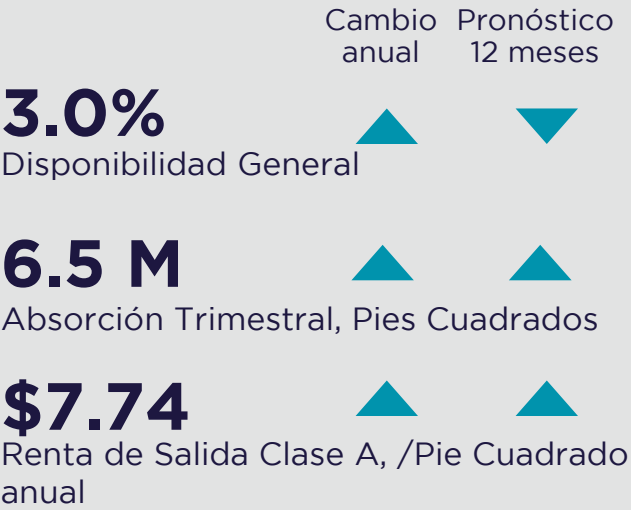
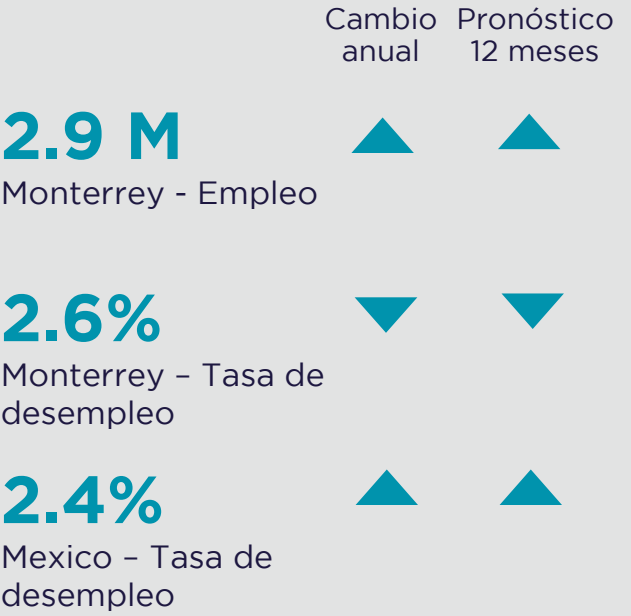




INDICADORES DE MERCADO



INDICADORES ECONÓMICOS



Fuente:INEGI

PANORAMA GENERAL

Al cierre de 2024 la absorción industrial en Monterrey logró un nuevo récord para un cuarto trimestre, con 6.5 millones de pies cuadrados. Armadoras de vehículos y empresas de giro logístico generaron una sólida absorción en el último trimestre. Escobedo y ciénega de flores son los submercados con mayores adquisiciones de naves y proyectos build-to-suit. Viendo con más detalle la absorción tenemos que 4.3 millones de pies cuadrados (Mp2) fueron build-to-suit, 2.7 Mp2 en Ciénega de Flores, 1.3 Mp2 en Escobedo y 270,000 mil p2 en Apodaca. La absorción en naves especulativas fue de 2.2 Mp2 donde Apodaca cerró con 1.1 Mp2, Ciénega de Flores con 515,000 mil p2 y Escobedo con 300,000 mil p2. Las empresas siguen llegando a Nuevo León. Si bien en el panorama general hay un poco de incertidumbre, la construcción avanza, la tasa de disponibilidad sigue estable y en el año 2025 se terminará más construcción que en el año pasado. **La absorción anual acumulada de 2024 suma 19.5 millones de pies cuadrados**

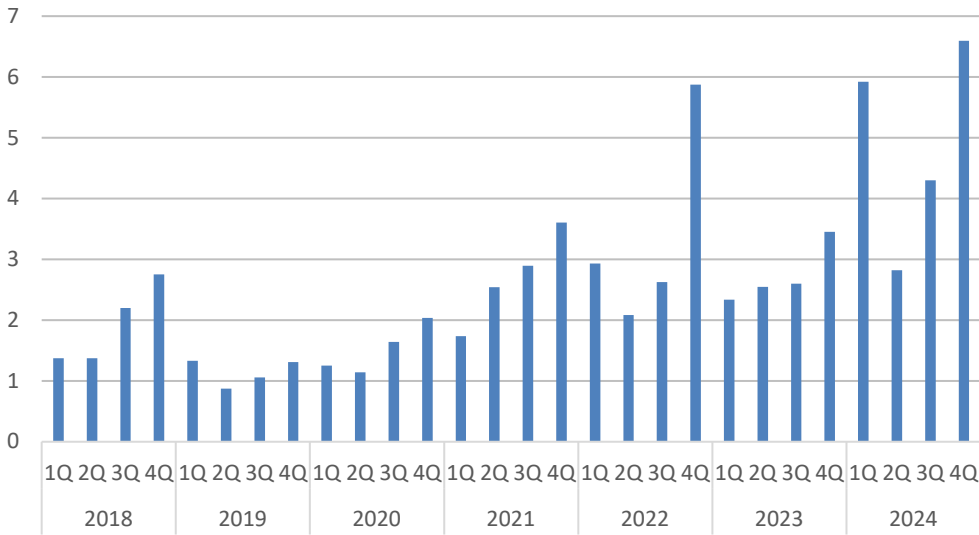
OFERTA

La tasa de disponibilidad cierra en 3 % con 4.3 Mp2 disponibles de naves ya listas para ocuparse. Apodaca y Salinas Victoria es donde se concentra la mayor parte de estas naves, 1.2 millones de pies cuadrados en cada uno de estos submercados. Simultáneamente, su tasa de disponibilidad sigue en aumento por las naves que recientemente se han terminado. Por otra parte, las desocupaciones son muy pocas.

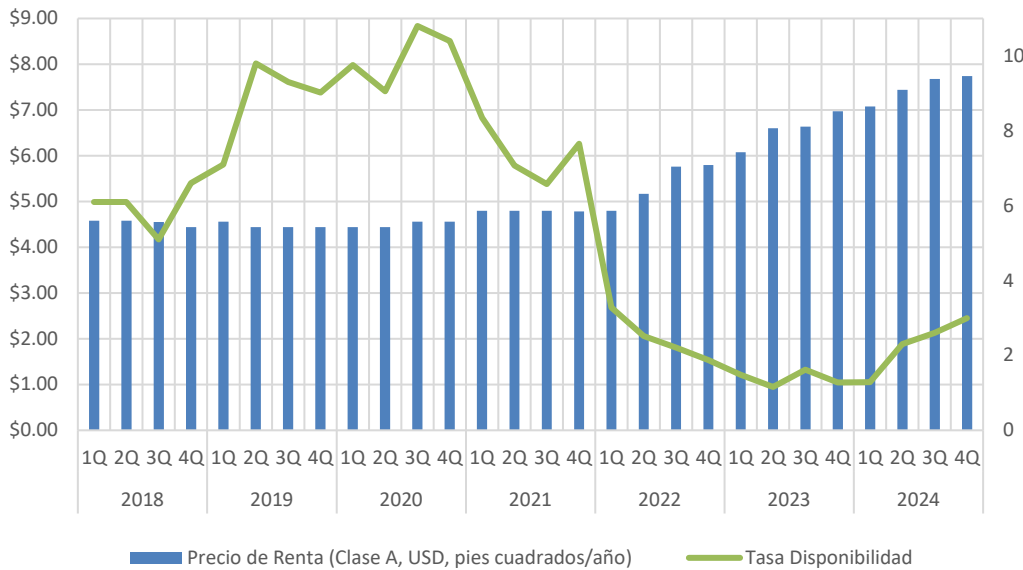
PRECIOS

Los precios se mantuvieron con ajustes mínimos, principalmente en Ciénega de Flores con US\$0.67 por pie cuadrado mensual. Lo anterior, ya que cuenta con opciones que tienen mejoras incluidas en el precio de salida, en contraste con los edificios especulativos que se rentan en Shell. Otro submercado con aumento elevado es Salinas Victoria que tiene un precio en Shell de US\$0.65 por pie cuadrado al mes; el trimestre pasado el precio era de US\$0.62 por pie cuadrado al mes. En los otros submercados, como Apodaca y Santa Catarina, los precios se mantuvieron sin cambios importantes.

DEMANDA NETA (ABSORCIÓN)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO (PIES CUADRADOS)	DISP. GENERAL (PIES CUADRADOS)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	ABSORCION NETA TRIMESTRAL (PIES CUADRADOS)	ABSORCION NETA ANUAL GENERAL (PIES CUADRADOS)	EN CONSTRUCCIÓN (PIES CUADRADOS)	CONST. COMPLETADA (PIES CUADRADOS)	PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE A*
Apodaca	62,092,524	1,293,317	2.0%	1,425,047	7,760,783	3,086,450	982,361	\$7.92
Guadalupe	17,772,261	106,728	0.6%	0	1,135,964	425,000	0	\$7.20
San Nicolás	5,075,124	164,535	3.2%	0	131,041	0	0	\$6.72
Escobedo	11,288,097	518,500	4.5%	1,605,179	2,083,044	1,109,254	217,860	\$7.65
Ciénega de Flores	21,539,990	577,052	2.6%	3,300,883	5,499,993	884,869	1,027,784	\$8.04
Santa Catarina	16,947,205	430,919	2.5%	263,229	993,689	2,401,983	284,236	\$7.80
Monterrey	1,154,622	0	0.0%	0	0	0	0	-
Pesquería	1,939,255	0	0.0%	0	1,207,354	124,215	0	-
Salinas Victoria	5,963,710	1,217,292	20.4%	0	720,000	269,073	200,560	\$7.80
MONTERREY TOTALS	143,772,789	4,308,343	3.0%	6,594,338	19,531,868	8,300,844	2,712,801	\$7.74

* Las tarifas de alquiler reflejan precios de salida ponderados expresados en US\$ por pie cuadrado al año

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS T4 2024

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	PIES CUADRADOS	TIPO
BTS	Ciénega de Flores	Volvo	2,000,000	Venta
BTS	Escobedo	Mercado Libre	800,000	Renta
BTS	Ciénega de Flores	Amazon	385,170	Renta
BTS	Escobedo	Brembo	360,592	Venta

TABLA DE PRECIOS PROMEDIO T4 2024

SUBMERCADO	Precios promedio por pie cuadrado mensual	Precios promedio por pie cuadrado anual
Apodaca	\$0.66	\$7.92
Guadalupe	\$0.60	\$7.20
San Nicolás	\$0.56	\$6.72
Escobedo	\$0.64	\$7.65
Ciénega de Flores	\$0.67	\$8.04
Santa Catarina	\$0.65	\$7.80
Monterrey Centro	-	-
Pesquería	-	-
Salinas Victoria	\$0.65	\$7.80

SAMUEL GONZÁLEZ
Market Research Analyst
Tel: +5281 4160-1006
samuel.a.gonzalez@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CWK’s securities. You should not purchase or sell securities—of CWK or any other company—based on the views herein. CWK disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CWK as well as against CWK’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.