



Cushman & Wakefield | TECNI | *real estate intelligence*

Torre Andares Corporativo Paseo
Bvd. Puerta de Hierro 5153, Floor 17, Suite 1
Zapopan, Jalisco, 45116

www.grupotecni.com
www.cushmanwakefield.com

HECTOR LEMUS

Director

+52 (33) 3817-1745 | hector.lemus@grupotecni.com

MARIANA LEMUS

Associate

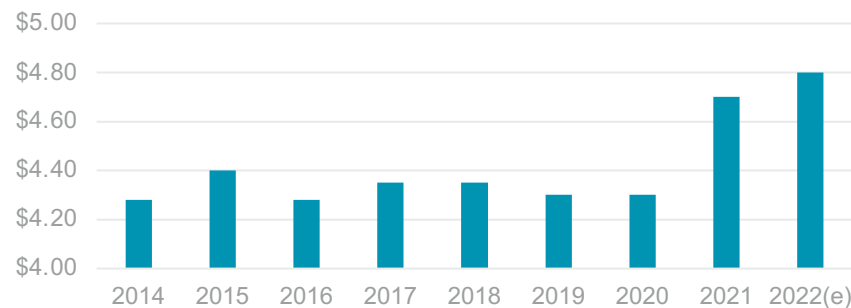
+52 (33) 3817-1745 | mariana.lemus@grupotecni.com

INDICADORES DE MERCADO | GUADALAJARA

	2021	2022 (e)
Inventario Industrial A + B (m²)	4,679,000	4,800,000
Tasa de Disponibilidad	4.5%	4.5%
En Construcción (m²)	168,533	200,000
Precio Promedio Renta (USD)	\$4.70	\$4.80

INDICADORES ECONÓMICOS | MEXICO

	2021	2022 (e)
Inflación	7.36%	4.8%
Desempleo	4.2%	4.2%
Crecimiento PIB	5.1%	2.8%

PRECIOS DE SALIDA MERCADO INDUSTRIAL | USD POR M²

Panorama Económico - México

Inflación

La inflación para el año 2021 fue del 7.36% y representó el índice más alto de los últimos 20 años en nuestro país. Al igual que los índices de inflación a nivel global, la inflación en Mexico superó todas las expectativas de los analistas.

Para el año 2022 se estima que existirán fuertes presiones durante el primer semestre mismas que tenderán a debilitarse hacia la segunda parte del año; con un pronóstico al cierre del 2022 del 4.8%.

Crecimiento Económico

Durante el 2020, como consecuencia de la propagación del COVID-19 a nivel mundial, el crecimiento económico en nuestro país cerró el año con una caída del -8.5%, la mayor de los últimos 50 años. Tras dicho impacto que se vivió en la economía a nivel mundial, expertos internacionales estimaban un fuerte rebote en las economías de varios países.

Durante 2021 se llegó a estimar que México creciera a niveles del 6.5%; sin embargo, el ritmo de crecimiento se desaceleró durante el segundo semestre y la cifra al cierre del 2021 fue de crecimiento del 5.1%. Para el año 2022 se estima un crecimiento del 2.8%; con esto a penas se estarían recuperando el nivel que se tenía en diciembre del 2019.

Tasa de Interés de Referencia – Banco de México

La Tasa de Interés de Referencia publicada por el Banco de México sufrió varios incrementos durante el año 2021, ubicándose actualmente en 5.50%.

Analistas prevén que la Junta de Gobierno de BANXICO continúe con incrementos durante el primer trimestre del año; para, posteriormente conforme la inflación vaya cediendo, iniciar con pequeños recortes hasta niveles del 4.5% para finales del año.

Net Absorption | 2021

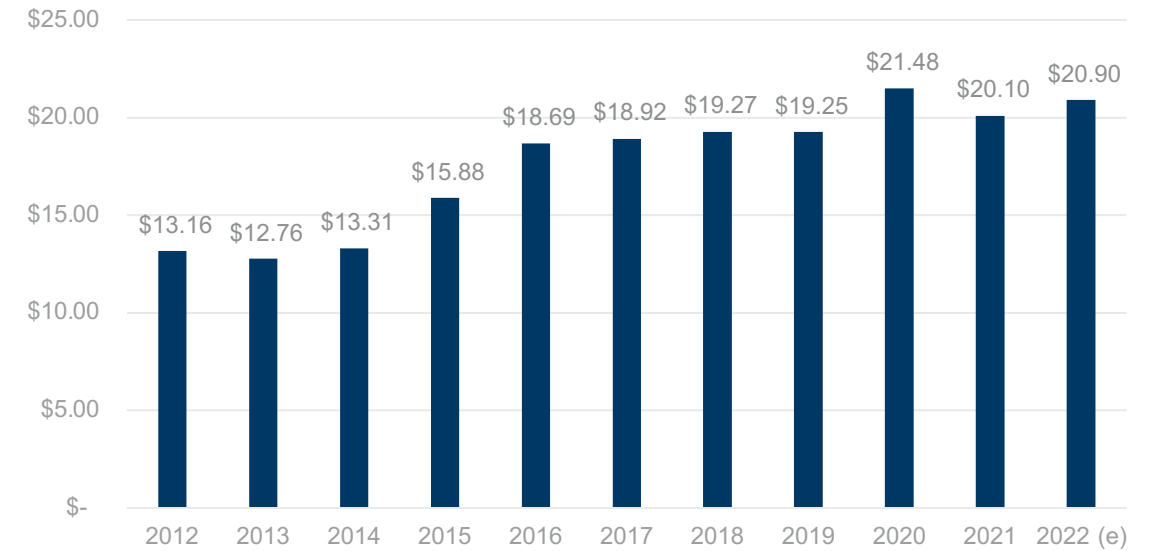
444,623 m²

Tipo de Cambio:

La paridad peso/dólar se movilizó fuertemente durante el segundo semestre del año 2021, con un cierre al 31 de diciembre de \$20.46 y un promedio anual que se ubicó en los \$20.10 pesos por dólar.

Expertos preeven que en este año el tipo de cambio se mantenga en un rango entre \$20.90 y \$22.10, estimando que al cierre del año no supere los 21.90 pesos por dólar. Sin embargo, todo dependerá de la evaluación de la economía global y de la estabilidad de la economía interna.

TIPO DE CAMBIO PROMEDIO 2012 – 2022(e):



Análisis 4Q 2021 | Mercado Industrial Zona Metropolitana de Guadalajara:

El número de metros cuadrados de absorción neta durante el año 2021 ascendió a 444,623 metros cuadrados, esta cifra representa un récord para los últimos 20 años del mercado industrial en arrendamiento dentro de la zona metropolitana de Guadalajara.

Es importante subrayar que esta cifra es menor a la que otros reportes de mercado manifiestan; aquellos no disminuyen los metros cuadrados de desocupaciones ni de renovaciones que se presentaron durante el año. Así mismo, es importante tener cuidado al analizar estas cifras, dado que buena parte de las operaciones se concretaron a plazos de arrendamiento muy cortos 1-3 años.

También se debe destacar el número de desocupaciones que se presentaron durante 2021 (103,262 m²). Es probable que continúen presentándose algunas desocupaciones y *fly to quality* durante el próximo año.

Entre las operaciones más relevantes tuvimos: Betterware 60,000 m², O'Reilly 35,000 m², Mercado Libre con 20,000 m² (constituyendo la tercera fase de su proyecto total de 80,000 m²); Amazon 31,937 m², Hella Automotive México con 26,400 m²; Home Depot con 15,000 m² y Kuehne and Nagel con una expansión de 11,000 m².

El área metropolitana de Guadalajara y su mercado industrial parece no haber sido tan afectado como otras ciudades como CDMX, Monterrey y la zona del Bajío; también sobresale positivamente la operación industrial en ciudades fronterizas como Tijuana, y Ciudad Juárez.

Un punto importante es el incremento de precios de renta que ha reflejado el mercado industrial a lo largo de este año 2021; algunos factores como la alza en precios de materia prima de construcción y el déficit de oferta en edificios industriales ha impactado en el precio promedio de rentas.

Nuestra expectativa es que este año 2022 se continúe con un comportamiento sólido reportando números de absorción neta alrededor de los 350,000 metros cuadrados; la falta de inventario y el reducido pipeline de construcción serán los factores a considerar.

INVENTARIO DE MERCADO

SUBMERCADO	INVENTARIO M2	% DEL INVENTARIO TOTAL	DISPONIBILIDAD	% DISPONIBLE	USD* M2* MES (TRIPLE NETO)	COSTO TIERRA
Periférico Sur	665,000	14.21%	12,500	1.87%	\$4.00 - \$5.30	\$180 - 400
Periférico Norte	728,000	15.55%	25,389	3.4%	\$4.10 - \$4.92	\$130 - 300
Carretera Nogales	1,000,000	21.37%	9,780	1%	\$4.10 - \$5.80	\$80 - 300
El Salto - Aeropuerto	996,000	21.28%	81,778	8.2%	\$4.00 - \$5.75	\$40 - 150
Zona Industrial - Otros	1,290,000	27.56%	81,553	6.3%	\$4.00 - \$5.20	\$150 - 450
GUADALAJARA TOTAL	4,679,000	100.00%	211,000	4.53%	\$4.00 - \$5.80	\$40 - 450

EDIFICIOS DISPONIBLES > 5,000 m² (53,820 SF) | 2021

Parque Industrial	Propietario	Submercado	Precio de salida*m2	m ²	sf
Parque Industrial Prologis El Salto	ROCA	El Salto	US \$4.751	13,577	146,143
Parque Industrial Santa Rosa	ALVEO CAPITAL	El Salto	US \$4.85	40,000	430,560
Prologis Arrayanes	Prologis	El Salto	US \$5.10	13,774	148,263
Guadalajara Technology Park	CPA	West Periferico	US \$5.50	5,640	60,709
Parque Industrial El Salto	Private	El Salto	US \$4.85	9,852	106,047
Axis Centro Logistico	Private	Tonala - Zapotlanejo	US \$5.50	7,784	83,786
San Jorge Industrial Park	American Industries	El Salto	US\$ 5.42	12,078	130,007
Avant Industrial Park	Private	Colima Highway	MXN \$98	14,944	160,857
Parque Industrial Tesistán III	INJC	North Periferico	MXN \$100	12,770	137,456
Edificios Disponibles >5,000 m² (53,820 SF) 2021				130,419	1,403,828
Disponibilidad total del mercado en parques industriales APIEJ 2021				141,892	1,527,323

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN ≥ 5,000 m² (53,820 SF) | 2021

Parque Industrial	Propietario	Submercado	Precio de salida / m ²	Fecha estimada de entrega	m ²	SF
Kampus Industrial Santa Rosa	Alveo Kapital	El Salto	US \$4.85	1Q 2022	40,000	430,560
Vesta	Vesta	El Salto	US \$4.85	4Q 2021	20,500	220,662
Vesta	Vesta	El Salto	US \$4.85	4Q 2021	37,000	398,268
Escala Park	De La Rosa	South Periferico	MXN \$95.00	1Q 2022	14,000	150,696
Prologis Park El Salto	Roca Desarrollos	El Salto	US \$ 4.71	4Q 2021	10,175	109,524
Stand Alone Toluquilla	Private	South Periferico	US\$ 5.25	2Q 2022	8,640	93,000

Actividad de Construcción >5,000 m² | YTD 4Q 2021

130,315

1,402,710

Proyectos "BTS" en construcción

San Jorge Industrial Park – Phase I	Owned by Heat&Control	El Salto	Own Building: Heat & Control	1Q 2022	17,000	182,988
Vesta Industrial Park	Vesta	El Salto	BTS: Mercado Libre	1Q 2022	21,218	228,390

Actividad de Construcción >5,000 m² proyectos "BTS" YTD 4Q 2021

38,218

411,378

ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
Spec Buildings + BTS Projects >5,000 m² | 2021

168,533

1,814,088

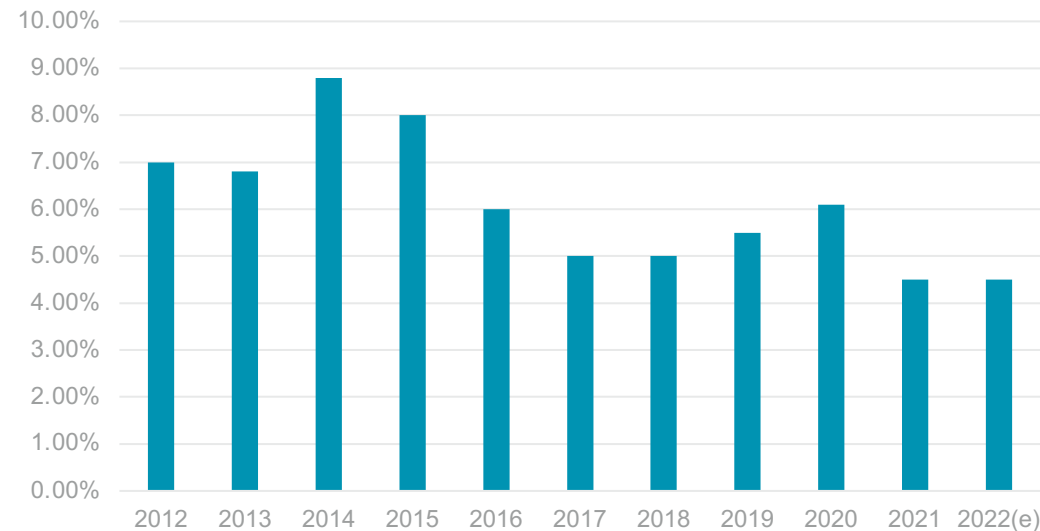
DESOCUPACIONES RELEVANTES | MERCADO INDUSTRIAL GUADALAJARA | 2021

Parque Industrial	Propietario	Submercado	Inquilino Previo	Trimestre	M2	SF
Prologis Park Arrayanes	Prologis	El Salto	Walmart	1Q 2021	13,026	140,212
Bodegas La Capilla	Private	El Salto	Trate Logistica	1Q 2021	10,231	110,126
Parque Industrial Advance Guadalajara	Advance	El Salto	Frontier	1Q 2021	5,500	59,202
Parque Industrial Advance Guadalajara	Advance	El Salto	Replastic	1Q 2021	5,640	60,708
PIT4	Hines	El Salto	ADM	2Q 2021	2,134	22,970
PIT4	Hines	El Salto	PURINA	2Q 2021	9,100	97,952
Prologis Park El Bosque	Prologis	El Salto	Alorica	2Q 2021	3,420	36,813
Prologis Park El Bosque	Prologis	El Salto	DSV Solutions	2Q 2021	3,420	36,813
Prologis Park El Bosque	Prologis	El Salto	SB Logistics	2Q 2021	1,709	18,369
Parque Industrial Advance Guadalajara	Advance	El Salto	Stuffactory	2Q 2021	1,830	19,698
Panomara Industrial Park	Private	El Salto	Intermerk	3Q 2021	8,000	86,112
Tesistan III Industrial Park	INJC	North Periferico	Oxxo	3Q 2021	23,382	251,683
Tesistan III Industrial Park	INJC	North Periferico	Phillip Morris	3Q 2021	12,770	137,456
Tesistán II Industrial Park	INJC	North Periferico	Typhoon	3Q 2021	3,100	33,368
Desocupaciones en el Mercado Industrial Guadalajara 2021					103,262	1,013,530

TRANSACCIONES RELEVANTES > 20,000 m² (107,640 SF) | MERCADO INDUSTRIAL | ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA | YTD 4Q 2021

Parque Industrial	Propietario	Submercado	Inquilino	m ²	SF
Poniente Industrial Park	Grupo ALDO	Carretera Nogales	Betterware	60,000	645,840
Vesta Industrial Park	Vesta	El Salto	O'Reilly	35,000	376,740
Flex Park	CPA	El Salto	Amazon	31,937	343,769
PIT 4	HINES	El Salto	HELLA	26,415	284,331

Disponibilidad | Mercado Industrial Guadalajara:



HECTOR LEMUS

Director

+52 (33) 3817-1745 | hector.lemus@grupotecni.com

MARIANA LEMUS

Associate

+52 (33) 3817-1745 | mariana.lemus@grupotecni.com

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.