

Guanajuato Mercado Industrial

Inicio del año con recuperación

Después de un cierre de año con amplia incertidumbre post pandemia, Guanajuato retoma su recuperación. Los factores que influyeron en la reactivación económica fueron el incremento de los valores de actividad en la mayor parte de los corredores e inversión en sectores clave.

El aumento en los valores de actividad influyó la disminución de la tasa de disponibilidad, la cual pasó de 5.0% a 4.5%. Los valores de actividad se identificaron en los corredores de Apaseo, Irapuato, San José Iturbide y Silao. La absorción neta alcanzó los 26.9 mil metros cuadrados y se espera que este comportamiento detone proyectos de construcción.

Inversiones en sectores clave y proyectos de construcción

Los anuncios para el arranque del año incluyen la expansión y construcción de plantas relacionadas a la proveeduría y fabricación directa del sector automotriz. Por otro lado, se anunció un nuevo proyecto industrial que contempla la construcción del parque *Orient Business Park* sobre una superficie de 10 hectáreas.

Condiciones Actuales

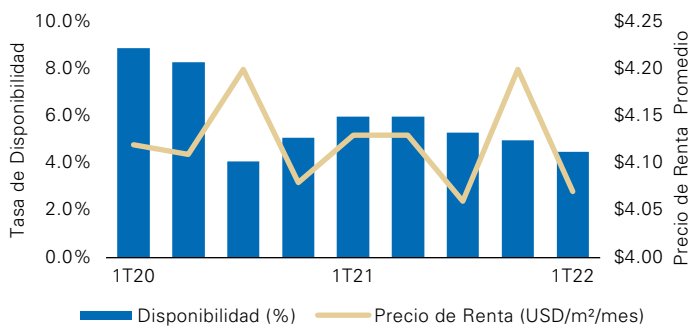
- El inventario industrial clase A se compone de 8.1 millones de metros cuadrados al cierre del primer trimestre de 2022.
- Se registró una ligera disminución de los precios de salida respecto al anterior trimestre.
- La tasa de disponibilidad registró una disminución al pasar de 5.0% a 4.5% respecto al anterior trimestre.

Resumen de Mercado

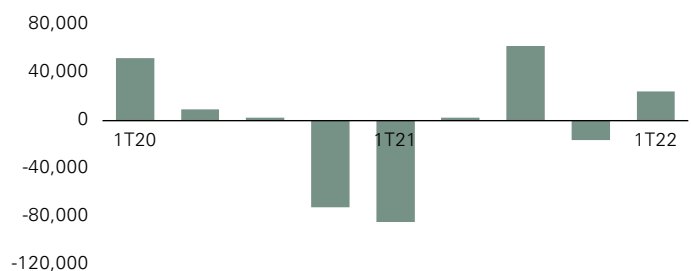
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	8.1M	8.1M	8.1M	→
Tasa de Disponibilidad	4.5%	5.0%	6.0%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	26,892	-16,026	-84,386	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.07	\$4.20	\$4.13	↓
En Construcción (m ²)	81,192	90,448	74,202	→

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA EN METROS CUADRADOS



Disminuyen precios y aumenta la actividad

Tres aspectos destacaron en los movimientos del mercado industrial de Guanajuato: aumento en los valores de actividad, disminución de precios de salida y pausa en proyectos de construcción. De continuar con este patrón, se espera que junto con la posición competitiva de Guanajuato al tener uno de los inventarios industriales más grandes del país de acuerdo a nuestro reporte nacional, se continúe con su recuperación.

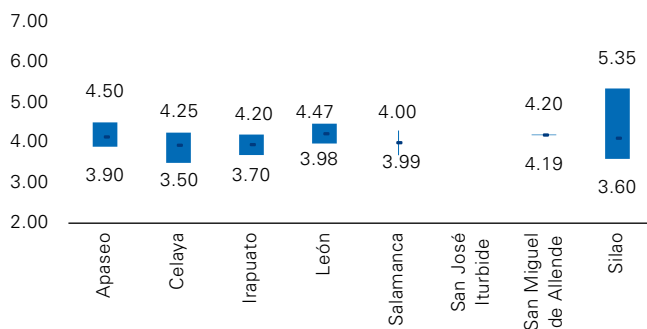
Respecto los valores de actividad, fueron altos en el corredor de Silao, seguido de Irapuato, Apaseo y San José Iturbide. Silao concentra la oferta de espacios industriales más grande de Guanajuato. Los valores de absorción positivos son resultado de las pocas desocupaciones registradas.

Los precios han tenido un comportamiento reservado frente a periodos de inflación y escenarios macroeconómicos de incertidumbre. Durante este trimestre se observó la disminución en los precios de salida, mejorando la competitividad de los espacios industriales en el mercado. Silao es el corredor con la mayor variabilidad de precios respecto los demás submercados debido a su amplia oferta de espacios. La concentración industrial y la variabilidad de precios pudieron contribuir a los valores de actividad registrados en este submercado

Por último, la construcción tiene un ajuste en las superficies proyectadas. Se espera que varias construcciones de naves inicien durante el segundo trimestre.

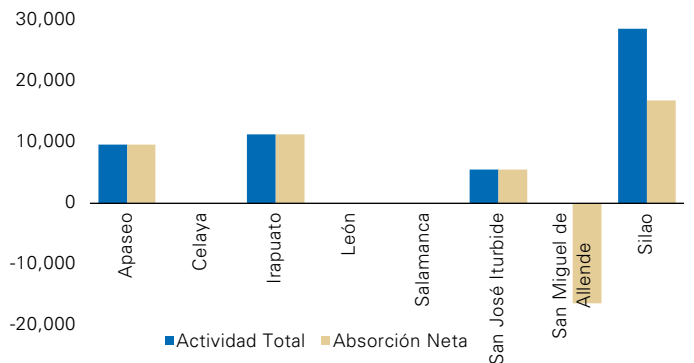
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

EN METROS CUADRADOS



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	13,370	69,329	10.6%	9,600	9,600	\$4.18
Celaya	1,179,576	9,600	47,871	4.1%	-	-	\$3.86
Irapuato	1,536,724	-	31,670	2.1%	11,258	11,258	\$3.92
León	895,956	48,696	42,926	4.8%	-	-	\$4.19
Salamanca	402,070	2,879	18,820	4.7%	-	-	\$4.00
San José Iturbide	869,341	-	-	-	5,555	5,555	-
San Miguel de Allende	181,394	6,647	16,398	9.0%	-	-16,398	\$4.20
Silao	2,439,303	-	144,192	5.9%	28,618	16,877	\$4.08
Total	8,159,783	81,192	371,206	4.5%	55,031	26,892	\$ 4.07

Continua crecimiento del sector industrial

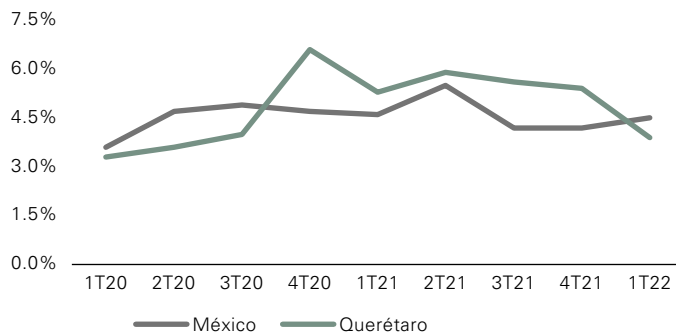
Se espera que el crecimiento del sector industrial se beneficie por la reactivación económica postpandemia. De acuerdo al indicador de actividad industrial del país, mostró un ligero crecimiento respecto a diciembre 2021.

El valor de las exportaciones de Guanajuato señala que el 68% de la participación se relaciona con productos para la fabricación de equipo de transporte. Otros sectores relevantes son la fabricación de plástico y hule, así como la industria alimentaria.

La tasa de desempleo continua su tendencia a la baja en Guanajuato, mientras que el comportamiento de la tasa de desempleo del país aumentó. Por último, mientras la moneda mexicana gana terreno frente al dólar, los precios al consumidor registran aumentos.

Tasa de Desempleo

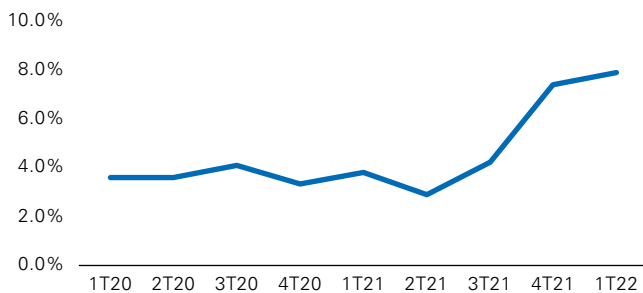
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

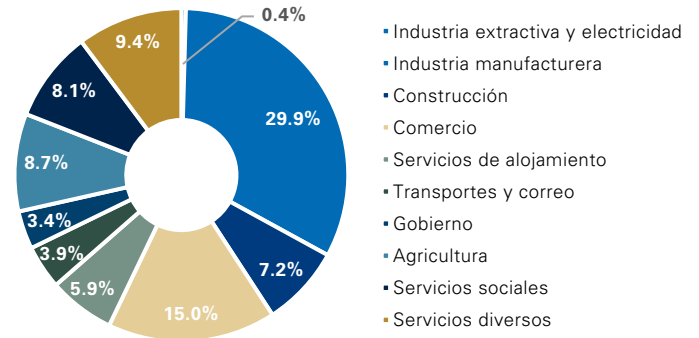
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

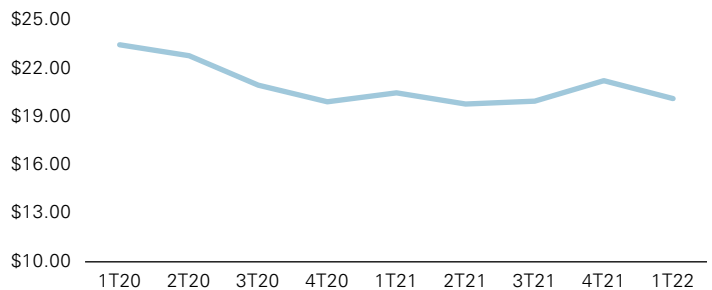
GUANAJUATO, MARZO 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

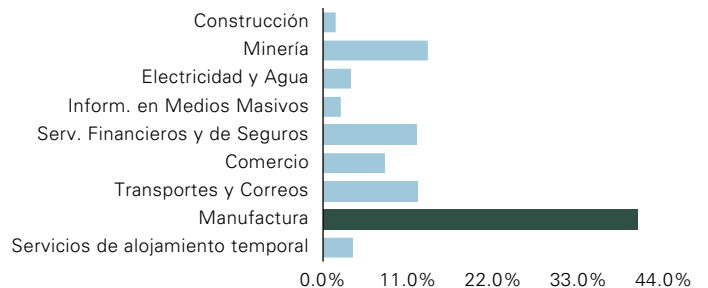
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



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@nmrk.com

Fernando Lara

Market Research Analyst
Fernando.Lara@nmrk.com

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 nmrk.lat/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.