

Guanajuato Mercado Industrial

Nuevos retos en la industria

Durante el primer trimestre del 2021 INEGI reportó que Guanajuato generó el 6.5% de exportaciones a nivel nacional colocándose en la sexta posición por tercer trimestre consecutivo, esto sitúa a la entidad como un motor económicos del país. El principal destino de las exportaciones estatales es el mercado norteamericano por lo que se contempla que el impulso de la economía estadounidense favorezca la industria manufacturera de Guanajuato. Durante el segundo trimestre del 2021 la industria se ha movido en el sector de las manufacturas y la logística.

La disponibilidad en el trimestre actual aumento respecto al trimestre anterior al pasar de 488,000 a casi 489,000 mil metros cuadrados. Los corredores de Silao e Irapuato generaron mayor actividad en el segundo trimestre del año en curso. Por otra parte, el corredor de San Miguel de Allende se reactiva y divisa se mantenga de esta forma con el arranque en la construcción de una planta de autopartes, la cual se estima lista en el 2022.

Condiciones Actuales

- El inventario industrial clase A presenta 8.1 millones de metros cuadrados en el segundo trimestre de 2021.
- La construcción disminuyó, comparado con el 1T 2021, al presentar 49,000 metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en Guanajuato se mantiene en 6.0%.

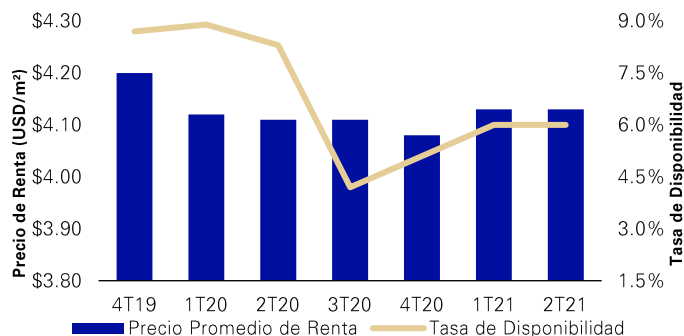
Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	8.1M	8.1M	4.3M*	→
Tasa de Disponibilidad	6.0%	6.0%	8.3%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	2,606	(84,386)	9,382	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.13	\$4.13	\$4.11	→
En Construcción (m ²)	49,408	74,202	323,690	↓

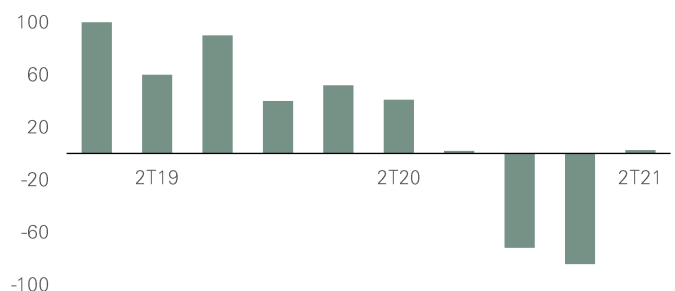
*Nota: Se ajustes total de m² por revisión detallada del inventario

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



Tendencia a la planeación

En la actualidad, la construcción de naves industriales en los principales submercados de Guanajuato alcanzó una cifra de 49,000 m². El mercado de León concentra el 41% de este indicador, con naves próximas a concluirse. A pesar de que se observa una disminución en la construcción respecto al trimestre anterior, la tendencia de naves proyectadas es alta.

Contrapuntos del mercado

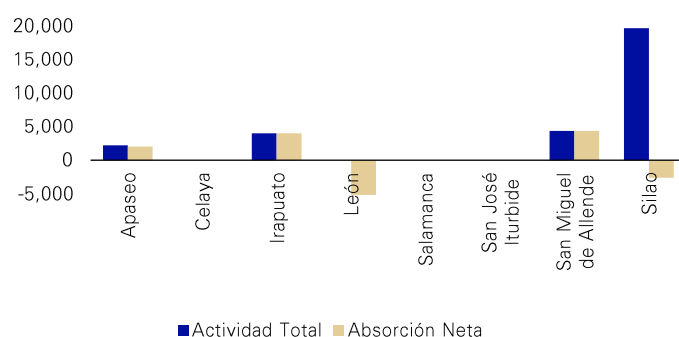
La tasa de disponibilidad en el mercado de Guanajuato se mantiene constante comparado con el trimestre anterior, sin embargo, vemos variaciones en este indicador en todos los submercados impulsado por las diversas actividades acumuladas en el segundo trimestre.

El mismo fenómeno se refleja en el precio promedio del mercado manteniéndose en \$4.13 USD/m², pero ajustándose en todos los submercados. El corredor con mayor incremento de precios es León con un promedio de \$4.31USD/m² respecto al \$4.02 USD/m² del trimestre anterior.

El principal punto para destacar en el segundo trimestre del 2021 es que la absorción neta ha reportado un desempeño positivo motivado por la actividad en el mercado.

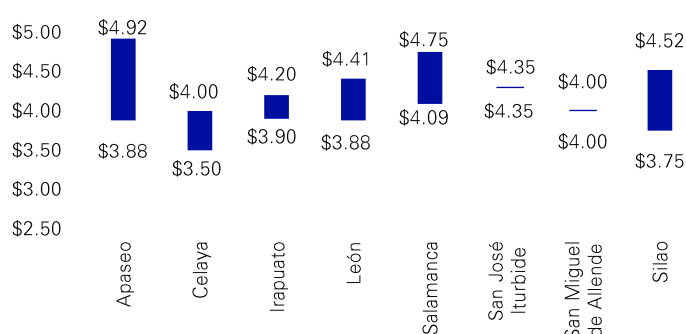
Absorción y Actividad por Corredor

ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD DE MERCADO (m²)



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/m²)



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta Trimestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Apaseo	655,419	-	86,847	13.2%	2,222	2,017	\$ 4.41
Celaya	1,169,976	9,600	57,377	4.9%	-	-	\$ 3.80
Irapuato	1,536,724	-	71,253	4.6%	4,000	4,000	\$ 4.05
León	868,707	20,382	24,652	2.8%	-	(5,163)	\$ 4.31
Salamanca	392,622	9,426	28,268*	7.2%	-	-	\$ 4.29
San José Iturbide	869,341	-	12,555	1.4%	-	-	\$ 4.33
San Miguel de Allende	181,394	-	27,960	15.4%	4,366	4,366	\$ 4.00
Silao	2,429,303	10,000	180,172	7.4%	19,644	(2,614)	\$ 4.11
Total Mercado	8,103,486	49,408	489,085	6.0%	30,232	2,606	\$ 4.13

*Nota: Se ajustes la disponibilidad respecto al primer trimestres del 2021

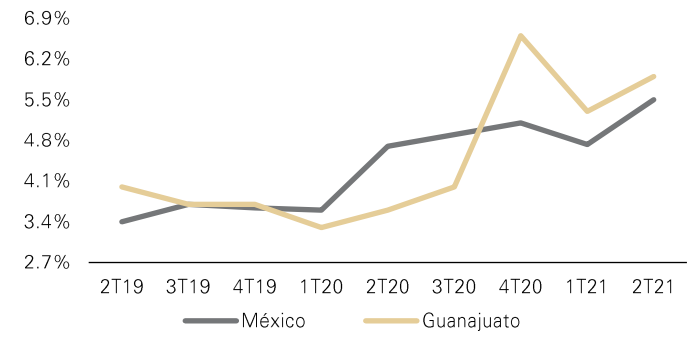
Recuperación desigual en sectores económicos

Mientras el Tratado de libre comercio de América del Norte se presenta como una oportunidad para consolidar a Guanajuato como proveedor del sector automotriz a nivel internacional e impulsar la inversiones extranjera en el estado. Otros sectores de importancia como el turismo siguen en una contracción importante a causa del la pandemia, por otra parte las actividades secundarias según el Indicador Mensual de la Actividad Industrial por Entidad Federativa del INEGI se mantienen positivo impulsado por industria de la construcción al igual que las manufacturas.

Un factor a considerar en el proceso de recuperación económica es el aumento en la inflación, esto ha afectado indirectamente a todos los sectores productivos del estado, con el alza en los precios de las materias primas y energéticos.

Tasa de Desempleo

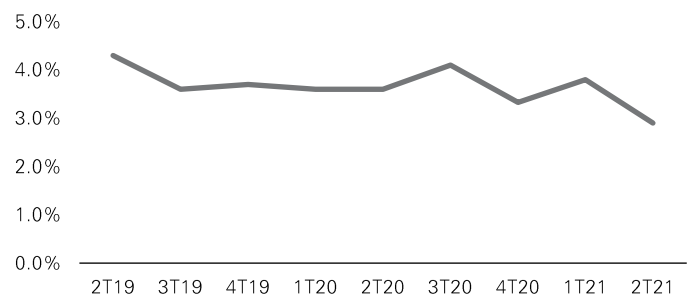
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

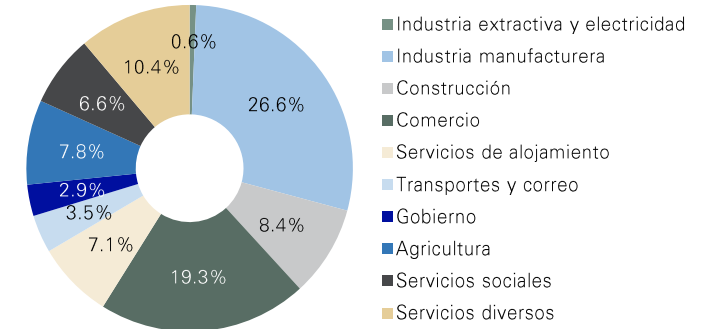
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de la Actividad Económica

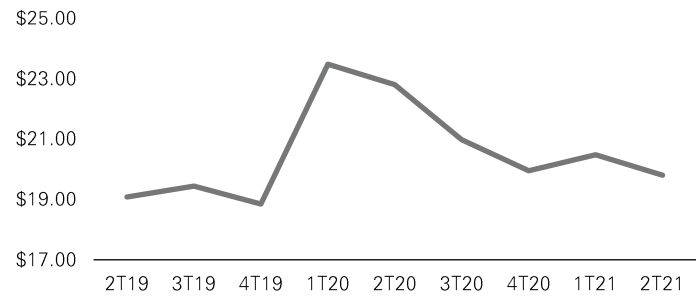
GUANAJUATO, JUNIO 2021



Fuente: INEGI, ENOE

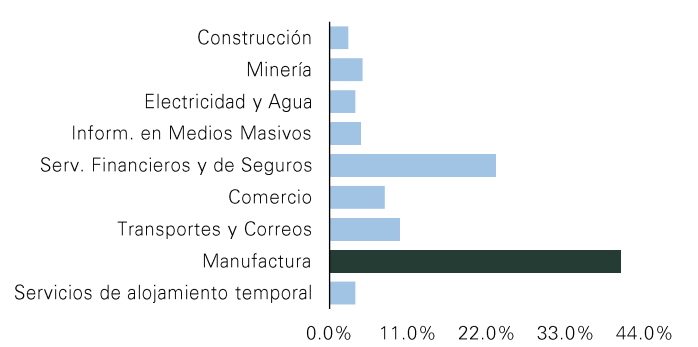
Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEFP

Para mayor información:

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@ngkf.com

Luis Paredes

Market Research Analyst
luis.paredes@nmrk.com

newmark.mx

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

AFRICA

Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

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://research.newmark.mx/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, 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, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.