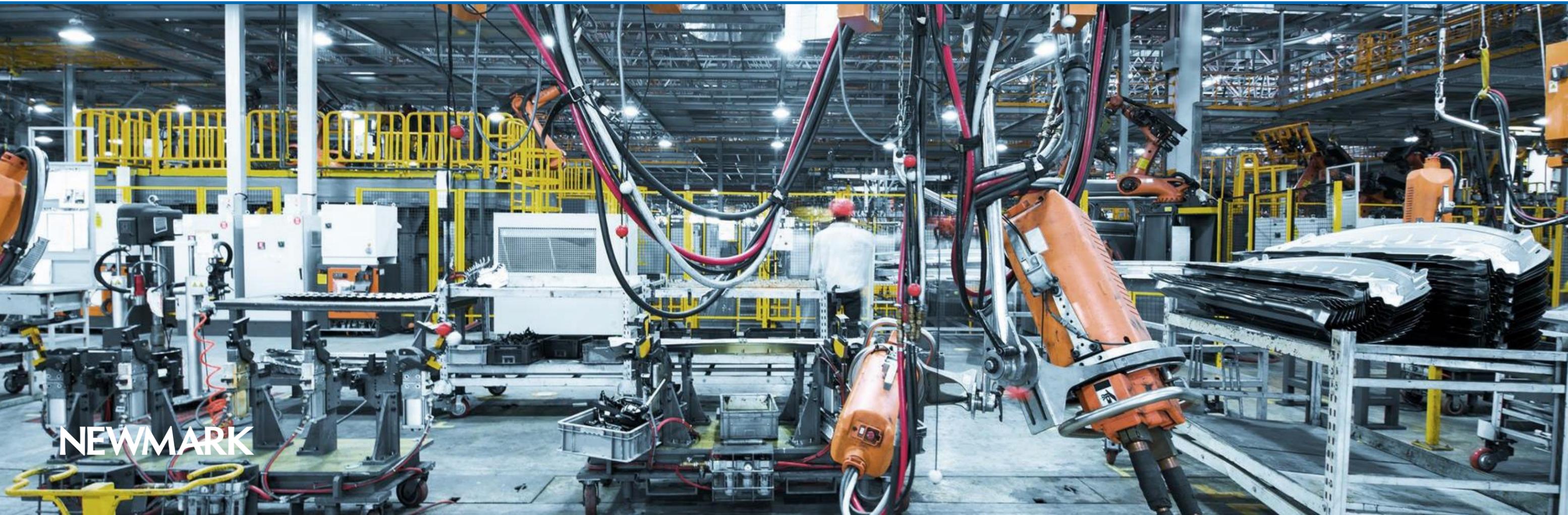


Guanajuato Mercado Industrial



I. Análisis de mercado	03
II. Economía	04
III. Fundamentos de Mercado	08

Análisis de mercado

Economía

- **Sector automotriz:** Las ventas de vehículos ligeros se incrementaron 2.9% respecto a enero-febrero del año anterior. Sin embargo, la producción y exportación se redujeron 0.8% y 9.2% respectivamente. La producción de camiones ligeros se mantiene en 75% sobre la de automóviles. Las exportaciones hacia EUA se encuentran en 84% respecto otros países. Recordar que 11 plantas de producción automotriz se encuentran en Guanajuato (30%).
- **Presiones de relocalización:** Junto con Toyota, General Motors se encuentra en la mira por estimarse que representan el 30% de las exportaciones. La ligera desaceleración descrita se enmarca en ajustes en la cadena de suministro y menor demanda global, junto a la relocalización que demandan los aranceles.

Transacciones

- **Apaseo:** El submercado tuvo el cierre más importante del mercado en el Parque Amexhe para la nave de Parks con un área por encima de los 20 mil metros cuadrados.
- **Irapuato:** El siguiente cierre importante se presentó en el parque industrial Castro del Río, el cual experimentó un fuerte proceso de expansión por inversiones de Asia. El cierre superó los 10 mil metros cuadrados y destaca que también es al igual que la nave de Parks, inventario nuevo en el mercado.

Fundamentos de mercado

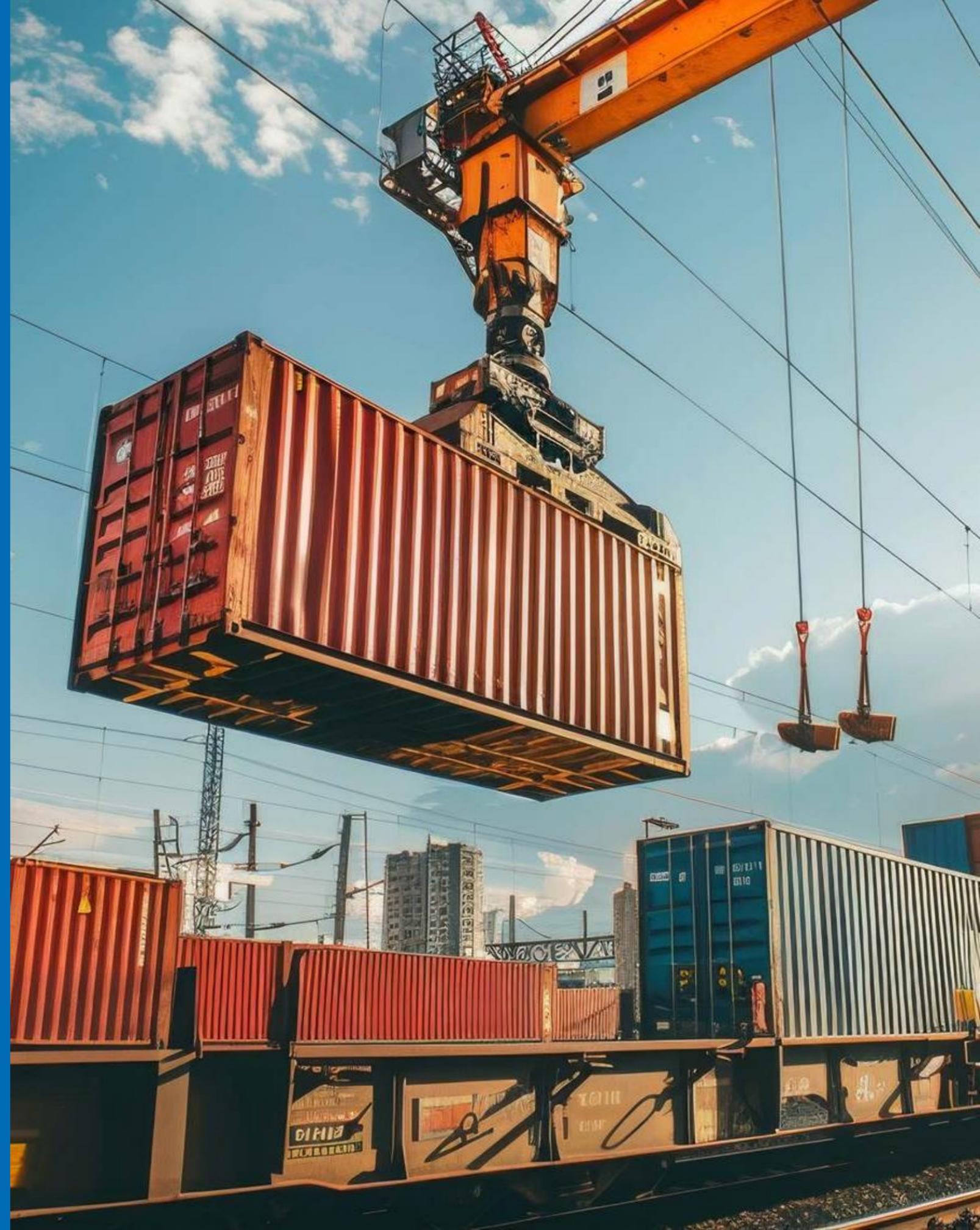
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)	9.1M	8.9M	8.6M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.5%	2.9%	3.1%	→
Absorción Bruta (m ²)	51,625	54,155	78,218	→
Absorción Neta (m ²)	31,625	33,816	-30,199	→
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$5.13	\$5.13	\$4.90	→
En Construcción (m ²)	148,111	122,500	208,181	↓

Perspectivas

- **Inversiones de Asia ante coyuntura arancelaria:** en zonas sin presencia de grandes plantas pero con dotaciones de infraestructura, se perfilan como nuevos *clusters* relacionados con la cadena de suministro del sector automotriz.
- **Guanajuato revela su localización estratégica:** Cierres sobre naves industriales nuevas sobre en zonas con alta disponibilidad inmediata de infraestructura y cercanos a otros submercados industriales, refuerza la condición potencial del mercado para integrar cadenas de suministro internacional y regional.
- **2025 clave para electromovilidad:** La introducción de modelos o piezas en la cadena de producción son procesos que se verán afectados por las condiciones arancelarias.

1T25

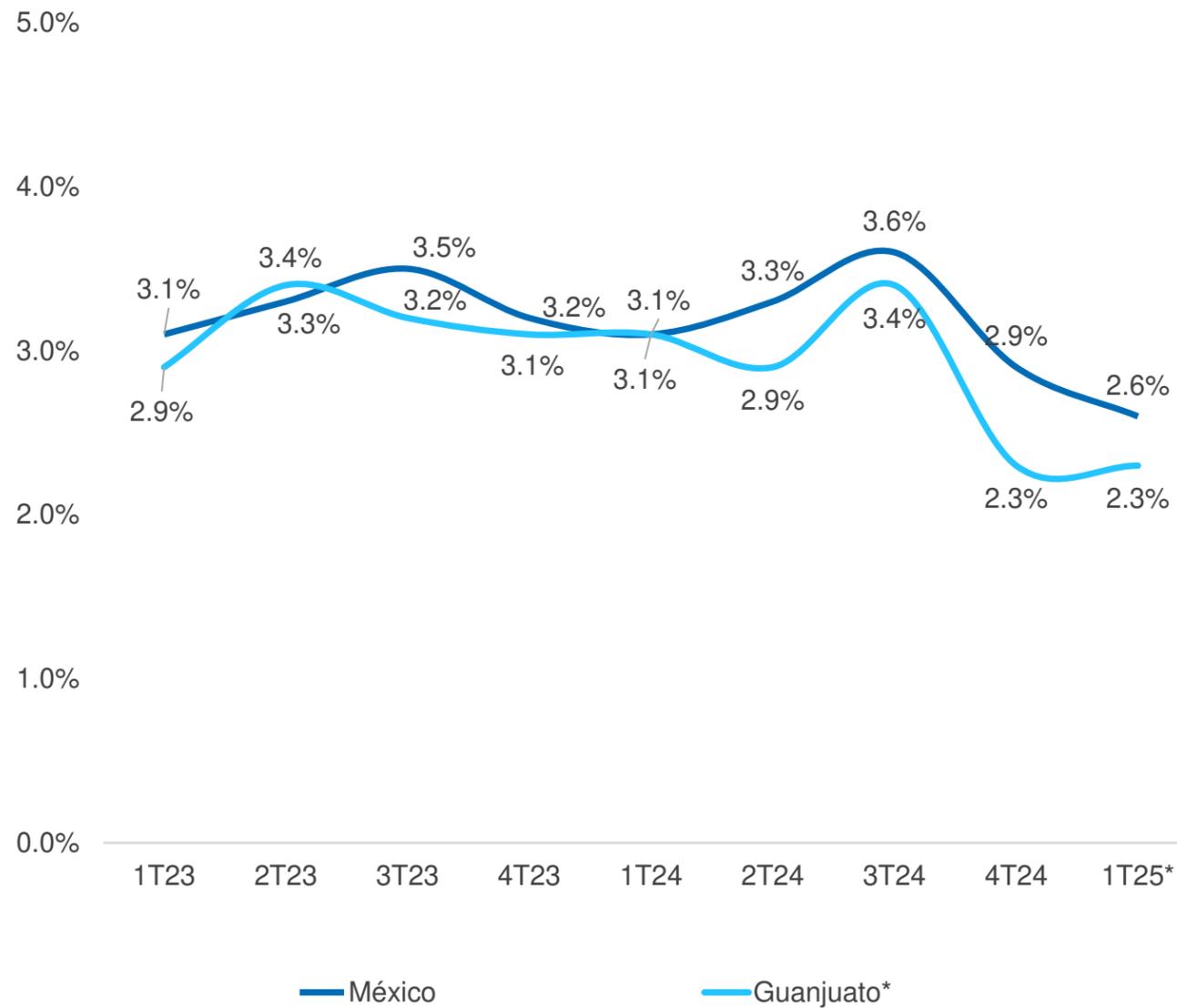
Economía



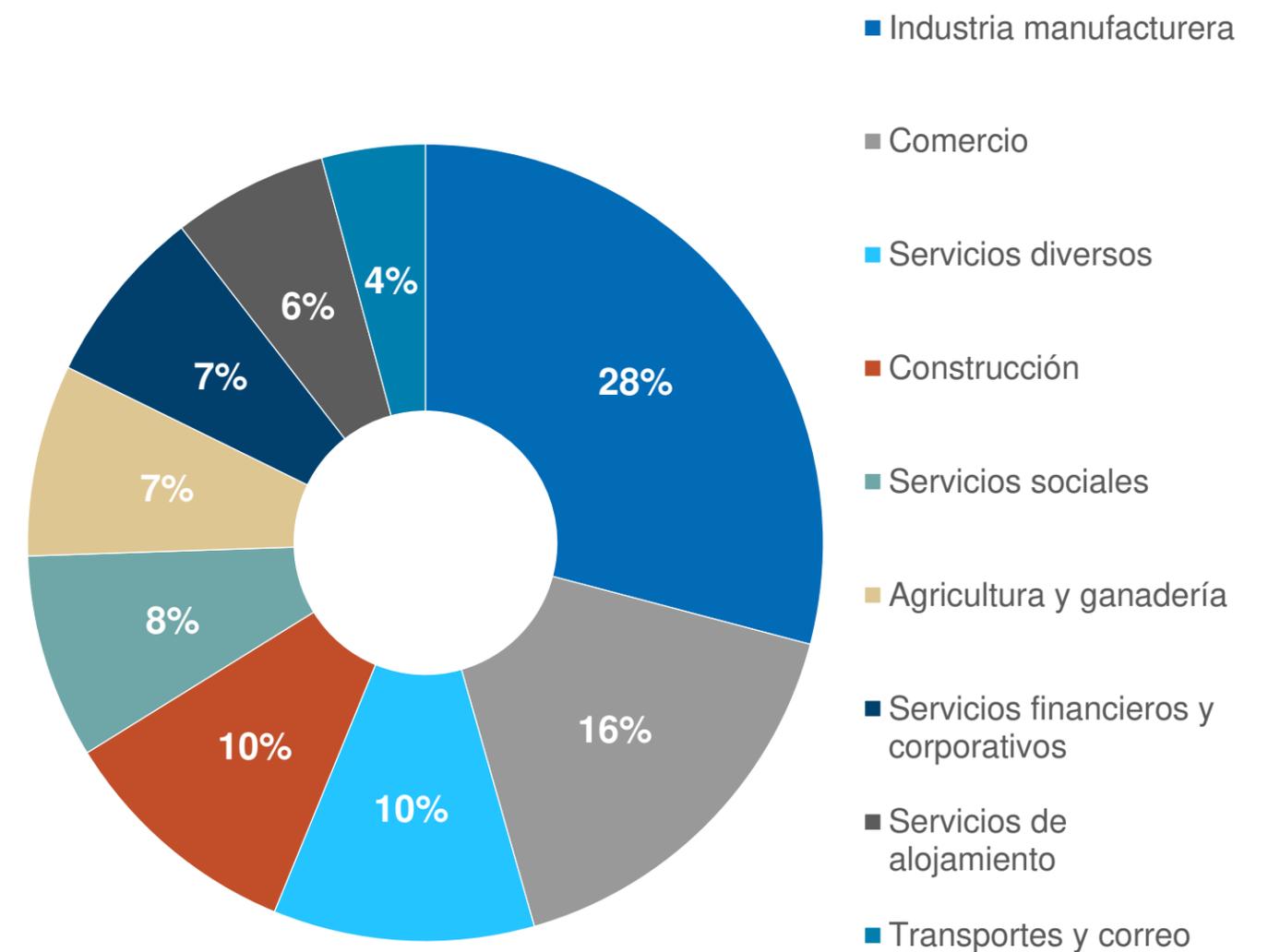
Empleo

La tasa de desempleo del estado de Guanajuato detuvo en su tendencia a la baja al mantenerse, tendencia que si continuó la cifra nacional. Para el caso de la población empleada por subsector, destaca el fortalecimiento de la manufactura con un incremento del 6% respecto al trimestre anterior, contrario a la caída del sector primario con una caída de más de 20% en el mismo periodo.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía Guanajuato (estado)**

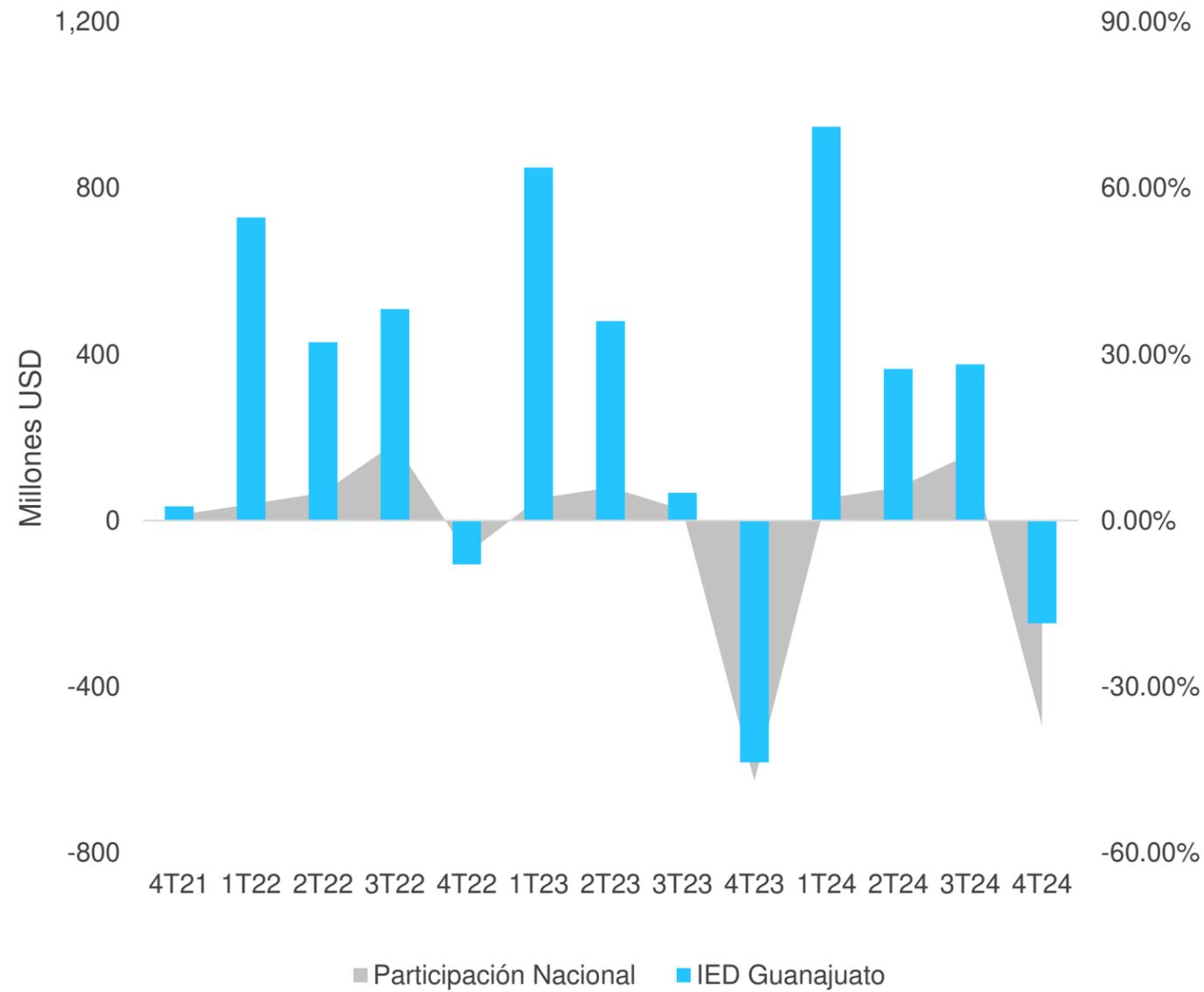


Fuente: INEGI.
 Notas: *Preliminar 1T25.
 ** Disponible hasta 4T24.

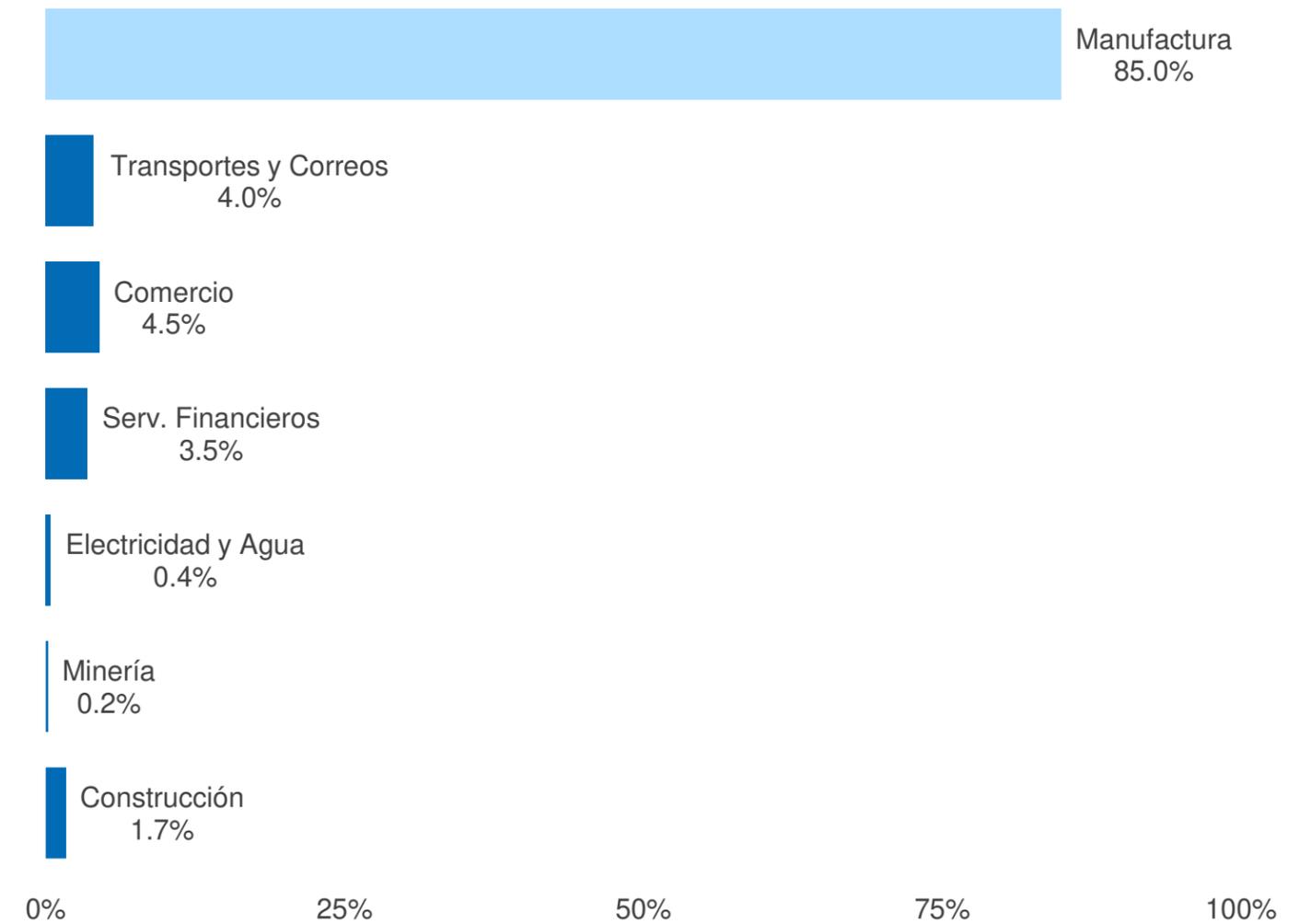
Inversión

La IDE en Guanajuato se contrajo por la posible repatriación de utilidades o ajustes de posinversión derivado de medidas arancelarias anticipadas que se confirmaron en el trimestre del 25% sobre vehículos fabricados en México y se vendan en EUA. La salida de capitales se presentó en el cuarto trimestre por inversionistas relacionados con la manufactura

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2024 estatal Guanajuato)

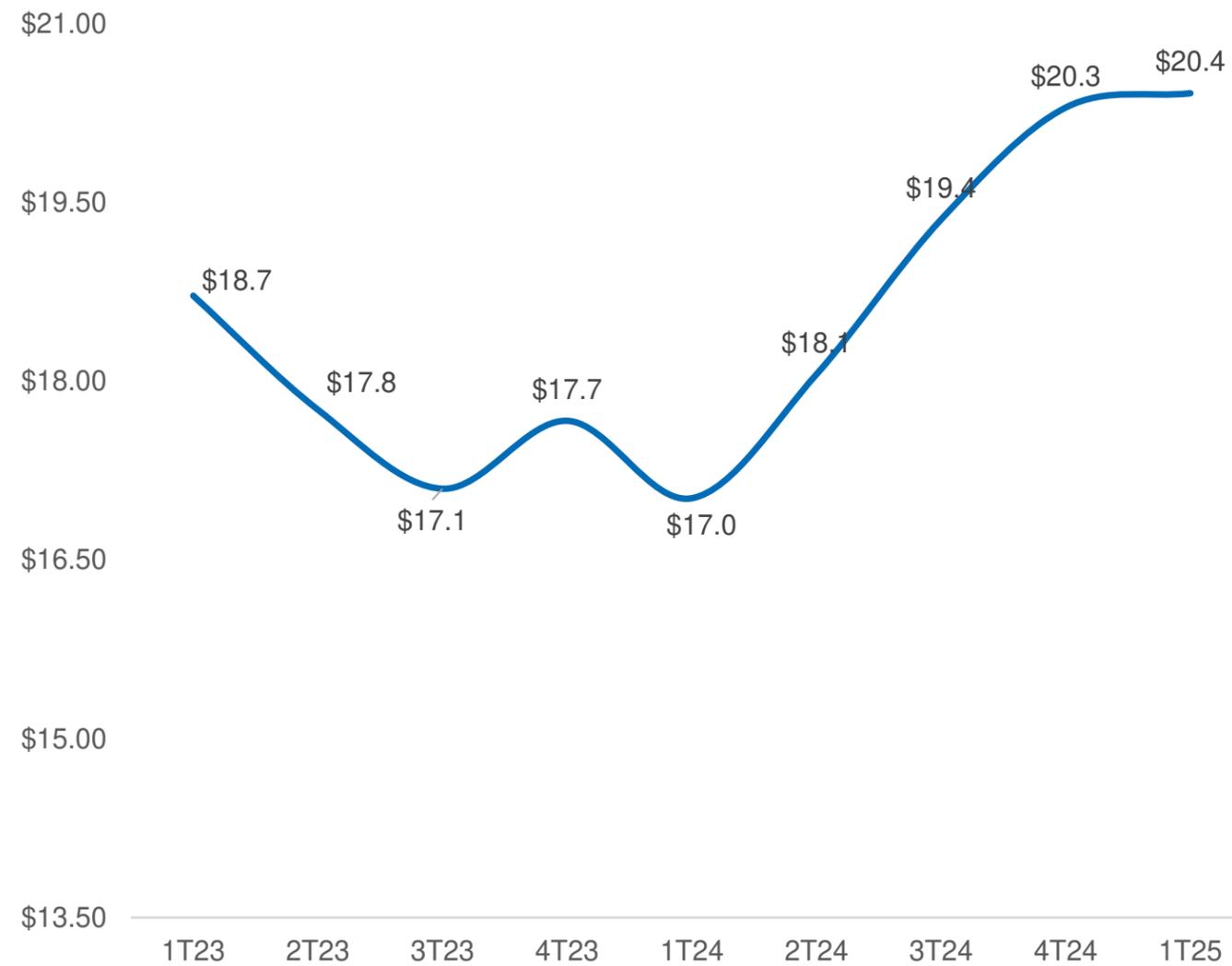


Fuente: Secretaría Economía
 Nota: Información oficial disponible hasta 4T 2024.

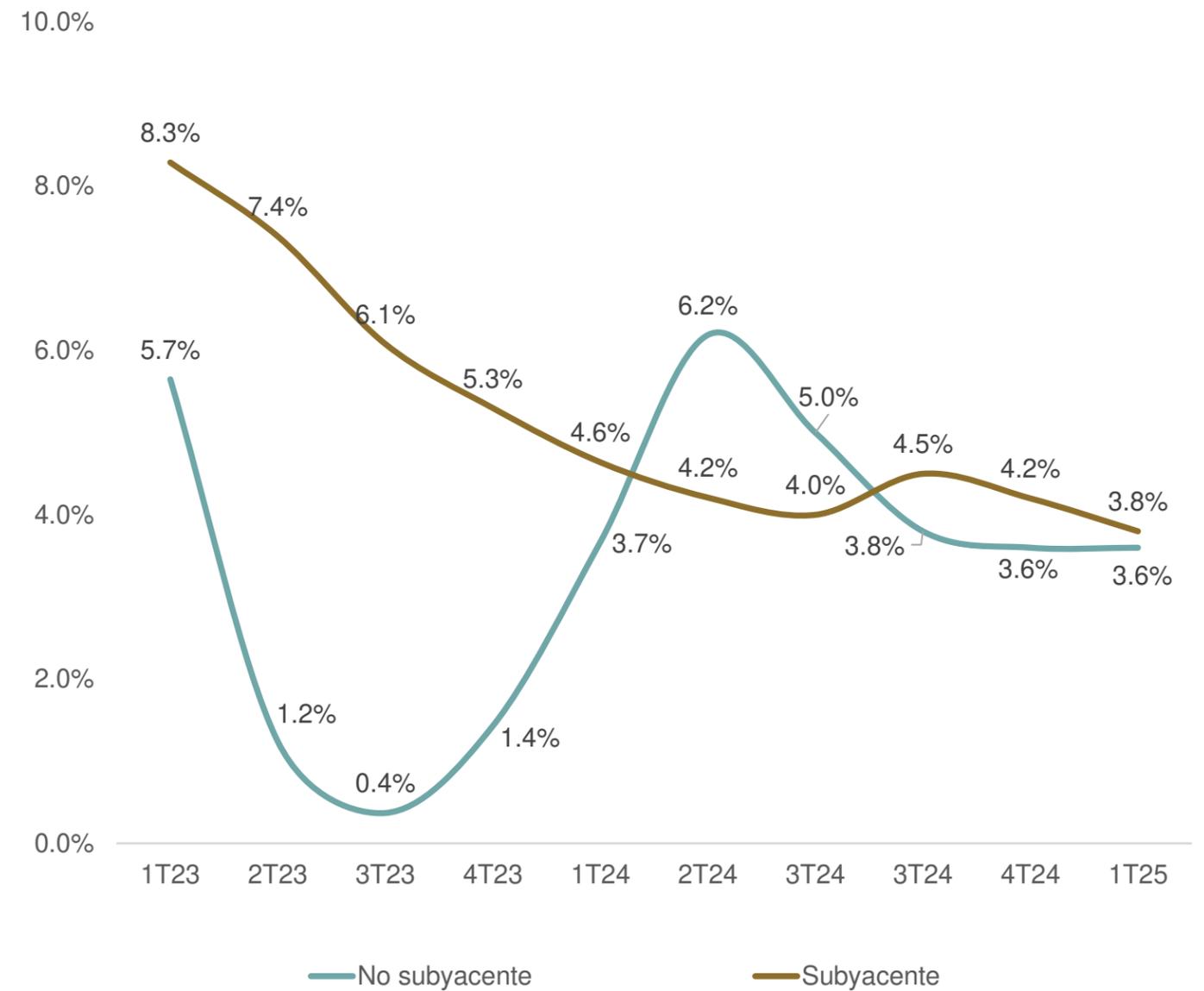
Inflación-devaluación

Frente a la turbulencia de la política interna de México y EUA por los cambios de administración, el peso mexicano por dólar se queda por encima de los \$20 pesos. La inflación también se desaceleró en su tendencia a la baja y se mantuvo con retrocesos pero lentos sin cambios perceptibles respecto al trimestre anterior.

Tipo de cambio



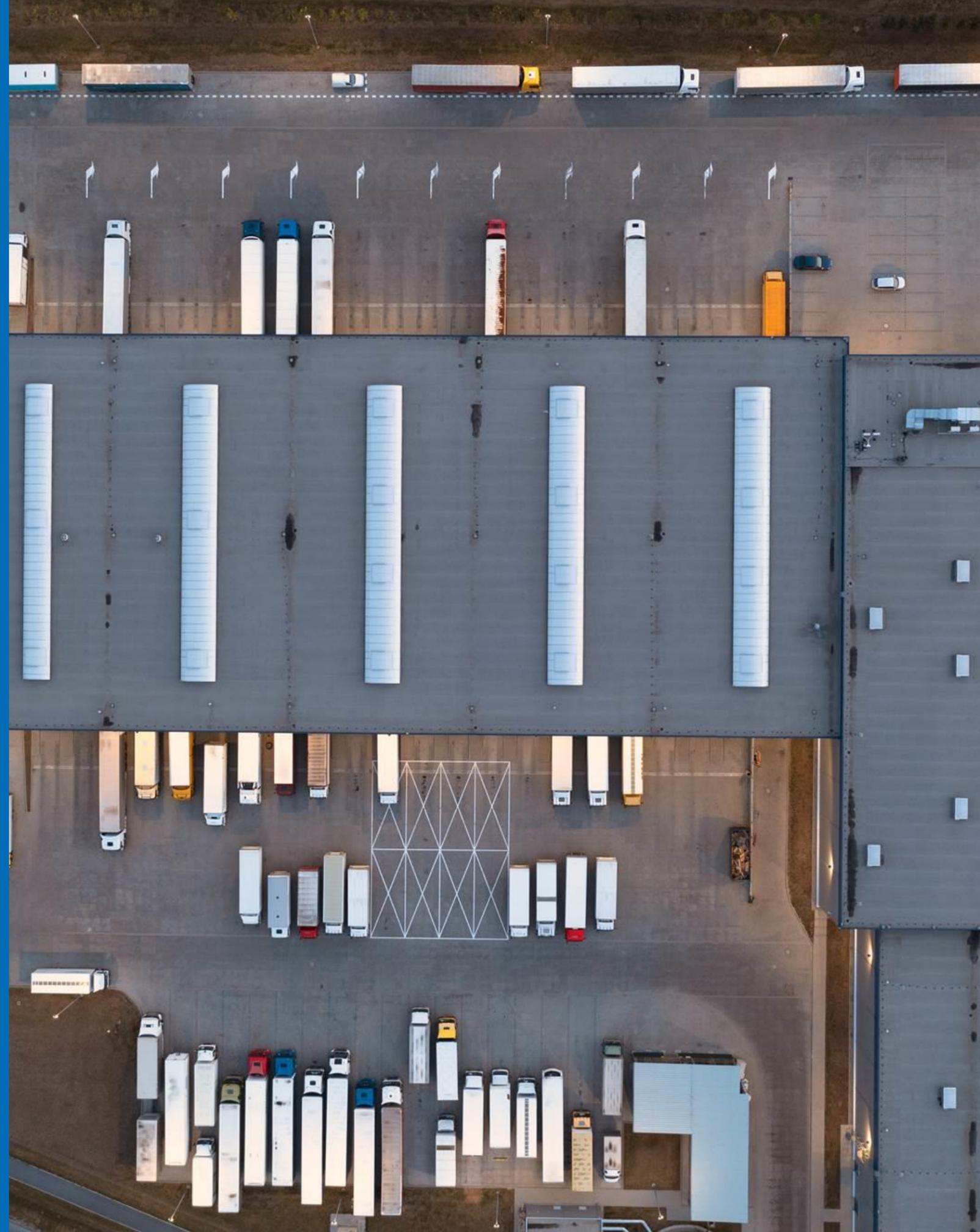
Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.
*Datos preliminares.

1T25

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

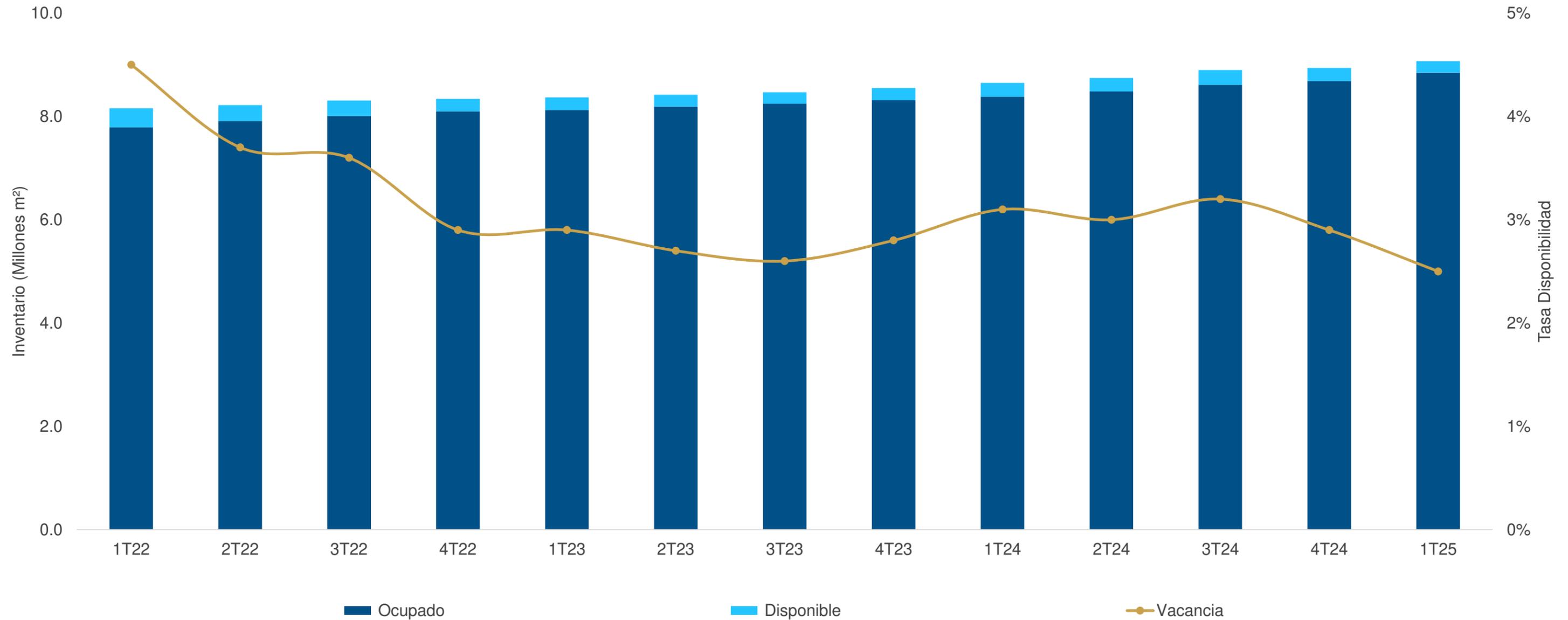
	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa De Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio Renta (USD/m ² /mes)	Precio Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Apaseo	0.9	-	3,115	0.3%	21,700	21,700	\$5.17	-
Celaya	1.2	-	47,872	3.9%	-	-	\$4.34	-
Irapuato	1.6	83,000	29,723	1.8%	18,125	18,125	\$5.19	\$5.10
León	1.1	52,611	31,037	2.7%	3,000	3,000	\$5.61	\$5.69
Salamanca	0.4	-	22,830	5.6%	-	-	\$4.66	-
San José Iturbide	0.9	-	-	0.0%	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	-	34,311	15.3%	-	-	\$5.29	-
Silao	2.6	12,500	55,019	2.1%	8,800	- 11,200	\$5.64	\$5.60
Total	9.1	148,111	223,907	2.5%	51,625	31,625	\$5.13	\$5.40

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%.

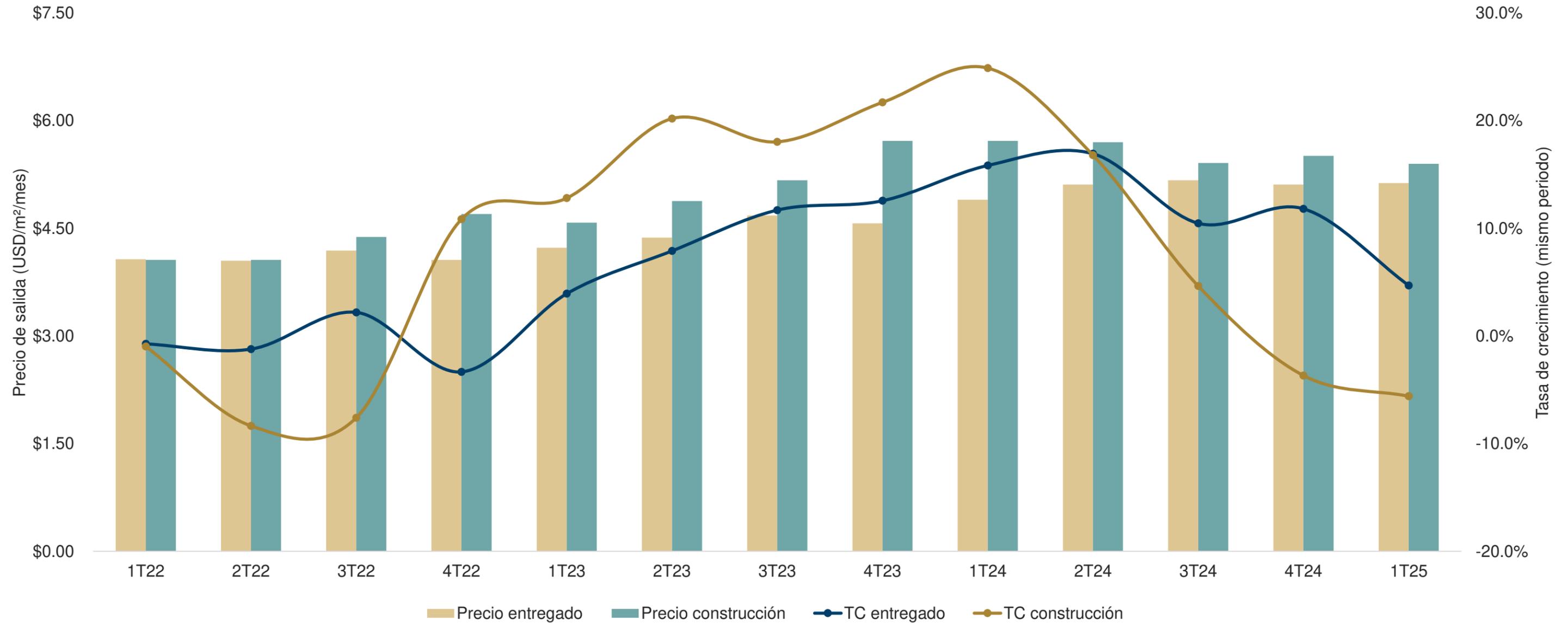
Inventario existente y vacancia



Evolución de precios de salida

El mercado inmobiliario en Guanajuato ha enfrentado diversos desafíos que han impactado su dinámica general. No obstante, se ha observado que los precios de salida de las naves especulativas terminadas de clase A han mostrado estabilidad, caracterizados por una ausencia de volatilidad y un crecimiento sostenido. Esta estabilidad ofrece un entorno atractivo para los inversores que buscan certezas en sus decisiones de inversión.

Absorción y precios de mercado

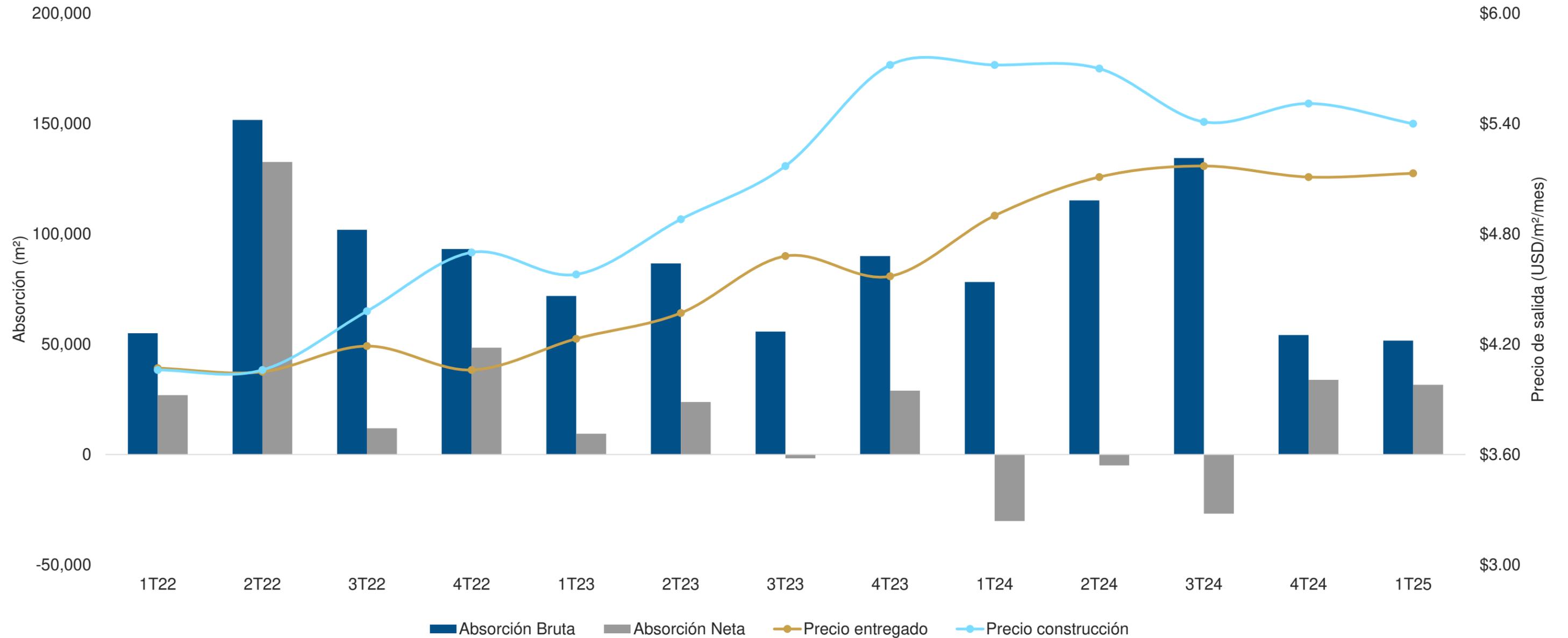


*Tasa de crecimiento comparada con el mismo período del año anterior

Absorción y precio de salida

El análisis trimestral de la evolución de los precios de salida en el mercado inmobiliario de Guanajuato muestra una interesante dinámica en los últimos años. Desde el inicio de 2023, se observó una tendencia de recuperación en los precios, reflejo de una mejora en los valores de absorción. El anuncio de nuevos aranceles impactó negativamente a la confianza del mercado, resultando en una desaceleración del crecimiento de los precios.

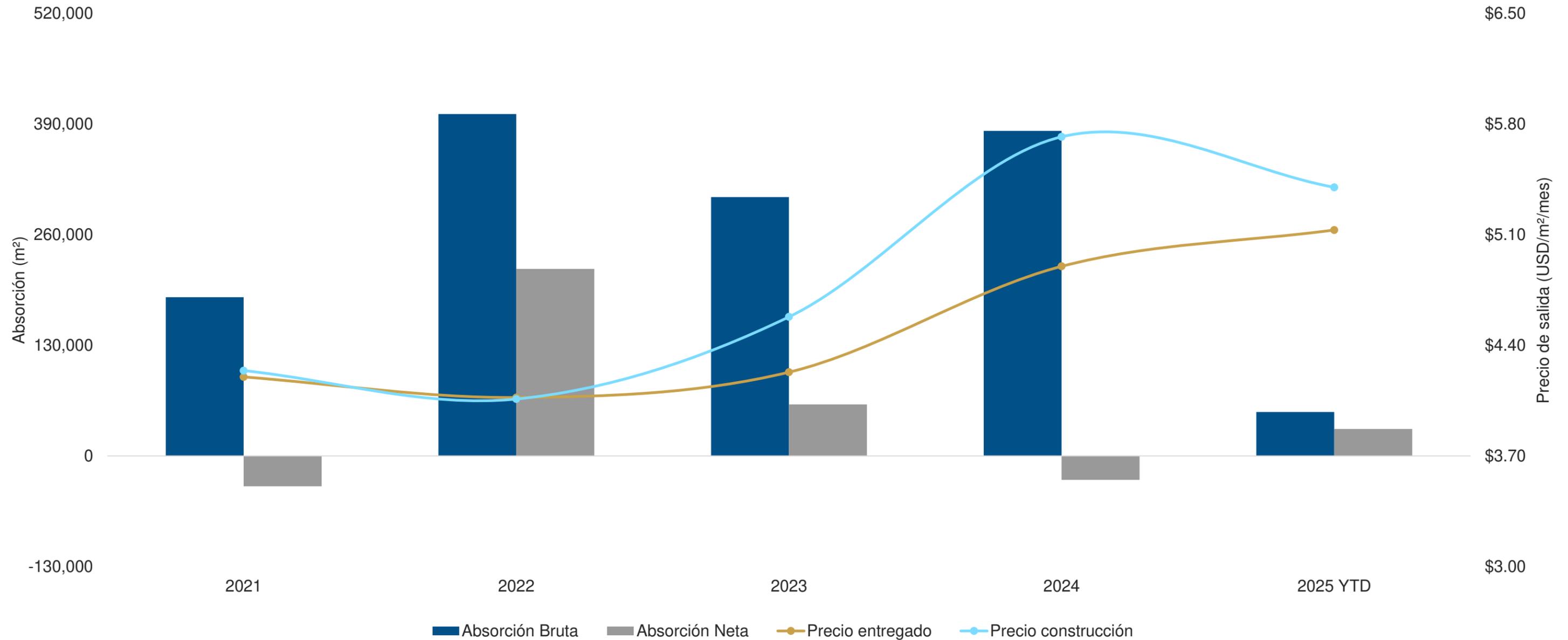
Absorción y precios de mercado



Absorción acumulada y precios anuales

El comportamiento anual permite mostrar que las absorciones y los precios mantienen un crecimiento lento y sostenido. Sin embargo, nuevamente la desaceleración de los precios del trimestre actual rompe notoriamente la tendencia de crecimiento observada desde el primer trimestre del año 2021.

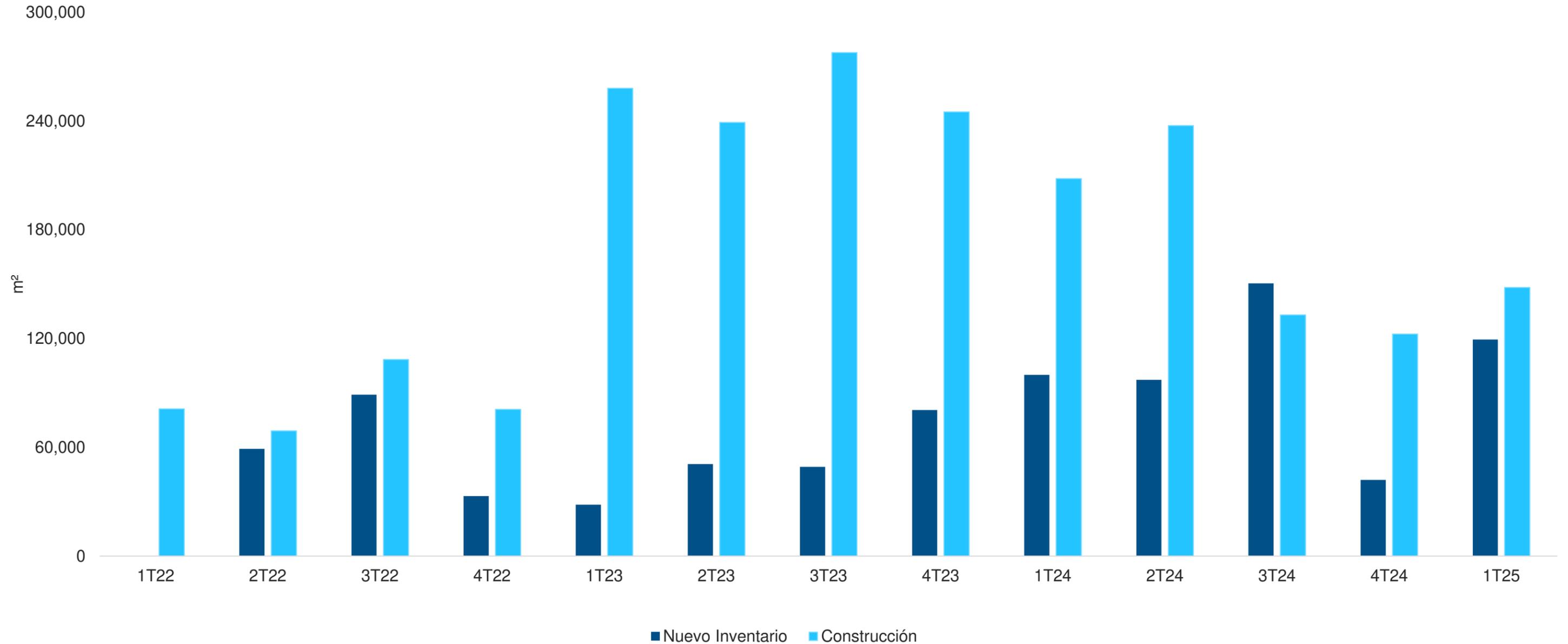
Absorción y precios de mercado



Construcción y Crecimiento de inventario

La construcción y nuevo inventario tienen una recuperación respecto al trimestre anterior, ya que por un lado el nuevo inventario mantiene su tendencia de crecimiento desde finales del 2022. Por el otro, la construcción mantiene su ritmo previo al anuncio y aplicación de aranceles al sector automotriz pero con niveles por encima de lo observado durante el 2022.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Construcción y principales operaciones

El Parque Castro del Río mantiene una dinámica de expansión importante por la inversión de diversas empresas relacionadas con el sector automotriz de origen asiático. El aprovechamiento de las condiciones de infraestructura para manufactura sigue siendo muy atractivo para Asia. En el caso de los cierres, las superficies más grandes destacan la ocupación de naves nuevas, reforzando la confianza en el mercado.

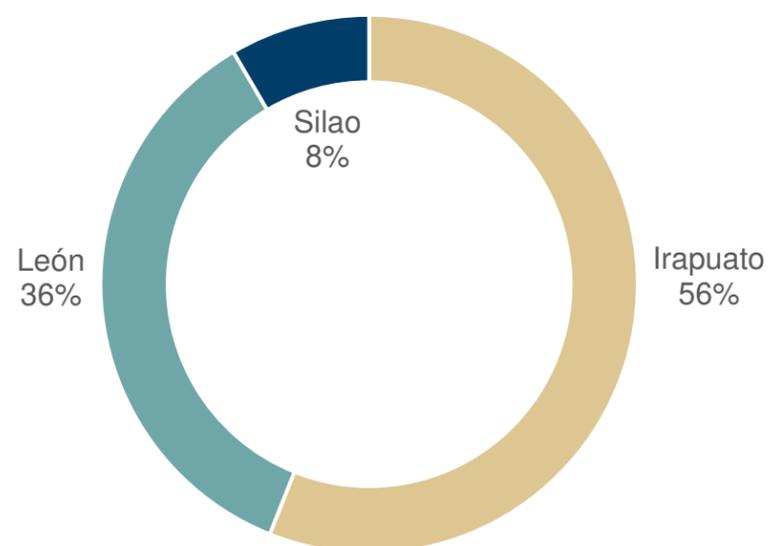
Proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Superficie (m ²)
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	4T2025	60,000
Parque Industrial León Bajío	León	3T2025	37,000
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	3T2025	23,000
Parque Sur León Industrial Park	León	2T2025	15,611

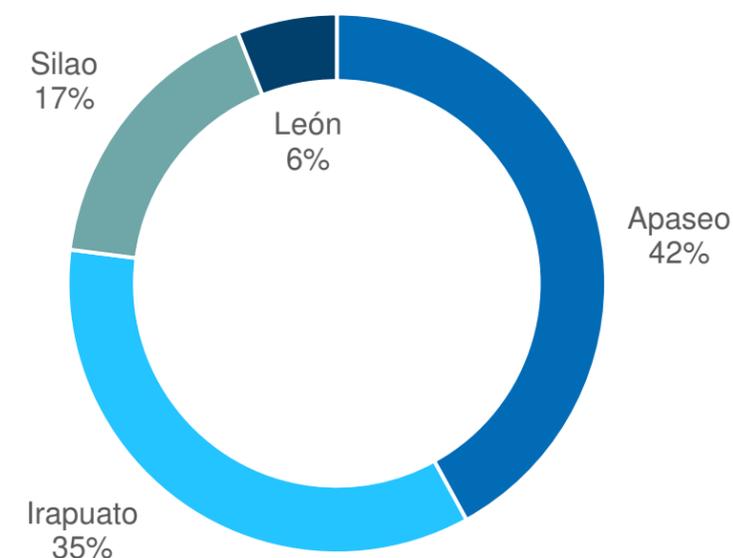
Principales operaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m ²)
Amexhe Industrial Park	Apaseo	Especulativa	21,700
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	Especulativa	11,539
Puerto Interior Industrial Park	Silao	Especulativa	8,800

Construcción por submercado (%)

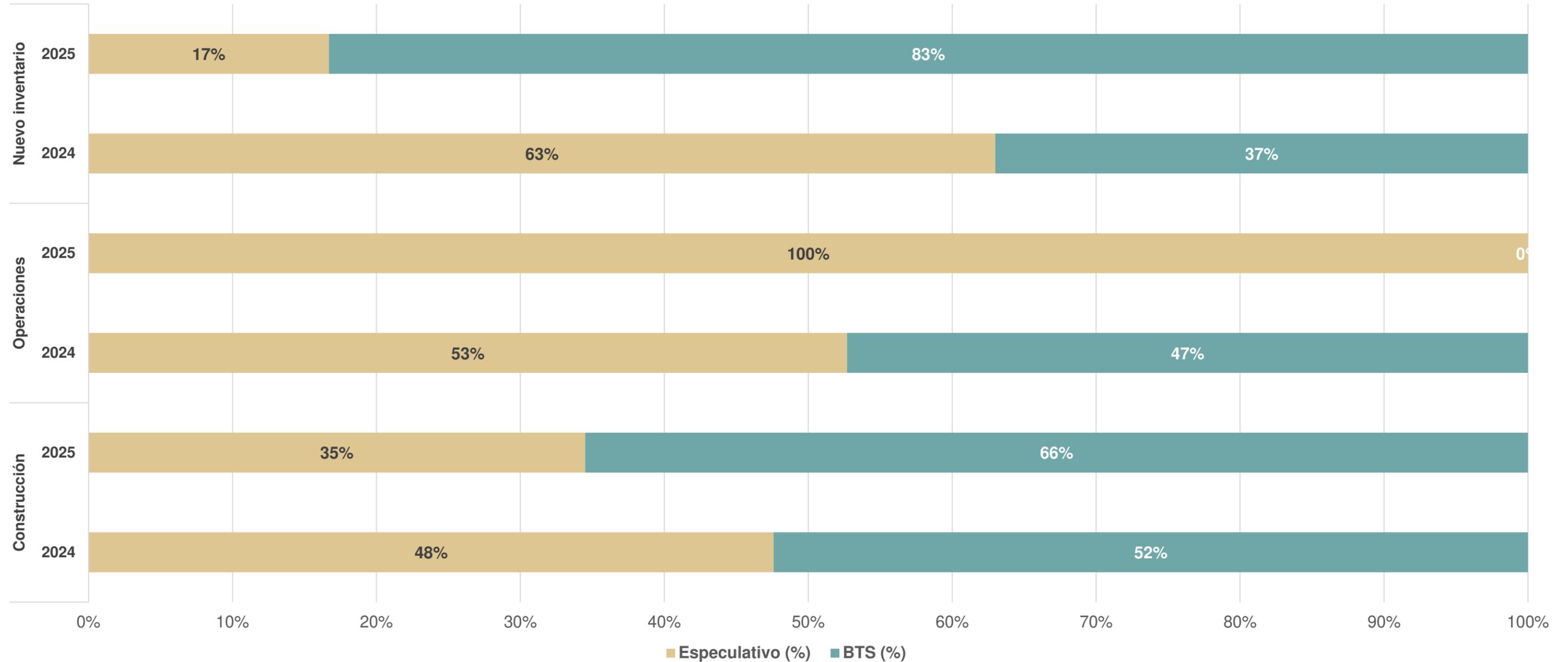


Absorión bruta por submercado (%)

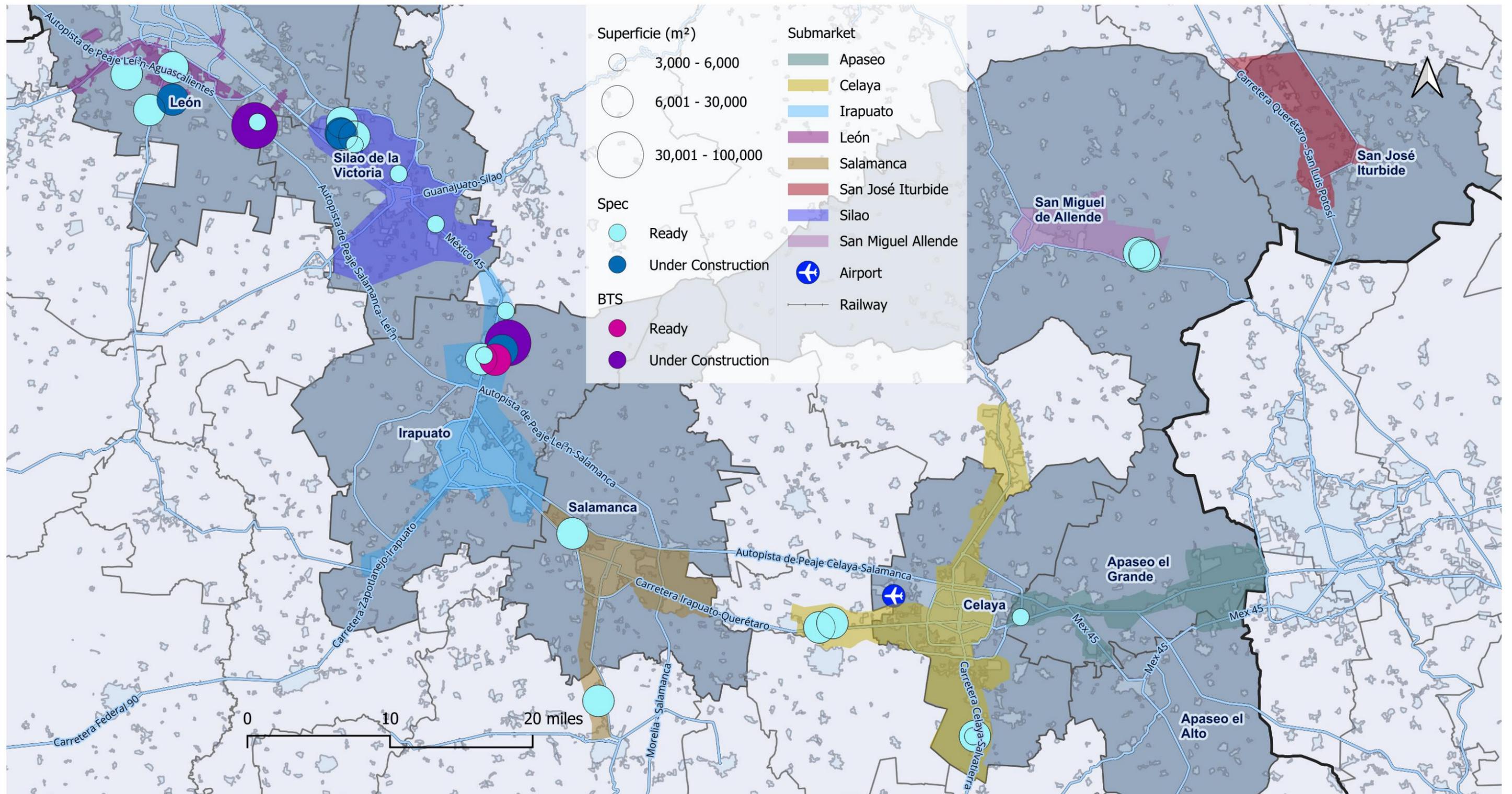


Mercado Especulativo vs *BTS* al 1er trimestre

La situación del mercado en el mismo periodo un año atrás refleja que ante condiciones de presión y desaceleración, el mercado reforzó la actividad de *BTS* para su nuevo inventario y construcción. Las operaciones en 2024 tenían una participación equitativa entre especulativo vs *BTS*, situación que se tornó a cierres exclusivamente especulativos.



Localización oferta especulativa



Para más información:

Mauricio Mondragón

*Market Research Director
Latin America*

mauricio.mondragon@nmrk.com

Fernando Lara

*Market Research Analyst
Bajío*

fernando.lara@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.