

Ciudad Juárez Mercado Industrial

Construcción eleva disponibilidad.

El mercado sigue creciendo, con altos históricos en construcción en el sur de la ciudad. La tasa de disponibilidad logró llegar arriba del 1% por primera vez en los últimos 2 años por la entrega de varios proyectos especulativos. Aun con las opciones disponibles siendo diversas, podemos esperar que la mayoría si no toda esta esté firmada antes de terminar el año con varias de estas ya en "negociaciones avanzadas", según nos dicen los desarrolladores.

ROCA, MEOR y VESTA le siguen apostando a la frontera con la construcción de varias naves arriba de los 20,000 m². Otros desarrolladores que llevan años instalados en la ciudad continúan con el crecimiento de sus portafolios, como Intermex con más de 50,000 m² en construcción con 3 naves en el submercado Sur.

Con el resto de la frontera subiendo sus precios, Juárez está acercándose a un mínimo de \$7.00 USD/m², un punto históricamente alto para la ciudad. Podemos esperar que en la primera mitad del siguiente año llegue arriba de los \$8.00 USD/m² con el desarrollo aun en marcha.

Condiciones Actuales

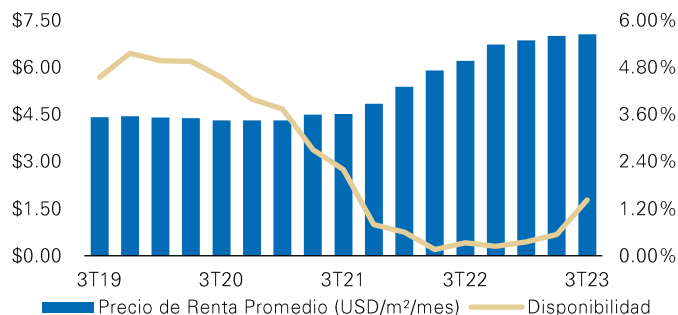
- Los precios para espacio clase A se mantienen en un alto histórico con todas las opciones cerca de los \$7.00 USD/m².
- Con la mayoría de la disponibilidad de tierra en el submercado Sureste, más del 50% de los proyectos en construcción se encuentran en esta zona.
- Con el beneficio logístico de frontera de Ciudad Juárez, la absorción sigue enfocada para servicios logísticos y el sector automotriz.

Resumen de Mercado

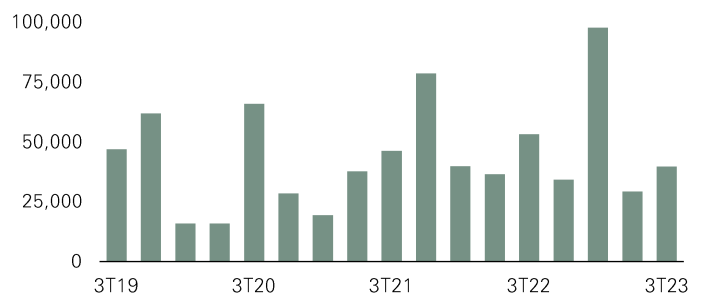
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.7M	7.6M	7.2M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.4%	0.5%	0.3%	↓
Absorción Neta Trimestral (m ²)	39,669	29,161	53,097	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$7.05	\$7.00	\$6.21	↑
En Construcción (m ²)	393,438	314,522	243,926	→

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



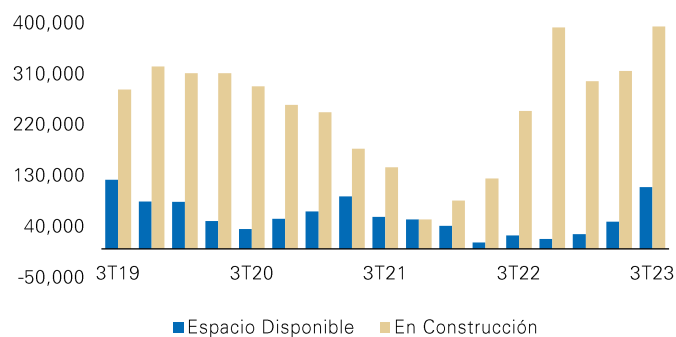
Estadísticas por Submercado

	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	0.9	18,000	0	0.0%	9,292	9,292	9,292	-	\$7.00
Norte	0.6	0	0	0.0%	0	0	0	-	-
Oriente	0.5	47,554	0	0.0%	0	0	22,122	-	\$7.00
Poniente	1.0	0	7,130	0.7%	5,224	5,224	47,872	\$6.46	-
San Jerónimo	0.1	0	0	0.0%	0	0	0	-	-
Sur	0.9	111,919	37,640	4.3%	0	0	0	\$6.46	\$7.16
Sureste	2.7	193,594	64,303	2.4%	18,011	18,011	72,817	\$7.00	\$7.01
Suroeste	1.1	22,372	0	0.0%	7,134	7,134	14,277	-	\$7.00
Total	7.7	393,438	109,063	1.42%	39,669	39,669	166,379	\$6.78	\$7.05

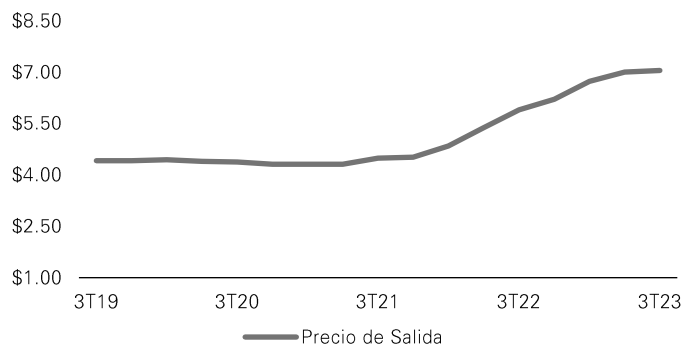
Cierres Destacados

Empresa/Nave	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
BPI	MEOR Hubs 1	Sureste	Renta	12,100
IGS Zaragoza II	Zaragoza	Central	Renta	9,300
Intermex JZ 15A	Panamericano	Suroeste	Renta	7,100

Disponibilidad Actual y Próximas Edificaciones 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 22010
t 664-375-1446

Genaro Lopez

Market Analyst
genaro.lopez@nrmk.com

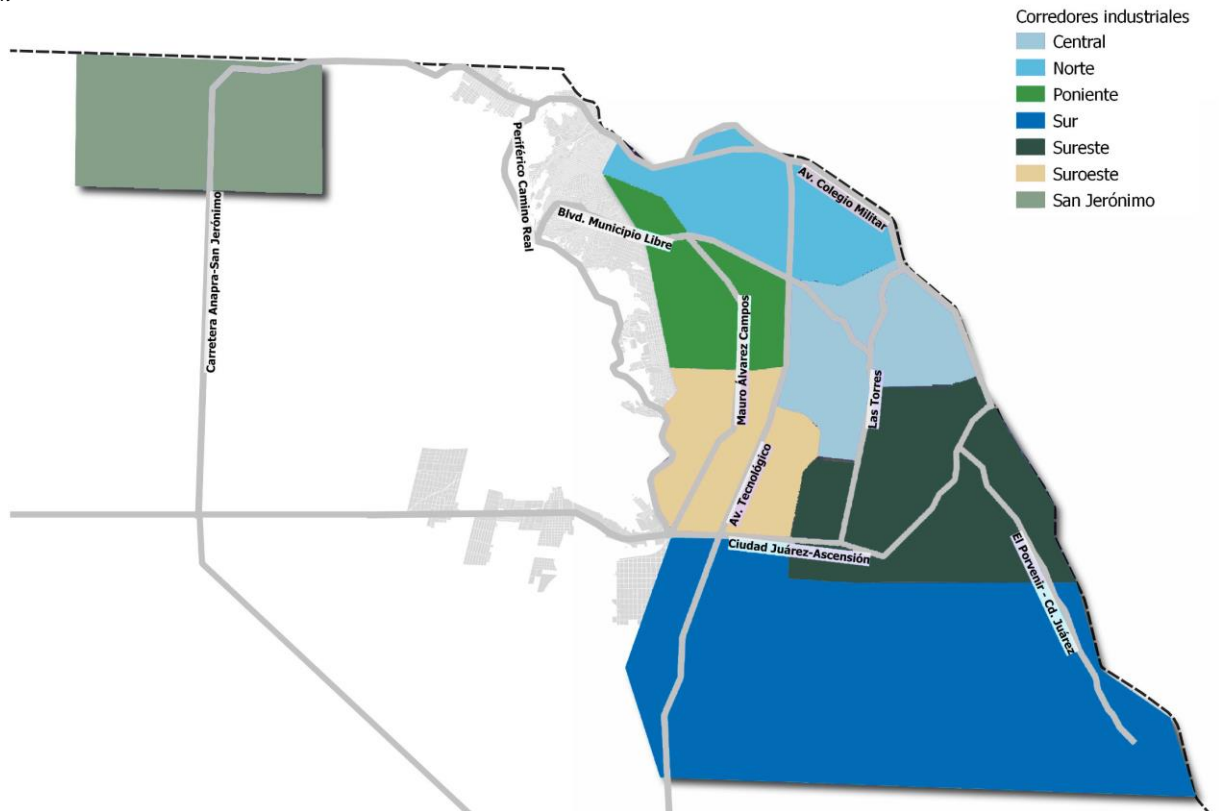
Ciudad de Mexico

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.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.