

Guadalajara Mercado Industrial

Submercado El salto se fortalece

Un incremento en el área de construcción del 37% respecto al año anterior es impulsado por nuevos parques industriales que inician obra para la última mitad del año. De esta forma, el mercado se prepara para atender la demanda actual y del 2024, principalmente en el submercado El Salto con un incremento del 54% del área de construcción respecto al trimestre anterior. Cierres de naves continúan sobre naves en construcción, por lo que se espera que los valores de absorción bruta se vean hasta el 1T2023. El impulso de nuevas naves industriales en el mercado y su continua ocupación impulsaron un alza en los precios de salida de naves existente y en construcción del 8% y 3% respectivamente comparado al trimestre anterior.

Inversiones del extranjero plantean necesidades en la capacidad eléctrica

Se espera que empresas de países como China, Estados Unidos, Reino Unido, España y Japón anuncien inversiones en Guadalajara. Para ello, la Agencia de Energía de Jalisco anunció la inversión aplicada de 2 mil 500 millones de pesos para nuevas líneas de transmisión y distribución de energía. Además, se destaca la estabilidad de precios del gas natural donde

Condiciones Actuales

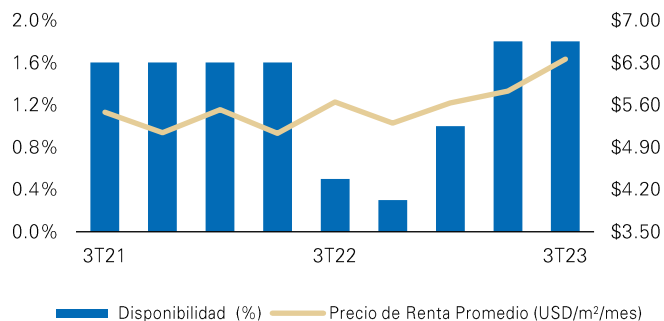
- El inventario industrial clase A no reportó crecimiento durante el 3er trimestre 2023.
- La construcción registró un incremento del 37% respecto al trimestre anterior y del 39% respecto al trimestre del año anterior.
- La tasa de disponibilidad en la ZM de Guadalajara se mantuvo sin cambios respecto al trimestre anterior.

Resumen de Mercado

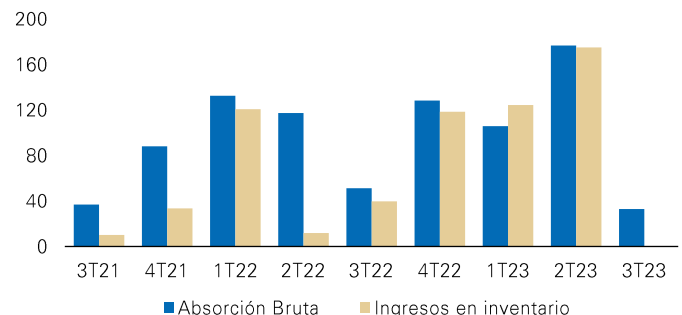
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	5.6 M	5.6 M	5.2 M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	1.8%	0.5%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	24,698	-44,158	6,770	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.36	\$5.83	\$5.91	↑
En Construcción (m ²)	306,640	193,897	185,778	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN BRUTA Y NUEVA OFERTA (MILES DE M²)



Desocupaciones en zonas centrales y naves clase B participan con altos precios en mercado

El submercado Zona industrial, localizado al centro de la ZM de Guadalajara, registró una incipiente reactivación en el mercado industrial. Dicho corredor tiene nueva disponibilidad en naves clase A y B con los precios más altos del mercado. Dicho comportamiento también se registra en el submercado Periférico Sur, donde se reporta durante el presente trimestre un cierre. Se espera que la reutilización de zonas industriales consolidadas eleve su participación del mercado industrial dada la demanda y dinamismo del mercado.

Histórico Inventario

MILLONES DE M²

Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (millones m ²)	Disponibilidad (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 en Construcción (USD/m ² /mes)
Zona Industrial	0.2	30.4	5,255	3.0%	0	-5,255	-2,388	\$7.75	\$7.60
El Salto	2.3	226.7	94,109	4.1%	21,945	18,872	-30,915	\$6.29	\$6.23
López Mateos Sur	0.6	49.57	-	0.0%	3,971.0	3,971	6,733	-	-
Periférico Sur	0.8	-	-	0.0%	7,110	7,110	7,110	-	-
Zapopan Norte	1.5	-	-	0.0%	-	-	-	-	-
Total	5.6	306.6	99,364	1.8%	33,026	24,698	-19,460	\$6.36	\$6.43

Principales Parques Industriales en Desarrollo

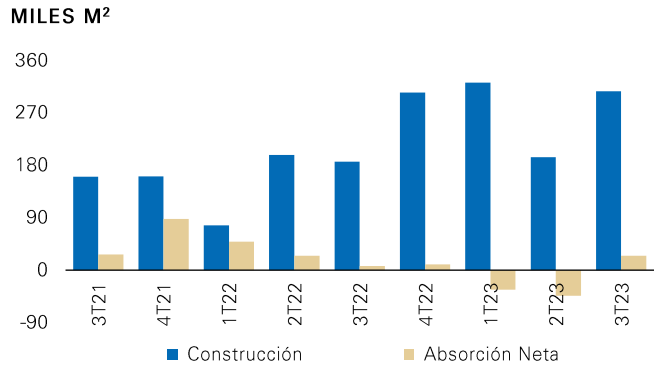
Parque Industrial	Corredor	Estatus	Inicio Operaciones
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Planeado	2023-2024
El Salto Park Guadalajara III*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023
Roca El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	octubre 2023
Plataforma Park Guadalajara*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023
FINSA Jalisco El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023

*Nuevo parque industrial

Inicio de obra en nuevos parques industriales

Nuevos parques industriales, Salto Park Guadalajara III y Plataforma Park Guadalajara, inician obras en el submercado El Salto. Dichos parques elevaron significativamente el área de construcción de todo el mercado y cuyas huellas promedio de la nueva oferta son de 30 mil metros cuadrados. Aunque el área en construcción no alcanza los valores registrados a inicio de año, continua con la tendencia en la llegada de nuevas inversiones en el mercado.

Área Trimestral en Construcción y Absorción Neta

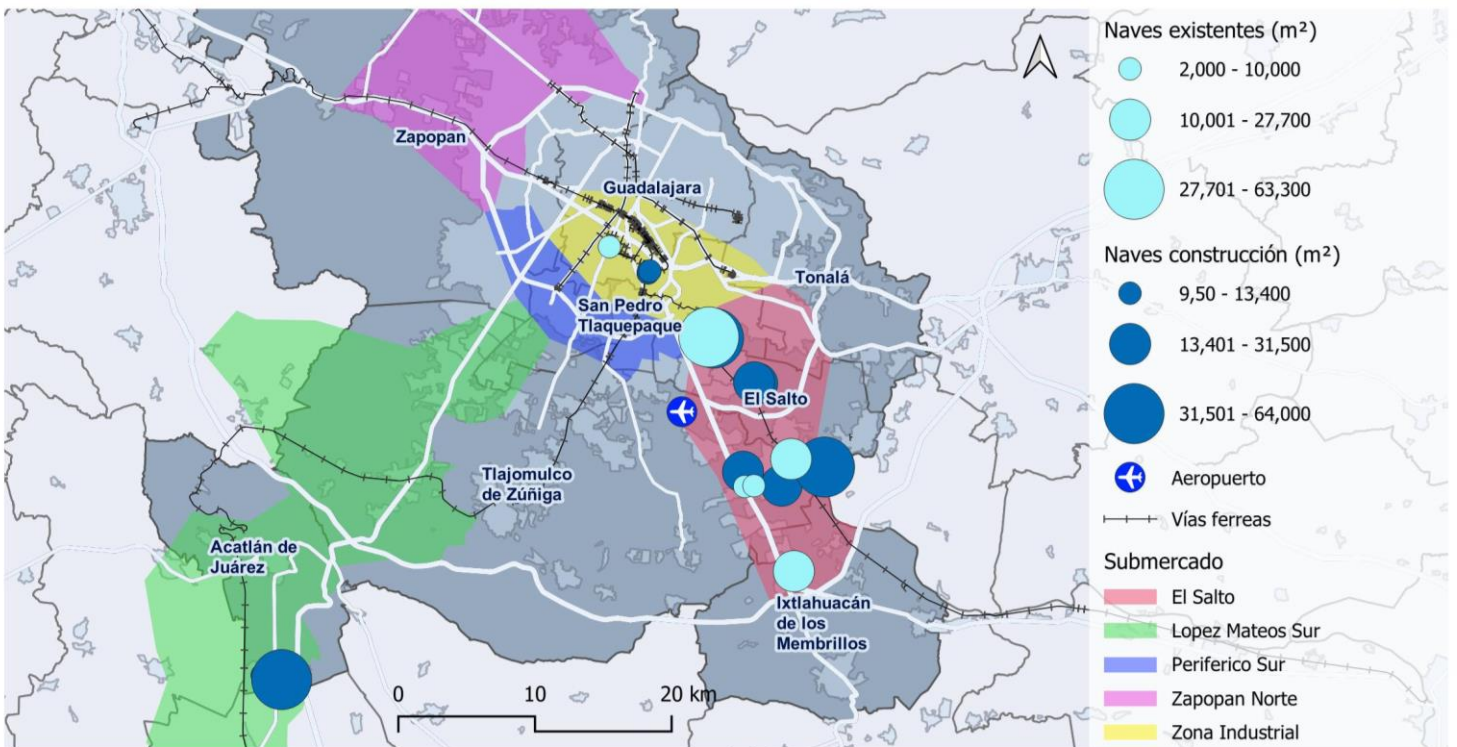


Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m²)	En Construcción (millones m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Absorción Neta Acumulada (m²)	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Lagos de Moreno	0.3	-	-	-	-	-	-	-

* Salida del mercado nave

Concentración de disponibilidad y superficie en construcción por submercado



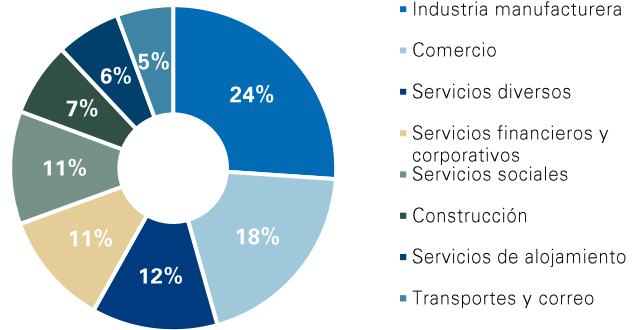
Continúa el fortalecimiento del sector de bebidas y automotriz

Jalisco se mantiene como la cuarta entidad en recibir la mayor inversión extranjera directa del país. Las inversiones acumuladas para el sector de manufactura en el año alcanzan los 891.7 millones de dólares (64% del total estatal). De este valor el 54% se relaciona con subsectores de bebidas, 14% maquinaria y equipo, 12% plástico y hule y 11% con tecnología de cómputo. Las empresas del sector automotriz que recibieron inversiones en lo que va del año se relacionaron con autopartes, mientras que por la fabricación de equipo se relacionó con componentes electrónicos.

Guadalajara registró tasas de desocupación menor al nivel nacional, situación que se espera continúe dado el fortalecimiento de su sector industrial. El desempeño estable de variables económicas del país permitirá el ingreso de capitales para la expansión industrial.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

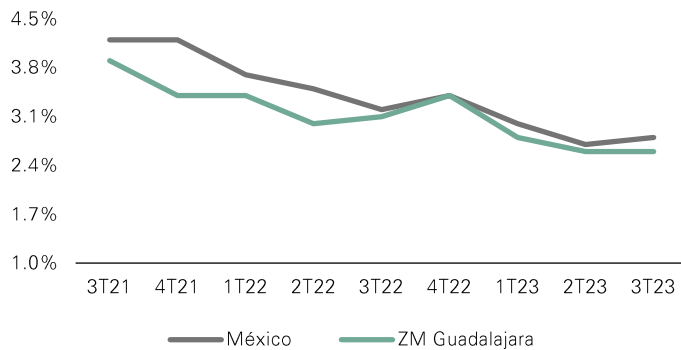
ZONA METROPOLITANA GDL, SEPTIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

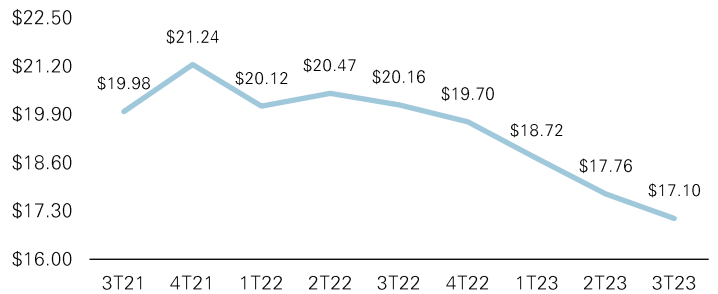
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE

Tipo de Cambio

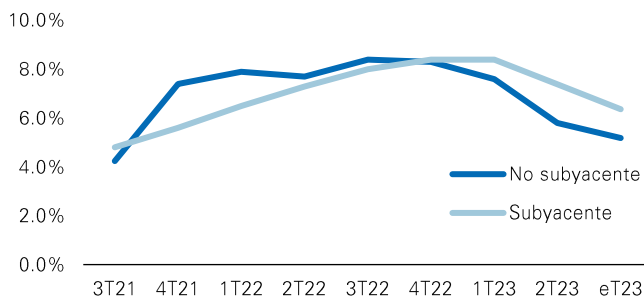
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

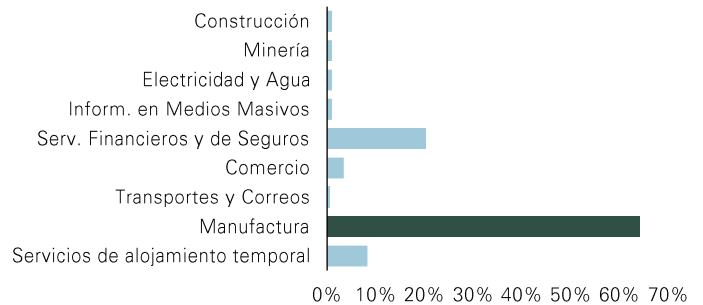
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, INPC

Inversión Extranjera Directa 2023 acumulada

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.