

Guanajuato

Mercado Industrial

Cierre con altas expectativas para 2024

Los valores de absorción bruta doblaron su desempeño respecto al trimestre anterior, destacando una participación activa en los diferentes submercados. La absorción bruta trimestral promedio del año fue de 76 mil metros cuadrados. La explicación al comportamiento anterior es la amplia oferta y precios competitivos respecto al mercado industrial nacional. Aunque la superficie en construcción ha tenido una desaceleración respecto al trimestre anterior, continúan la llegada de desarrolladores al mercado de Guanajuato.

Inversión extranjera se anuncian a cierre de año y apuntalamiento de la electromovilidad

Entre el amplio portafolio de inversiones anunciadas para comienzos del siguiente año se encuentran aquellas provenientes de China (Sailun Jinyu Group, Minglida Precision Technology), Korea del Sur (SJM FLEX), Alemania (Adidas, Lacoste, Volkswagen), Japón (Toyota) y EUA (Purina). Cabe destacar que varias empresas están relacionadas con el sector automotriz, las cuales preparan líneas de producción de modelos dentro del proceso de conversión hacia la electromovilidad.

Condiciones Actuales

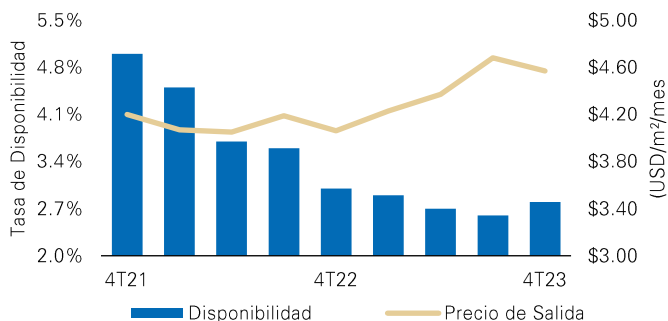
- El inventario industrial clase A registró un sutil incremento respecto al trimestre anterior del 0.9%.
- Los precios de salida ponderados disminuyeron respecto al trimestre anterior, aunque aumentaron respecto al trimestre del año anterior.
- La tasa de disponibilidad aumentó ligeramente al pasar del 2.6% al 2.8% entre el tercer y cuarto trimestre del 2023.

Resumen de Mercado

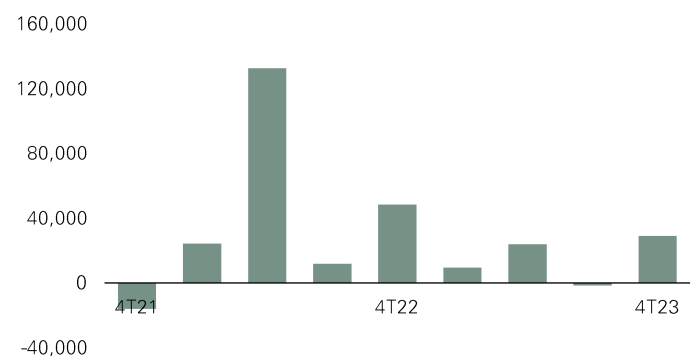
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (millones m ²)	8.5	8.5	8.3	↑
Tasa de Disponibilidad	2.8%	2.6%	2.9%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	28,933	1,730	48,479	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.57	\$4.68	\$4.06	↑
En Construcción (m ²)	245,038	277,734	80,951	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN NETA EN METROS CUADRADOS



Incremento de precios en mercados con baja actividad

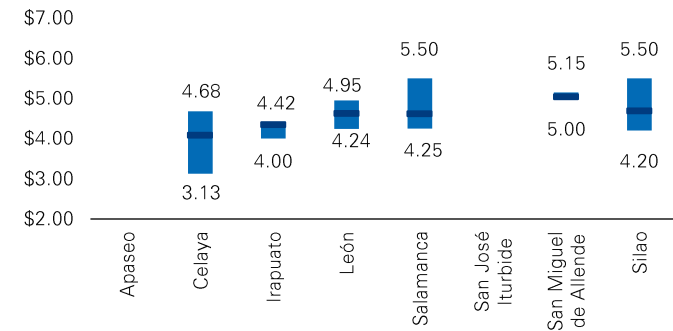
El crecimiento trimestral más importante se presentó en el corredor de Salamanca (8%) e Irapuato (3%). La salida del mercado de naves con precios altos ajustó precios promedio a la baja en los submercados de Celaya y León. El incremento de precios en submercados con baja actividad corresponde a previsiones por cambio de año. Por otro lado, los submercados con principales movimientos tuvieron una ligera reducción, manteniendo precios competitivos para la atracción de inversiones.

BTS domina cierres de renta al final del año

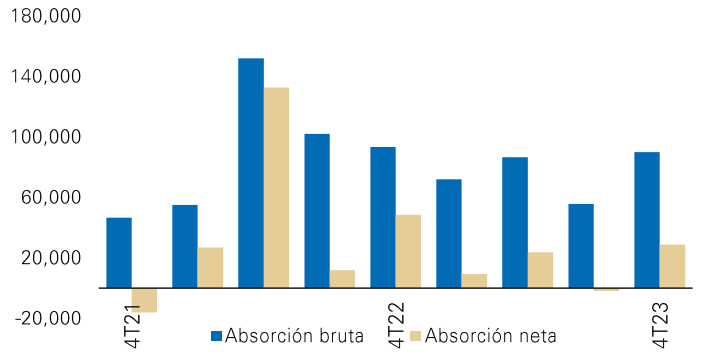
El 81% de los cierres se relacionan con la finalización de proyectos BTS en los submercados de Apaseo, Irapuato y León que sumaron 73 mil metros cuadrados. El tamaño de los cierres impulsó los valores de absorción neta a números positivos. Tendencialmente se espera que los valores de absorción bruta hacia el 2024 se mantengan a niveles similares a los del presente año.

Rangos de Precios de Salida por Corredor Absorción Bruta y Neta

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/M²/MES)



EN METROS CUADRADOS



Estadísticas por Submercado

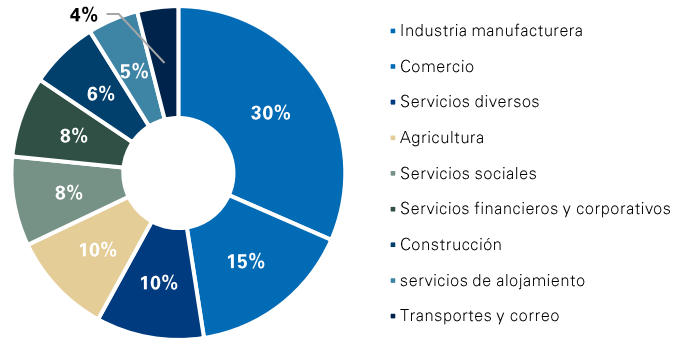
Submercado	Inventario Total (millones m ²)	En Construcción (miles m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Anual (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Apaseo	0.8	47.7	-	0.0%	24,945	4,945	48,711	-
Celaya	1.2	37.6	51,966	0.0%	-	-	4,094	\$4.08
Irapuato	1.5	5.8	19,190	1.2%	17,481	4,481	4,097	\$4.34
León	1.0	87.8	31,550	3.1%	41,281	23,851	1,588	\$4.62
Salamanca	0.4	-	26,398	6.4%	-	7,578	7,578	\$4.61
San José Iturbide	0.9	15.0	-	-	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	-	40,662	19.4%	-	-	22,975	\$5.03
Silao	2.5	51.2	66,151	2.6%	6,306	3,234	86,157	\$4.68
Total	8.5	245.0	235,917	2.8%	90,013	28,933	102,730	\$ 4.57

Valle de la manufactura se prepara para la electromovilidad

Guanajuato tuvo el décimo lugar en recibir inversiones del extranjero, del cual el 85% del total se destinó a la manufactura. El 80% de las divisas se invirtieron en la fabricación de automóviles, mientras que el 18% restante en autopartes. Volkswagen y Toyota han anunciado la fabricación de modelos híbridos en sus plantas. Sin embargo, durante el presente año solo se registró la llegada de empresas de la línea de producción ligadas a Toyota. Además, la presencia de empresas en autopartes provenientes de China está incrementando su presencia mediante anuncios de inversión para el siguiente año. Es así que dicho comportamiento afecte positivamente la tasa de desempleo, la cual tuvo una reducción durante el presente trimestre.

Empleo por Sector de Actividad de Actividad

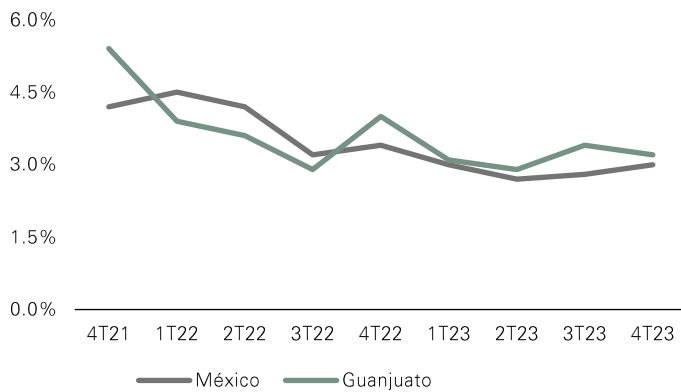
GUANAJUATO, DICIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

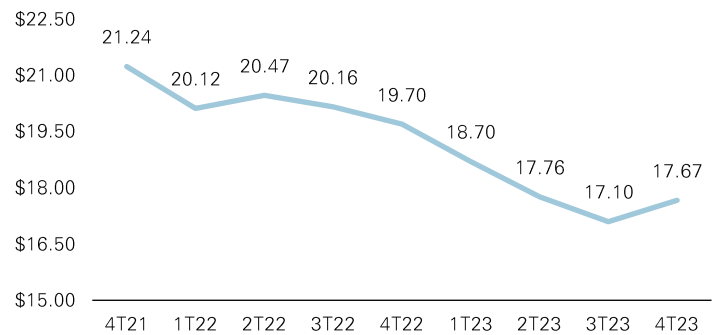
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

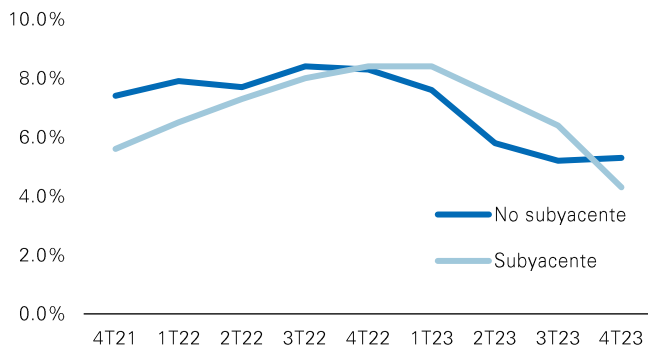
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

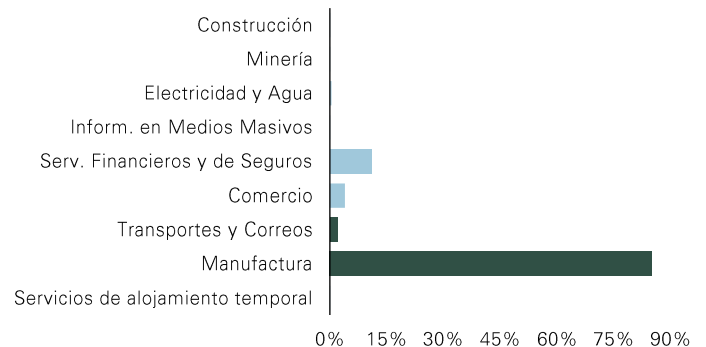
INDICADOR ANUALIZADO



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

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.