

3T2024

Guadalajara Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- La Reserva Federal de EE. UU. redujo su tasa de interés, una política monetaria que fue replicada por el Banco de México, que disminuyó su tasa de interés interbancaria en 50 puntos base durante el trimestre.
- El cambio en la administración federal en México, junto con conflictos bélicos y política interna, han impulsado los niveles de crecimiento económico más bajos, así como una disminución en la inversión extranjera y el crecimiento del empleo.
- La depreciación del peso frente al dólar y el aumento de la tasa de desempleo contrastan con la continua disminución de la inflación y la inversión extranjera, aunque esta última ha mostrado signos de desaceleración.

Transacciones

- El parque industrial Plataforma Park registró dos nuevos cierres que se reportarán hasta el primer trimestre del año 2025 dado las superficies de construcción que superan los cien mil metros cuadrados de nave.
- Parque industrial Finsa El Salto reportó el cierre de una nave para una compañía de manufactura.
- Alba Park registró un importante cierre en su parque industrial para un inquilino de manufactura de aire acondicionado.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)*	6.1M	6.0M	5.6M	↑
Tasa Disponibilidad	2.4%	2.6%	1.9%	↑
Absorción Bruta (m ²)	130,947	81,953	33,026	↓
Absorción Neta (m ²)	-9,021	-63,419	15,862	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.29	\$7.15	\$5.84	↑
Construcción (m ²)	256,254	321,116	306,640	↑

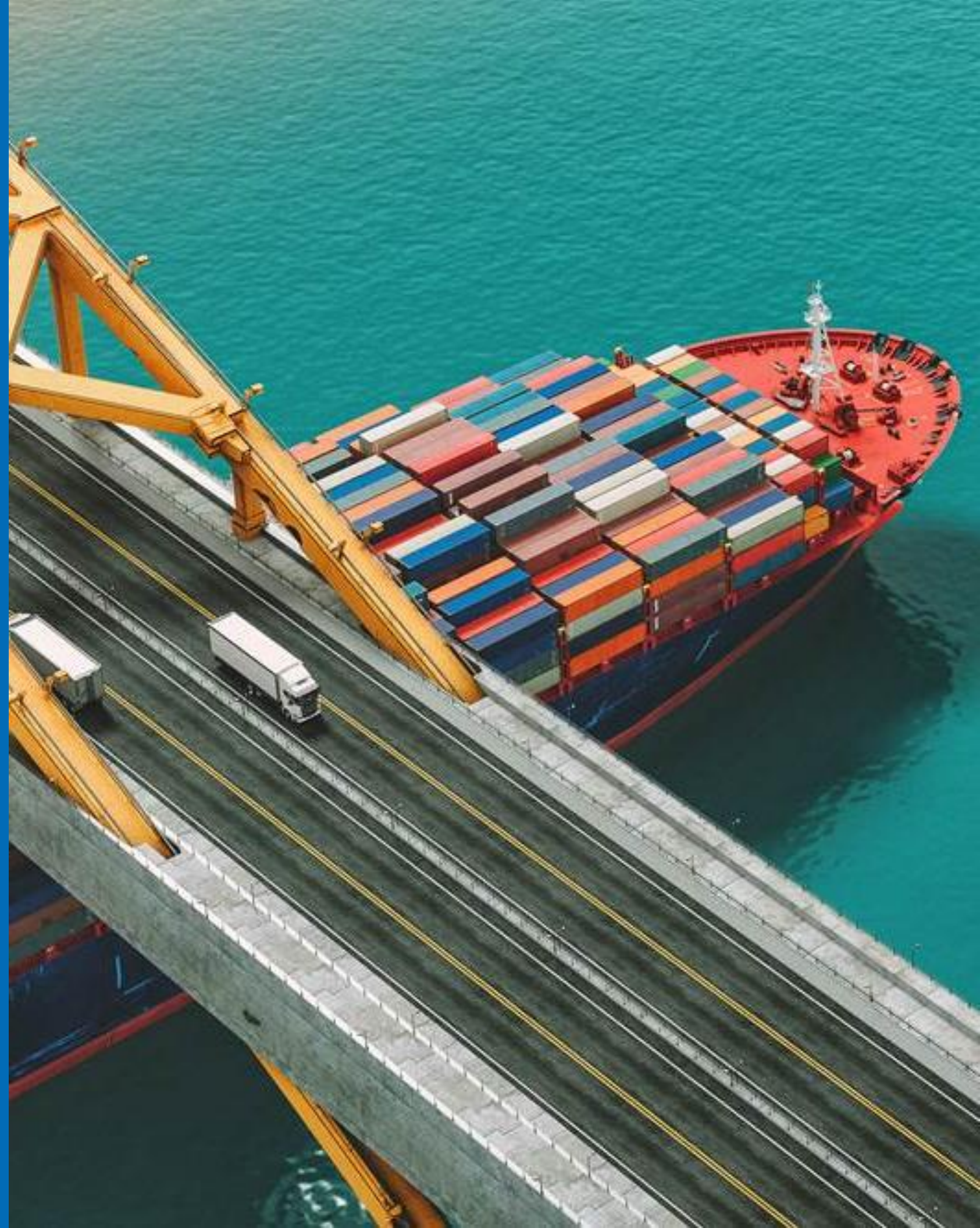
Perspectivas

- El Salto continuó atrayendo la inversión de nuevos desarrolladores, cuyos productos ingresaron con precios competitivos en el mercado de clase A. Mismo patrón replicaron parques de última milla que fortalecen su presencia en la zona.
- Aún en estado incipiente, destaca la reutilización de antiguos espacios industriales comenzó en zonas centrales de la ciudad, manteniendo el formato constructivo clase A y adaptando movilidad automotriz a necesidades de última milla.

*La tabla considera los 6 submercados que se encuentran dentro del estado de Jalisco

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

Economía

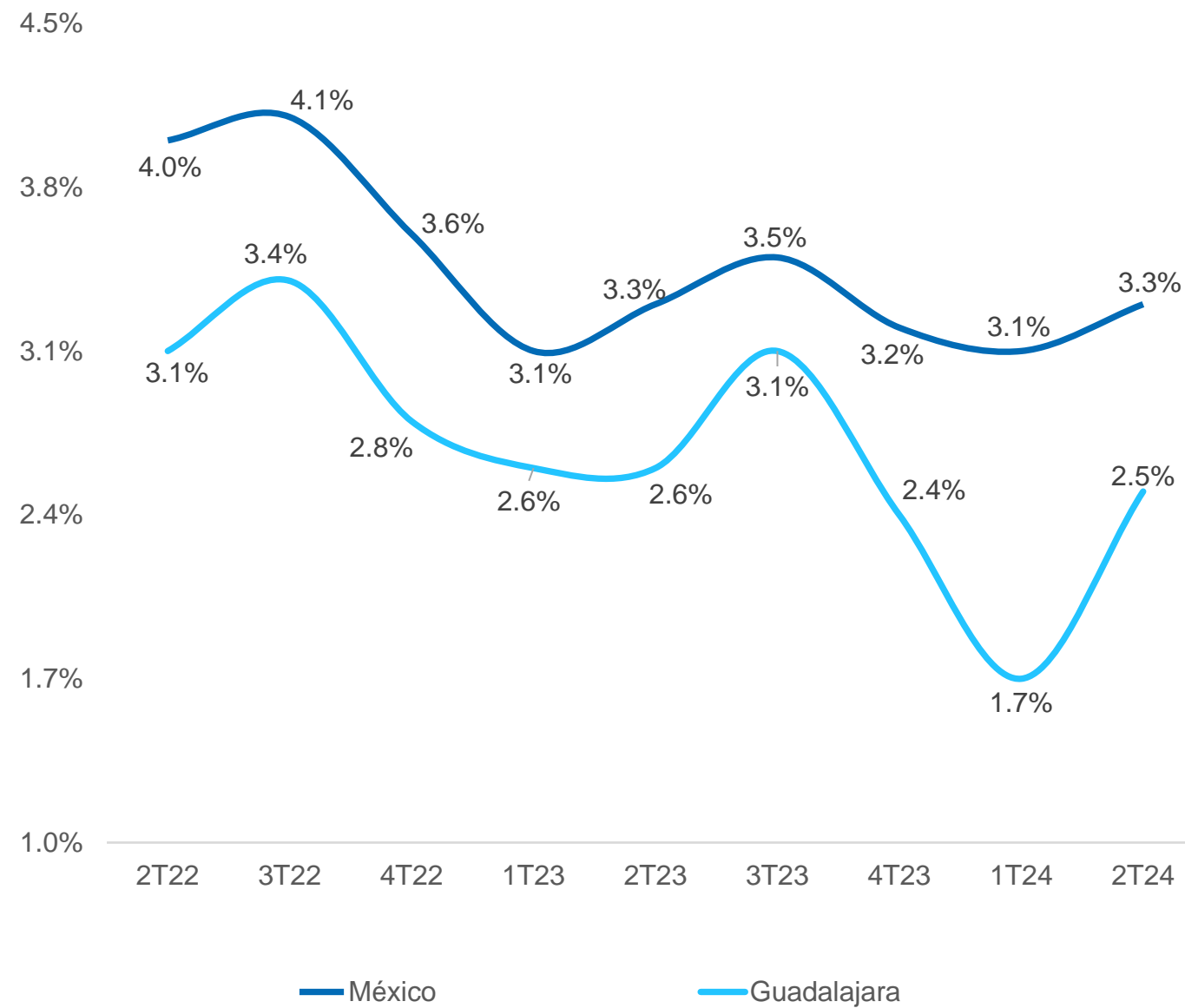


Empleo

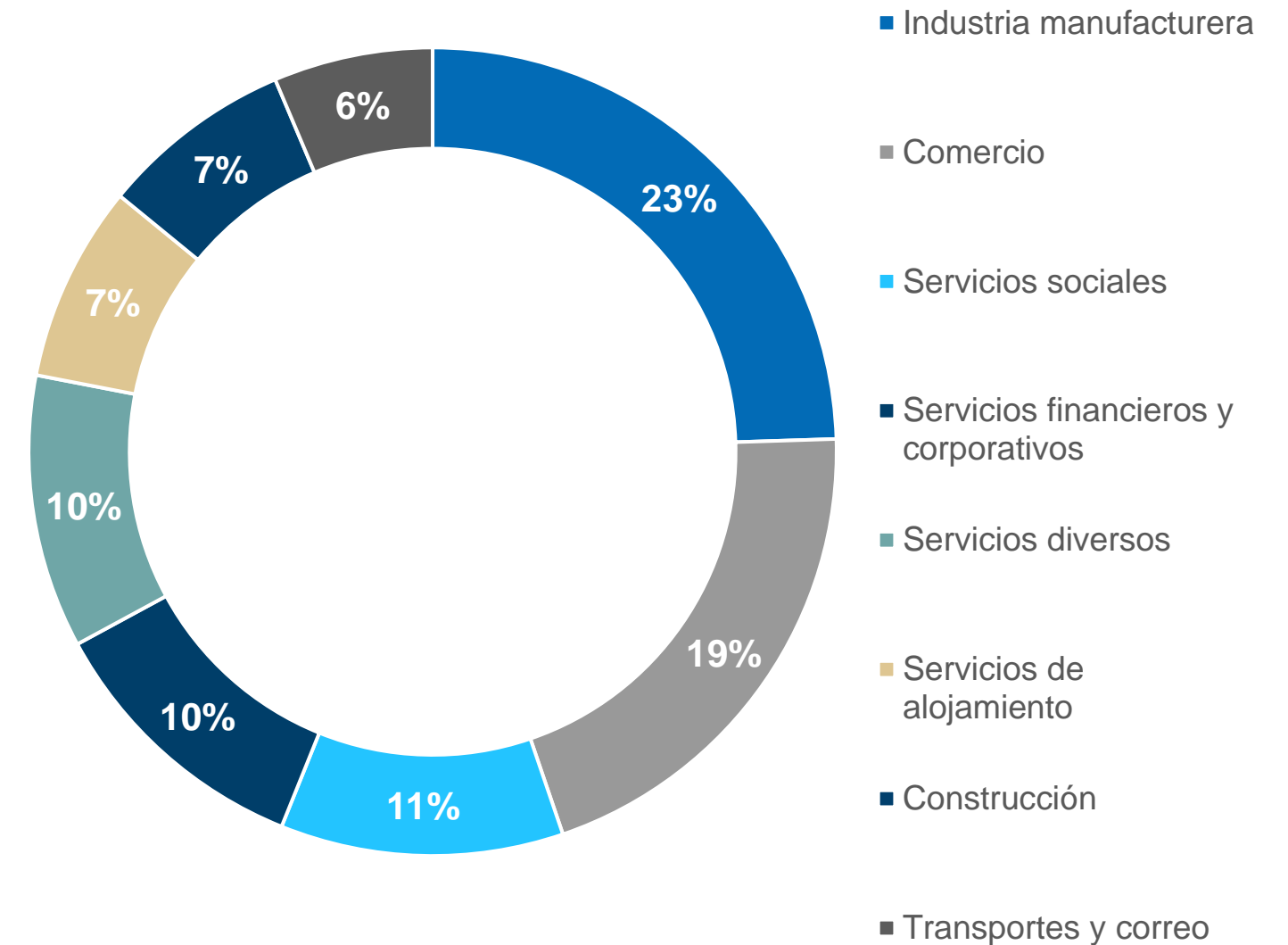
El desempleo ha aumentado en México, especialmente en Guadalajara, debido al cambio de administración federal. Entre los hombres, el desempleo creció un punto porcentual, en comparación con un aumento de 0.6 puntos porcentuales entre las mujeres respecto al trimestre anterior.

La proporción del empleo ocupado en la manufactura mantiene los mismos niveles registrados en desde 2022.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía en Guadalajara

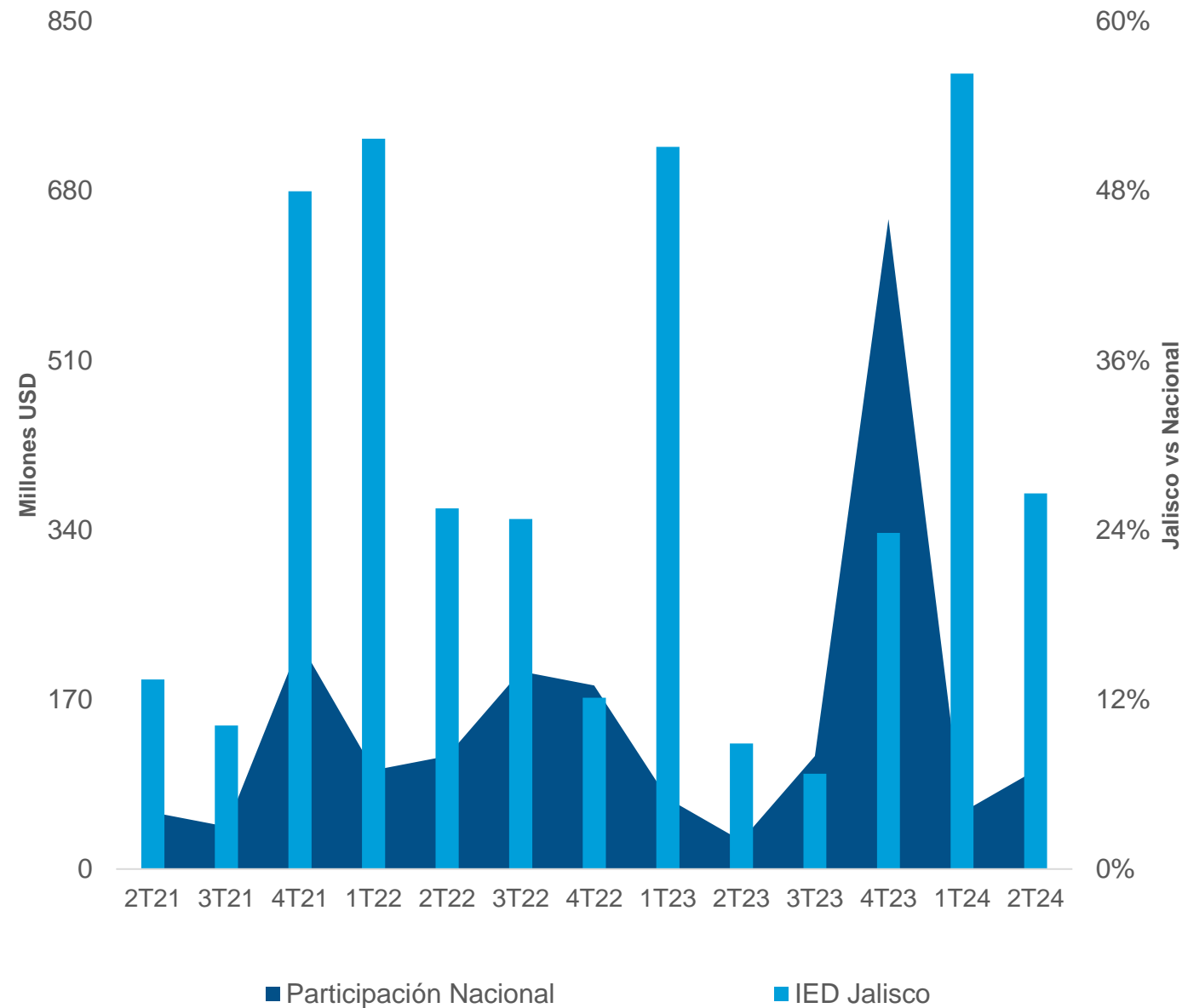


Fuente: INEGI.
Nota: Información oficial disponible hasta 2T 2024.

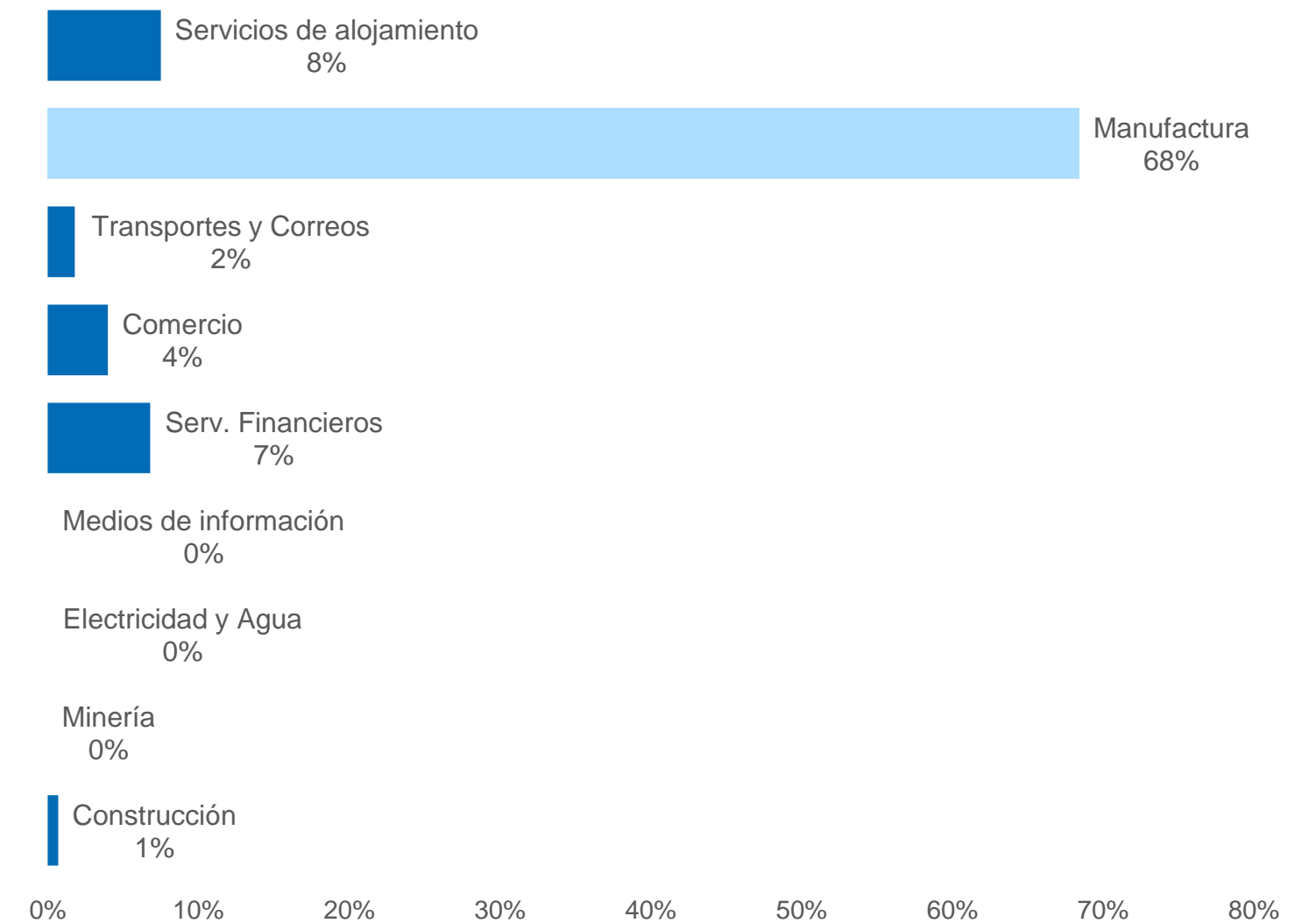
Inversión

La Inversión Extranjera Directa (IED) en Jalisco mostró una notable recuperación; sin embargo, la desaceleración de estas inversiones se refleja en su participación a nivel nacional, que fue menor en comparación con trimestres de años anteriores. Además, la manufactura experimentó una reducción de 11 puntos porcentuales en el acumulado de IED en comparación con el trimestre anterior.

Inversión extranjera directa (IED)



IED por subsector de economía (acumulado 2024)

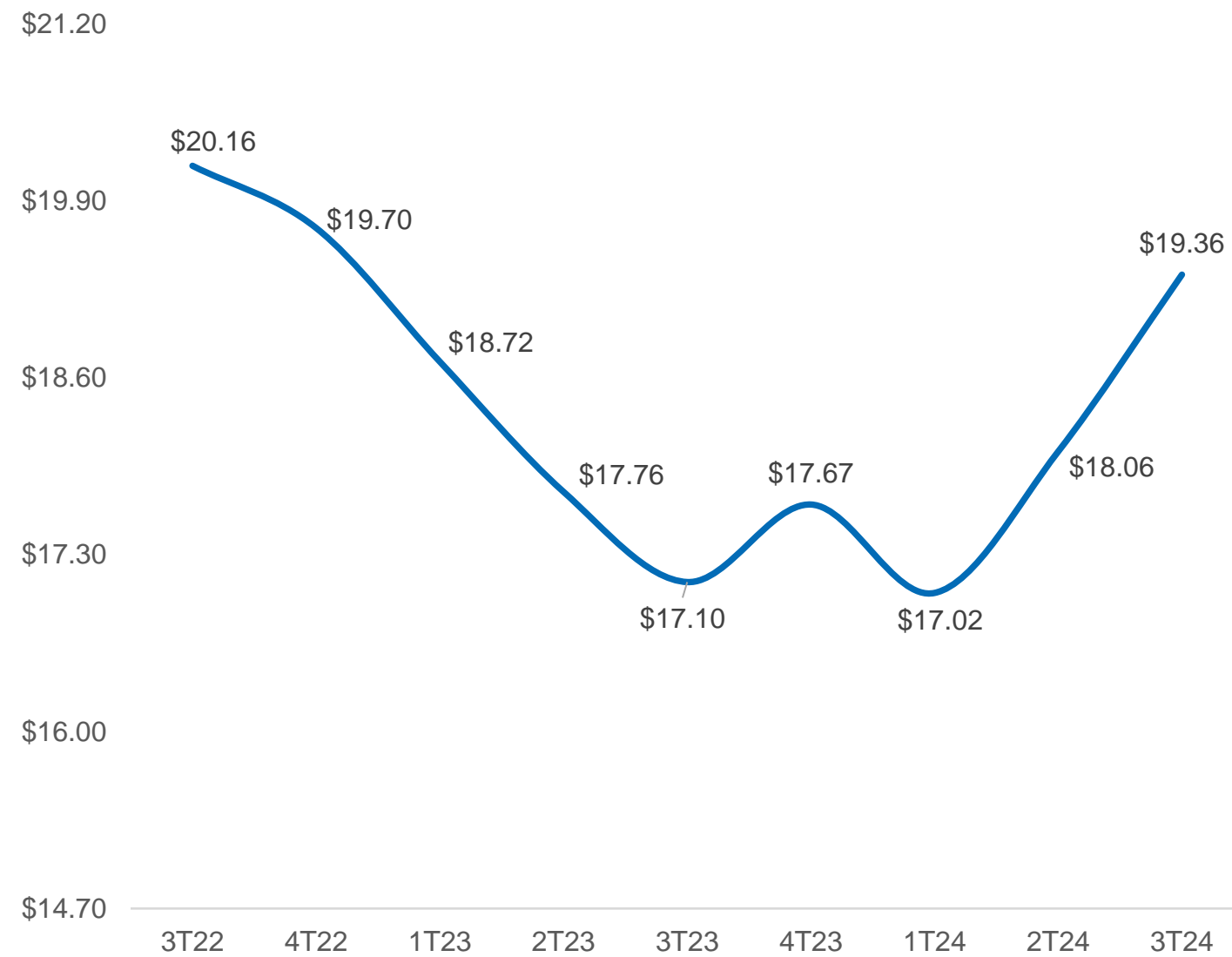


Fuente: Secretaría Economía
Nota: Información oficial disponible hasta 2T 2024.

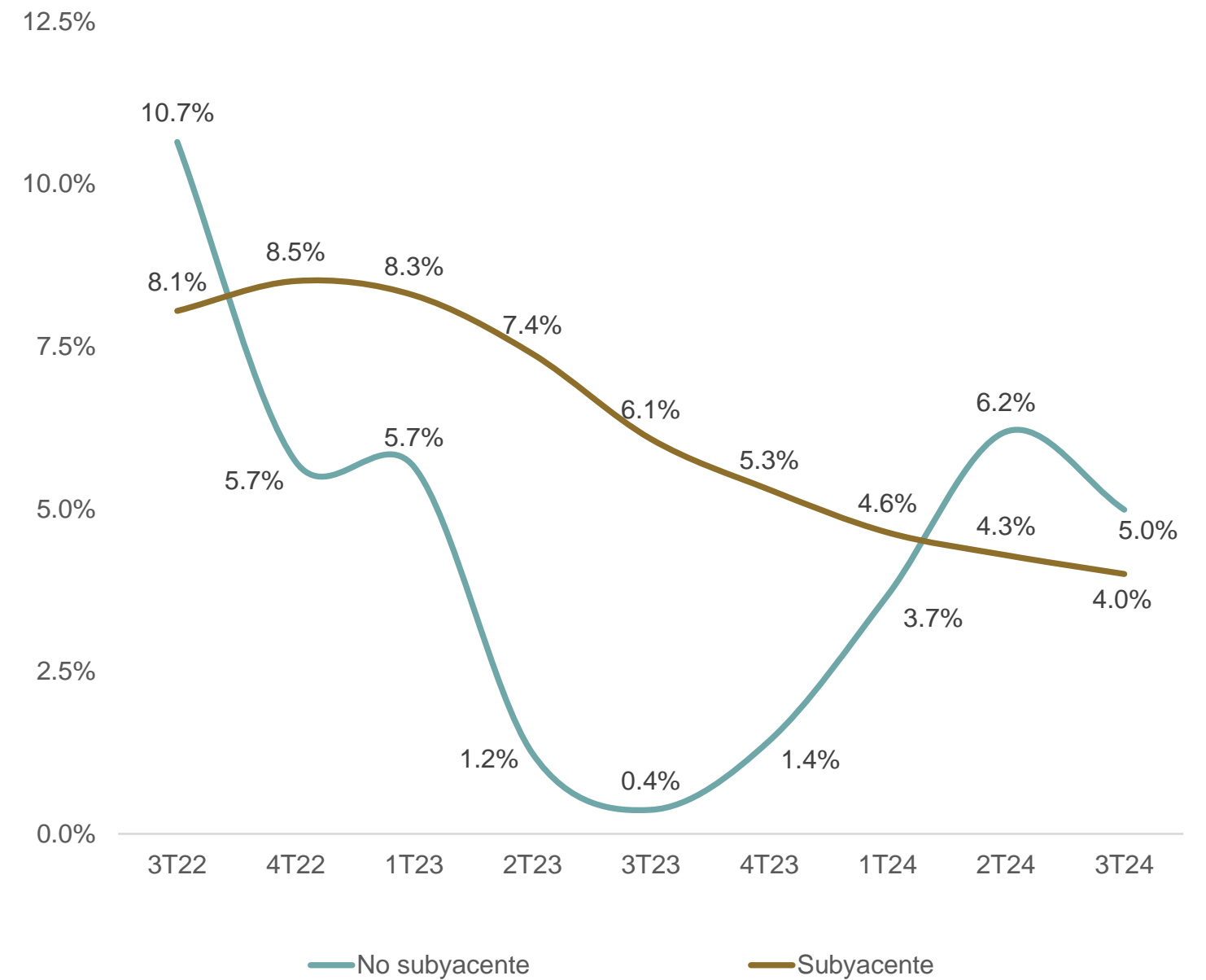
Inflación-devaluación

Aún con la depreciación del peso frente al dólar por políticas internas, la inflación subyacente y no subyacente mantienen su tendencia a la baja.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

Fundamentos de mercado



Resumen de mercado

Destacan los incrementos en los valores de absorción bruta respecto al trimestre anterior, así como los precios de naves especulativas terminadas (2%). Sin embargo, la construcción y el crecimiento del inventario sufren una desaceleración.

Estadísticas por submercado (Guadalajara)

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Bruta Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Zona Industrial	0.2	-	10,045	4.7%	30,400	50,743	-25,500	-16,702	\$10.23*	-
El Salto	2.6	221,685	116,603	4.4%	61,736	223,291	19,517	-19,857	\$7.02	\$6.66
López Mateos Sur	0.6	34,569	-	0.0%	38,811	54,203	-	15,392	-	\$7.33
Periférico Sur	0.8	-	9,846	1.2%	-	-	-3,038	-9,746	\$6.89	-
Zapopan Norte	1.5	-	10,220	0.7%	-	10,146	-	-10,220	\$9.00*	-
Total	5.8	256,254	146,714	2.5%	130,947	338,383	-9,021	-41,133	\$7.29	\$6.74

Estadísticas por submercado (fuera de la ciudad)

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

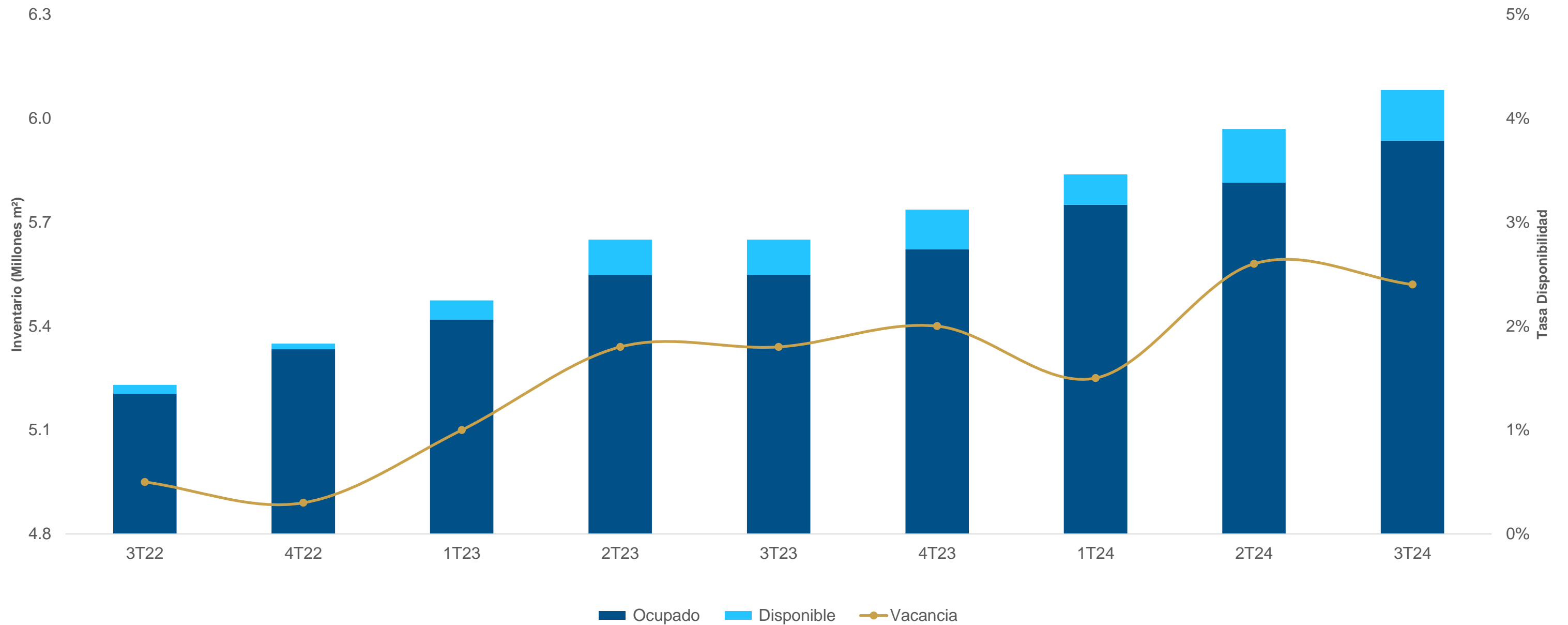
*Oferta de una nave clase A disponible

Evolución de inventario y disponibilidad

Incremento en los valores de absorción bruta reducen ligeramente la disponibilidad industrial.

El incremento de inventario continuó por segundo trimestre consecutivo en 2%.

Inventario existente y vacancia

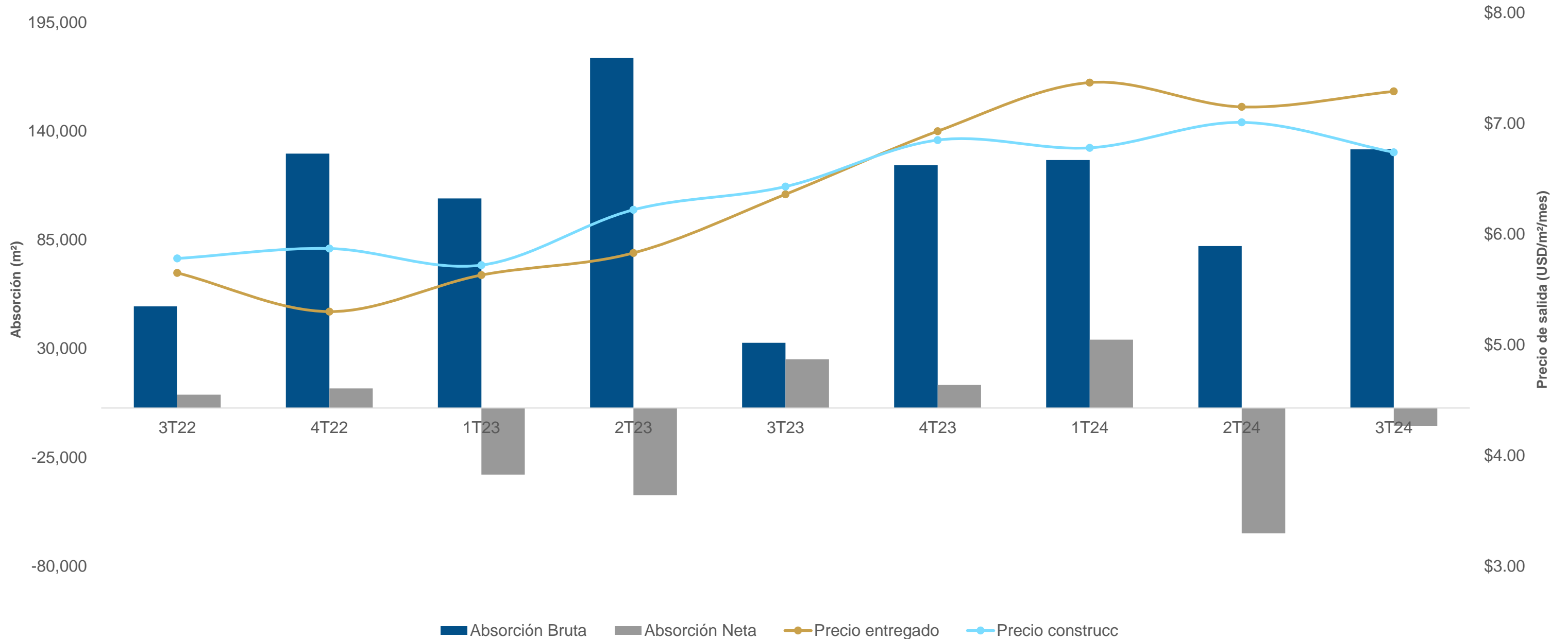


Absorción y precio de salida

La absorción bruta creció un 60% en comparación con el trimestre anterior, lo que llevó a un aumento del 2% en los precios de salida durante el mismo periodo.

Debido a la depreciación del peso frente al dólar, la cotización de los precios de salida de naves en construcción se redujo en un 3.9%.

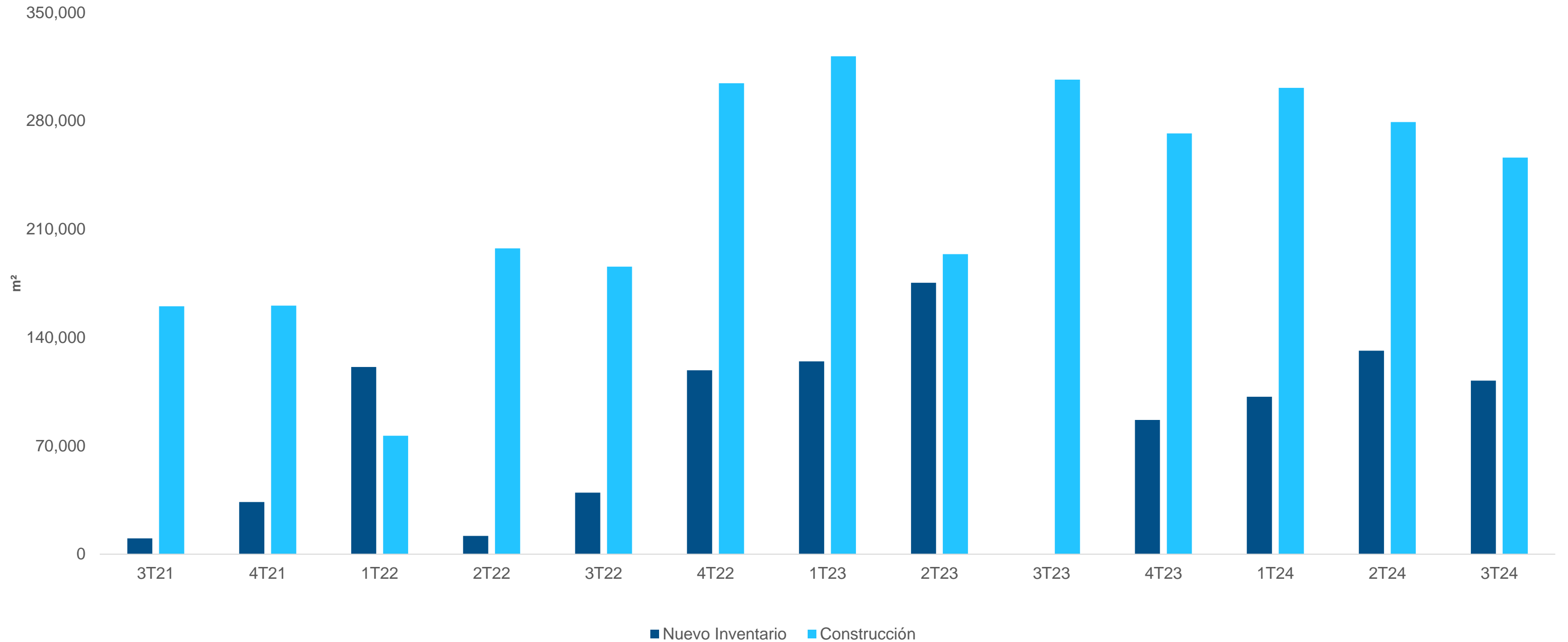
Absorción y precios de mercado



Nueva oferta

La construcción disminuyó un 8% y las incorporaciones en inventario cayeron un 15% en comparación con el trimestre anterior. Este descenso puede atribuirse a los movimientos políticos y su impacto en la confianza para inversiones desde el extranjero.

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.

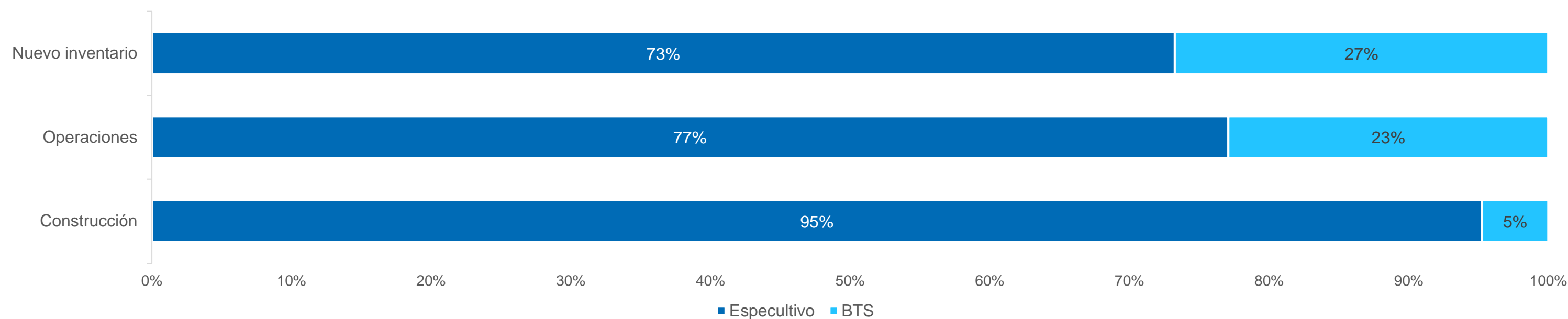
Principales proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m²)
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	1T2025	177,680
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	1T2025	97,372
Pulso Park El Salto	El Salto-Aeropuerto	4T2024	33,444

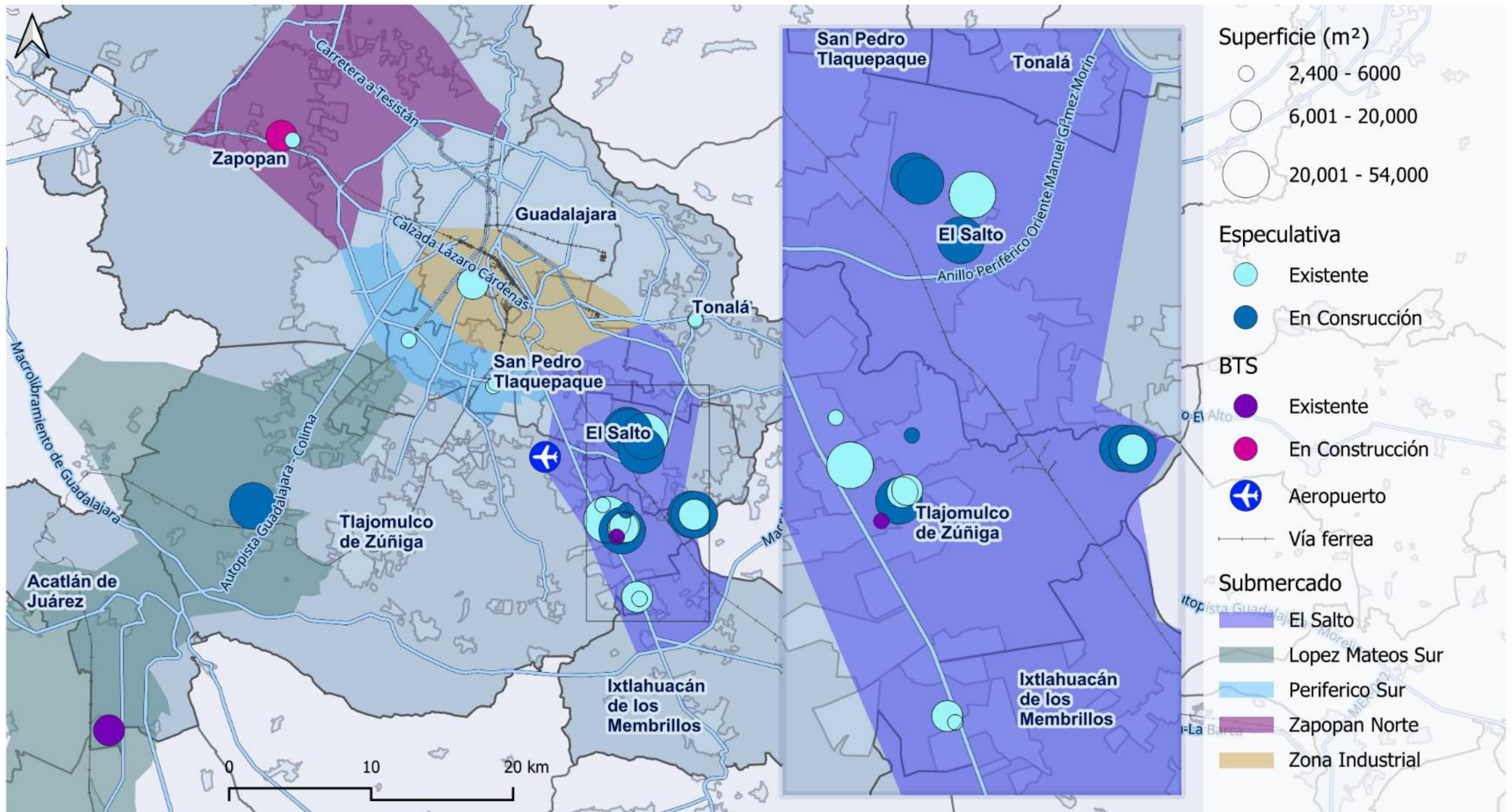
Principales operaciones-incorporaciones*

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m²)
Alba Park	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	30,400
Centro Logístico Jalisco	López Mateos Sur	BTS	30,000
FINSA Jalisco El Salto	El Salto-Aeropuerto	Especulativo	19,498

*Operaciones se registran solo cuando los edificios están terminados o en entrega benéfica



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