
2T24

Saltillo Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m ²)	4.0M	4.0M	3.6M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.2%	0.7%	1.0%	↑
Absorción Bruta (m ²)	76,000	31,100	51,400	→
Absorción Neta (m ²)	66,000	21,000	51,400	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.00	\$6.16	\$4.50	↑
Construcción (m ²)	0.4M	0.3M	0.4M	↑

Perspectivas

- Se espera un incremento en el precio de renta alrededor de los US\$7.15/m²/mes.
- Una nueva oferta de poco mas de 110,000 m² en donde 97,000 m² corresponden a edificios build-to-suit y expansiones de naves existentes.
- Dada la demanda del mercado y la baja disponibilidad de espacio industrial existente, se espera una tasa alrededor del 0.5%.

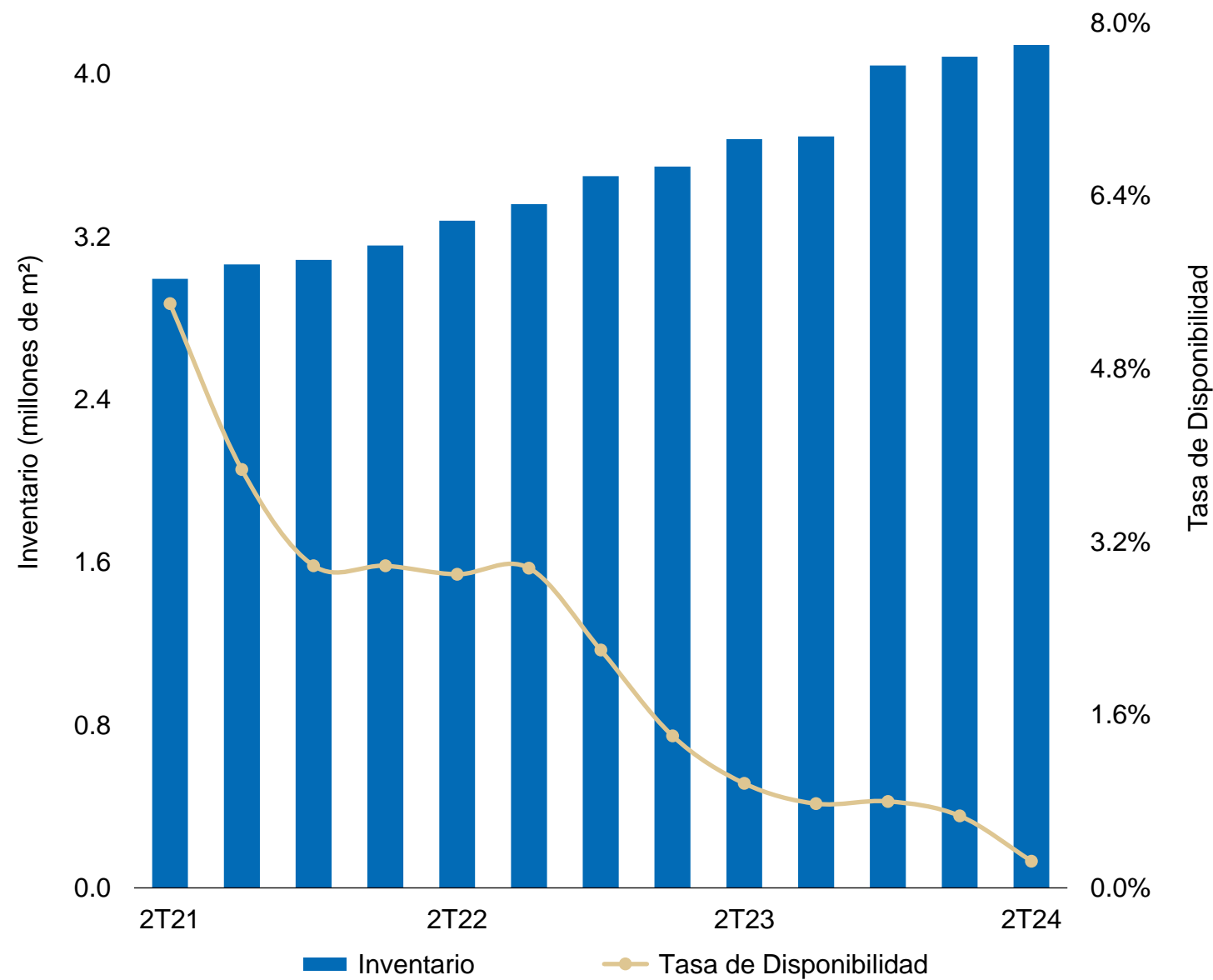
Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	A.N. Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)
Arteaga	0.70	9,500	0	0.0%	0	0	0	0	-
Ramos Arizpe	2.78	257,000	10,100	0.4%	67,500	93,000	57,000	73,600	\$7.00
Saltillo	0.60	140,000	0	0.0%	8,700	13,600	8,700	13,600	-
Total General	4.09	407,000	10,100	0.2%	76,300	107,500	66,000	87,300	\$7.00

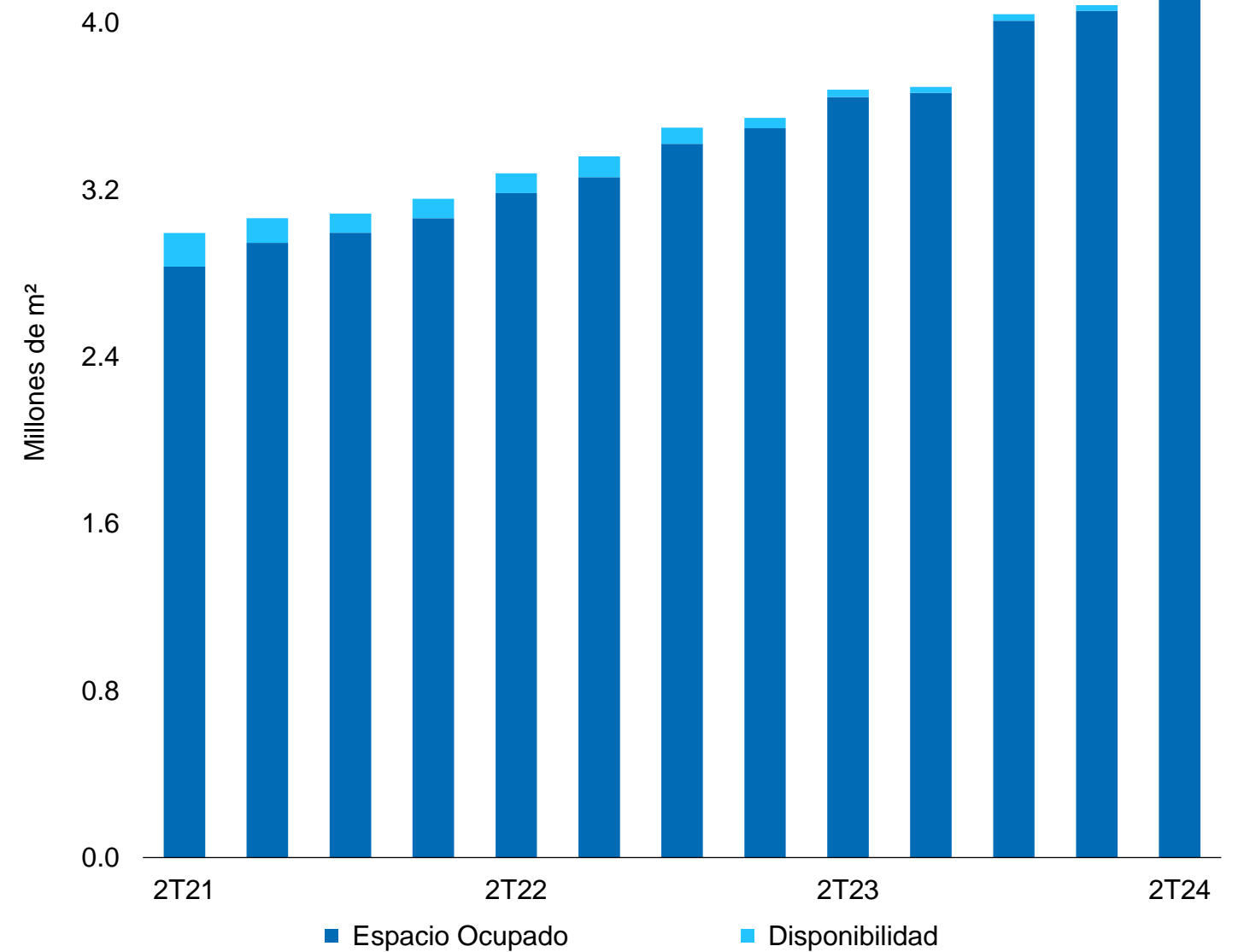
Demanda de mercado

En este trimestre la tasa de disponibilidad registró nuevamente un comportamiento a la baja en comparación al mismo periodo de hace un año, pasando de 1.0% a 0.2%. Esto es consecuencia de una demanda estable y una baja disponibilidad de espacio existente a comercializar. Asimismo, el inventario sigue al alza, pasando del mismo trimestre de hace un año de 3.6 millones de metros cuadrados a 4.09 millones de metros cuadrados.

Inventario y Tasa de Disponibilidad



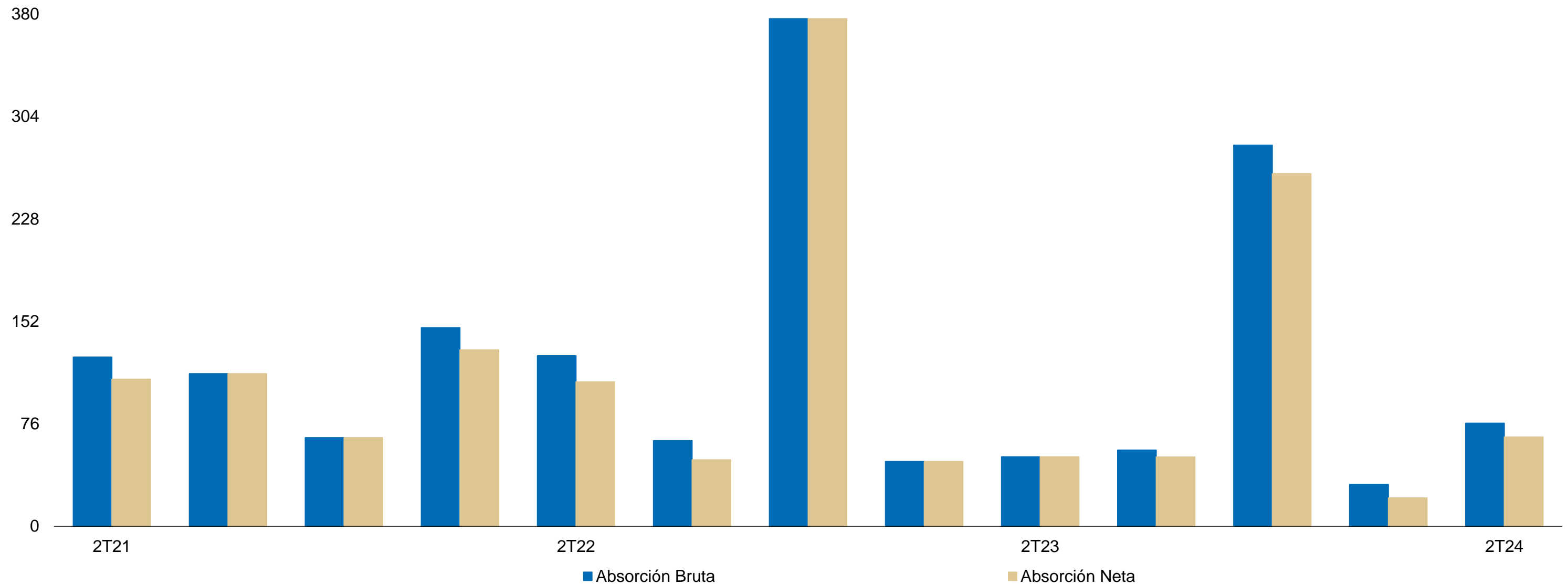
Espacio Ocupado y Espacio Disponible



Absorciones

En cuanto a la absorción bruta del trimestre, se reportó una cifra de 76,000 m², en donde el 88.5% se registró en el submercado de Ramos Arizpe y, con respecto al tipo de operaciones de esta absorción bruta, el 71.2% fueron operaciones de renta. En términos de absorción neta, se registró una cifra de 66,000 m². El promedio de espacio comercializado en la zona fue de 10,900 m².

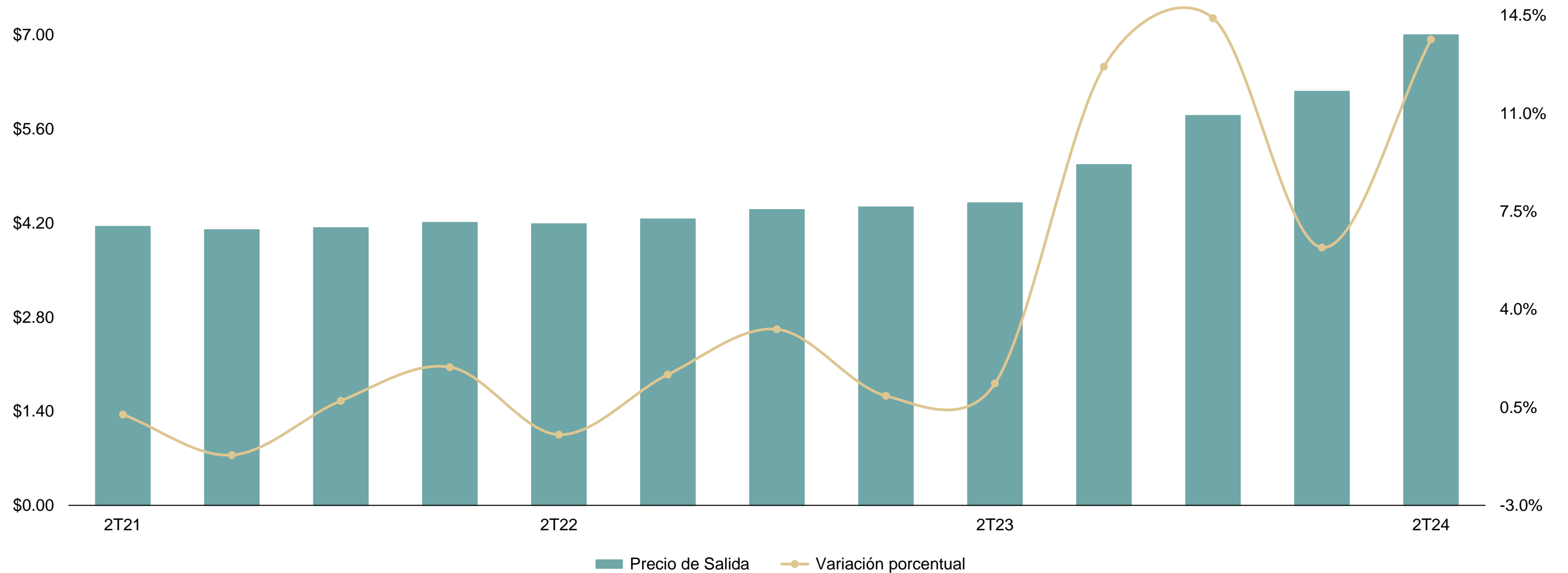
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m²)



Precio de salida

El precio de renta ponderado con respecto al mismo trimestre de hace un año mostró un comportamiento al alza, pasando de US\$4.50/m²/mes a US\$7.00/m²/mes. Este comportamiento se espera siga al alza gracias a la finalización de algunos espacios especulativos Clase A en etapa de desarrollo.

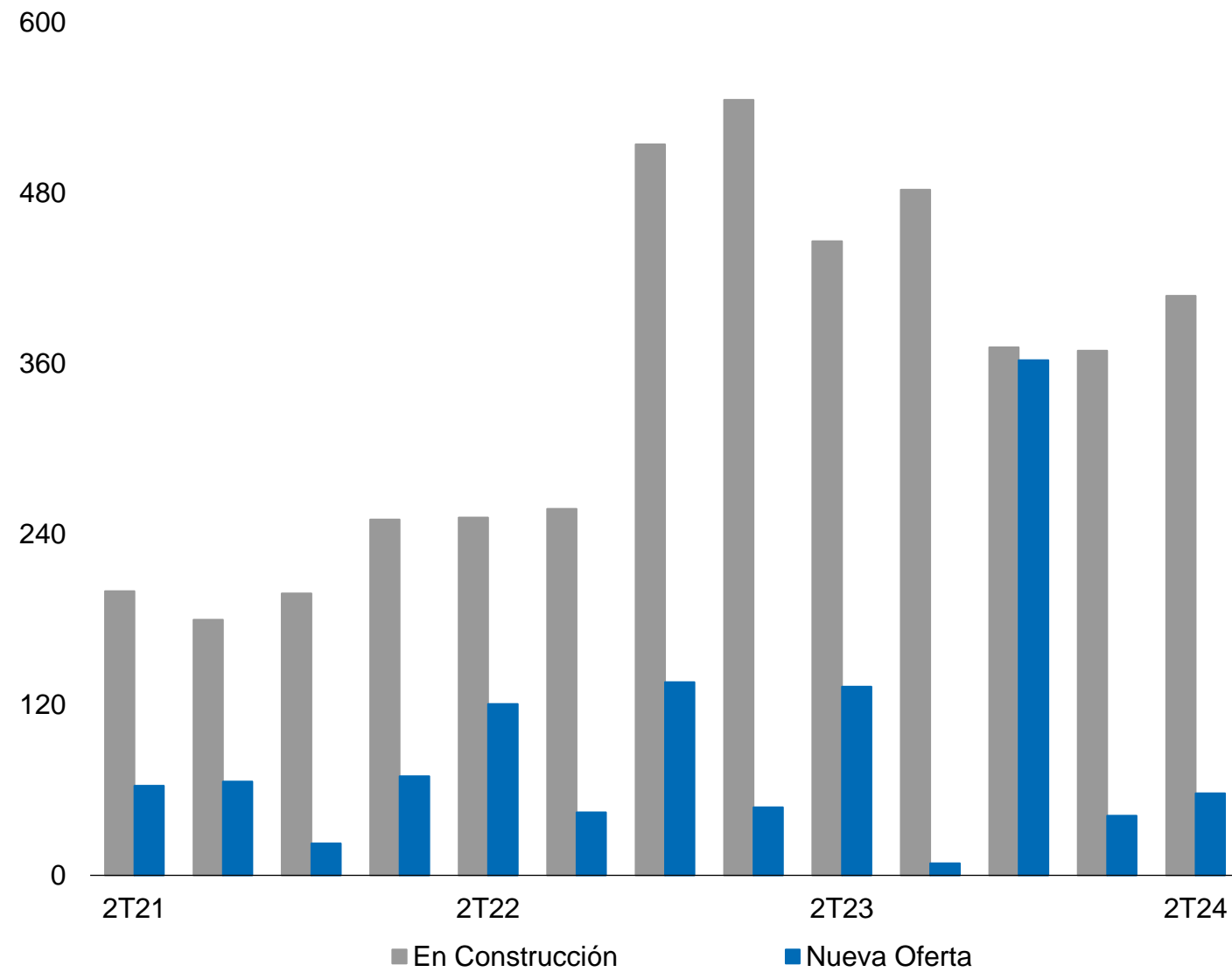
Precio de Renta (US\$/m²/mes) y Variación Porcentual



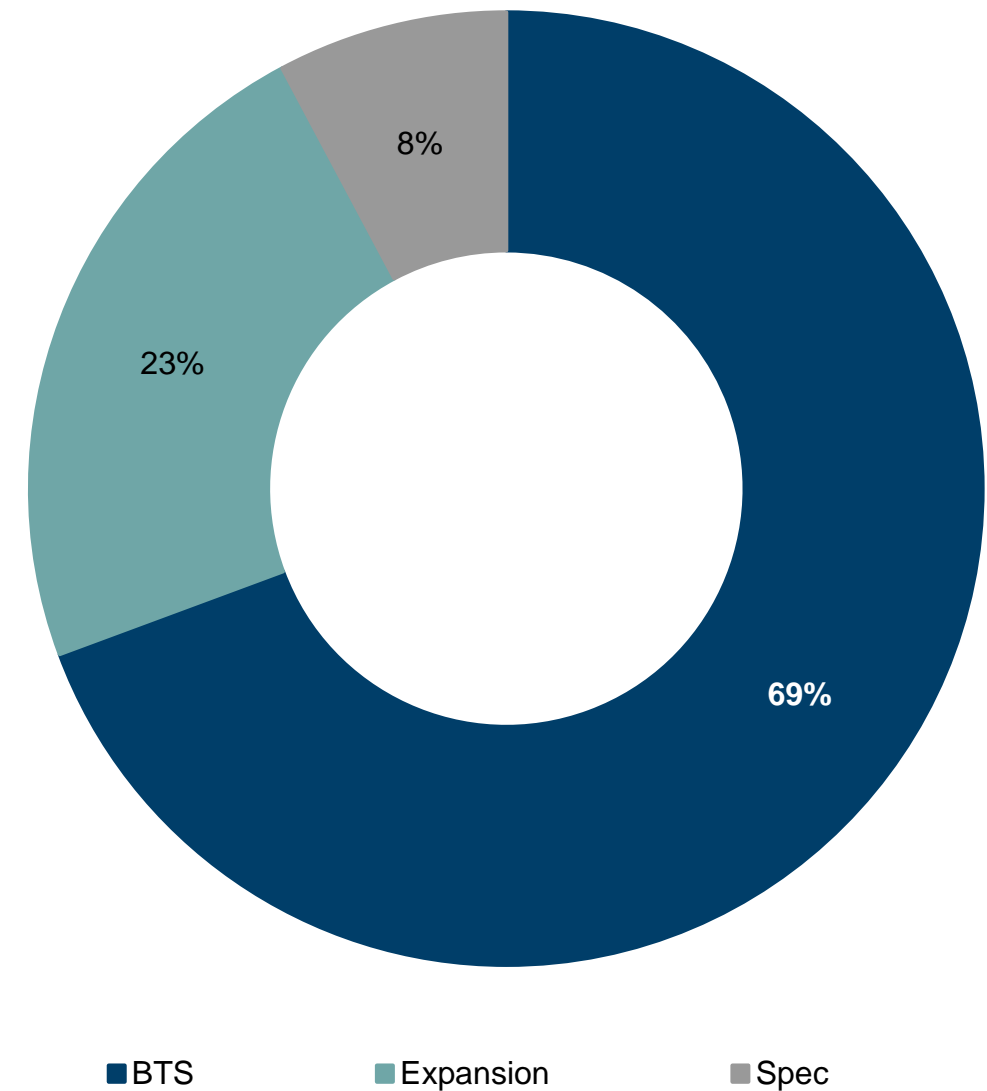
Espacio en desarrollo

Actualmente se tiene registro de más de 407,000 m² y se presentó una nueva oferta de alrededor de 57,000 m². Del espacio en construcción se observó que el 69.4% corresponde a edificios de tipo build-to-suit, 22.9% a expansiones de edificios existentes y tan solo el 7.8% a edificios especulativos. El submercado de Ramos Arizpe se mantiene como la zona con mayor espacio en desarrollo con el 63.2%.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m²)



Tipo de Construcción (2T24)



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

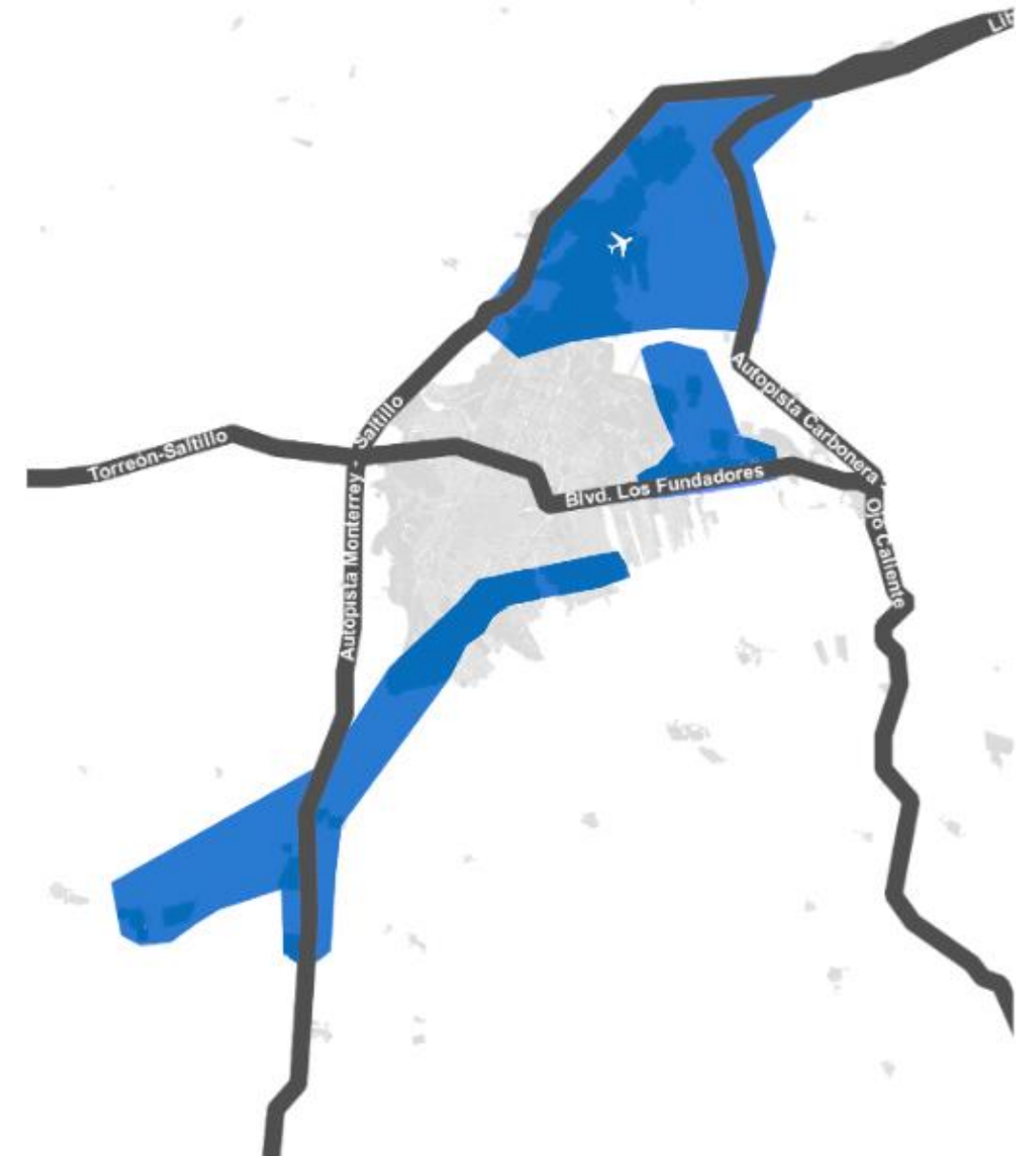
Ciudad de México

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