

1T2024

Guadalajara Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- La tendencia en la tasa de desempleo continuó a la baja en Guadalajara y fue mayor respecto al nacional. No obstante, la participación de mujeres disminuyó en la manufactura respecto al trimestre anterior.
- La inversión extranjera directa tuvo un notorio incremento al cierre del 2023 y una participación por encima del 50% respecto el valor total nacional.
- Se espera un incremento en la actividad económica impulsada por condiciones como la disminución en la inflación, mayor dinamismo laboral y apreciación de la moneda. Lo anterior favoreció la disminución de la tasa de interés en 25 puntos según la decisión de política monetaria del banco central de México.

Transacciones

- El submercado El salto concentra la atracción de inversiones, donde se registraron cierres en los parques El Salto Park Guadalajara III, XtraPark y Kampus Santa Rosa.
- Lagos de Moreno reactiva su mercado industrial con el nuevo CEDIS para Coca Cola en su línea de jugos.
- Submercado Zapopan Norte termina la construcción de la última nave en Parque Pinar Empresarial que funcionó como expansiones de inquilinos del propio parque.
- Zona Industrial en la zona centro de Guadalajara registró cierres en Parque Industrial Guadalajara.

Fundamentos de mercado

- El inicio de año se caracterizó por un incremento notable en el inventario industrial impulsado por el submercado El Salto. Se tuvo un crecimiento del 6% en inventario respecto el mismo periodo del año pasado, así como un incremento del 11% respecto al trimestre anterior en la superficie en construcción.
- La absorción bruta mantuvo el mismo dinamismo observado al inicio del año pasado.
- Los precios de salida tuvieron un comportamiento inverso, ya que naves especulativas tuvieron un crecimiento del 5% respecto al trimestre anterior y rebasaron precios de naves en construcción.

Perspectivas

- La recuperación en la inversión, impulso en infraestructura de agua por gobierno estatal, así como el volumen de construcción serán condiciones propicias para un 2024 con buen desempeño en los indicadores de mercado.
- Se espera que los precios continúen la tendencia al alza, aunque no sea tan alta como lo observado durante el presente trimestre.
- La velocidad de construcción y crecimiento del inventario se verán reducidas por la amplia oferta existente en el mercado.
- Desarrolladores independientes incrementan su presencia en zonas centrales con naves orientadas hacia logística.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

1T24

Economía

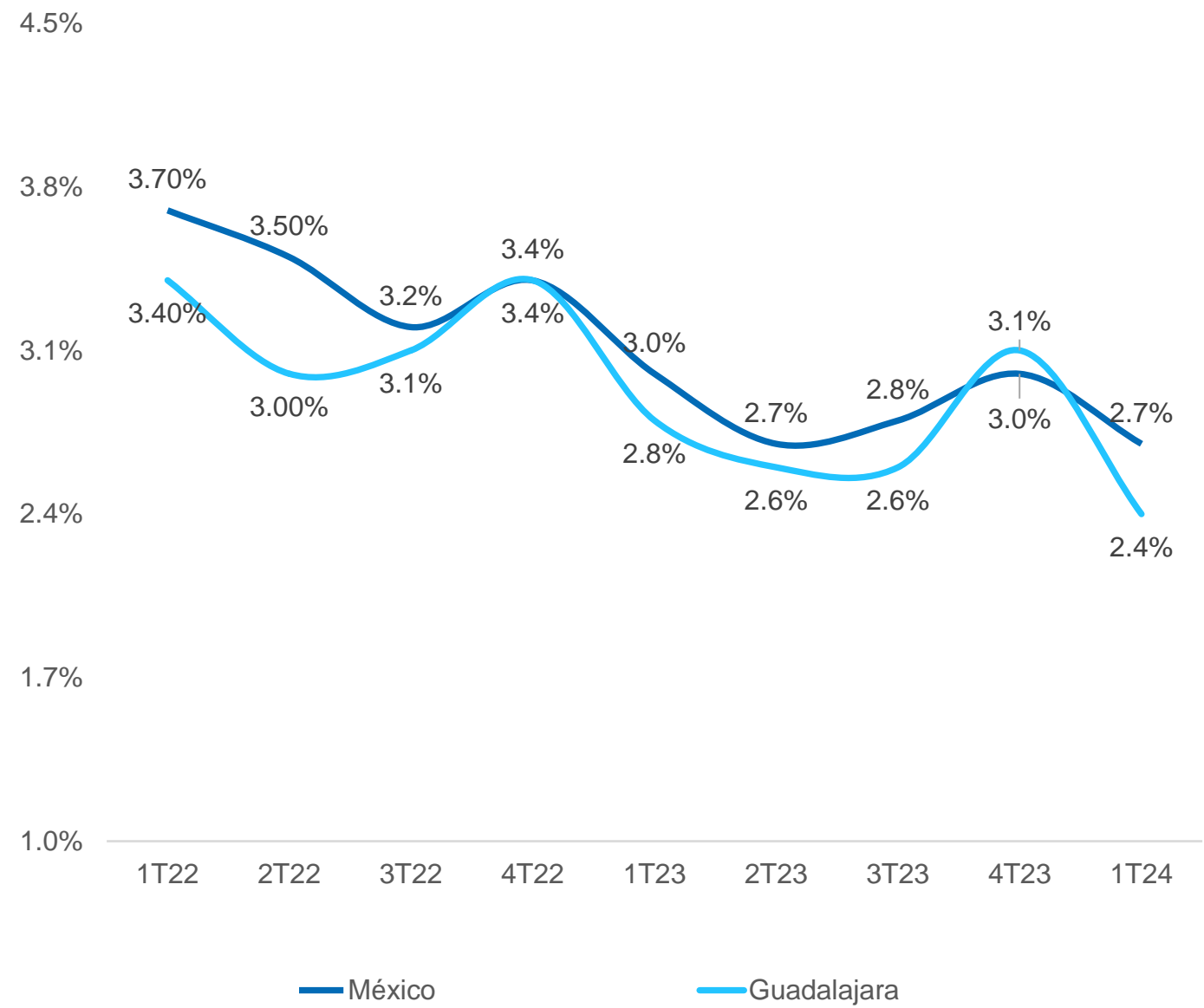


Empleo

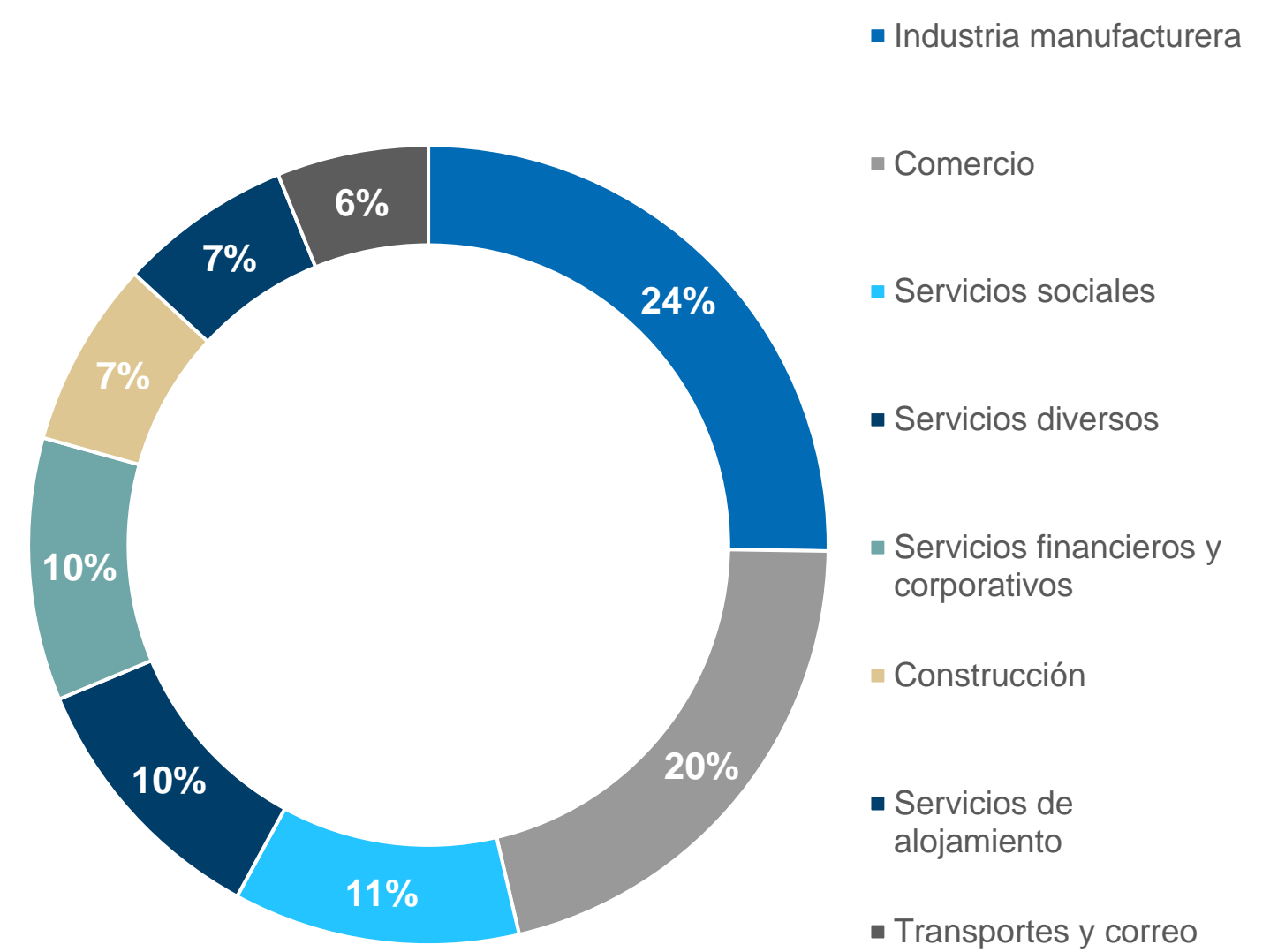
La tasa de desempleo está disminuyendo tanto a nivel nacional como de manera notable en la ciudad de Guadalajara.

Los subsectores de Manufactura y Servicios mantienen el crecimiento de empleo de 1 punto porcentual respecto al trimestre anterior.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía en Guadalajara



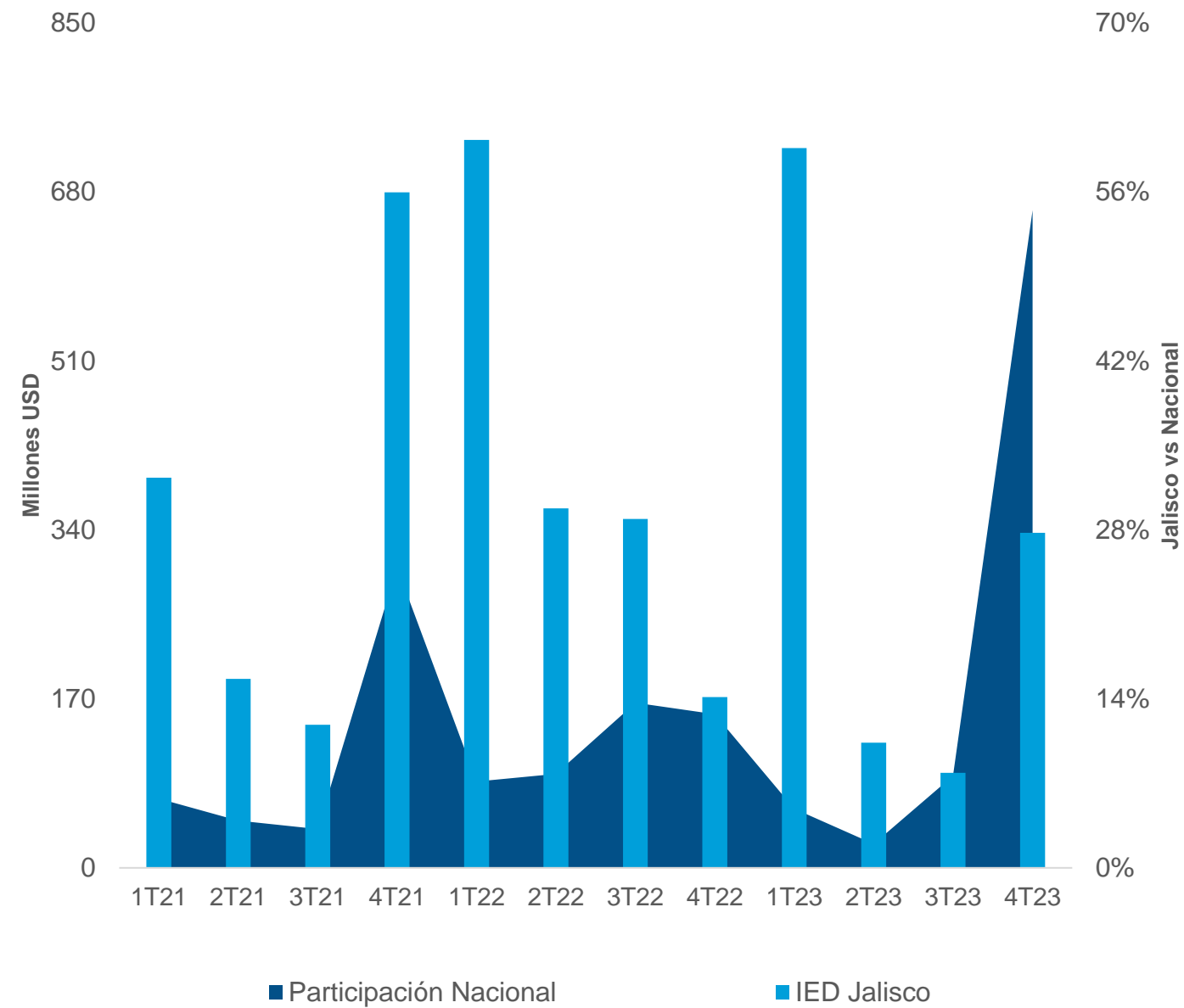
Fuente: INEGI.

Inversión

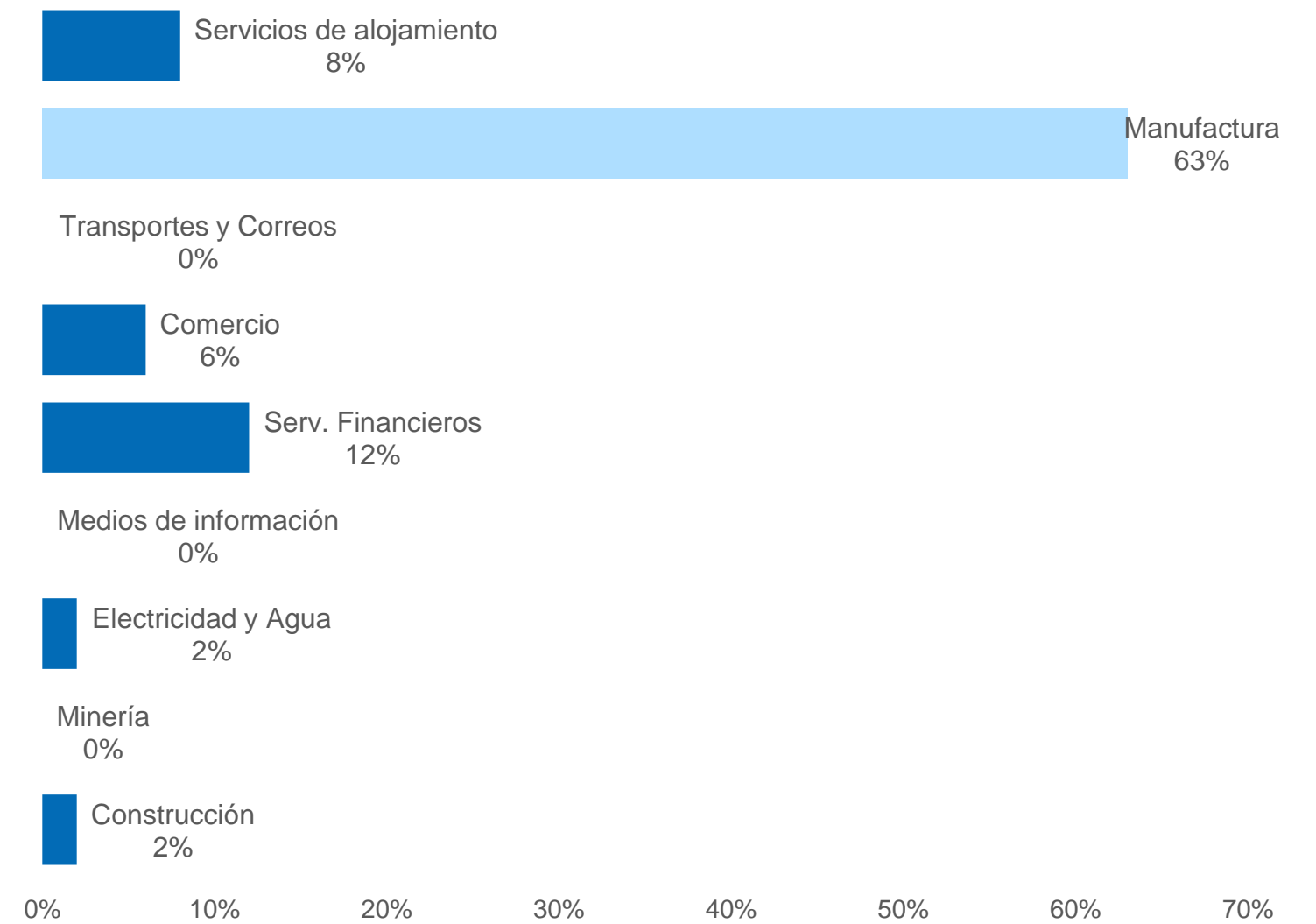
Se espera un aumento en la inversión extranjera durante el primer y último trimestre del año, aunque con una disminución en la participación nacional.

Se registró un crecimiento de 3 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior en la Inversión Extranjera Directa (IED) para el sector de manufactura.

Inversión extranjera directa (IED)



IED por subsector de economía (acumulado 2023)



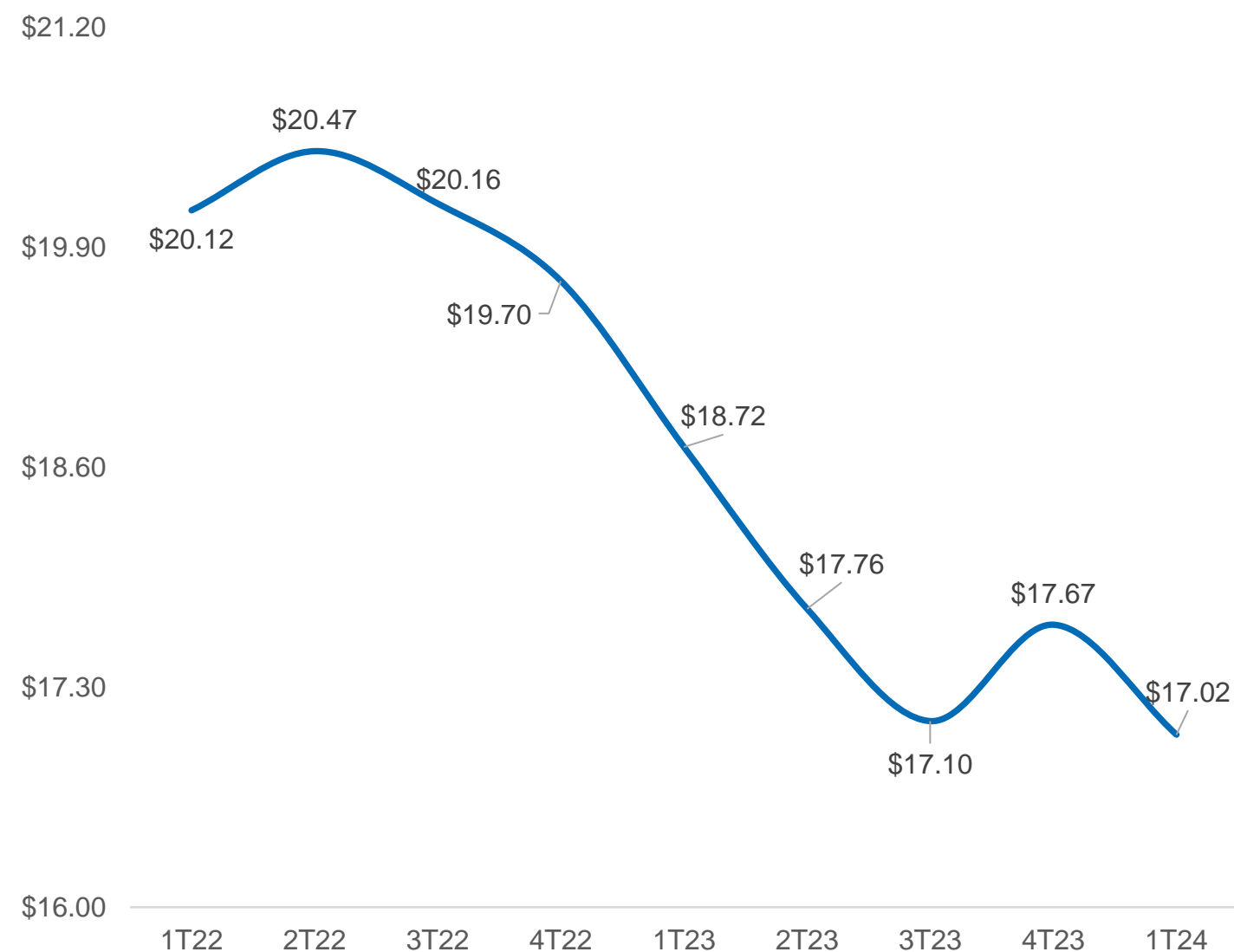
Fuente: Secretaría Economía

Inflación-devaluación

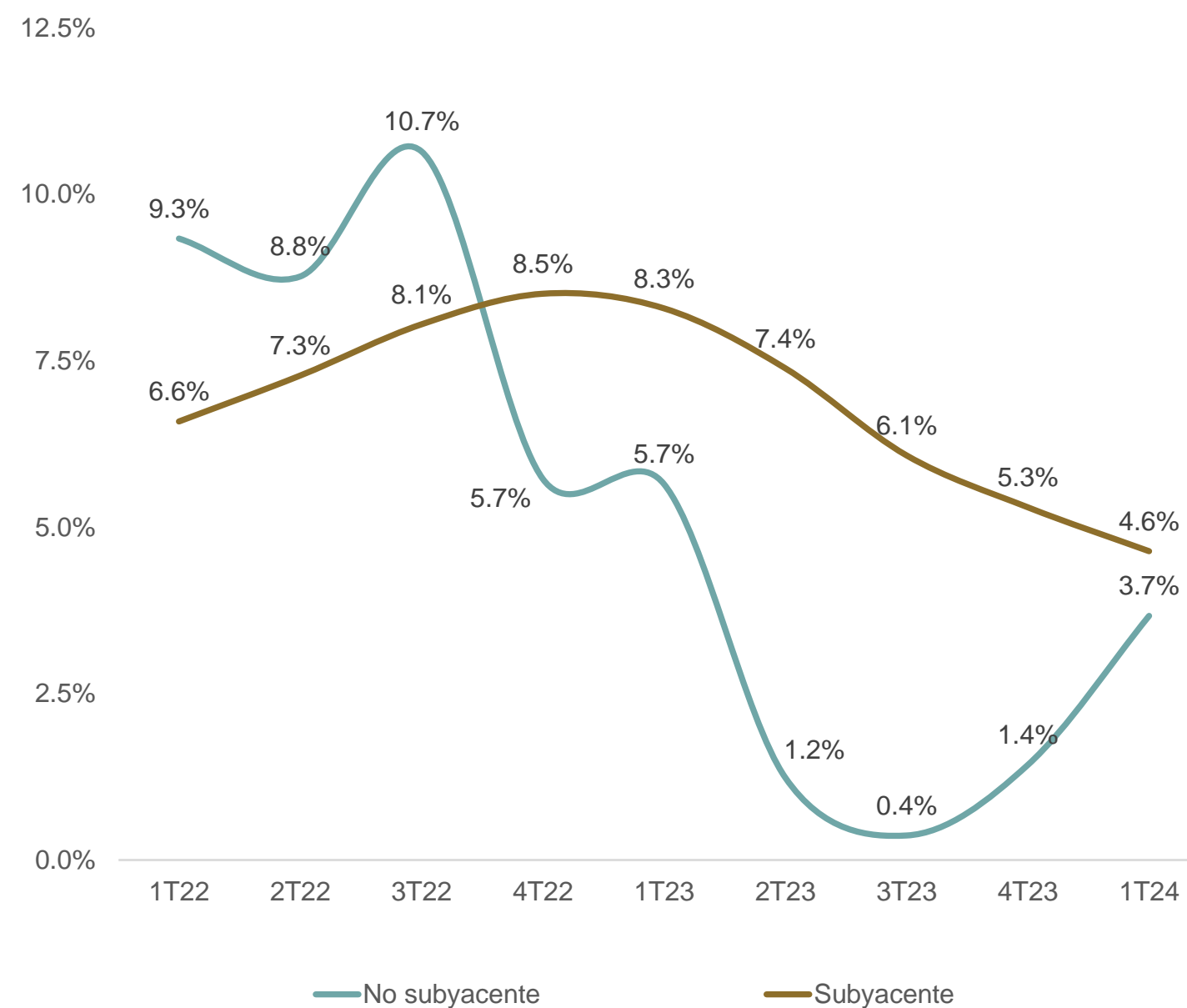
Peso continúa su tendencia de apreciación sobre el dólar y se espera que continúe a lo largo del año.

Política monetaria logra disminuir inflación y parece existir una relación entre la apreciación del peso y la inflación no subyacente.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

1T24

Fundamentos de mercado



Resumen de mercado

El cambio de año tuvo un impacto en el ritmo de construcción (11% mayor respecto el trimestre anterior) e incremento de inventario (6%).

Precios de salida de naves terminadas supera precio de naves en construcción, impulsado por oferta de zonas centrales de la ciudad.

Estadísticas por submercado (Guadalajara)

	Inventario Total (millones m ²)	En Construcción (miles m ²)	Nuevo inventario (millones m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta Trimestral (m ²)	Absorción Neta Trimestral (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	30.4	10,045	14,645	8.0%	15,743	5,698	5,698	\$10.48	\$7.60
El Salto	2.5	205.4	63,517	61,007	2.5%	99,594	36,077	36,077	\$6.46	\$6.65
López Mateos Sur	0.6	65.6	-	-	0.0%	-	-	-	-	-
Periférico Sur	0.8	-	-	-6,808	0.8%	-	-6,708	-6,708	\$7.91	-
Zapopan Norte	1.5	-	10,146	3,760	0.3%	10,146	-3,760	-3,760	-3,760	-
Total	5.5	301.4	83,708	86,220	1.5%	125,483	34,624	31,307	\$7.29	\$6.78

Estadísticas por submercado (suera de la ciudad)

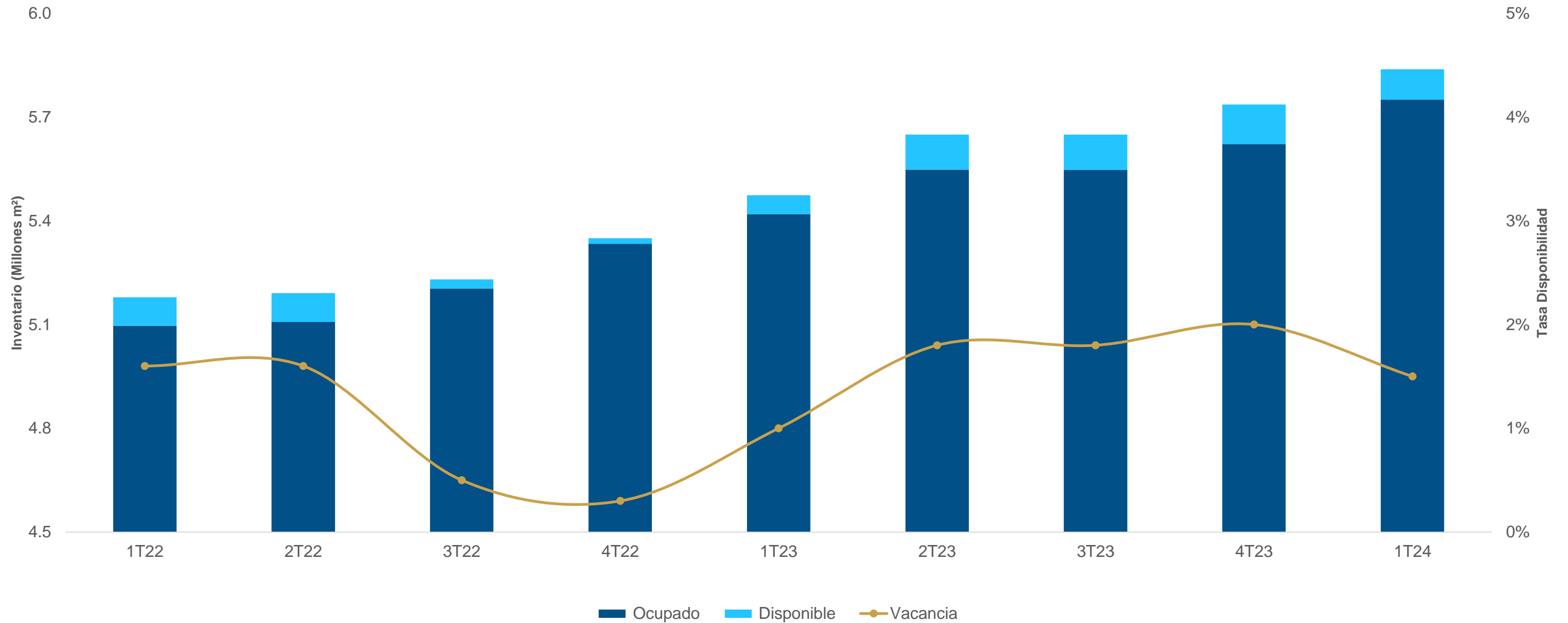
Lagos de Moreno	0.3	-	18,000	-	0.0%	18,000	-	-	-	-
-----------------	-----	---	--------	---	------	--------	---	---	---	---

Evolución de inventario y disponibilidad

El inventario reportó un crecimiento importante, aunque con baja disponibilidad comparado con los tres trimestres anteriores.

Sin embargo, la disponibilidad es más alta respecto el mismo periodo del año pasado.

Inventario existente y vacancia

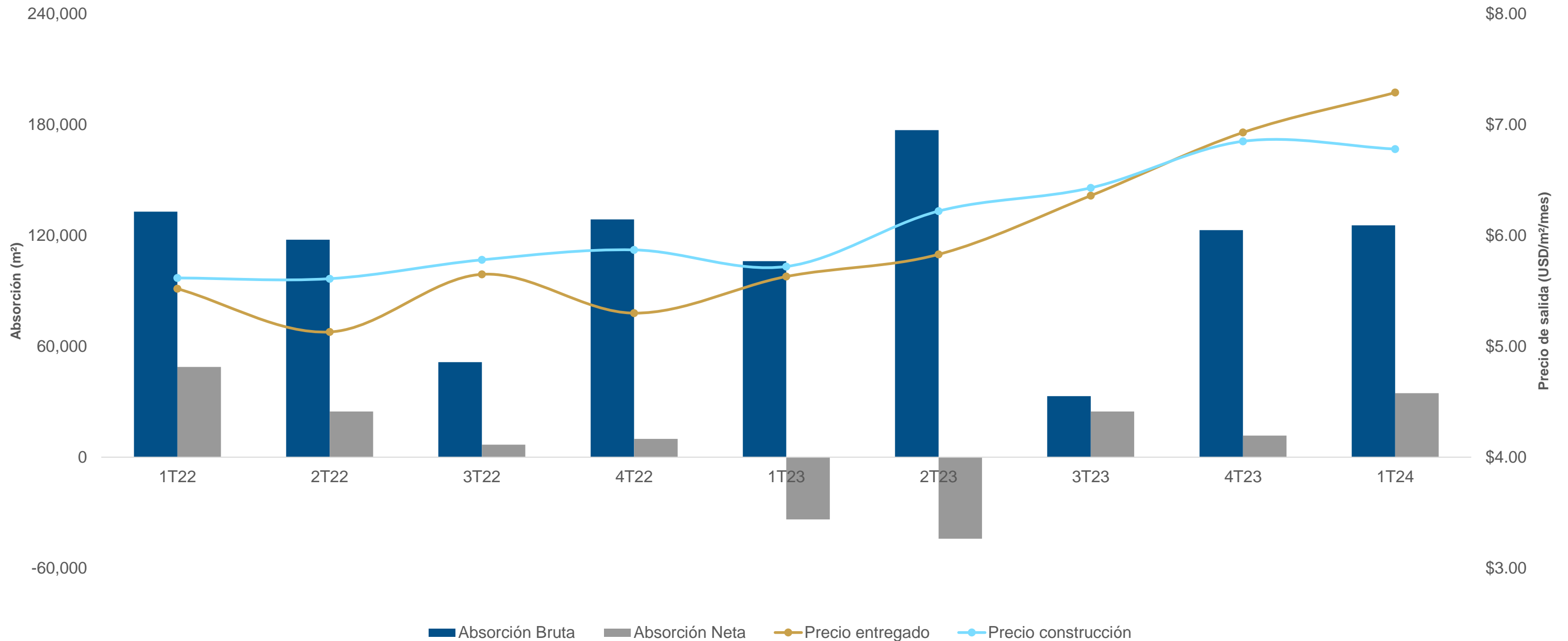


Absorción y precio de salida

La absorción bruta mantiene su dinámica en comparación con el trimestre anterior y es mayor que en el mismo período del año anterior. No obstante, es menor que en el mismo período hace dos años. Se observa un comportamiento similar en la absorción neta, aunque con un crecimiento mayor en comparación con los últimos trimestres de 2023.

Los precios de salida de naves terminadas superan por primera vez en los últimos dos años a los precios de naves en construcción.

Absorción y precios de mercado

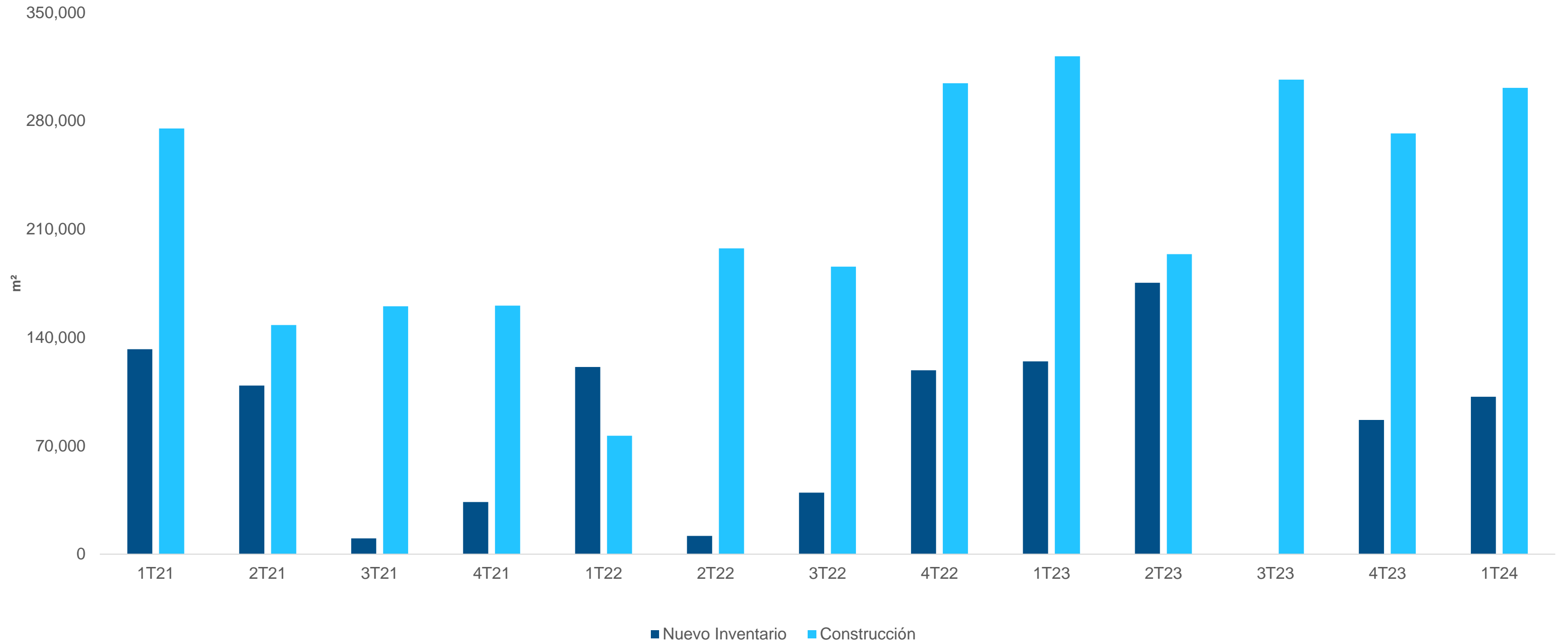


Nueva oferta

Naves nuevas disminuyen su ritmo de entrada en el inventario durante el presente trimestre comparado con el mismo periodo de los últimos tres años.

El ritmo de construcción es el mayor respecto los trimestres del mismo periodo de los últimos tres años.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Construcción y operaciones por parque

El mercado continúa orientándose al desarrollo de naves especulativas en el submercado El Salto.

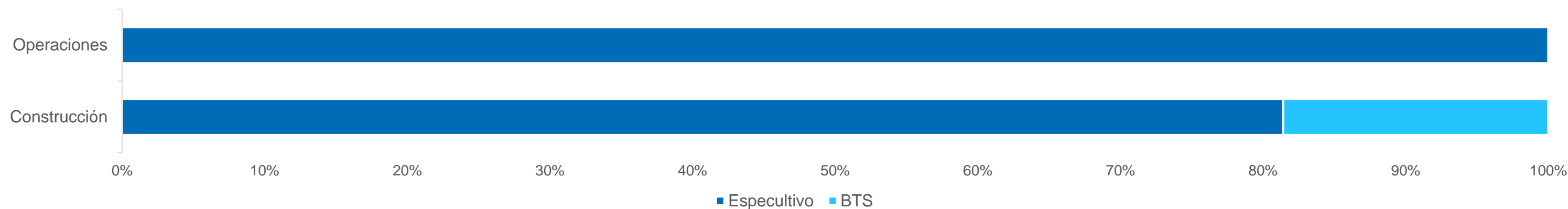
Proyectos en construcción

Parque Industrial	Corredor	Estatus	Inicio Operaciones
Parque Industrial San Jorge	El Salto-Aeropuerto	Construcción	junio 2024
Roca el Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	septiembre 2024
El Salto Park Guadalajara III*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	junio 2024
Plataforma Park Guadalajara*	El Salto-Aeropuerto	Construcción	junio 2023
Centro Logístico jalisco	López Mateos Sur	Construcción	noviembre 2024
FINSA Jalisco El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	junio 2023
FlexPark El Salto	El Salto-Aeropuerto	Construcción	mayo 2024

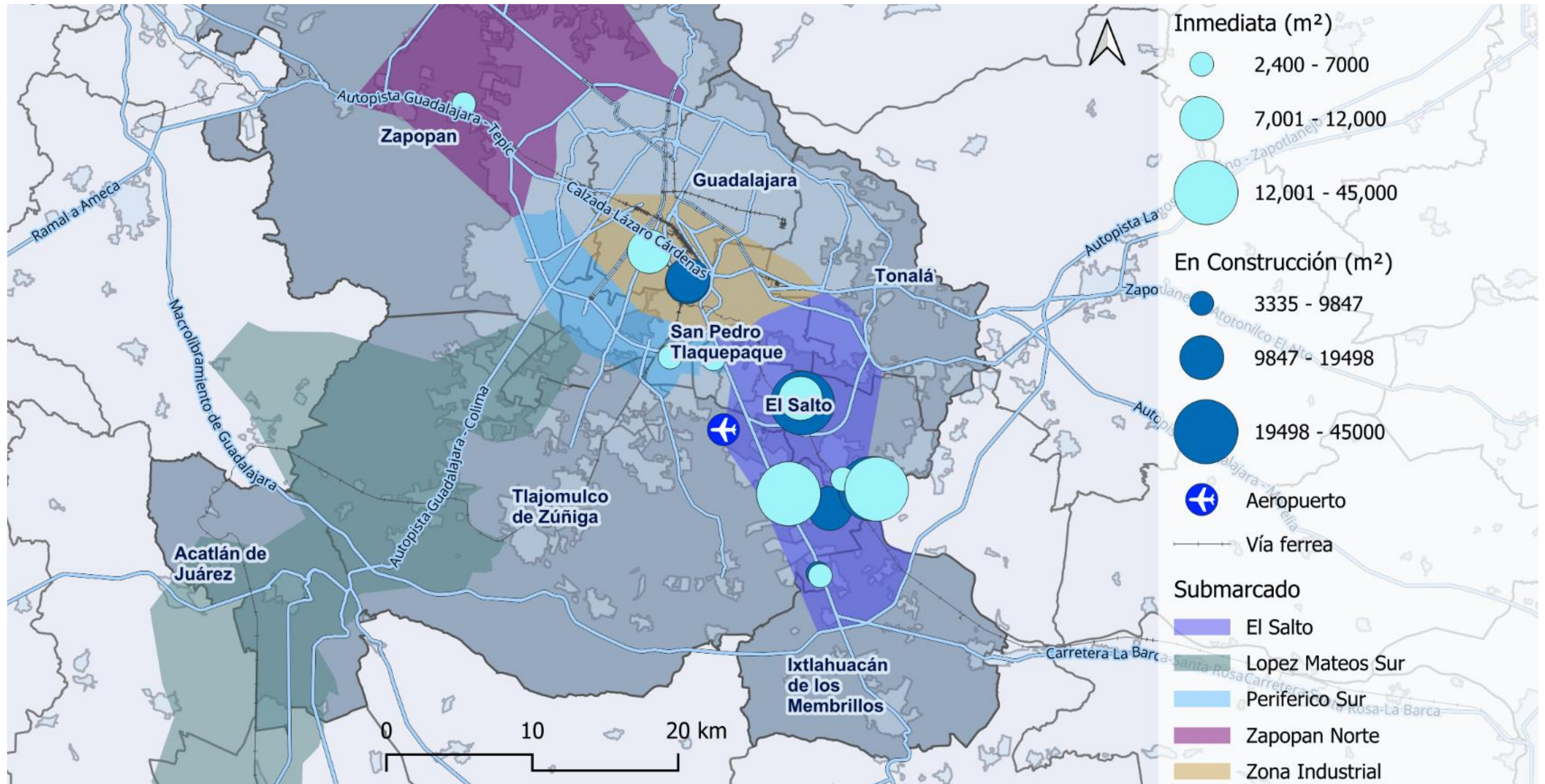
*Nuevo Parque Industrial

Principales operaciones

Parque Industrial	Corredor	Tipo	Superficie (m²)
Xtra Industrial Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	39,870
Kampus Industrial Santa Rosa	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	27,675
El Salto Park Guadalajara III	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	24,715
Parque Industrial Guadalajara	Zona Industrial	Especulativa	15,743



Localización oferta especulativa



Para más información:

Fernando Lara

Market Research Analyst

Bajío

fernando.lara@nmrk.com

Juan Flores

Research Director

Latinoamérica

juan.flores@nmrk.com

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe

Carr. México Toluca 5420-PH

Santa Fe, Cuajimalpa, México

CDMX 05320

t 555-980-2000

nmrk.lat

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 México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

NEWMARK