

# Guanajuato Mercado Industrial

## Sectores clave incrementan presencia

Aunque el tamaño de operaciones tuvo una reducción respecto al trimestre anterior, principales submercados registran un incremento de precios impulsados por cierre de naves especulativas. Por otro lado, el inventario y superficie de construcción mantienen tasas de crecimiento positivas. Destaca que, del total de superficie en construcción, el 84% corresponde con naves BTS de nuevas empresas o que se suman a *cluster* especializados del mercado.

### Sector automotriz continúa creciendo con apertura y nuevas inversiones

El tercer trimestre destaca por la inauguración de plantas relacionadas con el sector automotriz como Hiho, Metalsa y Witzenmann. Además de nueva obra en *cluster* de producción automotriz, las inversiones continúan materializándose en el crecimiento del inventario del 1% respecto al trimestre anterior.

### Condiciones Actuales

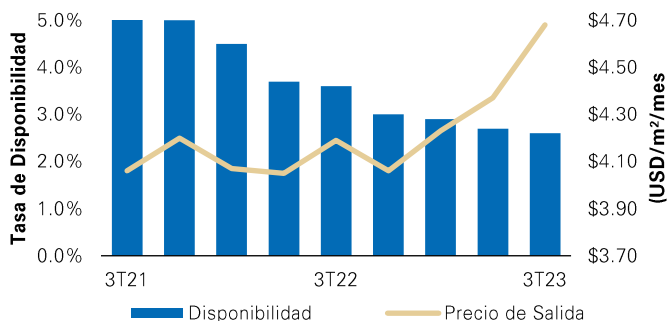
- El inventario industrial clase A registró un sutil incremento respecto al trimestre anterior del 0.6%.
- Los precios de salida ponderados aumentaron 7% respecto al trimestre anterior y 11% respecto al trimestre del año anterior.
- La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente al pasar del 2.7% al 2.6% entre el segundo y tercer trimestre del 2023.

### Resumen de Mercado

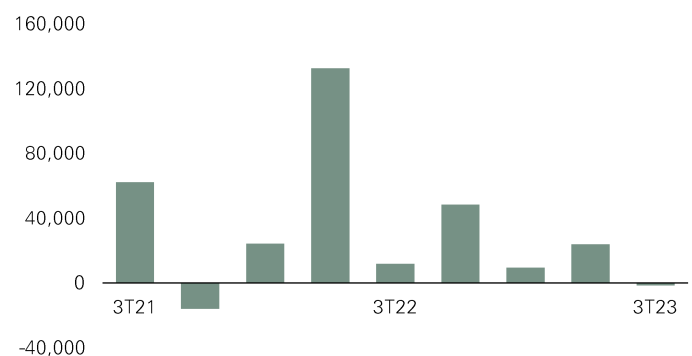
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	8.5M	8.4M	8.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.6%	2.7%	3.6%	→
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	-1,730	23,804	11,890	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.68	\$4.37	\$4.19	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	277,734	239,164	108,392	↑

### Análisis de Mercado

#### TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



#### ABSORCIÓN NETA EN METROS CUADRADOS



## Incremento de precios en principales submercados

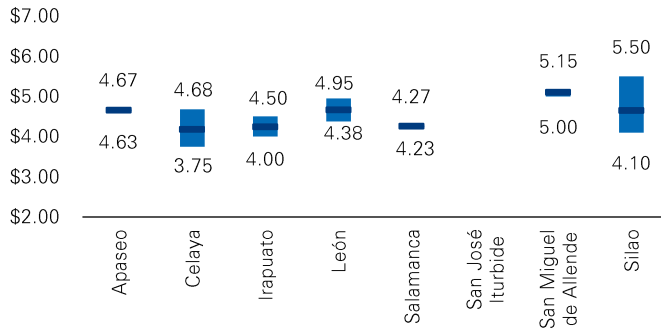
León y Silao registran incremento de precios de naves especulativas respecto al trimestre anterior del 1% y 3%. Los demás submercados tuvieron incrementos poco significativos. De esta forma el precio ponderado de mercado se incrementó 7%. De esta forma, el incremento de precios corresponde con una demanda de espacios especulativos. Por último, el desempeño del dólar ha llevado a que el tipo de cambio en precios de salida pase a ser ofertado en moneda nacional

## Cierres industriales se mantienen constantes

Guanajuato continua con el mismo patrón en la llegada de inversiones, las cuales se expresan en los valores de absorción bruta. Respecto al año anterior, se percibe una ligera reducción trimestral en los valores de absorción bruta. Los valores de absorción neta han disminuido por la entrada de edificios especulativos en el mercado. Desarrolladores industriales son impulsados por países del sector automotriz y una profunda exploración de mercados chinos en el mercado.

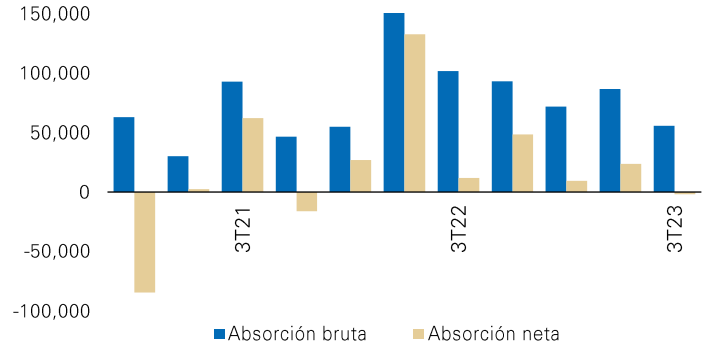
### Rangos de Precios de Salida por Corredor

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



### Absorción Bruta y Neta

EN METROS CUADRADOS



### Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (millones m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Apaseo	0.8	0	4,945	0.7%	-	-	43,766	\$4.65
Celaya	1.2	0.01	51,966	4.3%	10,000	-4,094	-4,094	\$4.17
Irapuato	1.5	-	23,671	1.5%	-	-	-385	\$4.24
León	1.0	0.03	15,401	1.6%	27,357	-4,641	-25,439	\$4.66
Salamanca	0.4	-	18,820	4.7%	-	-	-	\$4.25
San José Iturbide	0.9	-	-	0.0%	-	-	-	\$0.00
San Miguel de Allende	0.2	-	39,979	19.1%	-	-	22,975	\$4.77
Silao	2.5	0.01	68,385	2.7%	18,384	7,005	82,923	\$4.64
<b>Total</b>	<b>8.5</b>	<b>0.05</b>	<b>223,167</b>	<b>2.6%</b>	<b>55,741</b>	<b>-1,730</b>	<b>73,797</b>	<b>\$4.68</b>

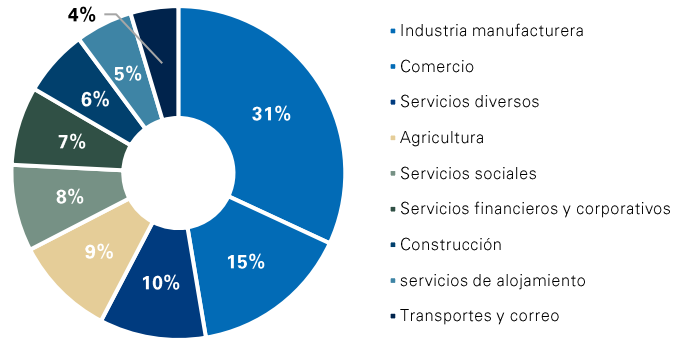
### Sector automotriz se apuntala como motor económico

El 84% de las inversiones extranjeras directas en el estado de Guanajuato durante el presente año del total del sector manufacturero corresponden al sector automotriz. La fabricación de automóviles y autopartes son las principales ramas de la economía donde se destinan las inversiones.

Destaca el incremento en la tasa de desocupación que es mayor al nacional. Se espera que el sostenimiento en inversiones de sectores clave permitan influir positivamente en el sector empleo del estado. Lo anterior ayudado por un buen desempeño de indicadores económicos nacionales como lo fue la tasa de cambio y el índice de inflación.

### Empleo por Sector de Actividad de Actividad

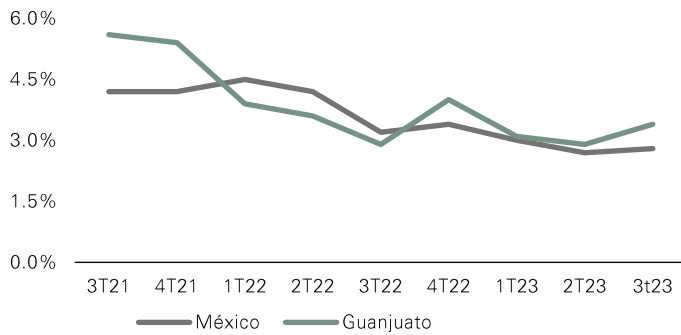
GUANAJUATO, SEPTIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tasa de Desempleo

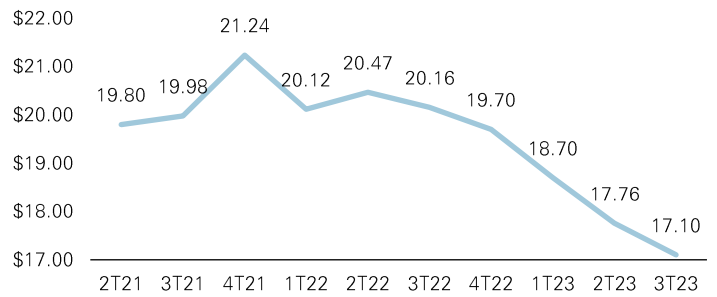
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

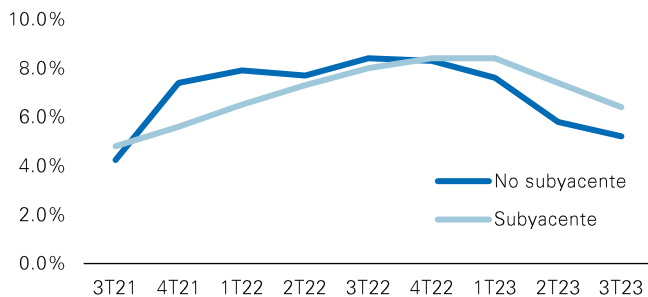
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

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

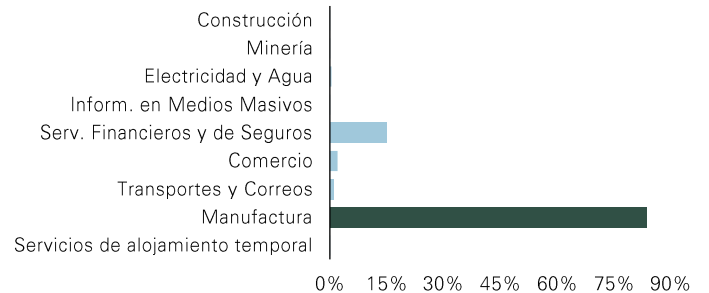
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI

### Inversión Extranjera Directa acumulada 2023

PORCENTAJE



Fuente: CEFPI

*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.