

---

1T25

# 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> )	4.4M	4.3M	4.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.2%	0.3%	0.7%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	20,400	74,400	31,000	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	-26,000	74,400	21,000	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.86	\$7.00	\$6.16	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	0.2M	0.2M	0.3M	→

## Perspectivas

- Incremento en el precio de renta debido a la finalización de nuevos espacios especulativos Clase A y B.
- Tasa de disponibilidad de alrededor del 1.7%.
- Precio de renta de alrededor de US\$7.05/m<sup>2</sup> por mes.

## 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)
Arteaga	0.72	33,000	14,300	2.0%	0	-7,400	\$7.10
Ramos Arizpe	3.02	146,000	26,200	0.9%	20,400	-12,700	\$6.90
Saltillo	0.68	72,400	13,500	2.0%	0	-5,700	\$6.48
<b>Total General</b>	<b>4.44</b>	<b>251,500</b>	<b>54,100</b>	<b>1.2%</b>	<b>20,400</b>	<b>-26,000</b>	<b>\$6.86</b>

1T25

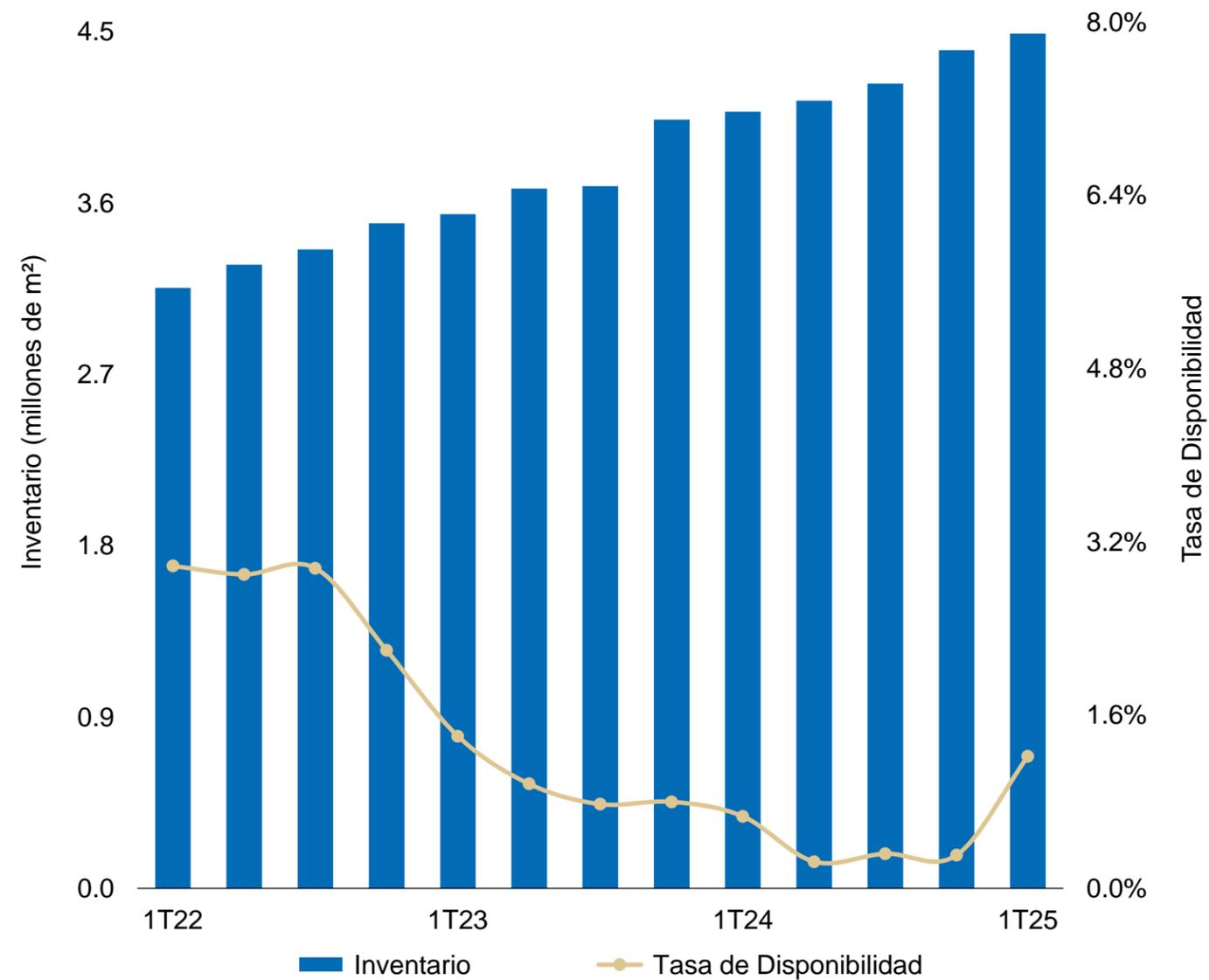
# Fundamentos de mercado



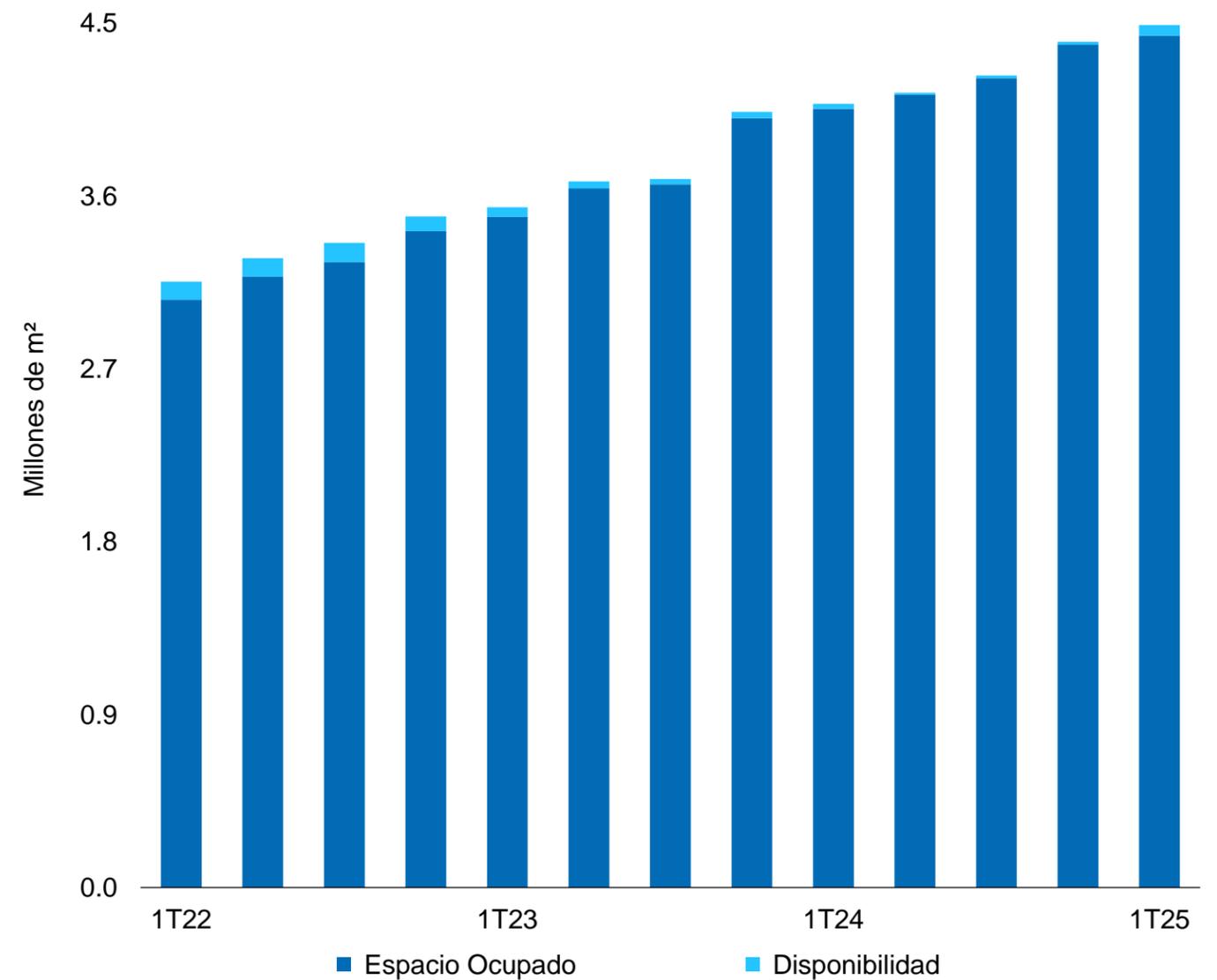
# Demanda de mercado

Durante este trimestre, se observó una reducción en la demanda de espacios industriales, lo que da como resultado una tasa de disponibilidad del 1.2%. A pesar de esta disminución en demanda, el inventario industrial continúa en aumento, alcanzando un total de 4.4 millones de metros cuadrados.

## Inventario y Tasa de Disponibilidad



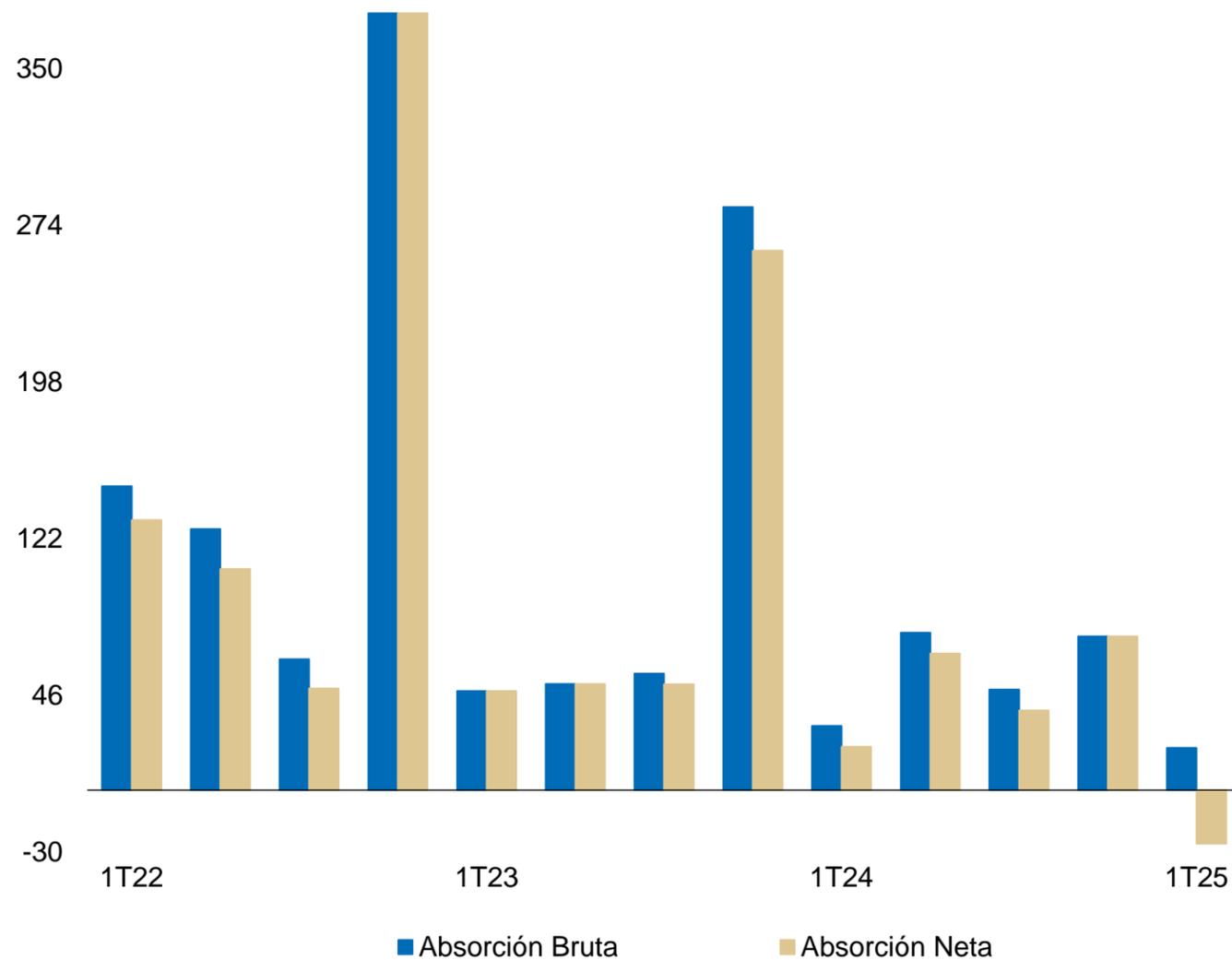
## Espacio Ocupado y Espacio Disponible



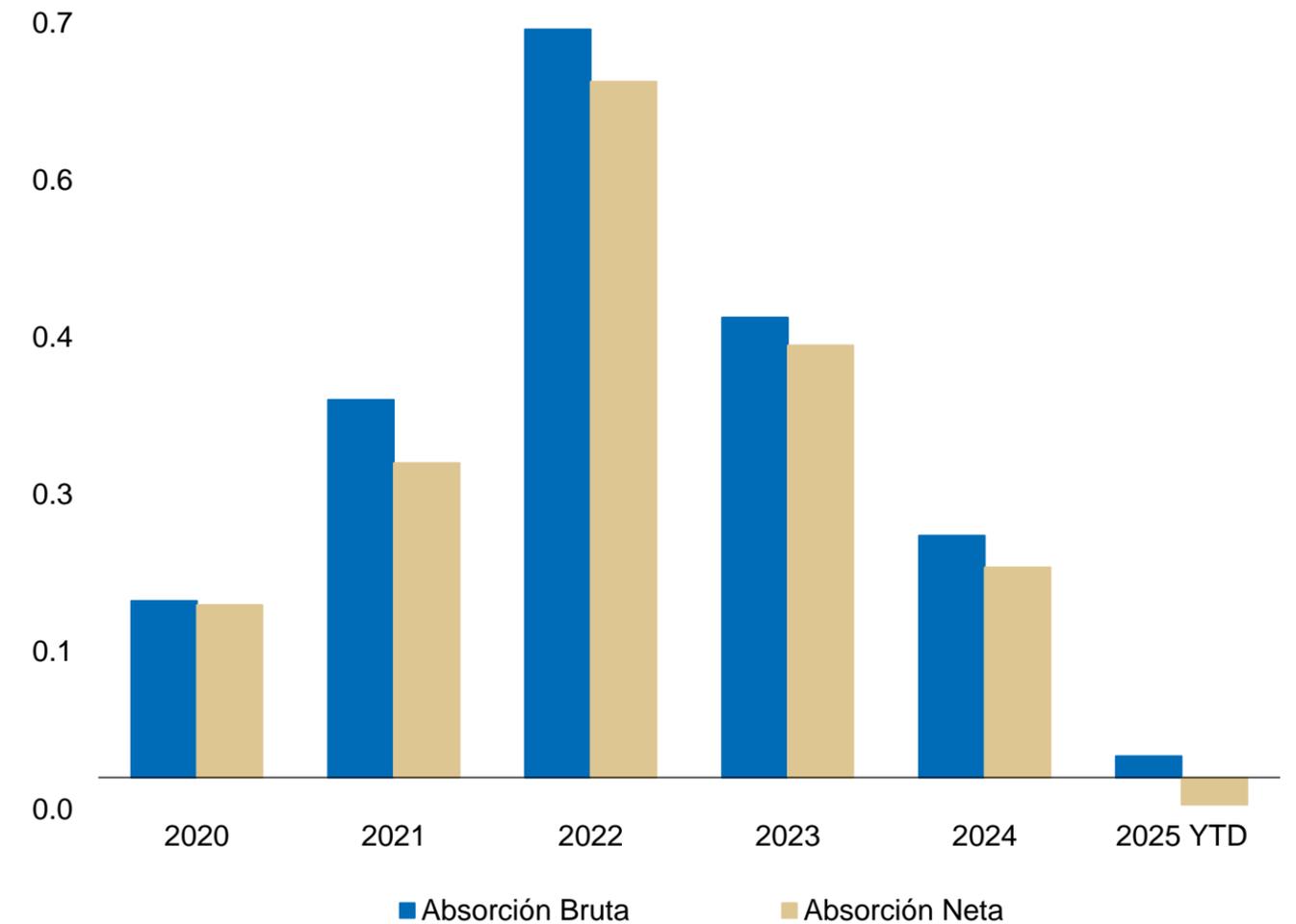
# Absorciones

Al cierre del trimestre, se registró una absorción bruta de un poco más de 20,000 m<sup>2</sup>, mientras que la absorción neta fue de -26,000 m<sup>2</sup>. Esta situación es consecuencia del comportamiento a la baja de la demanda en el mercado, sumada a la finalización de nuevos espacios especulativos.

Absorción Bruta vs Absorción Neta (Trimestral, miles m<sup>2</sup>)



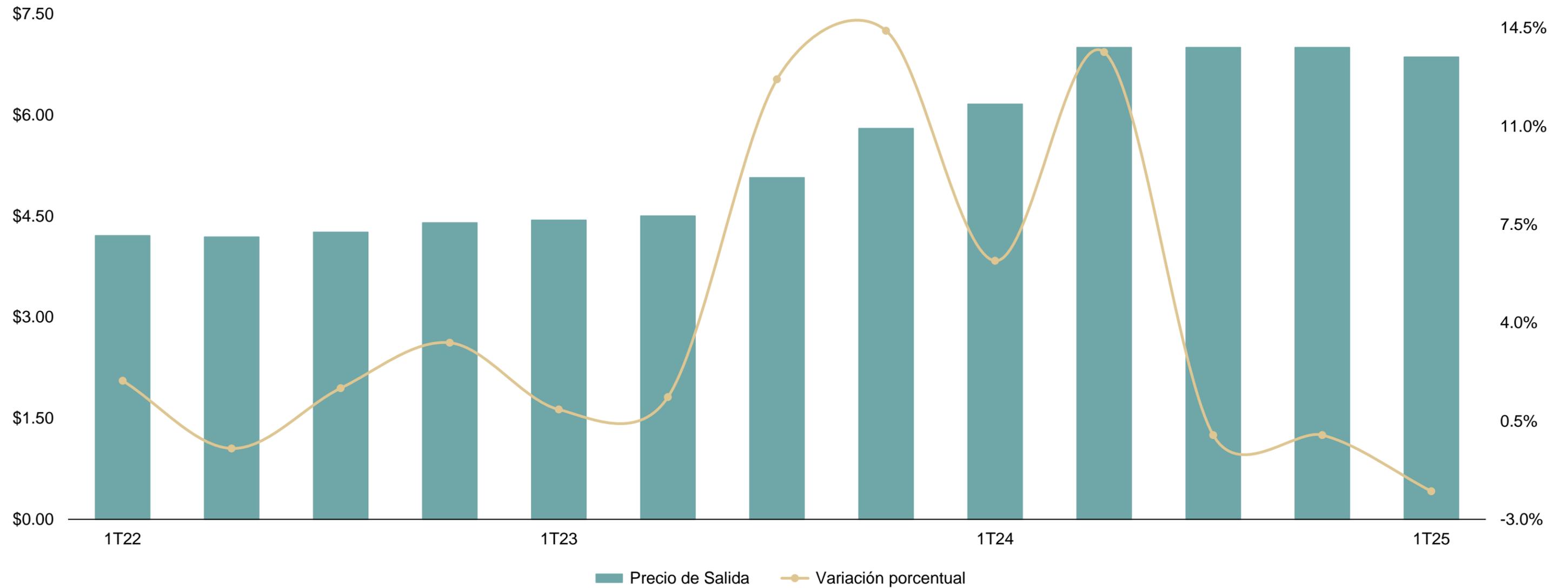
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Anual, millones m<sup>2</sup>)



# Precio de salida

Con respecto al precio de renta, se observó un ligero comportamiento a la baja, cerrando con una cifra de US\$6.86/m<sup>2</sup> por mes. Este decremento se debe principalmente a la ocupación de nuevo espacio industrial y a la disponibilidad de espacios industriales con precios ligeramente bajos.

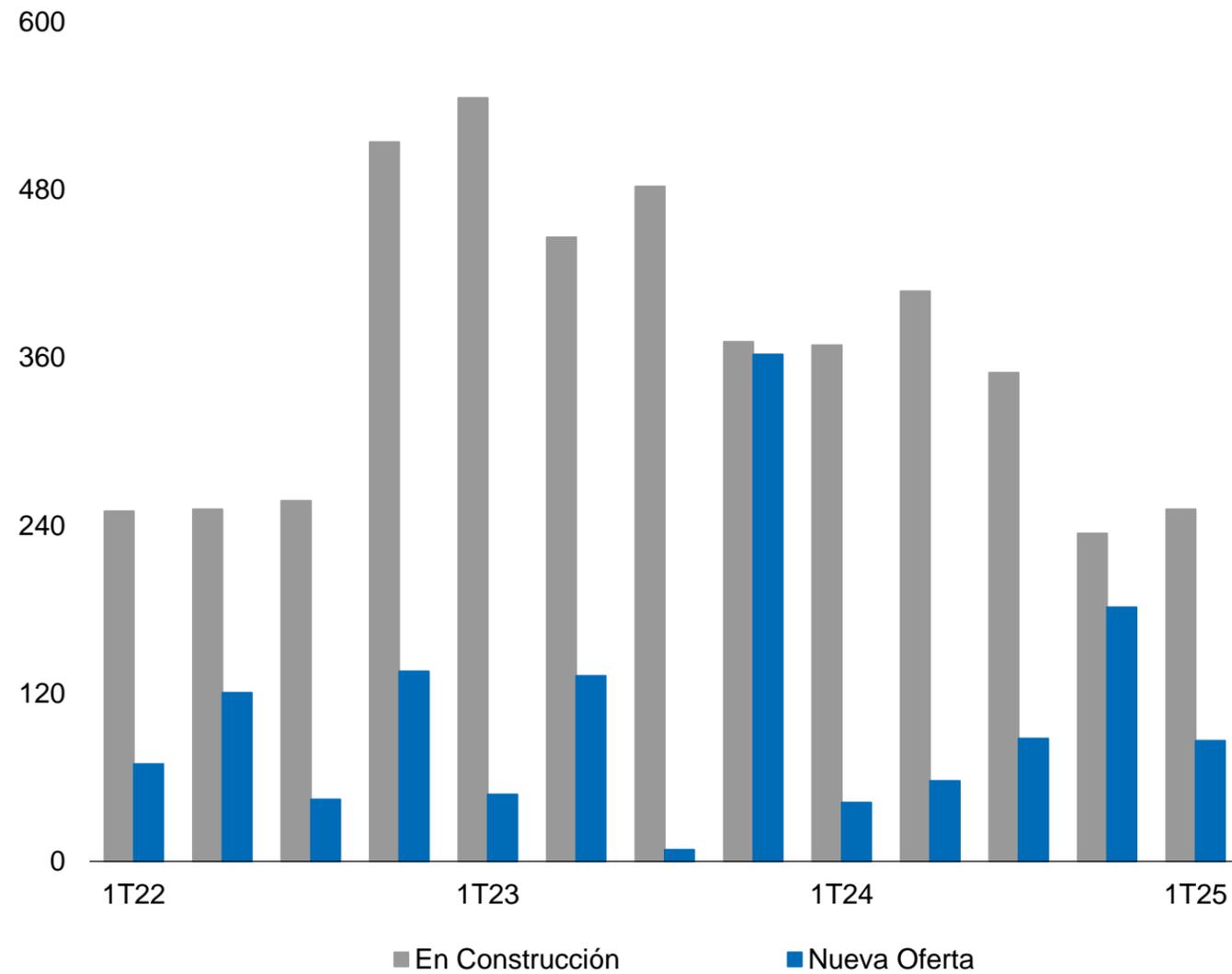
Precio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual



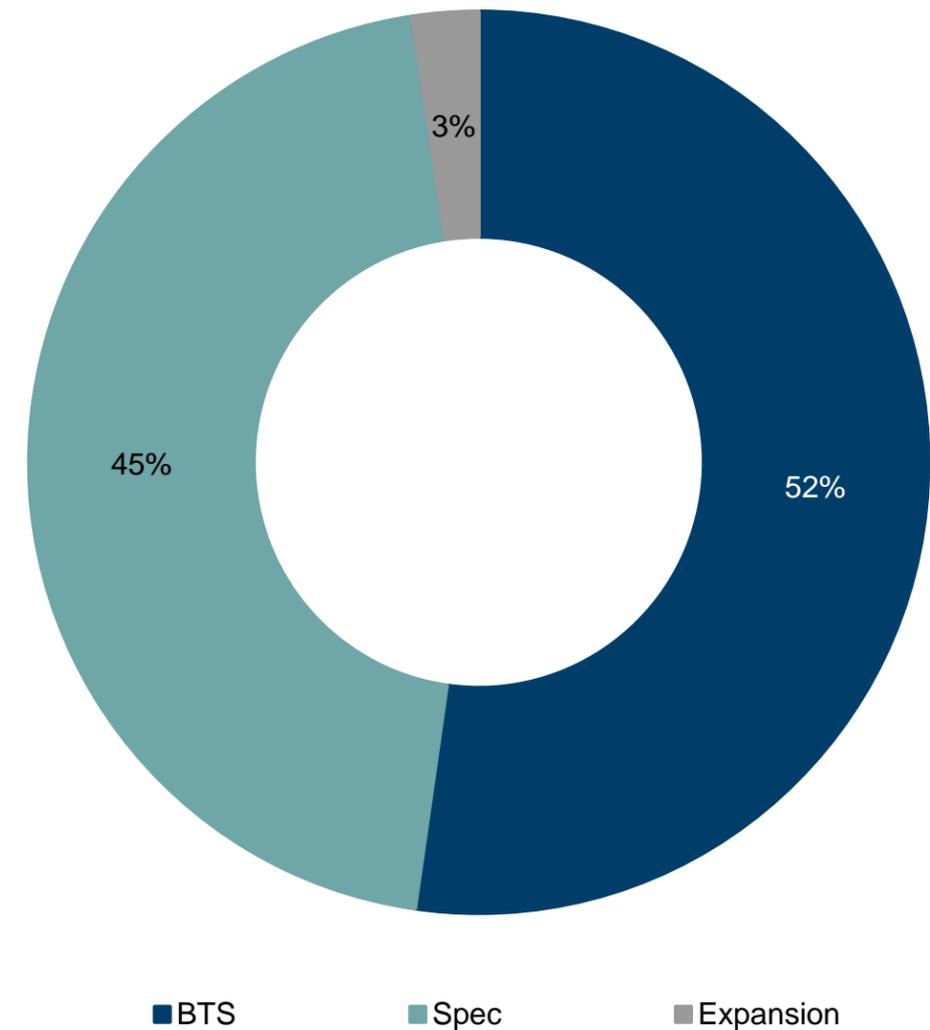
# Espacio en desarrollo

El espacio en desarrollo registró una cifra de 251,500 m<sup>2</sup> y una nueva oferta de 86,000 m<sup>2</sup>. Con respecto al espacio en construcción se tiene que el 52.3% corresponde a proyectos build-to-suit, 45.4% a edificios especulativos y 2.4% a expansiones de edificios existentes. El submercado con el mayor espacio en construcción es Ramos Arizpe con el 58.1%.

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



Tipo de Construcción (1T25)



*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

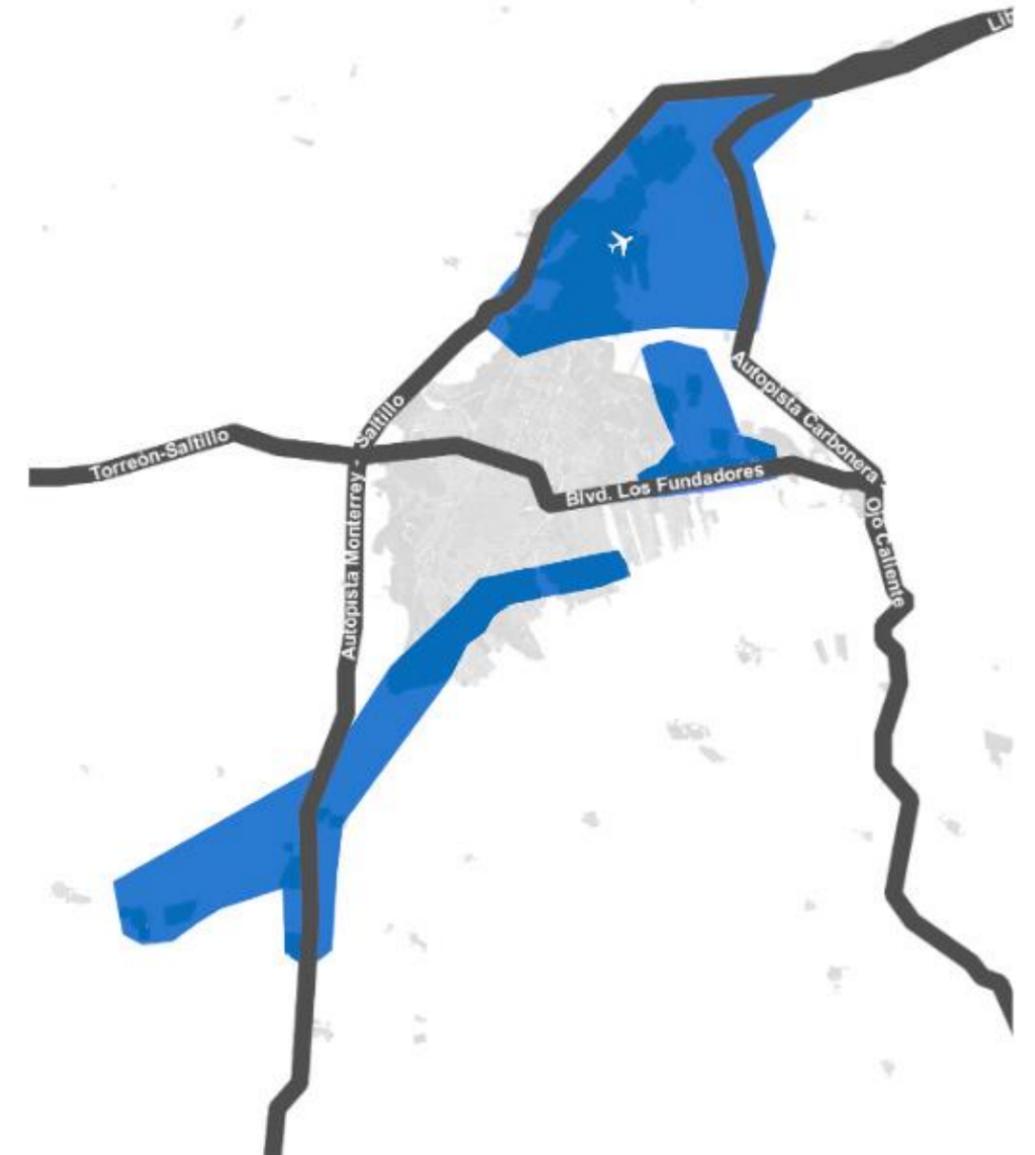
**Armando de la Fuente**

*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

[newmark.mx](http://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**