

Guadalajara

Mercado de Oficinas

El Mercado Corporativo Continúa Con Paso Firme

Durante el último trimestre de 2021, el mercado de oficinas de la ciudad de Guadalajara continúa con un comportamiento favorable y ha hilado por segundo período consecutivo modestas pero firmes señales de recuperación.

En este período, el inventario no se incrementó, lo que ha sido benéfico para la recuperación de los demás indicadores. Hemos visto una segunda baja continua en la tasa de disponibilidad, que cerró en 20.7%, y una nueva cifra positiva en la absorción neta de todo el mercado, cosa poco común en los mercados de oficinas bajo las condiciones actuales. Es digno de mención que la absorción neta del trimestre prácticamente triplicó la cifra del período anterior y se ha situado en números positivos después de un par de años complicados para el mercado corporativo.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que aún hay más de 116 mil metros cuadrados en construcción en toda la ciudad, lo que representa el 15% del inventario total del mercado de Guadalajara. Esta superficie se incorporará paulatinamente al mercado en el corto plazo y afectará la racha positiva que presentan las oficinas en la ciudad.

Condiciones Actuales

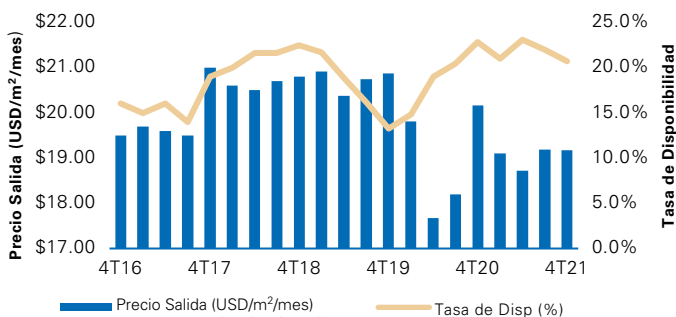
- El inventario no presentó movimiento durante el período, lo que favoreció a la absorción neta, que terminó el trimestre en 9,624 m²
- La tasa de disponibilidad del mercado de Guadalajara continúa en descenso y cerró el trimestre en 20.7%
- La superficie en construcción es una cifra que no se debe dejar de ver. Al momento son 116,302 m², que empezarán a incorporarse al mercado en el corto plazo.

Resumen de Mercado

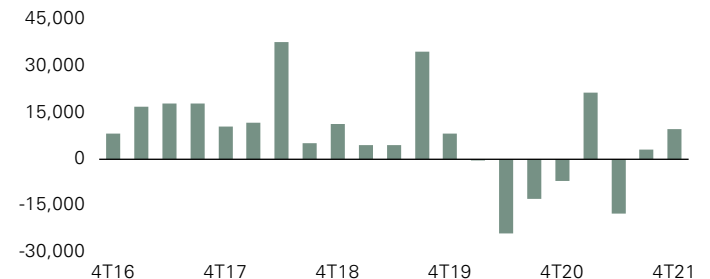
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	773,480	773,480	728,140	→
Tasa de Disponibilidad	20.7%	22.0%	22.8%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	9,624	3,130	-6,899	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$19.17	\$19.19	\$20.16	↑
En Construcción (m ²)	116,302	116,302	147,642	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (M²)



Durante el trimestre, los submercados más activos de la ciudad fueron Puerta de Hierro, Zona Financiera y Vallarta, que en conjunto reportaron más del 97% de la absorción bruta de todo el mercado.

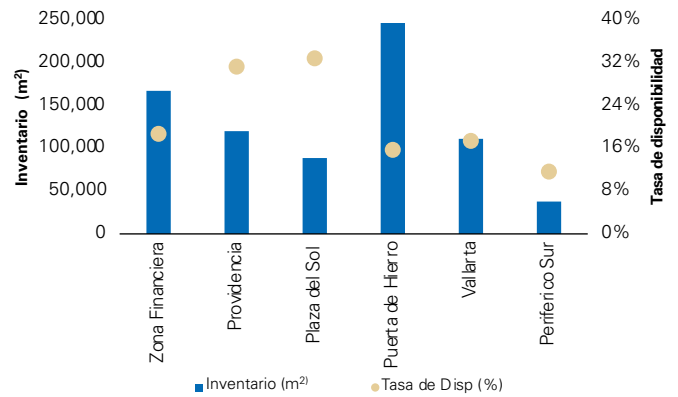
Estas son buenas noticias para el mercado corporativo en general, pero en especial para el corredor Puerta de Hierro. Este es el submercado más grande de toda la ciudad y un buen termómetro de esta al representar casi una tercera parte del inventario total Clase A del mercado. Esta zona continúa con una buena racha de ocupaciones y su tasa de disponibilidad ha seguido en descenso. Este período cerró en 15.6%, cifra cercana a la marca de estabilidad de los mercados corporativos.

Mientras tanto, los corredores Providencia y Plaza del Sol, a pesar de no ser de los más grandes de la ciudad, sí reportan las tasas de disponibilidad notorias, 31.2% y 32.8%, respectivamente. En conjunto, la superficie disponible que estos dos corredores aportan al mercado es mayor a los 66,000 m², lo que representa el 41% de la disponibilidad total del mercado.

En general, los precios de renta se han mantenido estables, sobre todo en la segunda mitad del año. Puerta de Hierro y Periférico Sur son las dos zonas de la ciudad que mayor fluctuación de precios han manifestado a lo largo del año. Estas alzas se pueden explicar, en el caso de Puerta de Hierro, a partir de los nuevos edificios que ingresaron al mercado en el año, mientras que el caso de Periférico Sur tiene más que ver con el tamaño del mercado, pues un cambio de precios en un edificio impacta de manera considerable los precios ponderados de todo el corredor.

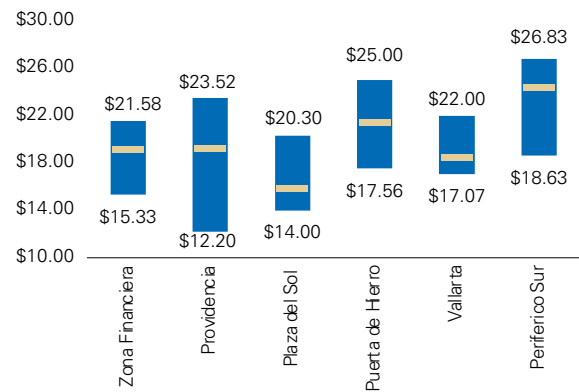
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 160,331 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	0	0	31,282	18.7%	5,551	4,555	\$19.10
Providencia	120,092	0	0	37,490	31.2%	0	-4,164	\$19.22
Plaza del Sol	89,059	0	31,487	29,228	32.8%	445	445	\$15.89
Puerta de Hierro	246,912	0	43,420	38,617	15.6%	6,793	6,793	\$21.40
Vallarta	111,624	0	41,395	19,294	17.3%	5,187	5,118	\$18.47
Periférico Sur	38,079	0	0	4,420	11.6%	0	-3,124	\$24.43
Total Mercado	773,480	0	116,302	160,331	20.7%	17,976	9,624	\$19.17

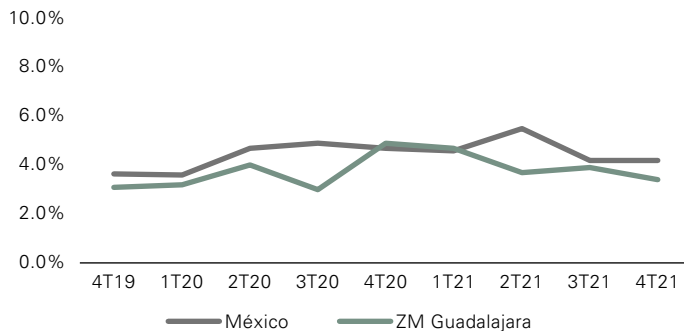
La Cara de la Inversión Mexicana Ante el Mundo

A lo largo del 2021, el Estado de Jalisco se convirtió en uno de los líderes de la Inversión Extranjera en el país. Lo anterior se confirma a lo largo del cuarto trimestre del año, al incursionar en las negociaciones con el ramo de la construcción con Qatar. Otros países que están sumamente interesados en general relaciones comerciales con Jalisco son: Brasil (en materia de energía, innovación, tecnología y electrónica), Colombia (con la finalidad de replicar la ruta tequilera en el país sudamericano).

Además, de acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Económico, se busca la modernización del Acuerdo Global entre México y la Unión Europea con la finalidad de facilitar el comercio entre Jalisco y los estados miembros, con la simplificación de controles de aduana y mayor apertura para el mercado de servicios.

Tasa de Desempleo

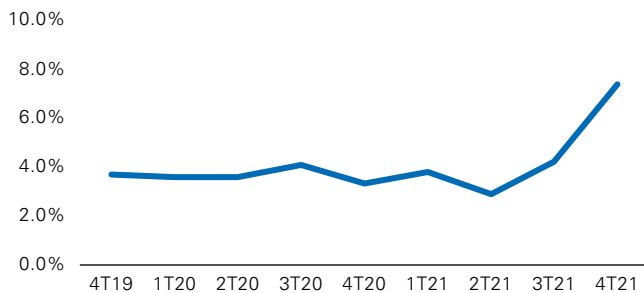
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

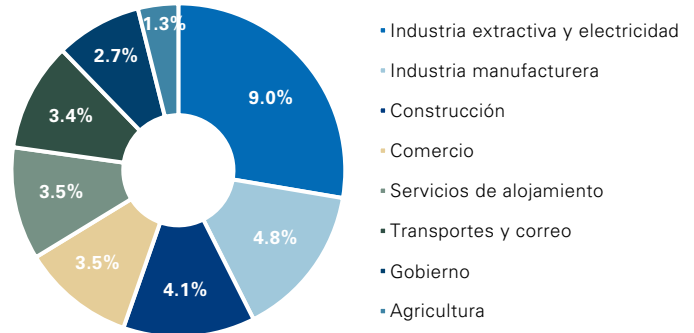
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Empleo por Sector de la Actividad Económica

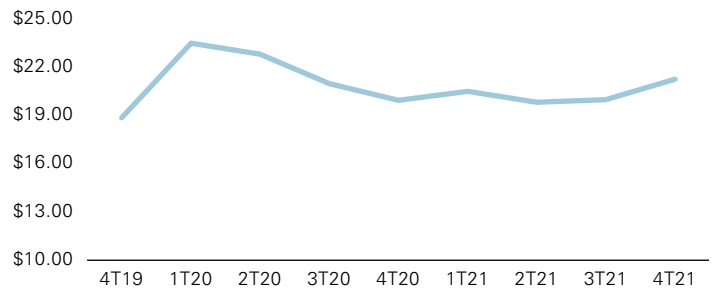
ZONA METROPOLITANA GDL, DICIEMBRE 2021



Fuente: INEGI, ENOE

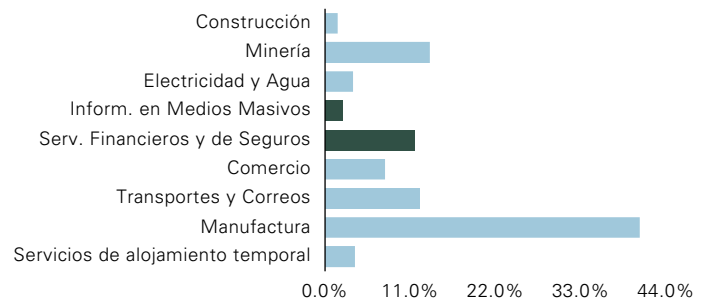
Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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

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.