
1T24

Saltillo Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Fundamentos de mercado

- Al término del 1T 2024, dada la demanda de mercado y la nueva oferta previamente ocupada, se registró una tasa de disponibilidad del 0.7%
- El espacio en construcción se mantiene estable con una cifra de poco más de 368,000 m², en donde el 61.4% corresponde a desarrollos de tipo build-to-suit.
- En lo que va de inicio de este 2024, se comercializaron poco más de 31,100 m² en donde el 84.5% se focalizó en el submercado de Ramos Arizpe.
- El trimestre cerró con un precio de renta ponderado de US\$6.16/m²/mes.

Perspectivas

- Se espera un crecimiento moderado para el siguiente trimestre en cuanto al inventario industrial, con una nueva oferta de poco más de 50,000 m².
- Dada la baja disponibilidad de espacio especulativo existente, de los más de 116,000 m² en etapa de planeación, se anticipa que por lo menos 42,000 m² inicien construcción el siguiente trimestre.
- Con la finalización de nuevo espacio especulativo para el próximo trimestre (si se mantiene vacante) se espera un comportamiento al alza en el precio de renta con una nueva cifra de US\$6.20/m²/mes.

Estadísticas por submercado

	Inventario (millones de m ²)	En Construcción (millones de m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Arteaga	0.67	0.03	0	0.0%	0	0	-
Ramos Arizpe	2.75	0.24	26,800	1.0%	16,200	16,200	\$6.16
Saltillo	0.60	0.08	0	0.0%	4,800	4,800	-
Total General	4.03	0.36	26,800	0.7%	21,000	21,000	\$6.16

1T24

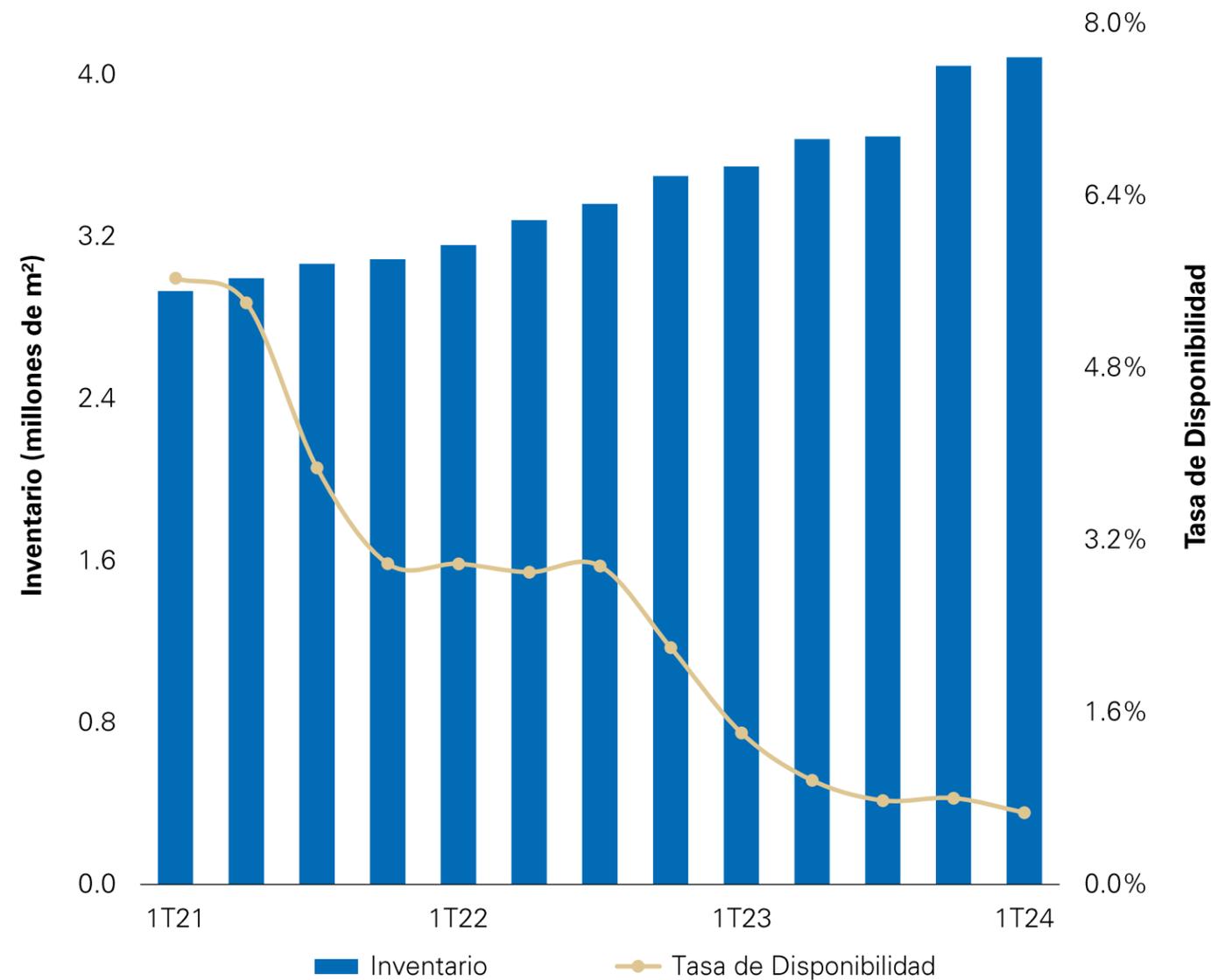
Fundamentos de mercado



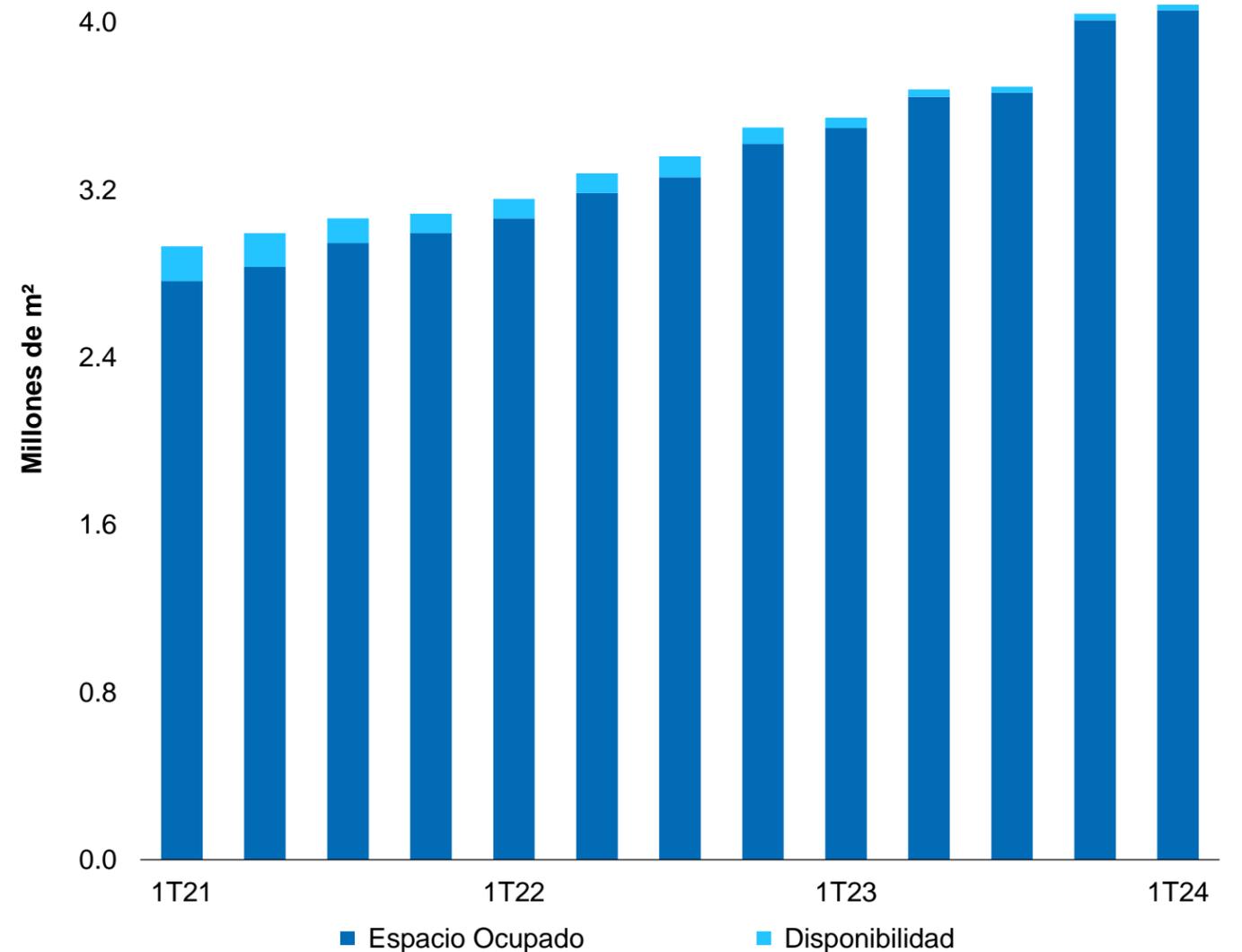
Demanda de mercado

La tasa de disponibilidad registró un comportamiento a la baja en comparación al mismo periodo de hace un año, pasando de 1.4% a 0.7%. Lo anterior es consecuencia de la renta de espacio existente en el mercado, aunado a la nueva oferta previamente arrendada en la zona. El inventario industrial Clase A/B mantiene su crecimiento, pasando del 4T 2023 con una cifra de 3.9 millones de metros cuadrados a 4.0 millones de metros cuadrados; misma que se espera siga aumentando de manera moderada en los próximos meses.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



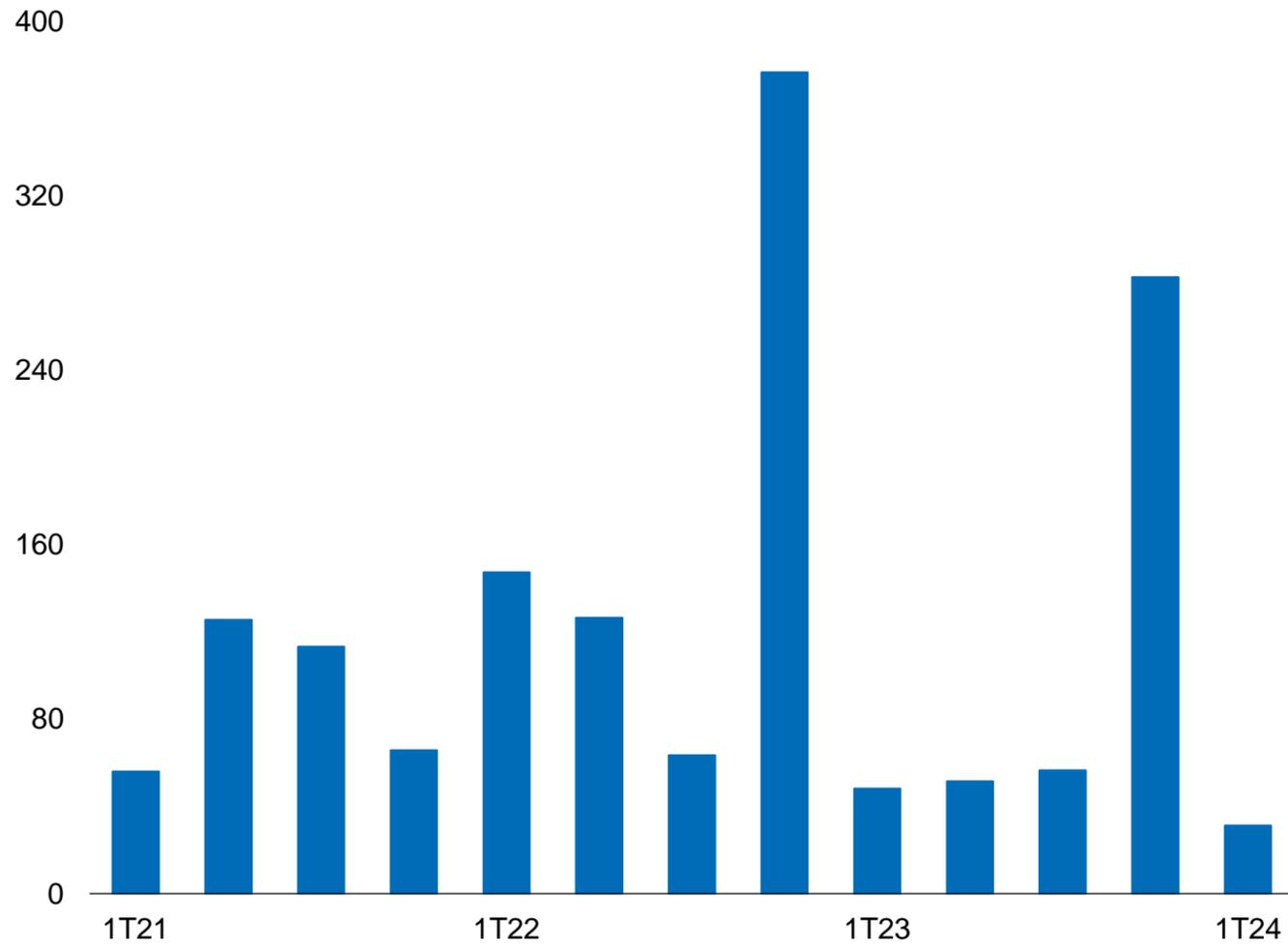
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



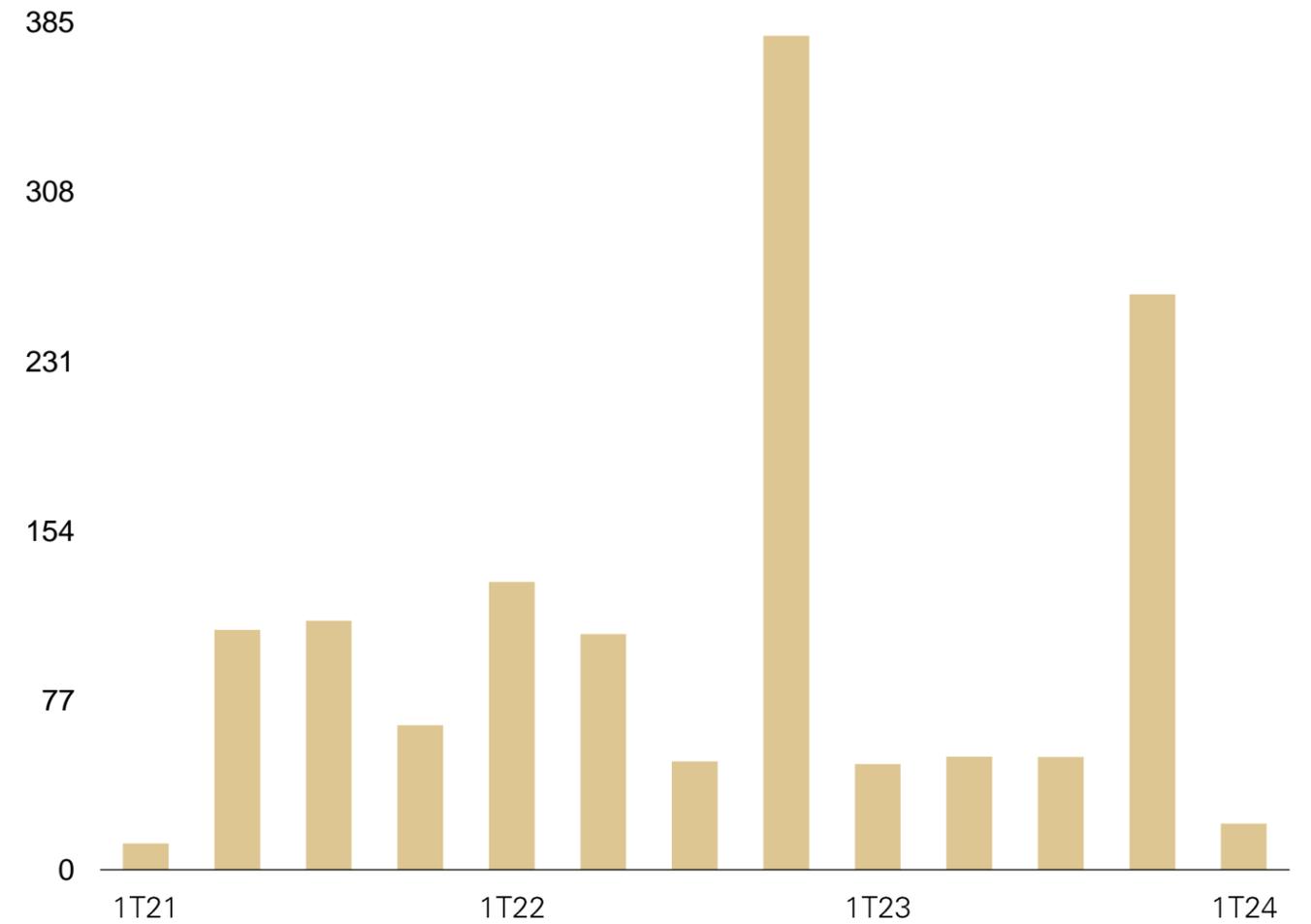
Absorciones

En términos de absorción bruta, se registró una cifra en este trimestre de más de 31,100 m², en donde el 84.5% se concretó en el submercado de Ramos Arizpe y el 15.5% en el submercado de Saltillo. Cabe mencionar que de los metros cuadrados comercializados el 64.3% corresponde a operaciones de renta, 26.1% a proyectos build-to-suit y el 9.6% a expansión de edificio existente. Asimismo, se presentó una absorción neta de 21,000 m².

Absorción Bruta (Miles m²)



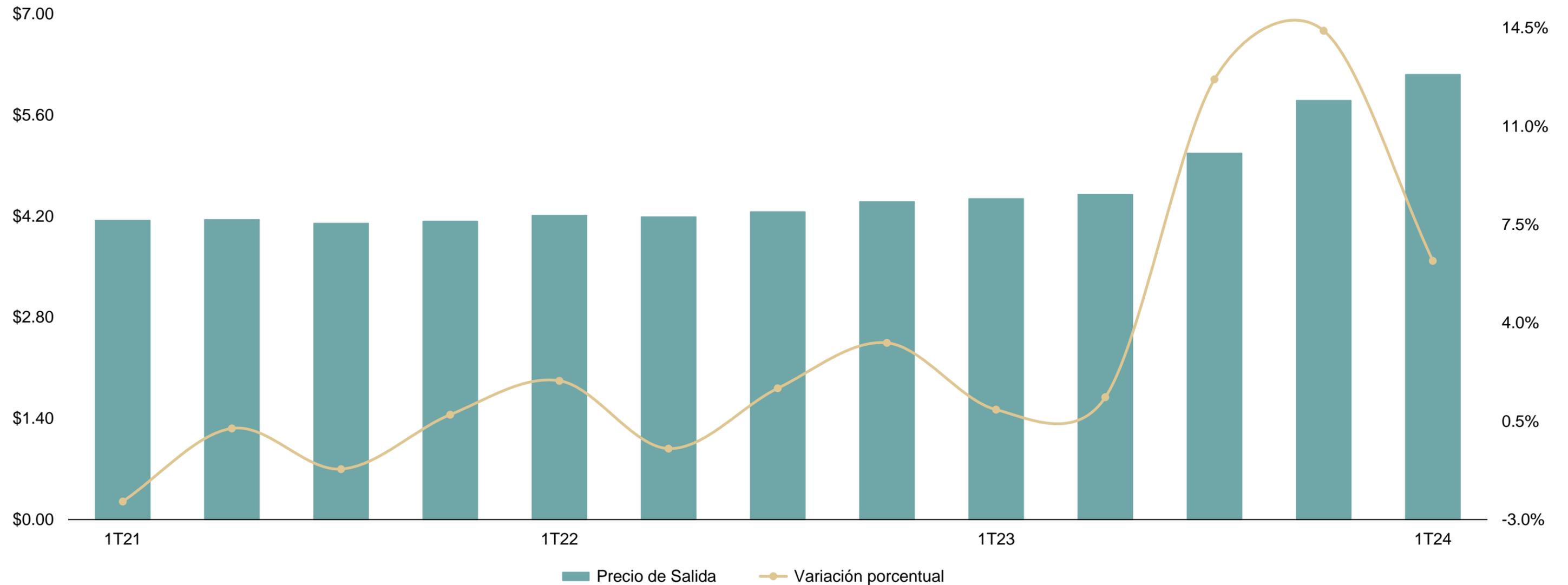
Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

El precio de renta ponderado al compararlo con el mismo trimestre de hace un año se observa un comportamiento al alza, pasando de US\$4.44/m²/mes a US\$6.16/m²/mes. Con la finalización de nuevo espacio especulativo Clase A se espera un incremento en la renta en el siguiente trimestre, principalmente en la zona de Ramos Arizpe.

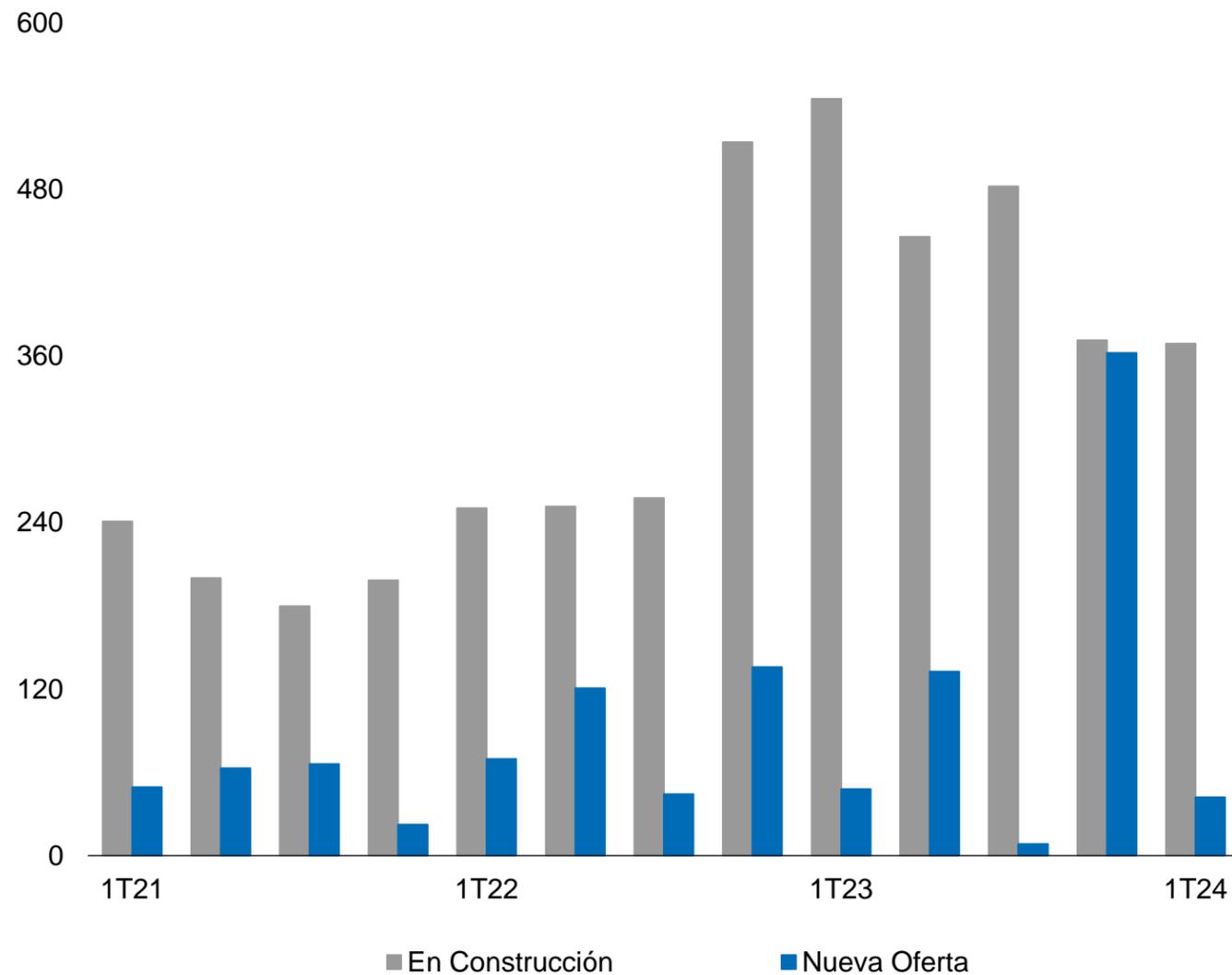
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



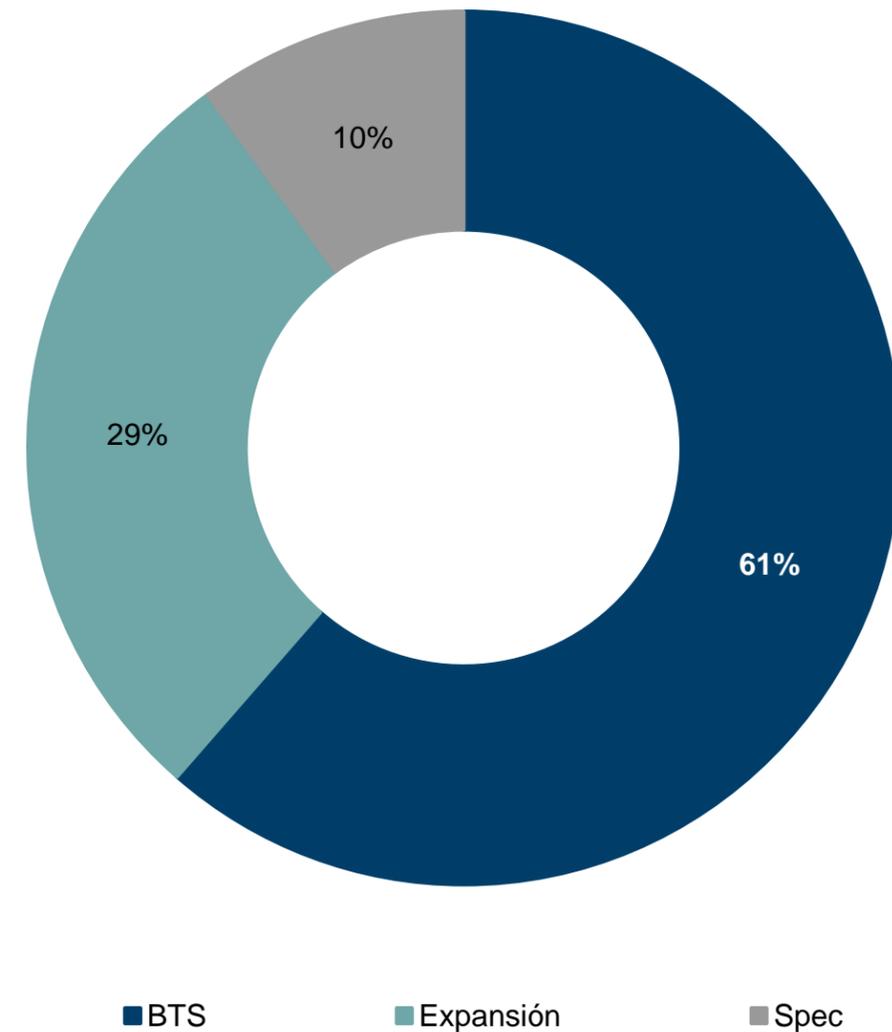
Espacio en desarrollo

En los diversos submercados se tiene un registro de poco más de 368,800 m² en etapa de construcción y una nueva oferta de 41,900 m², de los cuales el 61.4% corresponde a proyectos de tipo build-to-suit, 28.6% a expansiones de edificios existentes y 10.0% correspondiente a edificios especulativos. Asimismo, el submercado con el mayor espacio en construcción es Ramos Arizpe con el 67.0%.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m²)



Tipo de Construcción (1T24)



Para mayor información:

Monterrey

Torre Citrus, Piso 11
Av. Roble 660, Valle del Campestre, San
Pedro Garza García, N.L. 66265
t 52-81-8356-2020

Luis Moreno

Senior Market Research Analyst
luis.moreno@nmrk.com

Armando de la Fuente

Senior Managing Director
armando.delafuente@nmrk.com

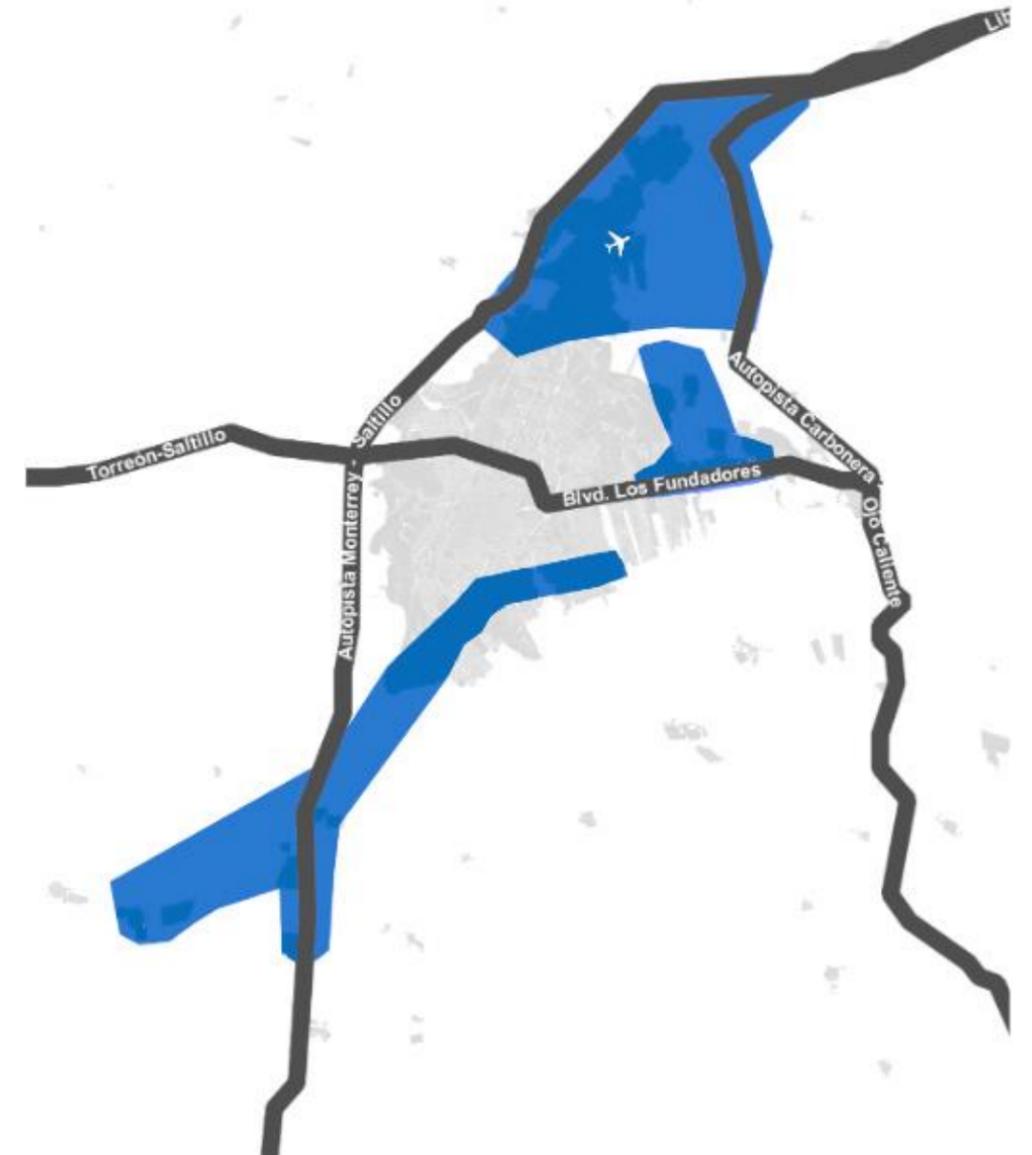
Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director
Latin America
juan.flores@nmrk.com

newmark.mx



Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>.

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK