
2S2024

Guadalajara Mercado de Oficinas



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- A la víspera de los últimos informes del gabinete actual, Jalisco cuenta con compromisos de inversión por casi 890 millones de dólares y la creación de más de 11 mil empleos derivados de empresas tecnológicas.
- Con cifras positivas para el cierre del 2024, Jalisco se coloca como uno de los principales estrategias para la innovación de servicios y comercios, teniendo mayor desarrollo en la industria automotriz, la cual podría verse afectada por las medidas arancelarias del nuevo presidente de Estados Unidos.

Transacciones

- El corredor Plaza del Sol presento la mayor absorción bruta, por arriba de los 5,000m².
- El corredor Periférico Sur fue el segundo en presentar la mayor absorción bruta más alta al cierre de este trimestre, representado el 22% del total de las transacciones realizadas en Guadalajara.

Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Hace un Año	Proyección 12 Meses
Inventario Total (m ²)	818,715	814,060	803,156	↑
Tasa de Disponibilidad	11.0%	11.84%	15.8%	↓
Absorción Neta Semestral (m ²)	4,645	30,550	-3,278	↑
Absorción Bruta Semestral (m ²)	14,291	33,723	18,899	↓
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$20.10	\$20.58	\$21.09	↓

Perspectivas

- El inventario de oficinas mostro un alza del 1.9%, 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, sin embargo, se presento una baja en la tasa de disponibilidad, esto debido a que no se tienen nuevos ingresos en el mercado.

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

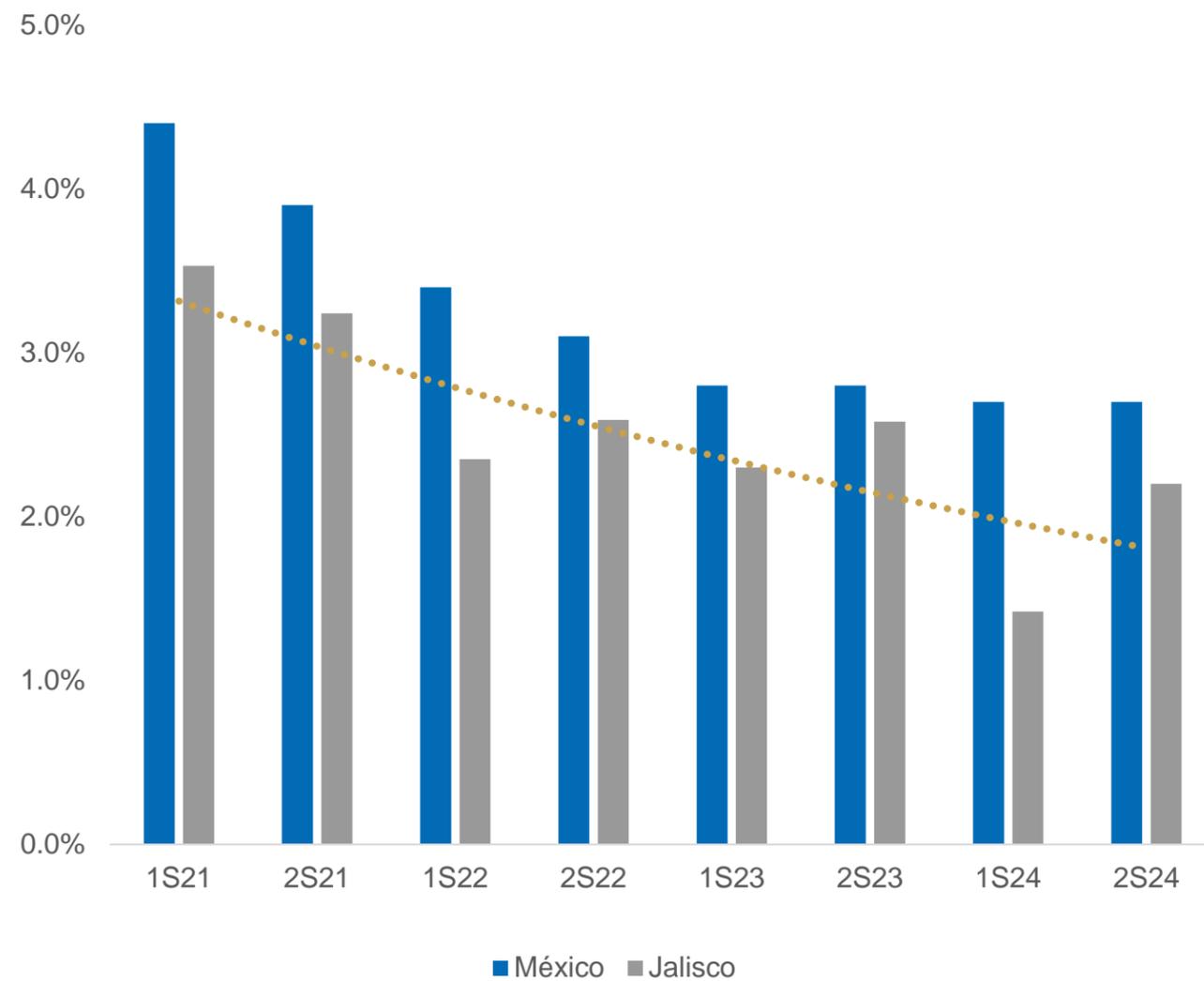
Economía



Panorama económico

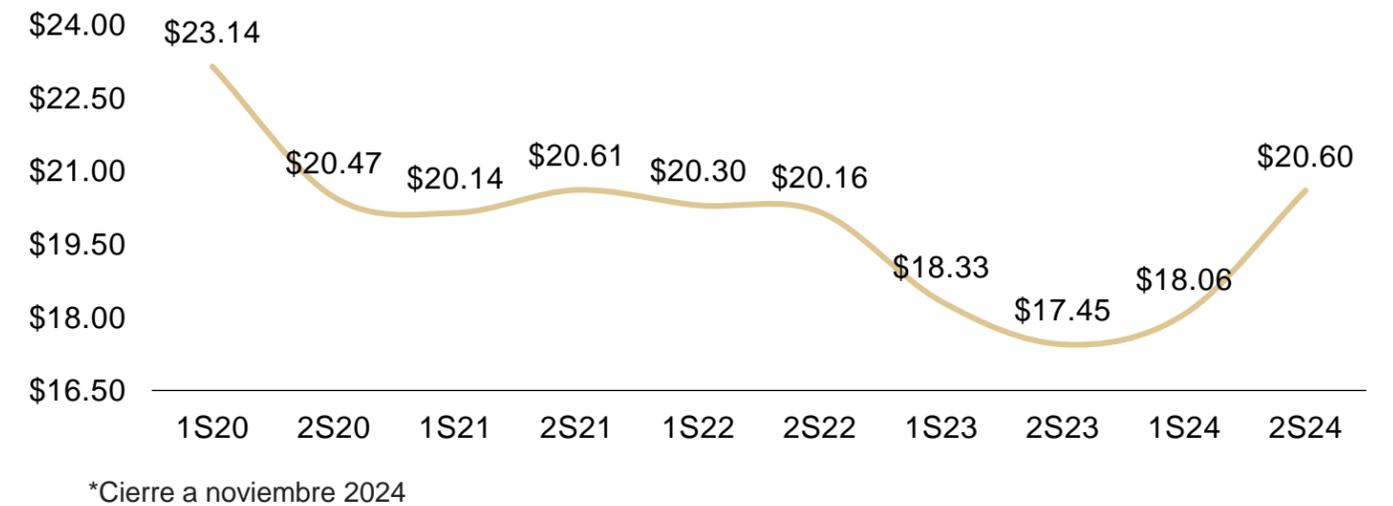
De acuerdo con oportunidades y estrategias en el estado, las cifras del empleo se mantienen, siendo de los primeros estados en generar poco más de 12 mil empleos formales permanentes y eventuales, cifra que espera tenga una leve alza debido a fechas festivas de cierre de año.

Tasa de Desempleo

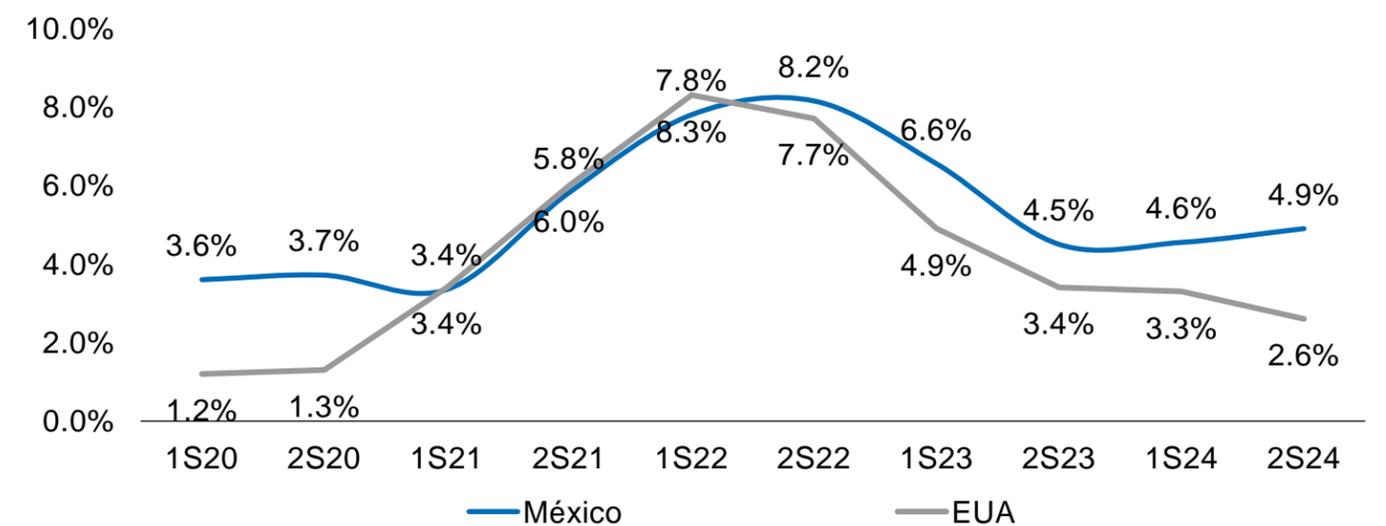


Fuente: Inegi, Banxico

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



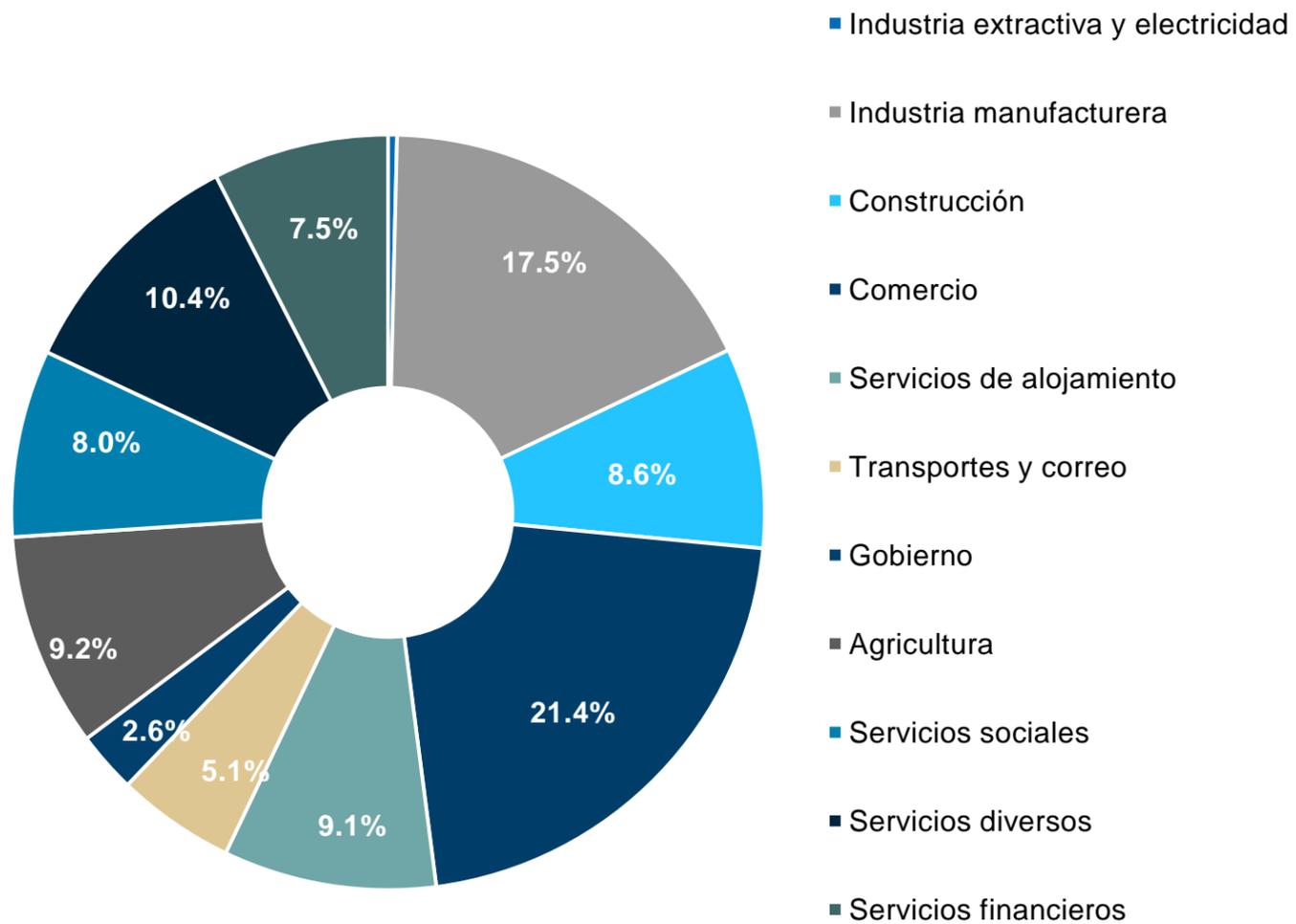
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)



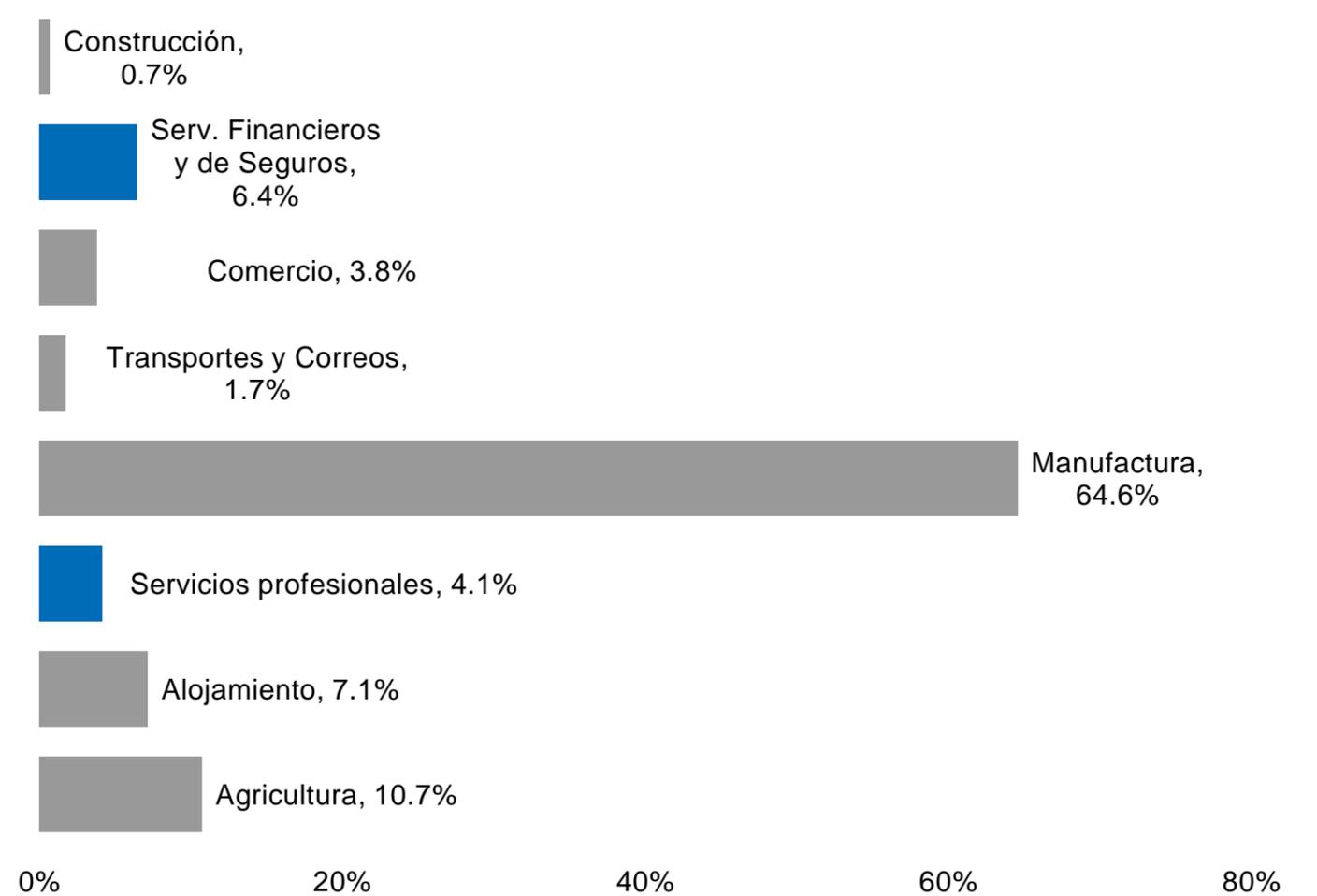
Sectores económicos

La zona metropolitana de Guadalajara se perfila para cerrar el año como una de las principales potencias turísticas del país, teniendo una estimación de cierre de 16 millones de visitantes y una derrama económica de más de 32 millones de pesos, así como una ocupación promedio del 76% en los hoteles de la zona.

Empleo por Sector de Actividad



Inversión Extranjera Directa



Fuente: Inegi, Banxico, Secretaría de Economía, Sistema de Información Turística Estatal (SITE)

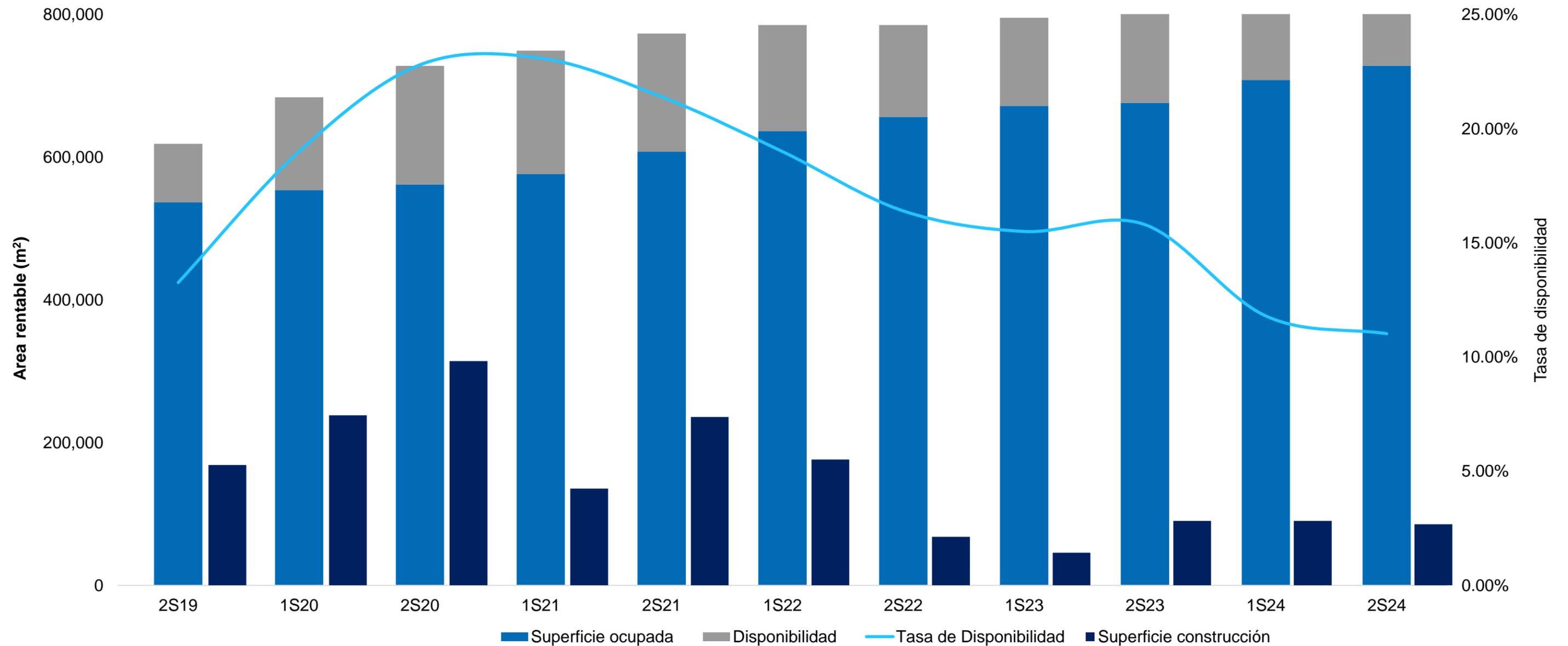
Fundamentos de mercado



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 20%, Providencia con el 15% y el 32% restante se divide entre los corredores Plaza del Sol, Vallarta y Periférico Sur. La tasa de disponibilidad se ha mantenido constante, siendo de 11.0% al cierre del trimestre.

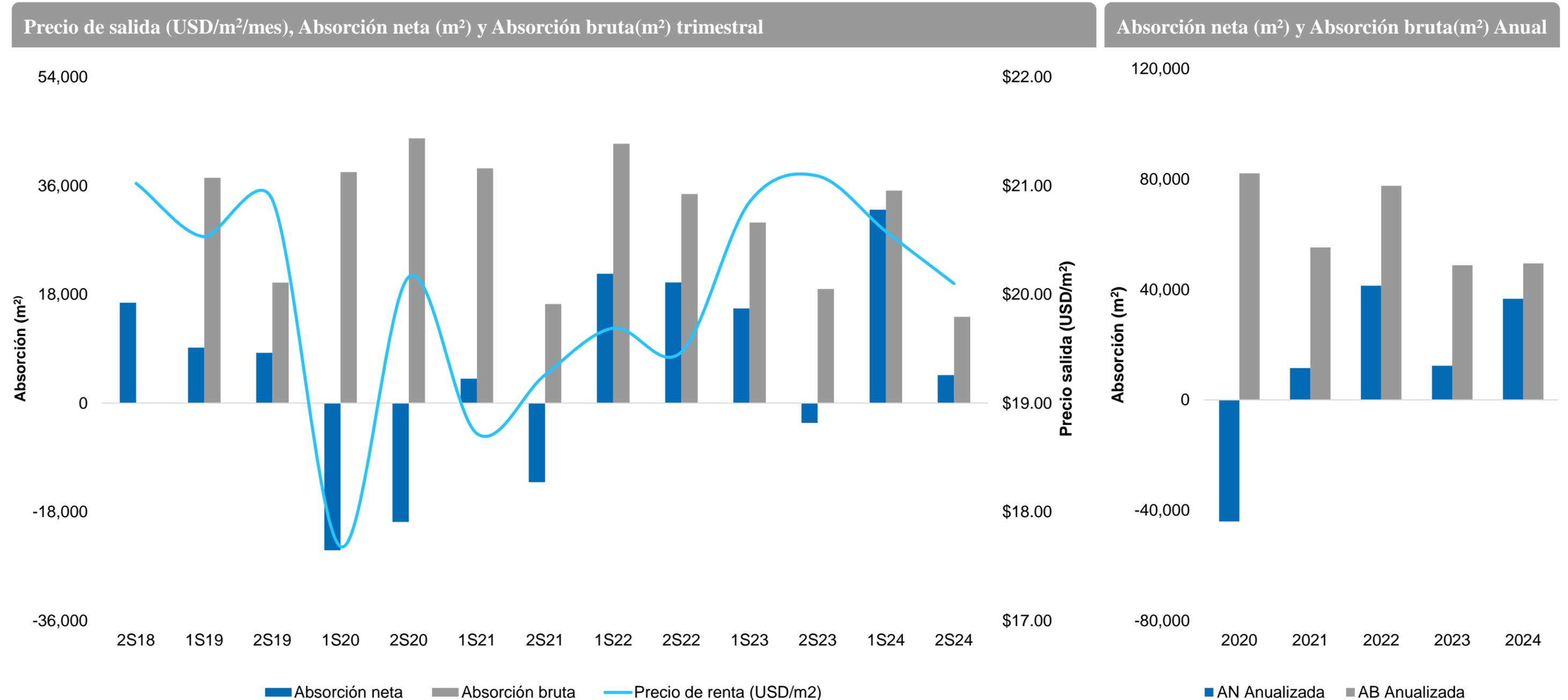
Superficie ocupada, disponible y en construcción vs tasa de disponibilidad



Fuente: Newmark Research

Absorciones

El precio de salida promedio presento una pequeña baja en sus valores, pasando de \$20.58 a \$20.10 al cierre de este trimestre. Disminuyendo un 2.3% en comparación con el trimestre anterior. La absorción bruta de mercado registró 14,291 m², la absorción neta fue de 4,645 metros cuadrados.

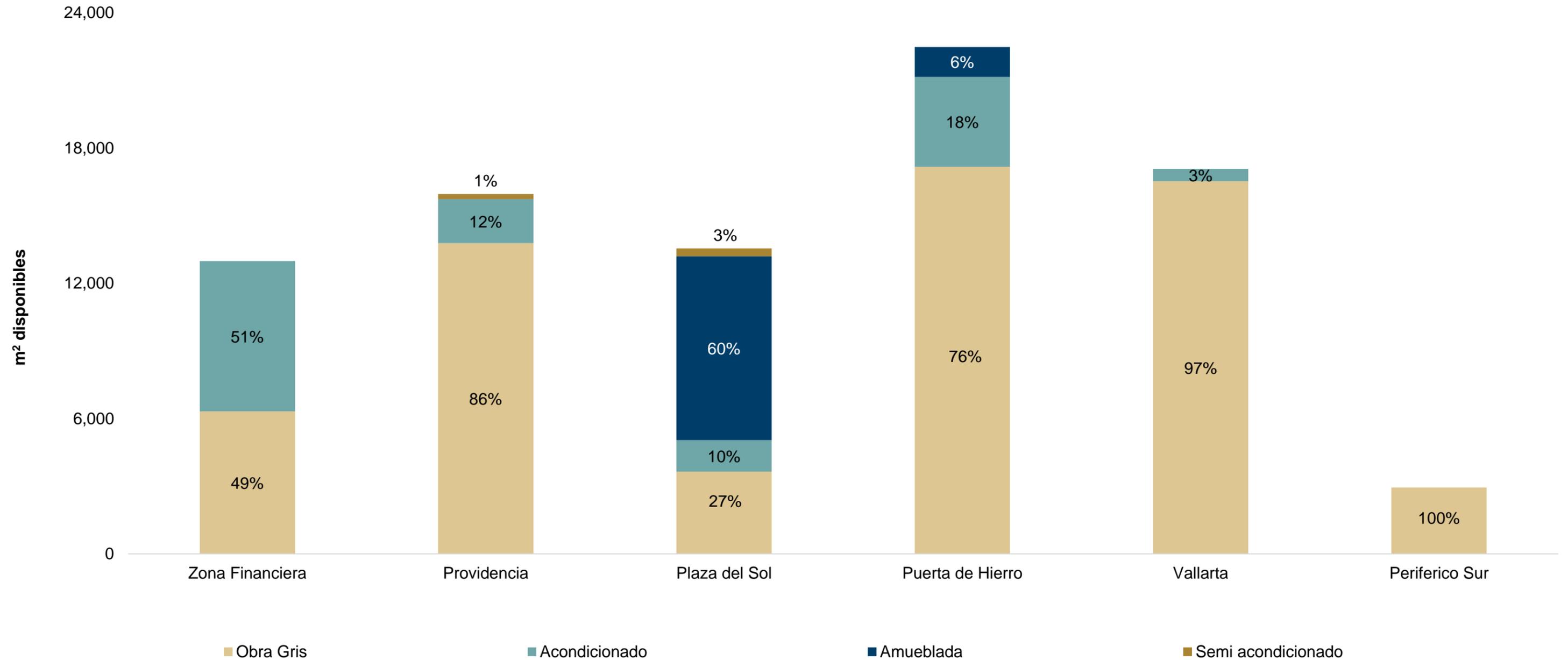


Fuente: Newmark Research

Condición de entrega

El 71% del área rentable disponible de oficinas se entrega en obra gris. El 17% entregan espacios acondicionados, el porcentaje restante se entregan amueblados o semiacondicionados. Solo el corredor Plaza del Sol ofrece el 60% de sus espacios amueblados.

Distribución de superficie disponible por condición de entrega.

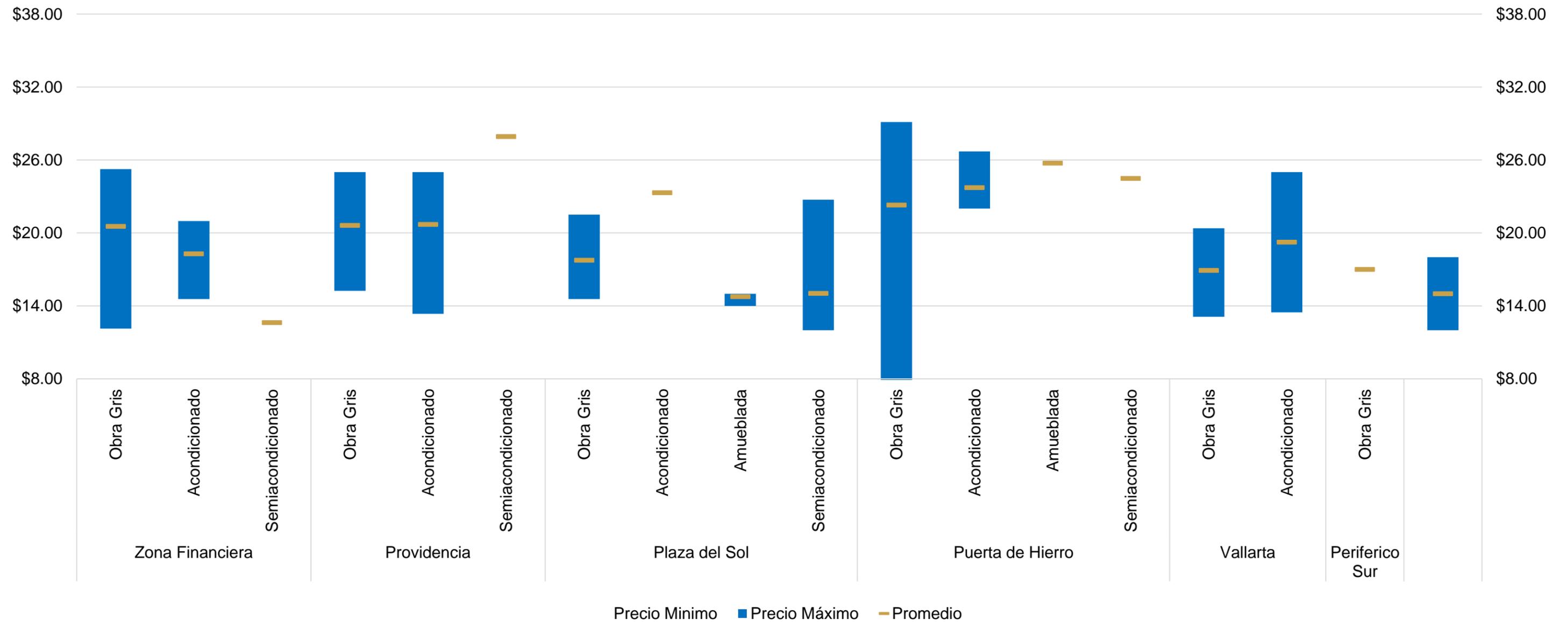


Fuente: Newmark Research

Precios salida

El rango de precios que se tienen dentro de las condiciones de entrega en algunos casos va de los \$7.7 a los \$29.13 USD/m². Los espacios entregados en obra gris ofrecen precios que van de los \$7.77 a los \$29.13 USD/m², para los espacios entregados acondicionados los precios van de los \$12.00 a los \$26.70 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

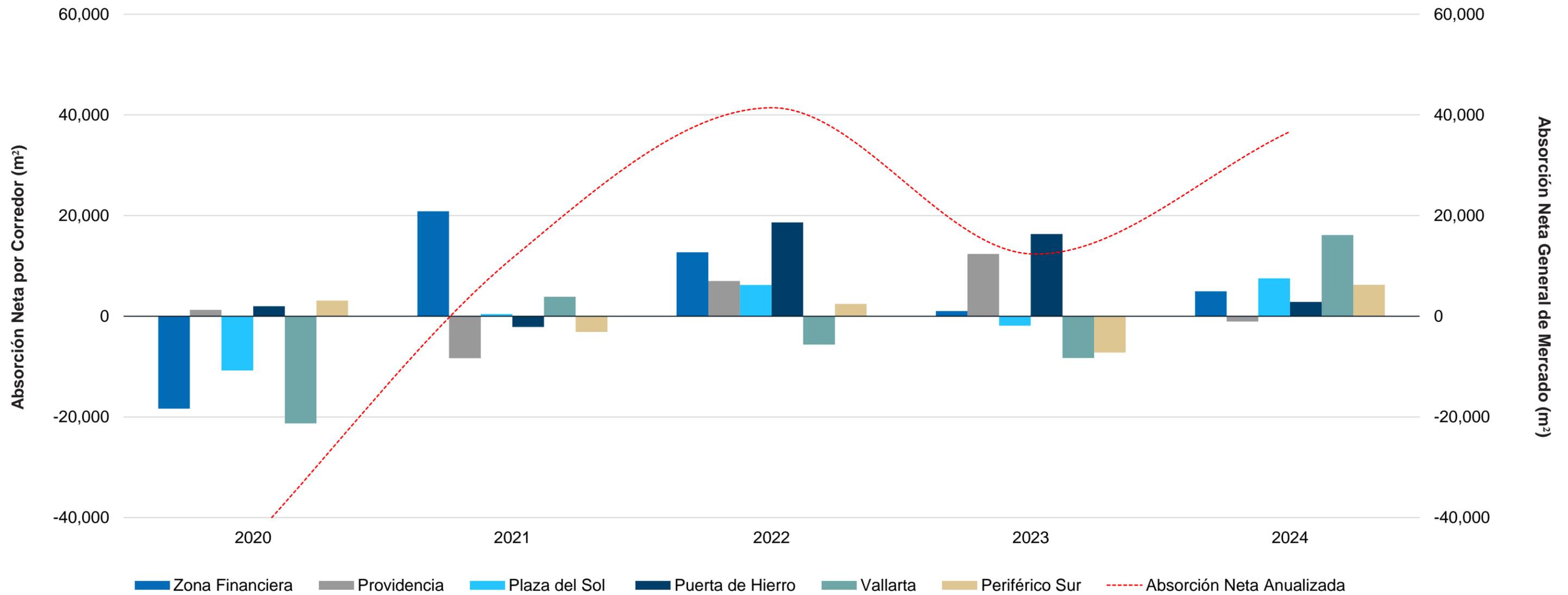


Fuente: Newmark Research

Absorción Neta

Al cierre del año 2024 se tuvo una absorción neta acumulada de 36,680 m² solo 3,000 m² por debajo de lo proyectado en los semestres anteriores.

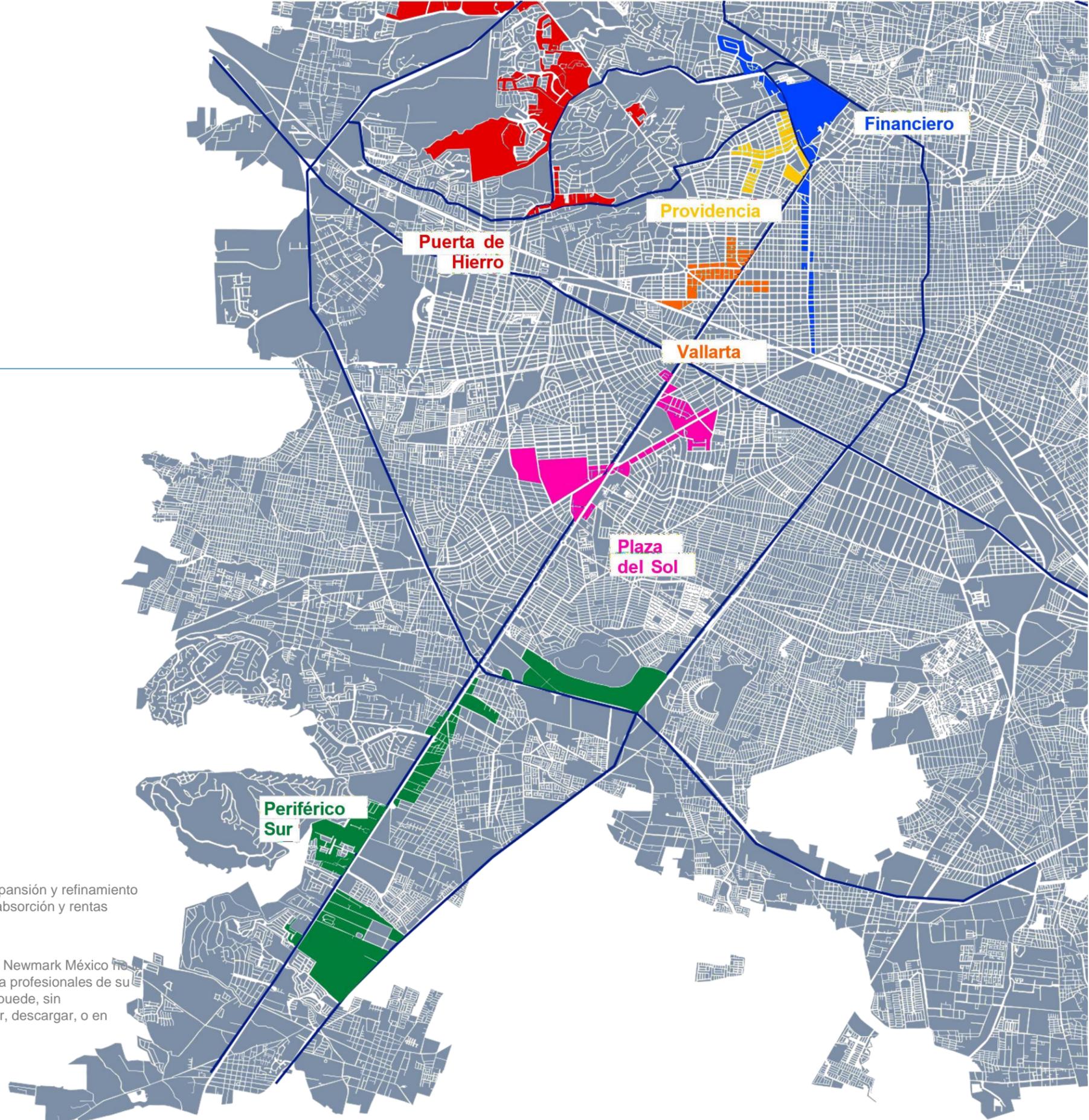
Absorciones netas anualizadas por corredor y total de mercado



Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado

	Inventario (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa De Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. (m ²) Acumulada	Absorción Neta (m ²)	A.N. (m ²) Acumulada	Precio Renta (USD/m ² /mes)
Zona Financiera	167,714		12,582	7.5%	2,537	4,958	2,005	6,070	\$20.50
Providencia	124,747	4,655	19,141	15.3%	795	-1,053	-4,510	5,182	\$20.85
Plaza del Sol	105,089		17,339	16.5%	5,317	7,531	5,317	7,587	\$16.83
Puerta de Hierro	268,972		21,179	7.9%	1,648	2,858	-2,161	8,275	\$22.75
Vallarta	114,114		17,076	15.0%	870	16,138	870	16,138	\$19.87
Periférico Sur	38,079		2,943	7.7%	3,124	6,248	3,124	6,248	\$17.61
T o t a l	818,715	4,655	90,260	11.0%	14,291	36,680	4,645	49,500	\$20.10



Para más información:

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 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.