

2T2024

# San Luis Potosí Mercado Industrial



**NEWMARK**



# Análisis de mercado

## Economía

- La tasa de desempleo en San Luis Potosí (SLP) tuvo un comportamiento similar al nacional y rompió con el alza que presentaba su tendencia de los últimos tres trimestres.
- La inversión extranjera directa se recuperó y fue la mayor registrada en los últimos tres trimestres, aunque 40% menor con el mismo periodo del año anterior.
- La caída en inversiones y la inflación al alza por el cambio de gobierno podría desacelerar la actividad industrial para este año.

## Transacciones

- El 77% de las operaciones realizadas correspondieron con proyectos BTS con empresas como Daikin y Taxan.
- Por parte de los proyectos especulativos solo se registró una nave de 20 mil metros cuadrados aun verificando inquilino.

## Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	2.9M	2.8M	2.8M	↑
Tasa Disponibilidad	4.2%	2.7%	7.1%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	179,986	99,784	32,917	↑
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	-47,821	65,919	27,882	↓
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.64	\$5.18	\$4.40	↑
Construcción (m <sup>2</sup> )	217,412	287,006	103,310	↑

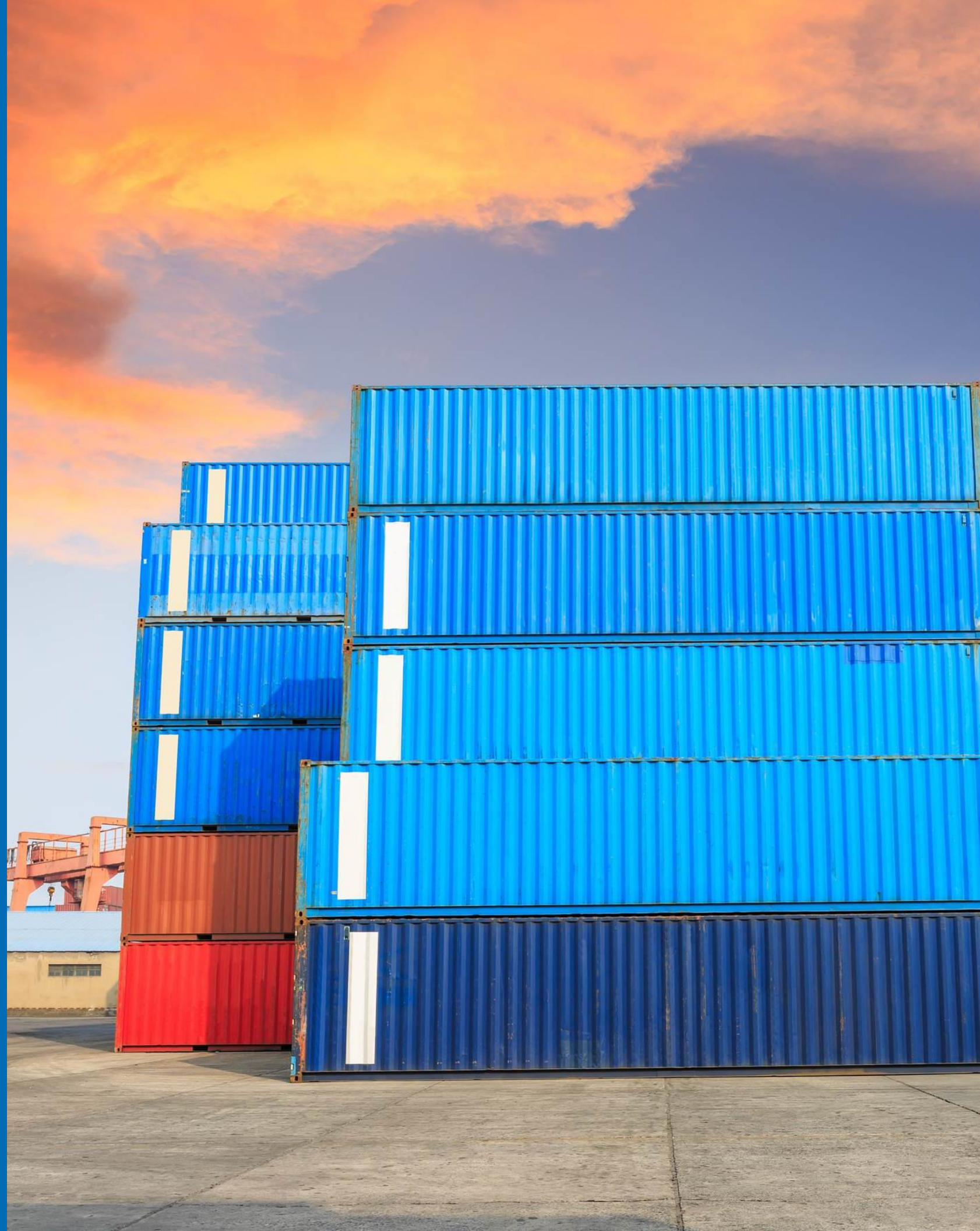
## Perspectivas

- El mercado cuenta con parques industriales orientados a la venta de tierra industrial, lo que continuará fortaleciendo el desarrollo de proyectos *BTS*.
- La demanda de espacios especulativos podría tener una desaceleración por el cambio de las condiciones de gobierno del país, aunque se espera el precio de renta continúe incrementándose.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

---

# Economía

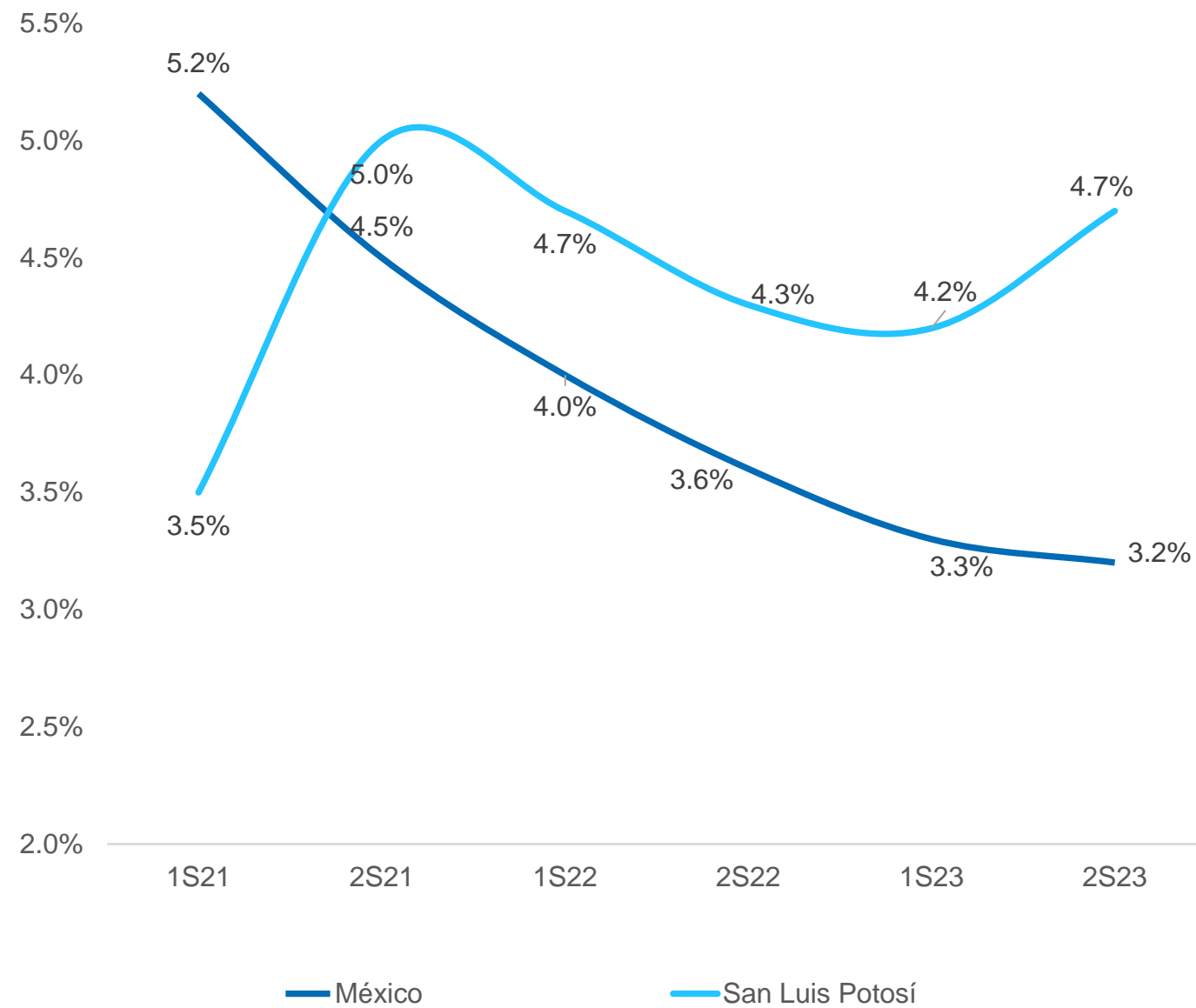


# Empleo

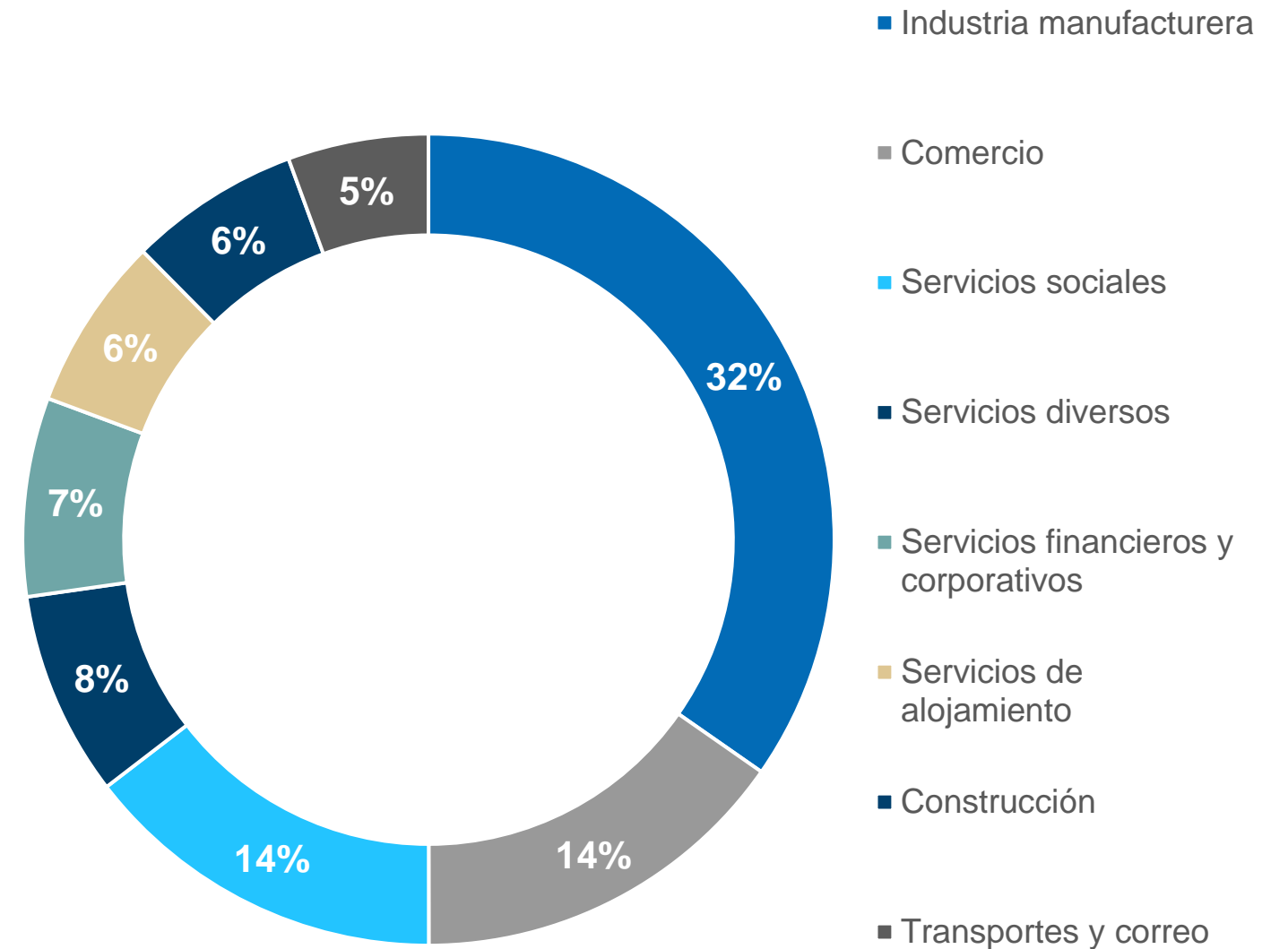
Las fluctuaciones en la tasa de desempleo se estabilizaron con un desempeño estable a inicios del año, donde la tasa de SLP es similar al valor nacional.

El empleo del subsector de manufactura continúa con el mismo patrón registrado desde 2017 y registra un incremento dirigido por la participación de las mujeres.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía SLP (estado)



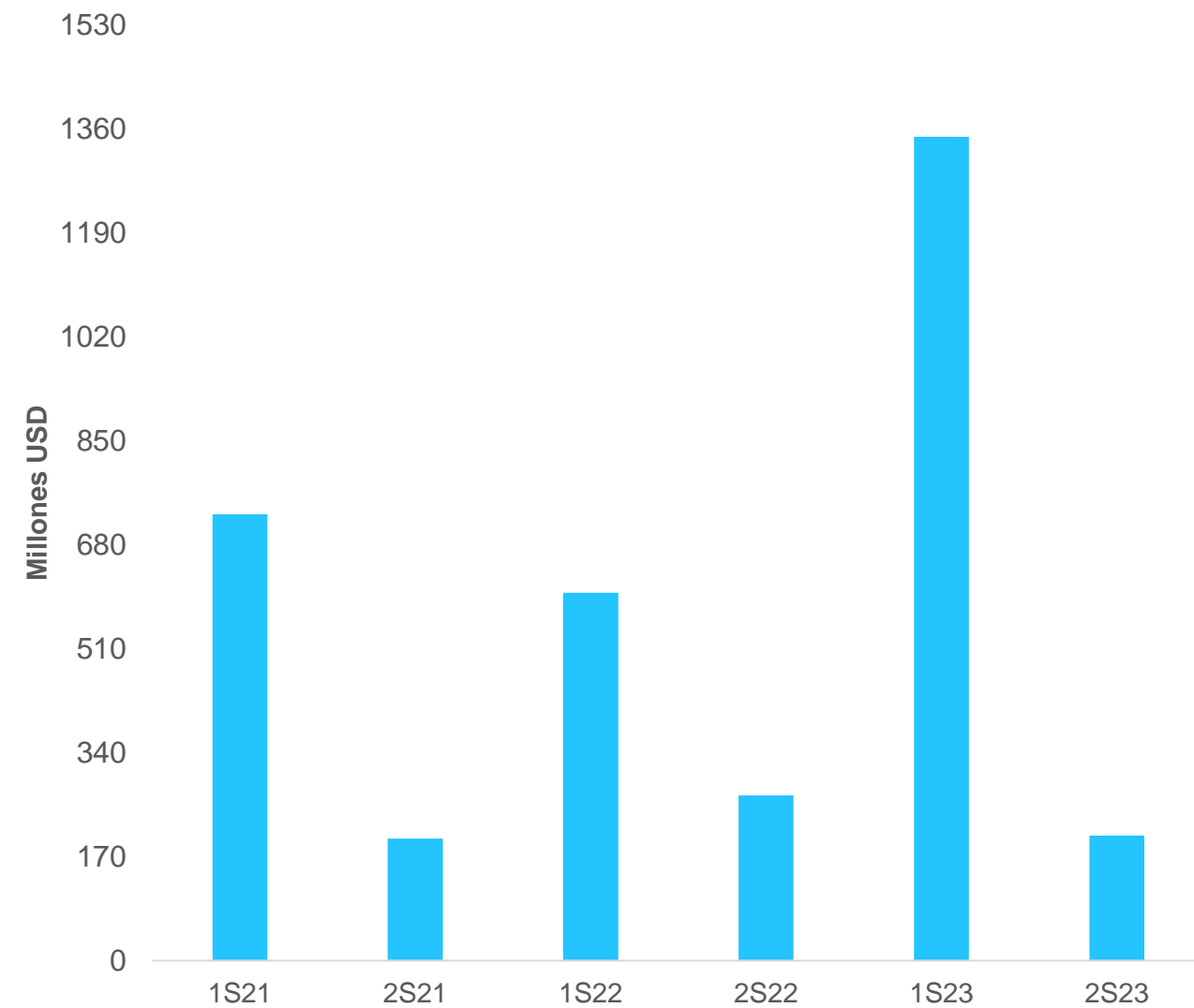
\*Estatal  
Fuente: INEGI.

# Inversión

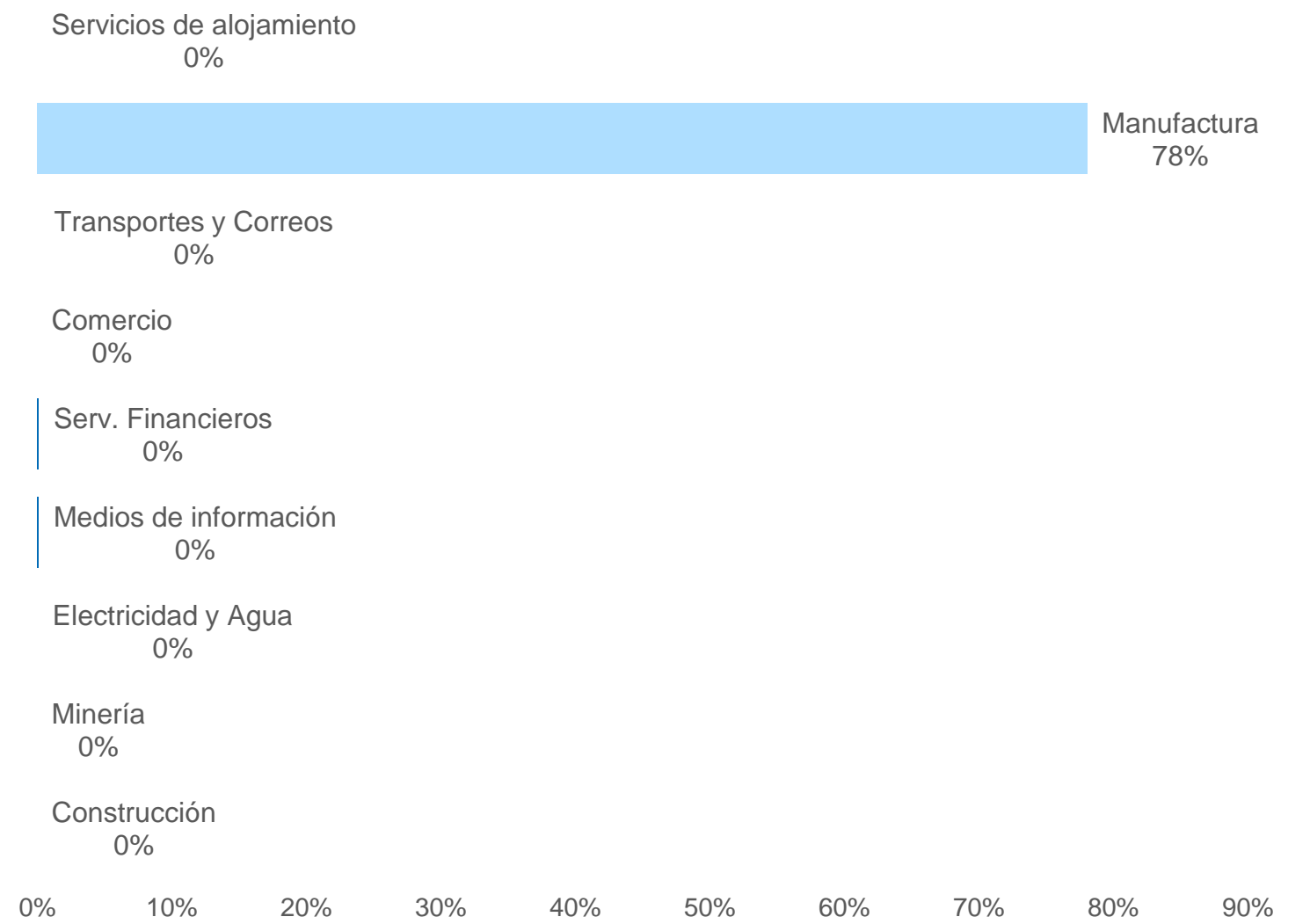
Las IED en SLP cayó desde el 2018 y se recuperó en el 2022. Se espera que dicha recuperación se vea desacelerada por el cambio de gobierno.

La inversión para SLP se dirigió hacia la manufactura y presentó el mismo patrón de recuperación que la inversión global.

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2024 estatal SLP)



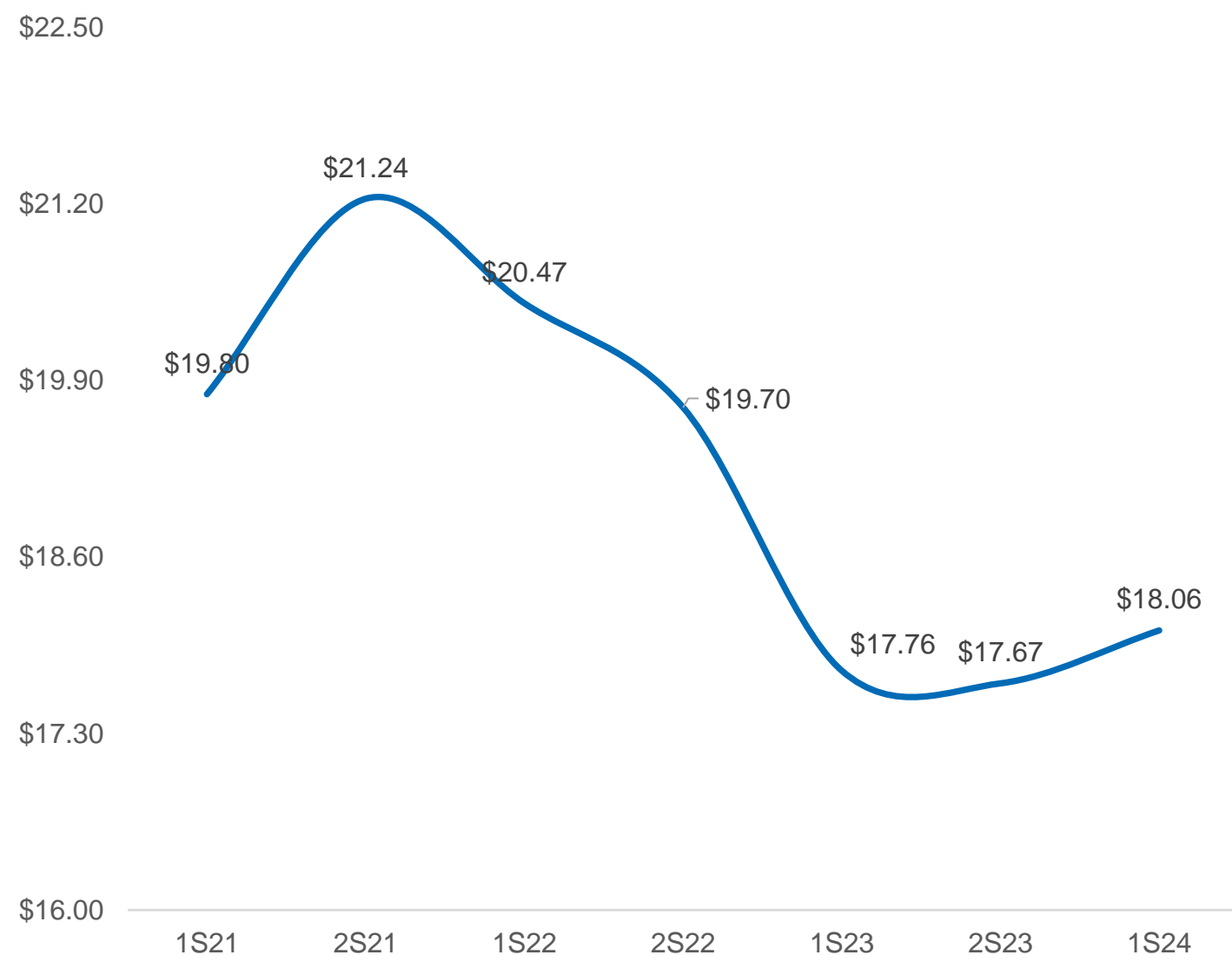
Fuente: Secretaría Economía

# Inflación-devaluación

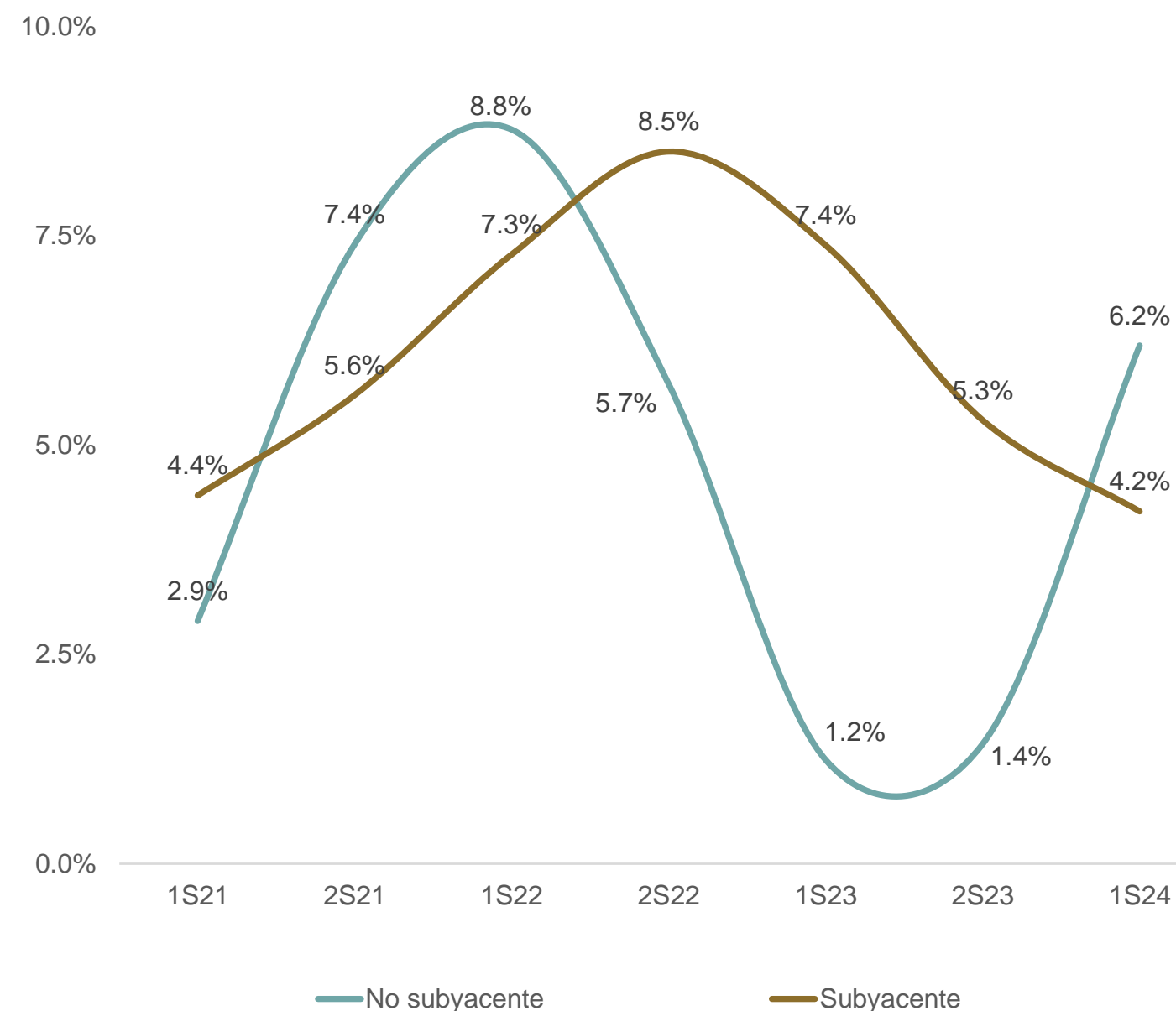
Resultados de cambio de gobierno provoca una depreciación del peso sobre el dólar, tocando valores similares a los registrados un año atrás.

Hay un registro de aumento de la inflación a través del indicador no subyacente y el sostenimiento de la subyacente.

### Tipo de cambio



### Índice de precios al consumidor

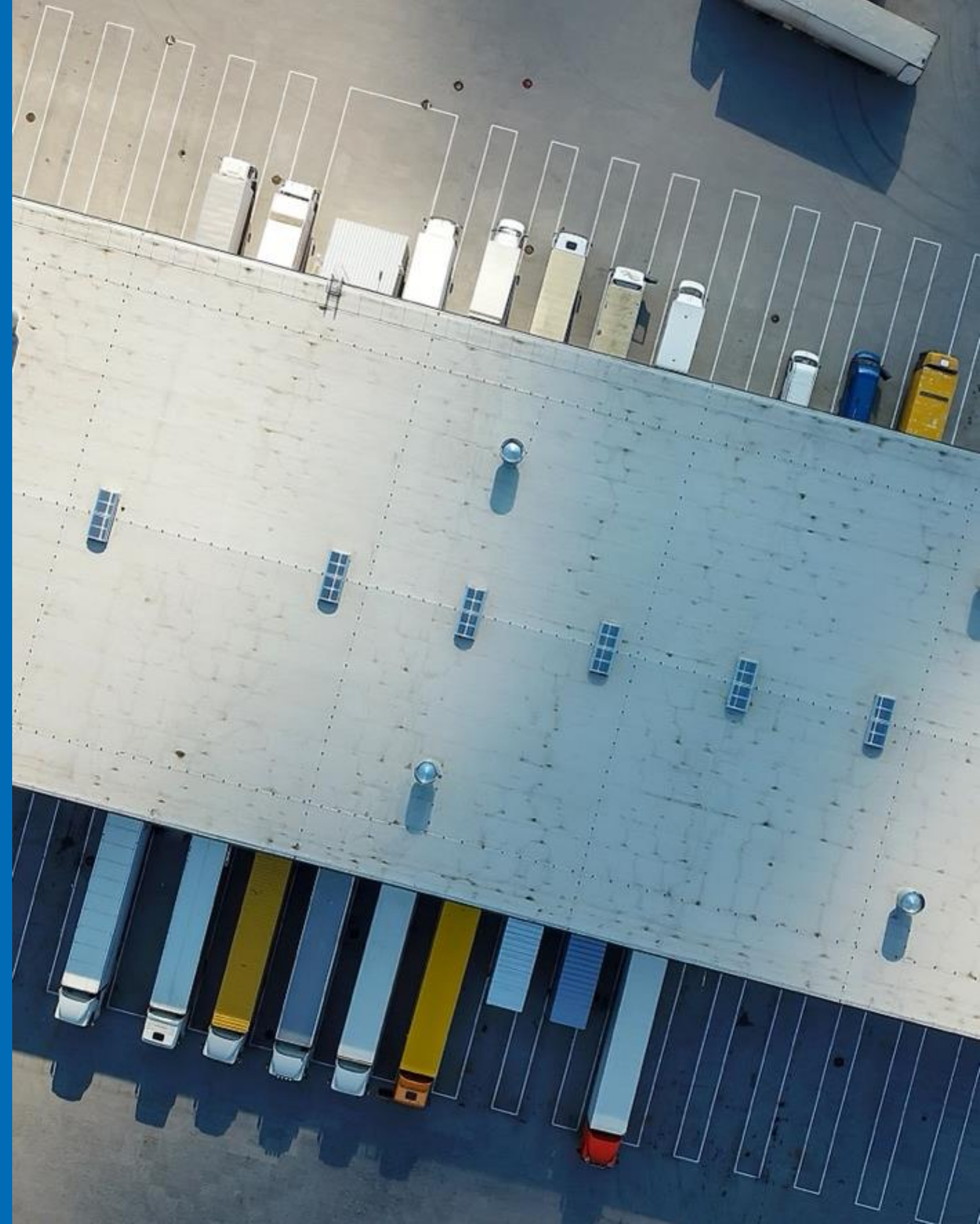


Fuente: Banco de México e INEGI.



2T24

# Fundamentos de mercado





# Resumen de mercado

Finalización de proyectos *BTS* impulsaron un crecimiento en inventario, así como un disparo en la absorción bruta.

La disponibilidad y los precios de salida también se incrementaron respecto al semestre anterior, lo que impactó la absorción neta hacia valores negativos.

## Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Total</b>	<b>2.9</b>	<b>217,412</b>	<b>123,517</b>	<b>4.2%</b>	<b>179,986</b>	<b>-47,821</b>	<b>\$5.64</b>	<b>\$5.46</b>

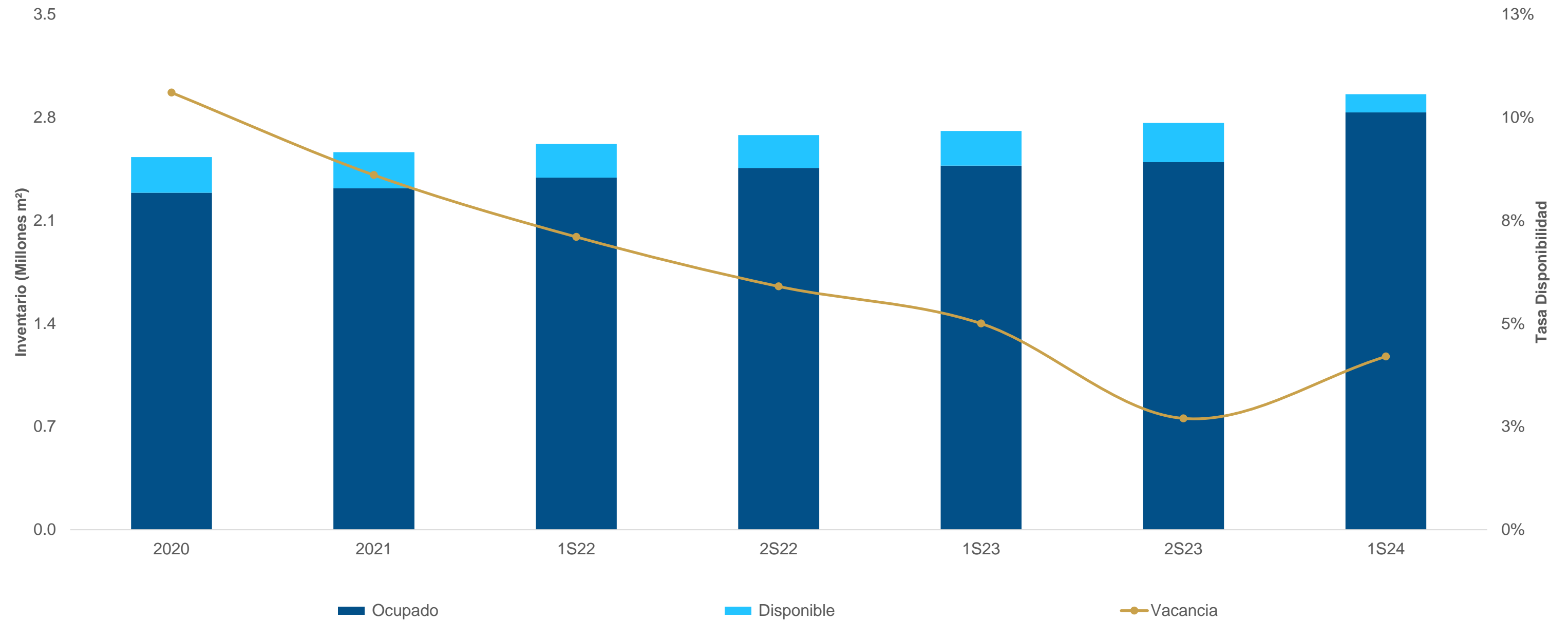
\*Se da de baja terreno con estructuras que tienen varios años sin iniciar obra

# Evolución de inventario y disponibilidad

Crecimiento semestral del inventario fue de 7.1% y fue impulsado principalmente por proyectos *BTS*.

La tasa de disponibilidad creció 1.5 puntos porcentuales y se debió a la desocupación de naves especulativas.

## Inventario existente y vacancia

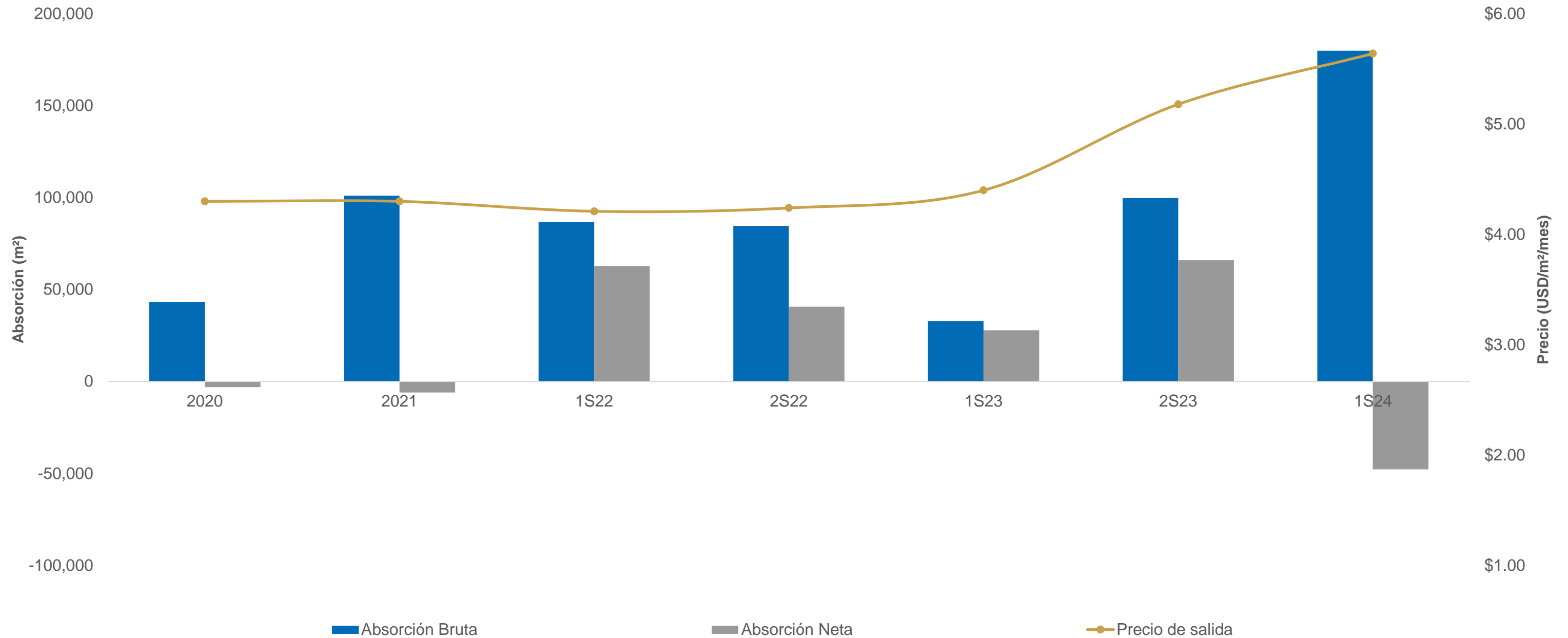


# Absorción y precio de salida

El valor de absorción neta se disparó en más del doble por la entrada de complejos industriales desarrollados por proyectos *BTS* como Daikin

Los precios de salida también continuaron al alza del 8.9% respecto al semestre anterior.

## Absorción y precios de mercado



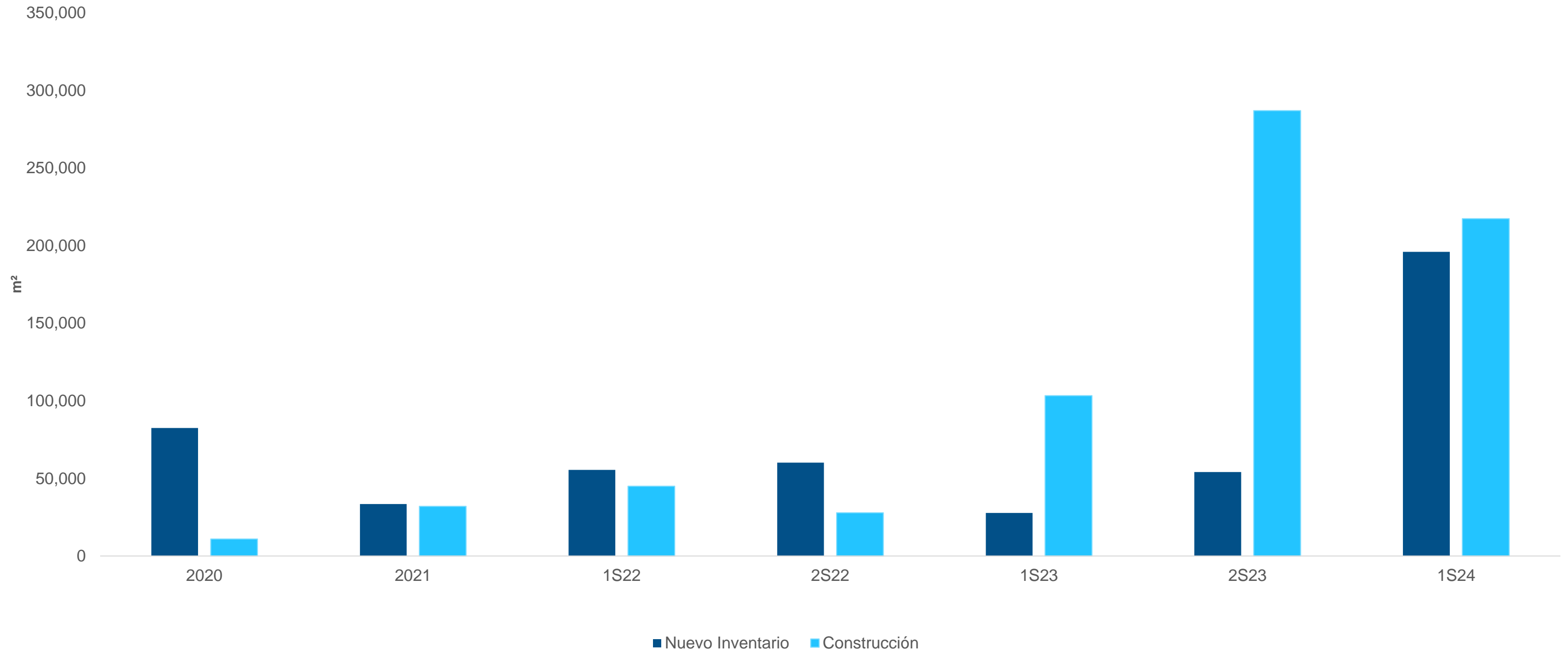


# Nueva oferta

La velocidad de construcción se desaceleró, sin embargo, es importante considerar la velocidad de construcción en algunos proyectos en construcción no permitió considerarlos dentro de la métrica semestral.

Los ingresos en inventario tomaron un notorio incremento impulsado por desarrollo de proyectos *BTS*.

## Naves entrega benéfica y naves en construcción



# Construcción y operaciones por parque

La participación de proyectos *BTS* en operaciones y en el crecimiento de inventario se ve reflejado por el modelo de venta de tierra que opera en el mercado.

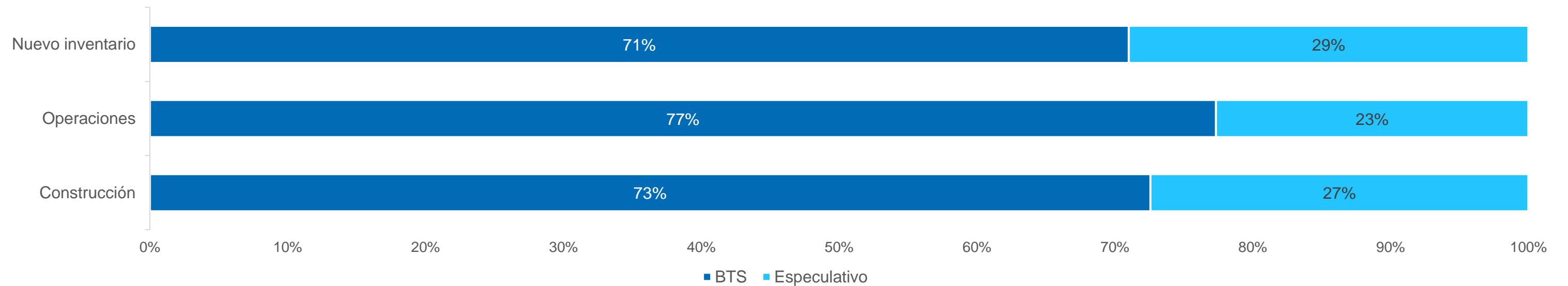
Las nuevas naves que se encuentran en construcción también se encuentran bajo proyectos *BTS* en un 66%.

## Proyectos en construcción

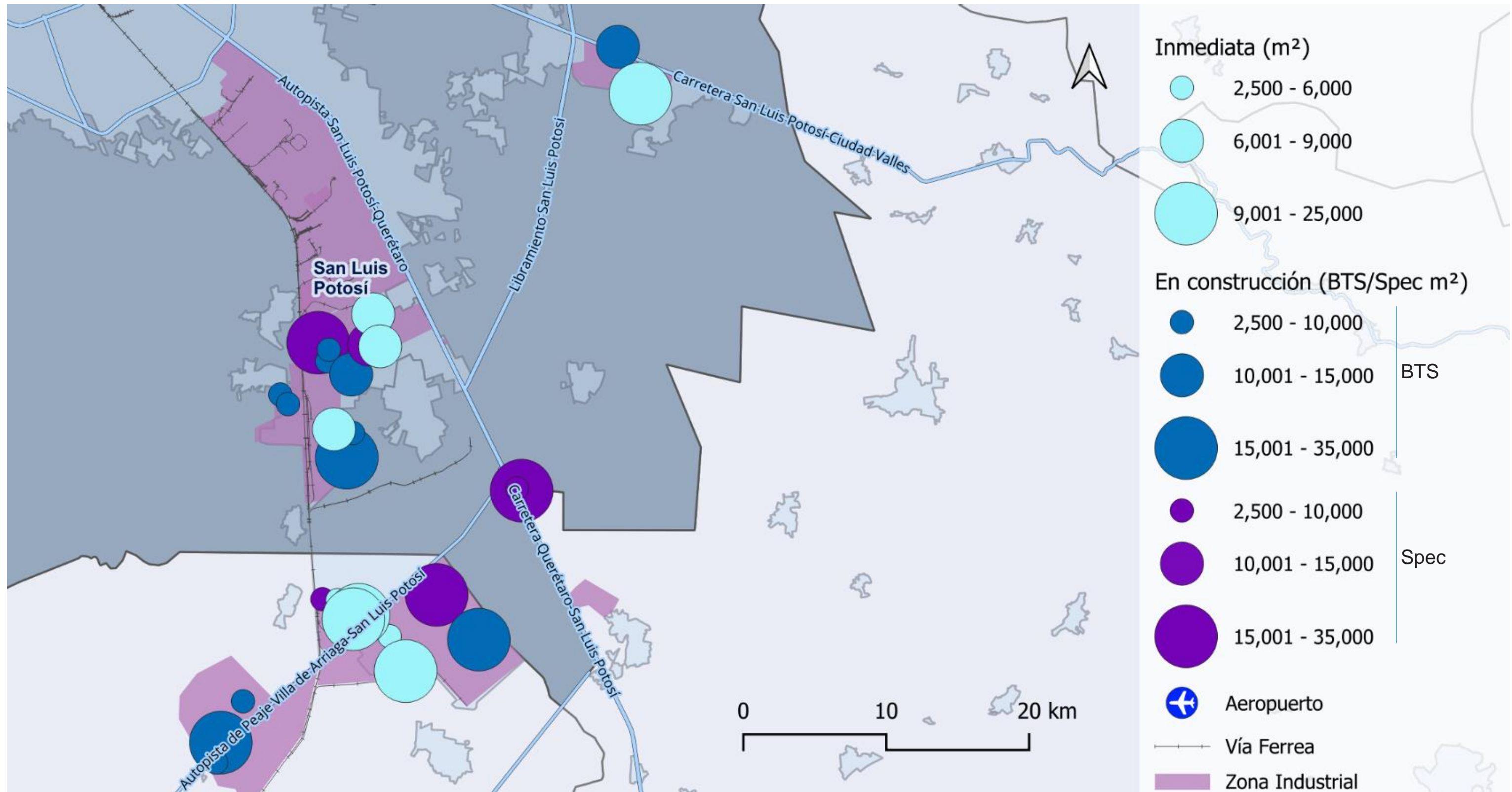
Parque Industrial	Superficie (m <sup>2</sup> )	Tipo
Zona Industrial	22,113	Especulativo
Logistics	20,178	Especulativo
Planta BMW	18,000	BTS
WTC Industrial	57,500	BTS
WTC Industrial II	43,000	BTS
WTC Industrial III	13,500	BTS
Millenium Industrial Park	13,800	BTS
Logistik Industrial Park	25,376	Especulativo

## Principales operaciones

Parque Industrial	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )
Millenium Industrial Park	BTS	70,000
Millenium Industrial Park	BTS	42,000
WTC Industrial	Especulativo	22,962
Millenium Industrial Park	BTS	20,000
Logistik II Industrial Park	BTS	7,505
Millenium Industrial Park	BTS	7,200



# Localización oferta especulativa y construcción





---

*Para más información:*

**Fernando Lara**

*Market Research Analyst*

*Bajío*

fernando.lara@nmrk.com

**Juan Flores**

*Director of Research*

*Latinoamérica*

juan.flores@nmrk.com

**Ciudad de México**

Corporativo Espacio Santa Fe

Carr. México Toluca 5420-PH

Santa Fe, Cuajimalpa, México

CDMX 05320

t 555-980-2000

**[nmrk.lat](https://nmrk.lat)**

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**