

Tijuana Mercado Industrial

Crecimiento en el Horizonte

Después de uno de los trimestres más acelerados que ha tenido Tijuana en la última década, viene la calma. La absorción bajó por la alta demanda que hay aun con tan poca disponibilidad.

Mientras los precios se mantienen al alza y la construcción solo puede intentar alcanzar los requerimientos. Esto dará luz a nuevos submercados en zonas de Tijuana que previamente no tenían desarrollos. El sur de la ciudad cada vez se vuelve más atractivo para nuevas inversiones gracias al Blvd. 2000 y su acceso rápido a Tecate, Rosarito y la garita comercial de Otay.

Veremos un crecimiento de la huella industrial en el área del Alamar en los próximos años. Con la operación ancla de Amazon y otras empresas de nivel mundial como Jabil y XB Fullfilment, esta zona se ha vuelto muy cotizada, pero veremos un incremento en su demanda con el nuevo cruce fronterizo OTAY II, que se pronostica inicie operaciones entre finales del 2024 e inicios del 2025.

Condiciones Actuales

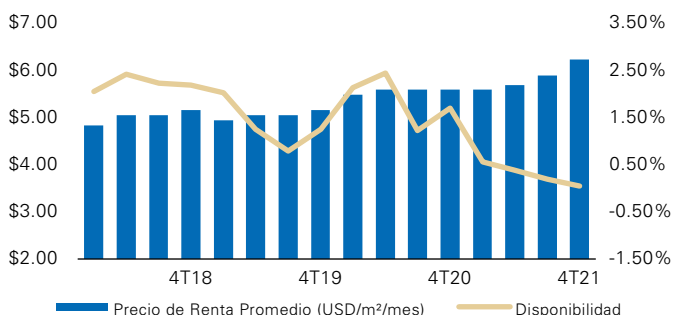
- El inventario total cuenta con más 6.6 millones de m².
- Los precios de salida han continuado incrementando y alcanzaron los \$7.00 USD por metro cuadrado al mes en el área industrial Central y Florido –Blvd. 2000.
- La tasa de disponibilidad en Tijuana se ubicó en 0.05%, uno de los puntos más bajos de los últimos 5 años.

Resumen de Mercado

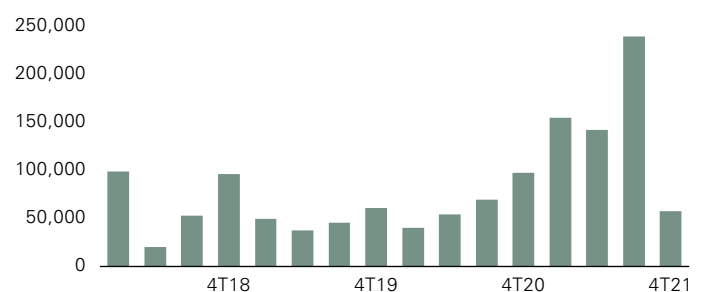
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	6.6M	6.2M	6.1M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.1%	0.2%	1.9%	↑
Absorción Neta Trimestral (m ²)	57,523	239,758	77,579	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.14	\$5.90	\$5.81	→
En Construcción (m ²)	225,481	261,300	142,034	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA



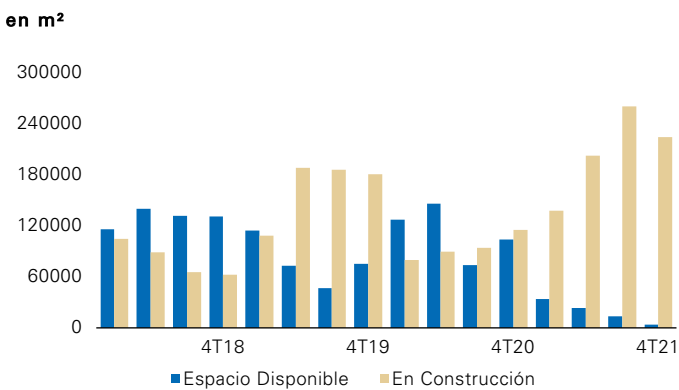
Disponibilidad y Construcción

La alta demanda del corredor Otay-Alamar y su ocupación del 100% lo mantiene con el mayor interés por empresas y con el desarrollo de la nueva garita a un kilómetro del sector Alamar, veremos un impulso de construcción en esta zona pero una disponibilidad baja estable a futuro. Varios nuevos proyectos aún no estarán listos hasta tercer trimestre del 2022 de los cuales la gran mayoría está arrendado por lo cual no podremos ver una disponibilidad arriba del 1% hasta el 2024.

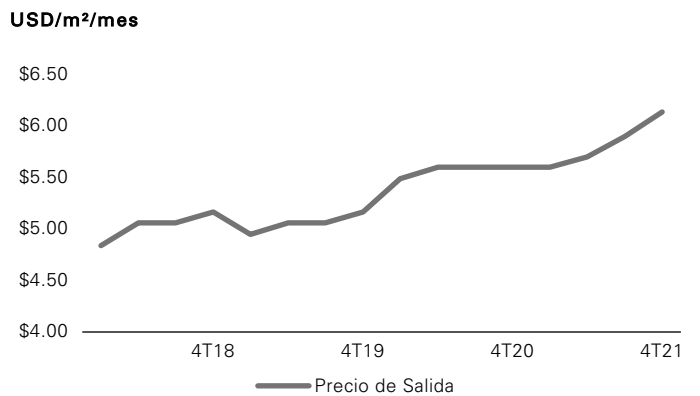
Precios

Los precios de toda la ciudad continúan con una alza estable y podemos esperar que esto continúe hasta el 2023. Otay-Alamar cuenta con los precios más altos que han llegado arriba de los \$7.00 USD por metro cuadrado. El área de libramiento empieza a ver precios de salida arriba de los \$6.50 USD por metro cuadrado, un aumento del 13% comparado al 4T2020.

Disponibilidad Actual y Próxima 2018 - 2021



Precios de Salida 2018 – 2021



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m²)	En Construcción (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad Total	Precio de Renta Promedio (USD/m²/mes)
Central – Lago	1.3M	26,395	3,496	00.3%	\$5.81
Florido – Blvd. 2000	1.7M	116,830	0	00.0%	\$6.24
Libramiento	1.3M	52,509	0	00.0%	\$5.81
Otay – Alamar	2.1M	29,748	0	00.0%	\$6.67
Playas - Oeste	0.1M	0	0	00.0%	\$0.00
Tijuana	6.6M	225,481	3,496	00.1%	\$6.14

Operaciones Principales

Empresa/Edificio	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
ACE	UPSITE Tijuana I	Florado – Blvd 2000	BTS	29,500
Confidencial	Pacifico I	Libramiento	Renta	12,600
USG	La Mesa	Central	Renta	4,900

Próximas Edificaciones

Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Fisher and Paykel	Grupo El Florido	Florado – Blvd 2000	Expansion	37,000
Alamar 2	VESTA	Otay – Alamar	Spec	29,700
Tijuana 1	FIBRA Upsite	Florado – Blvd 2000	BTS	29,500
Sarmiento	PICSA	Tecate	Spec	29,000
Prisma XII	ATISA	Libramiento	Spec	28,100
PS02	VIA Capital	Florado – Blvd 2000	Spec	25,300
Valle Redondo 1	FINSA	Tecate	Spec	19,500
Nordika Spec	Privado	Libramiento	Spec	17,000
PS04	VIA Capital	Florado – Blvd 2000	Spec	15,700
PS03	VIA Capital	Florado – Blvd 2000	Spec	15,500
Prisma II	ATISA	Libramiento	Spec	12,600
N8 A	RMSG	Libramiento	Spec	11,600

Construcción Aumentando

Con la situación geográfica de Tijuana, el sur y sureste son las únicas opciones para crecimiento. De los 654,500 metros cuadrados que están pronosticados para terminar construcción en el 2022, 59% está arrendado o en negociación. Veremos un incremento en construcción con nuevos parques industriales por

empezar obra en el Segundo trimestre. Estos serán al sur del Blvd. 2000 y en el área de Valle Redondo, estas zonas llevarían al submercado de Florido – Blvd 2000 al más grande en huella industrial.

Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad Total	Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes)
Tijuana	6.6M	225,481	3,496	00.3%	\$6.14
Tecate	0.5M	29,000	0	00.0%	\$6.35
Rosarito	0.3M	0	2,994	01.1%	\$0.00
Total de Mercado	7.3M	255,181	6,490	00.1%	\$5.93

Para mayor información:

TIJUANA

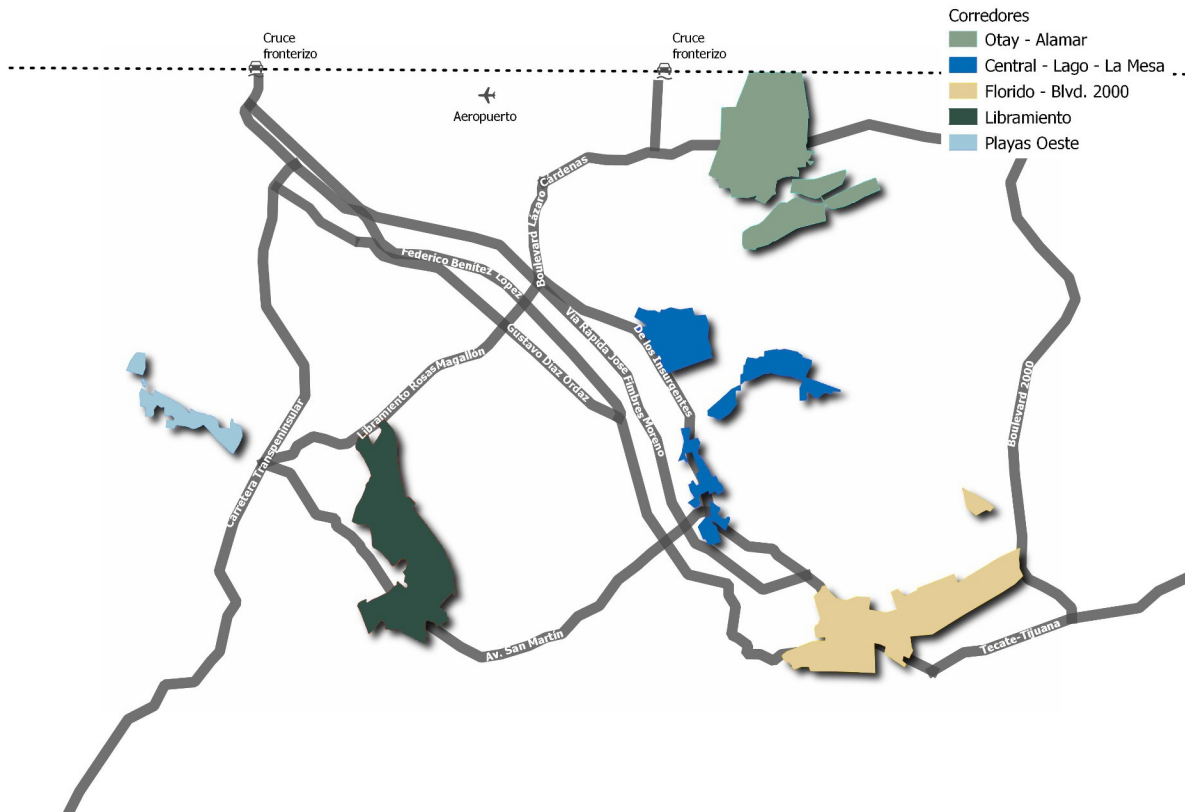
Diego Rivera 2311, Suite 501
Zona Urbana Rio Tijuana,
Tijuana, BC, México
CP 22010
t 664-375-1446

Genaro Lopez

Market Analyst

genaro.lopez@nrmk.com

newmark.mx



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 nrmk.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.