

2T2024

Guadalajara Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Un panorama de estancamiento previo a la definición de la política nacional del nuevo sexenio impacta el desempeño de la actividad económica. Aunque el comportamiento anual presentó un incremento, el comportamiento mensual de la actividad secundaria en abril tuvo una disminución de 0.5%.
- La inversión extranjera directa aún no alcanza los niveles máximos prepandemia en Guadalajara, y además de que este año se espera una desaceleración en la recuperación de divisas, se registraron inversiones al inicio del 2024 mayores a los del año 2021.

Transacciones

- El submercado El Salto tuvo dos operaciones importantes en el parque Plataforma Park Guadalajara.
- Transacciones más pequeñas se identificaron en los submercados de Antigua Zona Industrial y en El Salto.

Fundamentos de mercado

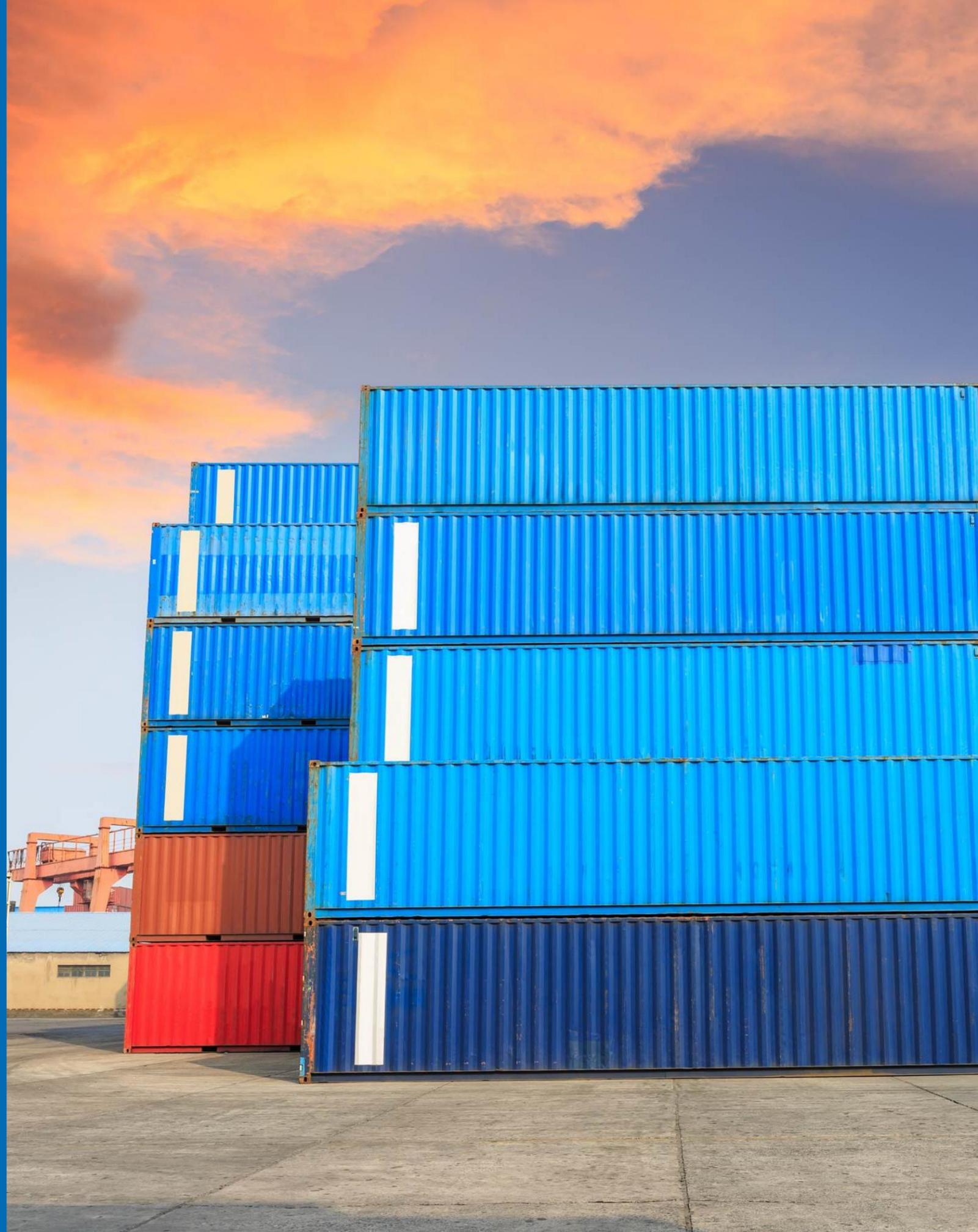
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6.0M	5.8M	5.6	↑
Tasa Disponibilidad	2.6%	1.5%	1.8%	↑
Absorción Bruta (m ²)	81,953	125,483	106,073	↓
Absorción Neta (m ²)	-63,419	31,307	-44,158	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.15	\$7.29	\$5.83	↑
En Construcción (m ²)	321,116	301,375	193,897	↑

Perspectivas

- Los precios de mercado para las naves especulativas tendrán alzas moderadas por el panorama económico nacional que impactó la llegada de inversiones que se produce por el cambio de gobierno.
- Incrementos de precios para naves en construcción podrían tener aumentos más significativos por el impacto de la inflación en costo de materiales.
- Se espera una desaceleración en los valores de absorción bruta y neta derivado de la nueva política económica por el cambio de administración.

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

Economía

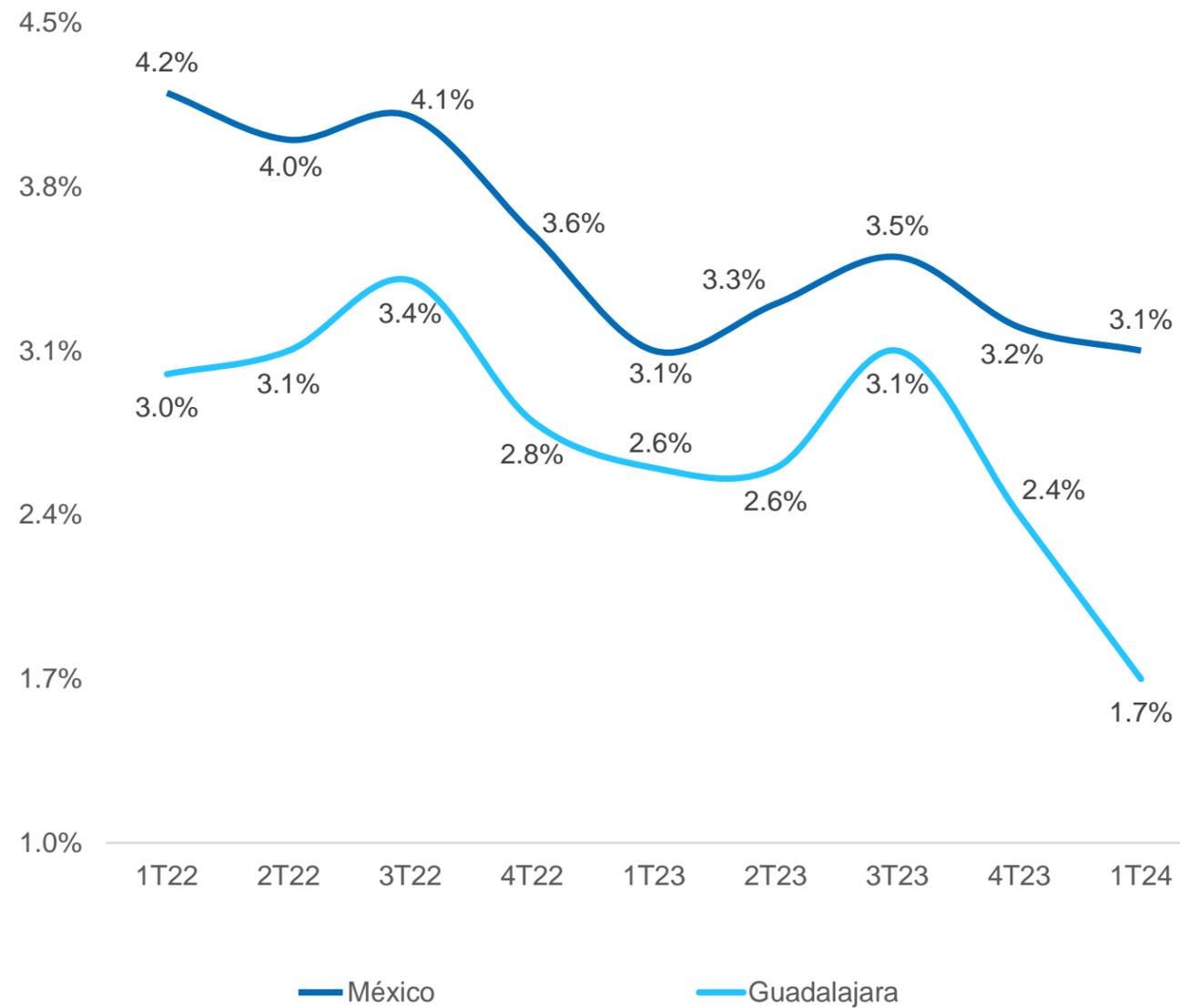


Empleo

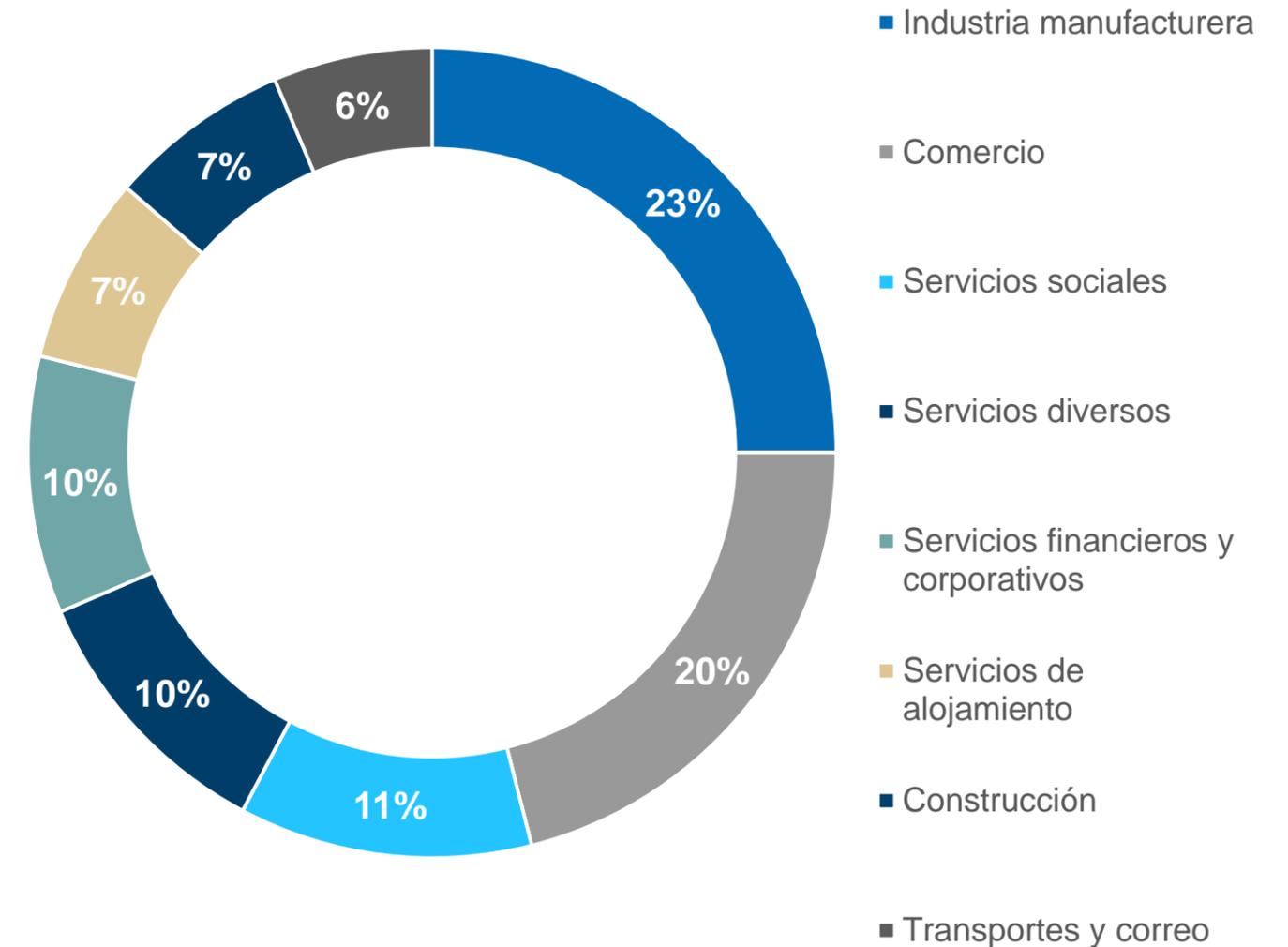
La tasa de desempleo en Guadalajara y a nivel nacional sostiene su tendencia a la baja, aunque Guadalajara tuvo una disminución mayor de 0.7 puntos porcentuales.

La proporción del empleo ocupado en la manufactura mantiene los mismos niveles registrados en desde 2022, aunque con una tendencia al mediano plazo a disminuir y con una menor participación de las mujeres.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía en Guadalajara

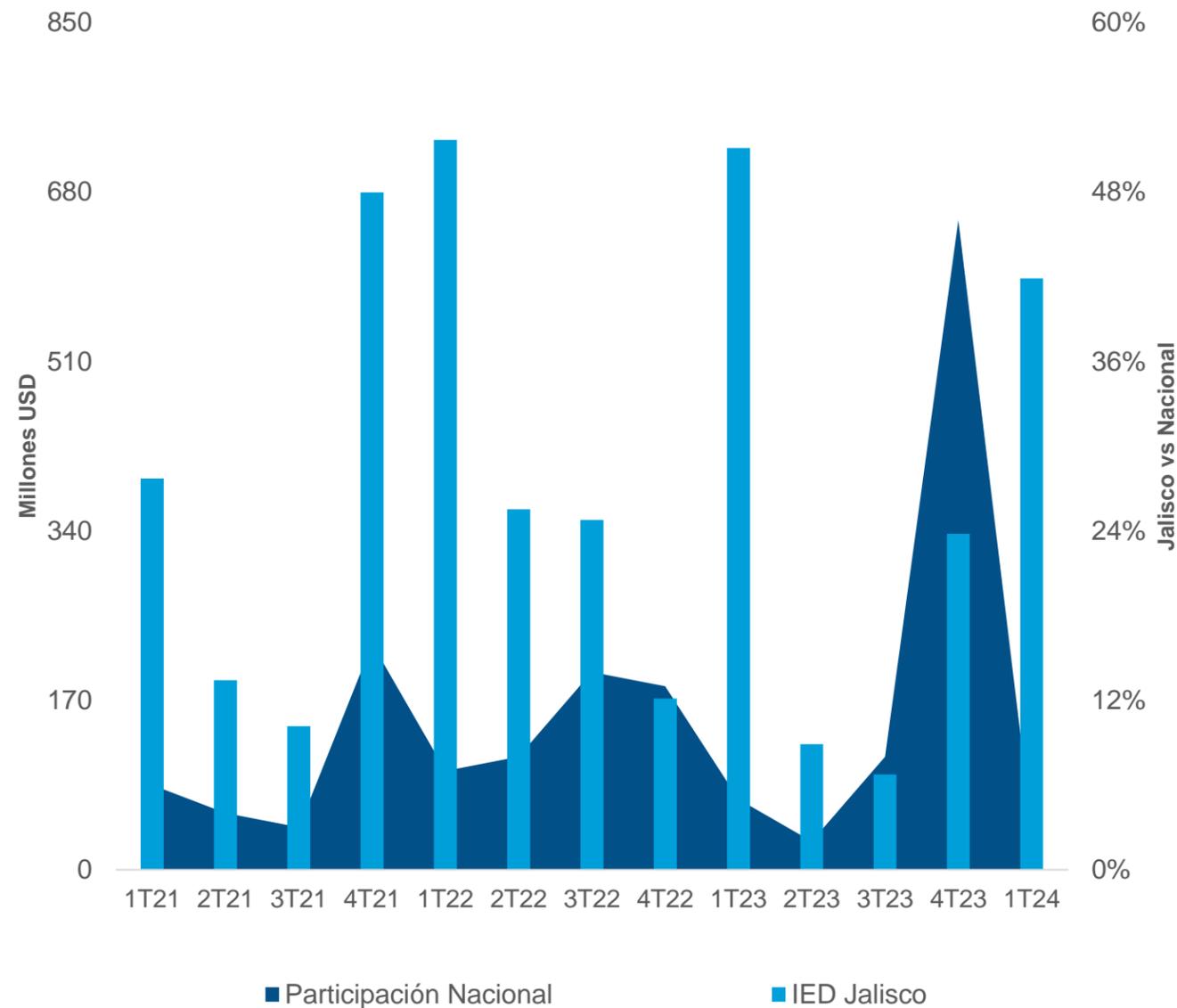


Fuente: INEGI.
Nota: Información oficial disponible hasta 1T 2024.

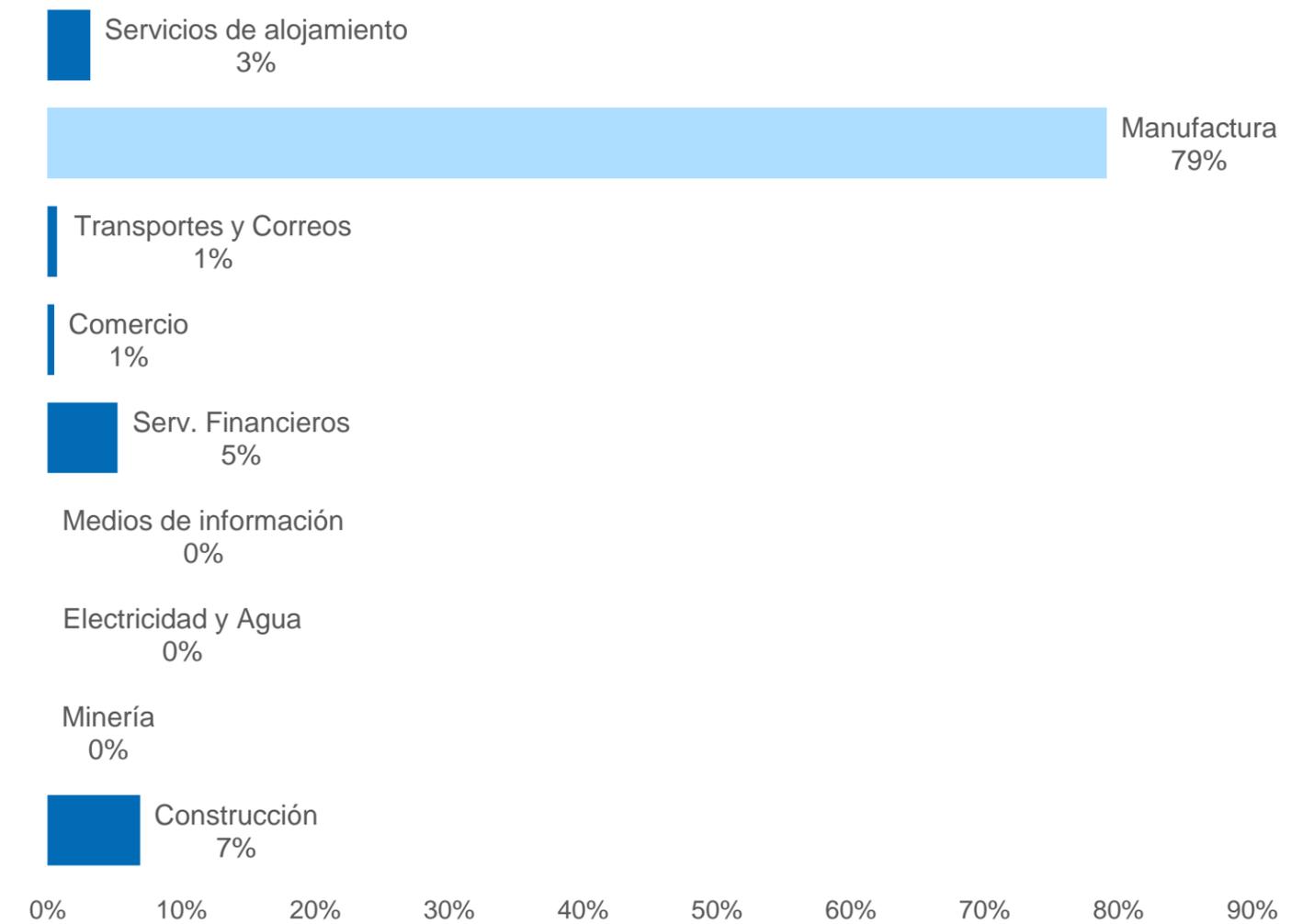
Inversión

La inversión extranjera en Guadalajara rompe la tendencia en sostenerse y bajó respecto al 2023 y 2022. Sin embargo, es mayor a la registrada a inicios del año 2021. Para inicios del año 2024 se tiene una desaceleración en la inversión extranjera para la manufactura de Guadalajara llegando a niveles registrados desde 2021.

Inversión extranjera directa (IED)



IED por subsector de economía (acumulado 2024)



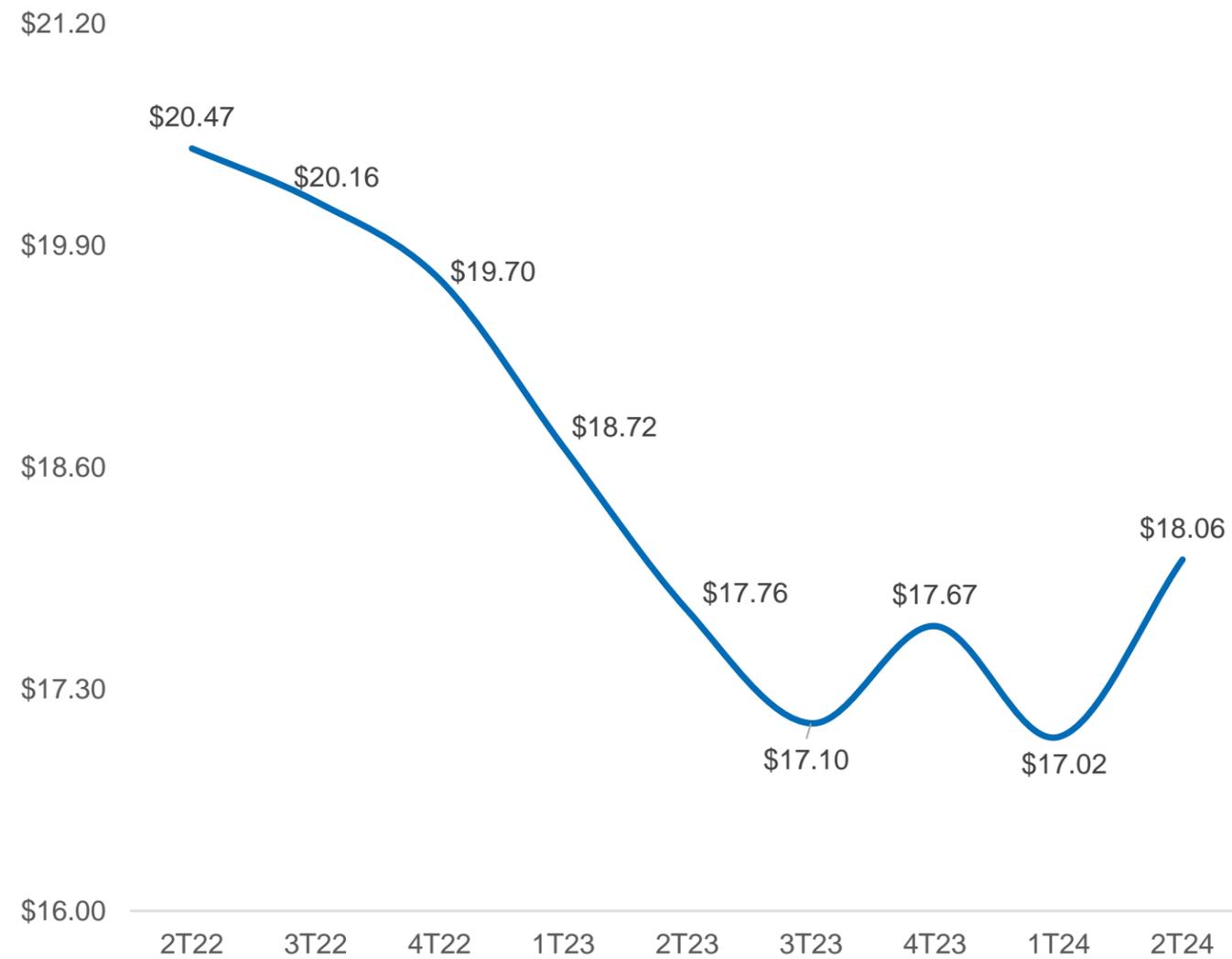
Fuente: Secretaría Economía
 Nota: Información oficial disponible hasta 1T 2024.

Inflación-devaluación

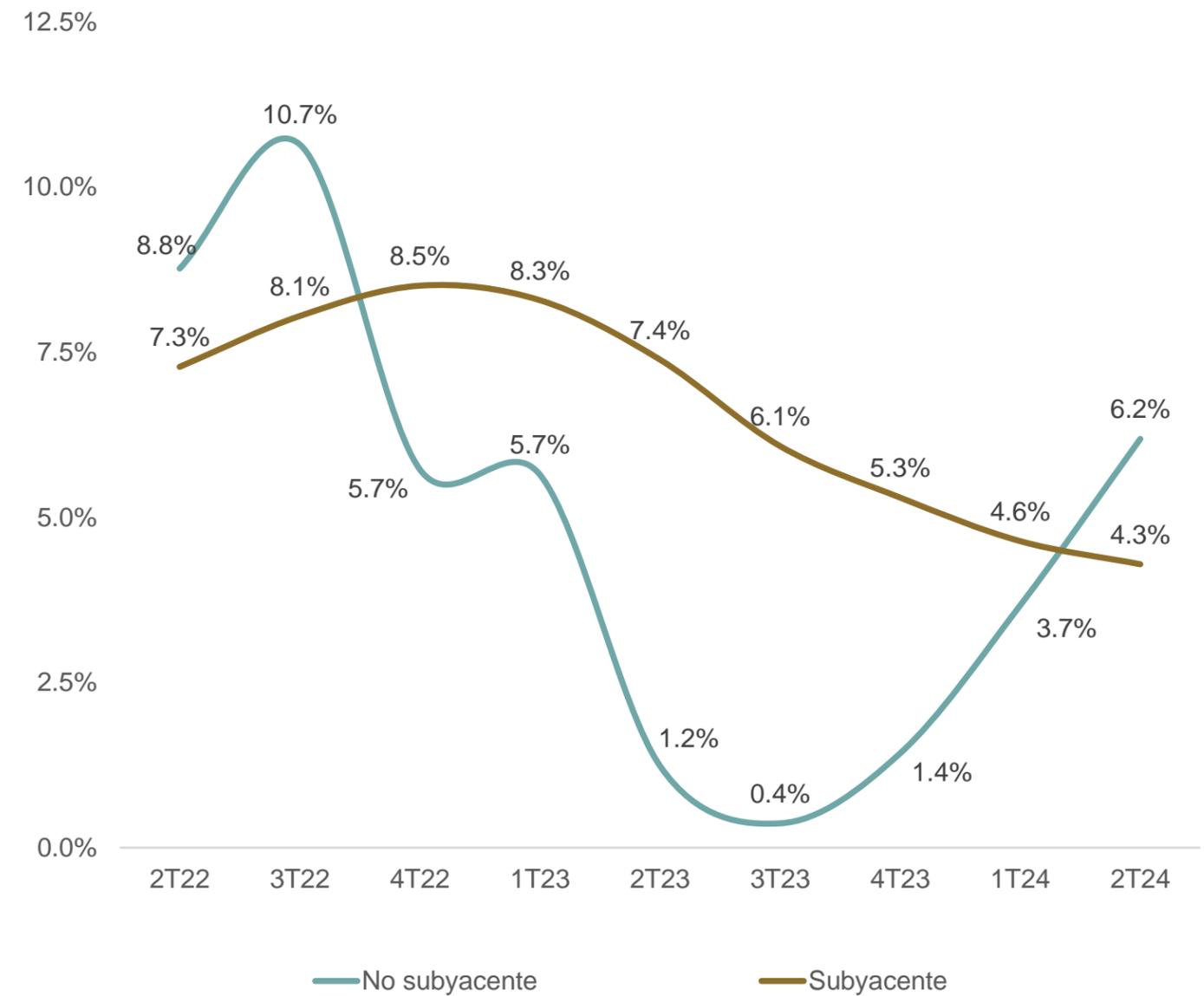
Cambio de gobierno federal impacta tipo de cambio y deprecia el peso frente al dólar a niveles que se tenían un año atrás.

La inflación subyacente se sostiene, aunque la no-subyacente tuvo un notorio incremento del 100% respecto al periodo anterior.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

2T24

Fundamentos de mercado



Resumen de mercado

Incertidumbre económica nacional fortalece la tendencia de disminución en la absorción bruta, mientras que la entrada de naves nuevas desocupadas impulsa valores de absorción neta negativos. El incremento de la inflación no subyacente provoca que precios de salida de naves en construcción se incrementen en 3.4% mientras que los precios de naves cotizados en moneda nacional tienen una reducción de su precio por la cotización del dólar frente al cambio de gobierno.

Estadísticas por submercado (Guadalajara)

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	A.N. Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Zona Industrial	0.2	30,400	10,045	5.5%	4,600	20,343	3,100	8,798	\$10.96	-
El Salto	2.6	200,432	129,175	5.0%	61,961	161,555	-75,451	-39,374	\$6.78	\$6.66
López Mateos Sur	0.6	48,380	-	0.0%	15,392	15,392	15,392	15,392	-	\$7.31
Periférico Sur	0.8	-	6,808	0.8%	-	-	-	-6,708	\$7.53	-
Zapopan Norte	1.5	-	10,220	0.7%	-	10,146	-6,460	-10,220	\$9.00	-
Total	5.7	279,212	156,248	2.7%	81,953	207,436	-63,419	-32,112	\$7.15	\$7.01

Estadísticas por submercado (fuera de la ciudad)

Lagos de Moreno	0.3	-	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
-----------------	-----	---	---	------	---	---	---	---	---	---

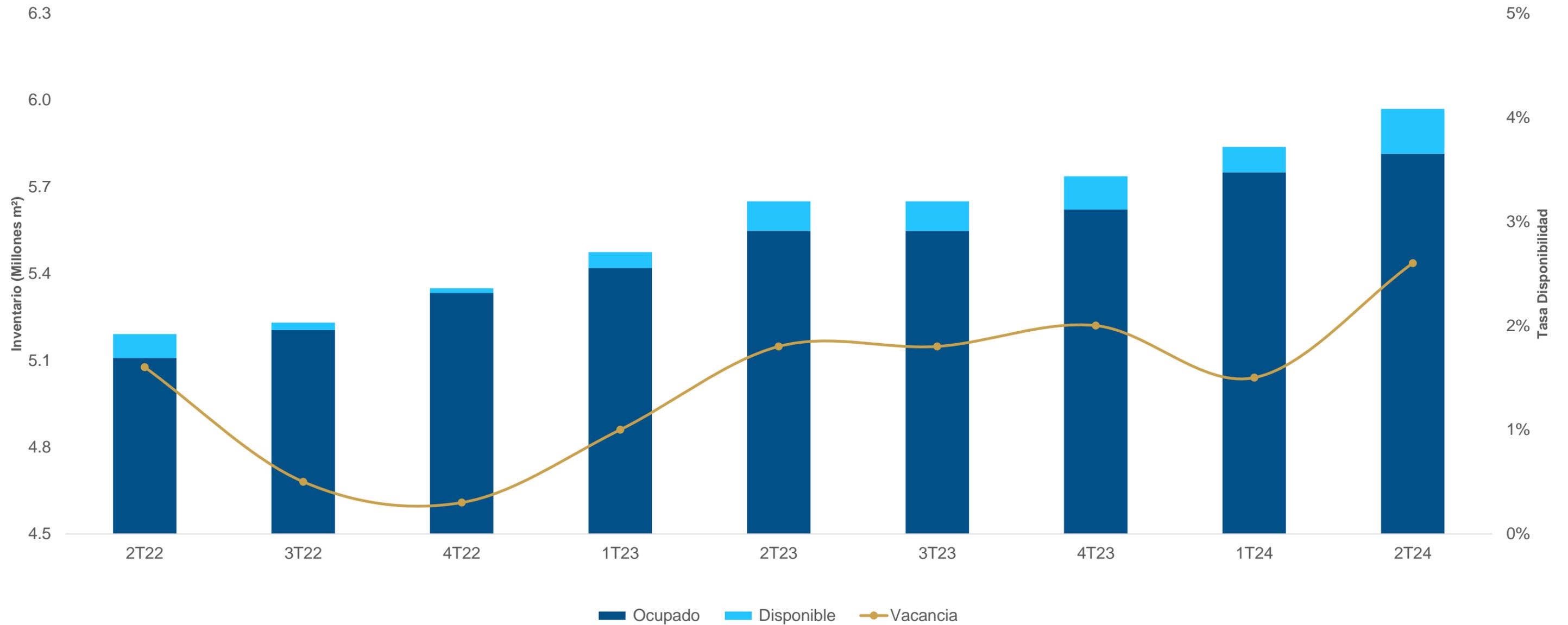
*Baja de nave *BTS* por superar el año sin inicio de obra.

Evolución de inventario y disponibilidad

El incremento de inventario mantiene los niveles de crecimiento registrados desde el año 2023 (2%).

La disponibilidad se duplicó de forma relativa y rompió la tendencia en los valores de disponibilidad registrados en el último año al alza.

Inventario existente y vacancia

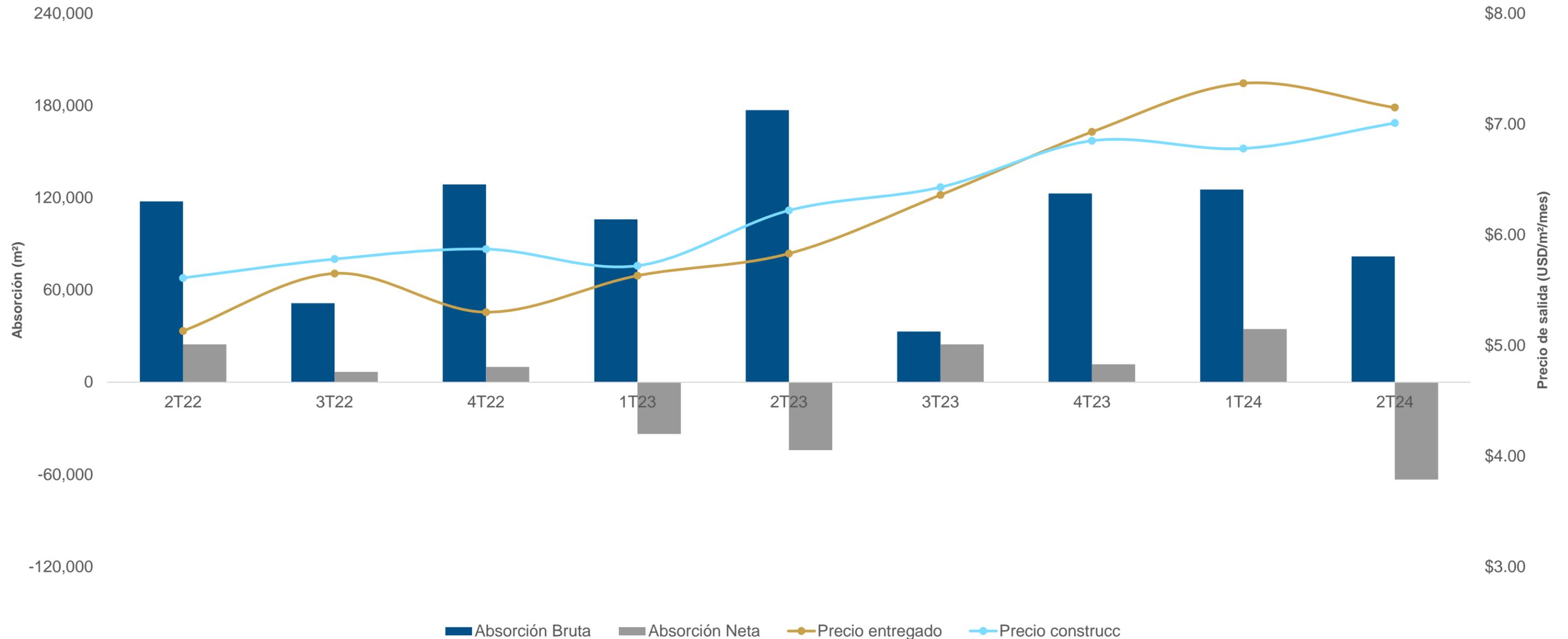


Absorción y precio de salida

La absorción bruta tiene una caída del 43% respecto al trimestre y año anterior. La entrada de tres nuevas naves especulativas disponibles impulsó la absorción neta a valores negativos.

Los precios de naves especulativas registraron un ligero decremento respecto al trimestre anterior por la depreciación del dólar que afectó los precios en moneda nacional.

Absorción y precios de mercado

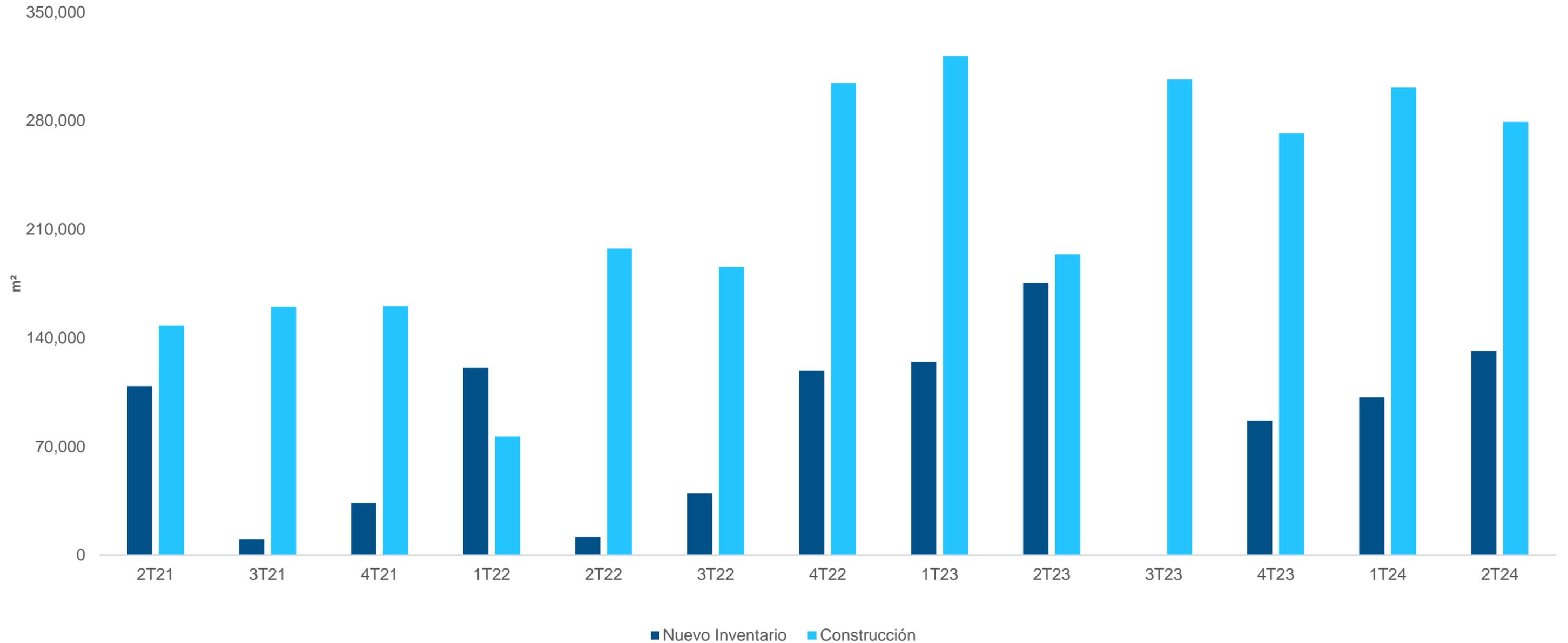


Nueva oferta

Los niveles de construcción mantienen su dinamismo al registrado durante 2023 aunque se espera una desaceleración.

El ingreso trimestral de nuevas naves en el mercado mantiene su tendencia al alza respecto los pasados tres trimestres, aunque menor a la velocidad de un año atrás.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Construcción, principales operaciones y *BTS* vs especulativo

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

El mercado continúa fortaleciendo el mercado de naves especulativas.

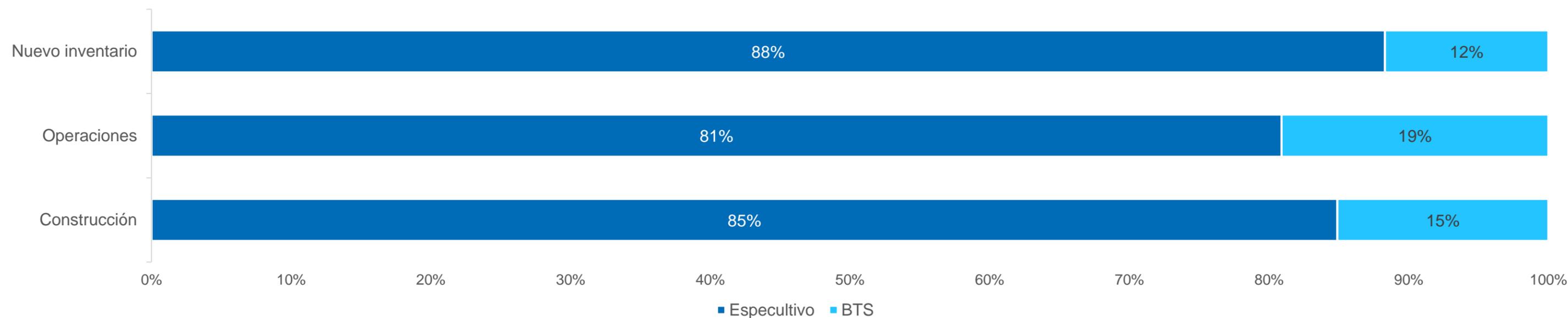
Principales proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m²)
El Salto Park Guadalajara III*	El Salto-Aeropuerto	4T2024	89,226
Plataforma Park Guadalajara*	El Salto-Aeropuerto	1T2025	64,681
FlexPark El Salto	El Salto-Aeropuerto	4T2024	27,242

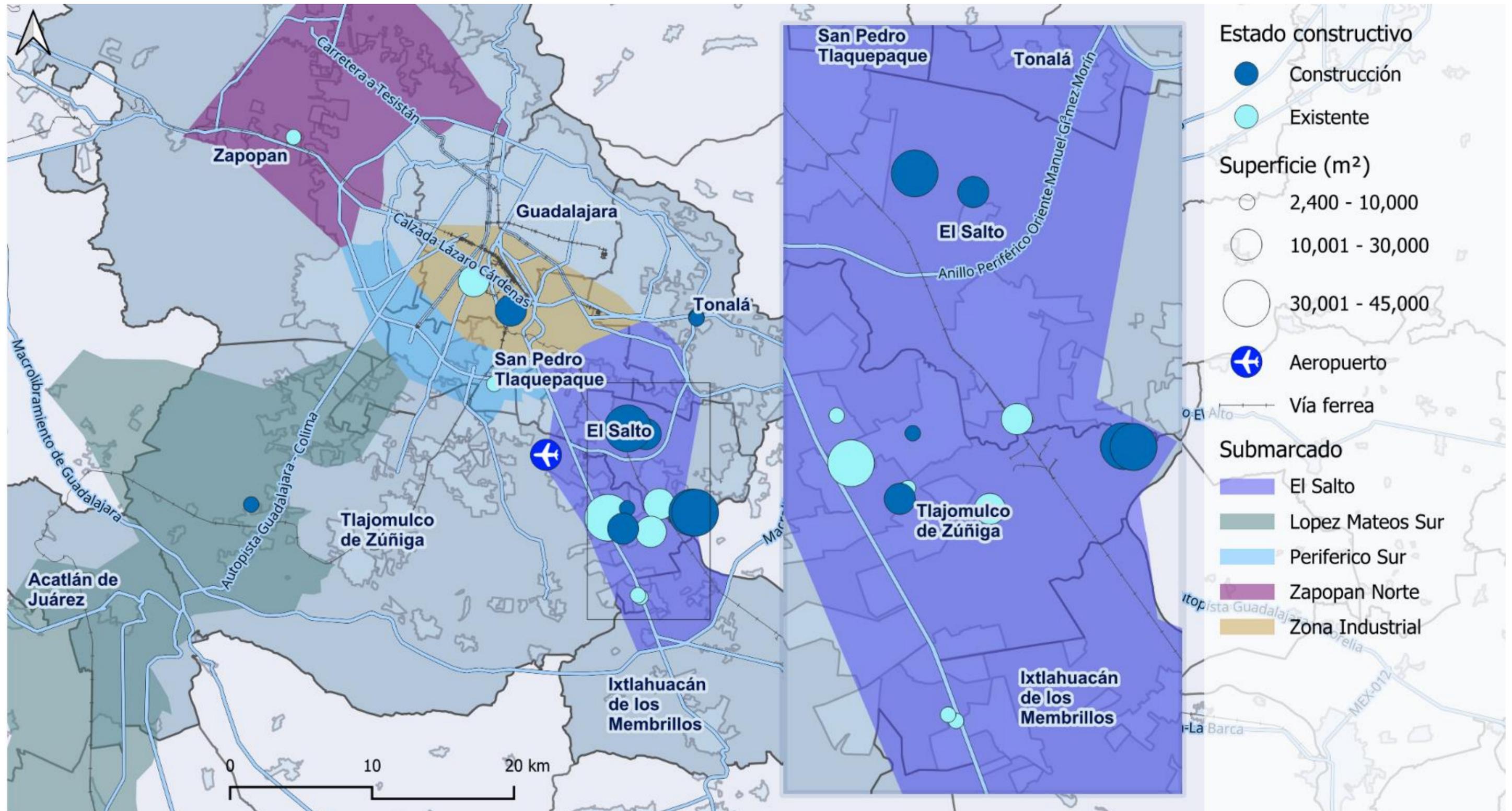
Principales operaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m²)
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	15,830
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	38,840

*Nuevo Parque Industrial



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