

Zona Metropolitana de Guadalajara Mercado Industrial

Naves especulativas dirigen mercado

Un incremento en la absorción bruta del 31% respecto al trimestre anterior y 23% al año anterior, impulsada por la ocupación de nuevas naves industriales especulativas, representa el sostenimiento de inversiones. Destaca la desaceleración en la ocupación de nuevas naves industriales y en la construcción, al registrar valores de absorción neta negativos por la entrada de nueva oferta disponible. Sin embargo, dada la tendencia en la demanda los precios continúan al alza.

Cluster tecnológico, atractivo internacional para empresas relacionadas con *nearshoring*

La compañía irlandesa *Aptiv*, proveedora de tecnología para el sector automotriz eléctrico, anunció la apertura de una planta en Guadalajara en el corredor El Salto. Con una inversión de 40 millones de dólares, se consolida el atractivo tecnológico de Guadalajara para el sector automotriz eléctrico. La llegada de empresas de tecnología relacionadas con el *nearshoring* también ha llamado la atención de países como Alemania, Inglaterra, Israel, China e India para invertir en Guadalajara.

Condiciones Actuales

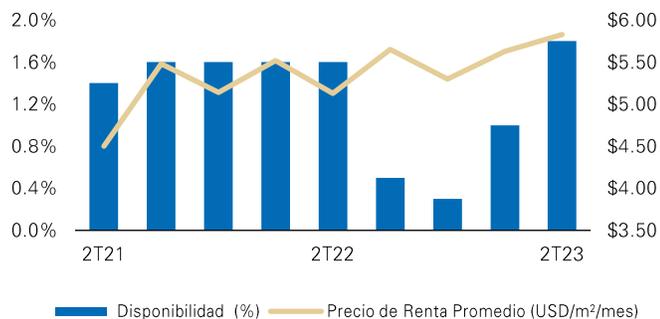
- El inventario industrial clase A creció 3% respecto al trimestre anterior y 8% respecto al trimestre del año anterior.
- La construcción registró una disminución de respecto al trimestre anterior, aunque en tendencia al alza respecto al año anterior.
- La tasa de disponibilidad en la ZM de Guadalajara se incrementó respecto al trimestre anterior.

Resumen de Mercado

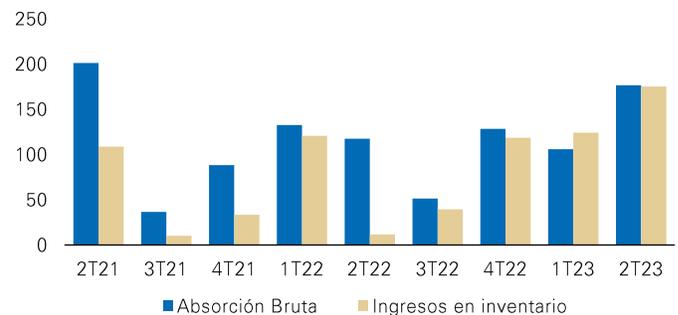
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	5.6 M	5.5 M	5.2 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	1.0%	1.6%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	-44,158	-33,723	24,675	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$5.83	\$5.63	\$5.13	↑
En Construcción (m ²)	193,897	321,786	197,617	↓

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN BRUTA Y NUEVA OFERTA (MILES DE M²)



Fibras industriales y oferta de naves clase B

fortalecen su presencia

Fibra Uno adquirió un parque industrial dentro del corredor industrial con mayor empuje de Guadalajara (El Salto). La estrategia para atender la demanda de inversionistas apuesta por aprovechar la presencia de naves especulativas ya existentes en los principales corredores. Cabe destacar que el desarrollo de naves *BTS* ha disminuido su participación en la actividad del mercado durante el presente año. Por otro lado, la oferta en la demanda de naves industriales ha colocado naves clase B con similares características A.

Histórico Inventario

MILLONES DE M²

Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (millones m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ² /mes)
Zona Industrial	0.2	0.03	-	0.0%	2,867	2,867	-	\$0.00	\$7.22
El Salto	2.3	0.1	97,381	4.2%	138,484	-49,787	-80,643	\$5.88	\$6.09
López Mateos Sur	0.6	0.05	3,971	0.7%	35,733.0	2,762	2,762	\$4.65	\$0.00
Periférico Sur	0.8	-	-	0.0%	-	-	-	\$0.00	\$0.00
Zapopan Norte	1.5	-	-	0.0%	-	-	-	\$0.00	\$0.00
Total	5.6	0.2	101,352	1.8%	177,084	-44,158	-77,881	\$5.83	\$6.22

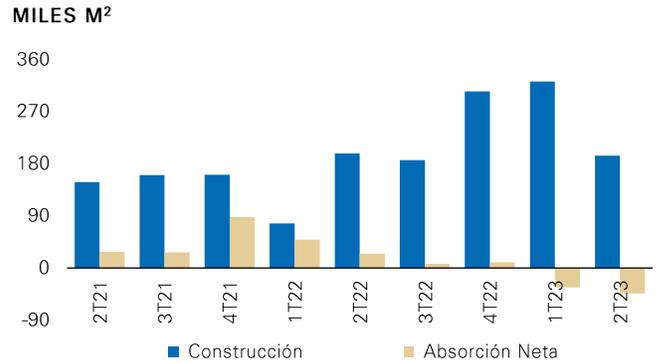
Principales Parques Industriales en Desarrollo

Parque Industrial	Corredor	Estatus	Inicio Operaciones
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Planeado	agosto 2023
Vesta Park Guadalajara II	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023
Roca El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	septiembre 2023
Centro Logístico Jalisco	López Mateos Sur	Construcción	noviembre 2023
FINSA Jalisco El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023

Desaceleración en el desarrollo de nuevos parques industriales

Los precios de tierra industrial registran un aumento en los principales corredores. La dotación de infraestructura eléctrica sigue siendo uno de los principales retos para mejorar las inversiones al corto plazo. Durante el presente año, la estrategia para la expansión industrial fue el desarrollo de nuevas naves especulativas. Destacan huellas de construcción de más de 60 mil metros cuadrados de construcción proyectadas al cierre de año.

Histórico de Área en Construcción y Absorción Neta

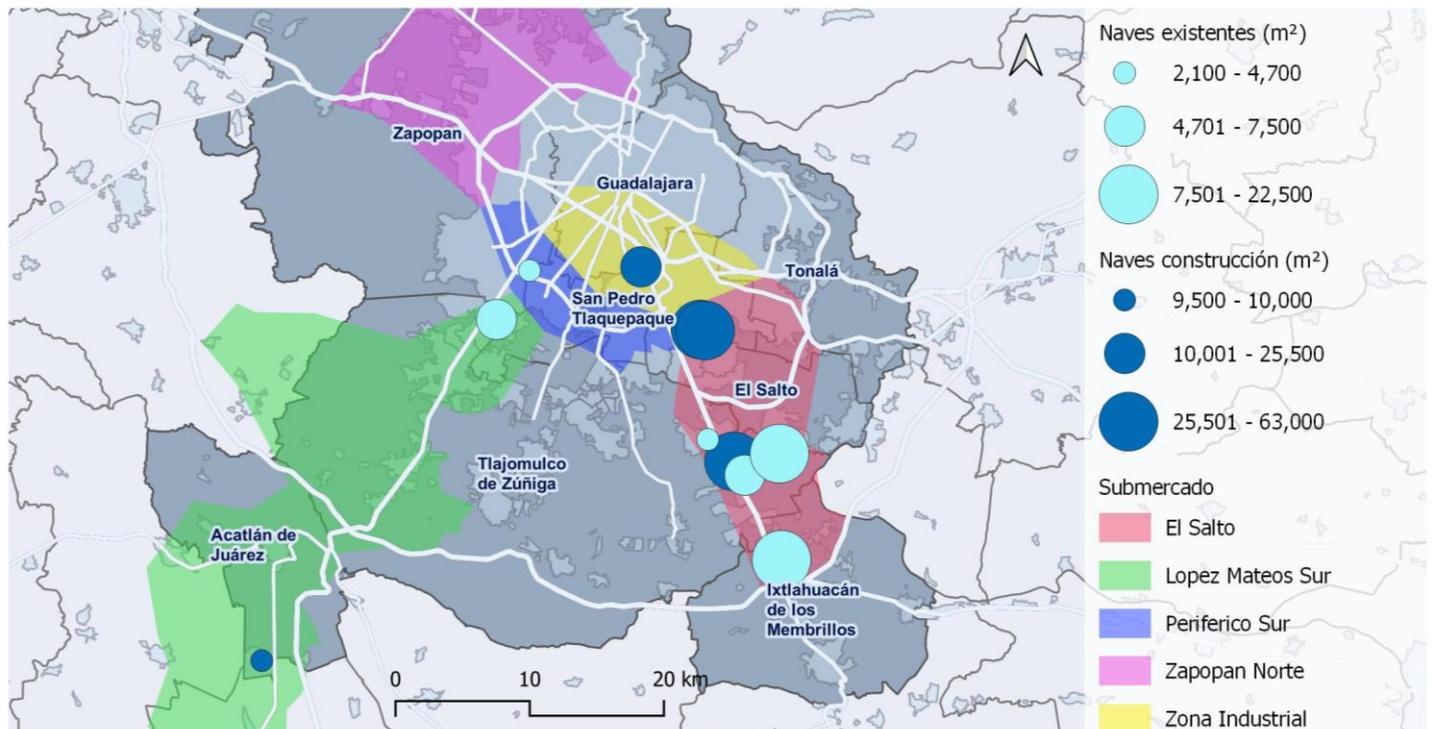


Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad (millones m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (millonesm ²)	Absorción Neta (millones m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ² /mes)
Lagos de Moreno	0.3	-	-	-	-	-	-	-

* Salida del mercado nave

Concentración de disponibilidad y superficie en construcción por submercado

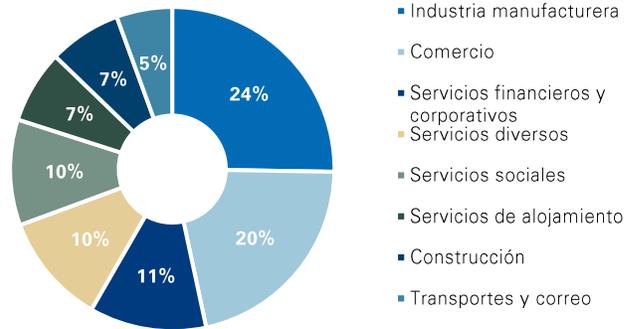


Nearshoring aprovecha condiciones económicas para destino de inversiones en manufactura

La llegada de inversiones por la relocalización de manufactura de empresas globales en México incrementó los flujos de capital hacia la manufactura. Las condiciones del peso también han generado atractivo y especulación financiera fuera del país. Otra condición interesante fue la reducción de los indicadores de inflación. En México se destaca la disminución de la desocupación de la población activa económicamente, condición que comparte la ciudad de Guadalajara. Sin embargo, la inflación subyacente sigue siendo alta respecto años pre pandemia.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

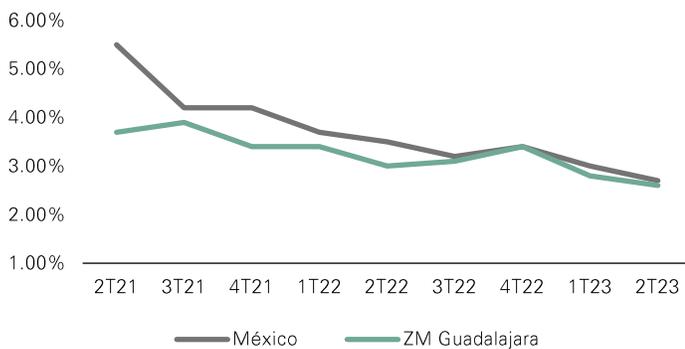
ZONA METROPOLITANA GDL, JUNIO 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

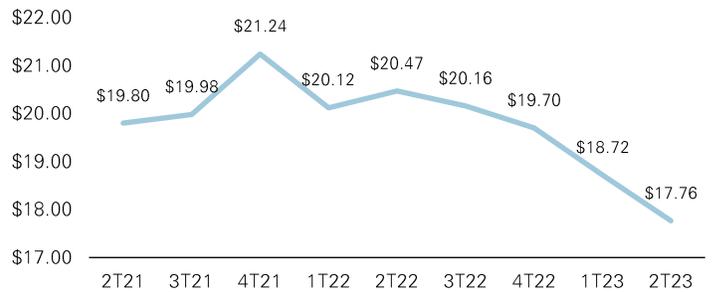
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

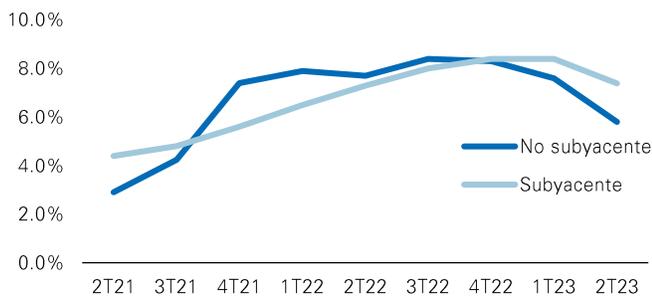
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



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.