Business Review Oficinas: Guadalajara 4Q 2022

Datoz

Real Estate · Data · Technology

Índice

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

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.

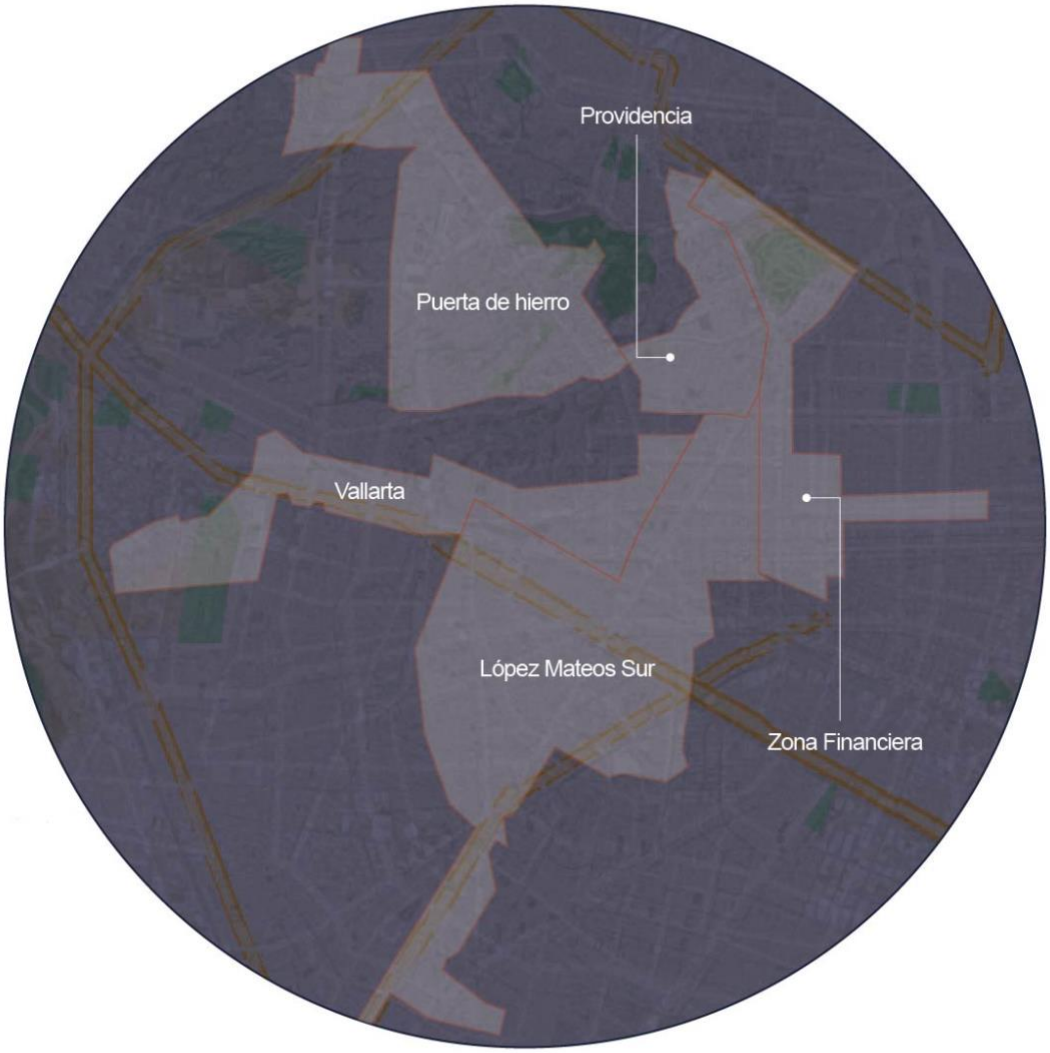
Adicionalmente, nuestro equipo de investigación estandariza unidades de espacio y moneda, cálculos, y relación entre indicadores con la finalidad de presentar información clara y comparable.

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


Providencia
Puerta de hierro
Vallarta
López Mateos Sur
Zona Financiera

Perspectiva económica

Durante el 2022 se crearon 752,000 empleos, con un crecimiento anual de 3.7%. Este fue el tercer mayor incremento anual desde que se tiene registro, de acuerdo con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

De enero a octubre 2022, el consumo privado registró un aumento anual de 7.1%, impulsado por bienes importados, y ascendió 15.7%, de acuerdo con el INEGI.

El 2022 cerró con una inflación anual de 7.8%, de acuerdo con el INEGI. Los alimentos y bebidas no alcohólicas, bienes y servicios continúan impulsando los precios en el país.

De enero a noviembre de 2022, la producción industrial en México incrementó 3.2% interanual, impulsada por las manufacturas, que tuvieron un aumento de 5.5%, las cuales fueron dinamizadas por la fabricación de equipo de cómputo, componentes y accesorios electrónicos con un crecimiento de 15.8%. Mientras que la construcción tuvo una ligera caída de 0.3%, informó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Del primer al tercer trimestre de 2022, la inversión extranjera directa (IED) en México alcanzó $32,100 millones de dólares, de acuerdo con datos de la Secretaría de Economía. La mayor participación proviene de Estados Unidos, con 46.2%.

Resumen

1. El mercado corporativo de Guadalajara cerró el 4Q 2022 con un inventario existente total de 940,717 m^2, un crecimiento anual de 0.14%.

2. El mercado terminó el periodo con una tasa de disponibilidad de 18.28%, 171,963 m^2 de espacio existente y 10,038 m^2 en construcción.

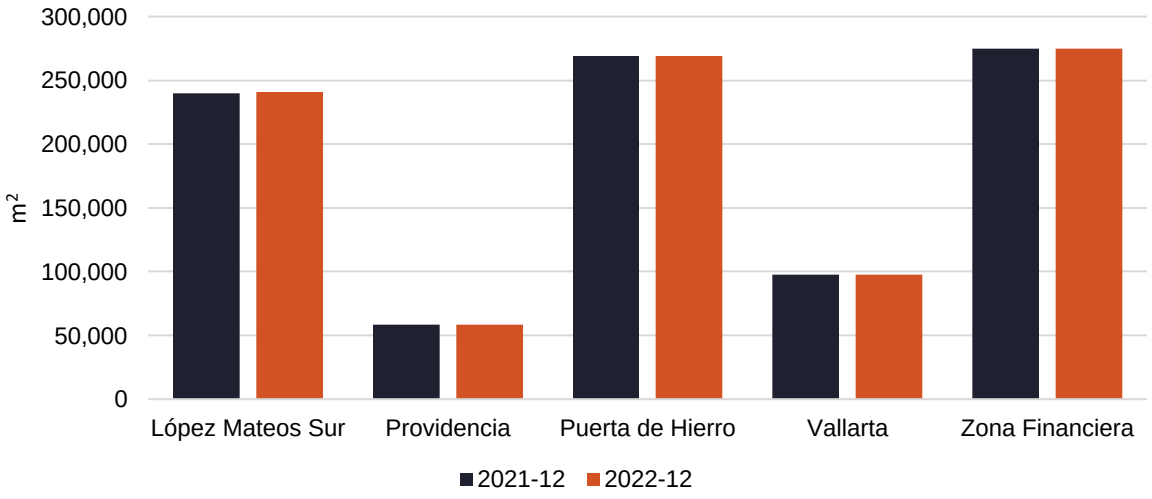
3. Al finalizar el 4Q 2022, Guadalajara acumuló una absorción bruta de 39,748 m^2.

4. El precio promedio de salida del mercado fue de $360 MXN/$m^2$/mes. Puerta de Hierro tuvo el precio más alto, con $415 MXN/$m^2$/mes.

5. De enero a diciembre, Guadalajara registró 36,645 m^2 de espacios nuevos.

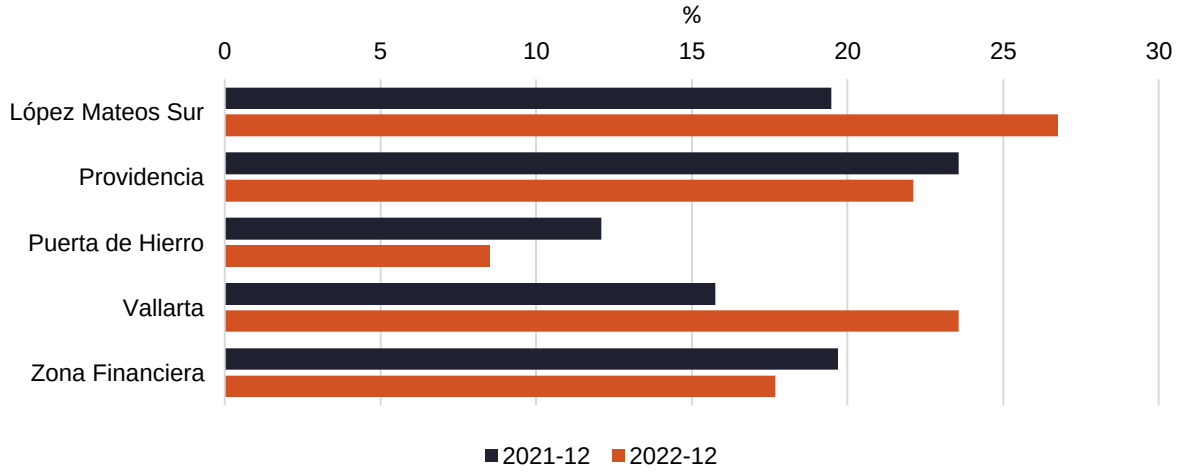
Inventario

Guadalajara cerró el 4Q 2022 con un inventario existente de 940,717 m^2, un crecimiento anual de 0.14%. Los tres corredores más grandes concentraron 83% del inventario total. Zona Financiera y Puerta de Hierro tienen un inventario de 274,640 m^2 y 268,940 m^2, respectivamente; mientras que López Mateos Sur cuenta con 241,008 m^2.



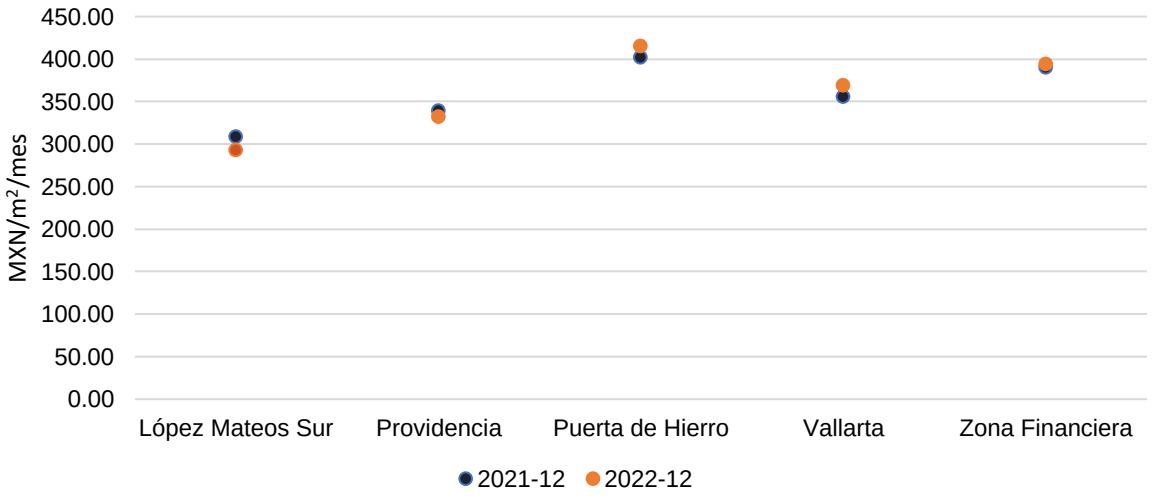
Tasa de disponibilidad

El mercado finalizó el 4Q 2022 con una tasa de disponibilidad de 18.28%, 171,963 m^2 disponibles y 10,038 m^2 en proceso de construcción. López Mateos Sur registró la mayor cantidad de espacio existente disponible con 64,498 m^2 y una tasa de disponiblidad de 26.76%.



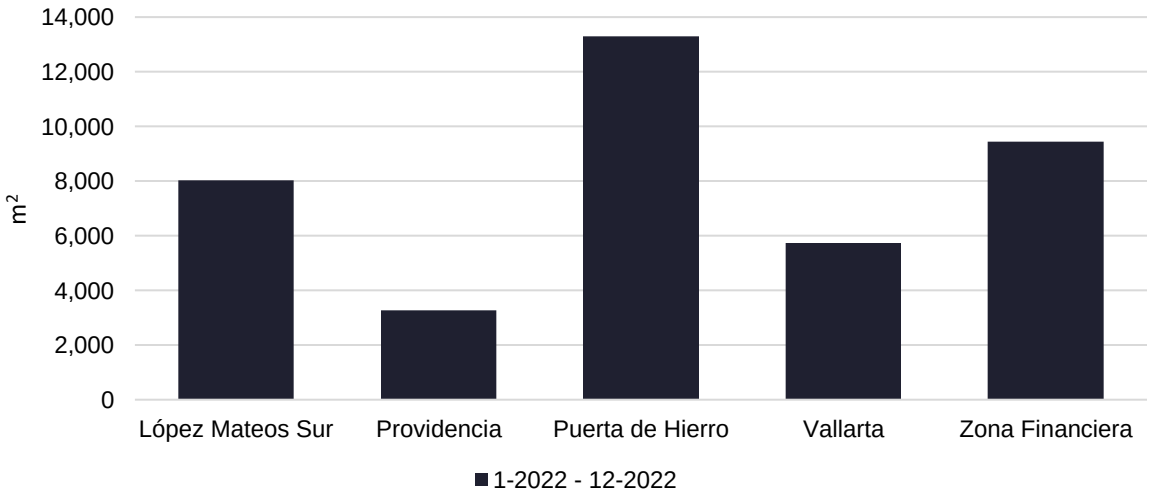
Precios de salida

Al cierre del 4Q 2022, Guadalajara registró un precio de salida promedio de $360 MXN/m^2/mes. Puerta de Hierro continua registrando el precio más elevado del mercado, al cotizarse en $415 MXN/m^2/mes, mientras que López Mateos Sur tuvo el precio más bajo con $292 MXN/m^2/mes.



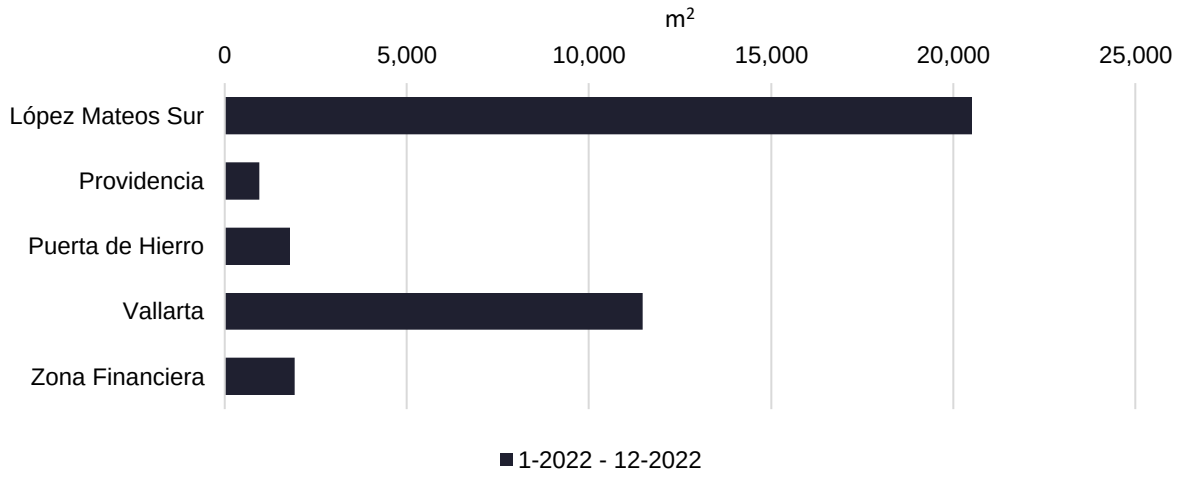
Absorción bruta

En lo que va del año, Guadalajara acumuló una absorción bruta por encima de los 39,000 m^2. Puerta de Hierro lideró este indicador por medio de la ocupación de mas de 13,000 m^2, seguido por Zona Financiera que sumó demanda mayor a los 9,000 m^2.



Espacios nuevos

Al finalizar el 2022, Guadalajara registró 36,645 m^2 de espacios nuevos, ubicados en los cinco corredores que conforman el mercado. López Mateos Sur concentró la mayor cantidad de nuevos espacios sumando mas de 20,000 m^2.



Prospectiva

Al finalizar el 4Q 2022, en el mercado inmobiliario de oficinas de Guadalajara registró un aumento en su tasa de disponibilidad, al ubicarse en 18.3%. Los corredores con mayor aumento fueron Vallarta y López Mateos Sur debido a los nuevos espacios.

El corredor Vallarta oferta en su mayoría espacios en obra gris, provenientes de edificios con clasificación A+, siendo el corredor con mayor incremento en el precio de salida del mercado.

Por su parte, López Mateos Sur comercializa espacios acondicionados en edificios con clasificación A y B. A pesar de ofertar espacios acondicionados, es el corredor que ha registrado el precio de salida más bajo.

Aunque las necesidades de los inquilinos cambiaron tras la pandemia y el mercado sigue pasando por un periodo anémico, se espera que la recuperación prepandemia inicie, aunque de manera gradual.

Durante 2022, la actividad en arrendamientos se centró en los corredores Puerta de Hierro y Zona Financiera, por lo que se espera que para 2023 estos sigan concentrando la mayor actividad del mercado.

Glosario

Inventario: suma del área de todos los edificios entregados tipo A+, A y B de acuerdo a la mayoría de los desarolladores 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.

Contacto

Datoz
Real Estate · Data · Technology

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

info@datoz.com

www.datoz.com