



Colliers International Reporte de Mercado Monterrey IQ06



IQ06



Parque Industrial FINSA.
Apodaca, 2006

En el primer trimestre del 2006, Nuevo León captó IED por 108.3 millones de dólares, ubicándose con esta en la quinta entidad del País con mayor preferencia de los inversionistas.

Nuevo León representa una de las economías industriales más grandes de México, con un 7.3% de participación dentro del PIB nacional.

Actualmente, aproximadamente el 10% del todos los bienes manufacturados en el país, provienen de éste estado.

En el primer trimestre del 2006 se han generado en la entidad 31,106 empleos formales, 14,546 de ellos en el sector manufacturero.



Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.
Edificio Losoles Desp C-21
Garza García, NL. 66266
Tel; 52 81 8363-5330
Fax; 52 81 8363-0623
lgalindo@colliers.com.mx
www.colliers.com.mx

MERCADO INDUSTRIAL EN MONTERREY: PRIMER TRIMESTRE 2006

Luego del freno en la economía durante el periodo 2000-2003, el mercado industrial de bienes raíces en el País ha tomado un nuevo impulso. La reducción de costos de operación y la integración de cadenas de suministro continúan estimulando flujos de inversión extranjera directa a México.

Los diversos submercados que componen el área metropolitana de Monterrey no han sido la excepción a esta recuperación. Del primer trimestre del 2005 al cierre del primero del 2006 se absorbieron 614,484 M² de espacio industrial de primer nivel; de ellos, 212,080 M² tan solo en lo que va del año 2006. Los precios de renta se han mantenido constantes con niveles que van de USD \$3.76 a \$4.62 /M²/mes.

Las industrias de logística y distribución han sido indudablemente las grandes protagonistas y explican gran parte del crecimiento en la región con la reciente llegada de empresas tales como Ryder System y Zimag Logistics.

El mercado industrial en Monterrey y su área metropolitana mantiene a la fecha un sano porcentaje de disponibilidad de alrededor del 8% y como se ha mencionado, una impresionante capacidad anual de absorción. Destaca el inicio de operaciones de Bridgestone Firestone, Steris y Siemens; las expansiones de Celestica y United Plastics Group y la instalación de nuevos centros de distribución de OXXO, Autozone, IMSA y Bimbo

OFERTA

El mercado industrial de Nuevo León está compuesto fundamentalmente por cinco submercados o municipios que integran gran parte del área metropolitana de la Ciudad de Monterrey, cada uno de ellos con vocación industrial, estructura económica y niveles de precios diferentes.

Al cierre del primer trimestre del año, existen en total en el área metropolitana de Monterrey 3,913,672 pies cuadrados (363,592 M²) de espacios industriales clase A y B disponibles para arrendamiento. La tasa de disponibilidad se ha venido reduciendo de 9.93% al final del 2004 a 8.26% al cierre del 2005 y se espera que para el resto del 2006 continúe esta tendencia a la baja. Esto da señales positivas de que el mercado industrial va en recuperación.

Continúan disponibles 622,105 pies cuadrados (57,795 M²) de espacios industriales que entraron al mercado durante el 2006 y 3,288,585 pies cuadrados (305,517 M²) que ingresaron al mercado durante el 2005 y años anteriores.



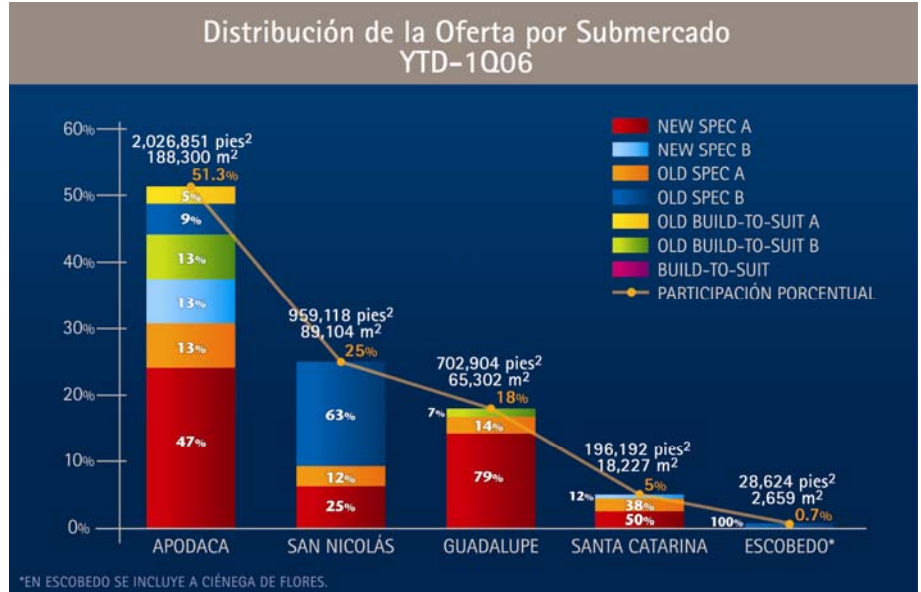
Edificio Zebra Pen.
Prologis, Monterrey, 2006

Durante el 2005 y lo que va del 2006, los precios de lista en venta para terrenos industriales se mantienen similares al 2004. El rango de precios registrado oscila entre USD \$20 y USD \$150 por M².

El corredor San Nicolás presenta los precios de venta más altos, con un rango de USD \$80 a USD \$150 por M²; seguido por el corredor Apodaca que registró un rango de USD \$45 a USD \$120 por M².



Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.
Edificio Losoles Desp C-21
Garza García, NL. 66266
Tel: 52 81 8363-5330
Fax: 52 81 8363-0623
lgalindo@colliers.com.mx
www.colliers.com.mx



Los principales desarrolladores con espacios disponibles de naves y bodegas son: Kalos, Prologis, COEXSA, VYNMSA, Grupo Garza Ponce, CIESA, Grupo Avante, FINSA, Promotora Martel, AD HOC, Corporate Properties of the Americas, Stiva y American Industries.

DEMANDA

Durante el 2005 y el primer trimestre del 2006, la demanda por espacios industriales registró un incremento en el mercado. Los submercados Apodaca, Guadalupe y Escobedo fueron los que registraron la mayor cantidad de pies cuadrados cerrados.

Al igual que el 2004 y el 2005, el corredor que registró la mayor actividad en el mercado industrial durante este primer trimestre fue Apodaca con 616,702 pies cuadrados (57,293 M²) cerrados, seguido por los corredores Guadalupe y Escobedo, en los cuales se monitorearon operaciones por un total de 489,688 pies cuadrados (45,493 M²) y 370,523 pies cuadrados (34,422 M²) respectivamente. En total, en el transcurso del primer cuarto del año, se cerraron 1,688,383 pies cuadrados (156,854 M²) en toda el área metropolitana de Monterrey.

Las principales operaciones efectuadas durante el primer trimestre del 2006 son el arrendamiento a Steris de un edificio industrial de 300,000 pies cuadrados (27,871 M²) ubicado en el Parque Industrial Guadalupe del Grupo Avante, y la compra por parte de Logis de un edificio ubicado en el Parque Industrial La Silla Apodaca propiedad de CIESA con una superficie de 215,280 pies cuadrados (20,000 M²).



Colliers International Reporte de Mercado Monterrey IQ06



IQ06

Colliers International Cobertura en Latinoamérica

Argentina Buenos Aires	México Cancún Guadalajara León Ciudad de México Monterrey Puebla Querétaro Tijuana
Brasil Río de Janeiro Sao Paulo	
Chile Santiago	
Colombia Bogotá	Perú Lima
Costa Rica San Jose	Regional HQ Miami

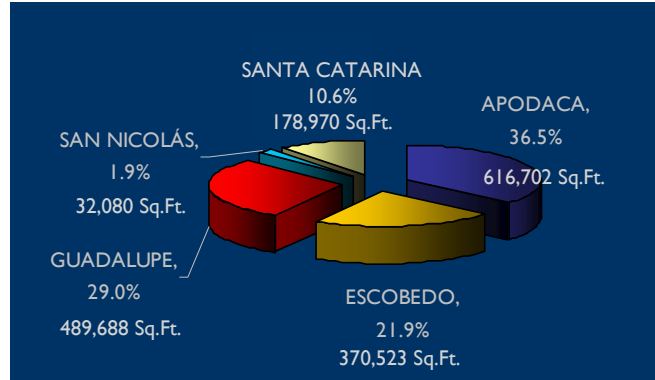
Mediante alianza con socios en

Guatemala	Panamá
República Dominicana	Paraguay
Ecuador	Puerto Rico
El Salvador	Uruguay



Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.
Edificio Losoles Desp C-21
Garza García, NL. 66266
Tel: 52 81 8363-5330
Fax: 52 81 8363-0623
lgalindo@colliers.com.mx
www.colliers.com.mx

Cierres por Submercado durante IQ06 (pies cuadrados):



Los parques industriales que presentan la mayor participación de cierres en el mercado son Prologis, Stiva, FINSA, CPA, Kalos, Martel, Avante, VYNMSA, American Industries y CIESA.

PRECIOS

Durante el inicio del 2006, los precios de lista para el arrendamiento de edificios industriales, en el área metropolitana de Monterrey, se han mantenido estables comparados con los precios del cierre del último trimestre del 2005.

El rango de precios dentro de la zona metropolitana oscila entre los USD \$3.76 a los \$4.62 /M²/mes.

El submercado Apodaca, es el que cuenta con el rango de precios más amplio, el cual va desde USD \$3.87 hasta \$4.62 /M²/mes. Por su parte el submercado San Nicolás registra un rango de precios de lista en renta entre USD \$4.09 y \$4.62 /M²/mes, uno de los rangos más elevados. Escobedo presenta los precios más bajos, con un rango de USD \$3.76 a \$4.30 /M²/mes.

