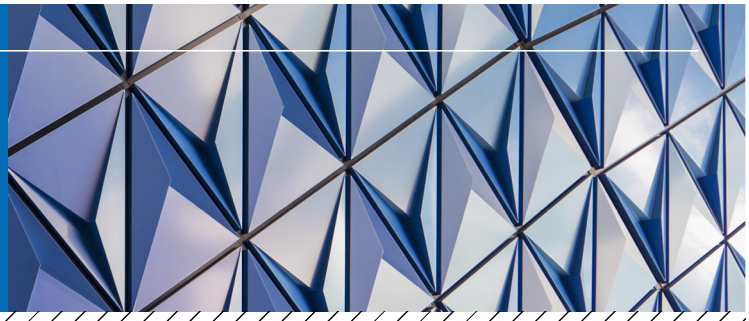


Zona Metropolitana de Guadalajara Mercado Industrial

Nearshoring impulsa mercado industrial

El área de construcción de naves industriales se incrementó 5% comparado respecto al trimestre y año anterior, impulsado por la demanda que culminó en la caída de la disponibilidad. Por otro lado, se registró un incremento en las desocupaciones que impulsaron valores de absorción neta negativos. Finalmente, el mercado continúa orientándose hacia la inauguración de nuevas naves totalmente ocupadas. De esta forma, los precios de salida y valores de absorción bruta se ajustan a la alza de acuerdo a la tenencia del último año.

Gobierno estatal enfoca su política para atender inversiones derivadas por el *nearshoring*

Ante los retos de la continua llegada de empresas que atienden cadenas globales de suministro altamente especializadas, el gobierno de Jalisco anunció *Jalisco Tech Hub Act.* Con un presupuesto de 2,290 millones de pesos, el 72% se destinará para capacidades profesionales de la población, 5% para incentivos fiscales y 23% para reserva territorial e infraestructura eléctrica y de agua.

Condiciones Actuales

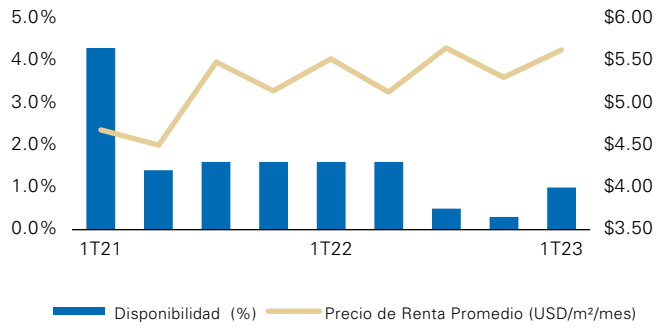
- El inventario industrial clase A creció 2% respecto al trimestre anterior y 5% respecto al trimestre del año anterior.
- La construcción mantiene una tendencia en aumento constante.
- La tasa de disponibilidad en la ZM de Guadalajara se incrementó respectó al trimestre anterior, aunque fue más baja respecto al trimestre del año anterior.

Resumen de Mercado

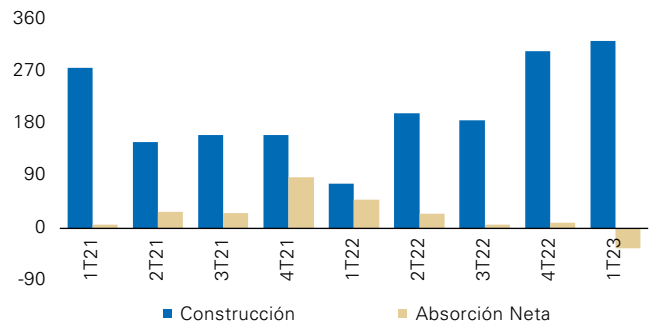
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m²)	5.5 M	5.3 M	5.1 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.0%	0.3%	1.6%	↑
Absorción Neta Trimestral (m²)	-33,723	9,928	48,875	↓
Precio de Renta (USD/m²/mes)	$5.63	$5.30	$5.52	↑
En Construcción (m²)	321,786	304,367	76,537	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



CONSTRUCCIÓN Y ABSORCIÓN NETA (MILES DE M²)



NEWMARK

Nearshoring impulsa modelo híbrido para el desarrollo del mercado industrial

El mercado de naves especulativas mantiene su sustitución por un modelo híbrido orientado al desarrollo de naves *build to suit* . El cierre de arrendamientos de naves industriales se presenta desde su planeación o construcción para permitir la negociación en las adecuaciones requeridas por los nuevos inversionistas. Esto contribuyó a la marcada tendencia del descenso de área disponible, la cual ha permanecido constante durante el último año.

Histórico Inventario

MILLONES DE M²

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones m²)	En Construcción (millones m²)	Nuevo inventario (millones m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m²/mes)
Zona Industrial	0.2	0.0	-	2,867	1.7%	-	-2,867	6.68	$7.32
El Salto	2.2	0.2	0.1	39,338	1.8%	80,235	-30,856	$5.69	$5.65
López Mateos Sur	0.6	0.1	-	6,733	1.2%	-	-	$4.88	-
Periférico Sur	0.8	-	-	-	-	-	-	-	-
Zapopan Norte	1.5	-	0.03	-	-	25,838	-	-	-
Total	**5.5**	**0.3**	**0.1**	**53,911**	**1.0%**	**106,073**	**-33,723**	**$5.63**	**$5.72**

Principales Parques Industriales en Desarrollo

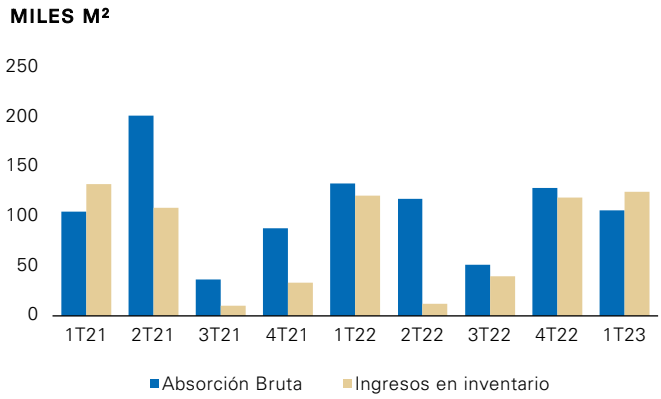
Parque Industrial	Corredor	Estatus	Inicio Operaciones
Kampus Santa Rosa	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Junio 2023
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Planeado	Julio 2023
Vesta Park Guadalajara II	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Octubre 2023
Roca El Salto*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Mayo 2023
Xtra Industrial Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Abril 2023
Centro Logístico Jalisco	López Mateos Sur	Construcción	Abril 2023
FINSA Jalisco El Salto*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	Mayo 2023

* Nuevo

Cierres de mercado relacionados al fenómeno *nearshoring*

Empresas relacionadas con el fenómeno global *nearshoring* demandan amplias superficies de nuevas naves industriales. Durante el último año, el número de arrendamientos clase A que ocuparon igual o más de la mitad de la superficie disponible de las naves industriales representaron 60% de los cierres. Al primer trimestre del 2023, la superficie de absorción bruta de nuevas ocupadas inauguras representó el 96%.

Histórico Absorción Bruta e Ingresos en Inventario

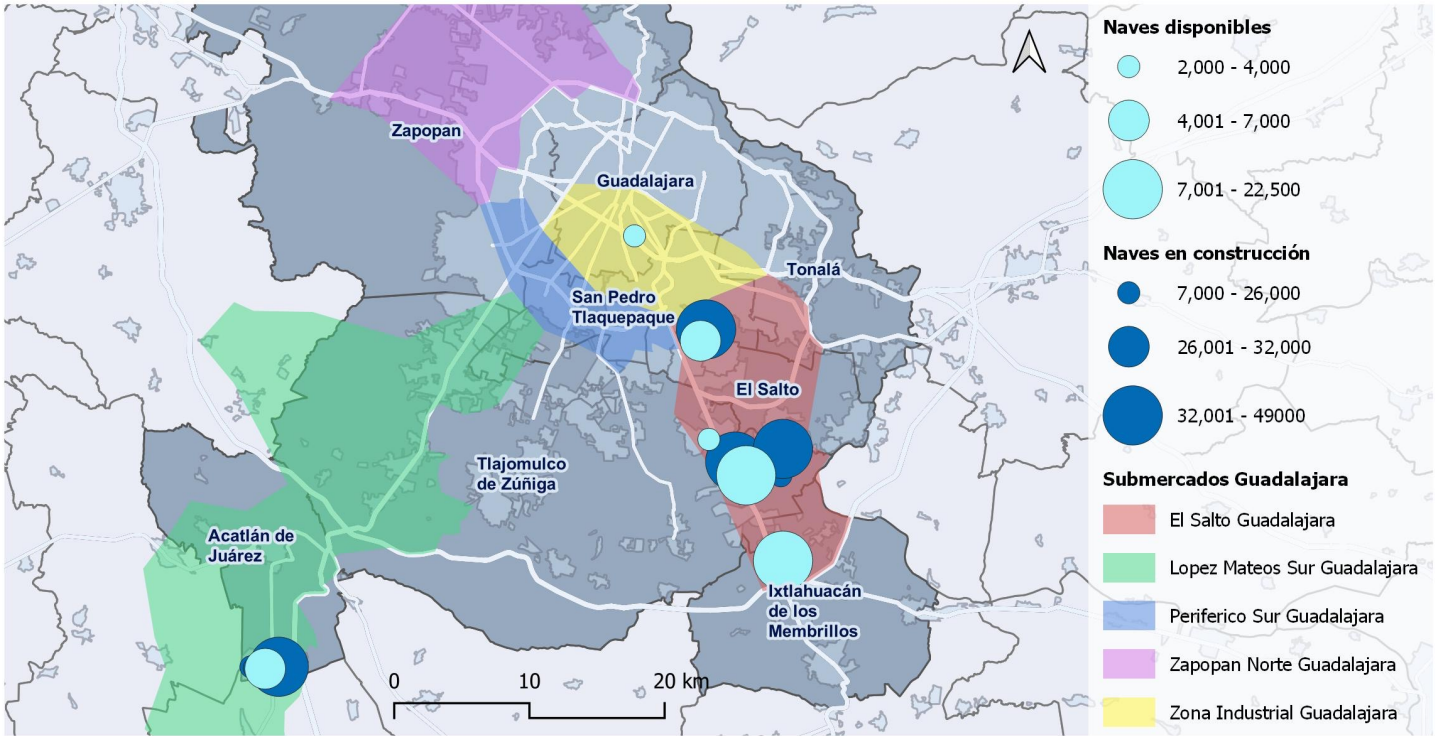


Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m²)	En Construcción (m²)	Nuevo inventario (millones m²)	Disponibilidad Total (millones m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (millones m²)	Absorción Trimestral Neta (millonesm²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m²/mes)
Lagos de Moreno	0.3	-	-	6,733	1.9%	-	-	*	-

* Nave en venta

Concentración de disponibilidad y superficie en construcción por submercado



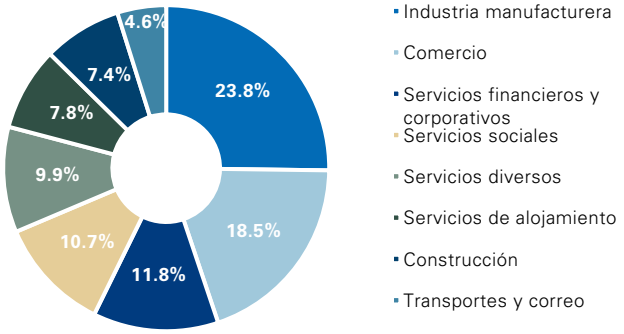
Condiciones económicas permitieron inversiones de principales economías

Durante el último año, la inversión extranjera directa (IED) en Jalisco provino de Estados Unidos, Alemania, Reino Unido y China. En los tres países iniciales, Jalisco estuvo en los primeros tres lugares a nivel nacional que captaron dichos capitales. Para el caso de China, del total de la IDE desde 1999 hasta 2022, Jalisco fue la segunda entidad destino.

Las condiciones económicas de México al inicio del 2023 continuaron con la tendencia positiva dada la baja en los indicadores de tasa de desempleo (Guadalajara menor al nacional), índice de precios de consumo y cotización del peso. Sin embargo, la persistencia de la inflación subyacente, condiciones geopolíticas y crisis del sistema bancario prevén una desaceleración en la inversión y crecimiento del sector industrial.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

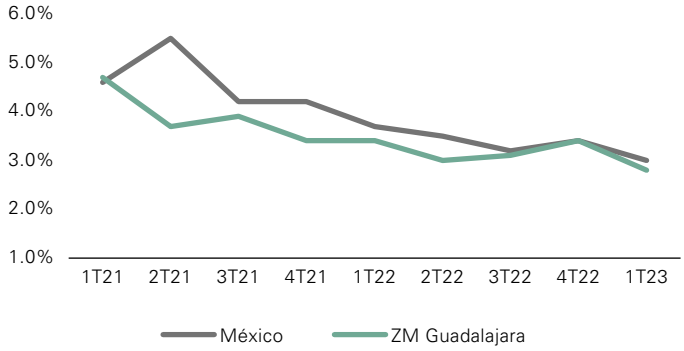
ZONA METROPOLITANA GDL, MARZO 2023



Fuente: INEGI. ENOE

Tasa de Desempleo

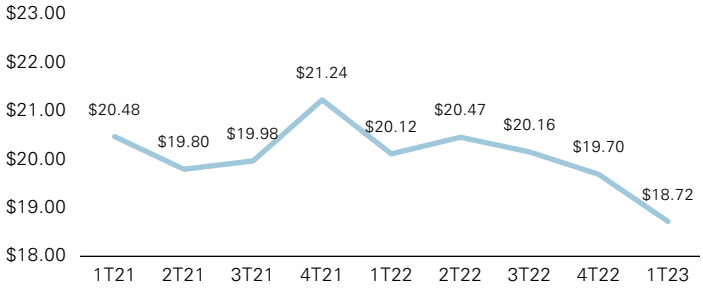
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

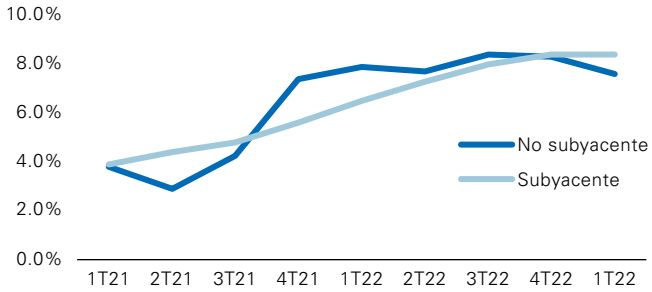
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

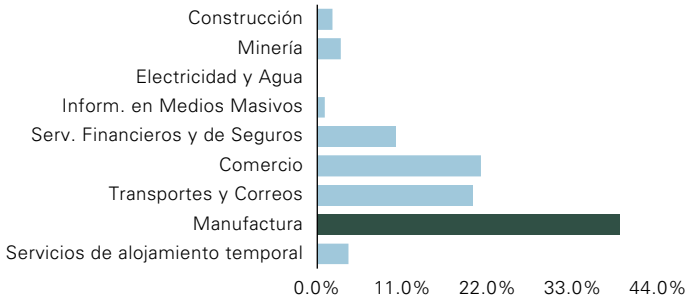
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, INPC

Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



Fuente: 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

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.