

4T2024

Guadalajara Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- La Tasa de Interés Interbancaria disminuyó a 10% en respuesta a la Reserva Federal de EUA y al comportamiento de la inflación.
- Mientras que las tasas de interés en el largo plazo aumentaron, se observa una desaceleración del mercado laboral al cierre del año.
- La inflación general y subyacente han disminuido, aunque persisten los choques de oferta.

Transacciones

- Destaca el cierre de la nave de Roca en el submercado El Salto para un empresa logística.
- Por otro lado, las incorporaciones de naves terminadas nuevas en Plataforma Park como fue la encargada para Real Truck.
- Por último la nave de El Salto Park III en proceso de construcción registra también un cierre importante para empresa de venta de aparatos electrónicos.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)*	6.2M	6.1M	5.7M	↑
Tasa Disponibilidad	2.8%	2.4%	2.0%	↑
Absorción Bruta (m ²)	133,849	130,947	122,907	→
Absorción Neta (m ²)	-26,417	-9,021	-16,609	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.97	\$7.29	\$6.93	↑
Construcción (m ²)	316,180	256,254	271,853	→

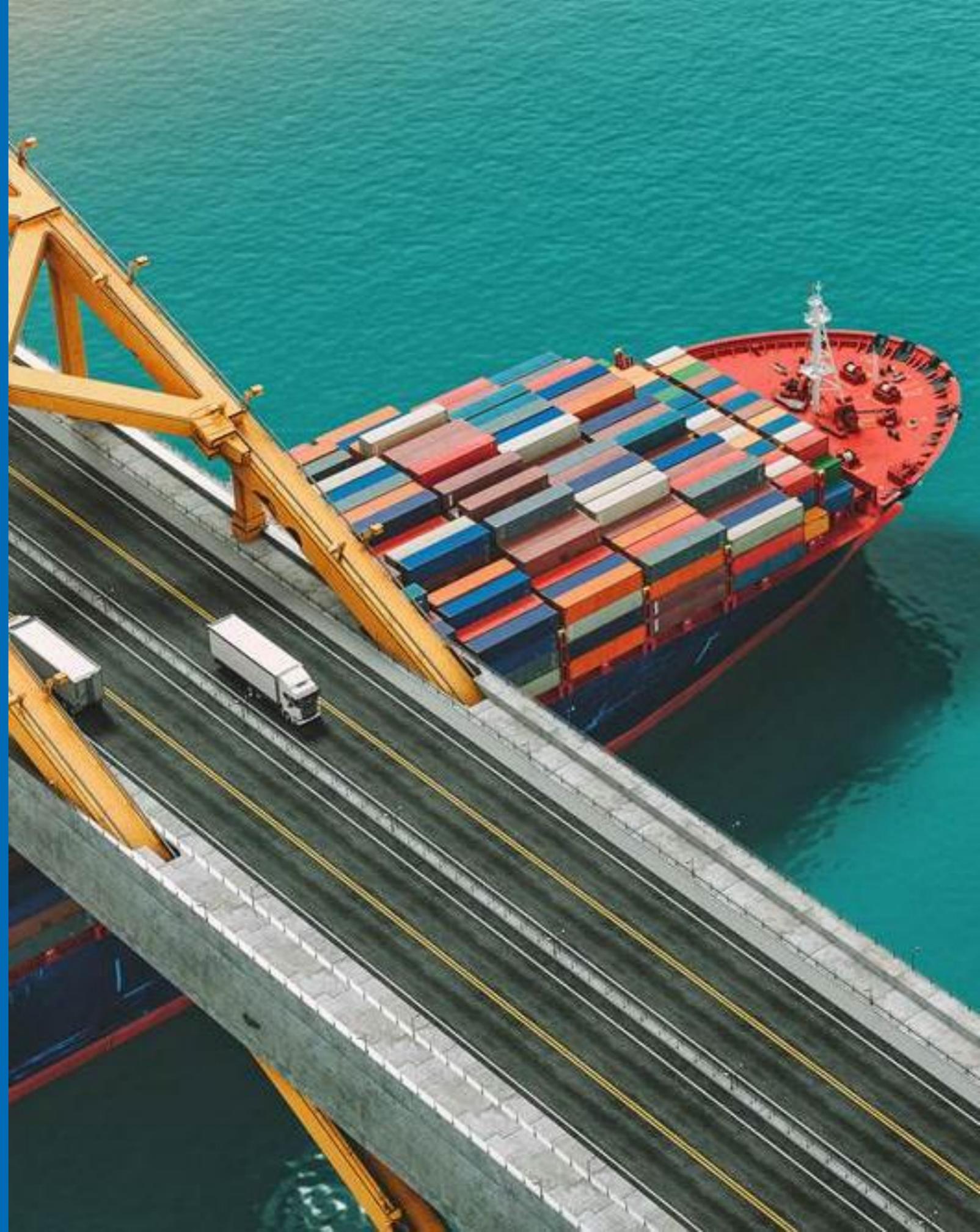
Perspectivas

- Aunque el mercado a lo largo del año se orientó hacia el desarrollo de naves especulativas, se espera que los proyectos BTS se reactiven a lo largo del siguiente año dadas las operaciones en parques con venta de tierra industrial.
- La ocupación de naves con los precios más altos indica la confianza en el mercado y la reacción moderada en el alza de precios para la captación de inversiones.

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

I. Economía	04
II. Fundamentos de Mercado	08

Economía

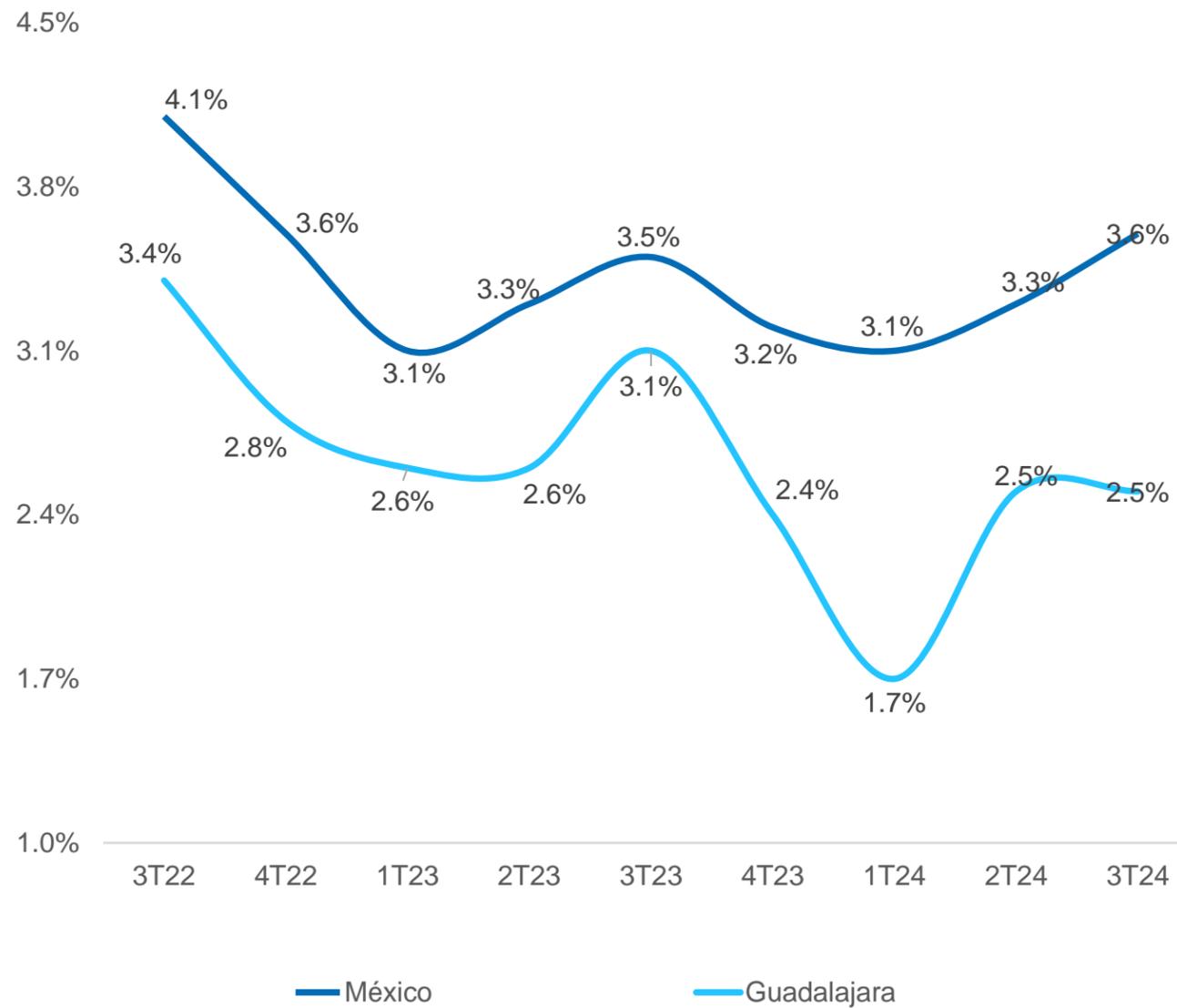


Empleo

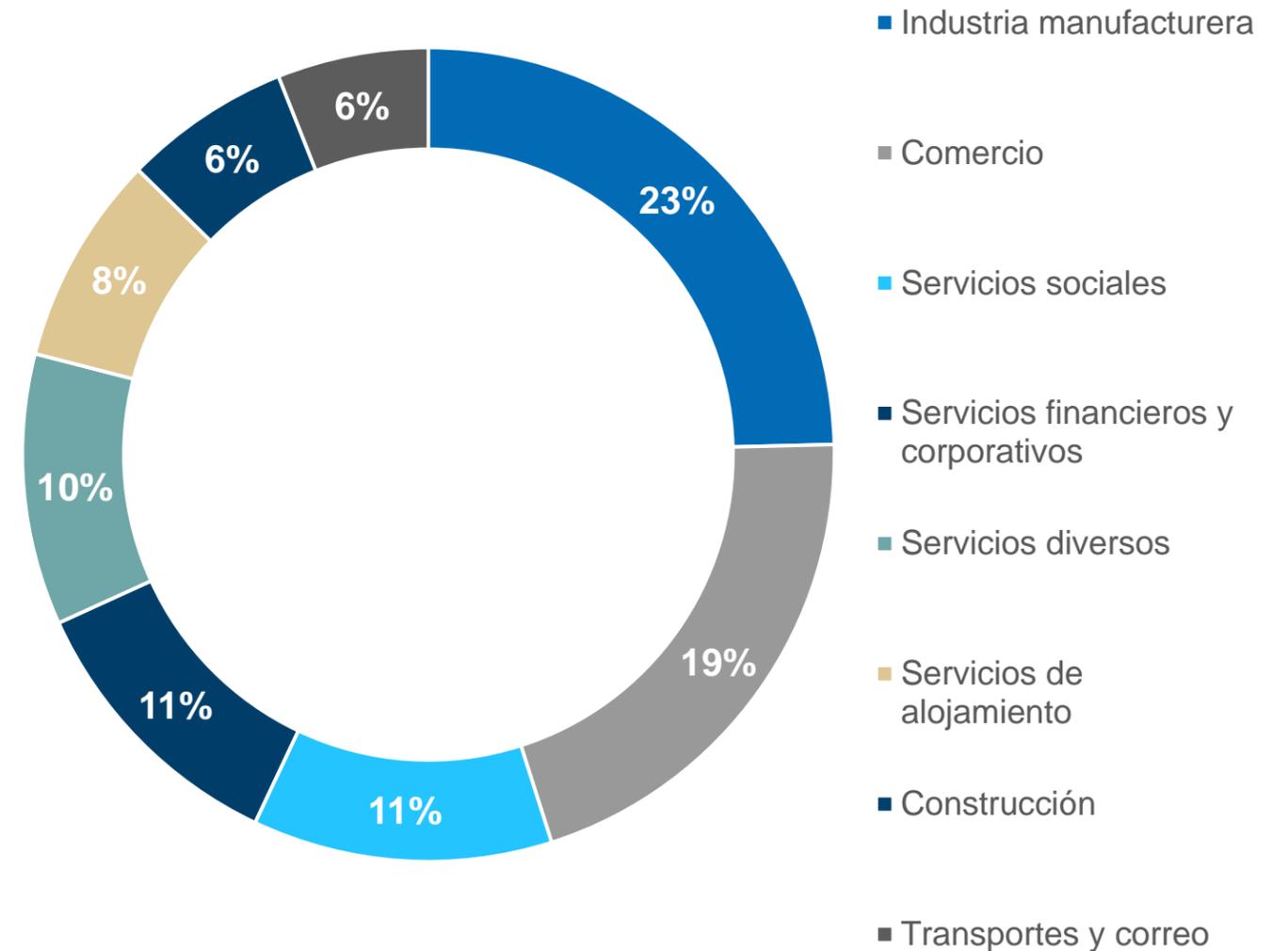
La desaceleración del empleo tiene un efecto en el incremento de la tasa de desempleo en México y en Guadalajara, siendo mayor el impacto en las mujeres.

El subsector de alojamiento en Guadalajara tiene una recuperación respecto al periodo anterior mientras que la construcción se desaceleró.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía en Guadalajara

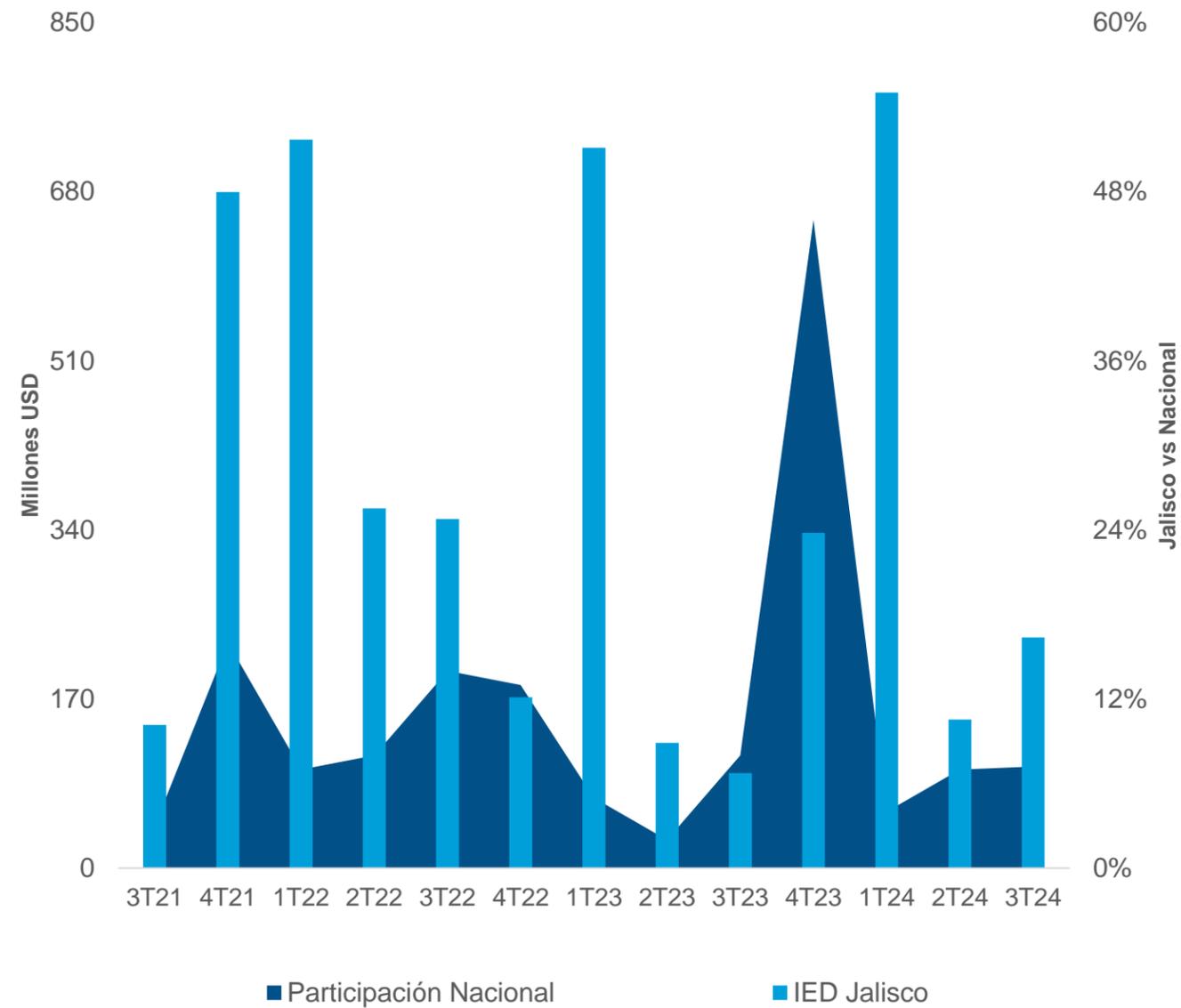


Fuente: INEGI.
Nota: Información oficial disponible hasta 3T 2024.

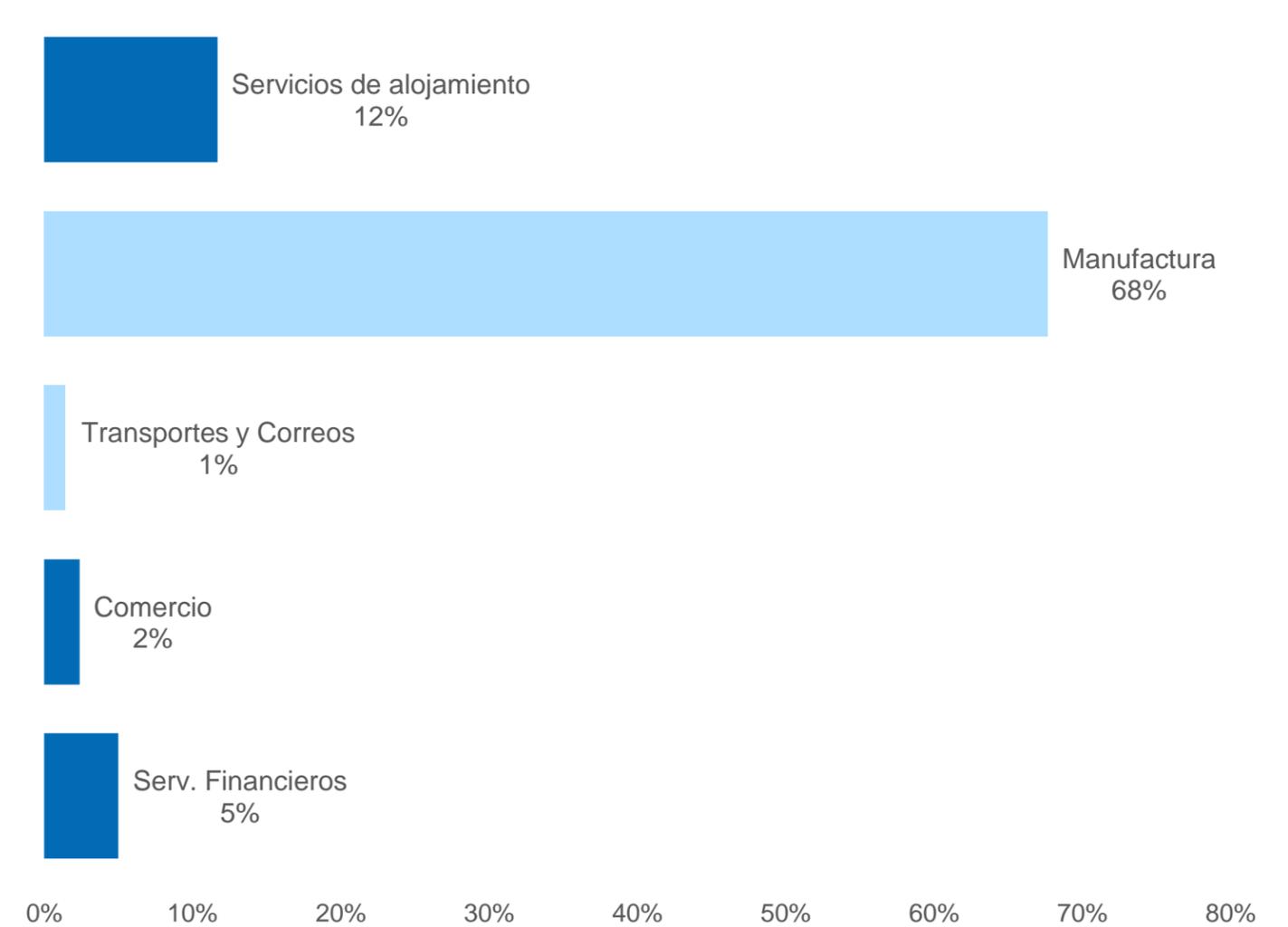
Inversión

La IDE para Jalisco mantuvo su ritmo de captación aunque es notoriamente menor a lo observado a los niveles desde 2021. Al cierre del año los subsectores tuvieron una desaceleración generalizada.

Inversión extranjera directa (IED)



IED por subsector de economía (acumulado 2024)

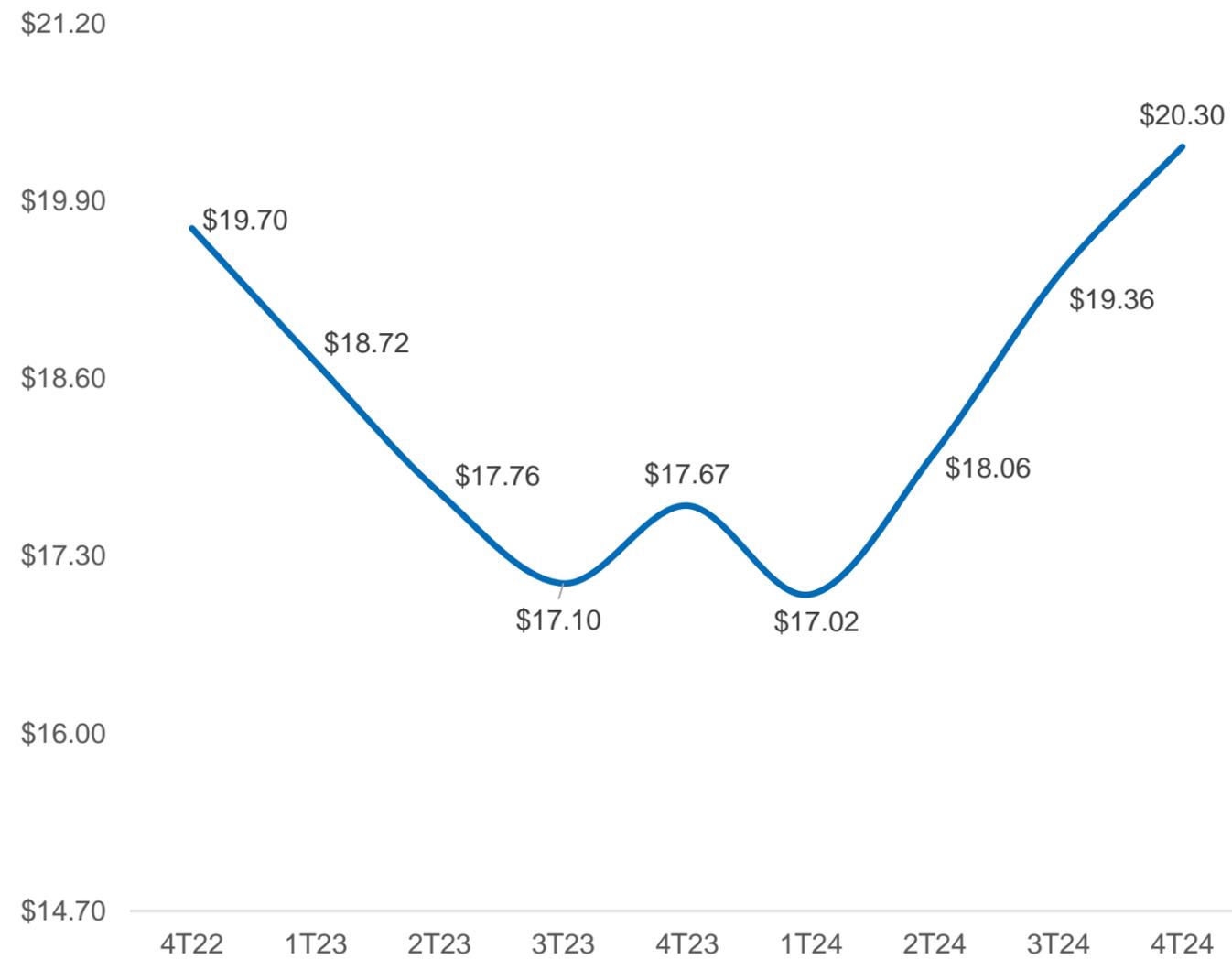


Fuente: Secretaría Economía
Nota: Información oficial disponible hasta 3T 2024.

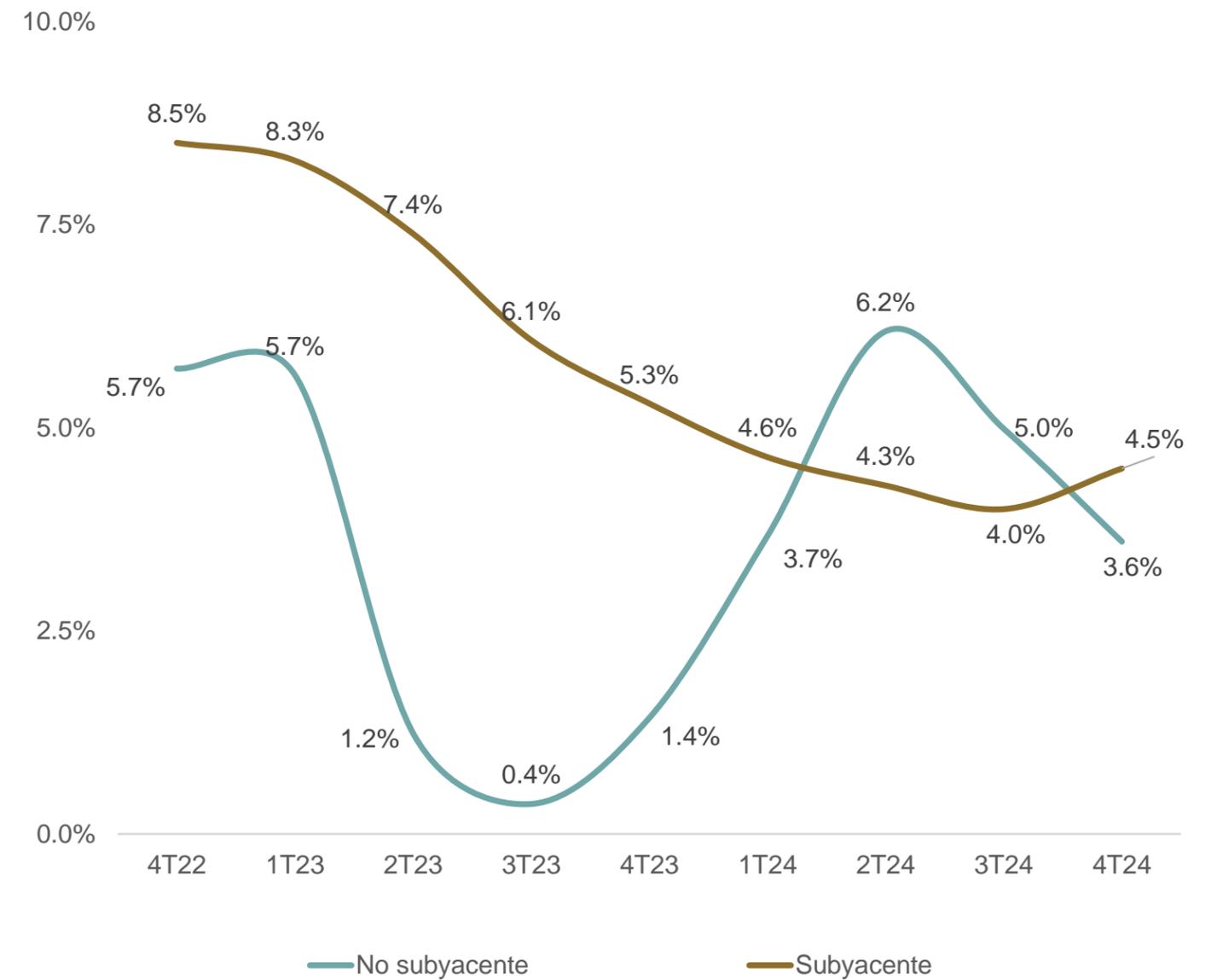
Inflación-devaluación

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

Cierre de año con un incremento notorio del inventario clase A y una aceleración del ritmo de construcción respecto al trimestre anterior.

Los precios se mantienen con pocos cambios a la espera de las políticas económicas globales.

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	-	-	0.0%	10,045	60,788	10,045	-6,657	-	-
El Salto	2.8	226,180	154,957	5.6%	100,349	323,640	-38,354	-58,211	\$6.97	\$6.67
López Mateos Sur	0.6	90,000	-	0.0%	9,569	63,772	-	15,392	-	\$7.33
Periférico Sur	0.9	-	14,414	1.7%	7,426	7,426	-4,568	-14,314	\$6.42	-
Zapopan Norte	1.5	-	3,760	0.3%	6,460	16,606	6,460	3,760	\$9.00	-
Total	6.0	316,180	173,131	2.9%	133,849	472,232	-26,417	-67,550	\$6.97	\$6.83

Estadísticas por submercado (fuera de la ciudad)

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

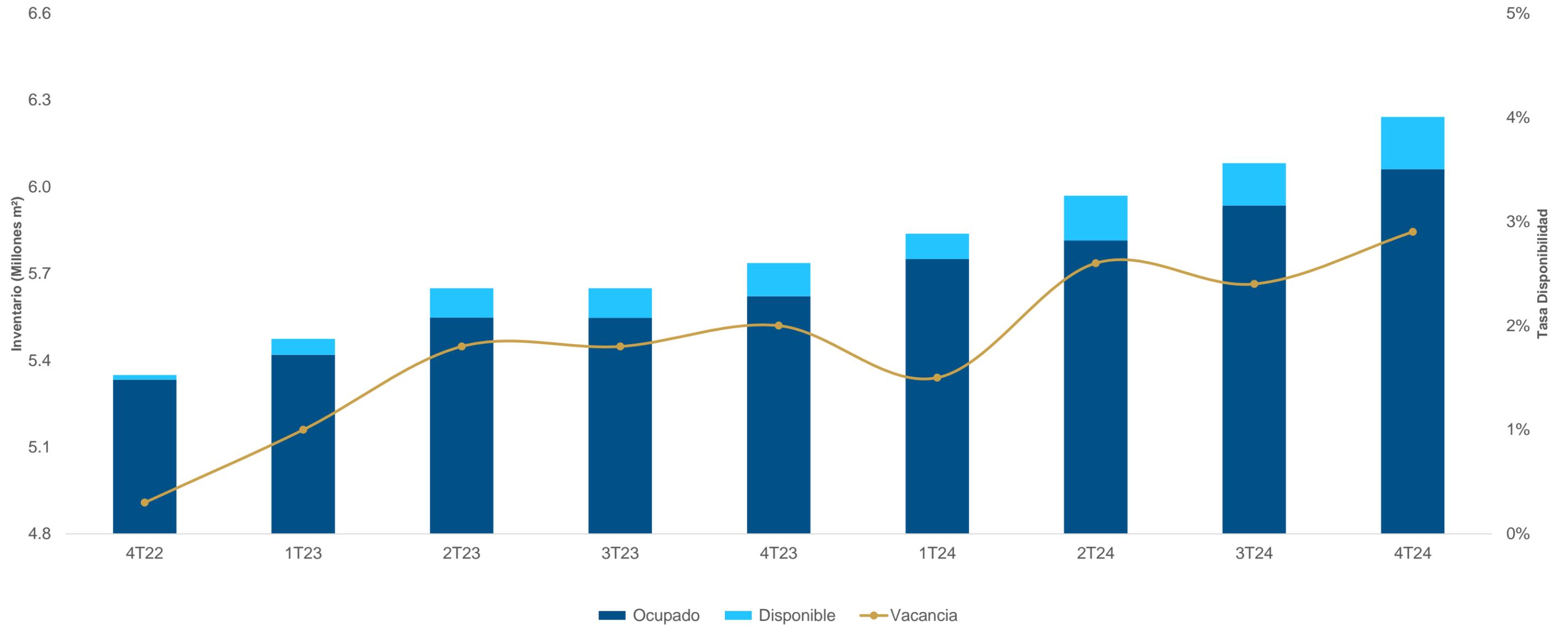
*Oferta de una nave clase A disponible

Fuente: Newmark Research

Evolución de inventario y disponibilidad

El crecimiento trimestral del inventario se elevó al cierre del año de 2% a 3%, por lo que la tasa de disponibilidad se incrementó 0.4 puntos porcentuales.

Inventario existente y vacancia

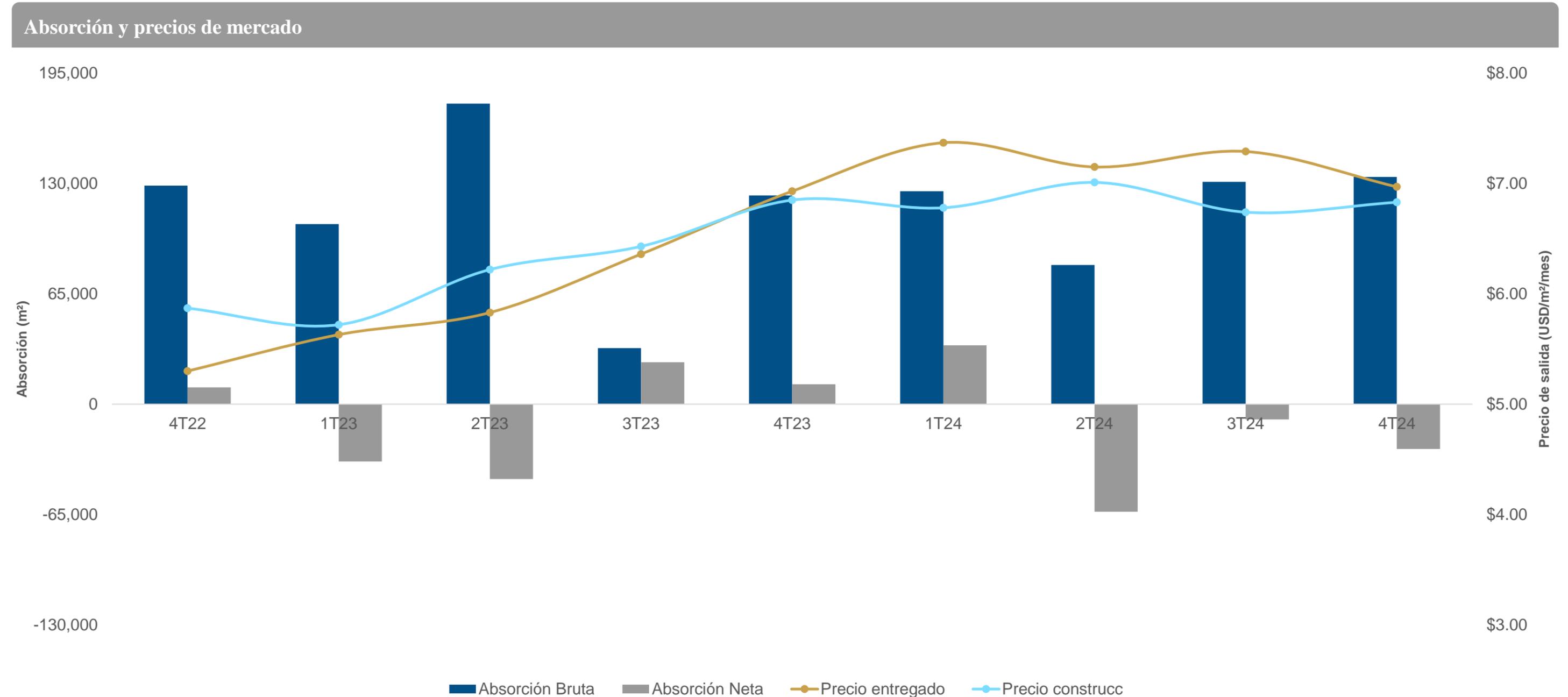


Fuente: Newmark Research

Absorción y precio de salida

La absorción bruta mantuvo niveles similares a los del trimestre anterior y la entrada de naves nuevas en el inventario ocupadas impulsaron la absorción neta hacia valores de 0.

Los precios no tuvieron cambios importantes y desaceleran al cierre del año.

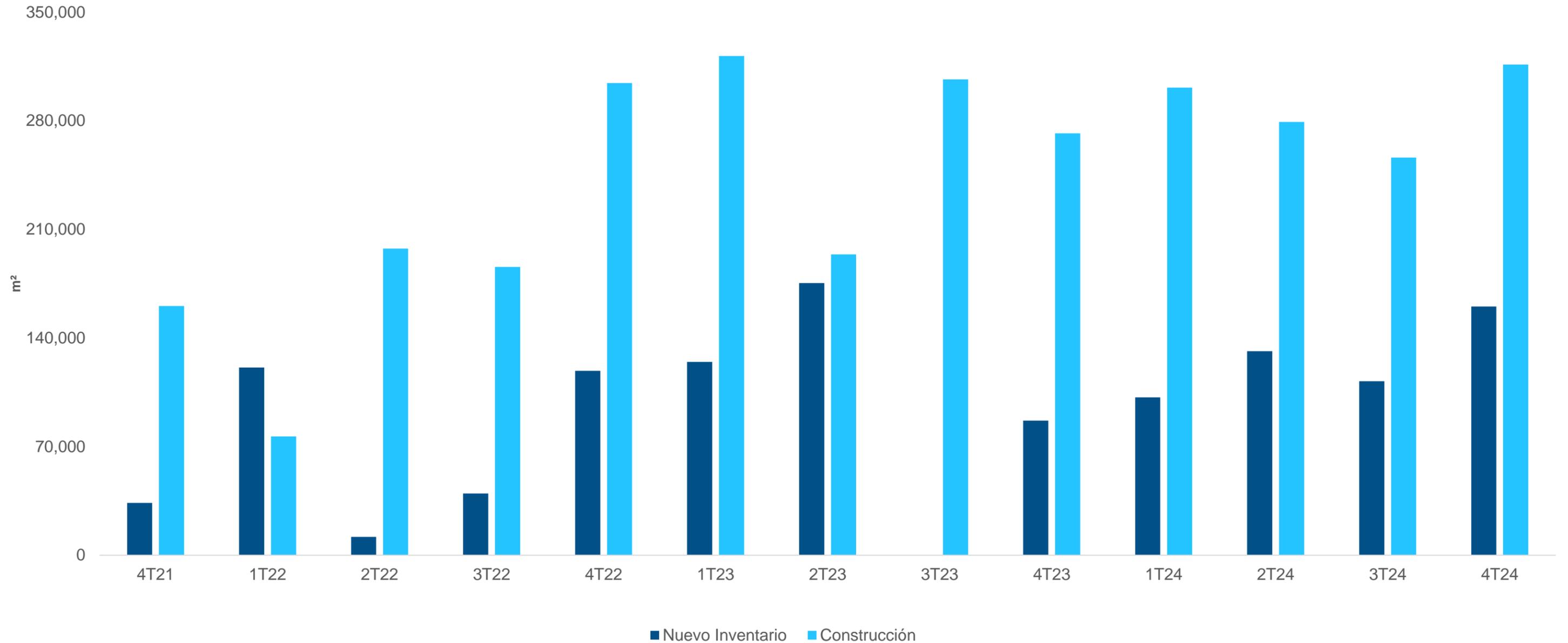


Fuente: Newmark Research

Nueva oferta

El crecimiento del inventario industrial clase A se puede reconocer con el crecimiento de incorporaciones de naves nuevas respecto al trimestre anterior de 43%. El ritmo de construcción trimestral creció 23% respecto al mismo periodo.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Fuente: Newmark Research

Construcción, principales operaciones y *BTS* vs especulativo

Últimas operaciones y finalización de nuevas naves continúan fortaleciendo el mercado de naves especulativas

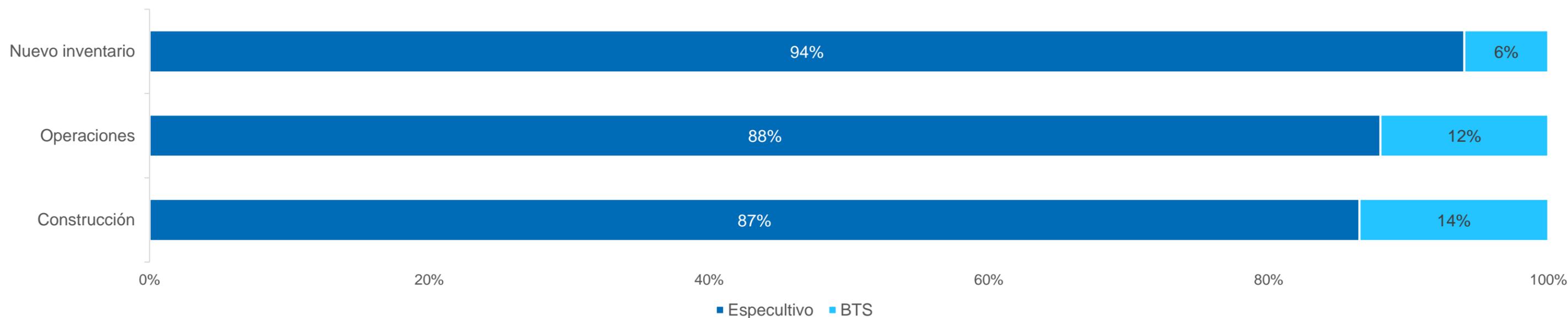
Principales proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m²)
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	1T2025	97,372
El Salto Park III	El Salto-Aeropuerto	1T2025	53,146
Centro Logístico Jalisco	López-Mateos Sur	1T2025	40,000

Principales operaciones-incorporaciones*

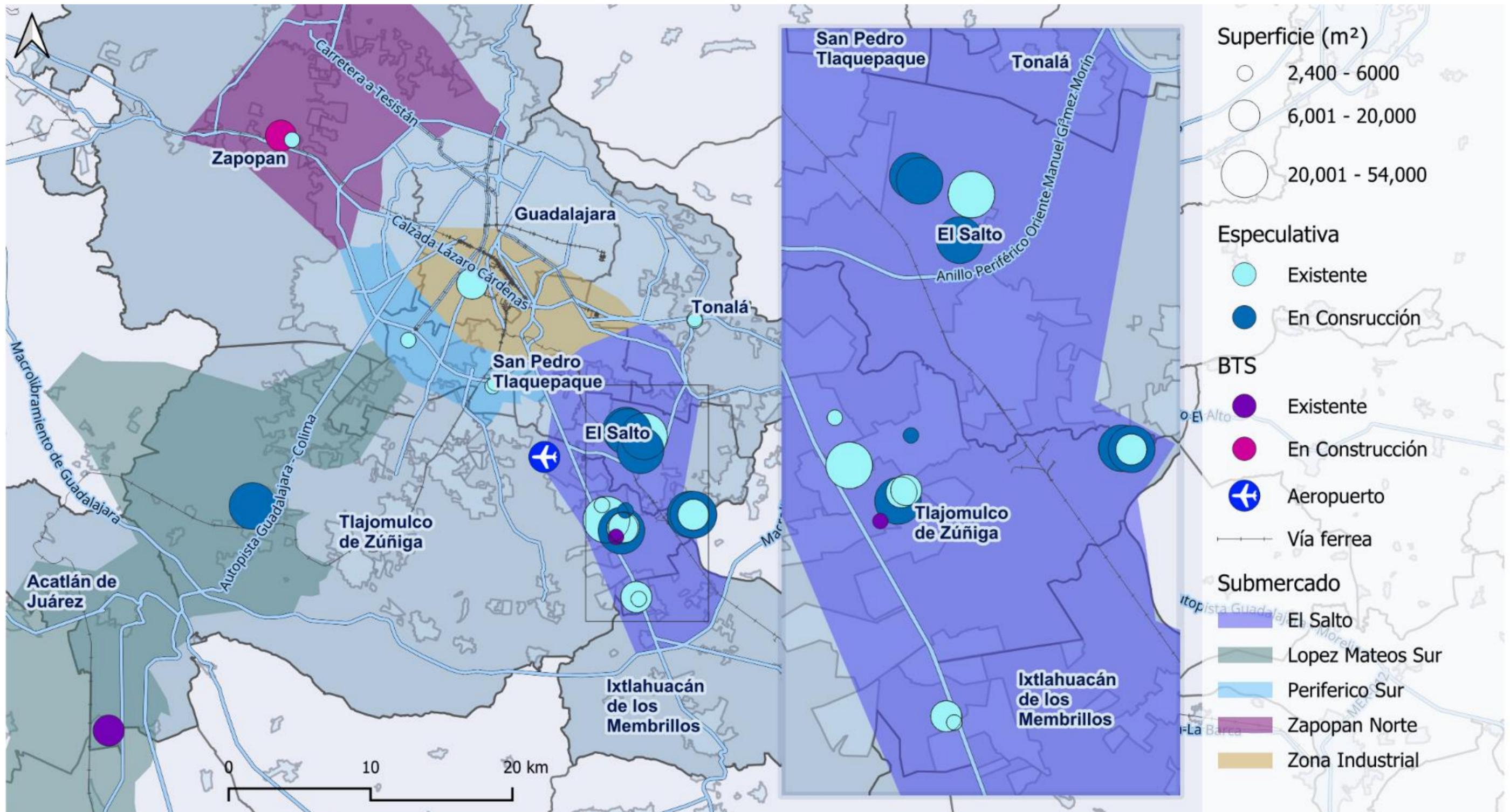
Parque Industrial	Submercado	Tipo	Superficie (m²)
Roca El Salto	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	36,682
Plataforma Park	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	20,827
El Salto Park III	El Salto-Aeropuerto	Especulativa	13,757

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



Fuente: Newmark Research

Localización oferta especulativa



Para más información:

Fernando Lara

Market Research Analyst

Bajío

fernando.lara@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Market Research

Manager

mauricio.mondragon@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