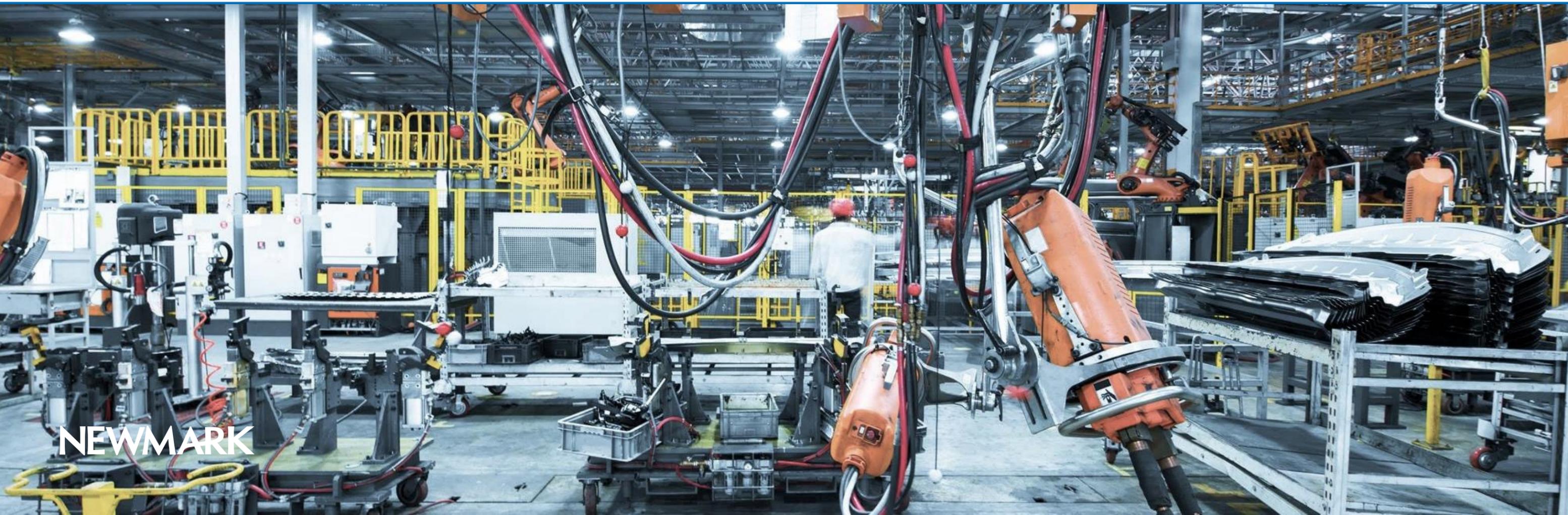


2T 2025

# Guanajuato Mercado Industrial



NEWMARK

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

# Análisis de mercado

## Economía

- **Sector automotriz:** En mayo de 2025, la producción nacional de vehículos cayó 2.0% interanual y las exportaciones bajaron 2.9%, según INEGI. Guanajuato, al representar cerca del 20% del total nacional, habría resentido esta contracción. Aunque el entorno externo es desafiante, su cadena de autopartes y base manufacturera sostienen su relevancia.
- **Incremento de inversión:** Guanajuato registró 700 millones de dólares en inversión extranjera directa (IED), una caída del 26% respecto al mismo periodo de 2024. Aun así, se colocó como el quinto estado con mayor captación. Automotrices niponas como Honda, Toyota y Mazda ratificaron su permanencia y expansión en el estado, consolidando su papel en la cadena automotriz nacional.

## Transacciones

- **León:** Proyectos *BTS* guiaron proyectos cierres en Parque Industrial León Bajío en el esquema de venta de tierra.
- **Silao:** Inicia la construcción de Sinobom en Puerto interior mediante el desplante de dos naves guiados por proyecto *BTS*. Adicionalmente la nave de Vesta tuvo un cierre de 15 mil metros cuadrados.

## Fundamentos de mercado

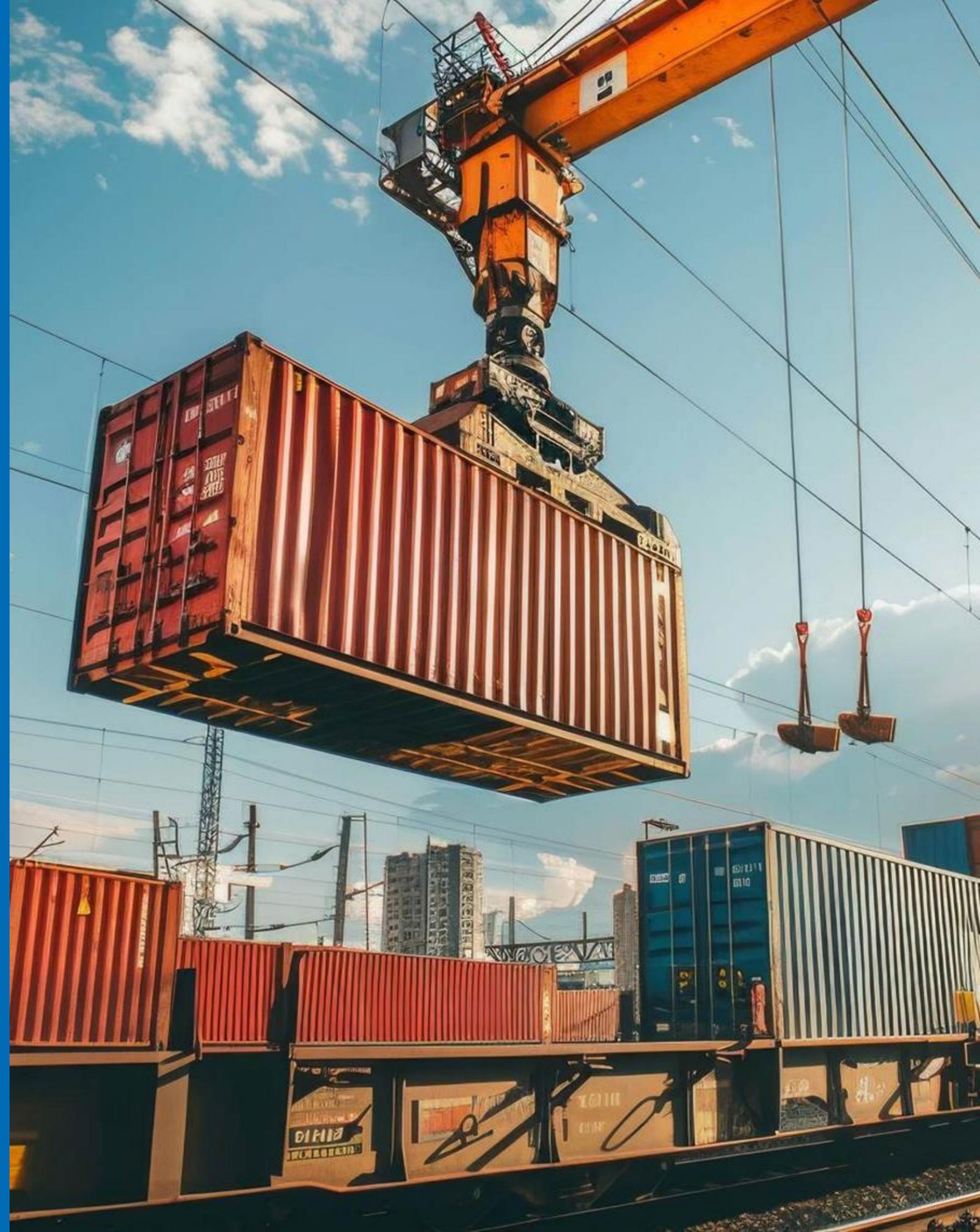
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección a 12 Meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	9.1M	9.1M	8.7M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.0%	2.5%	2.9%	→
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	143,223	51,625	115,225	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	67,152	10,850	-4,909	→
Precio de Salida (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.07	\$5.14	\$5.11	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	243,299	148,111	237,441	↓

## Perspectivas

- **Fortalecimiento de producción electromotriz:** La introducción de nuevos modelos y componentes eléctricos será clave, aunque sujeta a condiciones arancelarias y de proveeduría.
- **Retos de seguridad:** Incremento de incidencia delictiva continuará afectando submercados de Celaya y Salamanca.

2T25

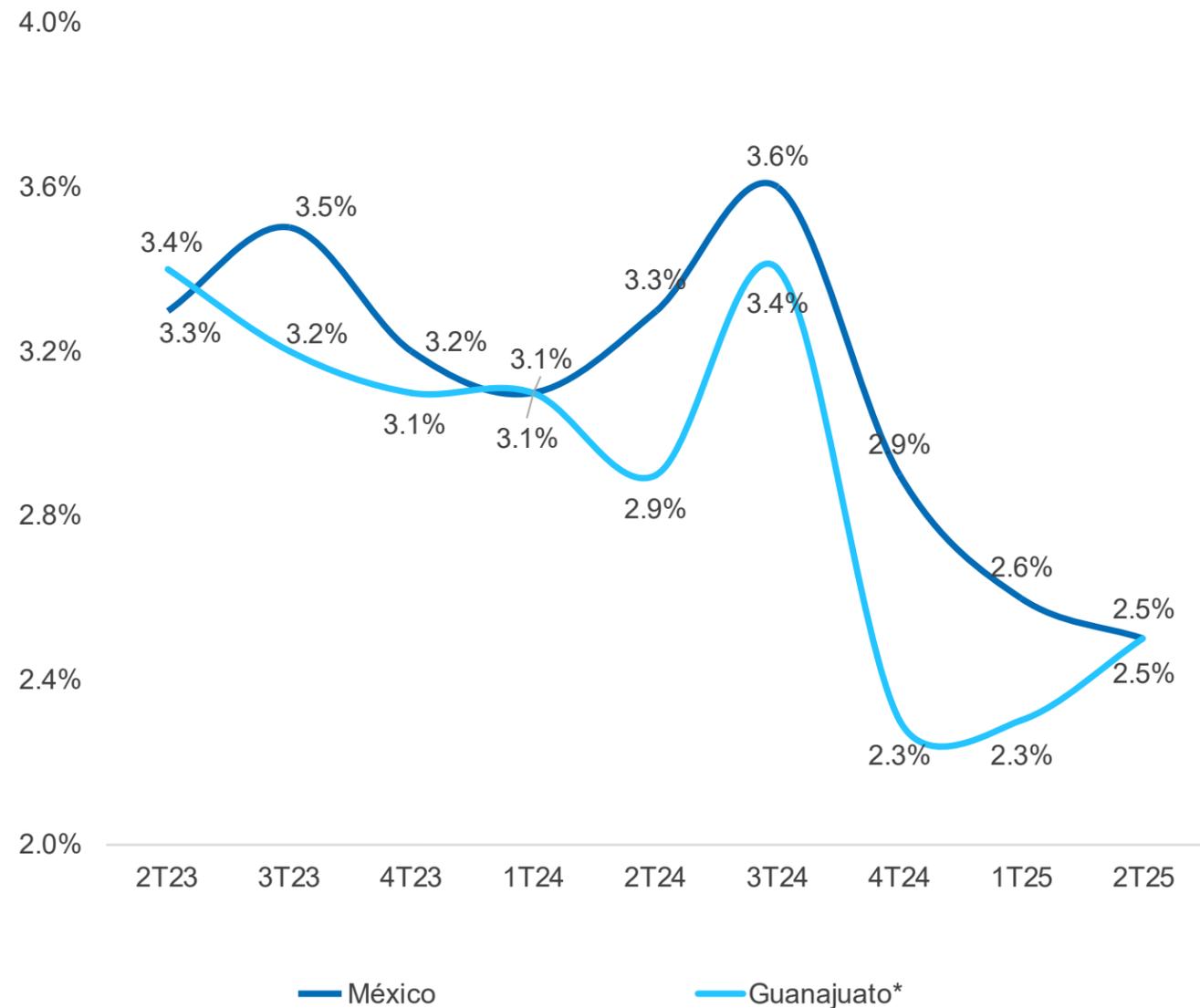
# Economía



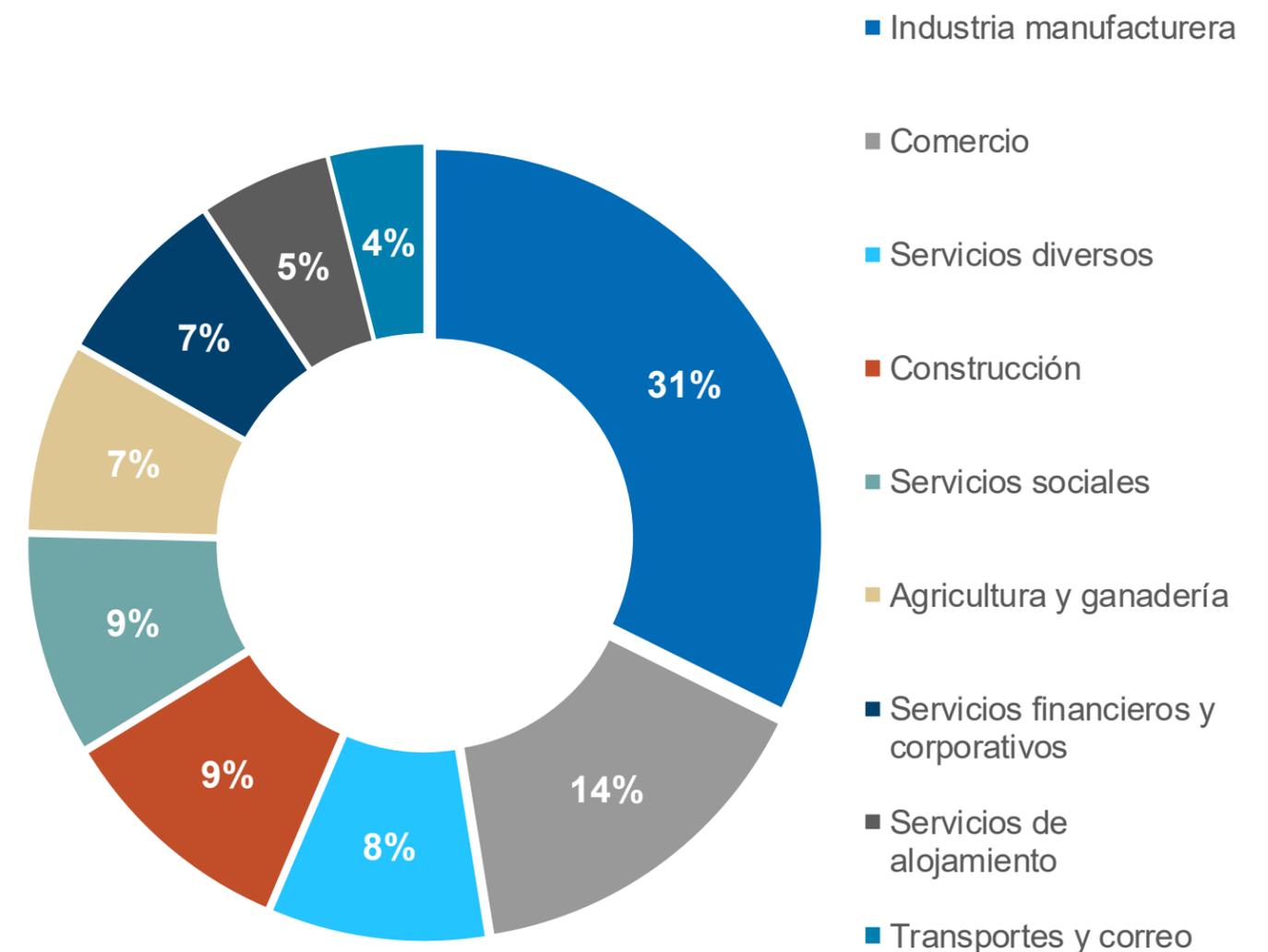
# Empleo

Tanto México como Guanajuato registraron una tasa de desempleo del 2.5%, marcando una convergencia significativa entre ambas regiones. Esta reducción refleja una tendencia descendente sostenida desde 2021, con un descenso particularmente consistente en Guanajuato. La alineación actual indica mejoras en el mercado laboral estatal, cerrando una brecha histórica frente al promedio nacional. El 2T25 destaca como uno de los puntos más bajos de desempleo en el periodo analizado.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía Guanajuato (estado)\*\*

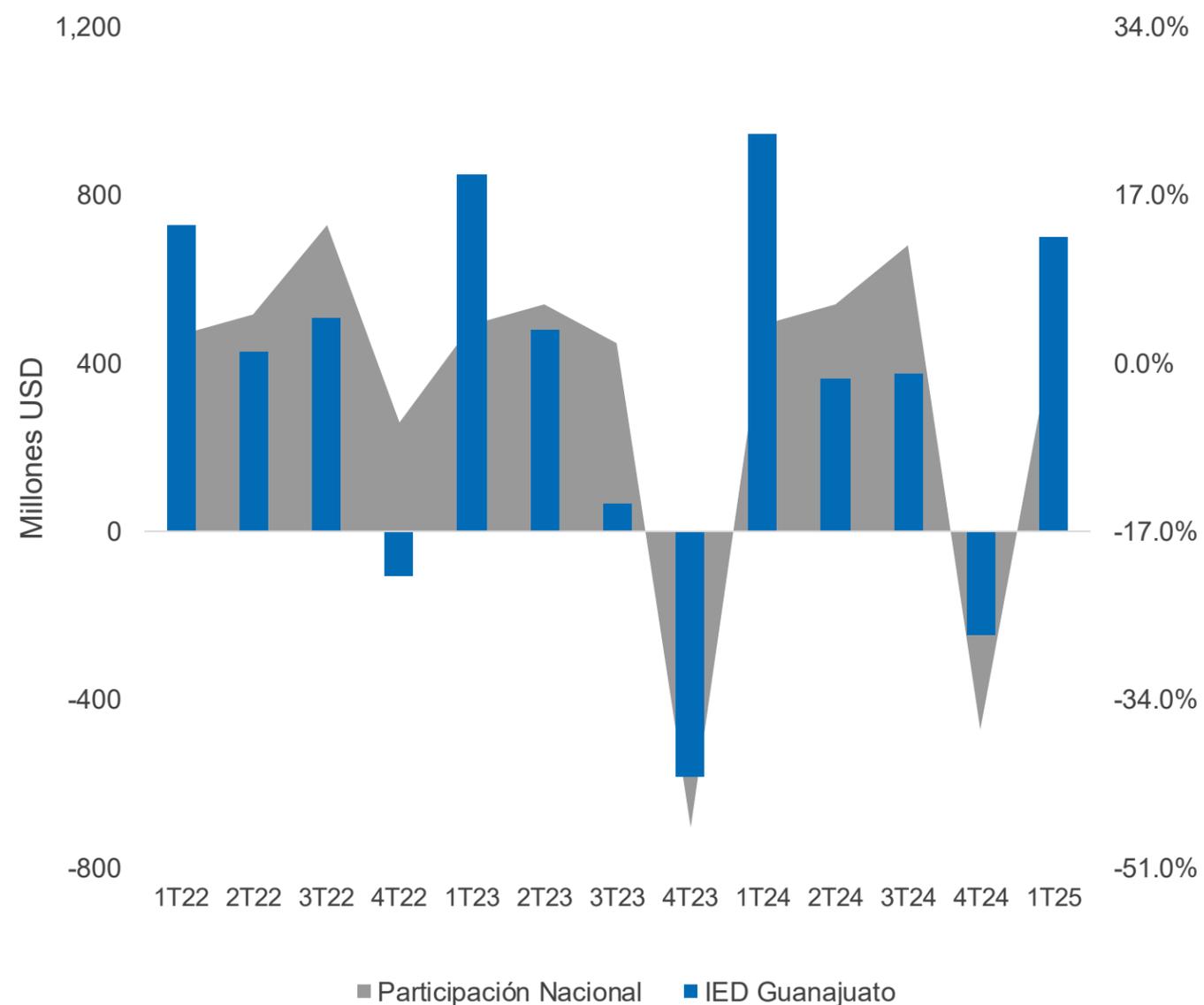


Fuente: INEGI.  
 Notas: \*Preliminar 2T25.  
 \*\* Disponible hasta 1T25.

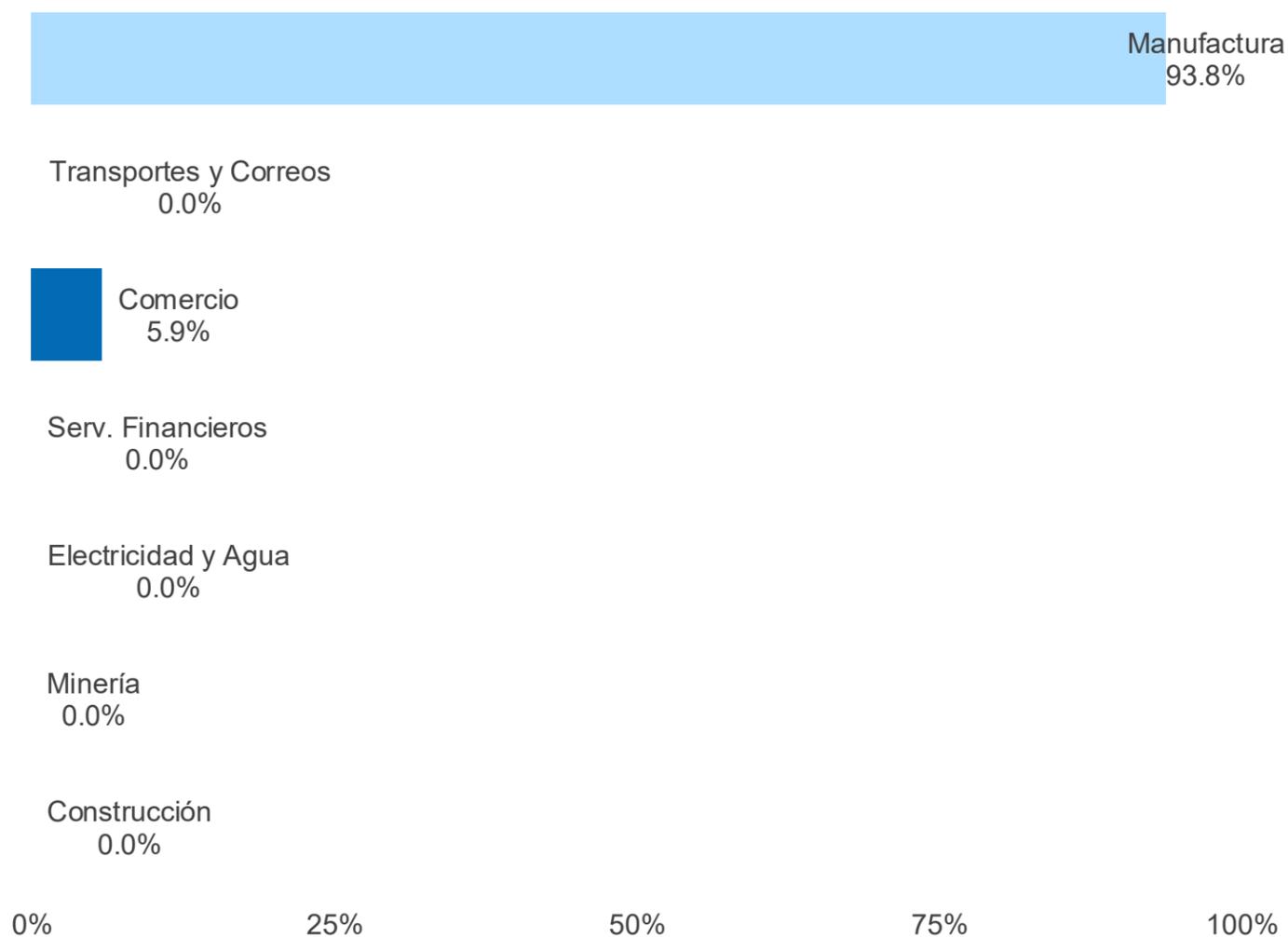
# Inversión

Guanajuato registró una IED de 700.5 millones de dólares, con una participación del 3.3% del total nacional, lo que representó una recuperación moderada tras dos trimestres consecutivos de flujos negativos en 2023 y 2024. Aunque aún por debajo de los niveles máximos observados en 2021 y 2022, este repunte sugiere una reactivación de la inversión extranjera en la entidad tras una etapa volátil de entradas y salidas de capital.

Inversión extranjera directa (IED estatal Guanajuato)



IED por subsector de economía (acumulado 2025 estatal Guanajuato)

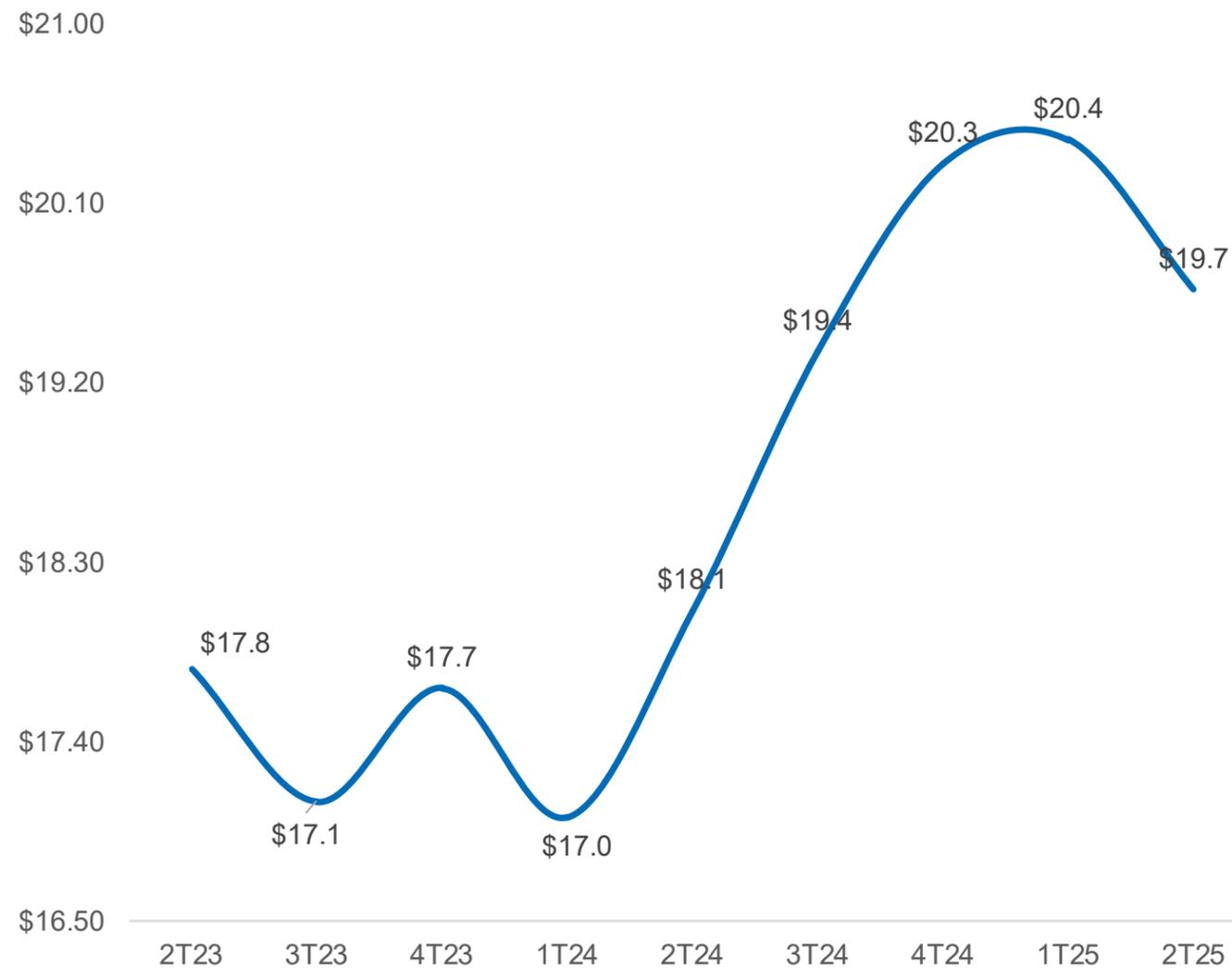


Fuente: Secretaría Economía  
Nota: Información oficial disponible hasta 1T 2025.

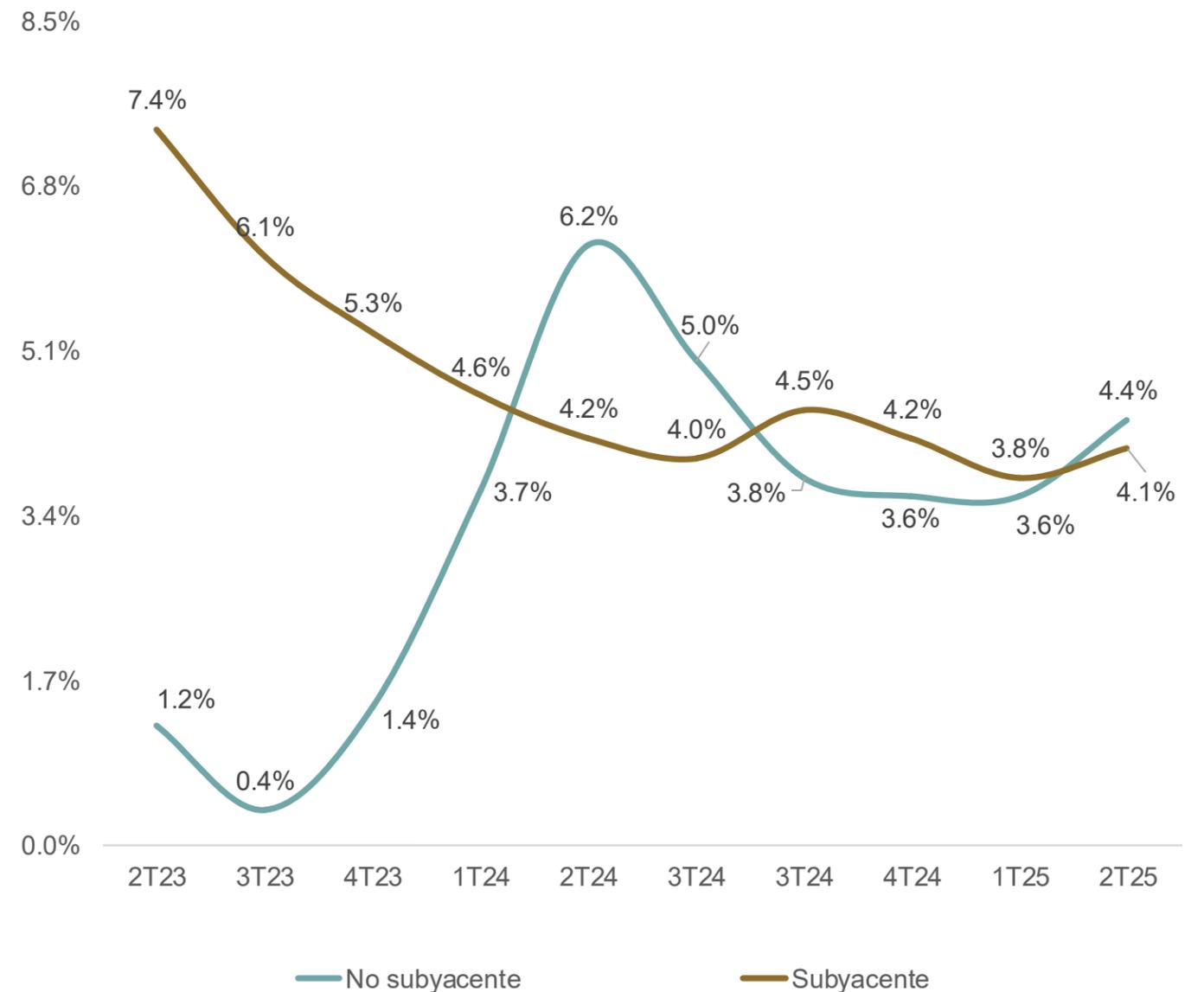
# Inflación-devaluación

La inflación no subyacente repuntó a 4.4%, tras haber registrado niveles más bajos durante gran parte de 2023 y principios de 2024. Este incremento sugiere una posible presión en los precios de bienes y servicios volátiles, como alimentos o energía. Por su parte, la inflación subyacente se mantuvo relativamente estable en 4.1%, consolidando su tendencia descendente iniciada en 2023. El entorno muestra una convergencia inflacionaria, pero con señales de volatilidad externa.

## Tipo de cambio



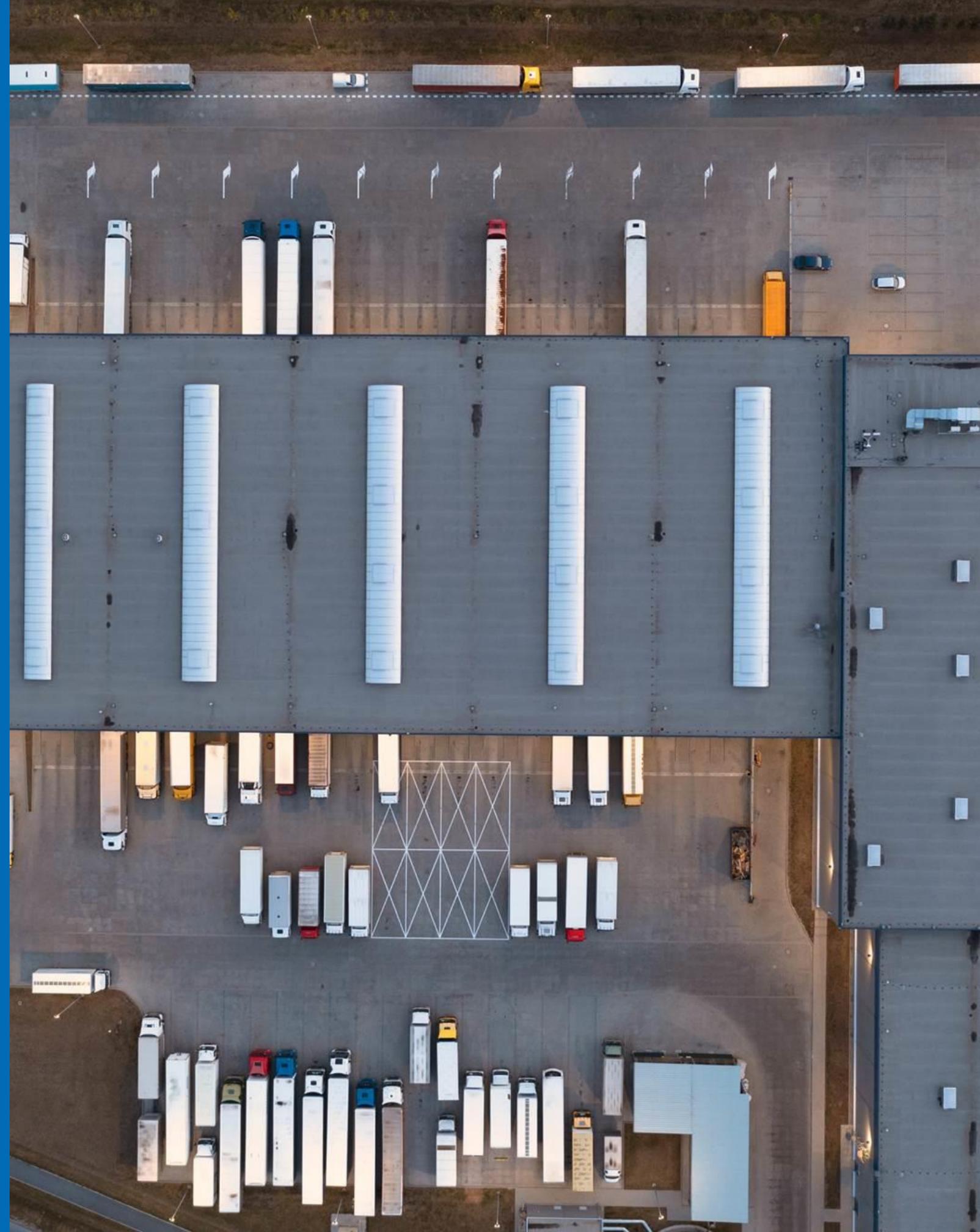
## Índice de precios al consumidor



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

2T25

# Fundamentos de mercado



# Resumen de mercado

El rasgo más importante es que el inventario ha disminuido su velocidad de crecimiento de tal forma que no se registran para el presente trimestre nuevas naves terminadas. Sin embargo, el ritmo de absorción bruta y construcción continúa siendo dinámico, así como una recuperación en los precios de salida.

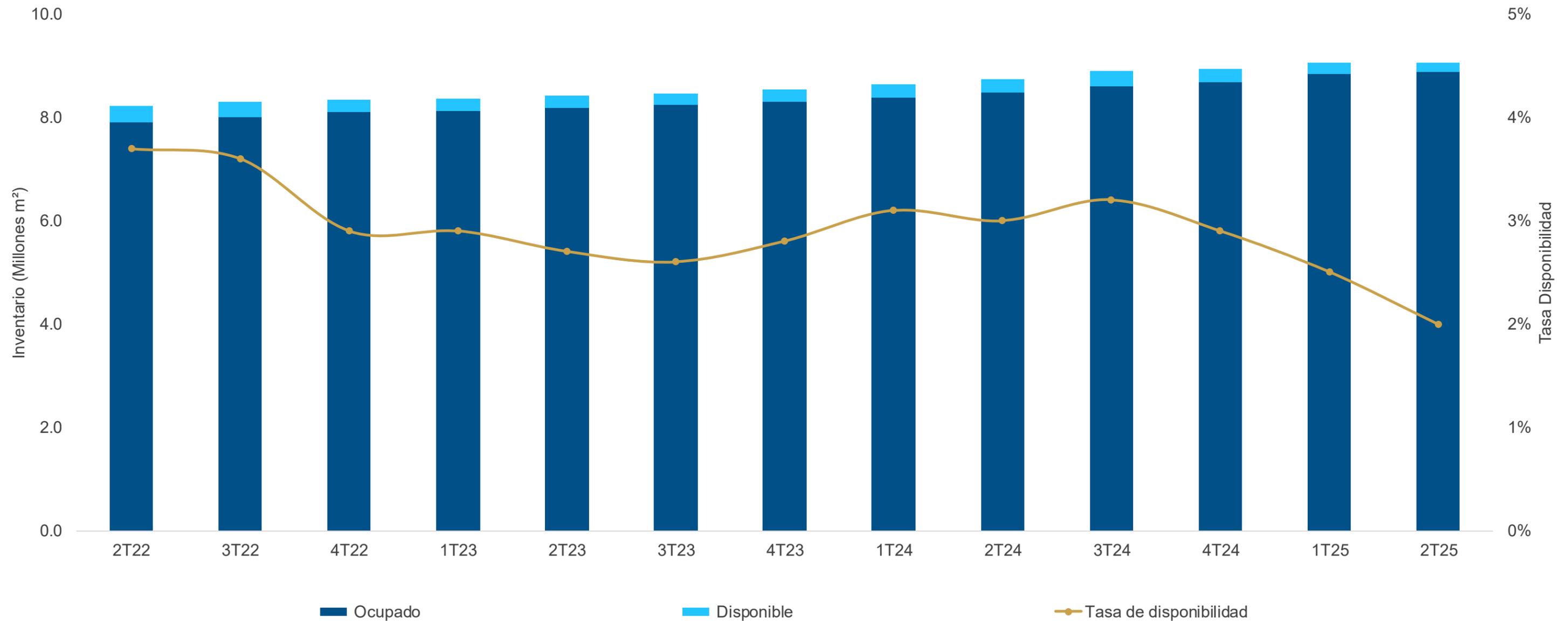
## Estadísticas por submercado

	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 Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Apaseo	0.9	-	3,115	0.3%	-	21,700	-	21,700	\$6.10	-
Celaya	1.2	-	47,872	3.9%	-	-	-	-	\$4.35	-
Irapuato	1.6	103,500	29,723	1.8%	10,000	28,125	10,000	18,125	\$5.19	-
León	1.1	80,299	16,842	1.5%	51,195	54,195	2,778	-4,997	\$5.43	\$6.08
Salamanca	0.4	-	32,492	7.9%	-	-	-9,662	-9,662	\$5.39	-
San José Iturbide	0.9	-	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
San Miguel de Allende	0.2	-	34,311	15.3%	-	-	-	-	\$5.29	-
Silao	2.6	59,500	19,991	0.8%	82,028	90,828	64,036	52,836	\$5.36	\$5.60
<b>Total</b>	<b>9.1</b>	<b>243,299</b>	<b>184,346</b>	<b>2.0%</b>	<b>143,223</b>	<b>194,848</b>	<b>67,152</b>	<b>78,002</b>	<b>\$5.07</b>	<b>\$5.97</b>

# Evolución de inventario y disponibilidad

El mercado industrial reportó un inventario total de 9.07 millones de m<sup>2</sup>, manteniéndose estable respecto al trimestre previo. La tasa de vacancia bajó a 2.0%, su nivel más bajo en más de tres años, reflejando una demanda sólida y sostenida. El área disponible se redujo a 184 mil m<sup>2</sup>, mientras que el espacio ocupado alcanzó su mayor volumen histórico, consolidando una absorción positiva en un entorno de escaso inventario disponible.

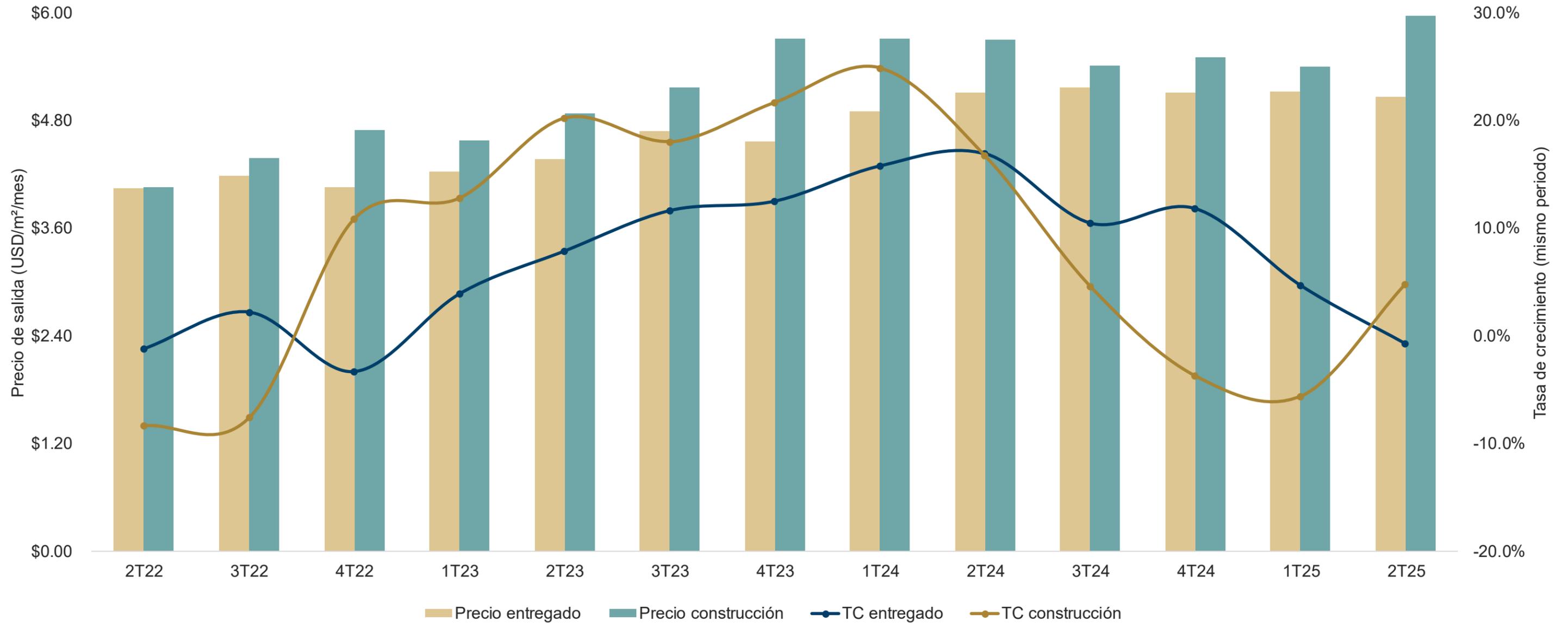
## Inventario existente y tasa de disponibilidad



# Evolución de precios de salida

El precio promedio de renta entregado se mantuvo estable en \$5.07 USD/m<sup>2</sup>, mientras que el precio de construcción subió a \$5.97 USD/m<sup>2</sup>, mostrando un aumento trimestral de 4.2% promedio. Este repunte en costos constructivos marca una recuperación luego de dos trimestres consecutivos de ajustes a la baja, lo que podría reflejar presiones por inflación de materiales o mayor sofisticación en los nuevos proyectos industriales entregados en el periodo.

## Precios de salida por estado de construcción y tasa de crecimiento interanual

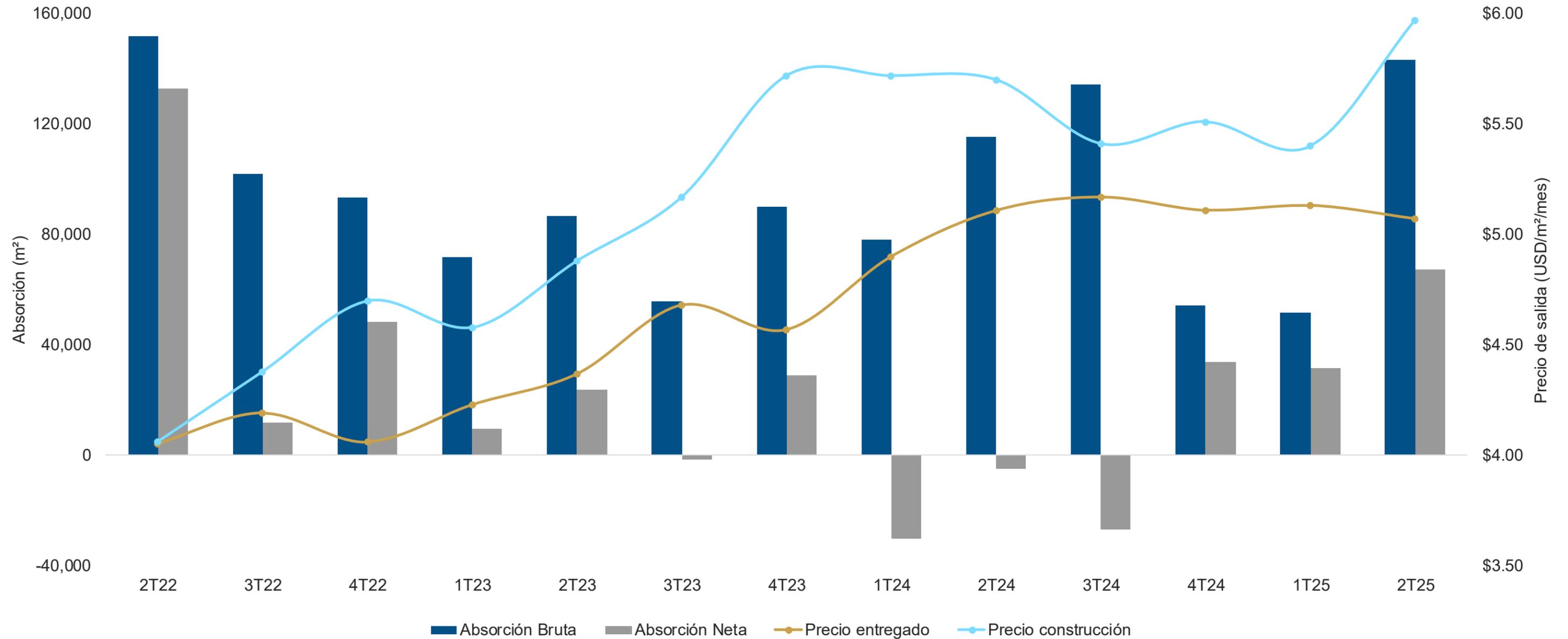


\*Tasa de crecimiento comparada con el mismo período del año anterior

# Absorción y precio de salida

La absorción bruta alcanzó los 143,223 m<sup>2</sup>, uno de los niveles más altos de los últimos trimestres, mientras que la absorción neta se recuperó con fuerza, alcanzando 67,152 m<sup>2</sup>, tras varios trimestres con cifras negativas o moderadas. Este repunte sugiere una mejora en la demanda efectiva de espacios. A la par, el precio de renta entregado y en construcción se mantienen estables desde el anuncio de medidas arancelarias, aunque con un crecimiento lento y constante.

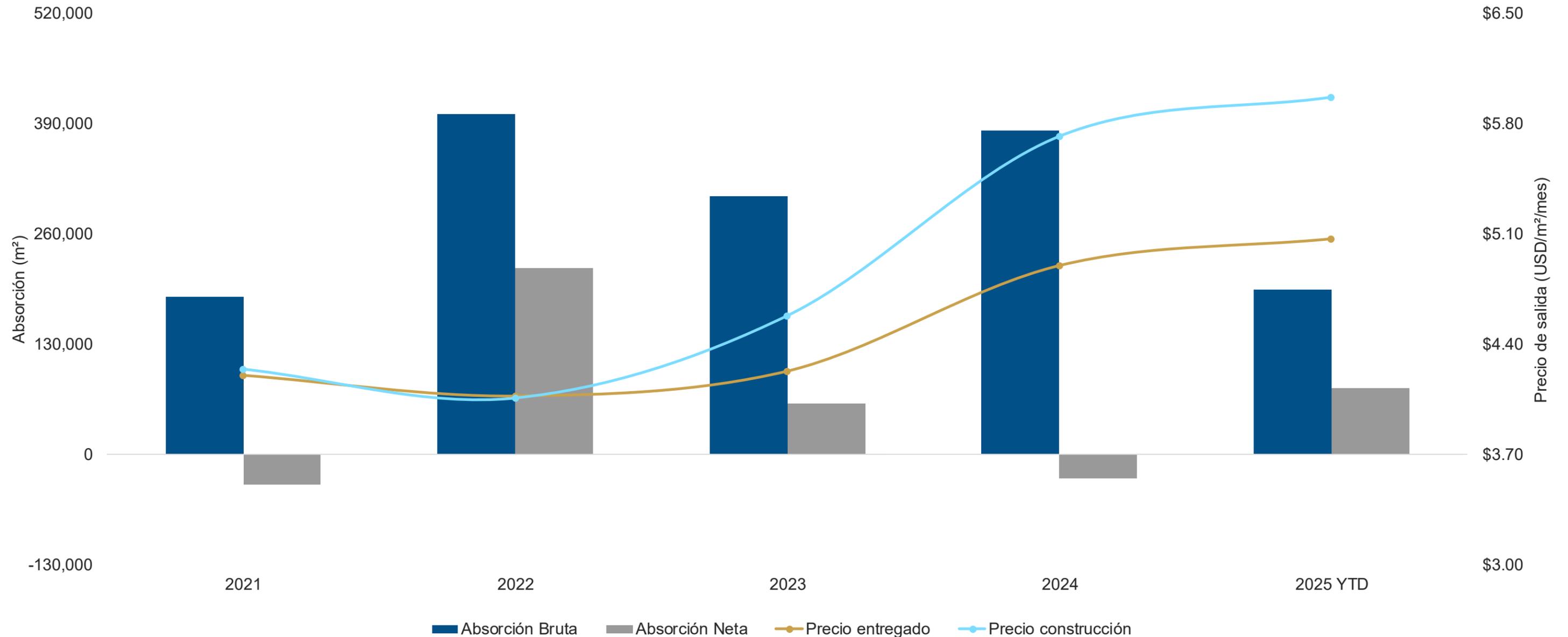
## Absorción y precios de mercado



# Absorción acumulada y precios anuales

En el acumulado hasta el segundo trimestre de 2025, la absorción bruta alcanzó 194,848 m<sup>2</sup>, y la absorción neta 78,002 m<sup>2</sup>, mostrando una recuperación respecto a los años con cifras negativas como 2021 y 2024. Aunque el volumen bruto aún no iguala los picos de 2022 o 2024, la absorción neta positiva indica un mercado más estable. Los precios de renta y construcción continúan al alza, lo que podría anticipar ajustes en la rentabilidad de nuevos proyectos.

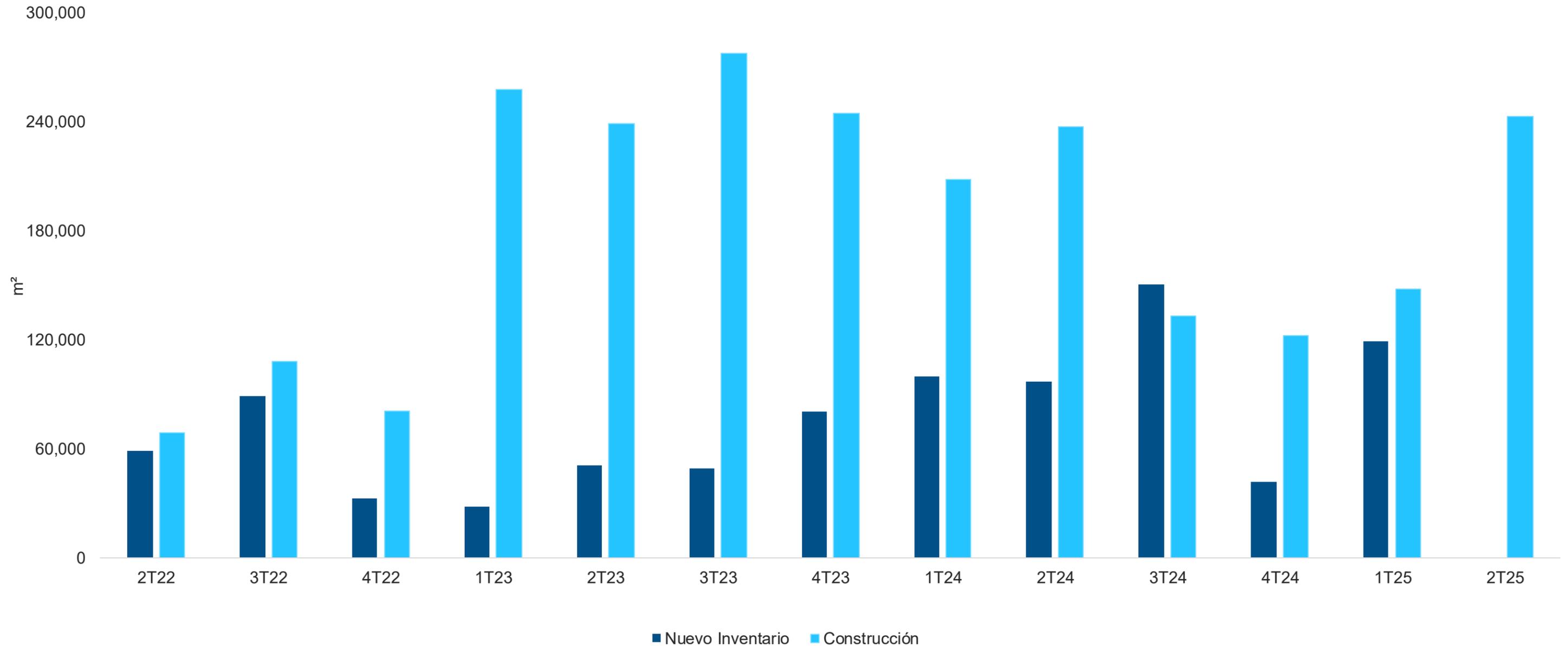
## Absorción y precios de mercado anuales



# Construcción y Crecimiento de inventario

El mercado industrial reportó un nuevo inventario récord de 243,299 m<sup>2</sup>, el más alto en todo el periodo analizado, pese a que no se registró construcción activa en ese trimestre. Este pico sugiere la entrega masiva de proyectos iniciados en trimestres anteriores, especialmente entre 2023 y 2024, cuando la actividad constructiva fue intensa. La ausencia de obra nueva indica una pausa técnica o una consolidación tras varios ciclos de expansión acelerada.

## Naves entrega benéfica y naves en construcción



# Construcción y principales operaciones

Los proyectos en construcción se ubicaron sobre parques con amplias dotaciones de infraestructura eléctrica, tales son los casos de Castro del Río y Puerto Interior.

La mayor disponibilidad de edificios especulativos se forcé en el submercado de León con un nuevo parque de inversionistas que ven oportunidades ante el actual panorama.

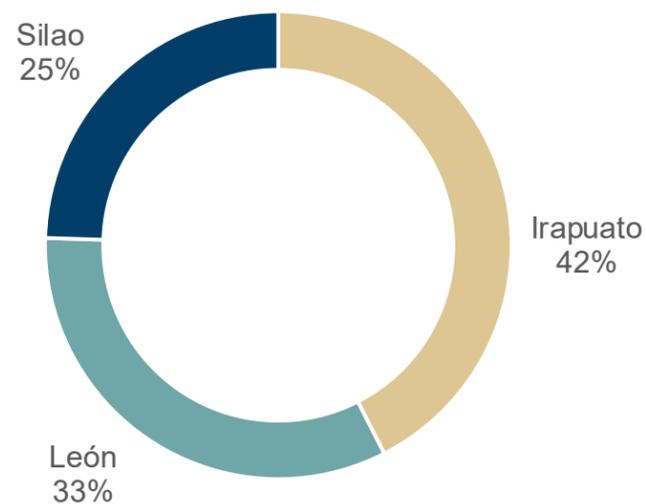
## Proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Superficie (m <sup>2</sup> )
Castro del Río Industrial Park	Irapuato	4T2025	103,500
Puerto Interior Industrial Park	Silao	4T2025	59,500
Parque Industrial León Bajío	León	3T2025	37,000
American Industries León Park	León	3T2025	15,611
Urban Industrial Park Leon*	León	3T2025	11,417
Vynmsa León Industrial Park	León	4T2025	10,775

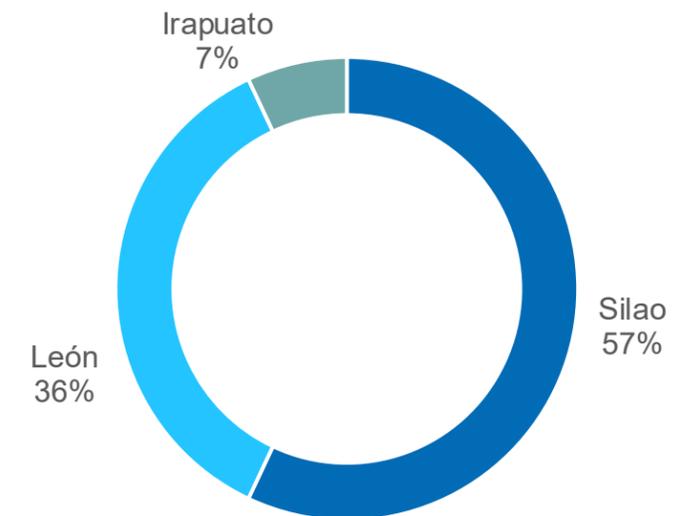
## Principales operaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )
Parque Industrial León Bajío (PILBA)	Apaseo	Especulativa	37,000
Puerto Interior	Irapuato	Especulativa	36,000
Vesta Park Guanajuato I	Silao	Especulativa	15,000

Construcción por submercado (%)



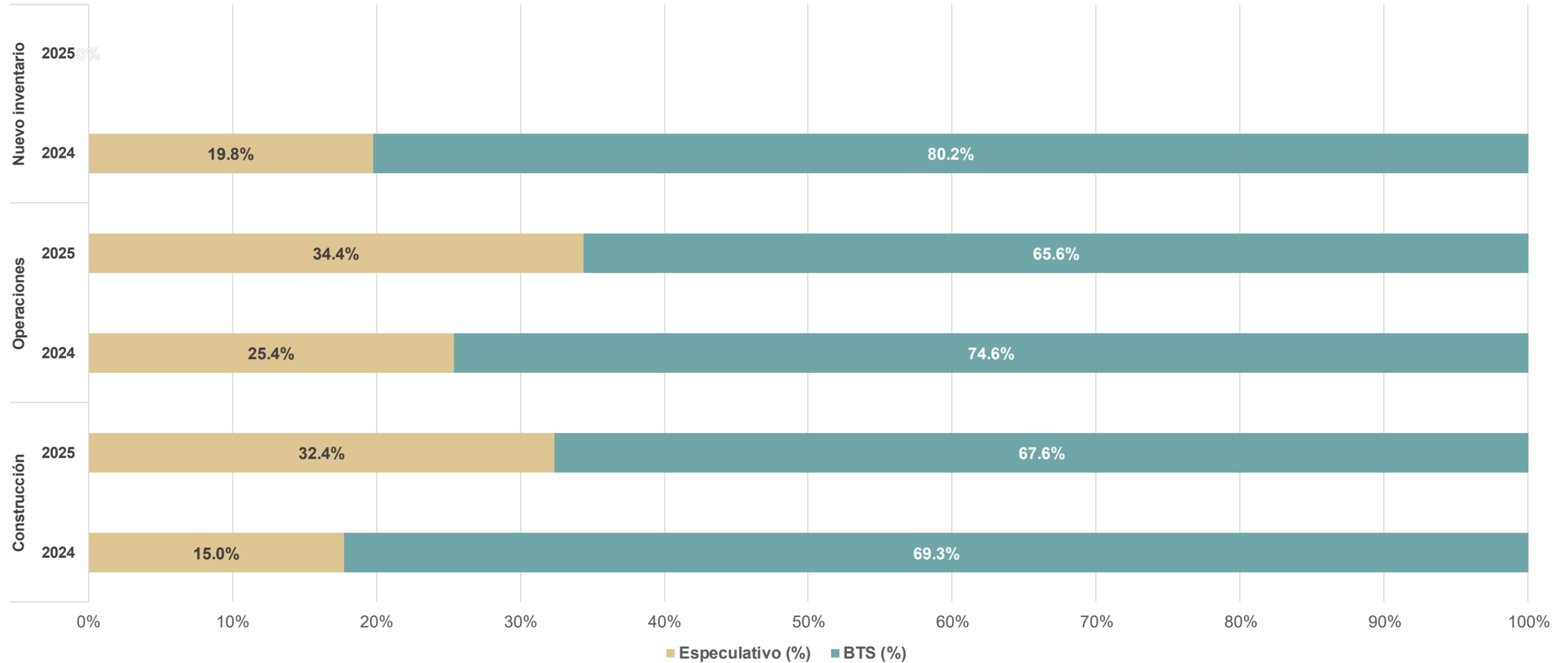
Absorción bruta por submercado (%)



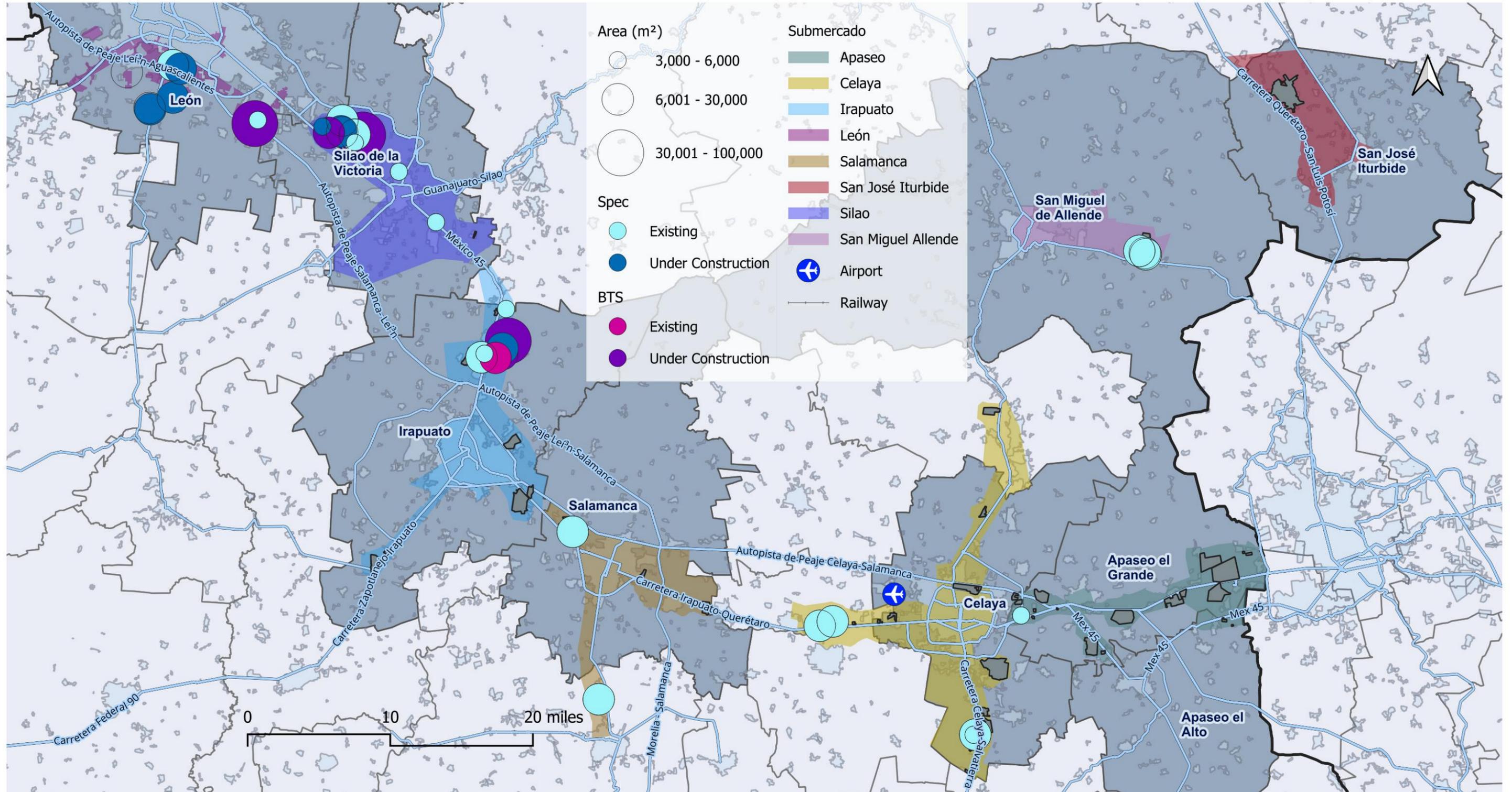
\* Parque nuevo

# Mercado Especulativo vs *BTS* al 2do trimestre

En 2025, la participación de proyectos especulativos en construcción disminuyó 1.7 puntos porcentuales interanual. El mismo patrón se reconoció en la participación de operaciones, donde los proyectos especulativos disminuyeron 9 puntos porcentuales interanual. Respecto al nuevo inventario muestra una parálisis total, con 0% tanto en especulativo como BTS.



# 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](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.