

Business Review Oficinas: Monterrey 1Q 2024



Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado	3
Submercados	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Espacios nuevos	6
Absorción bruta (YTD)	7
Tasa de disponibilidad	7
Precios de salida	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 15 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.

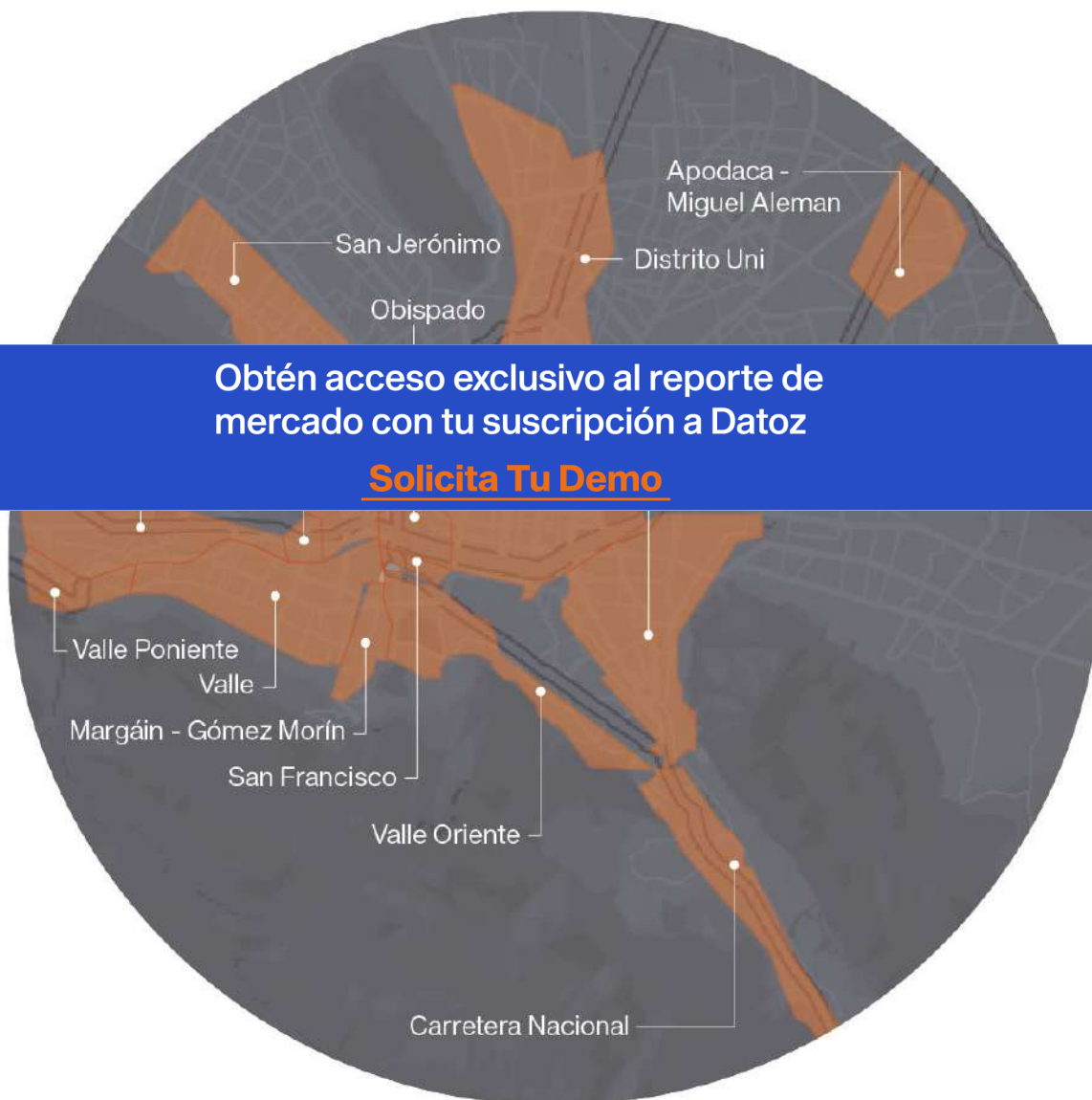
Mercado



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Submercados



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Perspectiva económica

En enero de 2024, la industria inmobiliaria en México creció 1.9% acumulada, impulsada por el sector de la construcción, que incrementó 7.2% respecto al mismo mes de 2023. La industria manufacturera tuvo un crecimiento de 1.4%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El sector de la industria manufacturera incrementó 1.9% acumulada desde enero de 2024. La industria química fue el sector con el mayor crecimiento de 2% en términos de producción de bienes de capital, con un crecimiento de 8.2%.

Al cierre de 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$24,284 millones de dólares, 21% superior al 2022, por lo que registra el máximo histórico, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En enero de 2024, el consumo privado tuvo un crecimiento anual de 1.9%, impulsado por bienes importados, que incrementó 4.2%, de acuerdo con el INEGI.

En enero de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) en México

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Resumen

1. La región bajo estudio finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 26.2 millones de m².
2. Durante 1Q 2024, la región tuvo inicio de construcción por 166,808 m², destacando el mercado de Guadalajara con 87,338 m².
3. Al cierre del 1Q 2024, la región registró nueva disponibilidad por 209,365 m² entre desarrollos nuevos y espacios recuperativos en construcción.
4. De enero a marzo de 2024, la región acumuló una absorción bruta de 209,722 de m².
5. La absorción neta acumulada de la región bajo estudio fue negativa por -29,242 m².
6. El bajo estudio registró una tasa de disponibilidad de 5.04%, con 1.3 millones de m² disponibles.
7. Al cierre del 1Q 2024, el precio de venta promedio de la región fue de \$5.77 millones/m².

Inventario

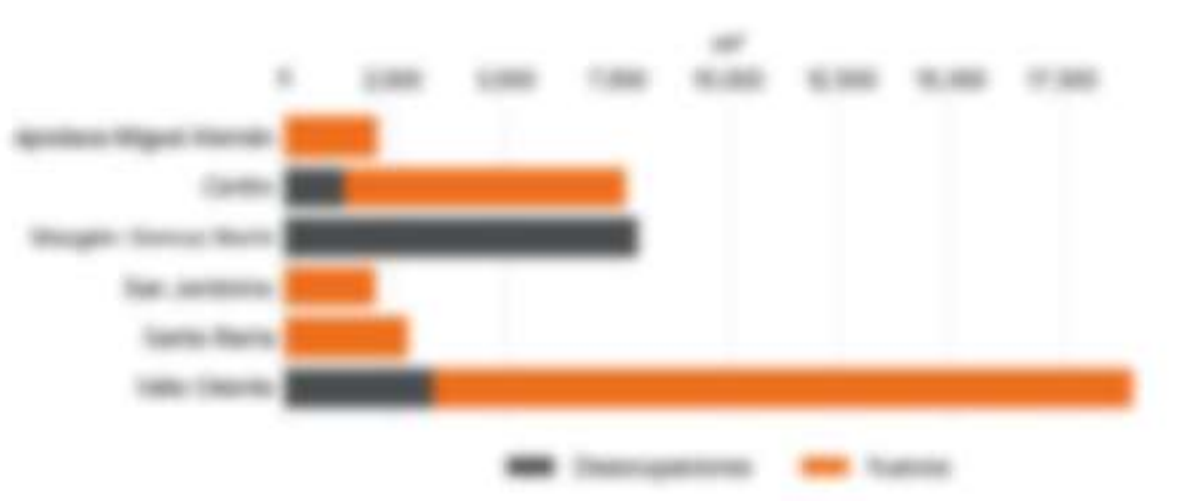
El mercado inmobiliario de oficinas de Monterrey, que incluye 14 corredores de oficinas, finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 2.1 millones de m². Valle Oriente es el corredor más grande del mercado, con 626,156 m², por lo que su participación es del 30% del inventario total. Le sigue Margáin-Gómez Morín, con 313,965 m² y 15% de participación.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

El mercado de oficinas en Monterrey cerró el primer trimestre de 2024 con un inventario total de 2.1 millones de m². Valle Oriente es el corredor más grande del mercado, con 626,156 m², por lo que su participación es del 30% del inventario total. Le sigue Margáin-Gómez Morín, con 313,965 m² y 15% de participación. Otros corredores importantes incluyen Centro (307,228 m²), Santa María (180,070 m²) y Santa Catarina (137,429 m²).



Absorción bruta (YTD)

De enero a marzo 2024, Monterrey acumuló una absorción bruta de 25,480 m². El corredor Valle Oriente concentró al 33% de las transacciones, con 8,348 m², seguido por San Jerónimo con 3,847 m² y Santa María con 3,275 m².



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Tasa de disponibilidad

El mercado finalizó el 1Q 2024 con una tasa de disponibilidad de 15.75%, con 265,838 m² disponibles de inmediato arrendar y 27,263 m² en construcción. Valle Potosino es el corredor con la tasa de disponibilidad más alta, con 21.45%. Sin embargo, Valle Oriente es el corredor con mayor metros disponibles, con 75,527 m² entre edificios existentes y en construcción, alcanzando incluso al 7.35%.



Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios construidos en el región fue de \$1,100 por metro cuadrado. El precio de salida promedio de los edificios construidos en el región fue de \$1,100 por metro cuadrado. El precio de salida promedio de los edificios construidos en el región fue de \$1,100 por metro cuadrado. El precio de salida promedio de los edificios construidos en el región fue de \$1,100 por metro cuadrado.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

Prospectiva

Ciudad de México es el mercado inmobiliario industrial más importante de la región centro y del país. El inventario de este mercado tuvo un crecimiento de 1.07% durante el último año, lo que indica que los desarrolladores continúan incorporando al mercado proyectos para atender la demanda actual. El corredor CTT (Cuautitlán-Tullahoma-Tehuacan) es responsable dicho crecimiento y también paulatinamente se ha sumado el submercado Mexhualpa-Zumpango con nuevos proyectos, ya que al existir poca oferta en el corredor CTT, otros mercados comienzan a ser privilegiados.

En este sentido, durante el 1Q 2024 los índices de construcción más relevantes se ubicaron en el submercado Mexhualpa-Zumpango, especialmente un proyecto build to suit (BTS) para la compañía de autos GM, de 200,000 m² que se ubicará en el parque industrial T-Mex Park, cerca al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles. Esto será un

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

El mercado de Ciudad de México por su ubicación y precio de venta.

En los primeros tres meses del año la región centro tuvo un incremento de 27% en la absorción bruta, impulsada por la actividad en Ciudad de México, que concentró el 80% del total de la absorción de la región y tuvo un aumento anual de 87%. Los sectores que absorbieron la mayor cantidad de espacio industrial en la región fueron el logístico, e-commerce y bienes y servicios de consumo, con empresas como DHL, H & B, Permas.

Para el resto del año se estima que los precios de salida continúan con una tendencia al alza derivado de la nueva oferta que se incorporará al mercado, específicamente en el mercado de Ciudad de México, ya que, en el último año el precio promedio de los edificios industriales de la región aumentó 1% y en Ciudad de México creció 9%.

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 del periodo

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

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

Tasa de disponibilidad: área disponible entre inventario del periodo

Precios de salida: precio de salida promedio ponderado por el área disponible del 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



Jose M. Jimenez 465, Int. P6 L602 A,
Col. San Pedro Centro, C.P. 66200
S.P.G.G., N.L.

info@datoz.com

www.datoz.com

