

3T2024

Guanajuato Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- La Reserva Federal de Estados Unidos bajó su tasa de interés, política seguida por el Banco de México que redujo su tasa interbancaria en 50 puntos básicos durante el trimestre.
- El nuevo sexenio federal en México, junto con conflictos bélicos y problemas internos dicho país, generaron el crecimiento económico más bajo de las últimas dos décadas y un aumento en el desempleo.
- Durante este lapsus, el peso se ha depreciado frente al aunque contrasta con la disminución de la inflación. Por otro lado, la inversión extranjera también comienza a mostrar signos de desaceleración.

Transacciones

- Norman y PL Nova terminan después de un año sus dos macro naves en el submercado León que dispararon los valores de absorción bruta trimestral.
- Diversas compañías del sector automotriz continúan con su instalación en el submercado de Apaseo y que destaca su proximidad con el *cluster* Toyota.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	8.9M	8.7M	8.5M	↑
Tasa Disponibilidad	3.2%	2.9%	2.6%	→
Absorción Bruta (m ²)	134,476	115,225	55,741	↑
Absorción Neta (m ²)	-26,813	-4,909	-1,730	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.17	\$5.11	\$4.68	↑
En Construcción (m ²)	133,039	237,441	277,734	↓

Perspectivas

- Los precios tienen un incremento notorio que inicia un fortalecimiento del mercado. La velocidad de dichos incrementos hace que el mercado sea uno de los más competitivos para atracción de empresas de todos los giros industriales.
- La amplia oferta de tierra dentro de parques consolidados proyecta la atracción de inversionistas con altas demandas de infraestructura. Lo anterior explica como gana terreno el fortalecimiento de proyectos BTS dentro del mercado.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

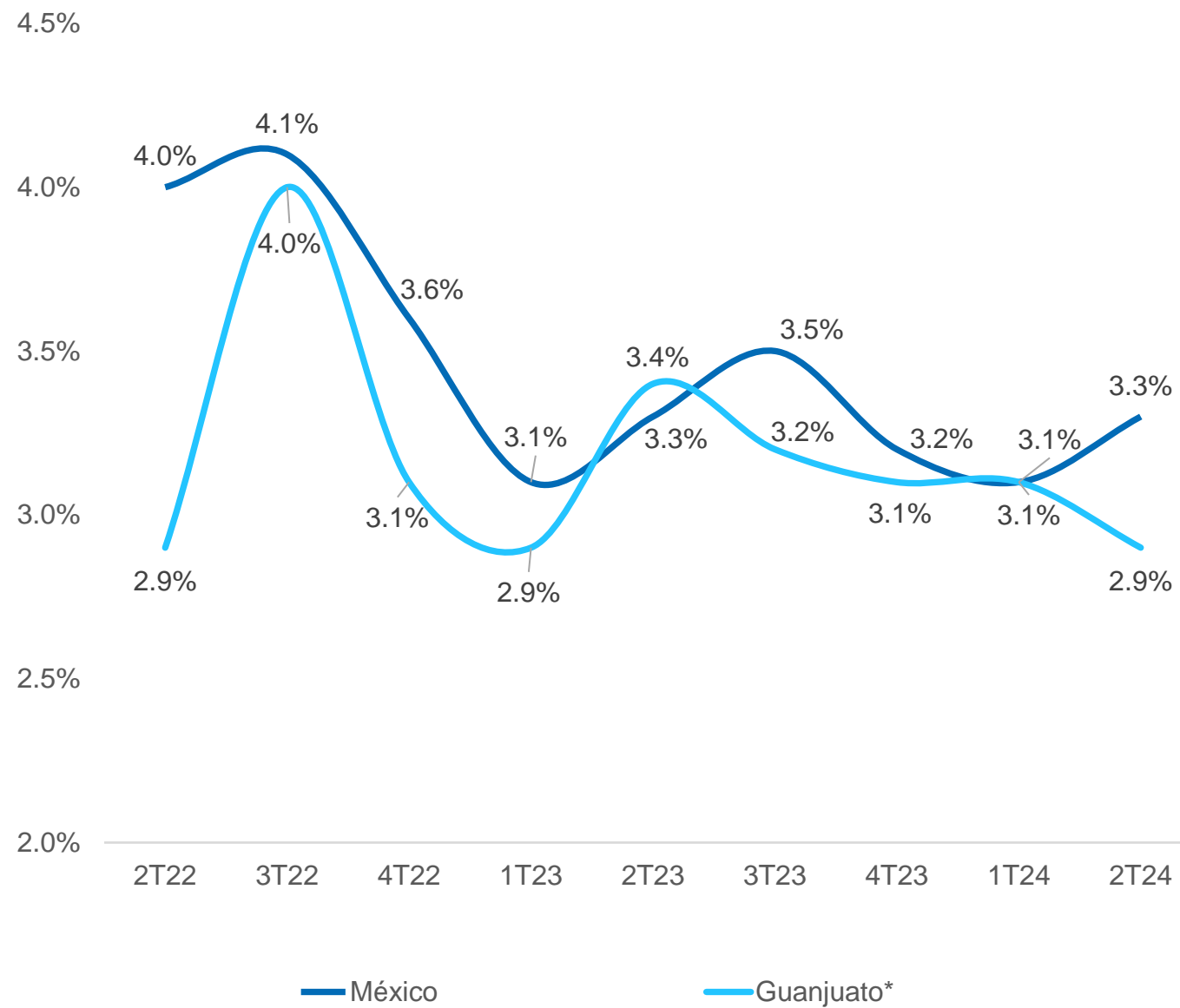
Economía



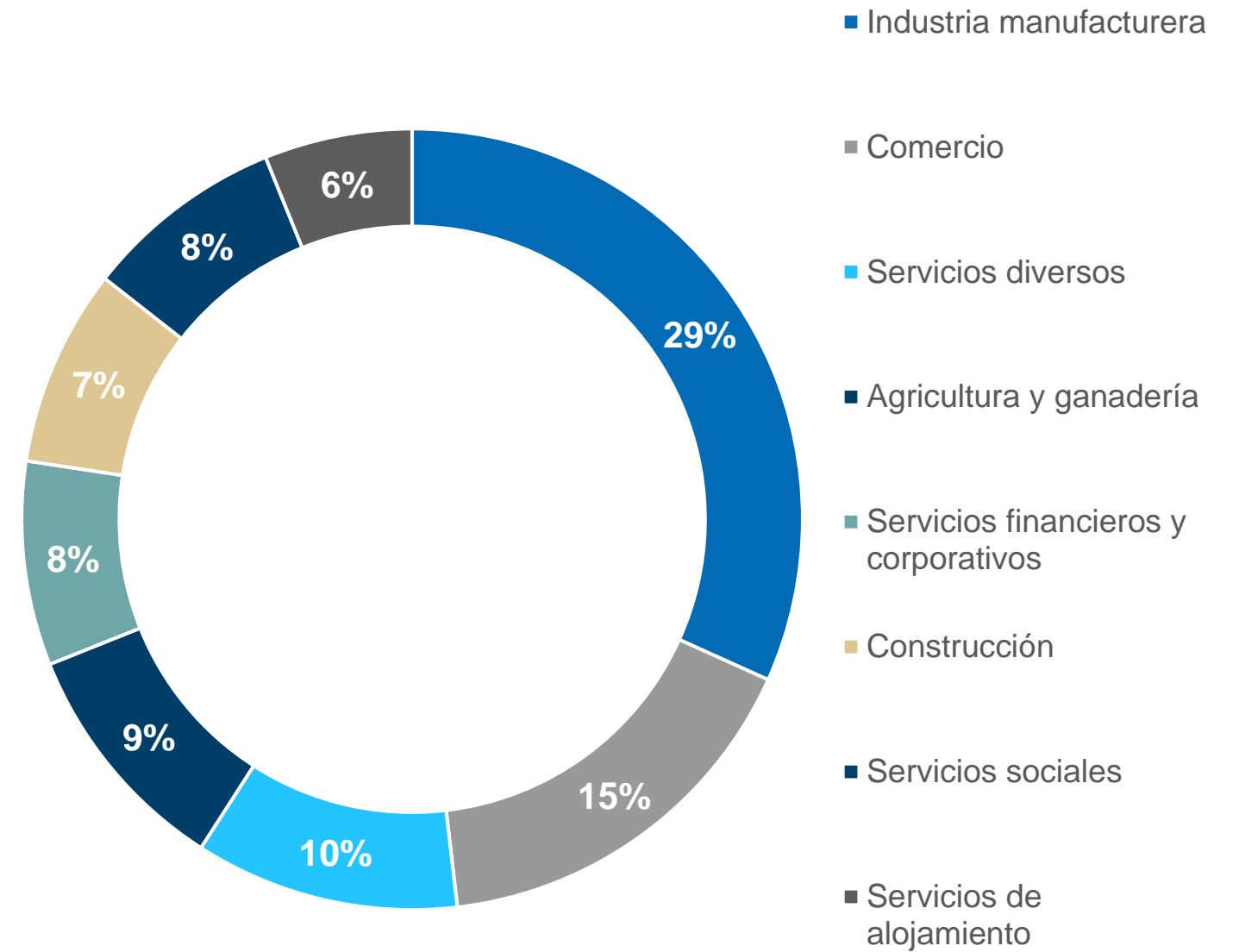
Empleo

A pesar del adverso panorama económico interno y global, Guanajuato tuvo una disminución en el desempleo impulsado por la baja del indicador en mujeres en 0.3 puntos porcentuales. El empleo se mantiene sin cambios importantes dominado por la manufactura.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía Guanajuato (estado)

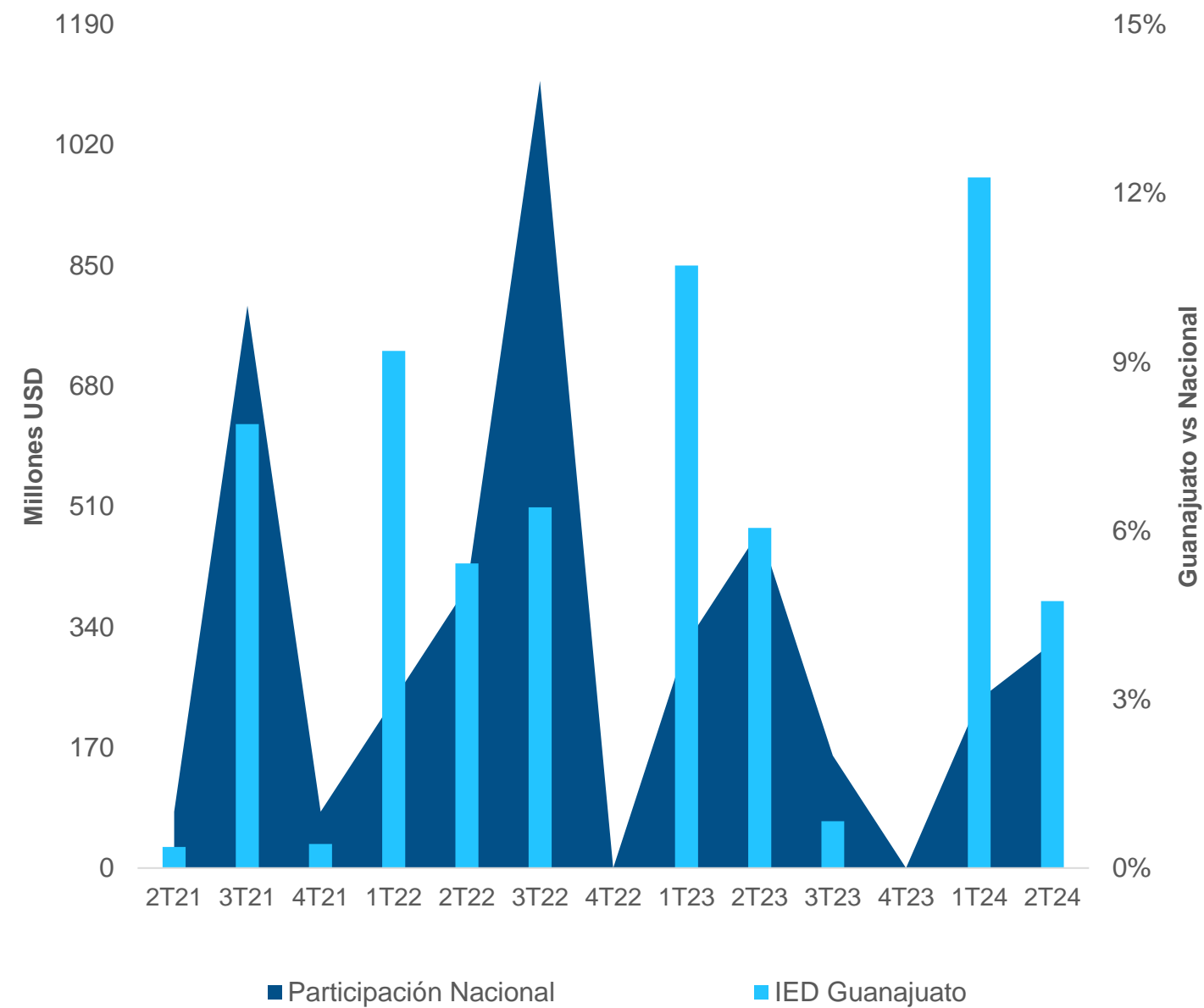


*Estatal
Fuente: INEGI.
Nota: Información oficial disponible hasta 2T 2024.

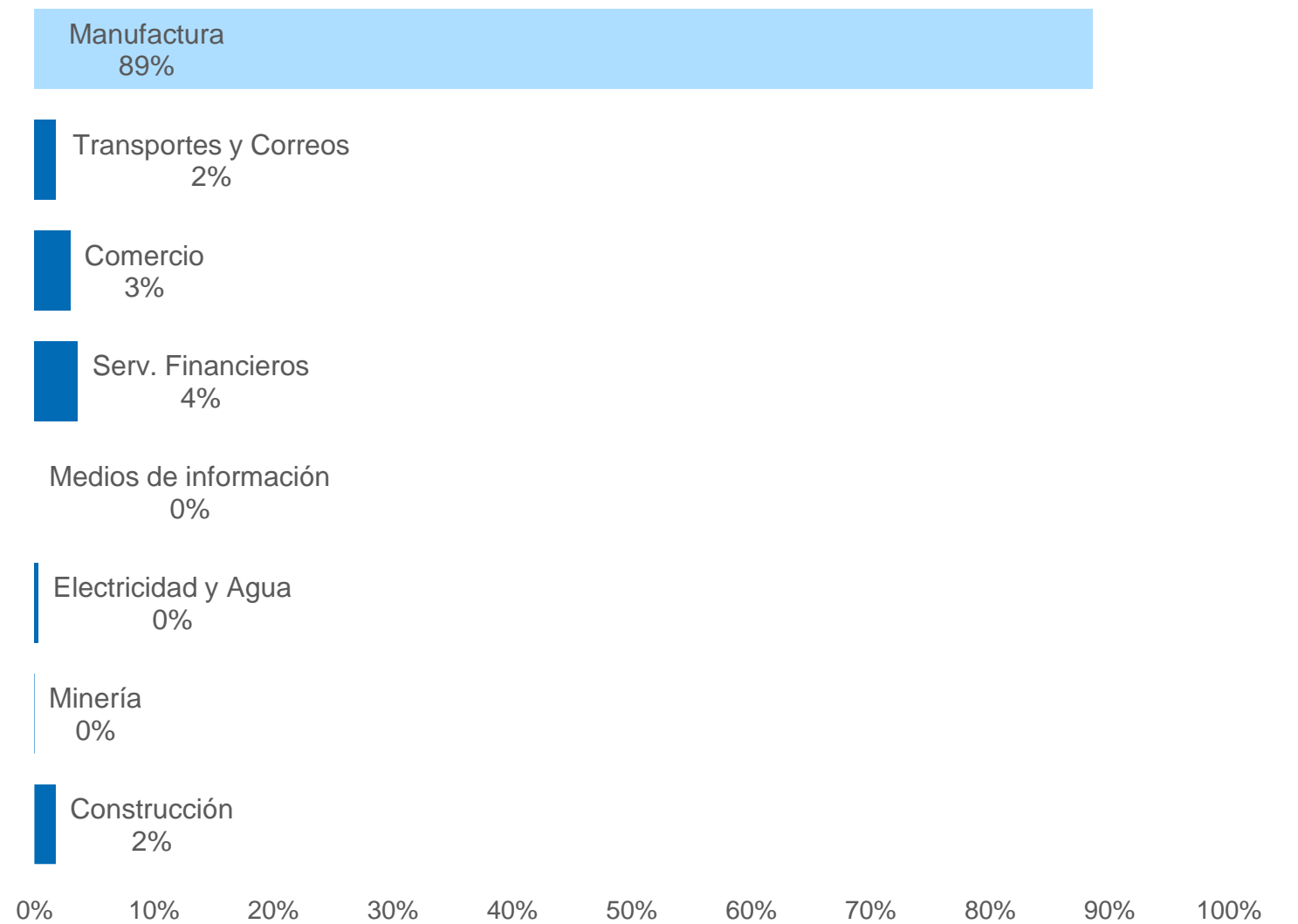
Inversión

La inversión extranjera continua con una notoria recuperación que incluso incrementó su participación nacional. Aunque sus niveles son los más bajo de los últimos cuatro años, se observa un panorama positivo para el crecimiento del mercado industrial.

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2024 estatal Guanajuato)

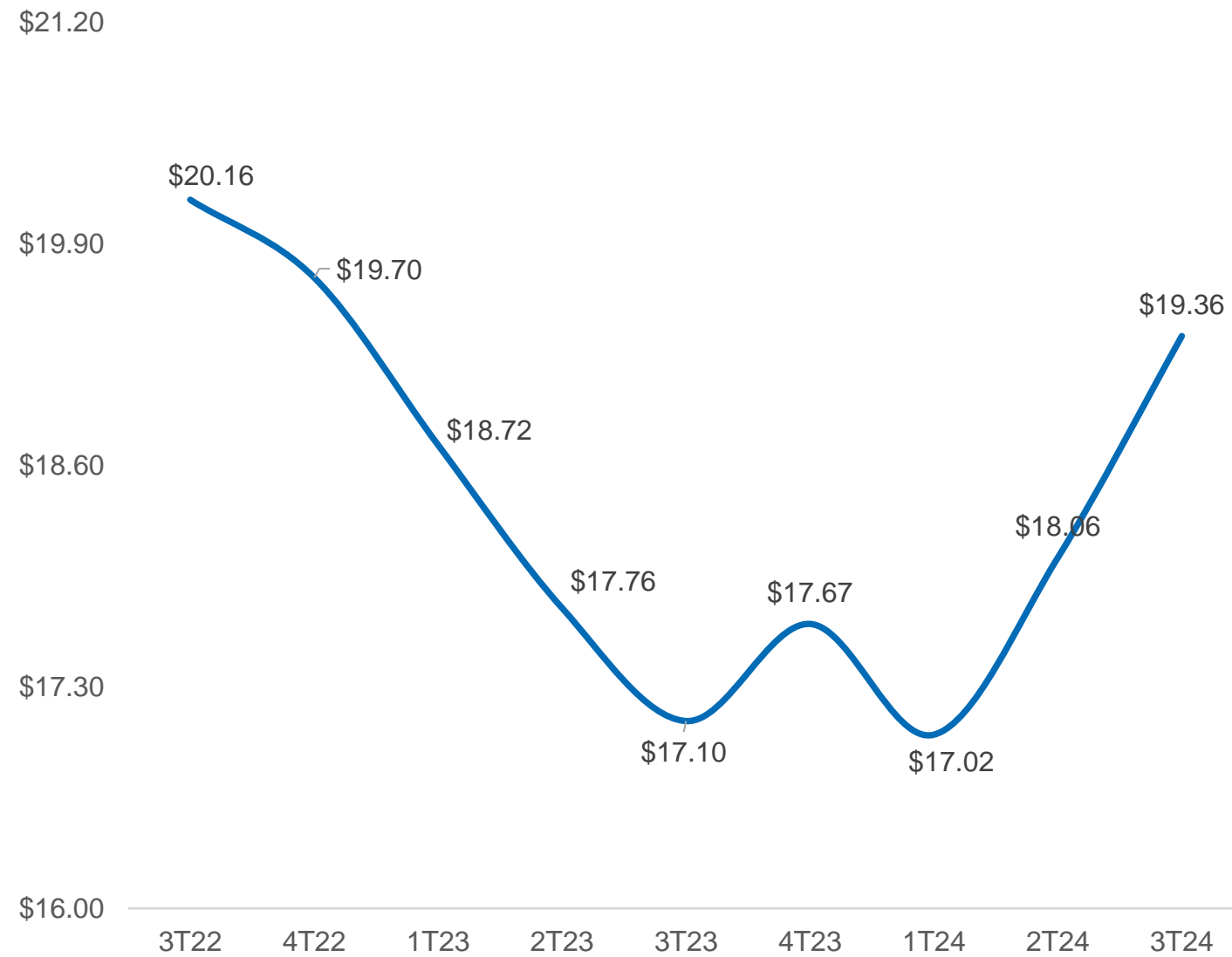


Fuente: Secretaría Economía
Nota: Información oficial disponible hasta 2T 2024.

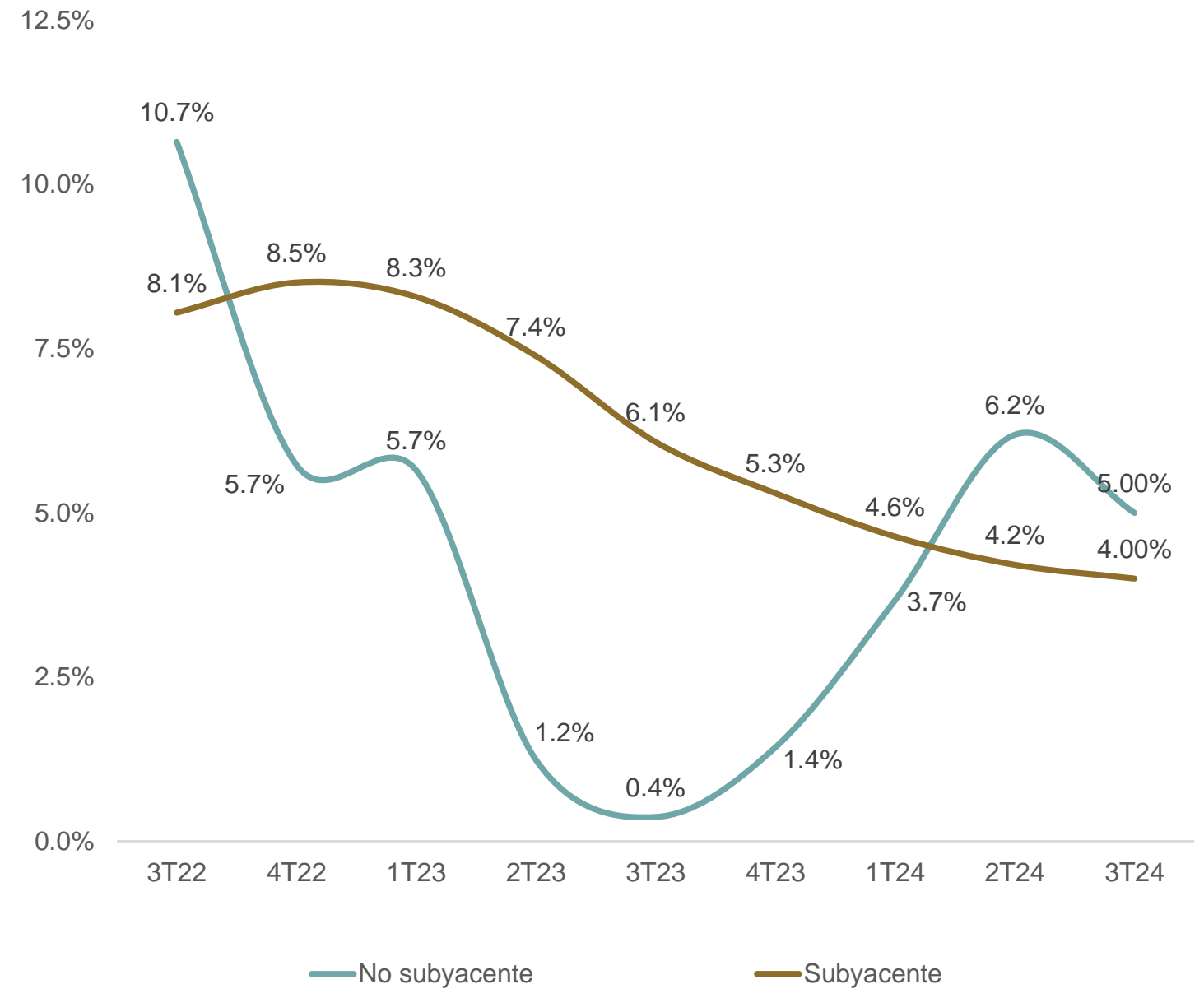
Inflación-devaluación

A pesar de la depreciación del peso frente al dólar debido a políticas internas, tanto la inflación subyacente como la no subyacente continúan mostrando una tendencia a la baja.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

Fundamentos de mercado



Resumen de mercado

Los precios de naves existente, nuevo inventario y valores se absorción tuvieron importantes incrementos. Precios en naves especulativas existentes registraron incrementos del 1.2% respecto al trimestre anterior, mientras que en la absorción bruta fue de 17%. La construcción tiene una importante desaceleración con una reducción del 44% respecto al mismo periodo.

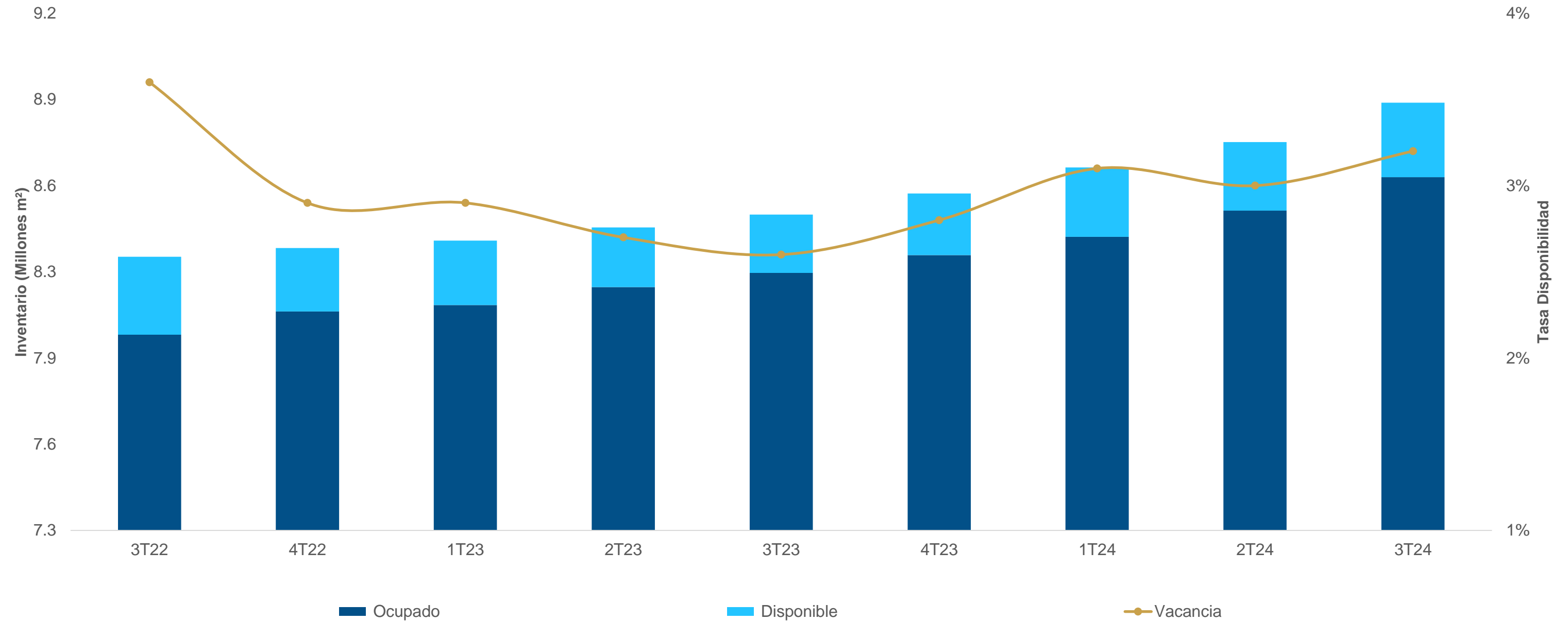
Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Apaseo	0.9	39,000	28,981	3.3%	30,000	92,000	- 3,115	- 29,065	\$5.12	-
Celaya	1.2	-	47,872	3.9%	-	14,094	-	4,094	\$4.47	-
Irapuato	1.6	56,539	26,752	1.7%	-	-	- 9,408	- 23,388	\$5.35	\$5.10
León	1.1	-	53,119	4.7%	61,920	115,068	- 34,717	- 21,569	\$5.59	-
Salamanca	0.4	-	26,398	6.4%	-	-	-	-	\$4.61	-
San José Iturbide	0.9	25,000	-	0.0%	4,000	15,000	-	-	\$0.00	-
San Miguel de Allende	0.2	-	34,311	15.3%	14,000	20,351	-	6,351	\$5.37	-
Silao	2.6	12,500	64,521	2.5%	24,556	71,406	20,427	1,656	\$5.43	\$5.70
Total	8.9	133,039	281,954	3.2%	134,476	327,919	- 26,813	- 61,921	\$5.17	\$5.41

Evolución de inventario y disponibilidad

Durante el 3T24 se tuvo el incremento de inventario más importante guiado por proyectos BTS que alcanzo una tasa de crecimiento respecto al trimestre anterior de 1.7%. Los niveles de disponibilidad tuvieron un incremento por nuevas naves especulativas.

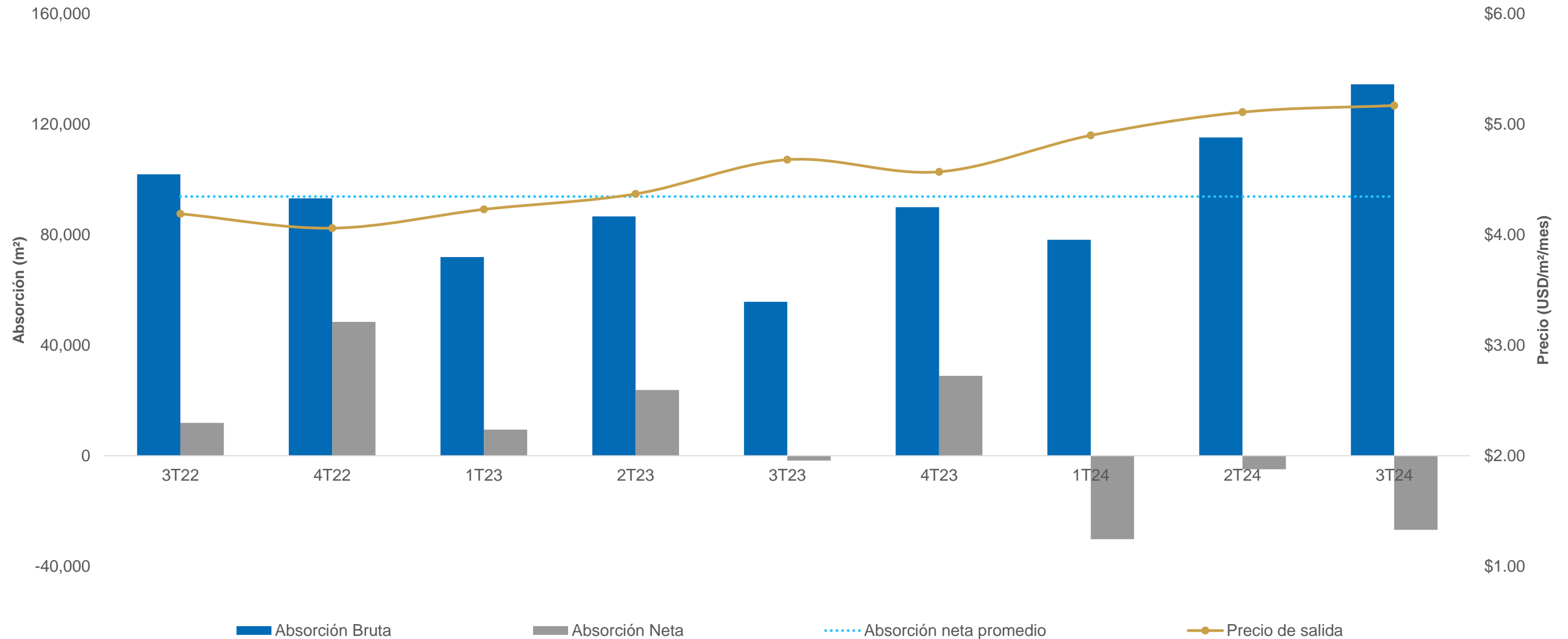
Inventario existente y vacancia



Absorción y precio de salida

Los valores de absorción bruta continúan con su positiva tendencia al alza durante todo 2024 y que tiene una relación con la competitividad de los precios de salida del mercado que mantienen cambios lentos y sostenidos en sus incrementos. Para el presente trimestre los valores de absorción bruta crecieron 17% respecto al periodo anterior. Los valores de absorción de neta se crecieron hacia valores negativos por entrada de nuevas naves especulativas disponibles.

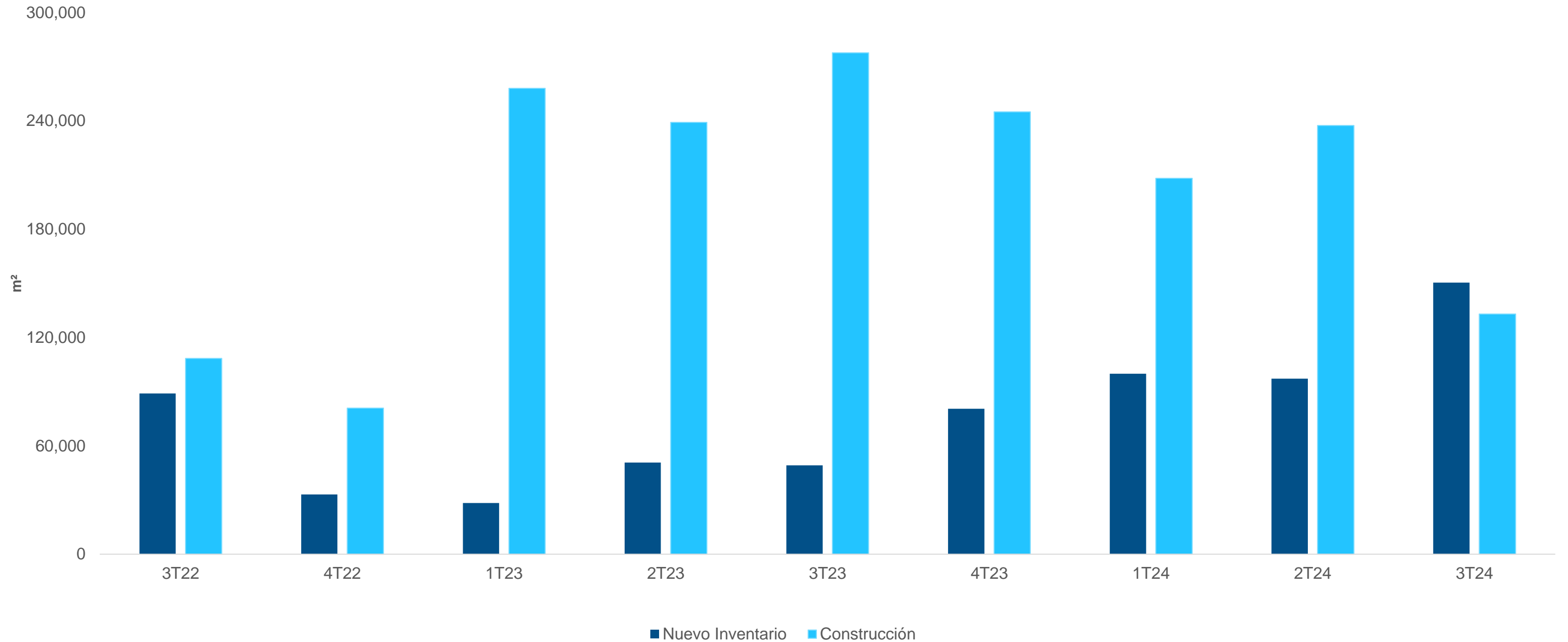
Absorción y precios de mercado



Construcción y Crecimiento de inventario

La construcción sufrió una desaceleración durante el presente trimestre con una caída del 44% respecto al trimestre anterior. Sin embargo, los ingresos en inventario continúan con su tendencia al alza con un crecimiento del 55% respecto al mismo periodo.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Construcción, principales operaciones y *BTS* vs especulativo

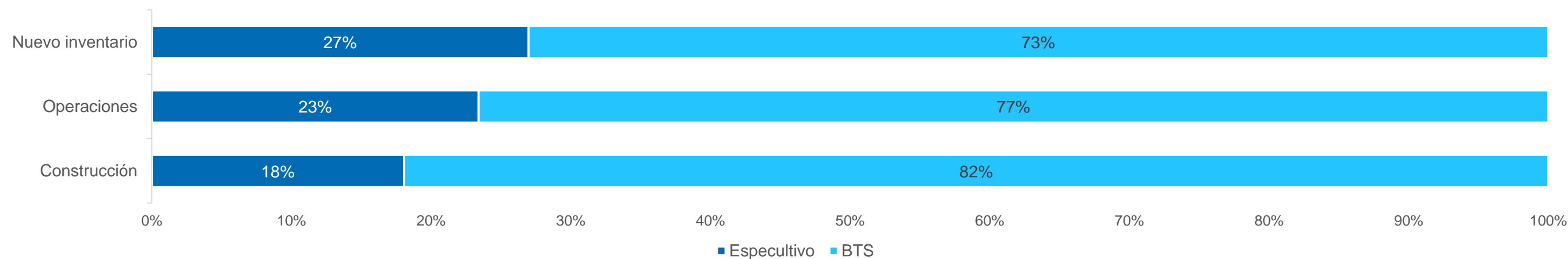
Naves *BTS* continúan teniendo una participación mayoritaria en el crecimiento del inventario operaciones trimestrales y construcción de nuevas naves.

Proyectos en construcción

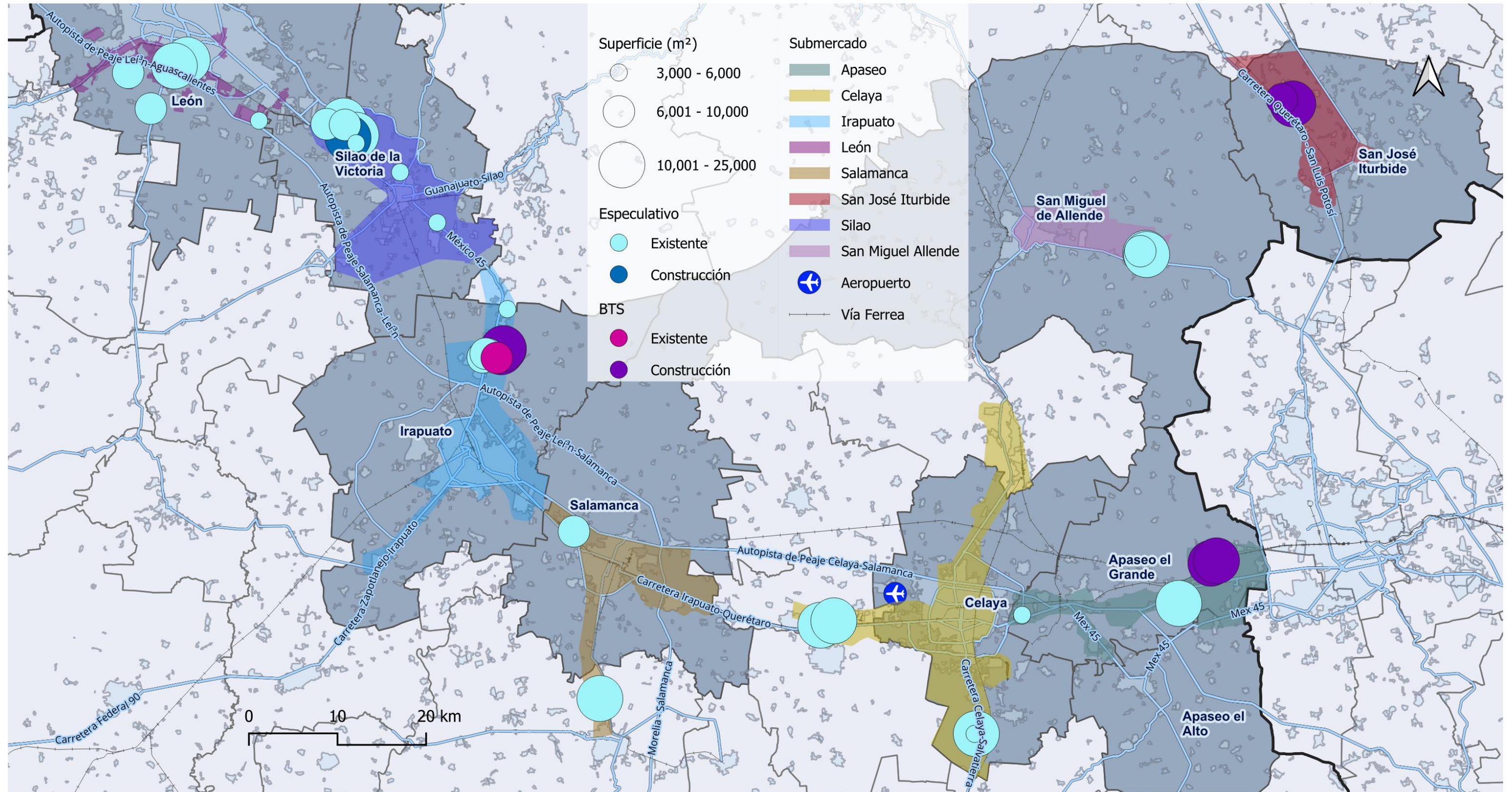
Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m²)
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	1T2025	56,539
Colinas de Apaseo	Apaseo	4T2024	22,000
Parque Opción	San José Iturbide	4T2024	25,000

Principales operaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m²)
Parque Industrial Colinas de León	León	BTS	55,000
Colinas de Apaseo	Apaseo	BTS	20,000
Puerto Interior Industrial Park	Silao	Especulativo	10,147
JGN Celaya II	Apaseo	BTS	10,000



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