



Tijuana

Mercado Industrial

La Expansión de Tijuana

La construcción mantiene el mercado de Tijuana como punto focal de la frontera. Los precios de salida y cierres se mantienen en un alza estable y llegan a puntos históricamente altos.

Nuevos parques industriales empiezan su desarrollo para seguir impulsando la construcción al alza, en especial en las zonas que pronto serán considerados nuevos submercados. FIBRA Macquarie inicia movimientos de tierra en Macquarie Santa Fe al sur de la ciudad y REI construye su BTS para DHL en Industrial Pacific Gate a la entrada del área industrial de Valle Redondo.

El subarrendamiento sigue siendo un punto que deberíamos notar en el mercado. La alta demanda en periodos pasados empujó a algunos clientes a rentar espacios con la intención de subarrendarlos en el futuro, pero esta disponibilidad se ha detonado en periodos recientes con algunos espacios en las zonas industriales más cotizadas como Alamar y Florido, 2 de estas opciones dentro del mismo parque industrial en naves hermanas.

Condiciones Actuales

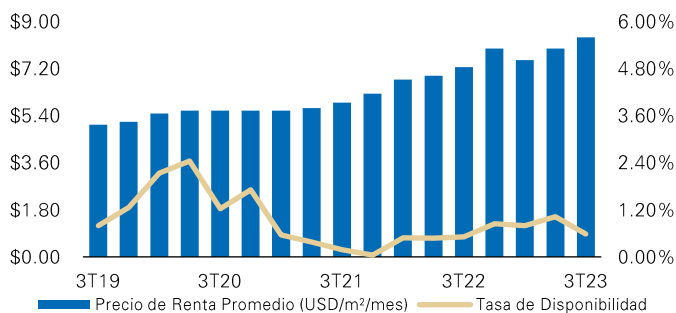
- Los precios de salida llegan arriba de los \$8.00 USD/m².
- La tasa de disponibilidad se mantiene en un punto bajo, menor de 1% y la construcción sobrepasa los 350,000 m² nuevamente.
- Los desarrolladores siguen creciendo en la zona Este y Sur de la ciudad, por lo que podríamos ver la apertura de nuevos submercados en los reportes próximamente.

Resumen de Mercado

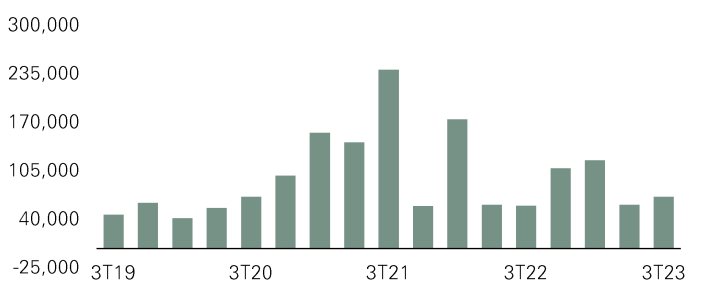
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (m ²)	7.5M	7.4M	6.9M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.7%	0.7%	0.5%	→
Absorción Neta Trimestral (m ²)	65,057	86,506	87,815	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$8.40	\$7.98	\$6.93	↑
En Construcción (m ²)	387,119	242,697	295,821	↑

Análisis de Mercado

PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



ABSORCIÓN NETA (m²)



Disponibilidad vs Construcción

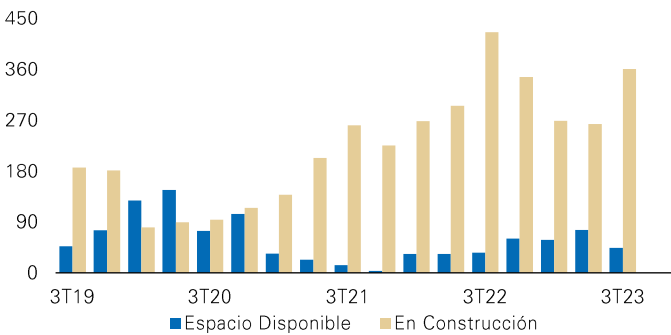
El pre-leasing mantiene la disponibilidad por bajo del 1% con muy pocos edificios en obra llegando a ser terminados antes de su arrendamiento. Los subarrendamientos de naves rentadas en el 2022 siguen estando justo por arriba de la verdadera tasa de disponibilidad con más de uno de esos espacios disponibles dentro del mismo parque industrial en la zona este de la ciudad y otros en el Alamar, considerada el área más cotizada después de Otay Industrial.

Precios Seguirán Subiendo

Los precios están cada vez más cerca de los \$10.00 USD/m². Con el alto interés en espacios en construcción y un ingreso sano de RFPs para estos, los desarrolladores siguen impulsando las rentas al alza. Podemos esperar que los precios continúen al alza si lo que indica la absorción nos ayuda a demostrar la demanda de espacios industriales. Con la situación topográfica de Tijuana, los precios de tierra se mantienen arriba de los \$100 USD/m² en la mayoría de la ciudad y esto solo incrementa los costos de desarrollo cada vez más.

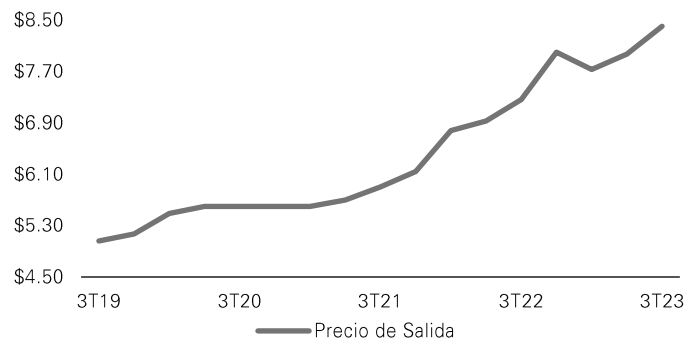
Disponibilidad Actual y Próxima 2019 - 2023

en miles de m²



Precios de Salida 2019 – 2023

USD/m²/mes



Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (millones 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	3,826	0	0.00%	0	0	27,231	\$0.00	\$9.69
Florido– Blvd. 2000	2.3	161,549	18,340	0.8%	11,818	11,818	34,931	\$8.07	\$8.29
Libramiento	1.7	89,611	13,096	0.8%	36,220	34,794	156,238	\$8.61	\$8.61
Otay – Alamar	2.2	0	0	0.00%	17,901	13,051	13,051	\$0.00	\$0.00
Playas - Oeste	0.1	0	0	0.00%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Tijuana	7.5	288,071	31,437	0.6%	65,939	59,663	231,541	\$8.30	\$8.44

Operaciones Principales

Edificio	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
GF5 Santa Fe	Stand Alone	Libramiento	Renta	11,850
Kuehne + Nagel	Stand Alone	Florido – Blvd 2000	Renta	11,800
Intermerk F2A	Florido	Florido – Blvd 2000	Renta	10,050

Próximas Edificaciones

Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Scantibodies	FINSA	Florido – Blvd 2000	BTS	41,453
Macquarie Santa Fe	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	37,721
FINSA Rosarito	FINSA	Rosarito	Spec	34,010
MegaRegion 5	VESTA	Libramiento	Spec	33,084
Hubs NW2	MEOR	Florido – Blvd 2000	Spec	28,400
Industrial Gate Pacific	REI	Florido – Blvd 2000	Spec	26,182
Tijuana Tech 1	HINES	Florido – Blvd 2000	Spec	24,459
Tijuana Tech 2	HINES	Florido – Blvd 2000	Spec	21,787
Hubs NW 1	MEOR	Florido – Blvd 2000	Spec	19,600
Solum	Privado	Florido – Blvd 2000	BTS	18,850
N18 San Pablo	Privado	Tecate	Spec	18,019
Waldos BTS	Privado	Libramiento	BTS	16,304
TIJ-07	RMSG	Libramiento	Spec	13,940
MegaRegion 6	VESTA	Libramiento	Spec	10,524
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,854
Mercurio II	ATISA	Libramiento	Spec	8,816
TIJ-09	RMSG	Libramiento	Spec	8,124
Poza del Encino	Cadena	Florido – Blvd 2000	Spec	7,000
Real de Rosarito 2	Privado	Rosarito	Spec	6,289
Grenache	Cadena	Rosarito	Spec	5,775
MegaRegion 2B	VESTA	Libramiento	Spec	4,706

Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m ²)	En Construcción (millones 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	7.5	314,252	31,437	0.59%	65,939	55,116	226,993	\$8.30	\$8.43
Rosarito	0.3	40,299	0	0.00%	9,941	9,941	23,429	\$0.00	\$7.97
Tecate	0.6	32,647	0	0.00%	0	0	12,168	\$0.00	\$8.29
Total	8.4	387,199	31,437	0.38%	75,880	65,057	262,590	\$8.30	\$8.40

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

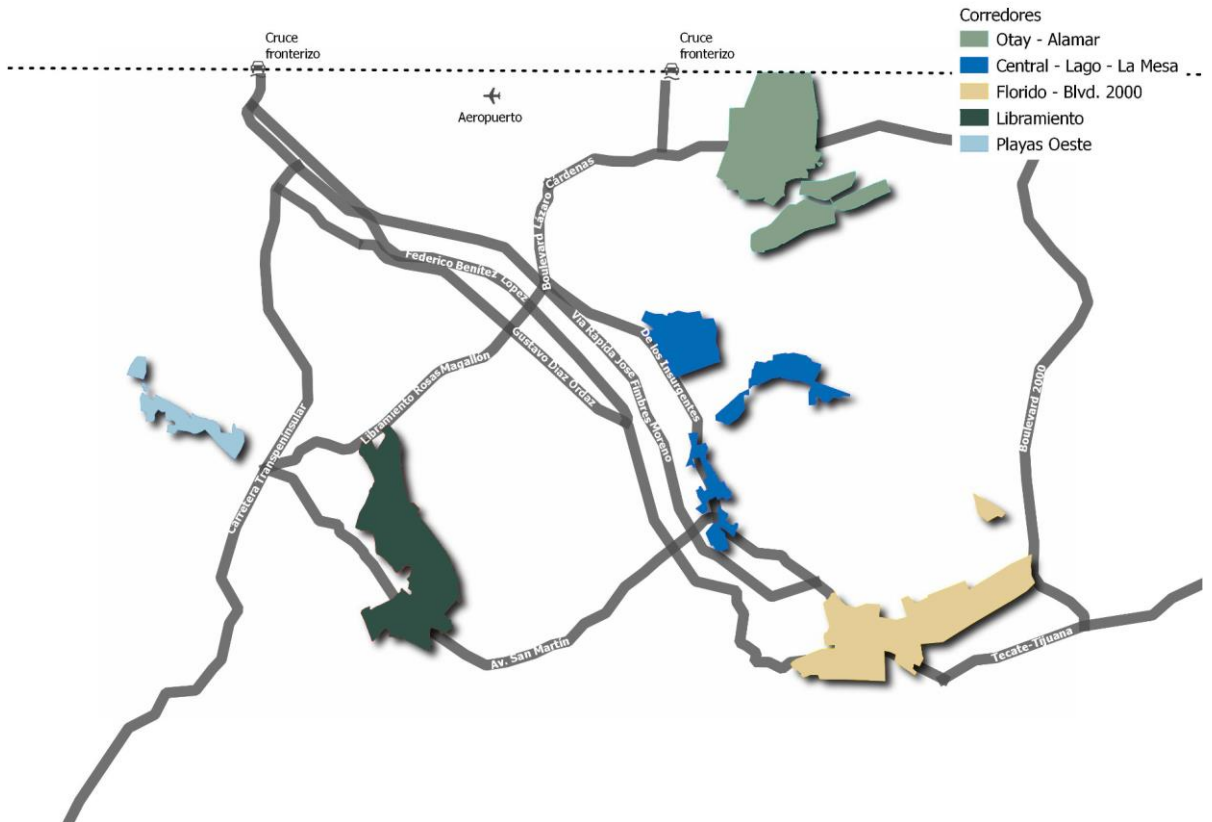
Ciudad de Mexico

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.