



REPORTE EJECUTIVO DE VIVIENDA VERTICAL INDUSTRIAL Y OFICINAS

1T25

Metodología

Metodología

- 1** Para realizar el reporte trimestral de vivienda vertical se utiliza información de levantamientos internos y diversas bases de datos de proveedores, entre otros.
- 2** El reporte trimestral considera los proyectos dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey por municipio y por zona.
- 3** Se tomará en cuenta una muestra de proyectos bajo las siguientes características y parámetros:
 - Proyectos vigentes (no reventas)
 - Para vivienda: proyectos con precios de \$2.0mdp a \$4mdp para el segmento Residencial, de \$4mdp a \$10mdp en el segmento Residencial Plus y mayores a \$10mdp en segmento Premium.
 - Proyectos con más de 5 unidades
 - Para industrial: se consideran edificios y proyectos A y B
 - Para oficinas: se consideran edificios A y A+
- 4** El reporte considera información histórica previamente levantada y monitoreada por el equipo de Inteligencia de mercado.
- 5** El agotamiento de inventario es una proyección de la fecha probable de término de los proyectos considerando que las ventas mensuales se comportan de manera lineal a través del tiempo, se ajusta cada trimestre.
- 6** El contenido del entregable cuenta con la siguiente distribución por mediciones:
 - 1T y 3T: Vivienda Vertical, Industria y Oficinas
 - 2T y 4T: Vivienda Vertical, Industria y Retail

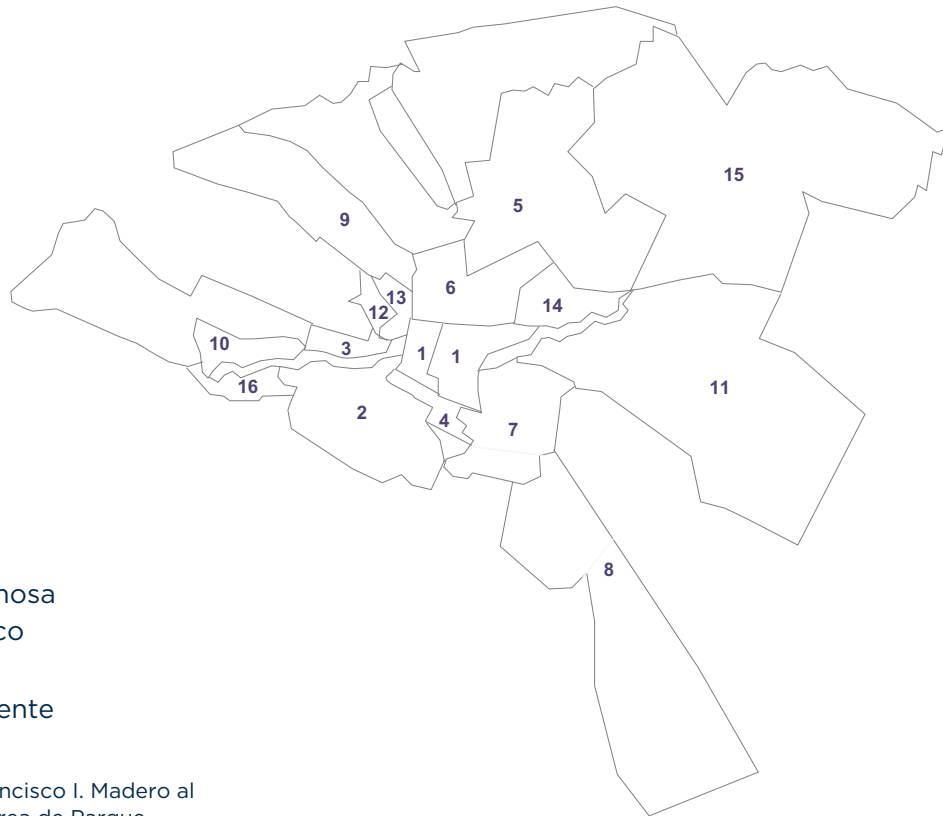


1T 2025
VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

Zonificación de la Muestra

- 1** - Centro y Centro Poniente
- 2** - San Pedro
- 3** - Santa María
- 4** - Valle Oriente
- 5** - San Nicolás
- 6** - Mitras
- 7** - Contry
- 8** - Sur
- 9** - Cumbres
- 10** - Santa Catarina

- 11** - Guadalupe
- 12** - Colinas
- 13** - Vista Hermosa
- 14** - Churubusco
- 15** - Apodaca
- 16** - Valle Poniente



Las zonas Centro y Centro Poniente se limitan con la avenida Francisco I. Madero al norte, José Eleuterio González (Gonzalitos) al poniente y por el área de Parque Fundidora al Oriente, siendo divididas ambas zonas por la avenida Venustiano Carranza.

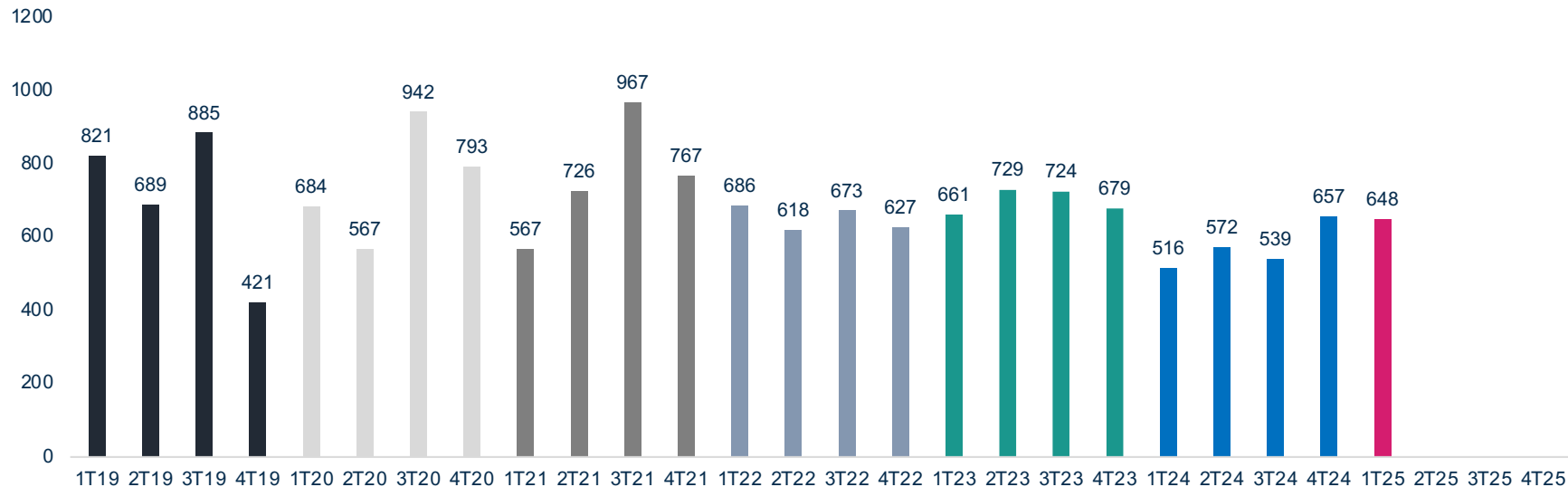
VENTAS ZMM *Residencial, Residencial Plus y Premium*

CICLO INMOBILIARIO



Al 1T 2025

Ventas 2019 2,816	Ventas 2020 2,986	Ventas 2021 3,027	Ventas 2022 2,604	Ventas 2023 2,793	Ventas 2024 2,284	Ventas 2025 648
Ticket Promedio por m ² \$43,559	Ticket Promedio por m ² \$46,990 +8%	Ticket Promedio por m ² \$49,117 +5%	Ticket Promedio por m ² \$56,371 +15%	Ticket Promedio por m ² \$62,421 +11%	Ticket Promedio por m ² \$70,053 +12%	Ticket Promedio por m ² \$72,063 +3%



FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

Segmentación

Residencial

1T 2025 | VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

SEGMENTACIÓN

Residencial

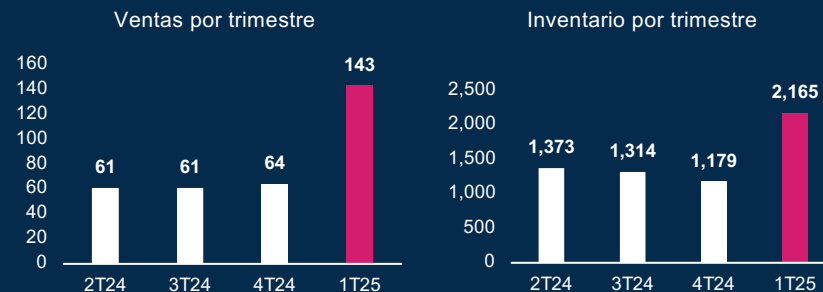
De \$2.0 MDP a \$4 MDP

OVERVIEW

- Para el 1T25 el segmento **Residencial incrementa** su nivel de **ventas** al doble debido a la ampliación del segmento que pasa de tener un límite superior de 3.2 MDP a 4 MDP.
- **El inventario** de 1,179 unidades en 4T24 pasó a 2,165 unidades en la medición actual.
- **El precio por m²** promedio para 1T25 registra un **incremento del 15%** respecto a la medición anterior ya considerando la ampliación del segmento.
- **El inventario** del segmento **representa el 29%** del total de R, RP y P.
- **Años de inventario: 3.78**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M ²	\$41,583	\$43,257	\$41,499	\$41,365	\$47,442
Área promedio	67 m ²	66 m ²	68 m ²	68 m ²	80 m ²
Proyectos vigentes	26	23	21	20	41
Inventario inicial	1,998	1,620	1,373	1,314	1,179
Ajuste de segmento	-	21	-	71	35
Salida hacia otro segmento	309	165	75	-	-
Entrada al segmento	-	-	77	-	1,164
Ventas	69	61	61	64	143
Inventario Final	1,620	1,373	1,314	1,179	2,165



Ventas

Un año: 329

Ventas Promedio

Trimestral: 82

Mensual: 27

Segmentación

Residencial Plus

1T 2025 | VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus

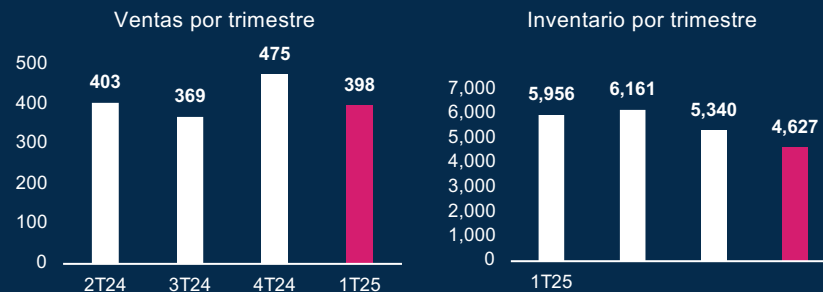
De \$4 MDP a \$10 MDP

OVERVIEW

- El segmento Residencial Plus se **ubica en niveles similares** a los tres **primeros trimestres de 2024**, se debe considerar que el segmento se redujo, pasando su límite inferior de \$3.2 MDP a \$4 MDP.
- **El inventario** pasó de 5,340 unidades a 4,627 unidades en este trimestre.
- **El precio por m²** promedio del 1T25 registró una variación de 6% de incremento, ya considerando la modificación del segmento.
- **El inventario** del segmento **representa** el 61% del total de R, RP y P.
- **Años de inventario: 2.90**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M ²	\$60,241	\$60,596	\$62,043	\$62,676	\$66,461
Área promedio	93 m ²	93 m ²	91 m ²	90 m ²	97 m ²
Proyectos vigentes	102	109	105	101	85
Inventario inicial	5,064	5,677	5,956	6,161	5,340
Ajuste de segmento	-	282	124	349	398
Salida hacia otro segmento	179	125	-	-	973
Entrada al segmento	1,173	1,089	698	3	1,056
Ventas	381	403	369	475	398
Inventario Final	5,677	5,956	6,161	5,340	4,627



Ventas

Un año: 1,645

Ventas Promedio

Trimestral: 411

Mensual: 137

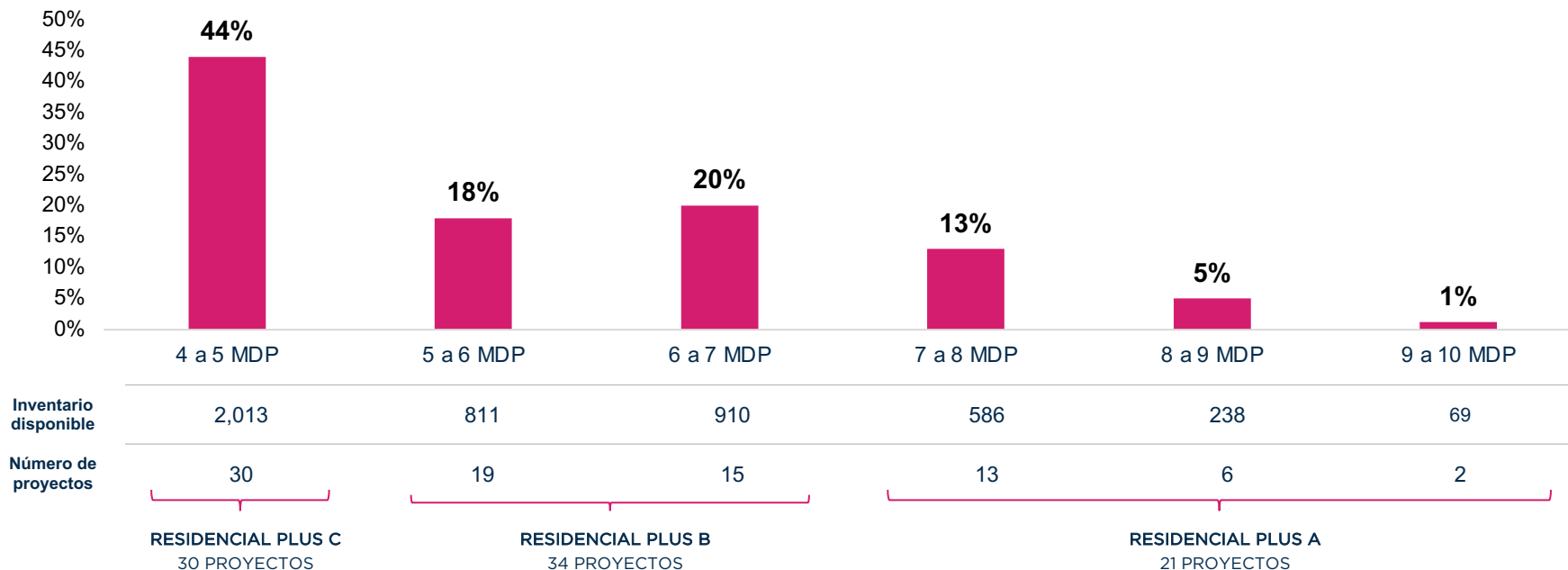
DISTRIBUCIÓN DE SEGMENTO

Residencial Plus

De \$4 MDP a \$10 MDP



% Inventario por su valor



INVENTARIO TOTAL 4,627

PROYECTOS TOTALES 85

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus C

De \$4 MDP a \$5 MDP

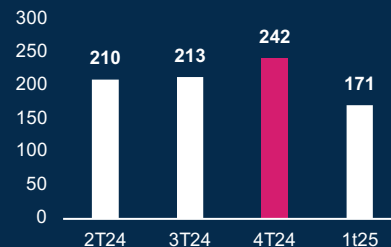
OVERVIEW

- Hacia el 1T25 el segmento **Residencial Plus C** mostró **un decremento en ventas**; sin embargo, **se debe considerar que parte de este segmento pasó a ser Residencial** vs. el trimestre anterior.
- El **inventario** pasó de 2,854 unidades a 2,012 unidades en este trimestre
- El **precio por m²** promedio del 1T25 varía 6% de incremento vs. la medición anterior, esta variación ya considera la modificación del segmento con unidades de menor precio que pasaron al segmento Residencial.
- El **inventario** para RPC representa el **44%** del segmento Residencial Plus.
- Años de inventario: 2.94**

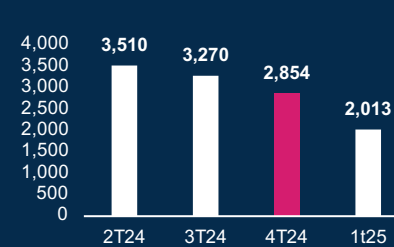
FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS C	2T24	3T24	4T24	1t25
Precio / M ²	\$54,131	\$54,700	\$55,275	\$58,821
Área promedio	82 m ²	80 m ²	79 m ²	89 m ²
Proyectos vigentes	54	53	51	30
Inventario inicial	3,202	3,510	3,270	2,854
Ajuste de segmento	157	86	176	97
Salida hacia otro segmento	-	185	-	1,099
Entrada al segmento	675	244	2	526
Ventas	210	213	242	171
Inventario Final	3,510	3,270	2,854	2,013

Ventas por trimestre



Inventario por trimestre



Ventas

Un año: 836

Ventas Promedio

Trimestral: 209

Mensual: 70

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus B

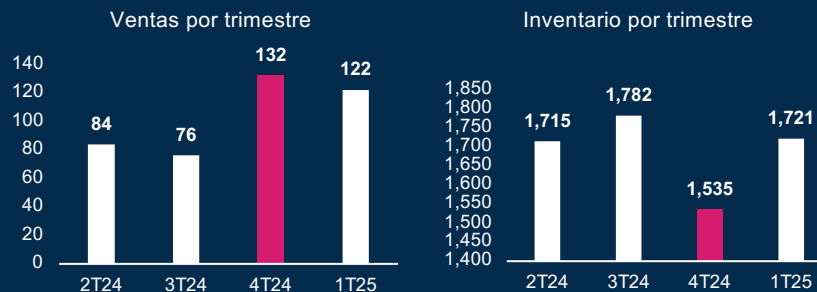
De \$5 MDP a \$7 MDP

OVERVIEW

- En 1T25 el segmento **Residencial Plus B** tuvo una **ligera contracción de 7% vs. el trimestre anterior**, posterior a un incremento sobre el 50% registrado en el periodo previo.
- **El inventario** pasó de 1,535 unidades a 1,721 unidades en este trimestre.
- **El precio por m²** promedio del 1T25 obtuvo una variación cercana al 1% vs. el trimestre inmediato anterior.
- **El inventario** para RPB representa el 37% del segmento Residencial Plus.
- **Años de inventario: 4.16**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS B	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M ²	\$64,980	\$63,665	\$64,322	\$64,715
Área promedio	96 m ²	96 m ²	96 m ²	98 m ²
Proyectos vigentes	35	30	29	34
Inventario inicial	1,633	1,715	1,782	1,535
Ajuste de segmento	61	34	115	281
Salida hacia otro segmento	-	353	-	67
Entrada al segmento	227	530	-	656
Ventas	84	76	132	122
Inventario Final	1,715	1,782	1,535	1,721



Ventas

Un año: 414

Ventas Promedio

Trimestral: 104 Mensual: 35

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus A

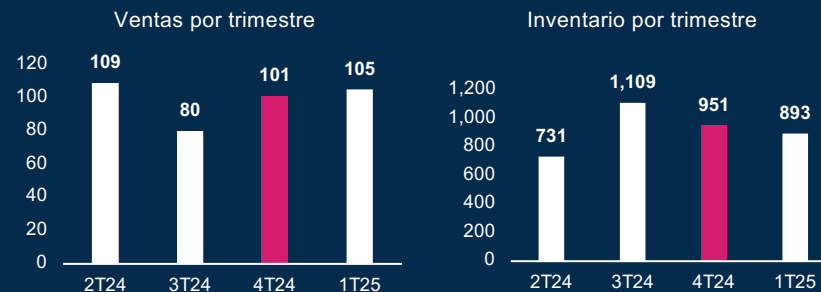
De \$7 MDP a \$10 MDP

OVERVIEW

- El segmento **Residencial Plus A** mantuvo el **incremento en ventas** que registró el periodo anterior, **para este trimestre aumentó 3%** vs. 4T24.
- El **inventario** pasó de 951 unidades a 894 unidades en este trimestre.
- El **precio por m2** promedio del 1T25 registró un incremento del 2%.
- El **inventario** para RPA representa el 19% del segmento Residencial Plus.
- **Años de inventario: 2.26**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS A	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M ²	\$70,377	\$77,520	\$78,379	\$80,203
Área promedio	115 m ²	111 m ²	110 m ²	108 m ²
Proyectos vigentes	20	22	21	21
Inventario inicial	842	731	1,109	951
Ajuste de segmento	64	4	58	20
Salida hacia otro segmento	125	-	-	-
Entrada al segmento	187	462	1	67
Ventas	109	80	101	105
Inventario Final	731	1,109	951	893



Ventas

Un año: 3950

Ventas Promedio

Trimestral: 99

Mensual: 33

Segmentación

Premium

1T 2025 | VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

SEGMENTACIÓN

Premium

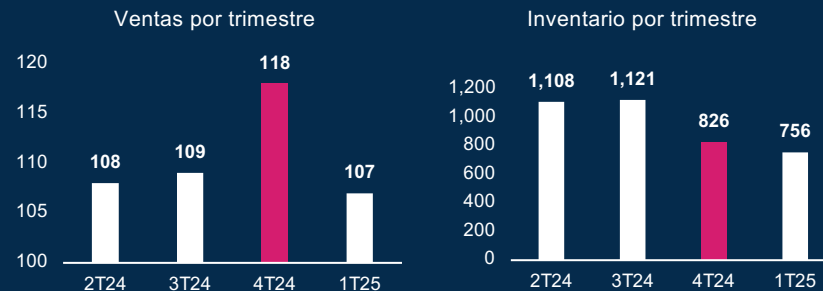
Mayor a \$10 MDP

OVERVIEW

- Para 1T25, el segmento **Premium se mantiene en los niveles más elevados** de ventas superando el promedio del último año (101 ventas).
- **El inventario pasó de 826 unidades** en 4T24 a colocarse en **756 unidades** durante 1T25, lo que se traduce en una disminución del 9%.
- **El precio por m2 recibió una variación menor al 1%** la cual pudo ser influenciada por el movimiento de proyectos (entradas y salidas).
- **El inventario** del segmento **representa** el 10% del total de R, RP y P.
- **Años de inventario: 1.71**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PREMIUM	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M²	\$104,172	\$105,403	\$106,188	\$105,220	\$104,713
Área promedio	254 m2	250 m2	243 m2	242 m2	182 m2
Proyectos vigentes	29	30	31	29	31
Inventario inicial	760	1,055	1,108	1,121	826
Ajuste de segmento	-	44	11	177	62
Salida hacia otro segmento	12	70	-	-	-
Entrada al segmento	373	275	133	-	99
Ventas	66	108	109	118	107
Inventario Final	1,055	1,108	1,121	826	756



Ventas

Un año: 442

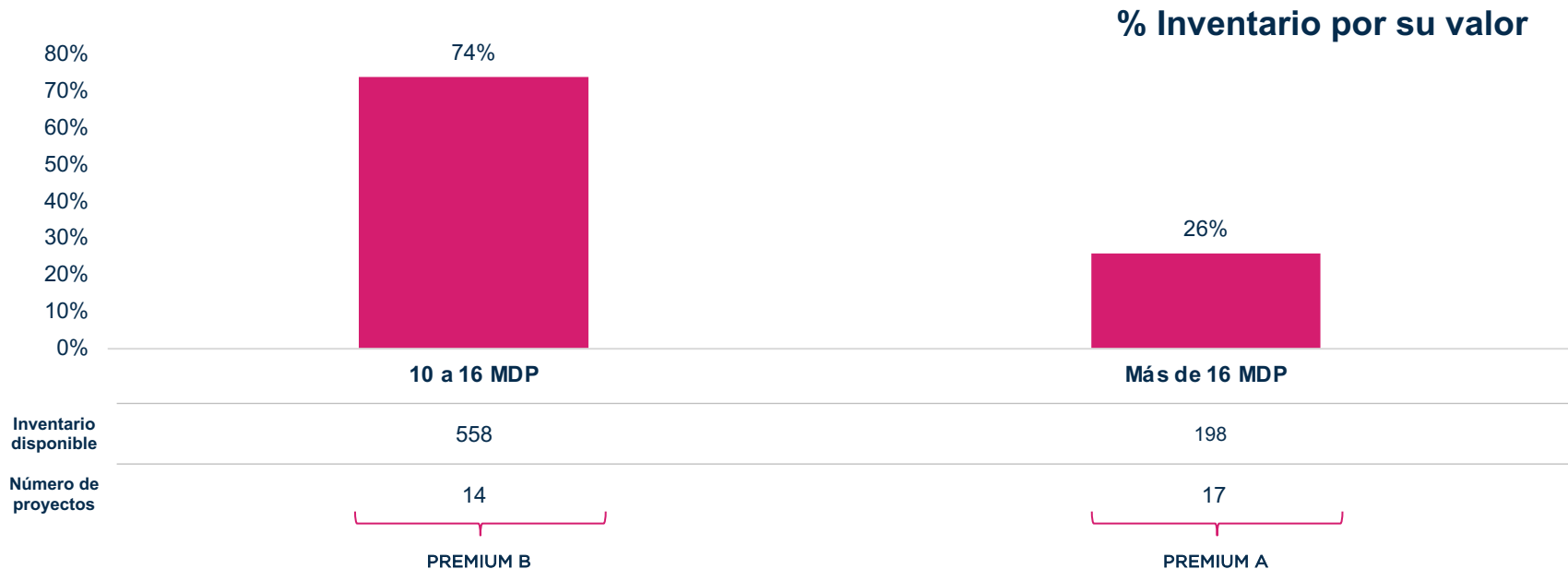
Ventas Promedio

Trimestral: 111 Mensual: 37

DISTRIBUCIÓN DE SEGMENTO

PREMIUM

Mayor a \$10 MDP



INVENTARIO TOTAL 756

PROYECTOS TOTALES 31

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

SEGMENTACIÓN

PREMIUM B

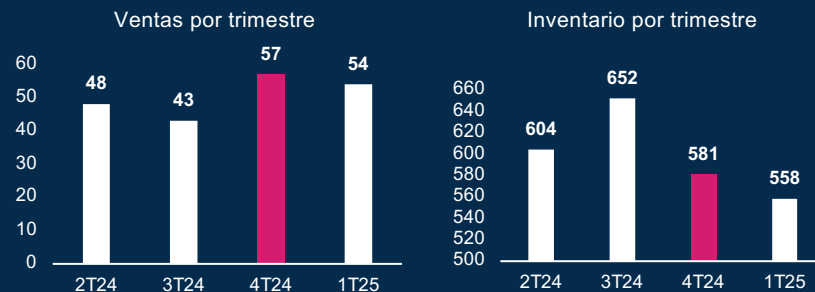
De \$10 MDP a \$16 MDP

OVERVIEW

- El 1T25 registró para el segmento **Premium B** una **variación de 5%** vs. las ventas del trimestre anterior.
- **El inventario** pasó de 581 unidades a 558 unidades en este trimestre.
- **El precio por m2** promedio del 1T25 se recupera ya que registró un **incremento de 1.7%** (posterior a decremento de 1.5% en trimestre anterior).
- **El inventario** para Premium **representa el 74%** del segmento.
- **Años de inventario: 2.76**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PREMIUM B	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M ²	\$93,064	\$92,648	\$91,274	\$92,816
Área promedio	160 m ²	157 m ²	161 m ²	142 m ²
Proyectos vigentes	13	13	12	14
Inventario inicial	451	604	652	581
Ajuste de segmento	4	7	14	60
Salida hacia otro segmento	70	-	-	-
Entrada al segmento	275	98	-	91
Ventas	48	43	57	54
Inventario Final	604	652	581	558



Ventas

Un año: 202

Ventas Promedio

Trimestral: 51

Mensual: 17

SEGMENTACIÓN

PREMIUM A

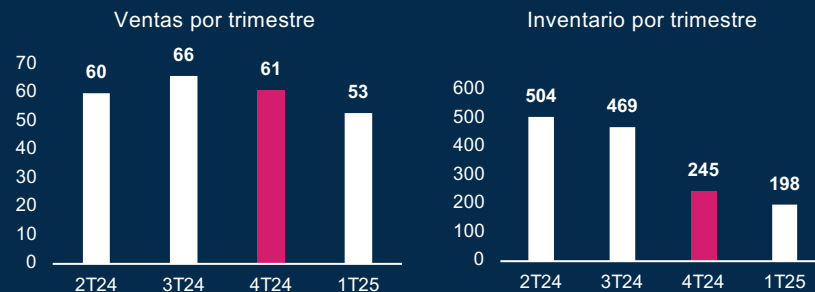
Mayor a \$16 MDP

OVERVIEW

- Hacia el 1T25, el segmento **Premium A** obtuvo una **variación de 13% en las ventas**; se debe considerar que va de la mano con un decremento en inventario y un mantenimiento en la cantidad de proyectos.
- El inventario** pasó de 245 unidades a 198 unidades en este trimestre y, comparado con 2T24, ha tenido una disminución de 61%.
- El precio por m2** promedio del 1T25 registró una variación menor al 1% para esta medición.
- El inventario** para Premium A **representa el 26%** del segmento.
- Años de inventario: 0.83**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PREMIUM A	2T24	3T24	4T24	1T25
Precio / M ²	\$114,839	\$115,966	\$115,063	\$114,510
Área promedio	320 m ²	305 m ²	300 m ²	216 m ²
Proyectos vigentes	17	18	17	17
Inventario inicial	604	504	469	245
Ajuste de segmento	40	4	163	2
Salida hacia otro segmento	-	-	-	-
Entrada al segmento	-	35	-	8
Ventas	60	66	61	53
Inventario Final	504	469	245	198



Ventas

Un año: 240

Ventas Promedio

Trimestral: 60

Mensual: 20

Niveles socioeconómicos y capacidad de compra



La tendencia en los últimos dos años es hacia menor existencia de proyectos dirigidos al mercado de nivel socioeconómico C, a inicios de 2023 este número era cercano al 4.5%; el tamaño de este segmento es de casi el doble del segmento AB en potencial de mercado, siendo un nicho muy importante sin atender en la actualidad. Los altos costos de construcción hacen prácticamente imposible ofrecer productos de vivienda vertical con las características de los proyectos que oferta Desarrollos Delta y con condiciones dignas, lo cual pudiera representar una oportunidad para la vivienda en renta, pues cada vez, estos segmentos tendrán menos posibilidades de comprar y la necesidad de vivienda seguirá al alza.

TARGET

	A/B	C+	C	C-	D+	D	E
Nacional	6.8%	10.8%	14.0%	15.4%	15.2%	27.8%	10.0%
Nuevo León	11.3%	14.6%	18.4%	17.3%	15.2%	19.4%	3.8%
Z.M. Monterrey	11.8%	15.2%	19.0%	17.4%	14.7%	18.6%	3.3%

Niveles socioeconómicos y capacidad de compra



Ingreso promedio tomado en modelo:				Crédito 33% del ingreso	
	Ingreso mínimo	Ingreso máximo	Promedio	Valor mínimo	Valor máximo
AB	\$ 183,430	+	\$ 183,430	\$6,053,182	-
C	\$ 73,373	\$ 183,429	\$ 128,401	\$2,421,273	\$6,053,147
C+	\$ 45,152	\$ 73,372	\$ 59,262	\$1,490,019	\$2,421,238
C-	\$ 22,577	\$ 45,151	\$ 33,864	\$745,010	\$1,489,985
D+	\$ 15,521	\$ 22,576	\$ 19,049	\$512,196	\$744,975
D	\$ 4,410	\$ 15,520	\$ 9,965	\$93,139	\$512,162
E	-	\$ 4,409	\$ 4,409	-	\$93,105

43% de la oferta existente va dirigida al segmento AB.

54% de la oferta existente va dirigida al segmento C+.

4% de la oferta existente va dirigida al segmento C.

El desarrollo de productos con menores costos de producción en zonas emergentes es una alternativa que permitiría atender al mercado de nivel socioeconómico C.

1T 2025

VIVIENDA VERTICAL

PERSPECTIVA POR ZONA

ZMM

PERSPECTIVA POR ZONA

Comparativa por Zona



Zona	Proyectos totales	Unidades totales	Market Share % Oferta	Unidades Inventario	Market Share % Inventario	% Vendido	Absorción histórica por Proyecto promedio al mes	Ventas totales 2T24	Market Share % Demanda	Ticket Promedio	Área Promedio	Precio / M ² Promedio
Centro	30	6,540	31%	2,591	34%	60%	4.54	216	33%	\$4,306,503	80	\$64,856
Valle Oriente	14	1,398	7%	417	6%	70%	1.56	58	9%	\$13,977,550	176	\$90,760
Colinas	10	1,056	5%	445	6%	58%	1.73	49	8%	\$8,240,869	113	\$72,617
San Pedro	16	1,119	5%	178	2%	84%	1.51	47	7%	\$24,913,586	186	\$115,331
Cumbres	10	1,593	8%	439	6%	72%	2.42	47	7%	\$4,189,900	83	\$57,589
Valle Poniente	10	1,494	7%	449	6%	70%	3.27	39	6%	\$7,801,508	97	\$77,039
San Nicolás	9	785	4%	268	4%	66%	1.50	34	5%	\$3,780,256	91	\$44,357
Centro Poniente	11	2,029	10%	855	11%	58%	2.15	34	5%	\$5,531,198	90	\$70,162
Santa María	8	911	4%	303	4%	67%	2.18	32	5%	\$7,519,042	104	\$74,342
Santa Catarina	7	1,281	6%	676	9%	47%	3.04	27	4%	\$4,956,097	89	\$61,868
Apodaca	6	747	4%	267	4%	64%	2.01	19	3%	\$3,177,900	81	\$44,804
Guadalupe	4	541	3%	273	4%	50%	1.76	18	3%	\$2,710,571	92	\$43,245
Sur	7	401	2%	72	1%	82%	1.06	10	2%	\$4,955,162	109	\$44,265
Contry	7	482	2%	41	1%	91%	1.04	9	1%	\$7,135,461	120	\$58,871
Mitras	5	553	3%	130	2%	76%	1.38	6	1%	\$2,879,160	78	\$40,555
Churubusco	2	261	1%	142	2%	46%	0.69	3	0%	\$4,373,333	90	\$47,707
Vista Hermosa	1	12	0%	2	0%	83%	0.16	0	0%	\$6,297,500	138	\$45,635
Total	157	21,203	100%	7,548	100%	64%		648	100%			

Las zonas Centro y Centro Poniente representan el 38% del total de las ventas en el primer trimestre; Valle Poniente disminuye 1pp vs. 4T24, mientras que Santa Catarina registra 3pp menos que la medición anterior, obteniendo el 4% de la demanda.

El ticket promedio en Valle Poniente es de \$7.8 MDP.

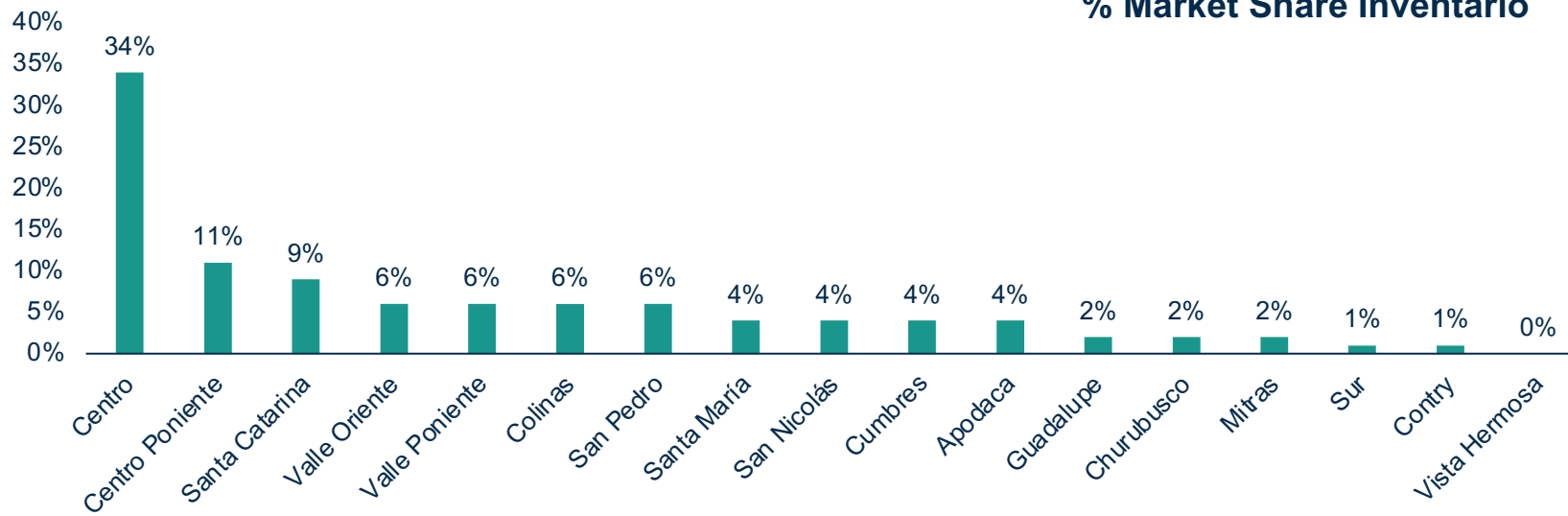
FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PERSPECTIVA POR ZONA

Comparativa por Zona



% Market Share Inventario



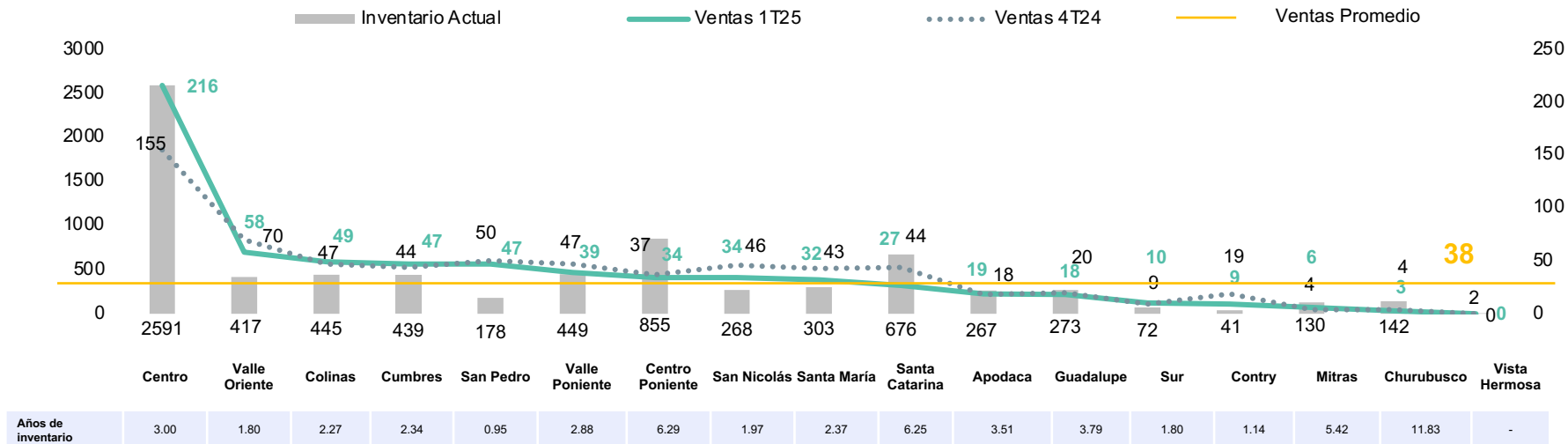
PERSPECTIVA POR ZONA

INVENTARIO Y VENTAS

AI 1T25



OFERTA VS DEMANDA POR ZONA



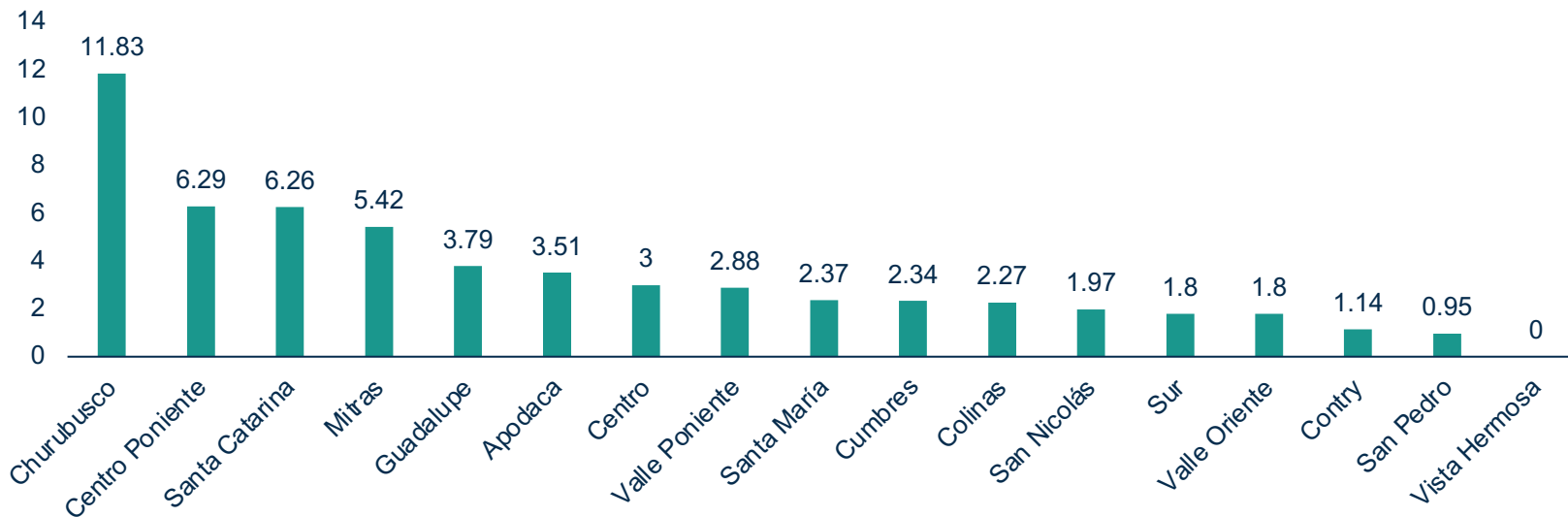
AÑOS DE INVENTARIO CALCULADOS DE ACUERDO AL COMPORTAMIENTO ACTUAL DE VENTA DEBIDO A SU NÚMERO DE VENTAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR PARA VISTA HERMOSA

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PERSPECTIVA POR ZONA

AÑOS DE INVENTARIO

Al 1T25



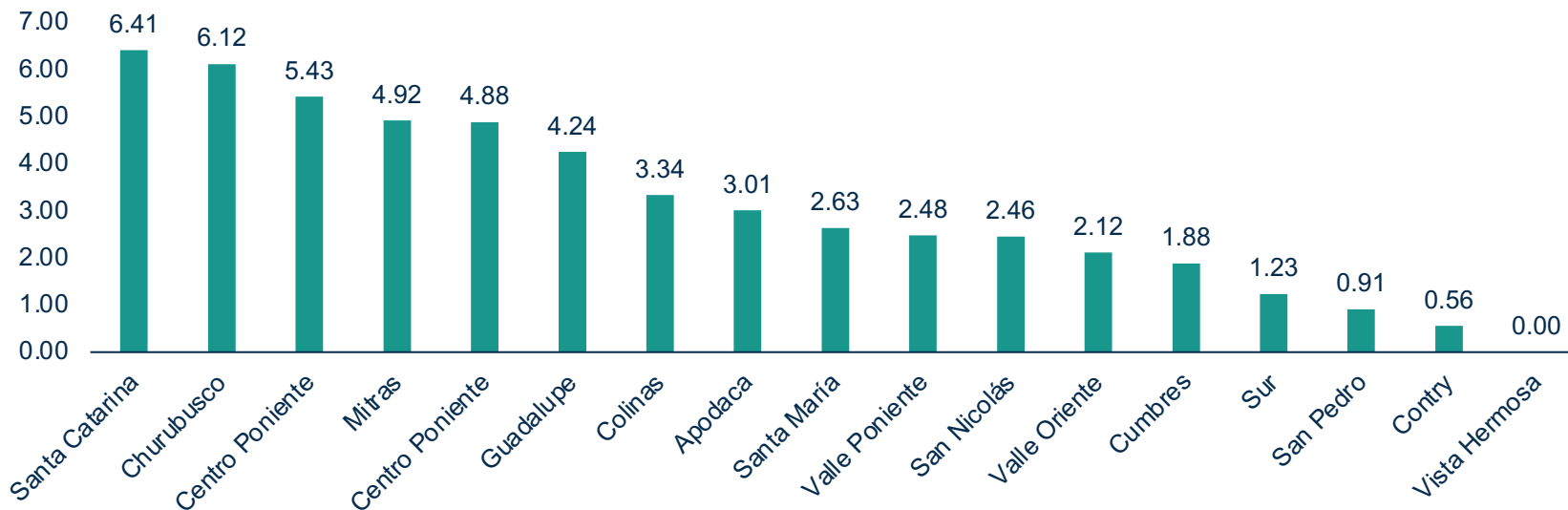
CONSIDERANDO VENTAS E INVENTARIO DE 1T25
DEBIDO A SU NÚMERO DE VENTAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR PARA VISTA HERMOSA

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PERSPECTIVA POR ZONA

AÑOS DE INVENTARIO POR ZONA

Del 1T24 al 1T25



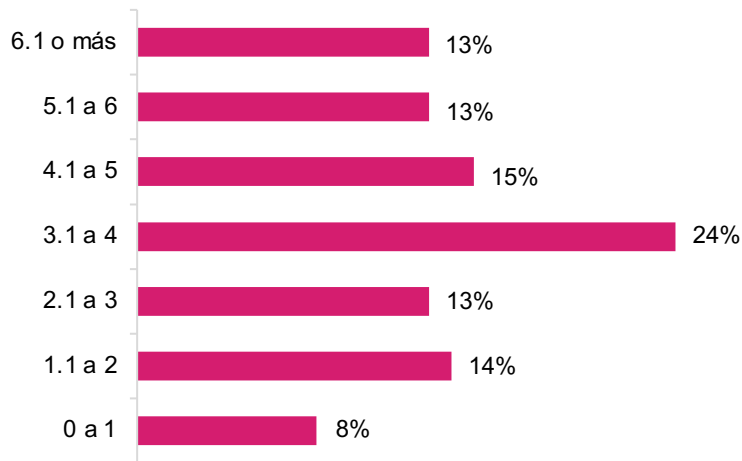
CONSIDERANDO VENTAS DE 1T24 A 1T25 E INVENTARIO DE 1T25
DEBIDO A SU NÚMERO DE VENTAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR PARA VISTA HERMOSA

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

TIEMPO DE VENTA AL 1T25

PROYECTOS AL 1T25

Años en Comercialización



Cerca del **40%** de los proyectos se ubican entre **3.1 a 5 años de comercialización** activa. De la misma manera que el trimestre anterior, esto nos habla que **en la actualidad solo una mínima cantidad** de los proyectos **terminan de venderse en menos de 3 años**, por lo que los **desarrolladores deberían considerar en sus modelos financieros que un proyecto que se agote en menos de 3 años es muy exitoso.**

CONSIDERANDO VENTAS DEL AÑO 2024 E INVENTARIO FINAL DE 4T24

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

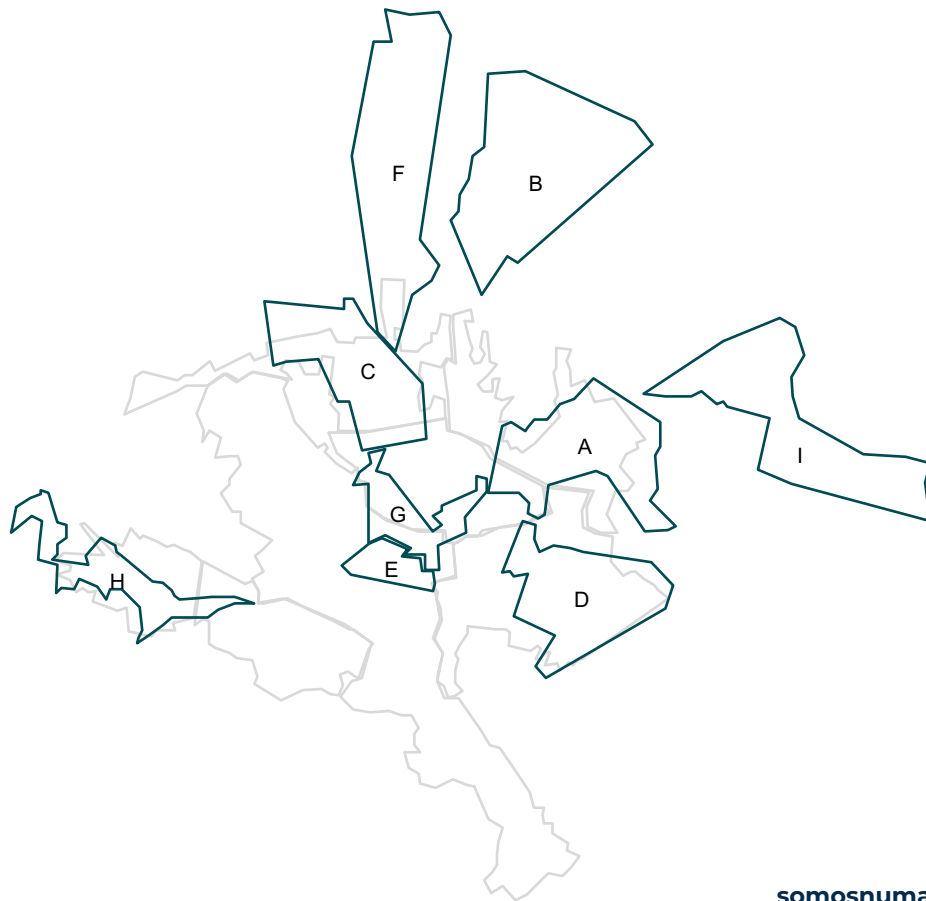


1T 2025 INDUSTRIAL

ZMM

Zonificación de la Muestra

- A** - Apodaca
- B** - Ciénega de Flores
- C** - Escobedo
- D** - Guadalupe
- E** - Monterrey
- F** - Salinas Victoria
- G** - San Nicolás
- H** - Santa Catarina
- I** - Pesquería



Clasificaciones

Clasificación	A	B
Altura min (m)	Mayor a 8 m	6 a 7.9 m
Tipo de construcción	Concreto armado	Block o block y acero
Profundidad de patio	40 metros o más	30 a 39 metros
Andenes	1 @ 1,000 m ² rentables	1 @ 1,500 rentables
Espacio entre columnas (m)	12 a 16 metros	8 a 11.90 metros
Resistencia de piso	Mayor a 300 kg/cm ²	De 250 a 300 kg/cm ²
Estacionamiento para autos	1 @ 150 m ² rentables	1 @ 200 m ² rentables
Sistema contra incendio	Rociadores	Hidratantes
Iluminación natural	Sí	No
Ubicación	Parque Industrial	Zona Industrial

1T25

Resumen Industrial

ZMM



18,570,149	4.77%	\$6.95	40,385	466,242	368,819
Inventario (m ²)	Tasa de Vacancia	Asking Price (USD/m ²)	Absorción Neta	Absorción Bruta	Nueva Oferta (m ²)
14.18%	2.91%	11.56%	-88.30%		
Variación Anual Inventario	Variación Anual Tasa de Vacancia	Variación Anual Asking Price	Variación Anual Abs Neta		

1T25

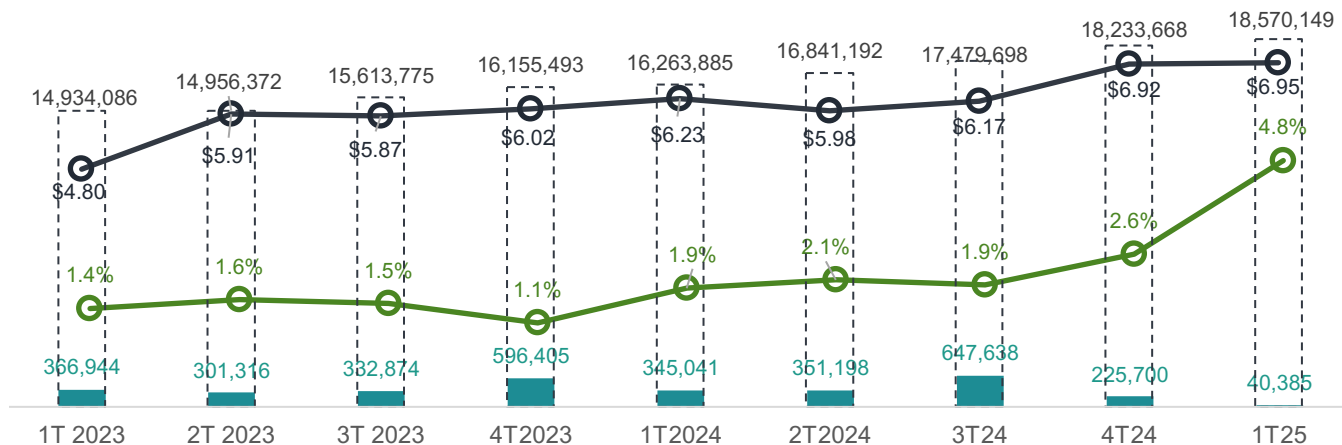
Resumen Industrial - ZMM



AÑOS DE INVENTARIO: 0.31

COMPARATIVO HISTÓRICO

Inventario Total, Tasa de Vacancia, Absorción Neta y Asking Price



1T25

Resumen Industrial - ZMM



AÑOS DE INVENTARIO: 0.70

PANORAMA AL CIERRE DEL 1T 2025

Zona	Inventario Total m2	Vacancia (m2)	Tasa de Vacancia (%)	Asking Price (USD/m2)
Apodaca	7,120,471	281,389	3.95 %	\$7.31
Ciénega de Flores	2,481,902	36,558	1.47 %	\$6.77
Escobedo	1,255,598	81,432	6.49 %	\$6.71
Guadalupe	2,141,840	66,946	3.13 %	\$6.77
Monterrey	453,626	3,564	0.79 %	\$4.40
Pesquería	1,405,464	53,103	3.78 %	\$7.02
Salinas Victoria	1,296,829	124,217	9.58 %	\$6.83
San Nicolás	214,077	0	0 %	-
Santa Catarina	2,200,342	238,344	10.83 %	\$6.75
Total	18,570,149	885,552	4.77 %	\$6.95

1T25

Resumen Industrial - ZMM



PUNTOS CLAVE

- El Asking Price incrementó 0.4% en 1T 25 (vs. 4T 24).
- El inventario registra un incremento de 1.9% vs. el periodo anterior de 4T 24.
- La tasa de vacancia incrementó en 2.13 puntos porcentuales desde 4T 24.
- El mercado con mayor tasa de vacancia se registró en Santa Catarina con 10.8%.
- Apodaca continúa con el mayor inventario al registrar 7,120,471 m2.
- El Asking Price más elevado se registra en Ciénega de Flores para las propiedades B en un precio de \$7.84 USD

INDICADORES MACROECONÓMICOS

- Dada la complejidad y variabilidad del momento, Se prevé que la rápida escalada de las tensiones comerciales y la incertidumbre de las políticas tengan un impacto importante en la actividad económica mundial. En el pronóstico de referencia del Fondo Monetario Internacional se proyecta una caída del crecimiento mundial del 2,8% en 2025 y del 3% en 2026, lo que corresponde a una revisión a la baja acumulada de 0,8 puntos porcentuales, y que se sitúe muy por debajo del promedio histórico (2000-19) del 3,7%.
- En el pronóstico de referencia, se proyecta que el crecimiento de las economías avanzadas se sitúe en el 1,4% en 2025. En el caso de Estados Unidos, se prevé que el crecimiento se ralentice al 1,8%, un ritmo que es 0,9 puntos porcentuales inferior al previsto.

TENDENCIAS DEL MERCADO LOCAL

- Según cifras preliminares publicadas por el INEGI, la economía mexicana registró un crecimiento trimestral de 0.2% en el 1T25. Como resultado, la tasa de crecimiento anual de la economía se sitúa 0.6%
- La cifra del PIB del primer trimestre del año fue impulsada en gran medida por un fuerte aumento de la actividad agrícola, que creció 8.1% t/t (6.0% anual), apoyada por condiciones climáticas relativamente favorables.

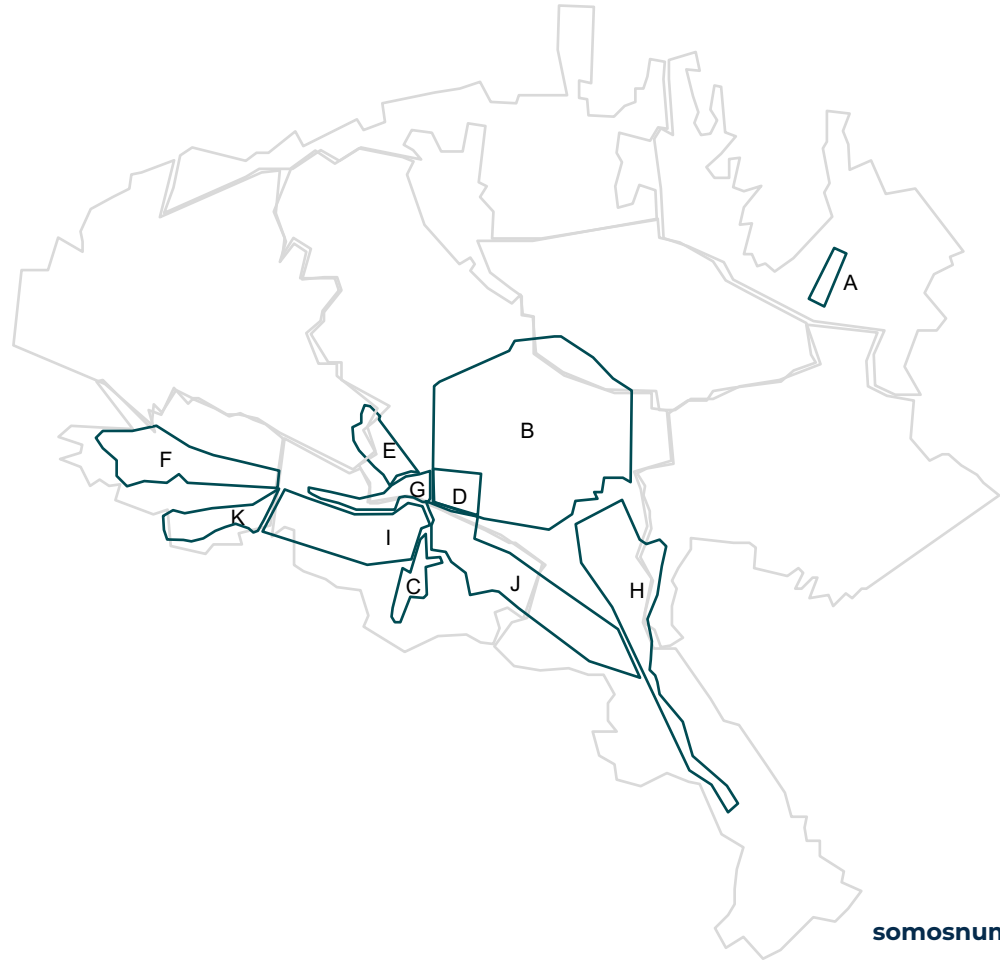


1T 2025 OFICINAS

ZMM

Zonificación de la Muestra

- A** - Apodaca
- B** - Centro
- C** - Margaín-Gómez Morín
- D** - Obispado
- E** - San Jerónimo
- F** - Santa Catarina
- G** - Santa María
- H** - Sur
- I** - Valle
- J** - Valle Oriente
- K** - Valle Poniente



Clasificaciones

Clasificación	A+	A
Planta tipo	Mayor a 700 m2	699 a 450 m2
Ratio de Estacionamiento	Menor a 30	31 a 35
Número de Elevadores	Mayor a 6	5 a 4
Aire acondicionado central	Si	Si
Protección contra incendio	Si	Si
Acceso de Seguridad	Si	Si
Cámaras de circuito cerrado	Si	Si
Certificación Sustentable	Si	Si
Planta de Luz	Si	Si

1T25

Resumen Oficinas

ZMM



1,140,161	12.56%	\$20.68	2,302	26,145	41,335
Inventario (m ²)	Tasa de Vacancia	Asking Price (USD/m ²)	Absorción Neta	Absorción Bruta	Nueva Oferta (m ²)

4.82%	-7.0%	-9.42%	27.769
Variación Anual Inventario	Variación Anual Tasa de Vacancia	Variación Anual Asking Price	Variación Anual Abs Neta

1T25

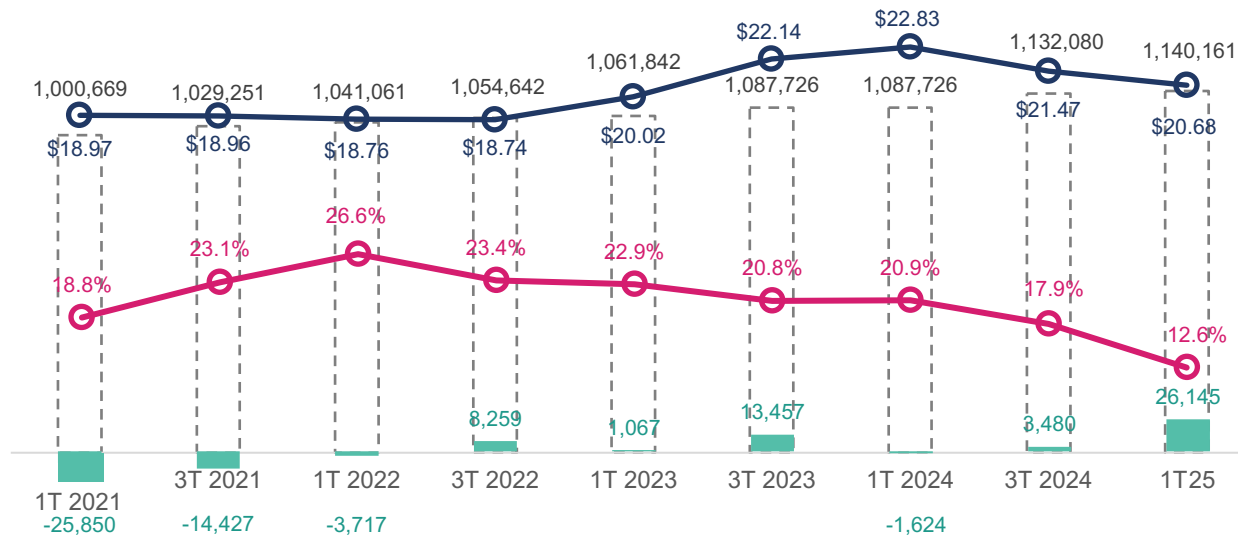
Resumen Oficinas - ZMM



AÑOS DE INVENTARIO: 3.45

COMPARATIVO HISTÓRICO

Inventario Total, Tasa de Vacancia, Absorción Neta y Asking Price



1T25

Resumen Oficinas - ZMM



AÑOS DE INVENTARIO: 0.70

PANORAMA AL CIERRE DEL 1T 2025

Zona	Inventario Total m2	Vacancia (m2)	Tasa de Vacancia (%)	Asking Price (USD/m2)
Apodaca	7,120,471	281,389	3.95 %	\$7.31
Ciénega de Flores	2,481,902	36,558	1.47 %	\$6.77
Escobedo	1,255,598	81,432	6.49 %	\$6.71
Guadalupe	2,141,840	66,946	3.13 %	\$6.77
Monterrey	453,626	3,564	0.79 %	\$4.40
Pesquería	1,405,464	53,103	3.78 %	\$7.02
Salinas Victoria	1,296,829	124,217	9.58 %	\$6.83
San Nicolás	214,077	0	0 %	-
Santa Catarina	2,200,342	238,344	10.83 %	\$6.75
Total	18,570,149	885,552	4.77 %	\$6.95

1T25

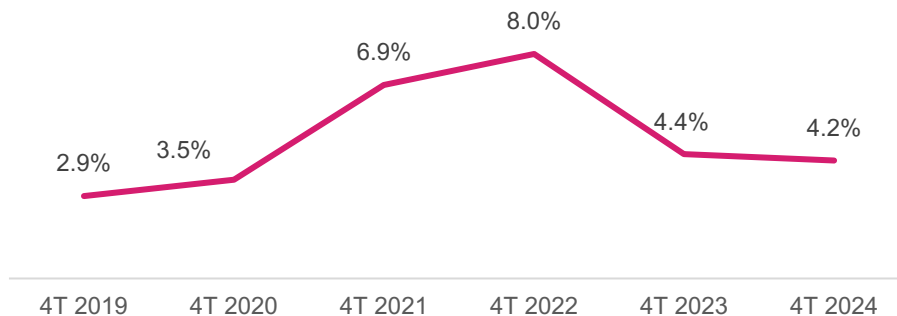
Resumen Oficinas - ZMM



PUNTOS CLAVE

- Para el cierre del 1T 25, la zona metropolitana de monterrey mejoró su absorción con respecto al 3T 24, registrando cerca de 23 mil metros cuadrados adicionales.
- El inventario incrementa 0.7% vs. la medición anterior en 3T 24.
- El Asking Price registró una disminución cercana al 4% vs. 3T 24, colocándose en un nivel cercano al de hace dos años.
- La tasa de vacancia disminuye 5.4 puntos porcentuales contra la medición anterior.
- La mayor Absorción Neta se registró la zona Centro con 12,166 m².
- Valle Oriente cuenta con el mayor inventario; sin embargo, el mayor inventario vacante en metros cuadrados se encuentra en Santa María.
- El Asking Price más elevado se registra en zona Sur a un precio de \$25.96 USD/m².

INFLACIÓN





hola@somosnuma.com
somosnuma.com



© Derechos reservados.