Corredor Industrial Bajío

El nuevo hub de nearshoring en México

the LOGISTICS WORLD®

E-BOOK

thelogisticsworld.com

SÍGUENOS

INTRODUCCIÓN

El nearshoring sigue generando dinamismo en el norte de México, pero el Bajío también está mostrándose cada vez más atractivo para las inversiones extranjeras. Los principales estados de la zona Centro Occidente del país concentraron un inventario de naves industriales de clase A de 20.7 millones de metros cuadrados al cierre del primer trimestre de 2023, gracias a la relocalización de diversas empresas. ⓘ

La región ofrece un ecosistema empresarial altamente favorable para el nearshoring gracias a la combinación de una ubicación estratégica, infraestructura logística, mano de obra capacitada y políticas gubernamentales propicias.

En este e-book compartimos los principales indicadores del mercado industrial de Guanajuato, Querétaro y Jalisco, entidades que conforman el corazón del Bajío mexicano y que se han destacado en los últimos años como uno de los motores económicos y empresariales del país.

El Corredor Industrial Bajío

El Corredor Bajío es una importante región industrial en el centro de México. Comprende los estados de Guanajuato, Querétaro, Aguascalientes, parte de Jalisco y San Luis Potosí.

Debido a su infraestructura logística, éste se ha convertido en una de las zonas más dinámicas y de mayor crecimiento en México en las últimas décadas, atrayendo a numerosas empresas nacionales e internacionales, especialmente en los sectores automotriz, aeroespacial, electrónica y logística.

- **El "Boom" Industrial provocado por el nearshoring**
  Las rupturas en las cadenas de suministro provocadas por el Covid-19 beneficiaron la expansión de complejos industriales en la zona fronteriza de México; sin embargo, tres años más tarde, la iniciativa privada apuesta cada vez más por invertir en estados como Guanajuato, Querétaro y Jalisco.

  Algunas de las razones que explican este fenómeno son:
  • **Mano de obra capacitada.** La expansión de fábricas en la zona fronteriza generó un déficit de personal capacitado en estados como Chihuahua y Baja California. ⓘ

  • **Disponibilidad en parques industriales.** La producción en el norte del país aumentó por encima de los niveles registrados antes de la pandemia y actualmente se registra escasez de espacio industrial en los centros manufactureros de esta zona. El Bajío cuenta con disponibilidad de espacios industriales, aunque ésta sigue disminuyendo. ⓘ

Inversión Extranjera Directa (IED)

Según la Secretaría de Economía, de enero a septiembre de 2022, las entidades que conforman el Corredor Industrial Bajío sumaron tres mil 200 millones de dólares en Inversión Extranjera Directa (IED). ⓘ

La recepción de IED Manufacturera por estados se distribuyó de esta forma:
• Guanajuato: 54%
• Aguascalientes: 23%
• Querétaro: 21%

Comportamiento del mercado industrial del Bajío 1T 2023

De acuerdo con el Reporte de Mercado Industrial de Bienes Raíces del Bajío correspondiente al primer trimestre de 2023 (1T 2023), elaborado por CBRE México, la región experimentó la expansión de las empresas asentadas en ella. ⓘ

En términos de comportamiento:

• **Guanajuato y Querétaro** lideran la demanda industrial al sumar más de 69% de la absorción neta en la región. Esta cifra representa cerca de 87 mil metros cuadrados.

• **San Luis Potosí** se caracteriza por inquilinos que buscan la compra de terreno industrial para el desarrollo de edificios.

• **Aguascalientes** incorporó inventario de expansión de empresas y registró movimiento de inquilinos, lo que alzó su tasa de vacancia al 3.8%.

71% de IED captada en la zona del Bajío se destinó al rubro de industrias manufactureras.

Inventario. 13.3 millones de metros cuadrados (crecimiento anual de 3.4%).
Disponibilidad o vacancia. 4.0% al 1T 2023 (0.3 puntos porcentuales menos que la registrada al cierre del 1T 2022).
Superficie en construcción. Fue un 68% superior en comparación a la registrada en el 1T 2022
Absorción neta. 127 mil metros cuadrados al 1T 2023 (esta cifra duplicó la del 1T 2022).
Absorción bruta. 150 mil metros cuadrados (cifra 81% mayor a la registrada entre enero y marzo de 2022).

Querétaro

Querétaro fue uno de los mercados con mayor absorción de espacios industriales en la región del Bajío al cierre del 1T 2023. Para lo que resta del año, se esperan grandes proyectos que se sumarán a las cifras de nuevo inventario. Estos complejos se contemplan bajo la tendencia de nuevos espacios con diseño sostenible y estarán situados, principalmente, en los corredores:

• Aeropuerto
• El Marqués
• Querétaro Norte

A continuación, se enlistan los indicadores de desempeño inmobiliario industrial en Querétaro, recopilados por las principales consultoras del sector, al cierre del 1T 2023.

	NEWMARK	COLLIERS	CBRE
INVENTARIO (Millones de metros cuadrados)	6.8	10.2	4.7
VACANCIA (Tasa y/o metros cuadrados)	2.9%	231,000	204,953
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (metros cuadrados)	295,000	331,000	Sin información
PRECIOS DE SALIDA (USD/metro cuadrado/mes)	$4.68	$3.7 a $6.8	$4.80
ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL (metros cuadrados)	135,640	270,000	Sin información

Estadísticas por submercado

Los submercados con mayor dinamismo en términos de absorción neta durante los primeros meses del año fueron:

• Aeropuerto: 48% • El Marqués: 40%

Newmark destaca que las transacciones más representativas corresponden al giro automotriz.

	*Inventario total (millones)	*En construcción	*Disponibilidad total	*Inventario nuevo	*Absorción neta	Precio de renta promedio (USD/m²*/mes)
Aeropuerto	**1.5**	**92,767**	**133,787**	**32,250**	**65,819**	**$4.66**
El Marqués	**1.9**	**161,387**	**45,399**	**-**	**55,588**	**$4.61**
Querétaro Centro	**0.3**	**41,000**	**5,850**	**-**	**9,650**	**$5.75**
Querétaro Norte	**2.2**	**-**	**13,335**	**-**		**$4.69**
San Juan del Río	**0.8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**6.8**	**295,154**	**198,392**	**32,250**	**135,640**	**$4.68**

*Cifras en metros cuadrados

Fuente: Newmark Mercado Industrial Querétaro 1T 2023

Querétaro atrae inversiones extranjeras

Durante los dos primeros meses del año, la entidad concretó 10 proyectos de inversión que representan nueve mil 854 millones de pesos. La Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) prevé que estas inversiones generen tres mil 736 puestos de trabajo, lo que equivale a 26.7% del total de empleos de los captados durante 2022. ⓘ

Las empresas que confirmaron su interés por instalarse en Querétaro pertenecen a los sectores:

- Aeronáutico
- Automotriz
- Alimentos y bebidas

Los países que ingresan mayor inversión al estado son:

- Alemania
- Canadá
- España
- Estados Unidos
- México

Guadalajara

En 2023, Jalisco destaca como el estado más atractivo y rentable para el nearshoring. Durante el primer trimestre, Guadalajara registró la mayor demanda del mercado inmobiliario industrial, con más de 77 mil metros cuadrados comercializados (47% del total nacional).

Según el estudio "Nearshoring México, Demanda en el mercado industrial", elaborado por CBRE Group, en el periodo enero-marzo 2023, los estados mexicanos con más transacciones por nearshoring fueron: ⓘ

- Guadalajara: 47%
- Monterrey: 30%
- Saltillo: 16%

	NEWMARK	COLLIERS
INVENTARIO (Millones)	5.5	15.6
VACANCIA (Tasa y/o m²*)	1.0%	73,000
***SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN**	321,786	397,000
PRECIOS DE SALIDA (USD/m²*/mes)	$5.63	$4.20 a $7.11
***ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL**	-33,723	Sin información

En los primeros tres meses del año, la demanda en Guadalajara superó la oferta disponible, concretando arrendamientos de más de 150 mil metros cuadrados en el último trimestre. La demanda de espacios industriales clase A creció 2%, respecto al trimestre anterior y 5%, respecto al trimestre del año anterior, para alcanzar los 5.5 millones de metros cuadrados.

La tasa de disponibilidad en la Zona Metropolitana de Guadalajara incrementó 1% respecto al trimestre anterior, aunque fue más baja que la del año previo.

El tercer estado con mayor IED

De enero a marzo de 2023, Jalisco se posicionó como la tercera entidad de México en captar mayor inversión extranjera directa (IED). Al cierre del 1T 2023:

- Jalisco captó un mil 179 millones de dólares (mdd) en IED.

Los países que más IED generan en el estado son:

- Reino Unido - 541.5 mdd
- España - 220.1 mdd
- Estados Unidos - 179.2 mdd
- Países Bajos - 103.7 mdd
- Alemania - 102.1 mdd

Estadísticas por submercados

	*Inventario total (millones)	*En construcción	*Disponibilidad total	*Inventario nuevo	*Absorción neta	Precio de renta promedio (USD/m²*/mes)
Zona Industrial	0.2	0.0	2,867	-	-2,867	$6.68
El Salto	2.2	0.2	39,338	0.1	-30,856	$5.69
López Mateos Sur	0.6	0.1	6,733	-	-	$4.88
Periférico Sur	0.8	-	-	-	-	-
Zapopan Norte	1.5	-	-	0.03	-	-
Total	5.5	0.3	53,911	0.01	-33,723	$5.63

*metros cuadrados

Fuente: Newmark Mercado Industrial Guadalajara 1T 2023

Guanajuato

Guanajuato ha mantenido dinamismo gracias a la expansión de operaciones de firmas internacionales atraídas por el nearshoring. De acuerdo con Newmark, las empresas que se afincan en la ciudad pertenecen principalmente a las industrias de:

- Alimentos
- E-commerce
- Automotriz

La consultora destaca que los proyectos anunciados para 2023 tendrán una inversión de 861 millones de dólares, enfatizando la llegada de un nuevo Data Center de Layer 9.

Por su parte, Diego Sinhue Rodríguez, gobernador del estado, aseguró que atraerán siete mil millones de dólares de IED al finalizar su mandato.

	NEWMARK	CBRE
INVENTARIO (Millones)	8.4	5.0
VACANCIA (Tasa y/o m²*)	2.9%	229,730
***SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN**	258,026	-
PRECIOS DE SALIDA (USD/m²*/mes)	$4.23	$4.29
***ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL**	9,458	Sin información

El ritmo de construcción de Guanajuato aumentó 66% para llegar a un inventario clase A de 8.4 millones de metros cuadrados, al término del primer trimestre del año, señaló Newmark.

	*Inventario total (millones)	*En construcción	*Disponibilidad total	*Absorción neta	Precio de renta promedio (USD/m²*/mes)
Apaseo	**0.8**	**-**	**15,667**	**33,044**	**$4.70**
Celaya	**1.2**	**0.03**	**47,872**	**-**	**$3.83**
Irapuato	**1.5**	**-**	**20,373**	**2,914**	**$4.00**
León	**0.9**	**0.1**	**10,760**	**-**	**$4.35**
Salamanca	**0.4**	**-**	**18,820**	**-**	**$4.25**
San José Iturbide	**0.9**	**-**	**-**	**-**	**-**
San Miguel de Allende	**0.2**	**-**	**34,311**	**28,643**	**$4.66**
Silao	**2.5**	**0.1**	**98,423**	**2,144**	**$4.23**
Total	**8.4**	**0.3**	**246,226**	**9,458**	**$4.23**

*metros cuadrados

Fuente: Newmark Mercado Industrial Guanajuato 1T 2023

Guanajuato, al frente de las inversiones automotrices

Según cifras compartidas por la Industria Nacional de Autopartes A.C. (INA), Guanajuato ocupa el segundo lugar en entidades con más anuncios de inversión realizados en lo que va de 2023, sólo por debajo de Coahuila.

Japón es uno de los principales países que ha destinado IED a la entidad, con inyecciones de capital de Toyota, Honda y Mazda, que suman 716 millones de dólares.

El Top de las inversiones en el Bajío para 2023

Tras un 2022 marcado por megaproyectos e inversión extranjera, la zona del Bajío se prepara para otro año de crecimiento industrial. Al cierre del 1T 2023, las inyecciones de capital más importantes anunciadas por estado son:

Guadalajara

- **Parques Industriales:**
  - **Vesta Park Guadalajara II.** Con su primera fase concluida, la segunda etapa de este parque busca alcanzar 36 hectáreas de naves industriales con una inversión total de 216 millones de dólares.

  - **Centro Logístico Jalisco.** Ubicado en Acatlán de Juárez y Zacoalco de Torres, recibirá una inversión de 130 millones de dólares para su expansión de parte de la compañía francesa Saverglass.

  - **Kampus Industrial Santa Rosa.** Con una inversión de 50 millones de dólares, este proyecto, actualmente en construcción, tendrá una extensión de 28 hectáreas y generará cerca de dos mil empleos.

Querétaro

- **Sector automotriz:**
  - **ZF Group.** La empresa alemana invertirá 240 millones de euros para ampliar sus operaciones en la entidad y creará un mil 300 nuevos empleos.

  - **Bosch México.** Inició operaciones en la ampliación de su planta de manufactura automotriz. En este proyecto invirtió 146 millones de dólares y sumó 400 puestos de trabajo.

- **Tecnologías de la información:**
  - **KIO.** La mexicana líder en tecnologías informáticas confirmó la instalación de un tercer centro de datos en Querétaro, tras adquirir un terreno de 25 mil metros cuadrados. Los tres complejos estarán en El Marqués, concentrando un ecosistema unificado en un Mega Data Center Campus.

Guanajuato

- **Sector automotriz, inversiones procedentes de Japón:**
  - **Toyota.** Invertirá 328 millones de dólares en su planta de Apaseo. Aquí se producirá la camioneta híbrida Tacoma, que será exportada a todo el mundo.

  - **Honda.** Inyectará 313 millones de dólares en su fábrica de Celaya para ampliar la producción de la SU HR-V.

  - **Mazda.** Invertirá 75 millones de dólares para expandir su planta en Salamanca, donde se producen el compacto Mazda 3 y la CX30.

- **Sector automotriz, inversiones procedentes de Corea del Sur:**
  - **Mitsui High.** Empresa dedicada a la fabricación de marcos para circuitos integrados, herramientas de precisión, núcleos de motor y rectificadores. Invertirá 7.22 millones de dólares en Apaseo El Grande, donde creará 180 empleos.

  - **Yazaki.** La desarrolladora de componentes automotrices invertirá 5 millones de dólares y generará 875 puestos para desarrollar tecnología para una agricultura sustentable.

  - **Furukawa Automotive Systems México.** El corporativo de origen surcoreano creará más de 700 nuevos empleos, con una inversión de 5 millones de pesos en Valle de Santiago.

CONCLUSIONES

De acuerdo con un estudio elaborado por el Banco de México, las principales razones por las que empresas buscan reubicarse en el país son cumplir con las Reglas de Origen del T-Mec y evitar las tensiones comerciales Estados Unidos-China.

La creciente demanda nacional de espacios para la manufactura, sin embargo, supone nuevos retos para el sector industrial. La generación de empleos asociados a la relocalización ha provocado dificultades para conseguir talento, principalmente en áreas de ingeniería. Este fenómeno se observó primero en la franja norte del país, pero se ha replicado ya en la zona centro del país. ⓘ

Mejorar la infraestructura, la eficiencia y la automatización, así como el apego a normativas internacionales y mexicanas, son algunos de los desafíos para las compañías que buscan aprovechar las ventajas competitivas que el nearshoring atrae a la región.

ESTOS E-BOOKS PODRÍAN INTERESARTE

LEER INFORME

LEER INFORME

LEER INFORME

VER LA BIBLIOTECA COMPLETA DE E-BOOKS

the LOGISTICS WORLD

Te inspiramos para transformar al mundo logístico, vinculándote con información, capacitación y networking del más alto nivel. Nuestras plataformas son:

TLW | ONLINE: medio digital especializado en logística y de supply chain.

TLW | SUMMIT & EXPO: exposición de logística, cadena de suministro y carga de México y Centroamérica, con formato presencial.

TLW | PLAY: todos los contenidos multimedia y el podcast.

¡Conéctate e inspírate!

CONOCE MÁS EN NUESTRA WEB