

Mercado Industrial Ciudad Juárez

Tomándose Su Tiempo

La estabilidad del mercado en el primer semestre no parece haber impulsado el crecimiento que se esperaba para cerrar el tercer trimestre. Aun con una absorción sana y varios proyectos BTS cerrados este año en la ciudad, la construcción especulativa sigue estando sumamente baja y no parece haber planes para acelerarla en los próximos meses.

En cuanto a la oferta de tierra, el corredor Sur presenta la mayor disponibilidad de las 8 zonas industriales. Las únicas opciones en construcción actualmente se encuentran en el submercado Sureste y Suroeste, pero estos apenas suman 56,800 metros cuadrados en 4 proyectos.

La ventaja principal del mercado de Ciudad Juárez es su facilidad de acceso a los Estados Unidos debido a su puerto de entrada, el puente Zaragoza, adyacente al parque industrial Río Bravo, en el corredor sureste. Otra ventaja de la infraestructura de la ciudad se puede observar en la ubicación del aeropuerto dentro del corredor suroeste y a su proximidad a varios parques industriales, incluyendo, Panamericana, Aerojuárez y FINSA Aeropuerto.

Condiciones Actuales

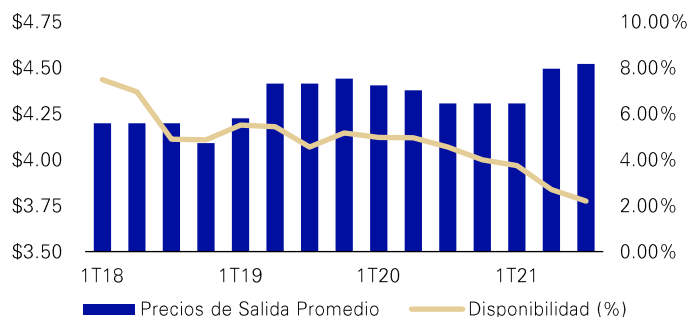
- Precios promedio de salida han incrementado dado a la alza de costos de construcción llegando a \$5.16 USD/m²/mes en edificios Clase A hacia el sur de la ciudad.
- La tasa de disponibilidad de 2.2% es una de las más bajas del mercado en años recientes dada la poca construcción especulativa.

Resumen de Mercado

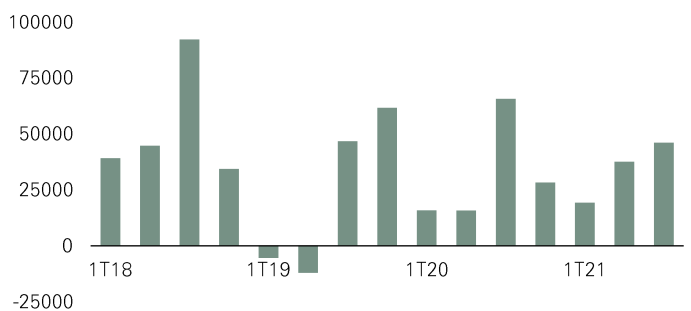
	Trimestre Actual	Trimestre Pasado	Año Pasado	Proyección a 12 meses
Inventario Total (m ²)	6.5M	6.5M	6.3M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.2%	1.4%	4.6%	→
Absorción Neta Trimestre (m ²)	46,113	127,052	75,838	↓
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$4.52	\$4.27	\$4.26	↑
En Construcción (m ²)	56,866	92,678	378,780	↑

Análisis de Mercado

USD/m²/mes



ABSORCIÓN NETA (M²)



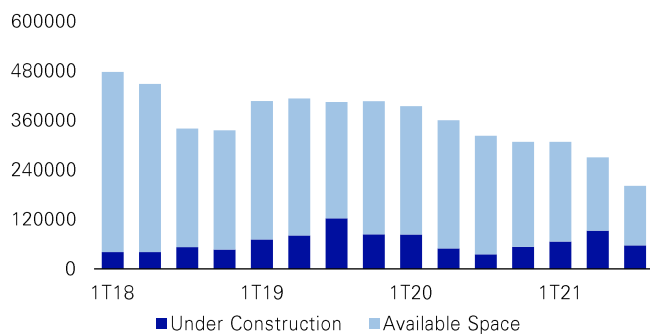
Operaciones Significativas

Cliente	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
TE Connectivity	Sureste	BTS	9,500
Likom de Mexico	Sureste	Lease	9,400
Werner Ladder	Suroeste	Lease	9,300

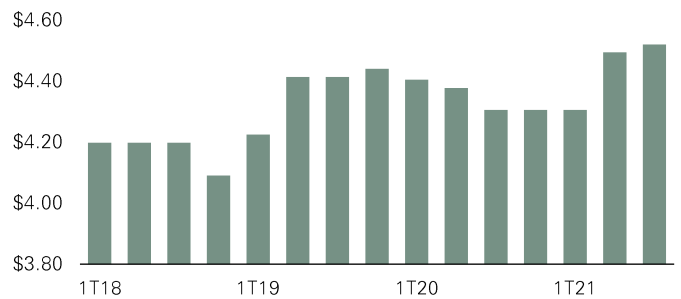
Proyectos en Desarrollo

Nave	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Intermex Independencia I	Sureste	Spec	30,700
Intermex Mar de Plata	Sureste	Spec	11,700
ROCA	Suroeste	Spec	9,900

Disponibilidad Actual y Próxima 2018 - 2021

en m²

Precios de Salida 2018 - 2021

USD/m²/mes

Estadísticas Por Submercado

	Inventario Total (miles de m ²)	En Construcción (miles de m ²)	Disponibilidad Total (miles de m ²)	Tasa de Disponibilidad	Precio de Salida Promedio (USD/m ² /mes)
Central	876.9	0	44.3	5.1%	\$4.44
Norte	634.3	0	0	0.0%	\$0.00
Oriente	458.5	0	0	0.0%	\$0.00
Poniente	892.9	0	28.1	3.2%	\$3.76
San Jerónimo	0.1	0	0	0.0%	\$0.00
Sur	651.4	0	11.1	1.7%	\$0.00
Sureste	2,139.4	42.3	27.3	1.3%	\$4.99
Suroeste	0.9	14.4	33.5	3.8%	\$4.33
Ciudad Juárez	6,566.6	56.8	144.4	2.2%	\$4.52

Para mayor información:

Tijuana

Diego Rivera 2311, Suite 501
Zona Urbana Rio Tijuana,
Tijuana, BC, México
CP 22010
t 52-664-980-0480

Genaro Lopez

Market Analyst
genaro.lopez@nmrk.com

Eduardo Rojo

Executive Managing Director
eduardo.rojo@nmrk.com

Oliver Rodriguez

Executive Managing Director
oliver.rodriguez@nmrk.com

Rodrigo Caballero

Associate
rodrigo.caballero@nmrk.com

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420 – PH1
Santa Fe, CDMX. 05320
t 52 55-5980-2000

Juan Flores

Market Research Director Latin America
juan.flores@nmrk.com

newmark.mx

NORTEAMÉRICA

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
México
Panamá
Perú
Puerto Rico

ASIA-PACÍFICO

Australia
Camboya
China
Corea del Sur
Filipinas
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Singapur
Tailandia
Taiwán

AFRICA

Botsuana
Kenia
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabue

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes

EUROPA

Alemania
Austria
Bélgica
España
Francia
Irlanda
Italia
Países Bajos
Polonia
Portugal
Reino Unido
República Checa
Rumania
Rusia
Suiza

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark no la ha verificado y no la garantiza. El destinatario de esta información debería verificarla de manera independiente, así como toda información que reciba y que utilice para la toma de decisiones, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene. Este documento tiene exclusivamente fines informativos y nada de su contenido pretende asesorar o recomendar estrategias específicas. No debe de ser utilizado como base para predecir el comportamiento del mercado, transacciones, estrategias de inversión, ni cualquier otro asunto.