

# Guanajuato Mercado Industrial

## Detonan proyectos de construcción

El desempeño del mercado en Guanajuato se caracterizó por sus condiciones de estabilidad y dinamismo. Se mantuvo la ligera disminución en la tasa de disponibilidad, el ritmo de construcción aumentó 66%, los valores de absorción permanecen con valores positivos (aun con desocupaciones) y se registra un incremento de precios de salida.

### Continúa venta de portafolios industriales y proyectos de inversión hacia 2023

El submercado de Celaya registró la venta del portafolio industrial por parte de *Advance Real Estate* en su parque Villagrán. Esta operación se presenta entre desarrolladores industriales.

Por otro lado, los proyectos de inversión anunciadas para este año contemplan 861 millones de dólares. Destaca la llegada de un *data center* de localización por confirmar. La confianza en el mercado se ve impulsada por el aumento del área de construcción. Destacan proyectos de naves especulativas en León y Silao, así como importantes expansiones y desarrollo de naves *BTS* como la relacionada con Mercado Libre y Suminoe y León.

### Condiciones Actuales

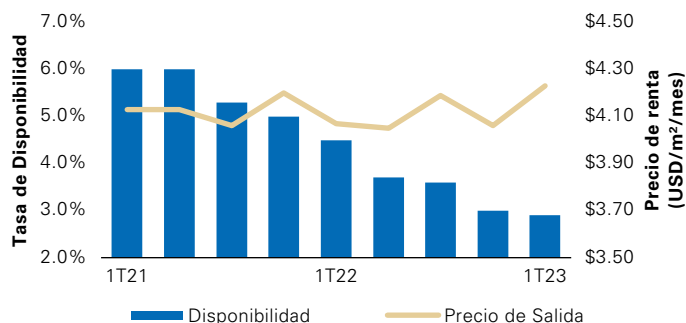
- El inventario industrial clase A registró un sutil incremento respecto al trimestre anterior (0.2%).
- Se registró un ligero aumento en los precios de salida ponderados respecto al trimestre anterior.
- La tasa de disponibilidad disminuyó del 3.0% al 2.9% entre el cuarto trimestre del 2022 y primer trimestre 2023.

### Resumen de Mercado

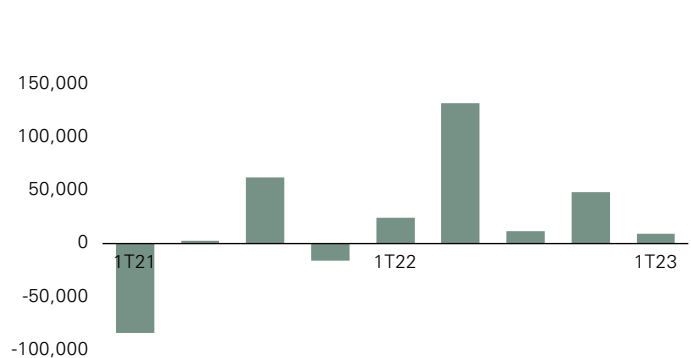
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	8.4M	8.3M	8.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.9%	3.0%	4.6%	↓
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	9,458	48,479	28,892	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.23	\$4.06	\$4.07	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	258,026	80,951	81,192	↑

### Análisis de Mercado

#### TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



#### ABSORCIÓN NETA EN METROS CUADRADOS



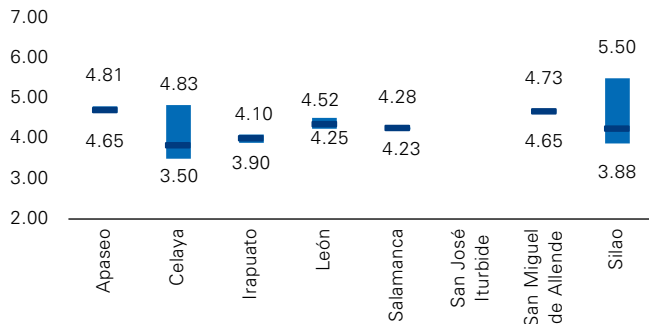
## Aumentan precios mínimos y área de construcción

Los precios de salida mínimos se incrementaron en la mayoría de los submercados (excepto Celaya y León). Al ubicarse los arrendamientos por encima de los 3 USD/m<sup>2</sup>/mes, se espera que durante el año 2023 se estabilicen por encima de los 4 USD/m<sup>2</sup>/mes. Guanajuato continúa como el mercado con los precios de salida más competitivos de las principales ciudades industriales.

Los valores de construcción se impulsaron por 2 *BTS* y 2 naves especulativas ubicadas en los corredores Silao y León. El incremento en el área de construcción representó un crecimiento del 66% respecto al trimestre y año anterior.

### Rangos de Precios de Salida por Corredor

#### PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M<sup>2</sup>)

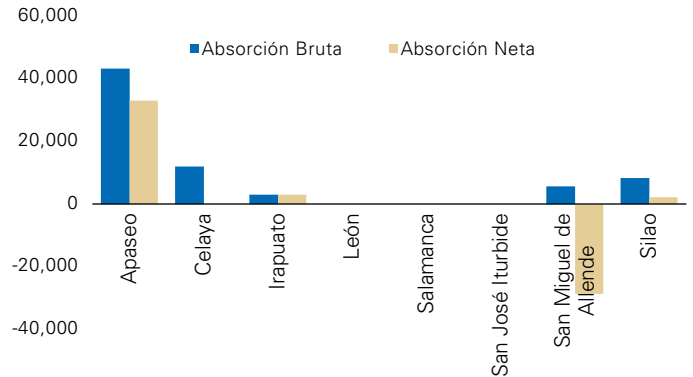


## Apaseo y Silao incrementan su actividad industrial

Los submercados Apaseo y Silao destacaron por tener los valores más altos de absorción bruta y neta de todo el mercado de Guanajuato. Para el caso de Celaya se registra una expansión de la nave de GKN y para el caso de Irapuato un cierre en una nave especulativa. Su desempeño fue impulsado por su proximidad a otros mercados (como Querétaro) y la amplia oferta (submercados con mayor disponibilidad). En el caso de San Miguel de Allende, el cual reporta una absorción neta negativa, se explicó por dos desocupaciones que lo ubican como el corredor con mayor disponibilidad relativa.

### Absorción Neta y Actividad por Corredor

#### EN METROS CUADRADOS



### Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (millones m <sup>2</sup> )	Ingresos (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Apaseo	0.8	-	10,000	15,667	2.1%	43,044	33,044	\$4.70
Celaya	1.2	0.03	12,000	47,872	4.0%	12,000	-	\$3.83
Irapuato	1.5	-	-	20,373	1.3%	2,914	2,914	\$4.00
León	0.9	0.1	-	10,760	1.2%	-	-	\$4.35
Salamanca	0.4	-	-	18,820	4.7%	-	-	\$4.25
San José Iturbide	0.9	-	-	-	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	-	6,351	34,311	16.4%	5,668	-28,643	\$4.66
Silao	2.5	0.1	-	98,423	4.0%	8,288	2,144	\$4.23
<b>Total</b>	<b>8.4</b>	<b>0.3</b>	<b>28,351</b>	<b>246,226</b>	<b>2.9%</b>	<b>71,914</b>	<b>9,458</b>	<b>\$4.23</b>

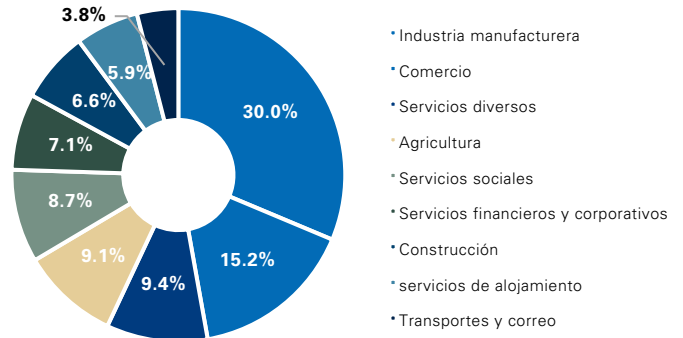
### Manufactura: principal motor de inversión del estado

Durante el último año, el 80% de la inversión extranjera directa (IDE) se dirigió al subsector manufactura en Guanajuato. Contrario a la tendencia nacional de inversiones relacionadas con países de América del Norte, Guanajuato recibió inversiones de diversas regiones del mundo. Tan solo al último año Japón, Estados Unidos y Francia representaron el 90% de las inversiones.

Hacia 2023 se destacan condiciones económicas internas estables, tales como la tendencia a la baja de la cotización del peso, tasa de desempleo e índice de precios al consumidor. Sin embargo, la inflación subyacente registró un sostenimiento por factores externos. Adicionalmente, el agravamiento de las tensiones geopolíticas y condiciones financieras del sector bancario señalan una desaceleración en la economía.

### Empleo por Sector de Actividad de Actividad

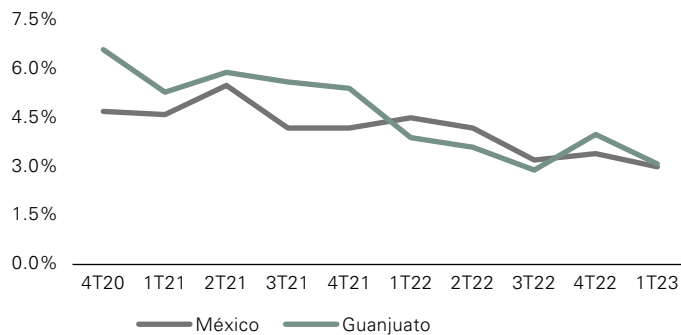
GUANAJUATO, MARZO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tasa de Desempleo

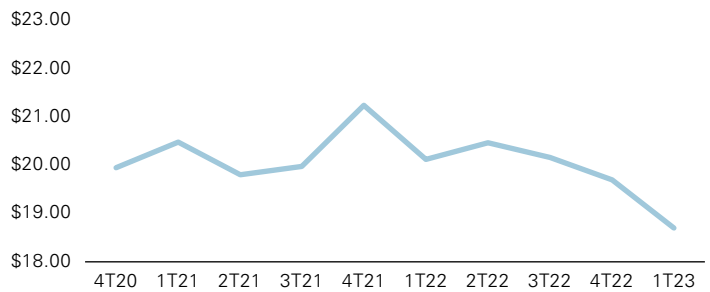
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

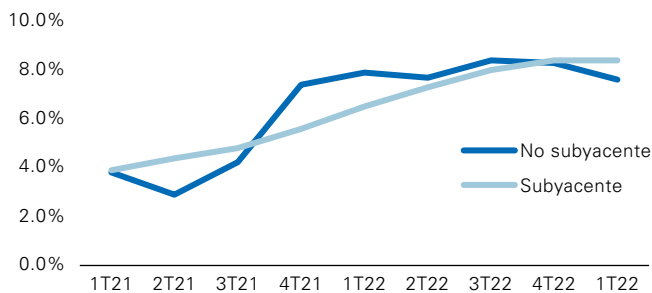
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

### Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

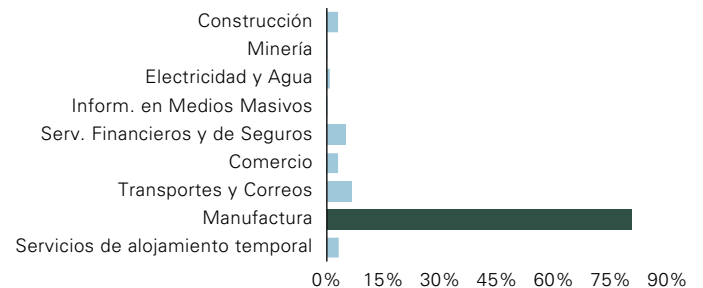
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI

### 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](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 [nmrk.lat/reportes-de-mercado/](http://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.