

# Tijuana

## Mercado Industrial

### Construcción Sigue Impulsando El Mercado

La construcción continúa aumentando trimestre con trimestre y ha llegado a un punto histórico. Con la disponibilidad manteniéndose muy debajo del 1%, todo desarrollador busca acaparar la demanda que vemos en Tijuana. Tanto locales, como regionales y hasta arrendadores que no tienen presencia en Tijuana, buscan comprar tierra para uso industrial. Vemos interés alto en el sur de la ciudad, tanto en el Blvd. 2000 como en las áreas adyacentes a Pacífico y Nordika.

Cada vez vemos más empresas creciendo 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 más grande de este trimestre siendo en el nuevo desarrollo de REI, en su parque Industrial Gate Tijuana, 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

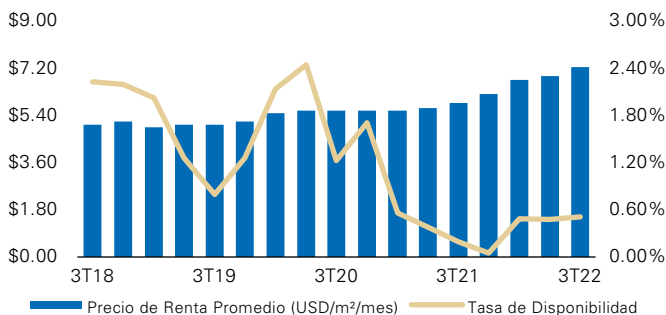
- Los precios de salida han continuado incrementando, llegando a \$7.53 USD/m<sup>2</sup> en Libramiento.
- La tasa de disponibilidad en Tijuana aumentó a 0.51%, con 3 edificios reportados.
- Aunque la disponibilidad esté enfocada en el submercado de Libramiento, la construcción es significativamente mayor en Florido-Blvd. 2000.

#### Resumen de Mercado

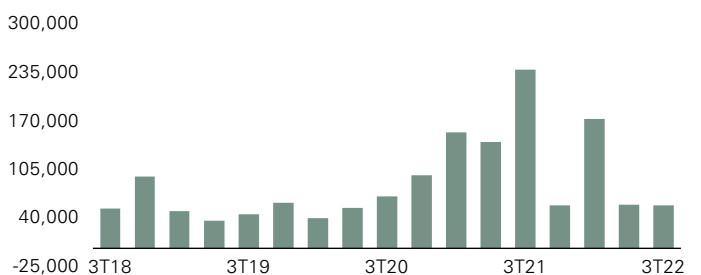
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	6.9M	6.9M	6.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	0.5%	0.2%	→
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	57,716	58,736	239,758	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$7.26	\$6.93	\$5.90	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	445,550	295,821	261,300	↑

#### Análisis de Mercado

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



##### ABSORCIÓN NETA (m<sup>2</sup>)



### Disponibilidad Abajo, Edificaciones Arriba

La disponibilidad se mantienen en 0.51% aun con otro edificio desocupándose en el submercado Central. Con el único otro submercado con espacio disponible siendo Libramiento, vemos nuevas tendencias en construcciones: Tanto edificios de arriba de los 200,000 metros cuadrados sin la opción de subdividir, como edificios de 2 pisos para uso industrial. El mercado goza de tanta demanda que riesgos como estos no son una preocupación para los inversionistas.

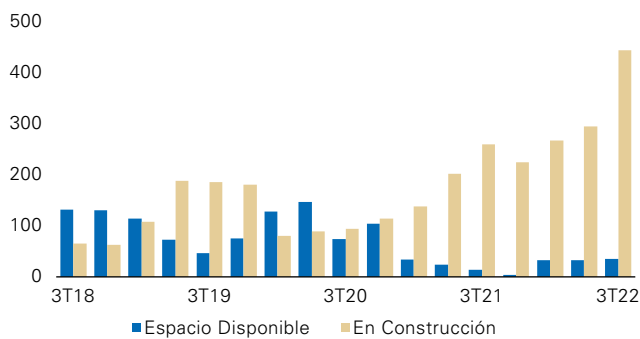
### Precios

Los precios de arrendamiento continúan creciendo, impulsados por la alta demanda y una disponibilidad históricamente baja. En años anteriores, veíamos incrementos de renta fijos, los desarrolladores ahora manejan cláusulas donde se establezcan estos incrementos según el índice de precios al consumidor de EE.UU, algunos con mínimos de hasta el 3.5%.

El alza de precios más agresiva ha sido en Libramiento y Tecate, submercados que gozan de la poca disponibilidad en otras zonas industriales mas codiciadas, llegando arriba de los \$7.00 USD por metro cuadrado.

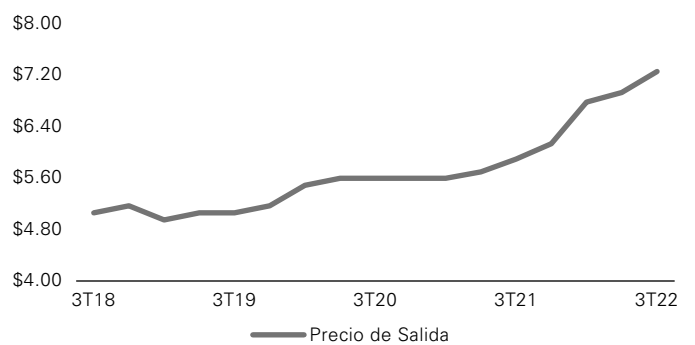
#### Disponibilidad Actual y Próxima 2018 - 2021

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	4,891	2,304	0.18%	\$7.21
Florida – Blvd. 2000	2.0M	241,733	0	0.00%	\$7.32
Libramiento	1.4M	141,794	33,352	2.39%	\$7.00
Otay – Alamar	2.1M	29,822	0	0.00%	\$8.07
Playas - Oeste	0.1M	0	0	0.00%	\$0.00
<b>Tijuana</b>	<b>6.9M</b>	<b>418,239</b>	<b>35,656</b>	<b>0.51%</b>	<b>\$7.26</b>

Operaciones Principales				
Edificio	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Bldg 7	Industrial Gate	Florido – Blvd 2000	Renta	26,200
Misung	Stand Alone	Libramiento	Renta	10,400
Horizon 4	Horizon Park	Central	Renta	9,900
Prisma V	Pacifico	Libramiento	Renta	5,600

Próximas Edificaciones				
Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
PS 06	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	41,200
Prisma IV	ATISA	Libramiento	Spec	40,100
Prologis 3	Prologis	Florido – Blvd 2000	Spec	39,700
PN 01	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	35,900
REI Alamar	REI	Otay – Alamar	BTS	29,800
Prologis 2	Prologis	Florido – Blvd 2000	Spec	28,300
Prisma XII	ATISA	Libramiento	Spec	27,500
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
PN02	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	14,200
N5	RMSG	Libramiento	Spec	13,900
Topacio	ATISA	Libramiento	Spec	13,000
Mega Region 2	VESTA	Libramiento	Spec	12,900
Chardonnay	PICSA	Tecate	Spec	12,100
Florido Este	Privado	Florido – Blvd 2000	Spec	11,800
N8 A	RMSG	Libramiento	Spec	11,600
PS07	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	9,200
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,800
Zircon	ATISA	Libramiento	Spec	7,800

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	418,239	35,656	0.51%	\$6.93
Rosarito	0.3M	6,289	0	0.00%	\$7.00
Tecate	0.5M	21,022	0	0.00%	\$7.25
<b>Total de Mercado</b>	<b>7.7M</b>	<b>445,550</b>	<b>35,656</b>	<b>0.46%</b>	<b>\$7.26</b>

Para mayor información:

**TIJUANA**

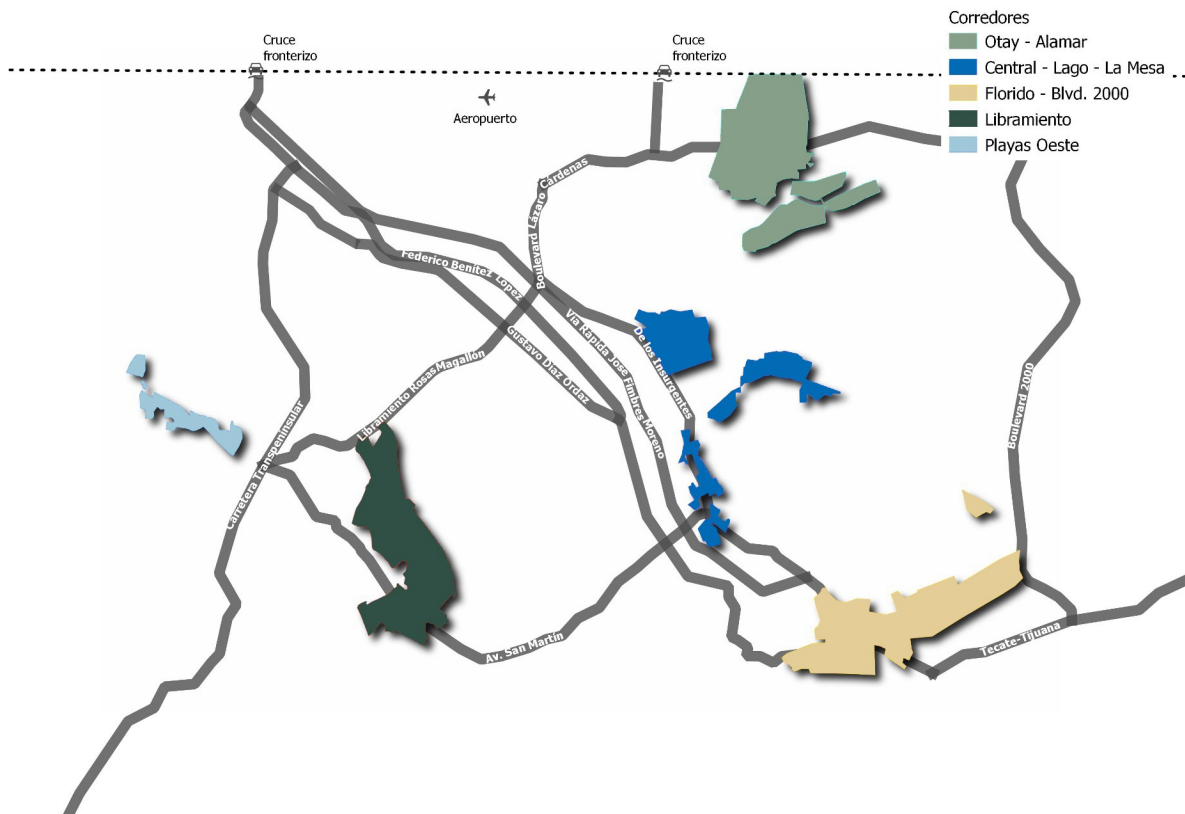
Diego Rivera 2311, Suite 501  
Zona Urbana Rio Tijuana,  
Tijuana, BC, México  
CP 22010  
t 664-375-1446

**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.