



# Colliers International Reporte de Mercado Monterrey



Julio 2006



**Oficinas en el Parque  
Santa María**

## PERSPECTIVA ECONÓMICA

El mercado inmobiliario en el primer semestre del 2006 ha tenido un mejor desempeño que el mismo período del año pasado. Esto nos lleva a creer que esta tendencia continúe para el siguiente semestre.

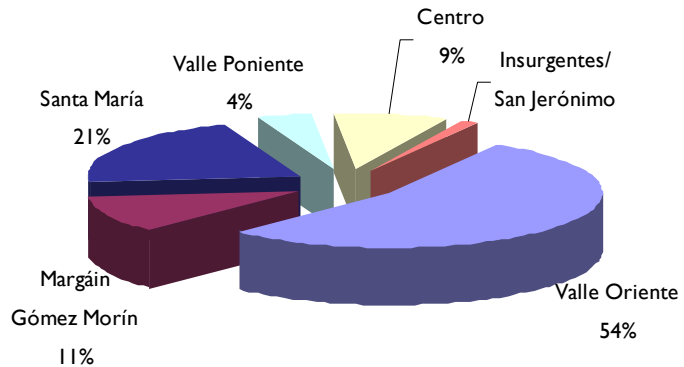
En el 2005, el estado de Nuevo León, contribuyó con 119.5 mil millones de pesos lo que representa el 7.3 % del Producto Interno Bruto Nacional, siendo así la tercera economía del país. Además, Nuevo León es el segundo estado de la República con mayor captación de inversión extranjera, entre los sectores más beneficiados se encuentra la manufactura, el comercio y los servicios. La mayor parte de estas inversiones vienen de Estados Unidos y la Unión Europea, en especial Holanda y España.

En el primer semestre del año, Nuevo León generó más de 6,000 nuevos empleos, atrajo 315 millones de dólares en inversión y se han instalado 14 nuevas empresas extranjeras. De esta forma, en materia económica Nuevo León se ha consolidado como uno de los estados más prósperos del país.

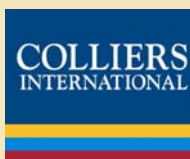
## OFERTA

Al primer semestre de 2006, el corredor de oficinas con mayor disponibilidad es el de Valle Oriente, el cual presenta un 54% de sus espacios disponibles en edificios A+ y A. Esto se debe a la reciente incorporación de nuevos edificios al corredor, así como la desocupación que anteriormente era alta. (Ver Comparativo I)

### Comparativo I. Disponibilidad en edificios A+ y A por corredor



En el corredor de Valle Oriente se han agregado al inventario total de oficinas cerca de 20,000 m<sup>2</sup> de nuevas construcciones. Destacan los edificios Corporativo Fundadores con 7,100 m<sup>2</sup>, Altus Oficinas de 2,750 m<sup>2</sup> y la Torre I del Parque Corporativo Valle Oriente con 10,000 m<sup>2</sup>, mismos que se encuentran en obra gris y han entrado al mercado con precios competitivos que van de los \$15 USD a los \$19.50 USD por m<sup>2</sup>.



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



# Colliers International Reporte de Mercado Monterrey



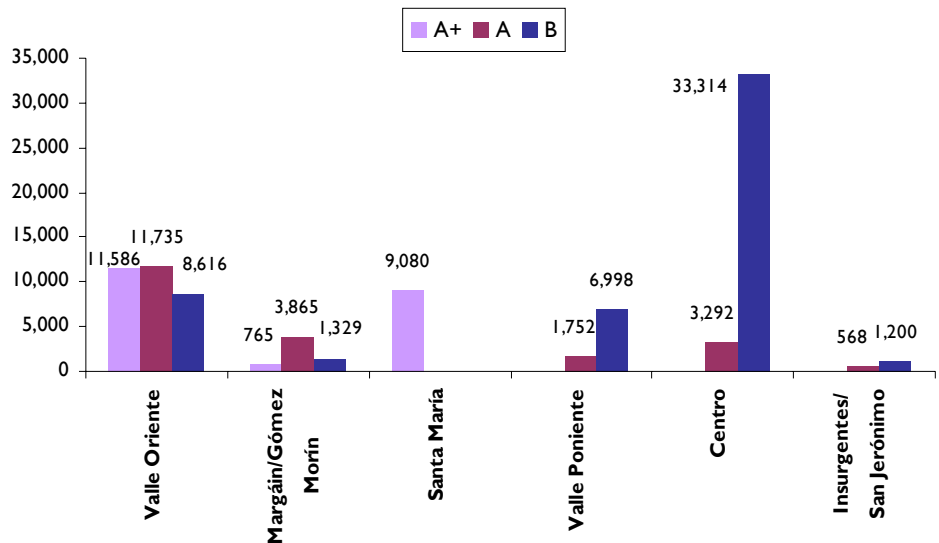
Julio 2006



**Torre 10**  
**Valle Oriente**

En resumen, en el primer semestre de este año hubo un leve incremento en la oferta de espacios disponibles. Los edificios A son los que han presentado mayor disponibilidad, mientras que los A+ y B se encuentran con una oferta constante en relación al último semestre del año pasado. (Ver Comparativo 2).

## Comparativo 2. Disponibilidad por corredor en metros cuadrados en edificios. Clases A+, A y B



## DEMANDA.

Al comparar semestralmente la actividad del mercado, se observa la tendencia que se ha venido presentando los últimos dos años con respecto a los edificios A+ en los que la demanda es cada vez mayor y el porcentaje de disponibilidad ha decrecido. Así mismo, el periodo comprendido de Enero a Junio 2006 presentó 11.66% de disponibilidad total en el mercado de Oficinas A+, A y B, lo cual indica que la demanda se ha mantenido estable con respecto al semestre pasado. (Ver Histórico 1.)

El mercado en general ha sido muy dinámico con el potencial para absorber la oferta de espacios rápidamente, pero esto no ha hecho que los precios se incrementen, sino que se han mantenido constantes. Se espera mayor oferta al finalizar el 2006 al agregar cerca de 35,000 m<sup>2</sup> correspondientes a nuevos edificios en construcción, los cuales probablemente sean terminados a principios del próximo año.



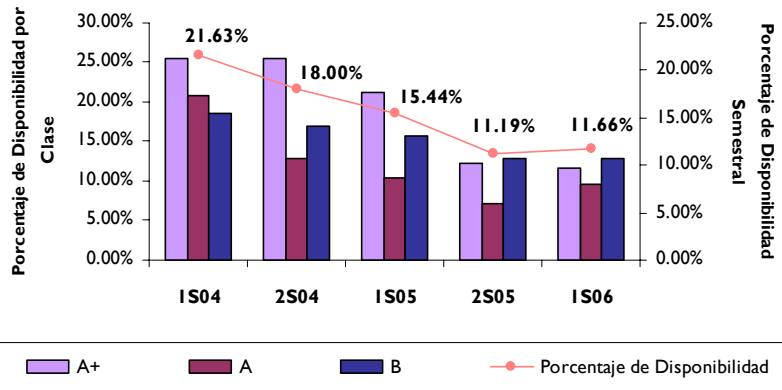
Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.  
Edificio Losoles Desp C-21  
Garza García, NL. 66266  
Tel: 52 81 8363-5330  
Fax: 52 81 8363-0623  
lgalindo@colliers.com.mx  
www.colliers.com.mx



**Torres Martel  
Valle Oriente**

## Histórico I. Comparativo Histórico de Disponibilidad por clase y periodo

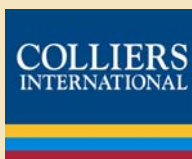
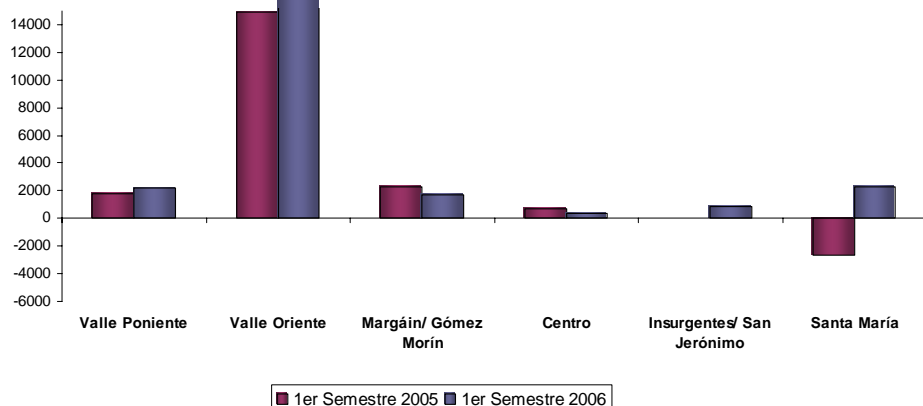
Disponibilidad Semestral al 1er Semestre 2006



Este comportamiento de la demanda se debe a que compañías nacionales y sobre todo extranjeras buscan expandir sus operaciones en el norte del país, localizando sus oficinas en Monterrey. Como resultado de las nuevas políticas económicas que incentivan a inversionistas para la apertura de empresas, esto ha generado nuevos empleos en el estado y motivado a una mayor demanda por espacios de oficinas.

Comparando el primer semestre de 2006 con el mismo periodo del año pasado, encontramos que la situación con respecto a los corredores Centro e Insurgente-San Jerónimo es la misma al no presentar variaciones significativas en sus niveles de absorción. Por otro lado el corredor Santa María se ha recuperado, mientras que Valle Oriente y Valle Poniente presentan absorciones mayores a comparación del 2005. (Ver Histórico 2)

## Histórico 2. Absorción en Edificios A+, A y B por corredores (m<sup>2</sup>)



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



# Colliers International Reporte de Mercado Monterrey



Julio 2006

## Colliers International Cobertura en Latinoamérica

**Argentina**  
Buenos Aires

**Brasil**  
Río de Janeiro  
Sao Paulo

**Chile**  
Santiago

**Colombia**  
Bogotá

**Costa Rica**  
San Jose

**México**  
Cancún  
Guadalajara

León  
Ciudad de  
México  
Monterrey  
Puebla  
Querétaro  
Tijuana

**Perú**  
Lima

**Regional HQ**  
Miami

## Mediante alianza con socios en

Guatemala

República  
Dominicana

Ecuador

El Salvador

Panamá

Paraguay

Puerto Rico

Uruguay

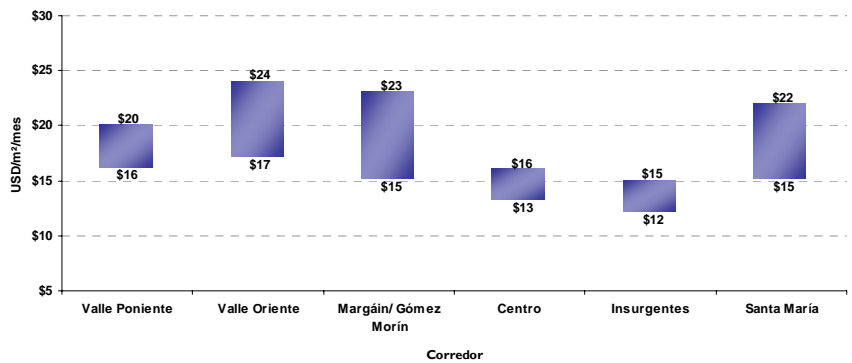


Av. Lázaro Cárdenas 2400 Pte.  
Edificio Losoles Desp C-21  
Garza García, NL. 66266  
Tel: 52 81 8363-5330  
Fax: 52 81 8363-0623  
lgalindo@colliers.com.mx  
www.colliers.com.mx

## Precios

Durante los primeros seis meses de este año, los precios de renta se han mantenido estables con respecto al último semestre. Los corredores Valle Oriente, Margáin y Santa María presentan los precios más altos, esto se debe al tipo de edificios que se ubican en ellos, mientras los precios más bajos del mercado se localizan en el Centro y el corredor Insurgentes- San Jerónimo, donde en su mayoría se componen por edificios tipo B. (Ver Comparativo 3)

**Comparativo 3. Rangos de Precios de Renta de Edificios A+ y A por Corredor (USD por m<sup>2</sup>)**



En comparación con el primer semestre del 2005, este semestre se puede observar un ligero aumento en los precios promedio de renta en edificios A+ y A, este aumento es más notorio en los Corredores Valle Oriente, Valle Poniente y Margáin – Gómez Morín. (Ver Comparativo 4).

En cuanto a los precios de venta los edificios A+ van de los \$1800 a los \$2400 USD por m<sup>2</sup>, los A se encuentran entre \$1300 a \$1450 USD por m<sup>2</sup> y edificios clase B oscilan entre los \$1000 a los \$1250 USD por m<sup>2</sup>.

**Comparativo 4. Precios promedio de Renta de Edificios A+ y A por Corredor (USD por m<sup>2</sup>)**

