



Guadalajara Mercado Industrial

Desaceleración al cierre de año

El incremento en precios de tierra y la disponibilidad de infraestructura para el desarrollo de nuevos proyectos industriales son condiciones que continúan fortaleciendo el mercado hacia naves especulativas. A lo largo del año, la liberación en el mercado de naves nuevas impulsó valores absorción neta negativos. Sin embargo, la tendencia anual se orientó hacia valores positivos por el total de cierres que en promedio trimestral fueron superiores a los 100 mil metros cuadrados. Es así que los precios de salida continúan al alza y superan la barrera de los 6 dólares. Sin embargo, se reconoce una desaceleración de la superficie en construcción que podría ser explicado por la disminución de la inversión extranjera directa en la entidad.

Inversiones en electromovilidad representan confianza y papel de la ciudad en la carrera por microprocesadores

Entre los cinco proyectos relacionados con empresas de electromovilidad, Foxconn y proveedor logístico llegan al submercado El Salto. Mientras que el submercado de Lagos de Moreno se proyecta para dar provisión a la posible instalación de alguna ensambladora que se inserte en el corredor automotriz de Guanajuato.

Condiciones Actuales

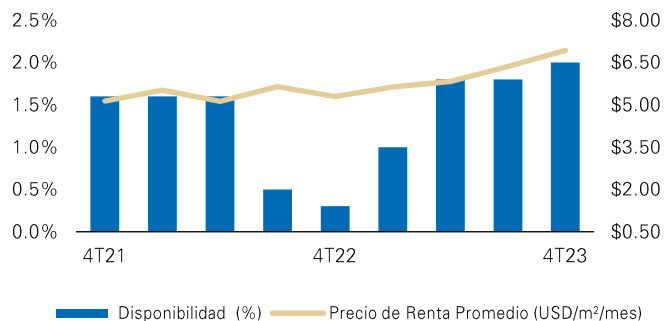
- El inventario industrial clase A reportó un crecimiento del 2% respecto al trimestre anterior.
- La construcción tuvo una desaceleración en su ritmo de crecimiento respecto al trimestre y año anterior.
- La tasa de disponibilidad en la ZM de Guadalajara se incrementó ligeramente por la entrada al mercado de nuevas naves.

Resumen de Mercado

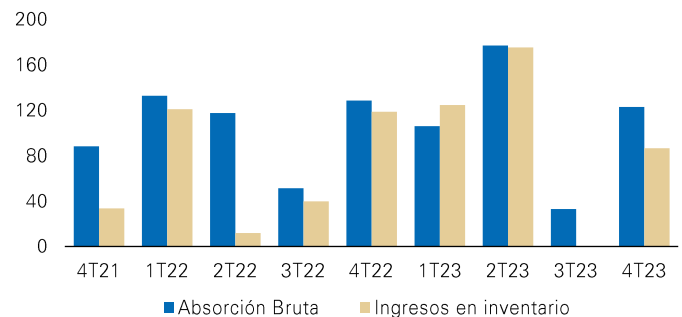
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Trimestre Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	5.7M	5.6M	5.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.0%	1.9%	0.3%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	11,687	24,698	9,929	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.93	\$5.84	\$5.30	↑
En Construcción (m ²)	271,853	306,640	304,367	↑

Análisis de Mercado

TASA DE DISPONIBILIDAD Y PRECIO DE RENTA



ABSORCIÓN BRUTA Y NUEVA OFERTA (MILES DE M²)

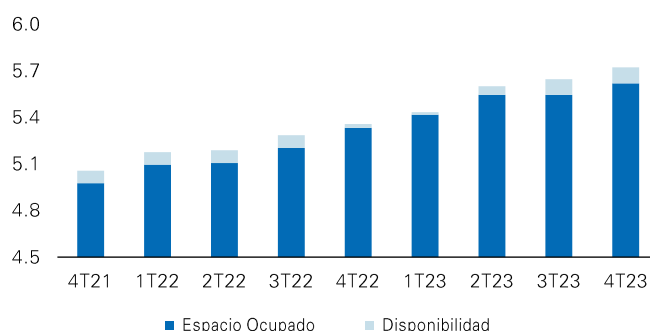


Principales submercados incrementan demanda de naves especulativas

Al cierre del año, el 77% de operaciones registradas se relacionan con naves especulativas en entrega benéfica. Aunque en el submercado El Salto se concentra el 89% de las operaciones del trimestre, la participación de los submercados de la antigua Zona Industrial y Periférico Sur continua por segundo trimestre activos.

Los submercados López Mateos y Lagos de Moreno iniciaron la construcción de naves orientadas al crecimiento de plantas por parte de inquilinos. De esta forma, mercados con baja disponibilidad de naves especulativas mantienen operaciones orientadas a proyectos *BTS*.

Histórico Inventario

MILLONES DE M²

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones m ²)	En Construcción (miles m ²)	Disponib. Total (m ²)	Tasa de Disponib.	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	40.4	20,244	11.7%	5,255	-15,088	-17,476	\$7.64	\$8.31
El Salto	2.4	137.7	96,634	4.0%	108,816	17,939	-12,976	\$6.28	\$6.23
López Mateos Sur	0.6	65.57	-	0.0%	-	-	6,733	-	-
Periférico Sur	0.8	-	8,836	0.0%	8,836	8,836	15,946	-	-
Zapopan Norte	1.5	10.15	-	0.0%	-	-	-	-	-
Total	5.7	271.9	116,878	2.0%	122,907	11,687	-7,773	\$6.93	\$6.85

Principales Parques Industriales en Desarrollo

Parque Industrial	Corredor	Estatus	Inicio Operaciones
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Construcción	marzo 2024
Parque Pinar Empresarial	Zapopan Norte	Construcción	marzo 2024
El Salto Park Guadalajara III*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	abril 2024
Plataforma Park Guadalajara*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023
Centro Logístico jalisco	López Mateos Sur	Construcción	octubre 2024
FINSA Jalisco El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	diciembre 2023
Proximity Parks Guadalajara*	Zona Industrial	Construcción	abril 2024
Planta Santa Clara-Jugos del Valle	Lagos de Moreno	Construcción	marzo 2024

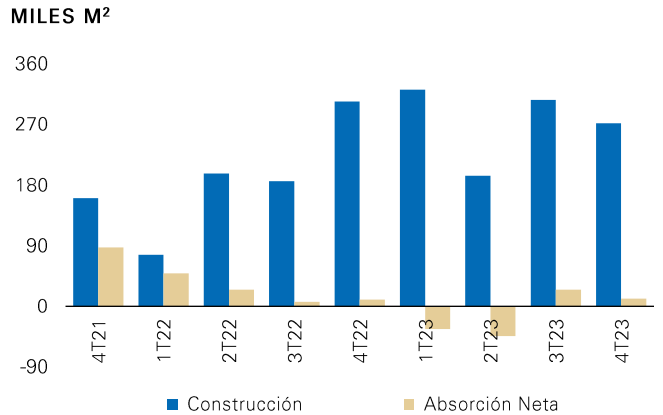
*Nuevo parque industrial

Cierres impulsan valores de absorción neta positivos

El comportamiento de los cierres durante el trimestre tuvo tendencias similares anteriormente descritos: expansiones de empresas, renovaciones de arrendamientos y naves que ingresan al mercado ya rentadas. La continua entrada de naves industriales nuevas en el mercado y el promedio trimestral de operaciones de renta colocaron el valor de la absorción neta positiva al cierre del año.

Aunque el mercado se encuentra sobre naves nuevas especulativas como reflejo del crecimiento del sector, la ocurrencia de dichas operaciones se ha visto reducida por dos factores: precios de tierra e infraestructura, así como disminución de inversión extranjera.

Área Trimestral en Construcción y Absorción Neta

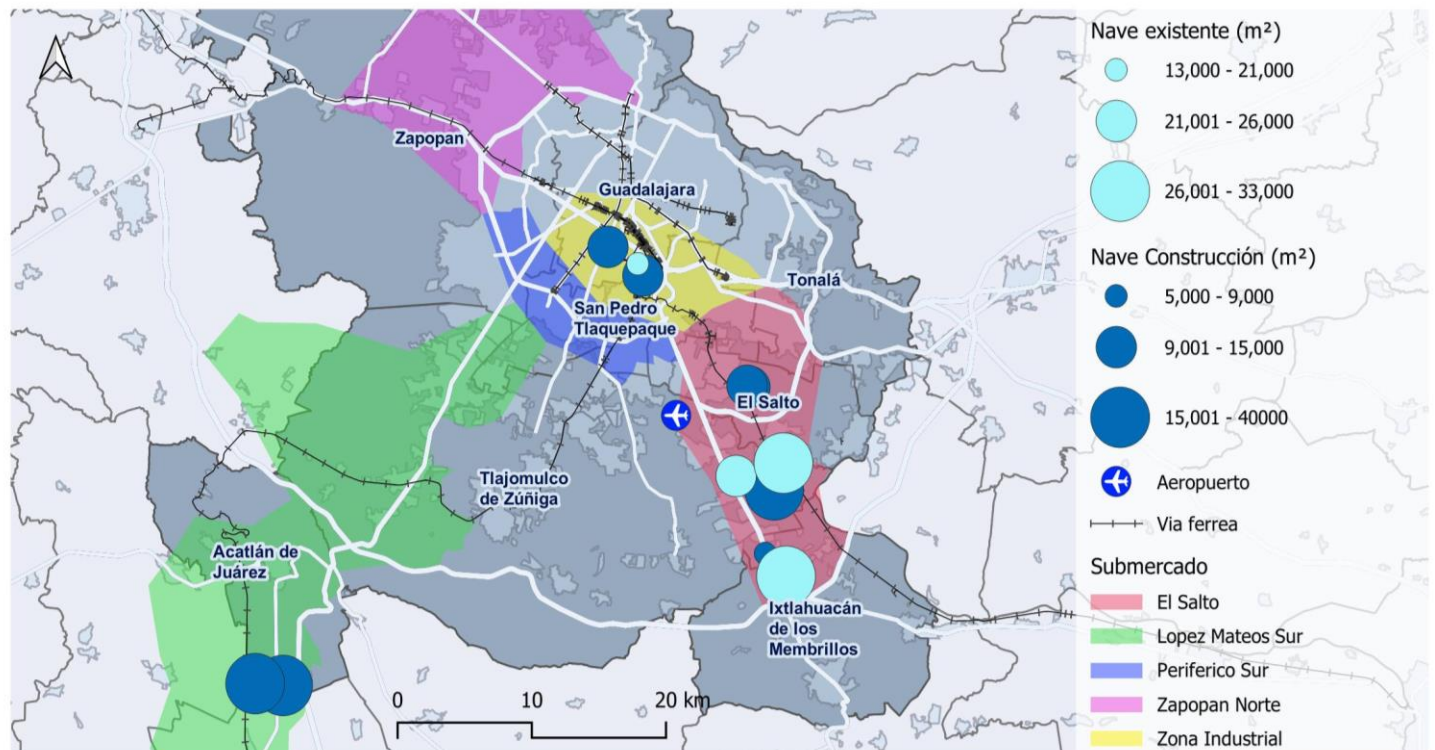


Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones de m ²)	En Construcción (miles m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Neta (m ²)	Absorción Trimestral Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ² /mes)
Lagos de Moreno	0.3	18.0	*	-	-	-	-	-

* Salida del mercado nave

Concentración de disponibilidad y superficie en construcción por submercado

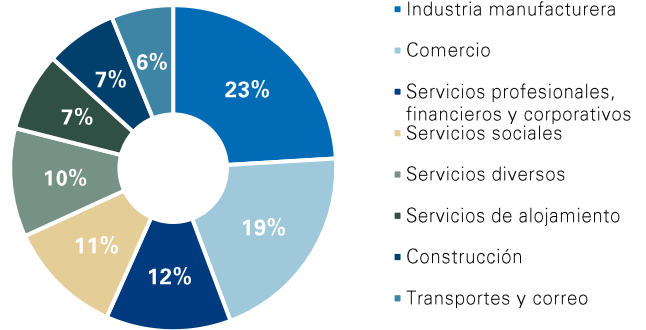


Disminuye la captación de inversión extranjera

Al cierre del año, el 60% de la inversión extranjera se dirigió al sector de manufactura. La desaceleración del crecimiento industrial en Guadalajara puede explicarse por la captación de inversiones en el 2024. Jalisco se desplomó al número 11 en recibir divisas para el sector de manufactura. Los subsectores con mayor inversión fueron la fabricación de bebidas con 57%, seguido del 19% para fabricación de vehículos y 15% para fabricación de componentes electrónicos. Entre las inversiones al sector de bebidas destaca el inicio de construcción para expandir una planta dentro de complejo Coca Cola para Santa Clara y Jugos del Valle. La inversión fue de 133 millones de dólares e inició construcción a inicios del cuarto trimestre.

Empleo por Sector de la Actividad Económica

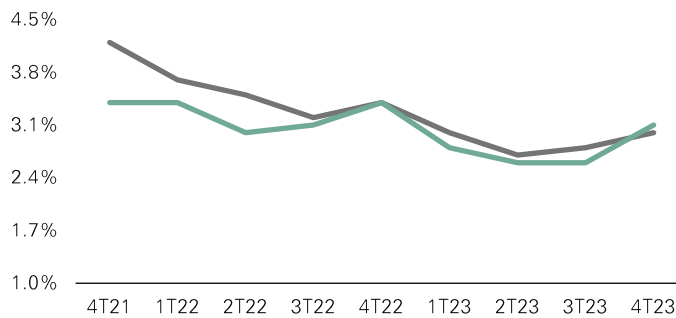
ZONA METROPOLITANA GDL, DICIEMBRE 2023



Fuente: INEGI, ENOE

Tasa de Desempleo

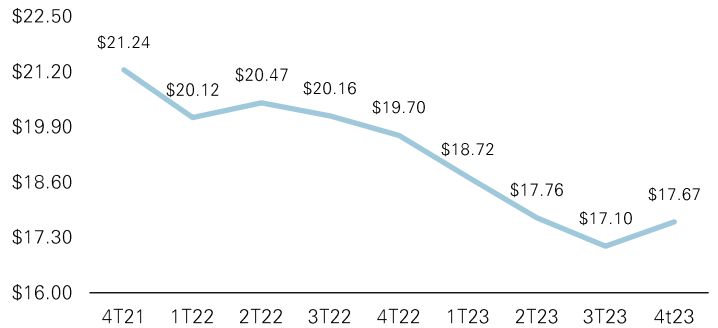
INDICADOR ANUALIZADO



Fuente: INEGI, ENOE — México — ZM Guadalajara

Tipo de Cambio

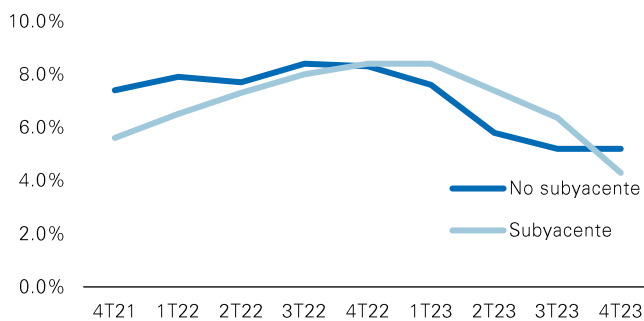
PESO MEXICANO (MXN) POR DÓLAR AMERICANO (USD)



Fuente: Banxico

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

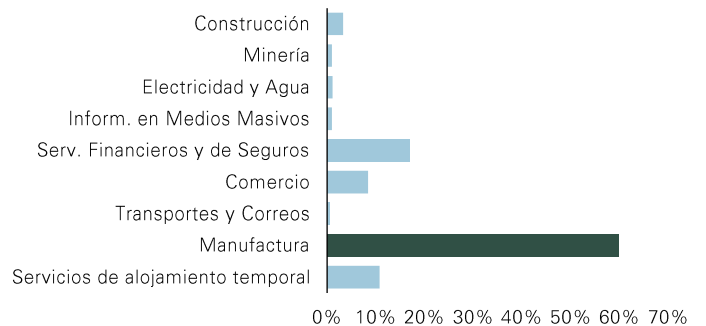
INDICADOR ANUALIZADO



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.