

---

2T24

# Saltillo Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Fundamentos de mercado

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

## Perspectivas

- Se espera un incremento en el precio de renta alrededor de los US\$7.15/m<sup>2</sup>/mes.
- Una nueva oferta de poco mas de 110,000 m<sup>2</sup> en donde 97,000 m<sup>2</sup> 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%.

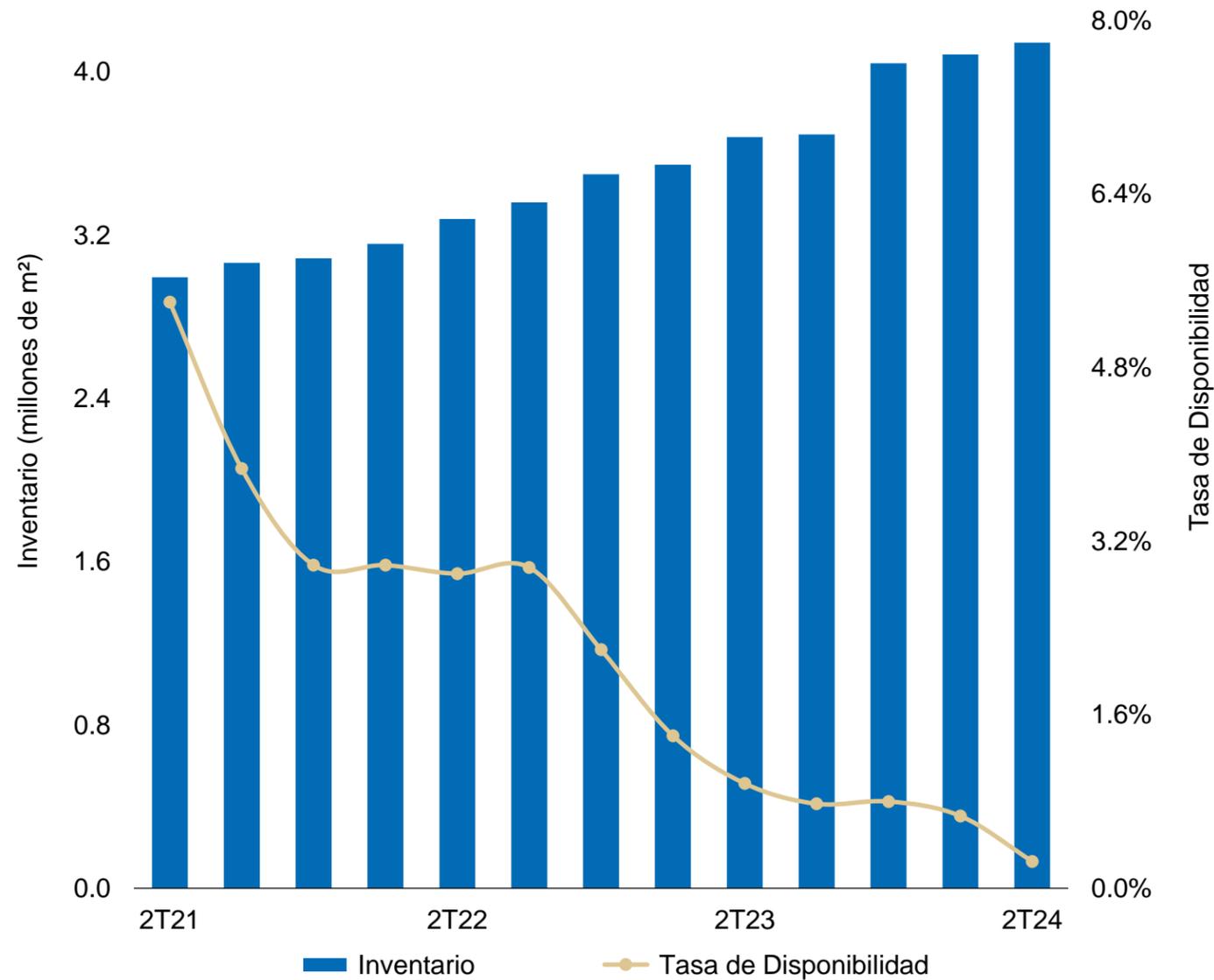
## Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	A.B. Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	A.N. Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /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	-
<b>Total General</b>	<b>4.09</b>	<b>407,000</b>	<b>10,100</b>	<b>0.2%</b>	<b>76,300</b>	<b>107,500</b>	<b>66,000</b>	<b>87,300</b>	<b>\$7.00</b>

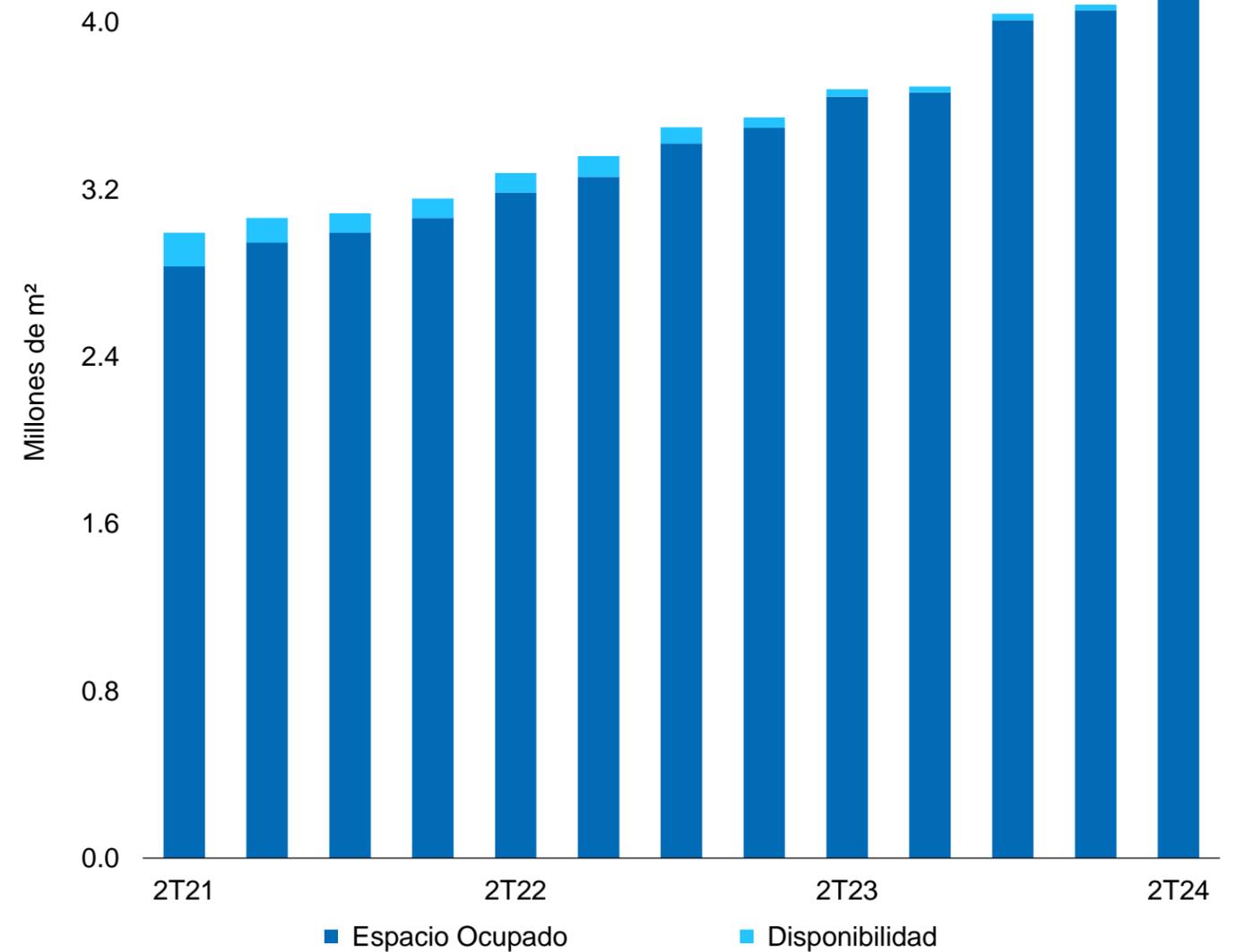
# Demanda de mercado

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



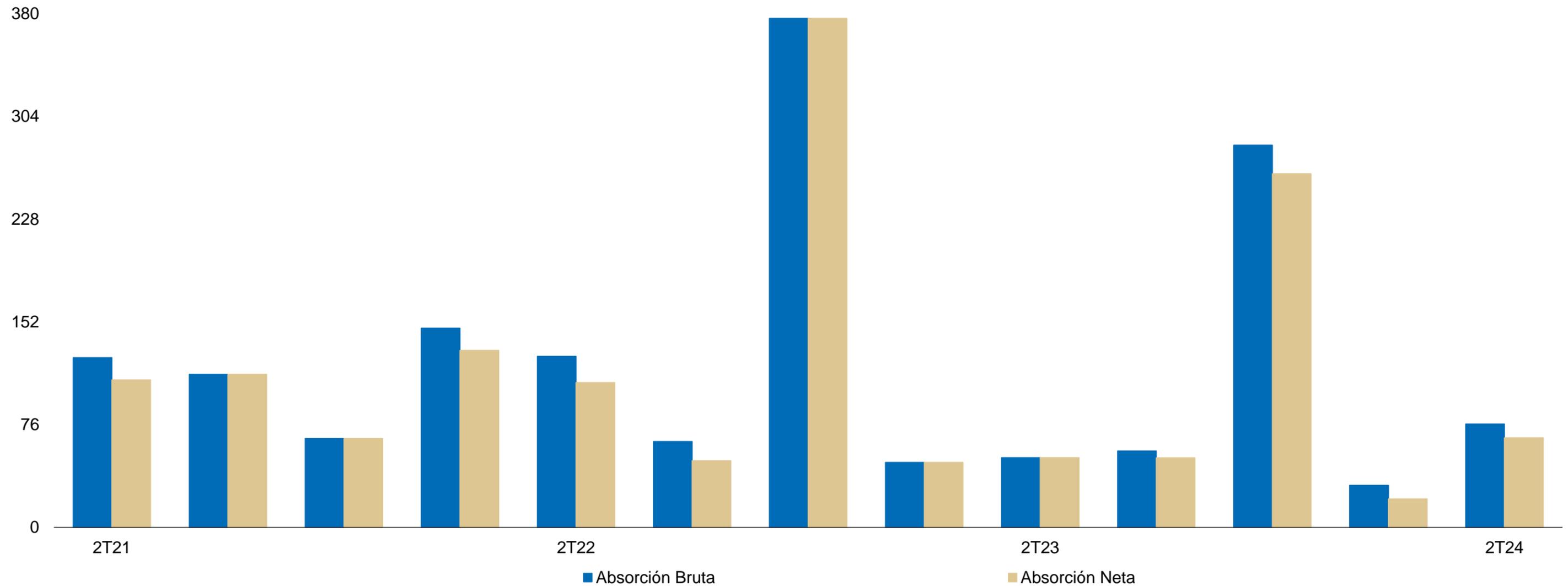
## Espacio Ocupado y Espacio Disponible



# Absorciones

En cuanto a la absorción bruta del trimestre, se reportó una cifra de 76,000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. El promedio de espacio comercializado en la zona fue de 10,900 m<sup>2</sup>.

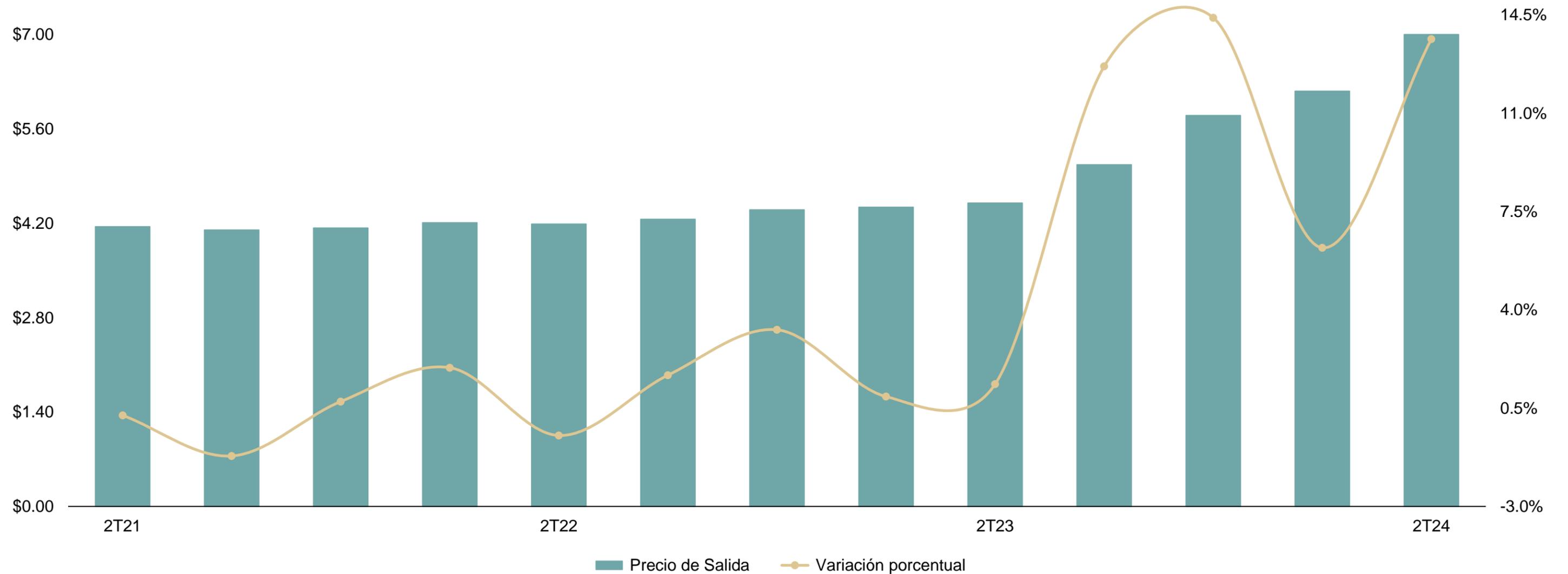
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m<sup>2</sup>)



# 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/m<sup>2</sup>/mes a US\$7.00/m<sup>2</sup>/mes. Este comportamiento se espera siga al alza gracias a la finalización de algunos espacios especulativos Clase A en etapa de desarrollo.

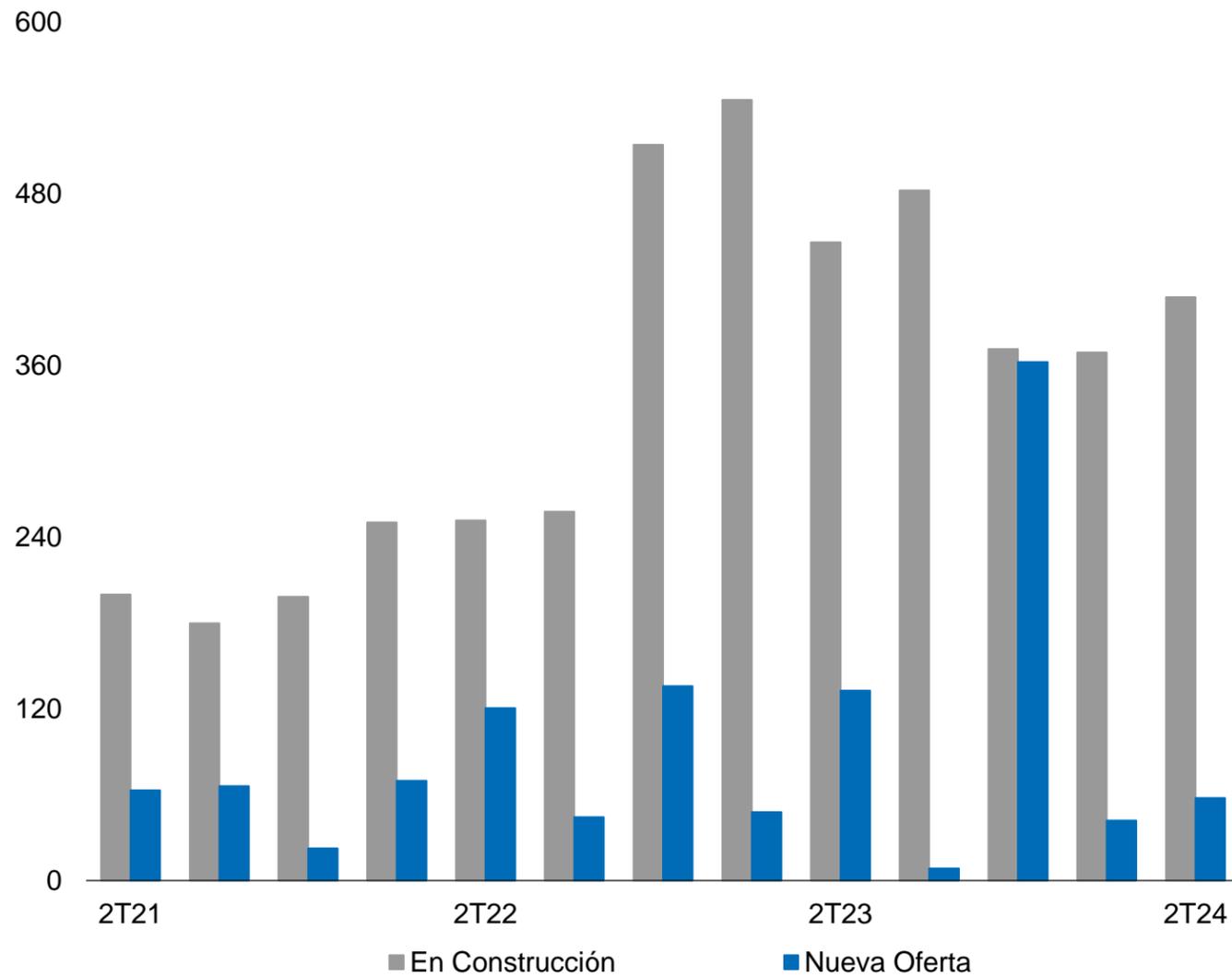
Precio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual



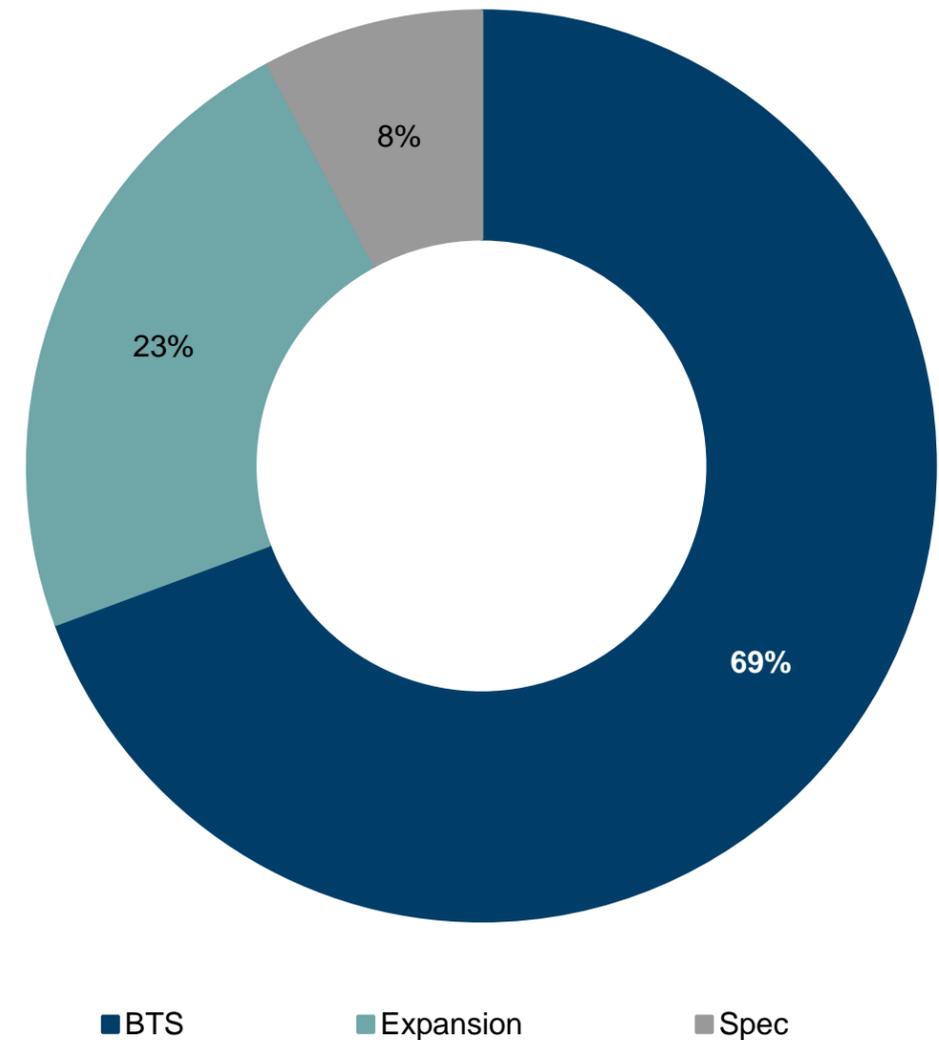
# Espacio en desarrollo

Actualmente se tiene registro de más de 407,000 m<sup>2</sup> y se presentó una nueva oferta de alrededor de 57,000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>)



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@nrmk.com

**Armando de la Fuente**

*Senior Managing Director*  
armando.delafuente@nrmk.com

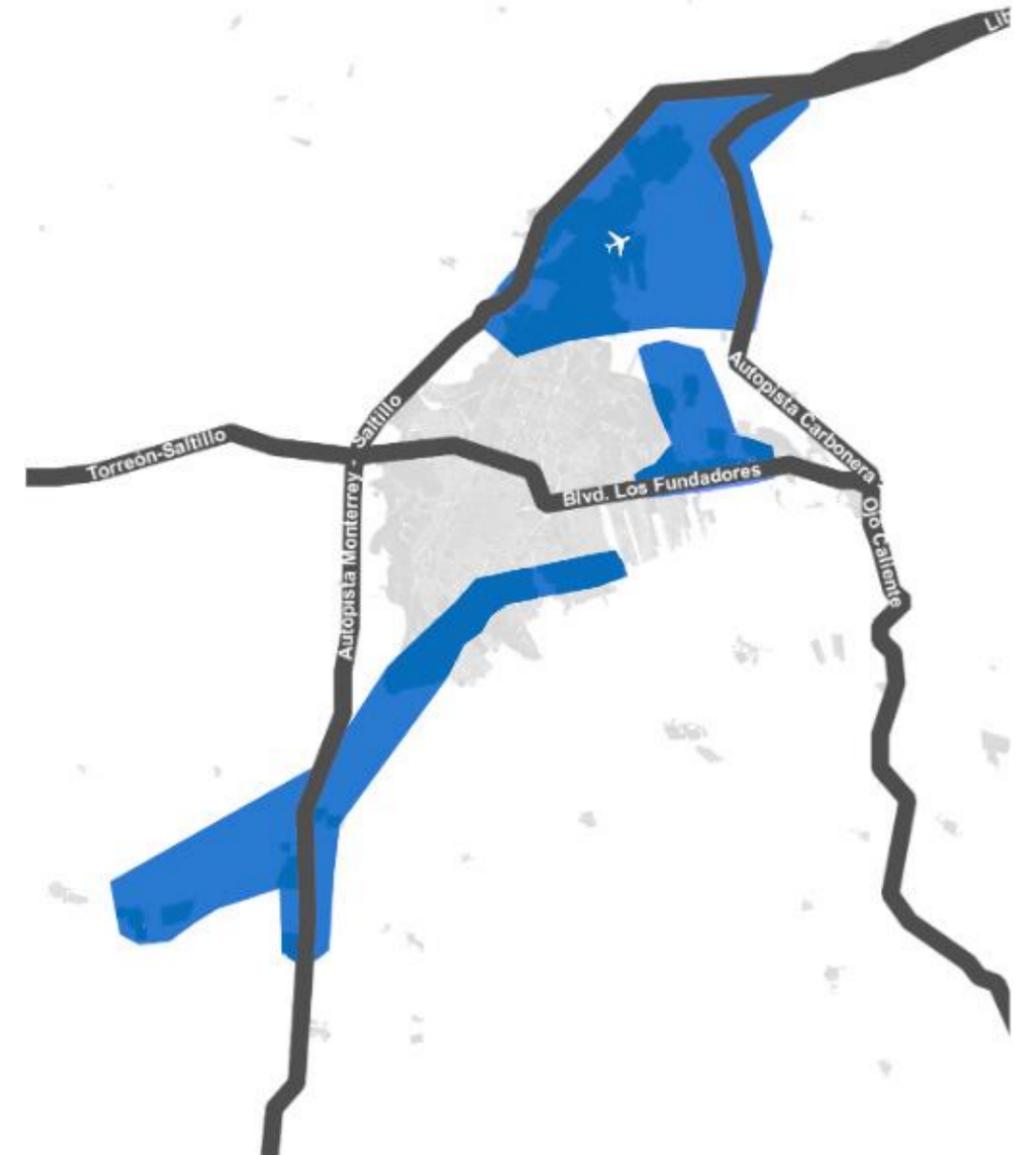
**Ciudad de México**

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@nrmk.com

[newmark.mx](https://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://nrmk.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**