MARKETBEAT MONTERREY

INDUSTRIAL TERCER TRIMESTRE 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

INDICADORES DE MERCADO

	Cambio anual	Pronóstico 12 meses
6.4% Disponibilidad General	▲	▲
3.9 M Absorción Trimestral, Pies Cuadrados	▼	▲
$7.72 Renta de Salida Clase A, /Pie Cuadrado anual	▲	▲

INDICADORES ECONÓMICOS

	Cambio anual	Pronóstico 12 meses
2.9 M Monterrey - Empleo	▲	▲
2.7% Monterrey – Tasa de desempleo	▼	▼
2.9% México – Tasa de desempleo	▲	▲

Fuente:INEGI

PANORAMA GENERAL

El mercado de Monterrey pasa por una serie de desocupaciones de algunas plantas, en todos los submercados. Por lo menos cuatro naves han sido desocupadas en cada submercado; Apodaca y Santa Catarina fueron los más afectados. Por esta razón la tasa de disponibilidad tuvo una fluctuación relevante a lo largo del tercer trimestre, En cuanto al inventario en construcción, en la zona de Ciénega de Flores destaca el nivel de actividad, que se ha disparado durante el año, incluso superando al área de Santa Catarina. En general la disponibilidad va en aumento, pero al mismo tiempo la absorción tuvo un repunte importante en comparación con el segundo trimestre.

ABSORCIÓN

La recuperación que se esperaba en el trimestre fue positiva. Al cierre hubo casi 4 millones de pies cuadrados de absorción en todos los submercados, destacando Santa Catarina con 1.5 millones de pies cuadrados. Apodaca, con 1 millón de pies cuadrados, y Guadalupe con 670,000 pies cuadrados también sumaron buena absorción, y para finalizar Salinas Victoria absorbió 600,000 pies cuadrados. En este trimestre hubo 370,000 pies cuadrados de proyectos build-to-suit, divididos en Guadalupe, Pesquería y Apodaca. En parte, la mala absorción del segundo trimestre se debió a que no hubo cierres en edificios build-to-suit. En este momento el panorama luce positivo para los bienes raíces industriales por el movimiento que se observa en el mercado a pesar de la incertidumbre que se vive en el entorno general de negocios.

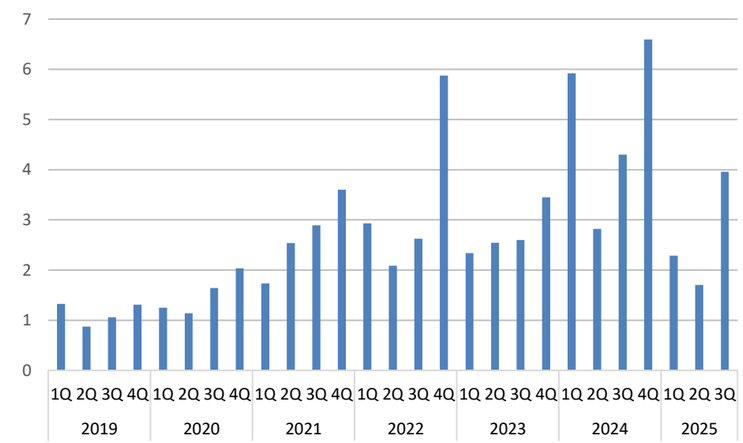
OFERTA

El inventario de edificios en construcción sigue creciendo a pasos agigantados. Al cierre del tercer trimestre hay 10 millones de pies cuadrados en desarrollo. Destaca el submercado de Ciénega de Flores, donde actualmente existen 2.8 millones de pies cuadrados en construcción; este submercado ha sido detonado tras la llegada de Volvo y su anuncio de que su nueva planta será la más grande a nivel mundial para la marca. En este año han surgido cuatro parques industriales nuevos en las inmediaciones de la planta. Por otra parte en Apodaca hay aproximadamente 24 edificios disponibles de manera inmediata, equivalentes a 3.6 millones de pies cuadrados. Con las desocupaciones de Santa Catarina hay 2 millones de pies cuadrados de naves listas para recibir al inquilino. La sobre oferta es una realidad en varias zonas y con la actividad de construcción actual, se prevé que la tasa de disponibilidad incrementara al cierre del año.

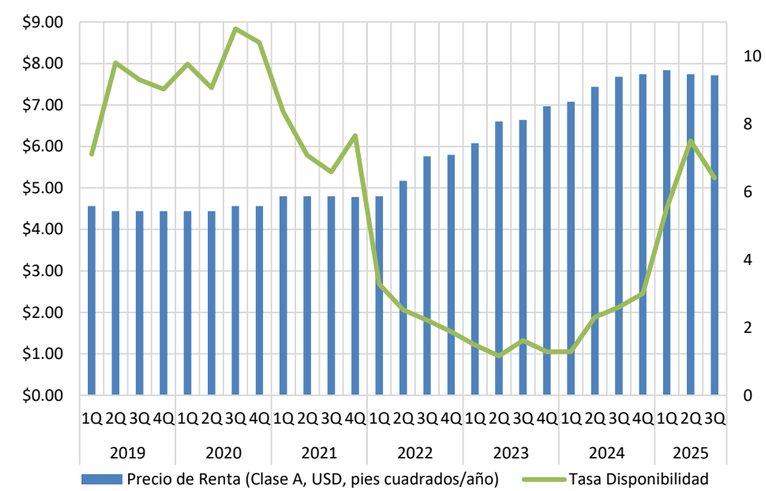
PRECIOS

Al analizar los precios se observan altibajos. Dependiendo del submercado y las desocupaciones, algunos tienen precios de salida mayores debido a los tenant improvements que ya incluyen las naves, mientras que hay otras desocupaciones con menor precio de salida por las condiciones de la nave. El precio en Apodaca aumentó levemente, quedando en USD$8.07 por pie cuadrado anual. En contraste, en el mercado de Escobedo se registró una ligera baja con USD$7.88 por pie cuadrado anual. El precio en el submercado con mayor absorción, Santa Catarina, cerró el trimestre con USD$ 7.93 por pie cuadrado anual.

DEMANDA NETA (ABSORCIÓN)



TASA DE DISPONIBILIDAD Y RENTA DE SALIDA



© 2025 Cushman & Wakefield

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

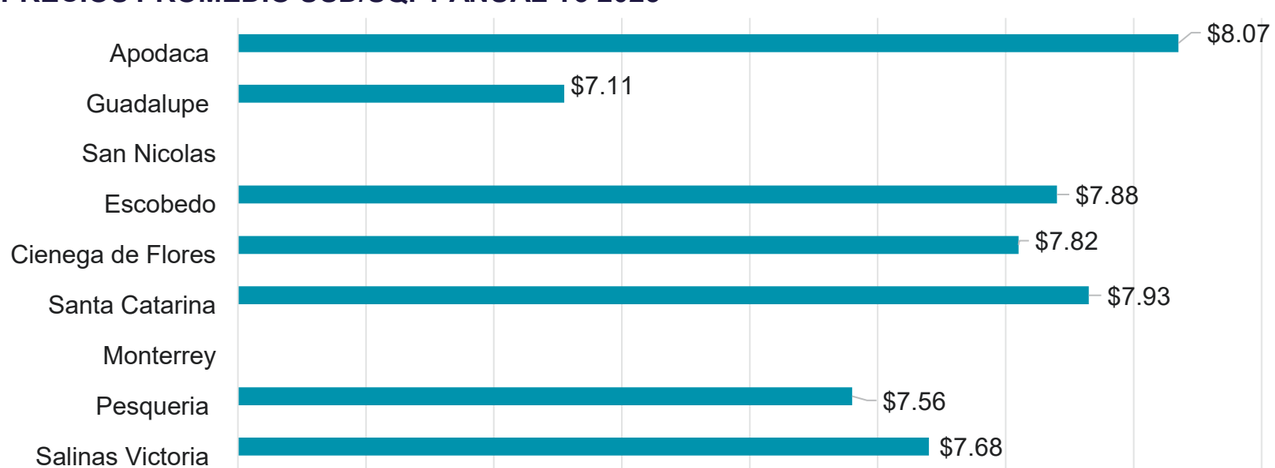
SUBMERCADO	INVENTARIO (PIES CUADRADOS)	DISP. GENERAL (PIES CUADRADOS)	TASA DE DISPONIBILIDAD GENERAL	ABSORCION NETA TRIMESTRAL (PIES CUADRADOS)	ABSORCION NETA ANUAL GENERAL (PIES CUADRADOS)	EN CONSTRUCCIÓN (PIES CUADRADOS)	CONST. COMPLETADA (PIES CUADRADOS)	PRECIO DE SALIDA PROM. CLASE A*
Apodaca	64,314,433	3,672,313	5.7%	1,052,726	2,349,563	2,781,529	1,405,981	$8.07
Guadalupe	18,121,314	750,413	4.1%	675,135	1,067,405	224,988	0	$7.11
San Nicolás	5,075,124	0	0%	0	0	0	0	
Escobedo	11,472,767	828,399	7.2%	0	400,708	1,223,546	551,312	$7.88
Ciénega de Flores	22,083,660	1,394,886	6.3%	26,000	1,175,636	3,415,896	0	$7.82
Santa Catarina	18,804,974	2,008,791	10.6%	1,511,724	2,065,548	1,931,058	122,623	$7.93
Monterrey	1,154,622	0	0%	0	0	0	0	
Pesquería	2,331,023	391,768	16.8%	96,876	96,876	464,966	0	$7.56
Salinas Victoria	6,083,407	441,257	7.2%	595,500	796,060	0	0	$7.68
MONTERREY TOTALS	**149,441,324**	**9,487,827**	**6.35%**	**3,957,961**	**7,951,796**	**10,041,983**	**2,079,916**	$7.72

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

ARRENDAMIENTOS SIGNIFICATIVOS T3 2025

EDIFICIO	SUBMERCADO	INQUILINO	PIES CUADRADOS	TIPO
AGP	Santa Catarina	Quanta	1,162,502	Renta
KH Building	Salinas Victoria	Super Lighting	466,332	Renta
Alliuz Edificio 5	Apodaca	Kuehne	335,939	Renta
B018	Apodaca	N/D	203,116	Renta

PRECIOS PROMEDIO USD/SQFT ANUAL T3 2025



SAMUEL GONZALEZ
Market Research Analyst
Tel: 81 4160-1006
Cel: 8120317132
Monterrey, N.L.
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.