

## Business Review Oficinas: Guadalajara 1Q 2024



# Índice

Somos Datoz	2
Metodología	2
Mercado	3
Submercados	4
Perspectiva económica	5
Resumen	5
Inventario	6
Espacios nuevos	6
Absorción bruta (YTD)	7
Tasa de disponibilidad	7
Precios de salida	8
Prospectiva	9
Glosario	10
Aviso Legal	11
Contacto	11

## 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 15 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



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

## Submercados



## Perspectiva económica

En enero de 2024, la industria turística en México creció 1.9% anualmente, impulsada por el sector de la construcción, que incrementó 7.2% respecto al mismo mes de 2023. La industria manufacturera tuvo un decremento de 1.4%, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

El empleo de la industria manufacturera retrocedió 1.0% anualmente durante enero de 2024. La industria turística fue el sector con el mayor crecimiento de 2% en empleos, pero con fabricación de prendas de vestir se contrajo 9.2%.

Al cierre de 2023, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó \$26,258 millones de dólares, 21% superior al 2022, por lo que registra el máximo histórico, de acuerdo con la Secretaría de Economía.

En enero de 2024, el consumo privado tuvo un crecimiento anual de 1.0%, impulsado por bienes duraderos, que incrementó 4.2%, de acuerdo con el INEGI.

En enero de 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor y la Tasa

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

## Resumen

1. La región bajo estudio finalizó el 1Q 2024 con un inventario total de 28.3 millones de m<sup>2</sup>.
2. Durante 1Q 2024, la región sumó nuevas de construcción por 186,808 m<sup>2</sup>, destacando el mercado de Guadalajara con 97,538 m<sup>2</sup>.
3. Al cierre del 1Q 2024, la región registró nueva disponibilidad por 208,945 m<sup>2</sup> entre desarrollos nuevos y espacios recuperativos en construcción.
4. De enero a marzo de 2024, la región acumuló una absorción bruta de 209,712 de m<sup>2</sup>.
5. La absorción neta acumulada de la región bajo estudio fue negativa por -28,842 m<sup>2</sup>.
6. El bajo estudio registró una tasa de disponibilidad de 5.08%, con 1.5 millones de m<sup>2</sup> disponibles.
7. Al cierre del 1Q 2024, el precio de venta promedio de la región fue de \$5.77 millones/m<sup>2</sup>.

## Inventario

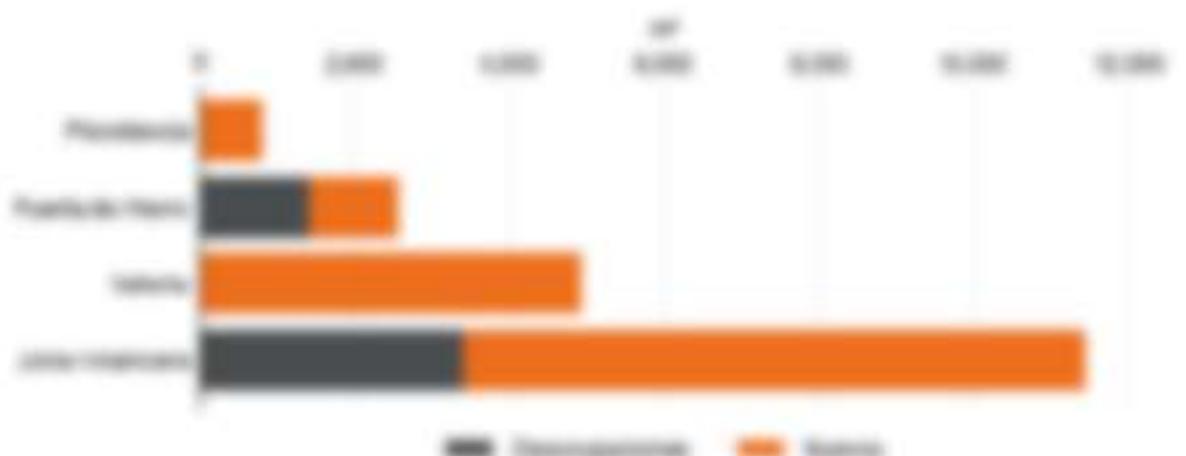
El mercado inmobiliario de oficinas de Guadalajara cerró el 1Q 2024 con un inventario total de 1,036,502 m<sup>2</sup> de área neta rentable (ANR). Tres corredores concentran el 84% del inventario. Zona Financiera y Puerta de Hierro tienen 331,920 m<sup>2</sup> y 298,978 m<sup>2</sup>, respectivamente; mientras que López Mateos Sur cuenta con 242,521 m<sup>2</sup>.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

El mercado de oficinas en Guadalajara cerró el primer trimestre del 2024 con un inventario total de 1,036,502 m<sup>2</sup> de área neta rentable (ANR). Tres corredores concentran el 84% del inventario. Zona Financiera y Puerta de Hierro tienen 331,920 m<sup>2</sup> y 298,978 m<sup>2</sup>, respectivamente; mientras que López Mateos Sur cuenta con 242,521 m<sup>2</sup>.



## Absorción bruta (YTD)

De enero a marzo de 2024, el mercado de Guadalajara absorbió una absorción bruta de \$3,517 m<sup>2</sup> de área, distribuida en cuatro corredores. Zona Financiera lidera la absorción con 2,477 m<sup>2</sup>, por lo que concentró el 70% de la absorción total. La zona Puerta de Hierro que sufrió una absorción de 1,389 m<sup>2</sup> mientras que Vallarta reportó 2,289 m<sup>2</sup> absorbidas.

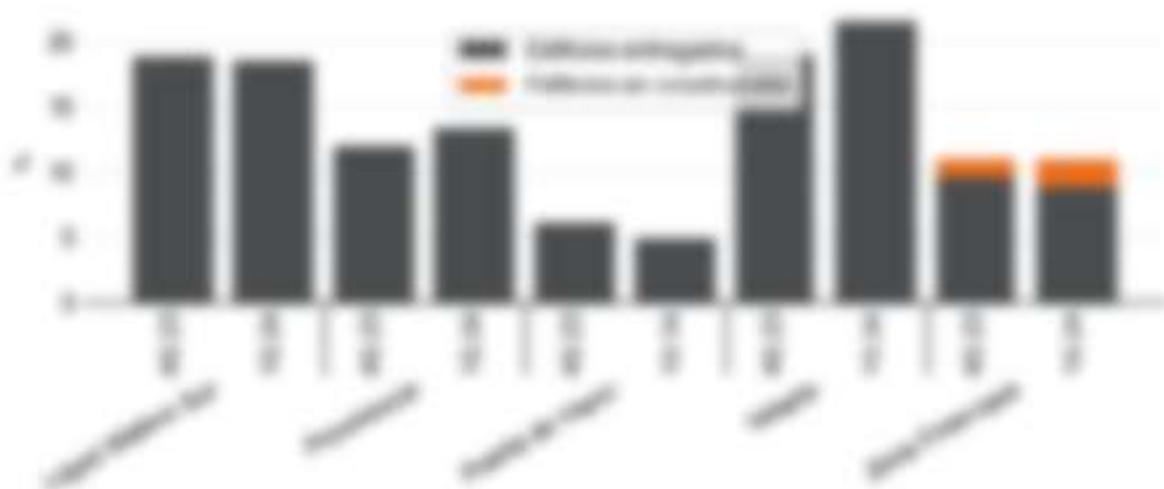


Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

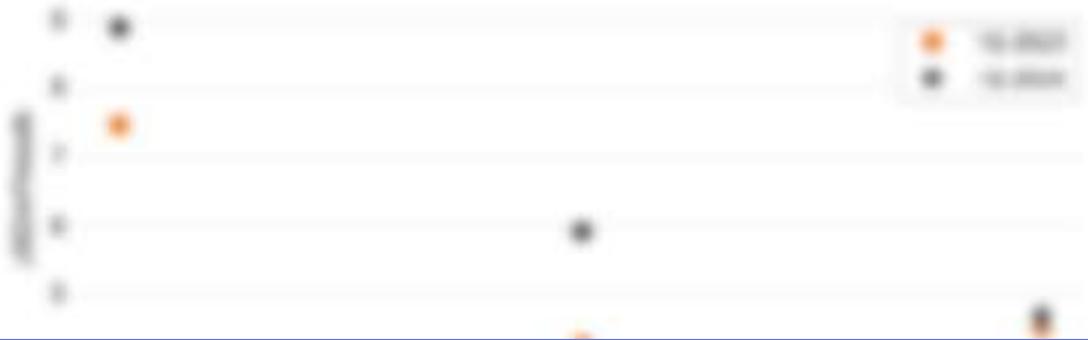
## Tasa de disponibilidad

Guadalajara finalizó el 1Q 2024 con una tasa de disponibilidad de 12.8%. La disponibilidad promedio fue de 16,665 m<sup>2</sup> y el 1Q se registró un aumento de oferta anual a disposición de Zona Financiera, los corredores de este mercado están cubiertos con disponibilidad de edificios entregados, Vallarta tuvo la tasa de disponibilidad más alta con 21.7%. En contraste, Puerta de Hierro tuvo la tasa más baja de oferta de 4.6%.



## Precios de salida

El precio de salida promedio de los edificios incluidos en el reporte fue de \$5.50 millones, lo que representa un aumento de \$0.50 millones respecto al primer trimestre del 2023. El precio de salida promedio de los edificios incluidos en el reporte fue de \$5.50 millones, lo que representa un aumento de \$0.50 millones respecto al primer trimestre del 2023. El precio de salida promedio de los edificios incluidos en el reporte fue de \$5.50 millones, lo que representa un aumento de \$0.50 millones respecto al primer trimestre del 2023.



Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

## Prospectiva

Ciudad de México es el mercado inmobiliario industrial más importante de la región centro y del país. El inventario de este mercado tuvo un crecimiento de 1.07% durante el último año, lo que indica que los desarrolladores continúan incorporando al mercado proyectos para atender la demanda actual. El corredor CTT (Cuautitlán-Tultitlán-Tehuacan) se impulsó dicho crecimiento y también paulatinamente se ha activado el corredor Zumpango con nuevos proyectos, ya que al existir poca oferta en el corredor CTT, otros mercados comienzan a ser protagonistas.

En este sentido, durante el Q1 2024 los nuevos de construcción más relevantes se ubicaron en el submercado Mexiquense-Zumpango, especialmente un proyecto build to suit (BTS) para la compañía de autos GM, de 200,000 m<sup>2</sup> que se ubicará en el parque industrial T-Mex Park, cercano al Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles. Esto será un

Obtén acceso exclusivo al reporte de mercado con tu suscripción a Datoz

[Solicita Tu Demo](#)

El mercado de Ciudad de México por su ubicación y precio de venta.

En los primeros tres meses del año la región centro tuvo un crecimiento de 27% en la absorción bruta, impulsada por la actividad en Ciudad de México, que concentró el 90% del total de la absorción de la región y tuvo un aumento anual de 47%. Las sectores que absorben la mayor cantidad de espacio industrial en la región fueron el logístico, el comercial y bienes y servicios de consumo, con empresas como GM, H-E-B, Permas.

Para el resto del año se estima que los precios de venta continúan con una tendencia al alza derivado de la nueva oferta que se incorporará al mercado, específicamente en el mercado de Ciudad de México, ya que, en el último año el precio promedio de los edificios industriales de la región aumentó 1% y en Ciudad de México creció 9%.

## 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 del periodo

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

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

**Tasa de disponibilidad:** área disponible entre inventario del periodo

**Precios de salida:** precio de salida promedio ponderado por el área disponible del 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



Jose M. Jimenez 465, Int. P6 L602 A,  
Col. San Pedro Centro, C.P. 66200  
S.P.G.G., N.L.

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

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

