

---

2T2025

# 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> )	4.5M	4.4M	4.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.2%	1.2%	0.2%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	62,100	20,400	76,300	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	51,800	-26,000	66,200	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.78	\$6.86	\$7.00	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	0.2M	0.2M	0.4M	→

## Perspectivas

- Se espera un incremento en el precio de renta, debido a la incorporación de nuevos espacios especulativos Clase A.
- Nueva oferta de poco más de 135,000 m<sup>2</sup>, relacionada a edificios especulativos Clase A
- Una tasa de disponibilidad de poco más de 2.7%.

## 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 Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Arteaga	0.76	0	7,400	1.0%	6,900	6,900	6,900	-500	\$7.00
Ramos Arizpe	3.08	140,700	31,700	1.0%	55,200	75,600	44,900	32,100	\$6.87
Saltillo	0.69	119,900	13,500	1.9%	0	0	0	-5,700	\$6.48
<b>Total General</b>	<b>4.54</b>	<b>260,700</b>	<b>52,700</b>	<b>1.2%</b>	<b>62,100</b>	<b>82,500</b>	<b>51,800</b>	<b>25,800</b>	<b>\$6.78</b>

2T25

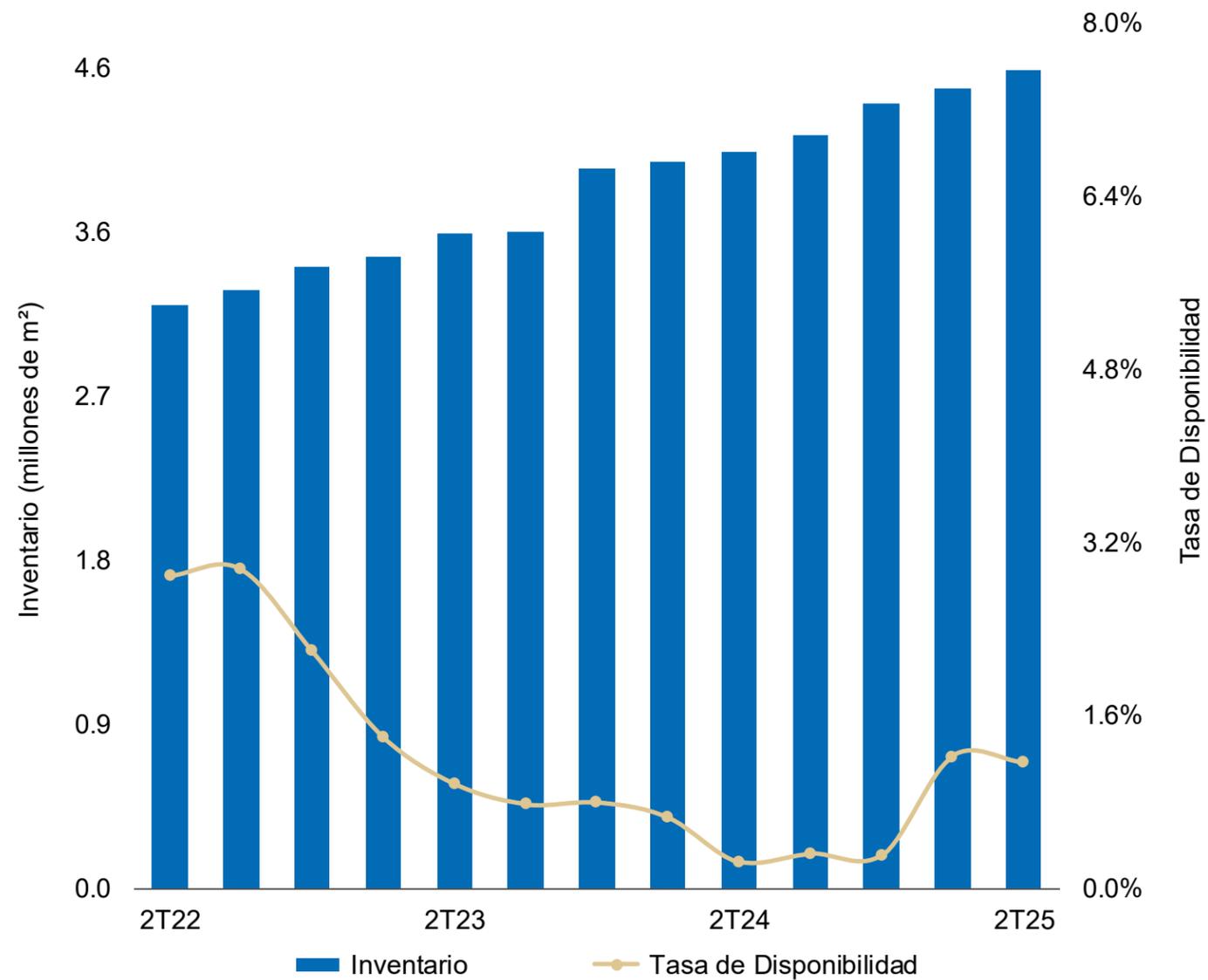
# Fundamentos de mercado



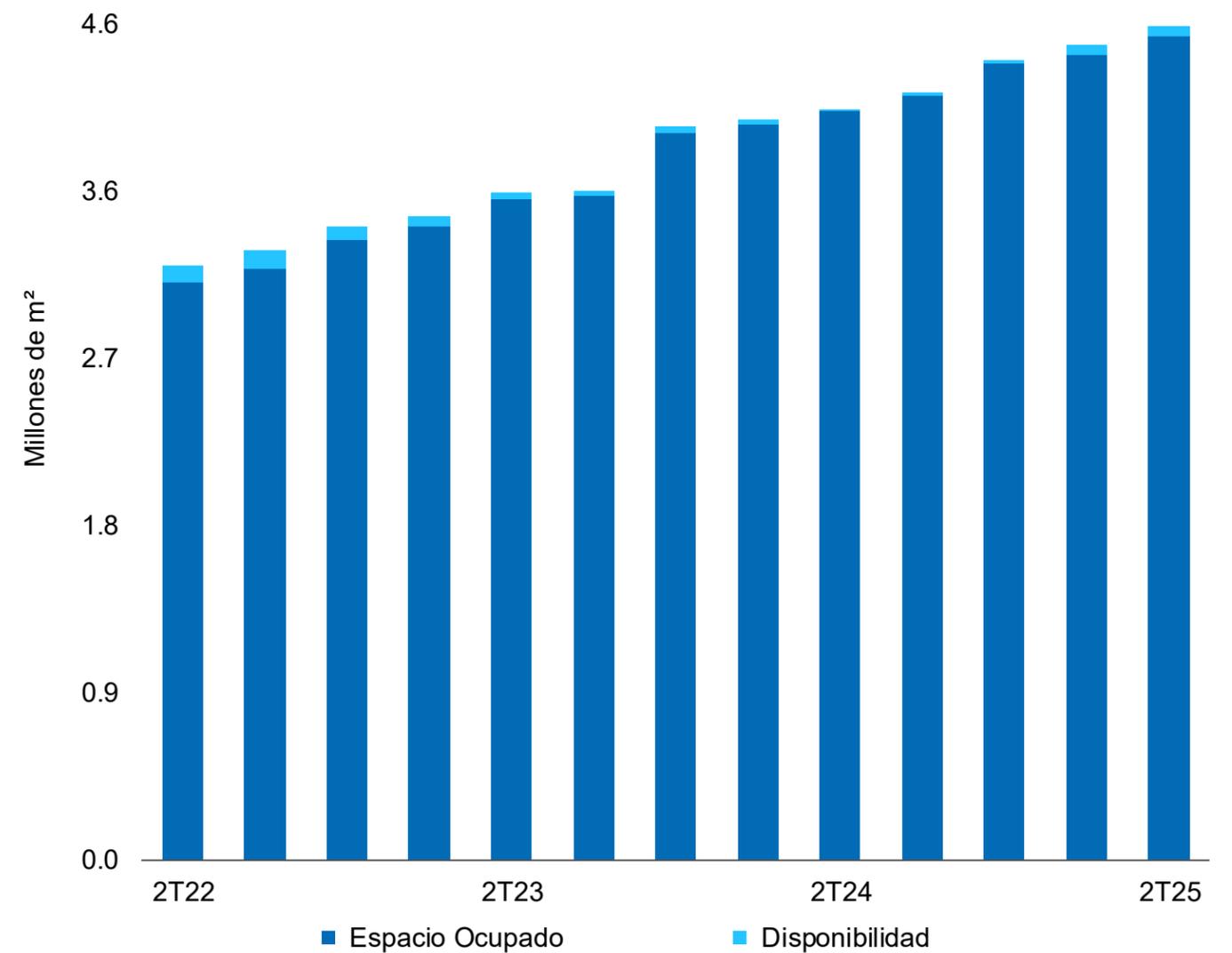
# Demanda de mercado

El trimestre reportó un comportamiento al alza en cuanto a la demanda de espacio industrial, manteniendo estable la tasa de disponibilidad en 1.2%. Asimismo, el mercado se mantiene en crecimiento, registrando una nueva cifra en el inventario industrial de 4.5 millones de metros cuadrados.

## Inventario y Tasa de Disponibilidad



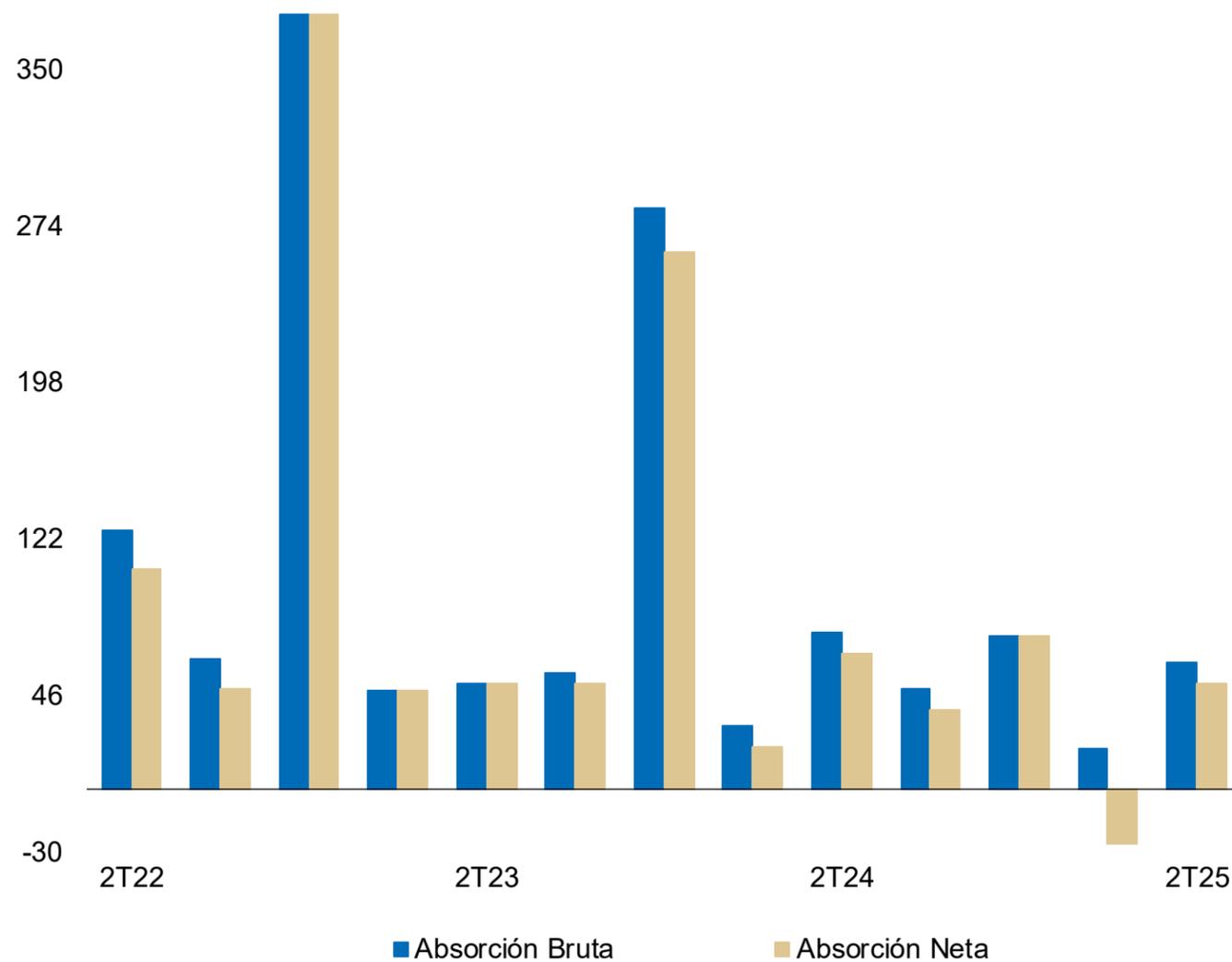
## Espacio Ocupado y Espacio Disponible



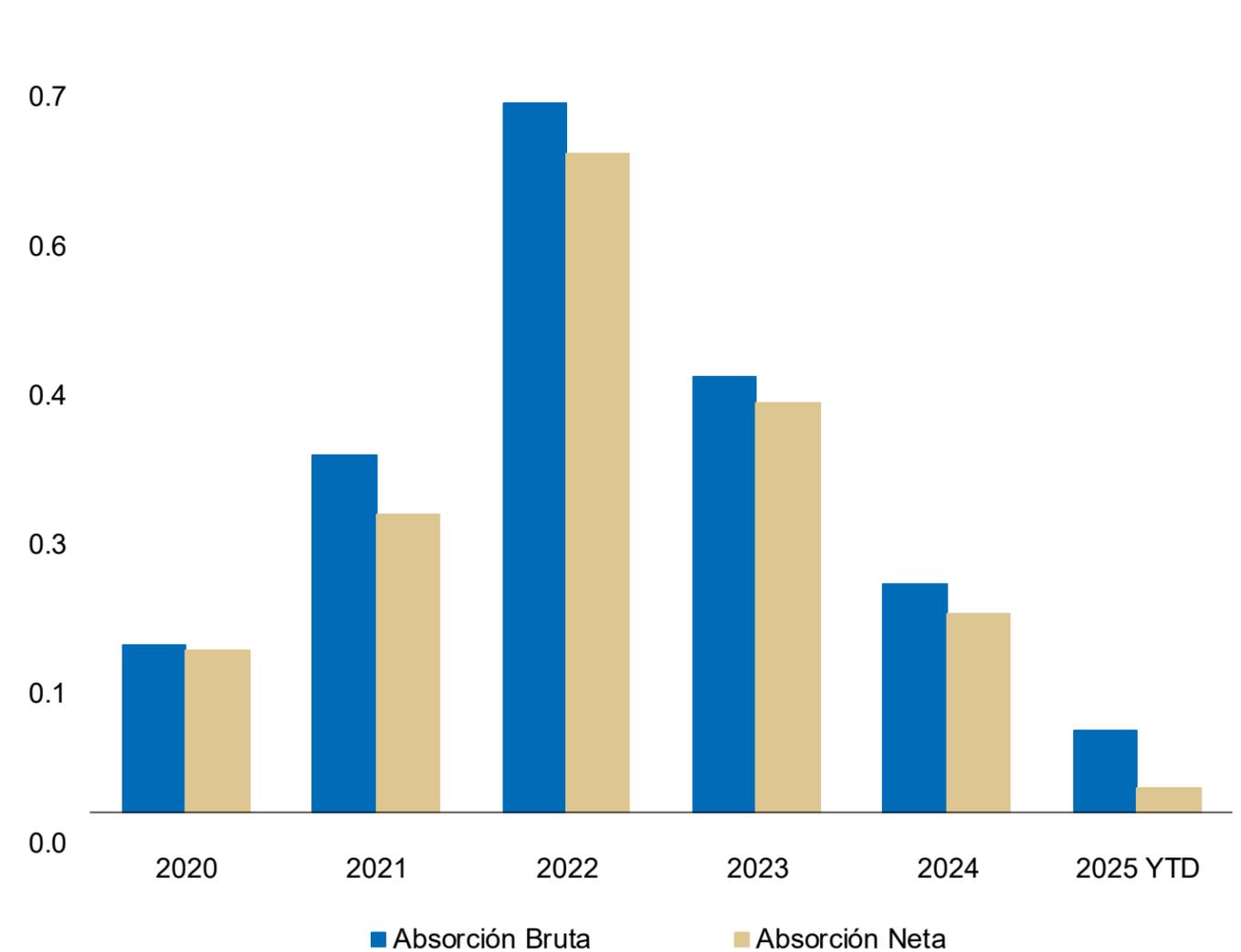
# Absorciones

Se observó un comportamiento al alza en cuanto a la absorción bruta y neta, registrando poco más de 62,100 m<sup>2</sup> y 51,800 m<sup>2</sup>, respectivamente. En cuanto al espacio comercializado en el trimestre, el 88.9% se ubicó en el submercado de Ramos Arizpe.

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



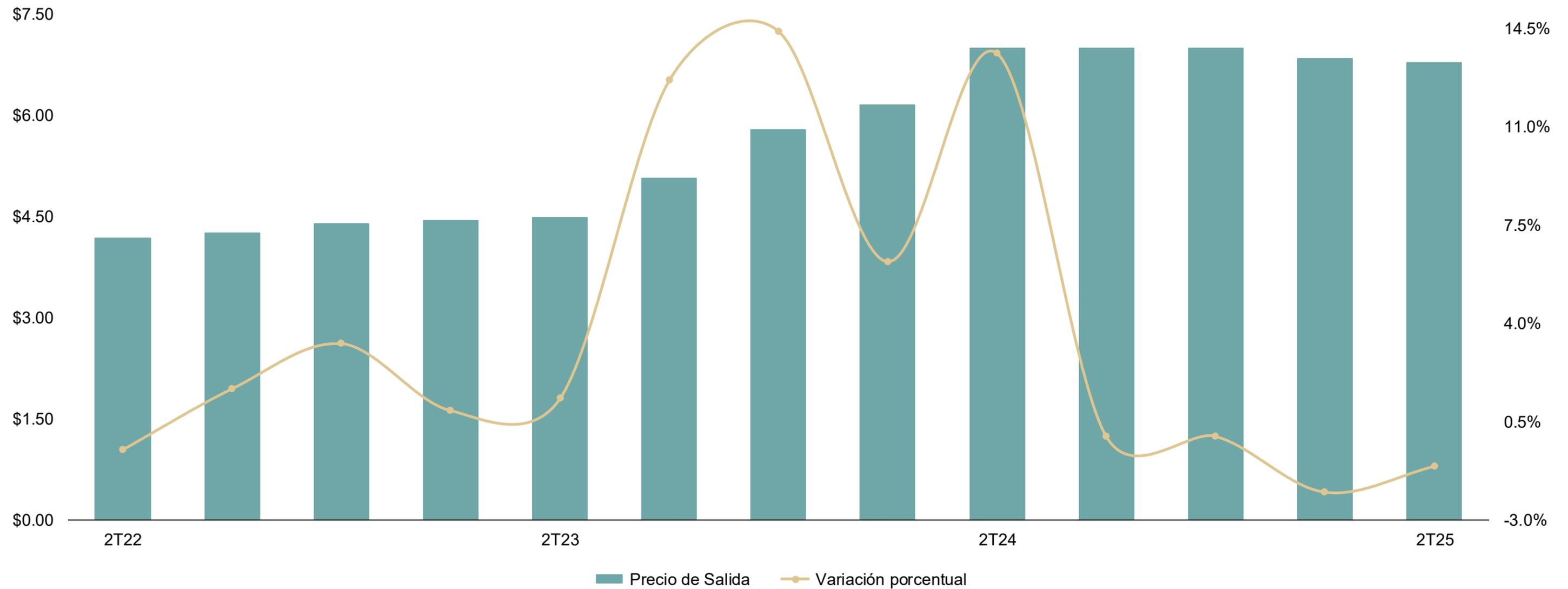
Absorción Bruta vs Absorción Neta (Anual, millones m<sup>2</sup>)



# Precio de salida

El precio de renta cerró el trimestre con una cifra de US\$6.78 m<sup>2</sup> por mes, inferior a lo registrado en el mismo periodo del año anterior, que fue de US\$7.00 m<sup>2</sup> por mes. Este comportamiento a la baja puede explicarse principalmente por dos factores: La ocupación de nuevo espacio especulativo Clase A y la falta de nuevos edificios especulativos para comercializar (aquellos que se encuentran en construcción).

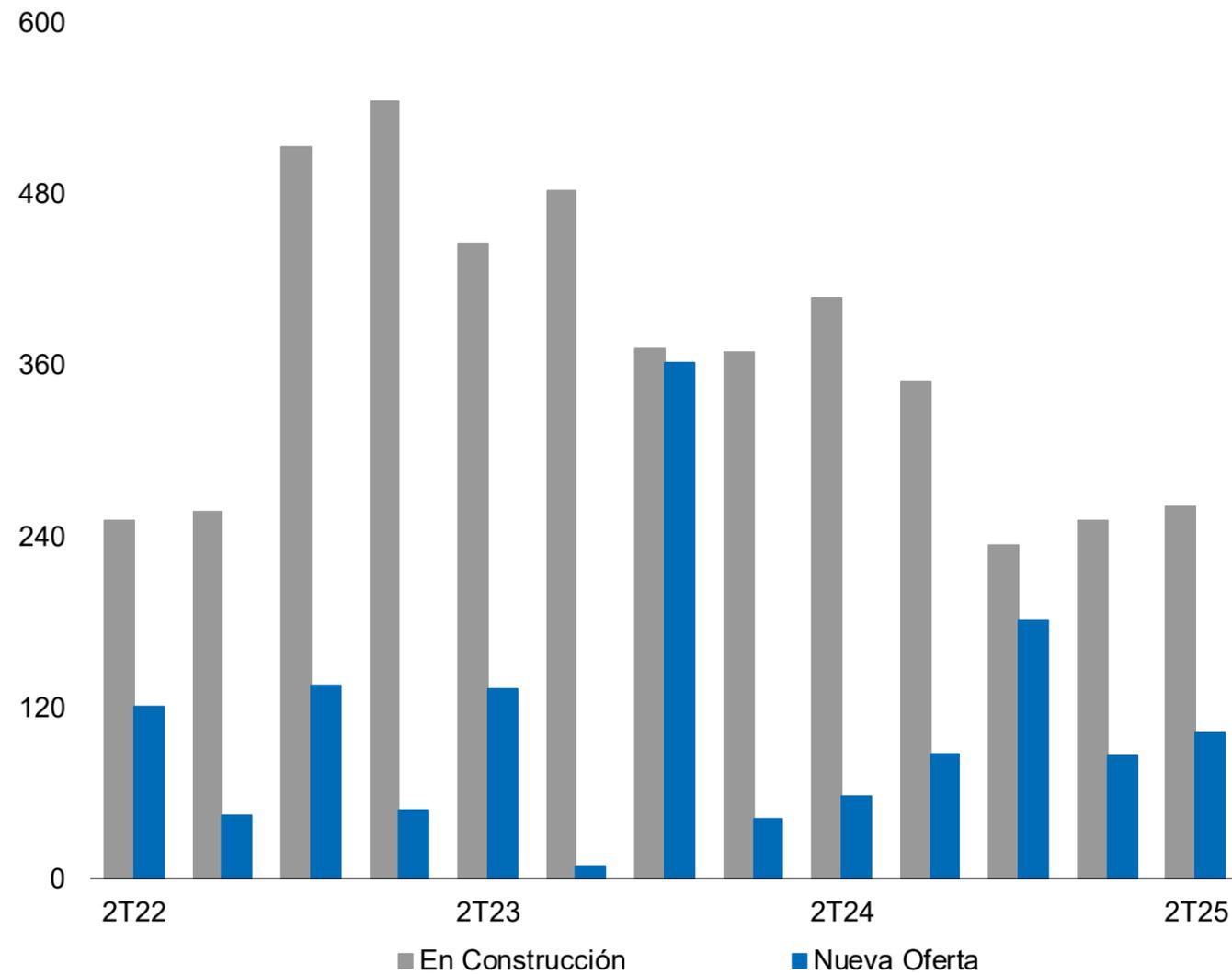
Precio de Renta (US\$/m<sup>2</sup>/mes) y Variación Porcentual



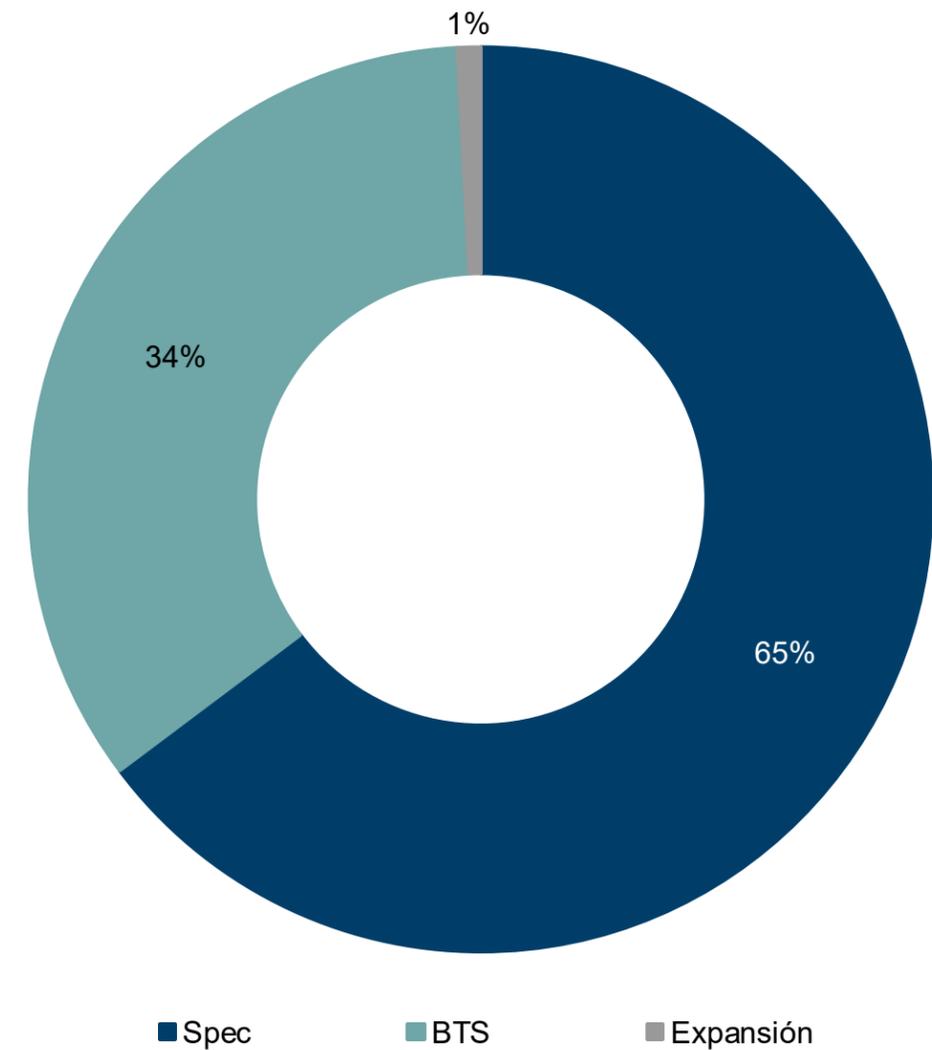
# Espacio en desarrollo

Con respecto al espacio en construcción, se observó una cifra de poco más de 260,000 m<sup>2</sup>, en donde el 64.8% corresponde a edificios especulativos, 34.4% a proyectos build-to-suit y 0.8% a expansión de un edificios existente. El 54.0% del espacio en desarrollo se encuentra en el submercado de Ramos Arizpe. Asimismo, la nueva oferta en el trimestre fue de 102,900 m<sup>2</sup>.

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



Tipo de Construcción (2T25)



*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

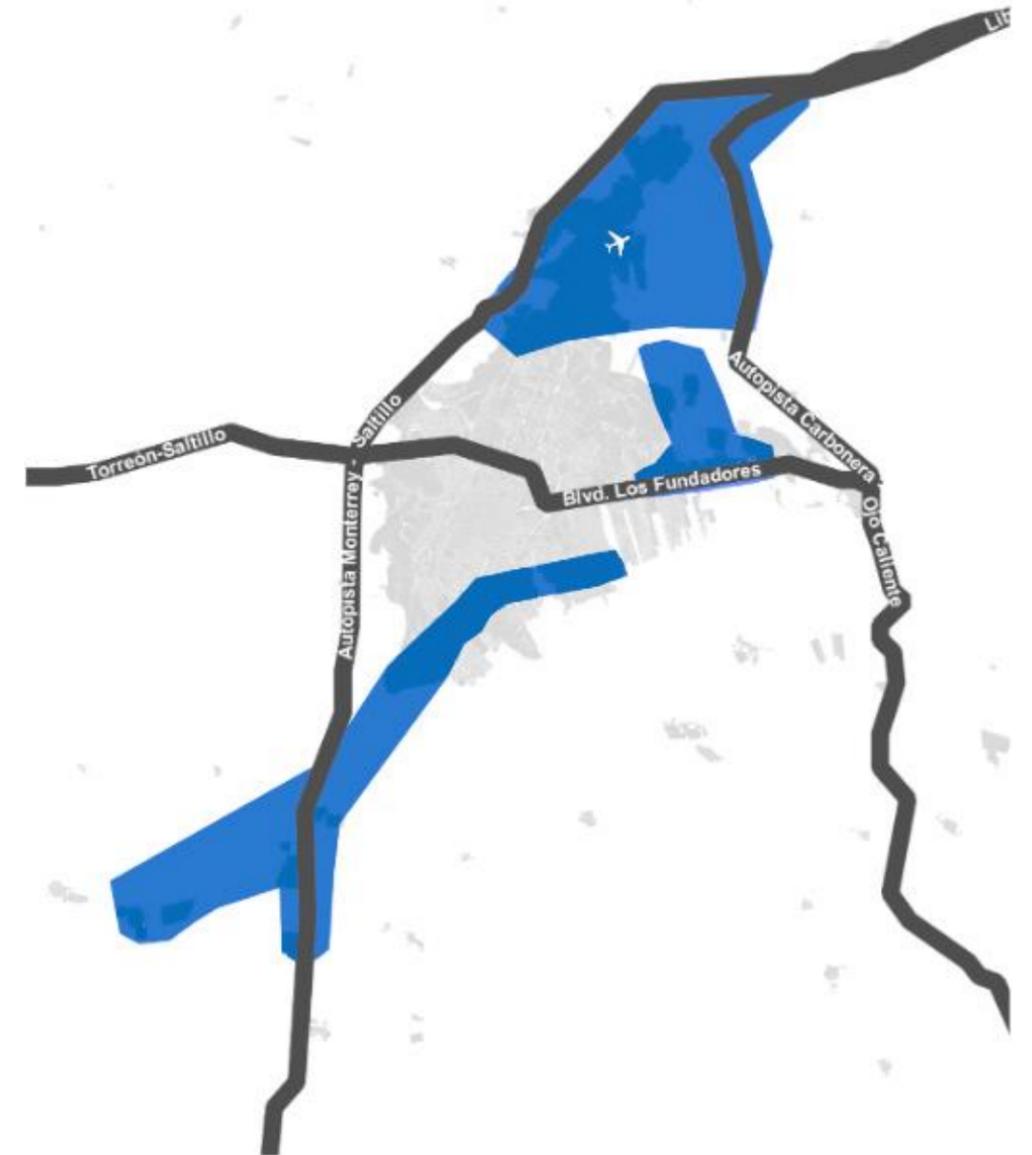
**Armando de la Fuente**

*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.