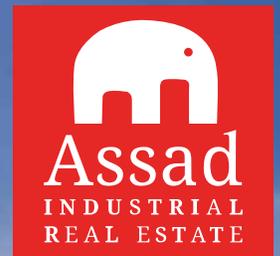


Guadalajara Market View

TERCER TRIMESTRE 2022



BUILD TO SUIT
CONSTRUCCIONES
A LA MEDIDA

REPORTE DEL MERCADO
INDUSTRIAL EN MÉXICO

ATENDEMOS TUS REQUERIMIENTOS A NIVEL NACIONAL

3T2022

CONTENIDO

- 01** PALABRAS DEL DIRECTOR
- 02** PANORAMA GENERAL
- 04** GUADALAJARA
- 05** INVENTARIO INDUSTRIAL
- 06** PRINCIPALES OPERACIONES
- 07** *BUILD TO SUIT*

 **(33) 36400083**

 **(33) 23777999**

www.assadindustrial.com

Copyright 2022 Assad (ASSAD) Las estadísticas contenidas en este informe pueden representar datos diferentes a los utilizados para generar las estadísticas del Índice Nacional de Vacancia y Disponibilidad publicado por el Departamento de Comunicaciones Corporativas de Assad o por la Unidad de Investigación y Proyecciones Económicas de Assad. La información contenida en este reporte ha sido obtenida a través de fuentes confiables. Y aunque no dudamos su veracidad, esta no ha sido verificada y por tanto no se ofrece garantía, justificación o representación. Es su entera responsabilidad confirmar la información en su totalidad. Cualquier proyección, opinión o suposición ha sido utilizada como ejemplo y no representa el actual o futuro comportamiento del mercado.

Esta información ha sido diseñada exclusivamente para el uso de los clientes de Assad y no puede ser duplicada sin previa autorización de la empresa. Diseño editorial por www.frutolab.com.



PALABRAS DEL DIRECTOR

En mis 23 años experiencia en el ramo industrial y como fundadora de Assad Industrial, puedo decir que son el trabajo y la resiliencia lo que nos permite lograr grandes cosas, crecer, fortalecemos, nos hace más dinámicos y adaptables a cualquier situación. La clave es trabajar en conjunto hacia la misma dirección

Hemos enfrentado juntos varios desafíos, el mundo está enfrentando una desaceleración generalizada y más acentuada de lo previsto, con la inflación más alta registrada en varias décadas. La variación del costo de vida, el endurecimiento de las condiciones financieras, la invasión rusa en Ucrania y la crisis sanitaria, que puso a prueba la capacidad de adaptación de los industriales en México, que nos deja con un pronóstico de crecimiento mundial menor al de años anteriores de 2.7%.

Pese a los impactos causados por la pandemia y la situación económica mundial, hubo un incremento exponencial en la demanda de espacios industriales que da como resultado una baja en la tasa de disponibilidad, así como el incremento en los precios de renta.

Ha sido una época de muchos aprendizajes en donde enfocarnos en nuestras fortalezas, reinventarnos, trabajar y buscar el bien en nuestro país, es la clave para salir a flote. Generando un contexto propicio para el desarrollo y la reactivación económica; Mediante la competitividad y el impulso a la inversión.

Seguiremos trabajando para ti, cuidando la confianza que depositas en nosotros, como líderes en el ramo industrial en Guadalajara o cualquier ciudad del Territorio Nacional.

**Lo mejor esta por venir,
Marifer Valencia**

**MÉXICO
2022**

8.7 %
Inflación

1.5 %
Producto Interno Bruto

257,177 M²
En Construcción
en Jalisco

PANORAMA GENERAL DE MÉXICO

Vamos por último trimestre del 2022 y las empresas ven como una inversión segura el instalarse en territorio mexicano incrementando una demanda en el sector inmobiliario industrial.

La mayoría de los proyectos son de expansión, aunque está ingresando capital nuevo de inversionistas que buscan aprovechar la cercanía de México con Estados Unidos y los beneficios del TMEC para la producción y almacenamiento de productos y mercancías.

El diferencial de tasas de interés entre México y Estados Unidos otorga ventajas económicas que favorecen al país, luego de la subida que aprobó USA en días pasados.

México registra 27,513 millones de dólares de inversión extranjera directa en 2022, lo que se refleja en un aumento considerable en la demanda de espacios industriales a nivel nacional. Es por ello que urgen a desarrolladores a edificar para atender a todas las empresas que se están instalando en nuestro país.

Septiembre cierra con una demanda bruta que sobrepasa los 2.1 millones de m², cifra que es 11% mayor al mismo lapso del año pasado. Posicionando de nueva cuenta a la Ciudad de México en el mercado líder a nivel nacional, con una demanda superior a los 620 mil m², cifra que durante el primer semestre estuvo por encima de Monterrey.

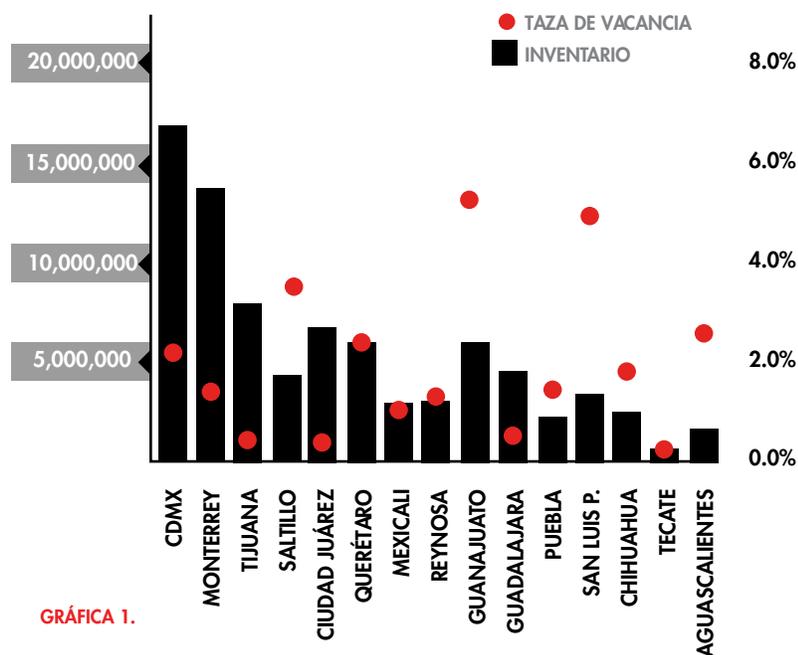
Demanda Nacional
Récord
2.1 millones m²
lidera
CDMX

INDICADORES ECONÓMICOS DE MÉXICO

	1Q22	3Q22	
VARIACIÓN ANUAL	1.76 %	4.2%	▲
INFLACIÓN	7.28%	8.7	▲
TIPO DE CAMBIO	20.5	19.9	▼
TASA DE DESEMPLEO	3.70%	3.14	▲
INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA	28,000 MDD	27,000 MDD	▼
TASA DE INTERÉS	6.25%	9.25	▲
INDICADOR DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR	43.4	42.7	▼

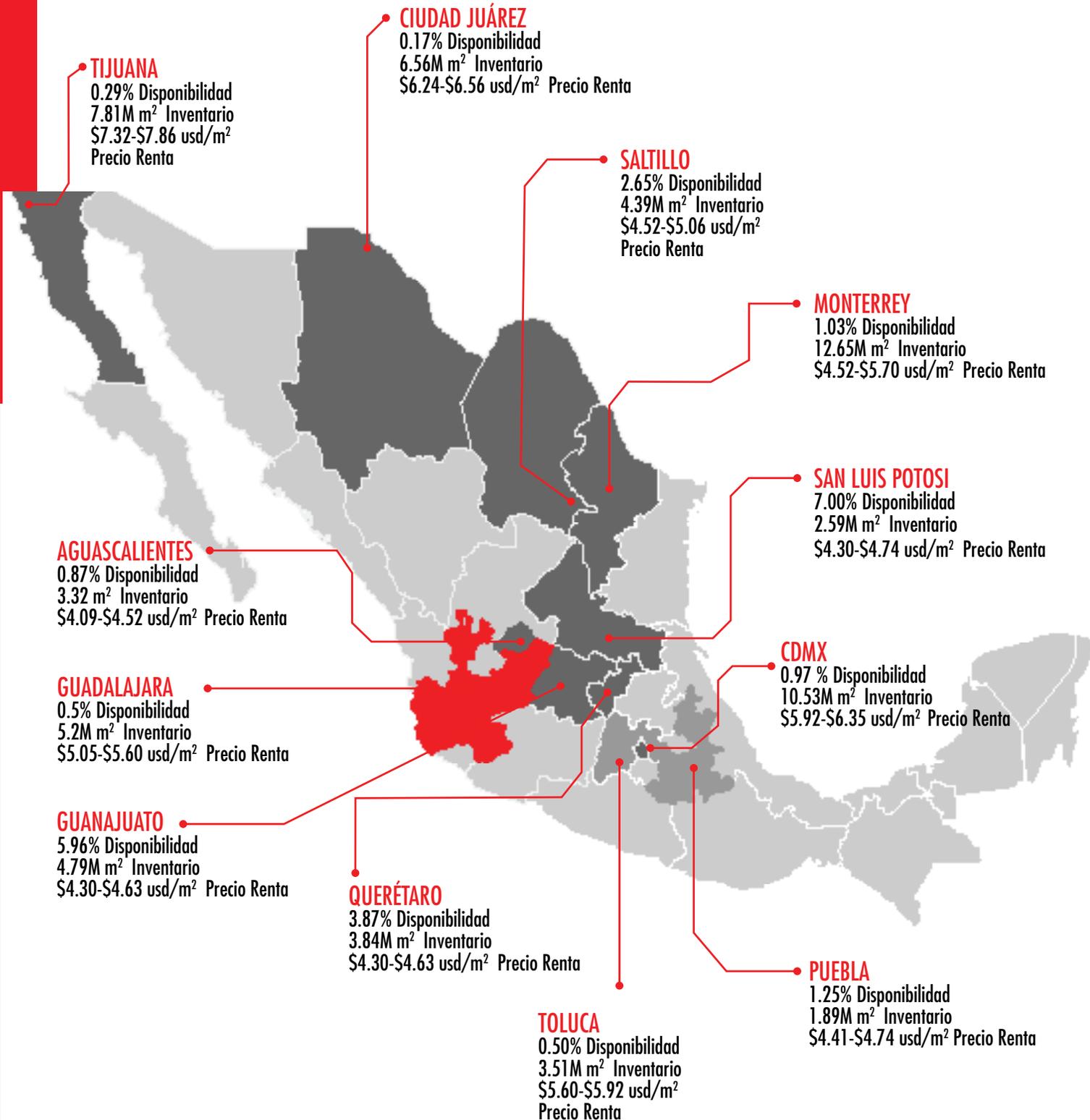
TABLA 1.

INVENTARIO INDUSTRIAL (M2) Y TASA DE VACANCIA (%): 3T2022



GRÁFICA 1.

PRINCIPALES CIUDADES EN MÉXICO



GUADALAJARA

El Sector Industrial de Guadalajara, continua con un crecimiento acelerado, el arribo de nuevas inversiones a México por la situación geopolítica global y la necesidad de construir centros de distribución debido al crecimiento del e-commerce así como el aumento en la demanda de semiconductores del sector tecnológico son un reto para los desarrolladores y el estado que requiere mayor oferta de naves industriales.

El inventario industrial clase AAA alcanzo los 5.2 Millones de m², ante la demanda de espacios industriales cae la tasa de disponibilidad y el trimestre cierra con una Absorción de 59,711 m².

El Salto es el corredor que aporta la mayoría de los movimientos en Parques Industriales con especificaciones AAA con una absorción de 26,592 m² este trimestre. El incremento en la demanda y la poca disponibilidad de espacios especulativos impulsa a los desarrolladores de la ciudad y nuevos tiradores a apostar por Jalisco y su crecimiento industrial con la construcción de 8 nuevos parques industriales lo que equivale a un total de 254,177 m².

El auge de los Microparques Industriales tipo boutique o de última milla va en alza, alcanzando un total de 35 parques de los cuales la mayoría se encuentran ubicados en el corredor Zapopan Norte con terrenos de entre 600-1200 m². El objetivo principal de un microparque es darle suministro y proveeduría a los parques industriales más grandes, su tamaño puede variar los pequeños de entre 8 y 10 bodegas hasta los más grandes con 100 bodegas.

La mayoría de las empresas que están presentes en Jalisco son pequeñas y medianas empresas (Pymes), los microparques son ideales para este sector que busca mejorar su capacidad administrativa y operativa para seguir siendo competitiva. Las Pymes generan el 56% del PIB nacional y entre 62 y 75% de empleos en México.

INVENTARIO DISPONIBLE INDUSTRIAL CLASE A 3T 2022

TASA DE
DISPONIBILIDAD

0.5%

PRECIO
DE SALIDA

US\$5.59
(USD/M²/MES)

ABSORCIÓN
M²

59,711

CONSTRUCCIÓN
M²

254,177

INVENTARIO
INDUSTRIAL M²

5,243,668



INVENTARIO INDUSTRIAL

CORREDOR INDUSTRIAL	INVENTARIO MILLONES DE M ²	TASA DE DISPONIBILIDAD %	PRECIO PROMEDIO DE RENTA (USD / M ² / MES)
ANTIGUA ZONA INDUSTRIAL	0.17	-	6.47
EL SALTO	2.09	0.80	5.53
PERIFERICO SUR	0.84	-	6.57
ZAPOPAN NORTE	1.46	-	5.75
LÓPEZ MATEOS	0.46	0.15	4.47
CIRCUITO SUR	0.27	-	4.75
	5.2	0.5	5.59

El precio promedio de renta es de 5.59 usd/m², siendo los precios más altos los ubicados dentro de la ZMG en el corredor Antigua Zona Industrial con un precio de 6.47 usd/m² debido a la falta de tierra para desarrollar. El trimestre cierra con una tasa de disponibilidad del 0.5% con naves ubicadas en los corredores El Salto y López Mateos.

Los principales corredores reportan un incremento de superficie en construcción para proyectos BTS, expansiones y desarrollo de naves especulativas.

En Jalisco se desarrolla un nuevo parque industrial sustentable de 100 mil m², la empresa Solarever de América informó que invertirá mil millones de dólares (mdd) para su creación en Zacoalco de Torres. El parque contará con una instalación de paneles solares de 0.5 MW.

Al crear espacios sustentables Solarever proyecta que en un plazo de 5 años ampliará el parque para comenzar la producción y ensamblaje de sus nuevos proyectos de autos eléctricos.

TENDENCIAS VEREMOS EN LA CONSTRUCCIÓN 2023

1- SOSTENTABILIDAD Y CONCIENCIA AMBIENTAL

Algunas de las tendencias de sostenibilidad más comunes incluyen el uso de materiales reciclados, el uso de electrodomésticos de bajo consumo y el uso de paneles solares.

2- AUTOMATIZACIÓN Y DIGITALIZACIÓN

El uso de tecnologías como la robótica, inteligencia artificial, drones, impresión 3D y nanotecnología, serán aliadas para realizar ciertos procesos como la verificación de estándares de seguridad en las construcciones o la operación de estas"

3- INNOVACIÓN EN CONSTRUCCIÓN

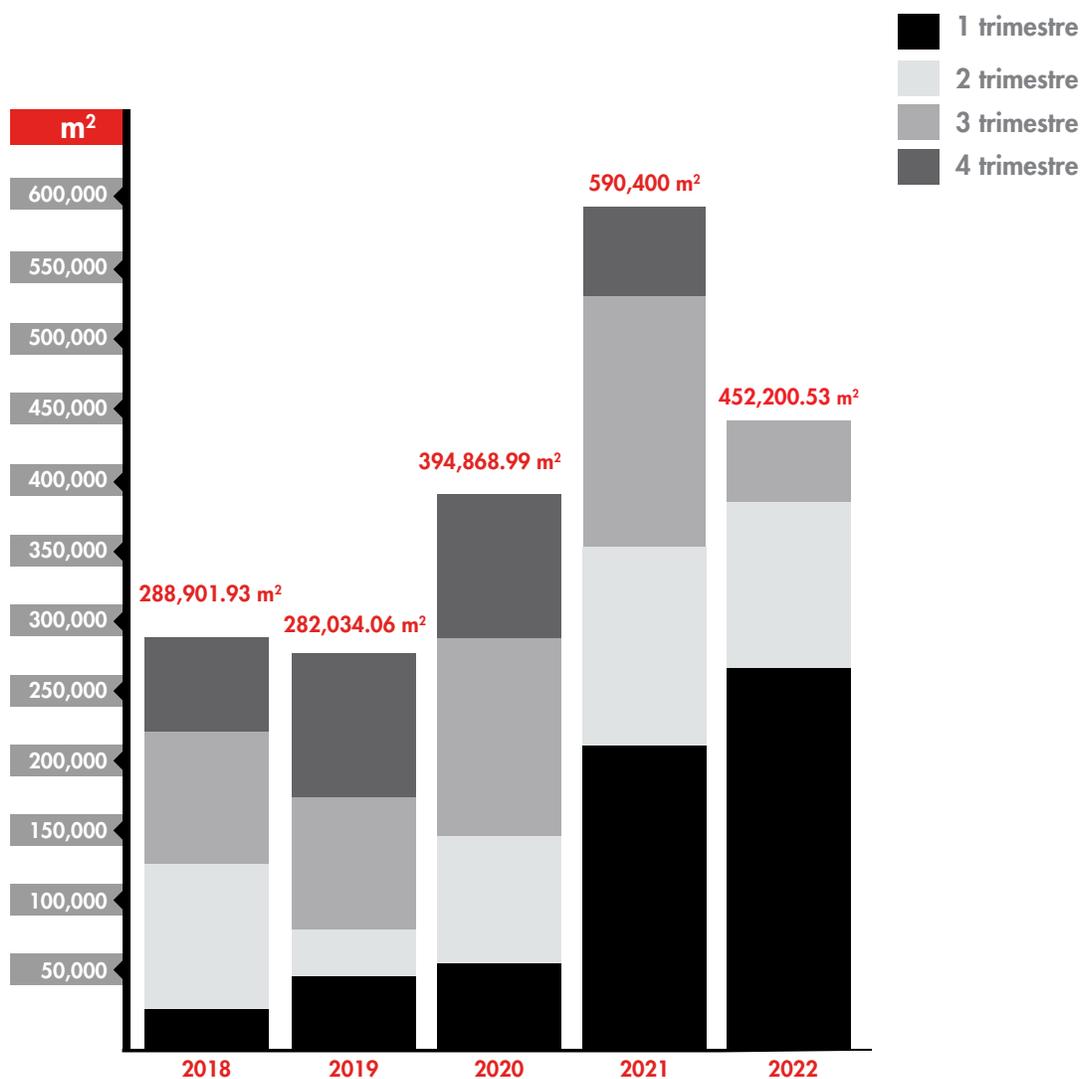
- Mezclas listas
- Seco y modular

<https://nmrk.lat/que-tendencias-veremos-en-las-construcciones-del-2023/>

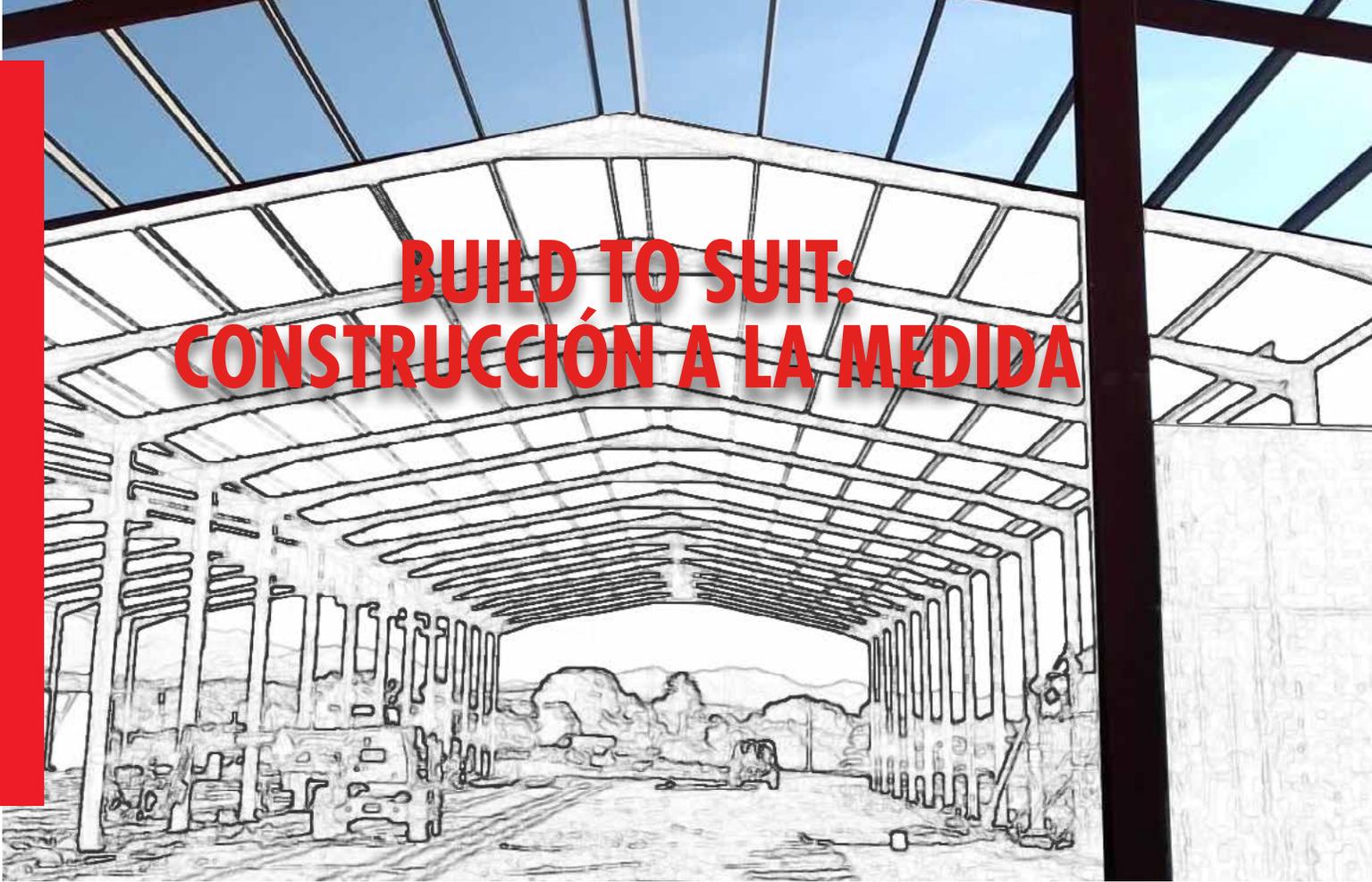
PRINCIPALES OPERACIONES

CORREDOR INDUSTRIAL	SUBMERCADO	M2	COMPAÑÍA
VESTA INDUSTRIAL PARK	EL SALTO	11,147	FOXCONN
KAMPUS SANTA ROSA	EL SALTO	9,300	SANMINA
FERRAN V	ZAPOPAN NORTE	8,900	AMCORE
AXIS CENTRO LOGÍSTICO	EL SALTO/TONALÁ	7,784	CONFIDENCIAL

ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO



GRÁFICA 2.



BUILD TO SUIT: CONSTRUCCIÓN A LA MEDIDA

EN ESTE CONTEXTO, EL MODELO DE NEGOCIO BUILT TO SUIT (BTS) DESTACA COMO UNA DE LAS SOLUCIONES DE LA ACTUAL OFERTA EN MATERIA INMOBILIARIA; MODELO A PARTIR DEL CUAL, LAS EMPRESAS DEDICADAS AL DESARROLLO DE ESTE TIPO DE PROYECTOS OBTIENEN UN NEGOCIO DE RENTA ESTABLE Y DE LARGO PLAZO; MIENTRAS QUE LOS CLIENTES QUE OPTAN POR ESTA MODALIDAD RECIBEN UN CENTRO DE DISTRIBUCIÓN Y/O PRODUCCIÓN ESPECIALMENTE PENSADO PARA SU OPERACIÓN, QUE SE AJUSTA A SUS NECESIDADES ESPECÍFICAS.

Además de los atributos propios del formato BTS, para los clientes implica una ventaja financiera, ya que les permite no inmovilizar capital en un activo inmobiliario, no asumir el riesgo de la construcción y amortizar costos en el plazo de arrendamiento siendo este generalmente un periodo de 10 años. Por lo tanto para aumentar la rentabilidad por metro cuadrado y sobrellevar los vaivenes del mercado, el modelo Build to Suit o 'construir a la medida' destaca como una alternativa eficiente que día a día gana más terreno.

Cuándo hablamos de proyectos BST no sólo nos referimos a proyectos únicos en materia de diseño arquitectónico o de materialidad, ya que este tipo de desarrollos también puede integrar la implementación de equipamientos para la operación al interior, tales como racks, sorters de distribución y automatización dependiendo de lo que el cliente requiere.

En torno a las fortalezas de Assad Industrial en materia de gestión inmobiliaria y específicamente del modelo Build to Suit, somos una empresa que trabaja de la mano con el cliente para tomar las

mejores decisiones para el proyecto y así lograr la mayor eficiencia en términos de ubicación e infraestructura, tenemos un pleno conocimiento del mercado industrial, anticipamos oportunidades en el mercado y tenemos una estrecha relación con entidades privadas y gubernamentales. Consideramos que los desarrolladores de parques industriales en Jalisco que ofrecen proyectos BTS son de alto estándar a nivel nacional e internacional, siendo estos desarrolladores comprometidas, experimentadas y confiables, que favorecen la existencia de este tipo de proyectos.

Nuestro nivel de involucramiento en el proyecto y con los requerimientos de la empresa es el compromiso que es la base para construir relaciones a largo plazo con nuestros clientes.

1 COSTOS A LARGO PLAZO

Es un hecho que los proyectos BTS pueden parecer más costosos –comparados con el alquiler de una nave existente– debido a todas las adecuaciones de espacio, servicios, acceso y otras especificaciones del usuario.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN PROYECTOS BUILD TO SUIT

2 FACILIDAD DE EXPANSIÓN

Otra forma en la que un desarrollador experto puede mejorar el ROI en proyectos BTS es mediante un enfoque simplificado que se alinee a las metas de expansión del inquilino, esto para que se puedan anticipar los retos de diseño y construcción, y se reduzcan los riesgos.

3 SUSTENTABILIDAD

No solo se trata de cumplir las regulaciones ambientales, sino que los proyectos Build to Suit son fundamentales para la adopción de estándares ambientales, sociales y de gobernanza (criterios ESG en inglés).

VENTAJAS DEL

4 INNOVACIÓN

Un desarrollador experto en proyectos *Build to Suit* estudia a fondo no sólo los detalles de los edificios ya construidos, sino también las áreas y procesos de la empresa para proponer mejoras operativas y de diseño.

5 FLEXIBILIDAD DEL DESARROLLADOR

Para reducir tiempos de prospección, las empresas pueden acudir con un desarrollador que les ofrezca *tenant improvements*, es decir, adaptar edificios existentes a los requisitos del cliente.

NOTICIAS

PARQUE INDUSTRIAL EN JALISCO SERÁ SUSTENTABLE

Jalisco contará con un nuevo parque industrial de 100 mil m²; la empresa Solarever de América informó que invertirá mil millones de dólares (mdd) para su creación en Zacoalco de Torres.

“Solarever de América busca cumplir sus objetivos medioambientales, al crear espacios sustentables, por lo que en un plazo de cinco años, se ampliará el parque para comenzar la producción y ensamblaje de nuestros nuevos proyectos de autos eléctricos, donde contarán con la mejor tecnología para llevarlo a cabo”, mencionó la empresa, también comentó que el parque industrial en Jalisco contará con una instalación de paneles solares de casi 0.5 Mwatts

<https://inmobiliare.com/un-nuevo-parque-industrial-se-construira-en-jalisco/>

URGEN A DESARROLLADORES A EDIFICAR PARQUES INDUSTRIALES EN JALISCO

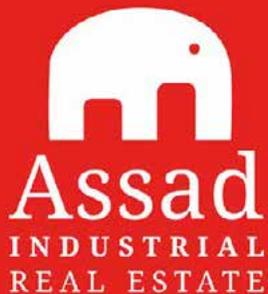
“Han estado llegando tantas empresas que ahora tenemos un buen problema, no hay suficiente espacio para atender a todas esas empresas medianas, grandes y macro que se han estado instalando aquí”, señaló a El Economista, el director de la Asociación de Parques Industriales del Estado de Jalisco (APIEJ), Javier Lemarroy Mendoza.

<https://www.eleconomista.com.mx/estados/Urgen-a-desarrolladores-a-edificar-parques-industriales-en-Jalisco-20221023-0075.html>

MICROPARQUES: LA OPCIÓN QUE HOY ESTÁ EN BOCA DE TODOS.

“El objetivo principal de un microparque es darle suministro y proveeduría a los parques industriales grandes. El tamaño de bodega es un promedio de 500 m² y los microparques se componen de varias de esas bodegas; por ejemplo, los microparques más pequeños tendrán ocho o 10 (bodegas), y los más grandes alrededor de 100 bodegas”, explicó Franz Esteves, director Regional Bajío de Coldwell Banker Commercial.

https://cbcmexico.mx/detalle_prensa2/106/Microparques-la-opcion-que-hoy-esta-en-boca-de-todos



Empresa líder en el mercado inmobiliario industrial en Jalisco y a nivel nacional.

Asesoría en localización y selección de propiedades industriales

• RENTA • VENTA • COMPRA



ANÁLISIS FINANCIERO



ARRENDAMIENTO VS COMPRA



ANÁLISIS DEL SITIO



LOGÍSTICA



ANÁLISIS DEMOGRÁFICOS



COSTOS



COMPARATIVAS DE PROPIEDADES EN EL MERCADO



FINSA

LA NORIA, JAL., MÉXICO
EDIFICIO DE INVENTARIO

23,364 m²



CONOCE LOS CORREDORES INDUSTRIALES EN NUESTRO SITIO WEB



Representación de Propietarios



Representación de Usuarios



Construcción a la Medida (BTS)



Consultoría y Opinión de valor



Integración y Desarrollo de Proyectos Industriales



Renegociación de Contratos de Arrendamiento Existente