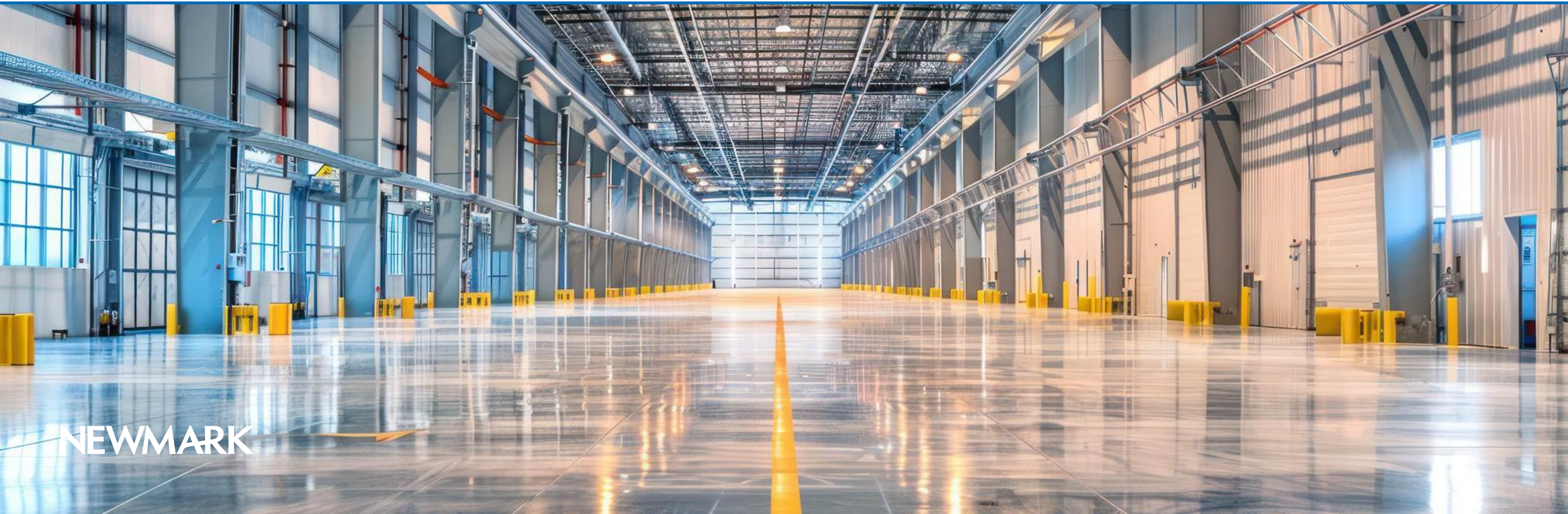


1T 2025

Guadalajara Mercado Industrial



NEWMARK

I. Análisis de Mercado	03
II. Economía	04
III. Fundamentos de Mercado	08

Análisis de mercado

Economía

- **Incertidumbre generó desaceleración:** Políticas implementadas por gobiernos de México (reforma judicial) y EUA (aranceles en cadenas de suministro) han generado un panorama de incertidumbre que desaceleró el sector industrial en México.
- **Nueva política económica, nuevas reglas:** El fenómeno de *Nearshoring* comenzó a ser una política secundaria y es reemplazada por un “Proteccionismo estratégico”.
- **Estabilidad del poder adquisitivo del peso y control de inflación:** Recortes en la tasa de interés interbancaria (ajuste de 50 puntos base, llevándola a 9.50%) respondieron a la desaceleración económica e inflación moderada. Sin embargo, políticas arancelarias pueden afectar exportaciones mexicanas y mantener riesgos inflacionarios por la depreciación del peso y presiones en costos de producción.*

Transacciones

- Un cuarto de la proporción total de las transacciones se presentaron en cada uno de los parques: Plataforma Park, El Salto Park III, Avant y FlexPark. La mayoría de las transacciones se mantienen confidenciales aunque se destacan los sectores electrónica y materiales y equipo.
- Se terminó la construcción de la nave de Niagara Bottling en Centro Logístico Jalisco, cuya construcción inició desde el tercer trimestre del año 2024.
- Plataforma Park presume llegada a su parque de Foxconn que ocupa la totalidad de su nave de 35,000 m² y que pertenece al subsector de electrónica.

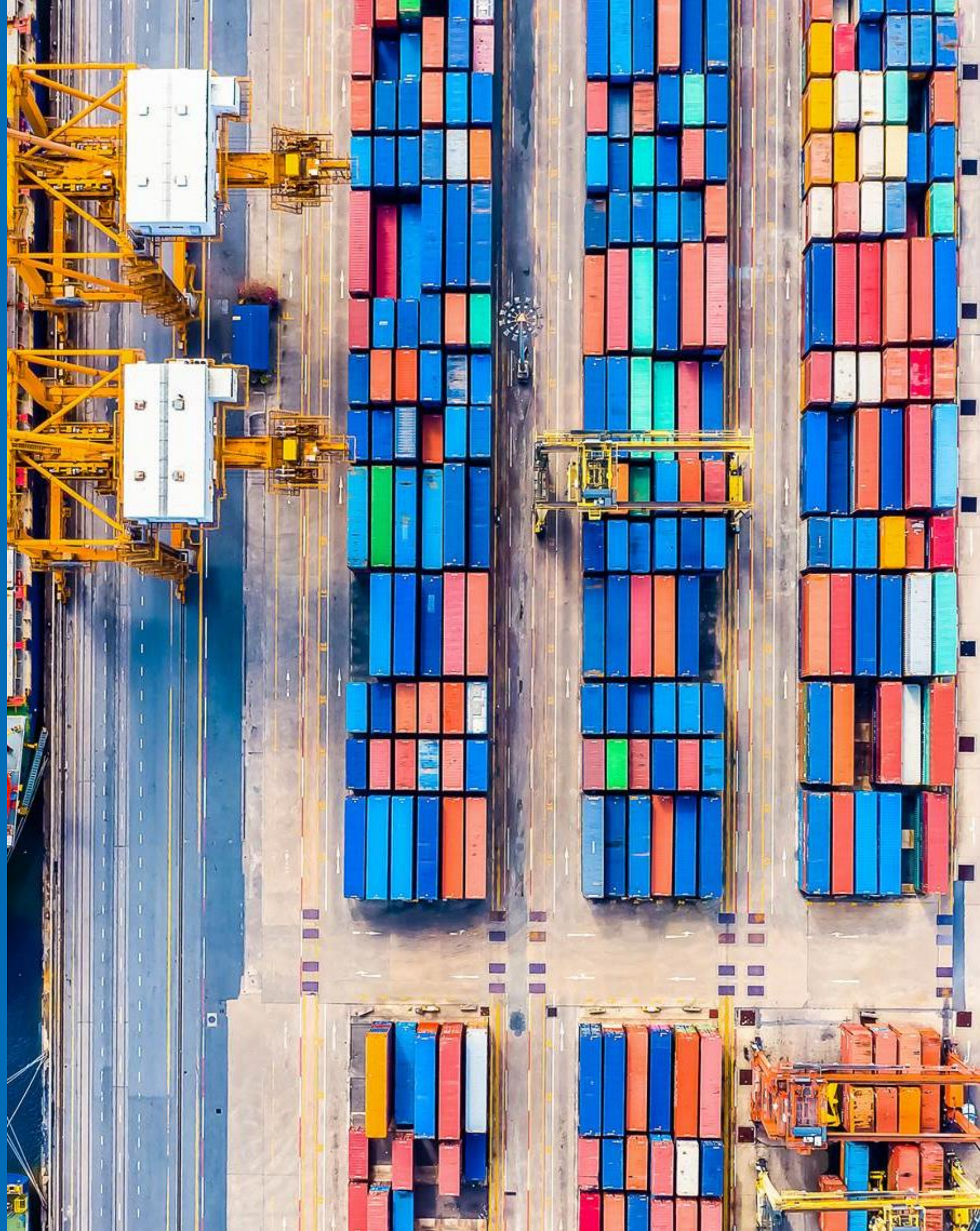
Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)	6.4M	6.2M	5.8M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.9%	2.8%	1.5%	↑
Absorción Bruta (m ²)	126,222	133,849	143,483	→
Absorción Neta (m ²)	55,716	-26,417	31,307	→
Precio de Salida (USD/m ² /mes)	\$6.72	\$6.97	\$7.29	→
En Construcción (m ²)	312,534	316,180	301,375	→

Perspectivas

- **Inversiones estratégicas vs aranceles en la cadena de suministro:** NVIDIA anunció a principios de año localización de una planta en Guadalajara que se especula se encuentre en el nuevo Periférico. La empresa ha enfrentado pérdidas por las medidas arancelarias en sus cadenas de suministro, sin embargo el anuncio de sus chips dedicados a la inteligencia artificial (incluida la planta de Guadalajara) generan amplias expectativas.
- **Nuevo parque:** Se anunció el arranque de obras para Parque Industrial Tecnológico V ubicado en submercado El Salto – Aeropuerto.

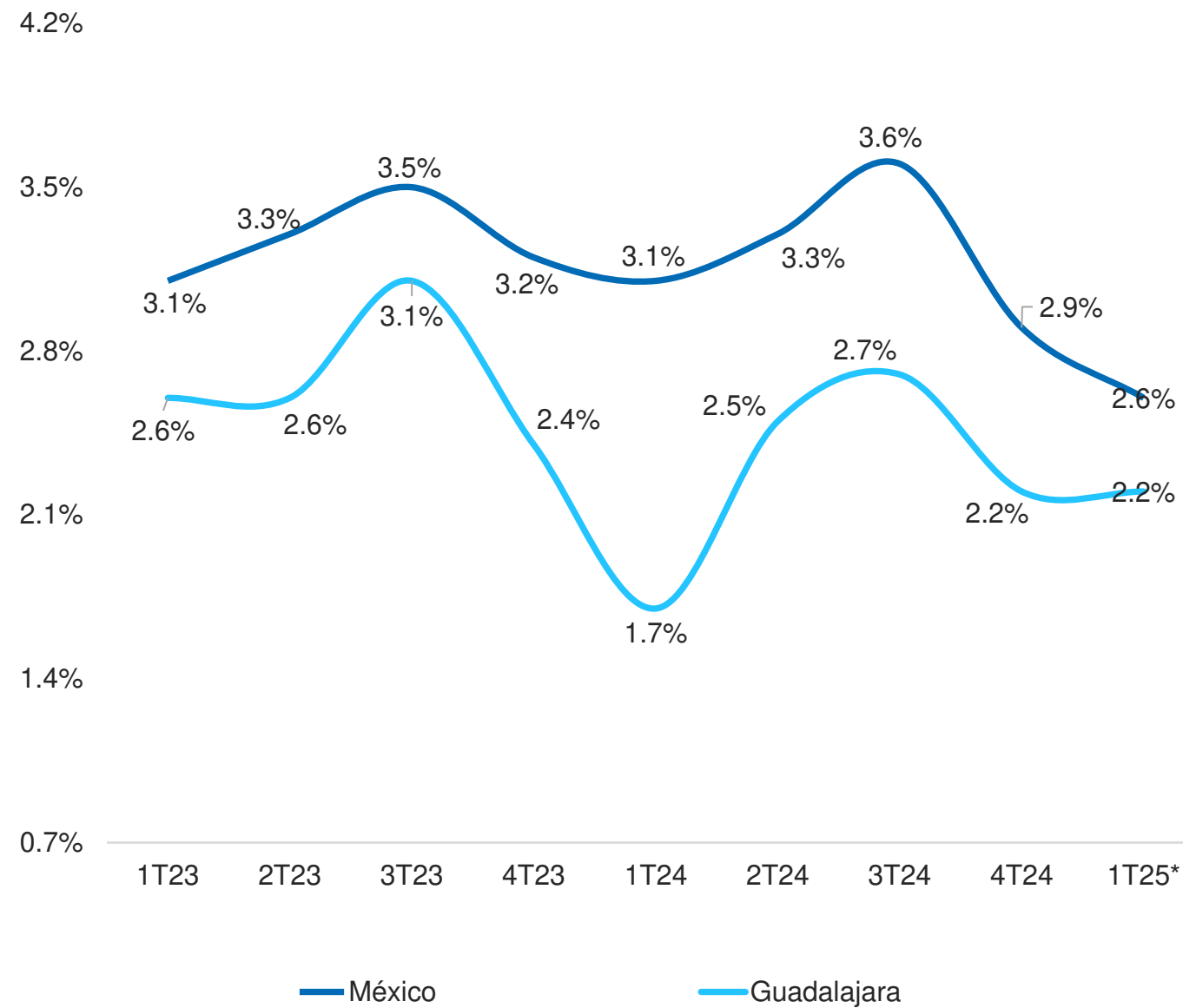
* FED no mueve tasa de interés durante 1T25 aunque habrá dos recortes en el 2025.



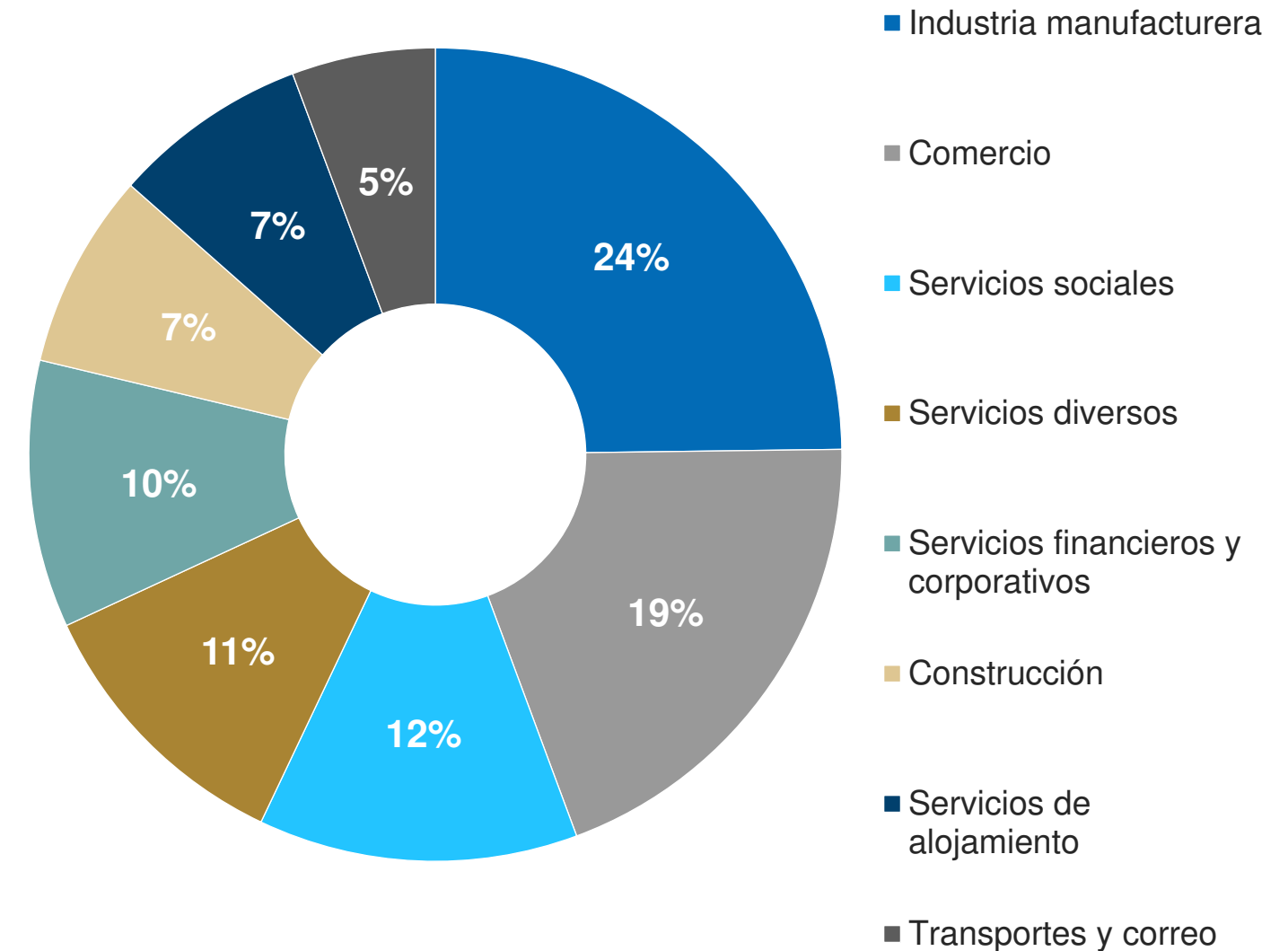
Empleo

El desempleo mostró un desempeño favorable al disminuir 0.5 puntos porcentuales en Guadalajara, cifra inferior a los 0.7 puntos registrados en las zonas más urbanizadas de México. Se observó una recuperación en los subsectores de manufactura, mientras que los demás (con excepción del comercio) registraron pérdidas en su participación total.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía en Guadalajara**

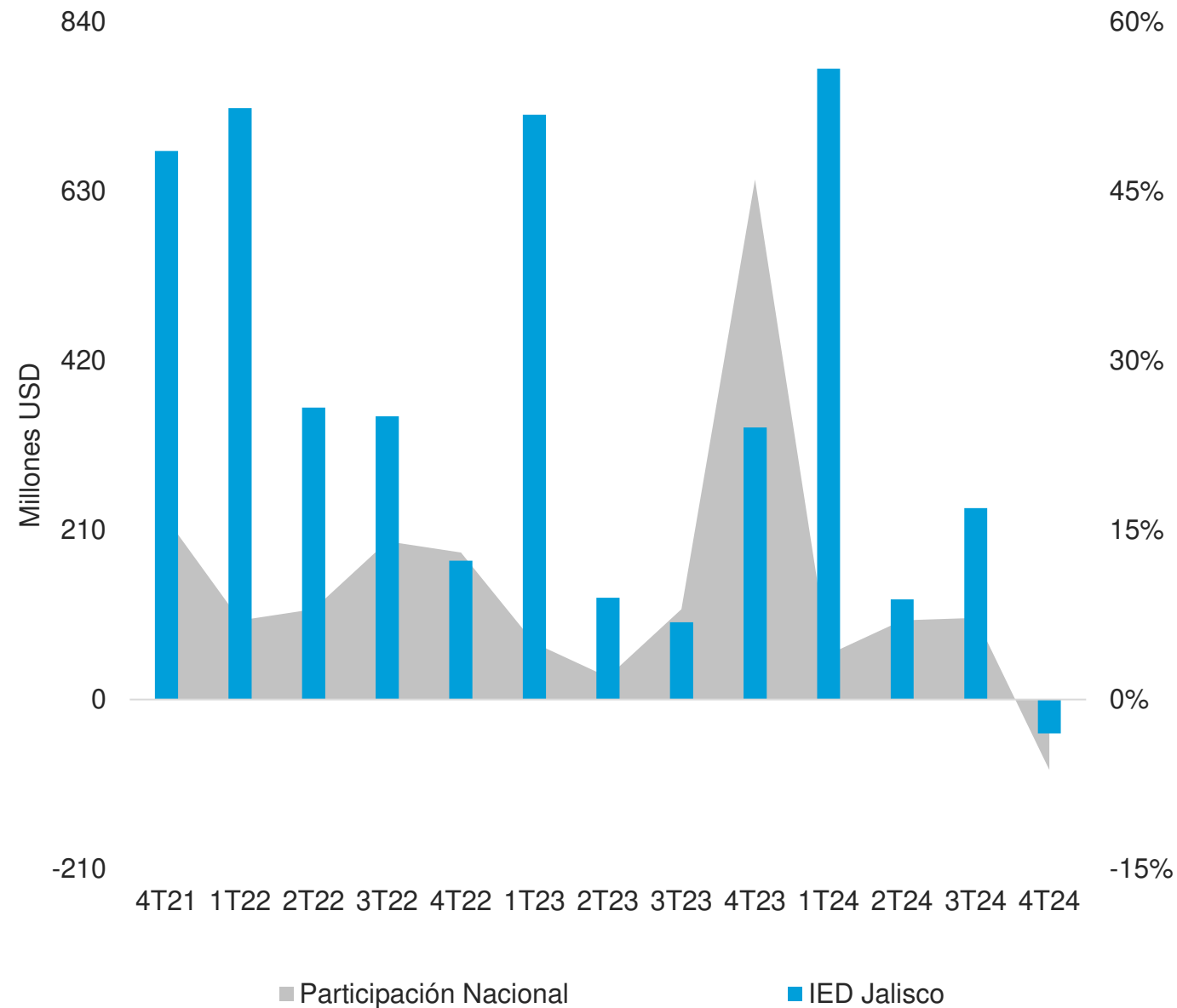


Fuente: INEGI.
 Notas: *Preliminar 1T25.
 ** Disponible hasta 4T24.

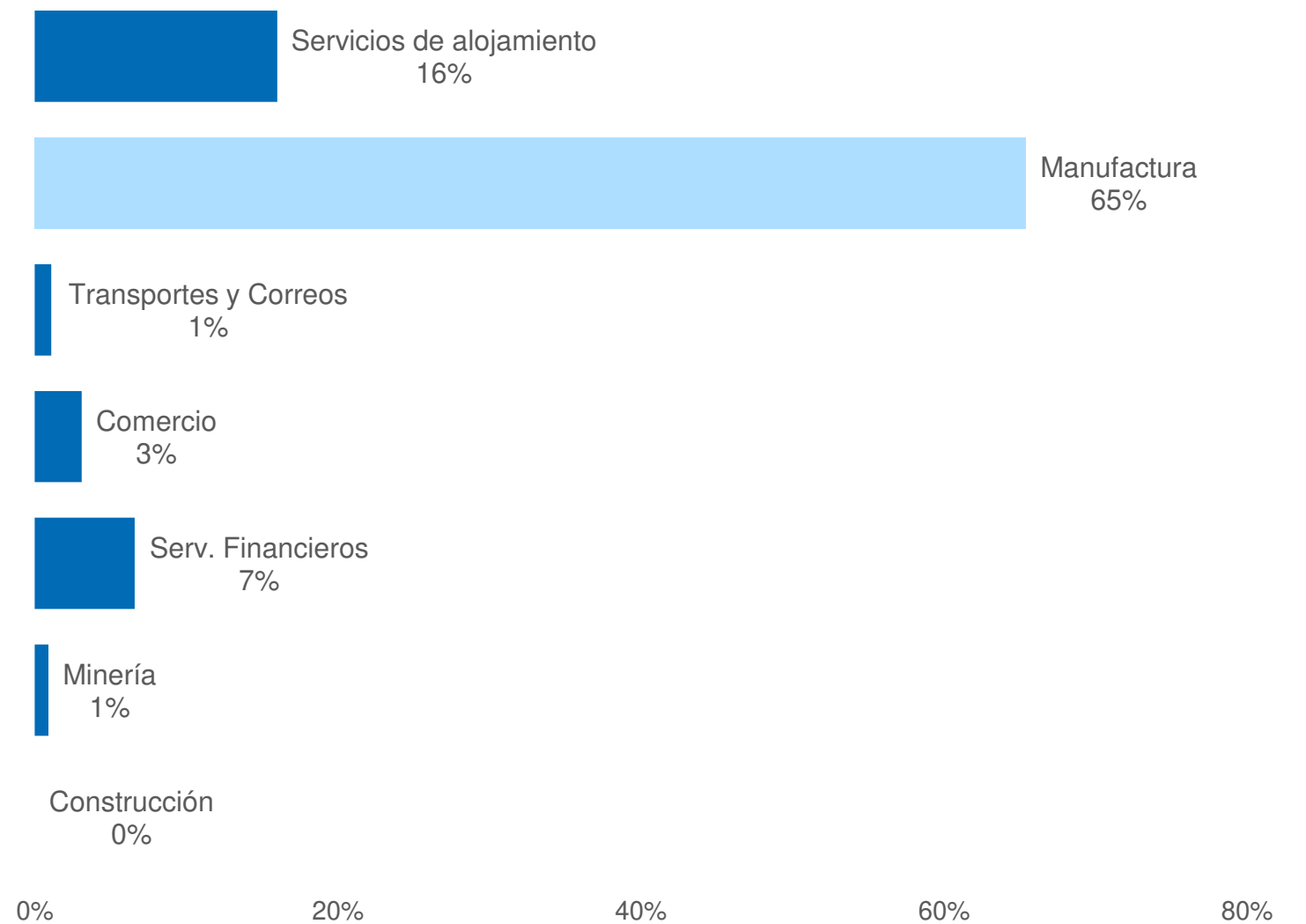
Inversión

Por primera vez en cuatro años, la Inversión Extranjera Directa (IDE) registró un resultado negativo (posibles causas: repatriación de utilidades, venta de activos o cierre de operaciones), principalmente observado en empresas de medios de información. Asimismo, el sector manufacturero experimentó una desaceleración, con una disminución de 3 puntos porcentuales en su proporción total respecto al trimestre anterior.

Inversión extranjera directa (IED)



IED por subsector de economía (acumulado 2024)

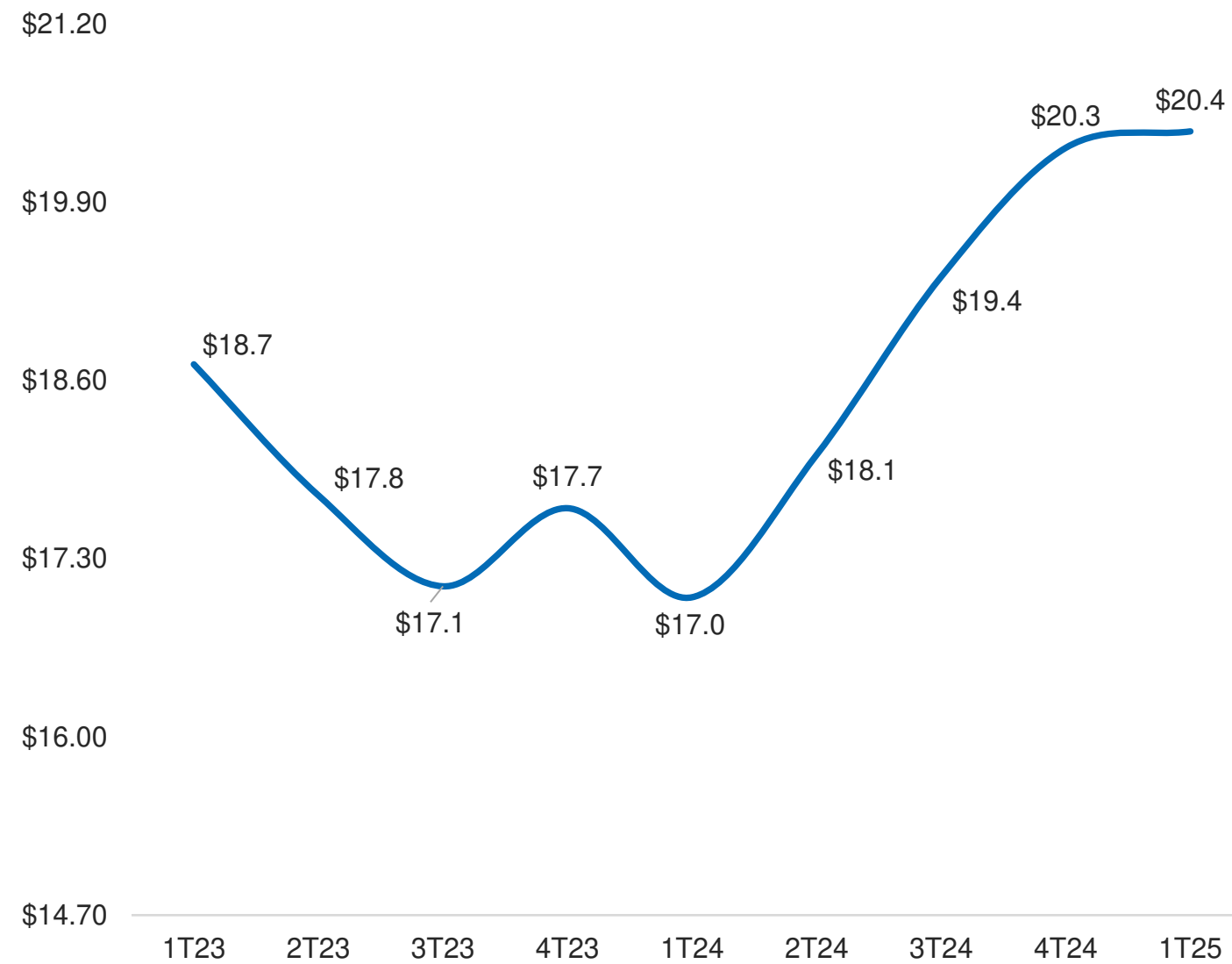


Fuente: Secretaría Economía
 Nota: Información oficial disponible hasta 4T 2024.

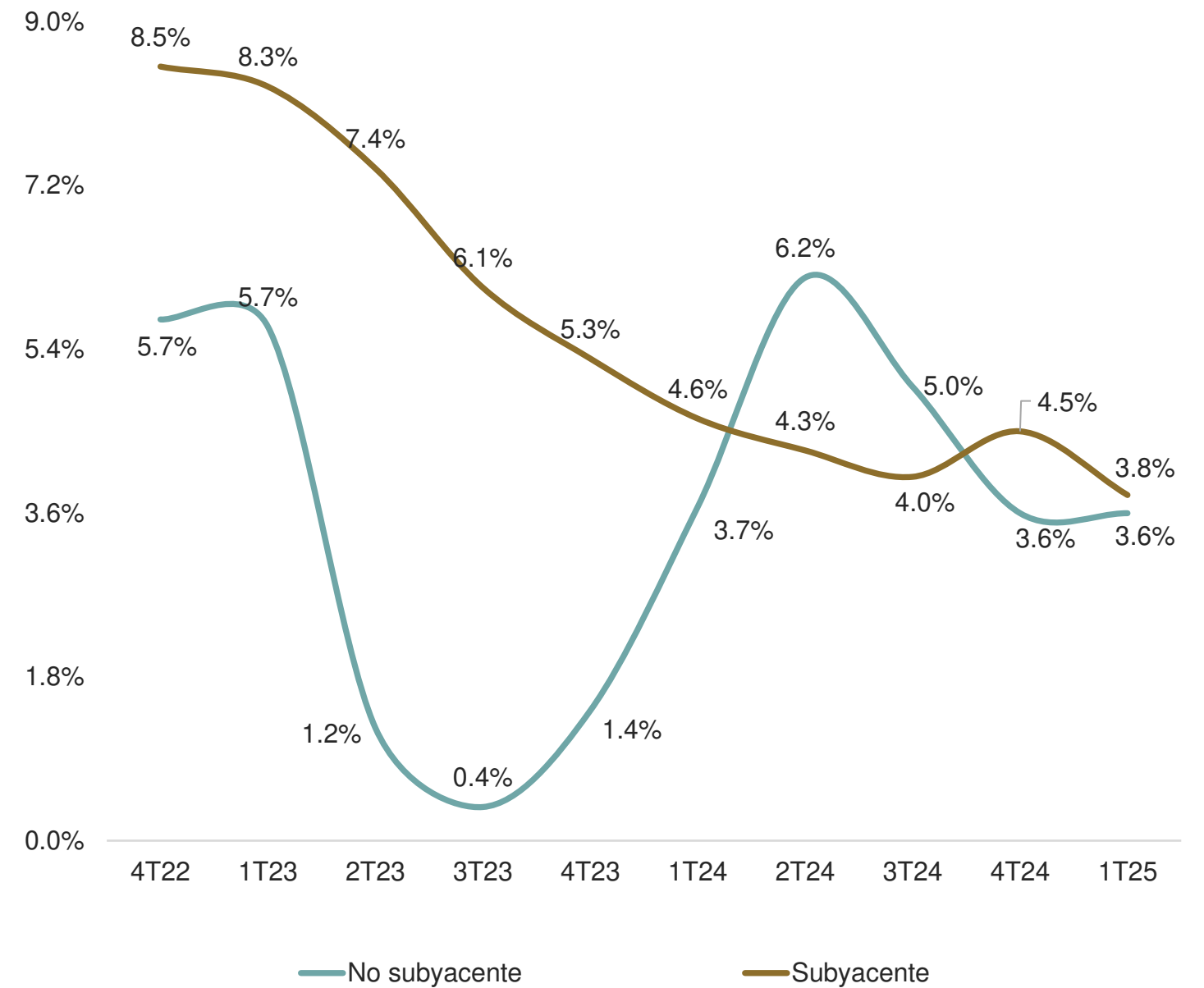
Inflación-devaluación

Aunque la inflación mantuvo su tendencia a la baja en ambos indicadores, se observó una desaceleración en su ritmo de disminución. Por otro lado, la cotización del dólar rompió la tendencia al alza y se estabilizó en niveles cercanos a los \$20 pesos por dólar.

Tipo de cambio



Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

1T25

Fundamentos de mercado



Resumen de mercado

A pesar de los desafíos económicos, el mercado mostró factores positivos como la estabilidad de la construcción. Asimismo, se evidenció un desarrollo saludable en la disponibilidad e incluso en la absorción neta. Sin embargo, los efectos de la desaceleración se reflejaron en el aumento del inventario y los precios de salida.

Estadísticas por submercado (Guadalajara)

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Zona Industrial	0.2	-	-	0.0%	-	-	-	-
El Salto	2.8*	235,534	150,903	3.5%	93,802	31,296	\$6.79	\$7.50
López Mateos Sur	0.7	62,000	8,000	1.2%	30,000	22,000	\$4.89	\$6.94
Periférico Sur	0.9	-	11,994	1.4%	2,420	2,420	\$6.36	-
Zapopan Norte	1.5	-	3,760	0.3%	-	-	\$9.00	-
SubTotal	6.1	297,534	174,657	2.9%	126,222	55,716	\$6.72	\$7.13

Estadísticas por submercado (fuera de la ciudad)

Lagos de Moreno	0.3	15,000	-	0.0%	-	-	-	-
-----------------	-----	--------	---	------	---	---	---	---

Estadísticas de mercado

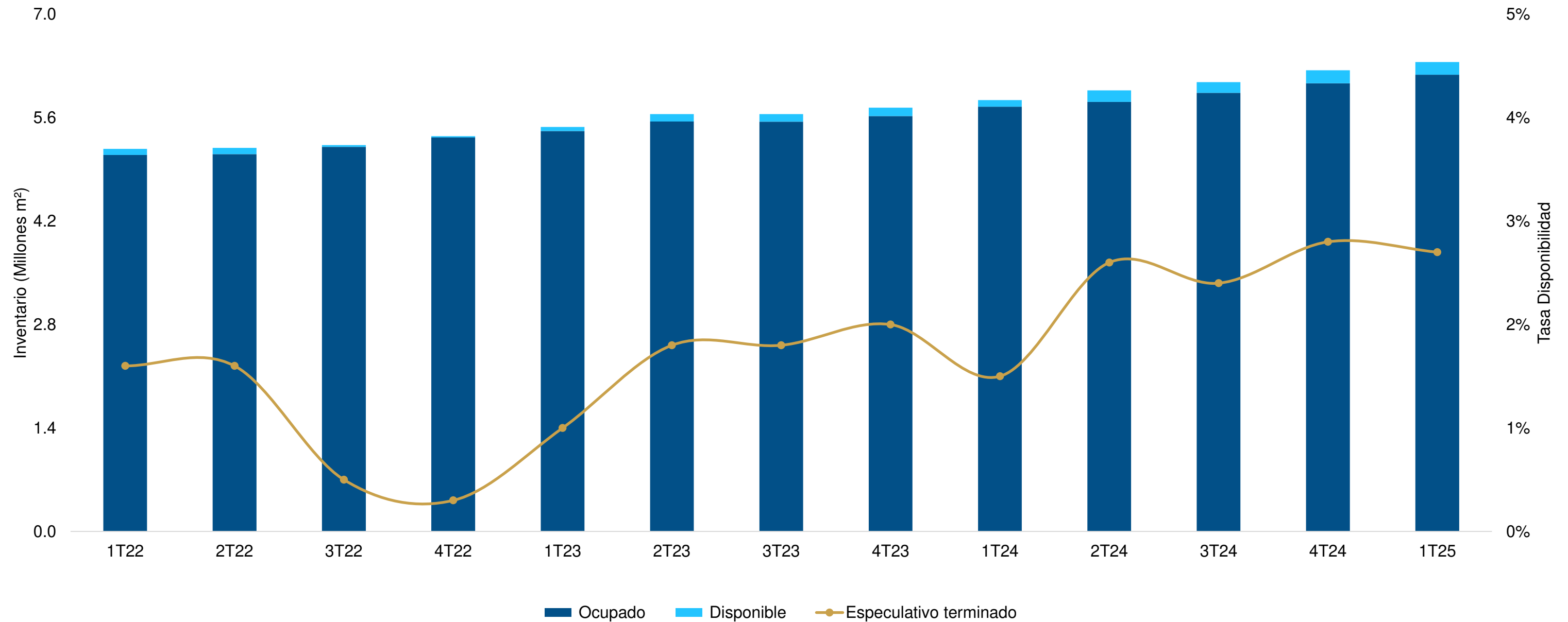
Total	6.4	312,534	174,657	2.9%	126,222	55,716	\$6.72	\$7.13
--------------	------------	----------------	----------------	-------------	----------------	---------------	---------------	---------------

*Ajuste de inventario por nave confirmada como clase A de CEDIS Coca Cola

Evolución de inventario y disponibilidad

Se registró una desaceleración en la tasa de crecimiento del inventario en comparación con el trimestre anterior, situándose en 1.8%. Por otro lado, al compararlo con el mismo periodo del año anterior, los niveles de crecimiento permanecieron constantes, alcanzando un 9% anual. Asimismo, se proyectó que la disponibilidad llegaría al 4% a lo largo del año.

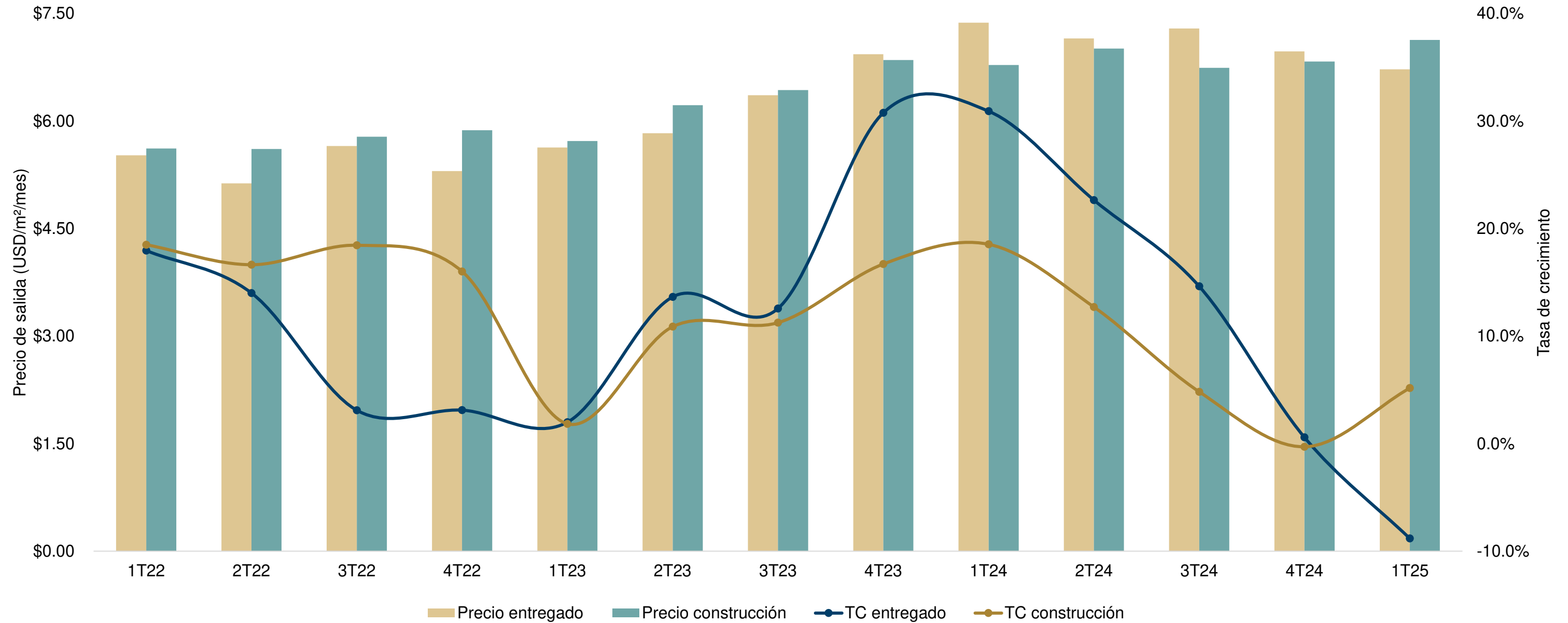
Inventario existente y vacancia



Evolución de precios de salida

Los precios de naves entregadas y en construcción tienden a crecer en sincronía, sin embargo, las tasas de crecimiento en naves entregadas son más volátiles. La caída en las tasas de crecimiento más recientes (especialmente el -8.80% en 1T25 para entregados), sugiere una corrección en el mercado o posible desaceleración económica.

Absorción y precios de mercado



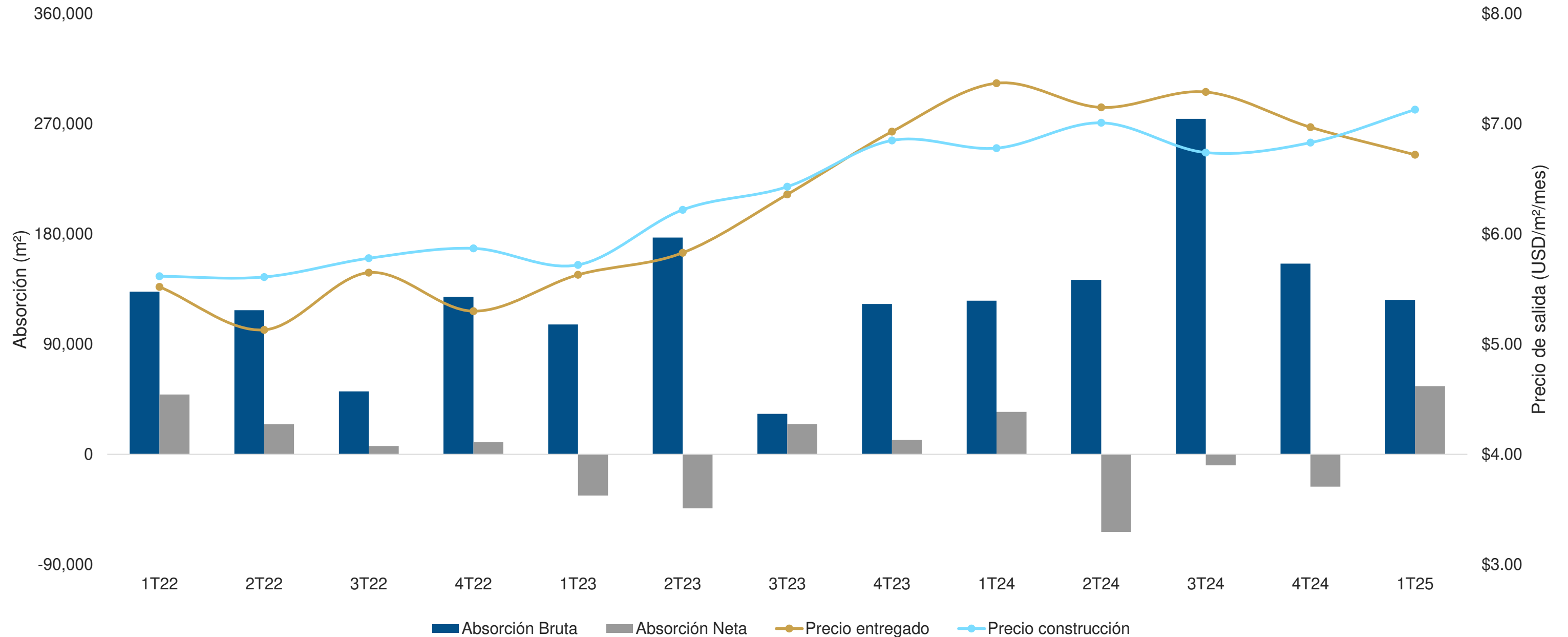
*Tasa de crecimiento comparada con el mismo período del año anterior

Fuente: Newmark Research

Absorción y precio de salida

El proceso de desaceleración económica estabilizó los valores de absorción bruta, absorción neta y precios de salida. Destaca que el cambio de año influyó los costos de construcción impulsó un aumento en los precios de salida de las naves en proceso constructivo, mientras que los precios de salida de las naves terminadas retrocedieron debido a la fluctuación en la cotización del dólar y posturas reservadas dado el panorama de incertidumbre.

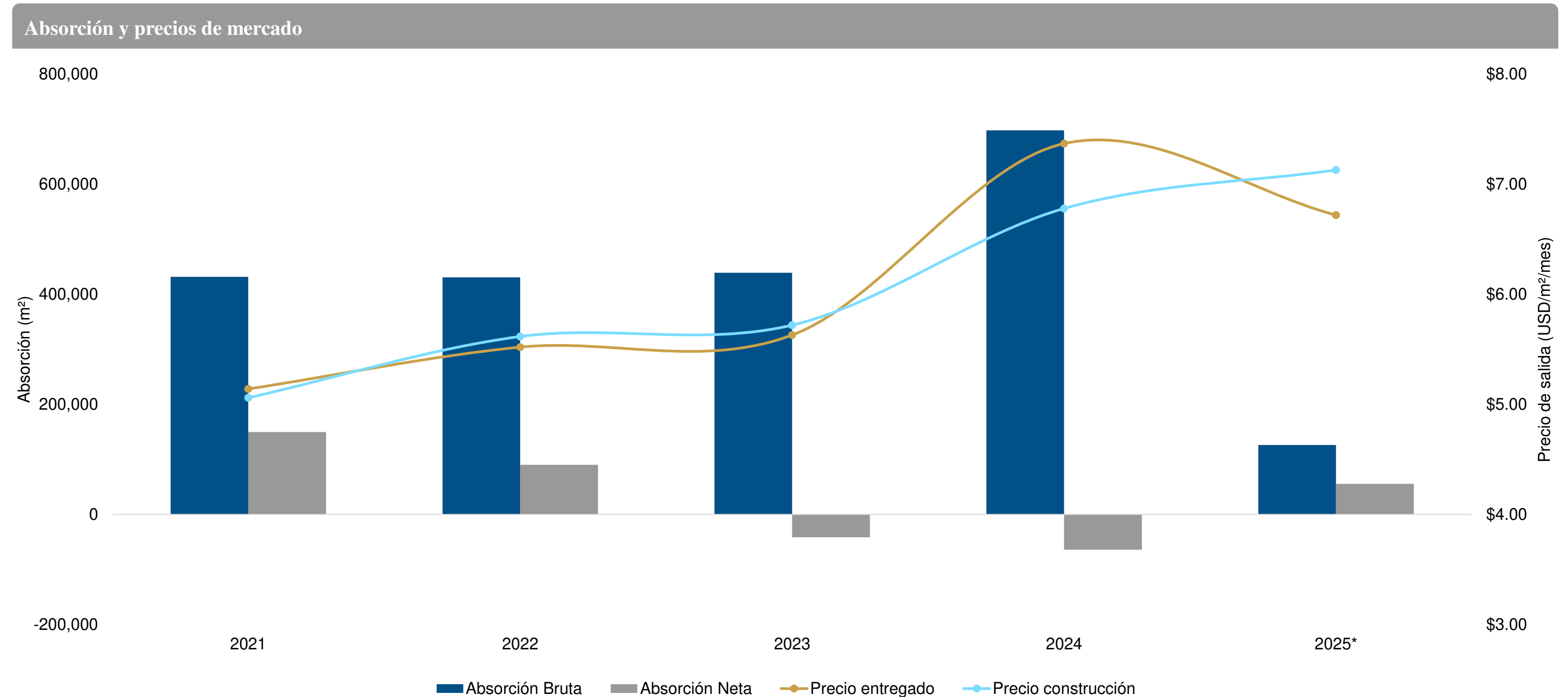
Absorción y precios de mercado



Fuente: Newmark Research

Absorción acumulada y precios anuales

El comportamiento anual permite mostró que el comportamiento de las absorciones y los precios tienen un comportamiento de crecimiento lento y sostenido. Sin embargo, nuevamente la desaceleración de los precios del trimestre actual rompe notoriamente la tendencia de crecimiento observada desde el primer trimestre del año 2021.

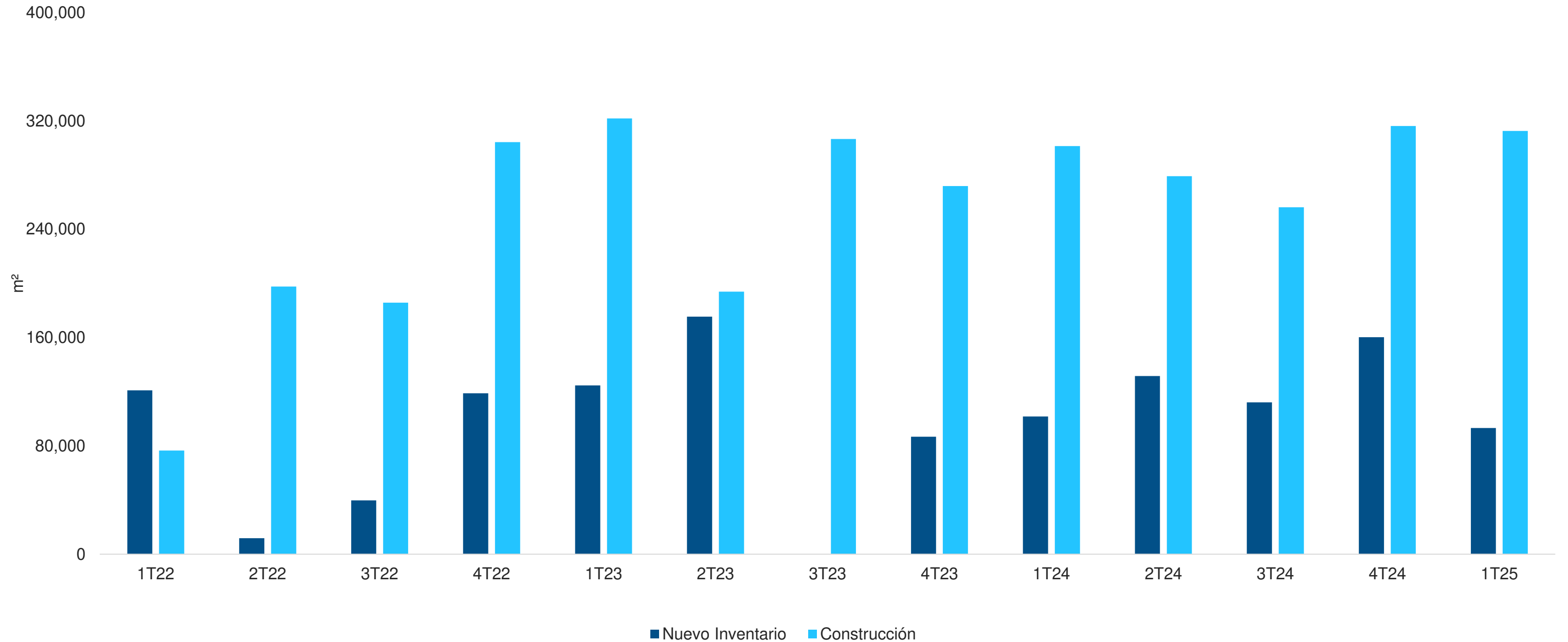


Fuente: Newmark Research

Nueva oferta

El mercado industrial de Guadalajara demostró resiliencia y dinamismo, evidenciado por el sostenimiento de la superficie en construcción. La confianza es reservada ya que varios proyectos redujeron su ritmo de construcción y los inicios programados para principios del 2025 se retrasaron. La expresión más notable de esta cautela en las inversiones fue la disminución del nuevo inventario.

Naves entrega benéfica y naves en construcción



Fuente: Newmark Research

Construcción y principales operaciones

Frente a un proceso de desaceleración se anuncia la construcción de un nuevo parque en el submercado El Salto. Destaca que de las principales naves en construcción, varias se encuentran arrendadas.

Principales proyectos en construcción

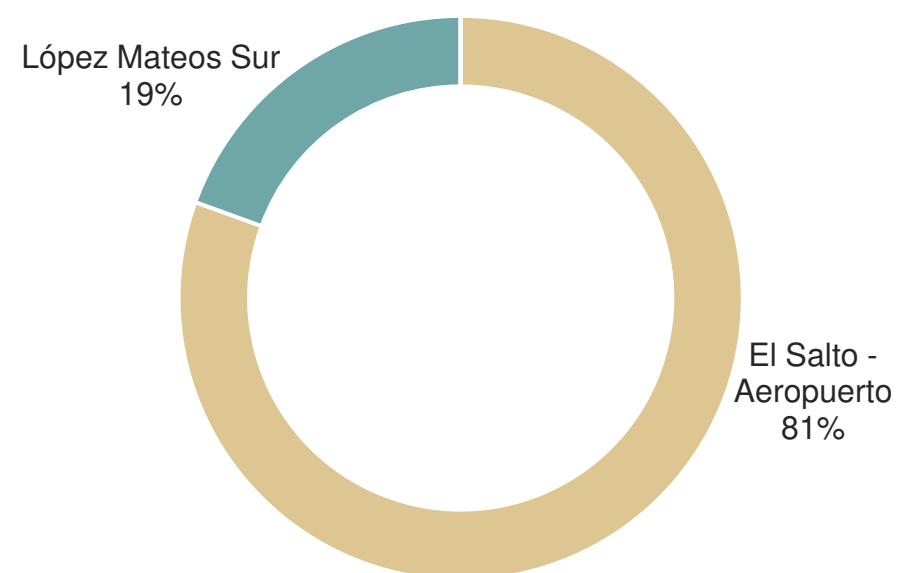
Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m ²)
Parque Industrial Tecnológico V*	El Salto-Aeropuerto	3T2025	190,000**
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	3T2025	143,198
Avant Industrial Park	López-Mateos Sur	2T2025	40,000

* Nuevo Parque
** Área total rentable planeada

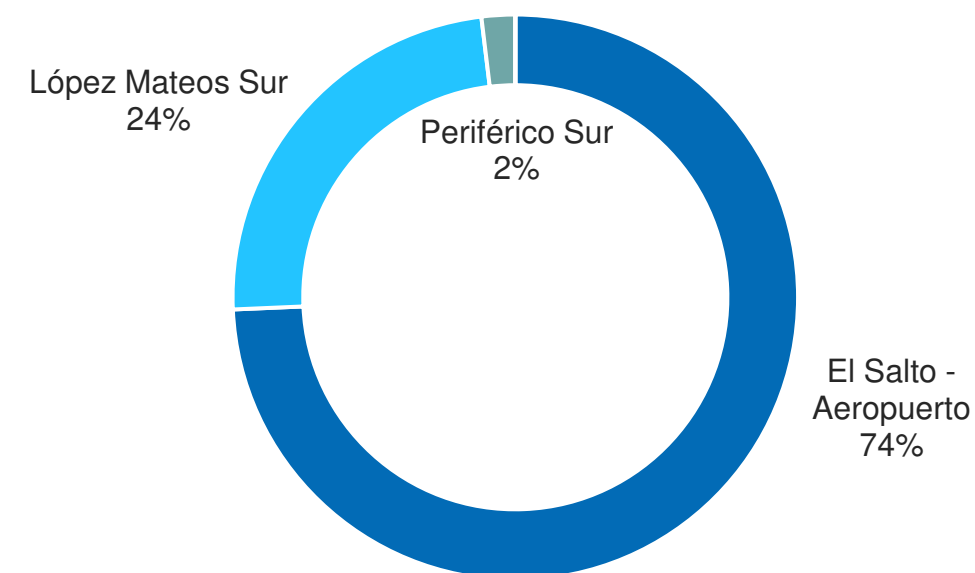
Principales operaciones-incorporaciones

Parque Industrial	Submercado	Tipo	Área total (m ²)
Plataforma Park Guadalajara	El Salto - Aeropuerto	Especulativo	34,681
Avant Industrial Park	López Mateos Sur	Especulativo	30,000
FlexPark El Salto	El Salto - Aeropuerto	Especulativo	27,242
El Salto Park Guadalajara III	El Salto - Aeropuerto	Especulativo	20,022

Construcción por submercado (%)

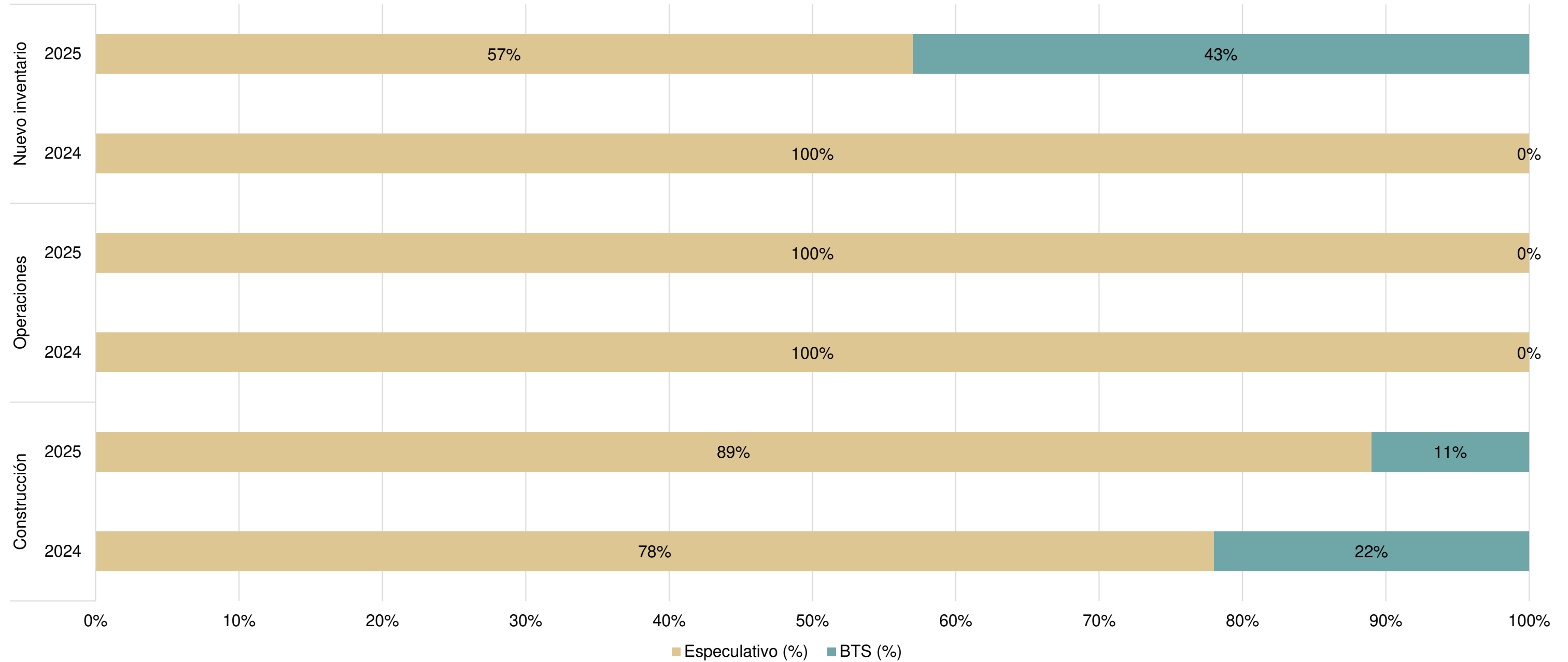


Absorción bruta por submercado (%)

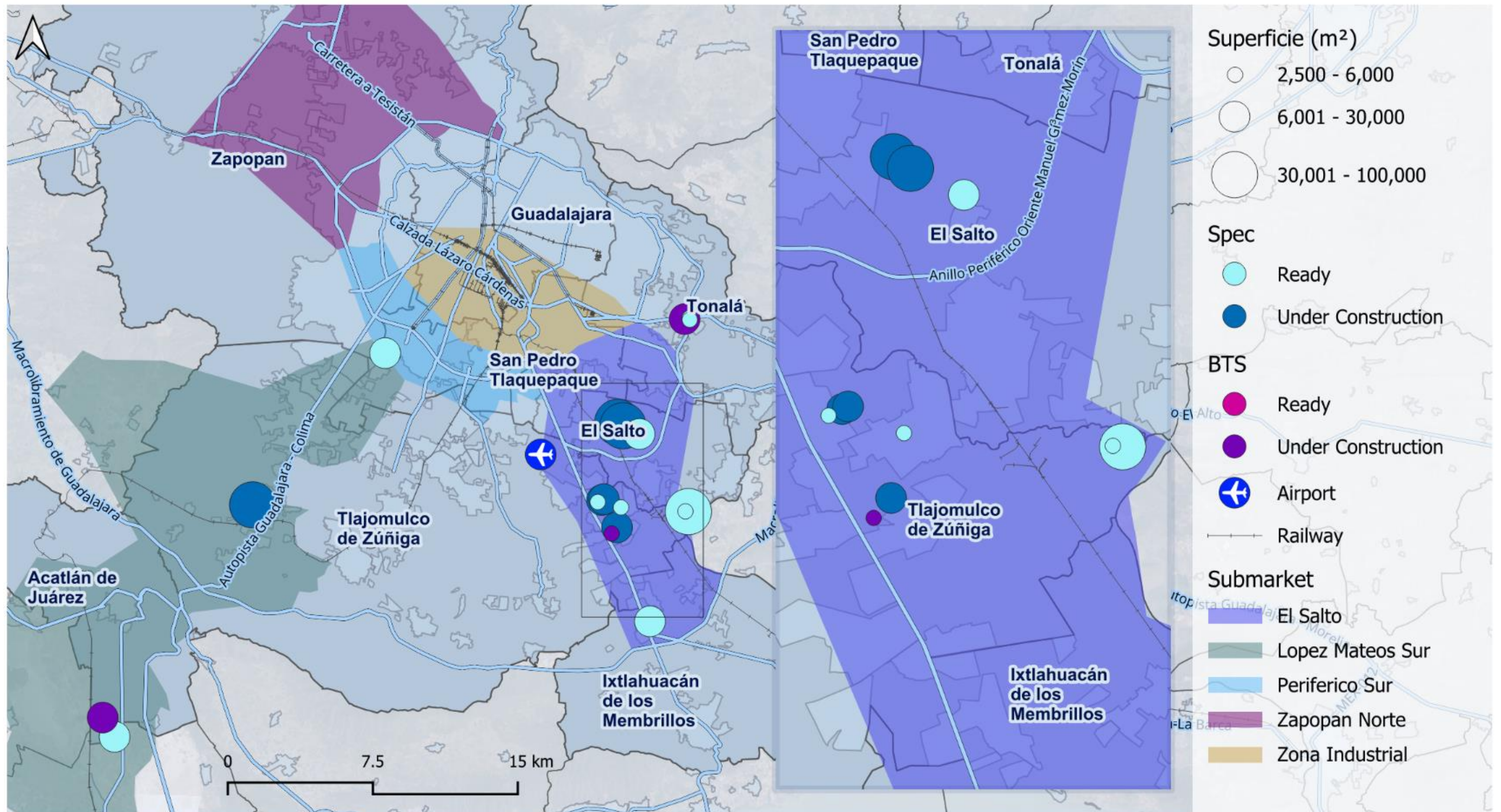


Mercado Especulativo vs *BTS* al 1er trimestre

La desaceleración y el término de proyectos que coincide con el inicio de año reflejan una mayor participación de los proyectos BTS en Guadalajara. Estos proyectos tuvieron un mayor protagonismo en el nuevo inventario.



Localización del mercado industrial



Fuente: Newmark Research

Para más información:

Mauricio Mondragón

*Market Research Director
Latin America*

mauricio.mondragon@nmrk.com

Fernando Lara

*Market Research Analyst
Bajío*

fernando.lara@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.