

# Zona Metropolitana de Guadalajara Mercado Industrial

## Aumenta presión sobre suelo industrial

El sostenimiento en la demanda de naves existentes y en construcción impulsó al último trimestre del año una disminución en la disponibilidad a un mínimo histórico. Lo anterior ha colocado como un tema prioritario la evaluación de la reserva de suelo para uso industrial por parte de gobiernos municipales. Y es que al cierre del año el corredor El Salto registró un incremento tres veces mayor en la superficie de construcción respecto al trimestre pasado.

### Nuevos parques y llegada de inversiones desafían el desarrollo de infraestructura

El cierre del año 2022 definió requerimientos relacionados con infraestructura hacia 2023. Vesta Park Guadalajara, Xtra Industrial Park Guadalajara, Parque Industrial Cortijo I y Kampus Ixtlahuacán de los Membrillos son nuevos parques en construcción o en desarrollo. Entre los proyectos para atender las necesidades de los existentes y nuevos parques se encuentran la licitación de reúso de agua en la cuenca el Ahogado, banda ancha en suelo industrial y el inicio de operaciones de la autopista Guadalajara-Colima.

### Condiciones Actuales

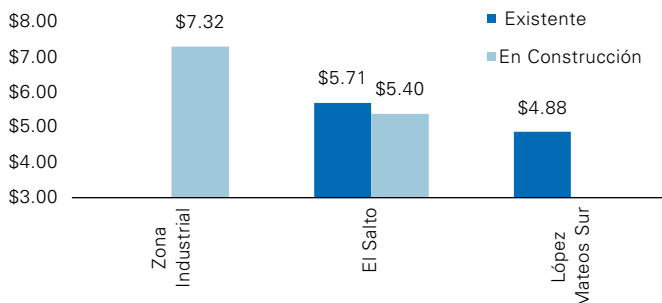
- El inventario industrial clase A cierra con 5.3 millones de metros cuadrados al cuarto trimestre del 2022.
- La construcción alcanzó los 304,367 metros cuadrados
- La tasa de disponibilidad en la ZM de Guadalajara continúa a la baja y cierra en 0.3%.

### Resumen de Mercado

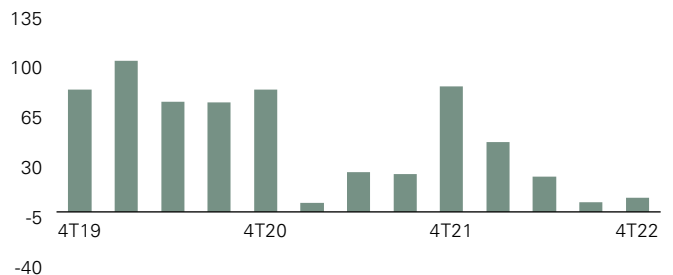
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	5.3 M	5.2 M	5.0 M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.3%	0.5%	1.6%	↓
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	9,929	6,770	87,447	↓
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.30	\$5.65	\$5.14	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	304,367	185,778	160,613	↑

### Análisis de Mercado

#### PRECIO RENTA PROMEDIO (USD / M<sup>2</sup>)



#### ABSORCIÓN NETA (EN MILES DE M<sup>2</sup>)



## Demanda se acentúa sobre naves en construcción

Dada la baja disponibilidad de naves existentes y la alta demanda, el volumen de construcción aumentó, siendo mayor en el corredor El Salto. Dichas condiciones explican que el 93% de los cierres de naves especulativas fueron su fase de construcción. Por otro lado, El corredor López Mateos Sur y segundo en importancia de naves en construcción, se prepara para la segunda etapa de Molex, fortaleciendo la presencia del sector automotriz en la entidad. Por último, la baja disponibilidad y la renta de espacios en construcción explican los bajos valores de absorción y actividad respecto al cuarto trimestre del año anterior.

## Condiciones macroeconómicas, *Chip Act* y *Nearshoring* delinean auge industrial

El flujo de inversiones se orientó a la llegada de grandes empresas de sectores como bebidas y tabaco (18% del total de inversión extranjera directa), fabricación de componentes electrónicos (17%) y automotriz (14%). El atractivo de Jalisco y su capital se ha favorecido por condiciones macroeconómicas como los eventos de inestabilidad en Europa que impulsan la relocalización económica, así como la crisis de la semiconductores post-pandemia, de la cual ya existen planes entre gobiernos de México y USA para inversiones.

### Principales Parques Industriales en Desarrollo

Parque Industrial	Corredor	Estatus	Inicio Operaciones
Kampus Santa Rosa	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Marzo y Junio 2023
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Febrero 2023
Vesta Park Guadalajara II	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Octubre 2023
FlexPark El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Febrero 2023
Xtra Industrial Park Guadalajara*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Marzo 2023
Centro Logístico Jalisco	López Mateos Sur	Construcción	Abril 2023
Parque Pinar Empresarial	Zapopan Norte	Construcción	Enero 2023

\* Nuevo

### Estadísticas por Submercado

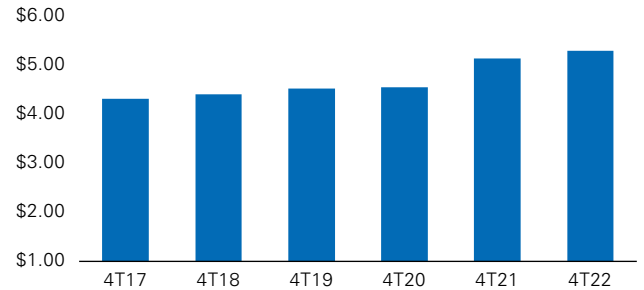
	Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> )	En Construcción (miles de m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (miles de m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (miles de m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (miles de m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Zona Industrial	0.2	10.1	-	-	-	-	-	-	\$7.32
El Salto	2.1	218.9	7,069	0.3%	9.9	9.9	43.7	\$5.71	\$5.40
López Mateos Sur	0.6	49.6	6,733	1.2%	87.1	-	5.5	\$4.88	-
Periférico Sur	0.8	-	-	-	-	-	17.0	-	-
Zapopan Norte	1.5	25.8	-	-	-	-	24.3	-	-
<b>Total</b>	<b>5.3</b>	<b>304.4</b>	<b>13,802</b>	<b>0.3%</b>	<b>97.0</b>	<b>9.9</b>	<b>91</b>	<b>\$5.30</b>	<b>\$5.87</b>

### Precios se estabilizan al cierre de año

Dos factores explican la ligera disminución en precios respecto al trimestre anterior: cierres sobre naves existentes y una moderación ante incertidumbres en condiciones económicas por el cambio de año. Aún ante condiciones de recesión de Estados Unidos, el principal socio comercial, se espera que los precios continúen a la alza. La tasa de crecimiento superó los trimestres previos y aquellos durante el periodo de pandemia, al llegar al 3% de crecimiento respecto al periodo anterior. Entre el 2018 y 2020 la tasa fue del 2%.

### Histórico Precios de Salida

PRECIO RENTA PROMEDIO (USD / M<sup>2</sup> / MES)

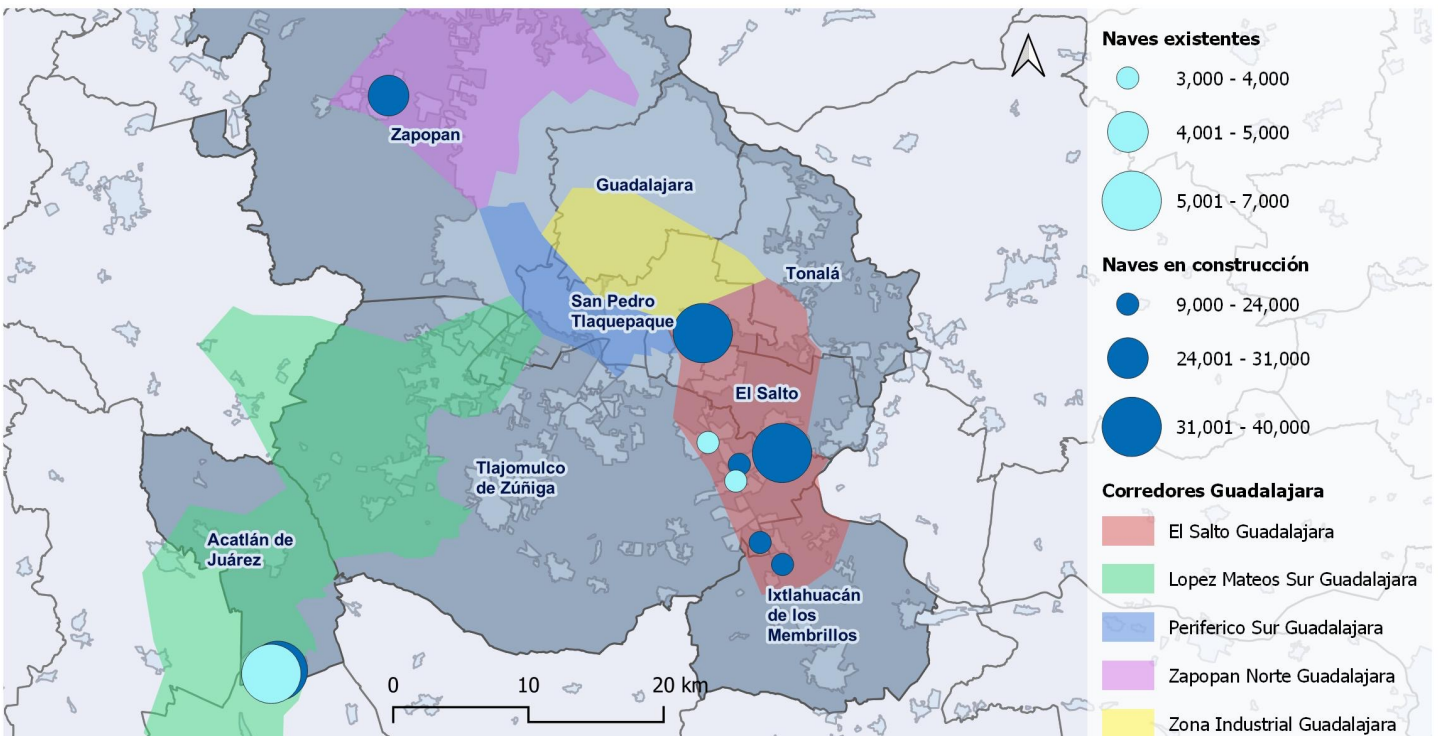


### Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Actividad Total (m <sup>2</sup> )	Absorción Trimestral Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Lagos de Moreno	0.3	-	4,973	1.9%	-	-	*	-

\* Nave en venta

### Disponibilidad por Submercado

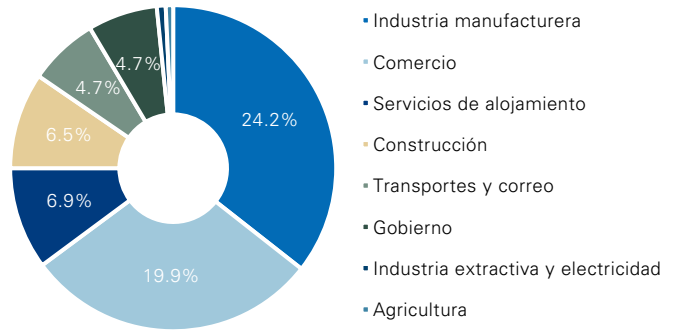


## Crecimiento del sector industrial favorece otros sectores

La inversión en el sector industrial finaliza el año con un aumento del empleo, que a su vez se relacionó positivamente con un incremento de personas empleadas en el sector de construcción y agricultura. Además, se observaron condiciones económicas favorables tales como una cotización del dólar estable y rompimiento de la tendencia a la alza en la inflación. Dichas circunstancias posibilitan el sostenimiento de las inversiones en el sector industrial, las cuales continúan creciendo positivamente al cierre del año. Sin embargo, no queda fuera que la posible recesión de nuestro mayor comercial pueda tener un efecto de desaceleración en el crecimiento del sector industrial

## Empleo por Sector de la Actividad Económica

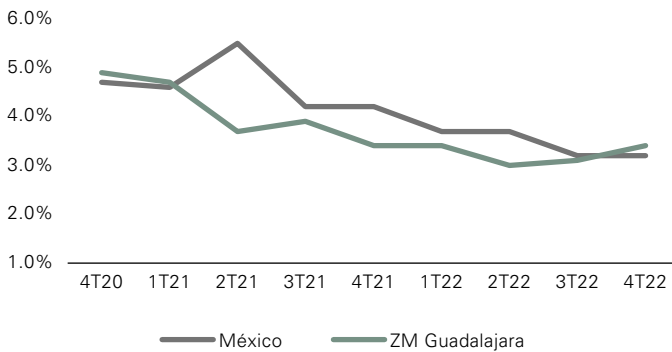
ZONA METROPOLITANA GDL, DICIEMBRE 2022



Fuente: INEGI, ENOE

## Tasa de Desempleo

INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

## Tipo de Cambio

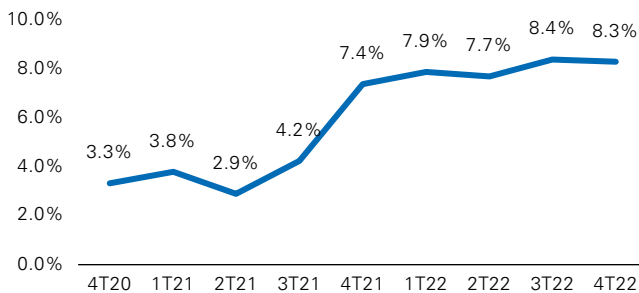
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

## Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

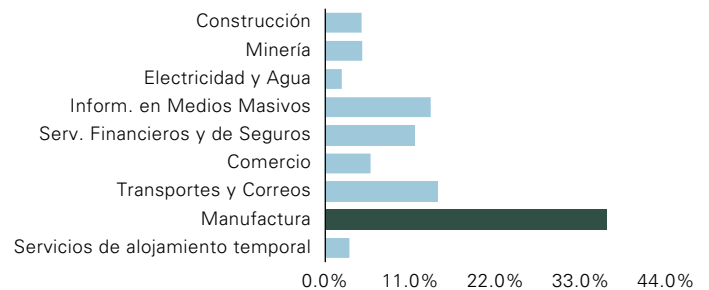
INDICADOR ANUALIZADO



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](http://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.la/reportes-de-mercado/](http://nmrk.la/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.