

## Crecimiento selectivo

# Mercado de naves industriales en Monterrey se normaliza tras *nearshoring*

Esmeralda Lázaro  
estados@eleconomista.mx

**Al cierre** del primer trimestre del año el mercado inmobiliario de espacios industriales en Monterrey registró un inventario total de 17.9 millones de metros cuadrados (m<sup>2</sup>), lo que representa un incremento anual de 9.31%, con lo que se posiciona como el mercado industrial más grande de México, de acuerdo con la firma CBRE.

Durante el primer trimestre del 2026 la absorción neta acumuló 212,000 m<sup>2</sup>, frente a los 131,000 m<sup>2</sup> registrados en el primer trimestre del 2025, manteniéndose en un proceso de estabilización frente a los niveles récord observados entre el 2022 y el 2024.

La entrega de propiedades pre-arrendadas representa la mitad de la absorción neta, mientras que la ocupación de oferta especulativa avanza de forma más gradual; se registraron 20,000 m<sup>2</sup> en nuevas desocupaciones a lo largo del trimestre. Por su parte, la nueva demanda registró 136,000 metros cuadrados.

Apodaca concentra 6.99 millones de m<sup>2</sup>, equivalentes a 39% del inventario total, este crecimiento permitió una mayor diversificación de producto, “tanto en tamaño como en especificaciones técnicas y ubicación”.

Los submercados de Santa Catarina y Apodaca concentraron 94% de la absorción bruta total, con 63,000 m<sup>2</sup> ocupados cada uno.

“El mercado industrial de Monterrey continúa avanzando en un proceso de normalización tras el periodo de rápida expansión asociado al *nearshoring*. Si bien la demanda se mantiene activa, el ritmo de toma de decisiones se ha vuelto más selectivo, en especial para proyectos de gran formato”, señaló Ramón Flores, Vice Chairman de CBRE México región noreste.

La vacancia total se ubicó en 1.2 millones de m<sup>2</sup>, lo que representa una tasa de vacancia de 6.9% frente a los 5.1% en el 2025, pero aún en niveles considerados saludables para un mercado de esta magnitud.

Apodaca concentra 598,000 m<sup>2</sup> vacantes, equivalentes a una tasa cercana al 8.6%, representando más de 48% del espacio disponible en la ciudad.

Además, se registraron 139,000 m<sup>2</sup> en nuevos inicios de construcción, concentrados principalmente en Apodaca con 61,000 m<sup>2</sup> y Ciénega de Flores con 56,000 m<sup>2</sup>, submercados que lideran las inversiones en nuevos parques industriales.