
1S2024

Guadalajara Mercado de Oficinas



NEWMARK

Análisis de mercado



Economía

- A la espera de un año electoral en los Estados Unidos, la incertidumbre se ve presente en el comportamiento y reconfiguración de la Inversión Extranjera Directa que tiene esta primera mitad del año en el Estado.
- Jalisco ha sido un importante centro tecnológico en México, especialmente en la industria de la tecnología de la información y la electrónica, por lo que este semestre continuo con inversiones en empresas emergentes (startups), programas de capacitación y desarrollo de talento.



Transacciones

- El corredor Vallarta presento la mayor absorción bruta y neta, por arriba de los 15,000m².
- El corredor Puerta de Hierro fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta más alta al cierre de este trimestre, representado el 19% del total de las transacciones realizadas en Guadalajara.



Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total (m ²)	814,060	795,390	↑
Tasa de Disponibilidad	11.84%	15.5%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	30,550	15,667	↑
Absorción Bruta Semestral (m ²)	33,723	19,922	↑
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$20.58	\$20.85	↓



Perspectivas

- El inventario de oficinas mostro un alza del 2.3%, rebasando los 800,000 m², sin embargo, se espera que este se mantenga debido al atraso en las construcciones y el cambio de uso que tuvieron algunos proyectos.
- La absorción bruta mantiene los números positivos y al alza para este semestre, teniendo también una baja en la tasa de disponibilidad de más del 20%, lo que deberá establecerse una nueva estrategia para la creación de espacios en el mercado corporativo.
- En este semestre se dieron las elecciones en México, con las cuales se registraron algunas fluctuaciones en el precio del dólar, mismas que tuvieron una variación del 2% en los precios de salida de renta, se espera que estos se mantengan para cierre del año.

I. Economía	04
II. Fundamentos de mercado	07
III. Estadísticas por submercado	13

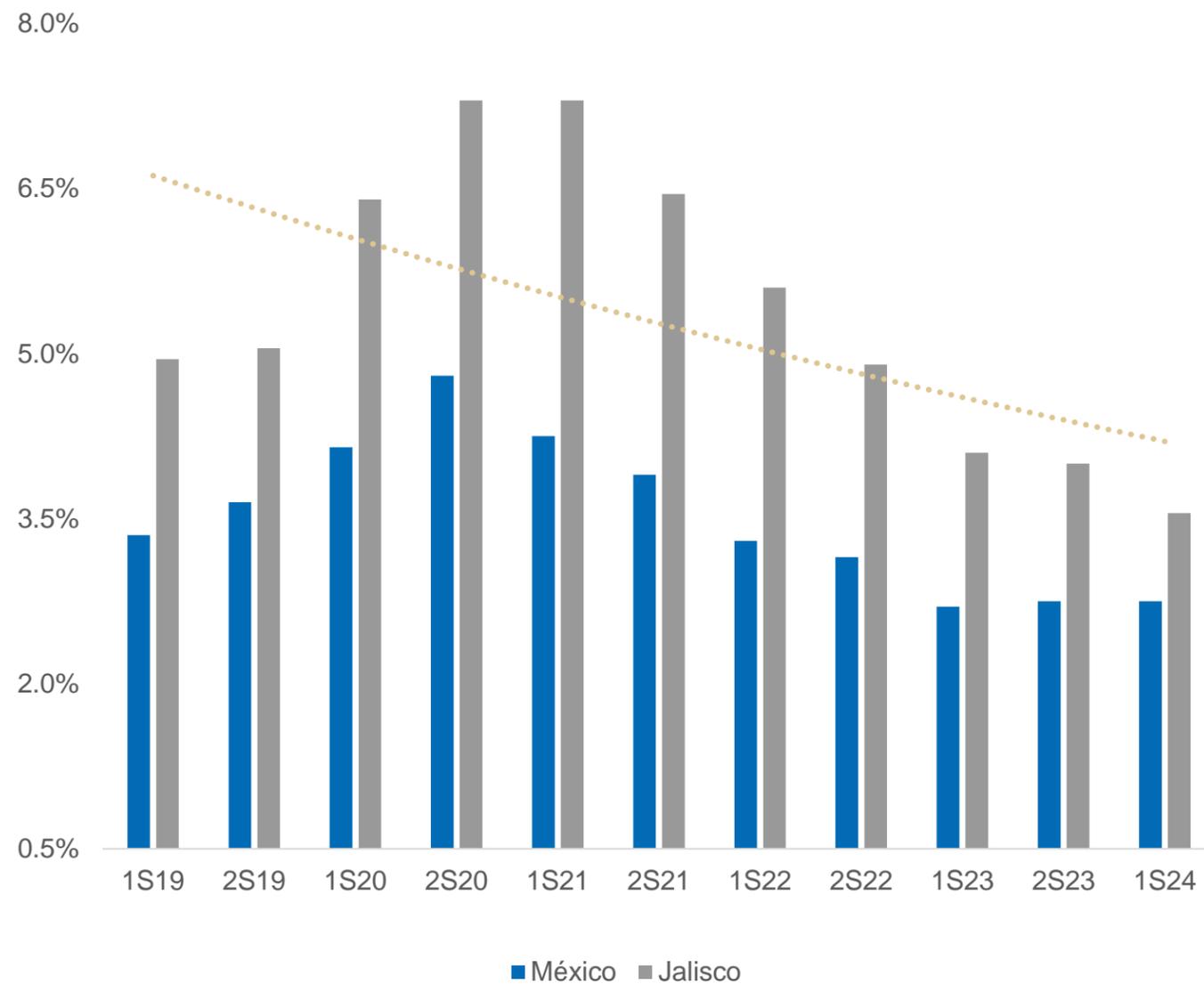
Economía



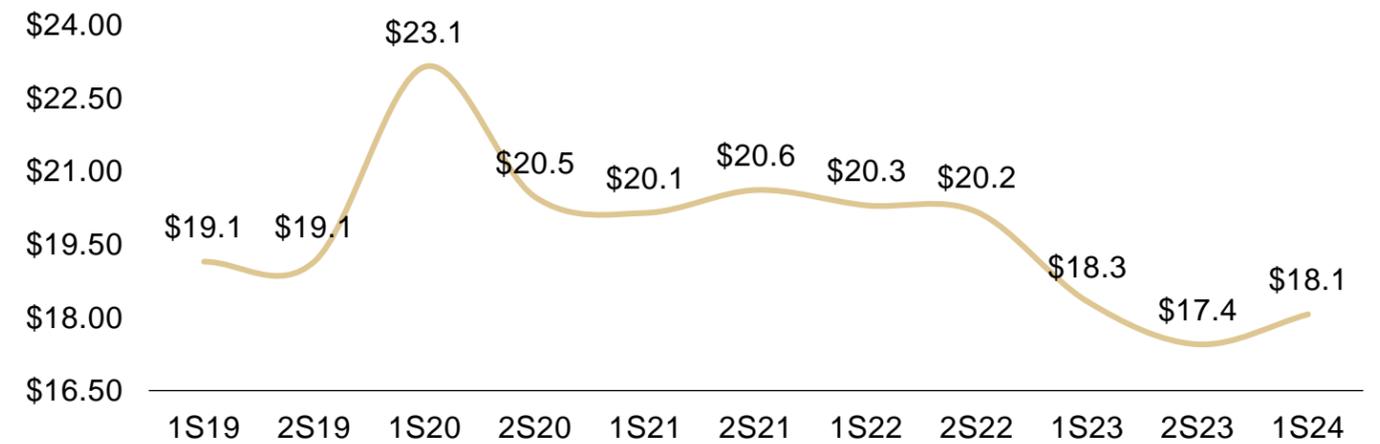
Panorama económico

Las condiciones favorables de empleo en el Estado reflejan una economía dinámica, colocando a Jalisco con la tasa de Condiciones Críticas de Ocupación más baja del país (20.6%), beneficiando a su población con mejores oportunidades y mayor competitividad laboral.

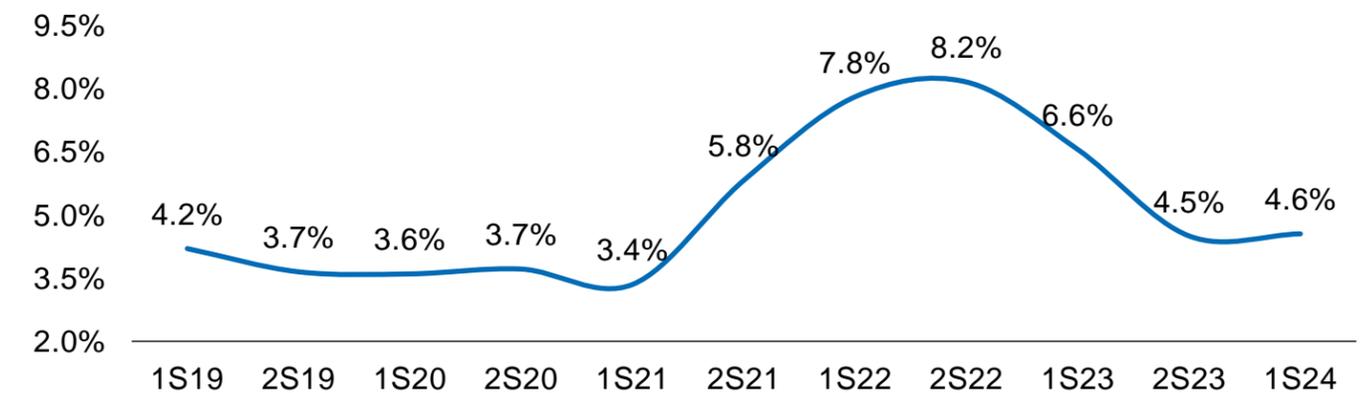
Tasa de Desempleo



Tipo de Cambio: Peso Mexicano (MXN) por Dólar Americano (USD)



Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

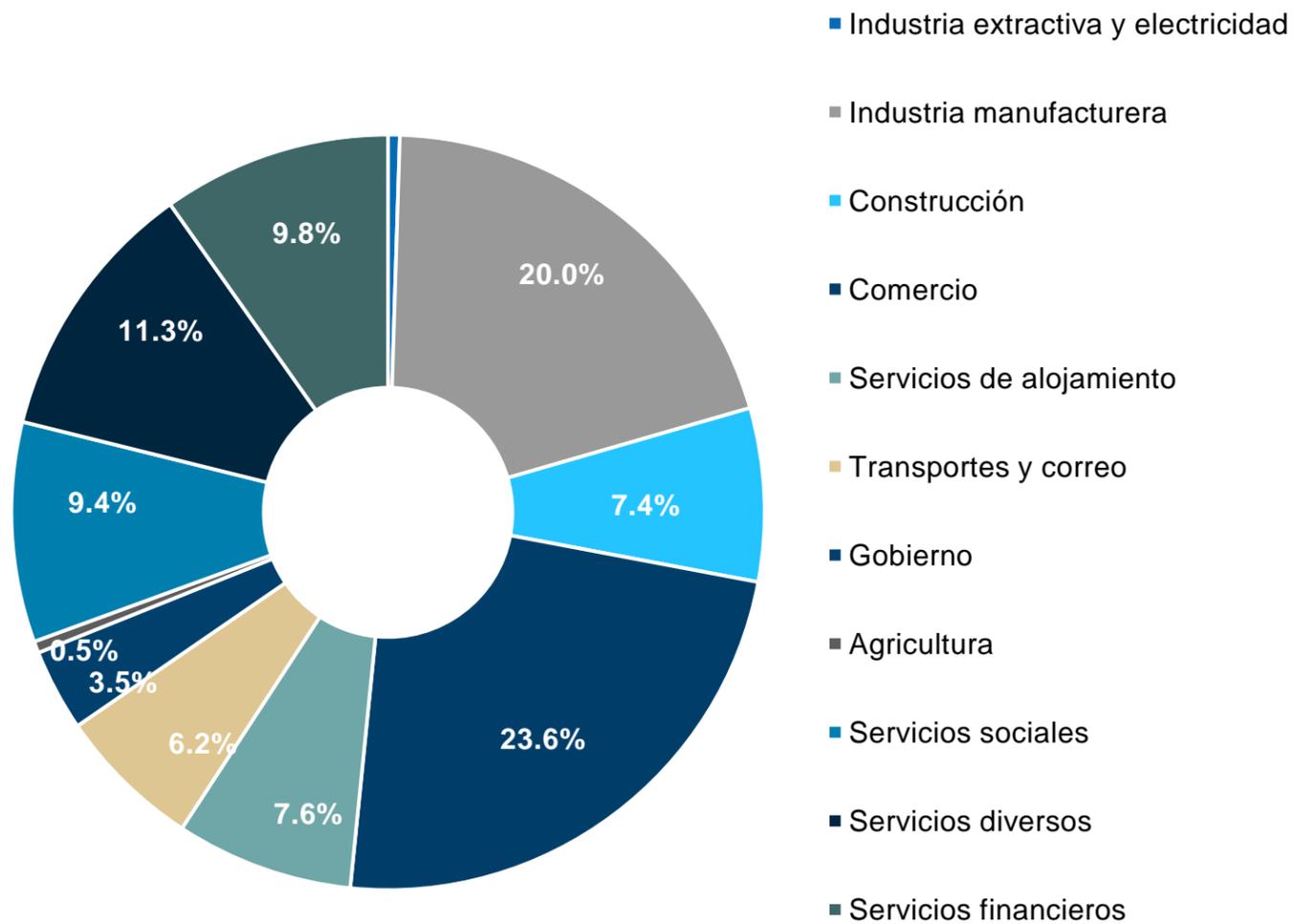


Fuente: Inegi, Banxico

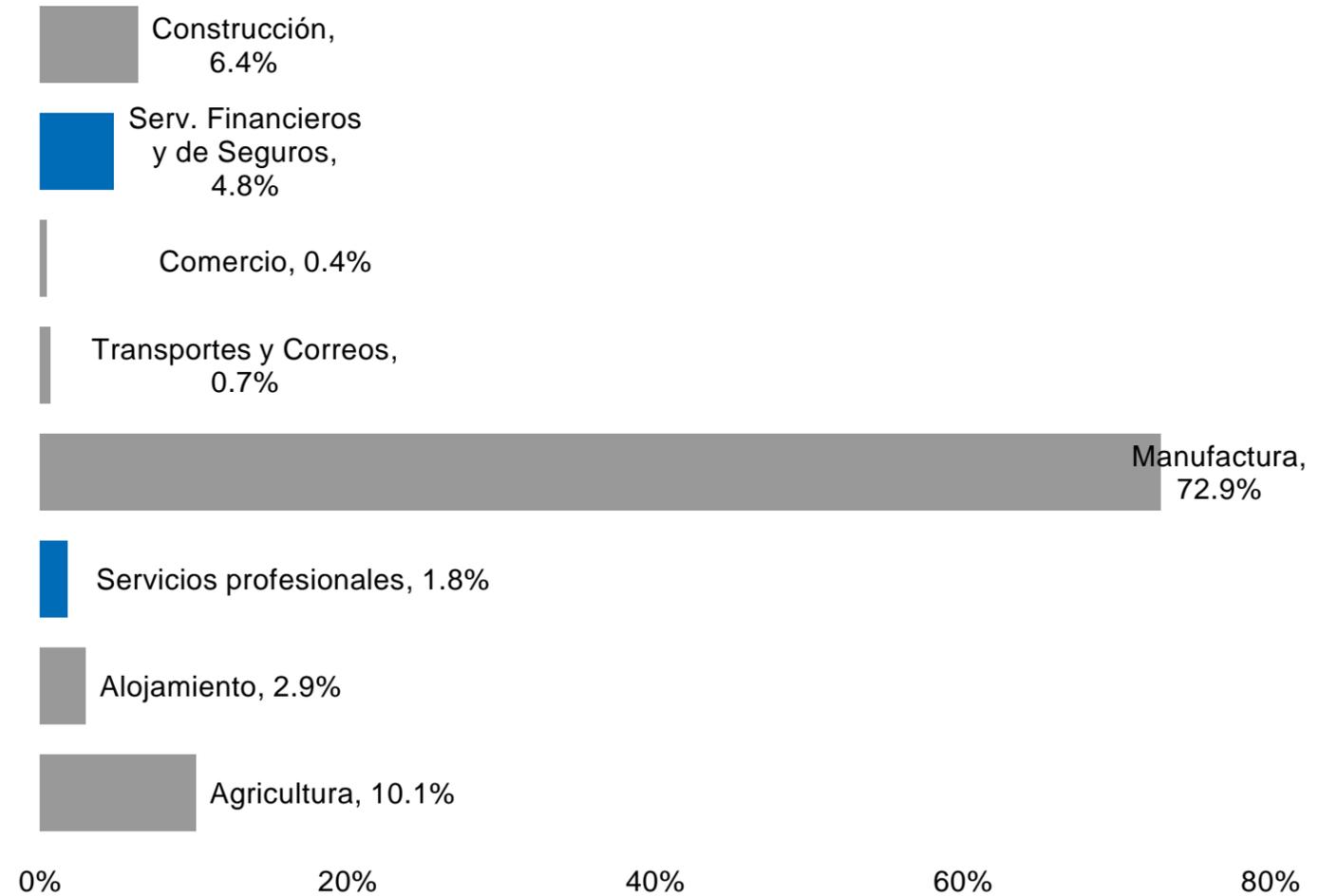
Sectores económicos

En el Estado las Inversiones Extranjeras Directas, se vieron acaparadas por el sector manufacturero, colocando a Jalisco como el noveno lugar a nivel estatal, superado por otras entidades localizadas en el Bajío que muestran una mayor captación derivado del “nearshoring”.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía

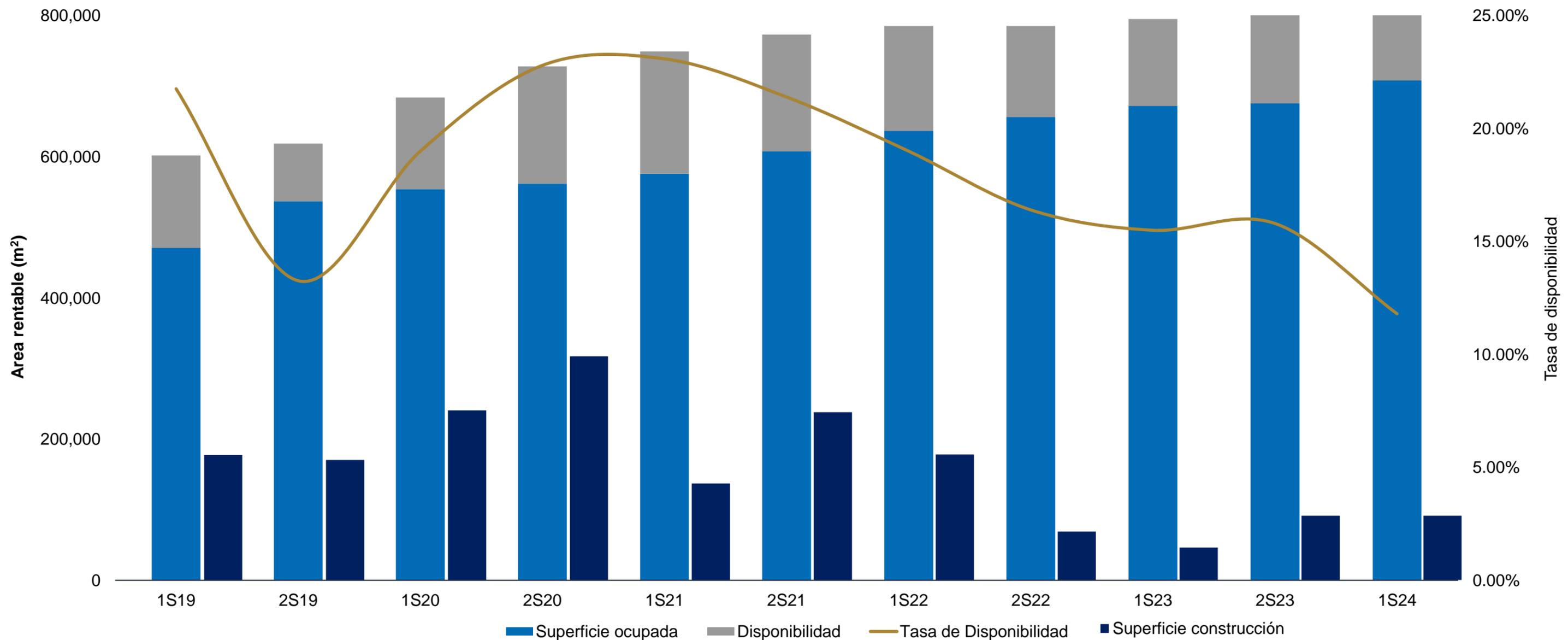
Fundamentos de mercado



Inventario

El inventario de oficinas clase A y A+ esta por arriba de los 800 mil metros cuadrados. El corredor que tiene la mayor participación es Puerta de Hierro con el 33% del total del inventario, le sigue Zona Financiera con el 21%, Providencia con el 15% y el 31% restante se divide entre los corredores Plaza del Sol, Vallarta y Periférico Sur. La tasa de disponibilidad ha decrecido y cerró el semestre en 11.8%.

Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad

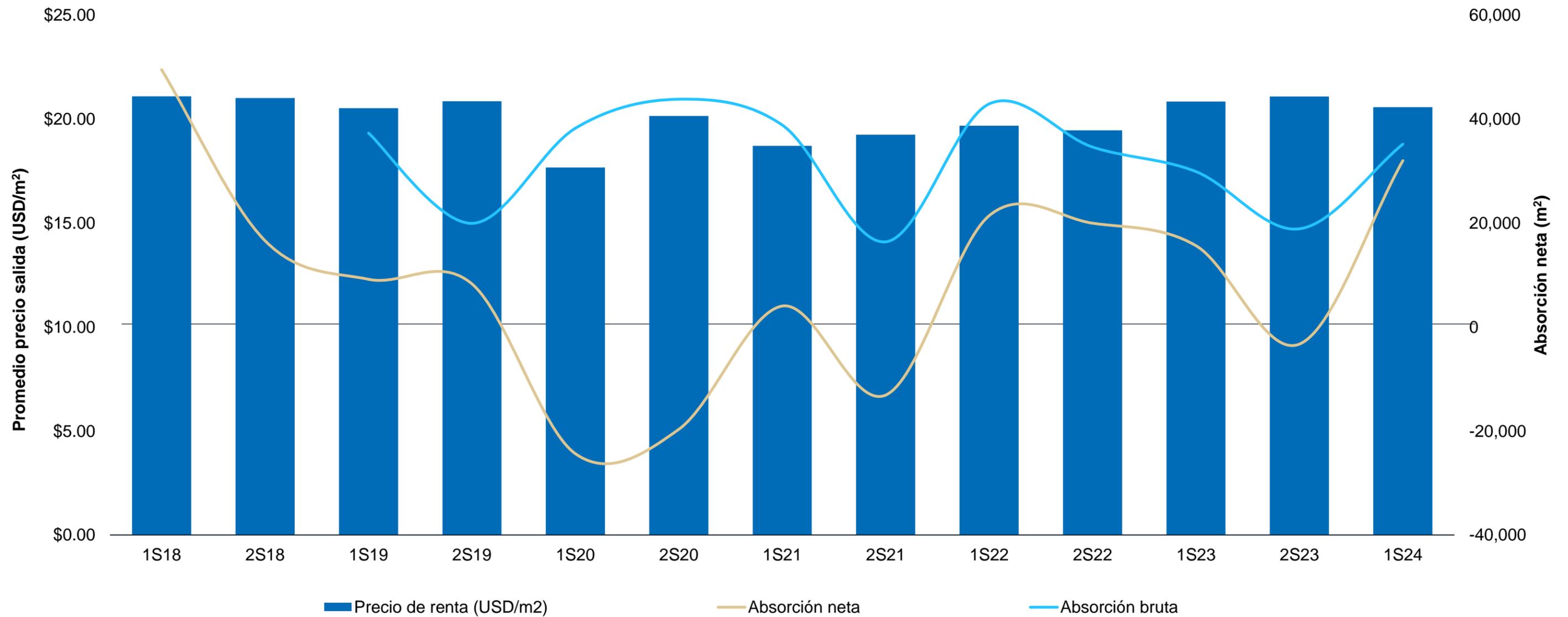


Fuente: Newmark Research

Absorciones

El precio de salida promedio presento una pequeña baja en sus valores, pasando de \$21.09 a \$20.58 al cierre de este semestre, disminuyendo 2.4% en comparación con el período anterior. La absorción bruta de mercado registró 35,209 m², la absorción neta fue de 32,035 metros cuadrados.

Precio de salida (USD/m²/mes), Absorción neta (m²) y Absorción bruta(m²) trimestral

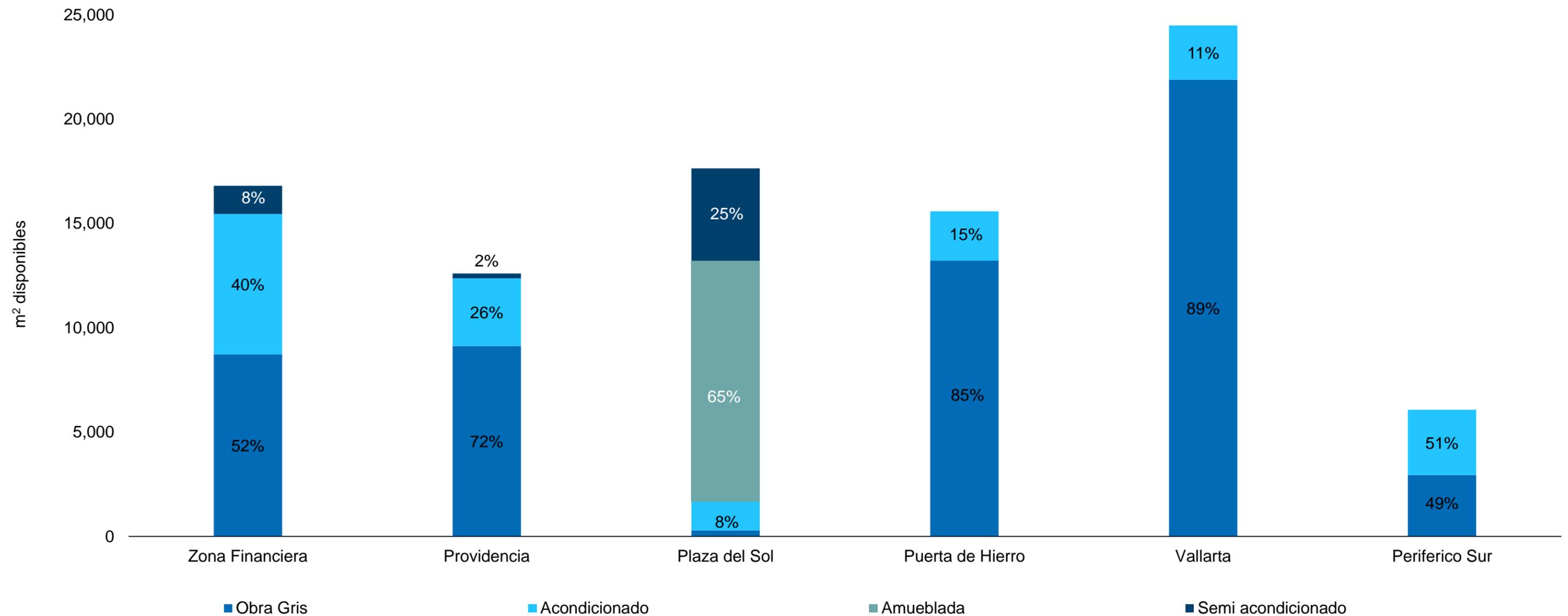


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

El 60% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 21% entregan espacios acondicionados, el porcentaje restante se entregan amueblados o semiacondicionados. Solo el corredor Plaza del Sol ofrece el 65% de sus espacios amueblados.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.

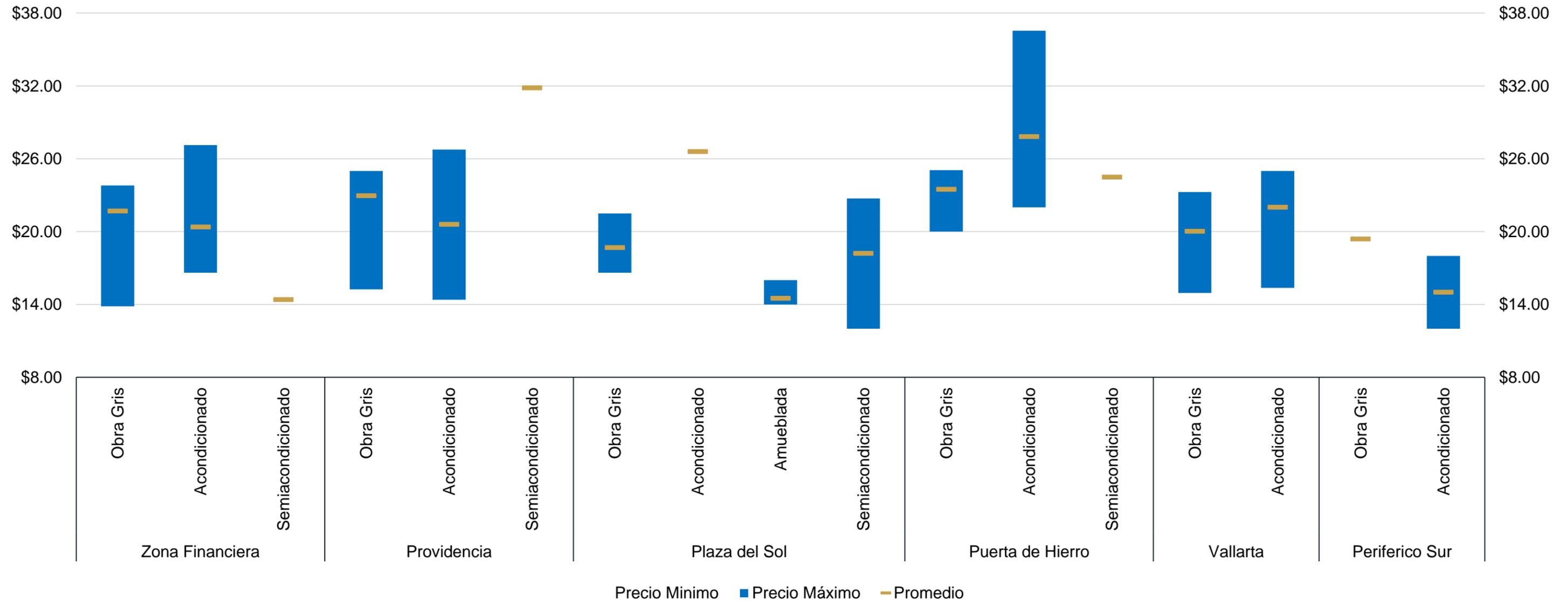


Fuente: Newmark Research

Precios salida

El rango de precios que se tienen dentro de las condiciones de entrega en algunos casos va de los \$12.00 a los \$36.54 USD/m². Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$13.84 a los \$25.06 USD/m², para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$12.00 a los \$36.54 USD/m², estos valores dependen de la ubicación, acabados, infraestructura, servicios incluidos y la distribución de los espacios.

Rango de precios promedio de renta por condición

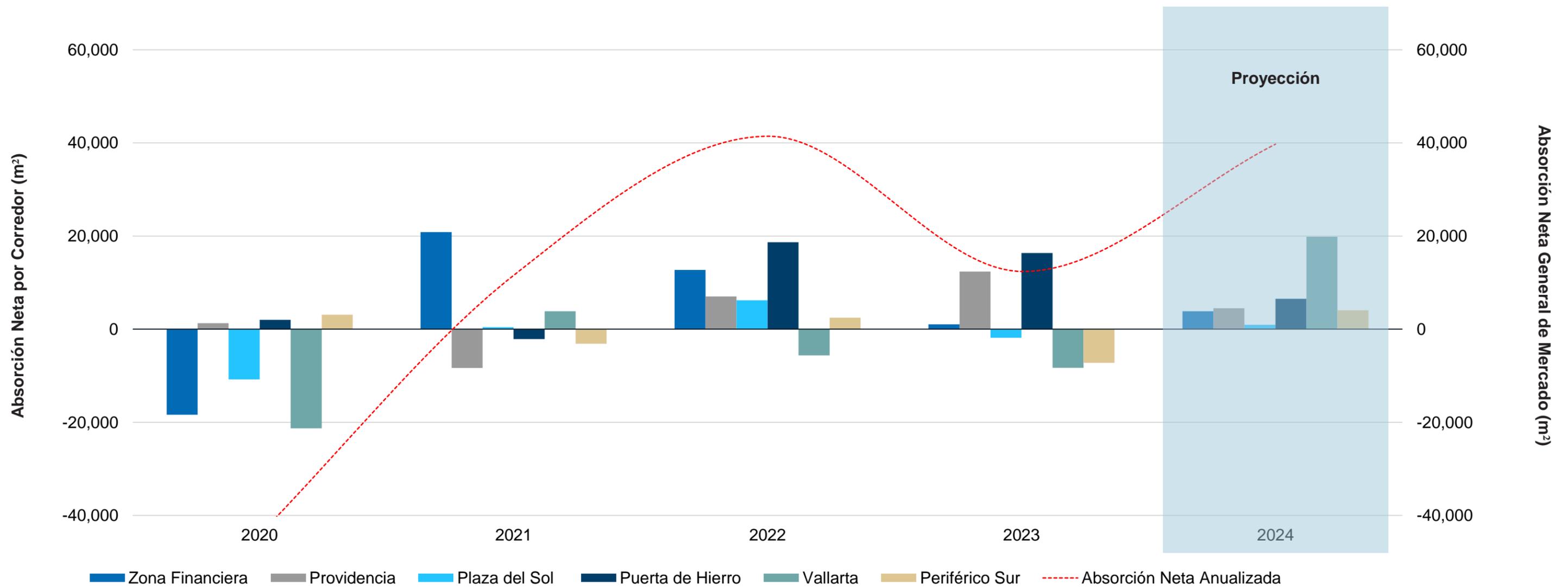


Fuente: Newmark Research

Absorción Neta

Al cierre de cada año, la absorción neta se había mantenido positiva desde el año 2021 se observa una absorción constante, esperando que para el cierre del al año 2024 sea de mayor a los 39,000 m².

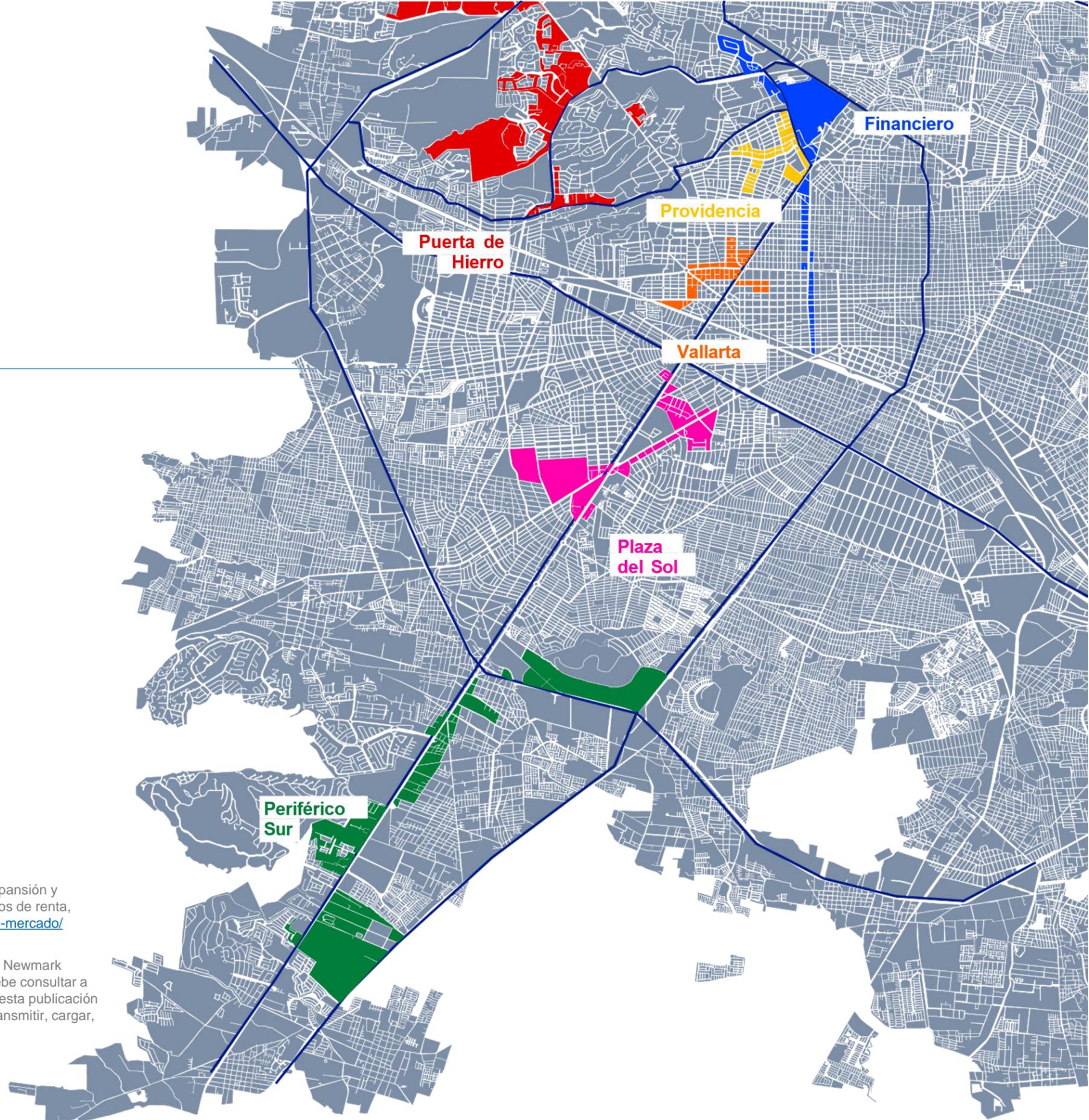
Absorciones netas anualizadas por corredor y total de mercado



Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado

	Inventario (m ²)	Superficie entregada (m ²)	En construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Zona Financiera	167,714		44,153	14,587	8.7%	3,533	2,953	\$22.59
Providencia	120,092			14,631	12.2%	4,387	3,457	\$22.40
Plaza del Sol	94,185		31,487	22,656	24.1%	2,270	2,214	\$17.91
Puerta de Hierro	268,972			19,018	7.1%	6,627	5,019	\$20.12
Vallarta	114,114		13,405	17,946	15.7%	15,268	15,268	\$22.25
Periférico Sur	38,079			6,067	15.9%	3,124	3,124	\$17.62
T o t a l	803,156		89,045	94,905	11.8%	35,209	32,035	\$20.58



Para más información:

Juan Flores
Director of Research
Latin America
juan.flores@nrmk.com

Karen Gutiérrez
Market Research
Analyst
karen.gutierrez@nrmk.com

Esperanza Díaz
Market Research
Analyst

Ciudad de México
Espacio Santa Fe
Carr. México - Toluca 5420
Santa Fe, CDMX, 05320
t 52-55-5980-2000

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://nrmk.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