

Business Review

Oficinas: Monterrey

3Q 2023

Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado Monterrey	3
Corredores	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Tasa de disponibilidad	6
Precios de salida	7
Absorción bruta	7
Espacios nuevos	8
Prospectiva	9
Glosario	10
Aviso legal	11
Contacto	11

Somos Datoz

Combinamos la investigación continua de bienes raíces comerciales con tecnología de punta, a fin de proporcionar transparencia e imparcialidad a la industria inmobiliaria en México

Monitoreamos y registramos la actividad inmobiliaria del segmento industrial en 24 ciudades, 5 mercados de oficinas y 14 ciudades del segmento retail. Nuestras tareas de investigación incluyen actividades en campo para verificar y evidenciar nuestras actualizaciones mensuales.

Nuestro software propietario permite a usuarios conectarse a nuestra plataforma en cualquier momento y desde cualquier lugar. Nuestros productos posibilitan buscar espacios disponibles verificados, descargar material promocional de cada propiedad, acceder a detalles de miles de transacciones en renta y venta, personalizar muestras de información, crear y descargar indicadores y estadísticos en formatos editables, entre muchas otras cosas.

Metodología

Tenemos contacto con la mayoría de las empresas que se dedican a comercializar espacios comerciales en México. De esta manera, nos aseguramos de que la información venga directamente de los profesionales involucrados en las distintas actividades.

Nuestros investigadores verifican toda la información recopilada visitando los edificios de cada mercado que investiga Datoz periódicamente.

Adicionalmente, nuestro equipo de investigación estandariza unidades de espacio y moneda, cálculos, y relación entre indicadores con la finalidad de presentar información clara y comparable.

Una vez que la información cumple con nuestros estándares de calidad, los datos se registran en nuestra plataforma para que estén a disposición de nuestros clientes.

Nuestros analistas revisan continuamente las propiedades y anomalías para corregir errores y omisiones a fin de mantener la más alta calidad de datos en México.

Mercado Monterrey



Corredores



Perspectiva económica

Entre enero y septiembre de 2023 se crearon 756,537 empleos en México, de acuerdo con el IMSS. Esta cifra sumó 22.1 millones de afiliados, la primera vez que se supera la barrera de los 22 millones de empleos.

En julio de 2023, el consumo privado registró un aumento anual de 4.3%, impulsado por bienes importados, que incrementó 19.1%, de acuerdo con el el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El Índice Nacional de Precios al Consumidor registró un crecimiento anual de 4.64% a agosto de 2023, acuerdo con el INEGI.

Durante el primer semestre 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$29,041 millones de dólares, 41% superior al mismo lapso de 2022, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía.

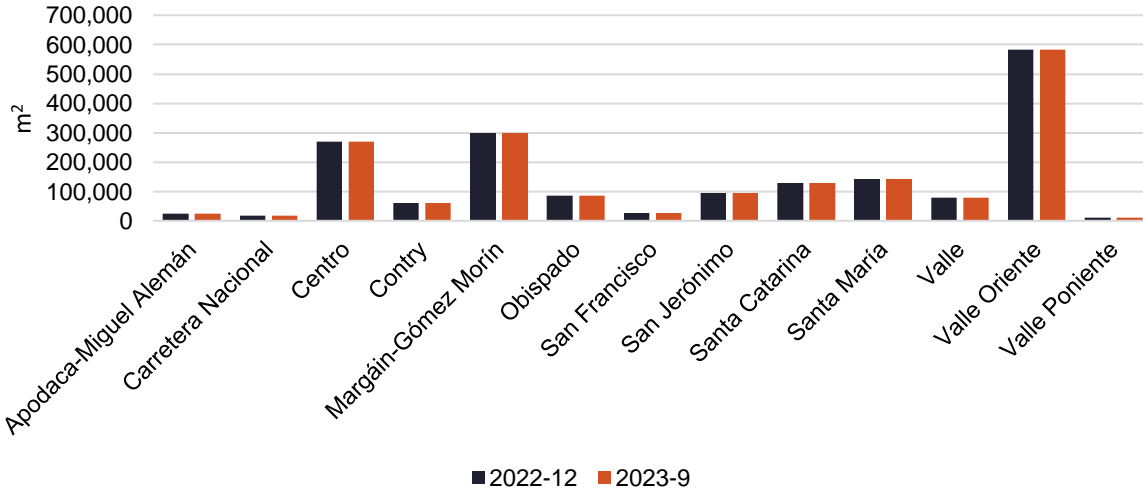
En julio de 2023, la producción industrial en México creció 4.9% anualmente, impulsada por la construcción, que incrementó 24.7%. Mientras que la industria manufacturera tuvo un aumento de 1.1%, informó el INEGI.

Resumen

1. El mercado corporativo de Monterrey cerró el 3Q 2023 con un inventario existente total de 1.8 millones de m² de ANR.
2. Monterrey tuvo una tasa de disponibilidad de 16.20%, con 295,695 m² de espacio existente y 32,798 m² en construcción.
3. Al finalizar el 3Q 2023, Monterrey acumuló una absorción bruta de 65,356 m².
4. El precio promedio de salida del mercado fue de \$333.34. MXN/m²/mes. Valle Oriente tuvo el precio más alto, con \$449 MXN/m²/mes.
5. De enero a septiembre, Monterrey registró un total de 2,909 m² espacios nuevos.

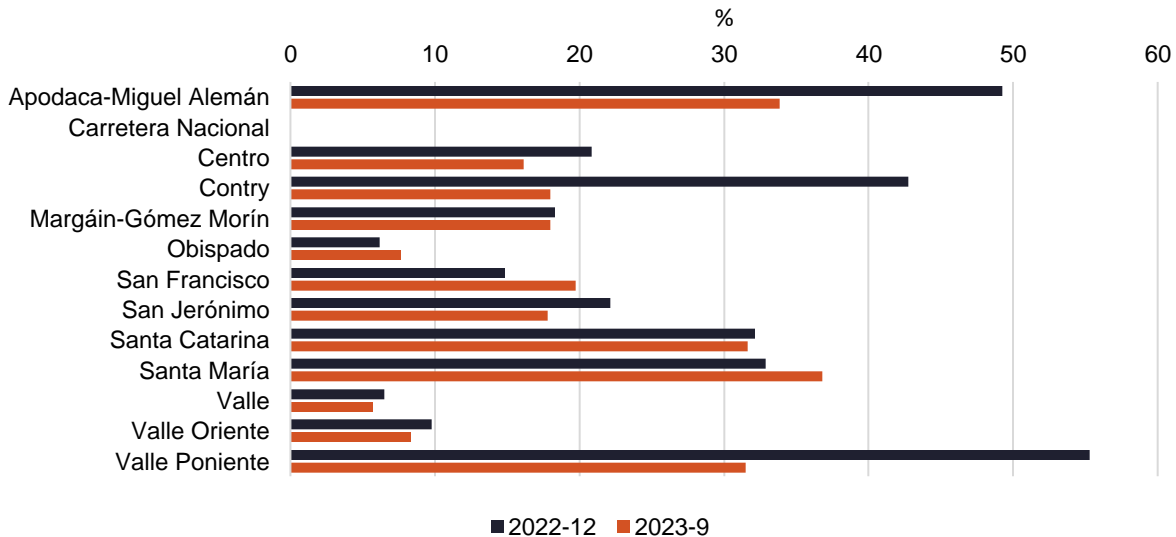
Inventario

Monterrey cerró el 3Q 2023 con un inventario existente de 1.8 millones de m². Valle Oriente es el corredor más grande concentrando 32% del inventario que equivale a 583,237 m². El inventario en proceso de construcción fue de 236,506 m².



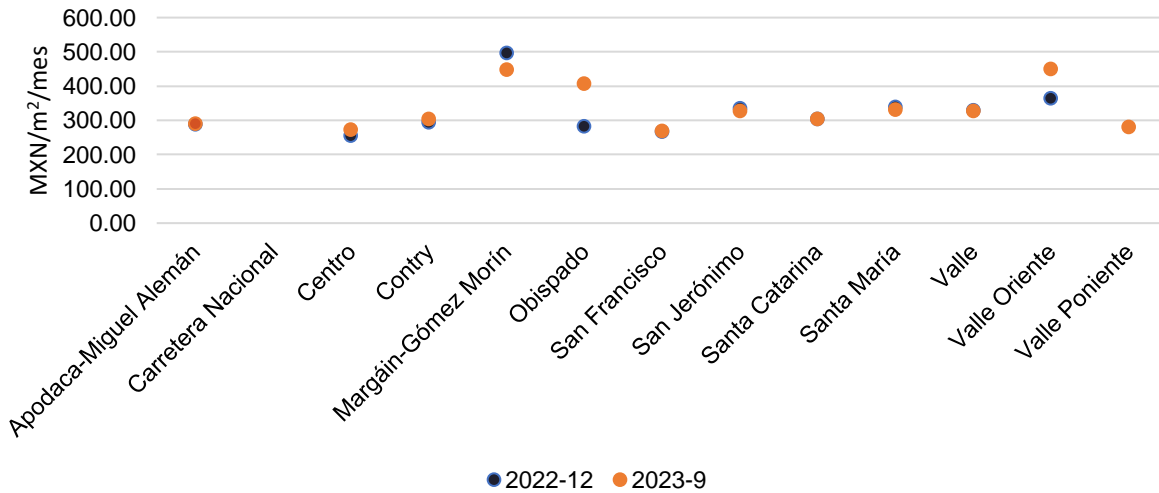
Tasa de disponibilidad

El mercado finalizó el 3Q 2023 con una tasa de disponibilidad de 16.20%, con 295,695 m² disponibles de inventario existente y 32,798 m² en proceso de construcción. Santa María fue el corredor con una mayor tasa de disponibilidad, ubicandose en 36.78%. Mientras que la tasa de Valle Apodaca-Miguel Alemán se situó en 33.85%.



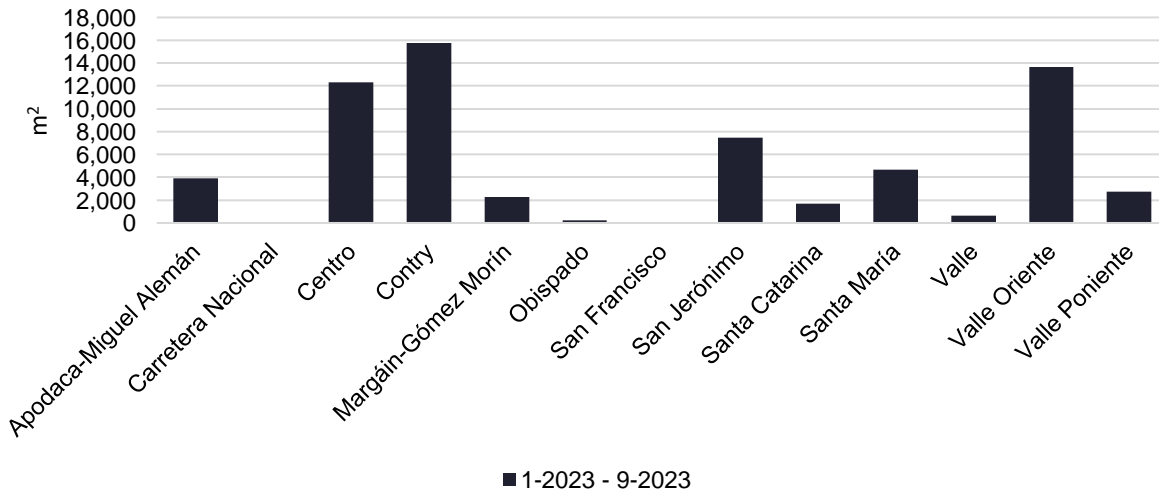
Precios de salida

Al cierre del 3Q 2023, Monterrey registró un precio de salida promedio de \$333.34 MXN/m²/mes. El corredor Valle Oriente tuvo el precio de salida más elevado del mercado, al cotizarse en \$449.28 MXN/m²/mes, mientras que el corredor San Francisco tuvo el precio más bajo con \$267.35 MXN/m²/mes.



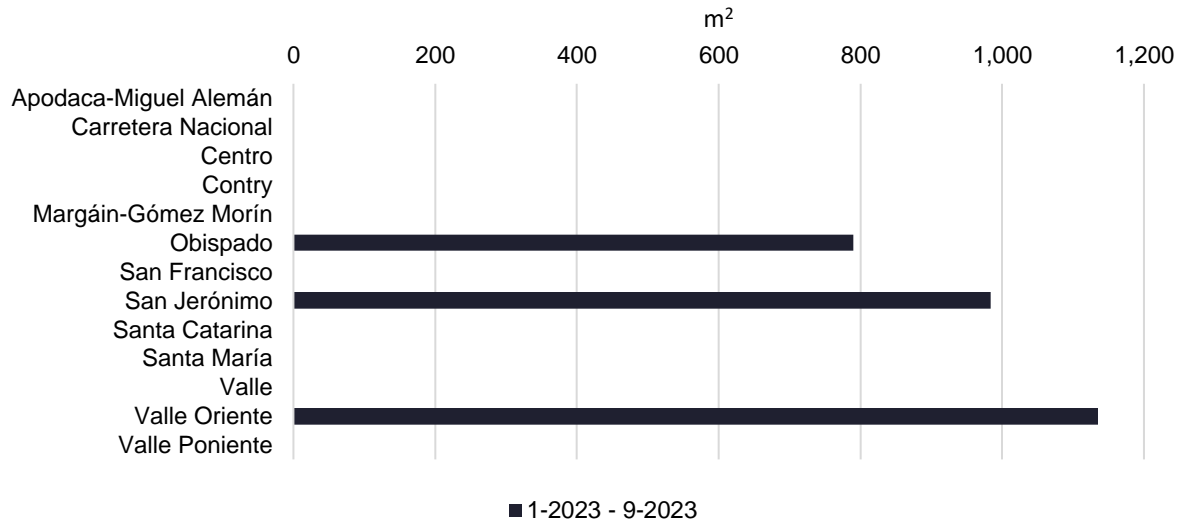
Absorción bruta

De enero a septiembre 2023, Monterrey acumuló una absorción bruta de 65,356 m². El corredor Contry concentró el 21% de las transacciones, con 15,785 m², seguido por Valle Oriente con 13,663 m². Sólo los corredores de Carretera Nacional y San Francisco no han tenido demanda de espacios de oficinas en Monterrey.



Espacios nuevos

Al finalizar el tercer trimestre del 2023, Monterrey acumuló un total de 2,909 m² de espacios nuevos en los corredores Valle Oriente, San Jerónimo y Obispado.



Prospectiva

Desde el segundo trimestre del 2023, el mercado inmobiliario de oficinas de Monterrey mostraba signos de recuperación por sus niveles de absorción bruta, ya que estaba a 3,000 m² de alcanzar la absorción total registrada durante el 2022. Al cierre del 3Q 2023, la absorción bruta acumulada sólo está a 300 m² de rebasar la demanda de 2022.

Al igual que el mercado de Ciudad de México, la demanda de oficinas en Monterrey también está ligada a la demanda de espacios industriales, puesto que un gran porcentaje de lo absorbido fue por parte de empresas de los giros logísticos y manufactura.

Cabe mencionar que, la mayor operación del mercado significó el 17% de la absorción bruta, ya que fue de 11,365 m² en el edificio Nuevo Sur III dentro del corredor Country.

Como mencionamos en el trimestre anterior, de la mano de los altos niveles de absorción, la disponibilidad de espacios logró ajustarse a la baja y la tasa de disponibilidad disminuyó más de 2 puntos porcentuales.

Los precios de salida en renta tuvieron un incremento de 13% al cierre de septiembre en comparación con diciembre de 2022, impulsados por el corredor Obispado y Valle Oriente, debido a existe un número mayor de espacios acondicionados, lo que eleva el precio de renta.

Asimismo, se inició la construcción de Torre Rise, que contará con 94 pisos, de los cuales 34 serán de oficinas. Este proyecto será el rascacielos más alto de Latinoamérica. Se prevé que esté completamente terminado para el año 2026.

Glosario

Inventario: suma del área de todos los edificios entregados tipo A+, A y B de acuerdo a la mayoría de los desarrolladores y empresas de corretaje institucional al último día del periodo.

Tasa de disponibilidad: área disponible entre inventario al último día del periodo.

Precio de salida: precio de salida promedio ponderado por el área disponible al último día del periodo.

Absorción bruta: suma del área rentada, subarrendada o vendida del periodo.

Espacios nuevos: suma del área de espacios nuevos que comenzaron su promoción en el periodo.

Aviso legal


El material presentado en este documento por Datoz Bienes Raíces hace referencia a información recopilada del mercado y proporcionada por fuentes confiables.

Los contenidos tendrán un carácter exclusivamente informativo sin valor o efecto legal o de cualquier otra naturaleza, por lo que Datoz Bienes Raíces no se responsabiliza de cualquier daño o perjuicio que deriven, y pudieran derivar, del uso o mal uso que se haga de estos contenidos.

Para mayor información acerca de este reporte o cualquier otro material investigativo de Datoz consulta nuestra página web www.datoz.com.

Contacto



 Av. Roble #660 Piso 3 Suite 300
Col. Valle Del Campestre, C.P. 66265
San Pedro Garza García, N.L.



 info@datoz.com

 www.datoz.com