



MARKETBEAT

# GUADALAJARA

OFFICE MARKET 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.

Net Absorption | YTD 4Q 2024

**20,698 m<sup>2</sup>**

#### MARKET FUNDAMENTALS

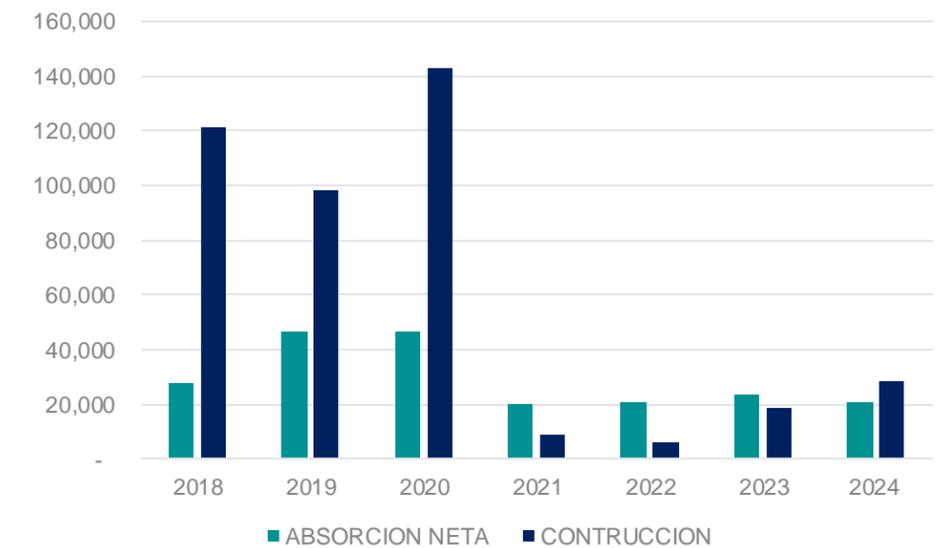
	2023	2024
Tasa de disponibilidad	11.50%	9.80%
Absorción Neta Annual M2	23,712	20,698
Precios de salida USD*M2*MES	\$22.50	\$21.50
Inventario de oficinas Class A & B+ M2	790,000	790,000
En construcción M2	19,000	28,500

#### INDICADORES ECONÓMICOS | MÉXICO

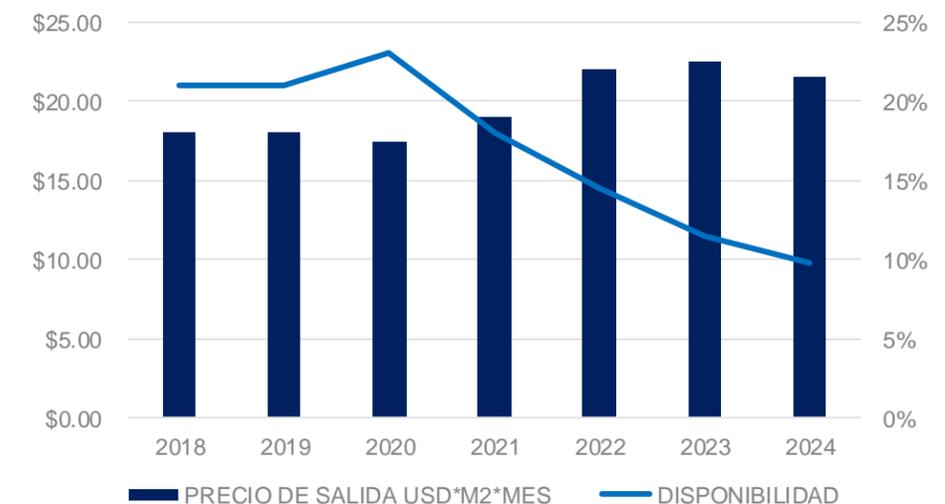
	2023	2024
Inflación	4.66%	4.21%
Tasa de desempleo	2.80%	2.70%
Crecimiento Economico (PIB)	3.10%	1.20%

Fuente: Banco de México

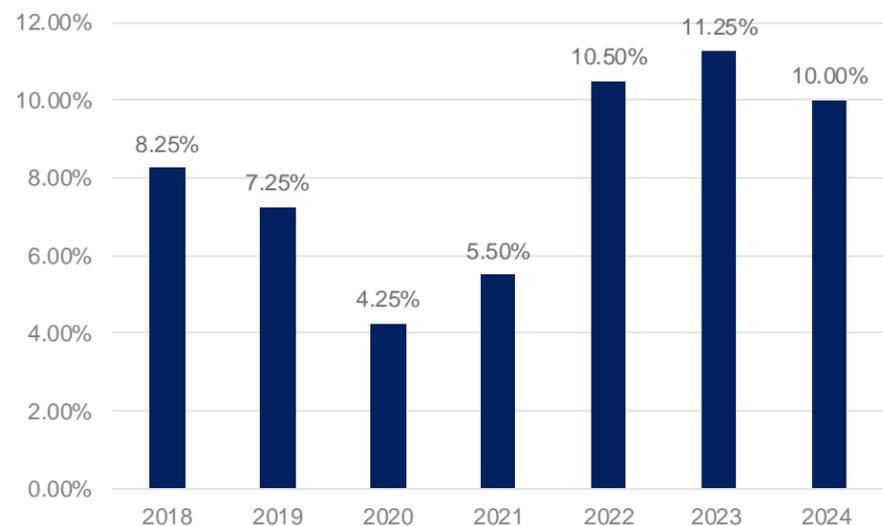
#### ABSORCIÓN NETA | CONSTRUCCIÓN M2



#### DISPONIBILIDAD | PRECIO DE SALIDA



TASA DE INTERES DE REFERENCIA 2018-2024:



TIPO DE CAMBIO PROMEDIO 2018-2024:



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

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 DE OFICINAS 4Q 2024.

**Análisis 4Q 2024 | Mercado de Oficinas Zona Metropolitana de Guadalajara:**

El mercado de oficinas en Guadalajara registró una absorción neta de **20,698** metros cuadrados al cierre del **4Q 2024**; cifra inferior a nuestro estimado inicial de 25,000 metros cuadrados establecido a principios del año. Esta cifra se traduce en una tasa de desocupación de **9.6%**.

**Importante sería subrayar que el desempeño del mercado alcanzó para cubrir casi 14,000 metros cuadrados de desocupaciones.**

Algunas búsquedas importantes realizadas durante el cuarto trimestre de 2024 no se concretaron, lo que podría derivar en un primer trimestre del 2025 con mayor actividad en términos de transacciones. Sin embargo, es importante considerar que más desocupaciones en proceso podrían impactar las cifras de absorción neta en los próximos reportes.

Entre las transacciones más relevantes del cuarto trimestre destacan:

La contratación de INSULET por 3,674 metros cuadrados en el edificio corporativo Midtown, operación que compensó parcialmente las desocupaciones previas de WeWork y Santander en el mismo inmueble, la empresa Henkel que arrendo 1,311 metros cuadrados de espacio acondicionado previamente ocupado por Oracle en el edificio Vista Acueducto y la contratación de la empresa de coworking SACHS, que contrató 1,460 metros cuadrados en el edificio Helix.

**Retos identificados durante el 2024:**

1. A lo largo del año, se registraron desocupaciones por un total de 13,736 metros cuadrados en la zona metropolitana de Guadalajara, lo que afectó los niveles de absorción neta previstos al inicio del año.
2. El Pipeline de búsqueda de oficinas durante el último trimestre del año alcanzó 20,000 metros cuadrados, de los cuales solo el 40% se concretó en operaciones efectivas.
3. Persistimos con un inventario limitado de espacios corporativos, una situación que probablemente continuará afectando al mercado durante 2025 y 2026. Adicionalmente, el pipeline de construcción de nuevos proyectos de oficinas en **RENTA** permanece prácticamente nulo.

**Pronostico de Absorción neta 2025: 25,000 metros cuadrados.**

Net Absorption | YTD 4Q 2024

20,698 m<sup>2</sup>

## CORREDORES DE OFICINAS CLASE A Y B+ | ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

SUBMARKET	INVENTARIO (M2)	DISPONIBILIDAD (M2)	TASA DE DISPONIBILIDAD (%)	EN CONSTRUCCION (M2)	PRECIO DE RENTA PROMEDIO (M2)
Nueva Zona Financiera	155,000	18,000	11.61%	18,500	\$15-\$27
Puerta de Hierro   Andares	173,000	14,000	8.09%	0	\$17-\$30
Providencia	90,000	6,000	6.60%	0	\$14-\$22
Lopez Mateos   Vallarta   Mariano Otero	145,000	3,500	2.40%	10,000	\$14-\$23
Sur	97,000	18,000	18.55%	0	\$14-\$24
Otros	142,000	19,500	13.70%	0	\$12-\$20
<b>TOTALS</b>	<b>802,000</b>	<b>79,000</b>	<b>9.8%</b>	<b>28,500*</b>	<b>\$21.50</b>

Nota: De los 28,500 metros cuadrados en construcción, 20 mil de ellos son en proyectos en VENTA de oficinas en condominio.

**TRANSACCIONES RELEVANTES 1Q 2024 | ZONA METROPOLITANA GUADALAJARA | >1,000M2**

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	M2	SF	TYPE
AMERICAS 1586	FINANCIAL DISTRICT	CCSI (Call Center)	1,565	16,846	NEW
TORRE HELIX	FINANCIAL DISTRICT	FELMONTE	1,462	15,736	NEW
NIBA	FINANCIAL DISTRICT	Electrolit	1,022	11,000	NEW

**TRANSACCIONES RELEVANTES 2Q 2024 | ZONA METROPOLITANA GUADALAJARA | >1,000M2**

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	M2	SF	TYPE
CONNECT BUILDING	SOUTH	MICRON	6,248	67,253	NEW

**TRANSACCIONES RELEVANTES 3Q 2024 | ZONA METROPOLITANA GUADALAJARA | >1,000M2**

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	M2	SF	TYPE
SKALIA	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	GLOBAL LOGIC	2,110	22,712	NEW
CAMPUS ANDARES	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	ASTRA ZENECA	6,940	74,702	NEW
CAMPUS ANDARES	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	ASTRA ZENECA	7,301	78,588	RENEWAL
ANDARES PASEO	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	INGREDION	1,425	15,339	RENEWAL
BIOS LA PERLA	MARIANO OTERO – EXPO	NEXTIVA	1,844	19,849	SUBLEASE
SKALIA	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	BLUEGRACE LOGISTICS	1,050	11,302	NEW

**TRANSACCIONES RELEVANTES 4Q 2024 | ZONA METROPOLITANA GUADALAJARA | >1,000M2**

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	M2	SF	TYPE
TORRE MEYA	MARIANO OTERO - EXPO	EATON	1,396	15,027	RENEWAL
VISTA ACUEDUCTO	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	HENKEL	1,311	14,112	NEW
MIDTWON	ZONA FINANCIERA	INSULET	3,674	39,547	NEW
TORRE PLATA	ANDARES – PUERTA DE HIERRO	CISCO	1,506	16,211	RENEWAL
HELIX	ZONA FINANCIERA	SACH	1,460	15,715	NEW

*\*Renewals not included in leasing statistics*

DESOCUPACIONES RELEVANTES| GUADALAJARA METROPOLITAN AREA | 2024

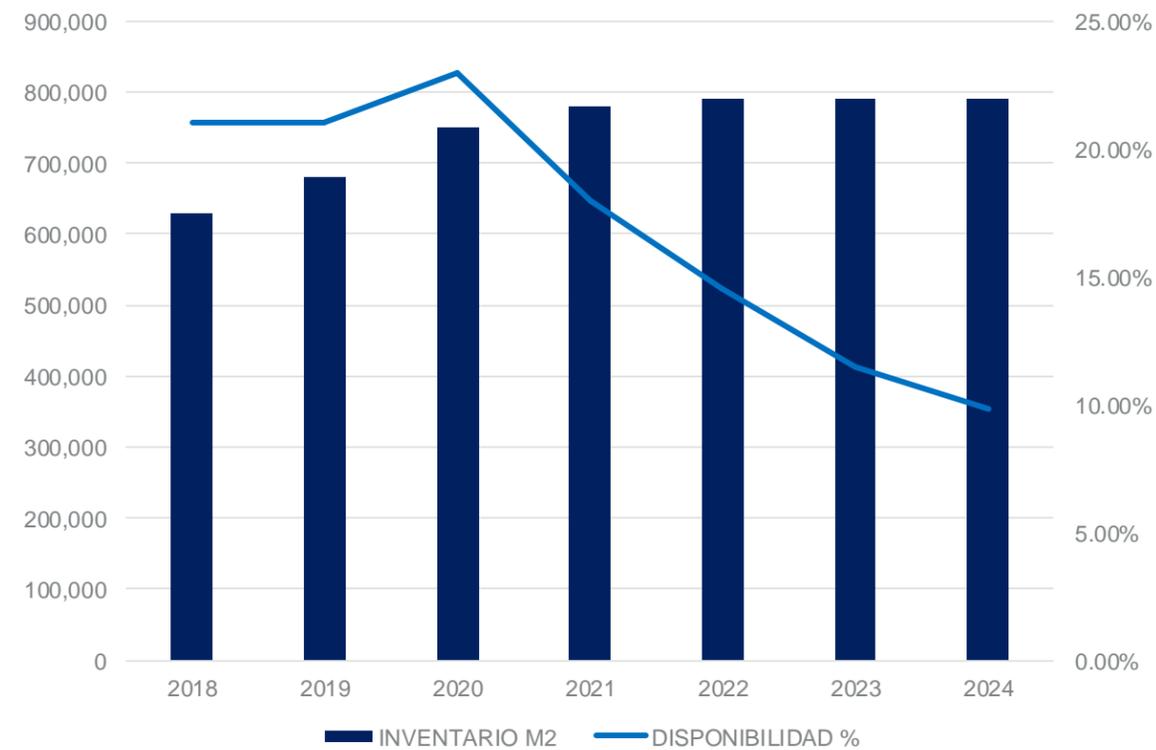
FECHA	ARRENDATARIO	EDIFICIO	CORREDOR	TOTAL M2
2Q	DXC	Connect Buiding	Periferico Sur	3,124
2Q	WeWork	Midtown	Zona Financiera	1,255
3Q	ORACLE	SKALIA	Andares –Puerta de Hierro	3,165
3Q	We Work	Midtown	Zona Financera	703
4Q	ARROW	Patria 1300	Zona Patria - Universidad	1,654
4Q	SANTANDER	Midtown	Zona Financiera	2,350



EDIFICIOS DE OFICINAS EN CONSTRUCCION | GUADALAJARA METROPOLITAN AREA | 2024

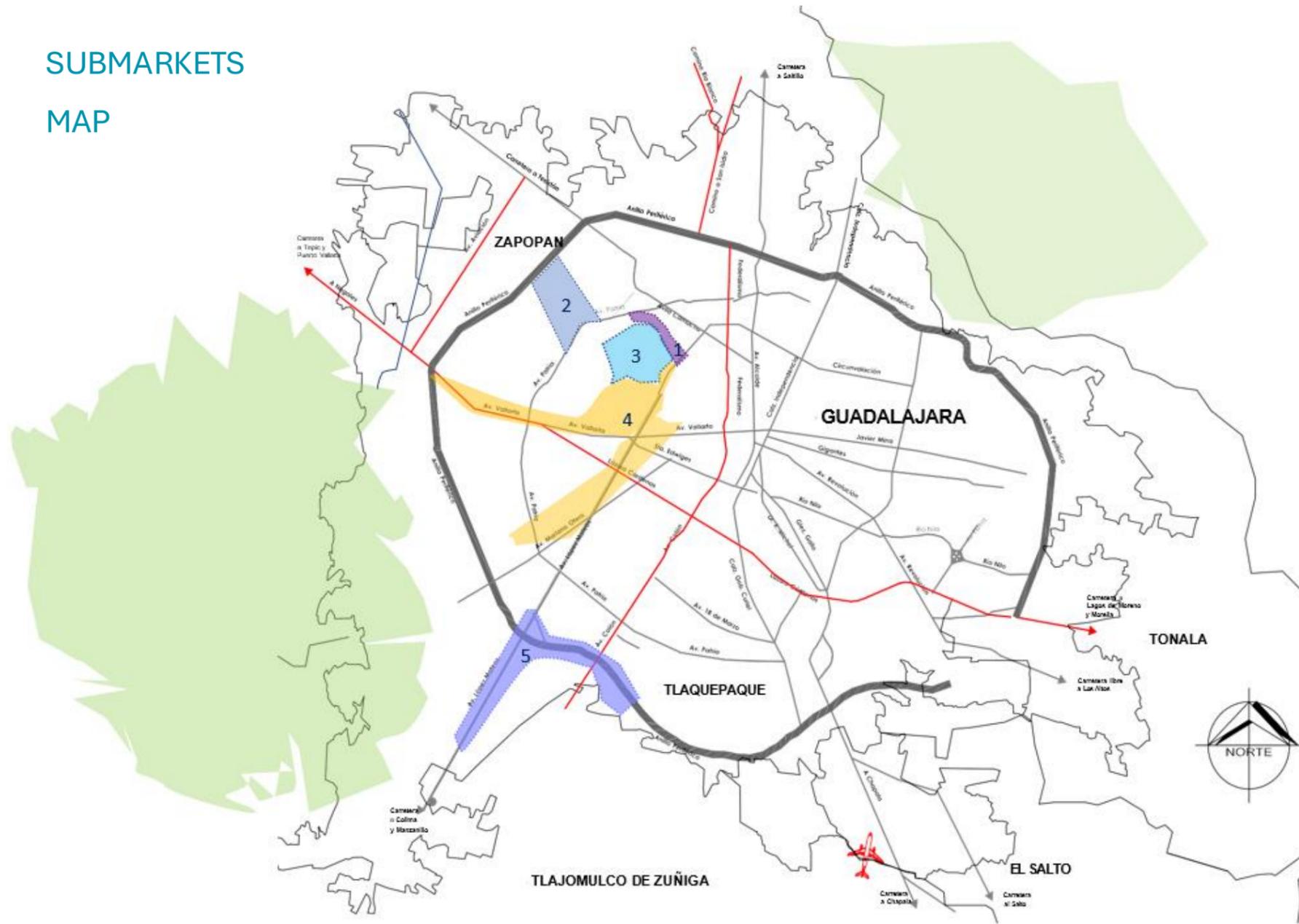
PROPIEDAD	SUBMARKET	TIPO DE OFERTA	FECHA DE ENTREGA	DESARROLLADOR	M2	SF
Proyecto The District	Financial District	SALE	4Q 2025	SSC	5,000 (remaining área)	53,820 (remaining área)
Torre NERUDA PROVIDENCIA	Financial District	SALE	3Q 2025	ROCHER	5,000	53,820
Entorno México	Lopez Mateos   Vallarta	SALE	4Q 2025	ROCHER	4,000	43,055
Torre San Luis	Financial District	FOR LEASE	4Q 2025	FAVIER	9,500	102,258
Torre Bravante	Lopez Mateos   Vallarta	SALE	3Q 2025	KIVA	5,000	53,820
<b>TOTAL</b>					<b>28,500</b>	<b>30,677</b>

INVENTARIO | DISPONIBILIDAD



SUBMARKETS

MAP



- 1.- DISTRITO FINANCIERO
- 2.- PUERTA DE HIERRO ANDARES
- 3.- PROVIDENCIA
- 4.- LOPEZ MATEOS | VALLARTA | MARIANO OTERO
- 5.- SUR
- 6.- OTROS

**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.