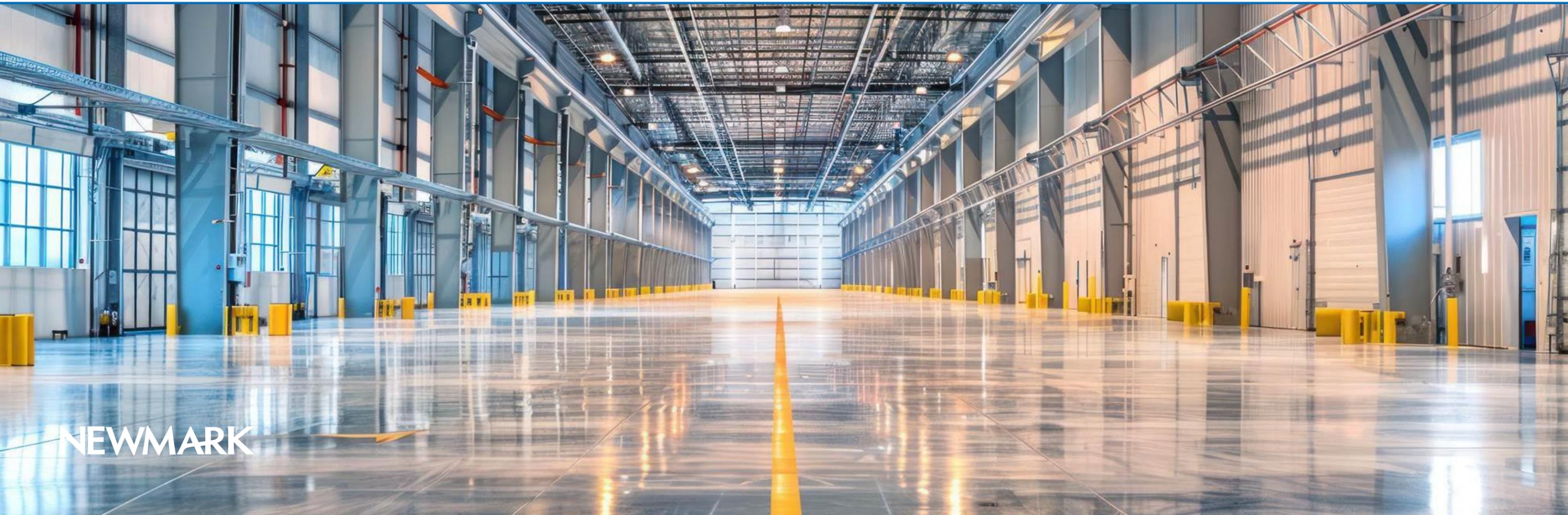


2T 2025

# Guadalajara Mercado Industrial



NEWMARK

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

# Análisis de mercado

## Economía

- **Grandes retos para la atracción de inversiones:** Derivado de recientes reformas constitucionales y leyes secundarias en México, se ha advertido una escalada de arbitrajes internacionales. Por otro lado, las proyecciones del bajo crecimiento de la economía mexicana para 2025 (entre -0.3% y 0.4%), junto con la caída de inversiones por el nuevo modelo de proteccionismo y la reforma judicial, crean un panorama preocupante de recesión.
- **Efectos de la desaceleración-estancamiento de la economía mexicana:** La inversión total en México experimentó una caída del 6.8% interanual, con una disminución del 24% en la inversión pública y del 4% en la privada. Esto se reflejó en una contracción del 4% en la producción industrial, donde el sector manufacturero retrocedió un 2.6% y la construcción un 6.8%.

## Transacciones

- American Industries tuvo un cierre en su nave más grande de alrededor 9,700 metros cuadrados en el submercado El Salto.
- La mayor superficie de cierre se presentó en El Salto Park Guadalajara III, cuyas negociaciones finalizaron en la transición entre el cambio de trimestres y alcanzó los 53 mil metros cuadrados para dos empresas.
- Del mismo modo de la negociación, tiendas 3B obtuvo nave de Pulso Inmobiliario de casi 16 mil metros cuadrados.

## Fundamentos de mercado

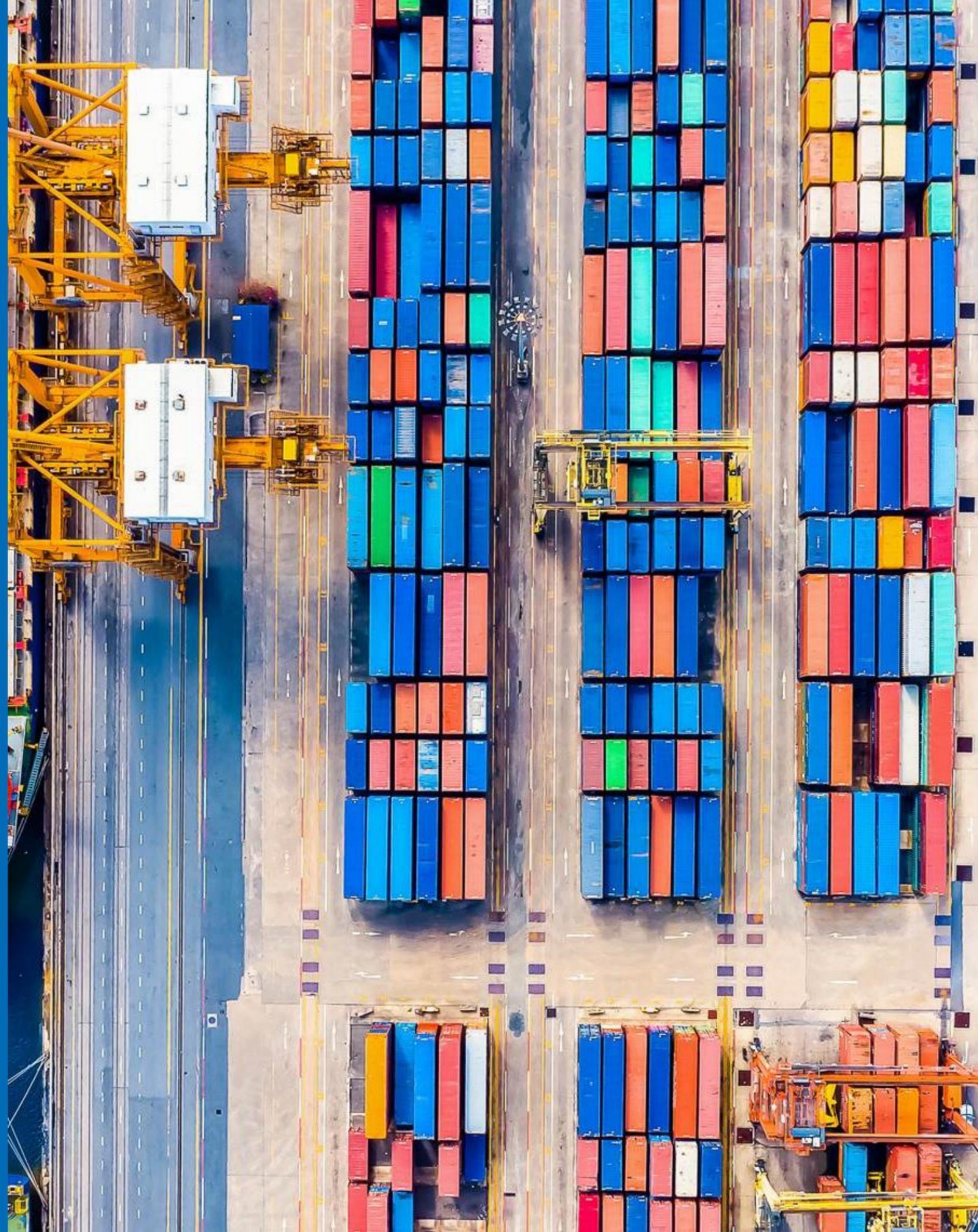
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Hace un Año	Proyección a 12 Meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	6.4M	6.4M	6.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.5%	2.7%	2.6%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	148,518	126,222	81.953	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	138,018	55,716	-63,419	→
Precio de Salida (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$7.11	\$6.72	\$7.15	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	554,148	312,534	279,212	→

## Perspectivas

- **Inversiones estratégicas anunciadas:** Gettel, empresa china líder en producción de plásticos para tecnología, anunció su llegada al mercado de Guadalajara como parte de la relocalización de su cadena de producción.
- **Nuevo parque:** A finales el trimestre comenzó la construcción del parque Guadalajara Tech Park, localizado en la intersección de los submercados Periférico Sur y López Mateos Sur.

2T25

# Εconomía

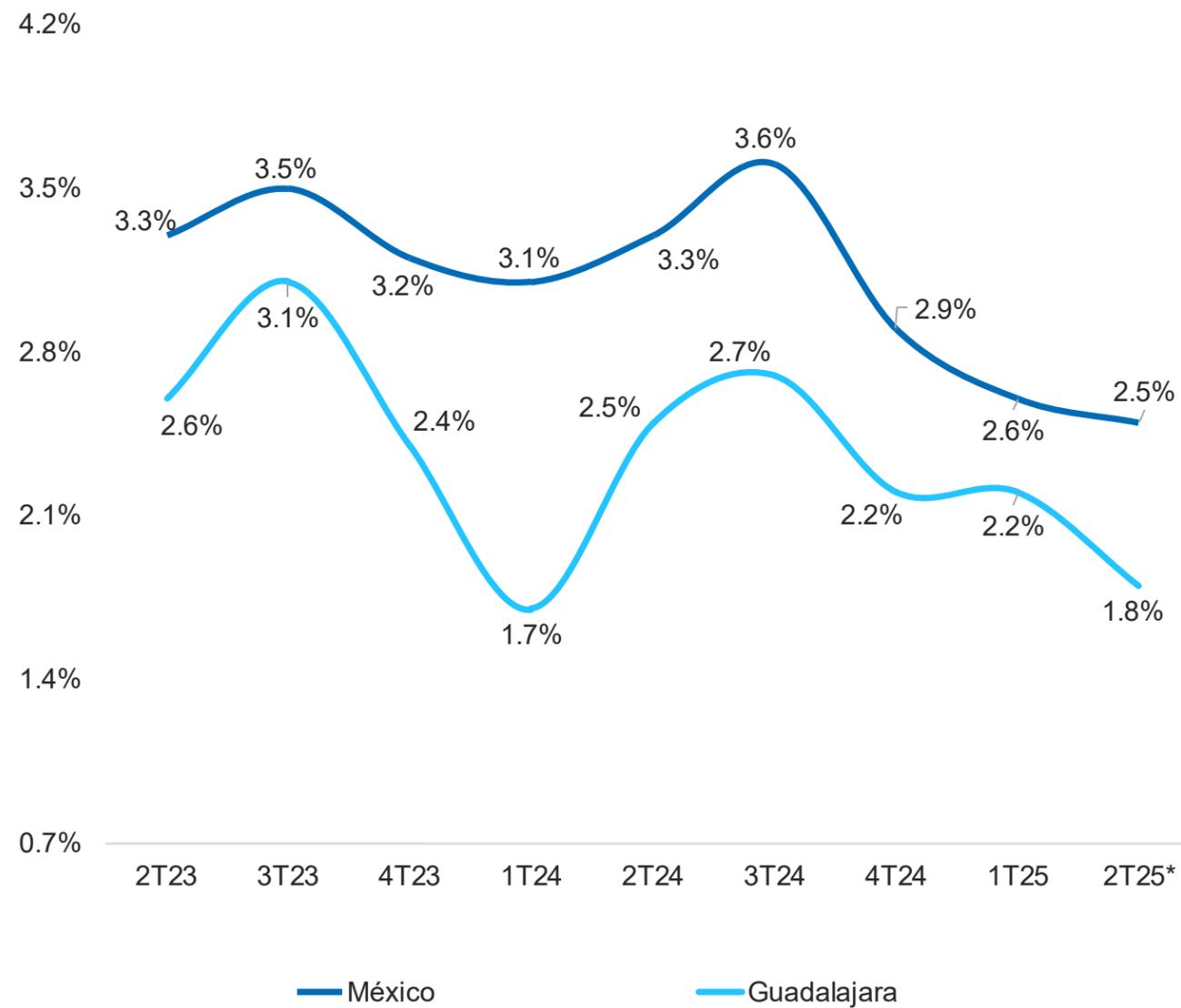


# Empleo

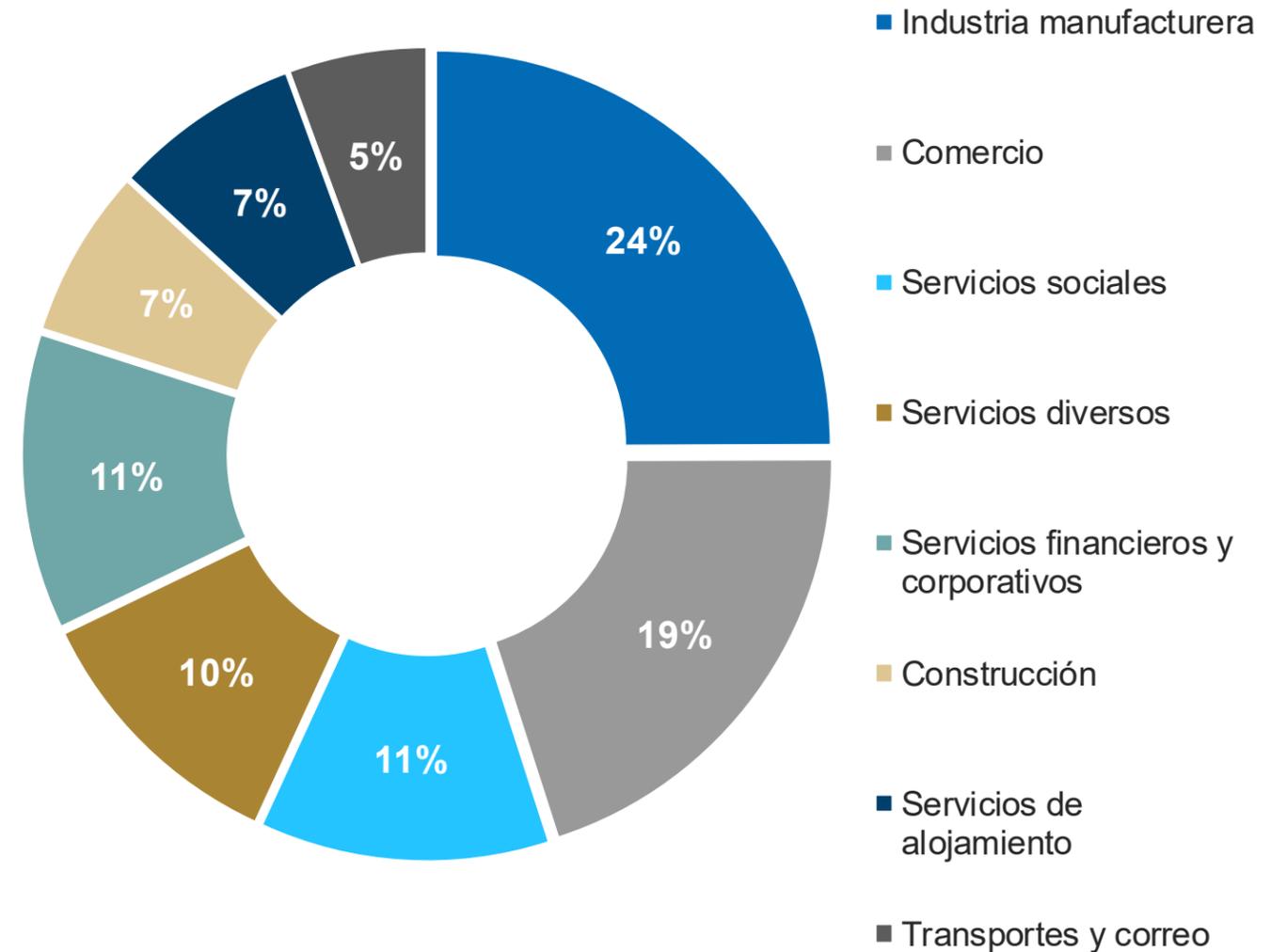
La tasa de desempleo continúa su tendencia a la baja tanto a nivel nacional como en el mercado nacional, destacando un comportamiento más acelerado en Guadalajara.

Sorprendió que la población remunerada en el subsector de manufactura continua su crecimiento positivo de forma interanual para inicios de año frente a la coyuntura económica.

Tasa de desempleo (anualizada) y población ocupada



Empleo por subsector de economía en Guadalajara\*\*



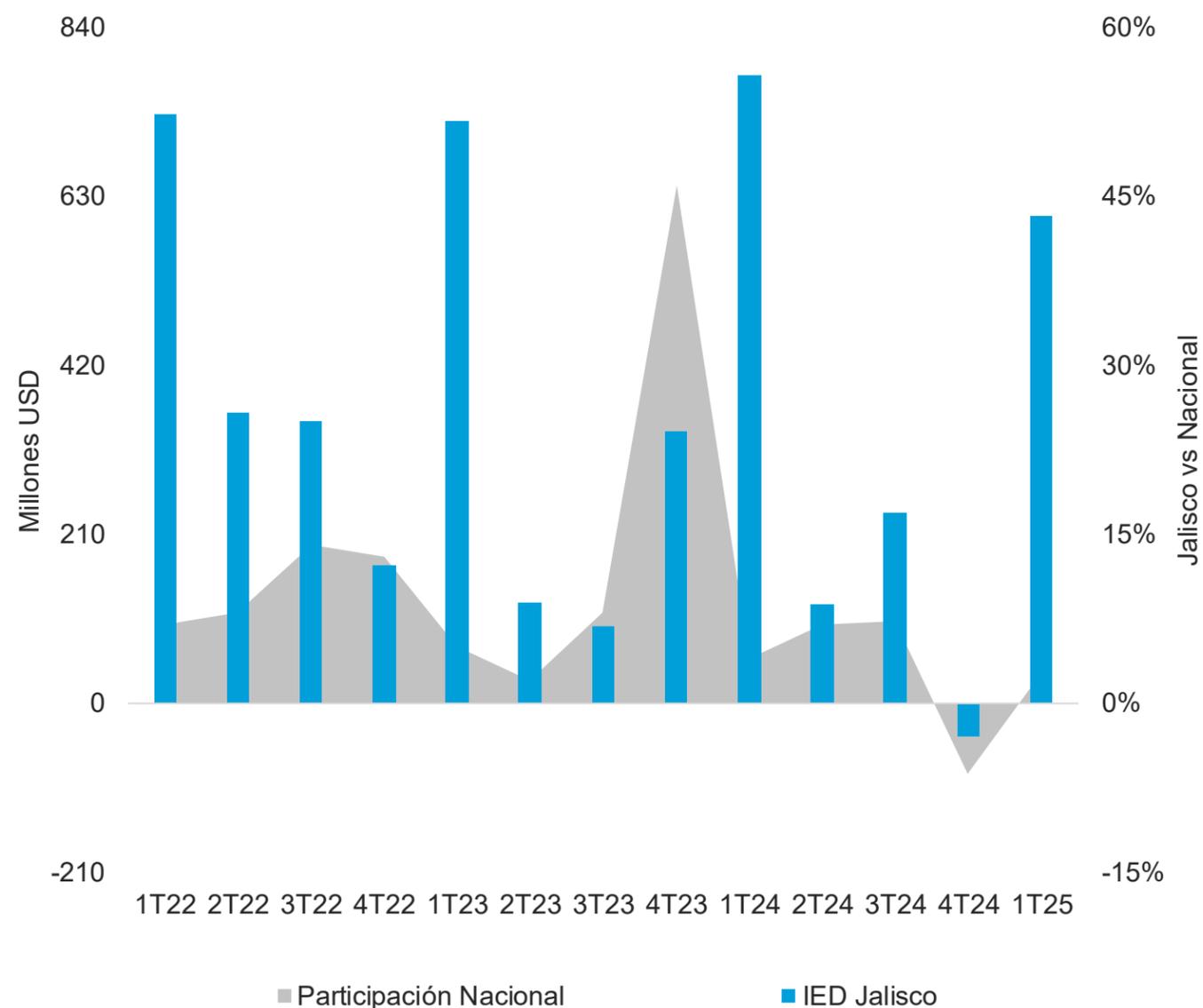
Fuente: INEGI.  
 Notas: \*Preliminar 2T25.  
 \*\* Disponible hasta 2T25.

# Inversión

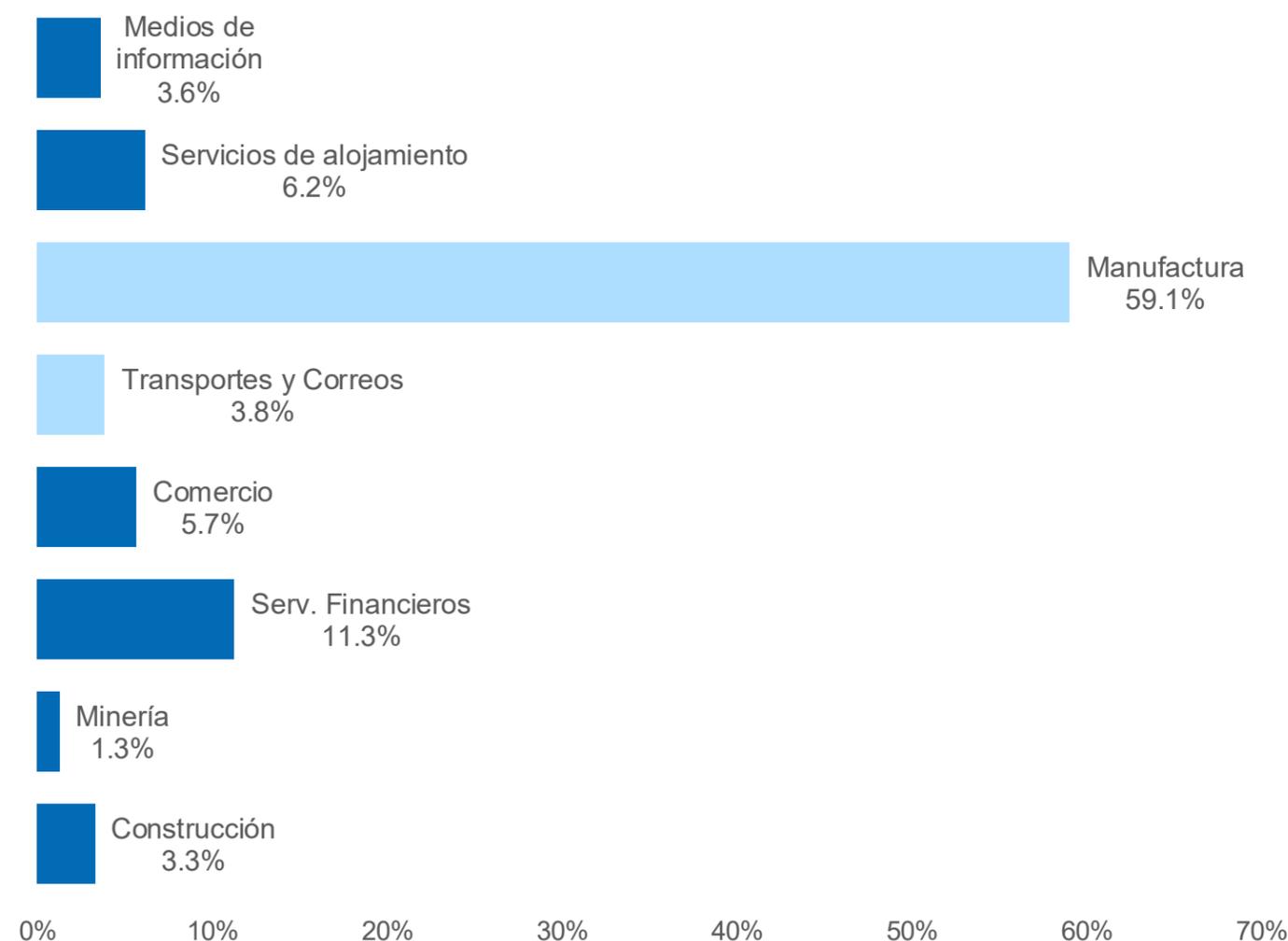
La Inversión Extranjera Directa (IED) registró a nivel nacional una fuerte caída no observada desde 2014, donde Jalisco ocupa el lugar 6en recepción de divisas y siguiendo la tendencia de baja en la entrada.

Por su parte, la IED dirigida hacia la manufactura mantiene su tendencia de desaceleración l y sin registro de entradas sobresalientes en este subsector desde 2018.

Inversión extranjera directa (IED)



IED por subsector de economía (acumulado 2025)

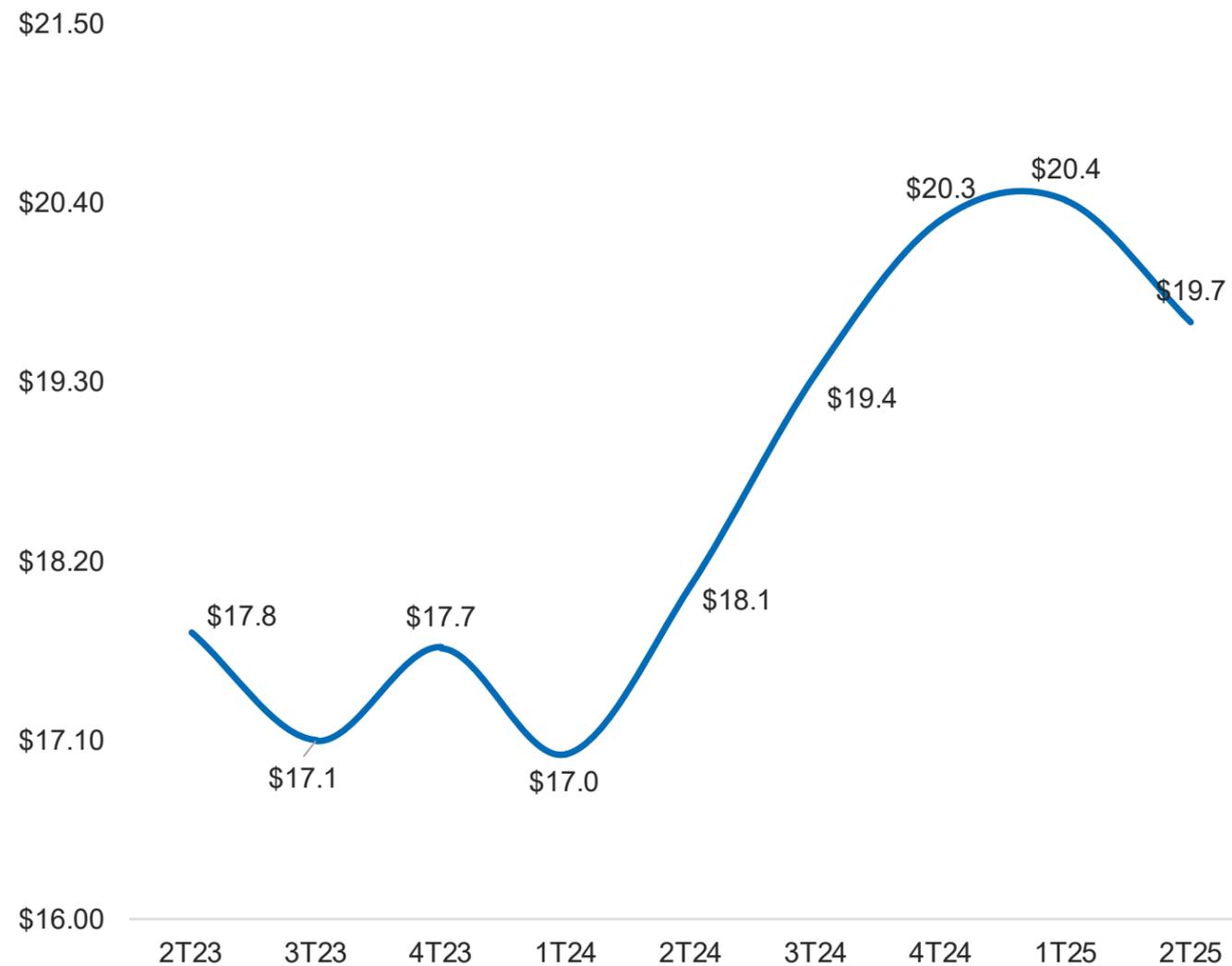


Fuente: Secretaría Economía  
Nota: Información oficial disponible hasta 1T 2025.

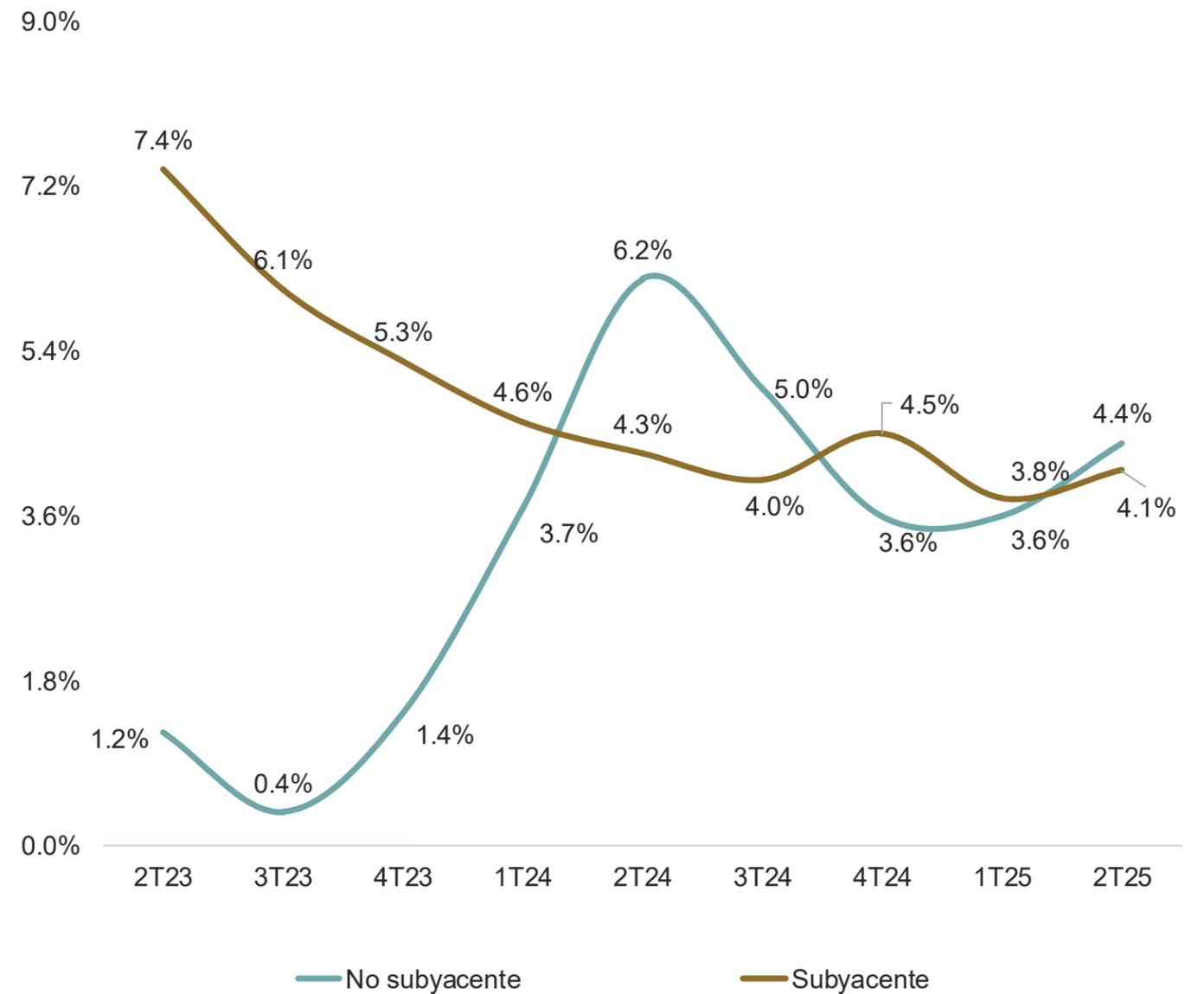
# Inflación-devaluación

Aún con los escenarios de pesimismo internacional sobre el comportamiento económico de México, la moneda nacional tuvo una recuperación en el tipo de cambio respecto al dólar en el presente trimestre. Por otro lado, la inflación se vio acelerada en casi un punto porcentual al alza respecto al periodo anterior y se tienen preocupaciones que dicho comportamiento se mantenga al cierre de año.

## Tipo de cambio



## Índice de precios al consumidor



Fuente: Banco de México e INEGI.

2T25

# Fundamentos de mercado



# Resumen de mercado

La desaceleración del mercado ha afectado el crecimiento en las incorporaciones de nuevo inventario, la disponibilidad y precios de salida. Sin embargo, lo que respecta al volumen de construcción y absorción bruta se observa un desempeño sostenido.

## Estadísticas por submercado (Guadalajara)

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Anual (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Anual (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Zona Industrial	0.2	-	-	0.0%	-	-	-	-	-	-
El Salto	2.9	443,232	68,885	2.4%	138,518	232,320	128,018	159,314	\$7.33	\$7.09
López Mateos Sur	0.7	91,000	8,000	1.2%	-	30,000	-	22,000	\$5.08	-
Periférico Sur	0.9	9,916	11,994	1.4%	-	2,420	-	2,420	\$6.61	\$6.67
Zapopan Norte	1.5	-	3,760	0.3%	-	-	-	-	\$9.00	-
<b>SubTotal</b>	<b>6.1</b>	<b>544,148</b>	<b>92,639</b>	<b>1.5%</b>	<b>138,518</b>	<b>264,740</b>	<b>128,018</b>	<b>183,734</b>	<b>\$7.11</b>	<b>\$7.05</b>

## Estadísticas por submercado (fuera de la ciudad)

Lagos de Moreno	0.3	10,000	-	0.0%	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-
-----------------	-----	--------	---	------	--------	--------	--------	--------	---	---

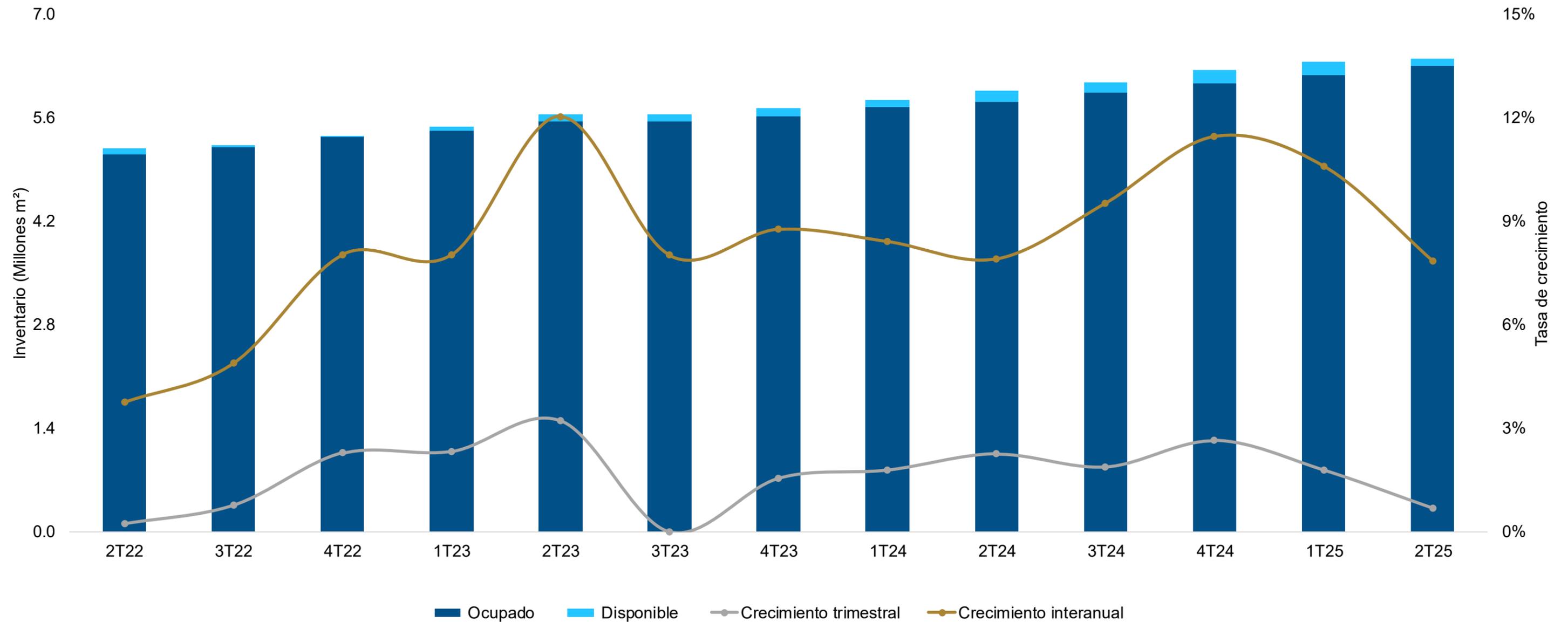
## Estadísticas de mercado

<b>Total</b>	<b>6.4</b>	<b>554,148</b>	<b>92,639</b>	<b>1.5%</b>	<b>148,518</b>	<b>274,740</b>	<b>138,018</b>	<b>193,734</b>	<b>\$7.11</b>	<b>\$7.05</b>
--------------	------------	----------------	---------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------

# Evolución de inventario

El inventario industrial alcanzó los 6.4 millones de m<sup>2</sup> con un crecimiento trimestral de 0.7% e interanual de 7.2%. La tendencia refuerza el proceso de desaceleración decrecimiento a niveles observados al cierre del 2022. Las políticas arancelarias impulsadas desde EUA por el cambio de gobierno reflejan el impacto en el crecimiento industrial de Guadalajara.

## Inventario ocupado, disponible y crecimiento global

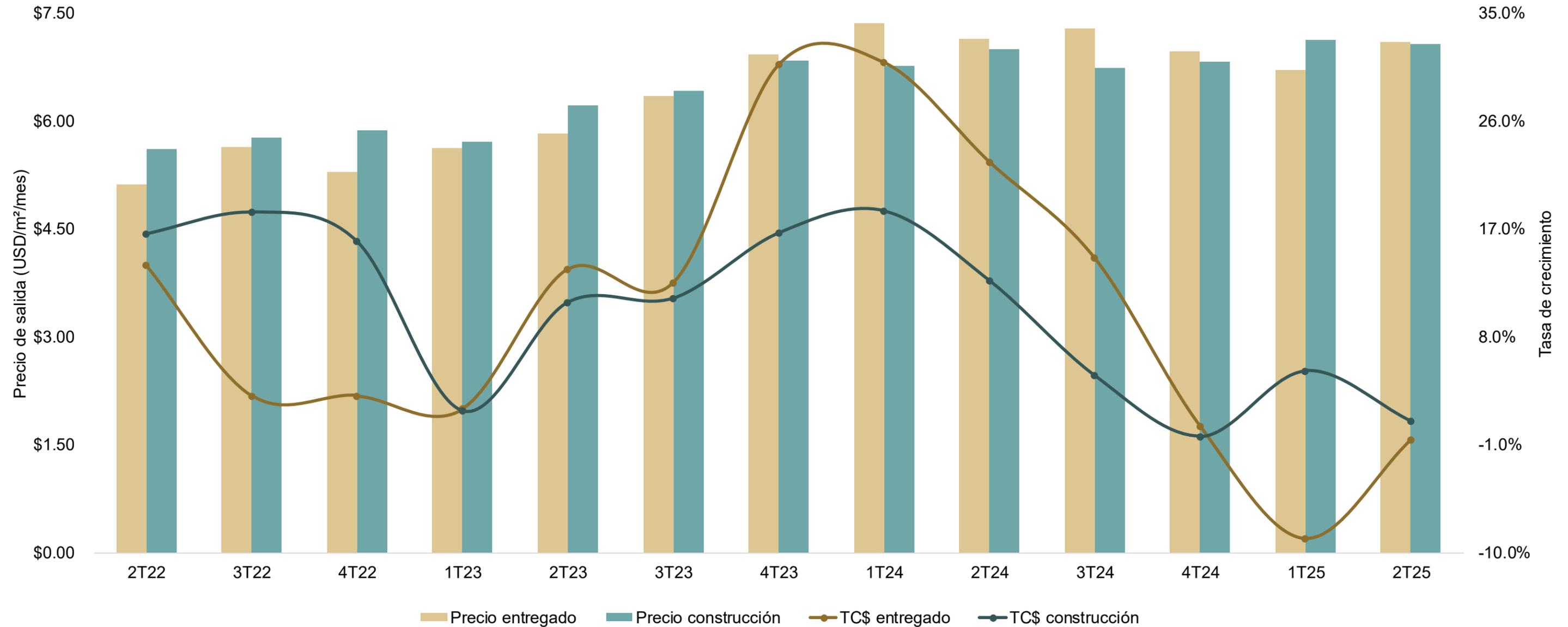


Fuente: Newmark Research

# Evolución de precios de salida

Los precios de salida para naves industriales entregadas se encuentran alrededor de los \$7.11 USD/mes/m<sup>2</sup> con una recuperación de recuperándose ligeramente frente al 1T25 (-8.8%), aunque con una caída interanual de -0.6%. En contraste, los precios en construcción se ubicaron en \$7.08/m<sup>2</sup>, creciendo 1.0% trimestral y 1.0% anual. El segmento entregado muestra señales de estabilización tras ajustes previos, mientras que los proyectos en construcción mantienen una leve tendencia ascendente.

Precios de salida y tasas de crecimiento (interanual)

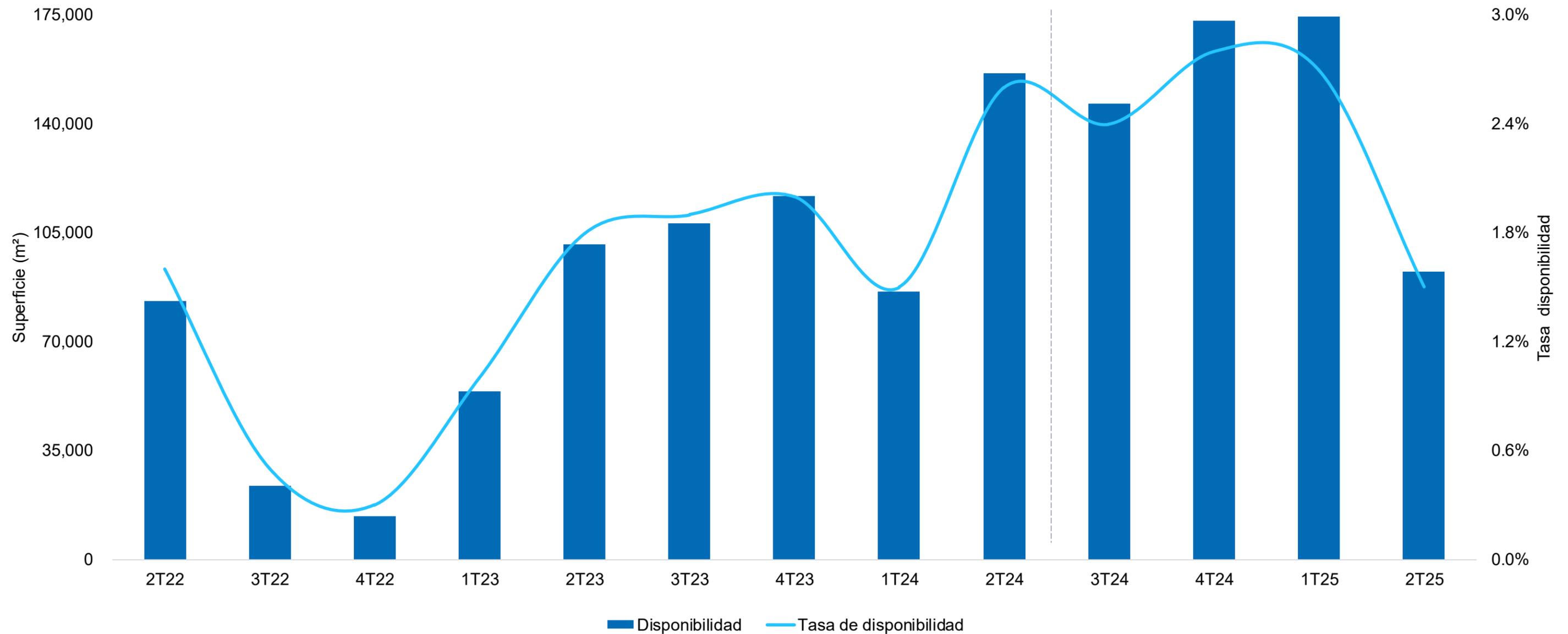


\*Tasa de crecimiento comparada con el mismo período del año anterior

# Evolución de disponibilidad

La disponibilidad de espacios industriales se redujo significativamente a 92,639 m<sup>2</sup> respecto a los 174,657 m<sup>2</sup> del trimestre anterior, lo que equivale a una baja de aproximadamente – 46.9%. Esta contracción también refleja en similar interanual, ya que en el 2T24 la disponibilidad fue de 156,248 m<sup>2</sup>. La tasa de disponibilidad bajó a 1.5%, lo que apunta a una creciente ocupación y posible presión sobre la oferta existente.

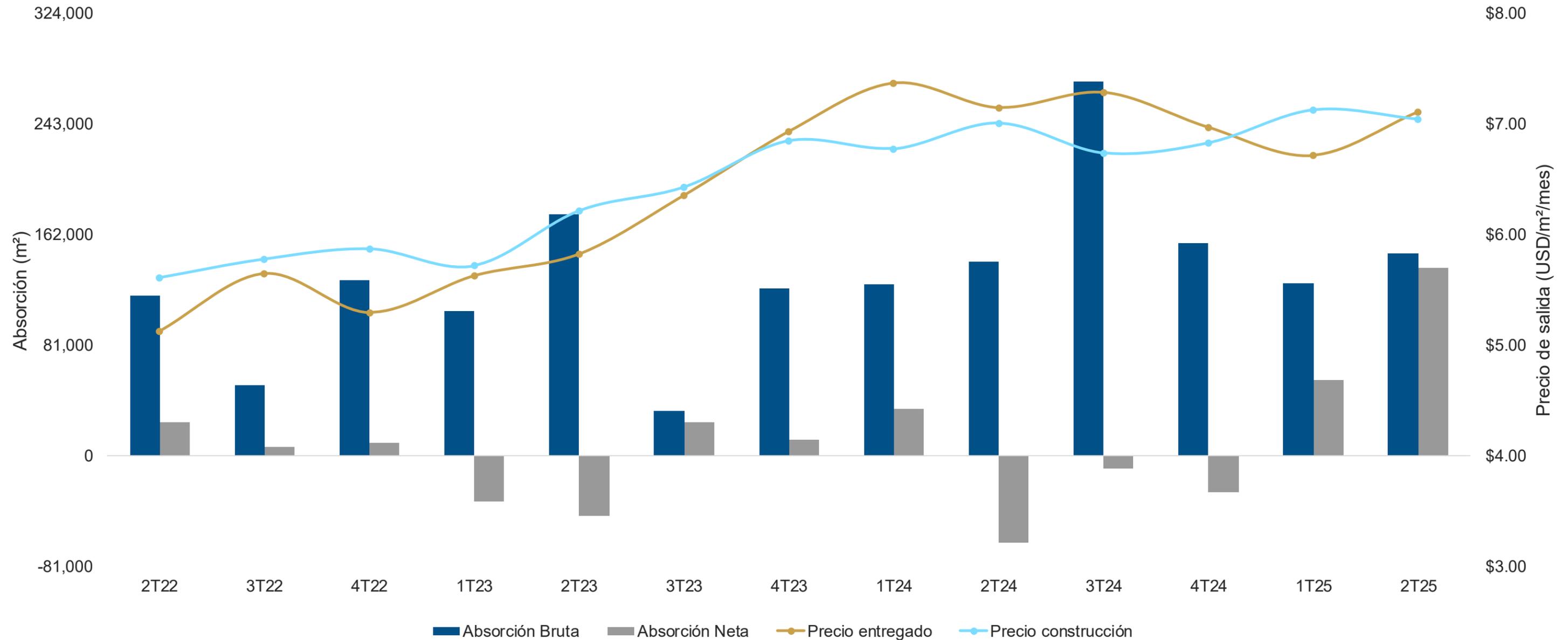
## Disponibilidad histórica



# Absorción y precio de salida

La absorción bruta fue de 102,518 m<sup>2</sup>, con una fuerte recuperación en absorción neta que alcanzó los 92,018 m<sup>2</sup>, su mayor nivel en tres años. Esto representa un crecimiento notable frente al 1T25 (+65%) y un giro respecto al 2T24, que había registrado cifras negativas. Los precios de salida se mantuvieron estables, con \$7.11/m<sup>2</sup> en entregados y \$7.08/m<sup>2</sup> en construcción, mostrando consolidación del mercado.

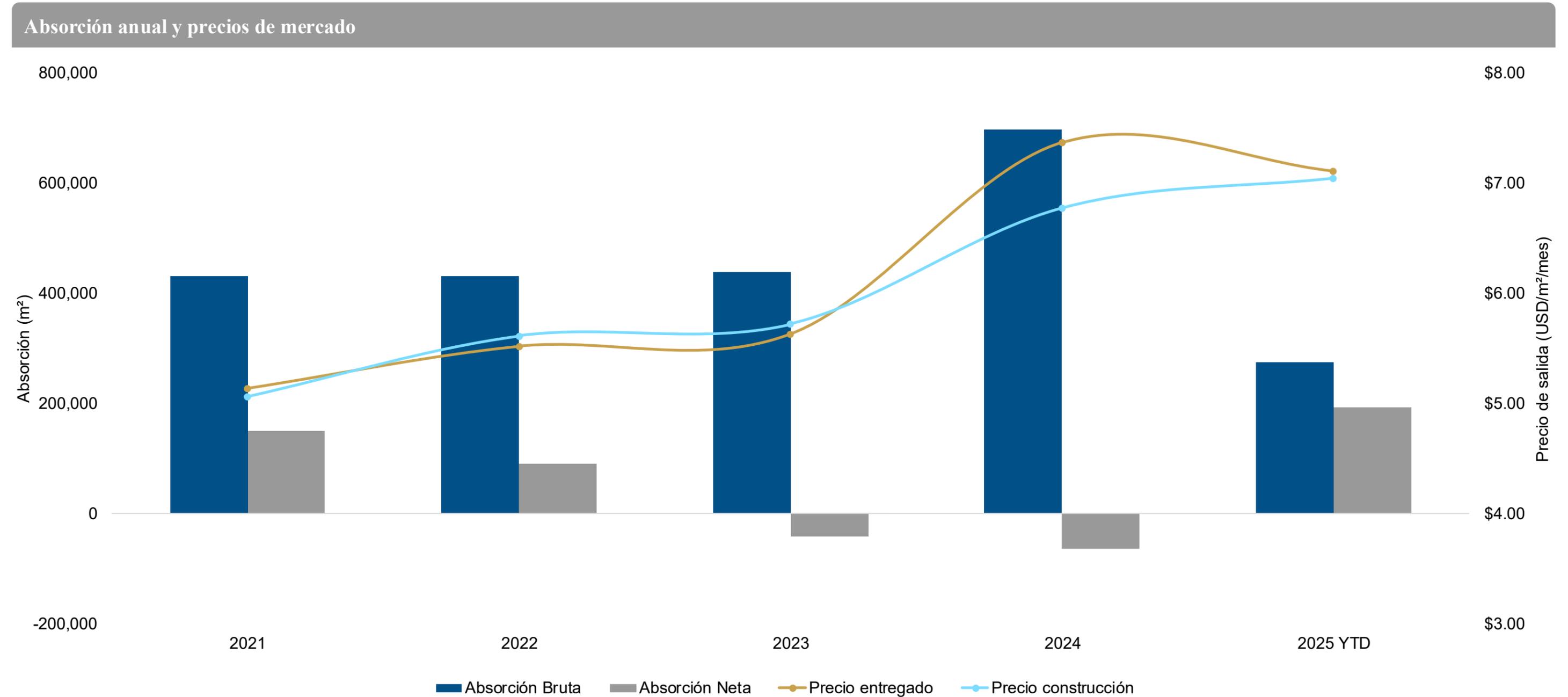
## Absorción y precios de mercado



Fuente: Newmark Research

# Absorción y precios anuales

La absorción neta industrial alcanzó 148,518 m<sup>2</sup>, superando los niveles anuales de 2022 y 2023, y revirtiendo las cifras negativas de 2024. Aunque la absorción bruta es menor frente al año previo, el impulso sostenido en demanda efectiva y precios estables (\$7.11 entregado, \$7.08 construcción) indican una recuperación sólida del mercado, con señales de consolidación tras dos años de corrección.

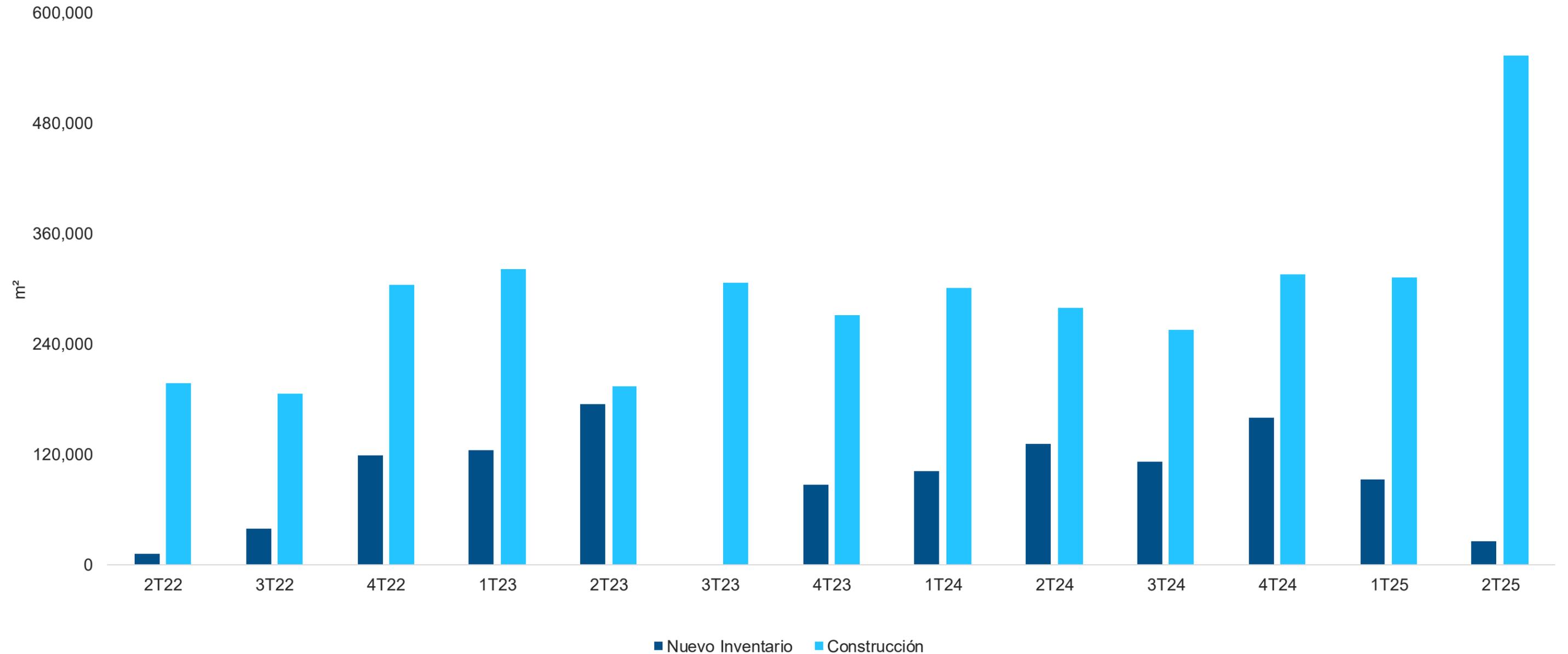


Fuente: Newmark Research

# Nueva oferta

El nuevo inventario cayó abruptamente a 25,500 m<sup>2</sup>, marcando una contracción significativa frente al 1T25 (-73%) e interanual (-81%). Sin embargo, la superficie en construcción alcanzó 554,148 m<sup>2</sup>, el nivel más alto registrado. Esta divergencia sugiere una transición de fase: menor entrega inmediata pero fuerte pipeline futuro, posiblemente impulsado por las dinámicas globales y nacionales de la política económica y su impacto en reserva de los inversionistas.

## Naves entrega benéfica y naves en construcción



Fuente: Newmark Research

# Construcción y principales operaciones

Por parte de la construcción destaca la inclusión de un nuevo parque en zonas cercanas a los submercados de Periféricos y López Mateos, aunque fuera de su delimitación.

Cierres del primer trimestre se reportan durante el presente reporte debido al cierre, sin embargo, destaca el cierre de American Industries del trimestre ubicado en El Salto.

## Principales proyectos en construcción

Parque Industrial	Submercado	Fecha entrega	Área total (m <sup>2</sup> )
Parque Industrial Tecnológico V*	El Salto-Aeropuerto	3T 2025	190,000**
Plataforma Park Guadalajara	El Salto-Aeropuerto	3T 2025	53,394
Avant Industrial Park	López-Mateos Sur	2T 2025	75,000
Guadalajara Tech Park*	Periférico Sur	4T 2025	20,400

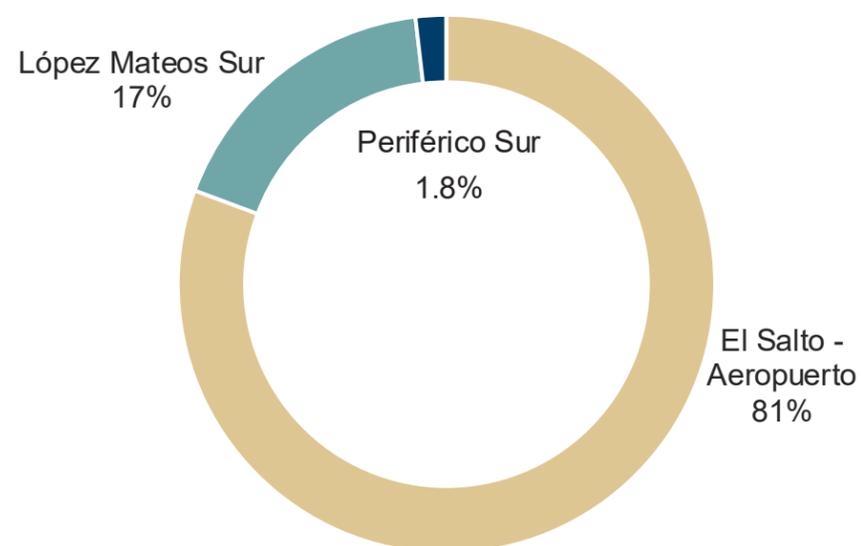
\* Nuevo Parque  
 \*\* Área total rentable planeada

## Principales operaciones-incorporaciones

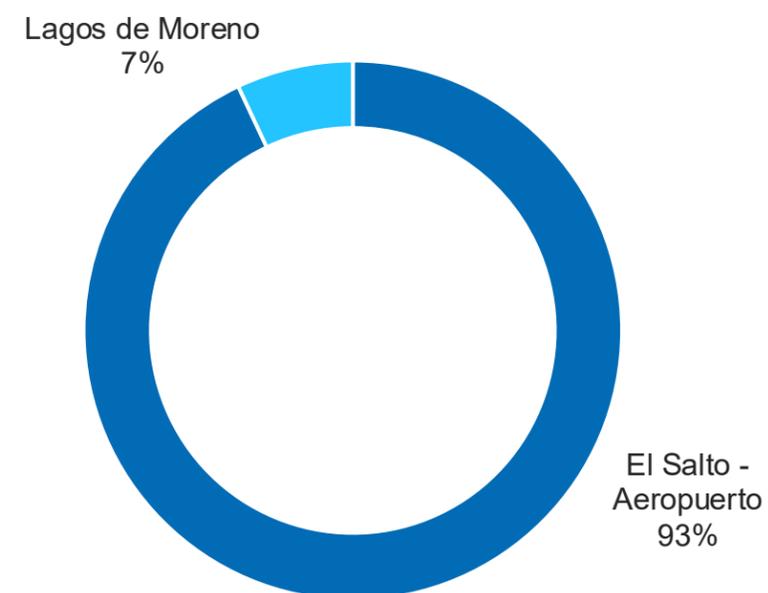
Parque Industrial	Submercado	Tipo	Área total (m <sup>2</sup> )
San Jorge Industrial Park	El Salto - Aeropuerto	Especulativo	9,668
El Salto Park Guadalajara III*	El Salto - Aeropuerto	Especulativo	53,146
Kampus Industrial Santa Rosa**	El Salto - Aeropuerto	BTS	43,000
Pulso Park El Salto*	López Mateos Sur	Especulativo	14,000

\* Transacciones realizadas entre finales del aT25 que no alcanzaron a ser registradas por cierre de reporte  
 \*\* Transacción realizada el año pasado pero el inicio de construcción se inició durante el presente trimestre.

Construcción por submercado (%)

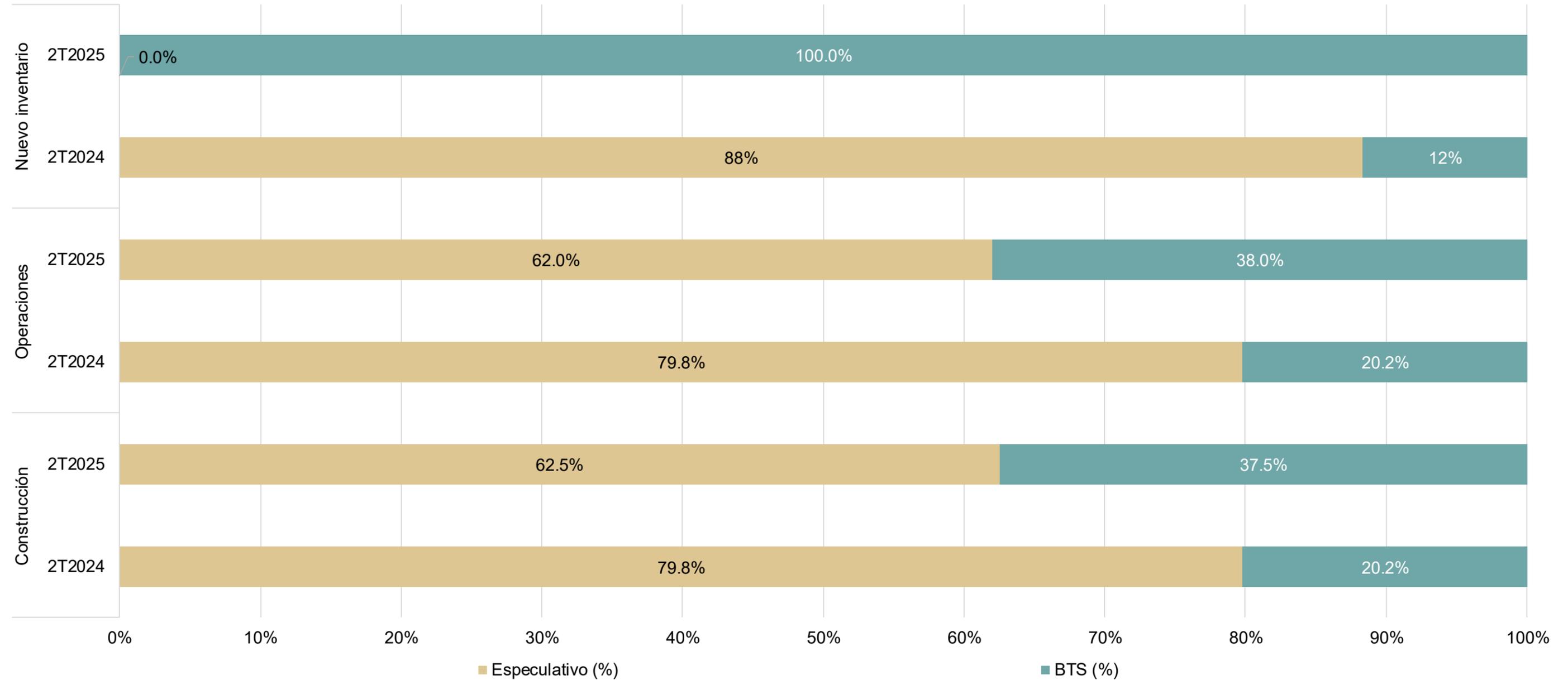


Absorción bruta por submercado (%)

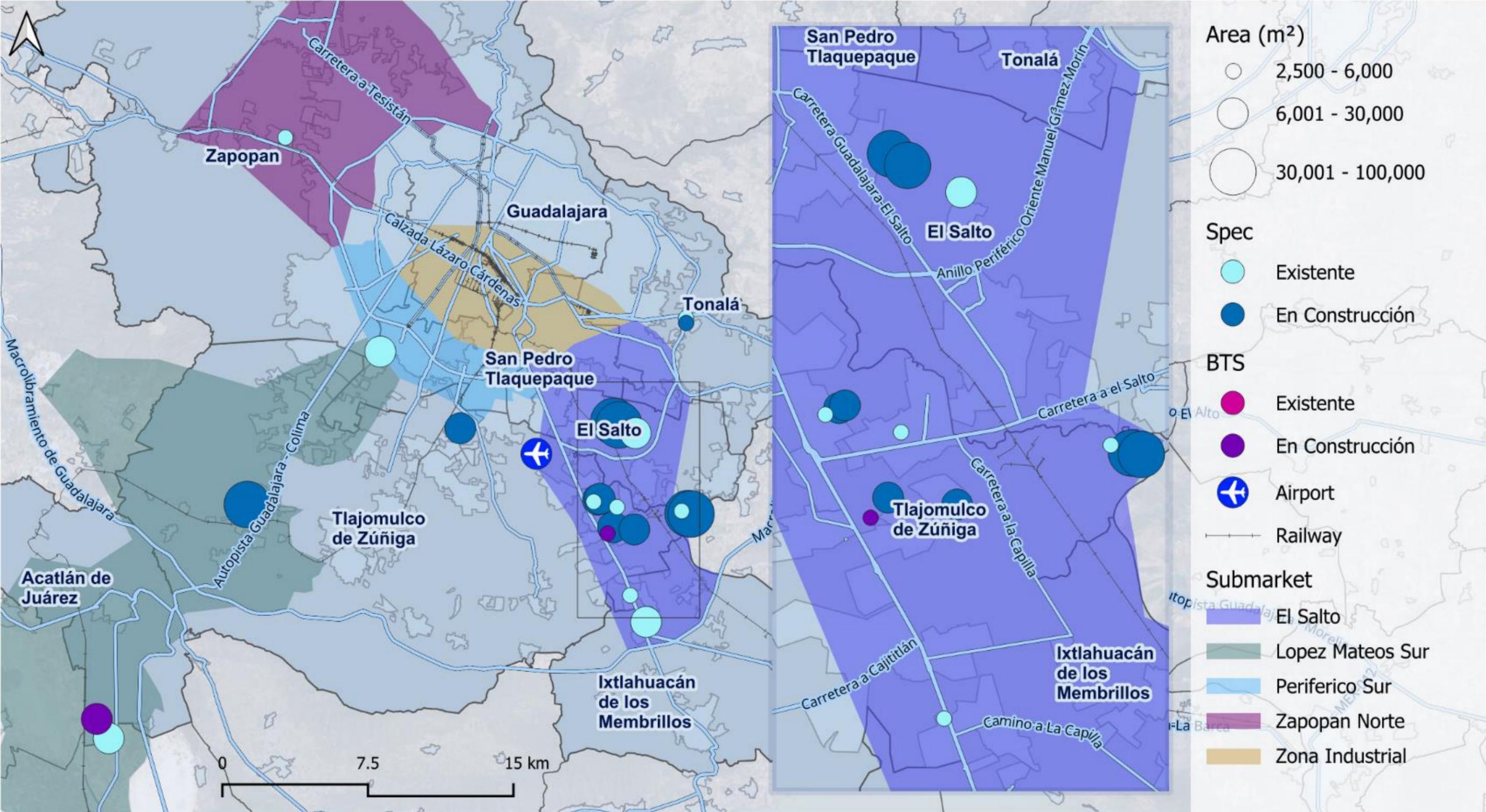


# Mercado Especulativo vs *BTS* al 2do trimestre

Entre el segundo trimestre de 2024 y 2025, los proyectos especulativos disminuyeron significativamente en construcción y operaciones, mientras que los BTS aumentaron, reflejando una mayor demanda de espacios personalizados. El cambio más drástico ocurrió en el nuevo inventario, que pasó de 88% especulativo a 100% BTS, lo que indica una transformación total hacia desarrollos a la medida, posiblemente por mayor planeación estratégica o contratos previos de ocupación.



# 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](https://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.