

2T2024

Guanajuato Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Elecciones y cambio de gobierno en México generaron incertidumbre en la próxima política económica del país, lo cual desaceleró la recuperación de inversiones y en Guanajuato llegaron a niveles similares desde 2010.
- Durante el cambio de gobierno se registró un incremento del 1% en la inversión privada en México, pero una disminución de la inversión pública de 0.1%.
- La fuerza económica del estado es la manufactura y se tuvo un estancamiento en el crecimiento de la fuerza laboral desde la pandemia. Durante el inicio del cambio de gobierno se ha desacelerado la recuperación del sector.

Transacciones

- IKD y Sailum (empresas chinas del sector automotriz) iniciaron la construcción de plantas en el submercado de Irapuato con de inversiones millonarias para fabricación de piezas de aluminio y llantas de última generación.
- Proyectos *BTS* lideraron operaciones tales como la expansión de nave Mercado Libre en León, así como expansión de Bosch en Apaseo.
- Puerto Interior también registró la terminación de una nave relacionada con una nave especulativa para zorro abarrotero.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)	8.7M	8.6M	8.4	↑
Tasa Disponibilidad	3.0%	3.1%	2.7%	→
Absorción Bruta (m ²)	115,225	78,218	3.1	↓
Absorción Neta (m ²)	-4,909	-30,199	23,804	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.87	\$4.90	\$4.37	↑
Construcción (m ²)	237,441	168,181	239,164	↓

Perspectivas

- Se espera una desaceleración en los valores de absorción bruta, así como en el crecimiento de inventario e incremento de precios en el mediano plazo por la disminución en la construcción de proyectos *BTS*. Sin embargo, las empresas ven aun nichos de inversión en Guanajuato para la instalación de manufactura dadas las condiciones de infraestructura como lo indica el crecimiento de construcción de naves especulativas para este trimestre.
- Se espera que los principales submercados continúen su fortalecimiento y dinamismo en el mercado impulsados por la actividad automotriz.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

Economía

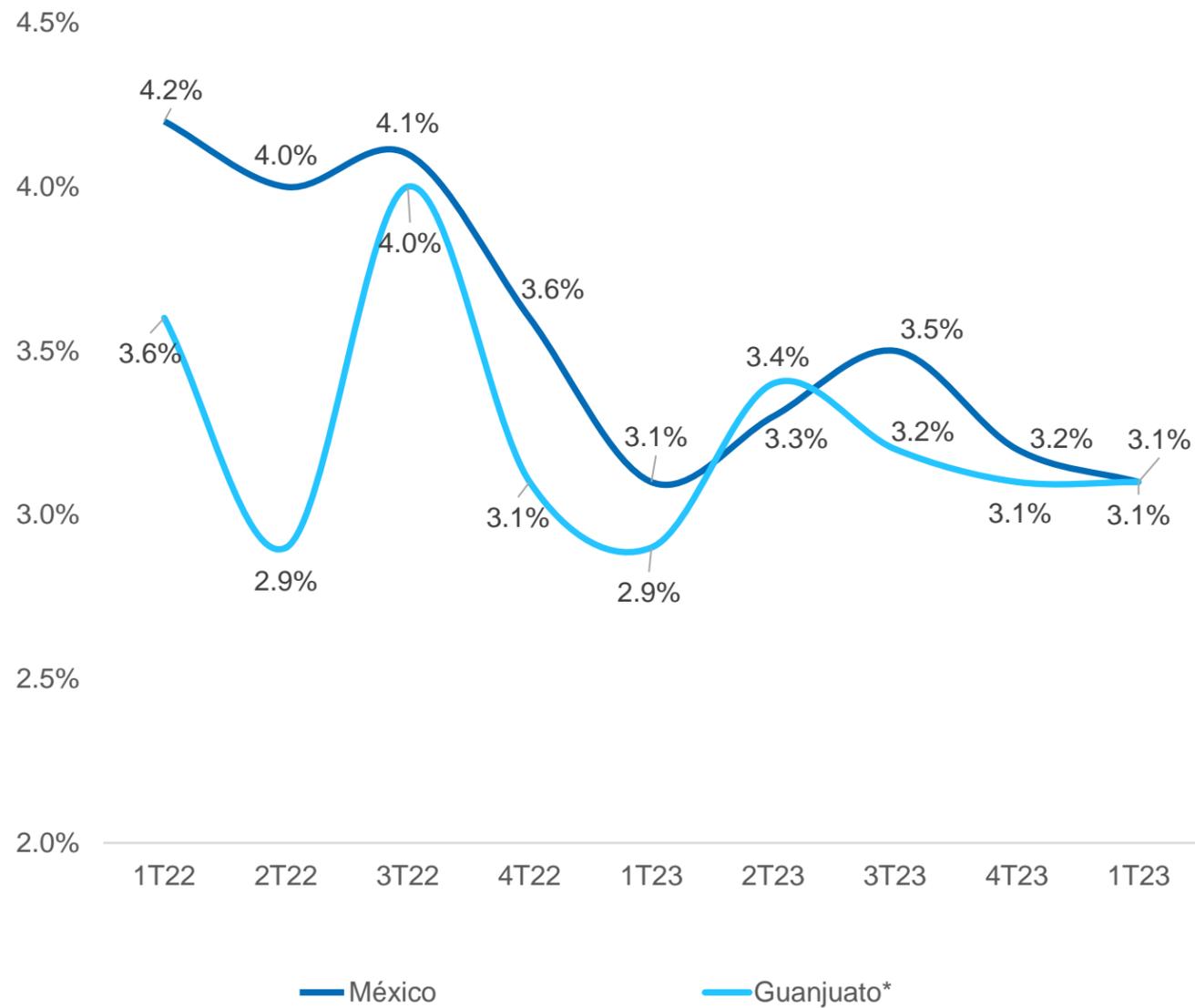


Empleo

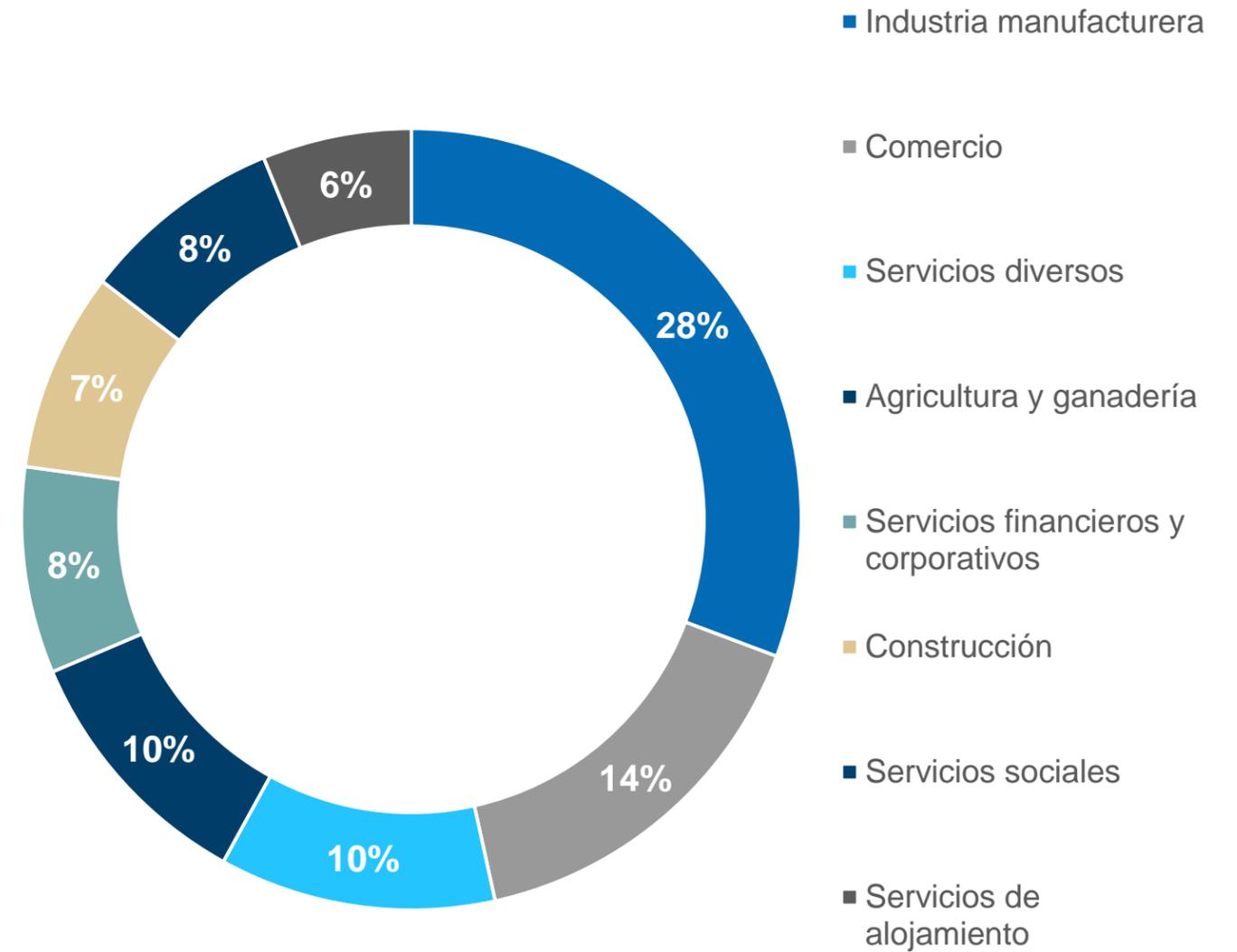
La tasa de desempleo a nivel nacional como en Guanajuato rompieron la tendencia a la baja y mantienen niveles similares respecto al trimestre anterior.

La población empleada en la manufactura tuvo una ligera caída, aunque la tendencia se mantuvo sin cambios relevantes desde 2018. La población femenina empleada en la manufactura se sostuvo y es similar al registrado en 2022.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía Guanajuato (estado)



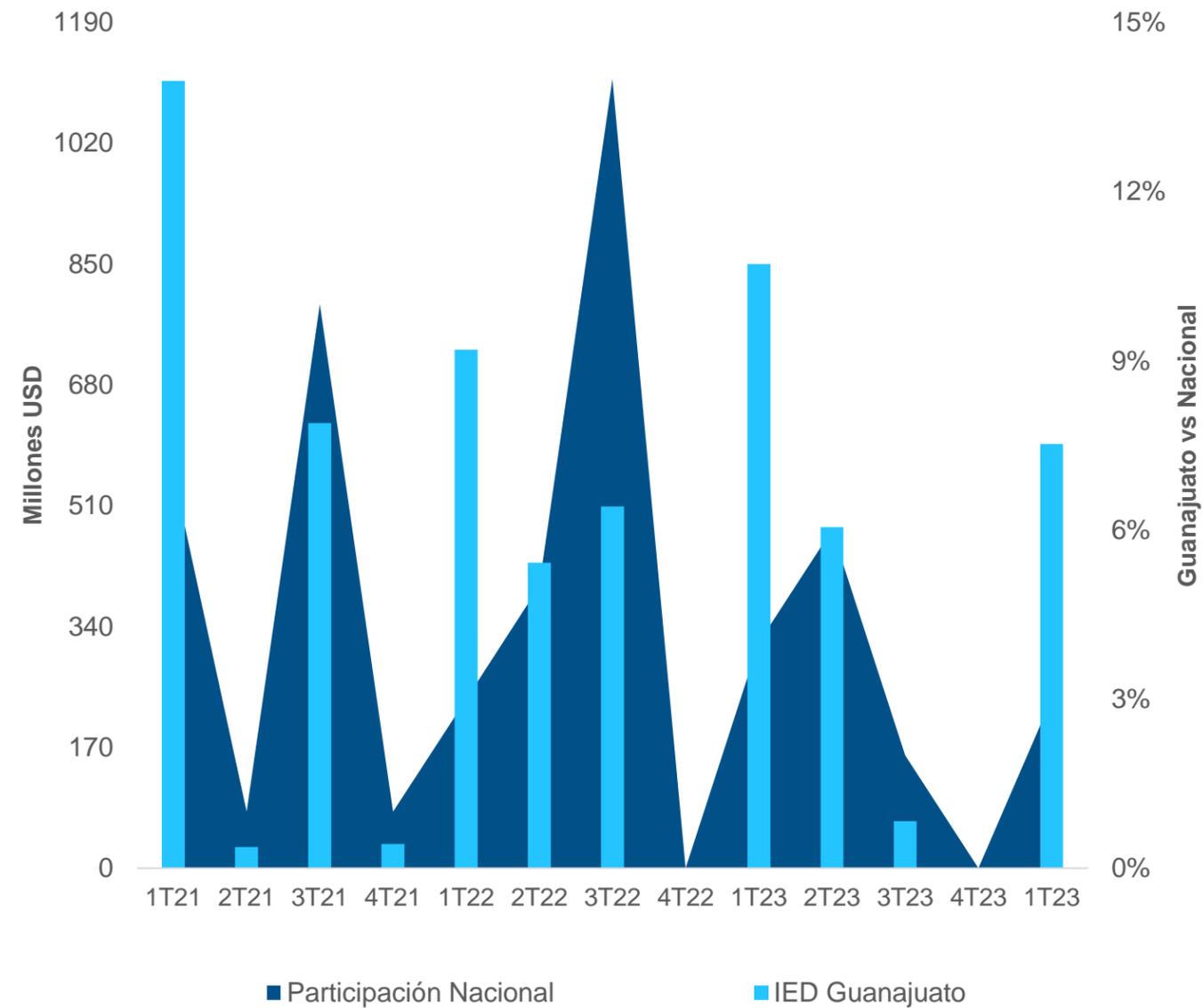
*Estatal
Fuente: INEGI.
Nota: Información oficial disponible hasta 1T 2024.

Inversión

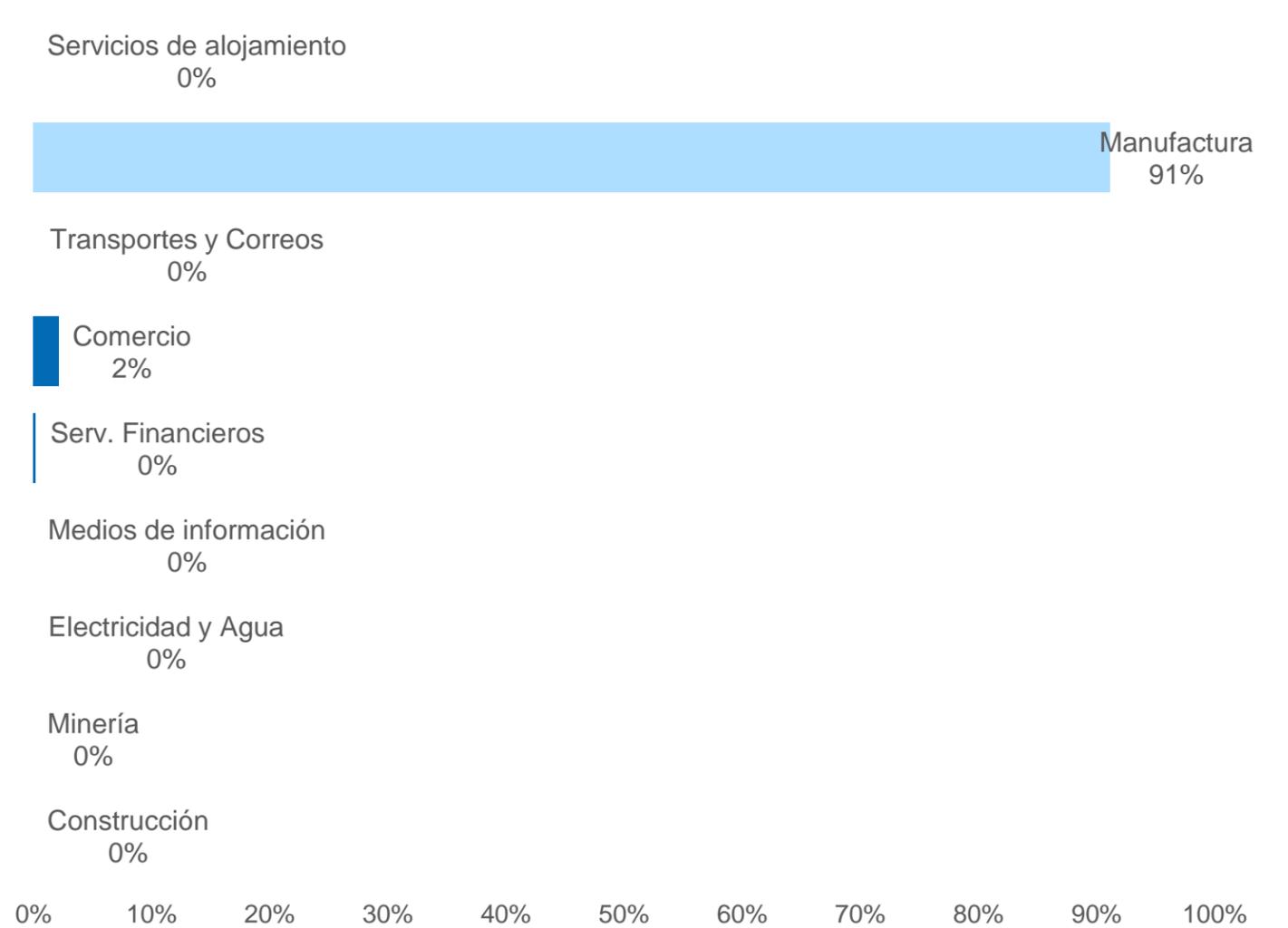
La inversión extranjera para inicios de año fue la menor registrada desde 2021 para el mismo periodo.

El ritmo de inversión hacia manufactura desaceleró con el cambio de gobierno sigue siendo el principal destino de divisas.

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2024 estatal Guanajuato)



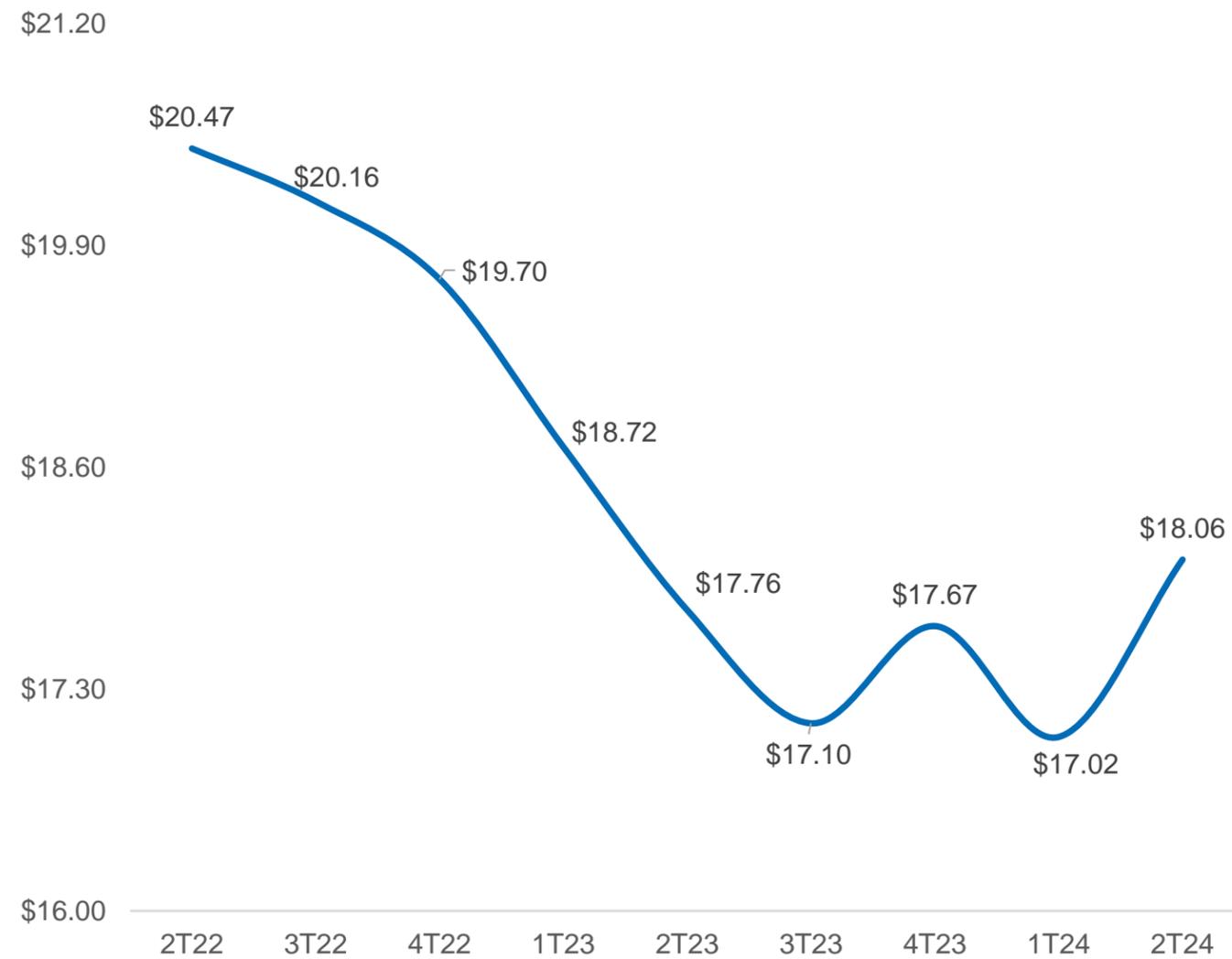
Fuente: Secretaría Economía
Nota: Información oficial disponible hasta 1T 2024.

Inflación-devaluación

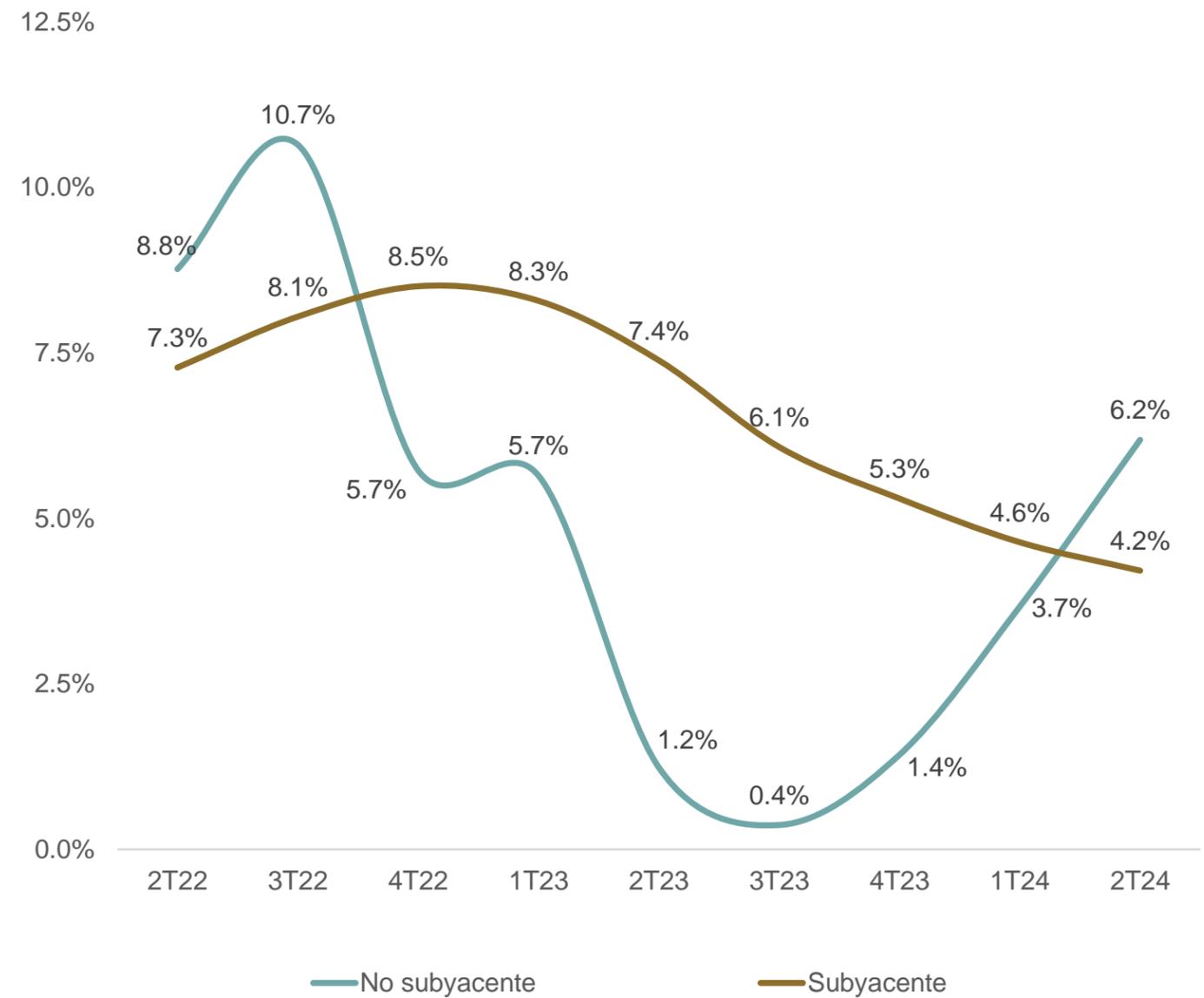
Peso depreció su valor frente al dólar por cambio de gobierno que provocó una ligera disminución en precios cotizados en moneda nacional.

A su vez la inflación se disparó de acuerdo con el indicador no subyacente y el subyacente se sostiene.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

2T24

Fundamentos de mercado



Resumen de mercado

El incremento de inventario y precios de salida mantuvieron niveles de crecimiento constantes respecto los últimos dos años.

Los valores de absorción bruta por segundo trimestre consecutivo reportaron un incremento y se espera continúe esta tendencia por el sostenimiento de los valores de construcción.

Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. (m ²) Acumulada	Absorción Neta (m ²)	A.N. (m ²) Acumulada	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Apaseo	0.9	38,000	25,860	3.0%	46,000	62,000	-4,160	- 25,950	\$5.08	-
Celaya	1.2	-	47,872	3.9%	-	14,094	-	4,094	\$4.46	-
Irapuato	1.5	62,304	24,748	1.6%	-	-	-7,404	- 13,980	\$4.39	\$5.67
León	1.0	96,637	18,402	1.8%	40,000	53,148	-	13,148	\$5.06	\$5.71
Salamanca	0.4	-	26,398	6.4%	-	-	-	-	\$4.61	-
San José Iturbide	0.9	14,000	-	0.0%	-	11,000	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	14,000	34,311	16.4%	-	6,351	-	6,351	\$4.99	-
Silao	2.6	12,500	84,948	3.3%	29,225	46,850	6,655	- 18,771	\$5.20	\$5.70
Total	8.7	237,441	262,539	3.0%	115,225	193,443	-4,909	-35,108	\$5.11	\$5.70

*Baja por verificación en campo.

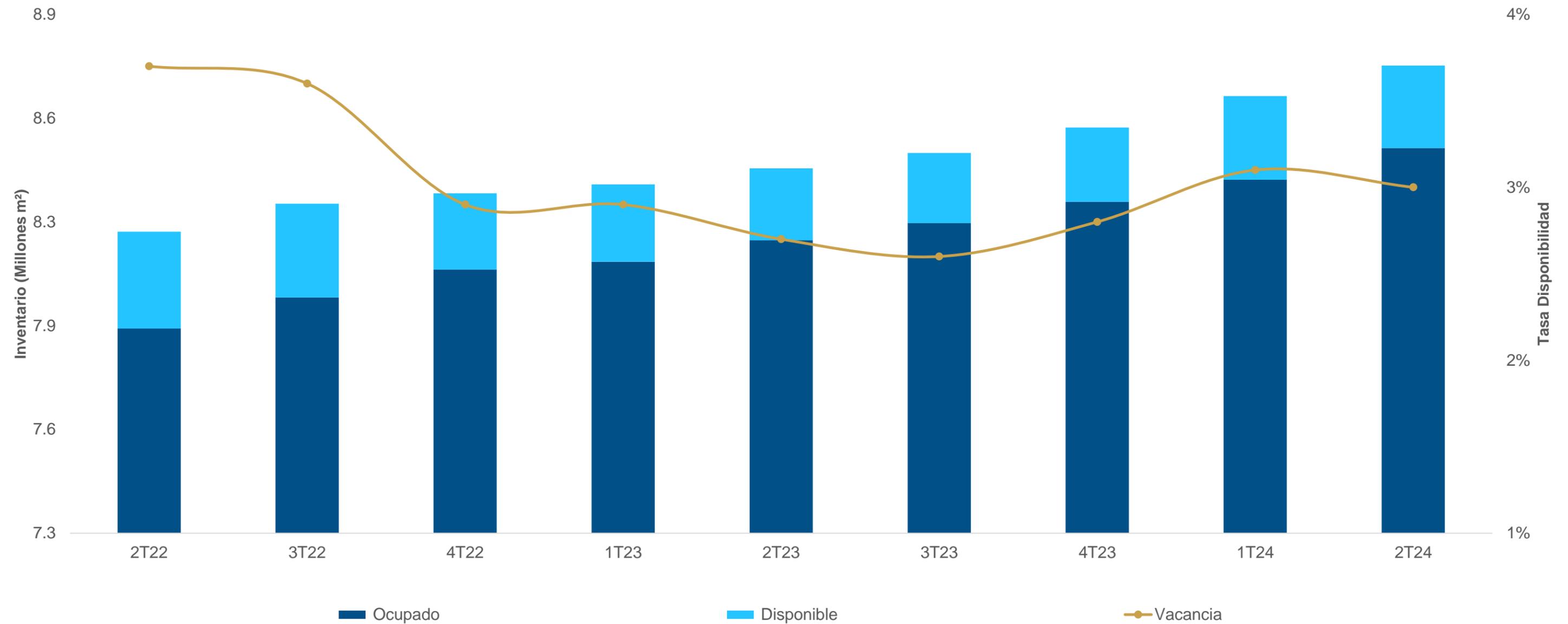
**Ajuste disponibilidad por valor duplicado y reclasificación nave

Evolución de inventario y disponibilidad

El ritmo de crecimiento del inventario se mantuvo en 1.2% y fue impulsado por proyectos *BTS*.

La disponibilidad se mantuvo sin cambios y con niveles similares en los trimestres del último año.

Inventario existente y vacancia

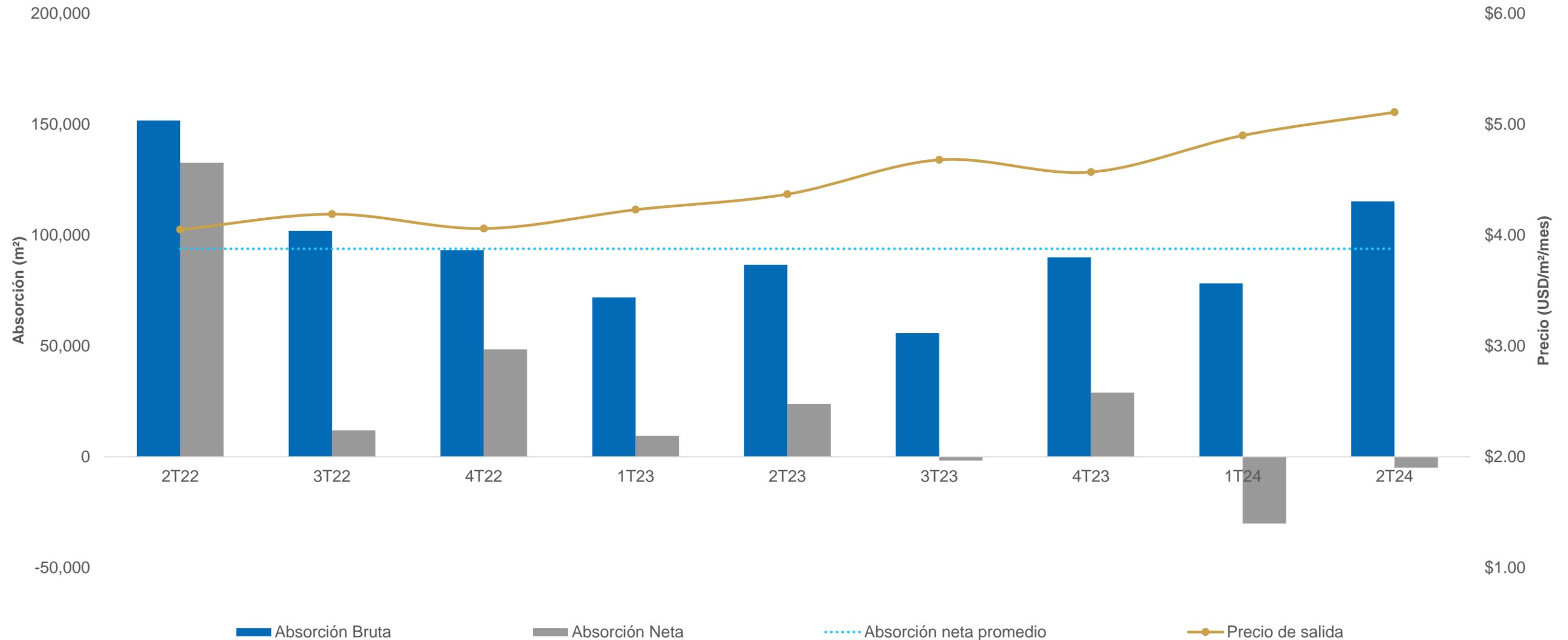


Absorción y precio de salida

Los valores de absorción bruta fortalecieron su tendencia histórica y reportaron un incremento respecto al trimestre anterior. Se espera que dicha tendencia continúe hacia fin del año por grandes proyectos relacionados con *BTS*.

Los precios de salida de naves terminadas se mantuvieron con crecimiento constante aun con el tipo de cambio de algunas naves con precios de salida en moneda nacional.

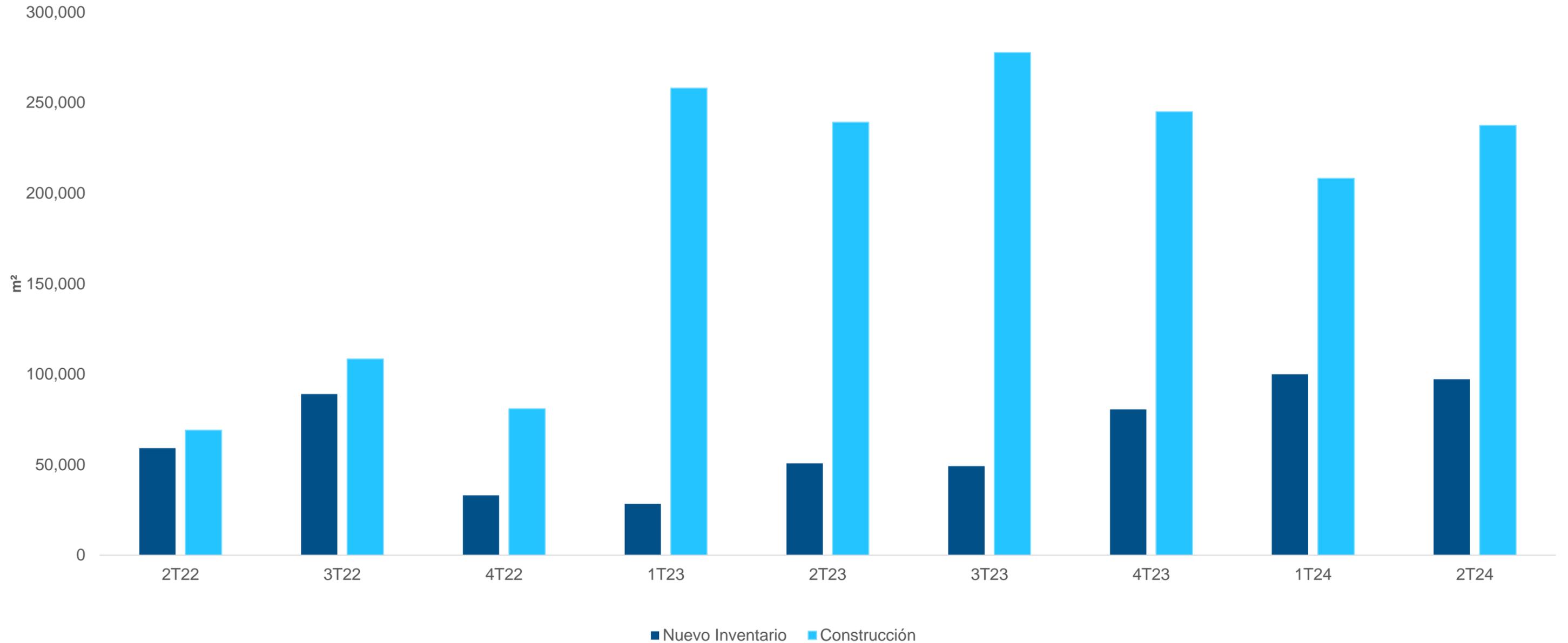
Absorción y precios de mercado



Construcción y Crecimiento de inventario

La superficie en construcción reportó una ligera recuperación respecto al trimestre anterior y mantuvo la tendencia de desempeño del indicador respecto al último año. El crecimiento en inventario se mantuvo similar al trimestre anterior y se rompió la tendencia de crecimiento que se generó en los últimos dos trimestres.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Construcción, principales operaciones y *BTS* vs especulativo

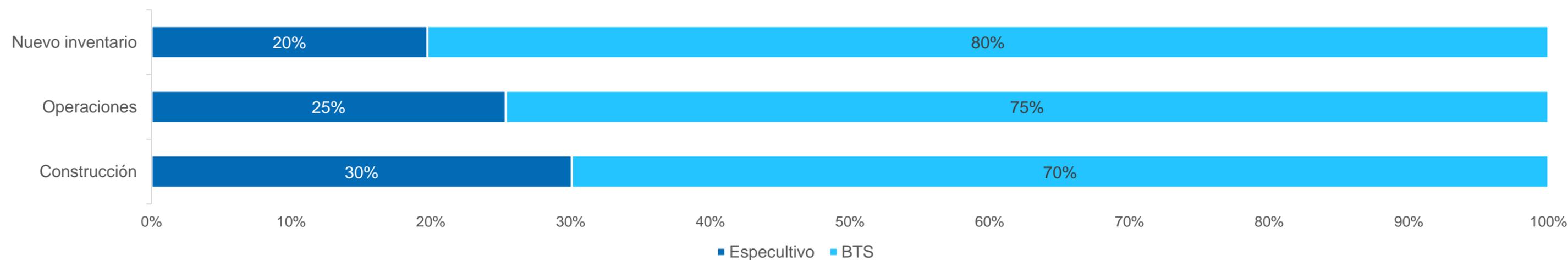
Naves *BTS* continúan teniendo una participación mayoritaria en el crecimiento del inventario operaciones trimestrales y construcción de nuevas naves.

Proyectos en construcción

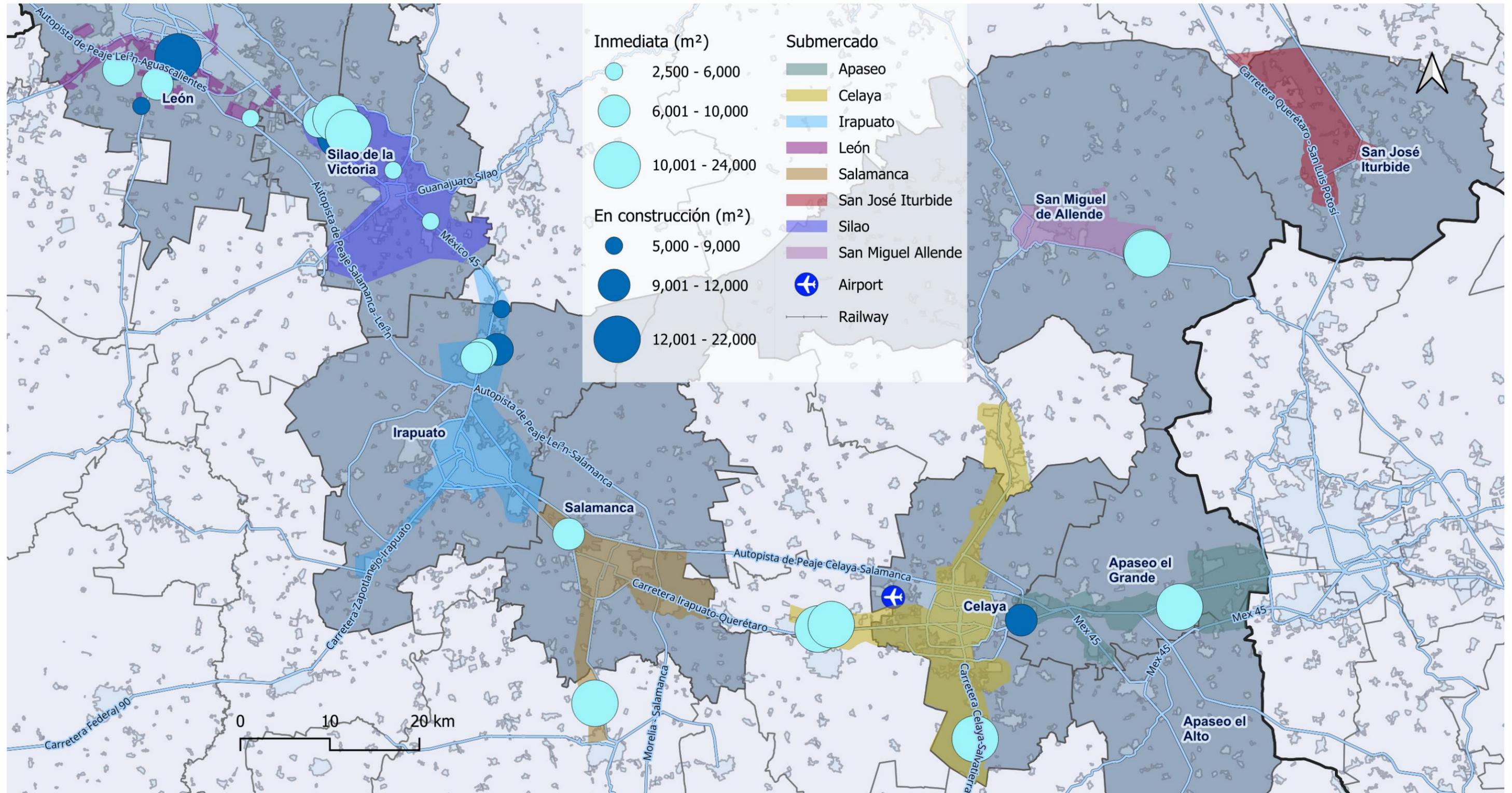
Parque Industrial	Submercado	Tipo
Parque Industrial Colinas De León	León	BTS
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	BTS
Stiva León Industrial Park	León	Especulativo
Puerto Interior Industrial Park	Silao	Especulativo
Parque Opción	San José Iturbide	BTS
Vynmsa León Industrial Park	León	Especulativo
Polígono Industrial San Miguel	San Miguel de Allende	BTS
Guanajuato Industrial Park	Irapuato	Especulativo
Polígono Industrial San Miguel	San Miguel de Allende	BTS

Principales operaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m ²)
Parque Industrial León Bajío	León	BTS	40,000
Parque Industrial Amistad Chuy María	Apaseo	BTS	20,000
Ciudad Industrial	León	Especulativo	12,560
Puerto Interior Industrial Park	Silao	Especulativo	19,200
Vynmsa Guanajuato Puerto Interior III	Silao	Especulativo	6,025
Premium Park Puerto Interior	Silao	Especulativo	4,000



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

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