

Business Review Oficinas: Monterrey 4Q 2022

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	9
Aviso legal	10
Contacto	10

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

Durante el 2022 se crearon 752,000 empleos, con un crecimiento anual de 3.7%. Este fue el tercer mayor incremento anual desde que se tiene registro, de acuerdo con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

De enero a octubre 2022, el consumo privado registró un aumento anual de 7.1%, impulsado por bienes importados, y ascendió 15.7%, de acuerdo con el INEGI.

El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

De enero a noviembre de 2022, la producción industrial en México incrementó 3.2% interanual, impulsada por las manufacturas, que tuvieron un aumento de 5.5%, las cuales fueron dinamizadas por la fabricación de equipo de cómputo, componentes y accesorios electrónicos con un crecimiento de 15.8%. Mientras que la construcción tuvo una ligera caída de 0.3%, informó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

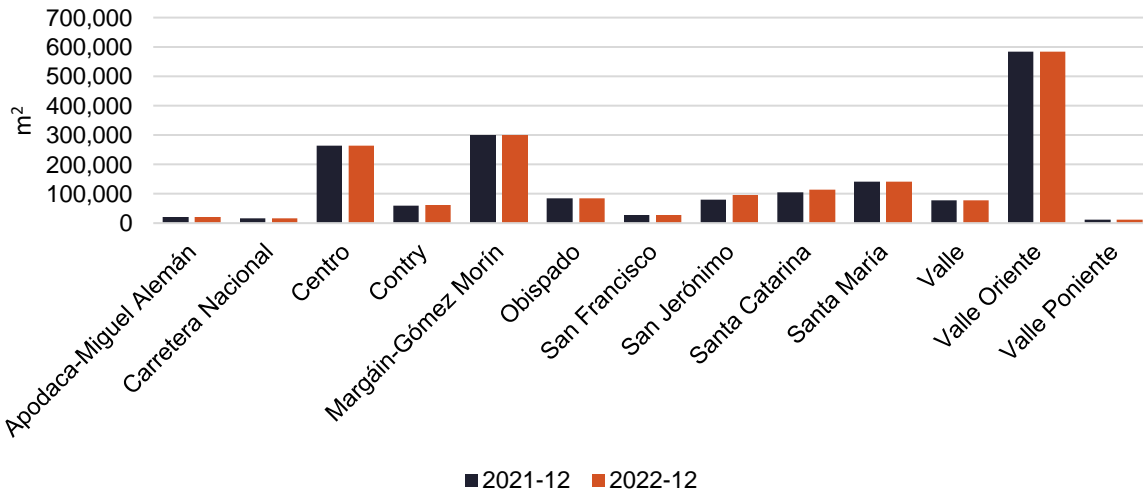
Del primer al tercer trimestre de 2022, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$32,100 millones de dólares, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía. La mayor participación proviene de Estados Unidos, con 46.2%.

Resumen

1. El mercado corporativo de Monterrey cerró el 4Q 2022 con un inventario existente total de 1.8 millones m² de ANR, un crecimiento anual de 1.43%.
2. El mercado tuvo una tasa de disponibilidad de 17.93%, con 322,479 m² de espacio existente y 39,913 m² en construcción.
3. Al finalizar el 4Q 2022, Monterrey acumuló una absorción bruta de 65,805 m².
4. El precio promedio de salida del mercado fue de \$321.49 MXN/m²/mes. Margáin-Gómez Morín tuvo el precio más alto, con \$443.59 MXN/m²/mes.
5. De enero a diciembre, Monterrey registró 16,793 m² espacios nuevos.

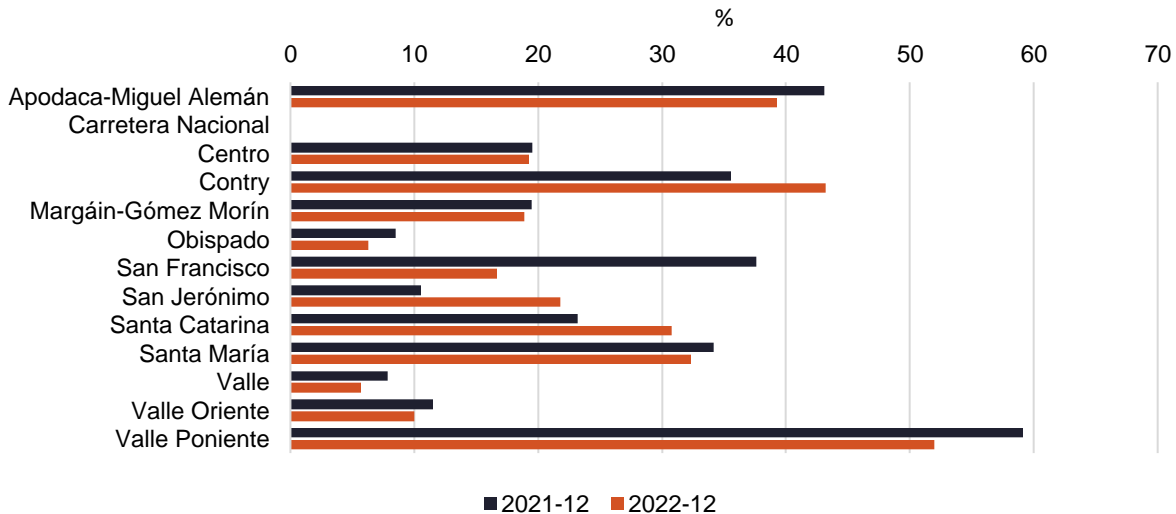
Inventario

Monterrey cerró el 4Q 2022 con un inventario existente de 1.8 millones m², un crecimiento anual de 1.43%. Valle Oriente es el corredor más grande concentrando 32% del inventario que equivale a 583,237 m², seguido por Margáin-Gómez Morín con 299,465 m².



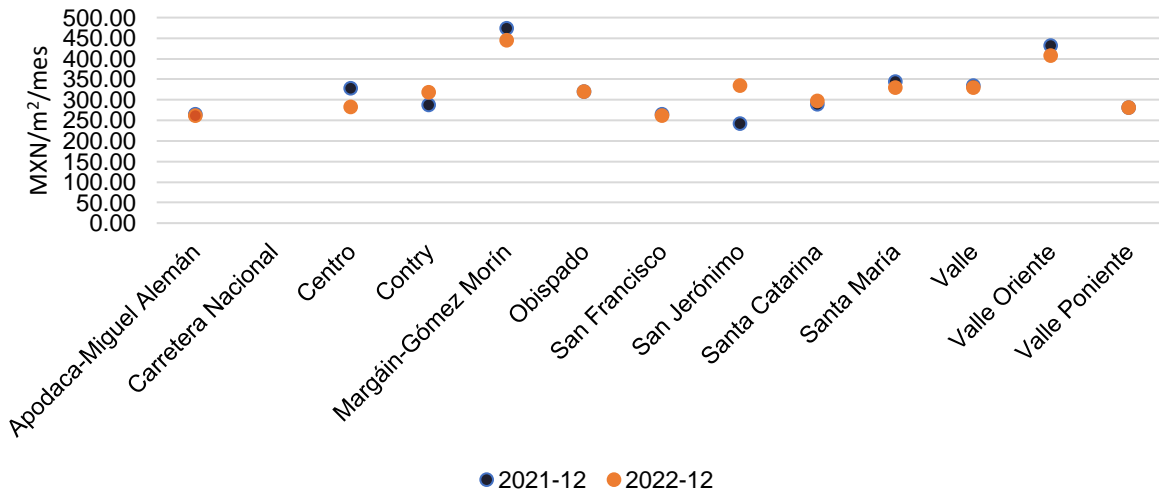
Tasa de disponibilidad

El mercado finalizó el 4Q 2022 con una tasa de disponibilidad de 17.93%, con 322,479 m² disponibles de inventario existente y 39,913 m² en proceso de construcción. Valle Oriente fue el corredor con más disponibilidad, al sumar 58,349 m² existentes y 28,931 m² en construcción, su tasa de disponibilidad se ubicó en 10.00%.



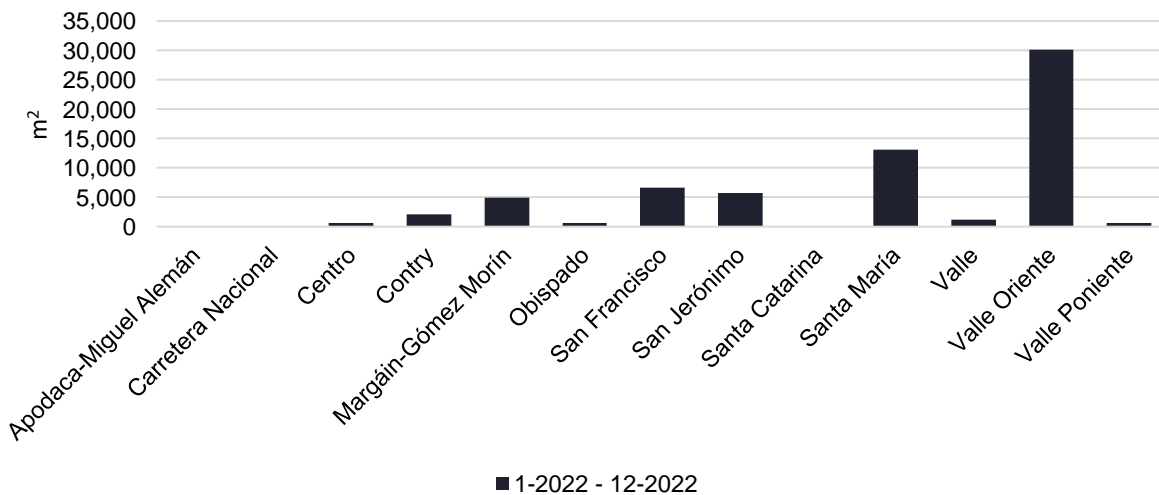
Precios de salida

Al cierre del 4Q 2022, Monterrey registró un precio de salida promedio de \$321 MXN/m²/mes, un aumento anual de 0.23%. El corredor Margáin-Gómez Morín tuvo el precio de salida más elevado del mercado, al cotizarse en \$444 MXN/m²/mes, mientras que el corredor Apodaca-Miguel Alemán tuvo el precio más bajo con \$260 MXN/m²/mes.



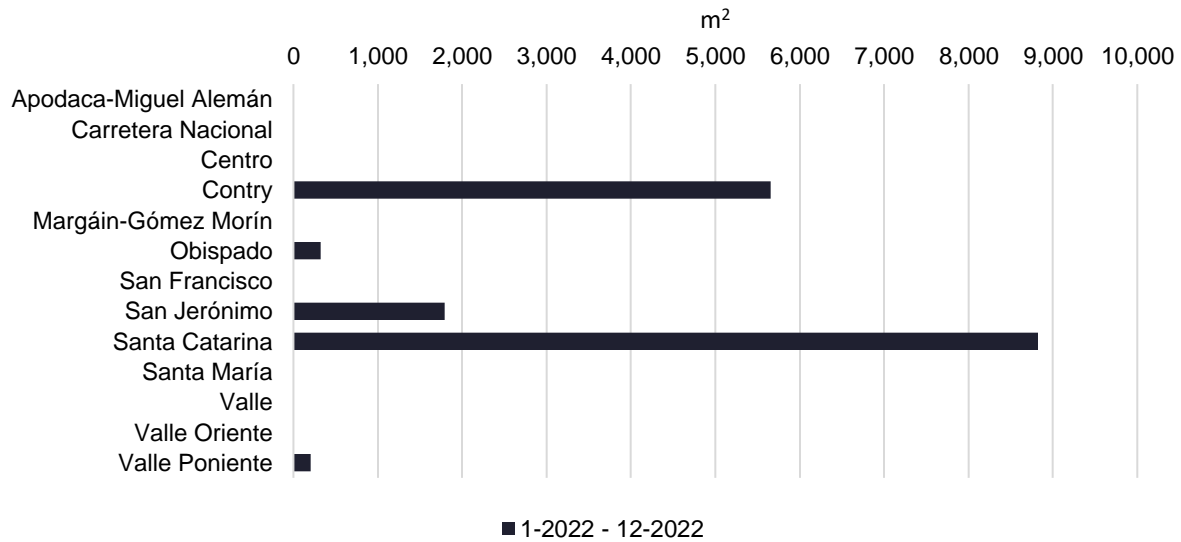
Absorción bruta

De enero a diciembre 2022, Monterrey acumuló una absorción bruta de 65,805 m². Valle Oriente concentró el 45% de las transacciones, con 30,154 m², seguido por Santa María con 13,166 m².



Espacios nuevos

Al finalizar el 2022, Monterrey registró 16,793 m² espacios nuevos, ubicados en cinco corredores. Santa Catarina concentró el 52% de los espacios nuevos con 8,820 m², seguido por Contry con 5,653 m².



Prospectiva

Al cierre del 2022, el mercado de Monterrey mostró una visible recuperación en la demanda de espacios de oficinas, al registrar una absorción bruta superior a 65,000 m², lo que representa más del doble frente al mismo periodo del año anterior, en el que acumuló casi 30,000 m². Además, fue la absorción más alta de los últimos tres años. Los corredores en los que se centró la mayor absorción fueron Valle Oriente y Santa María, acumulando el 66%.

El ingreso de nuevos edificios al inventario ha confirmado la recuperación del sector inmobiliario de oficinas en Monterrey, ya que en este año se entregaron algunos proyectos como Torre 411, ubicada en el corredor Centro, y Torre Hélice, localizada en San Jerónimo. Aun con estas entregas, la tasa de disponibilidad general del mercado se mantuvo en 17.9% debido a la buena absorción. Sin embargo, San Jerónimo tuvo incrementos importantes en disponibilidad por el crecimiento del inventario.

Durante el 2022, el mercado inmobiliario de oficinas de Monterrey mostró activación al superar la los dos años previos. Se espera que para el 2023 se mantenga el ritmo de absorción e incluso supere el 2022 de la mano de la creciente demanda por espacios industriales en la región noreste, que podría ser un factor clave en la actividad del segmento inmobiliario de oficinas corporativas.

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