

# Tijuana

## Mercado Industrial

### Cierre de Otro Año Productivo

El 2023 ha sido uno de los años más sanos para el mercado de Tijuana. Los precios se han mantenido en un alza constante pero no exponencial como vimos a finales del 2022. La estabilidad ha permitido que el *pre-leasing* continúe, pero permita disponibilidad en la ciudad.

La construcción se mantiene sana con proyectos nuevos en Santa Fe como el de Macquarie y la expansión del submercado Florido – Blvd 2000 hacia la zona Este.

Las desocupaciones se mantuvieron mínimas con la mayoría de los espacios y clientes renovando. Aun cuando las empresas ya establecidas necesitaron disminuir su espacio, subarrendar es mejor opción que moverse a un espacio más pequeño dadas las condiciones actuales en el mercado. A causa de esto, la disponibilidad por subarrendamiento ha llegado arriba de la disponibilidad de espacios especulativos.

Los precios de renta no solo subieron si no también el estándar de incrementos anuales en los contratos, anteriormente veíamos un 2.5% fijo y ahora se establece un 3.5% como mínimo.

#### Condiciones Actuales

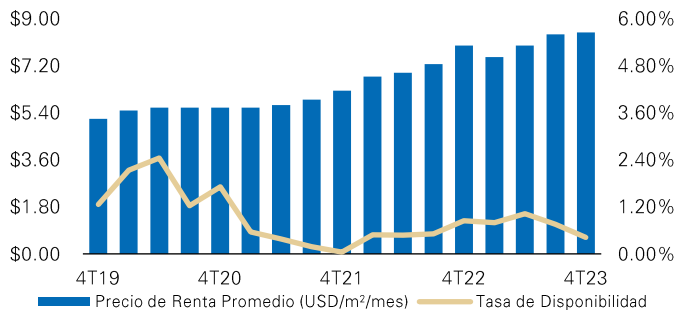
- Los incrementos anuales son una de las mayores amenazas a los nuevos tratos.
- Aun con la disponibilidad del mercado bajo el 1%, los espacios en subarrendamientos son cada vez más prevalentes.
- La construcción sigue estable y al alza con proyectos en casi todos los submercados manteniendo los inventarios en crecimiento por al menos los siguientes 2 años.

#### Resumen de Mercado

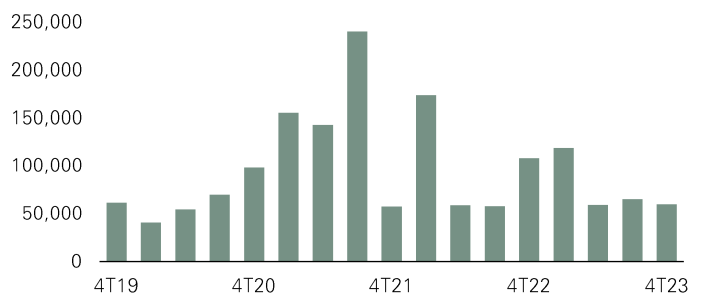
	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario Total (millones m <sup>2</sup> )	7.6	7.5	7.2	↑
Tasa de Disponibilidad	0.4%	0.7%	0.9%	→
Absorción Neta Trimestral (m <sup>2</sup> )	59,817	65,057	117,660	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$8.46	\$8.40	\$8.00	↑
En Construcción (m <sup>2</sup> )	346,217	387,119	346,545	↑

#### Análisis de Mercado

##### PRECIO DE RENTA Y TASA DE DISPONIBILIDAD



##### ABSORCIÓN NETA (m<sup>2</sup>)



### Disponibilidad vs Desocupación

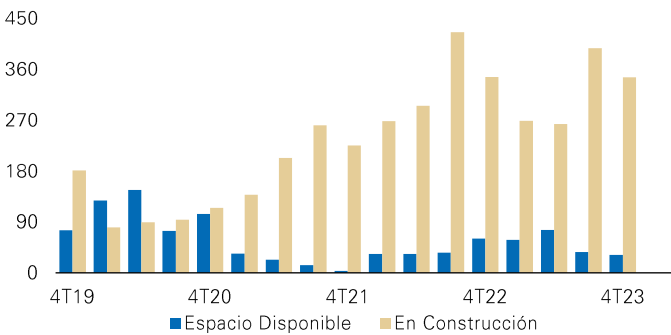
La disponibilidad se mantiene en un 0.4% del mercado. Los espacios que se iban a considerar para desocupación han renovado contratos en varias partes de la ciudad. Existen algunas empresas buscan desocupar para moverse a un espacio de menor tamaño, estas optan por mantener sus contratos y subarrendar su excedente para evitar exponerse a las condiciones actuales del mercado: términos más largos y precios más elevados.

### Incrementos Trimestrales y Anuales

Con los precios superando los \$10.00 USD/m<sup>2</sup> en algunas partes del mercado, vemos el promedio al alza. Uno de los temas principales no es solo los precios de salida altos o las pocas mejoras que otorgan los arrendadores, sino la energía y transformadores volviéndose una comodidad en lugar de una necesidad. Los incrementos anuales han golpeado más fuerte a la demanda, con muchos desarrolladores optando por mantener la condición del US-CPI en lugar de un incremento fijo o, en otros casos, poniendo un mínimo del 3.5%.

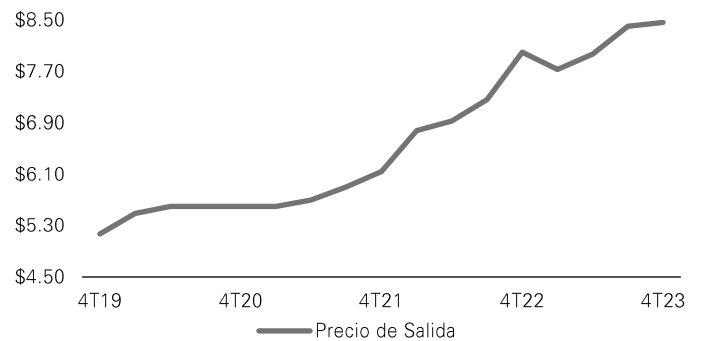
#### Disponibilidad Actual y Próxima 2019 - 2023

en miles de m<sup>2</sup>



#### Precios de Salida 2019 – 2023

USD/m<sup>2</sup>/mes



### Estadísticas por Submercado

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponib. Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib. Total	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Central – Lago	1.3	0	0	0.00%	0	0	27,321	\$0.00	\$9.69
Florida – Blvd. 2000	2.3	166,191	26,051	1.14%	16,824	9,113	44,2043	\$8.40	\$8.29
Libramiento	1.7	101,050	5,525	0.33%	13,096	10,770	167,008	\$8.61	\$8.61
Otay – Alamar	2.2	0	0	0.00%	22,117	22,117	30,621	\$0.00	\$0.00
Playas - Oeste	0.1	0	0	0.00%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
<b>Tijuana</b>	<b>7.6</b>	<b>267,241</b>	<b>31,577</b>	<b>0.42%</b>	<b>52,037</b>	<b>42,000</b>	<b>268,993</b>	<b>\$8.43</b>	<b>\$8.41</b>

Operaciones Principales				
Edificio	Parque Industrial	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
VOLEX	BTS	Otay - Alamar	Renta	22,100
LaZBoy Topacio	Stand Alone	Libramiento	Renta	13,100
FANOSA	BTS	Rosarito	Renta	11,500

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
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
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,854
Real de Rosarito 2	Privado	Rosarito	Spec	6,289
Piedras Blancas 1	Privado	Florido – Blvd 2000	Spec	6,030
Grenache	Cadena	Rosarito	Spec	5,775
Piedras Blancas 2	Privado	Florido – Blvd 2000	Spec	5,060

Estadísticas por Submercado									
	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponib. Total (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib. Total	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Promedio en Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Tijuana	7.6	289,357	31,577	0.42%	52,037	42,000	268,993	\$8.43	\$8.41
Rosarito	0.3	40,299	0	0.00%	17,817	17,817	41,247	\$0.00	\$8.40
Tecate	0.6	32,647	0	0.00%	0	0	12,168	\$0.00	\$9.15
<b>Total de Mercado</b>	<b>8.5</b>	<b>362,304</b>	<b>31,577</b>	<b>0.37%</b>	<b>69,854</b>	<b>59,817</b>	<b>322,407</b>	<b>\$8.43</b>	<b>\$8.46</b>

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

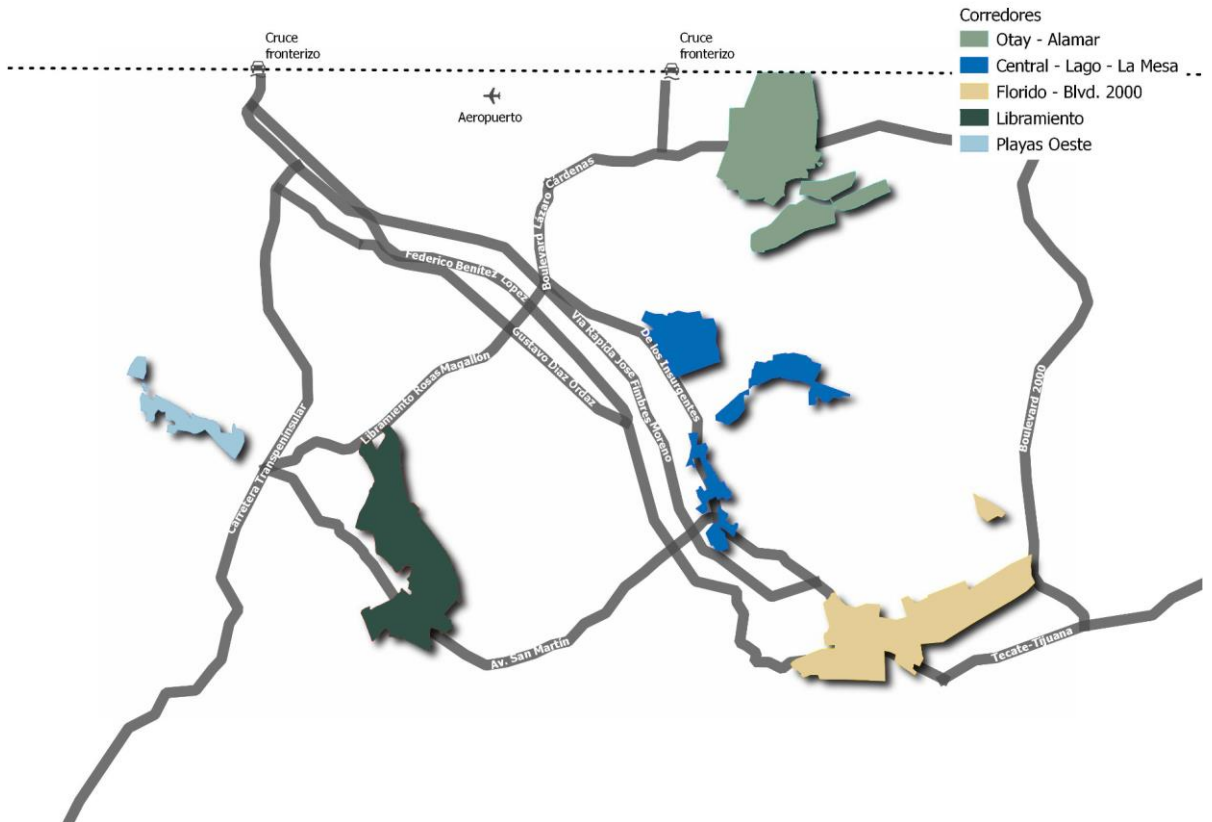
**Ciudad de Mexico**

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](http://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/](http://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.