

Guadalajara Industrial, 3T 2019

La nueva oferta registró 47 mil m², el 96% se concentró en el submercado El Salto.

Tasa de Vacancia
4.51%

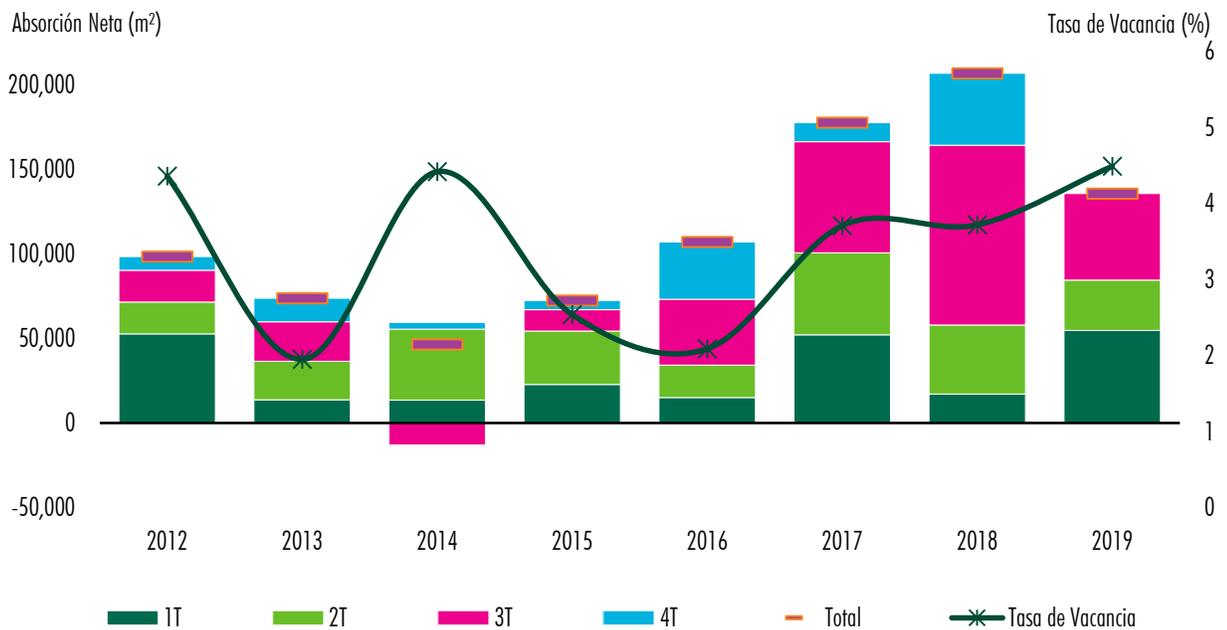
Precio de Salida
US\$4.53/m²/mes

Absorción Neta
51,200 m²

En Construcción
74,200 m²

Gráfica 1: Absorción Neta vs Tasa de Vacancia, por trimestre

*Las flechas indican el cambio contra el trimestre anterior.



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

PANORAMA GENERAL

- La absorción neta registrada al cierre del 3T 2019 fue de 51,200 m², cifra 72% mayor con respecto a la registrada en el trimestre anterior.
- 90% de los espacios especulativos en construcción se encuentran en el submercado de El Salto.
- El precio promedio de renta se ha mantenido estable en los últimos trimestres, para el 3T 2019 el precio cerró en US\$4.53 por m² por mes.

Al cierre del 3T 2019 se incorporaron cuatro nuevos edificios al inventario industrial clase A de la ZMG, tres de ellos al El Salto, permitiendo que el submercado crezca 13.5% con respecto al cierre del 3T 2018.

La constante entrega de espacios industriales ha fortalecido la actividad comercial, para el 3T, la absorción neta acumulada sobrepasó los 135 mil m², que representa el 82.6% de la cifra reportada al cierre del mismo periodo del año anterior.

PANORAMA GENERAL

Jalisco se posiciona como el tercer mayor generador de empleos formales de acuerdo con los registros de empleo del IMSS, durante los primeros nueve meses del año se generaron 39,138 nuevos empleos, cifra menor a los 39,712 y 60,605 generados en Nuevo León y Ciudad de México respectivamente.

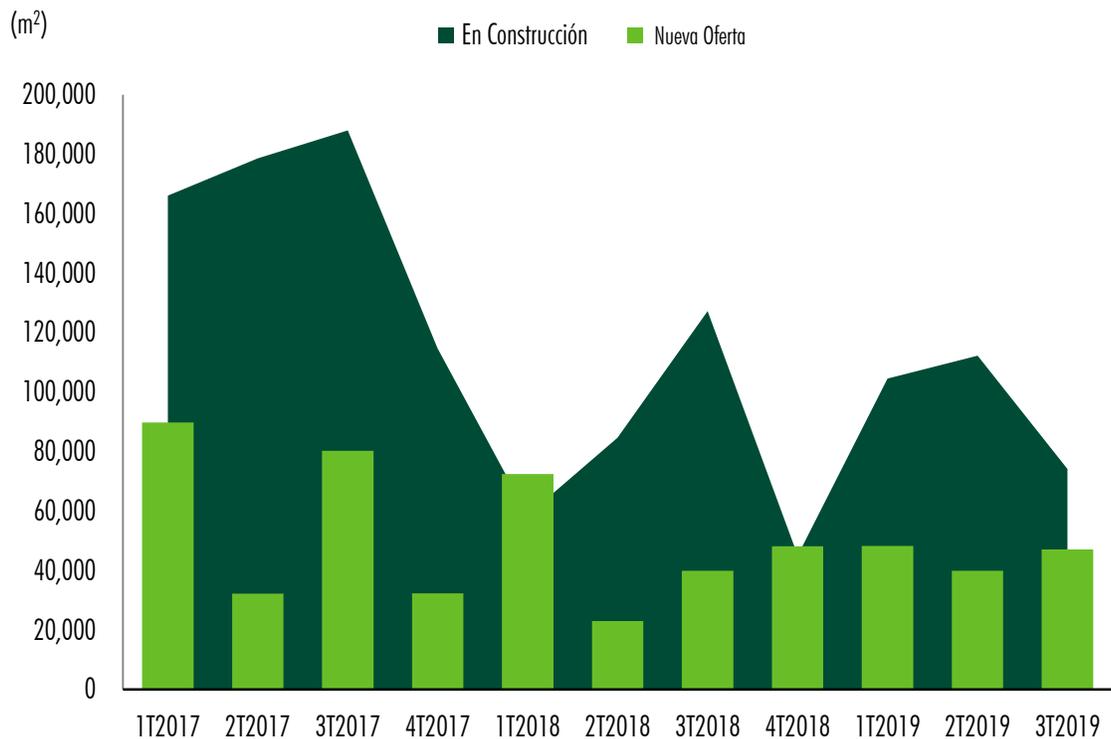
Esta generación de empleos representa un crecimiento de 2.2% para Jalisco, cifra mayor al promedio nacional de 1.7 por ciento.

Tal crecimiento se refleja en la actividad industrial, en la que, la suficiencia de mano de obra calificada se ha vuelto una característica que atrae a las empresas que buscan iniciar operaciones o expandir las existentes.

El ritmo de comercialización de espacios industriales se reactivó de manera positiva durante el 3T 2019, esto se refleja en la tasa de vacancia, pues se ha mantenido cercano al 4.0%, aunado a la entrega de nuevos espacios.

La reactivación comercial ha dado cabida a nuevos mercados, un claro ejemplo es Acatlán de Juárez donde se localiza el Centro Logístico Jalisco (CLJ), parque industrial que al cierre del este trimestre tiene 15 naves industriales operando y 6 más en construcción. Es importante mencionar que desarrolladores locales están apostando por la construcción de espacios especulativos en esta zona y con esto se integrará paulatinamente al submercado López Mateos.

Gráfico 2: Nueva Oferta vs Metros en Construcción



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

Tabla 1: Inventario Industrial Clase A

Submercado	Inventario (millones de m ²)	Vacancia (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Precio Promedio de Renta (US\$/m ² /mes)
Antigua Zona Industrial	0.09	0	0	-
El Salto	0.97	104,029	10.8	4.57
Periférico Sur	0.73	9,131	1.3	5.10
Zapopan Norte	0.97	0	0	-
López Mateos	0.33	26,314	8.0	4.15
Total Área Metropolitana de Guadalajara	3.09	139,474	4.5	4.53
Lagos de Moreno	0.01	0	0.0	-
TOTAL	3.10	139,474	4.5	4.53

Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

El inventario industrial de la ZMG continúa con un crecimiento constante, en lo que va de 2019 se han incorporado poco más de 135 mil m² de naves industriales clase A, que en su totalidad han sido especulativas, esta cifra es muy similar a la absorción neta acumulada durante 2019, esta similitud en ambos rubros corrobora la aceptación del mercado al producto industrial que se está generando en la ciudad.

Al cierre del 3T 2019 el sector de transportación, distribución y logística concentró el 51.6% de la absorción neta de espacios industriales, mientras que la manufactura, papelería y empaques el 34.9% y 13.5% respectivamente.

Finalmente, el submercado de El Salto continúa teniendo la mayoría de la actividad comercial, éste concentra el 46.8% de la absorción bruta en la ZMG, mientras que Periférico Sur 26.9% y López Mateos 19.4%.

Tabla 2: Principales Operaciones 3T 2019

Submercado	Parque Industrial	m ²	Inquilino/Giro
El Salto	Panorama Industrial El Salto	32,553	Logística
López Mateos	Mirage Parque Logístico	17,892	Zhongli
Periférico Sur	Prologis Park Periférico Sur	6,918*	Royal Interpack

*Expansión

Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

INVENTARIO

Al cierre del 3T 2019, el inventario industrial de la ZMG ha crecido 7% con respecto al 3T 2018; durante este trimestre se incorporaron tres edificios al submercado El Salto: Edificio 5 y 8 en Advance Guadalajara con 25,060 m² rentables en conjunto y Edificio B en Panorama Industrial El Salto con 20,370 m². Es importante señalar que El Edificio B en Panorama Industrial El Salto se arrendó justo al concluir su construcción.

VACANCIA

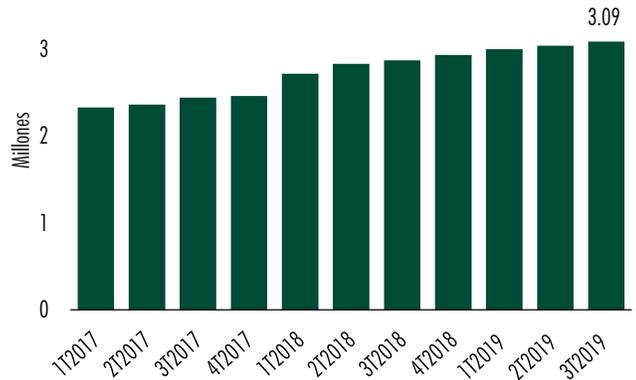
Al concluir el tercer trimestre, la tasa de vacancia se colocó en 4.5% cifra mayor respecto al 3T 2018 donde la tasa fue de 3.6, a pesar de haber crecido la tasa de vacancia, el mercado industrial de la ZMG presentó actividad.

Prueba de la reactivación en la actividad industrial se reflejó también en los submercados Zapopan Norte y Antigua Zona Industrial, que se caracterizaban por su baja disponibilidad, y donde al cierre del 3T 2019 agotaron su vacancia.

PRECIOS DE SALIDA

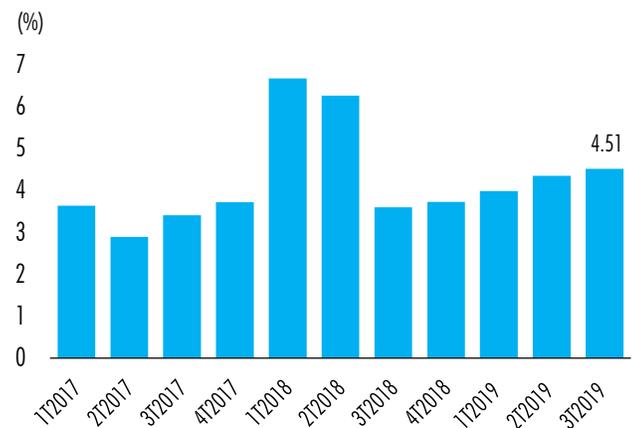
El precio promedio de salida en la ZMG al finalizar el tercer trimestre fue muy similar al reportado en el mismo periodo del año anterior, para el 3T cerró en US\$4.53 por m² por mes, a diferencia de los US\$4.47 por m² por mes reportados en el 3T 2018. Debido a la actividad comercial de espacios industriales, así como a las próximas entregas de espacios que actualmente están en construcción, se estima que la variación en los precios de salida sea mínima.

Gráfica 3: Evolución del Inventario
(m²)



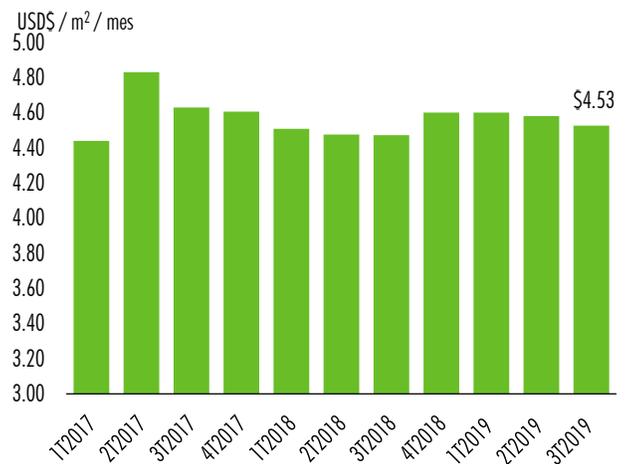
Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

Gráfica 4: Tasa de Vacancia
(%)

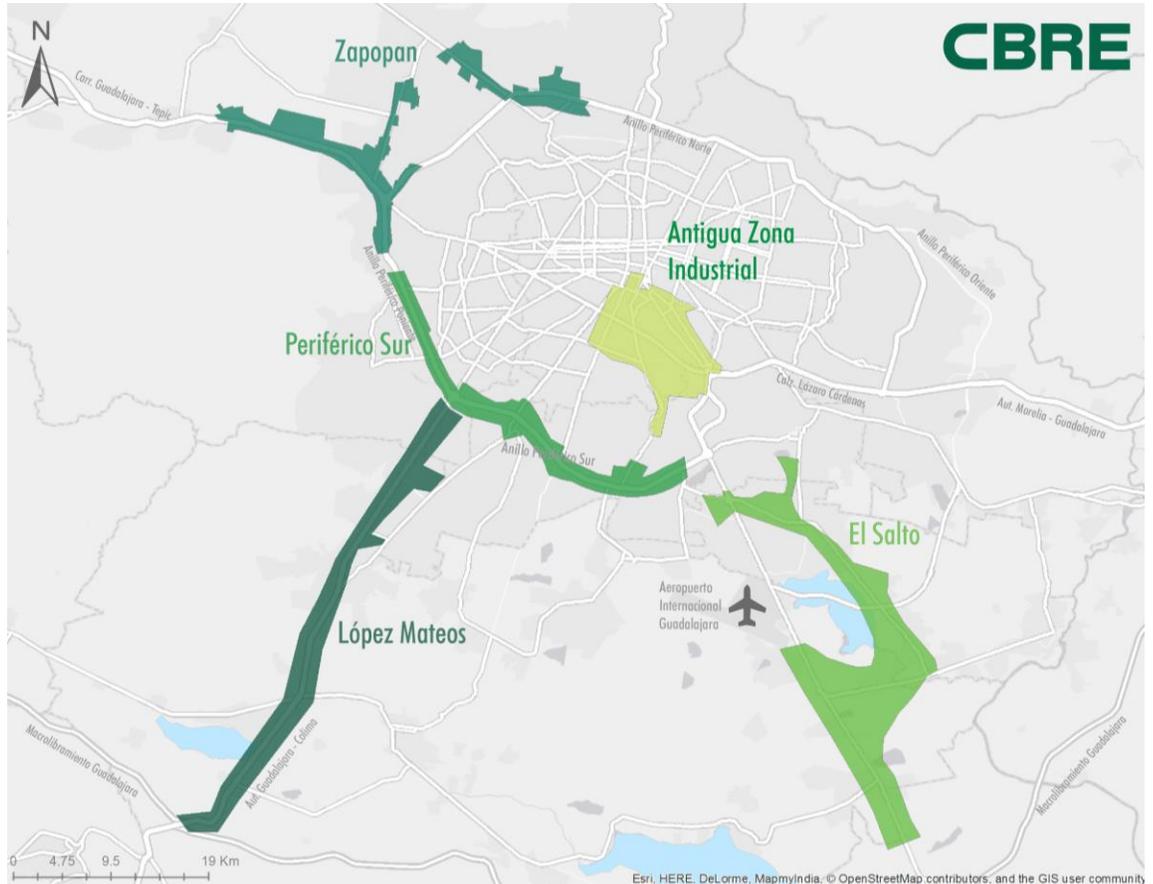


Fuente: CBRE Research, 3T 2019.

Gráfica 5: Precio Promedio de Salida en Renta
USDS / m² / mes



Fuente: CBRE Research, 3T 2019.



CONTACTOS

Yadira Torres-Romero
Directora
Sales Management & Research México
 e: yadira.romero@cbre.com

Jennifer Granados
Gerente
 e: jennifer.granados@cbre.com

Heriberto Quintero Rendón
Coordinator
 e: heriberto.quintero@cbre.com

Xavier Ramos
Senior Vicepresidente Guadalajara & Northwest Division
 e: xavier.ramos@cbre.com

OFICINAS CBRE MÉXICO

Oficina Ciudad de México
 Pedregal 24, Piso 17
 Lomas de Chapultepec
 México, Ciudad de México, 11040

Oficina Guadalajara & Northwest Division
 Blvd. Puerta de Hierro 5153, Piso 8,
 Guadalajara, Jalisco, 45116

Para conocer más acerca de CBRE Research o acceder a algún reporte adicional, por favor visite nuestra pagina “Global Research Gateway” en la siguiente liga: www.cbre.com/researchgateway