

# La Laguna Mercado Industrial

# Análisis de mercado

## Fundamentos de mercado

|   | Semestre Actual | Semestre Anterior | Proyección a 12 meses |
|---|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Inventario (m <sup>2</sup> )              | 1.4M            | 1.4M              | ↑                     |
| Tasa de Disponibilidad                    | 1.3%            | 1.3%              | ↑                     |
| Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )         | 24,000          | 72,400            | →                     |
| Absorción Neta (m <sup>2</sup> )          | 24,000          | 72,400            | →                     |
| Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes) | \$4.76          | \$4.56            | ↑                     |
| Construcción (m <sup>2</sup> )            | 84,200          | 65,200            | ↓                     |

## Perspectivas

- Con la finalización de nuevos edificios especulativos Clase A (25,000 m<sup>2</sup>) en el siguiente semestre, se espera un precio de renta alrededor de US\$5.00/m<sup>2</sup>/mes.
- Una tasa de disponibilidad alrededor de 1.4% debido a la finalización de nuevo espacio industrial en etapa de desarrollo.
- Inicio de construcción de poco más de 60,000 m<sup>2</sup> de espacio especulativo que se encuentra en etapa de planeación.

## Estadísticas por submercado

|              | Inventario (millones de m <sup>2</sup> ) | Construcción (m <sup>2</sup> ) | Disponibilidad (m <sup>2</sup> ) | Tasa De Disponibilidad | Absorción Bruta (m <sup>2</sup> ) | Absorción Neta (m <sup>2</sup> ) | Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes) |
|--------------|--|--------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>Total</b> | 1.4                                      | 84,200                         | 18,800                           | 1.3%                   | 24,000                            | 24,000                           | \$4.76                                    |

1S24

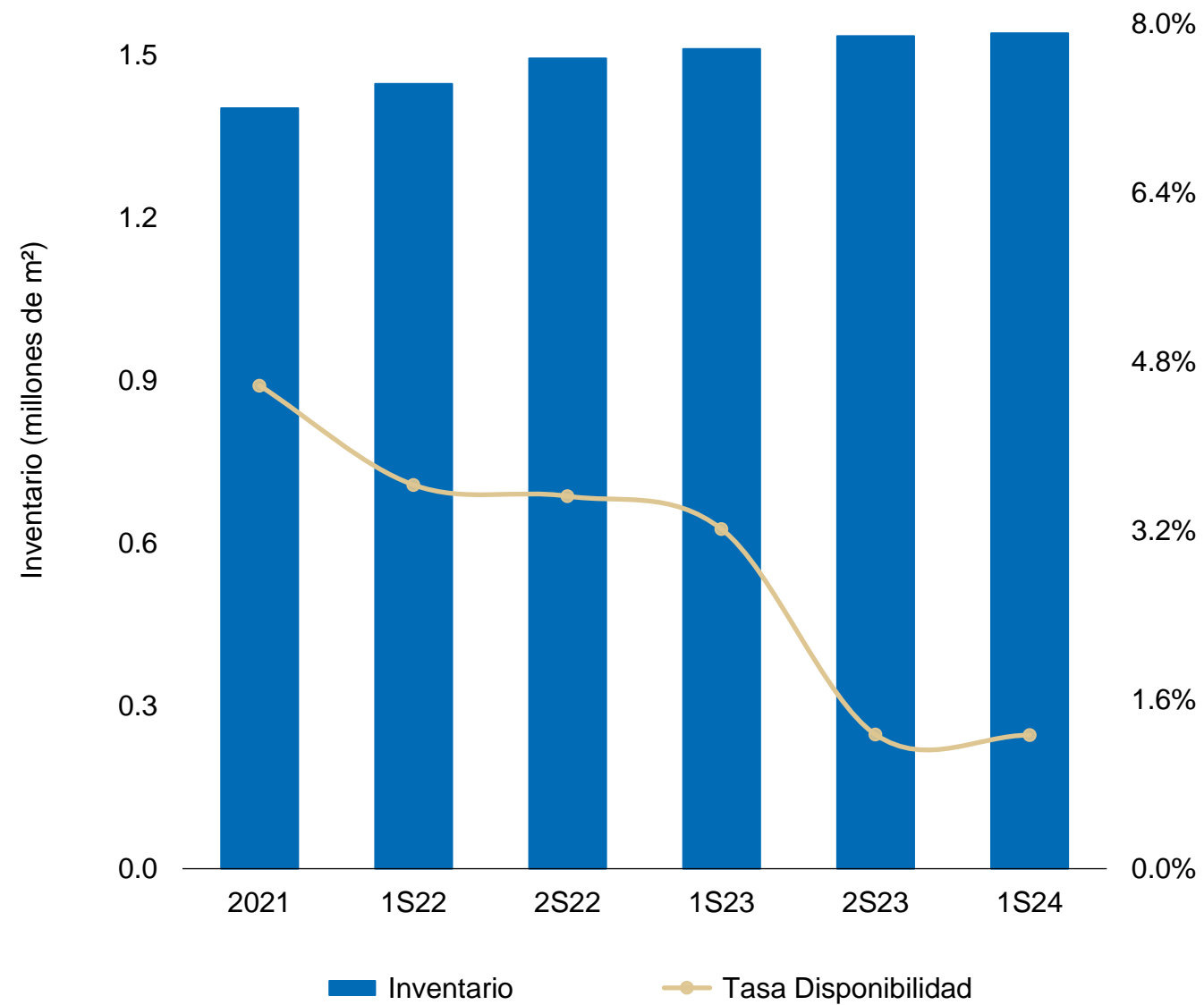
# Fundamentos de mercado



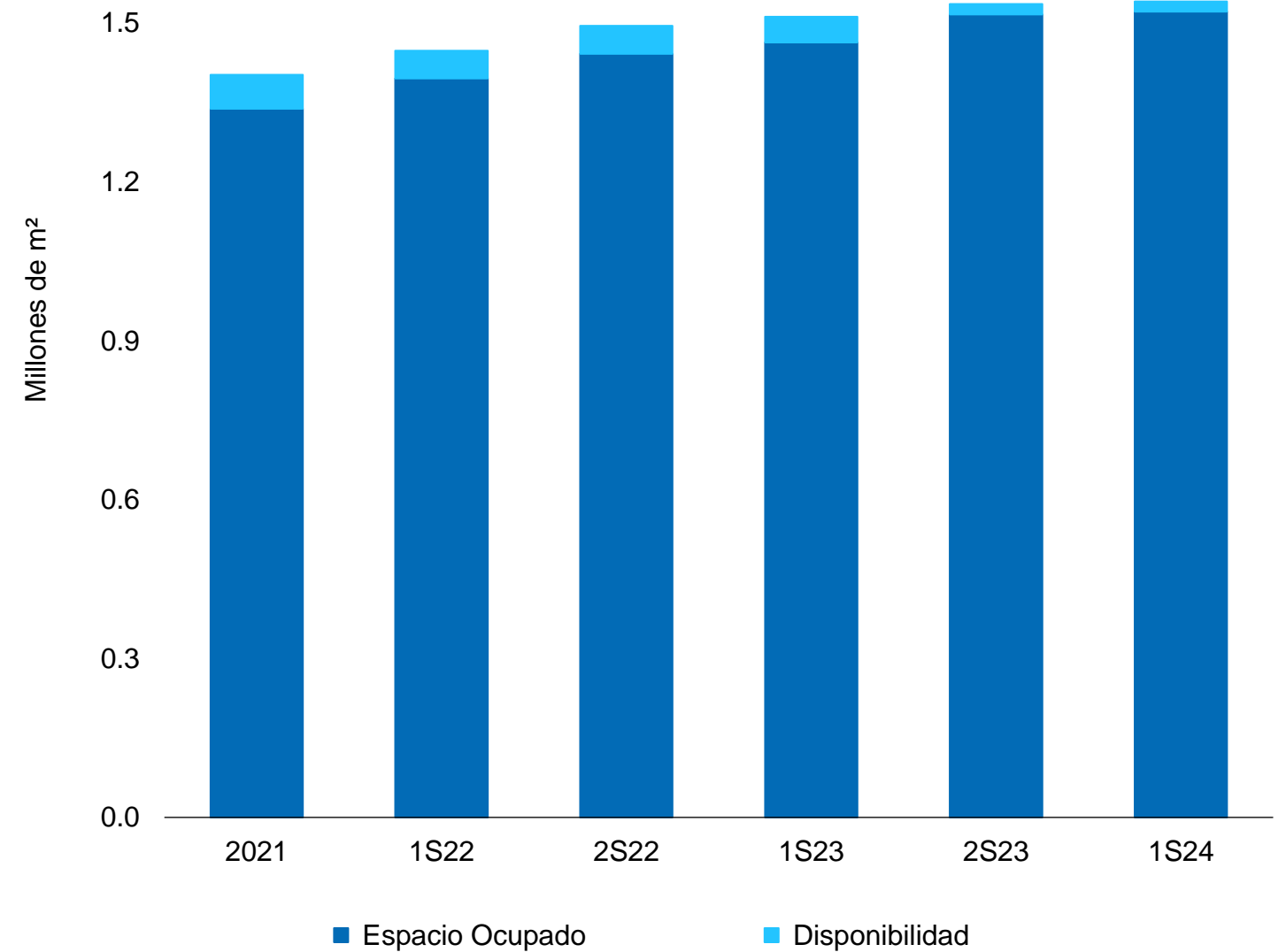
# Demanda de mercado

Debido a la baja demanda de espacio industrial en La Laguna, con respecto al semestre previo, la tasa de disponibilidad registró nuevamente la cifra de 1.3%, equivalente a un espacio disponible de poco más de 18,800 m<sup>2</sup>. De mantenerse este comportamiento en el segundo semestre, aunado a la finalización de nuevos espacios especulativos Clase A en la región, se espera una tasa de disponibilidad alrededor del 1.4%.

## Inventario y Tasa de Disponibilidad



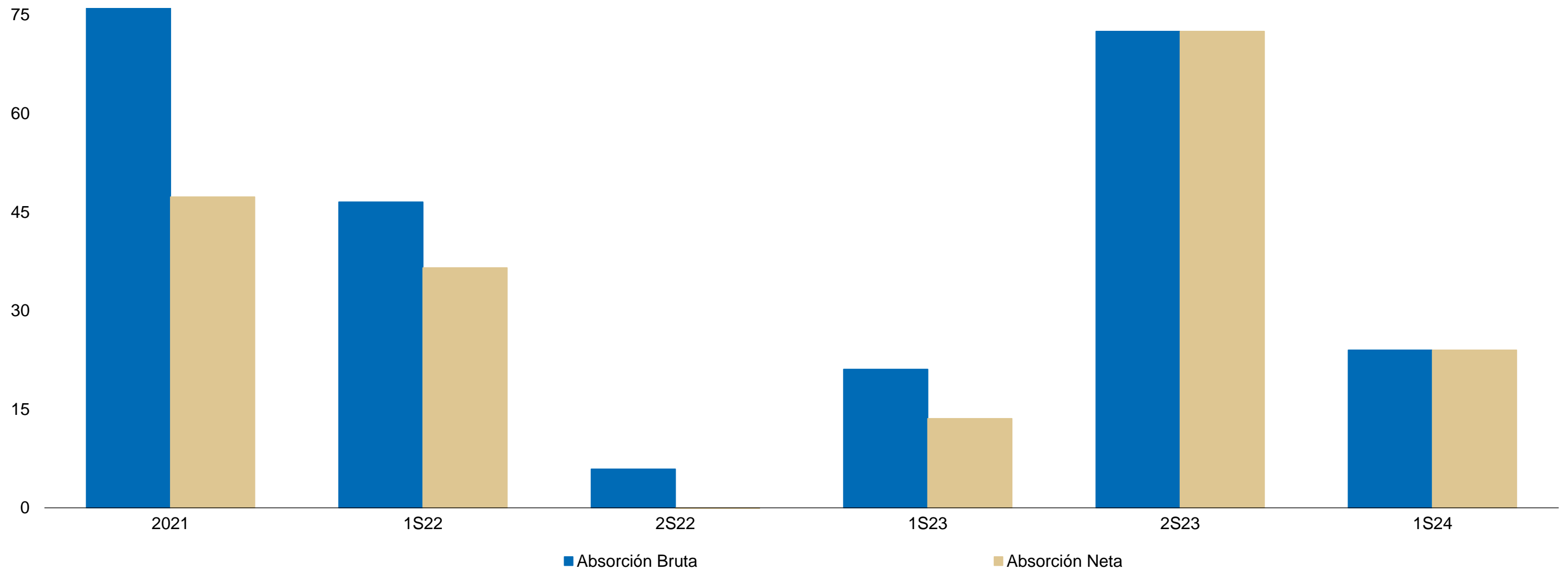
## Espacio Ocupado y Espacio Disponible



# Absorciones

En lo que va del año se tiene registro de una absorción bruta de 24,000 m<sup>2</sup>, correspondiente a una operación build-to-suit y con ello una cifra igual de absorción neta de 24,000 m<sup>2</sup>. Para finales de año se espera un comportamiento similar en cuanto a espacio comercializado, en espera de algunos proyectos por concretarse en la zona.

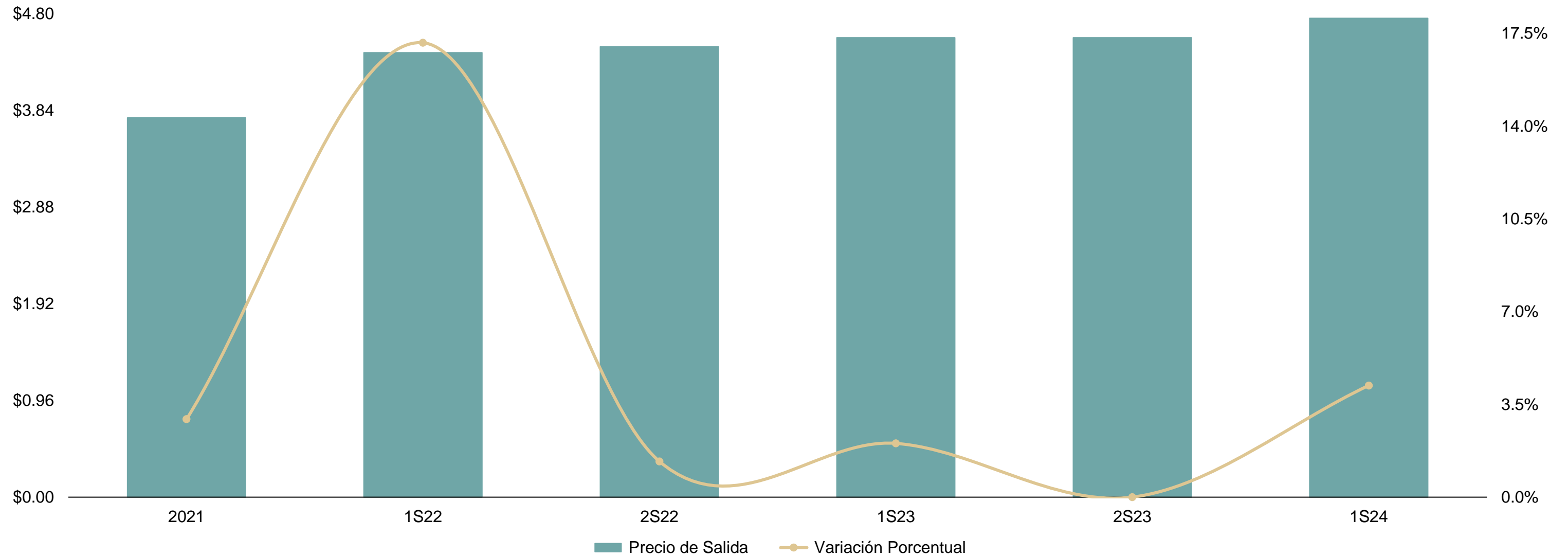
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Miles m<sup>2</sup>)



# Precio de salida

El precio de renta registró una cifra al alza de US\$4.76/m<sup>2</sup>/mes en comparación al semestre previo y al mismo semestre de hace un año, cuyo precio fue el mismo, de US\$4.56/m<sup>2</sup>/mes. Este comportamiento al alza es debido al ajuste de precio de espacios existentes disponibles en la región. Se espera un nuevo incremento en el próximo semestre, principalmente por la finalización de espacios especulativos de tipo Clase A en etapa de construcción.

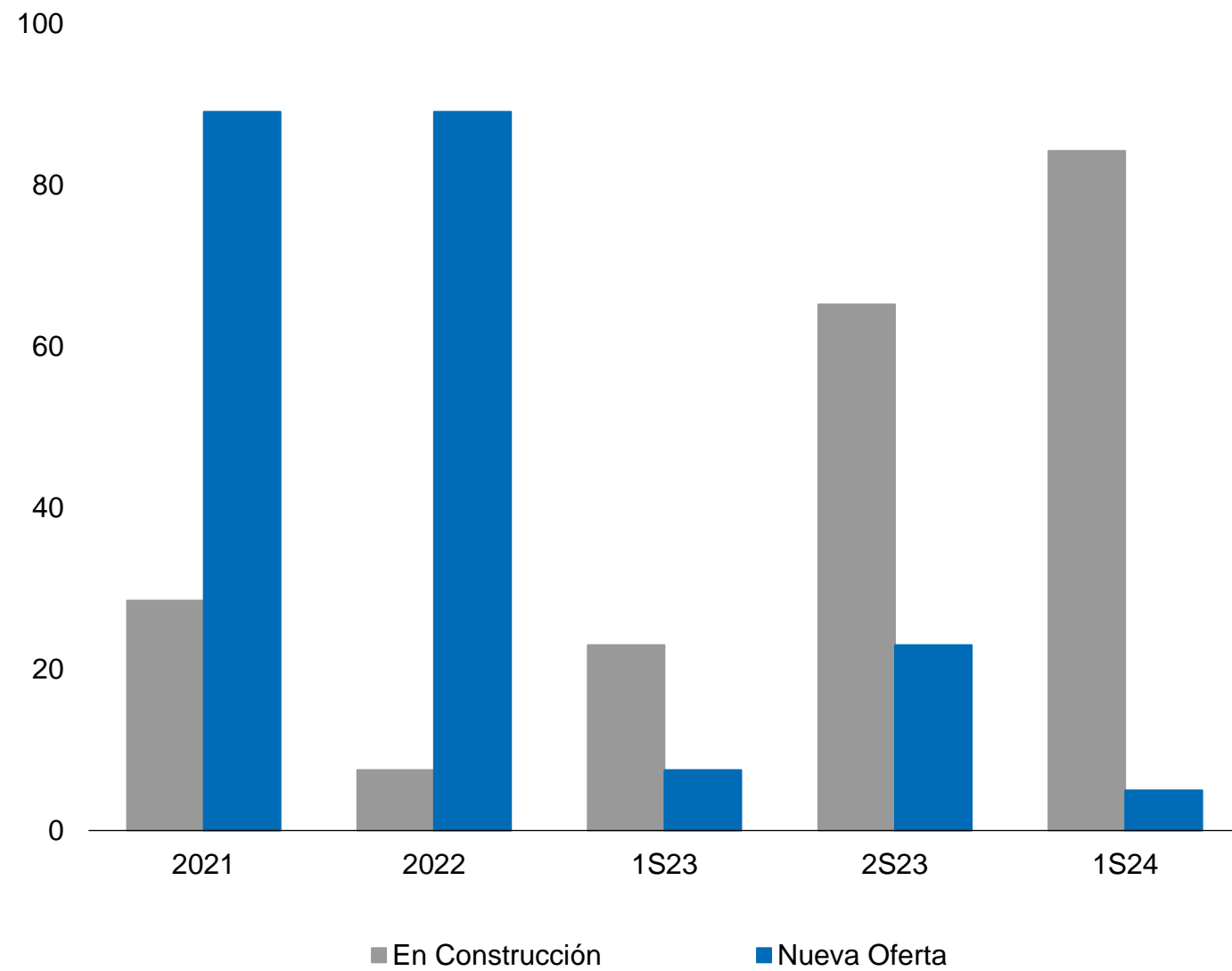
Precio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual



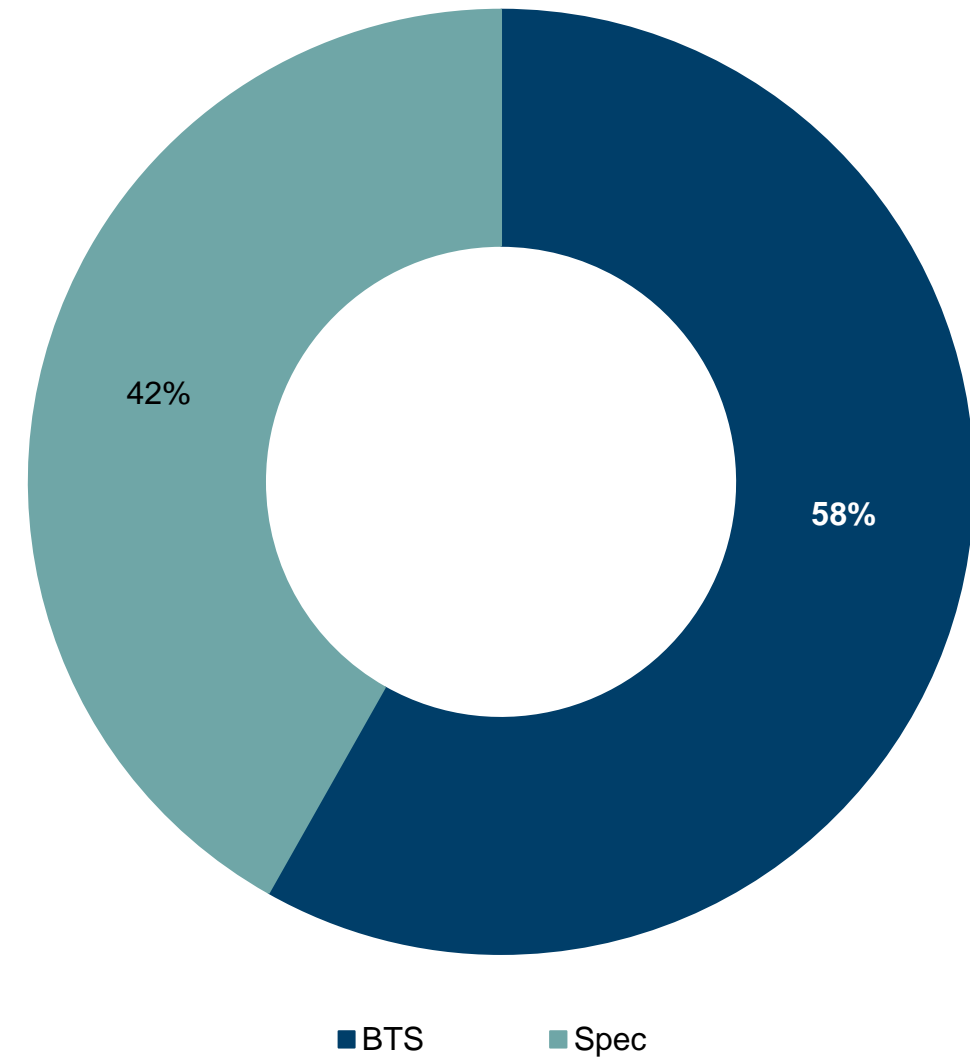
# Espacio en desarrollo

En el primer semestre del año en curso, La Laguna mostró una cifra en construcción de poco más de 84,200 m<sup>2</sup>, superior a lo observado en el primer semestre del año pasado que fue de 65,000 m<sup>2</sup>. Con respecto al espacio en construcción el 58.2% corresponde a desarrollos de tipo build-to-suit. Asimismo, tan solo se registró una nueva oferta de 5,000 m<sup>2</sup>, previamente ocupados.

En Construcción y Nueva Oferta (Miles m<sup>2</sup>)



Tipo de Construcción (1S24)



*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

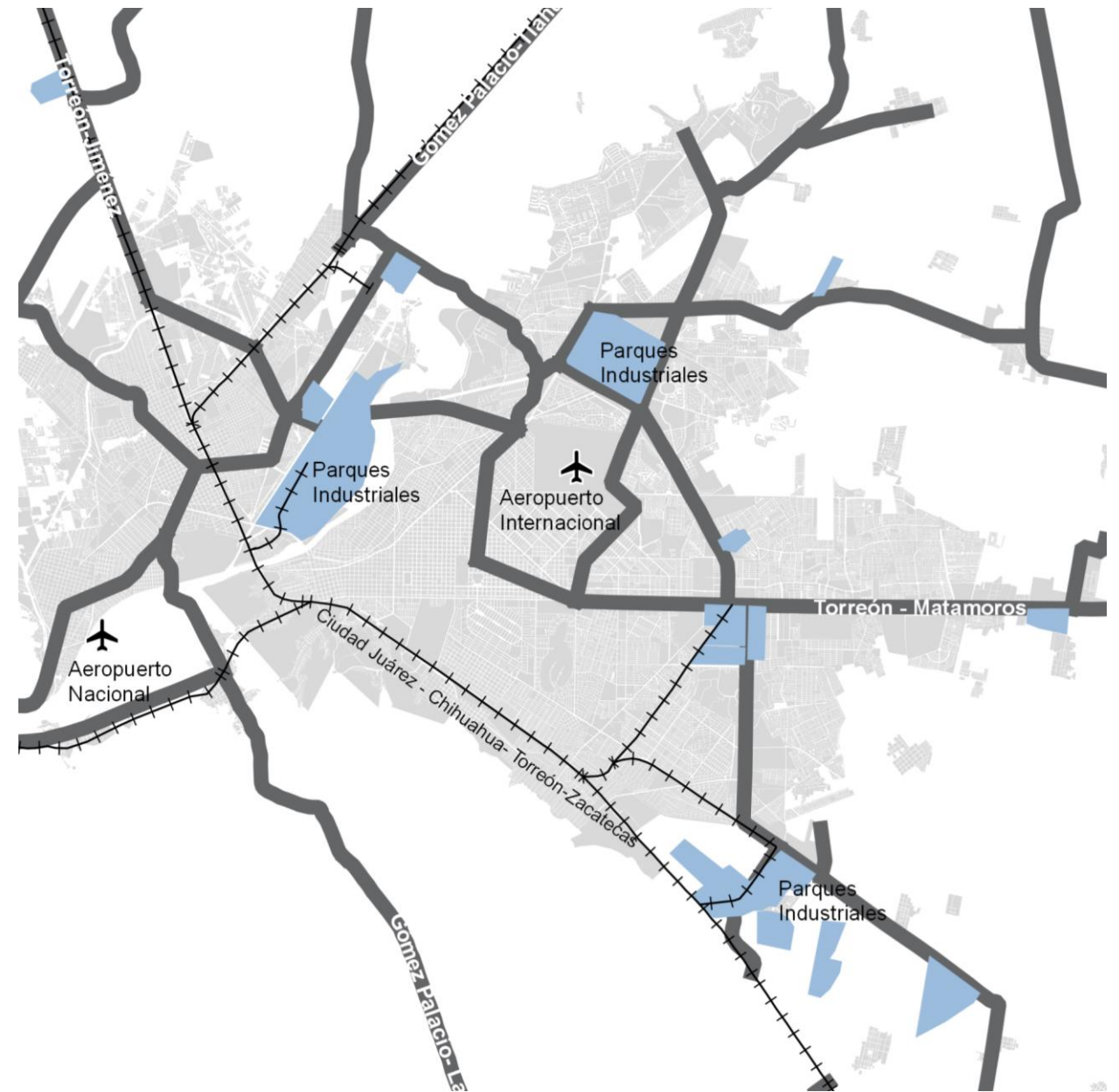
**Ciudad de México**

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](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://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.