

Zona Metropolitana de Guadalajara Mercado Industrial

Disponibilidad al mínimo

El incremento en la demanda de espacios especulativos existentes ha impulsado la disponibilidad a su nivel mínimo. Los principales corredores reportan un incremento de superficie en construcción para proyectos *BTS*, expansiones y desarrollo de naves especulativas. A la par, continúa el desarrollo de microparques para cumplir con funciones de última milla. Bajo este escenario, se espera que la tasa de disponibilidad se mantenga en niveles bajos y la demanda se enfoque sobre proyectos en construcción.

Guadalajara se fortalece en producción tecnológica

Empresas relacionadas con el sector tecnológico anunciaron inversiones por 724 millones de dólares en proyectos de ampliación de sus plantas. Es así que Guadalajara se posiciona como una atractiva opción en la cadena de suministro global de semiconductores.

Otra inversión que destaca es 1,000 millones de dólares para crear un parque de 10 hectáreas impulsado por energías renovables en Zacoalco de Torres.

Condiciones Actuales

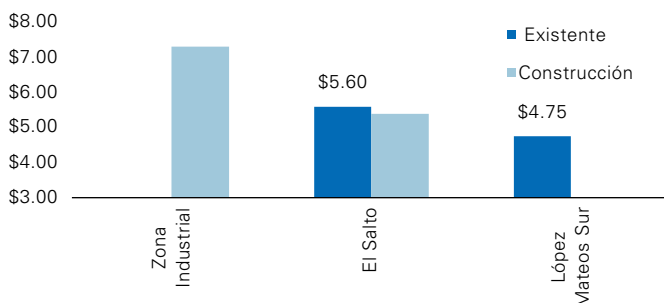
- El inventario industrial clase A se mantiene con 5.2 millones de metros cuadrados en el tercer trimestre del 2022.
- La construcción se mantiene a un ritmo contante y alcanza 185,778 m², impulsado por la demanda
- La tasa de disponibilidad en la ZM de Guadalajara cae ante la demanda de espacios industriales ya instalados.

Resumen de Mercado

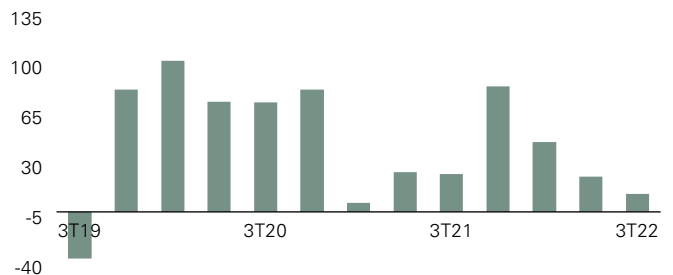
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	5.2 M	5.2 M	5.0 M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	1.6%	1.6%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	12,834	24,675	36,900	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.65	\$5.13	\$4.91	↑
En Construcción (m ²)	185,778	197,617	159,792	↑

Análisis de Mercado

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD / M²)



ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M²)



Demanda se traslada a naves en construcción

Aunque la presión sobre las naves industriales existentes es alta, los desarrolladores reportan vacancia de tierra dentro de parque para la construcción de naves especulativas y BTS. Los corredores El Salto y López Mateos tuvieron un incremento en su superficie en construcción. Para el caso del corredor El Salto se desarrollan naves especulativas principalmente, mientras que López Mateos se orientó hacia expansiones. Del total de naves industriales en construcción, el 60% se orienta hacia naves especulativas mientras que el 40% corresponde a expansiones.

Precios en naves existentes se incrementan por la demanda

Los precios en naves existentes tuvieron un ligero incremento notorio en el corredor El Salto. Lo anterior se explica por el aumento en la demanda, al impulsar la disminución en la tasa de disponibilidad de naves existentes. A su vez, explica que dichos espacios registren un precio mayor respecto los aquellos en construcción para este corredor. Los precios de naves en construcción más altos se reportan en los corredores Zapopan Norte y Zona Industrial con entregas hacia enero 2023.

Principales Parques Industriales en Construcción

Parque Industrial	Corredor	Estatus
Campus Santa Rosa	El Salto-Aeropuerto	Construcción
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Construcción
Vesta Park Guadalajara II	El Salto-Aeropuerto	Construcción
Centro Logístico Jalisco	López Mateos Sur	Construcción
Parque Pinar Empresarial	Zapopan Norte	Construcción

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Trimestral Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ² /mes)
Zona Industrial	173,401	10,075	-	-	-	-	-	\$ 7.32
El Salto	2,041,504	78,196	16,998	0.8%	39,506	-5,201*	\$ 5.60	\$ 5.40
López Mateos Sur	464,293	71,669	6,733	1.5%	3,971	3,971	\$ 4.75	-
Periférico Sur	838,044	-	-	-	8,000	8,000	-	-
Zapopan Norte	1,456,426	25,838	-	-	-	-	-	\$ 6.75
Total	4,973,668	185,778	23,731	0.5%	51,477	6,770	\$ 5.65	\$ 5.91

* Cierre ubicado en Tonalá se integra al corredor El Salto por su incipiente desarrollo como nueva zona industrial y proximidad

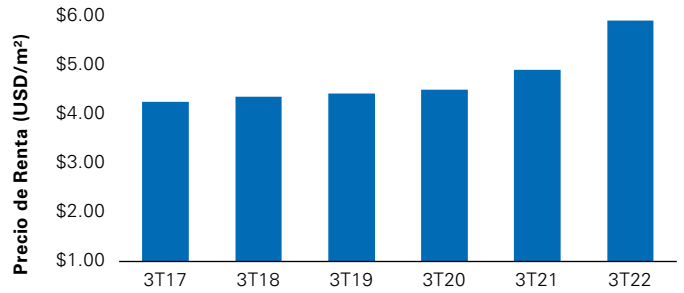
Fortalecimiento de corredores industriales clave

La presencia de desarrolladores industriales en el corredor El Salto se fortalece por el incremento de naves en construcción y oferta de naves especulativas y BTS. Aunque los precios más altos se ubican en zonas cercanas al centro de la Zona Metropolitana (Zona Industrial), la diversidad en el mercado del corredor El Salto le permite mantener precios competitivos que explican la actividad y desocupaciones. Se espera incrementos en los precios hacia 2023, de acuerdo al comportamiento de tendencial histórico de precios.

Lagos de Moreno, al nororiente del estado y cuyo mercado se encuentra fuera del área de influencia inmediata de la zona metropolitana se mantiene sin cambios. Su tratamiento posterior separado del mercado es su lejanía con el mercado principal.

Histórico Precios de Salida

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD / M²)



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m ²)	Absorción Trimestral Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ² /mes)
Lagos de Moreno	256,979	-	4,973	1.9%	-	-	*	-

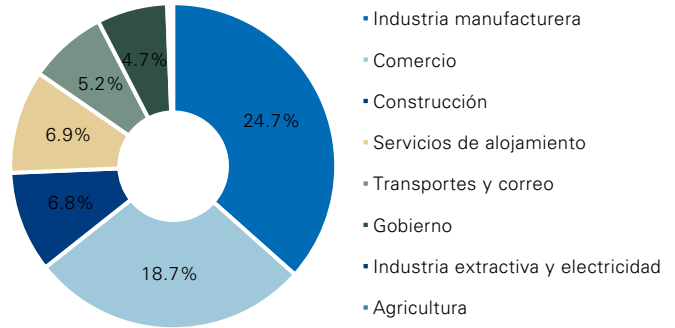
* Nave en venta

Sectores clave se favorecen por efectos macroeconómicos postpandemia

Sectores de alimentos y bebidas, automotriz y autopartes, así como el de fundición reportan crecimiento en su producción respecto el año anterior. Al tercer trimestre, el porcentaje del valor de las exportaciones de Jalisco es impulsado por la producción de equipo de transporte (80%), así como componentes y accesorios electrónicos (10%). La fabricación de productos metálicos tuvo mayor crecimiento (61%), seguido de industria de bebidas y tabaco (37%) y la fabricación de maquinaria y equipo (28%). Además, se impulsó la operación del corredor industrial El Salto con la ampliación de la carretera a Chapala.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

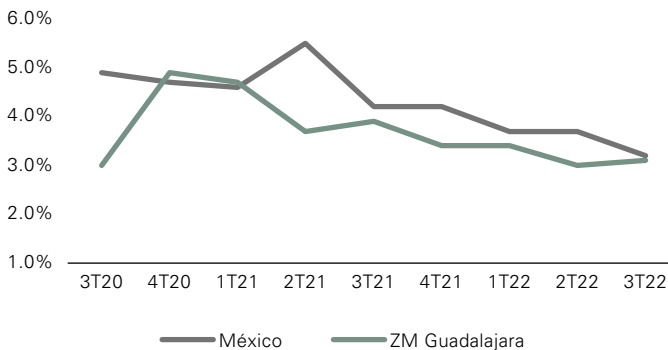
ZONA METROPOLITANA GDL, SEPTIEMBRE 2022



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

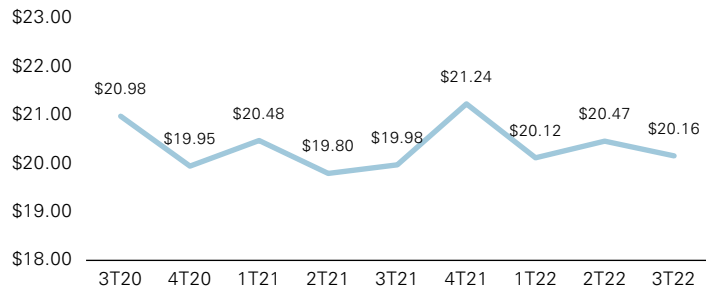
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

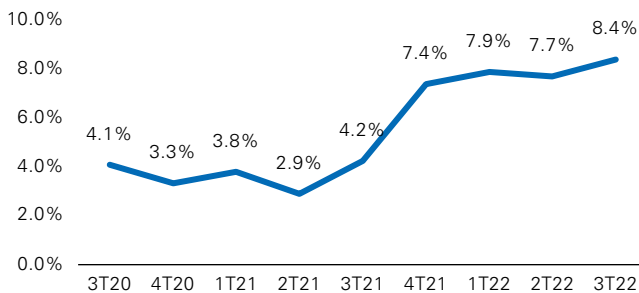
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

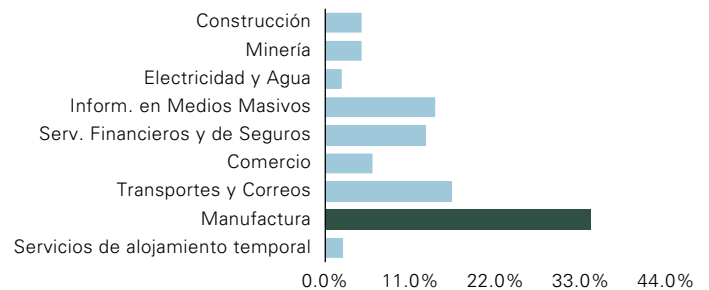
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, INPC

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



Fuente: CEFPI

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

Fernando Lara

Market Research Analyst
Fernando.Lara@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 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.