

# Guadalajara

## Mercado de Oficinas

### Consolidando el mercado

Durante el primer semestre de 2023, el mercado de oficinas de la Zona Metropolitana de Guadalajara presentó números positivos en sus absorciones netas y brutas, una disminución en su tasa de disponibilidad y un aumento en sus valores de renta.

En este periodo observamos un aumento en los precios de salida dentro de los corredores Zona Financiera, Providencia, Plaza del Sol y Vallarta, siendo del 8.8% hasta 18.7%. Solo se presentaron variaciones negativas en los corredores Puerta de Hierro y Periférico Sur que van de -1.1% a -7.9%.

Se ingresaron 10,000 m<sup>2</sup> al inventario dentro del corredor Puerta de Hierro. Se observó que un proyecto que se encontraba en construcción dentro de el corredor Vallarta, cambio su uso a vivienda.

En todos los corredores se tuvieron pequeñas desocupaciones, sumando un total de más de 14 mil m<sup>2</sup> desocupados. Esto directamente relacionado con el nuevo esquema de oficinas híbrido y a la reubicación de espacios. Sin embargo, la absorción bruta continua constante, pasando de 34,644 m<sup>2</sup> en el semestre anterior a 29,922 m<sup>2</sup> al cierre de este semestre.

### Condiciones Actuales

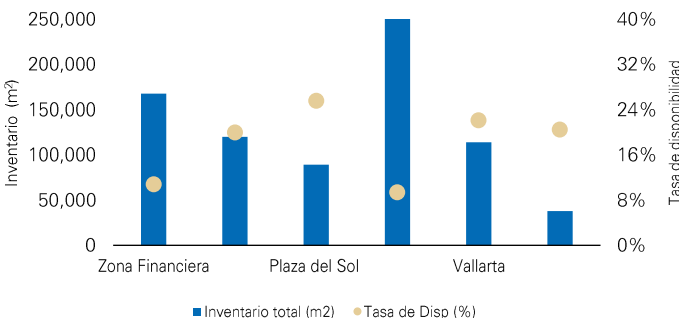
- La tasa de disponibilidad del mercado de Guadalajara continúa en descenso y cerró el semestre en 15.5%, 0.9 puntos por debajo del semestre anterior.
- La superficie en construcción es de 44,892m<sup>2</sup>, los cuales se incorporarán al mercado durante los próximos dos años.
- Los precios de renta presentaron un aumento del 7.1% con respecto al semestre anterior.

### Resumen de Mercado

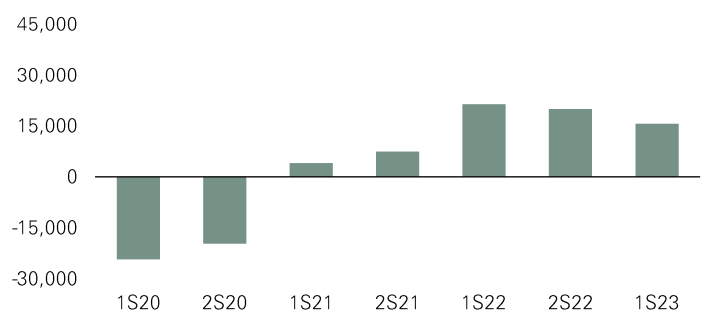
	Semestre Actual	Semestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	795,390	785,390	785,390	↑
Tasa de Disponibilidad	15.5%	16.4%	19.0%	↓
Absorción Neta Semestral (m <sup>2</sup> )	15,667	19,996	7,500	↓
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$20.85	\$19.47	\$19.69	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	44,892	66,892	66,982	↓

### Análisis de Mercado

#### INVENTARIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD

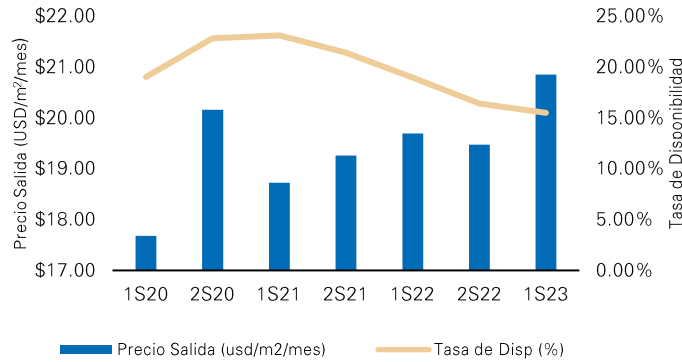


#### ABSORCIÓN NETA (M<sup>2</sup>)

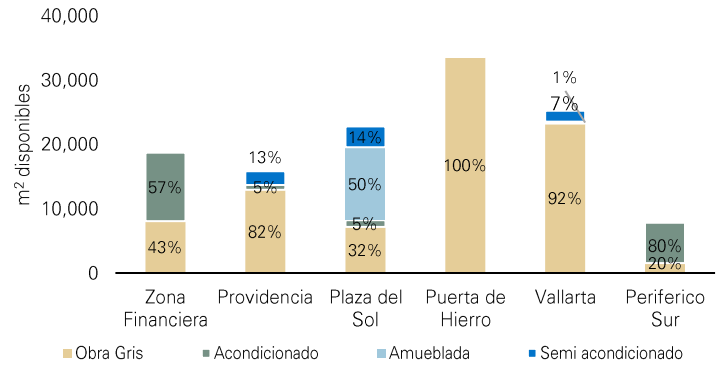


## Análisis de Mercado

### PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD

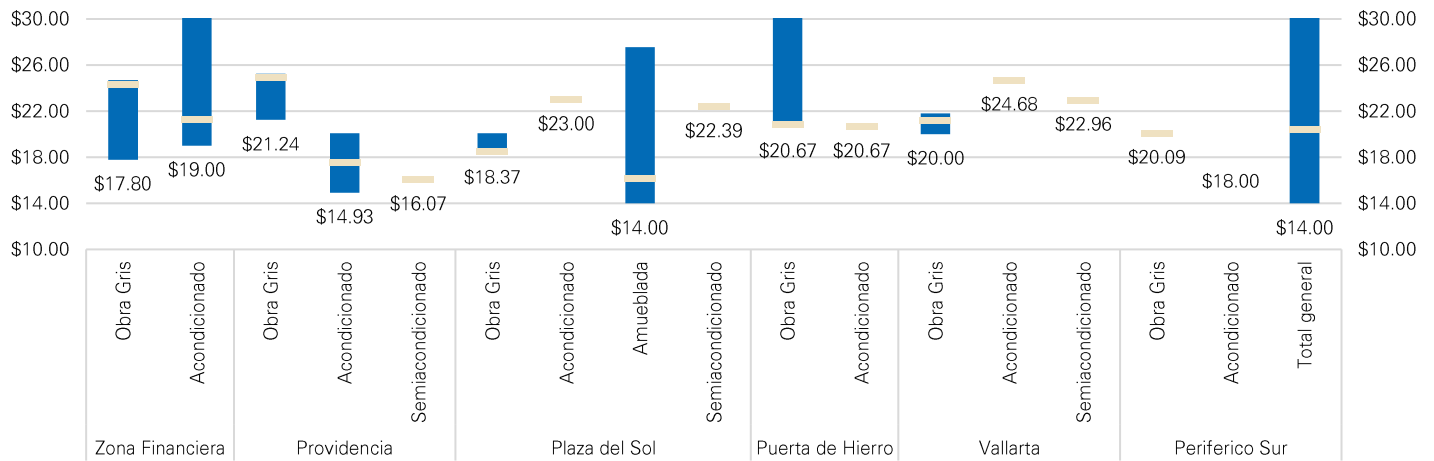


### DISTRIBUCIÓN DE CONDICIÓN DE ENTREGA



## Rango de Precios y Promedio de Renta

### RANGO DE PRECIO DE SALIDA POR CONDICIÓN DE ENTREGA



## Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m²)	Superficie Entregada (m²)	En Construcción (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa De Disponibilidad (%)	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Zona Financiera	167,714			18,193	10.8%	1,354	378	\$22.57
Providencia	120,092			24,009	20.0%	6,593	6,464	\$22.86
Plaza del Sol	89,059		31,487	22,802	25.6%	2,496	209	\$18.11
Puerta de Hierro	266,332	10,000		25,121	9.4%	17,365	14,804	\$20.45
Vallarta	114,114		13,405	25,262	22.1%	1,713	-342	\$21.34
Periférico Sur	38,079			7,817	20.5%	402	-5,846	\$18.42
<b>Total Mercado</b>	<b>795,390</b>	<b>10,000</b>	<b>44,892</b>	<b>123,203</b>	<b>15.5%</b>	<b>29,922</b>	<b>15,667</b>	<b>\$20.85</b>

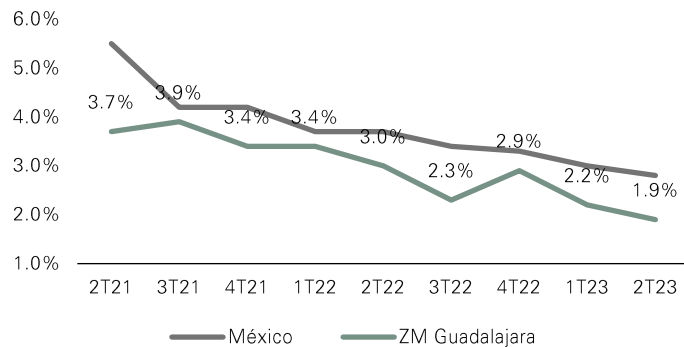
Jalisco se muestra como uno de los principales destinos para la captación de las inversiones de las empresas orientales que llegan al país, siendo China uno de los participantes con mayor interés en el estado, se espera que para el cierre del año se consoliden empresas dedicadas al sector automotriz, alimentos y electrónica.

Durante los primeros meses del año el estado de Jalisco captó una inversión extranjera de más de 170 millones, siendo como el tercer estado con el mayor monto en este rubro.

El estado ha generado más de 40 mil empleos en lo que va del 2023 representando un 48% con respecto a los generados en todo el 2022, la tasa de desempleo en Jalisco fue de 1.9% para el segundo trimestre del 2023, lo cual la posiciona como una de las más bajas y mostrándose más firme su proceso de consolidación con respecto al desarrollo económico.

### Tasa de Desempleo

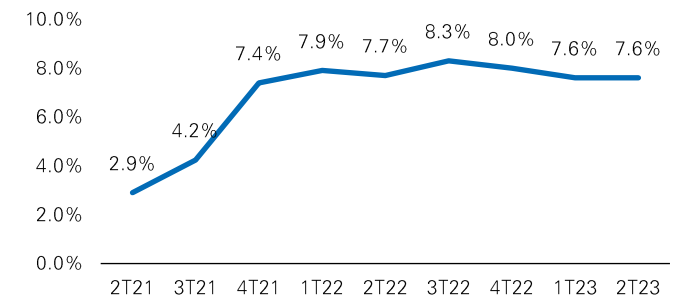
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

### Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

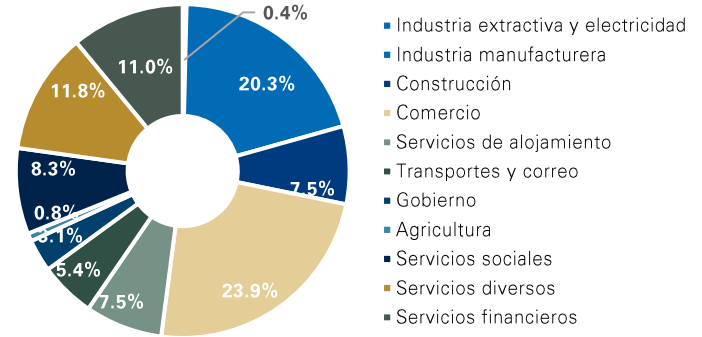
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: Banxico

### Empleo por Sector de la Actividad Económica

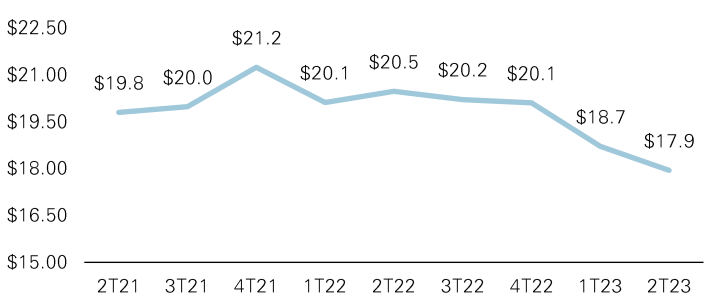
ZONA METROPOLITANA GDL, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

### Tipo de Cambio

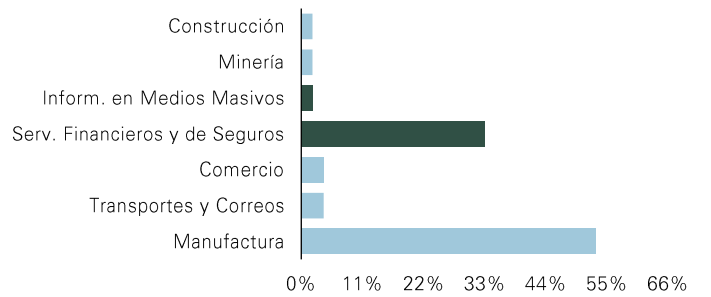
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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@nrmk.com

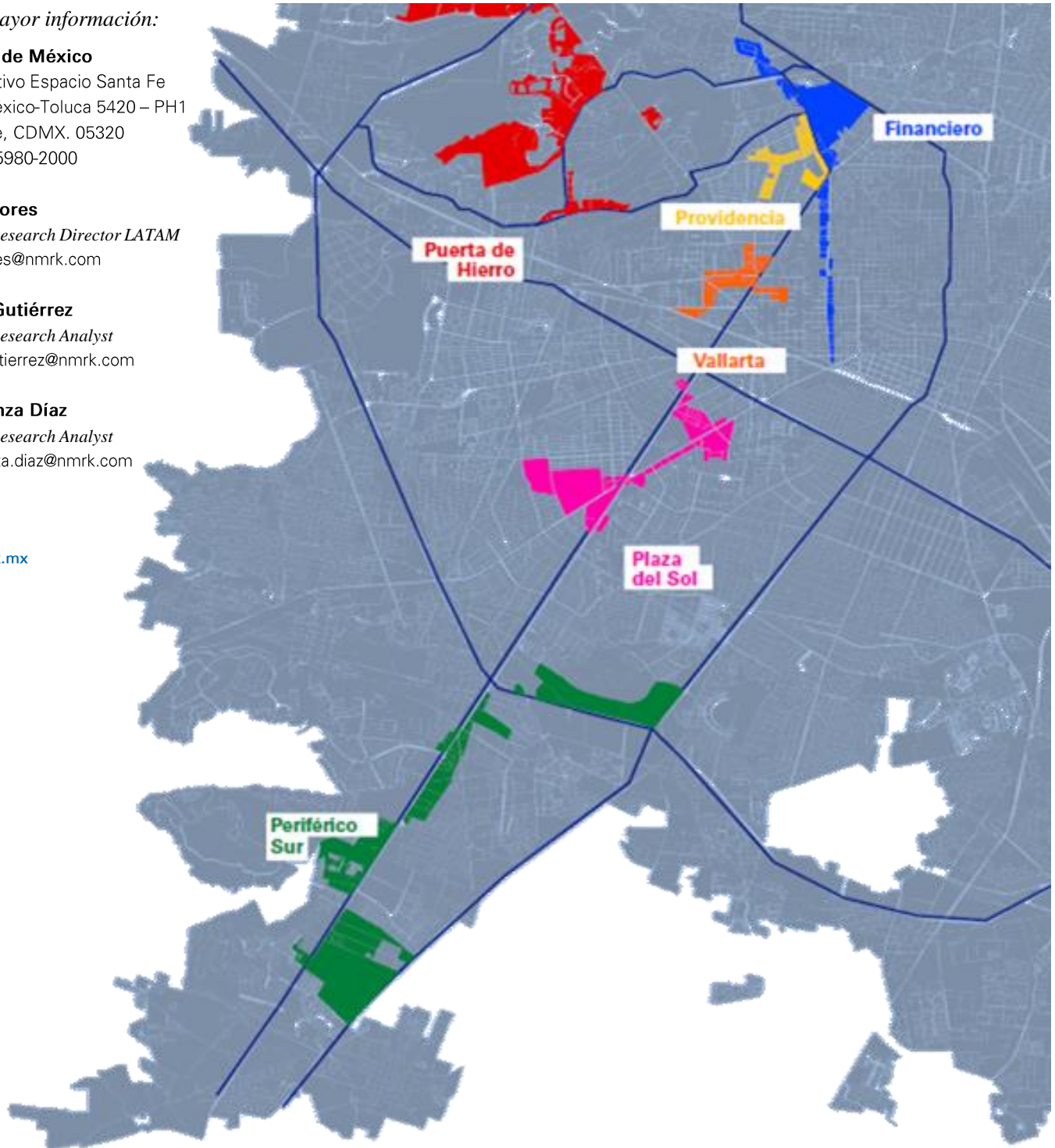
**Karen Gutiérrez**

Market Research Analyst  
karen.gutierrez@nrmk.com

**Esperanza Díaz**

Market Research Analyst  
esperanza.diaz@nrmk.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 <https://nrmk.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, 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.