



Zona Metropolitana de Guadalajara Mercado Industrial

Mercado en Planeación

El mercado de la Zona Metropolitana de Guadalajara no se ha detenido con la pandemia. Desde el segundo trimestre del año anterior, dio muestra de ser un mercado sano y resiliente a pesar de la franca ola de incertidumbre que se daba en todo el país.

Desde hace ya varios años, Guadalajara presenta un importante crecimiento de las zonas industriales. Las extensiones de tierra libre en aquellas franjas que delimitan a los corredores industriales, poco a poco comienzan a ser zonas planeadas para asentar diversos parques industriales.

A diferencia de la CDMX y el Estado de México, Jalisco aún presenta grandes cantidades de reserva territorial; lo que ha generado que los desarrolladores industriales se consoliden alrededor de los parques existentes. La zona de crecimiento a destacar es el corredor Zapopan Norte, que presenta al menos cinco parques en planeación o zonas extensas para consolidación de edificios BTS.

Entre los principales parques en planeación de la zona se encuentran *CPA Technology Park* (Zapopan Norte), Centro Logístico Jalisco (López Mateos Sur) y *Vesta Park* Guadalajara (El Salto-Aeropuerto).

Condiciones Actuales

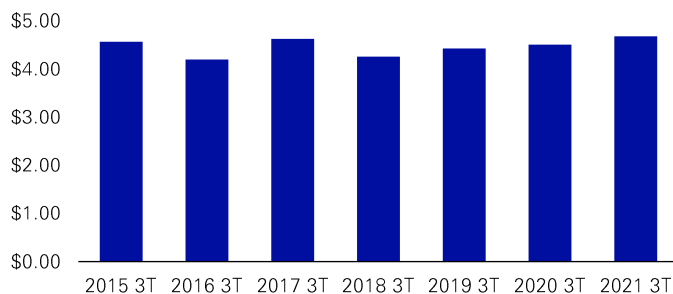
- El inventario industrial clase A presenta 5.0 millones de metros cuadrados en el tercer trimestre de 2021.
- La construcción se incrementó ligeramente, comparado con el 2T 2021, al presentar poco más de 148,000 m².
- La tasa de disponibilidad aumentó al pasar del 1.4% en el 2T 2021 a 1.6% en el tercer trimestre de 2021.

Resumen de Mercado

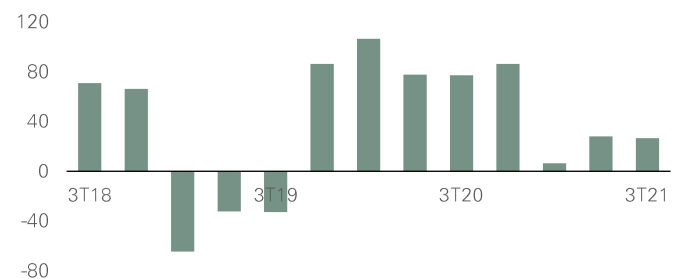
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	5.0 M	5.0 M	4.6 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.6%	1.4%	4.3%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	26,505	28,019	77,079	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.91	\$4.50	\$4.51	→
En Construcción (m ²)	160,159	148,080	349,687	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA PROMEDIO



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



Movimientos del Mercado

A diferencia del trimestre anterior, el mercado no tuvo grandes variaciones respecto a su disponibilidad, lo que responde al gran dinamismo ocurrido en el 2T 2021. Se prevé que la actividad de mercado se incremente al finalizar el año debido a incorporaciones pendientes.

Respecto al nivel de los precios, Zapopan Norte continúa con los precios más elevados del mercado al alcanzar un precio techo de \$6.46 USD/m². A su vez, el corredor con los precios más bajos corresponde al Salto-Aeropuerto con valor de \$4.00 USD/ m²

Los precios promedio de la Zona Metropolitana de Guadalajara tuvieron incrementos respecto al trimestre anterior, al pasar de \$4.50 USD/m² en el segundo trimestre del 2021 a \$4.91 USD/m² en el tercer cuarto del año en curso. Lo anterior responde a las expectativas que se generaron por la alta actividad del mercado en el 2T 2021.

Zona Atractiva para Invertir

El mercado de la Zona Metropolitana de Guadalajara ha presentado los mejores números de mercado en varios años. Lo anterior, al presentar más de 346,000 m² de actividad a lo largo del 2021 y cerca de 75,000 m² de absorción neta acumulada.

Este mercado responde rápidamente a las demandas de la actual coyuntura, que se traduce en la actividad logística y manufacturera en la zona. Específicamente se busca impulsar a ciertos sectores de la industria, tal es el caso del sector mueblero, el cual ha presentado incremento de las ventas por más del 4%, debido al auge del

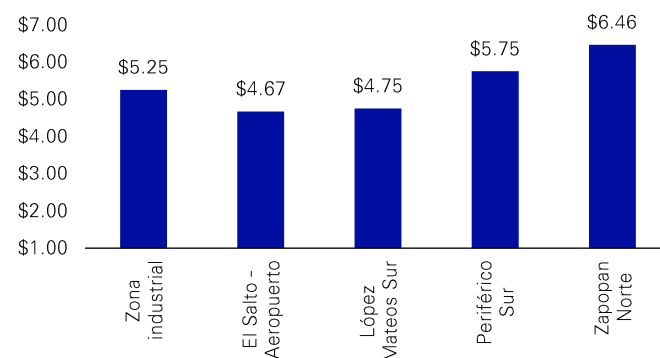
Estadísticas por Submercado

pandemia.

	Inventario Total (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 Industrial	173,401	-	1,468	0.9%	-	-	\$5.25
El Salto	1,925,706	126,457	57,754	3.0%	36,900	26,506	\$4.50
Lagos de Moreno	246,792	-	-	-	-	-	-
López Mateos Sur	460,893	3,400	5,140	1.1%	-	-	\$4.75
Periférico Sur	826,602	3,442	880	0.1%	-	-	\$5.75
Zapopan Norte	1,390,990	26,860	14,764	1.1%	-	-	\$6.46
Total	5,024,384	160,159	80,006	1.6%	36,900	26,506	\$4.91

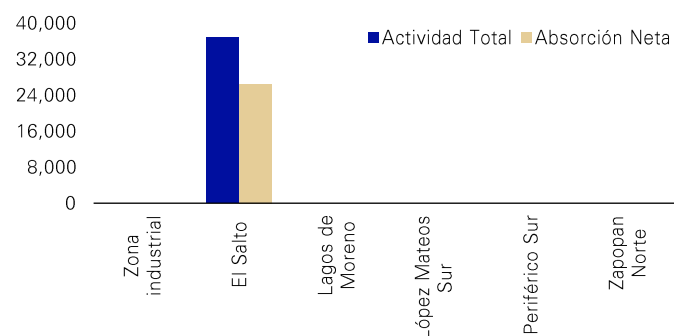
Rangos de Precios de Salida por Corredor

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD/M2)



Absorción Neta y Actividad por Corredor

ABSORCIÓN NETA Y ACTIVIDAD DE MERCADO (M²)



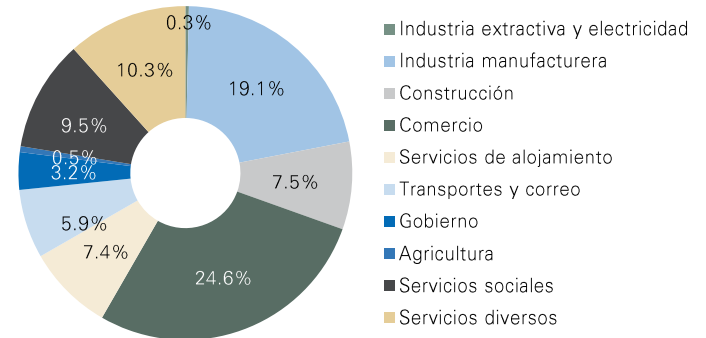
Crecimiento por Arriba de la Media Nacional

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 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

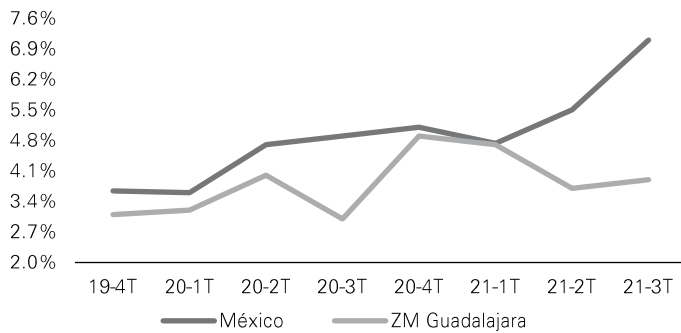
ZONA METROPOLITANA GDL, SEPTIEMBRE 2021



Fuente: INEGI. ENOE

Tasa de Desempleo

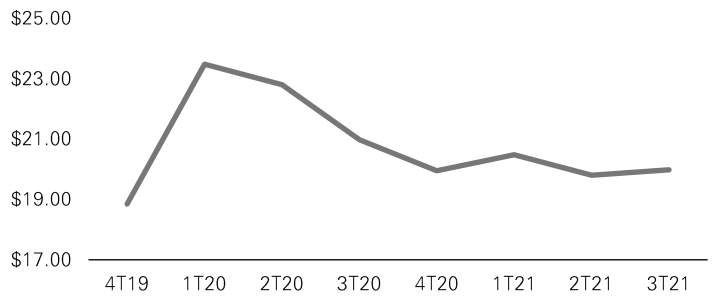
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

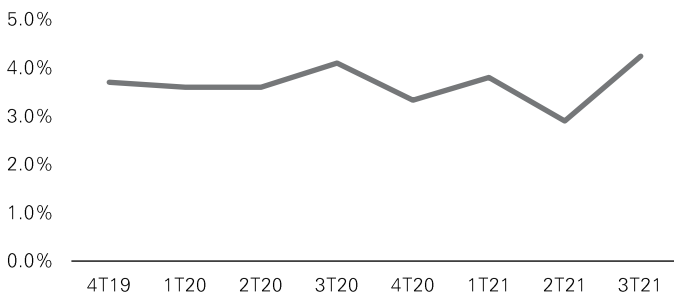
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

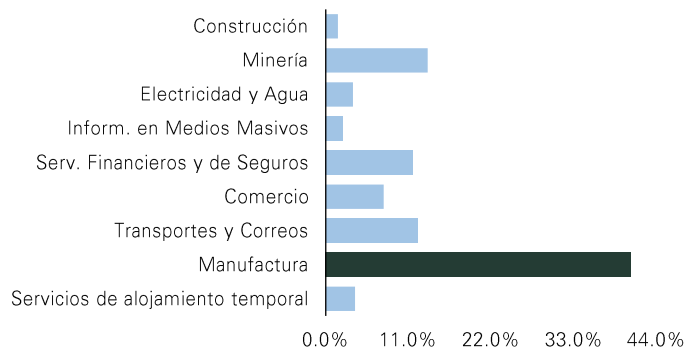
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa



Fuente: CEFP

Para mayor información:

Mexico City

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

Vianey Macías

Market Research Analyst
vianey.macias@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

ÁFRICA

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.