

# Business Review Oficinas: Guadalajara 3Q 2023

**Índice**

<b>Somos Datoz</b>	<b>2</b>
<b>Metodología</b>	<b>2</b>
<b>Mercado Guadalajara</b>	<b>3</b>
<b>Corredores</b>	<b>4</b>
<b>Perspectiva económica</b>	<b>5</b>
<b>Resumen</b>	<b>5</b>
<b>Inventario</b>	<b>6</b>
<b>Tasa de disponibilidad</b>	<b>6</b>
<b>Precios de salida</b>	<b>7</b>
<b>Absorción bruta</b>	<b>7</b>
<b>Espacios nuevos</b>	<b>8</b>
<b>Prospectiva</b>	<b>9</b>
<b>Glosario</b>	<b>10</b>
<b>Aviso legal</b>	<b>11</b>
<b>Contacto</b>	<b>11</b>

## Somos Datoz

Combinamos la investigación continua de bienes raíces comerciales con tecnología de punta, a fin de proporcionar transparencia e imparcialidad a la industria inmobiliaria en México

Monitoreamos y registramos la actividad inmobiliaria del segmento industrial en 24 ciudades, 5 mercados de oficinas y 14 ciudades del segmento retail. Nuestras tareas de investigación incluyen actividades en campo para verificar y evidenciar nuestras actualizaciones mensuales.

Nuestro software propietario permite a usuarios conectarse a nuestra plataforma en cualquier momento y desde cualquier lugar. Nuestros productos posibilitan buscar espacios disponibles verificados, descargar material promocional de cada propiedad, acceder a detalles de miles de transacciones en renta y venta, personalizar muestras de información, crear y descargar indicadores y estadísticos en formatos editables, entre muchas otras cosas.

## Metodología

Tenemos contacto con la mayoría de las empresas que se dedican a comercializar espacios comerciales en México. De esta manera, nos aseguramos de que la información venga directamente de los profesionales involucrados en las distintas actividades.

Nuestros investigadores verifican toda la información recopilada visitando los edificios de cada mercado que investiga Datoz periódicamente.

Adicionalmente, nuestro equipo de investigación estandariza unidades de espacio y moneda, cálculos, y relación entre indicadores con la finalidad de presentar información clara y comparable.

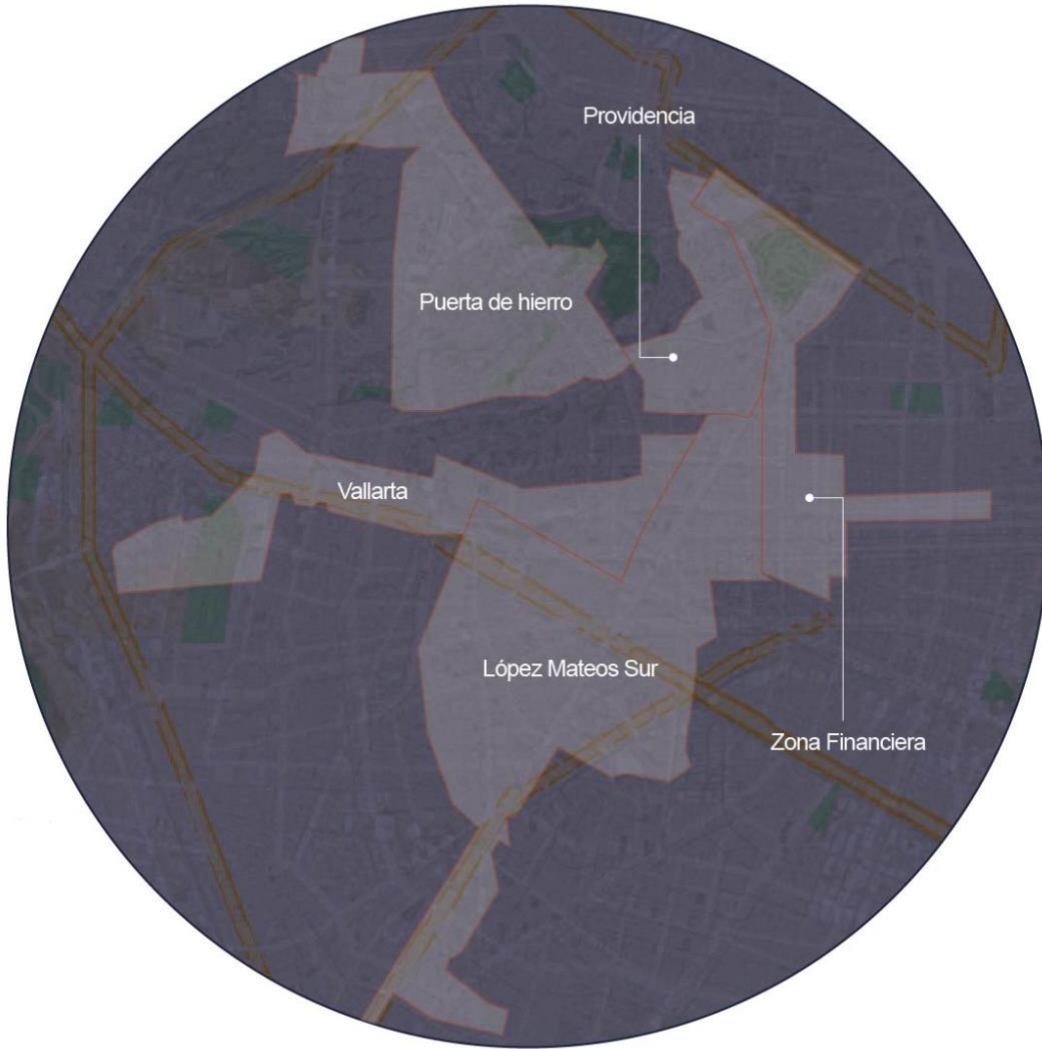
Una vez que la información cumple con nuestros estándares de calidad, los datos se registran en nuestra plataforma para que estén a disposición de nuestros clientes.

Nuestros analistas revisan continuamente las propiedades y anomalías para corregir errores y omisiones a fin de mantener la más alta calidad de datos en México.

# Mercado Guadalajara



# Corredores



## Perspectiva económica

Entre enero y septiembre de 2023 se crearon 756,537 empleos en México, de acuerdo con el IMSS. Esta cifra sumó 22.1 millones de afiliados, la primera vez que se supera la barrera de los 22 millones de empleos.

En julio de 2023, el consumo privado registró un aumento anual de 4.3%, impulsado por bienes importados, que incrementó 19.1%, de acuerdo con el el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El Índice Nacional de Precios al Consumidor registró un crecimiento anual de 4.64% a agosto de 2023, acuerdo con el INEGI.

Durante el primer semestre 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$29,041 millones de dólares, 41% superior al mismo lapso de 2022, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía.

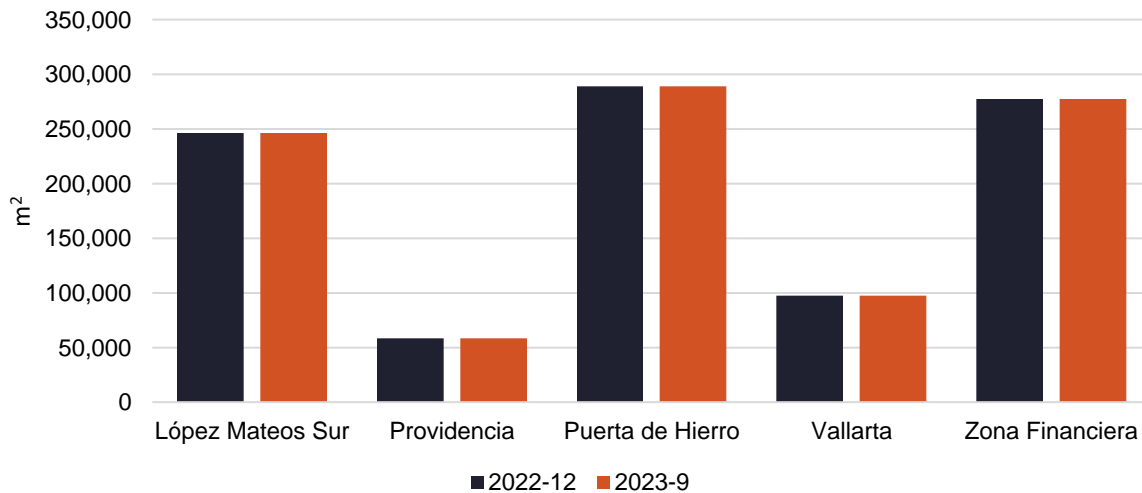
En julio de 2023, la producción industrial en México creció 4.9% anualmente, impulsada por la construcción, que incrementó 24.7%. Mientras que la industria manufacturera tuvo un aumento de 1.1%, informó el INEGI.

## Resumen

1. El mercado corporativo de Guadalajara cerró el 3Q 2023 con un inventario existente total de 968,510 m<sup>2</sup> y 75,030 m<sup>2</sup> en construcción.
2. Guadalajara terminó el periodo con una tasa de disponibilidad de 14.14%, 136,964 m<sup>2</sup> de espacio existente y 6,784 m<sup>2</sup> en construcción.
3. Al finalizar el 3Q 2023, Guadalajara acumuló una absorción bruta de 52,019 m<sup>2</sup>.
4. El precio promedio de salida del mercado fue de \$353.58 MXN/m<sup>2</sup>/mes. Puerta de Hierro tuvo el precio más alto, con \$430.87 MXN/m<sup>2</sup>/mes.
5. De enero a septiembre, Guadalajara registró 16,211 m<sup>2</sup> de espacios nuevos.

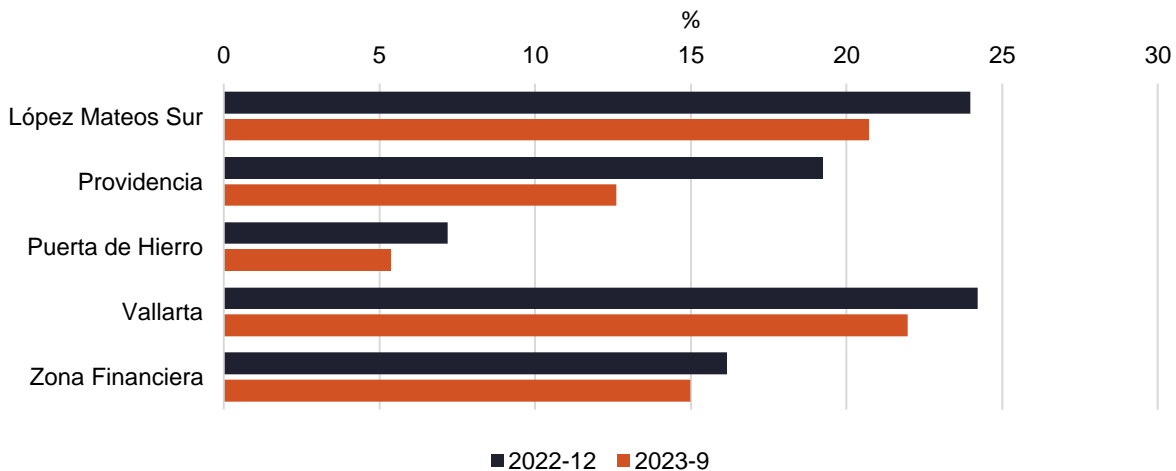
## Inventario

Guadalajara cerró el 3Q 2023 con un inventario existente de 968,510 m<sup>2</sup> de área neta rentable (ANR). Tres corredores concentran el 84% del inventario. Puerta de Hierro y Zona Financiera tienen 288,978 m<sup>2</sup> y 277,055 m<sup>2</sup>, respectivamente; mientras que López Mateos Sur cuenta con 246,348 m<sup>2</sup>. El inventario en construcción fue de 75,030 m<sup>2</sup>.



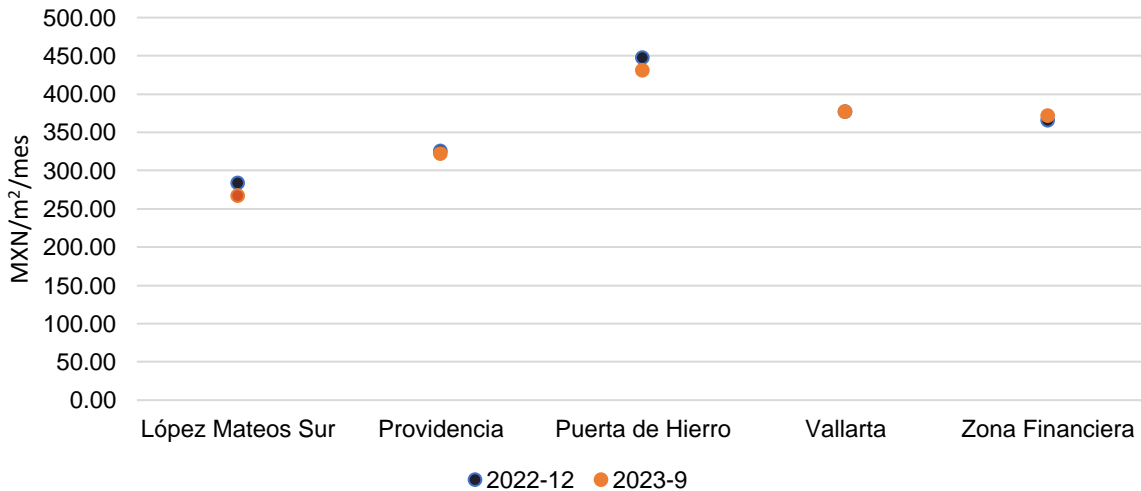
## Tasa de disponibilidad

El mercado finalizó el 3Q 2023 con una tasa de disponibilidad de 14.14%. La disponibilidad existente fue de 136,964 m<sup>2</sup> y 6,784 m<sup>2</sup> en proceso de construcción. Vallarta registró la tasa de disponibilidad más alta con 21.96%. En contraste, Puerta de Hierro tuvo la tasa de disponibilidad más baja, al ubicarse en 5.38%, con apenas 15,554 m<sup>2</sup> disponibles.



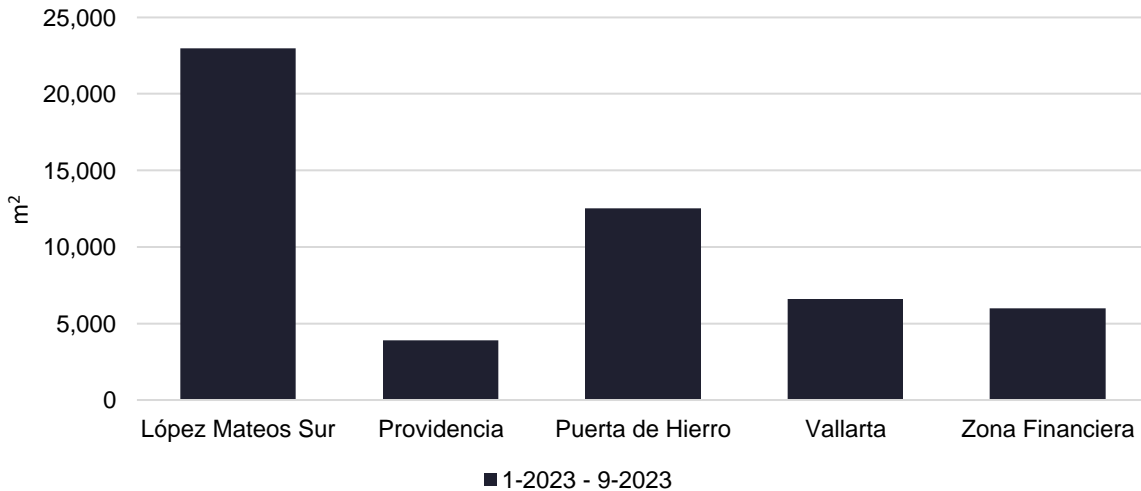
## Precios de salida

Al cierre del 3Q 2023, Guadalajara registró un precio de salida promedio de \$353.58 MXN/m<sup>2</sup>/mes. Puerta de Hierro continúa registrando el precio más elevado del mercado, al cotizarse en \$430.87 MXN/m<sup>2</sup>/mes, mientras que López Mateos Sur tuvo el precio más bajo con \$266.97 MXN/m<sup>2</sup>/mes. Este trimestre los precios de salida bajaron ligeramente.



## Absorción bruta

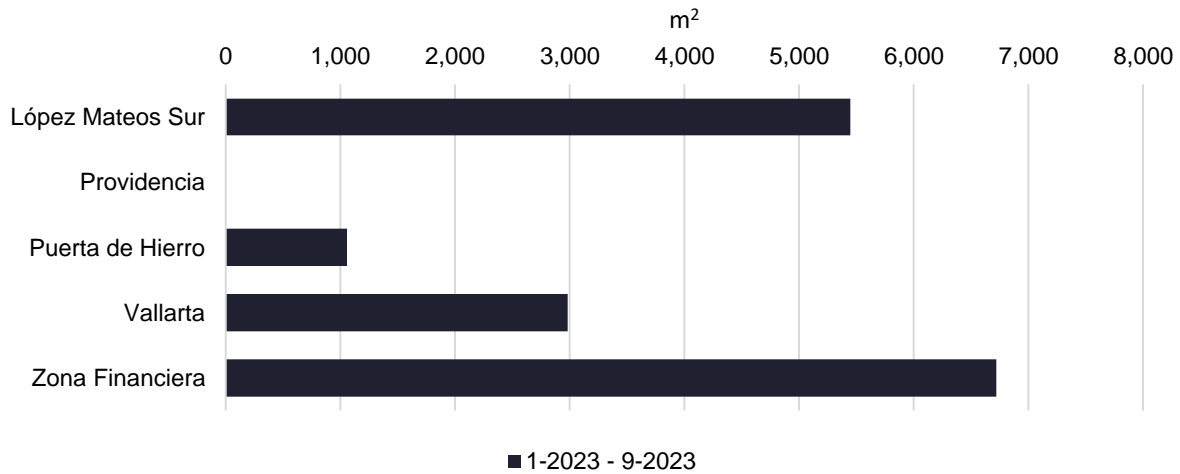
De enero a septiembre de 2023, el mercado acumuló una absorción bruta de 52,019 m<sup>2</sup> de ANR. López Mateos Sur lideró este indicador por medio de la ocupación de 22,987 m<sup>2</sup>, seguido por Puerta de Hierro que sumó una absorción de 12,518 m<sup>2</sup>. Todos los mercados han tenido transacciones en renta o venta en lo que va del año.





## Espacios nuevos

Al finalizar el 3Q 2023, Guadalajara registró 16,211 m<sup>2</sup> de ANR de espacios nuevos, ubicados en cuatro de los cinco corredores que conforman el mercado. Zona Financiera concentró la mayor cantidad de nuevos espacios sumando 6,723 m<sup>2</sup>, le sigue López Mateos Sur con 5,449 m<sup>2</sup>.



## Prospectiva

El mercado corporativo de Guadalajara mostró signos muy positivos en los primeros tres trimestres del 2023. Esto debido a que la demanda de espacios de oficinas incrementó de manera importante respecto al año anterior, al superar los 52,000 m<sup>2</sup>, cuando en todo el 2022 apenas sumó 39,000 m<sup>2</sup>. Es decir, a septiembre 2023, la demanda de oficinas superó en 33% la de todo el 2022.

Las empresas de tecnología y tecnología de la información (IT) como Luxoft y Tech Mahindra, entre otras, continúan impulsando la demanda de oficinas en Guadalajara, ya que participaron del 11% de la absorción total.

Asimismo, López Mateos Sur fue el corredor que tuvo mayor absorción, destacando la ocupación en el edificio Esfera del complejo Distrito La Perla, propiedad de Fibra Monterrey, por parte de una empresa del giro electrónico que absorbió más de 4,000 m<sup>2</sup>.

Los precios de salida de Guadalajara se han mantenido casi sin cambios, lo que convierte al mercado sumamente competitivo respecto a los mercados de Ciudad de México y Monterrey, asimismo, continúan prevaleciendo las rentas en pesos y no en dólares.

Observamos que empresas de los giros tecnológico, electrónico, informática, logística y automotriz continúan demandando espacios de oficinas en el mercado de Guadalajara, por lo que el buen ritmo de absorción continuará en lo que resta del año y así logrará bajarse aún más la tasa de disponibilidad, la cual ya está en niveles sanos en este mercado.

## Glosario

**Inventario:** suma del área de todos los edificios entregados tipo A+, A y B de acuerdo a la mayoría de los desarrolladores y empresas de corretaje institucional al último día del periodo.

**Tasa de disponibilidad:** área disponible entre inventario al último día del periodo.

**Precio de salida:** precio de salida promedio ponderado por el área disponible al último día del periodo.

**Absorción bruta:** suma del área rentada, subarrendada o vendida del periodo.

**Espacios nuevos:** suma del área de espacios nuevos que comenzaron su promoción en el periodo.

## Aviso legal


El material presentado en este documento por Datoz Bienes Raíces hace referencia a información recopilada del mercado y proporcionada por fuentes confiables.

Los contenidos tendrán un carácter exclusivamente informativo sin valor o efecto legal o de cualquier otra naturaleza, por lo que Datoz Bienes Raíces no se responsabiliza de cualquier daño o perjuicio que deriven, y pudieran derivar, del uso o mal uso que se haga de estos contenidos.

Para mayor información acerca de este reporte o cualquier otro material investigativo de Datoz consulta nuestra página web [www.datoz.com](http://www.datoz.com).

## Contacto



 Av. Roble #660 Piso 3 Suite 300  
Col. Valle Del Campestre, C.P. 66265  
San Pedro Garza García, N.L.



 [info@datoz.com](mailto:info@datoz.com)

 [www.datoz.com](http://www.datoz.com)