DECK9
Industrial Real Estate

Deck9Intelligence

BROCHURE 2026 · NUEVO LEÓN

# Industrial Market Intelligence

**ESTUDIO DE LOTES RETAIL · CIERRE 2026**

Estudio de Lotes Retail: cómo se mueve el mercado de lotes industriales en cada municipio de Nuevo León.

SANTA CATARINA · GARCÍA · APODACA · ESCOBEDO
SALINAS VICTORIA · JUÁREZ · PESQUERÍA

deck9.com

QUIÉNES SOMOS

# **Visión financiera. Inteligencia de datos.** Experiencia real de mercado.

En Deck9 Industrial Market Intelligence somos mucho más que asesores inmobiliarios. Nuestro equipo combina experiencia comercial en el sector industrial con formación en MBA, Marketing, IPADE y especialización en Commercial & Industrial Real Estate por la National Association of REALTORS® (NAR) en Nueva York.

Integramos visión financiera, análisis estratégico y conocimiento directo del mercado para transformar datos reales en decisiones de inversión mejor fundamentadas.

**9+**
**años en el mercado industrial de Nuevo León**

**2021**
**seguimiento de precios por parque desde**

**62+**
**parques y etapas**

**5,000+**
**lotes en seguimiento**

**600+**
**lotes industriales en venta actualmente**

**7**
**municipios analizados**




DECK9 WORLDWIDE

## Analizamos cada parque a detalle con la mejor metodología

Deck9 estuvo presente en Nueva York en el C5 de Commercial & Industrial Real Estate de la National Association of REALTORS® (NAR).

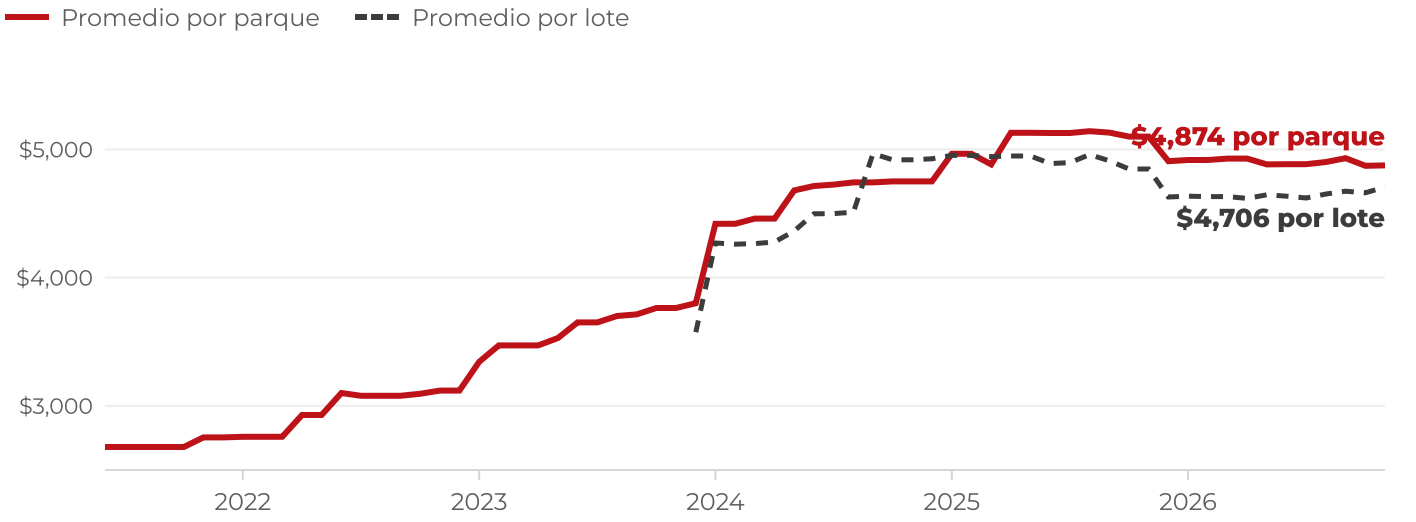
**Desarrollador,** este estudio te interesa

- ¿Qué analizan mis clientes para comprar un terreno en mi parque?
- ¿Cuántos lotes vendió “Deck9 Park” el año pasado?
- ¿Cuáles lotes se vendieron más en el 2023?
- El municipio más beneficiado por el anuncio de Tesla no fue Santa Catarina, ¿cuál fue?
- ¿Cuántos meses de inventario le quedan a mi competencia directa?
- ¿Vende más rápido el que da 18 MSI o el que da descuento de contado?

Foto: Deck9 en Times Square, Nueva York.

1 · PRECIO DESDE 2021

# Precio por m², por mes y año
## por municipio, por parque




**Por parque**
Cada parque cuenta igual: la tendencia del municipio.

**Por lote**
Cada lote tiene voz y voto: el precio real de lo que hay a la venta.

**+77% desde 2021**
Máximo en agosto de 2025. Ves cuándo sube y cuándo se corrige.

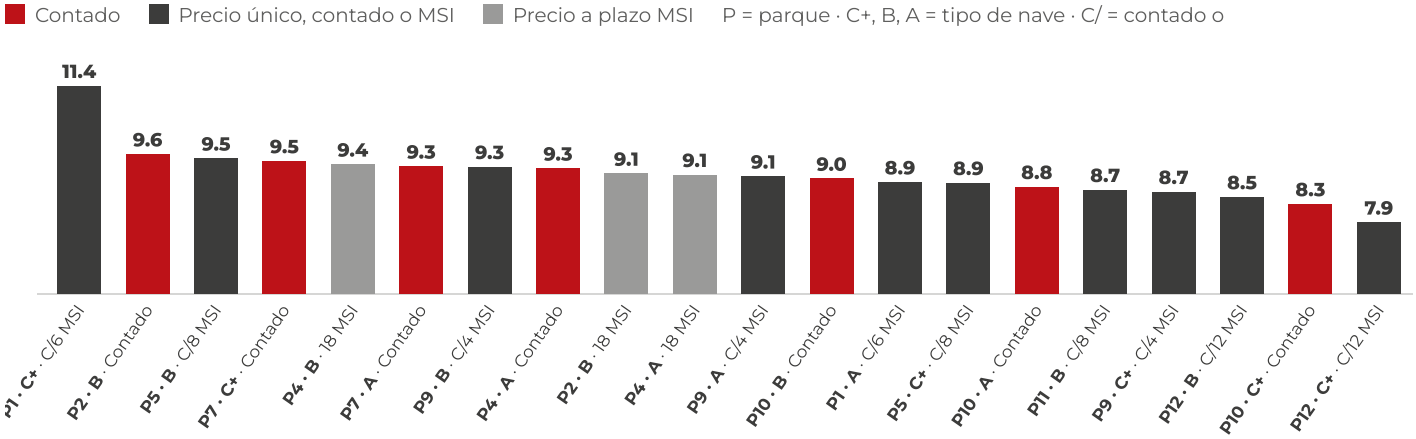
### PREGUNTAS QUE SÍ CONTESTA ESTE ESTUDIO

- ? ¿Mi parque está caro o barato contra lo que de verdad está a la venta en el municipio?
- ? ¿Qué analiza un comprador para invertir en un parque o en otro?
- ? ¿Cuál es el tope de precio por m² que ha alcanzado el municipio?
- ? ¿Cuánta rentabilidad generaría una bodega B en este parque? ¿Y una C+?

ANÁLISIS DE LOTES Y SU RENTABILIDAD

Cap rate estimado, %

### Analizamos cada tipo de precio y su rentabilidad según el tipo de construcción futura




Ejemplo: Estudio de Lotes Retail Santa Catarina, corte nov-2026. Precio por lote desde dic-2023. Parques con nombre genérico; muestra de 20 de 45 escenarios.

CÓMO ANALIZAMOS PARA TI

# **Nuestro análisis es integral;** desde el antes hasta el después.

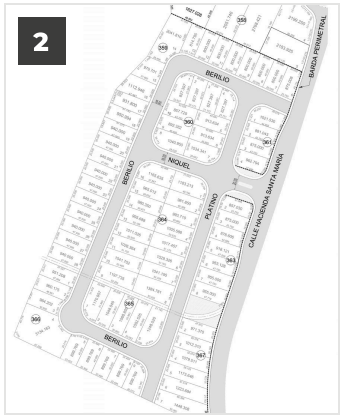
## Mapeo satelital desde el 2010.




### Desde el terreno en breña

Analizamos el terreno antes de que el proyecto inicie.

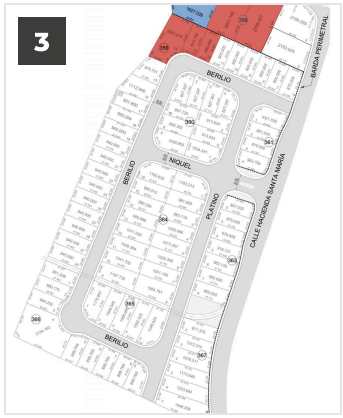
- Cuánto mide el terreno completo
- Ubicación en Google Earth con polígono y Google Maps, interactivos en tu estudio




### Al inicio de la comercialización

El proyecto cuando salió a la venta.

- A qué precio vendían al inicio
- En qué año arrancó la venta




### Al final de la comercialización

Conoce el inventario actualizado al día de hoy.

- Qué lotes quedan y a qué precio
- Qué se vendió y cuándo




### Hasta la madurez del parque

Analizamos el parque ya construido.

- Cuántas bodegas hay terminadas
- Cuántos terrenos aún no construyen
- En cuánto rentan las bodegas ahí

Terra Park II, Santa Catarina. Imágenes satelitales: Esri Wayback.

## QUÉ REGISTRAMOS DE CADA LOTE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Precio de lista | Estatus: disponible, separado o vendido | Mes en que se vendió | Medidas y m² del lote |
| Número de lote y manzana | Regular o irregular · plano o con desnivel | Escrituras o preventa | Financiamiento o contado |

## QUÉ REGISTRAMOS DE CADA PARQUE

| | | | |
|---|---|---|---|
| COS · Coeficiente de Ocupación de Suelo | Cantidad de lotes totales | m² aún disponibles | m² ya vendidos |
| Gas industrial y KVA disponibles por lote | Drenaje o biodigestor | Agua, agua tratada y agua de pozo | Telefonía e internet |
| Vialidades: dimensiones con y sin banquetas | Caseta de vigilancia y circuito cerrado 24/7 | Barda perimetral total o parcial | Cowork, comedor y cancha de pádel |

QUÉ CONTIENE · DEL MÁS VALIOSO AL MÁS BÁSICO

# **Siete lecturas del mercado** en un solo estudio por municipio

Solo lotes retail de 1,000 a 2,000 m² en parques industriales: sin lotes comerciales, macrolotes ni reventas de terceros. Las tres primeras son las que nadie más tiene.

**1** **Precio desde 2021**
El precio del m² mes a mes hasta el cierre de 2026, por parque y por lote: cómo sube, baja y se corrige el mercado.

**2** **Absorción real reportada**
Lotes disponibles y lotes vendidos mes a mes, en cada parque.*

**3** **Velocidad e inventario**
Cuánto vende cada competidor mes a mes y cuántos meses le quedan para acabar su inventario.

**4** **Tamaños de lote**
¿En qué tamaños de lote se concentra el inventario? En qué medidas se concentran los lotes en todo el municipio y cuál es la que más se vende.

**5** **Players · Parques activos**
Cuántos parques hay, cuáles son nuevos, cuáles están inactivos y qué reservas de tierra salieron a la venta.

**6** **Rentabilidad**
Un inversionista serio analiza el alcance de un terreno antes de comprarlo. Analizamos terreno por terreno en múltiples escenarios de construcción de bodegas o naves.

**7** **Condiciones de cada parque**
Enganche, MSI o contado; lotes regulares o los más difíciles; parques planos o con pendiente. Ya no tienes que llamar a cada desarrollador: aquí viene todo junto.

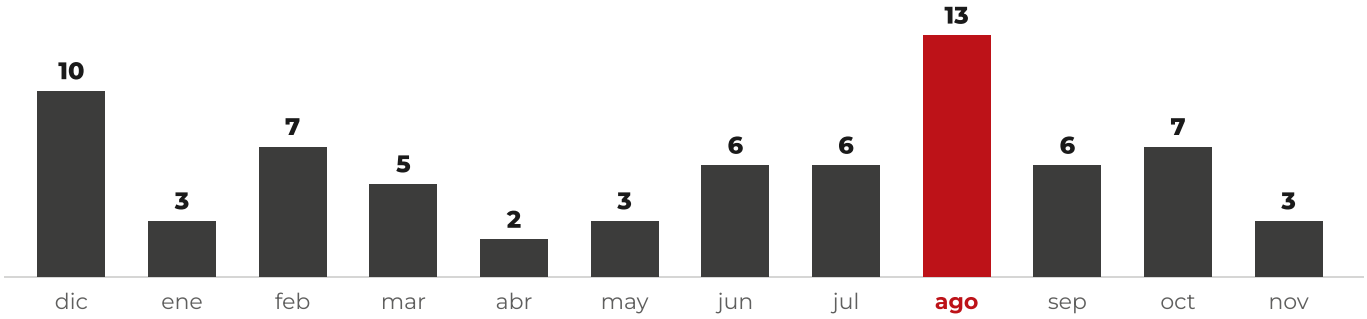
* Absorción real reportada: se mide con el movimiento de lotes que reporta cada parque industrial en sus listas de precios e inventario. Es el dato que da el propio parque; más exacto que esto, solo estando en la firma de las escrituras.



# Cuántos lotes se venden cada mes
y quién los está vendiendo



## Lotes vendidos por mes · Ejemplo municipio



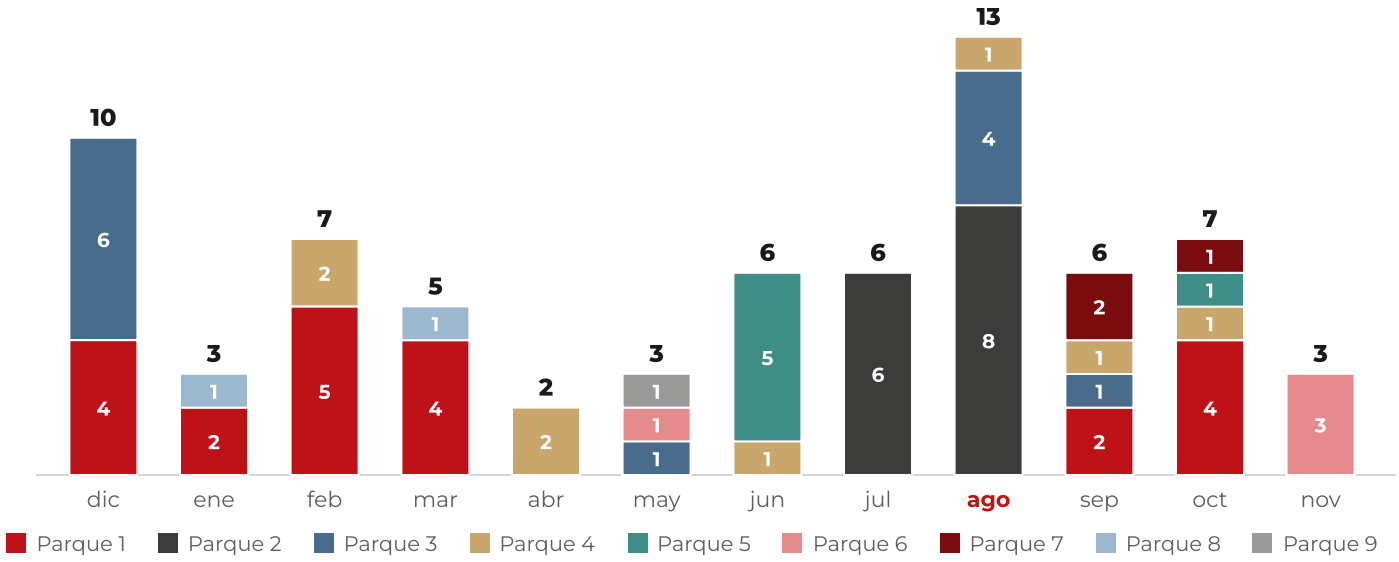

**262**
lotes disponibles

**71**
lotes vendidos en 12 meses

**5.9**
lotes vendidos al mes

**44**
meses de inventario

## Lotes vendidos por mes, por parque · Ejemplo municipio

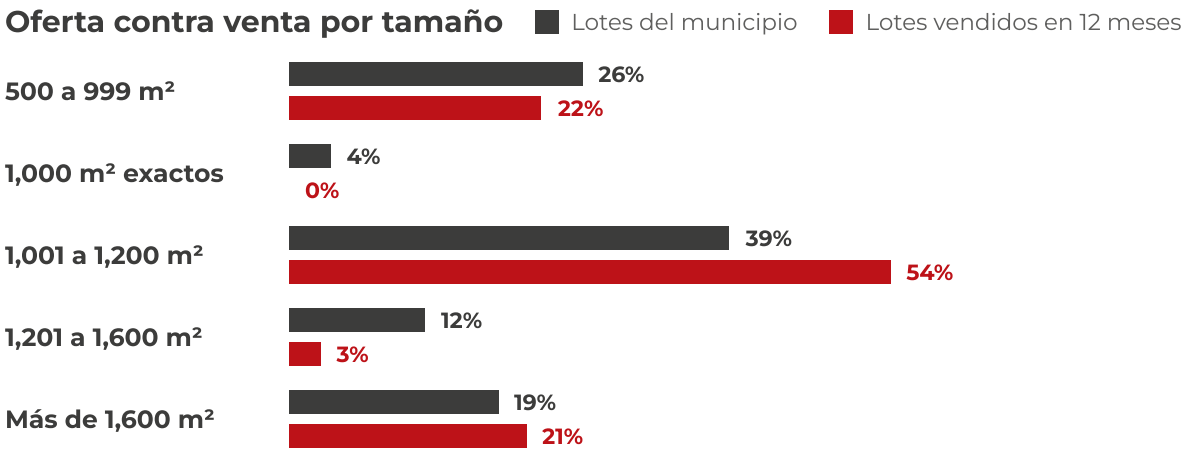



Ejemplo con datos reales de un municipio, dic-2025 a nov-2026. Los parques llevan nombre genérico.

# Qué medidas ofrece el municipio y quién está compitiendo

Comparamos lo que hay contra lo que se vende. Si el mercado compra lotes de 1,000 m² y tú ofreces de 2,000, lo vas a ver aquí antes de lanzar.

## Oferta contra venta por tamaño



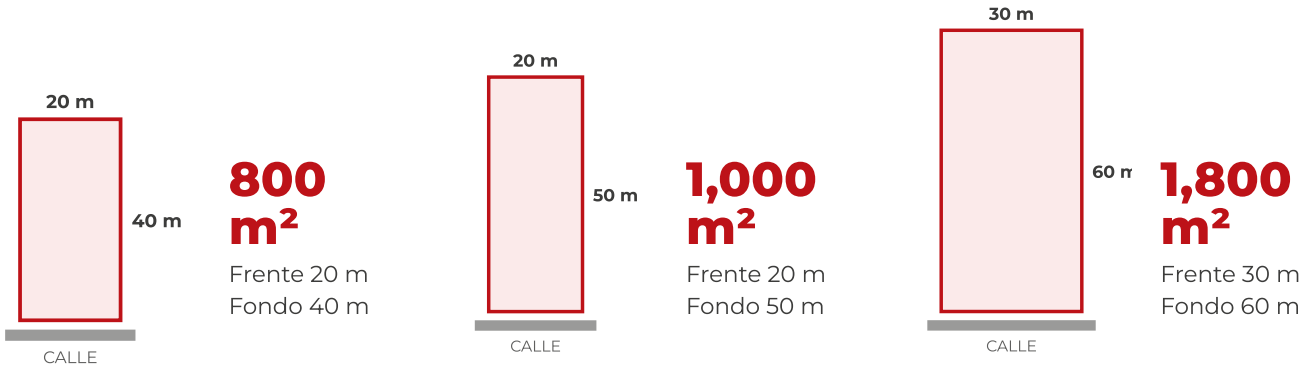

**Hallazgo Santa Catarina:** el lote de 1,000 a 1,200 m² es el 39% de lo que hay, pero el 54% de lo que se vende.

## Los parques en juego · Ejemplo municipio

| 10 | 3 | 2 | 8 |
|---|---|---|---|
| parques activos | parques nuevos desde dic-2025 | reservas de tierra a la venta | parques inactivos, todo vendido |

Ejemplo municipio, corte nov-2026. Porcentajes sobre 955 lotes de parques con plano y 71 ventas de dic-2025 a nov-2026.

## Medidas estándar de lotes industriales




Medidas típicas de referencia, a la misma escala. Cada parque define sus frentes y fondos.

ASÍ TE LO ENTREGAMOS

# Ficha por parque

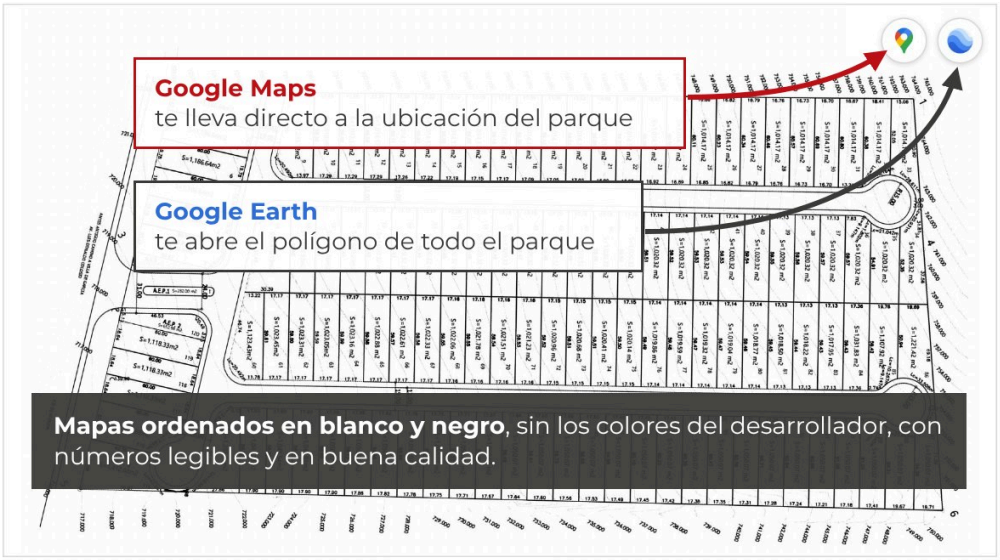
Estudio de Lotes Retail · Apodaca · nov-2026

## Mapas interactivos en tu estudio

Cada parque se abre en Google Maps o Google Earth con un clic.

DECK9 Industrial Real Estate

PLANO DEL PARQUE




PRECIO DE LISTA PROMEDIO
**$4,743 /m²**

| 106 | 82 | 11 |
|---|---|---|
| Lotes iniciales | Lotes disponibles | Meses en mercado |

| | |
|---|---|
| Desarrollador | REPEX Internacional |
| Inicio de ventas | dic-2025 |
| Ventas registradas por Deck9 | 8 |
| Lote promedio disponible | 1,039 m² |
| Rango de precio | $4,200 – $5,250 |
| Enganche · plazo | 30% · hasta 18 MSI |
| COS · energía | 84% · 15 KVA |
| Entrega | dic-2027 (estimada) |

Fuente: Research Deck9 · Industrial Market Intelligence | Corte: 30 de noviembre de 2026



**37** láminas interactivas

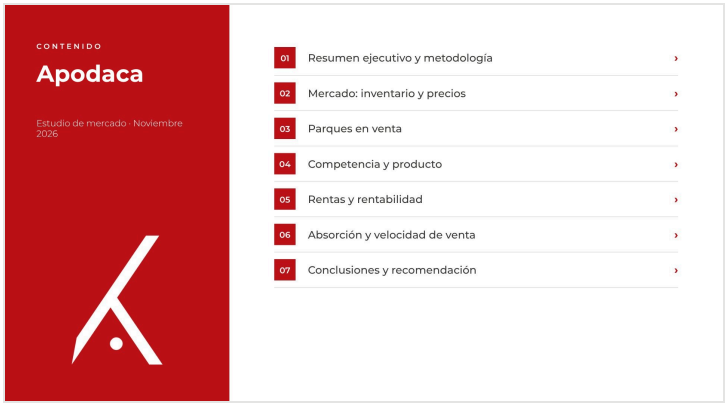
**10** fichas por parque

**1 clic** a cada lámina y parque

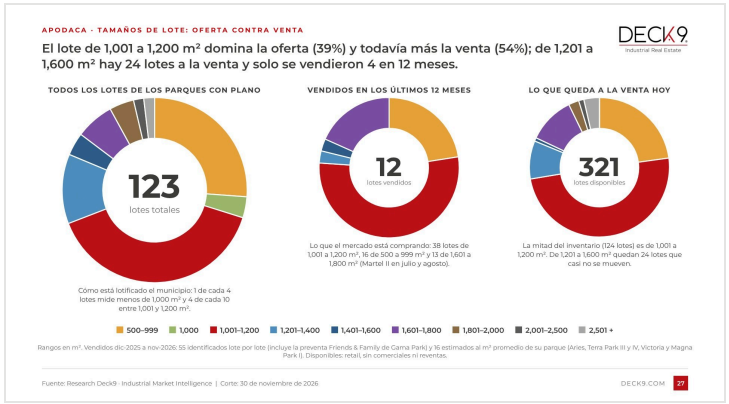
**Da clic en cualquier tema** y te lleva directo a su página



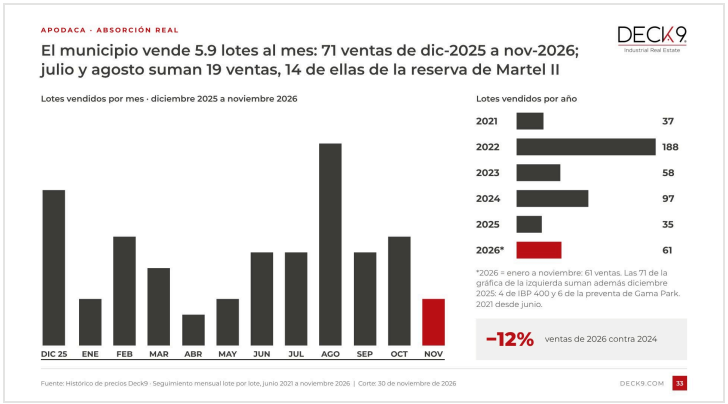

Portada




Índice interactivo




Oferta contra venta




Absorción real

NUESTROS ESTUDIOS

# Cada estudio contesta una pregunta distinta de negocio

Cada estudio se cotiza **por municipio**. Se contratan solos o en paquete y se entregan como presentación interactiva, con sesión de revisión. Precios en pesos, más IVA. Elige los municipios disponibles para revisión:

Análisis estatal, municipio contra municipio →

**Resumen Nuevo León**

**Santa Catarina** · **Apodaca** · **Salinas Victoria** · **García** · **Escobedo** · **Juárez** · **Pesquería**

## 01 — LOTES

### Estudio de Lotes Retail

**¿Cómo se mueve el mercado en este municipio, cuánto vende y a qué ritmo?**

Parques que venden lotes de 1,000 a 2,000 m²: inventario, ventas reales mes a mes, precio por competidor y meses de inventario.

**$22,000 por municipio**

## 02 — NUEVO

### Radiografía de Construcción

**¿Qué pasa en un parque después de venderse?**

Construcción por año desde que se vendió el último lote, obra actual por fases, características y ocupación.

**$25,000 por municipio***

## 03 — BODEGAS

### Mapeo Web de Bodegas

**¿Qué bodegas están hoy en venta o en renta, y a qué precio?**

Bodegas activas por municipio en todos los portales inmobiliarios, con características, medidas y precio por m² dentro de parques.

**$7,000 por municipio**

## 04 — NUEVO

### Resumen Nuevo León

**¿Qué municipio avanza y cuál se frena?**

Municipio contra municipio: quién vende más, en qué año y a qué velocidad, con la cronología de cada uno.

**$18,000 el estudio**

## 05 — MÓDULO EXTRA

### Precio Ponderado por m²

**El precio real por municipio y por parque, según los m² reales en venta.**

Es el detalle más exacto que se puede tener por municipio y por parque.

**$2,000 por municipio**

## 06 — SUSCRIPCIÓN

### Esquemas de Seguimiento

**¿Cómo me mantengo al día sin pedir un estudio cada vez?**

Tu estudio actualizado cada semestre o cada trimestre, con sesión estratégica en cada entrega.

**Precios especiales en esquema semestral y trimestral, según tu necesidad**

*Radiografía de Construcción: hasta 10 parques por municipio. Solo parques de lotes retail.

EL DETALLE DE CADA ESTUDIO

# **Seis estudios,** una misma metodología

Todos salen de la misma base: mapeo web, mapeo aéreo y recorrido presencial. Puedes contratar uno solo o elegir varios a un precio preferencial. Haz tu cotización con nosotros.

## 01 Estudio de Lotes Retail

- Inventario disponible contra inicial de cada parque
- Absorción y ventas reales mes a mes, con fecha de cada cierre
- Velocidad por competidor y meses de inventario
- Tamaños de lote, cap rate C+, B y A/AAA y ficha por parque

**$22,000 por municipio** + IVA

## 02 Radiografía de Construcción

NUEVO

- Construcción por año desde que se vendió el último lote
- Porcentaje de lotes construidos y ranking entre parques
- Obra actual en 5 fases, con fecha estimada de terminación
- Andenes, transformador, fachada, ocupación, renta o venta

**$25,000 por municipio*** + IVA

## 03 Mapeo Web de Bodegas

- Bodegas activas en venta y renta por municipio
- En todos los portales inmobiliarios, con actividad en los últimos 24 meses
- Características y medidas de cada bodega
- Precio por m² dentro de parques

**$7,000 por municipio** + IVA

## 04 Resumen Nuevo León

NUEVO

- Municipio contra municipio: quién vende más
- En qué año y a qué velocidad, con la cronología de cada uno
- Inventario, absorción, precio y meses de inventario
- Lectura ejecutiva para dirección y consejo

**$18,000 el estudio** + IVA

## 05 Precio Ponderado por m²

- Precio real por municipio y por parque
- Según los m² reales en venta: el detalle más exacto
- Evita que un parque muy caro o muy barato distorsione el promedio
- Se agrega a cualquier Estudio de Lotes Retail

**$2,000 por municipio** + IVA

## 06 Esquemas de Seguimiento

- Semestral: 2 actualizaciones al año
- Trimestral: 4 actualizaciones al año (recomendado)
- Mensual: indicadores clave cada mes
- Sesión estratégica en cada entrega

**Precios especiales en esquema semestral y trimestral, según tu necesidad**

## CÓMO TRABAJAMOS

**1**

### Definimos el alcance

Municipios, estudios y módulos según tu proyecto.

**2**

### Levantamos la información

Mapeo web, mapeo aéreo y recorrido presencial.

**3**

### Entregamos

Presentación interactiva, de 5 a 7 días hábiles por municipio.

**4**

### Revisamos juntos

Sesión presencial o en línea para presentar hallazgos a ti y/o a tu equipo de trabajo.

HABLEMOS DE TU PROYECTO

# **Te decimos qué estudio** contesta tu pregunta

Cuéntanos qué parque, municipio o proyecto necesitas analizar y armamos una propuesta a tu medida.

**818 396 7635**

market@deck9.com · deck9.com

DECK9 Industrial Real Estate

Av. Constitución 1000, Torre Top piso 35, Monterrey, N.L. C.P. 64890

© 2026 Deck9 Bienes Raíces. Industrial Market Intelligence, Deck9 Industrial Real Estate y Deck9 Intelligence forman parte del grupo Deck9 Bienes Raíces y son marcas registradas.