

Guadalajara

Mercado de Oficinas

Cierre de año con resultados positivos

Durante el segundo semestre de 2023, el mercado de oficinas de la Zona Metropolitana de la ciudad de Guadalajara continúa presentando números positivos en su absorción bruta, en su tasa de disponibilidad y un aumento en sus valores de renta.

En este periodo se presentó un aumento en los precios de salida dentro de los corredores Providencia, Puerta de Hierro y Vallarta, siendo del 3.3% hasta 9.2%. Se presentaron variaciones negativas en los corredores Zona Financiera, Plaza del Sol y Periférico Sur que van de -0.5% hasta -10.2%.

Ingresaron 5,126 m² al inventario, dentro del corredor Plaza del Sol, manteniéndose vigentes más de 89,045m² dentro de los corredores, Zona Financiera, Plaza del Sol y Vallarta. Se observó que la mayoría de los proyectos que se encuentran en construcción son de usos mixtos.

En todos los corredores se tuvieron pequeñas desocupaciones, sumando un total de más de 17 mil m² desocupados. Esto directamente relacionado con el nuevo esquema de oficinas híbrido y a la reubicación de espacios. Sin embargo, la absorción bruta continúa constante cerrando el año con más de 18,899m².

Condiciones Actuales

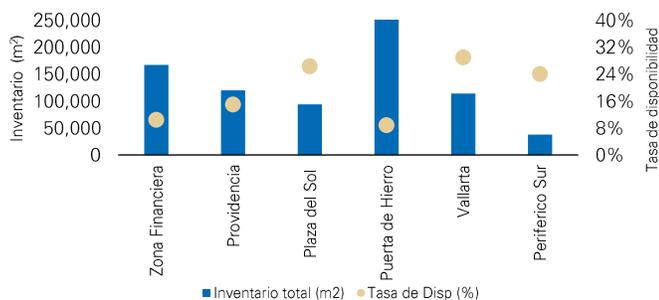
- La tasa de disponibilidad del mercado de Guadalajara cerró el semestre en 15.81%, 0.3 puntos por arriba del semestre anterior.
- La superficie en construcción es de 89,045m², los cuales se incorporarán al mercado durante los próximos años.
- Los precios de renta presentaron un aumento mínimo del 1.1% con respecto al semestre anterior.

Resumen de Mercado

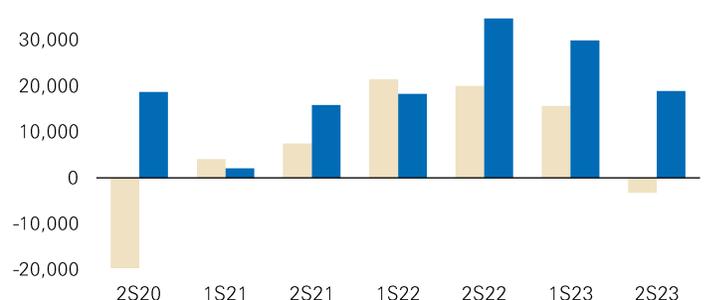
| | Semestre Actual | Semestre Anterior | Año Anterior | Proyección a 12 meses |
|--|-----------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| Inventario Total (m ²) | 803,156 | 795,390 | 785,390 | ↑ |
| Tasa de Disponibilidad | 15.8% | 15.5% | 16.4% | ↓ |
| Absorción Neta Semestral (m ²) | -3,278 | 15,667 | 19,996 | ↓ |
| Precio de Renta (USD/m ² /mes) | \$21.09 | \$20.85 | \$19.47 | ↑ |
| En Construcción (m ²) | 89,045 | 60,558 | 76,892 | ↓ |

Análisis de Mercado

INVENTARIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD

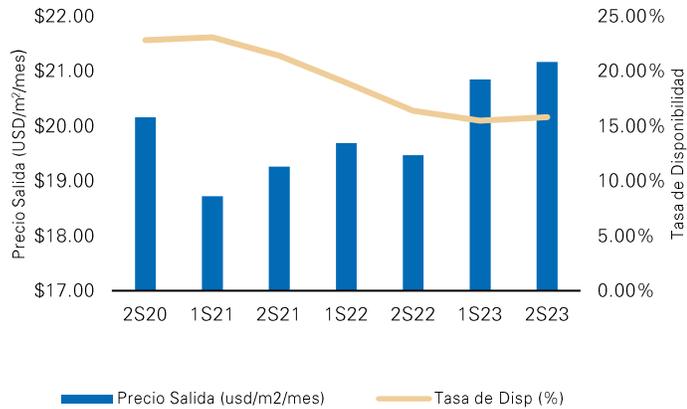


ABSORCIÓN NETA (M²)

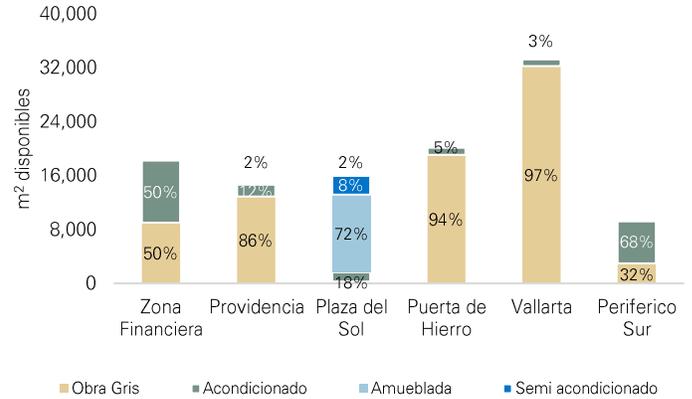


Análisis de Mercado

PRECIO DE SALIDA PROMEDIO Y TASA DE DISPONIBILIDAD

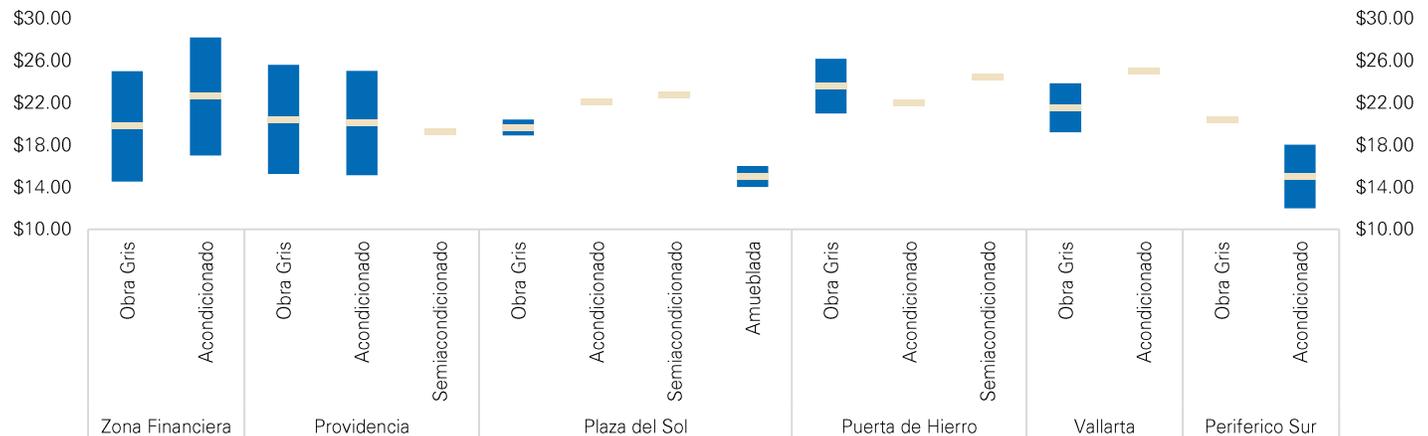


DISTRIBUCIÓN DE CONDICIÓN DE ENTREGA



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) | Disponib. Total (m²) | Tasa De Disponib. (%) | Absorción Bruta (m²) | Absorción Neta (m²) | Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes) |
|----------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Zona Financiera | 167,714 | | 44,153 | 17,540 | 10.5% | 3,300 | 653 | \$20.27 |
| Providencia | 120,092 | | | 18,088 | 15.1% | 7,245 | 5,921 | \$23.60 |
| Plaza del Sol | 94,185 | 5,126 | 31,487 | 24,870 | 26.4% | 5,101 | -2,068 | \$18.02 |
| Puerta de Hierro | 268,972 | | | 24,038 | 8.9% | 3,252 | 1,543 | \$22.33 |
| Vallarta | 114,114 | | 13,405 | 33,214 | 29.1% | 0 | -7,952 | \$22.90 |
| Periférico Sur | 38,079 | | | 9,191 | 24.1% | 0 | -1,374 | \$16.71 |
| Total Mercado | 803,156 | 5,126 | 89,045 | 126,941 | 15.8% | 18,899 | -3,278 | \$21.09 |

Para el cierre del año Jalisco se perfila como uno de los estados con mayor crecimiento económico y generador de empleos, teniendo un 5.2% del total de las exportaciones nacionales, es decir, un aumento del 7.6% con respecto al año anterior.

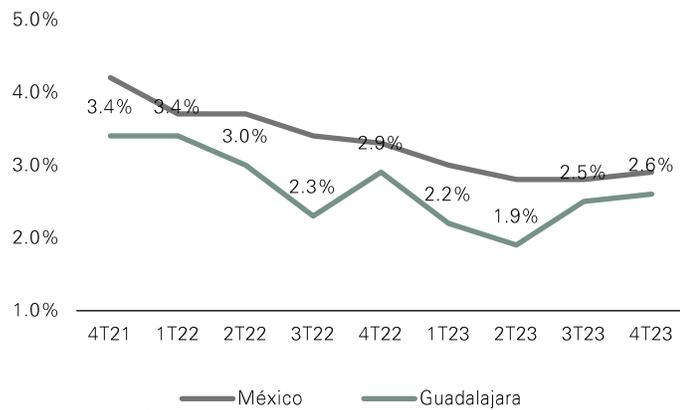
Las mayores exportaciones del estado fueron equipo de cómputo, electrónicos y de comunicación (51.6%), seguidos por la industria de las bebidas y tabaco (11.8%).

El estado de Jalisco captó el 4.7% de la inversión extranjera directa y tuvo un aumento de 2.4% en el Indicador Trimestral de Actividad Económica Estatal.

Se generaron 10,614 nuevos empleos lo que lo posiciona como el tercer lugar a nivel nacional, en donde las instituciones de gobierno a través de la SEDECO buscaron el fortalecimiento de las PyMES mediante programas de apoyos económicos alineados a Jalisco *Tech Hub Act*.

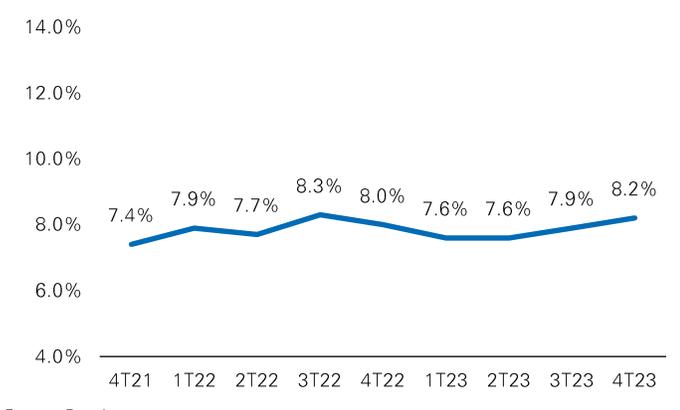
Tasa de Desempleo

INDICADOR ANUALIZADO



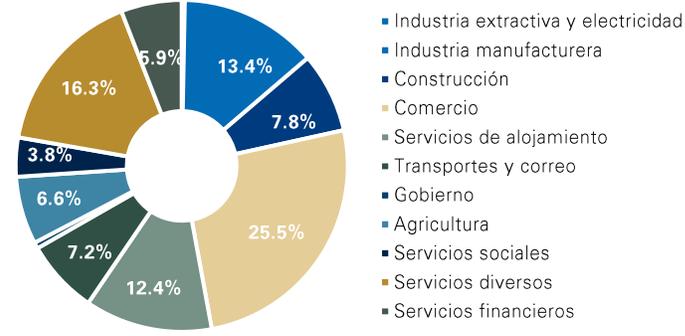
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

INDICADOR ANUALIZADO



Empleo por Sector de la Actividad Económica

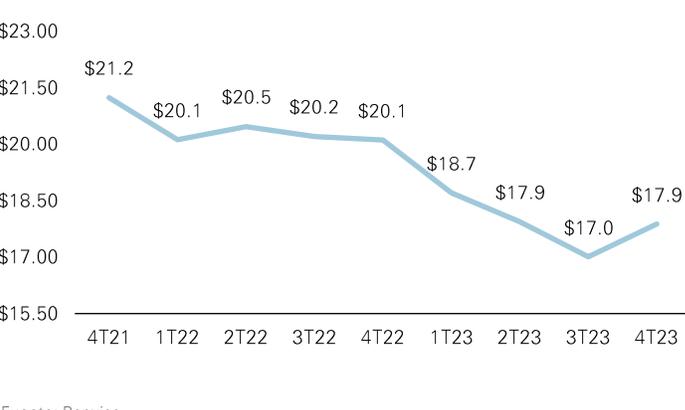
JALISCO, NOVIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

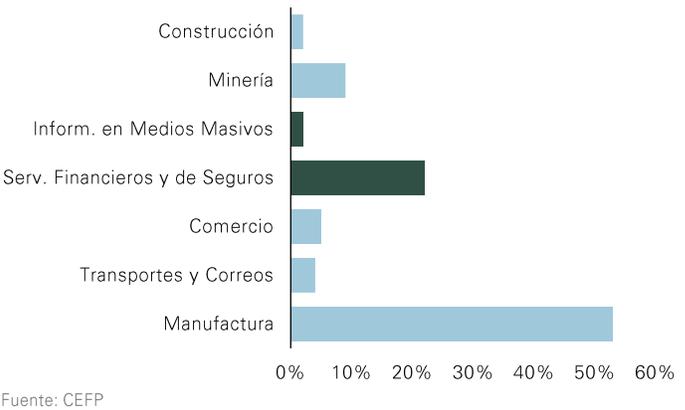
Tipo de Cambio

PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Inversión Extranjera Directa

PORCENTAJE



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

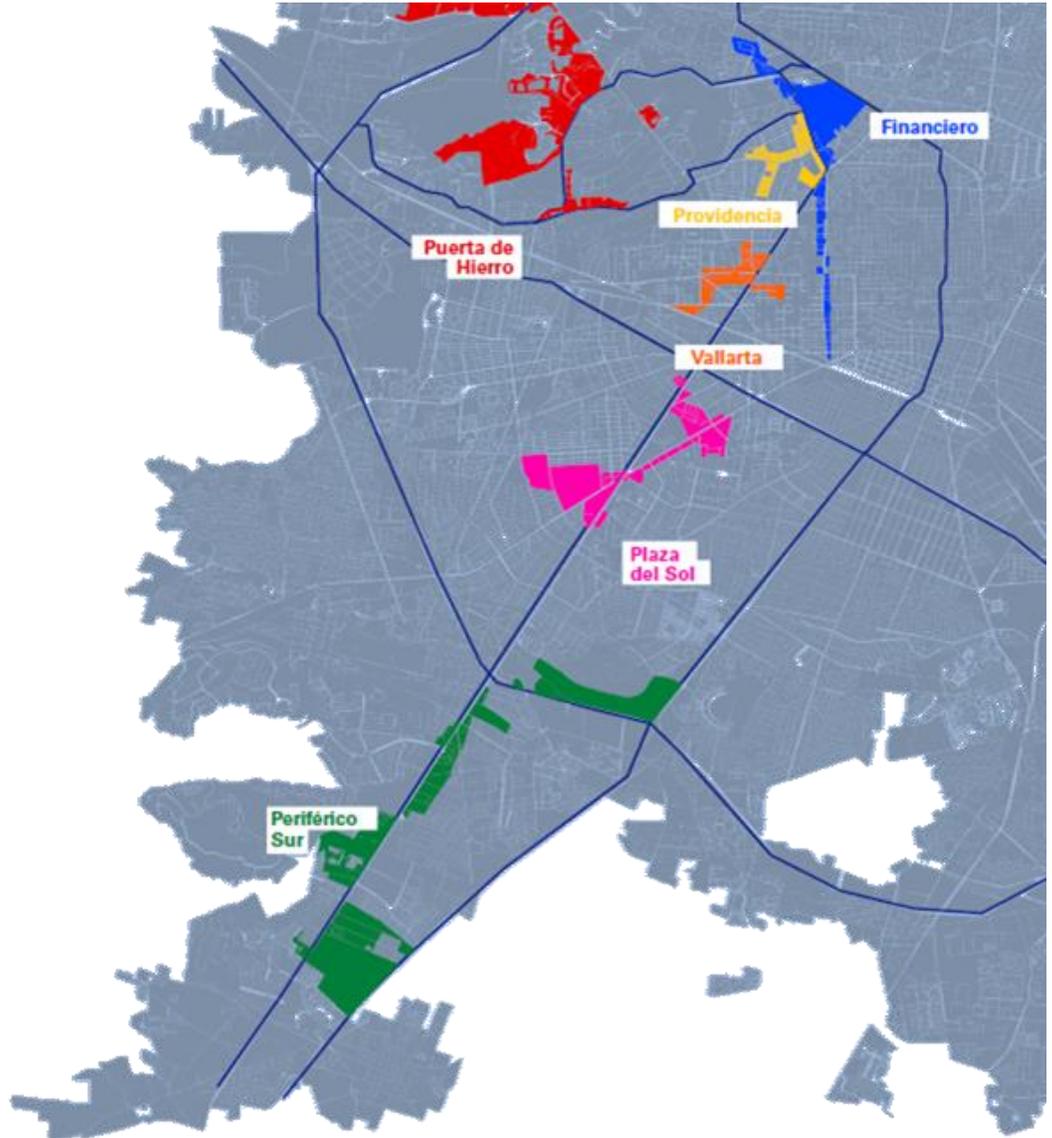
Karen Gutiérrez

Market Research Analyst
karen.gutierrez@nmrk.com

Esperanza Díaz

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