

Guadalajara Mercado de Oficinas

Aumenta el inventario y mejora la absorción

El inventario de la ciudad de Guadalajara registró un incremento por octavo período consecutivo y cerró el tercer trimestre de 2021 con más de 773,000 metros cuadrados de área neta rentable de espacios corporativos.

Pese a este aumento de 24,000 metros cuadrados en el inventario, la tasa de disponibilidad se redujo en más de 1 punto porcentual. Esta reducción fue la segunda vez en casi dos años, con lo que se ha roto la tendencia ascendente.

La absorción neta presentó una notable mejoría respecto al cierre del trimestre pasado y registró 3,130 m². Es importante señalar que este indicador ha sido positivo únicamente en dos ocasiones en los últimos dos años. Asimismo, la actividad de mercado tuvo un importante rebote y alcanzó casi los 30,000 m².

El precio promedio de salida del mercado en general tuvo una variación poco significativa atribuible básicamente a la fluctuación del tipo de cambio durante los últimos meses y a la incorporación del nuevo inventario con precios relativamente altos.

Condiciones Actuales

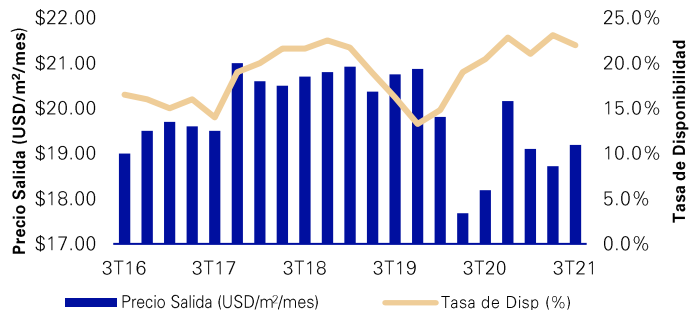
- El inventario del mercado corporativo de Guadalajara se incrementó una vez más y llegó a 773,480 m².
- La tasa de disponibilidad se redujo de manera importante y cerró el trimestre en 22.0%.
- El corredor Puerta de Hierro mostró buen dinamismo y contribuyó con el 77% de la actividad total de mercado.

Resumen de Mercado

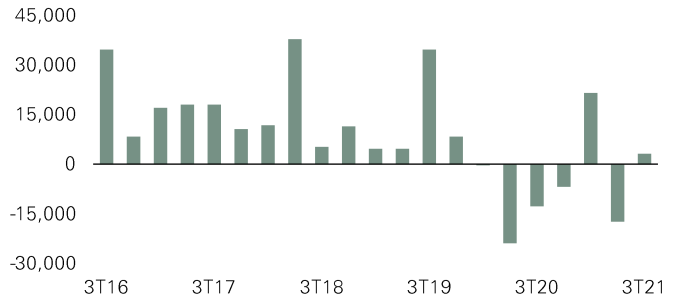
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	773,480	749,480	708,807	↑
Tasa de Disponibilidad	22.0%	23.1%	20.4%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	3,130	-17,461	-12,781	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$19.19	\$18.72	\$18.19	↑
En Construcción (m ²)	116,302	125,232	162,281	↓

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Interesante dinámica en Puerta de Hierro

Durante este trimestre, el submercado corporativo más grande de la ciudad de Guadalajara volvió a incrementar su inventario y sumó 24,000 metros cuadrados de área rentable con el inicio de operaciones del edificio Dos Puntas Tower.

Con esta adición, Puerta de Hierro abarca el 32% del área neta rentable de todo el mercado corporativo de la ciudad, seguido de lejos por los corredores Zona Financiera y Providencia, que representan el 21% y 15%, respectivamente.

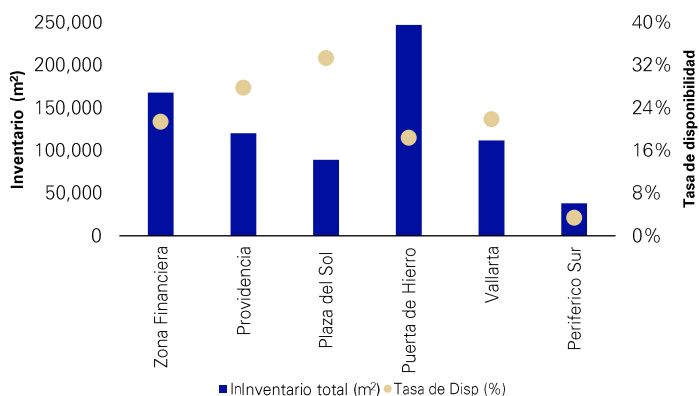
No obstante el incremento del 10.7% de ANR en el submercado Puerta de Hierro, este presentó una actividad de mercado de 21,594 metros cuadrados y una absorción neta de -3,124 m². Esto implicó una reducción en la tasa de disponibilidad, cosa muy peculiar y positiva en los corredores que suman superficie a su inventario.

Esta zona de la ciudad es la que mayor crecimiento representará en el futuro, pues dentro de sus límites existen 43,420 m² en construcción que se incorporarán al inventario en los próximos años. Estará seguido de los corredores Vallarta y Plaza del Sol, que añadirán 41,395 m² y 31,487 m² al mercado, respectivamente.

El mercado en general aún continúa con una sobre oferta importante, pero hay señales importantes de recuperación del ritmo de actividad en los mercados corporativos. Si el ritmo de este trimestre se sostiene, pronto alcanzaremos un nuevo periodo de estabilidad.

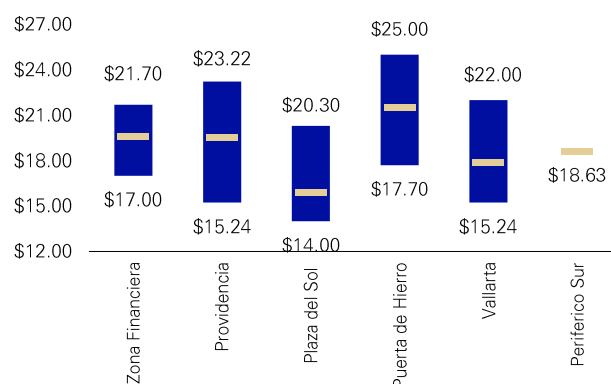
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 169,954 m²



Rango de Precios y Promedio de Renta

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	Superficie Entregada (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa De Disponibilidad (%)	Actividad Total (m ²)	Absorción Neta Trimestral (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Zona Financiera	167,714			35,837	21.4%	645	645	\$19.59
Providencia	120,092			33,326	27.8%	1,592	1,592	\$19.54
Plaza del Sol	89,059		31,487	29,673	33.3%	4,151	4,151	\$15.90
Puerta de Hierro	246,912	24,000	43,420	45,410	18.4%	21,594	-3,124	\$21.51
Vallarta	111,624		41,395	24,412	21.9%	0	-133	\$17.88
Periférico Sur	38,079			1,296	3.4%	0	0	\$18.63
Total Mercado	773,480	24,000	116,302	169,954	21.97%	27,981	3,130	\$19.19

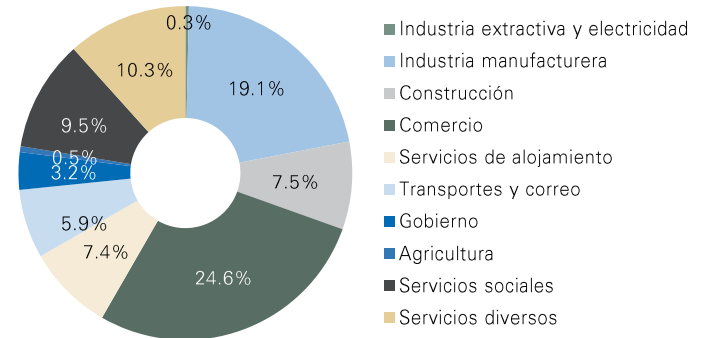
Crecimiento por Arriba de la Media Nacional

En el tercer trimestre del año, Jalisco se encuentra dentro de los estados con mayor crecimiento económico; esto al ocupar el cuarto lugar nacional con un crecimiento de 2.2%, según el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. De acuerdo a las actuales proyecciones del crecimiento del Producto Interno Bruto, Jalisco crecerá por encima de la media nacional al final del 2021 y durante el primer semestre de 2022.

Por su parte, los movimientos de la actividad económica en el estado de Jalisco responden de manera diferente al entorno de CDMX, ya que, contrario al incremento en las actividades terciarias en la capital del país, Jalisco se contrajo en dicho sector en 0.5%. En cuanto al sector primario y secundario, las actividades aumentaron 1% y 1.9% respectivamente.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

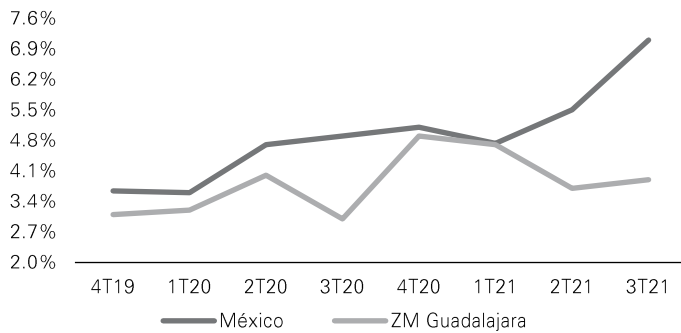
ZONA METROPOLITANA GDL, SEPTIEMBRE 2021



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

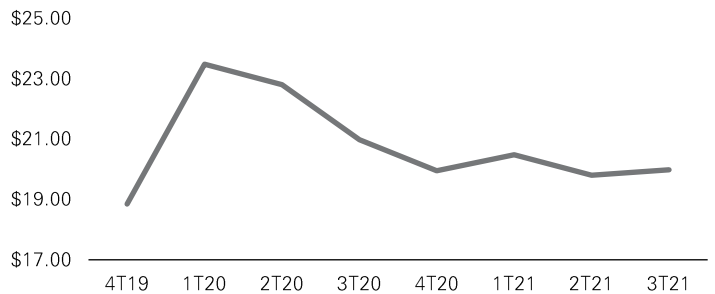
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

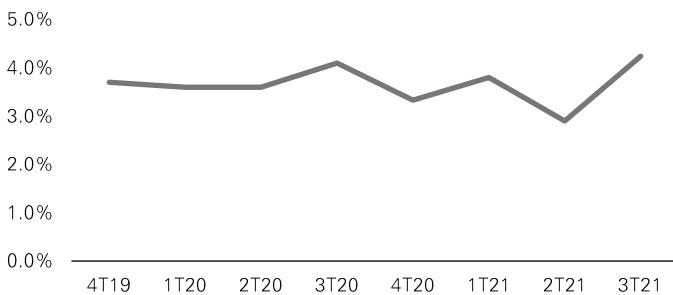
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

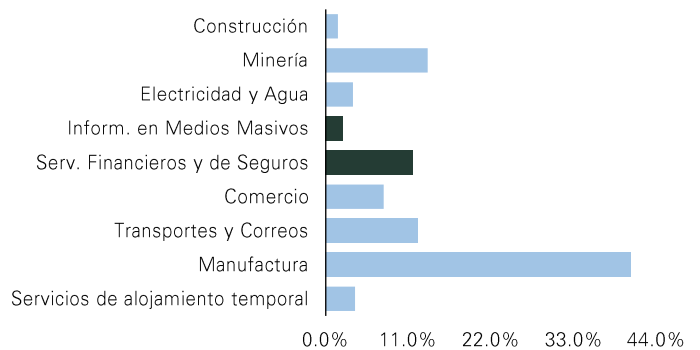
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEFP

Para mayor información:

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director LATAM
juan.flores@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research Manager
mauricio.mondragon@nmrk.com

Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Diana Merino

Market Research Analyst
diana.merino@nmrk.com

newmark.mx

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

AFRICA

Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

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 no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, 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, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.