

1T2024

# Guanajuato Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- La tasa de desempleo en Guanajuato se acercó a mínimos históricos registrados desde 2006, y las mujeres continúan incrementando su participación en el sector de manufactura.
- La inversión extranjera directa tuvo una caída al cierre del año, aunque la llegada de divisas se espera hacia el primer y tercer trimestre del año de acuerdo con el comportamiento histórico.
- Se espera un incremento en la actividad económica impulsada por condiciones como la disminución de la inflación, mayor dinamismo laboral y apreciación de la moneda. Lo anterior favoreció la disminución de la tasa de interés en 25 puntos según la decisión de política monetaria del banco central de México.

## Transacciones

- Los submercados Silao y Apaseo tuvieron los valores de absorción bruta relativa más altos del mercado con 23% y 20% respecto el total.
- Cierre de operaciones de renta se relacionan principalmente con desarrollo de naves *BTS* que representaron el 57% del trimestre.
- El total de cierres fue mayor respecto el mismo periodo del año anterior 9% y menor en 13% respecto al trimestre anterior.

## Fundamentos de mercado

- El inventario creció 1.2% respecto al trimestre anterior, tasa superior al promedio anual (0.6%). Sin embargo, se apreció una desaceleración del área en construcción.
- La absorción neta del mercado se orientó a valores por la entrada de nuevas naves especulativas en el mercado disponibles.
- El inicio de año marca un claro ajuste del mercado a la tendencia nacional de alza en los precios y acercándose cada vez más a la barreda de los 5 dólares. El crecimiento de precios respecto al trimestre anterior fue del 7%, un incremento no registrado anteriormente en el mercado.

## Perspectivas

- Se espera que las atractivas condiciones de infraestructura en parques industriales, junto a su amplia disponibilidad de tierra, continúen favoreciendo el desarrollo de proyectos *BTS*.
- El incremento de precios seguirá una clara tendencia a la alza, aunque no a la velocidad de ciudades fronterizas o grandes ciudades del país, colocando a Guanajuato como un lugar ideal por los precios competitivos de sus naves en el mercado.
- De acuerdo a perspectivas económicas del país y la conversión hacia la electromovilidad, se espera que 2024 incremente a lo largo del año los valores de absorción.

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I. Economía                | 04 |
| II. Fundamentos de Mercado | 08 |

1T24

# Economía

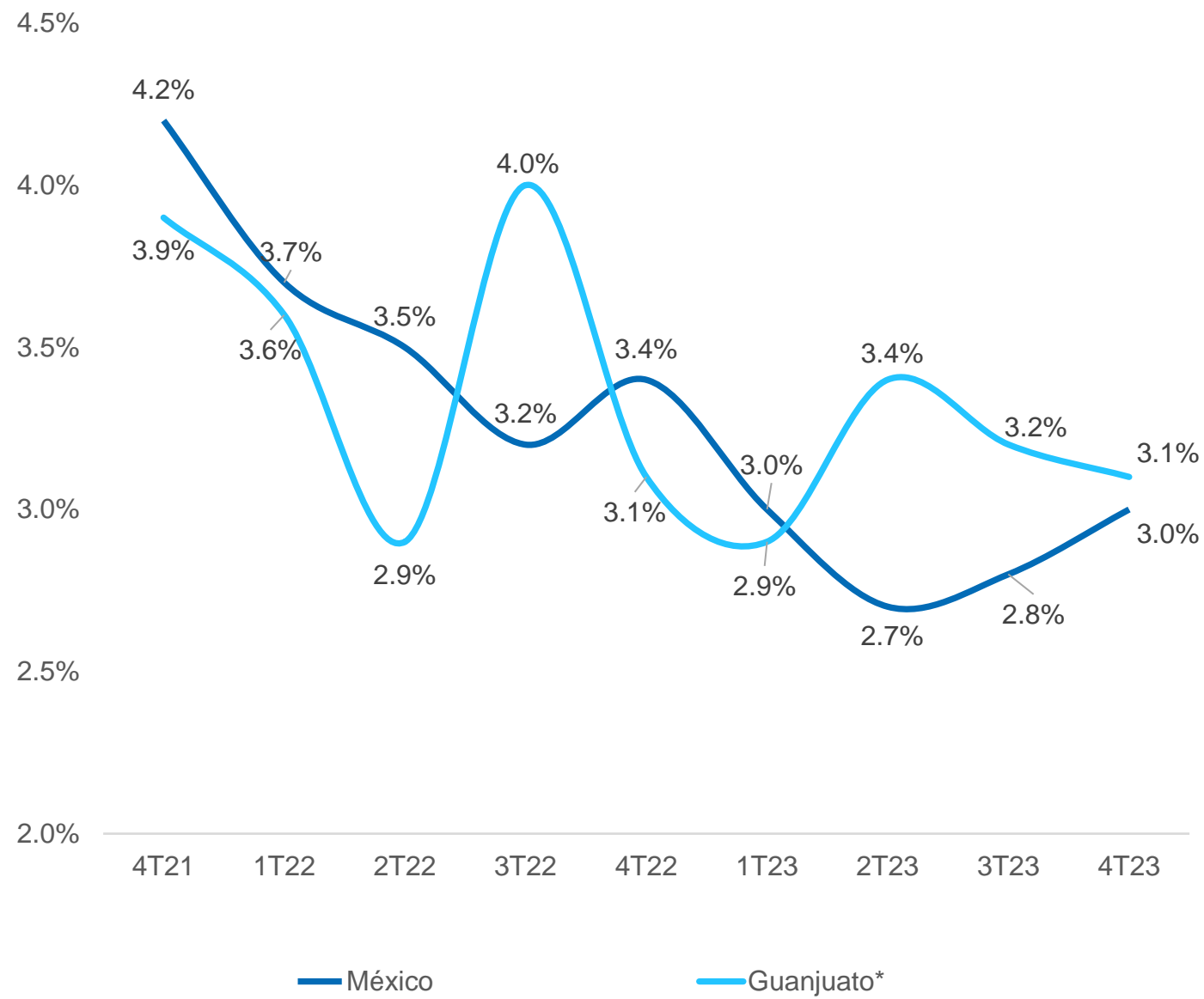


# Empleo

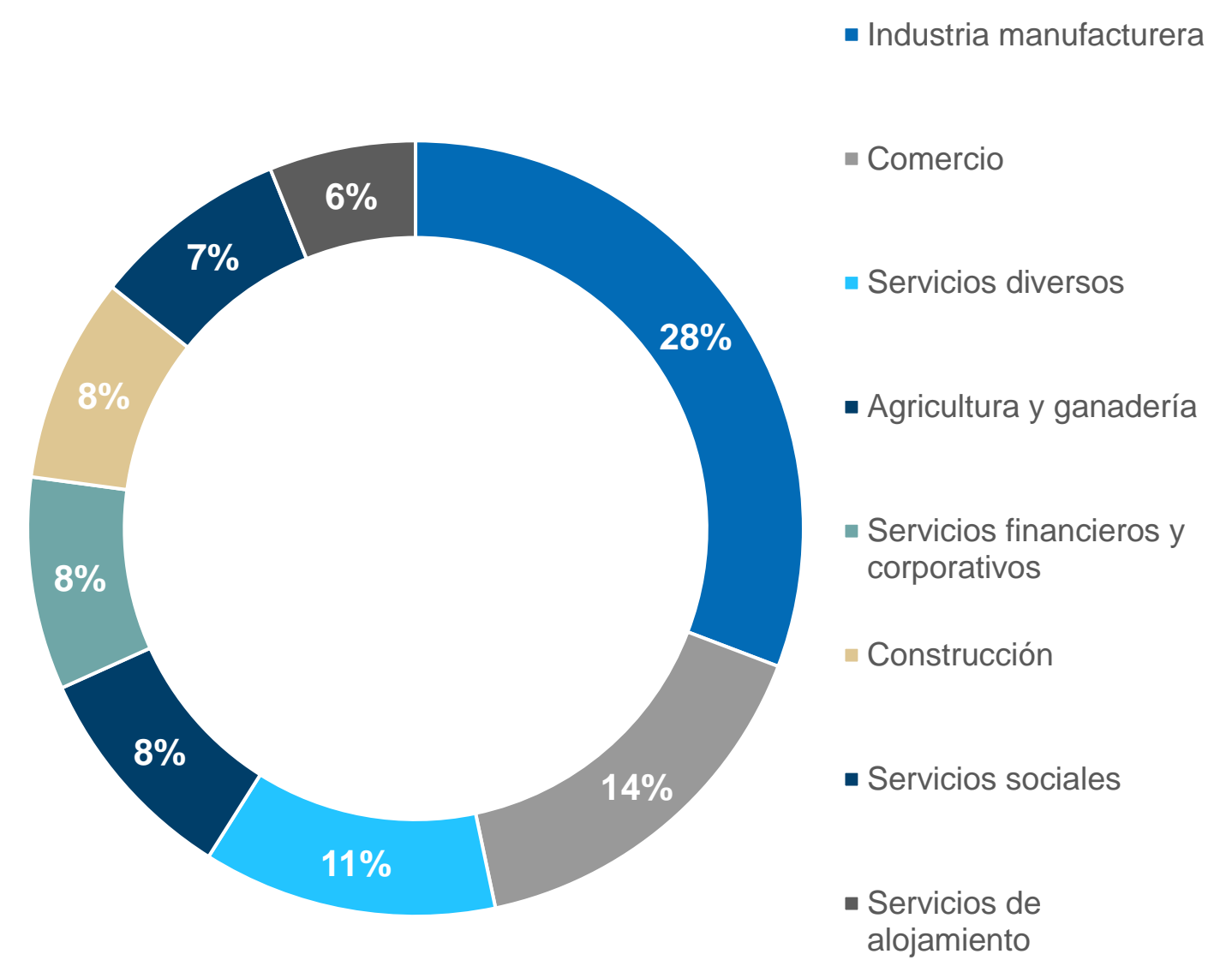
Continúa la tendencia a la baja de la tasa de desempleo estatal similar al valor nacional y mínimos desde 2006, encontrándose por debajo del promedio histórico (4.5%).

La población empleada en el subsector de manufactura desaceleró ligeramente su tendencia de crecimiento por la disminución hombres empleados en dicho subsector. Destacó el mantenimiento de tasas de crecimiento trimestral positivas para mujeres empleadas en el subsector de manufactura

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía Guanajuato (estado)



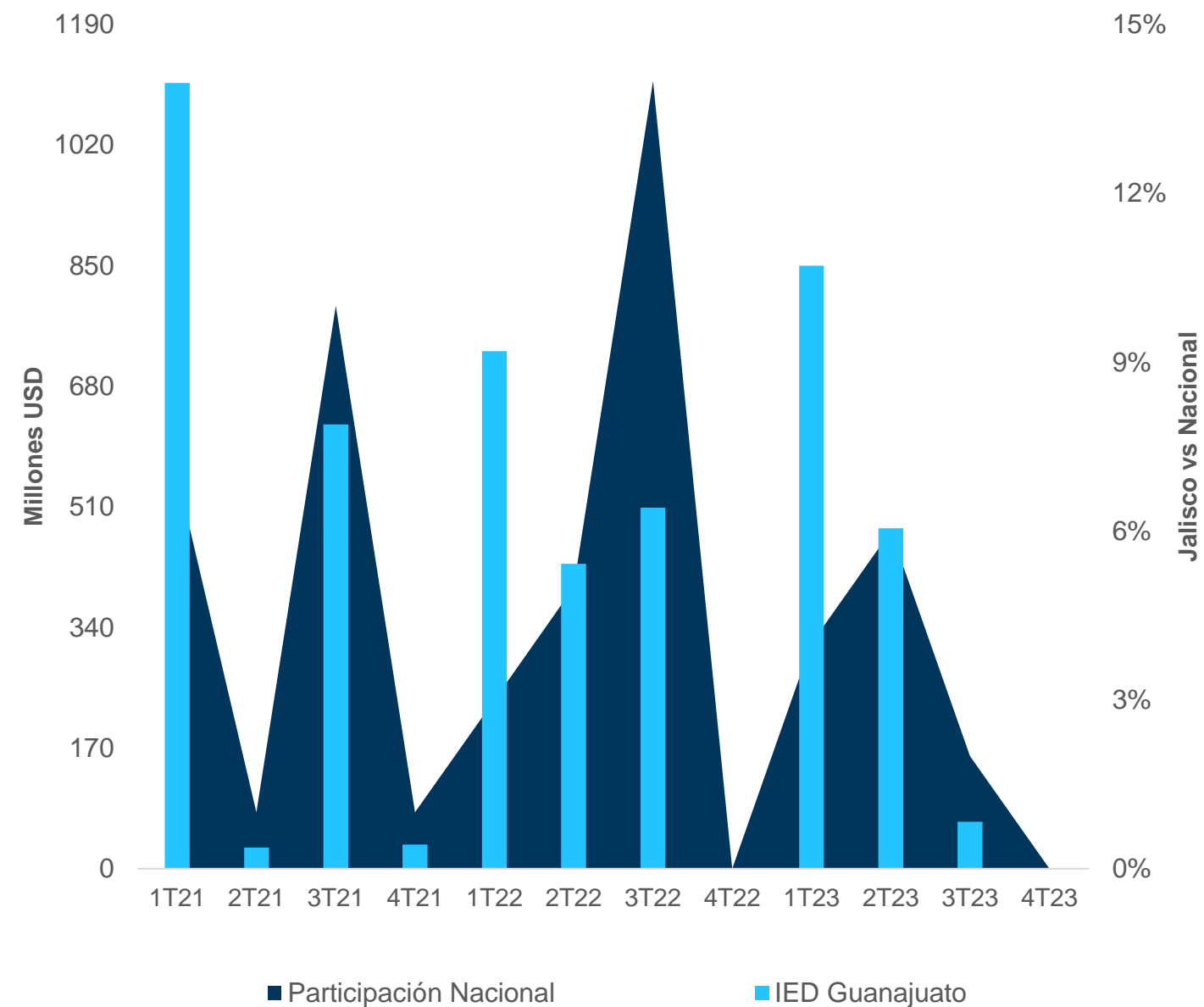
\*Estatal  
Fuente: INEGI.

# Inversión

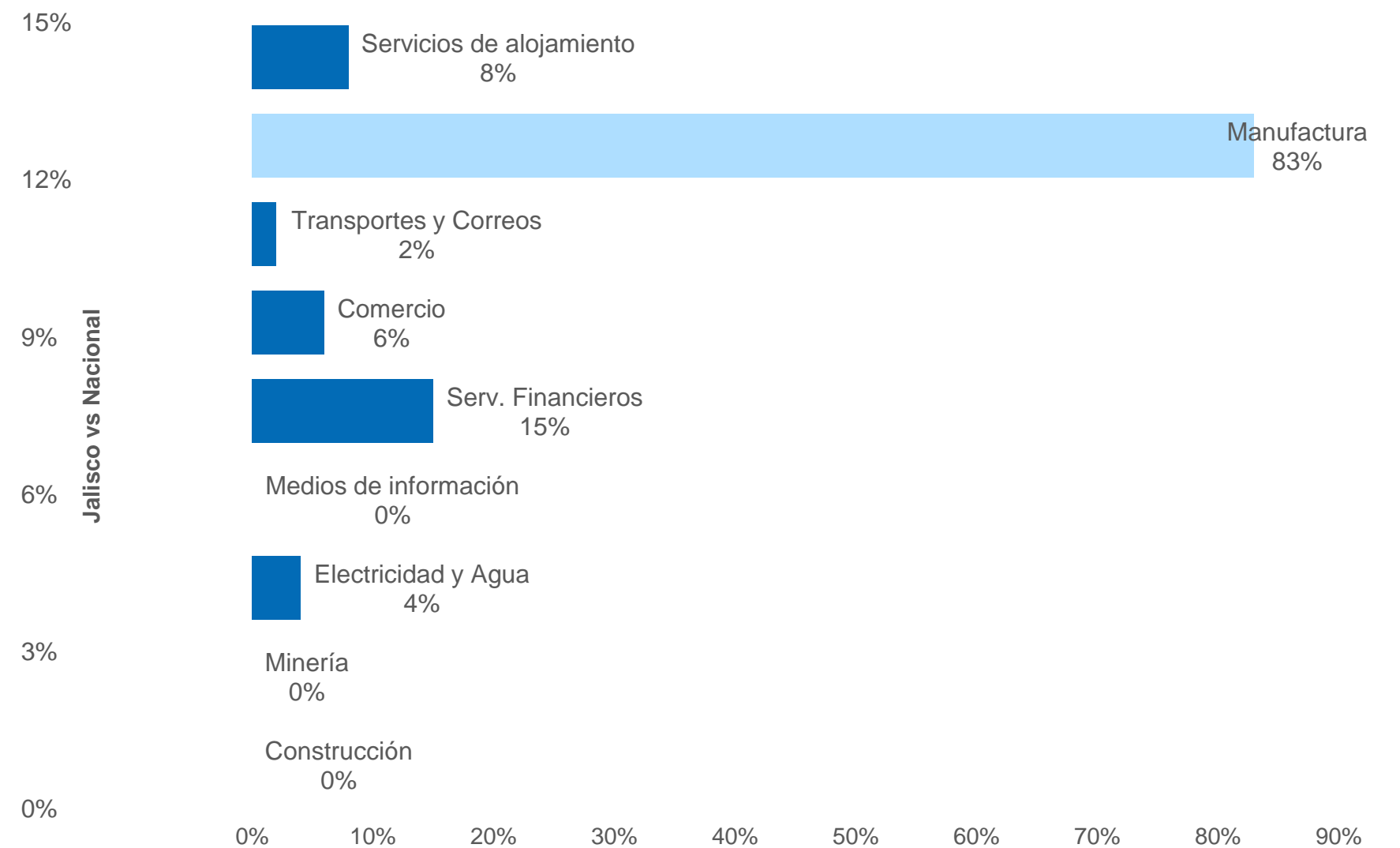
Se espera que la inversión extranjera aumente durante el primer trimestre del año e incremente su participación nacional.

La IDE fue mayor en 3 puntos porcentuales en el acumulado de 2022-2023 para el subsector de manufactura..

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2023 estatal Guanajuato)



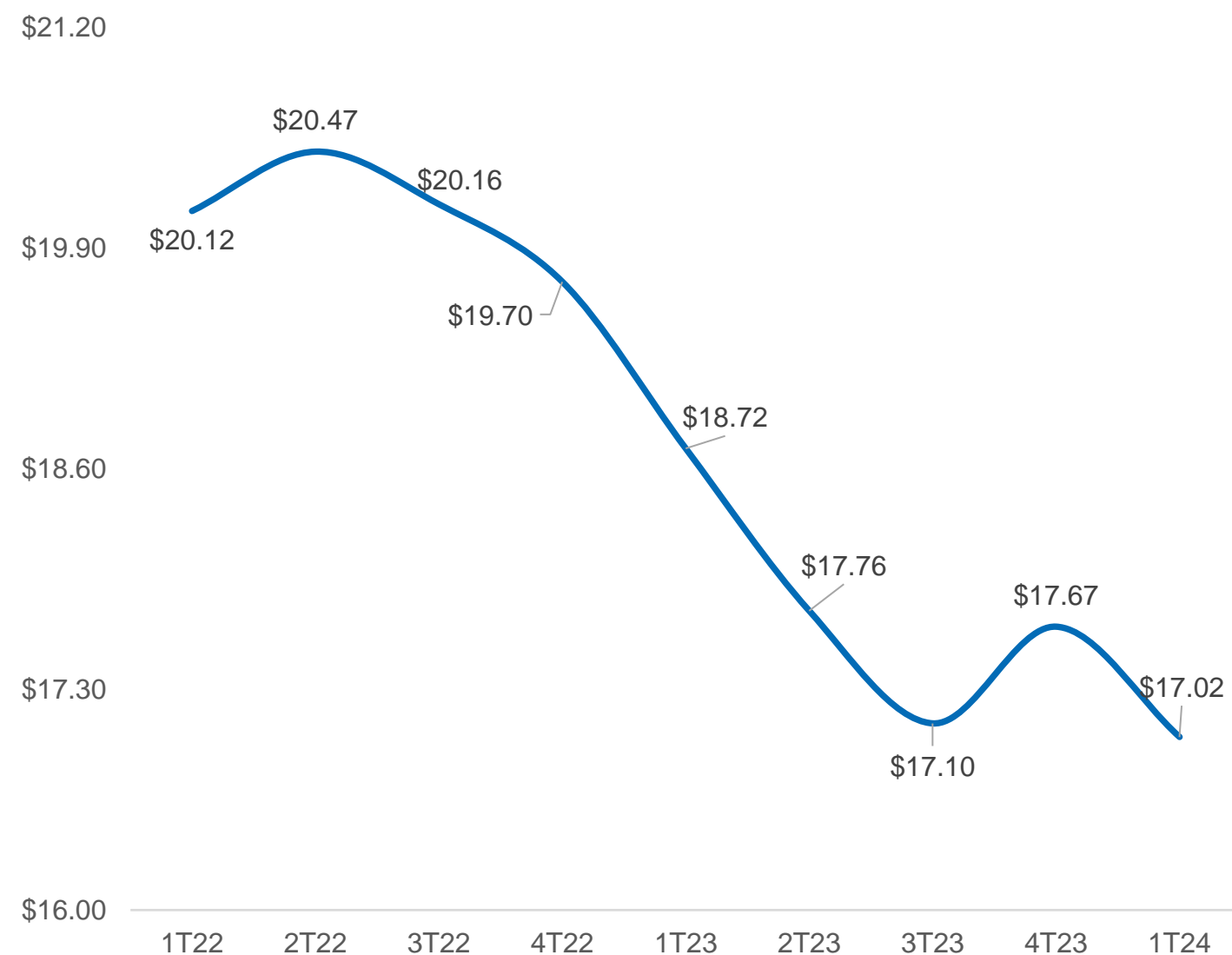
Fuente: Secretaría Economía

# Inflación-devaluación

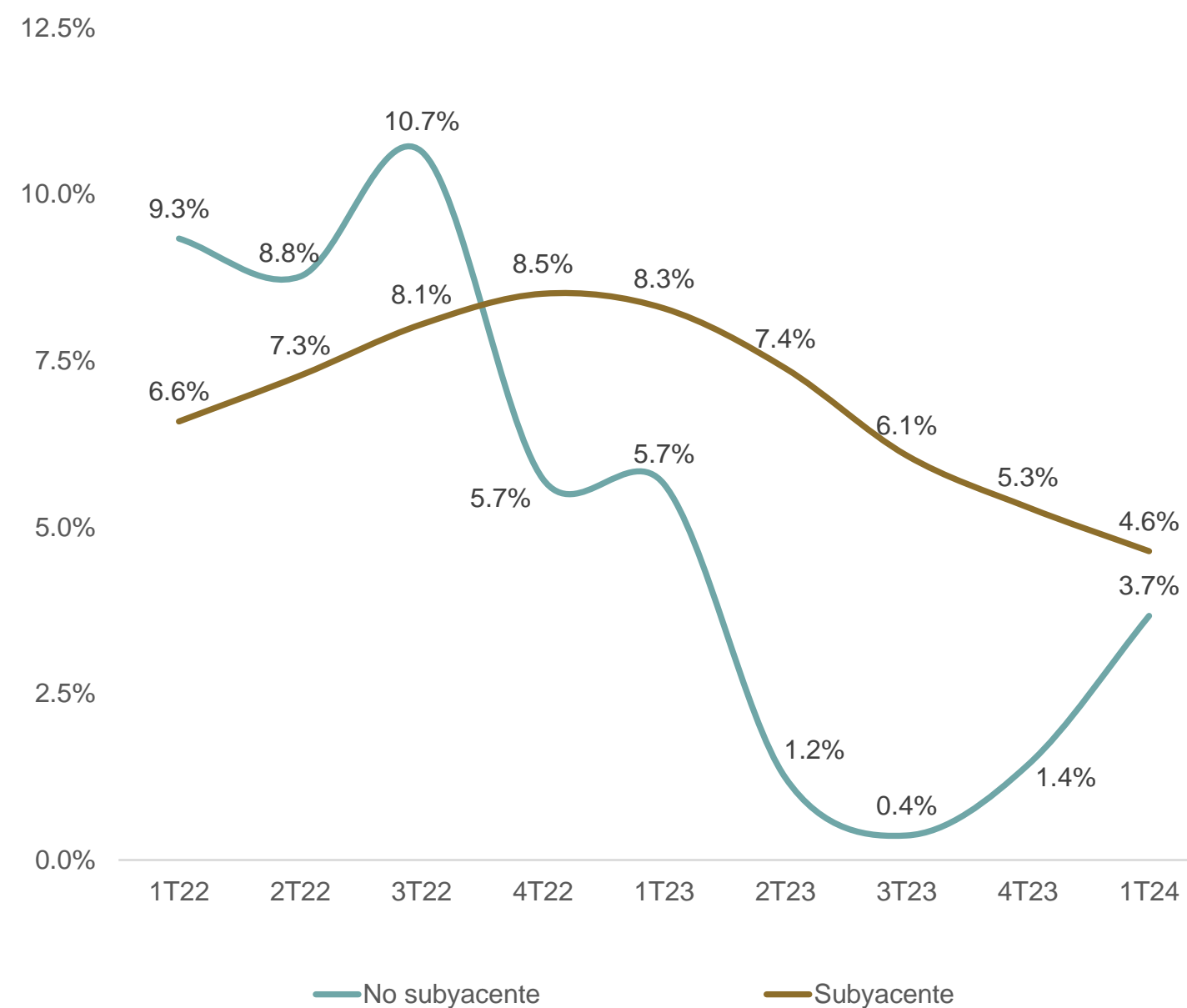
Peso continúa su tendencia de apreciación sobre el dólar y se espera continúe a lo largo del año.

Política monetaria logra disminuir inflación y parece existir una relación entre la apreciación del peso y la inflación no subyacente.

## Tipo de cambio



## Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

1T24

# Fundamentos de mercado





# Resumen de mercado

Notable incremento de precios coloca a los submercados de Silao y Apaseo por encima de los 5 dólares. El nivel más alto de infraestructura para el primero y la localización estratégica para el segundo favorecen incremento de precios.

## Estadísticas por submercado

|                       | Inventario Total<br>(millones m <sup>2</sup> ) | En Construcción<br>(miles m <sup>2</sup> ) | Ingresos (m <sup>2</sup> ) | Disponibilidad Total<br>(m <sup>2</sup> ) | Tasa de Disponibilidad | Absorción Bruta<br>(m <sup>2</sup> ) | Absorción Neta Trimestral<br>(m <sup>2</sup> ) | Absorción Neta Anual<br>(m <sup>2</sup> ) | Precio de Renta Promedio<br>(USD/m <sup>2</sup> /mes) |
|-----------------------|--|--|----------------------------|---|------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| Apaseo                | 0.8  | 20.0                                       | 37,790                     | 21,700                                    | 2.7%                   | 16,000                               | -21,790  | -21,790                                   | \$5.10  |
| Celaya                | 1.2  | 9.6*                                       | 10,000                     | 47,872                                    | 3.9%                   | 14,094                               | 4,094  | 4,094                                     | \$4.39  |
| Irapuato              | 1.5  | 17.3                                       | -                          | 25,766                                    | 1.7%                   | -                                    | -6,576   | -6,576                                    | \$4.36  |
| León                  | 1.0  | 88.1                                       | -                          | 18,402                                    | 1.8%                   | 13,148                               | 13,148   | 13,148                                    | \$4.81  |
| Salamanca             | 0.4  | -  | -                          | 26,398                                    | 6.4%                   | -                                    | -  | -   | \$4.61  |
| San José Iturbide     | 0.9  | 4.0  | 11,000                     | -   | 0.0%                   | 11,000                               | -  | -   | -   |
| San Miguel de Allende | 0.2  | -  | -                          | 34,311                                    | 16.4%                  | 6,351                                | 6,351  | 6,351                                     | \$4.99  |
| Silao                 | 2.6  | 29.2                                       | 41,185                     | 91,603                                    | 3.6%                   | 17,625                               | -25,426  | -25,426                                   | \$5.32  |
| <b>Total</b>          | <b>8.6</b>                                     | <b>168.2</b>                               | <b>99,975</b>              | <b>266,052</b>                            | <b>3.1%</b>            | <b>78,218</b>                        | <b>-30,199</b>                                 | <b>-30,199</b>                            | <b>\$4.90</b>   |

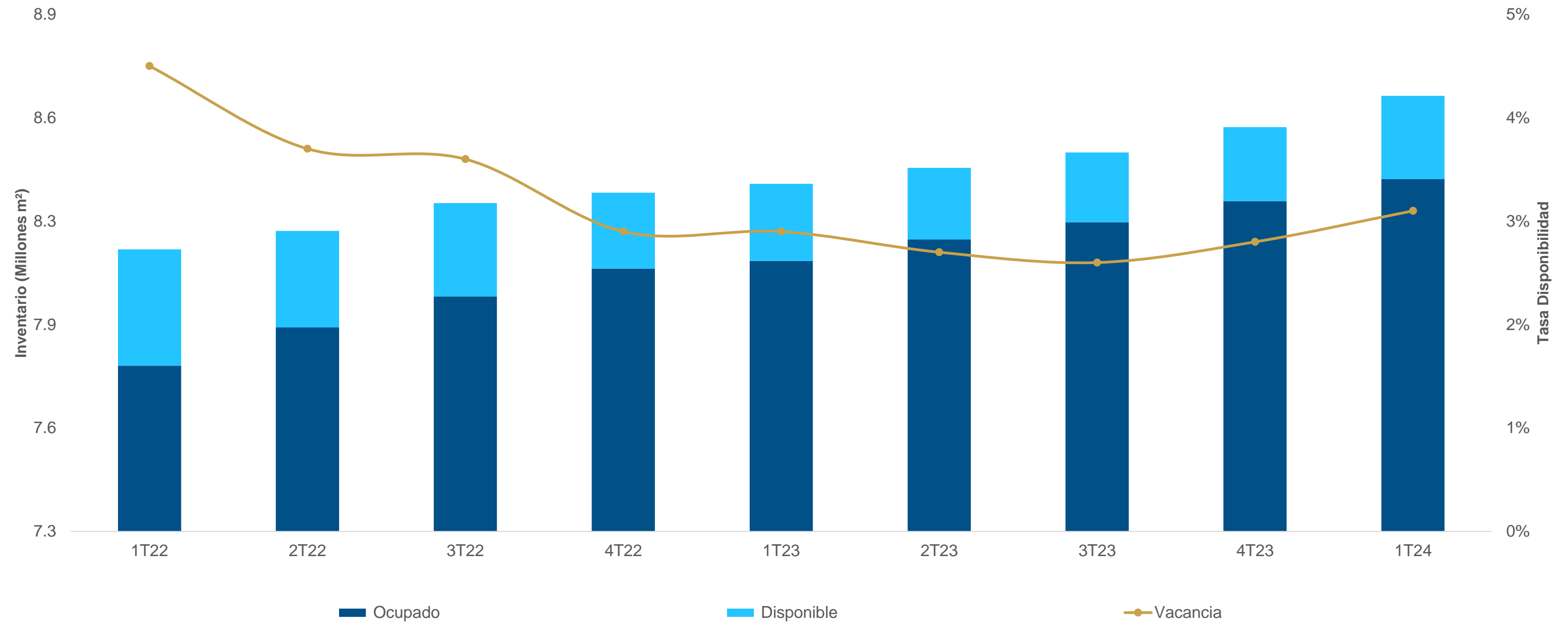
\*Ajuste por verificación de estatus de construcción de naves aún planeadas

# Evolución de inventario y disponibilidad

Mercado no espera a números mínimos de disponibilidad y por segundo trimestre continua la tendencia al alza en la oferta de naves especulativas.

El crecimiento en inventario se mantiene constante impulsado por naves *BTS*.

## Inventario existente y vacancia

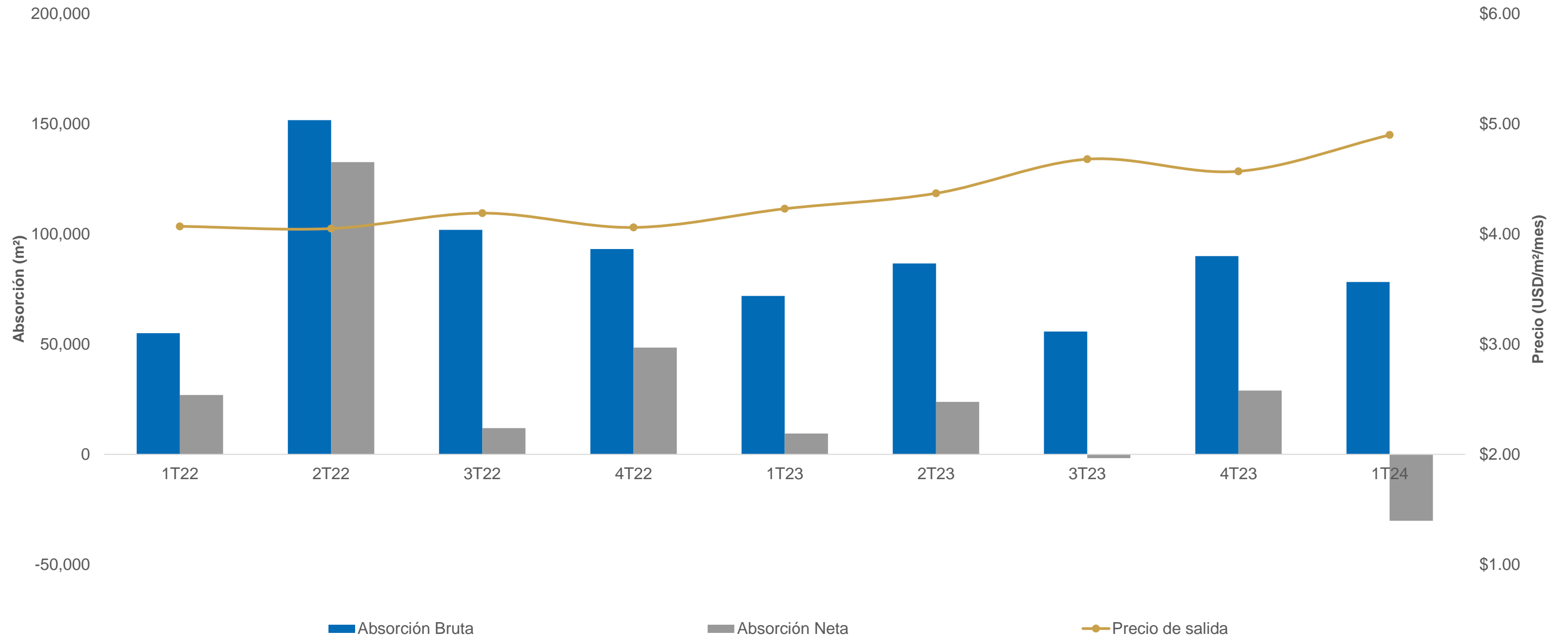


# Absorción y precio de salida

Los valores de absorción bruta disminuyeron 13% respecto al trimestre anterior aunque mantiene el mismo nivel observado durante los últimos dos años. El ingreso en inventario de naves especulativas nuevas desocupadas impulsó valores de absorción neta negativos durante el presente trimestre.

Los precios de salida de naves terminadas tuvieron uno de sus mayores crecimientos (7%) y se dirigen a la barrera de 5 dólares en el mercado general.

## Absorción y precios de mercado

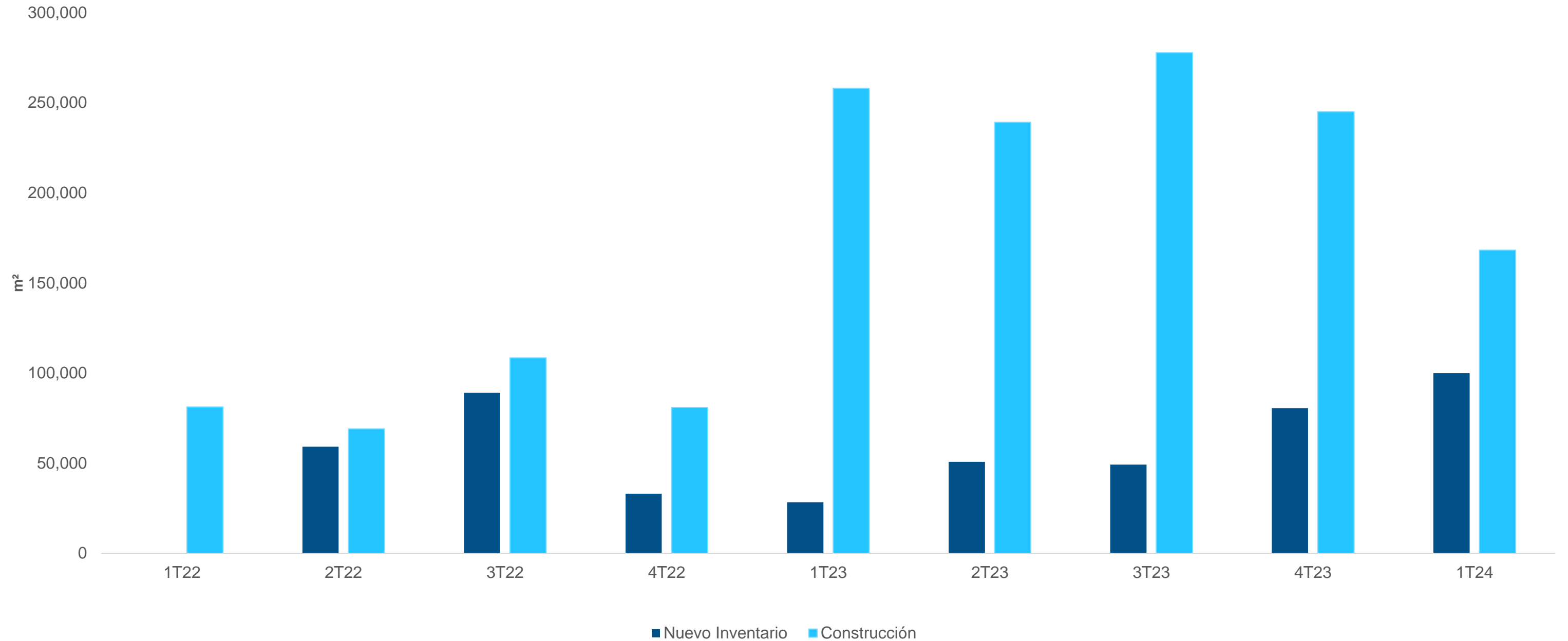


# Nueva oferta

La velocidad de construcción se desaceleró aunque se espera se recupere a lo largo del año.

Los ingresos en inventario continúan con una tendencia al alza desde principios del año anterior hasta el presente trimestre.

## Naves entrega benéfica y naves en construcción



# Construcción y operaciones por parque

Los proyectos en construcción tienen una similar participación de proyectos especulativos y *BTS*.

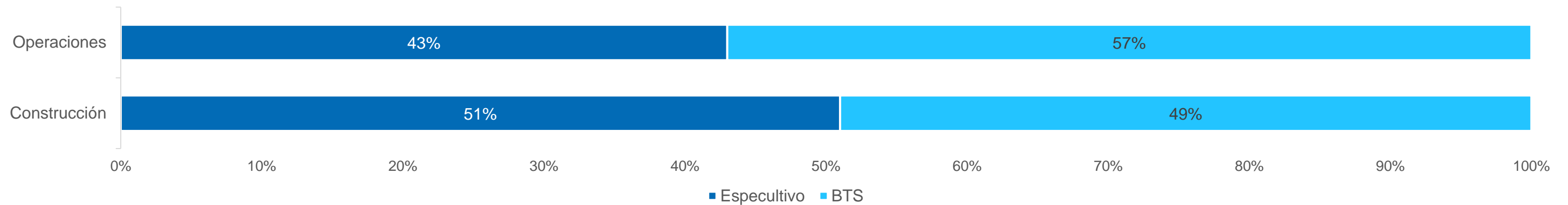
Los cierres registrados durante el presente trimestre tuvieron una participación ligeramente mayoritaria por *BTS*.

## Proyectos en construcción

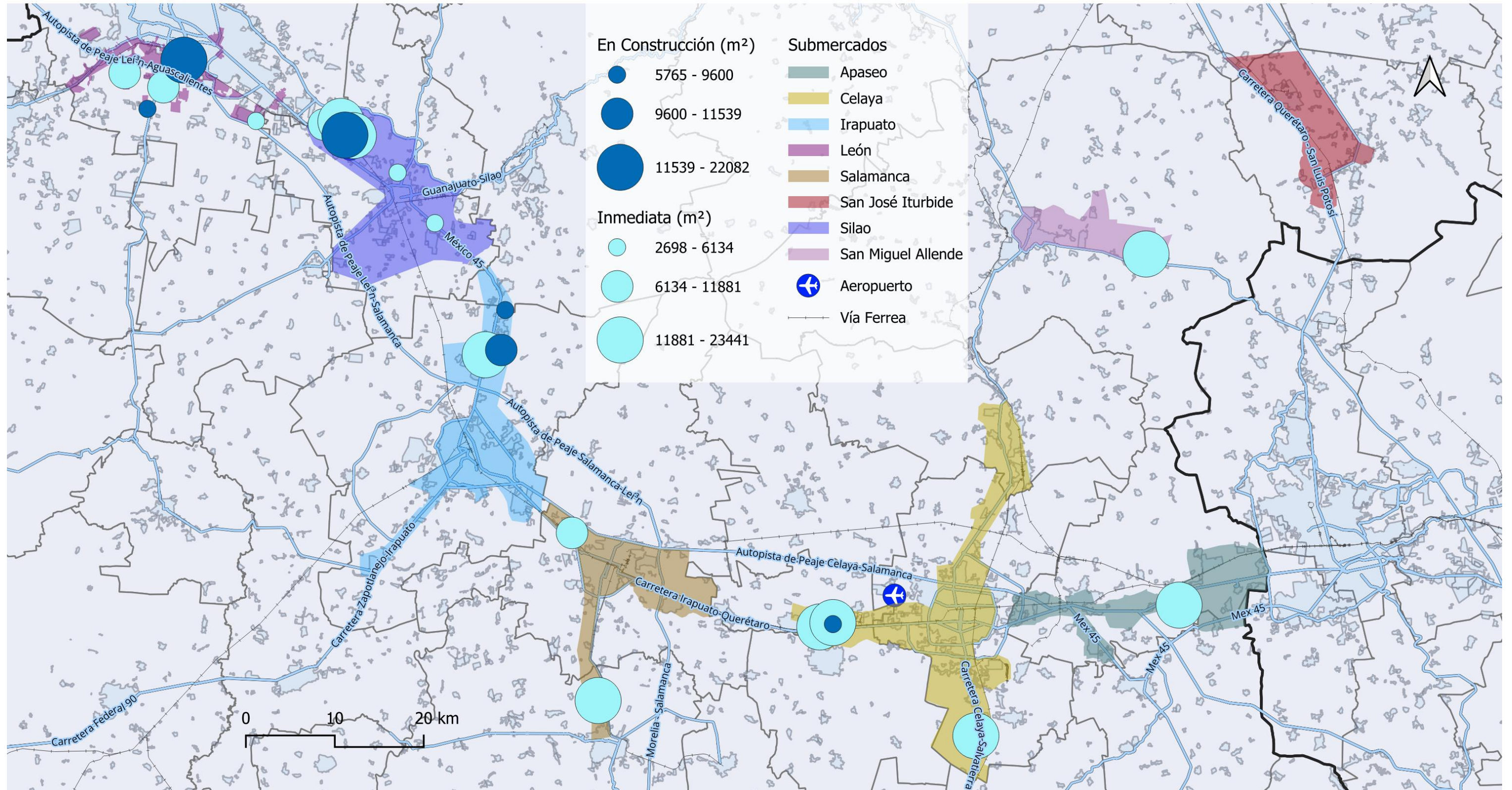
| Parque Industrial                    | Corredor          | Tipo         |
|--------------------------------------|-------------------|--------------|
| Villagrán Industrial Park            | Celaya            | Especulativo |
| Guanajuato Industrial Park           | Irapuato          | Especulativo |
| Puerto Interior Industrial Park      | Silao             | Especulativo |
| Parque Industrial Colinas De León    | León              | BTS          |
| Parque Industrial Amistad Chuy María | Apaseo            | BTS          |
| Vynmsa León Industrial Park          | León              | Especulativo |
| Stiva Leon Industrial Park           | León              | Especulativo |
| Stiva Leon Industrial Park           | León              | BTS          |
| Puerto Interior Industrial Park      | Silao             | Especulativo |
| Castro del Río Industrial Park       | Irapuato          | Especulativo |
| Parque Opción                        | San José Iturbide | BTS          |

## Principales operaciones

| Parque Industrial                    | Corredor | Tipo         | Superficie (m²) |
|--------------------------------------|----------|--------------|-----------------|
| Advance Santa Fe II                  | Silao    | Especulativa | 7,053           |
| Planta Toyota Guanajuato             | Apaseo   | BTS          | 16,000          |
| Villagran Industrial Park            | Celaya   | BTS          | 10,000          |
| Parque Industrial León Bajío (PILBA) | León     | Especulativa | 13,148          |
| Puerto Interior Industrial Park      | Silao    | BTS          | 7,500           |



# Localización oferta especulativa



---

*Para más información:*

**Fernando Lara**

*Market Research Analyst*

*Bajío*

fernando.lara@nmrk.com

**Juan Flores**

*Director of Research*

*Latinoamérica*

juan.flores@nmrk.com

**Ciudad de México**

Corporativo Espacio Santa Fe

Carr. México Toluca 5420-PH

Santa Fe, Cuajimalpa, México

CDMX 05320

t 555-980-2000

**[nmrk.lat](https://nmrk.lat)**

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 <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

**NEWMARK**