

Tijuana Mercado Industrial

Un Mercado Sano

La actividad en el mercado ha continuado atrayendo nuevos proyectos e inversión. Desarrolladores como FINSA, que estuvieron inactivos por mucho tiempo, están iniciando nuevos proyectos como una planta de más de 40,000 m² para Scantibodies. Otro de estos desarrolladores es Fibra Macquarie, que ha iniciado el desarrollo de un nuevo parque al sur de la ciudad con 3 edificios y mas de 50,000 m² de GLA. En el Este, vemos la llegada de HINES con el Tijuana Tech Park, un proyecto muy similar a su parque industrial de Guadalajara. Este proyecto contara con 3 naves de mas de 20,000 m² cada una.

Seguimos recibiendo más y más proyectos de inversión, algunos de estos de empresas que habían estado anteriormente en proyectos residenciales y comerciales y ahora buscan ampliar su portafolio al rubro industrial. Strategia Fund es uno de estos con su próximo desarrollo de Deer Park, un proyecto de 30,000 m².

Todos estos anuncios y desarrollos solo demuestran que el mercado industrial de la frontera seguirá floreciendo y creciendo.

Condiciones Actuales

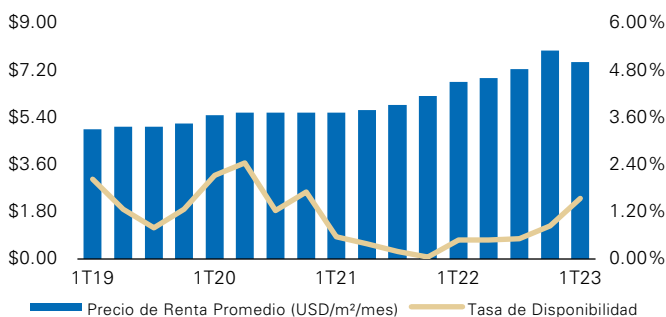
- Los precios de salida se han estabilizado arriba de los \$7.50 USD, pero todo indica que podrían subir un poco más en el resto del 2023.
- La tasa de disponibilidad se mantiene en un punto bajo, apenas arriba del 1%.
- Los desarrolladores siguen creciendo en la zona Este y Sur de la ciudad con FINSA, FIBRA Macquarie y HINES anunciando parques industriales

Resumen de Mercado

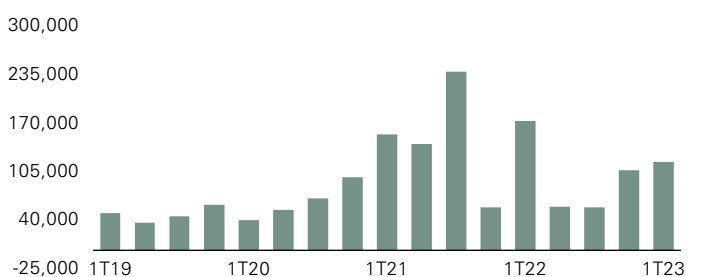
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.3M	7.2M	6.8M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.6%	0.8%	0.5%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	118,316	107,660	173,361	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.73	\$8.00	\$6.78	→
En Construcción (m ²)	269,089	346,545	268,770	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



Disponibilidad Se Mantiene En Bajos Históricos

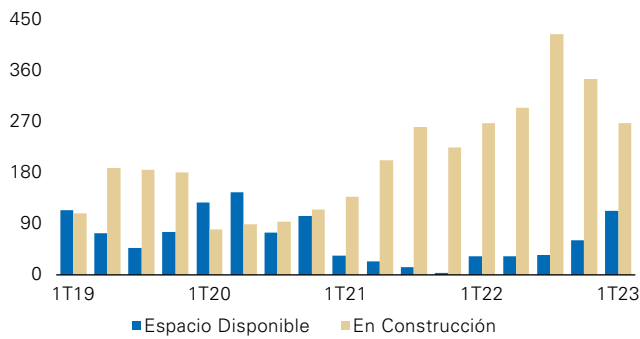
La disponibilidad aumentó a 1.6% con la entrega de un edificio de casi 20,000 m² en la zona Este de la ciudad. La construcción sigue dando abasto a la demanda actual, lo cual mantiene la absorción alta pero disponibilidad baja. El *pre-leasing* sigue llevándose la mayoría de la actividad industrial.

Precios Podrían Subir

Los precios de espacios Clase A han llegado a un punto histórico con algunas disponibilidades llegando a los \$8.00 USD/m² en varios submercados, pero se han mantenido justo bajo este punto en el promedio de la ciudad. Las propuestas por espacios disponibles siguen llegando arriba de estos números lo que indica que los cierre podrían subir los precios de la ciudad para final de año. El incremento mas agresivo lo vimos en 2022, pero 2023 podría ver un ascenso estable y controlado.

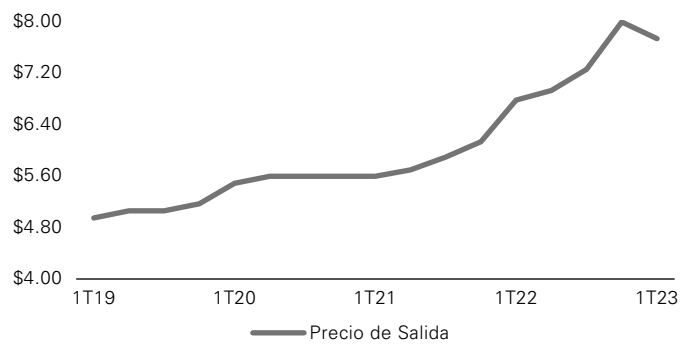
Disponibilidad Actual y Próxima 2019 - 2023

en miles de m²



Precios de Salida 2019 – 2023

USD/m²/mes



Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	En Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad Total	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Disponible (USD/m ² /mes)
Central – Lago	1.3M	12,003	0	0.00%	19,200	19,200	\$7.75	\$0.00
Florido – Blvd. 2000	2.2M	94,234	36,681	1.68%	41,453	23,113	\$8.07	\$8.07
Libramiento	1.6M	95,757	44,965	2.90%	74,344	69,714	\$7.53	\$7.32
Otay – Alamar	2.2M	0	4,207	0.19%	4,207	0	\$0.00	\$7.32
Playas - Oeste	0.1M	0	0	0.00%	0	0	\$0.00	\$0.00
Tijuana	7.3M	201,994	85,853	1.17%	139,205	112,027	\$7.80	\$7.64

Operaciones Principales				
Edificio	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Scantibodies	FINSA Blvd 2000	Florido – Blvd 2000	BTS	41,453
Logisti-K	Parque Sur	Florido – Blvd 2000	Subarrendamiento	20,996
MR04	VP MegaRegion	Libramiento	Renta	20,215
Boeing	Pacifico	Libramiento	Renta	7,877

Próximas Edificaciones				
Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Scantibodies	FINSA	Florido – Blvd 2000	BTS	41,453
Prisma IV	ATISA	Libramiento	Spec	40,162
FINSA Rosarito	FINSA	Rosarito	Spec	34,010
Hubs NW1	MEOR	Florido – Blvd 2000	Spec	19,600
N5	RMSG	Libramiento	Spec	15,776
Topacio	ATISA	Libramiento	Spec	13,940
Chardonnay	PICSA	Tecate	Spec	12,168
GF5 Santa Fe	Privado	Libramiento	Spec	11,865
Florido Este	Privado	Florido – Blvd 2000	Spec	11,818
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,854
Mercurio II	ATISA	Libramiento	Spec	8,816
Zircon	ATISA	Libramiento	Spec	7,877
Meseta IV	TYG	Florido – Blvd 2000	Spec	7,200
Realito II	TYG	Florido – Blvd 2000	Spec	7,163
Amapolas 3	UL Baja	Central	Spec	7,112
Real de Rosarito 2	Privado	Rosarito	Spec	6,289
Grenache	Cadena	Rosarito	Spec	5,775
Misiones 3	TYG	Florido – Blvd 2000	Spec	4,891

Estadísticas por Submercado								
	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Disponibilidad Total (m ²)	Tasa de Disponibilidad Total	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Disponible (USD/m ² /mes)
Tijuana	7.3M	201,994	85,853	1.17%	139,205	112,027	\$7.80	\$7.64
Rosarito	0.3M	40,299	0	0.00%	6,289	6,289	\$7.00	\$0.00
Tecate	0.5M	26,797	0	0.00%	0	0	\$7.22	\$0.00
Total de Mercado	8.2M	269,089	85,853	1.05%	145,493	118,316	\$7.73	\$7.64

Para mayor información:

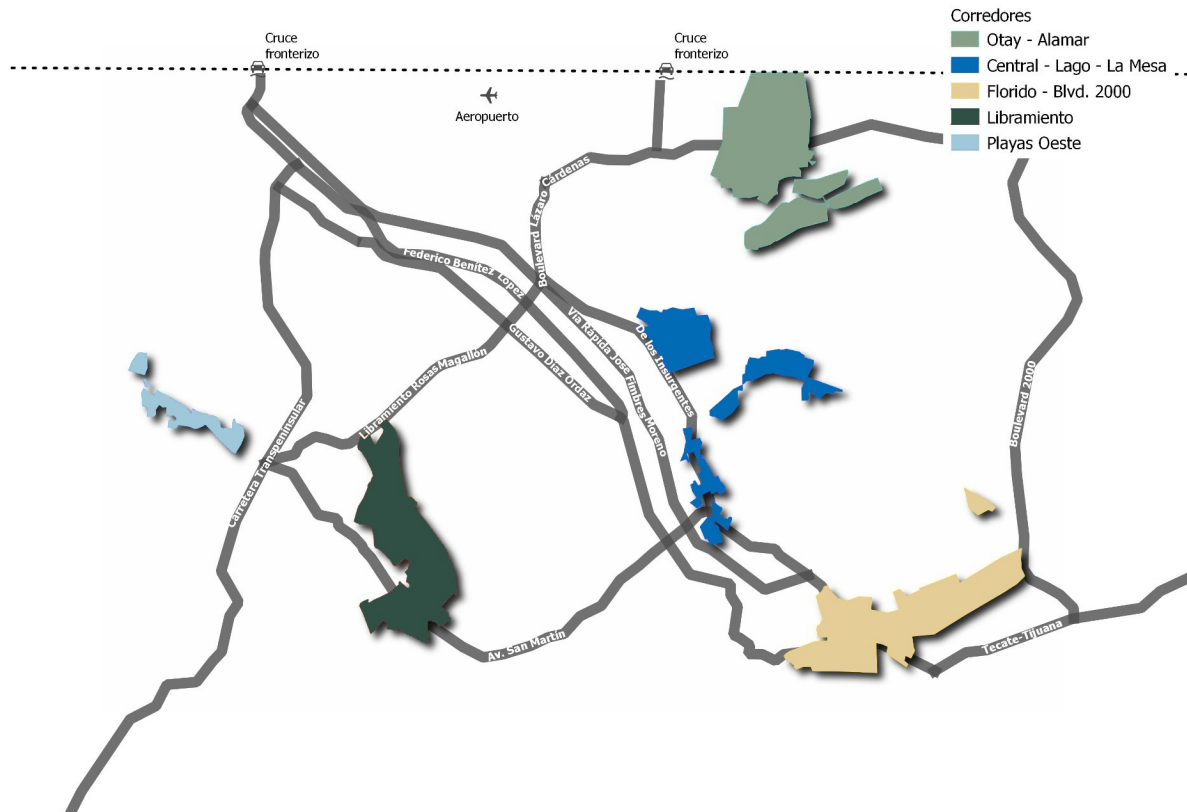
Tijuana

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.la/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.