

2S2024

San Luis Potosí Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Las expectativas de inflación para el cierre de 2024 se redujeron, pero las de 2025 y a mayor plazo permanecieron estables en niveles por encima de la meta.
- se espera que la inflación general converja a la meta del 3% en el tercer trimestre de 2026, con riesgos al alza y a la baja influyendo en las previsiones inflacionarias.
- Aunque sectores de la economía tuvieron una desaceleración, los subsectores en SLP tuvieron un impulso importante guiados por la captación de divisas: Los subsectores de transportes y correo, generación de energía y construcción.

Transacciones

- La construcción de una planta dentro del complejo BMW fue uno de los proyectos más grandes que ha tenido la ciudad en este año.
- Otro gran cierre fue el de Franke con su nave recién terminada WTC industrial.
- Otra planta de grandes dimensiones fue la construida para BorgWarner.

Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	3.1M	2.8M	2.8M	↑
Tasa Disponibilidad	3.7%	2.7%	2.7%	↑
Absorción Bruta (m ²)	157,845	179,986	99,784	↑
Absorción Neta (m ²)	9,347	-47,821	65,919	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.58	\$5.64	\$5.18	↑
Construcción (m ²)	222,495	217,412	287,006	↑

Perspectivas

- El modelo de venta de tierra con infraestructura eléctrica disponible está consolidando la urbanización de los nuevos parques industriales de forma acelerada.
- De esta forma, se espera que el mercado orientado a BTS continúe fortaleciéndose.
- La moderación en precios de naves especulativas continuará hasta observar cambios en el primer periodo del año.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

Economía

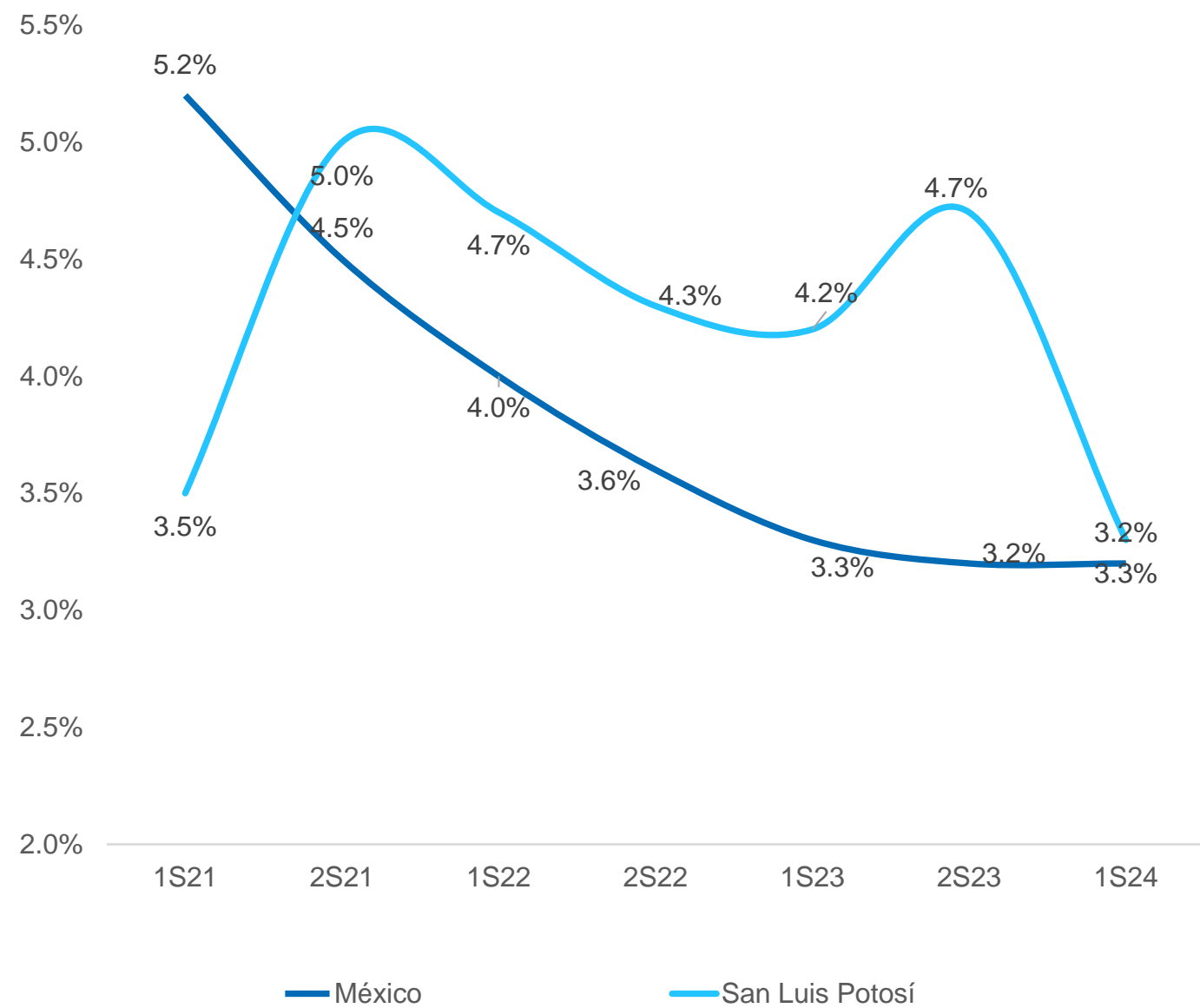


Empleo

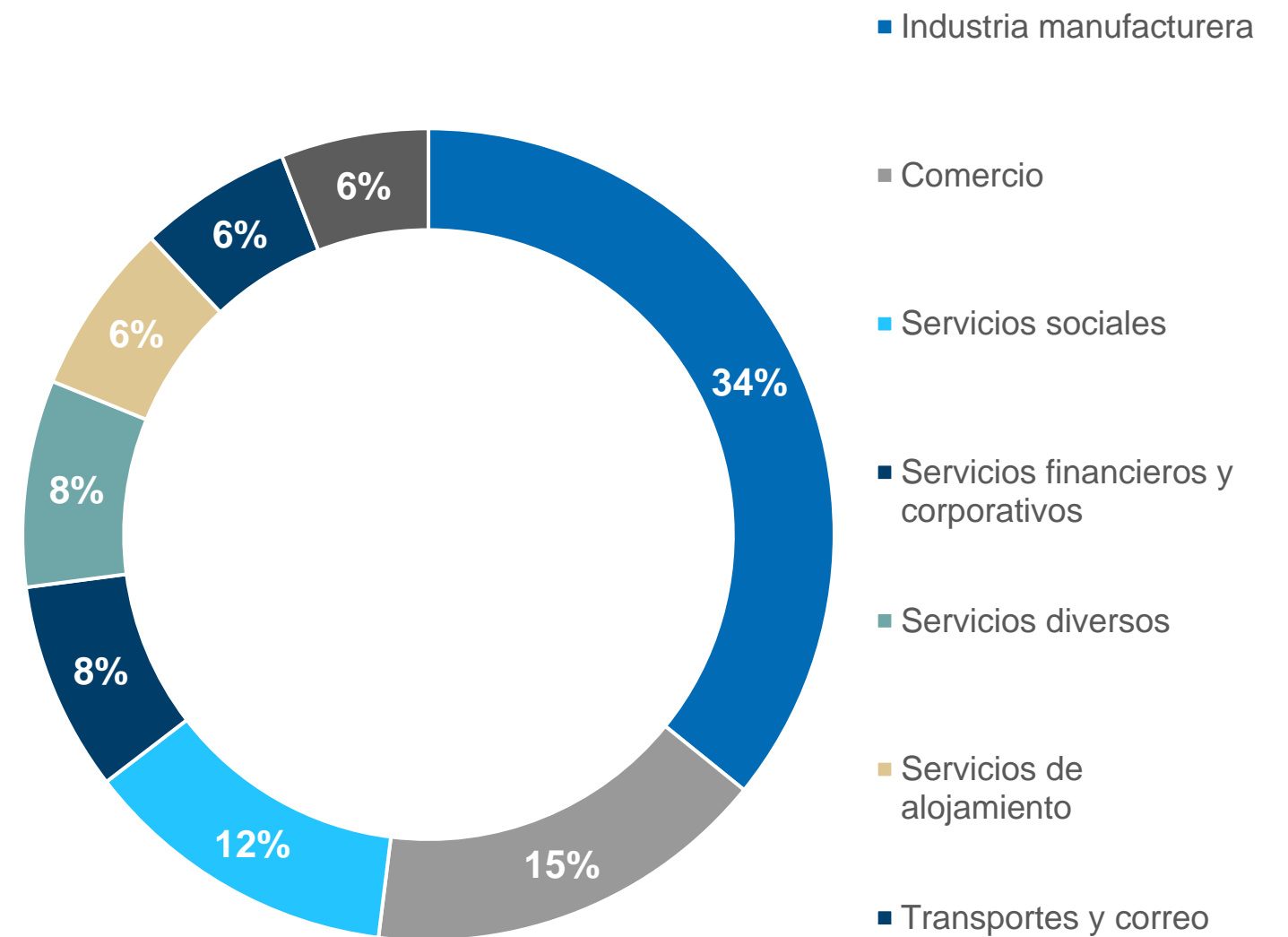
La desaceleración en la economía nacional impacta al sector de la construcción, el cual se vió afectado en San Luis Potosí.

Aunque la tasa de desempleo se sostuvo y no se contrajo, la tendencia en San Luis Potosí es a la baja.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía SLP (estado)



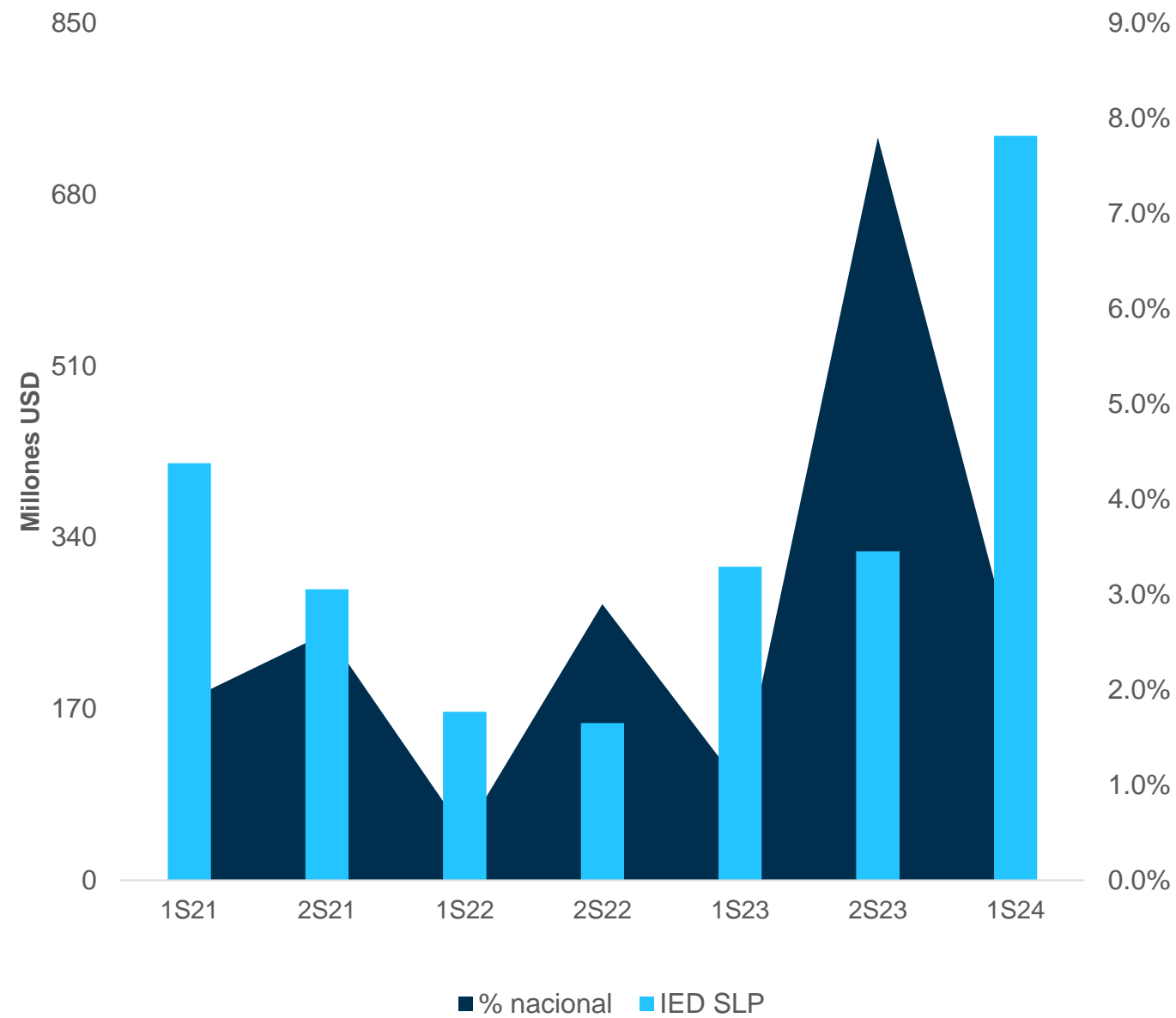
*Estatal
Fuente: INEGI.

Inversión

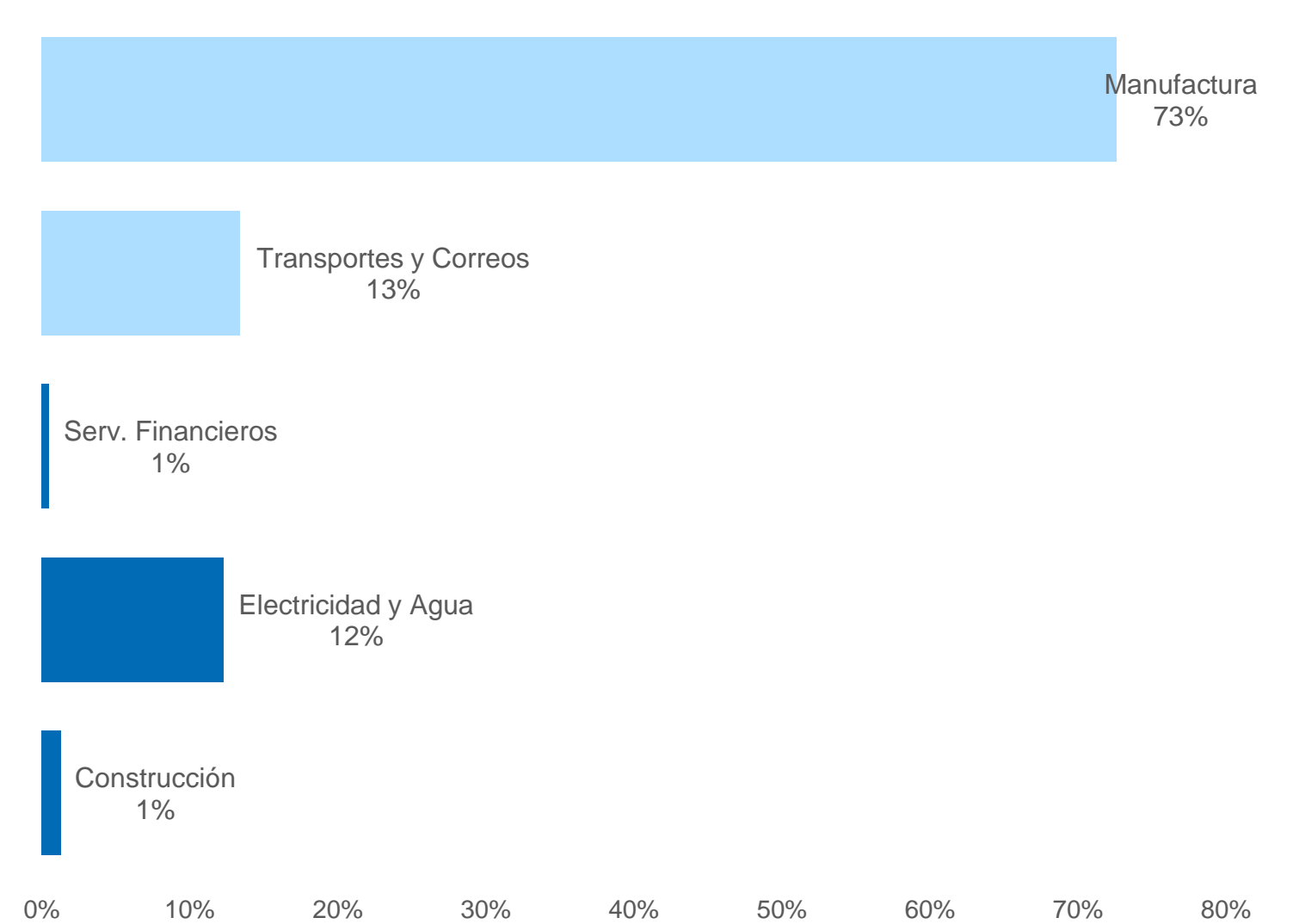
La IDE tuvo un comportamiento sobresaliente durante el primer semestre del año, se espera que las políticas económicas locales y globales afecten este comportamiento.

Los subsectores de transportes y correo, generación de energía y construcción tuvieron un incremento en la IDE. Caso contrario la recesión del sector manufacturero.

Inversión extranjera directa (IED estatal San Luis Potosí)



IED por subsector de economía (acumulado 2024 estatal SLP)



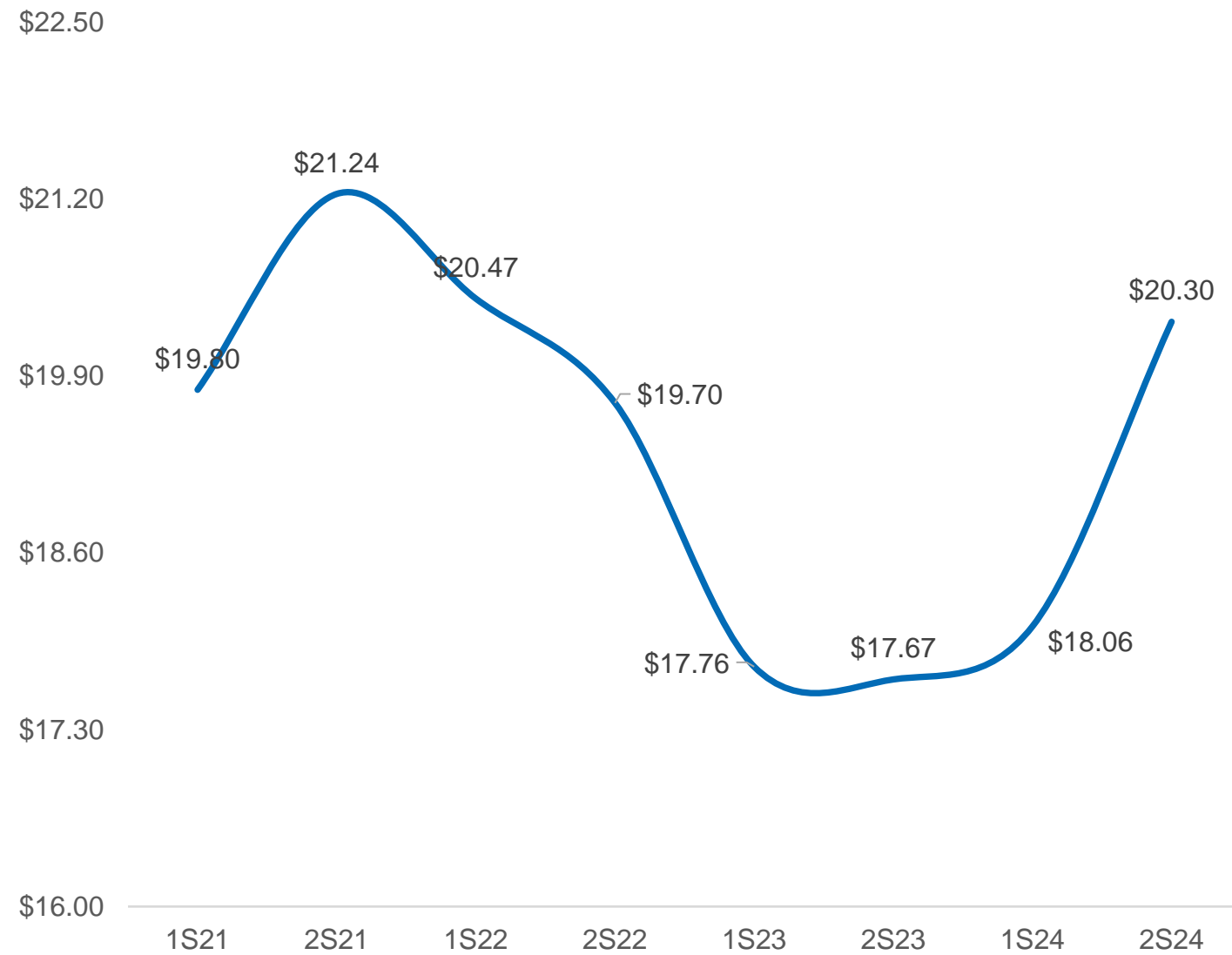
Fuente: Secretaría Economía

Inflación-devaluación

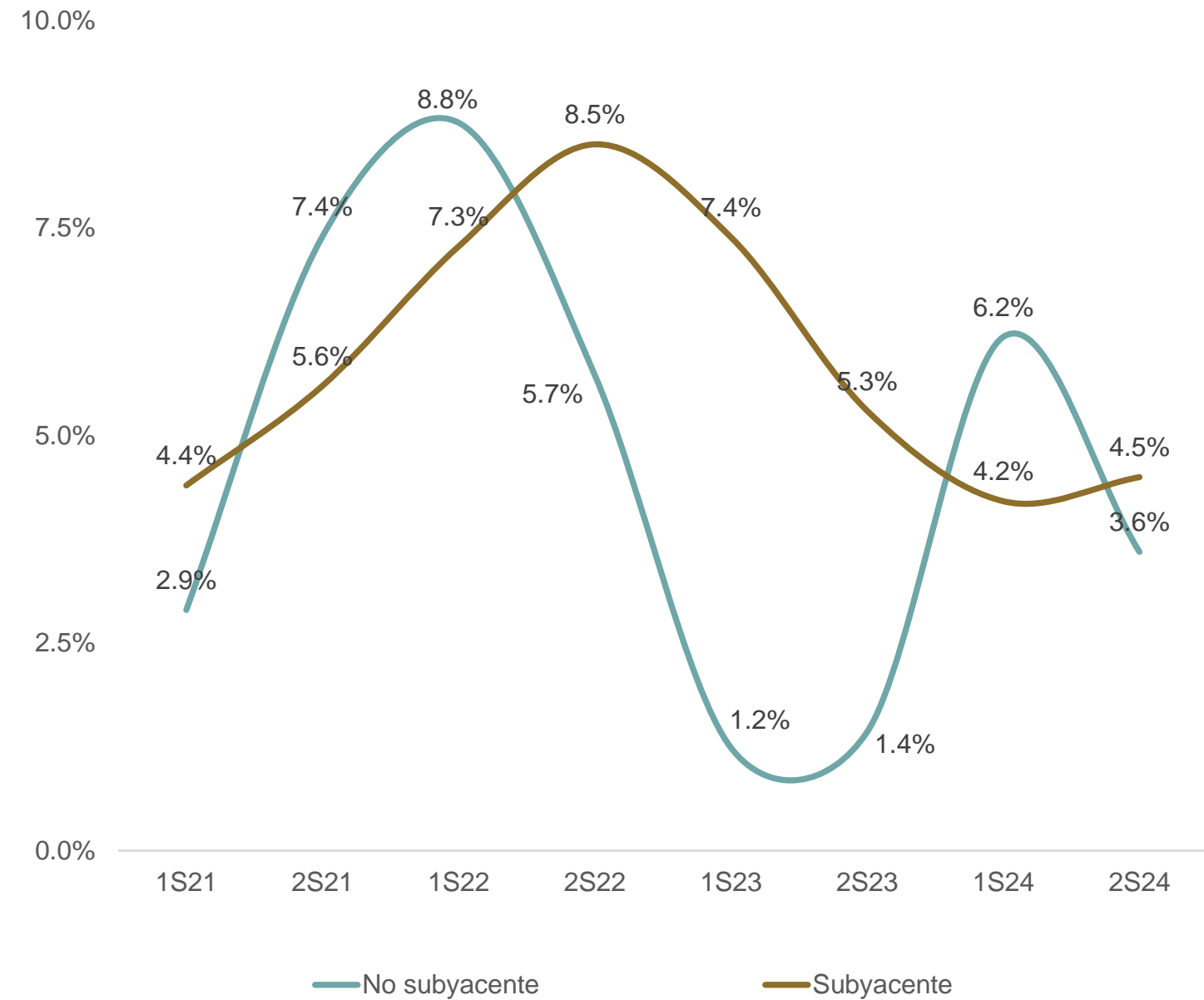
La cotización del peso frente al dólar ha rebasado lo registrado durante el segundo semestre del 2022.

Las tasas de inflación rompen su tendencia a la baja desde su vista semestral.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

2S24

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 ²)	Construcción (m ²)	Disponib. (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Total	3.1	222,495	114,170	3.7%	157,845	337,831	9,347	-38,475	\$5.58	\$5.53

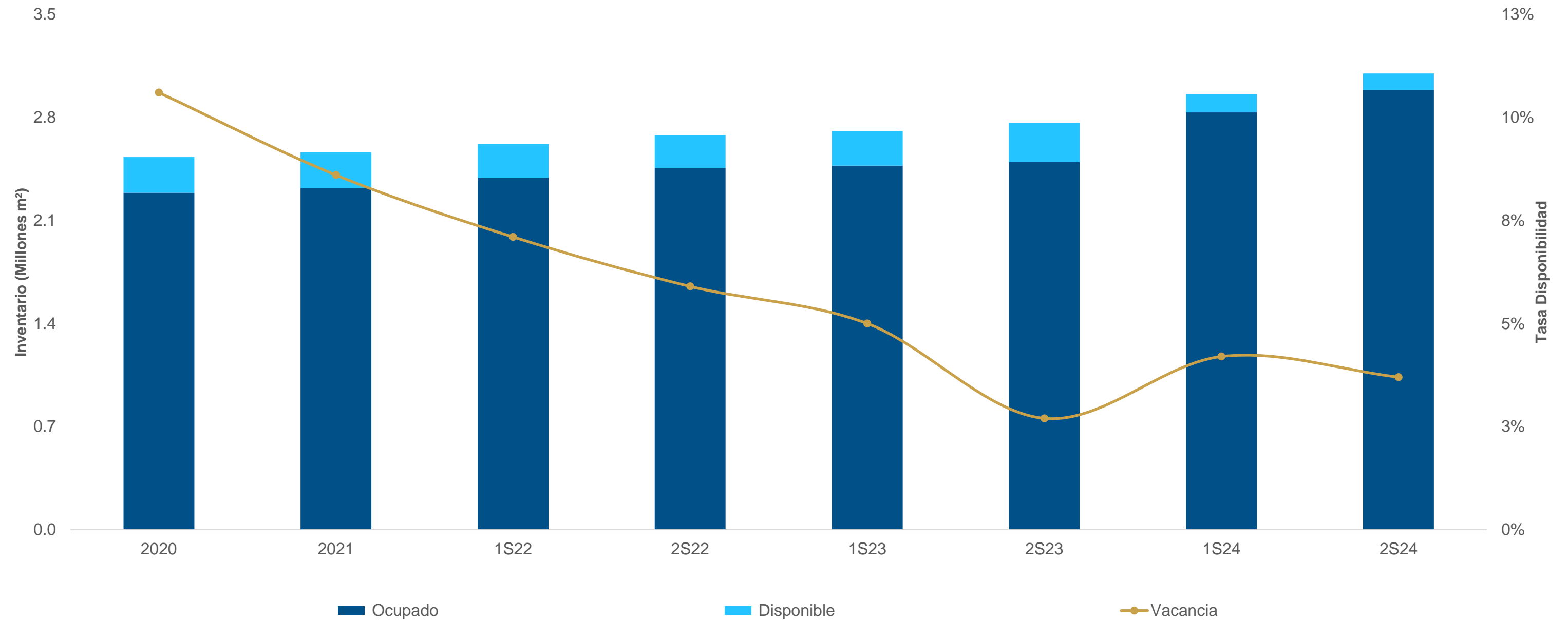
*Se da de baja terreno con estructuras que tienen varios años sin iniciar obra

Evolución de inventario y disponibilidad

La disponibilidad absoluta mantiene por segundo semestre niveles bajos mientras que la disponibilidad relativa mantiene su tendencia a la estabilización en niveles bajos.

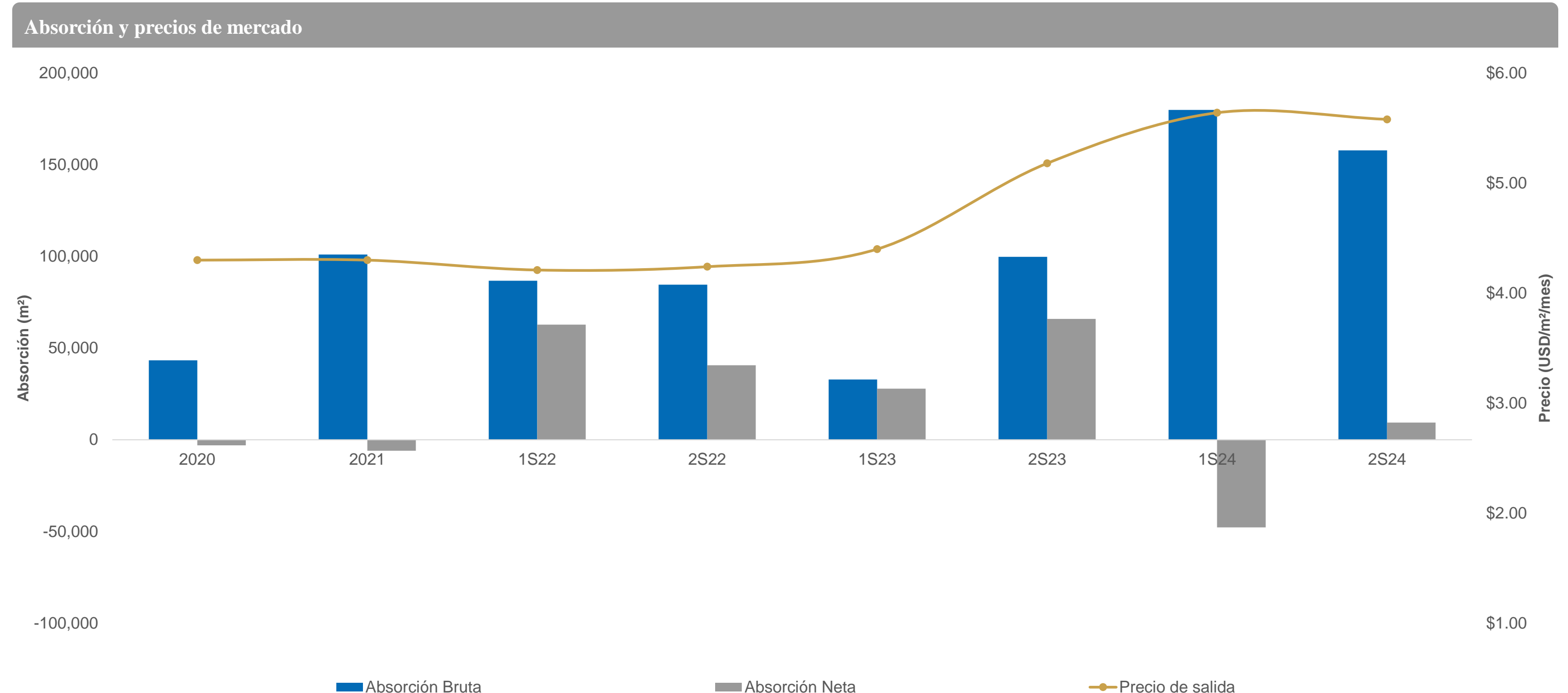
El crecimiento del inventario fue de 4.7% respecto al trimestre anterior.

Inventario existente y vacancia



Absorción y precio de salida

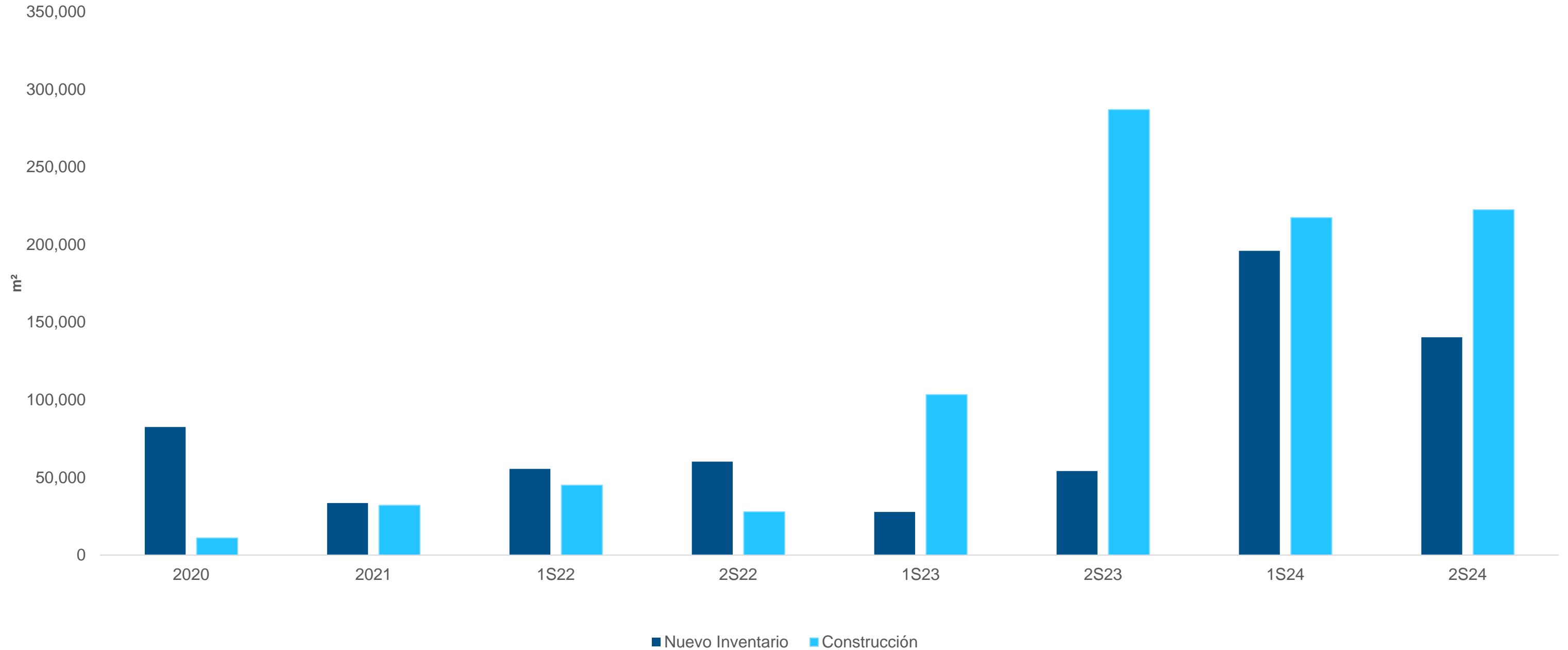
Los valores de absorción bruta mantienen niveles altos en un mercado con una fuerte orientación para proyectos BTS que derivan de la venta de tierra en los nuevos parques apoyados con grandes dotaciones de energía. Se espera que los incrementos de precios se presenten hasta el siguiente trimestre.



Nueva oferta

La llegada de empresas a las zonas industriales de SLP son un claro reflejo de los indicadores de nuevo inventario y lós proyectos en construcción. Cabe destacar que la desaceleración se aprecia en la disminución de proyectos en construcción.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Construcción y operaciones por parque

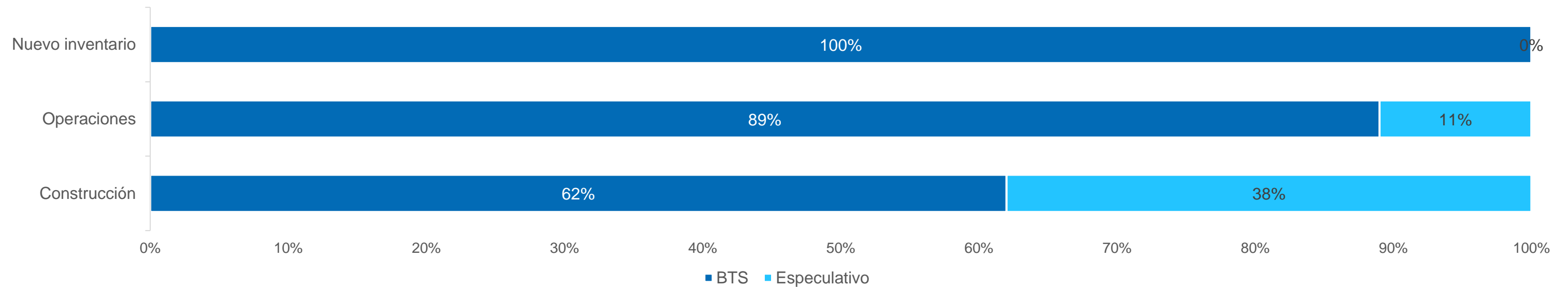
Proyectos BTS lideran el crecimiento industrial tanto en nuevo inventario, operaciones y naves en construcción.

Proyectos en construcción

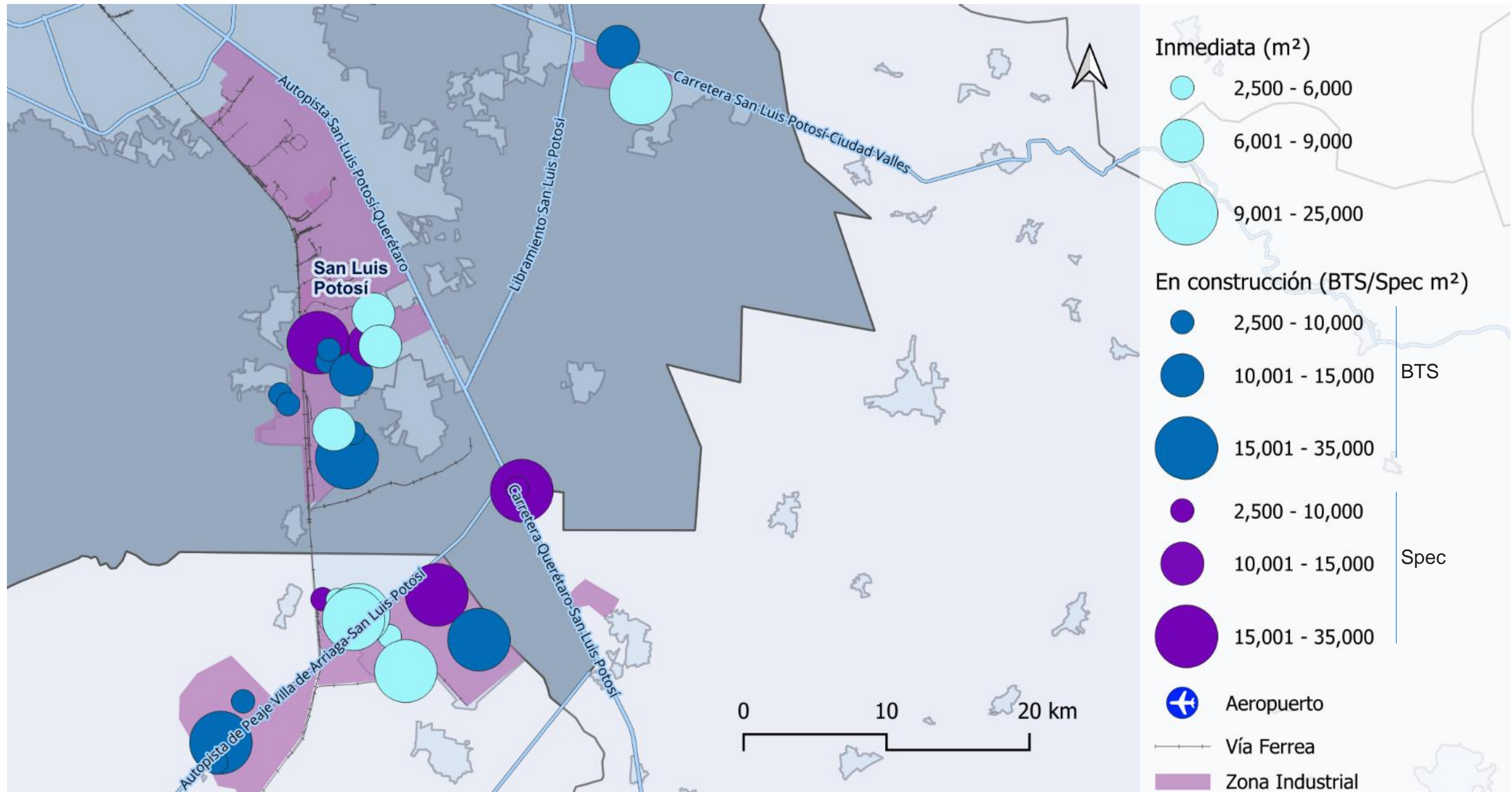
Parque Industrial	Superficie (m²)	Tipo
Planta BMW	50,000	BTS
Millenium Industrial Park	22,113	Especulativo
Tres Naciones	21,329	Especulativo
WTC Industrial	20,000	BTS
WTC Industrial II	20,000	BTS

Principales operaciones

Parque Industrial	Tipo	Superficie (m²)
WTC Industrial	BTS	35,000
WTC Industrial II	BTS	23,000
WTC Industrial III	BTS	13,500
Stand alone	BTS	12,000



Localización oferta especulativa y construcción



Para más información:

Fernando Lara

Market Research Analyst

Bajío

fernando.lara@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research

Manager

mauricio.mondragon@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

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