

1S 2025

# San Luis Potosí Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- **Expectativas de inversión por desempeño 2025:** La inversión total en México tuvo una caída del 6.8% interanual, con una disminución del 24% en la inversión pública y del 4% en la privada. Para el caso de San Luis Potosí la inversión tuvo su caída más abrupta no observada desde el 2021, cuya participación nacional es del 0.6%.

## Transacciones

- La única transacción de nave especulativa solo se registro en el Parque Logístico Nuevo Bajío en su nave más grande de 15,000 metros cuadrados.
- Por parte de los cierres más importantes en la modalidad de *BTS* se encuentra la nave en Colinas de San Luis con la expansión de NAL México.
- Del mismo modo, la nave de Gestamp San Luis Potosí Planta 2 ubicada en el Logistik II también se encuentra en expansión.

## Fundamentos de mercado

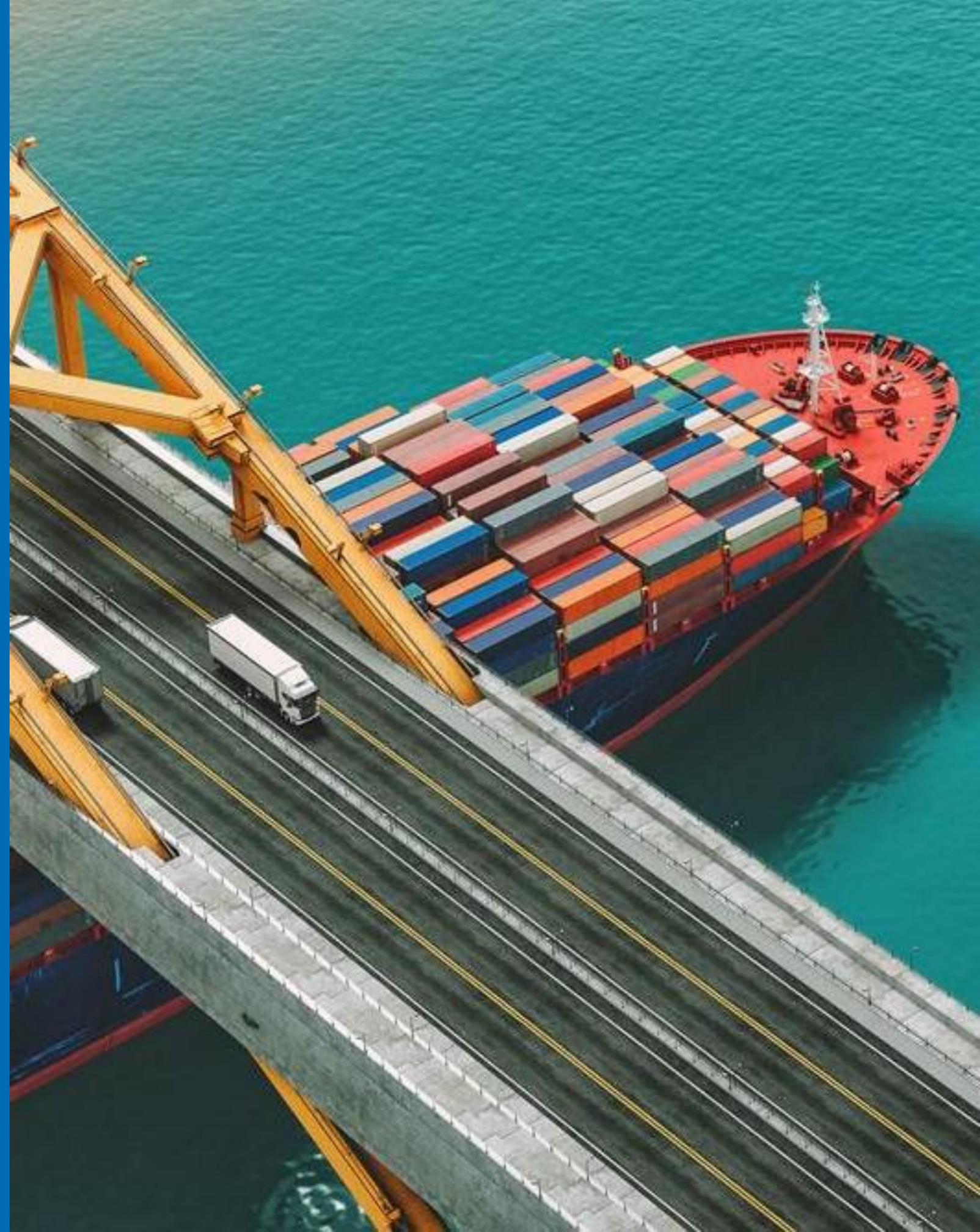
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	3.3M	3.1	3.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.8%	3.7%	4.2%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	144,620	157,845	179,986	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	15,120	9,347	-47,821	↑
Precio de Salida (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.46	\$5.58	\$5.64	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	199,110	222,495	217,412	↓

## Perspectivas

- Logistik II y Colinas de San Luis tuvieron inicios de construcción importantes ya que representaron más del 60% de los cierres del semestre. De esta forma, las zonas industriales con una consolidación moderada tienen un empuje importante.

I. Análisis de mercado	02
II. Economía	04
III. Fundamentos de Mercado	08

# Economía

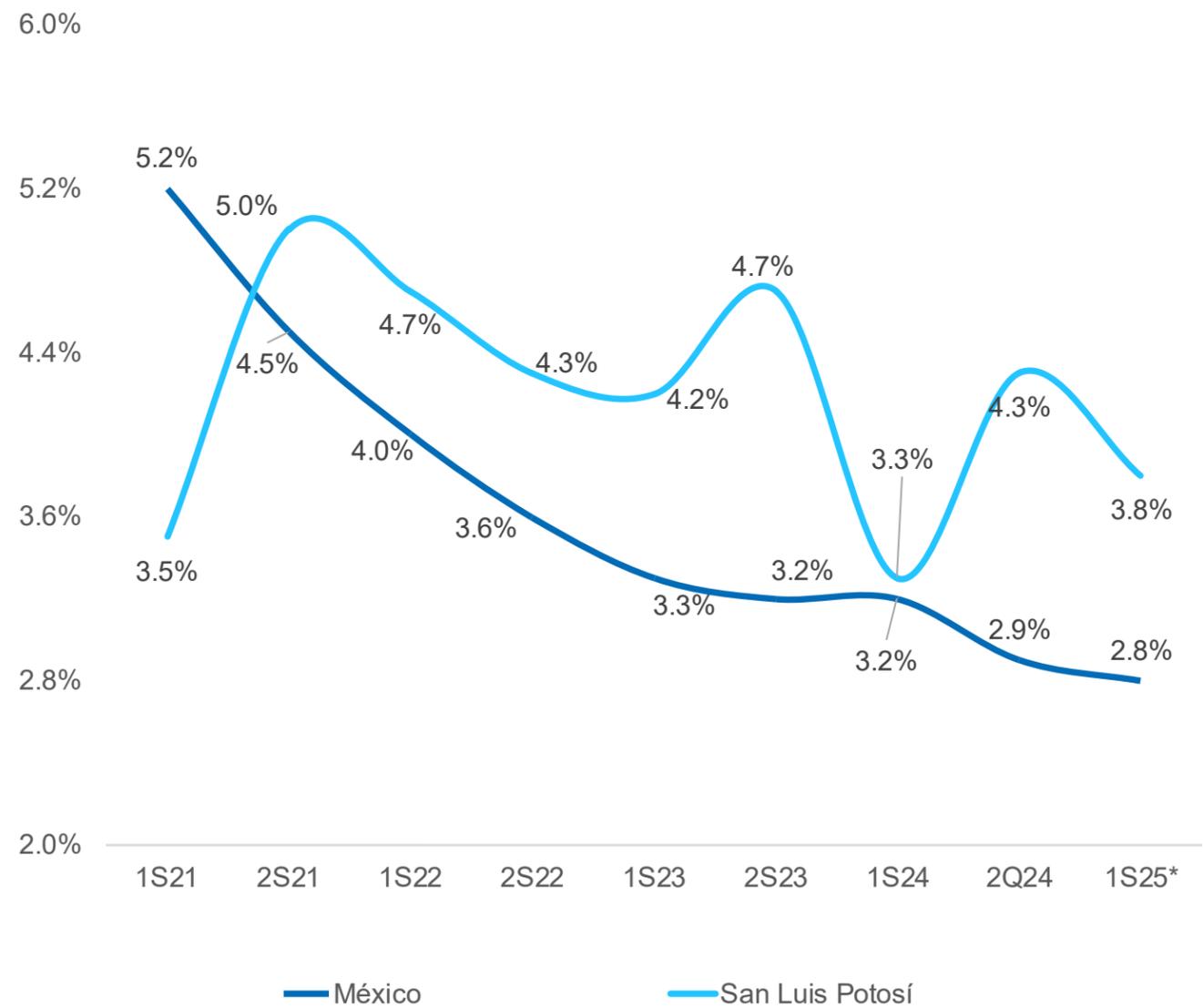


# Empleo

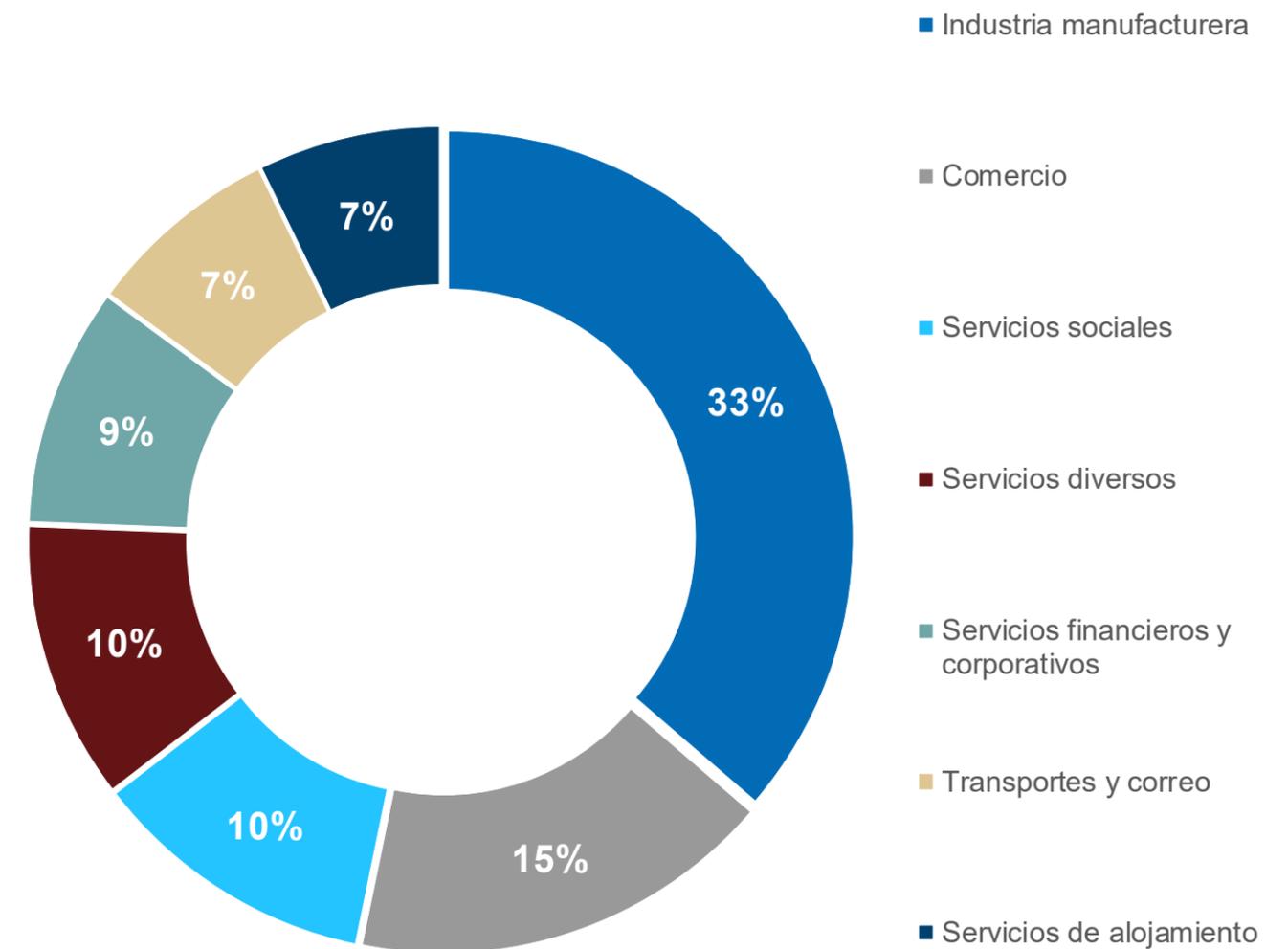
La ciudad de SLP tuvo una recuperación y alineo su tendencia de desempleo a la baja como lo es el patrón nacional después de un año volátil en e desempleo..

La manufactura al inicio del año concentra la tercera parte del empleo en SLP, sin embargo lleva cinco trimestre consecutivos de participación absoluta a la baja.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía SLP (estado)\*\*

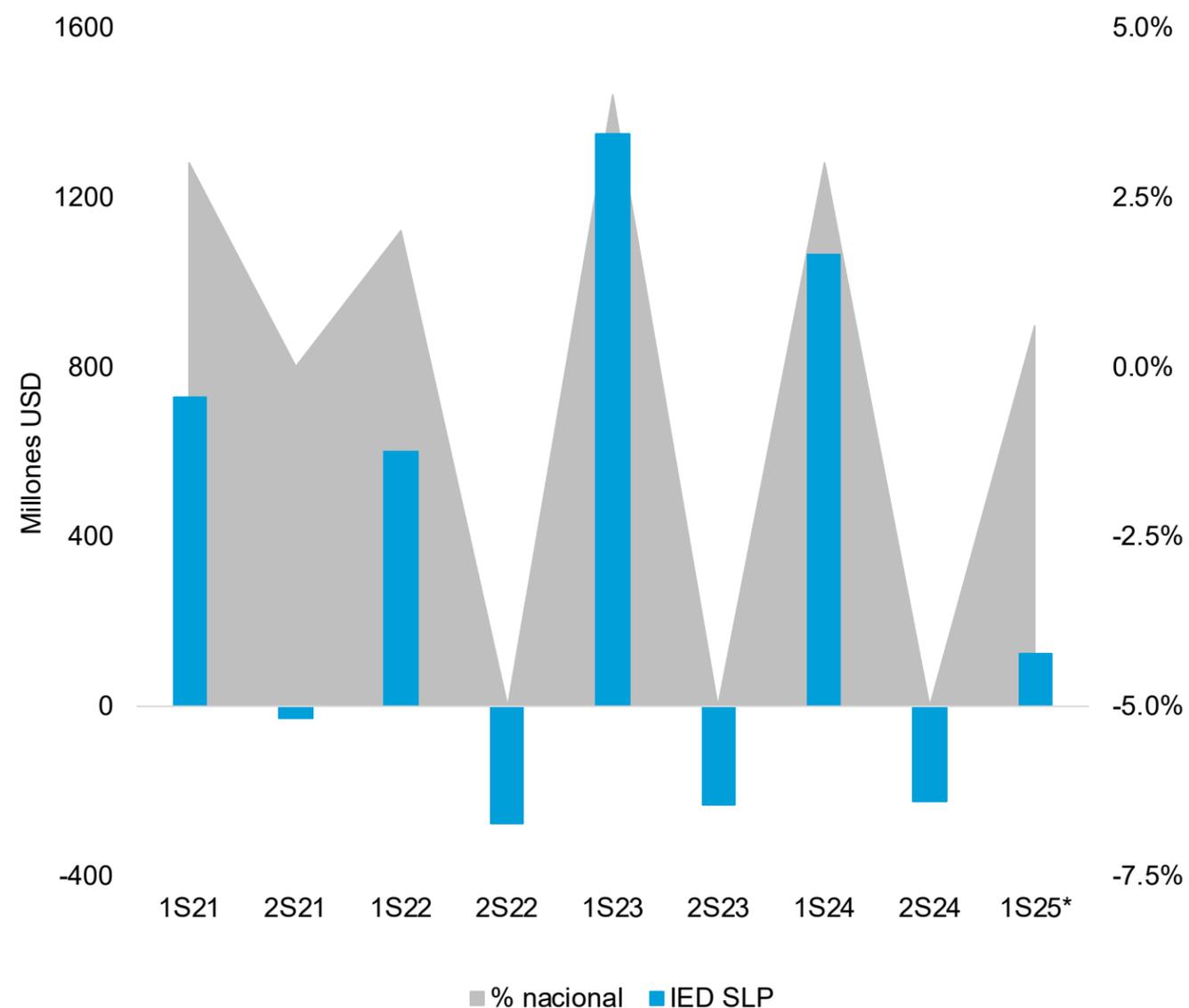


Fuente: INEGI.  
 \* Preliminar 1er semestre  
 \*\* Disponible solo a 1er trimestre

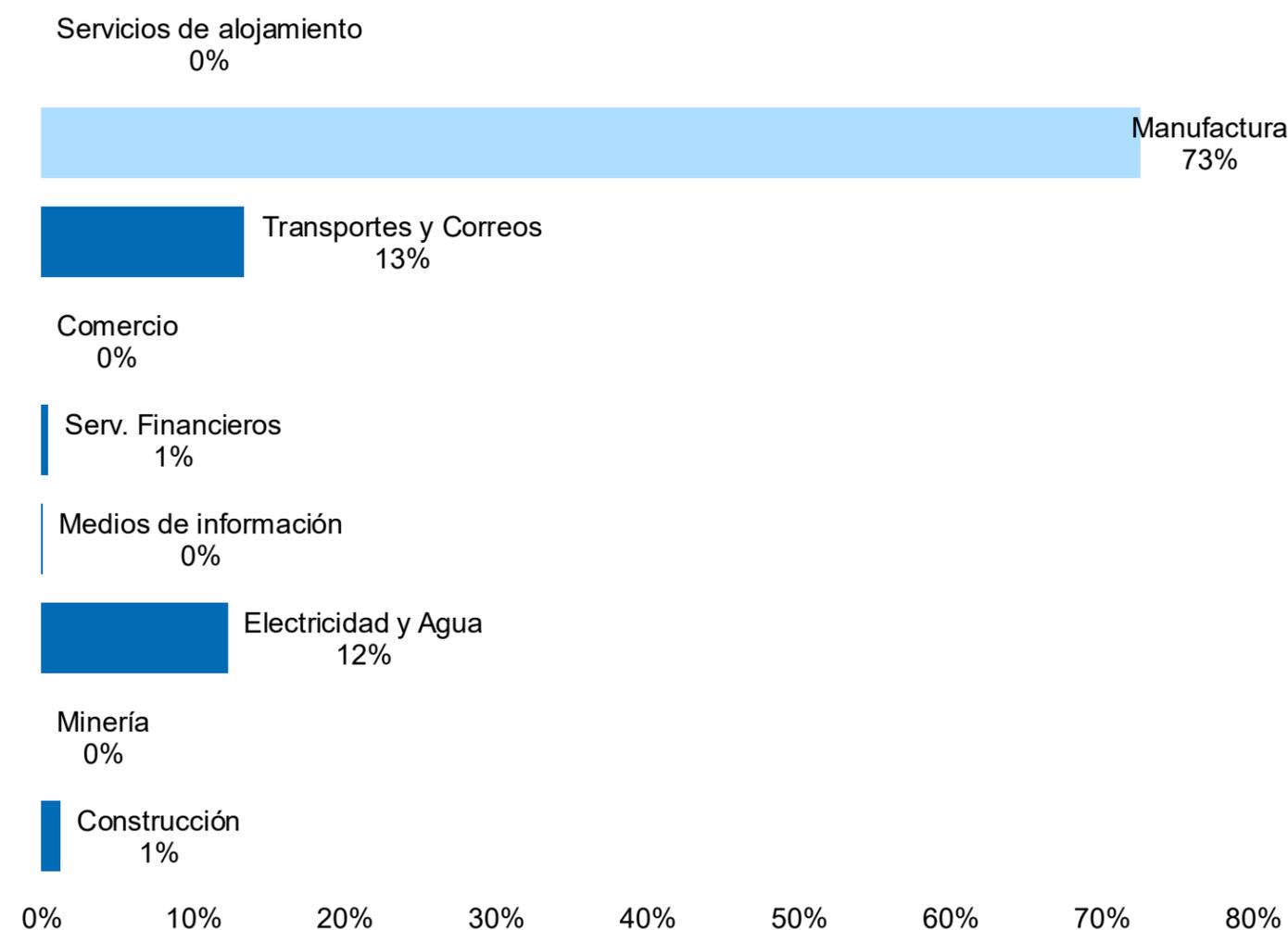
# Inversión

Entre 1S21 y 1S25\*, la IED en San Luis Potosí muestra una alta volatilidad. Destacan fuertes repuntes en 1S23 (1,347.9) y 1S24 (1,067.1), mientras que los segundos semestres reflejan caídas persistentes, como en 2S22 (-278.5) y 2S23 (-232.2). De la inversión recibida en SLP, más del 90% se destinó a manufactura.

Inversión extranjera directa (IED estatal San Luis Potosí)



IED por subsector de economía (acumulado 2025 estatal SLP)

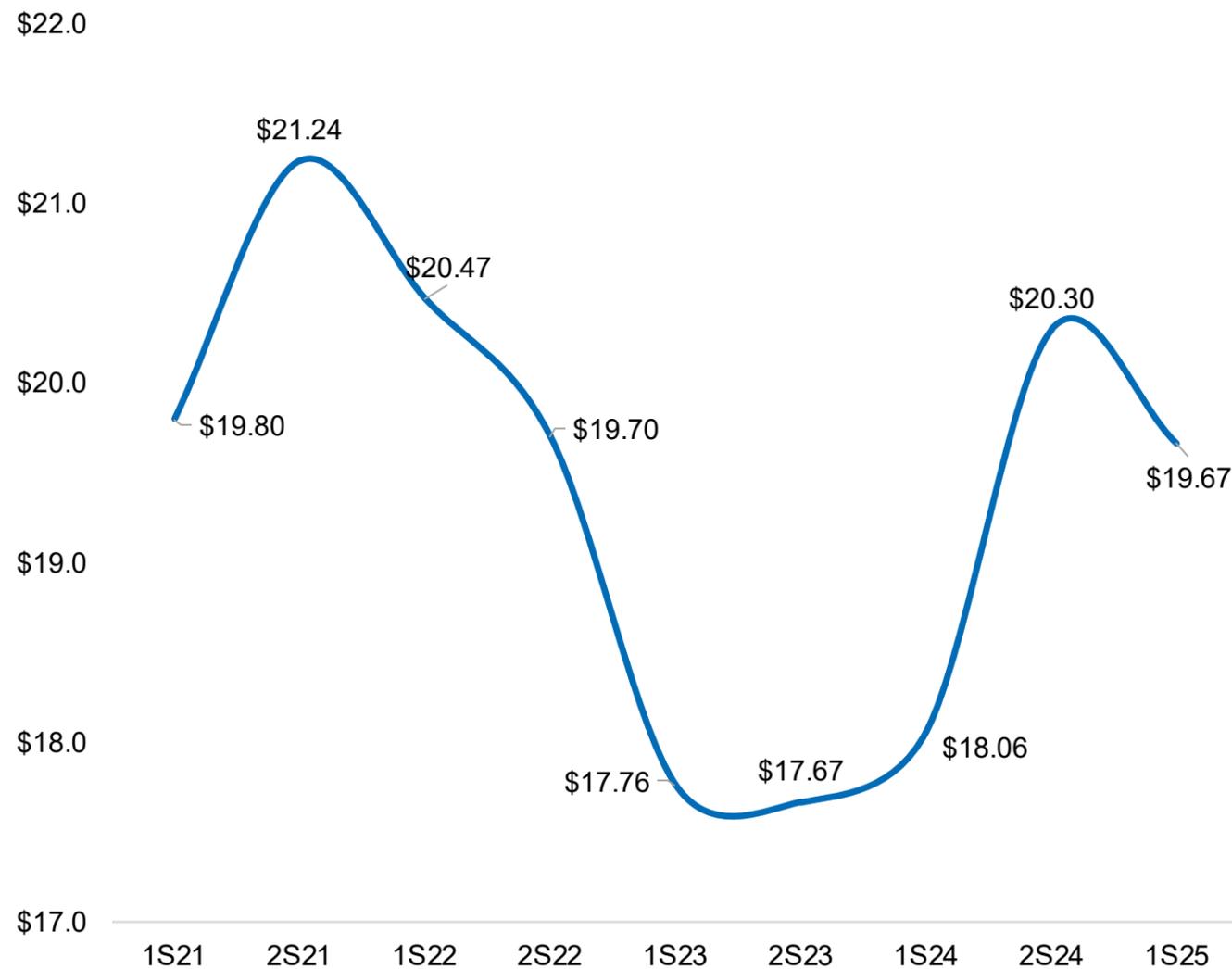


Fuente: Secretaría Economía

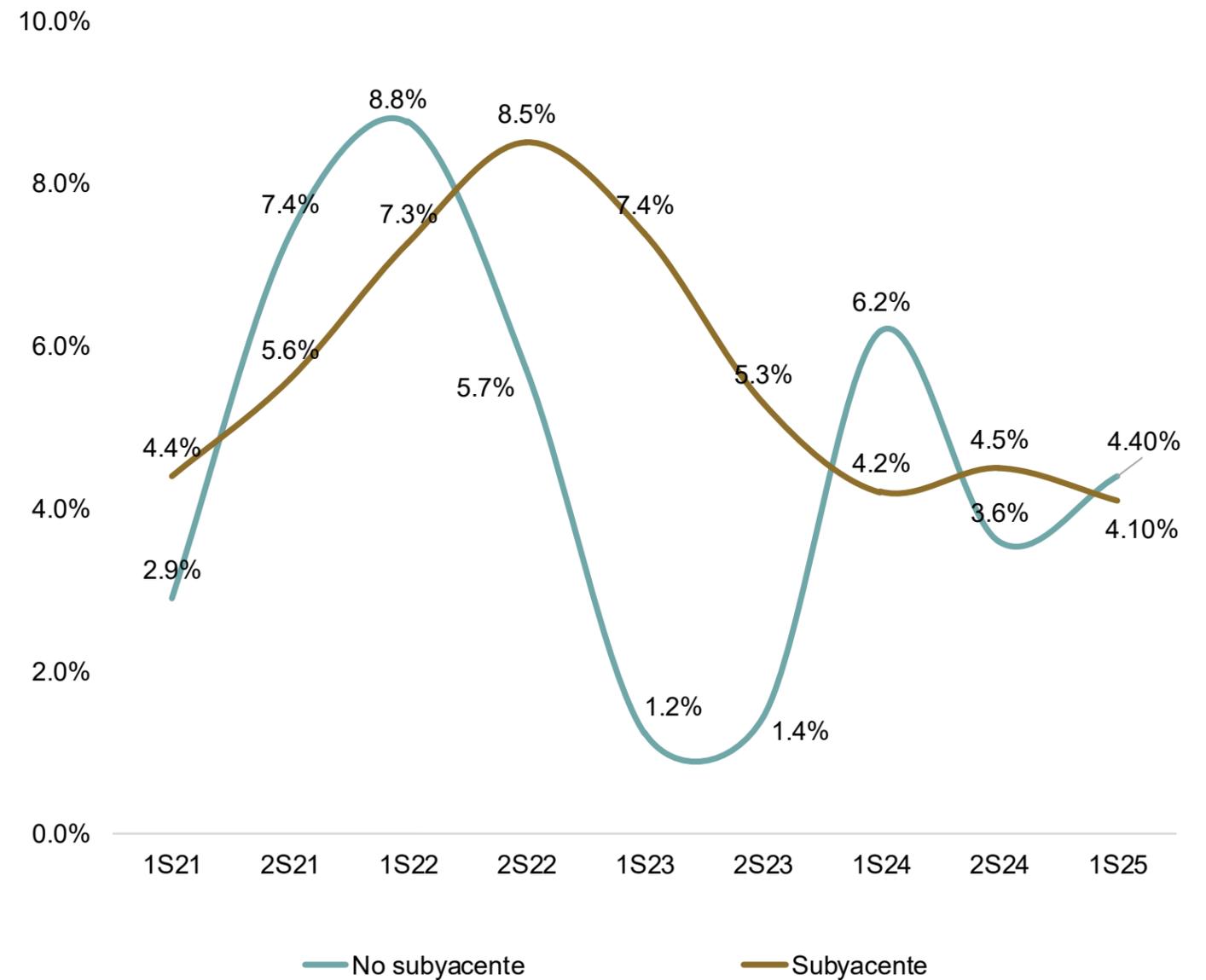
# Inflación-devaluación

Durante el periodo 2021-2025, el peso mexicano mostró volatilidad frente al dólar, con una apreciación notable en 2023. La inflación no subyacente alcanzó su pico en 2022 (8.8%) y luego descendió, mientras que la subyacente se mantuvo elevada hasta 2023, estabilizándose en 2024-2025. Estos datos reflejan un entorno económico desafiante, con presiones inflacionarias que disminuyen gradualmente y una moneda relativamente estable en el corto plazo.

## Tipo de cambio



## Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

# Fundamentos de mercado



# Resumen de mercado

La captación de inversiones en 2025 preocupa dado el impacto y duración de desaceleración del mercado. Aunque se mantienen los niveles de absorción bruta y su relación con el ritmo de construcción dado el modelo de venta de tierra con amplias capacidades de infraestructura eléctrica, la disminución de ambos indicadores marca la tendencia que se espera en el año.

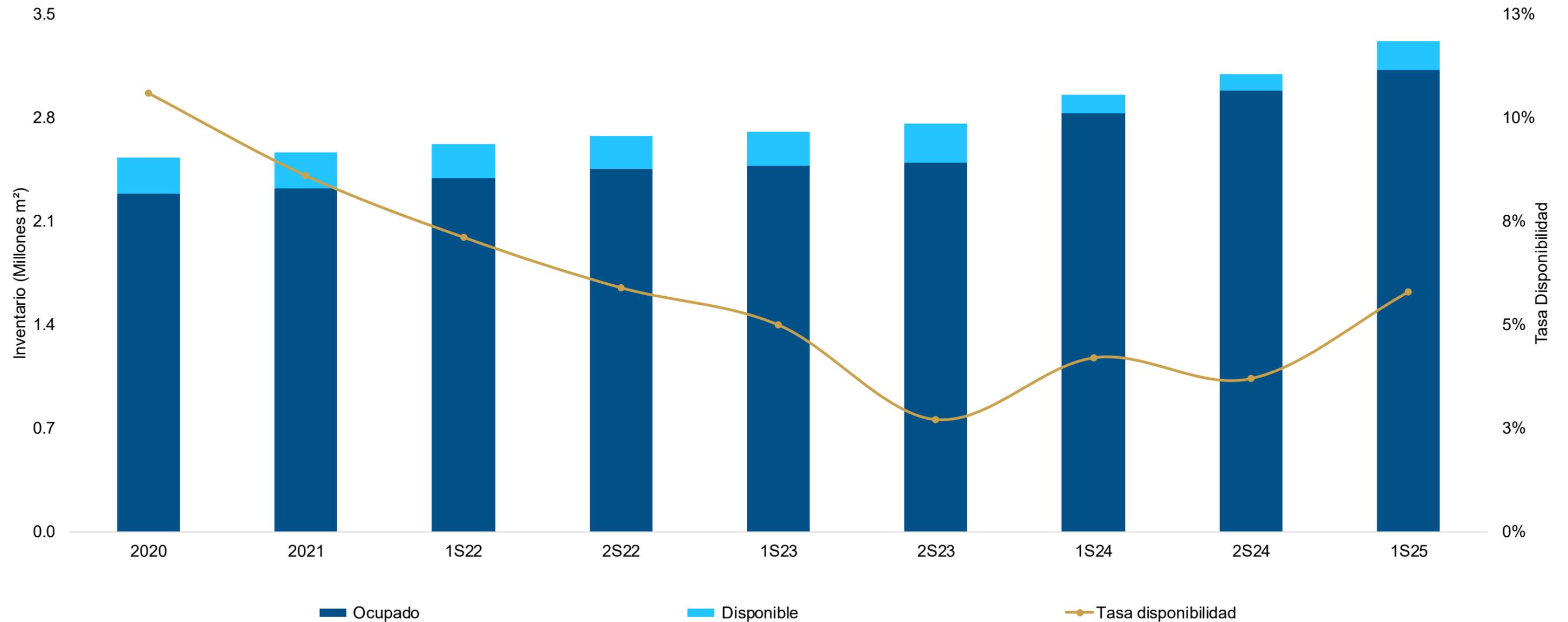
## Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción ( m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disp.	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>3.3</b>	<b>199,110</b>	<b>193,814</b>	<b>5.8%</b>	<b>144,620</b>	<b>15,120</b>	<b>\$5.46</b>	<b>\$5.39</b>

# Evolución de inventario y disponibilidad

Entre 2022 y 2025, el inventario industrial en San Luis Potosí creció de 2.6 a 3.1 millones de m<sup>2</sup>, reflejando una expansión sostenida. La tasa de vacancia disminuyó hasta 2.7% en 2S23, señal de alta demanda, pero repuntó a 5.7% en 1S25, posiblemente por nuevas construcciones aún sin ocupar. Esto sugiere un mercado dinámico, con crecimiento acelerado y ajustes temporales en la ocupación de espacios.

## Inventario existente y disponibilidad

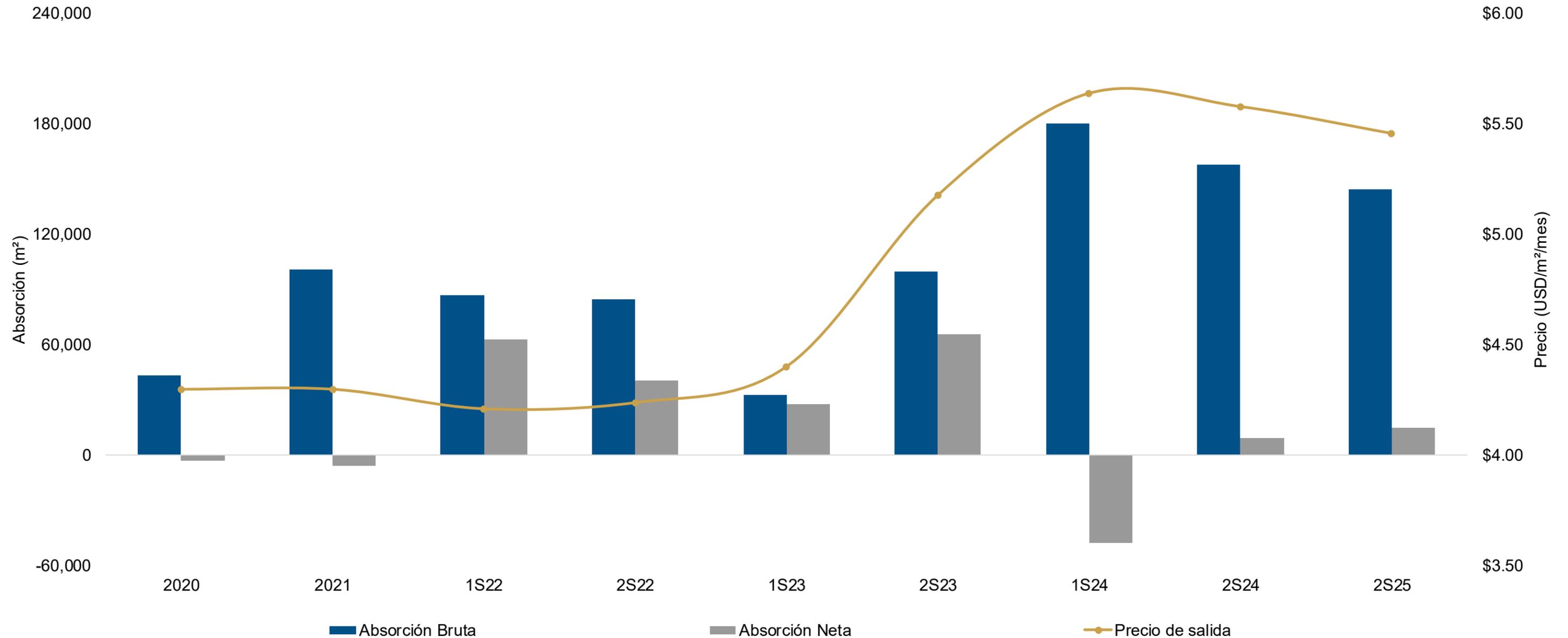


Fuente: Newmark Research

# Absorción y precio de salida

Entre 2022 y 2025, la absorción bruta mostró una tendencia creciente, alcanzando su punto máximo en 1S24. Sin embargo, la absorción neta fue negativa en ese mismo periodo, lo que indica desocupaciones o devoluciones de espacio. A pesar de esto, los precios de salida aumentaron de \$4.21 a \$5.46 por m<sup>2</sup>, reflejando una demanda sostenida y confianza del mercado, aunque con ajustes en la ocupación efectiva de los espacios industriales.

## Absorción y precios de mercado

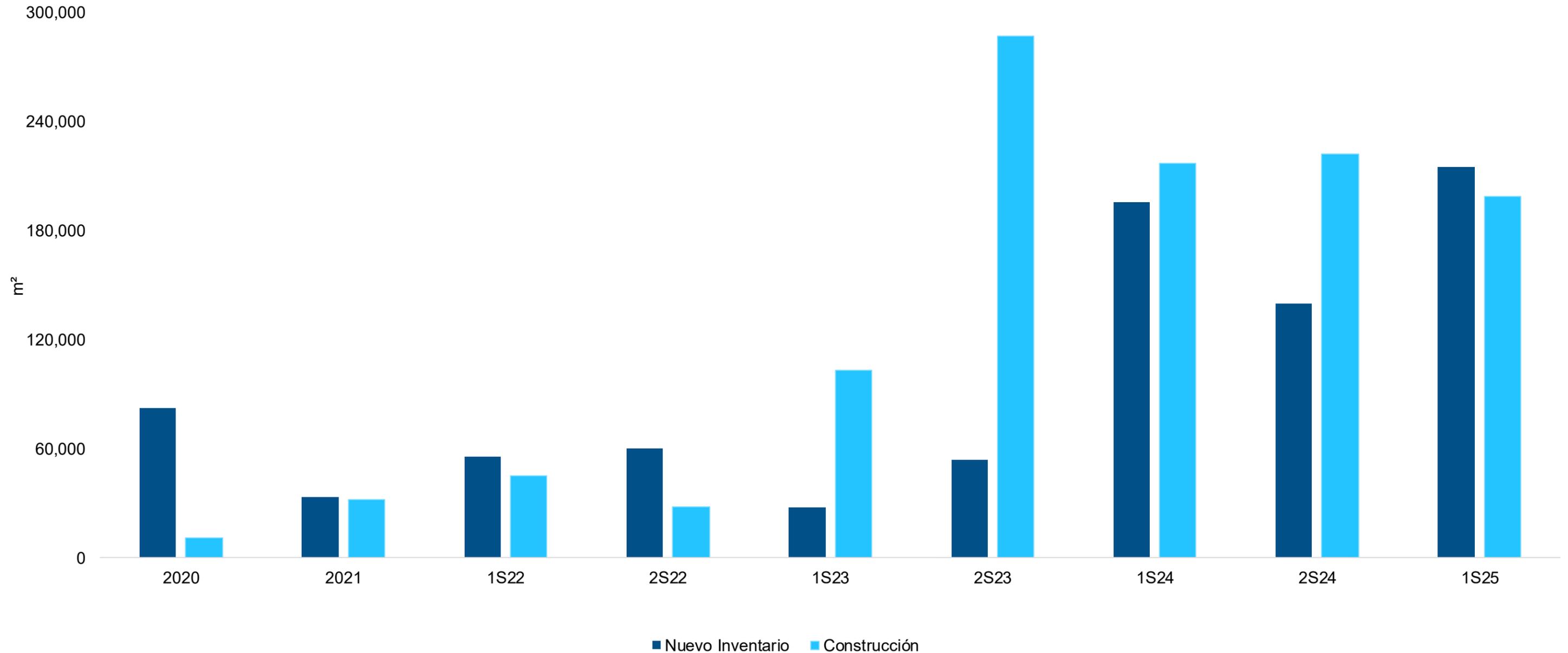


Fuente: Newmark Research

# Nueva oferta

El ritmo de construcción su tendencia de desaceleración y refleja claramente el proceso de desaceleración del mercado por ajustes macroeconómicos y nacionales en la política económica. Se espera que en el siguiente periodo el nuevo inventario tenga una importante caída dada la desaceleración de los proyectos en construcción.

## Naves entrega benéfica y naves en construcción



Fuente: Newmark Research

# Construcción y operaciones por parque

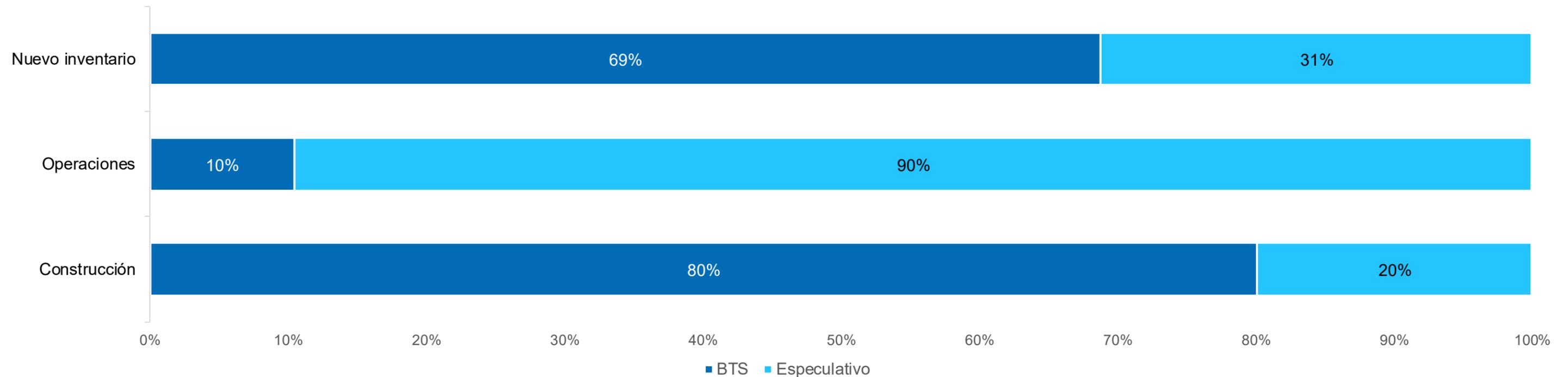
La actividad industrial en San Luis Potosí muestra una clara preferencia por proyectos BTS (Build-to-Suit), especialmente en operaciones, donde representan el 90%. Esto indica que la mayoría de las empresas buscan espacios diseñados a la medida de sus necesidades. En construcción, el 80% también es BTS, lo que refleja una tendencia a desarrollar infraestructura personalizada. Sin embargo, en el nuevo inventario, el componente especulativo crece al 32%, lo que sugiere una mayor apuesta por captar demanda futura sin contratos previos.

## Proyectos en construcción

Parque Industrial	Tipo	Fecha entrega	Área total (m <sup>2</sup> )
Colinas de San Luis	BTS	2S 2025	40,000
Logistik II	BTS	2S 2025	30,000
Logistik II Industrial Park	BTS	2S 2025	21,000
Logistics II	Especulativo	2S 2025	20,178

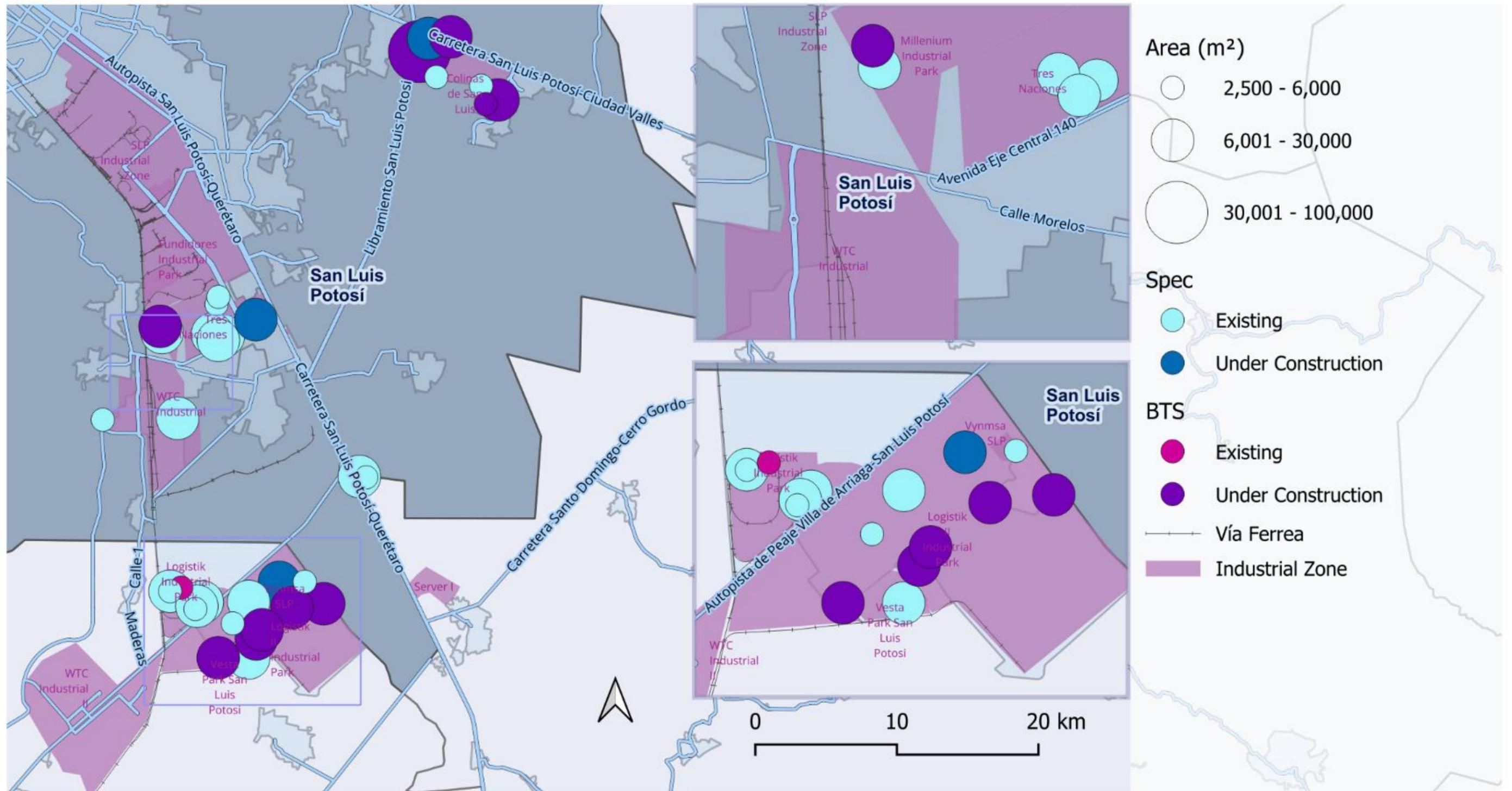
## Principales operaciones

Parque Industrial	Tipo	Área total (m <sup>2</sup> )
Colinas de San Luis	BTS	40,000
Logistik II Industrial Park	BTS	21,000
Parque Logístico Nuevo Bajío	Especulativo	15,120



Fuente: Newmark Research

# Localización oferta especulativa y proyectos BTS



Fuente: Newmark Research

---

*Para más información:*

**Mauricio Mondragón**

*Market Research Director  
Latin America*

mauricio.mondragon@nmrk.com

**Fernando Lara**

*Market Research Analyst  
Bajío*

fernando.lara@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.