

PANORAMA INDUSTRIAL EN MONTERREY DESDE LA ÓPTICA DE PRODENSA

MERCADO INDUSTRIAL DE MONTERREY = 2.21 MILLONES DE PIES CUADRADOS / 27 NAVES INDUSTRIALES CLASE A.

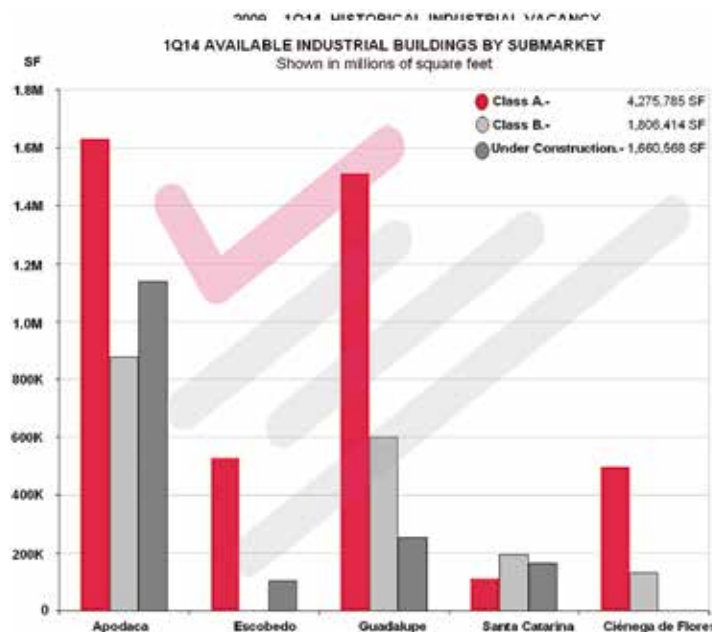
A finales de mayo del 2014 se monitoreó la inclusión de 27 naves industriales clase A, de las cuales 18 fueron naves de inventario, 5 expansiones y 4 fueron naves a la medida (BTS) en el mercado de Monterrey y su área metropolitana. Dichos inmuebles incrementaron el tamaño del mercado industrial en 2.21 millones de pies cuadrados.

En los primeros cinco meses del 2014, la actividad del mercado inmobiliario industrial ha sido muy importante. Durante el primer trimestre del año se registraron algunos pre-arrendamientos de naves de inventario, esto mismo, ocasionó ajustes a la baja en la tasa de disponibilidad que se registró en 6.92%.

A finales de mayo de 2014, se tienen monitoreados 1.46 millones de pies cuadrados en construcción, en lo que respecta a inmuebles de clase A, además de proyectos para nuevos desarrollos industriales. Se espera que dichos proyectos se incorporen en los próximos meses.

INVENTARIO (TAMANO DE MERCADO)

■ Hasta el cierre del quinto mes del 2014, y dentro de



los cinco principales submercados industriales de Monterrey y su área metropolitana, se tienen monitoreados 6.20 millones de pies cuadrados de inventario.

- Durante el primer trimestre del 2014 el mercado industrial creció 461,138 pies cuadrados, los cuales se suman al mercado dando un total de 89.58 millones de pies cuadrados.

NUEVOS PROYECTOS

- A finales de mayo del 2014, se tienen monitoreadas 15 propiedades industriales clase A en construcción. Se estima que incrementen alrededor de 1.46 millones de pies cuadrados el inventario industrial. La gran mayoría de estas son especulativas.
- De todos los nuevos proyectos para el 2014 podemos resaltar que el corredor ubicado en la parte norte de Apodaca seguirá siendo el más importante, puesto que la zona es la mejor opción para la

PRINCIPALES TRANSACCIONES A FINALES DE MAYO 2014

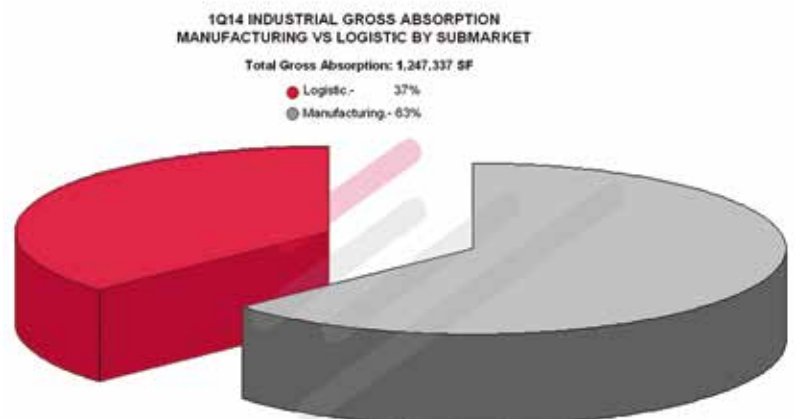
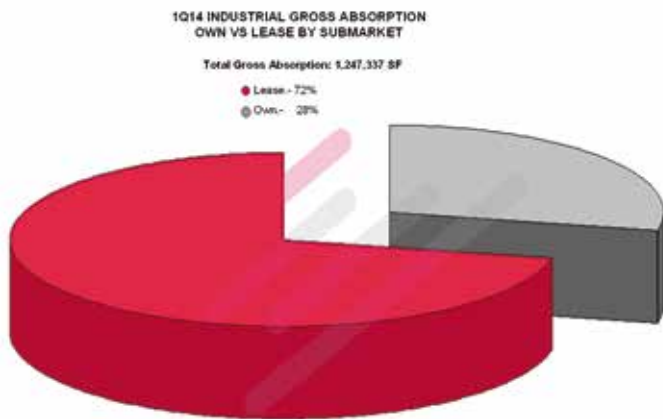
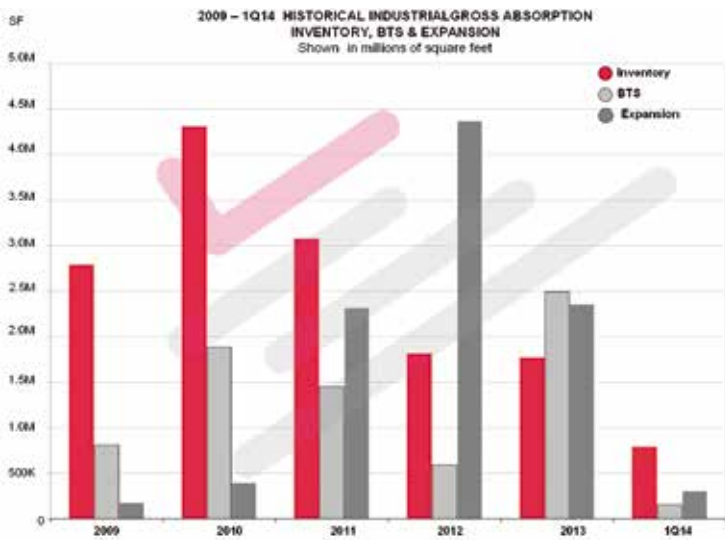
ULINE.- 501,440 SF en Apodaca – Prologis Park Apodaca – Renta

GNC.- 200,000 SF en Santa Catarina – Stand Alone – Renta

Vitro.- 167,078 SF en Ciénega de Flores – Huasteca Ciénega de Flores – Renta

PlastiExport.- 100,000 SF en Apodaca – Kuadrum – Renta

Valmar – Kinetek.- 100,000 SF en Apodaca – Parque Industrial Kronos – Renta



industria por la cercanía con el aeropuerto, así también por tener los mejores servicios y concentrar a la mayoría de las empresas.

- **Pesquería** puede tener un buen crecimiento a mediano plazo por los importantes desarrollos que se están proyectando.
- **Santa Catarina**, por su parte, seguirá siendo atractivo para el crecimiento y nuevos proyectos, gracias a las vías de comunicación que le unen con la ciudad de Saltillo y el sur de México.

DISPONIBILIDAD (OFERTA)

- Al cierre del mes de mayo de 2014 se monitorearon dentro de los cinco submercados que integran el mercado industrial de Monterrey 6.20 millones de pies cuadrados disponibles, equivalentes al 6.92% de tasa de disponibilidad.
- Del total de la superficie disponible, 70% son naves de Clase A y 30% naves de Clase B.
- De todos los corredores del mercado industrial de Monterrey, Apodaca resultó ser el de mayor disponibilidad con 2.73 millones de pies cuadrados, lo que representa el 44% de la oferta total.

- **Absorción Bruta:** Con respecto al volumen de transacciones que se efectuaron en el primer trimestre del 2014, se registró un total aproximado de 2.21 millones de pies cuadrados en operaciones de venta y renta de naves industriales mayores a 20,000 pies cuadrados
- Del total de transacciones, el 90% corresponde a inmuebles de primera generación, y 10% a edificio de segunda generación.

De todas las transacciones que se realizaron en el primer trimestre en Monterrey y su área metropolitana, el 84% fueron transacciones en renta y el 16% transacciones en venta.

PRECIOS

Dentro del rango de los precios en las naves de clase A, por submercado, éstas se encuentran dentro de un estándar y fluctúan de acuerdo al submercado y a las cercanías del parque industrial:

Apodaca. Hay cierta igualdad, no varían mucho ya que los que están dentro de parque industrial son del mismo tipo de nave, existen sus excepciones las cuales ya tienen cierta antigüedad que dan un menor precio dentro de la zona.

Guadalupe. Se puede dividir en dos zonas, una es la zona industrial antigua, la cual presenta parques industriales del clase B y hasta C con sólo unos cuantos clase A; mientras que en la zona cercana a la carretera a Reynosa y la autopista al aeropuerto ya los precios se estandarizan un poco más a los niveles de clase A.

Santa Catarina. Se mantiene en un rango de precios estable para ser un corredor donde se ubican empresas de logística, manufactura y de partes automotrices que requieren de la cercanía con las vías rápidas que comunican con la ciudad de Saltillo.

Escobedo y Ciénega de Flores. También tiene vías de acceso y extensas porciones de tierra para su desarrollo, con un potencial enorme; es por eso que dentro del mercado sus precios no tienen mucho cambio.

En clase B, los municipios de Guadalupe y Escobedo tienen el mayor número de este tipo de bodegas industriales, por lo que sus precios se perciben diferentes a los de parques industriales más pequeños.

El tamaño del mercado de Monterrey y su área metropolitana ha crecido 1,456,398 SF aquí se considera especulativos nuevos, Expansiones y naves a la medida (BTS). ■