

## **LOS SECTORES AUTOMOTRIZ, LOGISTICO, ALIMENTOS Y METAL-MECANICO SEGUIRAN IMPULSANDO EL CRECIMIENTO DEL BAJIO**

- Guanajuato y Querétaro, los de mayor atractivo industrial y corporativo
- Se registra un nuevo sector de desarrollo en actividades de diseño y creación de partes más complejas en la cadena de valor

**Ciudad de México, 11 de diciembre de 2018-** Con el nuevo tratado comercial entre Estados Unidos, Canadá y México (T-MEC) el Bajío seguirá siendo el motor industrial del país, indicaron Samuel Campos y Héctor Guzmán, Director ejecutivo y Director, respectivamente, de la región Bajío de Newmark Knight Frank México (NKF).

Agregaron que el T-MEC y el recientemente firmado Acuerdo de Colaboración y Coordinación entre los estados de Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí y Aguascalientes, vendrán a reforzar el interés de los inversionistas, por lo que las empresas tienen la tranquilidad de que cualquiera que sea la ubicación dentro del Bajío, están en un esquema donde tienen la misma estabilidad laboral, certeza de gobierno y condiciones de mercado muy similares, en cuanto a los inmuebles industriales o los corporativos.

“El clúster más importante de la industria automotriz está en el Bajío y mientras el T-MEC siga fomentando, como está diseñado, el comercio de bienes y manufacturas, la región va a seguir creciendo y aprovechando toda esta bonanza del comercio trilateral entre México, Estados Unidos y Canadá”, destacaron los directivos en el Bajío de NKF.

En cuanto al mercado inmobiliario de oficinas en la región, subrayaron que la ciudad de Querétaro ha crecido mucho más que cualquier otra de la zona Bajío durante los últimos 5 años, en un 117%. Es innegable que los grandes corporativos han apostado por esta zona como alternativa principal al decidir salir de la Ciudad de México, siendo los principales demandantes de espacio corporativo los de proyectos de desarrollo de ingenierías e investigación, los call centers y las oficinas de soporte para las operaciones de la CDMX.

“El Bajío se ha destacado por ser sede de empresas de los sectores automotriz y aeroespacial. Estamos seguros que van a seguir creciendo y estamos observando la consolidación de un nuevo sector en Querétaro que es el de las empresas que llegan a instalar centros de diseño. Ya estamos brincando de la manufactura a actividades de diseño y creación de partes más complejas en la cadena de valor”, destacaron Samuel Campos y Héctor Guzmán.

Agregaron que los sectores que sustentan la actividad manufacturera del Bajío son el logístico, el automotriz y el aeroespacial, así como el sector de alimentos, el metal-mecánico y el petroquímico.

Los directivos en el Bajío de NKF informaron que por lo menos 3 o 4 empresas están llevando sus centros de investigación y de desarrollo a la zona.

“Son creaciones de oferta de trabajo dedicadas a personas que tienen títulos de ingeniería como nivel de entrada y de ahí hacia arriba en cuanto a la preparación. Ya no están en la planta de manufactura, sino en el escritorio diseñando lo que se podrá fabricar en otras partes”, dijo Samuel Campos.

En cuanto a las inversiones, indicaron que el Bajío es la región del país que más inversión extranjera directa (IED) ha captado desde que el TLC entró en operación. Guanajuato con 19 mil millones de dólares; Querétaro con 15 mil millones de dólares y San Luis Potosí con 12 mil millones de dólares, destacan en este tema. En ese periodo, desde el inicio del TLC, el Bajío ha atraído el 14% de la IED nacional. De acuerdo a la Secretaría de Economía, la IED en los primeros 8 meses del 2018 aumentó en un 26.6% en Guanajuato y un 20.6% en Aguascalientes, reafirmando el gran atractivo que la zona representa para los capitales extranjeros.

Por lo que toca a las exportaciones, el estado que más ha afianzado su plataforma en los últimos 10 años es Guanajuato, pasando de 13 mil millones de pesos en 2012 a más de 23 mil millones de pesos en ventas al exterior en el 2017.

La perspectiva que se tiene en Newmark es que estos estados van a consolidar su ritmo de crecimiento con el nuevo tratado trilateral México-Estados Unidos-Canadá.

“Lo que vemos para Aguascalientes ha sido un poco de estrés en el mercado laboral. Lo que muchas de las empresas han hecho, es considerar al Bajío como una región y esto ha generado que proveedores estratégicos de las armadoras de Aguascalientes puedan instalarse en Querétaro, San Luis Potosí o Guanajuato”, apuntaron Samuel Campos y Héctor Guzmán.

Los expertos en la zona del Bajío de Newmark informaron que la plusvalía en la zona sigue creciendo a ritmos del 16% para precios de tierra en el sector industrial, mientras que los precios de salida en naves en renta ha permanecido estable en el orden de los 4.10–4.20 dólares por metro cuadrado por mes, a pesar de que los últimos dos años han sido difíciles por la negociación del NAFTA; las empresas nuevas que aplazaron sus proyectos y las establecidas, en su mayoría, han tenido procesos de expansión.

Por estas razones 2018 cierra un poco lento, después de años como 2016 y 2017 que fueron récord y donde Guanajuato solamente tiene actualmente 94 mil m<sup>2</sup> de construcción, cuando llegó a tener más de 600 mil m<sup>2</sup> de construcción en el 2016; Querétaro tiene 157 mil m<sup>2</sup> de construcción; San Luis Potosí 106 mil y Aguascalientes 44 mil m<sup>2</sup>, cifras mucho menores a las de 2017.

“Los datos que nos tranquilizan son los precios de renta, que no se han movido significativamente, y las tasas de disponibilidad, que se mantienen constantes y lo que se está incorporando al mercado se está absorbiendo con buena estabilidad”, señalaron Samuel Campos y Héctor Guzmán.

Lo cierto es que los estados que conforman la región del Bajío seguirán en el Top 5 de los más dinámicos y exportadores del país y que continuarán en esa posición,

detonada por el nuevo T-MEC”, finalizaron los expertos en la zona Bajío de Newmark Knight Frank México.