

# Tijuana

## Mercado Industrial

### Demanda Sobrepasa Oferta en Tiempos por Venir

El crecimiento de la ciudad no da abasto a la demanda. Con cada vez mas operaciones queriendo llegar a Tijuana, los edificios no se pueden levantar lo suficientemente rápido. También vemos mas interés de diferentes desarrolladores buscando terrenos para continuar con el crecimiento de su portafolio y poder aprovechar la ola de compañías queriendo establecerse en la ciudad.

Dada la geografía de Tijuana, los desarrolladores solo pueden enfocar su búsqueda de tierra al sur, cerca del área de Natura, y al este, en el área de Valle Redondo, la cual es una nueva oportunidad de desarrollo. En años pasados, el interés por esta zona había sido mínimo, pero con el cierre mas grande de este trimestre siendo la nave en construcción de FINSA, podemos ver que la atención a esta área de la ciudad podrá aumentar exponencialmente. Con la difícil topografía de la ciudad, terrenos relativamente planos hacia el este podrían ser el nuevo enfoque de crecimiento.

#### Condiciones Actuales

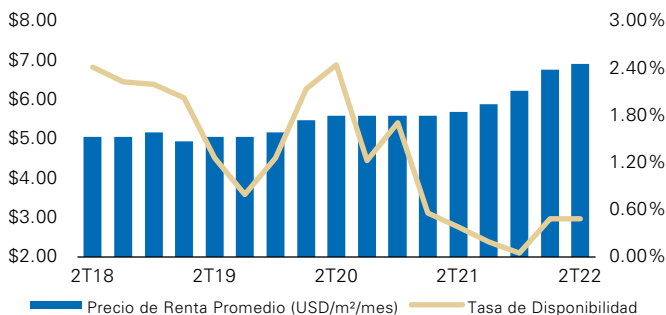
- Los precios de salida han continuado incrementando, llegando a \$7.21 USD/m<sup>2</sup> en Libramiento.
- La tasa de disponibilidad en Tijuana se mantiene en 0.48%, con solo 2 edificios reportados.
- Aunque la disponibilidad esté enfocada en el submercado de Libramiento, la construcción es significativamente mayor en Florido-Blvd. 2000.

#### Resumen de Mercado

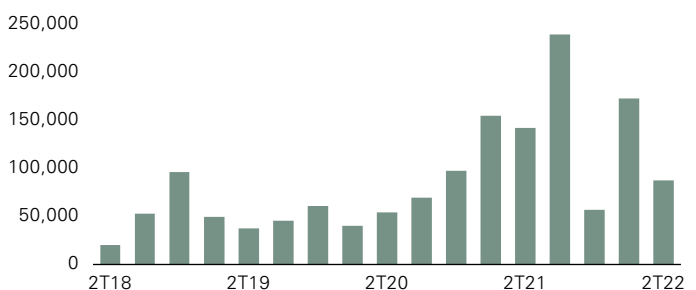
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.9M	6.8M	6.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	0.5%	0.4%	↑
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	87,815	173,361	77,799	↓
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.93	\$6.78	\$5.70	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	295,821	268,770	185,000	↑

#### Análisis de Mercado

##### PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



##### ABSORCIÓN NETA (m<sup>2</sup>)



### Disponibilidad Abajo, Edificaciones Arriba

Con la disponibilidad enfocada en 2 edificios en 1 solo submercado, la construcción sigue buscando alcanzar la demanda de edificios Clase A. La zona norte de la ciudad continua gozando de una disponibilidad de 0% y la construcción concentrada al sureste. Tijuana mantendrá una disponibilidad abajo del 1% por meses, sino años a seguir.

Con 95% de los edificios en construcción bajo LOI o en negociación de contrato, continuaremos con esta disponibilidad hasta el próximo año.

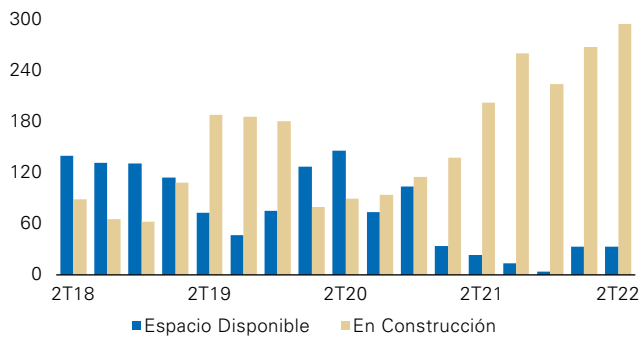
### Precios

Los precios de arrendamiento continúan creciendo, tanto dirigidos por la demanda como la inflación. En años anteriores, veíamos incrementos de renta fijos, los desarrolladores ahora manejan clausulas donde se establezcan estos incrementos según el índice de precios al consumidor de EE.UU.

El alza de precios mas agresiva ha sido en Libramiento y Tecate, submercados que gozan de la poca disponibilidad en otras zonas industriales mas codiciadas, siendo las alternativas mas accesibles para ocupación rápida.

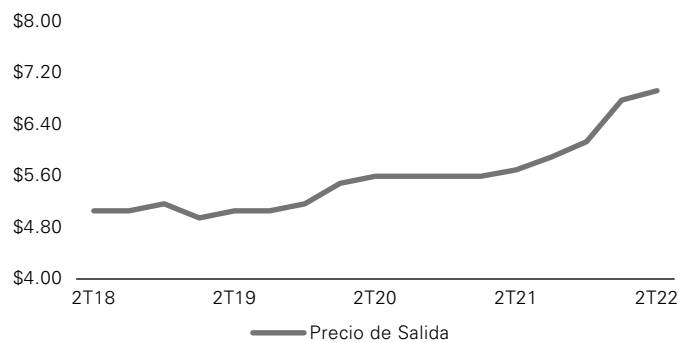
#### Disponibilidad Actual y Próxima 2018 - 2021

en miles de m<sup>2</sup>



#### Precios de Salida 2018 – 2022

USD/m<sup>2</sup>/mes



#### Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad Total	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Central – Lago	1.3M	0	0	0.0%	\$0.00
Florida – Blvd. 2000	2.0M	216,652	0	0.0%	\$6.89
Libramiento	1.4M	49,347	33,352	2.39%	\$6.89
Otay – Alamar	2.1M	29,822	0	0.0%	\$7.32
Playas - Oeste	0.1M	0	0	0.0%	\$0.00
<b>Tijuana</b>	<b>6.9M</b>	<b>295,821</b>	<b>33,352</b>	<b>0.48%</b>	<b>\$6.93</b>

Operaciones Principales				
Edificio	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Sarmiento	Viñedo Complex	Tecate	Renta	29,000
Valle Redondo 1	FINSA Valle Redondo	Florido – Blvd 2000	Renta	20,000
MegaRegion 1	VestaPark MegaRegion	Libramiento	Renta	18,100
N8A	RMSG Nordika	Libramiento	Renta	11,600

Proximas Edificaciones				
Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
PS 06	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	41,200
PN 01	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	35,900
REI Alamar	REI	Otay – Alamar	BTS	29,800
Prologis 2	Prologis	Florido – Blvd 2000	Spce	28,300
PS 02	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	25,300
Valle Redondo 1	FINSA	Tecate	Spec	19,500
Mega Region 1	VESTA	Libramiento	Spec	18,200
PS04	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	15,700
PS03	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	15,500
PN02	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	14,200
Mega Region 2	VESTA	Libramiento	Spec	12,900
Prisma II	ATISA	Libramiento	Spec	12,600
N8 A	RMSG	Libramiento	Spec	11,600
Prisma V	ATISA	Libramiento	Spec	5,600

### Construcción Guiando la Mancha Urbana

La construcción continúa creciendo aun con el alza en precios de los materiales. Desarrolladores locales y nacionales siguen en busca de terrenos en las zonas Sur y Este de la ciudad. Podremos ver un crecimiento de mas de 200 Has de parques industriales en la ciudad dentro de los próximos 3 años.

Continuamos con la tendencia del pre-leasing, a falta de edificaciones disponibles, los usuarios continúan arrendando los proyectos en construcción y hasta en etapa de movimientos de tierras.

Estadísticas por Submercado					
	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad Total	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Tijuana	6.9M	295,821	33,352	0.48%	\$6.93
Tecate	0.5M	0	0	0.00%	\$0.00
Rosarito	0.3M	0	2,994	1.12%	\$6.46
<b>Total de Mercado</b>	<b>7.7M</b>	<b>295,821</b>	<b>36,346</b>	<b>0.47%</b>	<b>\$6.89</b>

Para mayor información:

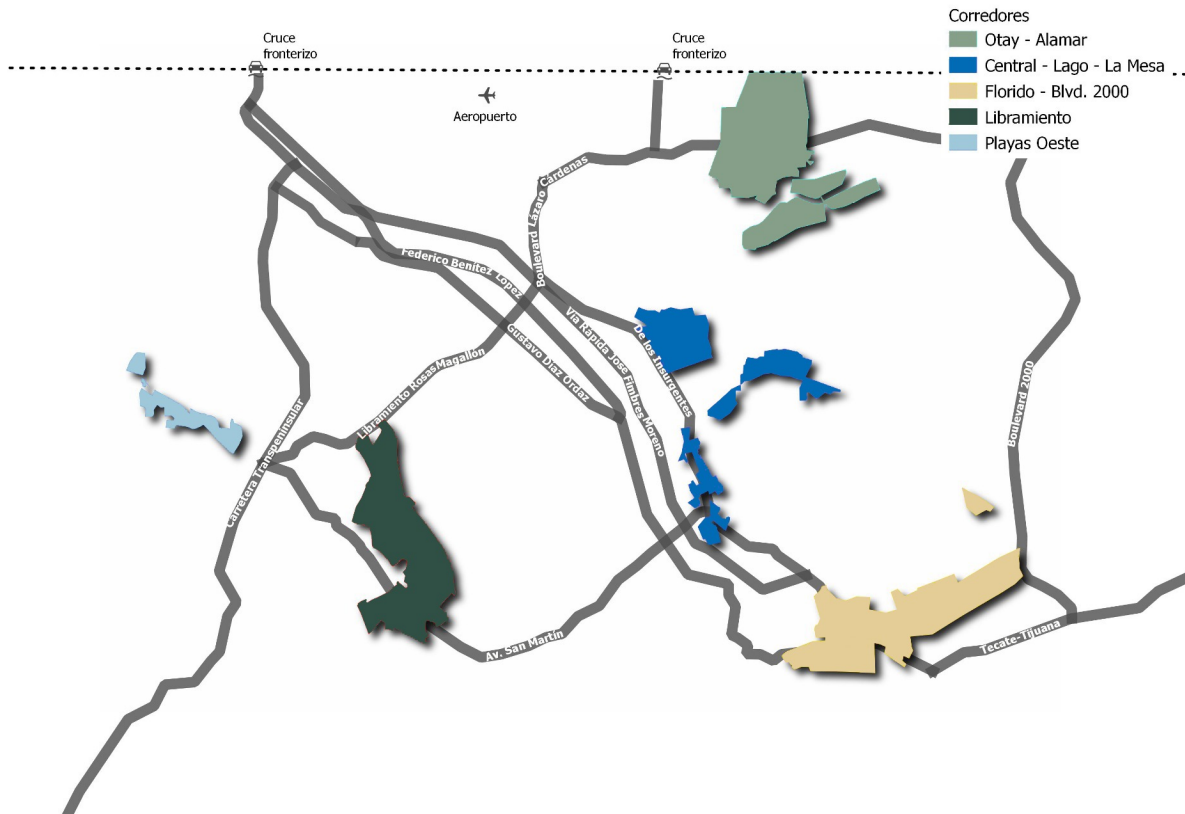
**TIJUANA**

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](http://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/](http://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.