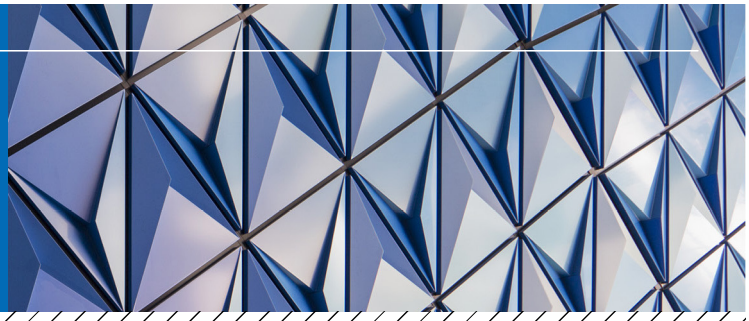


Ciudad Juárez
Mercado Industrial

Apostándole al Norte

El mercado de Juárez sigue siendo un faro para la inversión y el desarrollo. Con uno de los trimestres más activos de los últimos años, llegó la absorción a casi 100,000 m². Muchas FIBRAs le siguen apostando a la frontera, como FIBRA NOVA con 4 naves *spec* en un parque Clase A y FIBRA Macquarie con uno de sus macroproyectos más agresivos en la historia de la ciudad: un parque industrial de casi un cuarto de millón de metros cuadrados en 10 edificios. El primero de estos siendo el edificio de JUA045 que estará listo antes del fin del tercer trimestre.

El interés del *nearshoring* y los beneficios del *e-commerce* siguen guiando la demanda con EP Logistics arrendando la nave más grande del Centro Industrial Juárez de PROLOGIS, un edificio clase A de más de 42,700 metros cuadrados en el submercado Poniente. La disponibilidad se mantiene en bajos históricos con solo 3 naves en disponibilidad con las construcciones actuales en proceso de propuestas o ya arrendadas.

Todas las ciudades de la Frontera siguen y seguirán con una demanda fuerte por el resto del año y posiblemente el inicio del siguiente.

Condiciones Actuales

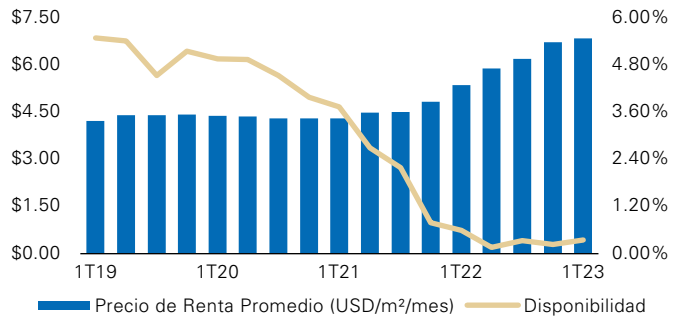
- Los precios para espacio clase A se mantienen en un alto histórico con todas las opciones arriba de los $6.00 USD/m².
- Con la mayoría de la disponibilidad de tierra en el submercado Sureste, casi 60% de los proyectos en construcción se encuentran en esta zona.
- Con el beneficio logístico de frontera de Ciudad Juárez, el 50% de la absorción fue para servicios de *3PL* y *Supply Chain*.

Resumen de Mercado

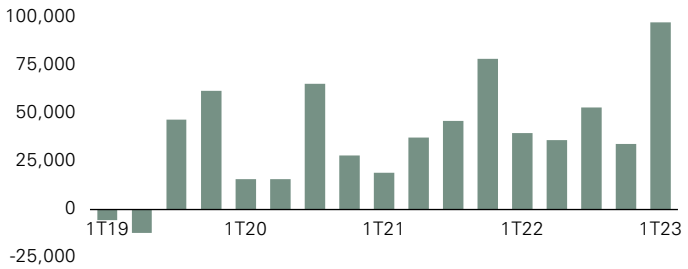
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m²)	7.6M	7.5M	6.8M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.4%	0.2%	0.6%	→
Absorción Neta Trimestral (m²)	97,549	34,122	39,793	→
Precio de Renta (USD/m²/mes)	$6.86	$6.73	$5.38	↑
En Construcción (m²)	296,726	391,778	85,428	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



NEWMARK

Estadísticas por Submercado

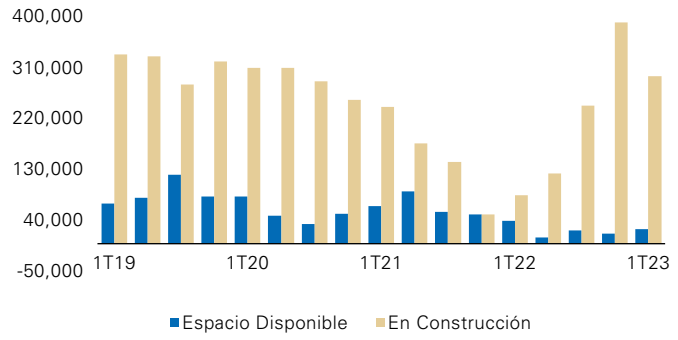
	Inventario Total (m²)	En Construcción (m²)	Disponibilidad Total (m²)	Tasa de Disponibilidad Total	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Renta Promedio en Construccion (USD/m²/mes)	Precio de Renta Promedio Disponible (USD/m²/mes)
Central	0.9M	0	0	0.0%	0	0	$0.00	$0.00
Norte	0.6M	0	0	0.0%	0	0	$0.00	$0.00
Oriente	0.5M	47,553	0	0.0%	0	0	$5.92	$0.00
Poniente	1.0M	19,899	12,259	1.2%	42,743	42,743	$7.00	$6.03
San Jerónimo	0.1M	0	0	0.0%	0	0	$0.00	$0.00
Sur	0.8M	43,204	13,934	1.7%	0	0	$7.09	$6.46
Sureste	2.6M	170,107	5,461	0.2%	48,306	48,306	$7.09	$6.89
Suroeste	1.1M	15,964	0	0.0%	0	0	$6.46	$0.00
Ciudad Juárez	**7.6M**	**296,726**	**31,656**	**0.4%**	**97,549**	**97,549**	**$6.86**	**$6.37**

Cierres Destacados

Empresa	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Prologis II	Centro Industrial Juarez	Poniente	Renta	42,700
CJS 06A	Upsite CJS	Sureste	Renta	18,400
CJS 05	Upsite CJS	Sureste	Renta	18,400
Southpark III	IGS Southpark	Suroeste	Renta	5,500

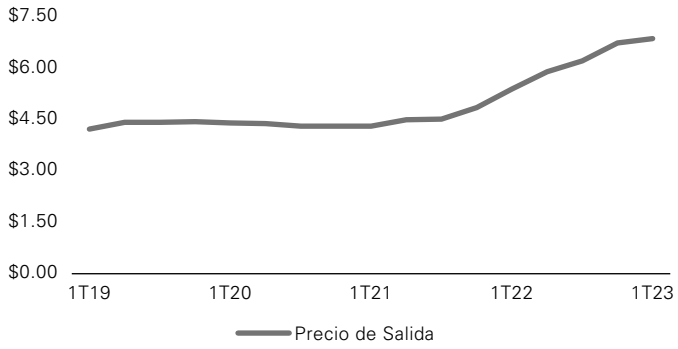
Disponibilidad Actual y Próxima 2019 - 2023

en miles de m²



Precios de Salida 2019 – 2023

USD/m²/mes

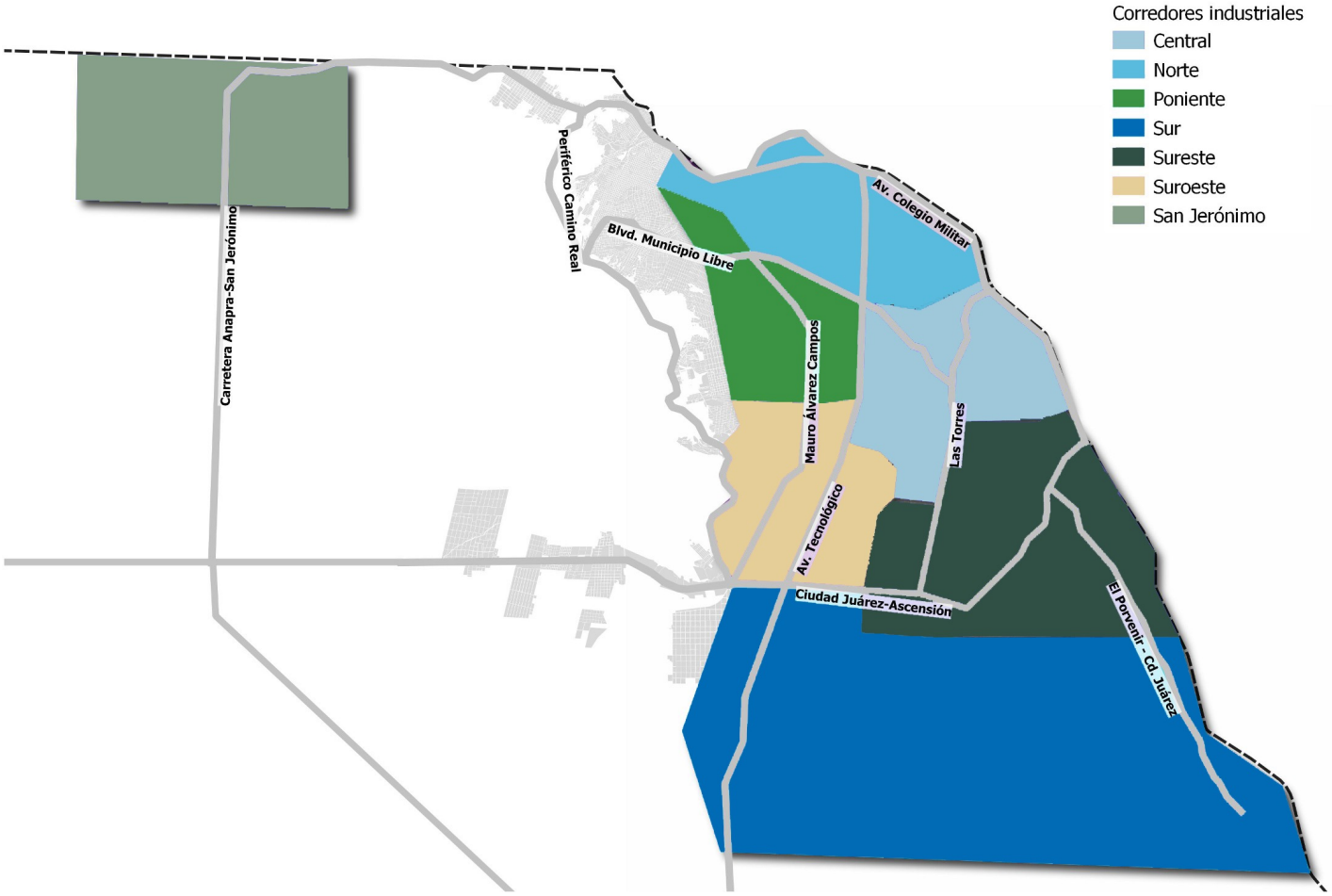


Para mayor información:

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

Genaro López
Market Analyst
genaro.lopez@nmrk.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 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.