

MARKETBEAT

GUADALAJARA

MERCADO INDUSTRIAL 4Q 2024

ENERO 2025

Better never settles

Panorama economico - México

INFLACIÓN

La tasa de inflación en México cerró el año en su nivel más bajo en casi cuatro años, lo que podría respaldar la posibilidad de que el Banco de México (Banxico) inicie recortes de tasas de mayor magnitud durante el próximo año.

El Índice nacional de precios al Consumidor (INPC) se ubicó en 4.21% a tasa anual, el nivel más bajo desde febrero de 2021, según cifras del INEGI, y por debajo del 4.6% proyectado por el propio Banxico y del 4.28% estimado por analistas.

A pesar de este avance positivo, persiste la incertidumbre debido a factores externos, como las posibles políticas del próximo gobierno de Estados Unidos y la amenaza de nuevos aranceles, los cuales podrían generar volatilidad y afectar la economía mexicana.

CRECIMIENTO ECONÓMICO

Aunque todavía no se cuenta con el cierre oficial del PIB para 2024, los analistas han mantenido sin cambios su previsión de crecimiento, estimando un cierre en niveles de 1.20% para 2024 y 1.0% para 2025. Se anticipa una desaceleración de la inversión, la cual podría intensificarse en 2025 debido a un entorno de mayor incertidumbre generado por la aprobación de la reforma judicial y los cambios en la política comercial de Estados Unidos.

A pesar de este panorama, la inflación muestra una mejora sostenida, mientras que la demanda interna continúa debilitándose. En este contexto, el Banco de México (Banxico) mantiene un margen significativo para recortar la tasa de interés de referencia. Según las proyecciones de especialistas, la tasa monetaria podría cerrar 2025 en niveles de 7.75%, lo que impulsaría la actividad económica en un escenario de menor presión inflacionaria.

Absorción neta | YTD 4Q 2024

453,871 m²

4,885,467 SF

MARKET FUNDAMENTALS

2023 2024

Tasa de Disponibilidad	3.46%	3.40%
Absorción Neta Anual M2	350,332	453,841
Precios promedio USD*M2*MES	\$6.00	\$6.70
Inventario Clase A & B M2	5,280,000	5,630,000
En construcción M2	280,480	380,000

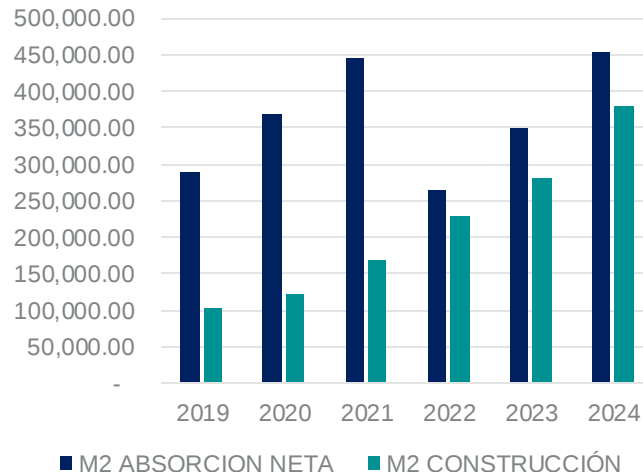
ECONOMIC INDICATORS

2023 2024

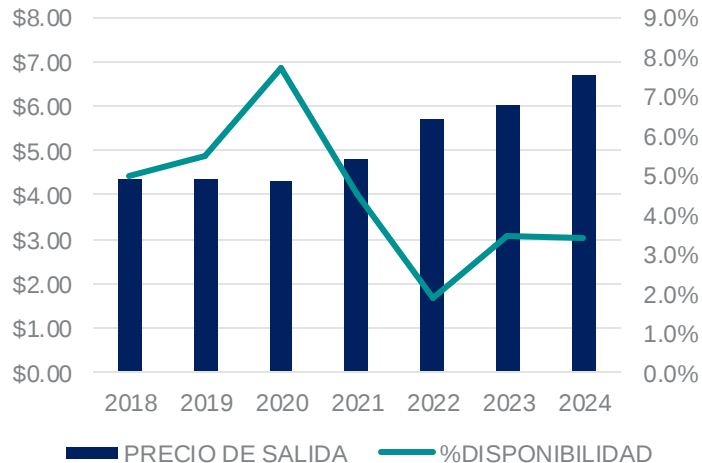
Inflación	4.66%	4.21%
Tasa de desempleo	2.80%	2.70%
Crecimiento Economico (PIB) (e)	3.10%	1.20%

Fuente: Banco de México

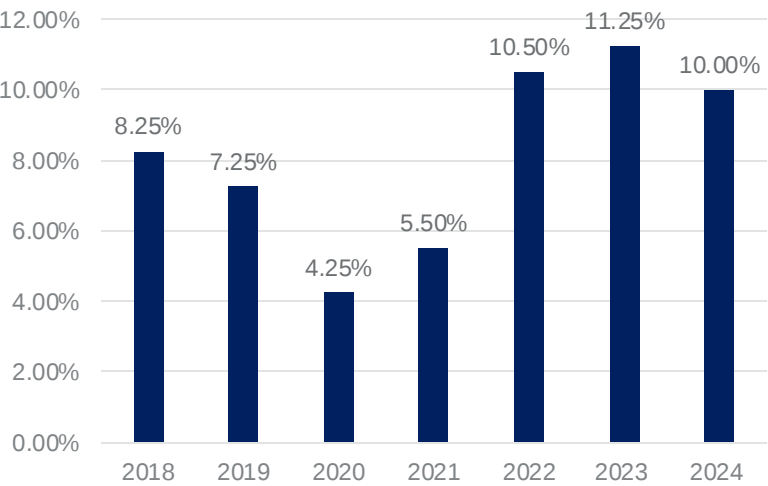
ABSORCIÓN NETA | CONSTRUCCIÓN M2



DISPONIBILIDAD | PRECIO DE SALIDA



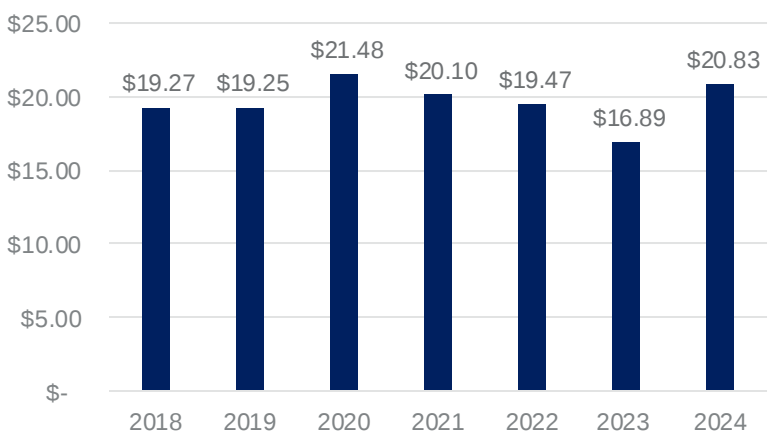
TASA DE INTERES DE REFRENCIA2018-2024 :



TASA DE INTERÉS – BANCO DE MÉXICO

En diciembre, el Banco de México, mediante una votación unánime, recortó en 25 puntos base la tasa de referencia en su último anuncio de política monetaria del año, situándola en un nivel de **10%** al cierre de 2024. Este movimiento se alineó con la tendencia de flexibilización adoptada por la junta de Gobierno del Banco Central, que comenzó en marzo de 2024 con la reducción de tasas. Durante el año, la tasa acumuló una disminución total de 125 puntos base, colocándose en su nivel más bajo en dos años. El anuncio de este último recorte del año se produjo un día después de que la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) redujera su tasa de referencia en un cuarto de punto porcentual, ubicándola en un rango de entre 4.25% y 4.50%, marcando el tercer recorte dentro de su actual ciclo de flexibilización. De cara a la primera reunión de 2025, programada para febrero, se espera que Banxico considere una nueva reducción en la tasa de referencia, que podría oscilar entre 25 y 50 puntos base. Sin embargo, la decisión final dependerá de las condiciones políticas y económicas de entorno.

TIPO DE CAMBIO PROMEDIO 2018-2024 :



TIPO DE CAMBIO

El peso Mexicano fue una de las monedas más depreciadas frente al dólar en 2024, registrando una caída anual del 22.72%. Esta depreciación solo fue superada por la registrada en 2008, cuando la moneda perdió 20.29% de su valor durante la crisis hipotecaria en Estados Unidos que impactó a la mayoría de las economías mundiales. En el mercado internacional de divisas, el dólar cerró el año en **\$20.83 pesos**, muy por encima de los \$16.97 pesos con los que concluyó en 2023. El peso Mexicano había comenzado 2024 como una de las monedas más fuertes del mundo; sin embargo, el resultado de las elecciones presidenciales en México y Estados Unidos minó la confianza de los inversionistas. Además, el temor generalizado sobre posibles políticas proteccionistas generó incertidumbre respecto al comercio bilateral entre ambas naciones, exacerbando la depreciación de la moneda mexicana.

OUTLOOK | COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INDUSTRIAL 4Q 2024.

Durante el 2024 la absorción neta del mercado ascendió a **453,871 m²** , por encima de los 420,000 m² proyectados al inicio del año. Esta cifra incluye **189,542 m²** de edificios pre arrendados en construcción. Las 2 (dos) operaciones de arrendamiento más relevantes durante el 4Q del 2024 fueron las siguientes:

- **El Salto Park III | EMPRESA LOGISTICA (nombre por confirmar)** | **7,000 m².**
- **Roca El Salto** | **SILODISA** | **36,260 m².**

El volumen de metros cuadrados rentados en el mercado industrial en Parque Industriales Institucionales alcanzó los **53,143 m².**

La tasa de desocupación al cierre del 4Q del 2024 en el mercado de la ZMG es de **3.4%** sobre le inventario del mercado industrial al cual da seguimiento C&W | TECNI de la Zona Metropolitana de Guadalajara; C&W | TECNI no incluye el seguimiento al inventario y absorción de los micro parques industriales que venden primordialmente terrenos de superficies menores.

Dos consideraciones importantes:

- El PIPELINE de construcción refleja aún un número importante de **380,000 metros cuadrados** netos especulativos para entrega en 2025.
- Respecto de los precios de RENTA; el precio más alto se registra en el submercado de Carreter Vallarta-Nogales con una referencia de USD \$9.00 por metro cuadrado; sin embargo, los edificios clase A en el resto de los submercados el precio de salida fluctúa entre los \$5.80 y \$7.50 USD por metro cuadrado al mes. Es importante señalar que, durante el año el peso mexicano experimentó una depreciación anual del 22.72%.

Absorción neta YTD 4Q 2024	453,871 m ²	4,885,467 SF
------------------------------	------------------------	--------------

INVENTARIO DE MERCADO CLASE A + B+

SUBMERCADO	INVENTARIO M2	% DEL INVENTARIO TOTAL	DISPONIBILIDAD M2	DISPONIBILIDAD %	USD * M2 *MES (TRIPLE NETO)	COSTO TIERRA USD
Periferico Sur	680,000	12.87%	4,000	0.05%	\$5.50 - \$7.50	\$400 – 500
Periferico Norte	750,000	14.20%	12,000	1.6%	\$5.10 - \$7.00	\$200– 400
Carretera a Nogales	1,180,000	22.34%	27,000	2.28%	\$5.50 - \$9.00	\$180 – 300
El Salto - Aeropuerto	2,070,000	32.57%	96,000	4.63%	\$5.50 – \$8.50	\$70 – 150
Zona industrial - Otros	950,000	17.99%	51,000	2.6%	\$4.50 - \$9.00	\$280 - 450
GUADALAJARA TOTAL	5,630,000	100%	190,000	3.40%	\$5.10 - \$9.00	\$70 - \$500

Absorción neta YTD 4Q 2024	453,871 m²	4,885,467 SF
------------------------------	------------	--------------

EDIFICIOS DISPONIBLES > 4,000 M2 (43,056 SF) | 4Q 2024 (CON ENTREGA 4Q 2024)

PARQUE INDUSTRIAL	PROPIETARIO	SUBMERCADO	PRECIO DE SALIDA * M2	M2	SF
American Industries San Jorge	American Industries	El Salto	\$7.60 USD	5,952	64,066
American Industries San Jorge	American Industries	El Salto	\$7.60 USD	9,668	104,066
Parque Industrial Aeropuerto	Hexagono Group	El Salto	\$130.00 MXN	8,464	91,105
Guadalajara Technology Park	CPA	Zapopan Norte	\$9.00USD	3,760	40,472
Kampu Industrial Santa Rosa	Kampus Desarrollo	El Salto	\$6.95 USD	9,359	100,744
El Salto Park III	PARKS Nave B	El Salto	\$6.00 USD	10,000	107,639
El Salto Park III	PARKS Nave B	El Salto	\$6.00 USD	24,434	263,005
Plataforma Industrial Park	Bartolo	El Salto	\$6.20 USD	34,721	373,780
ALIAH El Salto	Grupo ALIAH	El Salto	\$6.20 USD	19,603	211,006
Axis Parque Industrial	Privado	Tonalá	\$170.00 MXN	4,636	49,906
Axis Parque Industrial	Privado	Tonalá	\$170.00 MXN	5,447	58,633
Flex Park El Salto	G Industrial	El Salto	\$140.00 MXN	13,322	143,398
Proximity Park Guadalajara	Proximity Parks	Zona Industrial	\$10.00 USD	9,672	104,109
Disponibilidad APIEJ Parques Industriales YTD 4Q 2024				159,038 M2	1,711,929 SF

EDIFICIOS ESPECULATIVOS EN CONSTRUCCIÓN > 6,000 M2 (64,584 SF) | 4Q 2024

Parque Industrial	Propietario	Submercado	Precio de salida / M2	Fecha estimada de entrega	M2	SF
FlexPark El Salto	BEXALTA	El Salto	MX \$140.00	2Q 2025	6,360	68,468
FlexPark El Salto	G industrial	El Salto	MX \$140.00	2Q 2025	13,322	143,400
FlexPark El Salto	G industrial	El Salto	MX \$140.00	2Q 2025	13,182	141,887
Plataforma Industrial Park	Industrias Bartolo	El Salto	USD \$6.20	4Q 2024	34,681	373,312
Plataforma Industrial Park	Industrias Bartolo	El Salto	BTS	2Q 2025	43,011	462,970
Plataforma Industrial Park	Industrias Bartolo	El Salto	BTS	4Q 2025	99,986	1,076,246
El Salto Park III	PARKS	El Salto	USD \$6.20	1Q 2025	43,300	466,076
Kampus Industrial Santa Rosa	Kampus Desarrollos	El Salto	BTS	1Q 2025	46,361	499,035
Vesta Park Guadalajara I	Vesta	El Salto	Pendiente	3Q 2025	29,263	314,984
Vesta Park Guadalajara I	Vesta	El Salto	Pendiente	3Q 2025	34,926	375,939
Aliah El Salto	ALIAH Developments	El Salto	MX \$130.00	3Q 2025	19,935	214,583
Actividad de Construcción 4Q 2024 APIEJ Parques Industriales					384,331 M2	4,136,908 SF

Absorción neta YTD 4Q 2024	453,871 m²	4,885,467 SF
------------------------------	------------	--------------

TRANSACCIONES RELEVANTES 1Q 2024

PARQUE INDUSTRIAL	PROPIETARIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	SF
Kampus Industrial Santa Rosa	Kampus Desarrollos	El Salto	Mabe	19,711	212,169
Parque Industrial Tecnologico II	Hines	Periferico Sur	Avnet	8,836	95,109
TOTAL				28,547	307,280

TRANSACCIONES RELEVANTES 2Q 2024

PARQUE INDUSTRIAL	PROPIETARIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	SF
Kampus Industrial Santa Rosa	Kampus Desarrollos	El Salto	Mabe (BTS) *	46,362	499,041
Plataforma Industrial Park	Industrial Bartolo	El Salto	Mercado Libre*	43,200	465,005
Kampus Industrial Santa Rosa	Kampus Desarrollos	El Salto	Yuto	7,964	85,724
El Salto Park III	Funco PARKS	El Salto	Waldo´s	24,716	266,043
El Salto Park III	Funco PARKS	El Salto	DHL	20,228	217,734
Plataforma Industrial Park	Industrial Bartolo	El Salto	Transpoint	7,283	78,394
Plataforma Industrial Park	Industrial Bartolo	El Salto	ITALIKA	38,848	418,160
Plataforma Industrial Park	Industrial Bartolo	El Salto	Real Truck	20,827	224,182
TOTAL				*prelease 209,428	2,254,283

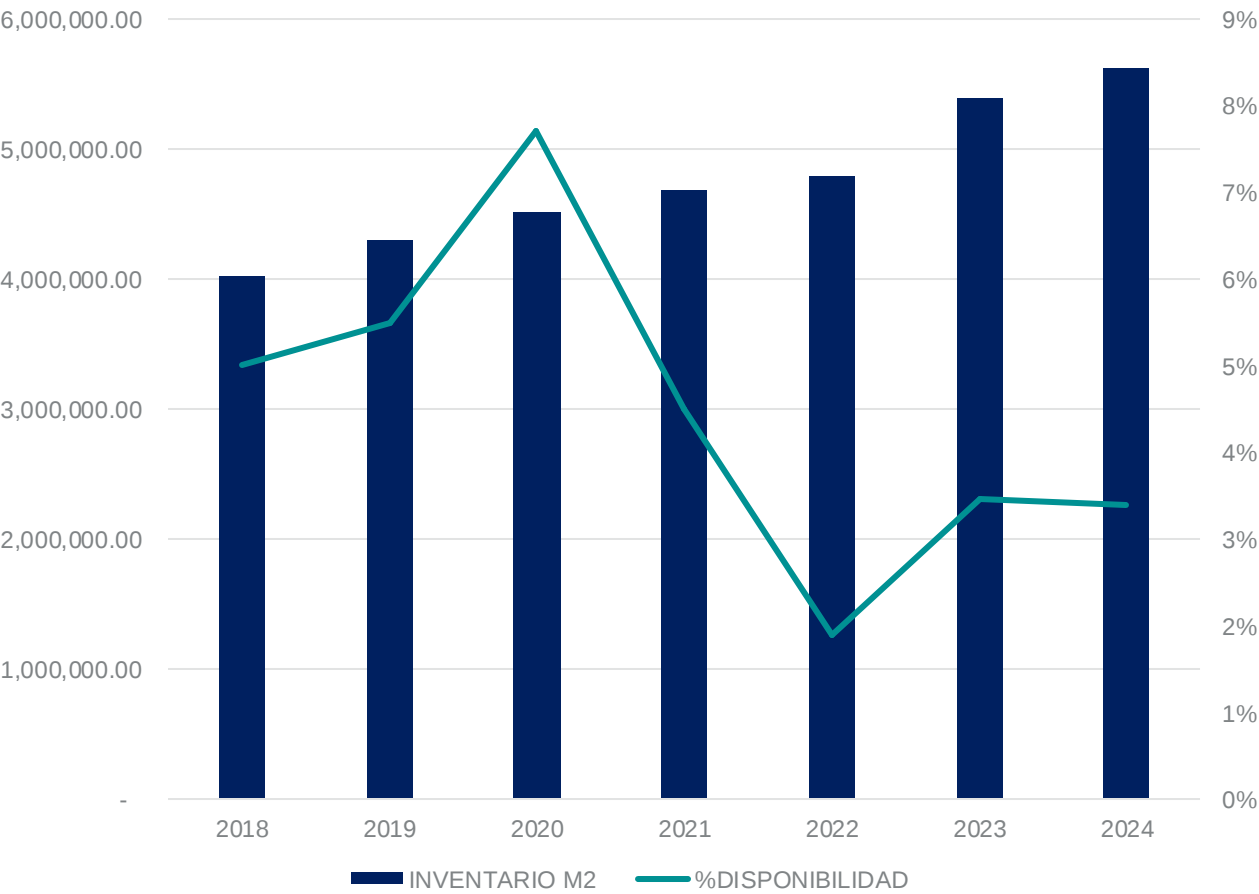
TRANSACCIONES RELEVANTES 3Q 2024

PARQUE INDUSTRIAL	PROPIETARIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	SF
Plataforma Industrial Park	Industrial Bartolo	El Salto	Mercado Libre *	99,980	1,076,185
Finsa	Finsa	El Salto	Molex	19,498	209,875
Aliah	Aliah	El Salto	Mytek	10,439	112,362
Avant	Espaco	El Salto	Laboratorios Pisa	8,802	94,745
TOTAL				*prelease 138,719	1,493,167

TRANSACCIONES RELEVANTES 4Q 2024

PARQUE INDUSTRIAL	PROPIETARIO	SUBMERCADO	INQUILINO	M2	SF
Roca El Salto Industrial Park	Roca Desarrollos	El Salto	Silodisa	36,260	390,299
El Salto Park III	Parks Industrial	El Salto	Logistica (Por Confirmar)	7,000	75,348
TOTAL				43,260	465,647

INVENTARIO | DISPONIBILIDAD
MERCADO DE GUADALAJARA



HECTOR LEMUS

Director
+52 (33) 3899-8373 | hector.lemus@grupotecni.com

MARIANA LEMUS

Associate
+52 (33) 3129-0297 | mariana.lemus@grupotecni.com

LAURA MAZA

Associate
+52 (33) 3167-9796 | laura.maza@grupotecni.com

© Cushman & Wakefield | TECNI. Todos los derechos reservados. La información contenida en esta Presentación es confidencial y se ha obtenido de múltiples fuentes que se consideran confiables pero que no han sido verificadas. La información puede contener errores u omisiones, razón por la cual se presenta sin ninguna garantía o representación en cuanto a su exactitud. La presente Presentación no representa en ningún momento una oferta ni actuará como un incentivo para celebrar un contrato o compromiso de ningún tipo. Las condiciones de arrendamiento / compra del Inmueble o Inmuebles referidos en la presente se envía sujeta a errores, omisiones, cambios de precio u otras condiciones, retiro sin previo aviso y a cualquier otra condición especial que sea impuesta por el/los Propietario/s y Cushman & Wakefield | TECNI no tendrá la obligación de corregir y/o enmendarla posteriormente en caso de errores, omisiones y/o cambios.

Independently Owned and Operated/ A Member of the
Cushman & Wakefield Alliance.

©2022 All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.