

Guadalajara

Mercado de Oficinas

Rumbo a la recuperación, la tasa de disponibilidad sigue a la baja

Durante el primer trimestre de 2022, el mercado de oficinas de la Zona metropolitana de la ciudad de Guadalajara se mantuvo dinámico. Se observó una mejora en los diferentes indicadores de mercado, a la par de una clara recuperación en la economía del estado.

Durante este trimestre, la tasa de disponibilidad continuó con la misma inercia de los períodos anteriores, pues volvió a disminuir y cerró en 19.7%. De igual manera, la absorción neta se mantuvo positiva, pues cerró el período en 15,894 m². Esta cifra se triplicó en comparación con el trimestre anterior y dejó clara la recuperación en el sector corporativo.

El inventario de oficinas también presentó un incremento durante el trimestre, pues ingresaron 9,420 m² dentro de el corredor Puerta de Hierro, uno de los más dinámicos de Jalisco.

Tenemos que considerar que aún hay más de 100 mil metros cuadrados en construcción en la ciudad, los cuales se incorporarán al inventario durante los próximos cuatro años, dentro de los corredores Plaza del Sol, Puerta de Hierro y Vallarta.

Condiciones Actuales

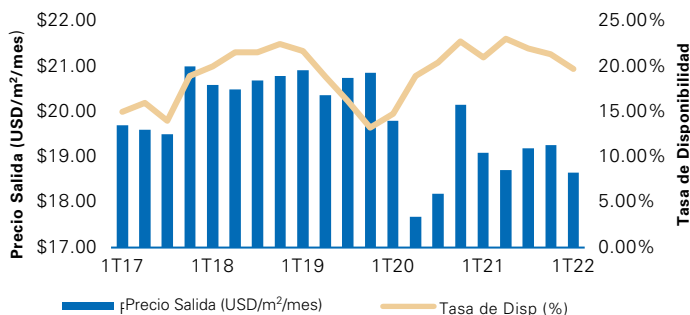
- Ingresaron 9,420 m² nuevos al mercado dentro de el corredor Puerta de Hierro.
- La tasa de disponibilidad del mercado de Guadalajara continúa en descenso y cerró el trimestre en 19.7%
- La superficie en construcción de 106,882 m², los cuales empezarán a incorporarse al mercado en el corto plazo.

Resumen de Mercado

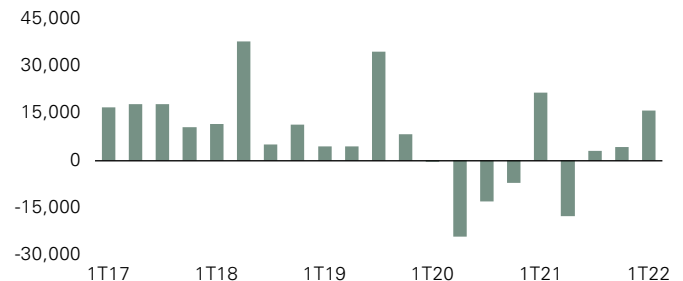
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	782,900	773,480	740,550	↑
Tasa de Disponibilidad	19.7%	21.4%	20.9%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	15,894	4,370	22,343	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$18.66	\$19.26	\$19.09	↓
En Construcción (m ²)	106,882	116,302	133,544	↓

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 59% de la absorción bruta de todo el mercado.

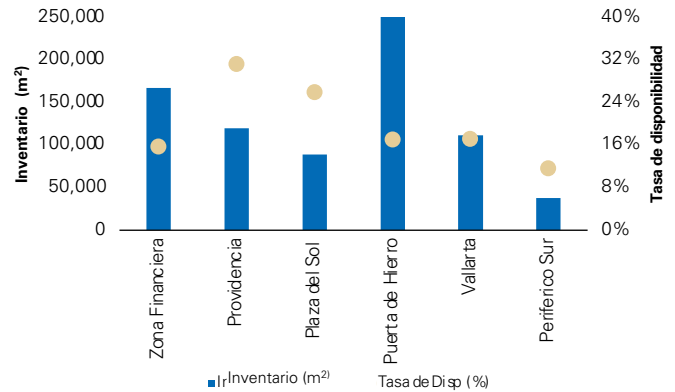
El corredor Puerta de Hierro es el más grande del mercado de oficinas de Jalisco, pues representa el 33% del inventario total y cuenta con una tasa de disponibilidad del 17%. Es el corredor que presentó la mayor absorción bruta del período, que fueron más de 9,000 m². Es importante mencionar que este submercado tuvo una disminución de su precio ponderado de salida del 12% en comparación con el trimestre anterior.

En conjunto, los corredores Zona Financiera y Providencia representan el 37% del inventario existente del mercado de oficinas de Guadalajara y tienen una disponibilidad de 16% y 31%, respectivamente. En cuanto a absorción bruta se refiere, Zona Financiera presentó 4,982 m², mientras que Providencia únicamente vio que se ocuparan 320 m². Referente a los precios, ambos corredores se mantuvieron estables, teniendo una disminución menor al 1% en comparación con el trimestre anterior.

En la mayoría de los corredores se vieron disminuciones en los precios promedio de renta, que van de los -0.3% hasta -12%. Únicamente los corredores Vallarta y Plaza del Sol presentan un aumento en sus precios de salida, de entre 0.3% a 3.8% en comparación con el trimestre pasado.

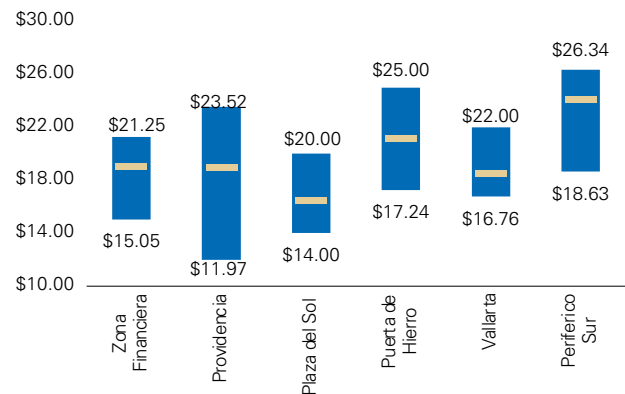
Disponibilidad por Submercado

DISPONIBILIDAD TOTAL: 154,400 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			26,300	15.7%	4,982	4,982	\$19.04
Providencia	120,092			37,533	31.3%	320	-43	\$18.97
Plaza del Sol	89,059		31,487	23,197	26.1%	7,342	6,031	\$16.49
Puerta de Hierro	256,332	9,420	34,000	43,760	17.1%	9,964	4,821	\$18.83
Vallarta	111,624		41,395	19,190	17.2%	2,103	103	\$18.50
Periférico Sur	38,079			4,420	11.6%			\$24.08
Total Mercado	782,900	9,420	106,882	154,400	19.72%	24,711	15,894	\$18.66

Jalisco Resiliente

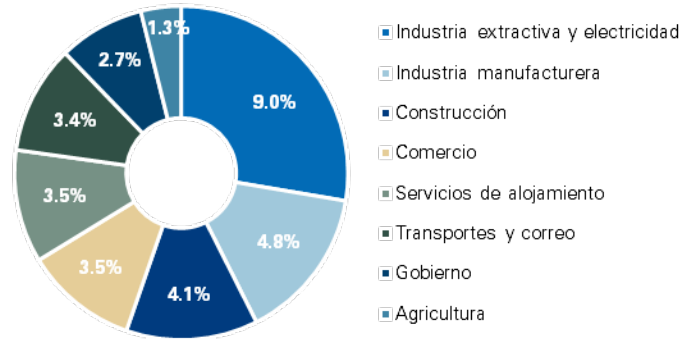
No es una novedad que el estado de Jalisco es una de las principales economías del país. En años recientes, se ha posicionado como uno de los mercados de mayor contribución al Producto Interno Bruto.

Los motivos del auge jalisciense son variados; sin embargo, la economía diversificada de la zona, así como la expansión del sector exportador, son los principales detonantes de dicho auge.

A diferencia de los números conservadores de crecimiento a nivel nacional, el estado estima niveles de recuperación mayores a la media nacional.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

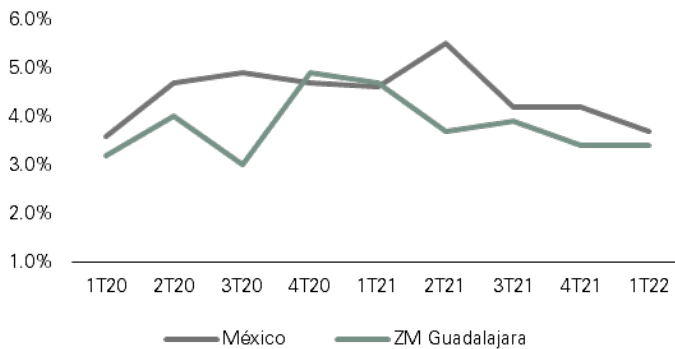
ZONA METROPOLITANA GDL, MARZO 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

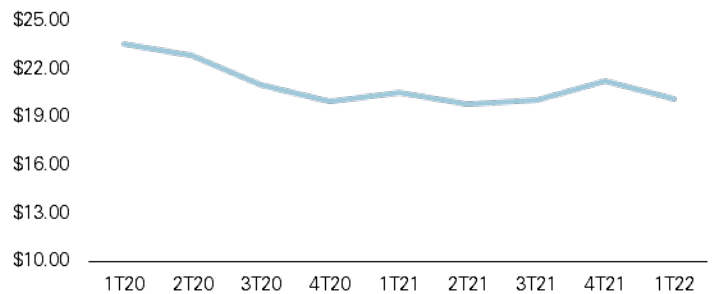
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

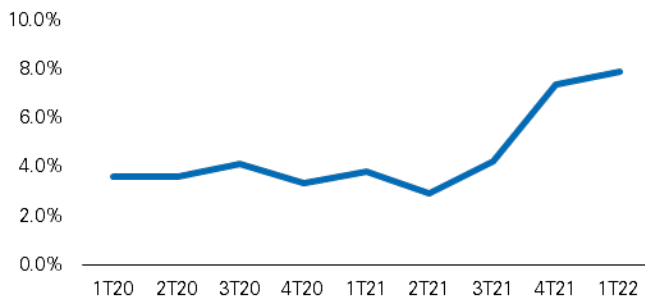
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

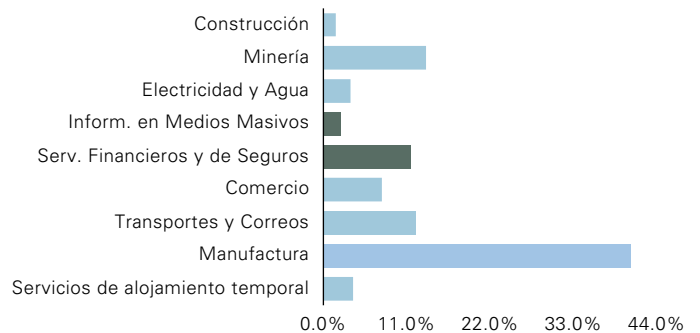
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



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.