



REPORTE EJECUTIVO DE VIVIENDA VERTICAL INDUSTRIAL Y RETAIL – 2T25

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 \$3.2mdp para el segmento Residencial, de \$3.2mdp 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.

2T 2025

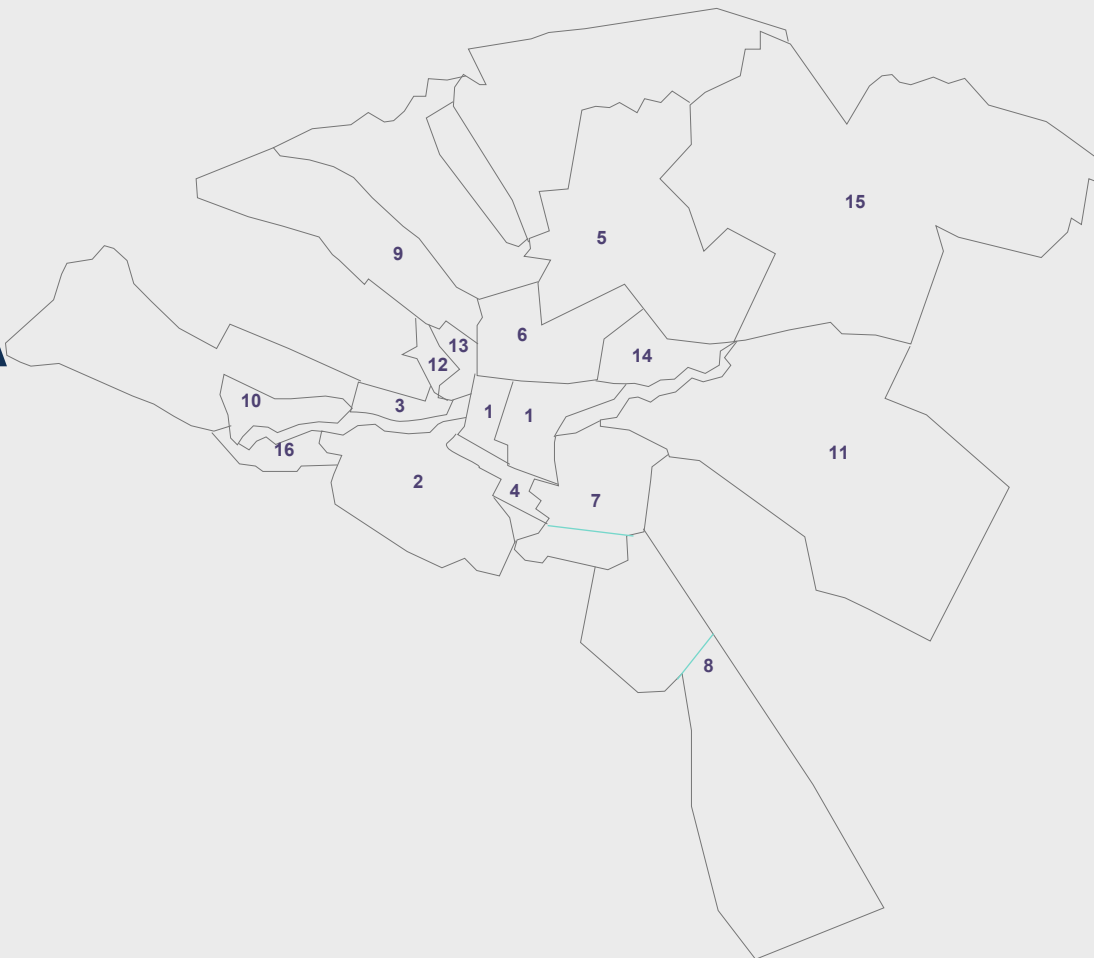
VIVIENDA VERTICAL

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 Gonzáles (Gonzalitos) al poniente y por Dr. Coss en el centro de Monterrey, siendo divididas ambas zonas por la avenida Venustiano Carranza.

- Centro Oriente se limita por con la avenida Francisco I. Madero, Dr. Coss, Constitución y el área de Parque Fundidora al Oriente.

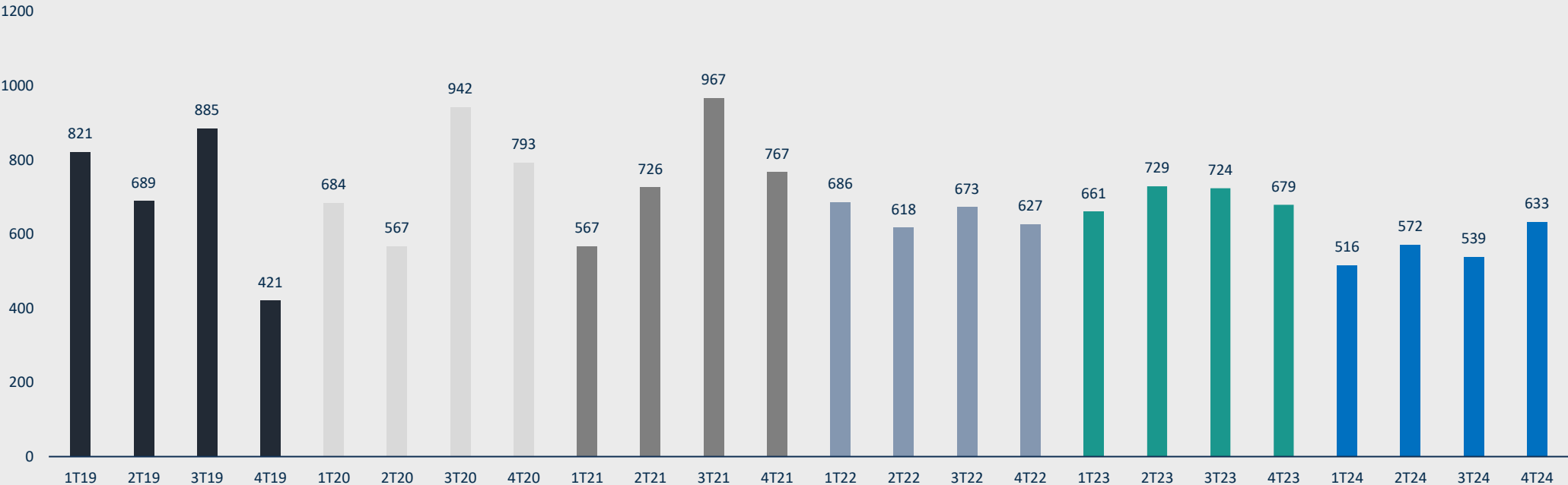
CICLO INMOBILIARIO



VENTAS ZMM: RESIDENCIAL, RESIDENCIAL PLUS Y PREMIUM

Al 2T 2025

<u>Ventas 2019</u> 2,816	<u>Ventas 2020</u> 2,986	<u>Ventas 2021</u> 3,027	<u>Ventas 2022</u> 2,604	<u>Ventas 2023</u> 2,793	<u>Ventas 2024</u> 2,284	<u>Ventas 2025</u> 1,281
Ticket Promedio por m² \$43,559	Ticket Promedio por m² \$46,990 +8%	Ticket Promedio por m² \$49,117 +5%	Ticket Promedio por m² \$56,371 +15%	Ticket Promedio por m² \$62,421 +11%	Ticket Promedio por m² \$70.053 +12%	Ticket Promedio por m² \$71.757 +3%



VIVIENDA VERTICAL

SEGMENTO
RESIDENCIAL

ZMM



SEGMENTO RESIDENCIAL

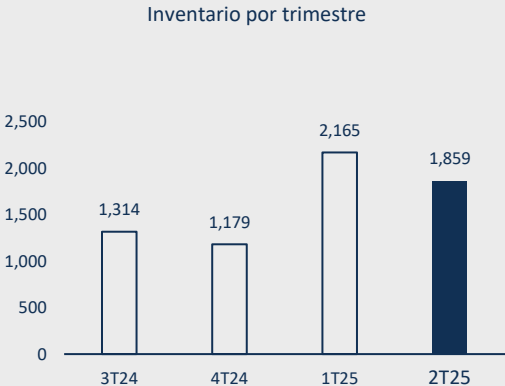
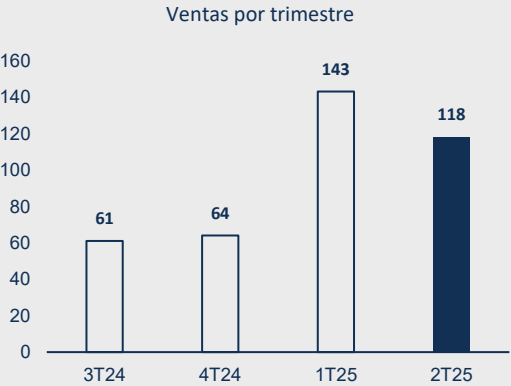
De \$2.0 MDP a \$4 MDP



OVERVIEW

- ✓ Para el 2T25 el segmento **Residencial disminuye** su nivel de **ventas** manteniendo los mismos proyectos de la medición anterior.
- ✓ El **inventario** de 2,165 unidades en 1T25 pasó a 1,859 unidades en la medición actual.
- ✓ El **precio por m²** promedio para 2T25 registra un **incremento cercano al 1%** respecto a la medición anterior ya considerando la ampliación del segmento.
- ✓ El **inventario** del segmento **representa** el **26%** del total de R, RP y P.
- ✓ **Años de inventario: 3.56**

RESIDENCIAL PLUS	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$43,257	\$41,499	\$41,365	\$47,442	\$47,782
Área promedio	66 m2	68 m2	68 m2	80 m2	70 m2
Proyectos vigentes	23	21	20	41	41
Inventario inicial	1,620	1,373	1,314	1,179	2,165
Ajuste de segmento	21	-	71	35	258
Salida hacia otro segmento	165	75	-	-	-
Entrada al segmento	-	77	-	1,164	70
Ventas	61	61	64	143	118
Inventario Final	1,373	1,314	1,179	2,165	1,859



Ventas
Un año:
386

Ventas Promedio
Trimestral: 97
Mensual: 32

* Para 1T25 se realiza un ajuste del segmento Residencial ampliando el rango de ticket promedio hasta \$4 MDP

VIVIENDA VERTICAL

SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS

ZMM



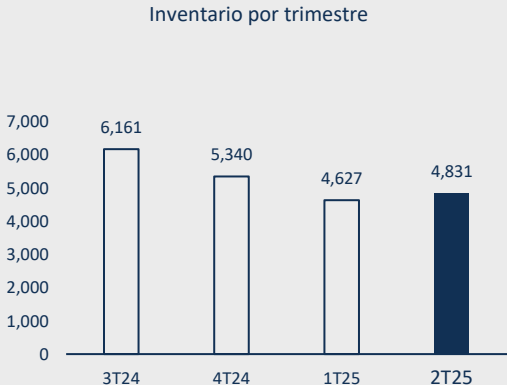
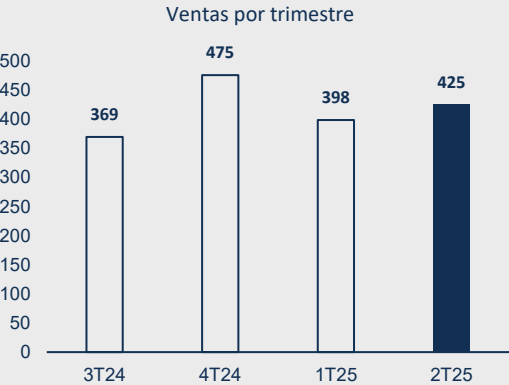
SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS

De \$4 MDP a \$10 MDP



OVERVIEW

- ✓ El segmento **Residencial Plus** registra un **incremento en la absorción trimestral** con un nivel superior al periodo anterior y al 2T de hace un año, se debe considerar que para 1T25 el segmento se redujo, pasando su límite inferior de \$3.2 MDP a \$4 MDP.
- ✓ El **inventario** pasó de 4,627 unidades a 4,831 unidades en este trimestre.
- ✓ El **precio por m²** promedio del 2T25 registró una variación de 2% de incremento.
- ✓ El **inventario** del segmento **representa** el 64% del total de R, RP y P.
- ✓ **Años de inventario: 2.79**



RESIDENCIAL PLUS	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$60,596	\$62,043	\$62,676	\$66,461	\$67,958
Área promedio	93 m2	91 m2	90 m2	97 m2	93 m2
Proyectos vigentes	109	105	101	85	93
Inventario inicial	5,677	5,956	6,161	5,340	4,627
Ajuste de segmento	282	124	349	398	757
Salida hacia otro segmento	125	-	-	973	-
Entrada al segmento	1,089	698	3	1,056	1,386
Ventas	403	369	475	398	425
Inventario Final	5,956	6,161	5,340	4,627	4,831

Ventas
Un año:
1,667

Ventas Promedio
Trimestral: 417
Mensual: 139

* Para 1T25 se ajusta el segmento Residencial Plus a partir de un ticket promedio de \$4 MDP

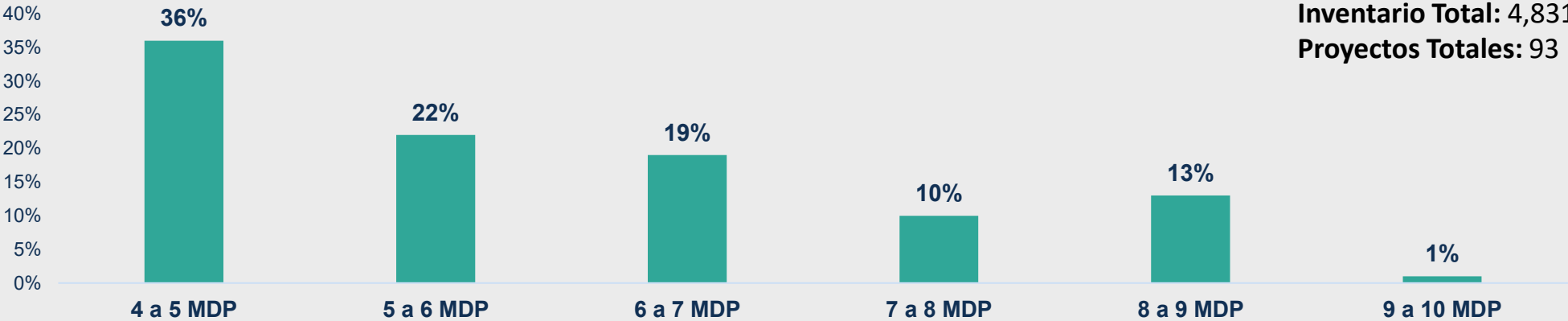
SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS

DISTRIBUCIÓN DEL SEGMENTO

De \$4 MDP a \$10 MDP

% Inventario por su valor

Inventario Total: 4,831
Proyectos Totales: 93



Inventario disponible

1,670

1,019

861

447

591

65

Número de proyectos

30

22

16

12

11

2

Residencial Plus C

30 proyectos

Residencial Plus B

38 proyectos

Residencial Plus A

25 proyectos

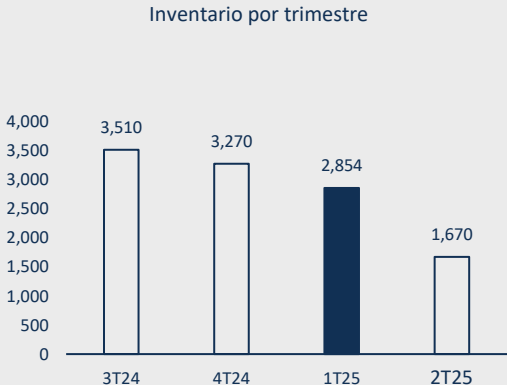
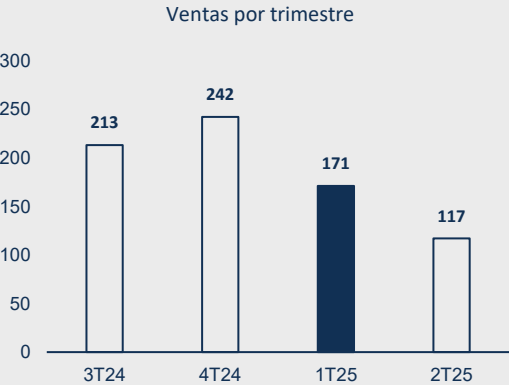
SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS C

De \$5 MDP a \$7 MDP



OVERVIEW

- ✓ Hacia el 2T25 el segmento **Residencial Plus C** mostró un **decremento en ventas**, el cual obedece a cambios en el segmento a partir de 1T25 y a la disminución de inventario sin entrada de nuevos proyectos.
- ✓ **El inventario** pasó de 2,013 unidades a 1,670 unidades en este trimestre
- ✓ **El precio por m²** promedio del 2T25 varía 1% de incremento vs. la medición anterior, lo cual ya considera la modificación del segmento el cual transfirió unidades de menor precio hacia el segmento Residencial.
- ✓ **El inventario** para RPC **representa** el 36% del segmento Residencial Plus.
- ✓ **Años de inventario: 2.90**



RESIDENCIAL PLUS C	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$54,131	\$54,700	\$55,275	\$58,821	\$59,471
Área promedio	82 m2	80 m2	79 m2	89 m2	82 m2
Proyectos vigentes	54	53	51	30	30
Inventario inicial	3,202	3,510	3,270	2,854	2,013
Ajuste de segmento	157	86	176	97	347
Salida hacia otro segmento	-	185	-	1,099	201
Entrada al segmento	675	244	2	526	322
Ventas	210	213	242	171	117
Inventario Final	3,510	3,270	2,854	2,013	1,670

Ventas
Un año: 743

Ventas Promedio
Trimestral: 186
Mensual: 62

Nota: Los años de inventario considera el promedio de ventas de los últimos dos trimestres y el inventario final actual.

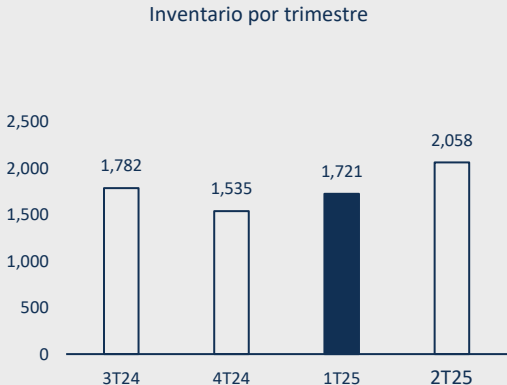
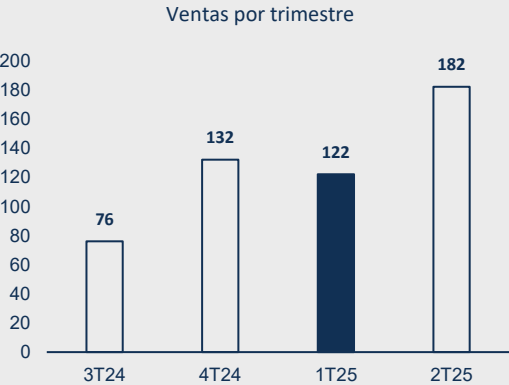
SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS B



De \$5 MDP a \$7 MDP

OVERVIEW

- ✓ En 2T25 el segmento **Residencial Plus B** se recupera e **incrementa 38% vs. el último trimestre del año pasado**, el cual era el resultado más alto de los últimos trimestres, el incremento es influenciado por el desempeño de Diego.
- ✓ El **inventario** pasó de 1,721 unidades a 2,058 unidades en este trimestre.
- ✓ El **precio por m²** promedio del 2T25 obtuvo una variación cercana al 2% vs. el trimestre inmediato anterior.
- ✓ El **inventario** para RPB **representa** el 43% del segmento Residencial Plus.
- ✓ **Años de inventario: 3.67**



RESIDENCIAL PLUS B	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$64,980	\$63,665	\$64,322	\$64,715	\$65,922
Área promedio	96 m2	96 m2	96 m2	98 m2	94 m2
Proyectos vigentes	35	30	29	34	38
Inventario inicial	1,633	1,715	1,782	1,535	1,721
Ajuste de segmento	61	34	115	281	219
Salida hacia otro segmento	-	353	-	67	-
Entrada al segmento	227	530	-	656	751
Ventas	84	76	132	122	182
Inventario Final	1,715	1,782	1,535	1,721	2,058

Ventas
Un Año: 512

Ventas Promedio
Trimestral: 128
Mensual: 43

Nota: Los años de inventario considera el promedio de ventas de los últimos dos trimestres y el inventario final actual.

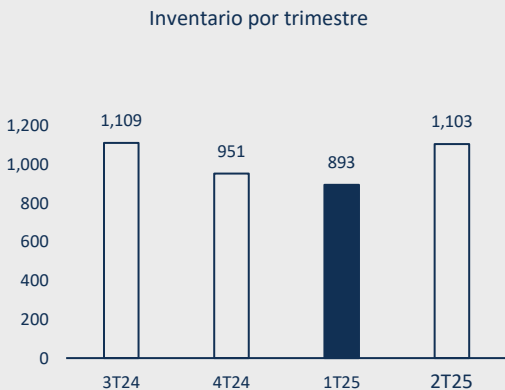
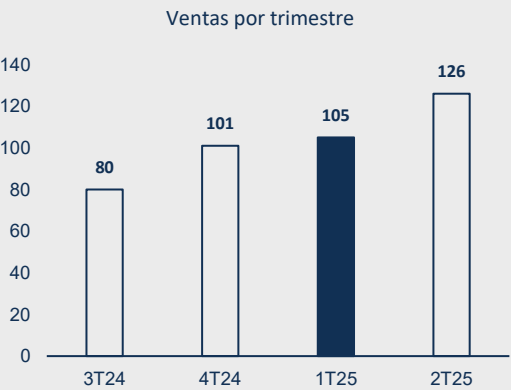
SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS A



De \$7 MDP a \$10 MDP

OVERVIEW

- ✓ El segmento **Residencial Plus A** logró un **incremento** en ventas **para este trimestre** colocándose por arriba del promedio de las ventas trimestrales de 1 año.
- ✓ El **inventario** pasó de 893 unidades a 1,103 unidades en este trimestre.
- ✓ El **precio por m²** promedio del 1T25 registró un incremento del 1%.
- ✓ El **inventario** para RPA **representa** el 24% del segmento Residencial Plus.
- ✓ **Años de inventario: 2.68**



RESIDENCIAL PLUS A	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$70,377	\$77,520	\$78,379	\$80,203	\$81,238
Área promedio	115 m2	111 m2	110 m2	108 m2	104 m2
Proyectos vigentes	20	22	21	21	25
Inventario inicial	842	731	1,109	951	893
Ajuste de segmento	64	4	58	20	178
Salida hacia otro segmento	125	-	-	-	-
Entrada al segmento	187	462	1	67	514
Ventas	109	80	101	105	126
Inventario Final	731	1,109	951	893	1,103

Ventas
Un Año: 412

Ventas Promedio
Trimestral: 103
Mensual: 34

Nota: Los años de inventario considera el promedio de ventas de los últimos dos trimestres y el inventario final actual.

VIVIENDA VERTICAL

SEGMENTO
PREMIUM

ZMM



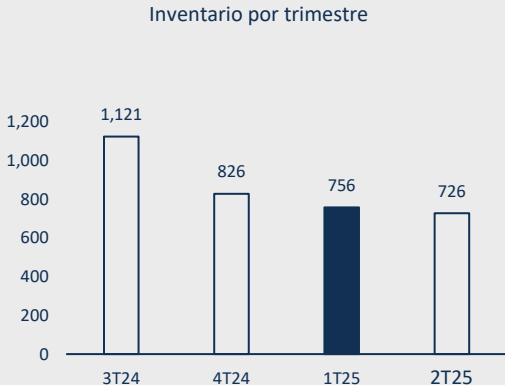
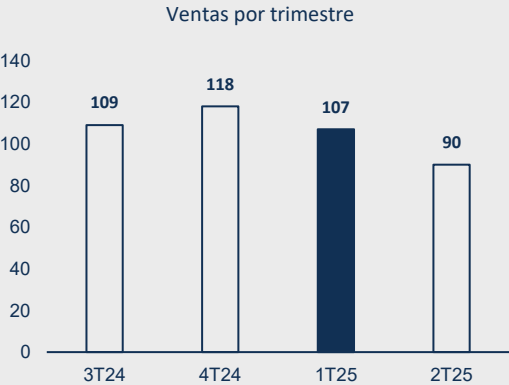
SEGMENTO PREMIUM

Mayor a \$10 MDP



OVERVIEW

- ✓ Para 2T25, el segmento **Premium** registra un **menor número de ventas** a los trimestres anteriores.
- ✓ El **inventario** pasó de **756 unidades** en 1T25 a **colocarse en 726 unidades** durante 2T25, lo que se traduce en una disminución del 4%.
- ✓ El **precio por m²** recibió una **variación menor al 1%**.
- ✓ El **inventario** del segmento **representa** el 10% del total de R, RP y P.
- ✓ **Años de inventario: 1.71**



PREMIUM	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$105,403	\$106,188	\$105,220	\$104,713	\$105,393
Área promedio	250 m2	243 m2	242 m2	182 m2	215 m2
Proyectos vigentes	30	31	29	31	35
Inventario inicial	1,055	1,108	1,121	826	756
Ajuste de segmento	44	11	177	62	129
Salida hacia otro segmento	70	-	-	-	-
Entrada al segmento	275	133	-	99	189
Ventas	108	109	118	107	90
Inventario Final	1,108	1,121	826	756	726

Ventas
Un año: 424

Ventas Promedio
Trimestral: 106
Mensual: 35

Nota: Los años de inventario considera el promedio de ventas de los últimos dos trimestres y el inventario final actual.

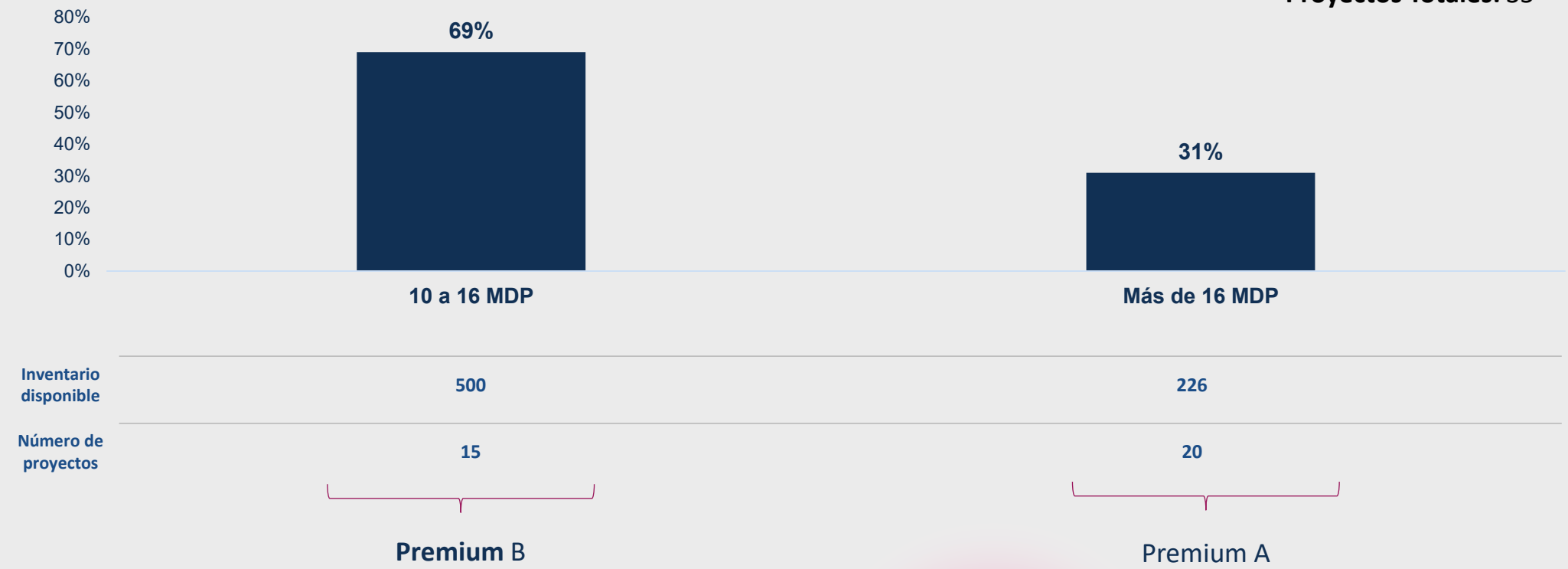
SEGMENTO PREMIUM

DISTRIBUCIÓN DEL SEGMENTO

Mayor a \$10 MDP

% Inventario por su valor

Inventario Total: 726
Proyectos Totales: 35



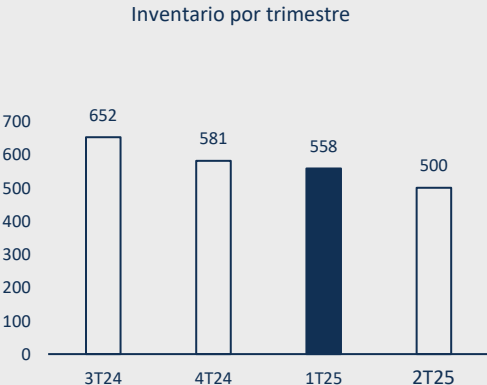
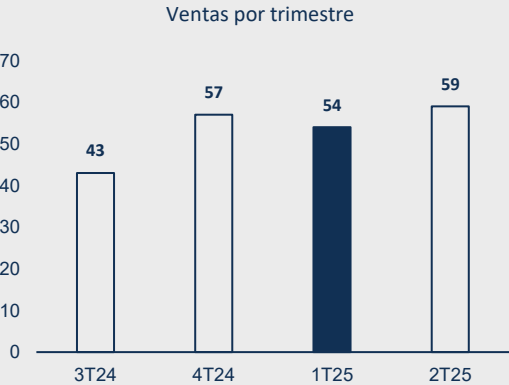
SEGMENTO PREMIUM B

De \$10 a 16 MDP



OVERVIEW

- ✓ El 2T25 registró para el segmento **Premium B** una **recuperación** de ventas vs. el trimestre anterior, colocándose por arriba del promedio trimestral.
- ✓ El **inventario** pasó de 558 unidades a 500 unidades en este trimestre.
- ✓ El **precio por m²** promedio del 2T25 prácticamente al mismo nivel del trimestre anterior (incremente cerca del 0.5%).
- ✓ El **inventario** para Premium B **representa** el 69% del segmento.
- ✓ **Años de inventario: 2.35**



PREMIUM B	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$93,064	\$92,648	\$91,274	\$92,816	\$93,033
Área promedio	160 m2	157 m2	161 m2	142 m2	153 m2
Proyectos vigentes	13	13	12	14	15
Inventario inicial	451	604	652	581	558
Ajuste de segmento	4	7	14	60	55
Salida hacia otro segmento	70	-	-	-	-
Entrada al segmento	275	98	-	91	56
Ventas	48	43	57	54	59
Inventario Final	604	652	581	558	500

Ventas
Un Año: 213

Ventas Promedio
Trimestral: 53
Mensual: 18

Nota: Los años de inventario considera el promedio de ventas de los últimos dos trimestres y el inventario final actual.

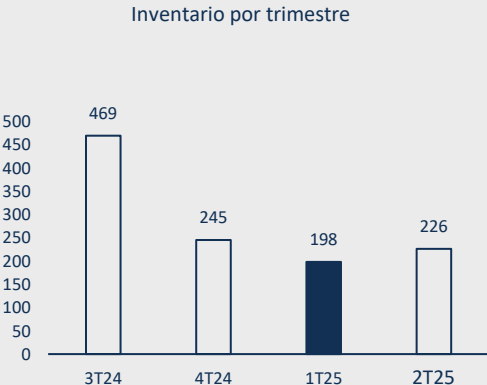
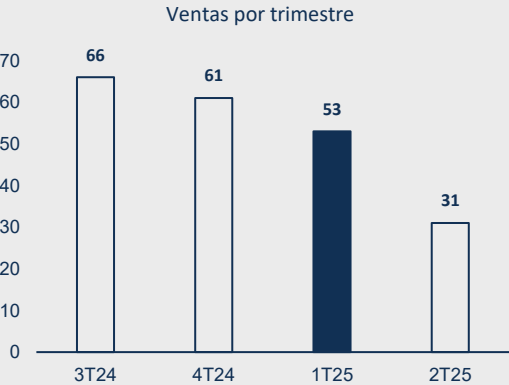
SEGMENTO PREMIUM A

Mayor a \$16 MDP



OVERVIEW

- ✓ Hacia el 2T25, el segmento **Premium A** registró una **contracción en las ventas**; se debe considerar que va de la mano con un decremento en inventario, el cual es subsanado por proyectos iniciados cuya mayor absorción ocurrió en trimestres anteriores.
- ✓ El **inventario** pasó de 198 unidades a 226 unidades en este trimestre.
- ✓ El **precio por m²** promedio del 2T25 registró una variación menor al 1% para esta medición.
- ✓ El **inventario** para Premium A **representa** el 31% del segmento.
- ✓ **Años de inventario: 1.07**



PREMIUM A	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25
Precio / M²	\$114,839	\$115,966	\$115,063	\$114,510	\$114,663
Área promedio	320 m2	305 m2	300 m2	216 m2	261 m2
Proyectos vigentes	17	18	17	17	20
Inventario inicial	604	504	469	245	198
Ajuste de segmento	40	4	163	2	74
Salida hacia otro segmento	-	-	-	-	-
Entrada al segmento	-	35	-	8	133
Ventas	60	66	61	53	31
Inventario Final	504	469	245	198	226

Ventas
Un Año: 211

Ventas Promedio
Trimestral: 53
Mensual: 18

Nota: Los años de inventario considera el promedio de ventas de los últimos dos trimestres y el inventario final actual.

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 **podría 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%

45.2% de la oferta existente va dirigida al segmento AB.
51.2% de la oferta existente va dirigida al segmento C+.
3.6% 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**.



INGRESO PROMEDIO TOMADO EN MODELO:

Crédito 33% del ingreso

	Ingreso mínimo	Ingreso máximo	Promedio	Valor mínimo	Valor máximo
AB	\$ 174,695	+	\$ 174,695	\$5,764,935	-
C+	\$ 69,879	\$ 174,694	\$ 122,286	\$2,305,974	\$5,764,902
C	\$ 43,002	\$ 69,878	\$ 56,440	\$1,419,066	\$2,305,941
C-	\$ 21,502	\$ 43,001	\$ 32,251	\$709,533	\$1,419,033
D+	\$ 14,782	\$ 21,501	\$ 18,141	\$487,806	\$709,500
D	\$ 4,200	\$ 14,781	\$ 9,491	\$88,704	\$487,773
E	-	\$ 4,199	\$ 4,199	-	\$88,671

VIVIENDA VERTICAL PERSPECTIVA POR ZONA

ZMM



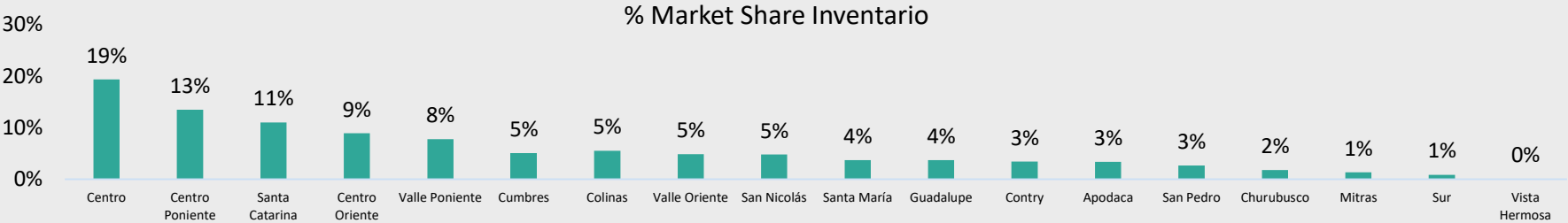
PERSPECTIVA
POR ZONA



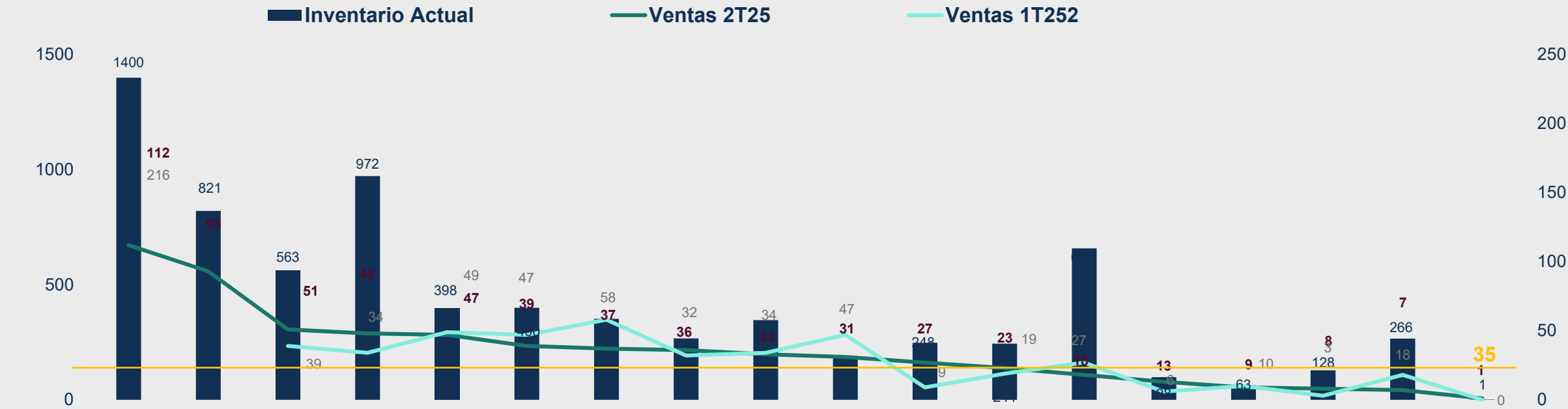
- ✓ Las zonas Centro, Centro Oriente y Centro Poniente representan el 41% del total de las ventas en el primer trimestre; Valle Poniente incrementa 2pp vs. 1T25, mientras que Santa Catarina registra 1pp menos que la medición anterior, obteniendo el 3% de la demanda.
- ✓ El ticket promedio en Valle Poniente es de \$8.3 MDP.

COMPARATIVO 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 2T25	Market Share % Demanda	Ticket Promedio	Área Promedio	Precio / M² Promedio
Centro	22	5012	22%	1400	19%	72%	3.94	112	18%	\$4,315,292	70	\$64,148
Centro Oriente	10	1898	8%	821	9%	62%	4.72	93	15%	\$4,524,817	66	\$70,407
Valle Poniente	13	1708	8%	563	8%	67%	2.98	51	8%	\$8,303,366	106	\$78,099
Centro Poniente	12	2197	10%	972	13%	56%	2.64	48	8%	\$5,769,328	84	\$72,499
Colinas	10	1056	5%	398	5%	62%	1.73	47	8%	\$8,323,491	116	\$73,432
Cumbres	10	1593	7%	400	6%	75%	2.68	39	6%	\$4,281,054	76	\$58,751
Valle Oriente	15	1477	7%	352	5%	76%	1.71	37	6%	\$14,285,949	175	\$93,140
Santa María	8	911	4%	267	4%	71%	2.13	36	6%	\$7,519,042	102	\$74,342
San Nicolás	10	935	4%	346	5%	63%	1.66	33	5%	\$4,082,633	89	\$46,359
San Pedro	18	1181	5%	191	3%	84%	1.41	31	5%	\$24,702,639	245	\$114,746
Contry	9	858	4%	248	3%	71%	1.99	27	4%	\$7,144,884	115	\$66,190
Apodaca	6	747	3%	244	3%	67%	2.05	23	4%	\$3,181,750	72	\$44,868
Santa Catarina	7	1281	6%	658	9%	49%	2.81	18	3%	\$4,956,097	84	\$61,868
Mitras	5	553	2%	98	1%	82%	1.44	13	2%	\$2,879,160	75	\$40,555
Sur	7	401	2%	63	1%	84%	1.02	9	1%	\$4,955,162	113	\$44,265
Churubusco	2	255	1%	128	2%	50%	0.70	8	1%	\$4,373,333	90	\$47,707
Guadalupe	4	541	2%	266	4%	51%	1.70	7	1%	\$2,710,571	65	\$43,245
Vista Hermosa	1	12	0%	1	0%	92%	0.17	1	0%	\$6,297,500	138	\$45,635
Total	169	22,616	100%	7,416	100%	67%		633	100%			



OFERTA VS DEMANDA POR ZONA



	Centro	Centro Oriente	Valle Poniente	Centro Poniente	Colinas	Cumbres	Valle Oriente	Santa María	San Nicolás	San Pedro	Contry	Apodaca	Santa Catarina	Mitras	Sur	Churubusco	Guadalupe	Vista Hermosa
Años de inventario	3.13	2.21	2.76	5.06	2.12	2.56	2.38	1.85	2.62	1.54	2.30	2.65	9.14	1.88	1.75	4.00	9.50	0.25

* Años de inventario calculados de acuerdo al comportamiento actual de venta

* Las ventas de 1T25 para Centro Corresponden a Centro y Centro Oriente

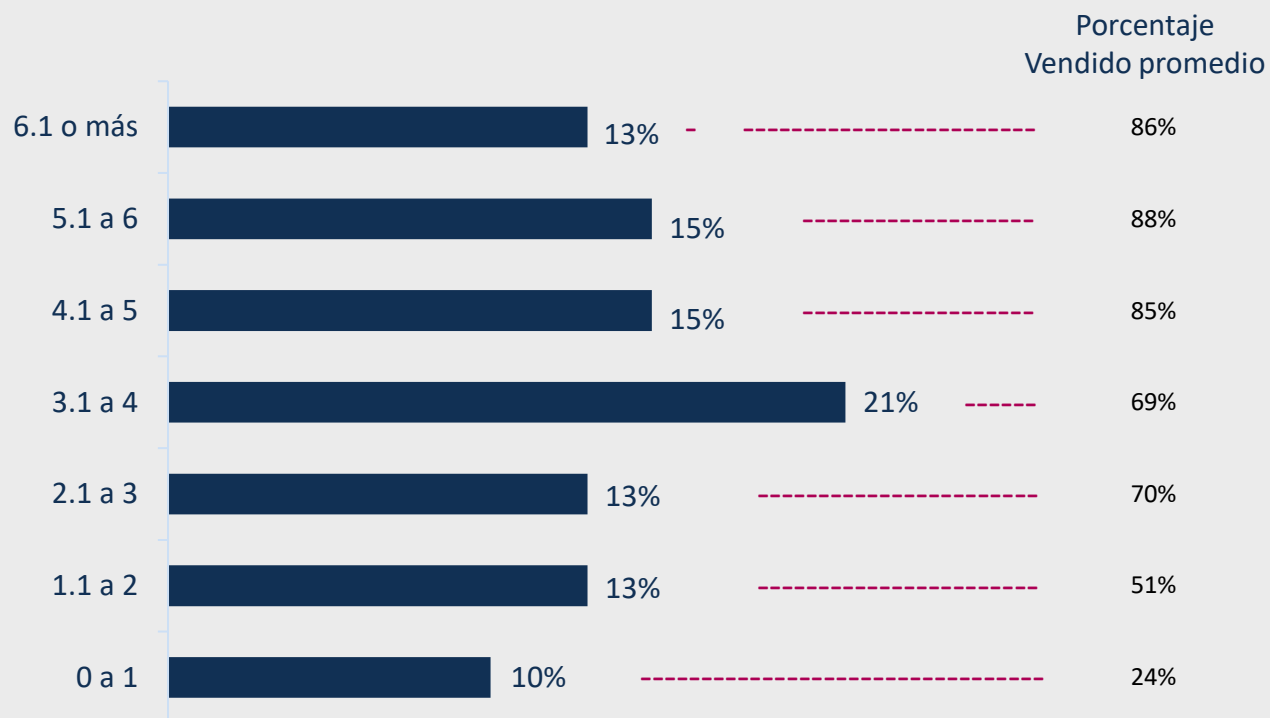
AÑOS DE INVENTARIO AL 2T25
POR ZONA

AÑOS DE INVENTARIO



* Considerando ventas e inventario de 2T25

AÑOS EN COMERCIALIZACIÓN PROYECTOS AL 2T25



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 e inventario de 1T25

INDUSTRIAL

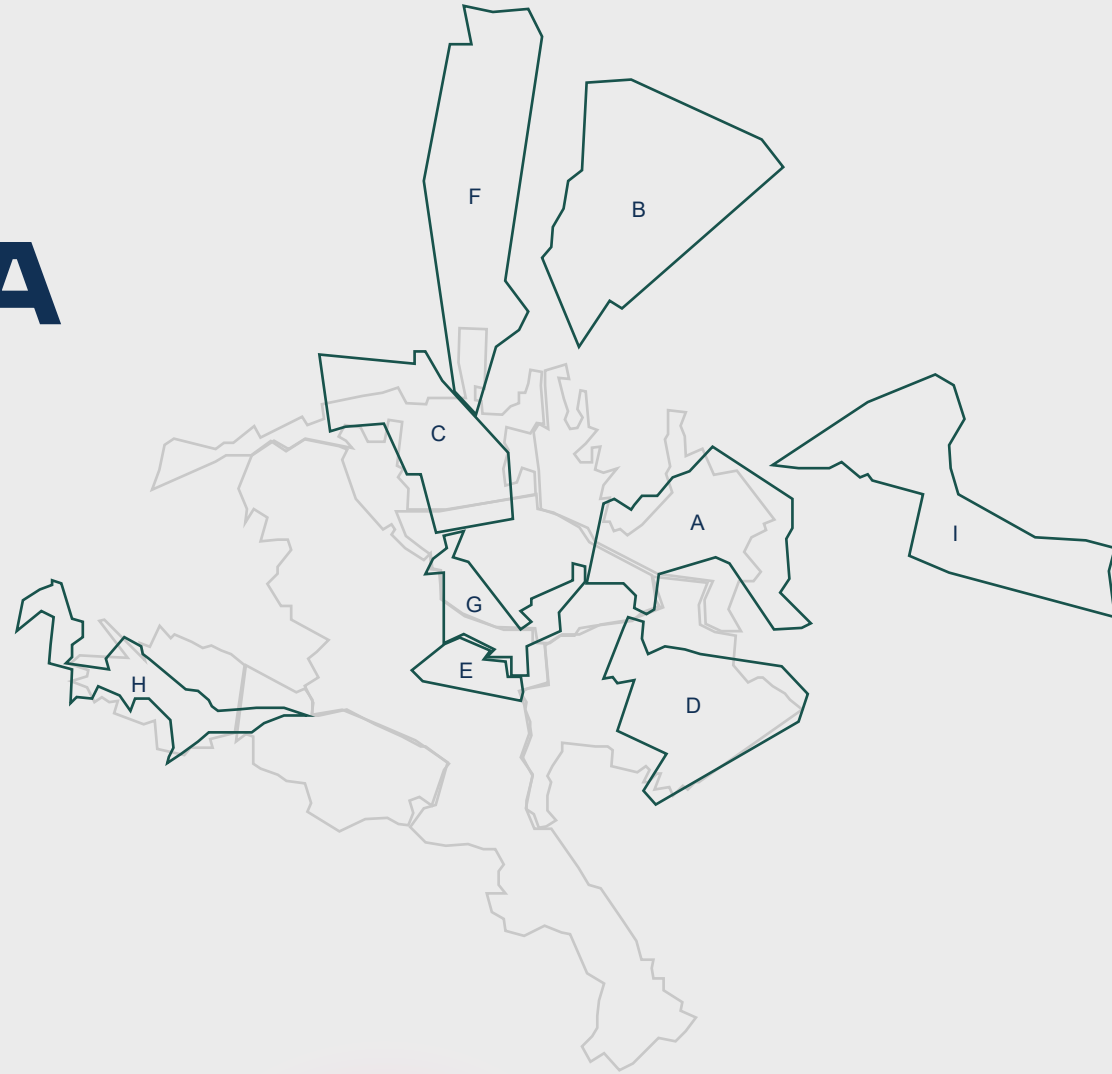
2T 2025

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

- Altura min (m)
- Tipo de construcción
- Profundidad de patio
- Andenes
- Espacio entre columnas (m)
- Resistencia de piso
- Estacionamiento para autos
- Sistema contra incendio
- Iluminación natural
- Ubicación

A

Mayor a 8 m

Concreto armado

40 metros o más

1 @ 1,000 m2 rentables

12 a 16 metros

Mayor a 300 kg/cm2

1 @ 150 m2 rentables

Rociadores

Sí

Parque Industrial

B

6 a 7.9 m

Block o block y acero

30 a 39 metros

1 @ 1,500 rentables

8 a 11.90 metros

De 250 a 300 kg/cm2

1 @ 200 m2 rentables

Hidratantes

No

Zona Industrial

2T25 RESUMEN RETAIL – ZMM



19,078,028	4.93%	\$7.02	414,197	467,320	484,990	13.28%	2.88%	17.39%	17.94%
Inventario (m²)	Tasa de Vacancia	Asking Price (USD/m²)	Absorción Neta	Absorción Bruta	Nueva Oferta (m²)	Variación Anual Inventario	Variación Anual Tasa de Vacancia	Variación Anual Asking Price	Variación Anual Abs Neta

Años de inventario: 0.71





2T25 RESUMEN RETAIL – ZMM

PANORAMA AL CIERRE DEL 2T 2025				
Zona	Inventario Total m2	Vacancia (m2)	Tasa de Vacancia (%)	Asking Price (USD/m2)
Apodaca	7,235,975	331,221	4.58 %	\$7.20
Ciénega de Flores	2,566,106	51,956	2.02 %	\$6.72
Escobedo	1,333,483	14,920	1.12 %	\$6.88
Guadalupe	2,152,939	65,040	3.02 %	\$6.88
Monterrey	453,626	0	0.00 %	\$7.02
Pesquería	1,478,724	84,778	5.73 %	\$7.39
Salinas Victoria	1,345,166	173,807	12.92 %	\$6.56
San Nicolás	214,077	0	0.00 %	-
Santa Catarina	2,297,932	218,758	9.52 %	\$7.08
Total	19,078,028	940,478	4.93 %	\$7.02

PUNTOS CLAVE

- ✓ El Asking Price incrementó 1% en 2T 25 (vs. 1T 25).
- ✓ El inventario registra un incremento de 2.7% vs. el periodo anterior de 1T 25.
- ✓ La tasa de vacancia incrementó en 0.16 puntos porcentuales desde 1T 25.
- ✓ El mercado con mayor tasa de vacancia se registró en Salinas Victoria con 12.92%.
- ✓ Apodaca continúa con el mayor inventario al registrar 7,235,975 m².
- ✓ El Asking Price más elevado se registra en Apodaca para las propiedades B en un precio de \$7.52 USD

2T25 RESUMEN RETAIL – ZMM



INDICADORES MACROECONÓMICOS

- ✓ En el segundo trimestre de 2025, según la Estimación Oportuna del PIB, la economía mexicana creció 1.2% a tasa anual y 0.7% respecto al trimestre anterior. Las actividades secundarias (32.9% del PIB) presentaron una contracción anual de (-)0.2%, aunque crecieron 0.8% en términos trimestrales. Las terciarias (63.5% del PIB), que comprenden el comercio y servicios, mostraron un crecimiento de 1.7% anual y 0.7% trimestral.
- ✓ De acuerdo con el Banco Mundial, en 2024 México ocupaba la posición 12 a nivel global. Para avanzar en el ranking, el país necesita crecer más rápido. Según las proyecciones del FMI de julio de 2025, Brasil que actualmente está en el décimo lugar crecerá 2.3% anual este año, mientras que México apenas crecerá 0.2%.

TENDENCIAS DEL MERCADO LOCAL

- ✓ El Indicador Trimestral de la Actividad Económica Estatal de Nuevo León se contrajo en 1.1% a tasa trimestral en el primer trimestre del 2025, ligando dos caídas consecutivas después del incremento de 4%, inusualmente alto en el tercero. A reserva de que el INEGI revise la serie en el futuro, la volátil dinámica del estado apunta a un crecimiento de 3.8% en 2024, pero como consecuencia de los resultados del primer trimestre, el crecimiento durante el 2025 será 1.1%. Por su parte, el empleo, medido por los asegurados al IMSS, seguirá creciendo a tasas de alrededor de 2% en 2025.
- ✓ En materia de precios, la inflación subyacente ha repuntado en 2025. Esto nos lleva a proyectar que la tasa de inflación del 2025 cerrará en 4.2%.

RETAIL

2T 2025

ZMM



2T25 RESUMEN RETAIL – ZMM



Para el análisis del mercado Retail se tomaron en cuenta 49 plazas comerciales distribuidas en 8 zonas del área metropolitana de monterrey.

1,408,186

Área de inquilino
(m²)

140,027

Área disponible

\$433.58

Asking Price

0

Nuevo
Inventario (m²)

-7,764

Absorción
Neta (m²)

11.46%

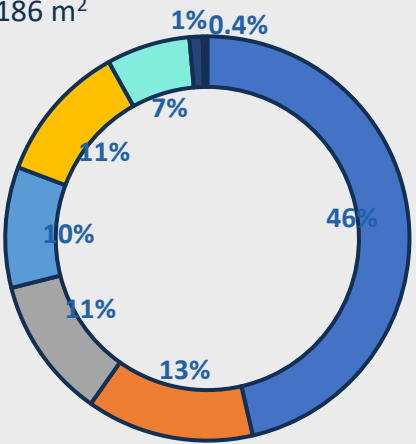
Variación Anual
Asking Price

Submercado	Plazas Comerciales	Comunity Center	Lifestyle	Outlet	Power Center	Regional Mall	Super Regional Mall
Apodaca	10	40%	-	-	20%	40%	-
Centro	2	-	50%	-	-	50%	-
Escobedo	5	40%	-	20%	-	40%	-
Juárez – Huinalá	4	75%	-	-	25%	-	-
San Jerónimo – Obispado	6	33%	17%	-	17%	33%	-
San Pedro	16	25%	63%	-	-	6%	6%
Santa Catarina	2	50%	-	-	50%	-	-
Sur	4	50%	-	-	25%	25%	-
Total	49	37%	24%	2%	12%	22%	2%

ÁREA POR TIPO DE ESPACIO

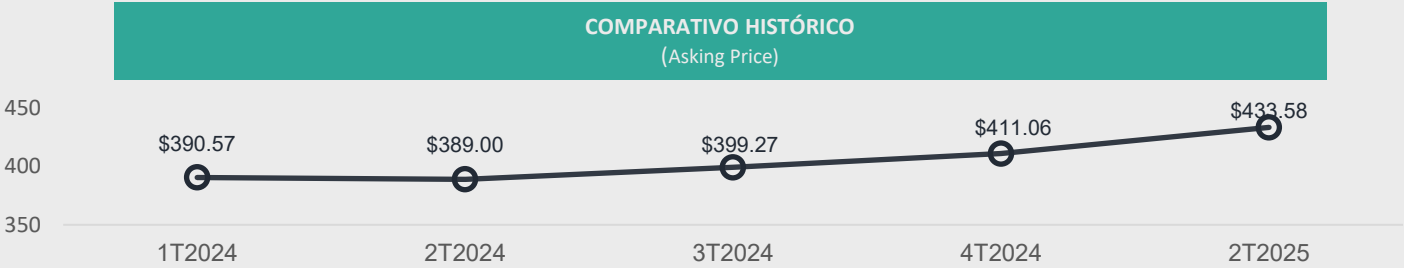
Área de inquilino

1,408,186 m²



Tipo de espacio	Inquilinos
Anchor Store	117
Mega Store	100
Grande	188
Mediano	332
Chico	890
Mini	1,570
Food Court	312
Isla	580
	4,089

2T25 RESUMEN RETAIL – ZMM



PANORAMA AL CIERRE DEL 2T 2025

Submercado	Área de inquilino (m²)	Área disp. (m²)	Tasa de Vacancia	Absorción Neta (m²)	Asking Price
Apodaca	340,397	20,667	5.72 %	-3,379	\$412.94
Centro	48,975	6,220	11.27 %	-348	\$428.02
Escobedo	148,503	11,026	6.91 %	-356	\$332.46
Juárez – Huinalá	64,390	4,558	6.61 %	-1,074	\$463.12
San Jerónimo – Obispado	177,543	19,371	9.84 %	639	\$419.61
San Pedro	453,274	43,661	8.79 %	-3,225	\$533.48
Santa Catarina	63,104	9,734	13.36 %	74	\$391.11
Sur	111,999	24,790	18.12 %	-95	\$343.36

PUNTOS CLAVE

- ✓ El Asking Price registró un nivel más elevado que los trimestres anteriores, logrando un avance de 11.46% vs. hace un año.
- ✓ Zona Sur cuenta con la mayor tasa de vacancia de entre las 8 zonas estudiadas.
- ✓ El Asking Price Promedio más elevado corresponde a San Pedro con \$533.48 por m².
- ✓ La mayor cantidad de inquilinos se encuentran en el espacio mini, ocupando el 7% del área.
- ✓ Para el 3T25 no se espera nuevo inventario.
- ✓ El nuevo inventario más próximo continua siendo hasta 3T26, con 16,788 m² en el submercado de San Jerónimo – Obispado con la propiedad Altea Paseo Hidalgo.

INFORMACIÓN DEL MERCADO RETAIL

ZONA SUR



Categoría	Inquilinos	Área (m²)	Anchor Store	Mega Store	Grande	Mediano	Chico	Mini	Food Court	Isla
Productos de Consumo	81	39,289	42%	27%	10%	6%	9%	6%	-	0.43%
Alimentos, Bebidas y Tabaco	93	37,523	53%	8%	12%	14%	7%	3%	2.8%	0.3%
Entretenimiento	12	20,479	73%	10%	12%	4%	0.61%	0.41%	-	-
Servicios Personales	58	13,413	-	63%	-	5%	17%	15%	-	0.11%
FIRE	6	576	-	-	-	-	72%	28%	-	-
Transporte y Logística	2	424	-	-	-	89%	-	11%	-	-
Hotelería y Turismo	2	137	-	-	-	-	-	100%	-	-
Gobierno/No Lucrativo	1	122	-	-	-	-	-	100%	-	-
Total	255	111,963								

Tipo de espacio	Área total (m2)	Área ocupada (m²)	Tasa de ocupación	Área disponible (m2)	Tasa de vacancia	Asking Prince
Anchor Store	51,301	39,813	81.70%	11,488	18.30%	\$225
Mega Store	24,055	21,363	89.94%	2,692	10.06%	\$317
Grande	10,760	9,428	88.98%	1,332	11.02%	\$930
Mediano	9,349	3,931	63.31%	5,418	36.69%	\$388
Chico	9,157	6,963	80.67%	2,194	19.33%	\$377
Mini	6,037	4,637	81.18%	1,400	18.82%	\$491
Food Court	1,025	878	87.46%	147	12.54%	\$469
Isla	315	197	72.71%	118	27.29%	\$2,639
Total	111,999	87,209		24,790		\$343



hola@somosnuma.com

SOMOSNUMA.COM