

4T2024

# Guanajuato Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- En respuesta a la persistente inflación y el crecimiento económico global y estadounidense, Banco de México redujo a 10% la tasa de interés interbancaria.
- Las tasas de interés de corto plazo disminuyeron, mientras que las de mediano y largo plazo aumentaron.
- Se espera que la inflación general converja a la meta del 3% en el tercer trimestre de 2026, con riesgos al alza y a la baja influyendo en las previsiones inflacionarias.

## Transacciones

- Empresa electrónica llega a León para la fabricación de equipo de generación de energía eléctrica. Un cierre que superó los 20 mil metros cuadrados.
- OpenGate llega a Puerto interior y es el segundo cierre más representativo del mercado con casi 10 mil metros cuadrados.

## Fundamentos de mercado

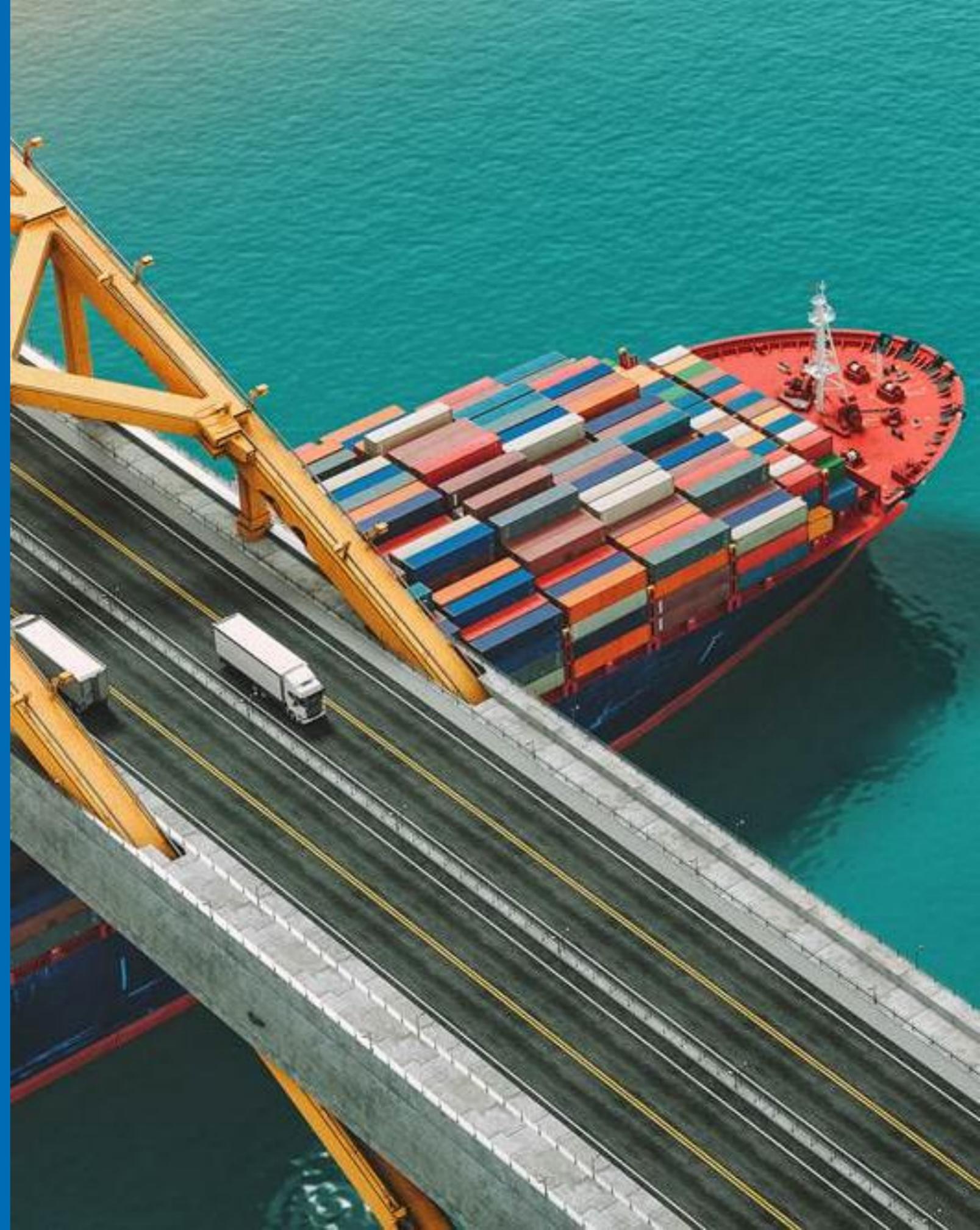
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	8.9M	8.9M	8.5M	↑
Tasa Disponibilidad	2.9%	3.2%	2.8%	→
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	54,155	134,476	90,013	↑
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	33,816	-26,813	28,933	↓
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.13	\$5.17	\$4.57	↑
Construcción (m <sup>2</sup> )	122,500	133,039	245,038	↓

## Perspectivas

- El incremento de precios continuará guiado por el costo de materiales de nuevos proyectos.
- La desaceleración del mercado puede ser atribuible a la interrupción de las dinámicas de inversión que responden a políticas locales como a procesos de inversión globales.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

# Economía

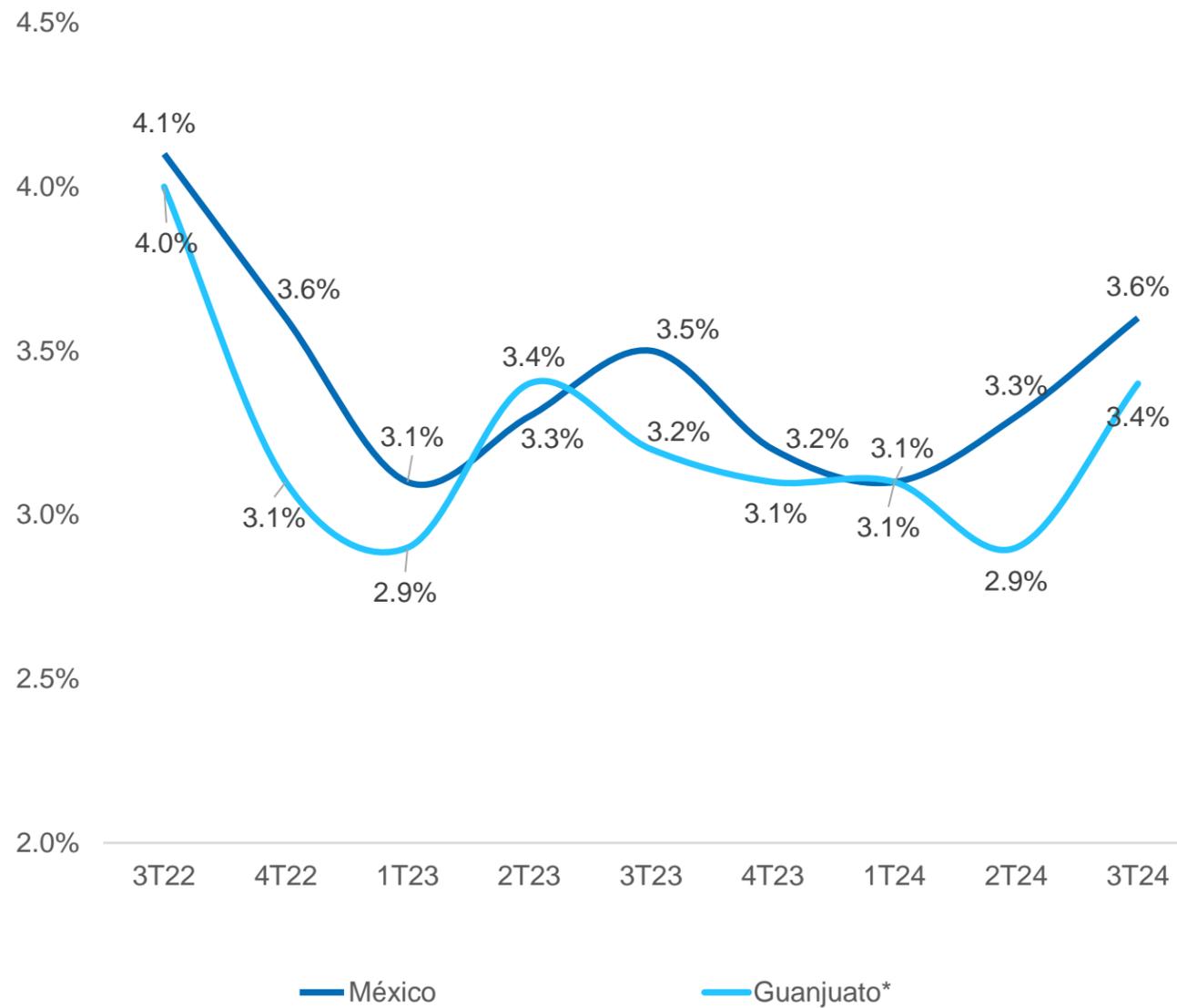


# Empleo

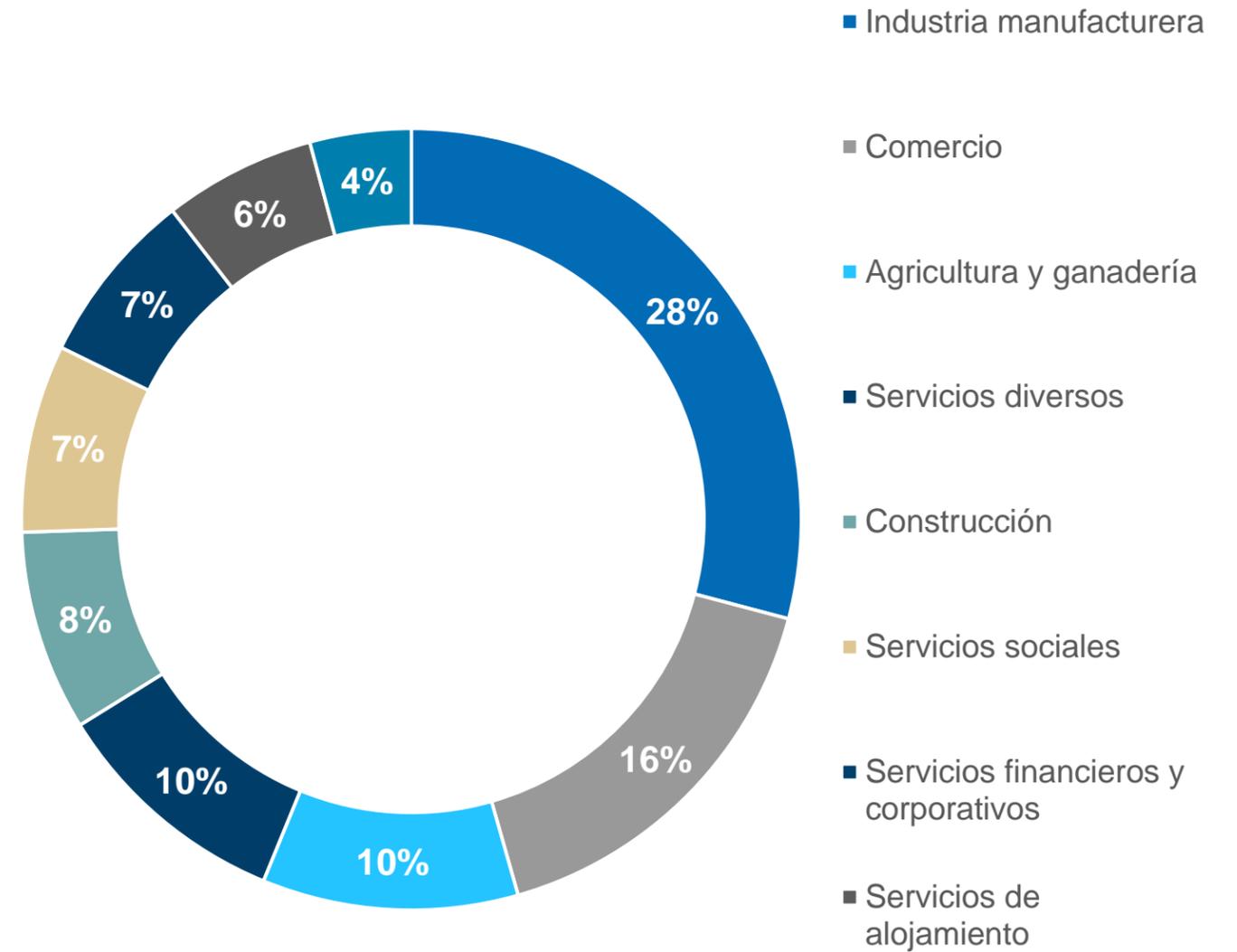
Al igual que la tendencia nacional, el desempleo se aceleró a final del año aunque Guanajuato en menor grado respecto al comportamiento del país.

El empleo y el comercio fortalecen su presencia respecto la población ocupada en dichos subsectores.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía Guanajuato (estado)

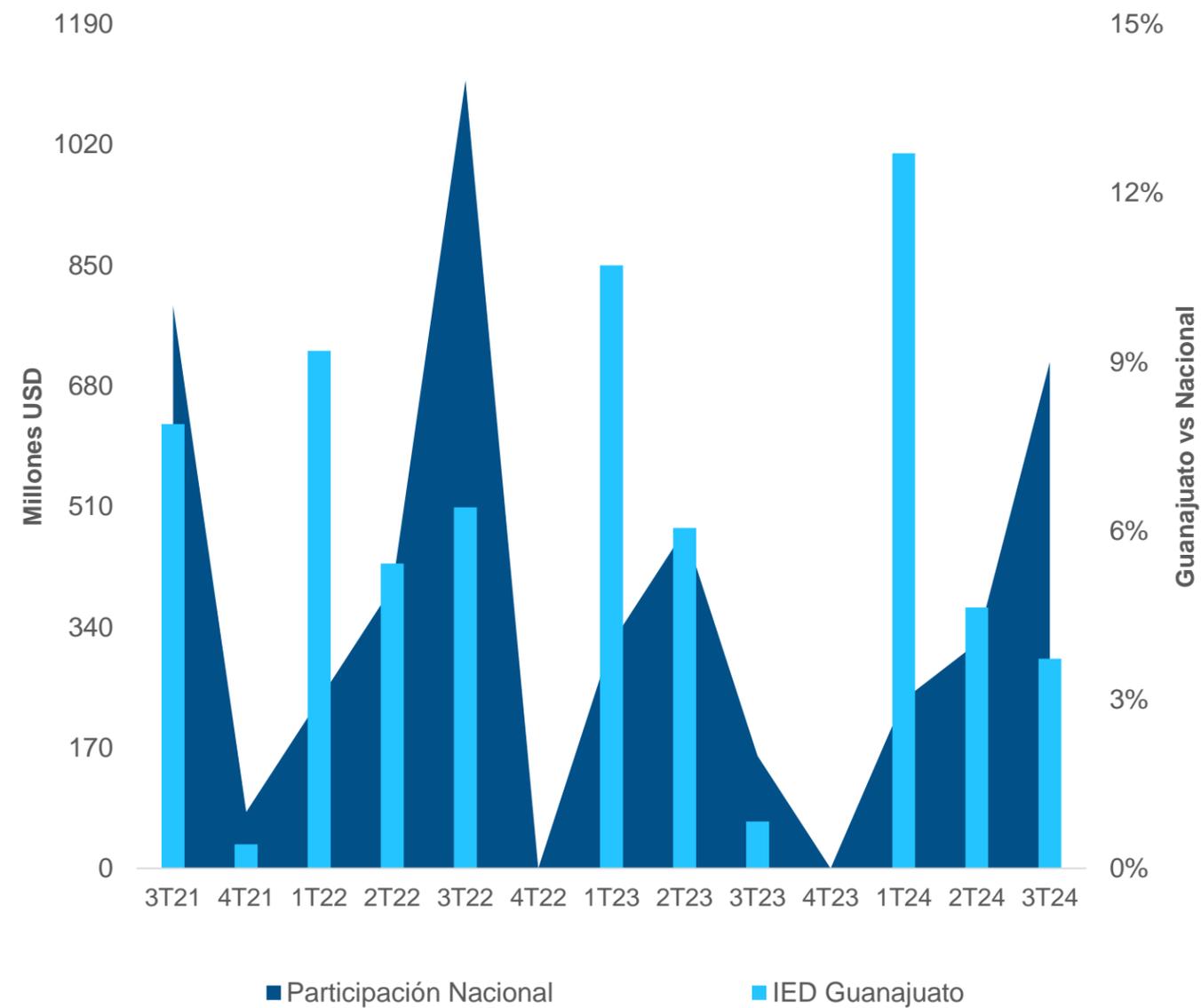


\*Estatal  
Fuente: INEGI.  
Nota: Información oficial disponible hasta 3T 2024.

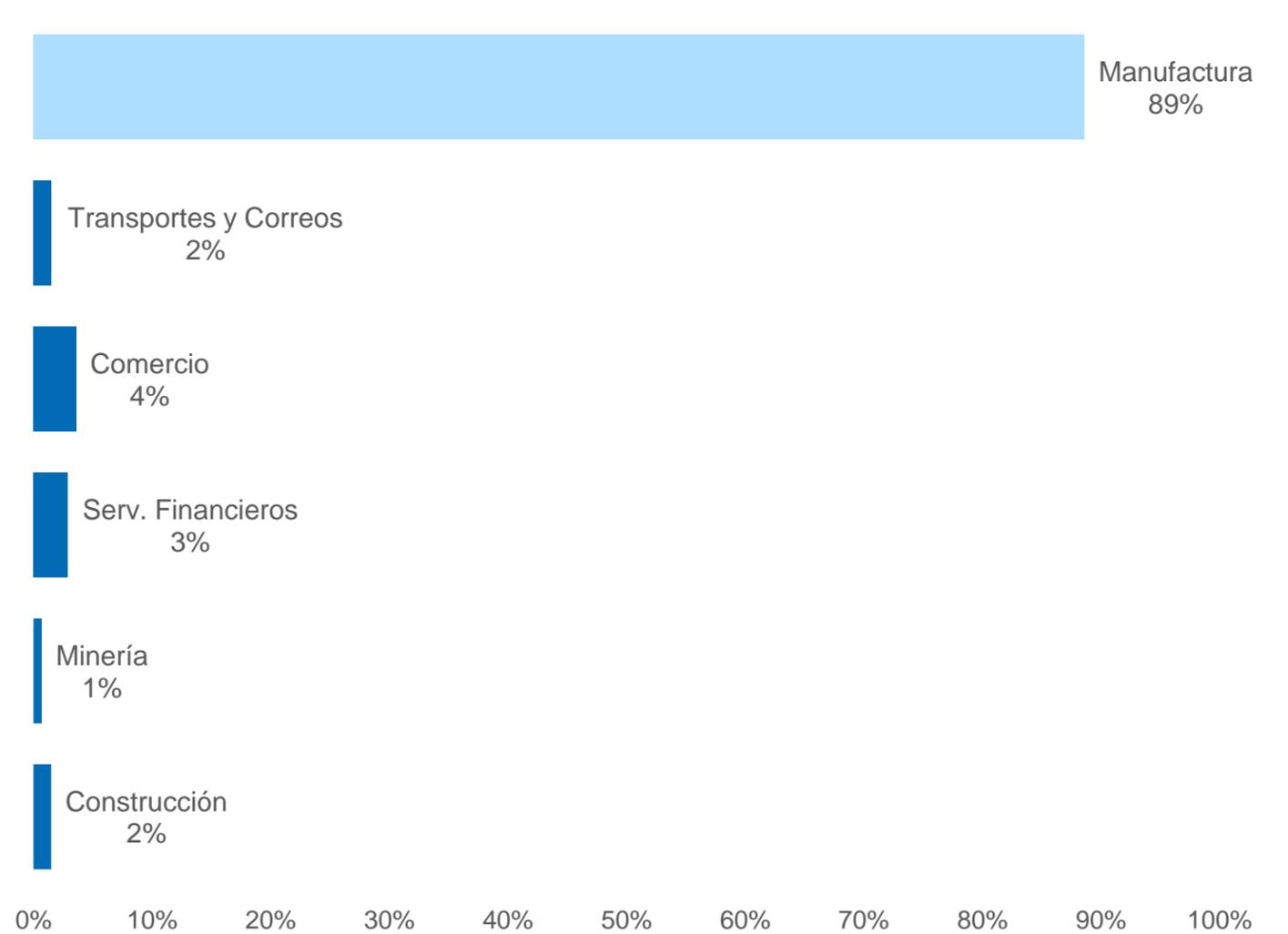
# Inversión

A pesar que varios subsectores, incluyendo la manufactura, tuvieron una desaceleración en la IED, el cierre del año tuvo una gran captación de divisas e incluso llegó a representar el 9% de la inversión total del país.

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2024 estatal Guanajuato)



Fuente: Secretaría Economía  
Nota: Información oficial disponible hasta 3T 2024.

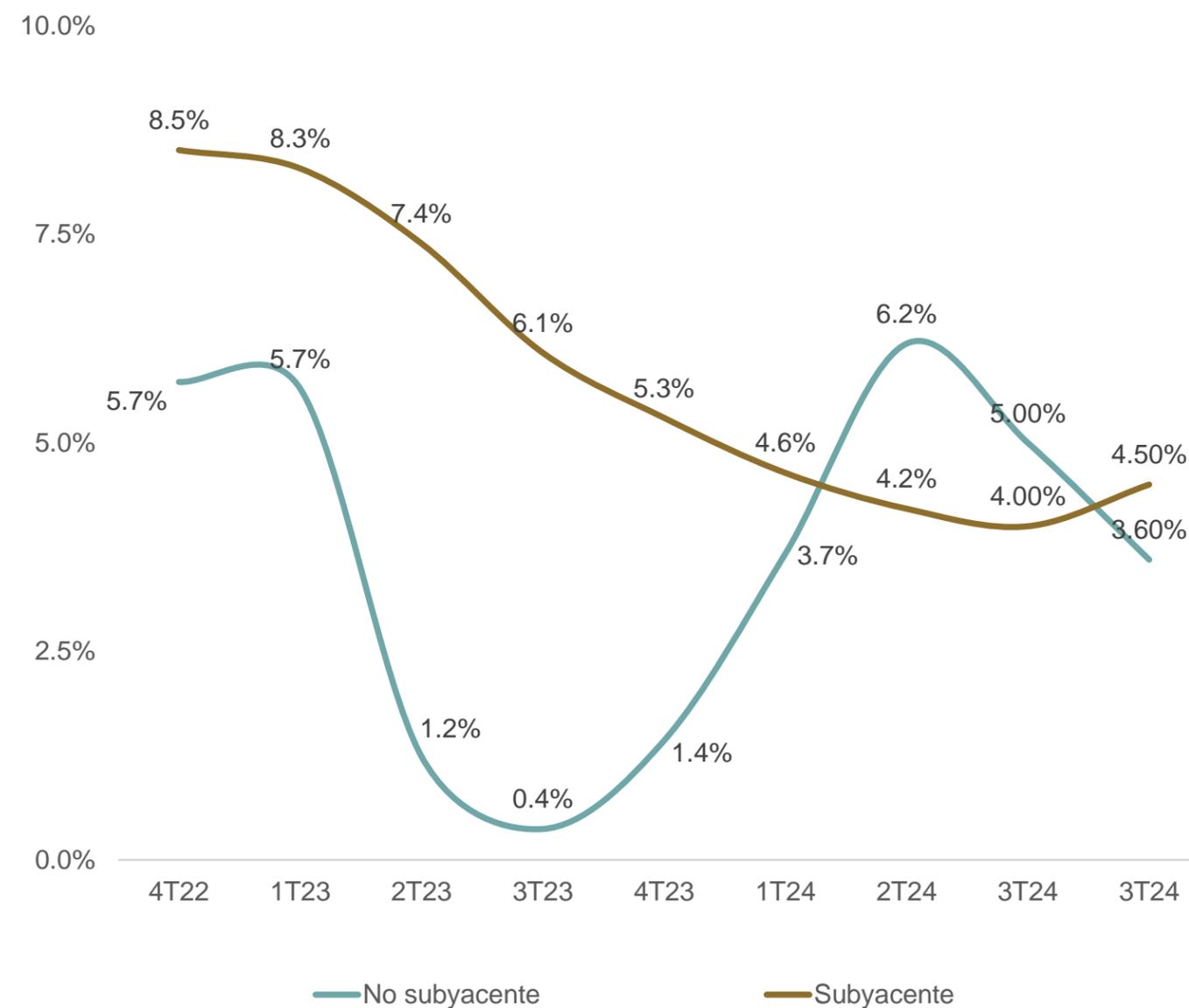
# Inflación-devaluación

La cotización del peso frente al dólar rebasa el mismo periodo registrado desde 2022 y continúa su tendencia al alza. Caso contrario es el sostenimiento a la baja de la inflación, la cual incluso es menor a la subyacente.

## Tipo de cambio



## Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

# Fundamentos de mercado



# Resumen de mercado

El mercado muestra indicios de desaceleración que se ven en la caída de la construcción, nuevo inventario y valores de absorción bruta. Sin embargo, los precios reportan un incremento para las naves en construcción. La disponibilidad también se ve impactada a la baja en 0.3 puntos porcentuales.

## Estadísticas por submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Apaseo	0.9	22,000	24,815	2.7%	4,166	96,166	4,166	-24,899	\$5.11	-
Celaya	1.2	-	47,872	3.9%	-	14,094	-	4,094	\$4.37	-
Irapuato	1.6	68,000	47,848	3.1%	3,647	3,647	-13,692	-37,080	\$5.24	\$5.10
León	1.1	-	34,037	3.0%	22,082	137,150	19,082	-2,487	\$5.62	-
Salamanca	0.4	-	22,830	5.6%	3,558	3,558	3,558	3,558	\$4.66	-
San José Iturbide	0.9	-	-	0.0%	-	15,000	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	-	34,311	15.3%	-	20,351	-	6,351	\$5.37	-
Silao	2.6	32,500	43,819	1.7%	20,702	92,108	20,702	22,358	\$5.54	\$5.80
<b>Total</b>	<b>8.9</b>	<b>122,500</b>	<b>255,532</b>	<b>2.9%</b>	<b>54,155</b>	<b>382,074</b>	<b>33,816</b>	<b>-28,105</b>	<b>\$5.13</b>	<b>\$5.51</b>

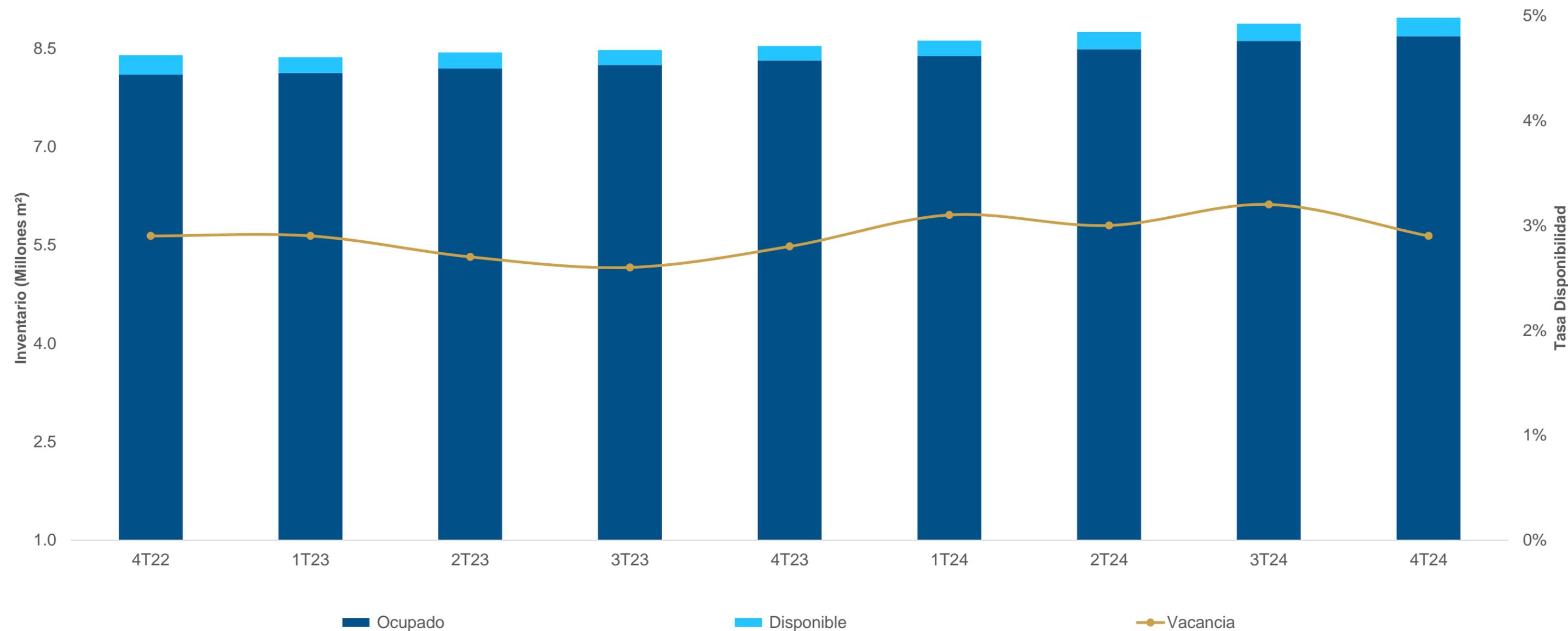
Fuente: Newmark Research

# Evolución de inventario y disponibilidad

El primer indicador de desaceleración es la caída del crecimiento de inventario que finalizó en 0.5% respecto al trimestre anterior.

Sin embargo, el inventario continúa con un crecimiento constante y tasas de disponibilidad que fluctúan alrededor del 3%.

## Inventario existente y vacancia

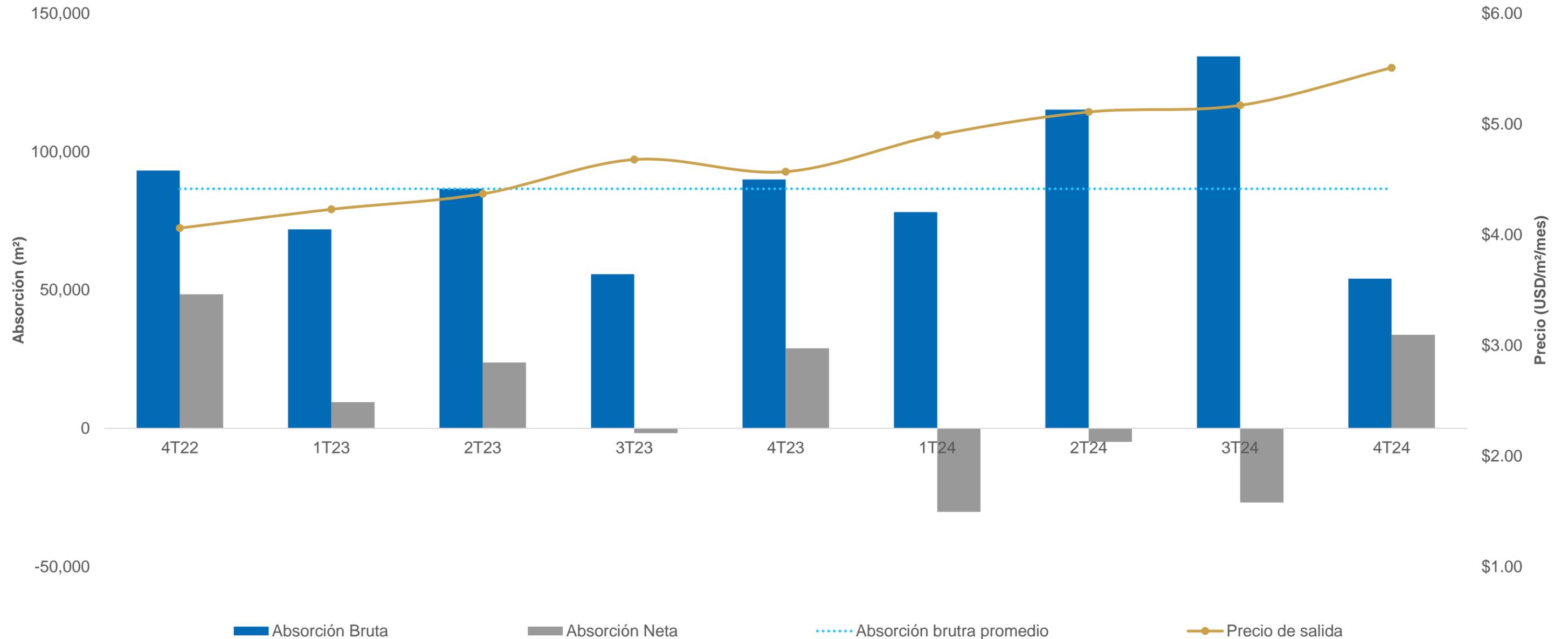


Fuente: Newmark Research

# Absorción y precio de salida

La desaceleración en el mercado también se reconoció en el comportamiento de los valores de absorción bruta, los cuales rompieron con la dinámica de cre. Para el caso de la absorción neta se observa que no hay nuevo inventario especulativo desocupado y hay una activa ocupación de la disponibilidad existente.

## Absorción y precios de mercado

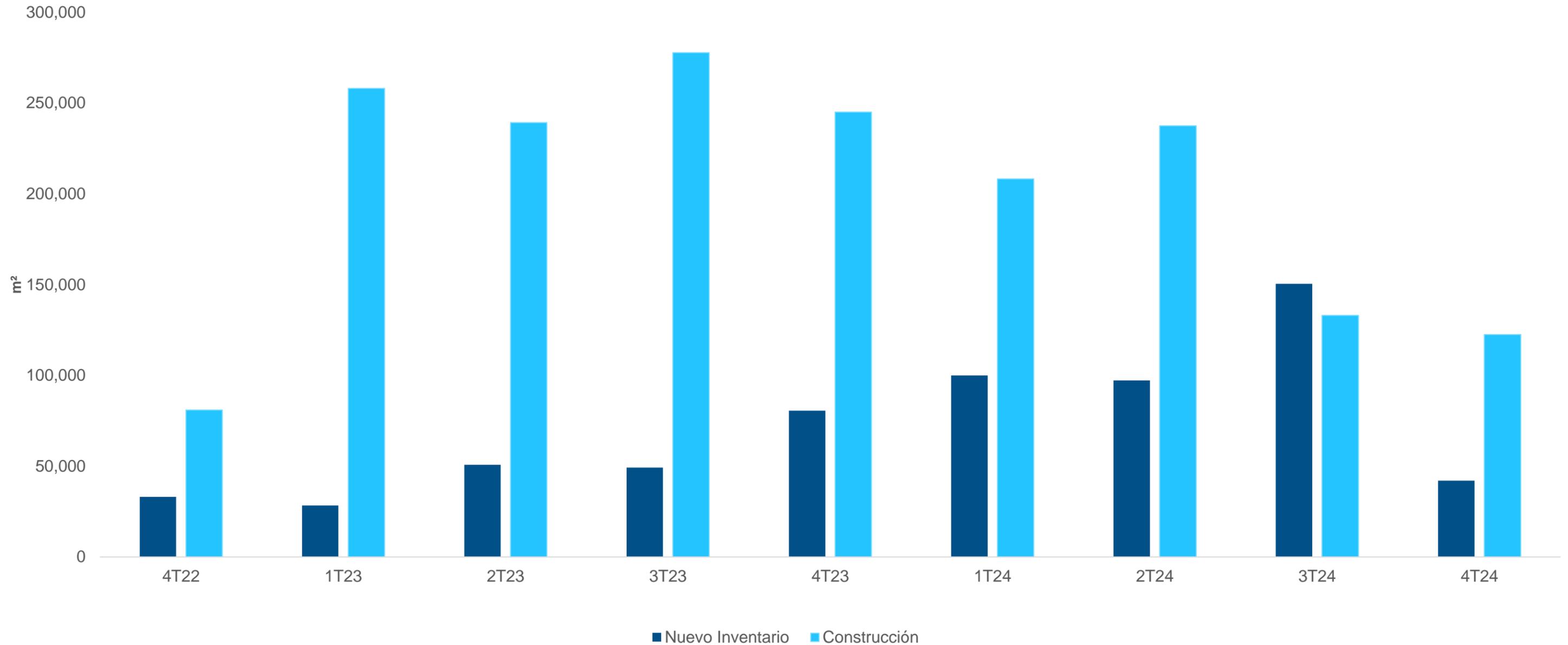


Fuente: Newmark Research

# 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



Fuente: Newmark Research

# Construcción, principales operaciones y *BTS* vs especulativo

La desaceleración también se reconoce en el nuevo inventario, orientado solo a naves *BTS*., mientras que las operaciones del trimestre solo fueron por proyectos especulativos.

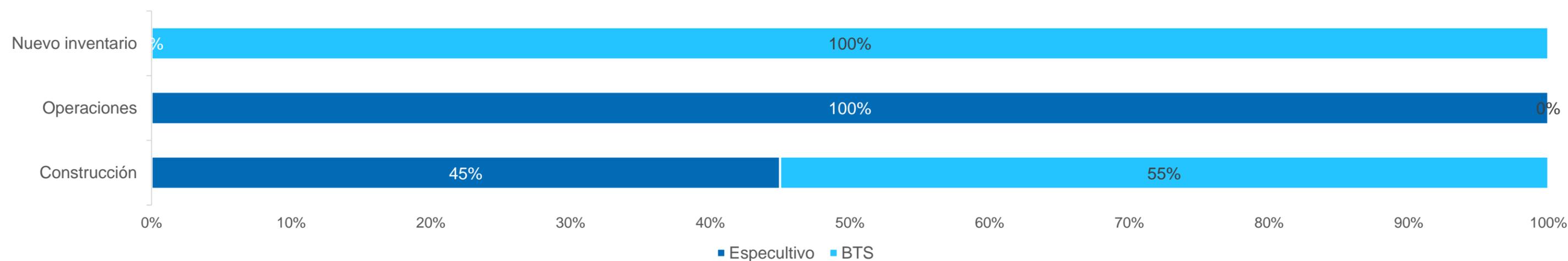
Para el caso de los proyectos en construcción se tienen un equilibrio de proyectos en el mercado.

## Proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m²)
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	1T2025	25,000
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	1T2024	23,000
Colinas de Apaseo	Apaseo	2T2025	22,000
Puerto Interior Industrial Park	Silao	2T2025	20,000
Castro del Río Industrial Park	Apaseo	2T2025	20,000

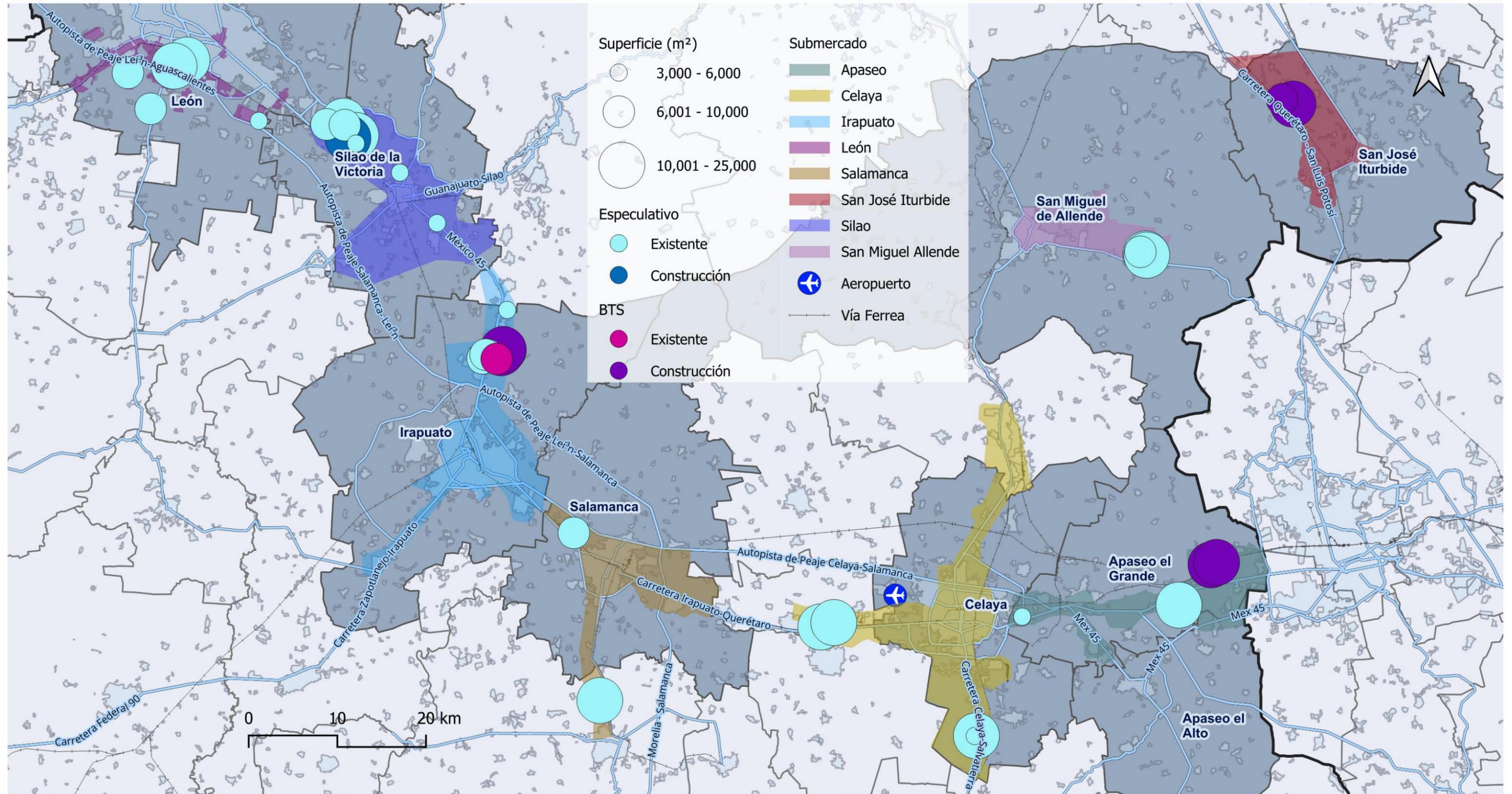
## Principales operaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m²)
Puerto Interior	Silao	Especulativa	9,702
Stiva Leon Industrial Park	León	Especulativa	22,082



Fuente: Newmark Research

# Localización oferta especulativa



---

*Para más información:*

**Fernando Lara**

*Market Research Analyst*

*Bajío*

fernando.lara@nmrk.com

**Mauricio Mondragón**

*Market Research*

*Manager*

mauricio.mondragon@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**