

Guanajuato Mercado Industrial

Cierre de año con altas expectativas

Al finalizar el 2022, se observó un aumento en los valores de absorción neta, que a su vez impulsó la disminución en la tasa de disponibilidad. Dicho comportamiento fue posible por el comportamiento anual de los precios, los cuales permanecieron estables. Por otro lado, aunque la construcción disminuyó en un 30%, nuevos proyectos industriales se han anunciado hacia 2024. Tal fue el caso de la llegada de empresas de manufactura y logística, las cuales ven amplias oportunidades en la localización estratégica, además de opciones competitivas respecto a otros mercados.

Venta de portafolios industriales en Apaseo

Al cierre del año, sobresalieron dos operaciones de inversión entre desarrolladores industriales. *Advance Real Estate* y *BTS Development* vendieron parte de su inventario ubicado en Apaseo. Además, Guanajuato cierra con inversiones superiores a los 2 mil millones de dólares y un incremento continuo en el valor de sus exportaciones en el 2022. Se espera que la detonación del sector industrial continúe hacia 2023, ya que los sectores de manufactura anunciaron expansiones a inicios del siguiente trimestre.

Condiciones Actuales

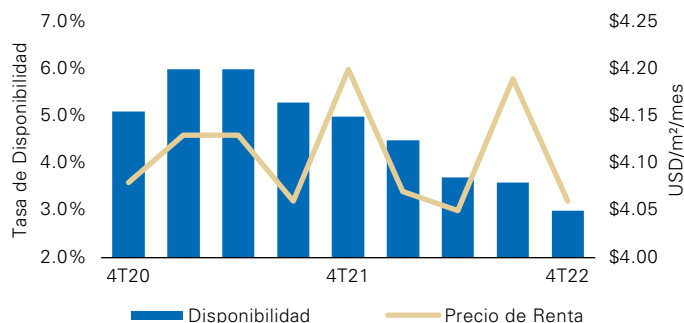
- El inventario industrial clase A alcanzó los 8.3 millones de metros cuadrados al cierre del tercer trimestre.
- Se registró una ligera disminución en los precios de salida ponderada respecto al trimestre anterior.
- La tasa de disponibilidad disminuyó al pasar 3.6% a 3.0% entre el tercer y cuarto trimestre del 2022.

Resumen de Mercado

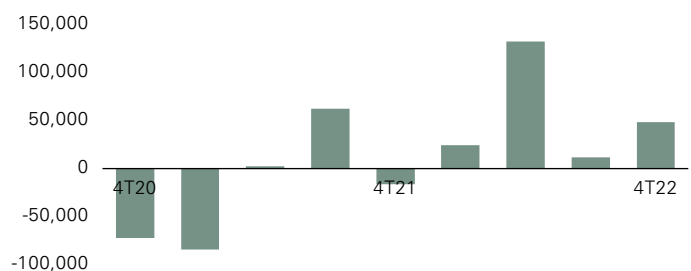
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	8.3M	8.2M	8.1M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.0%	3.6%	5.0%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	48,479	11,890	-16,026	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.06	\$4.19	\$4.20	↑
En Construcción (m ²)	80,951	108,392	90,448	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA EN METROS CUADRADOS



Aumentan precios máximos por submercado

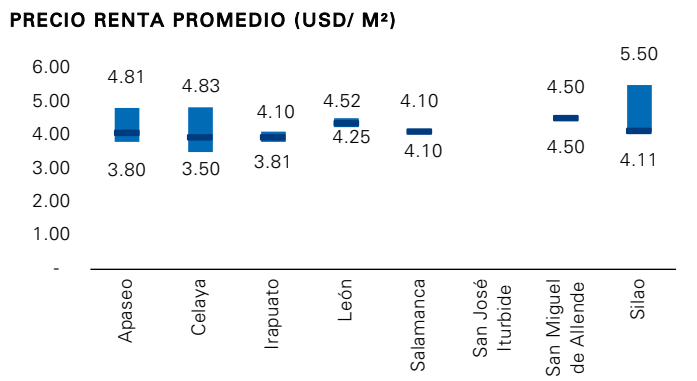
La superficie de absorción neta está impulsada por los atractivos precios competitivos de los diversos submercados de Guanajuato. Al cierre del cuarto trimestre, los corredores que presentaron incrementos en sus precios máximos de salida fueron Apaseo, Celaya, Irapuato y León. A su vez, una reducción en los precios de salida para los submercados restantes, explicados por la salida del mercado de naves con precios altos, y con características y ubicaciones competitivas

Empresas de manufactura y logística incrementan su presencia

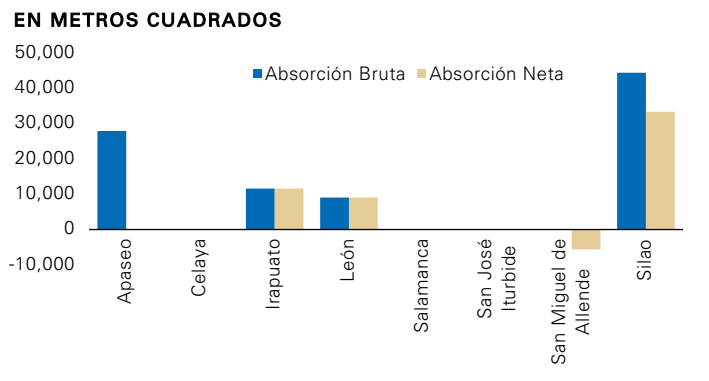
Inversiones por parte de los sectores de actividad de manufactura y logística tuvieron un importante rol en cierres a lo largo del año. Destacan inversiones y ampliaciones del sector automotriz, electrónica, alimenticia, plástico, metalmecánica y textil.

Se espera que en el 2024 empresas continúen fortaleciendo su presencia. Por esta razón, los cierres orientados a *BTS* impulsarán el crecimiento del inventario industrial.

Rangos de Precios de Salida por Corredor



Absorción Neta y Actividad por Corredor



Estadísticas por Submercado

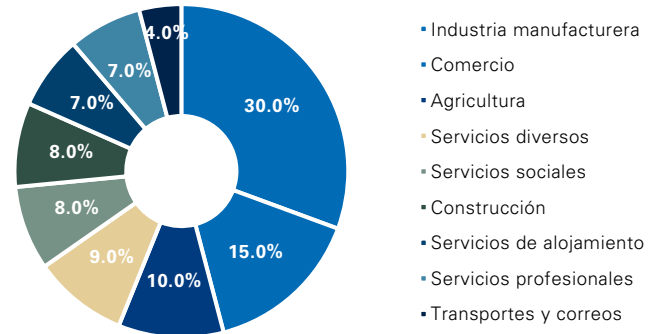
	Inventario Total (Millones m ²)	En Construcción (Miles m ²)	Disponibilidad Total (Miles m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (Miles m ²)	Absorción Neta (Miles m ²)	Absorción Neta Acumulada (Miles m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Apaseo	0.7	10.0	48.7	6.5%	28.0	-	25.6	\$4.06
Celaya	1.2	9.6	35.4	3.0%	-	-	-	\$3.92
Irapuato	1.5	-	22.6	1.5%	11.6	11.6	20.0	\$3.92
León	0.9	55.0	10.8	1.2%	9.1	9.1	69.3	\$4.35
Salamanca	0.4	-	26.5	6.6%	-	-	5.5	\$4.10
San José Iturbide	0.9	-	-	-	-	-	5.6	-
San Miguel de Allende	0.2	6.4	5.7	2.8%	-	5.7	16.3	\$4.50
Silao	2.5	-	100.6	4.1%	44.5	33.4	80.5	\$4.11
Total	8.3	81.0	250.1	3.0%	93.2	48.5	222.8	\$4.06

Subsector automotriz incrementa valor de exportaciones

El sector de fabricación de equipo de transporte representa el 70% del valor de las exportaciones del estado. Su crecimiento sigue siendo sostenido y se espera se fortalezca con la presencia de empresas de manufactura complementarias. Respecto a la inversión extranjera directa, el 97% provino de la manufactura. La fabricación de autos fue la rama en donde se obtuvo la mayor inversión (97% de la inversión dedicada al subsector de fabricación de equipo de transporte).

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

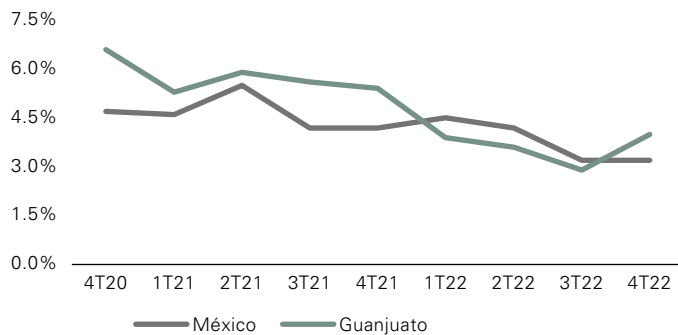
GUANAJUATO, DICIEMBRE 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

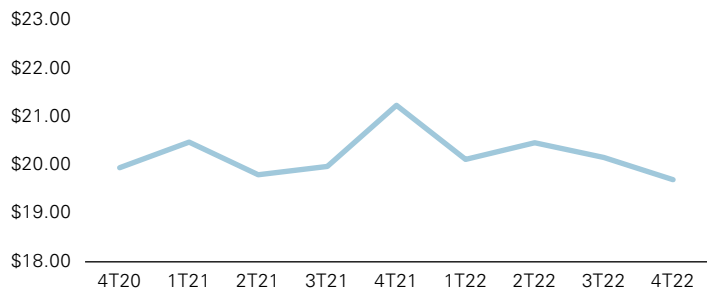
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

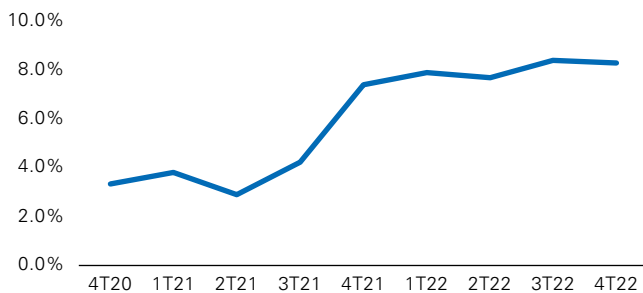
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

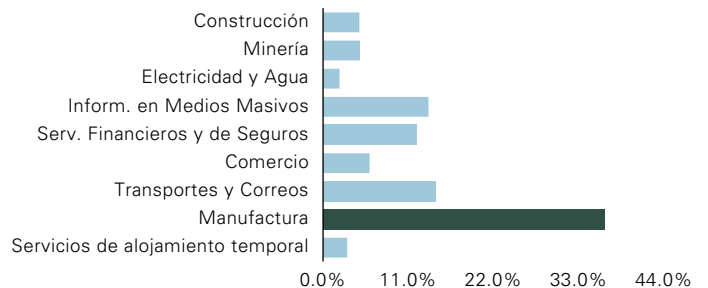
INDICADOR ANUALIZADO



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.