

Guanajuato

Mercado Industrial

Disponibilidad incrementa precios de salida

La mitad del año destaca por un incremento en la absorción neta del 60% respecto al trimestre anterior, impulsada por el arrendamiento en los submercados de Apaseo y Silao de naves especulativas. Dichas operaciones destacan por encontrarse próximas a mercados como Querétaro y a las principales zonas industriales de la entidad. La disponibilidad aumentó ligeramente por la entrada de nuevas naves especulativas. Dado el incremento en la demanda y un sostenimiento de la disponibilidad, el mercado registró un incremento del 3% respecto al trimestre anterior en los precios de salida.

Sector automotriz fortalece inversiones frente al fenómeno *nearshoring*

Empresas fabricantes y proveedoras del sector automotriz anuncian inversiones para incrementar su presencia en sus diferentes plantas de manufactura. Empresas como *Toyota* e *Hiho* están impulsando su producción mediante la inversión de 328 millones de dólares de *Toyota*, mientras que *Hiho* invertirá 100 millones de dólares. Las empresas están adaptando su producción a la demanda de vehículos alineados a modelos híbridos-eléctricos dada la reconversión global de automotores.

Condiciones Actuales

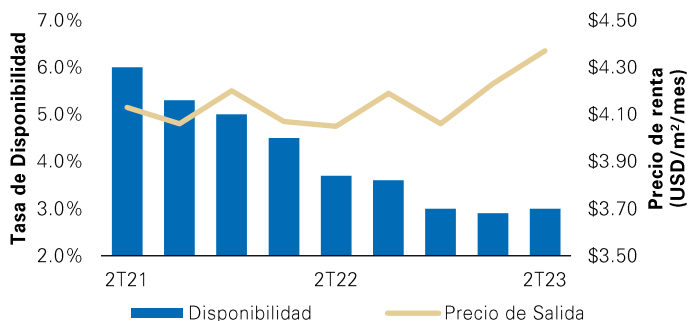
- El inventario industrial clase A registró un sutil incremento respecto al trimestre anterior del 0.6%.
- Los precios de salida ponderados aumentaron 3% respecto al trimestre anterior y 7% respecto al año anterior.
- La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente al pasar del 2.9% al 3.0% entre el primer y segundo trimestre del 2023.

Resumen de Mercado

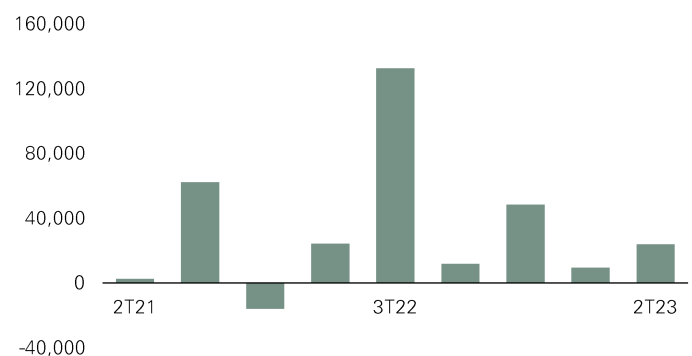
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	8.4M	8.4M	8.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.0%	2.9%	3.7%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	23,804	9,458	132,650	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.37	\$4.23	\$4.05	↑
En Construcción (m ²)	239,164	258,026	69,104	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA EN METROS CUADRADOS



Incremento generalizado de precios

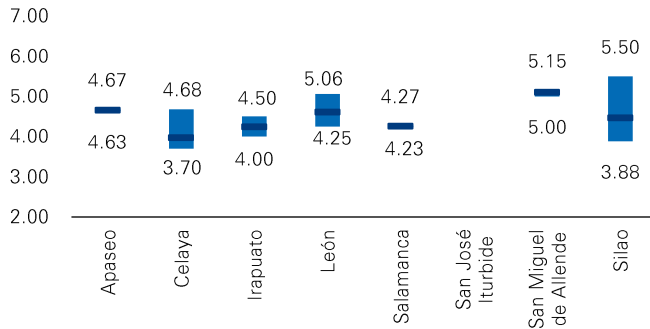
La mayor parte de los corredores presentaron importantes ajustes al alza en los precios de salida. Lo anterior se debe a un incremento de la demanda de los espacios existentes, expresado en los valores de absorción neta y bruta. La mayor diversidad de precios se encuentra en Silao, submercado con la mayor oferta absoluta. Se espera que los precios no tengan mayor variación a lo largo del año, aunque sí ajustándose al patrón del mercado nacional al alza. Guanajuato mantendrá los precios más competitivos a nivel nacional.

Incremento de disponibilidad y sostenimiento de proyectos en construcción

La confianza en Guanajuato se vio impulsada por la culminación de varios proyectos relacionados a nuevas naves especulativas. Algunas registraron cierres inmediatos a su entrega benéfica, impactando los valores de absorción bruta como fue el caso del submercado de Apaseo. Los valores de absorción neta también se asociaron a un incremento de la disponibilidad por nuevas naves especulativas, reforzando la confianza en los principales submercados (León, Celaya y Silao)

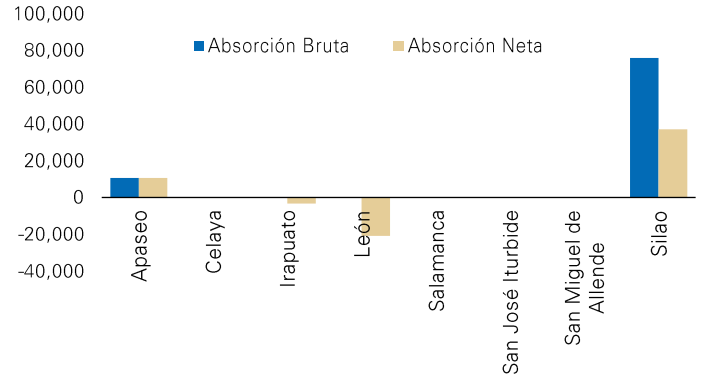
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/ M²)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

EN METROS CUADRADOS



Estadísticas por Submercado

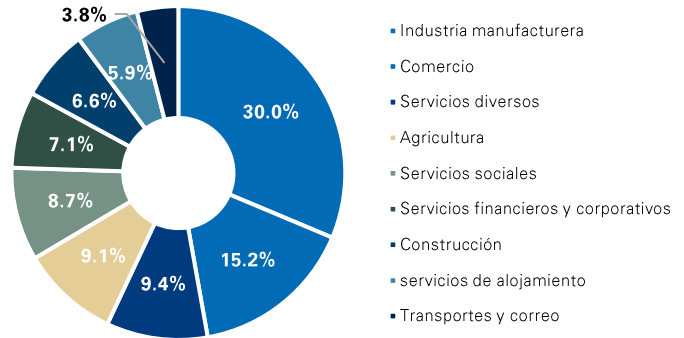
	Inventario Total (millones m ²)	En Construcción (miles m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Apaseo	0.8	-	4,945	0.7%	10,722	10,722	43,766	\$4.65
Celaya	1.2	41.7	47,872	4.0%	-	-	-	\$3.97
Irapuato	1.5	35.8	23,671	1.5%	-	3,298	385	\$4.24
León	0.9	102.2	31,558	3.4%	-	20,798	-	\$4.60
Salamanca	0.4	-	18,820	4.7%	-	-	-	\$4.25
San José Iturbide	0.9	-	-	-	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	-	34,311	16.4%	-	-	28,643	\$4.77
Silao	2.5	59.5	92,270	3.7%	75,918	37,178	39,322	\$4.51
Total	8.4	239.2	253,447	3.0%	86,640	23,804	54,061	\$ 4.37

Manufactura: principal motor de inversión del estado

La inversión extranjera directa continúa fortaleciendo la producción del sector automotriz. Por un lado, destaca que casi el 70% del total de inversiones extranjeras directas se dirigieron a manufactura. De las inversiones de manufactura, casi el 50% se dirigió a la producción de equipo de transporte. Además de hacer frente a la demanda interna de automotores, las capacidades de fabricación de vehículos eléctricos se alinean a la tendencia impulsada por el modelo de producción *nearshoring*. Condiciones económicas internas como la cotización del peso y disminución de la inflación permitieron la confianza de inversiones. Guanajuato aún tiene como reto disminuir la desocupación laboral, ya que durante el último trimestre se ubicó por encima de la nacional.

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

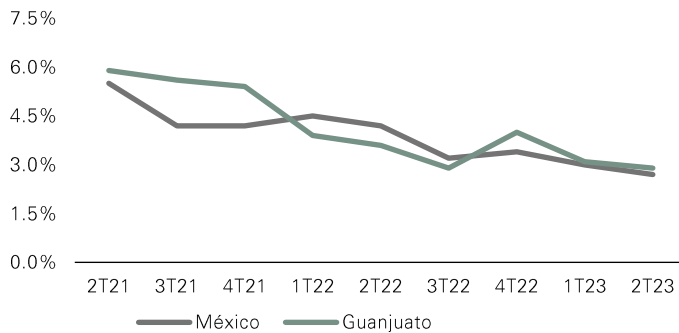
GUANAJUATO, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

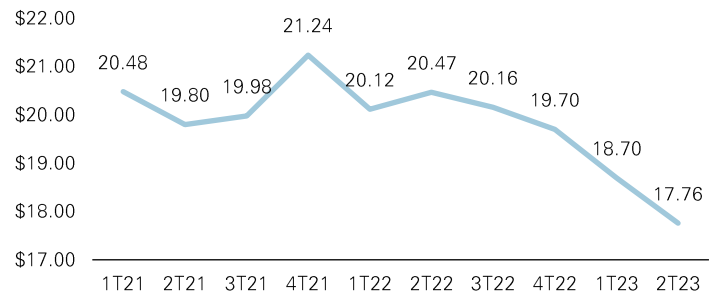
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

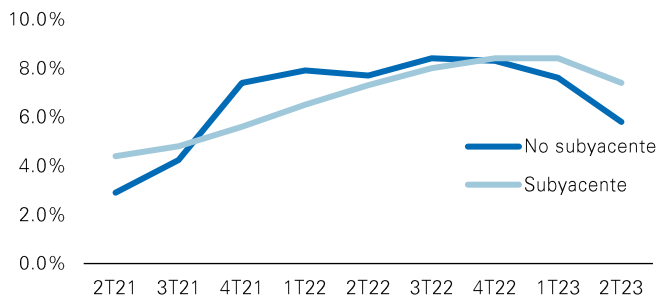
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

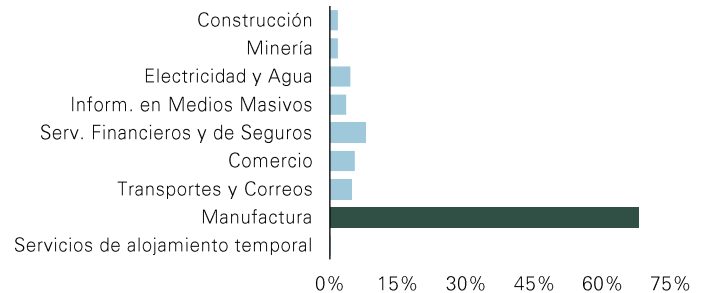
INDICADOR ANUALIZADO



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

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.