

---

1S2025

# La Laguna Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	1.6M	1.5M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.2%	3.4%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	29,800	30,400	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	-7,000	-2,700	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.14	\$5.73	→
Construcción (m <sup>2</sup> )	122,400	113,500	→

## Perspectivas

- Se espera un incremento en el precio de renta, cercano a US\$6.20 m<sup>2</sup> por mes.
- Una tasa de disponibilidad de casi 5.5%, debido al ingreso de nuevo espacio especulativo.

## Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
<b>Total</b>	1.6	122,400	84,300	5.2%	29,800	29,800	-7,000	-7,000	\$6.14

1S25

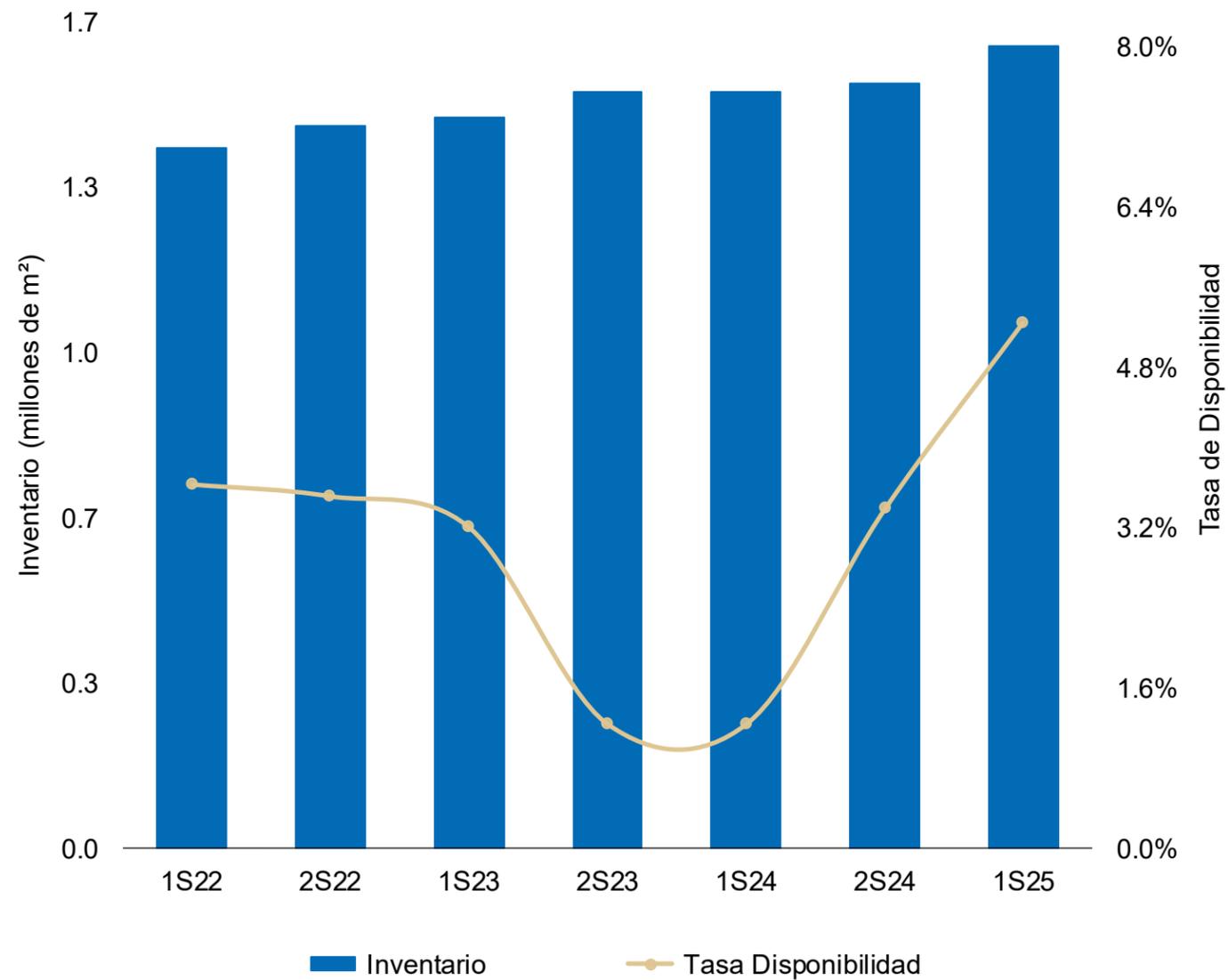
# Fundamentos de mercado



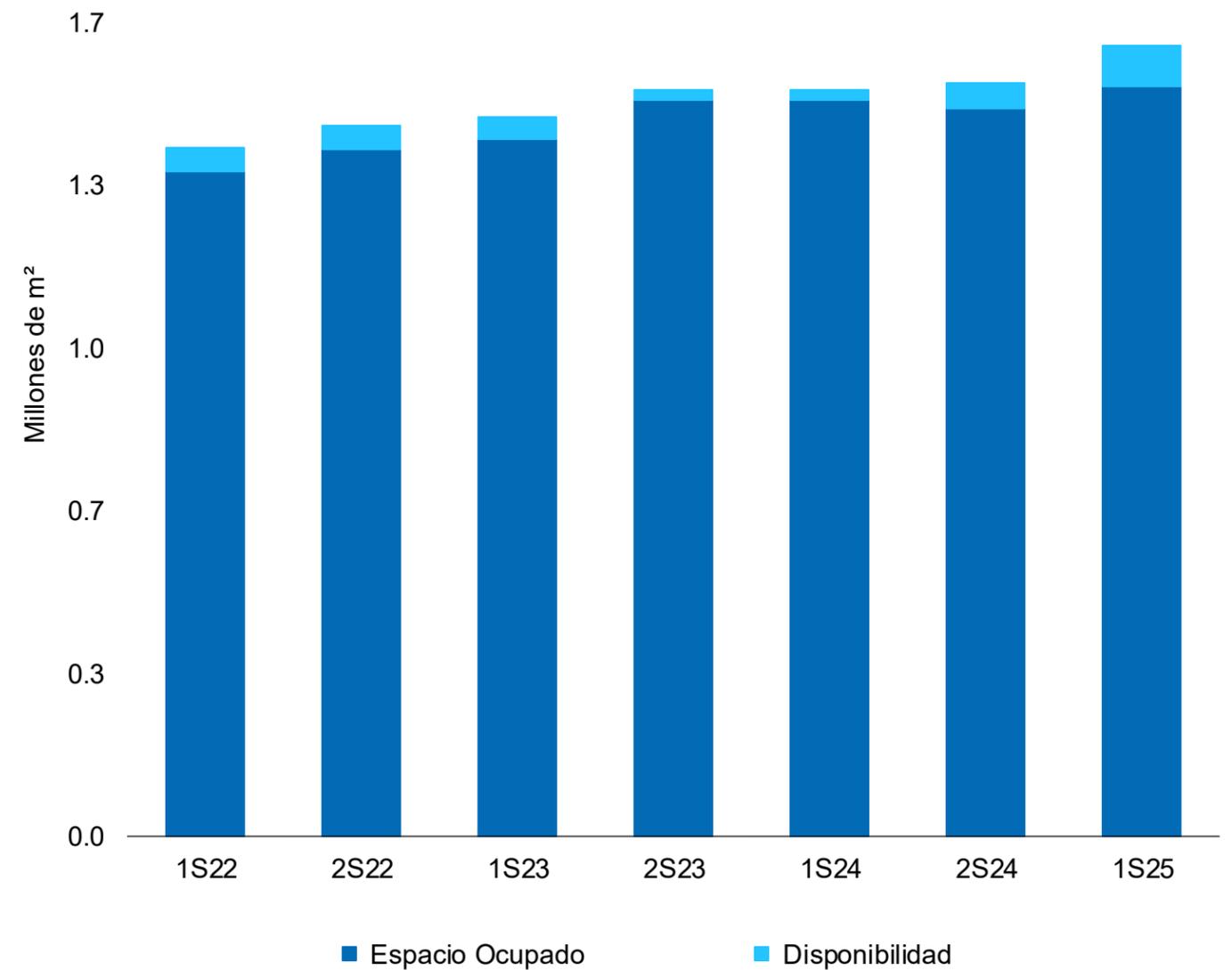
# Demanda de mercado

En esta primera mitad de año, el mercado industrial mostró un incremento en la tasa de disponibilidad, pasando de 3.4% a 5.2%. Si bien el mercado se ha mostrado activo, el ingreso de nuevo espacio especulativo ha generado este aumento en la tasa de disponibilidad.

## Inventario y Tasa de Disponibilidad



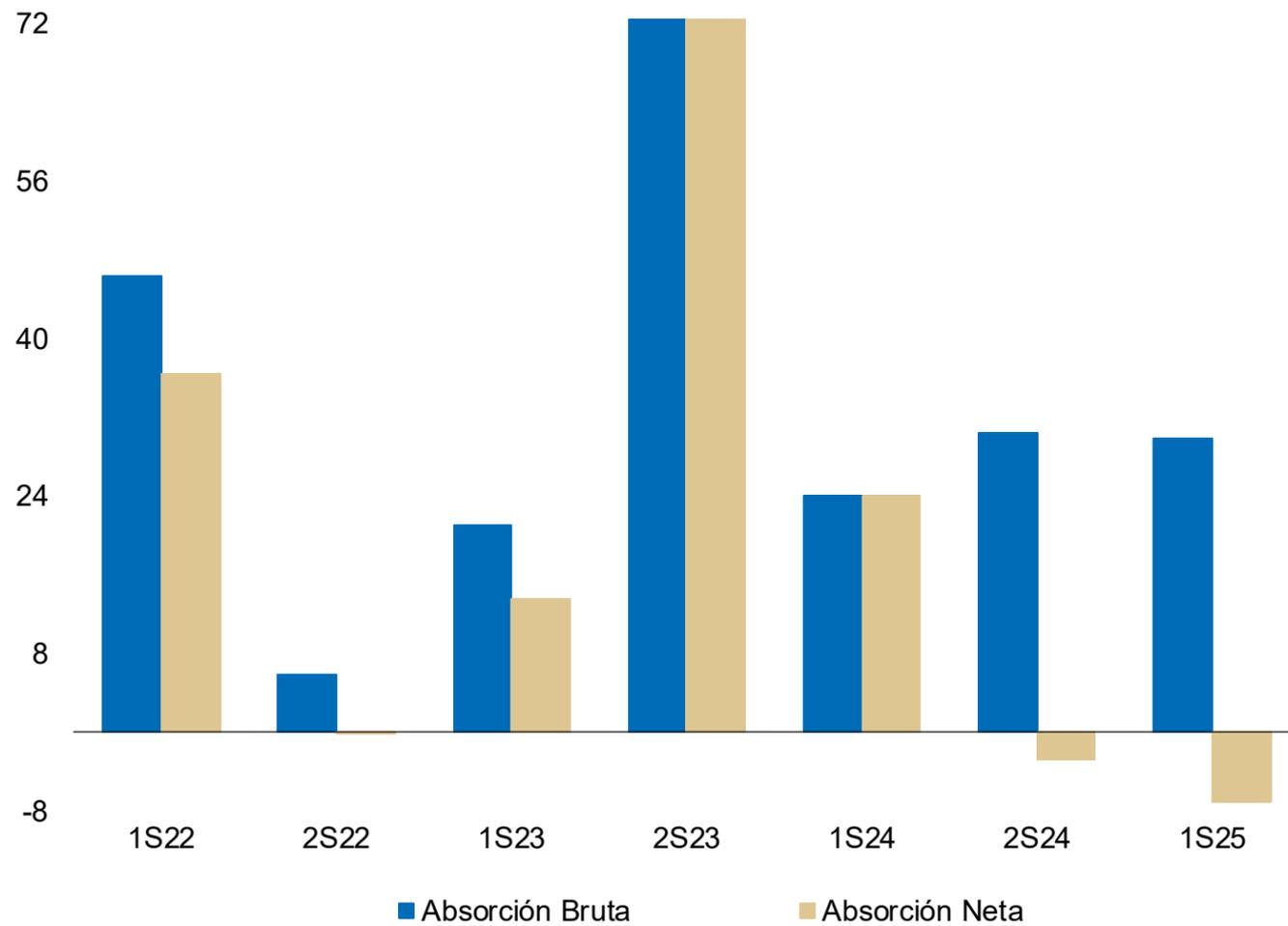
## Espacio Ocupado y Espacio Disponible



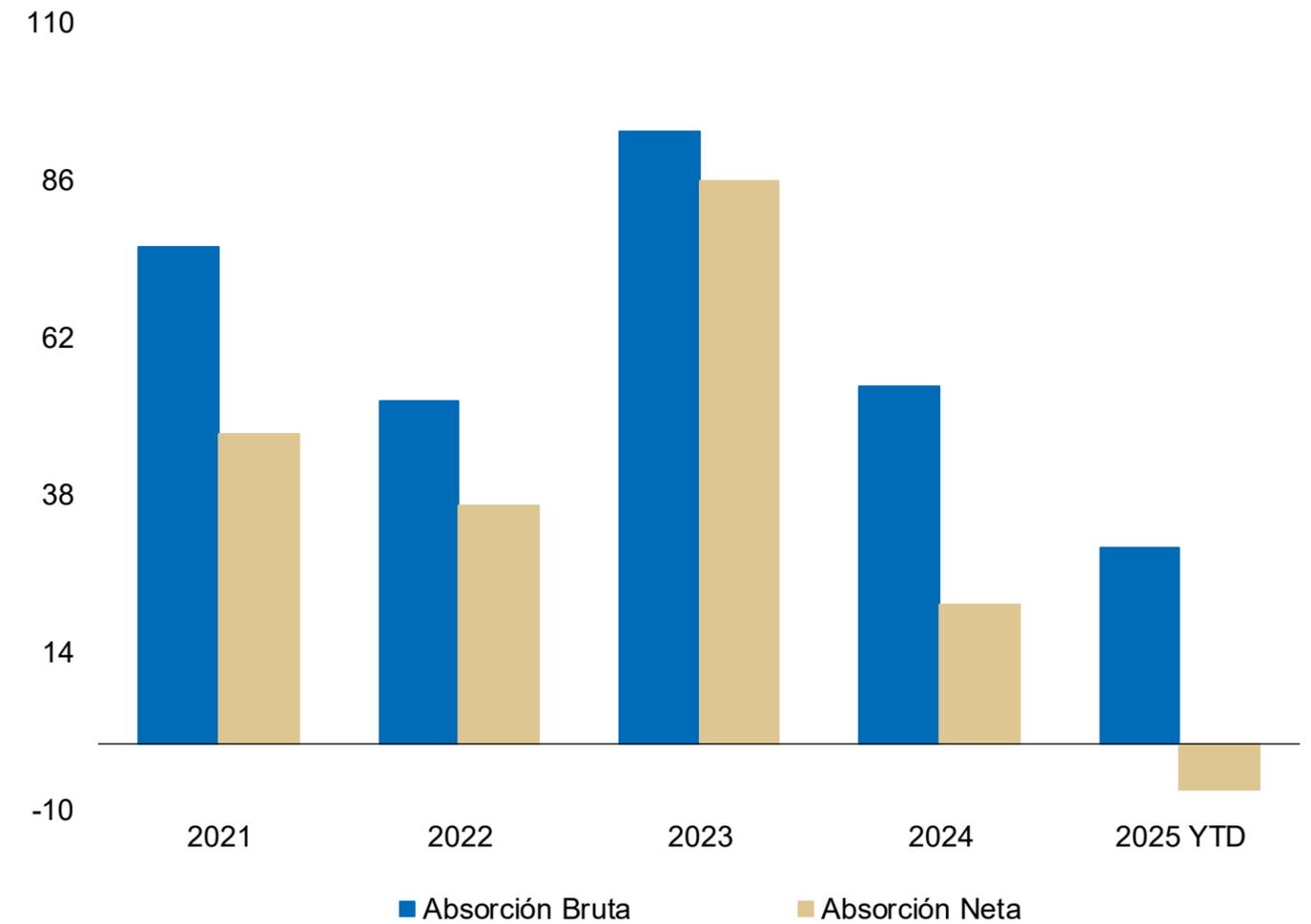
# Absorciones

En cuanto a la absorción bruta, se registró una cifra de poco más de 29,800 m<sup>2</sup> y una absorción neta de -7,000 m<sup>2</sup>. En los próximos meses se espera que el comportamiento se mantenga estable, debido principalmente a algunos proyectos en proceso de cierre.

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



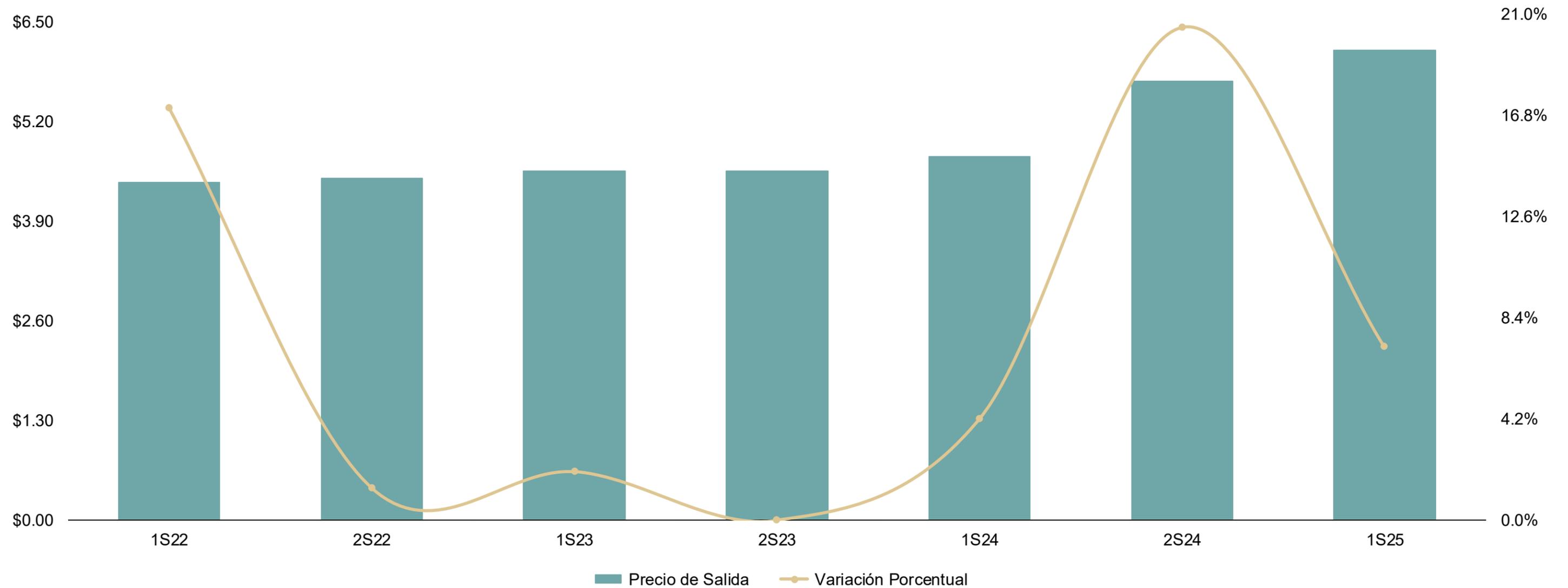
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Anual, miles m<sup>2</sup>)



# Precio de salida

El precio de renta mostró un comportamiento al alza, cerrando el semestre con una cifra de US\$6.14 m<sup>2</sup> por mes. Se espera que para finales de año el precio vuelva a mostrar un incremento, esto debido a varios edificios especulativos Clase A que se encuentran en construcción y próximos a finalizarse.

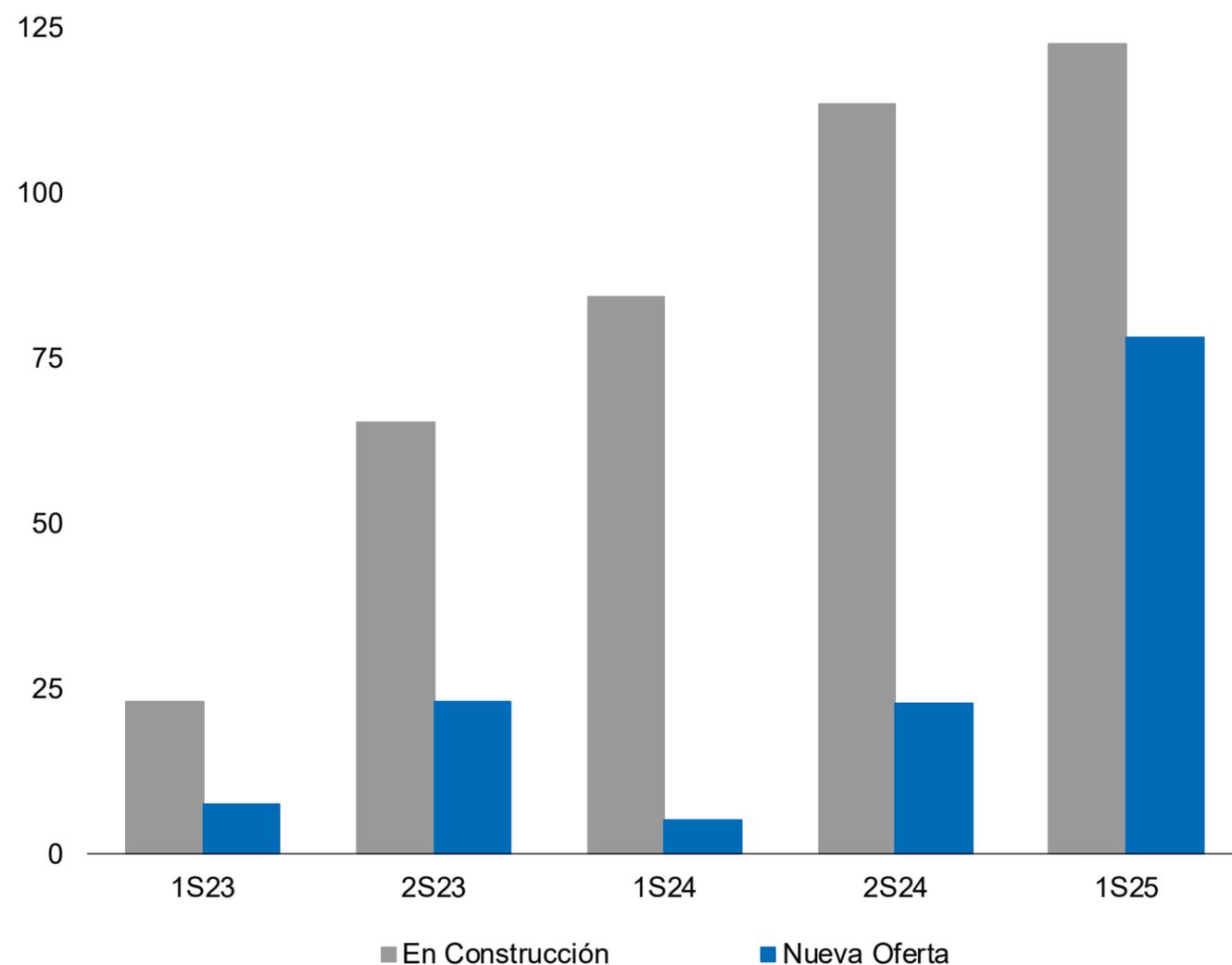
Precio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual



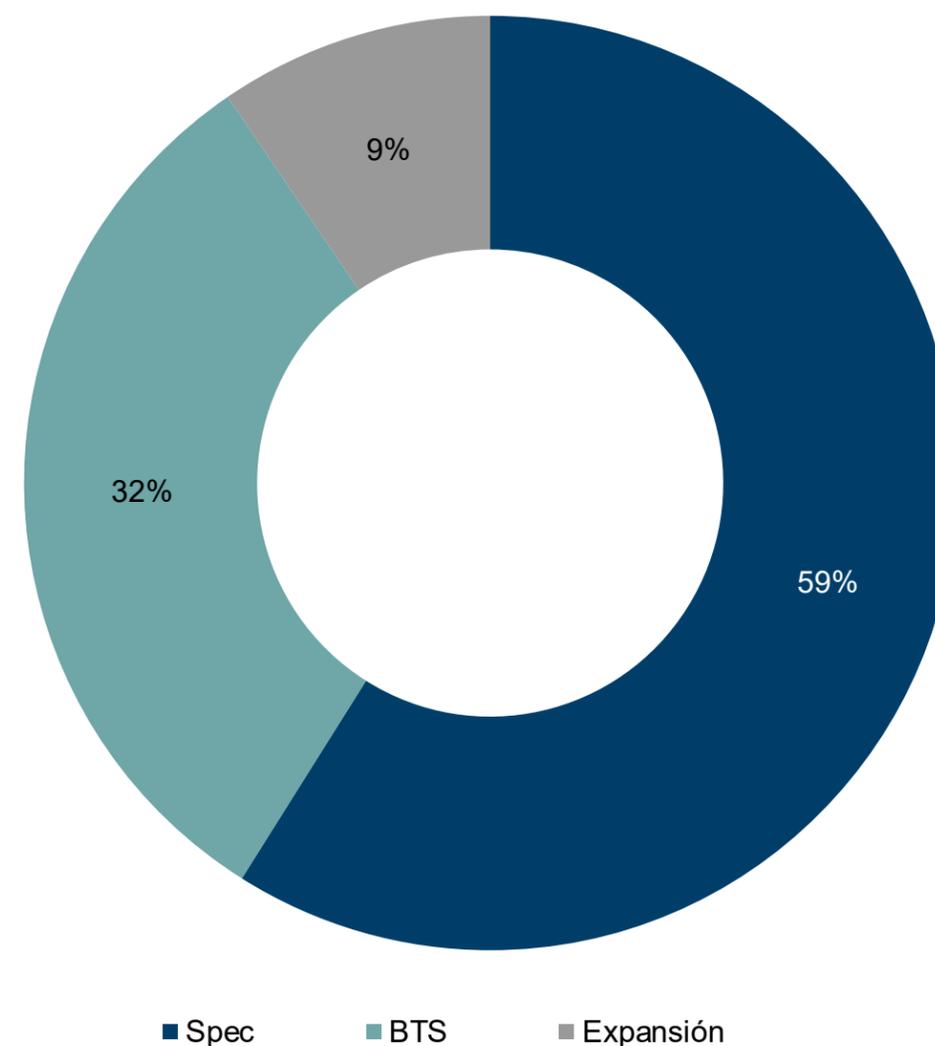
# Espacio en desarrollo

El comportamiento del espacio en desarrollo refleja un incremento, pasando de 113,000 m<sup>2</sup> a 122,000 m<sup>2</sup> en el periodo analizado. Por otra parte, la nueva oferta registrada en este semestre alcanzó los 78,000 m<sup>2</sup>, lo que representa el ingreso de nuevos espacios al mercado. Con respecto al espacio en construcción, el 59.0% corresponde a edificios especulativos, el 31.5% a proyectos build-to-suit y 9.5% a expansión de un edificio existente.

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



Tipo de Construcción (1S25)



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

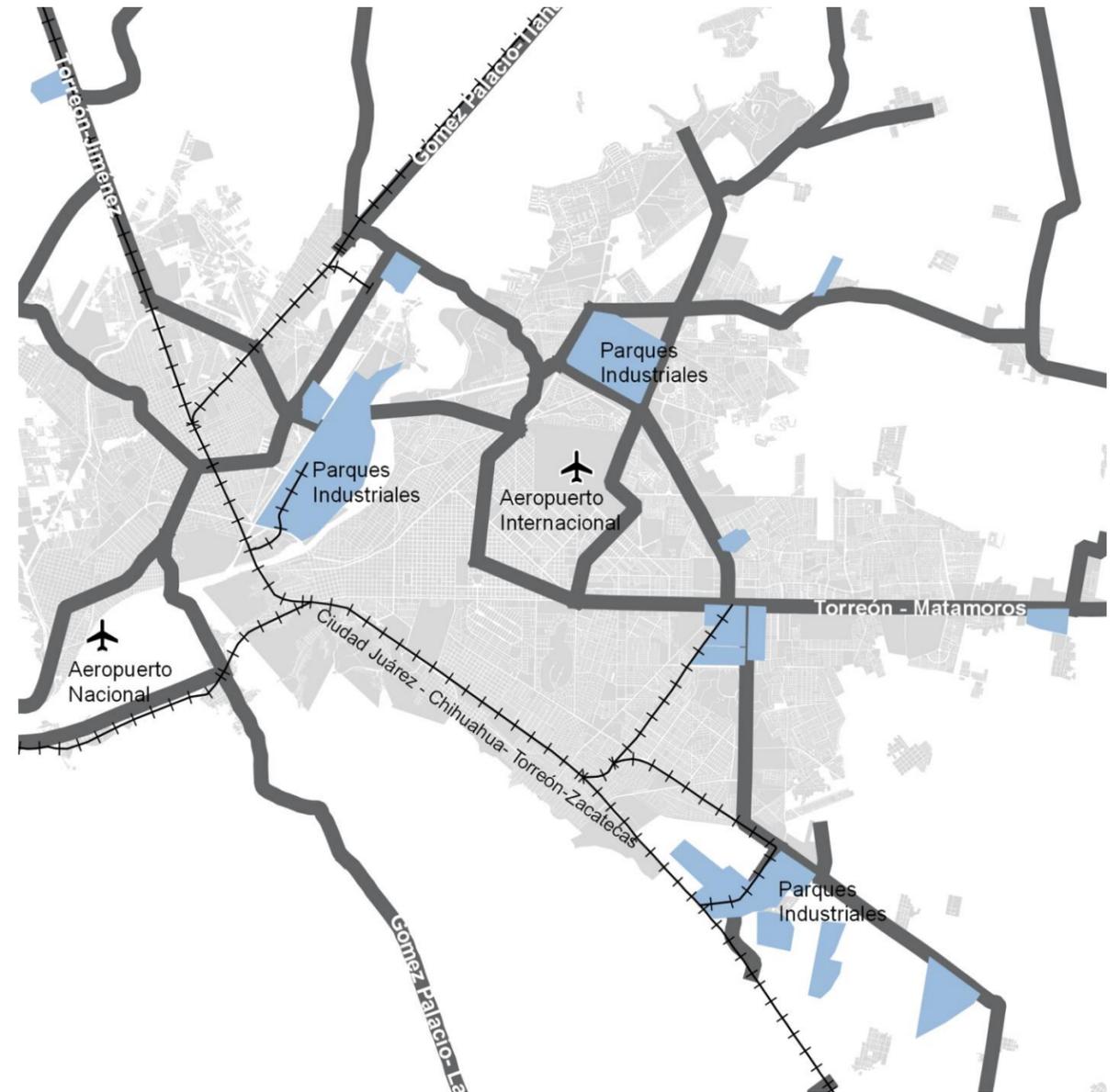
**Armando de la Fuente**

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

[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://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.