



Tijuana Mercado Industrial

Movimientos en Construcción y Tierra

El enfoque sigue siendo la construcción y compra de tierra en la ciudad: con la construcción aumentando en Rosarito y Valle Redondo, los precios de tierra suben y suben. Al este, edifican nuevos jugadores como HINES y al sur, IAMSA abre nuevos horizontes con su primer parque en Rosarito. La oferta puede seguir creciendo, pero la demanda sigue sin dejar que la disponibilidad escale demasiado. De los 58 mil metros cuadrados que fueron arrendados en este trimestre, 62% fueron construcciones o *Build-To-Suits*, mientras que el 38% fueron desocupaciones de Clase A y B.

Aun con la disponibilidad tan baja y el *pre-leasing*, estamos viendo una alta disponibilidad de oferta en subarrendamiento, fuentes como DATOZ muestran un 0.2% de oferta en subarrendamientos en lo que va del año.

En buenas noticias, se proyecta que el inventario siga creciendo y con los proyectos que Tijuana, Rosarito y Tecate tienen en puerta, podríamos llegar a los 9 millones de metros cuadrados antes del 2025. Es posible que, con este crecimiento, veamos nuevos submercados abrirse en la ciudad al este y al sur: Valle Redondo y Santa Fe.

Condiciones Actuales

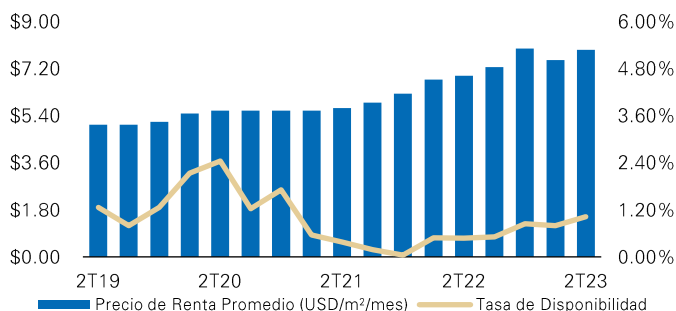
- Los precios de salida están cada vez más cerca de los \$8.00 USD por metro cuadrado.
- La tasa de disponibilidad se mantiene en un punto bajo, apenas arriba del 1%.
- Los desarrolladores siguen creciendo en la zona Este y Sur de la ciudad, podríamos ver la apertura de nuevos submercados en los reportes próximamente.

Resumen de Mercado

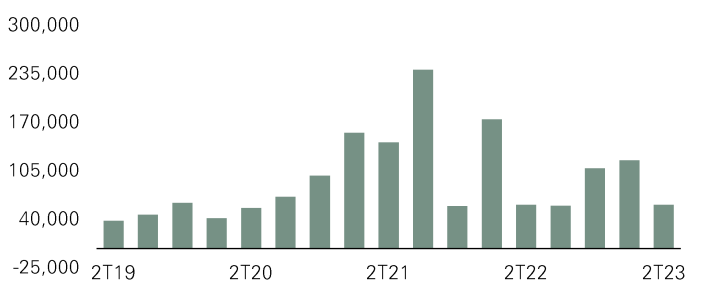
| | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Año Anterior | Proyección a 12 Meses |
|---|------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| Inventario Total (m ²) | 7.4M | 7.3M | 6.9M | ↑ |
| Tasa de Disponibilidad | 1.0% | 0.8% | 0.5% | → |
| Absorción Neta Trimestral (m ²) | 58,919 | 118,316 | 87,815 | ↑ |
| Precio de Renta (USD/m ² /mes) | \$7.97 | \$7.73 | \$6.93 | → |
| En Construcción (m ²) | 263,412 | 269,089 | 295,821 | ↑ |

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



Disponibilidad vs Subarrendamiento

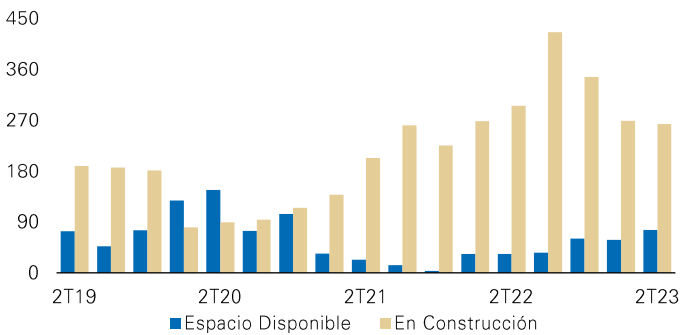
La disponibilidad no subirá del 1% en lo que queda del 2023, pero podríamos ver un nuevo indicador en el horizonte. En lo que lleva del año hemos visto más ofertas de espacios en subarrendamiento. Ha habido fluctuaciones, considerando que los plazos para este tipo de renta son mucho más cortos que el de un contrato tradicional, pero podríamos ver una oferta de más de 50,000 metros en subarrendamiento durante el siguiente trimestre.

Precios Seguirán Subiendo

Con la llegada de nuevos inversionistas y la rapidez de los arrendamientos por el *pre-leasing*, los precios siguen en subida en varios mercados. Libramiento y Central que eran áreas "menos cotizadas" anteriormente ahora cuentan con rentas arriba de las que vemos en El Florido y algunos contratos mucho más arriba que naves en Otay. Esto solo indica que veremos incrementos en los demás submercados dado que tienden a mantener la delantera en las tendencias.

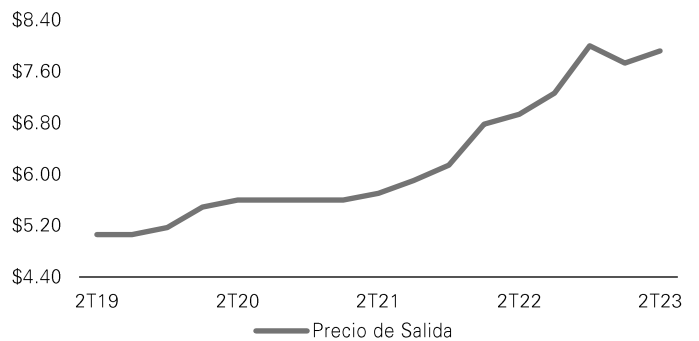
Disponibilidad vs Superficie en Construcción

en miles de m²



Precios de Salida 2019 – 2023

USD/m²/mes



Estadísticas por Submercado

| | Inventario (millones m ²) | En Construcción (m ²) | Disponibilidad (m ²) | Tasa de Disponibilidad | Absorción Bruta (m ²) | Absorción Neta (m ²) | Absorción Neta Acumulada (m ²) | Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes) | Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes) |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|--|
| Central – Lago | 1.3 | 4,891 | 0 | 0.00% | 8,121 | 8,121 | 27,321 | \$0.00 | \$9.69 |
| Florido – Blvd. 2000 | 2.2 | 82,416 | 26,180 | 1.2% | 7,840 | 0 | 23,113 | \$7.53 | \$8.07 |
| Libramiento | 1.6 | 116,472 | 42,239 | 2.7% | 31,430 | 31,430 | 101,144 | \$7.97 | \$7.86 |
| Otay – Alamar | 2.2 | 0 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | Z0.00 | \$0.00 |
| Playas - Oeste | 0.1 | 0 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | \$0.00 | \$0.00 |
| Tijuana | 7.4 | 203,779 | 68,419 | 1.03% | 47,390 | 39,551 | 151,578 | \$7.80 | \$7.99 |

Operaciones Principales

| Edificio | Parque Industrial | Submercado | Tipo | Metros Cuadrados |
|---------------------|-------------------|---------------------|-------|------------------|
| Diamond Electronics | Pacífico | Libramiento | Venta | 12,750 |
| Prisma X | Pacífico | Libramiento | BTS | 8,100 |
| Intermerk F2A | Florado | Florado – Blvd 2000 | Renta | 7,800 |
| Vinventions | Real de Rosarito | Rosarito | Renta | 7,200 |

Próximas Edificaciones

| Edificio | Desarrollador | Submercado | Tipo | Metros Cuadrados |
|--------------------|---------------|---------------------|------|------------------|
| Scantibodies | FINSA | Florado – Blvd 2000 | BTS | 41,453 |
| Prisma IV | ATISA | Libramiento | Spec | 40,162 |
| FINSA Rosarito | FINSA | Rosarito | Spec | 34,010 |
| MegaRegion 4 | VESTA | Libramiento | Spec | 20,700 |
| Hubs NW1 | MEOR | Florado – Blvd 2000 | Spec | 19,600 |
| N5 | RMSG | Libramiento | Spec | 15,776 |
| Topacio | ATISA | Libramiento | Spec | 13,940 |
| GF5 Santa Fe | Privado | Libramiento | Spec | 11,865 |
| Pamprica | Privado | Tecate | Spec | 8,854 |
| Mercurio II | ATISA | Libramiento | Spec | 8,816 |
| Zircon | ATISA | Libramiento | Spec | 7,877 |
| Meseta IV | TYG | Florado – Blvd 2000 | Spec | 7,200 |
| Realito II | TYG | Florado – Blvd 2000 | Spec | 7,163 |
| Real de Rosarito 2 | Privado | Rosarito | Spec | 6,289 |
| Grenache | Cadena | Rosarito | Spec | 5,775 |
| Misiones 3 | TYG | Florado – Blvd 2000 | Spec | 4,891 |
| MegaRegion 2B | VESTA | Libramiento | Spec | 4,706 |

Estadísticas por Submercado

| | Inventario (millones m ²) | En Construcción (m ²) | Disponibilidad (m ²) | Tasa de Disponibilidad | Absorción Bruta (m ²) | Absorción Neta (m ²) | Absorción Neta Acumulada (m ²) | Precio de Renta Promedio (USD/m ² /mes) | Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m ² /mes) |
|-------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|--|---|--|---|
| Tijuana | 7.4 | 203,779 | 68,419 | 1.0% | 47,390 | 39,551 | 151,578 | \$7.80 | \$7.99 |
| Rosarito | 0.3 | 40,299 | 0 | 0.0% | 7,200 | 7,200 | 13,489 | \$0.00 | \$7.65 |
| Tecate | 0.5 | 14,628 | 0 | 0.0% | 12,168 | 12,168 | 12,168 | \$0.00 | \$7.97 |
| Total de Mercado | 8.3 | 258,706 | 68,419 | 0.83% | 66,758 | 58,919 | 177,235 | \$7.80 | \$7.92 |

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@nrmk.com

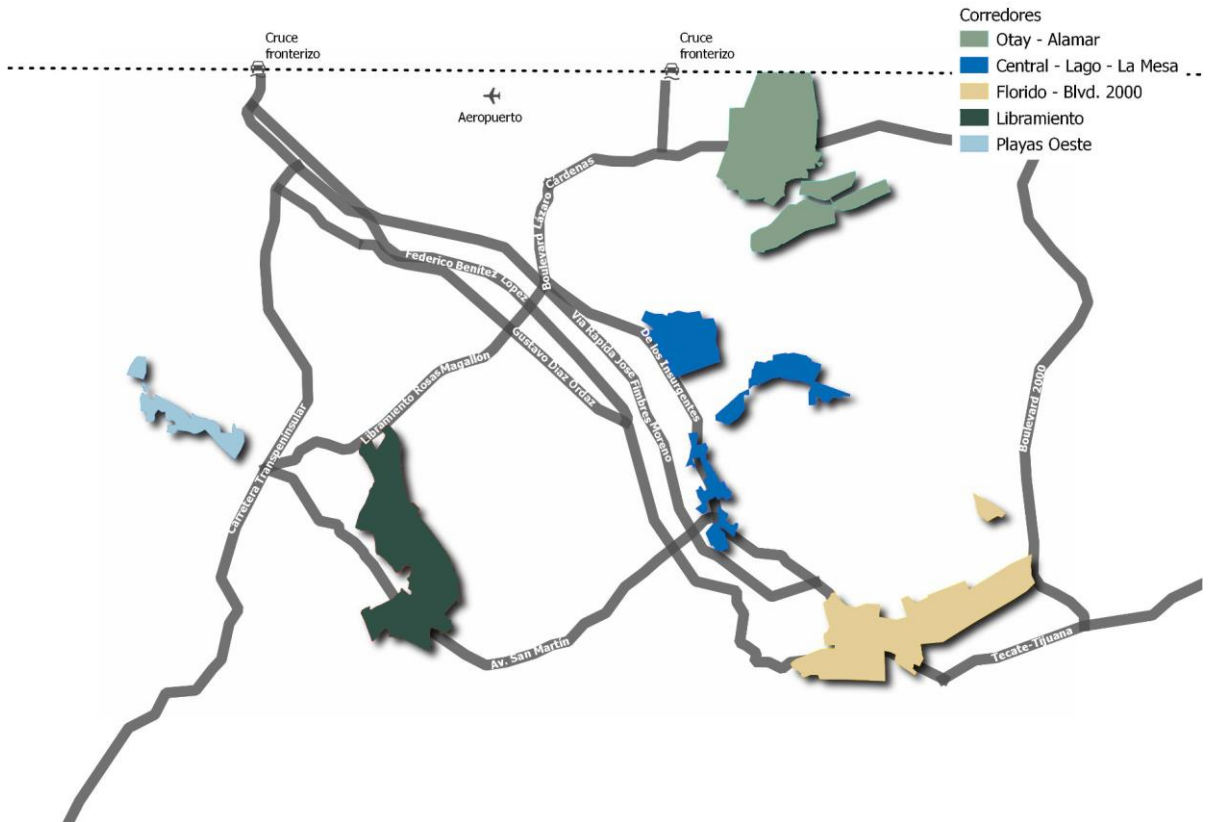
Ciudad de Mexico

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

Juan Flores

Market Research Director Latam
juan.flores@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.