

Ciudad Juárez Mercado Industrial

La Frontera Creciente

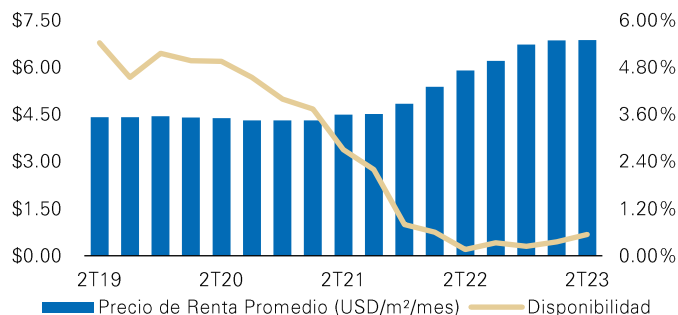
Ciudad Juárez siempre ha sido un mercado sano, tanto que había mostrado mucha estabilidad y poco crecimiento hasta el año pasado. Se ha disparado la construcción y la demanda en toda la frontera ha mantenido la oferta estable pero no abundante.

La construcción en Ciudad Juárez ha estado en uno de sus puntos más altos en los años recientes, con más y más empresas apostándole a la frontera, tanto de FIBRAS establecidas, como FIBRA Upsite, y nuevos desarrolladores privados, como Prosperity.

La disponibilidad continua baja con un ligero aumento por la entrega de construcciones y una desocupación. La logística sigue siendo el factor principal guiando la absorción, con todas las operaciones reportadas siendo en este sector o en servicio del mismo. Los precios se mantienen debajo de \$7.00 USD/m² en promedio por la actividad en el mercado Poniente, aunque muchos espacios están ofreciéndose cerca de los \$8.00 USD/m² con la tendencia nacional del alza, la cual ha sido más agresiva en el Norte por los precios dolarizados y los incrementos en la mayoría de los contratos según el US-CPI que tuvo un disparo agresivo a finales del año pasado.

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



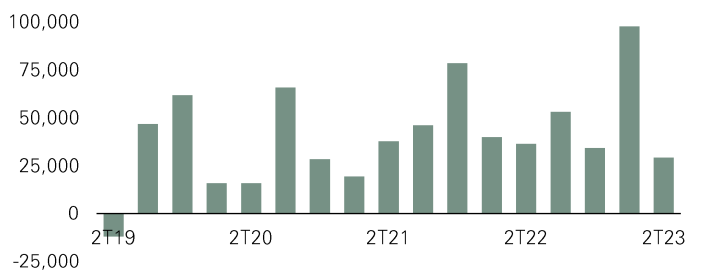
Condiciones Actuales

- Los precios para espacio clase A se mantienen en un alto histórico con todas las opciones arriba de los \$6.20 USD/m²/mes.
- Con la mayoría de la disponibilidad de tierra en el submercado Sureste, casi 40% de los proyectos en construcción se encuentran en esta zona.
- Con el beneficio logístico de frontera de Ciudad Juárez, la absorción sigue enfocada para servicios de 3PL y Supply Chain.

Resumen de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.6M	7.6M	7.0M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	0.4%	0.2%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	38,290	97,549	36,35	→
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.87	\$6.86	\$5.92	↑
En Construcción (m ²)	314,522	296,726	120,774	→

ABSORCIÓN NETA (m²)



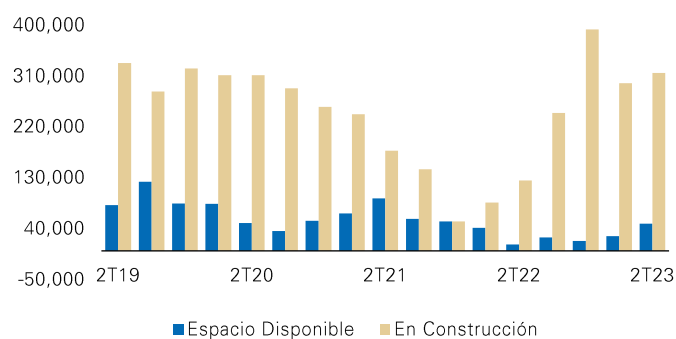
Estadísticas por Submercado

	Inventario Total (millones m ²)	En Construcción (m ²)	Disponib. Total (m ²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Absorción Neta Acumulada (m ²)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Promedio Disponible (USD/m ² /mes)
Central	0.9	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Norte	0.6	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Oriente	0.5	47,553	0	0.0%	22,122	22,122	22,122	\$7.00	\$0.00
Poniente	1.0	19,899	19,484	1.9%	7,035	-95	42,648	\$7.00	\$6.03
San Jerónimo	0.1	0	0	0.0%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Sur	0.8	108,236	13,935	1.6%	0	0	0	\$7.15	\$6.46
Sureste	2.7	122,870	14,913	0.6%	0	0	54,806	\$6.80	\$6.46
Suroeste	1.1	15,964	0	0.0%	7,134	7,134	7,134	\$7.53	\$0.00
Ciudad Juárez	7.6	314,522	48,332	0.5%	36,290	29,161	126,710	\$7.00	\$6.28

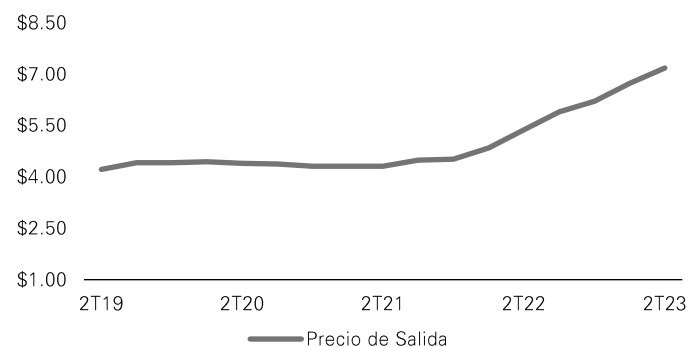
Cierres Destacados

Empresa/Nave	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
DB Schenker	VestaPark Juarez Oriente	Oriente	Renta	22,100
Intermex JZ 15B	Panamericano	Suroeste	Renta	7,100
NCH	Stand Alone	Poniente	Renta	7,000

Disponibilidad vs Superficie en Construcción

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 22010
t 664-375-1446

Genaro Lopez

Market Analyst
genaro.lopez@nmrk.com

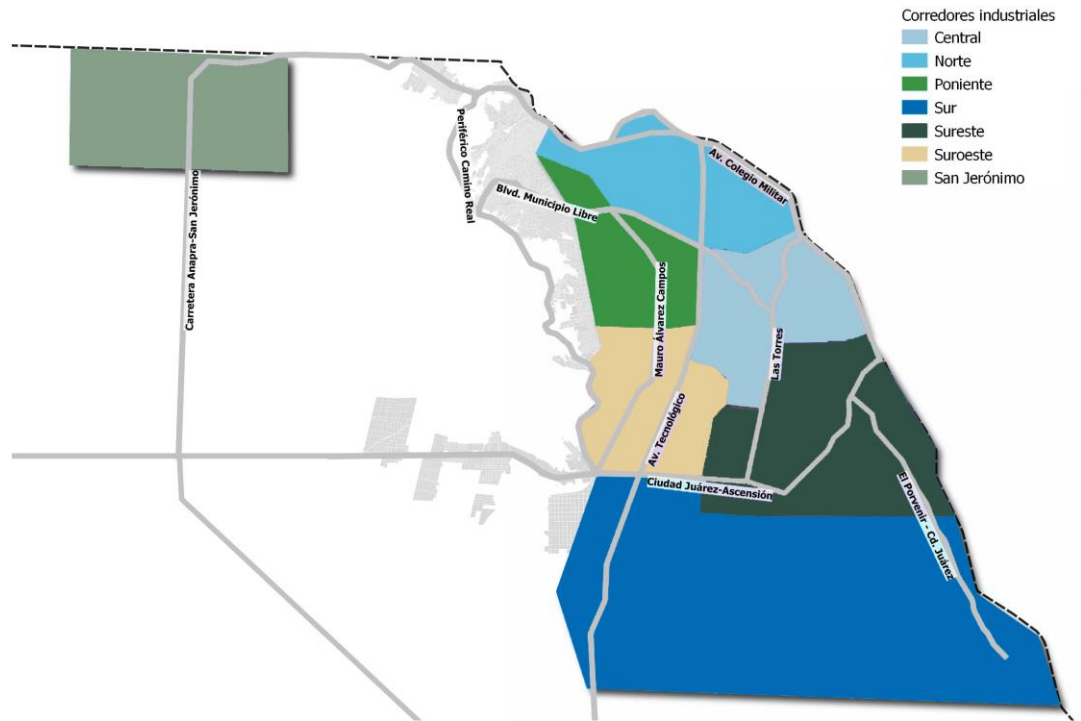
Ciudad de Mexico

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. Mexico-Toluca 5420-PH1
Santa Fe, CDMX 05230

Juan Flores

Market Research Director Latam
juan.flores@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.