

---

1T24

# Ciudad Juárez

# Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- La ciudad se beneficia de varios puentes fronterizos y el desarrollo impulsado al Sur permite el rápido acceso al Boulevard Independencia y con este el puente comercial
- La mayor problemática que hace frente Ciudad Juárez es la alta demanda eléctrica por las operaciones de manufactura en zonas industriales, esto ha impulsado al beneficio por empresas logísticas.

## Transacciones

- Prosperity firmo su edificio en el submercado Sur con Reis, un edificio especulativo de más de 19,500 m<sup>2</sup>.
- VESTA firmo con EATON en Sureste el edificio Q1
- Hodgen firmo un stand-alone en el submercado Norte, el único de esta zona en los últimos trimestres.

## Fundamentos de mercado

- El inventario industrial se acerca cada vez más a los 8 millones de metros cuadrados y se espera que llegue a este nivel antes de terminar el año.
- La superficie en construcción se mantiene arriba de los 300,000 m<sup>2</sup>.
- La tasa de disponibilidad llego arriba del 2% con la entrega de nuevos proyectos y la desocupación de naves en el submercado Poniente.

## Perspectivas

- Con el crecimiento en proyectos Clase A, podemos esperar que siga el incremento en la disponibilidad antes de que se establezca esta nuevamente a finales del 2024.
- Podemos esperar que los precios no lleguen arriba de los \$8.00 USD/m<sup>2</sup> hasta inicios del siguiente año.

1T24

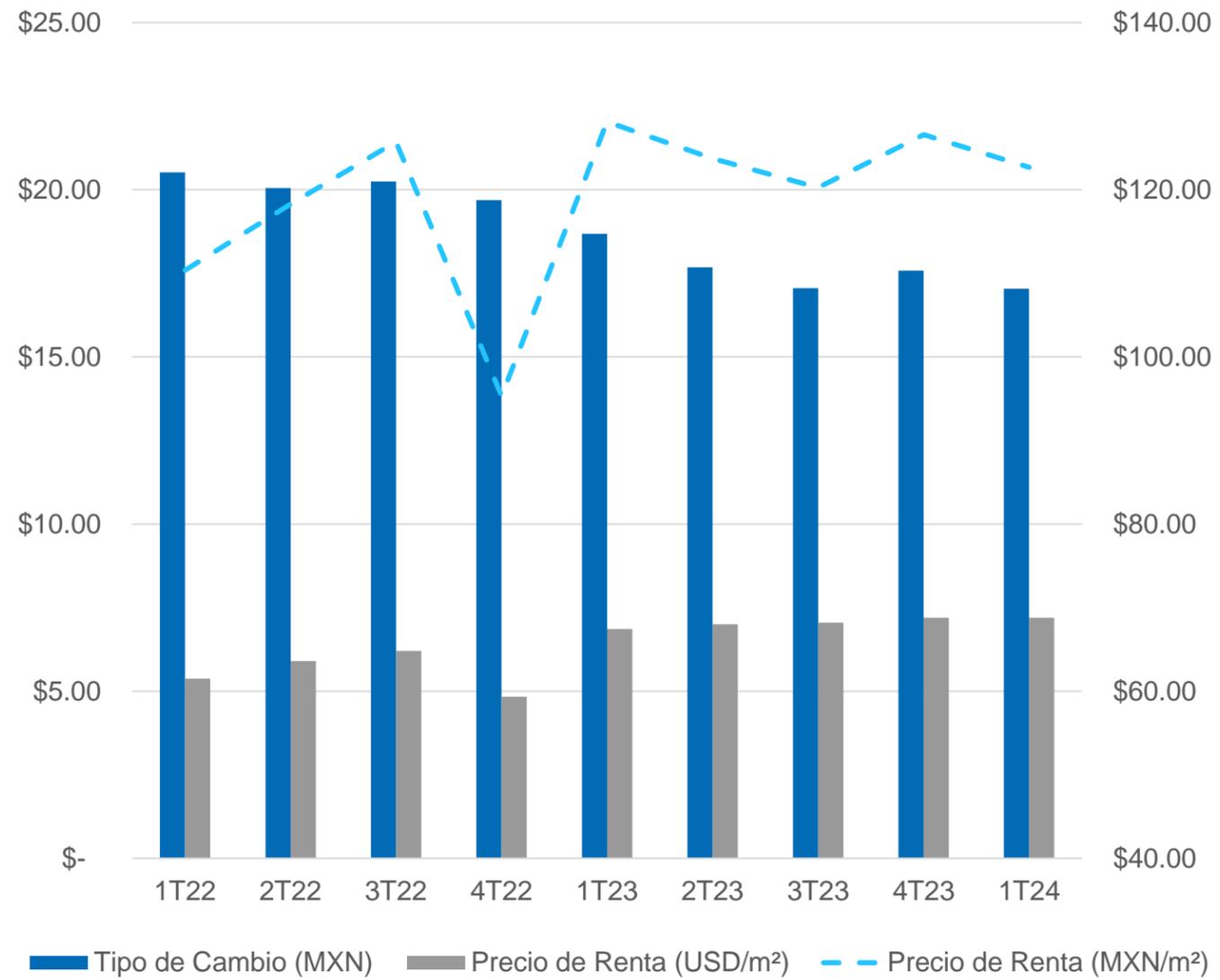
# Economía



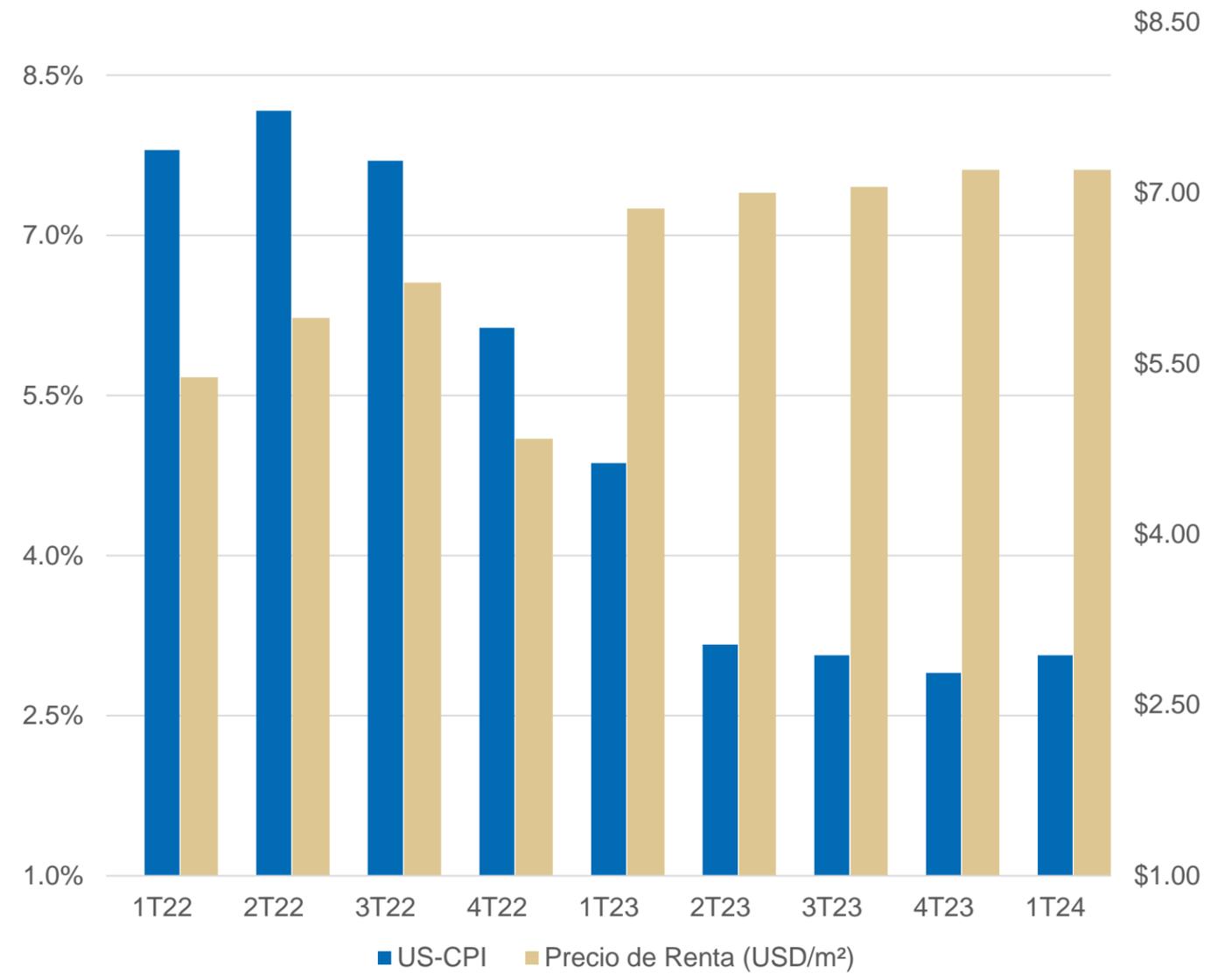
# Economía

Los mayores impactos a las rentas en Ciudad Juárez son los contratos dolarizados y el incremento de rentas según el US-CPI.

Tipo de Cambio



Índice de Precio al Consumidor (E.E.U.U.)



1T24

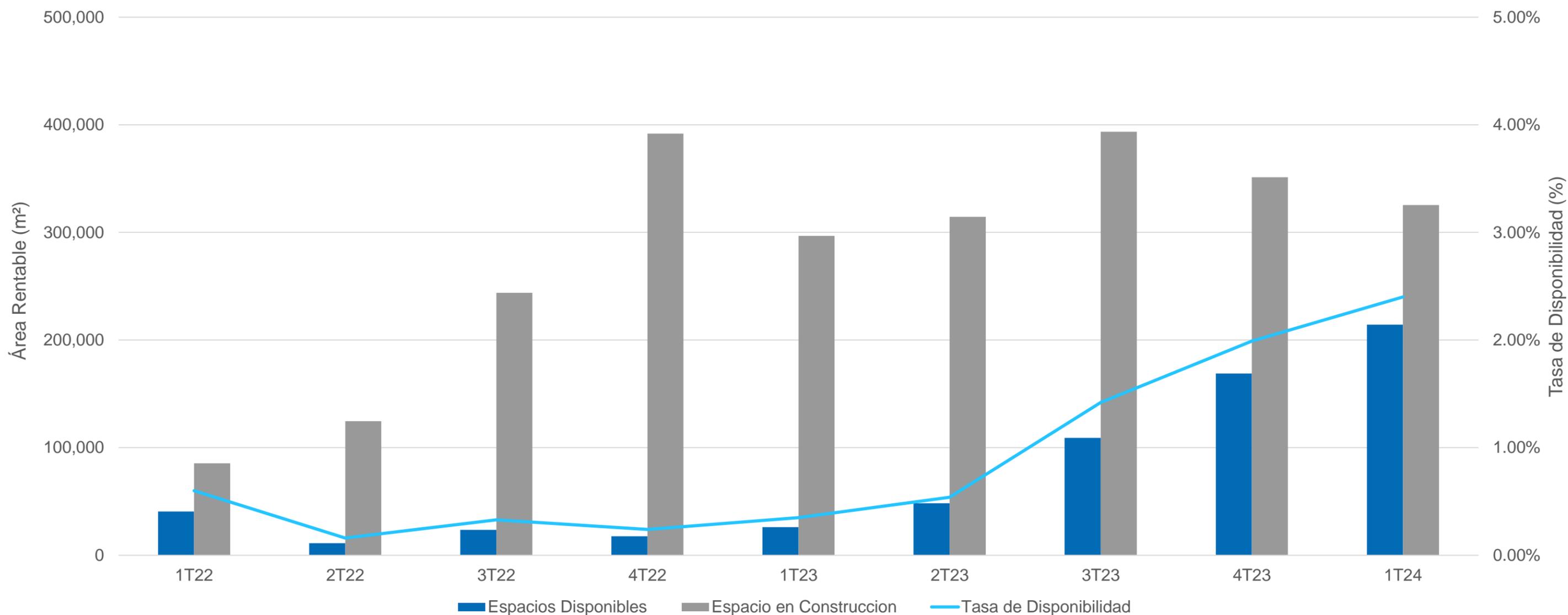
# Fundamentos de Mercado



# La tasa de disponibilidad sobrepasa el 2% por primera vez desde el 2021

La tasa se mantiene estable con la entrega de naves industriales Clase A en el Sur de la ciudad.

## Espacio Disponible, Espacio en Construcción Tasa de Disponibilidad

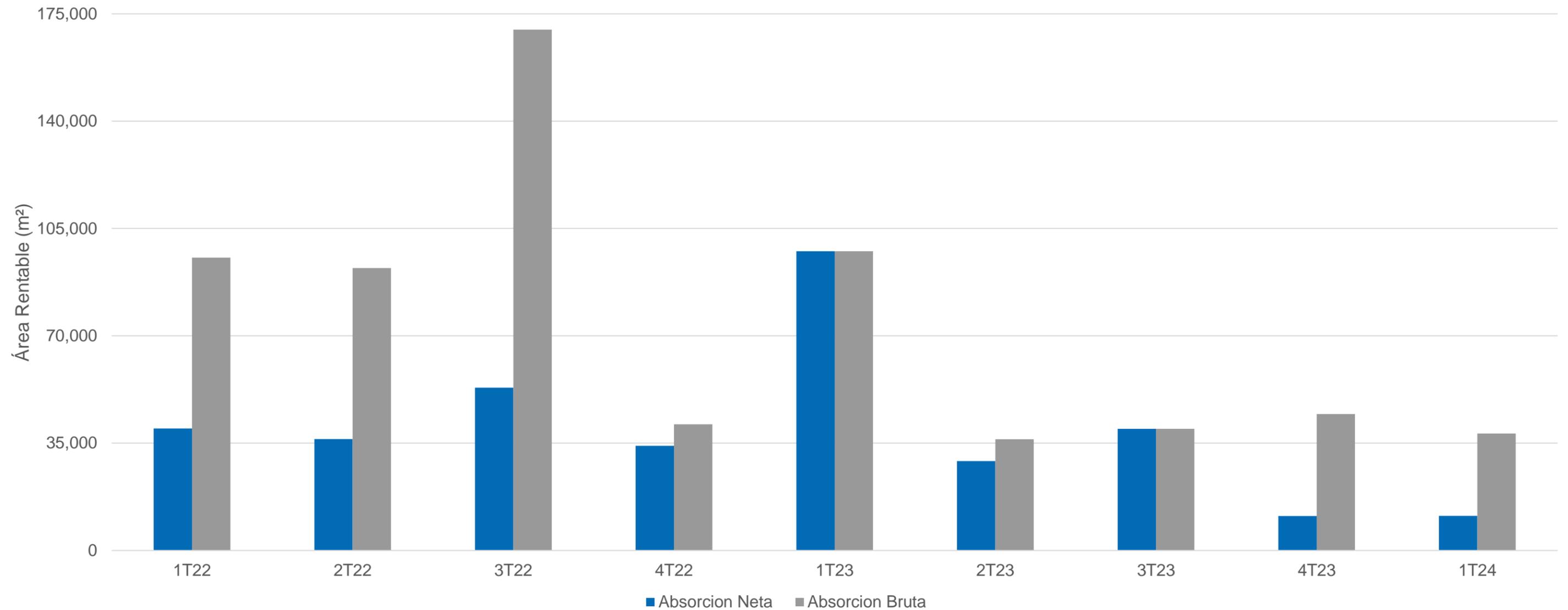


Fuente: Newmark Research

# Comparativa de Absorción

La desocupación de espacios en el submercado Poniente bajo la absorción neta a un 30% de la bruta.

## Absorción Bruta y Absorción Neta (m<sup>2</sup>)

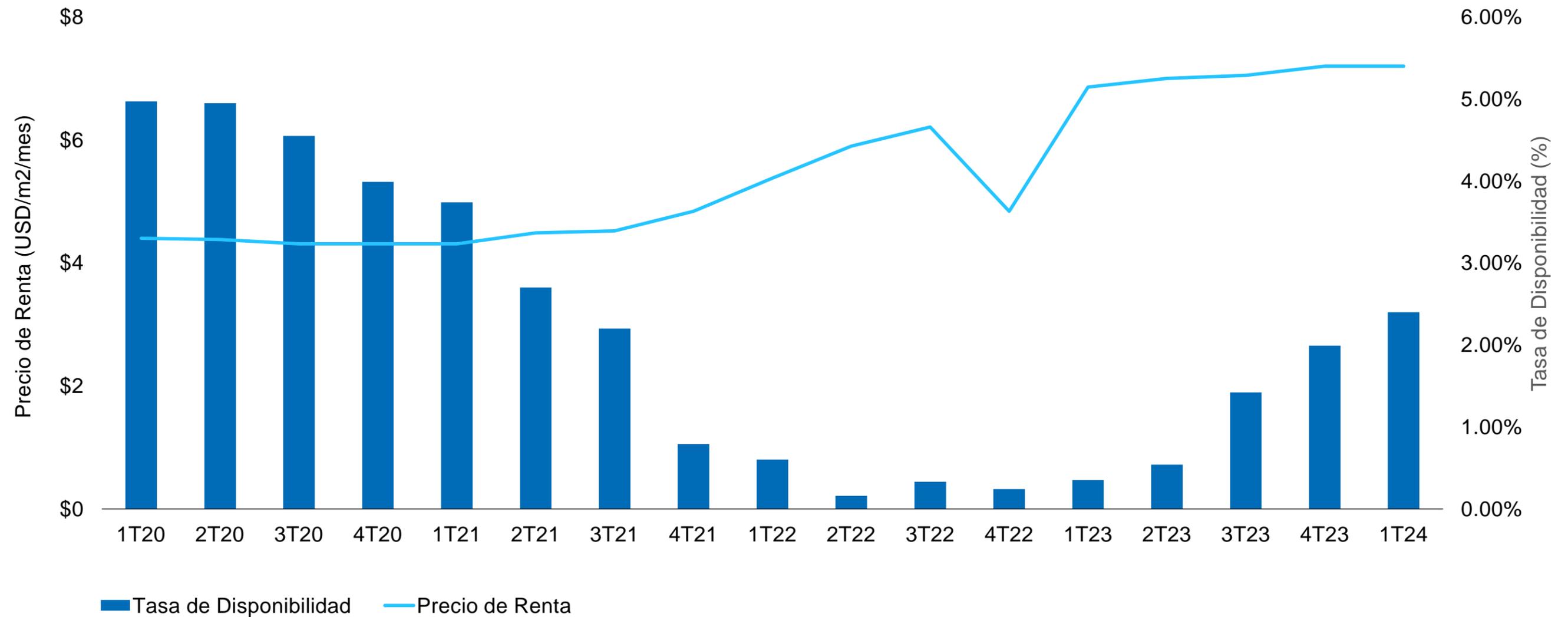


Fuente: Newmark Research

# Precio de Renta

El incremento en disponibilidad logro estabilizar los precios arriba de los \$7.00 USD/m<sup>2</sup>

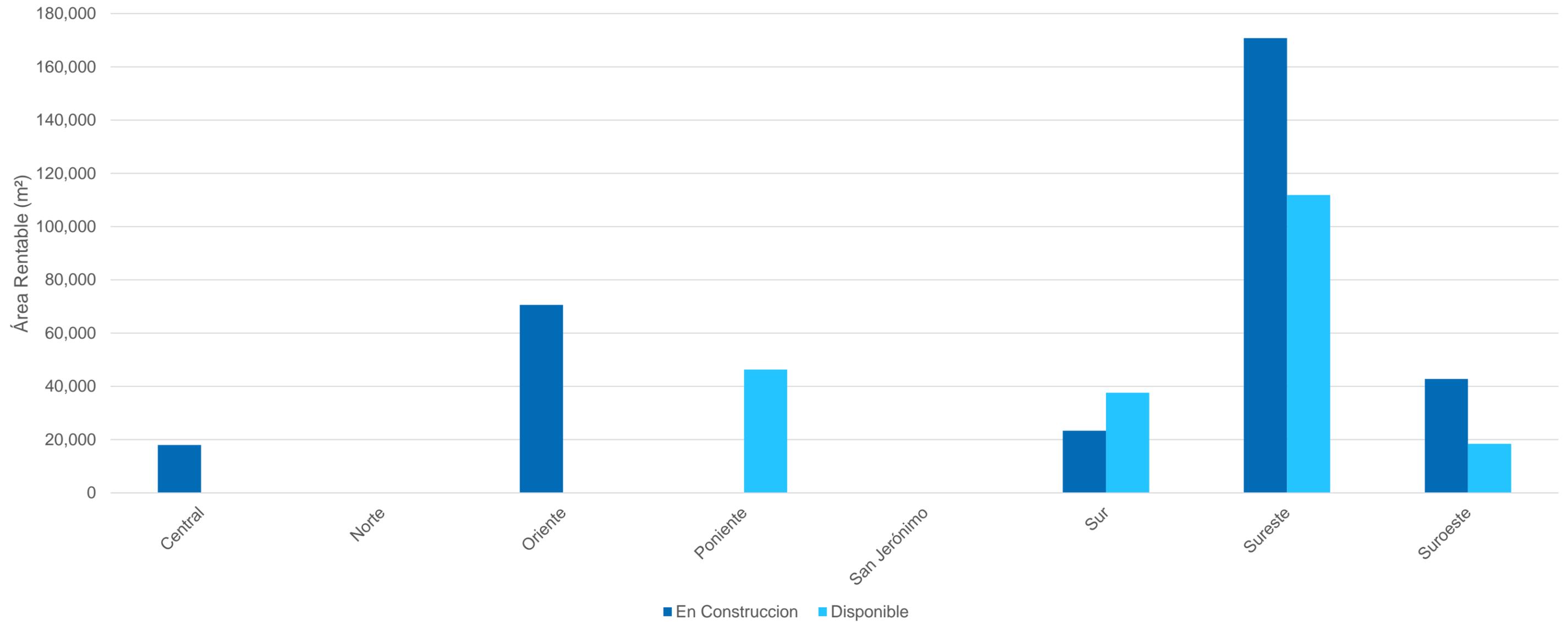
## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



# Desarrollos en Construcción y Disponibles

La oferta de tierra mantiene el desarrollo fuerte al sur de la ciudad.

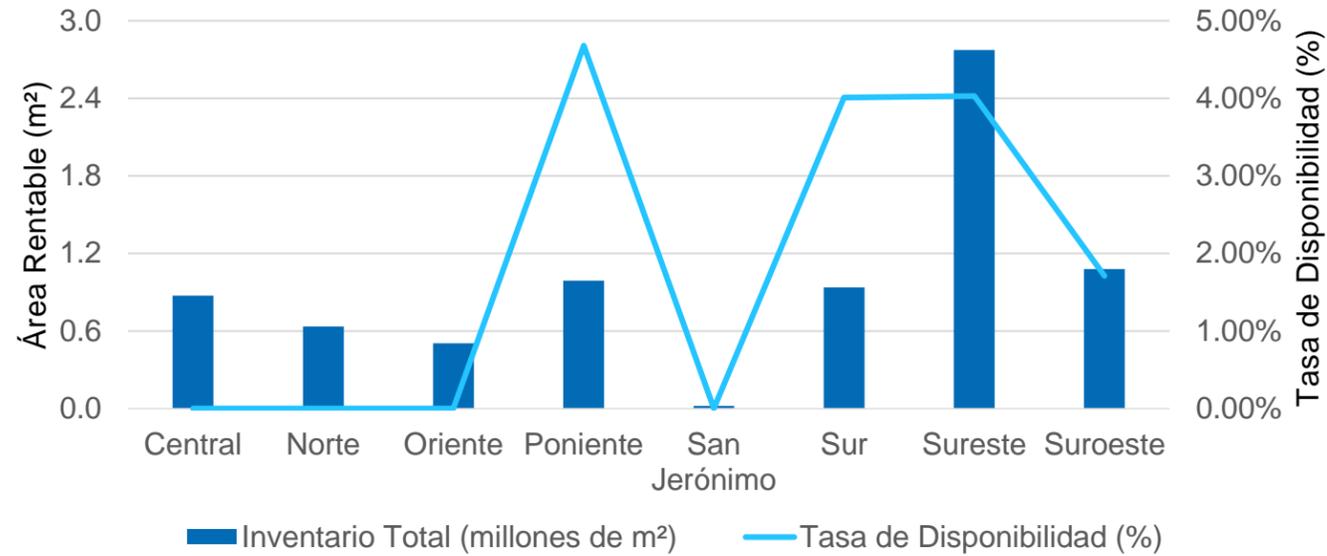
Disponibles vs En Construcción Por Submercado (m<sup>2</sup>)



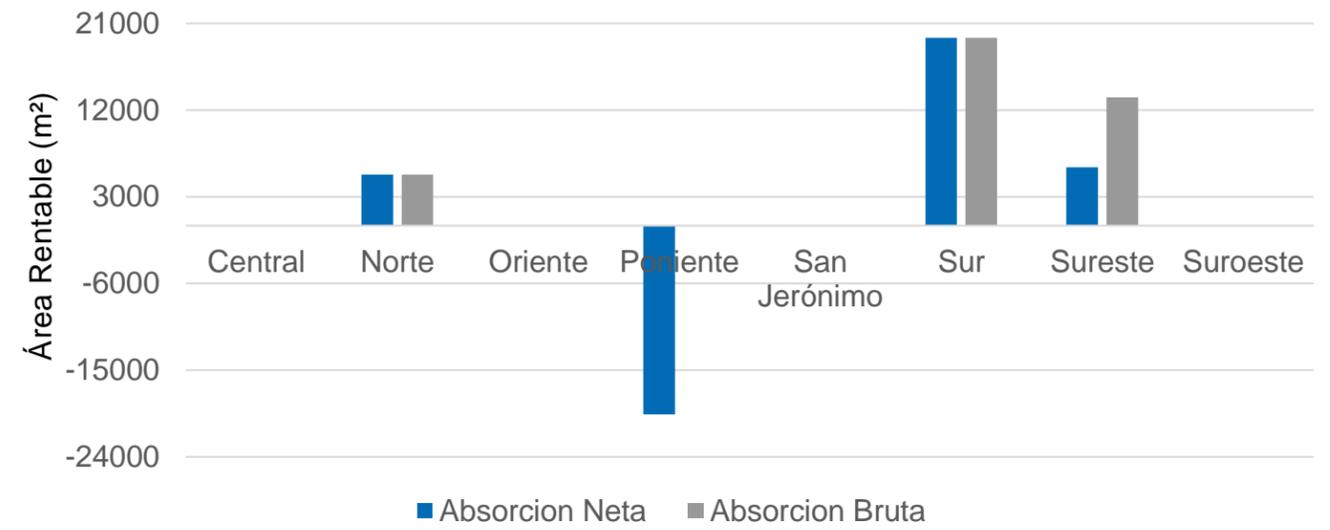
Fuente: Newmark Research

# Comparativas por Submercado

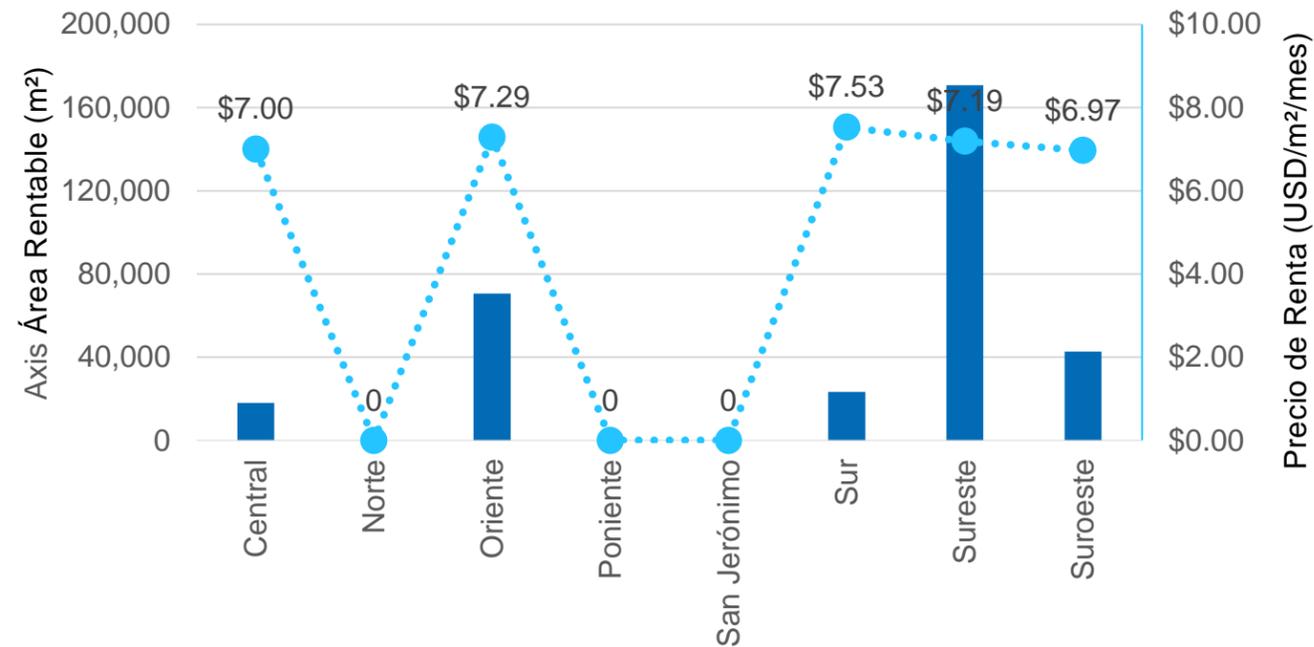
## Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



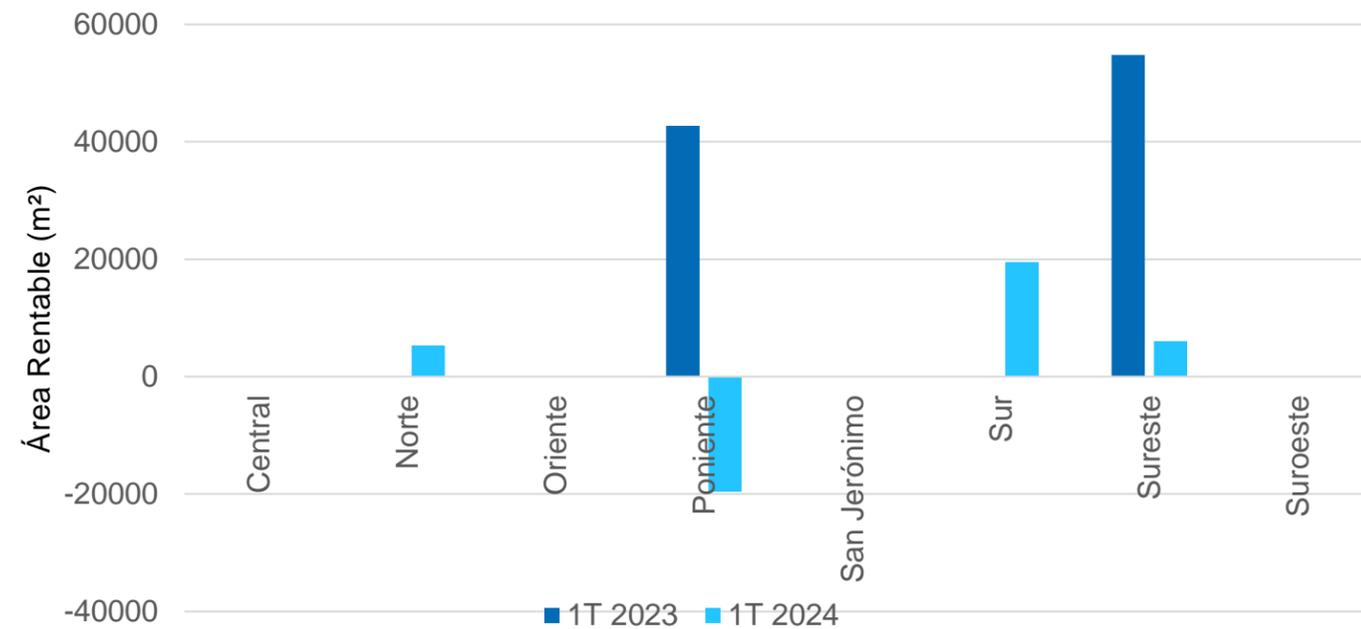
## Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



## Construcción vs. Precio de Salida (USD/m²/Mes)



## Absorción Neta Trimestral



# Estadísticas por submercado

Estadísticas por Submercado									
	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	En Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponibilidad	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Renta Promedio (USD/m <sup>2</sup> )	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m <sup>2</sup> )
Central	0.87	18,000	0	0.00%	0	0	9,292	\$0.00	\$7.00
Norte	0.63	0	0	0.00%	5,309	5,309	5,309	\$0.00	\$0.00
Oriente	0.51	70,593	0	0.00%	0	0	22,122	\$0.00	\$7.29
Poniente	0.99	0	46,315	4.68%	0	-19,592	28,280	\$6.46	\$0.00
San Jerónimo	0.02	0	0	0.00%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Sur	0.94	23,332	37,630	4.01%	19,510	19,510	19,510	\$6.46	\$7.53
Sureste	2.77	170,793	111,848	4.03%	13,344	6,059	78,876	\$7.00	\$7.19
Suroeste	1.08	42,772	18,446	1.71%	0	0	14,277	\$0.00	\$6.97
<b>Total</b>	<b>7.81</b>	<b>325,489</b>	<b>214,239</b>	<b>2.40%</b>	<b>38,163</b>	<b>11,286</b>	<b>177,665</b>	<b>\$6.18</b>	<b>\$7.20</b>

Fuente: Newmark Research

---

*Para más información:*

**Genaro Lopez**

*Market Analyst*

*Noroeste de Mexico*

genaro.lopez@nmrk.com

**Juan Flores**

*Market Research Director*

*LATAM*

juan.flores@nmrk.com

**Tijuana**

Diego Rivera 2311-501

Zona Urbana Rio Tijuana

t 664-375-1446

**NEWMARK LATAM**

Carr. México-Toluca 5420 – PH1

Santa Fe, CDMX, 05320

t 55-5980-2000

**[nmrk.lat](https://nmrk.lat)**

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 <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, 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 México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

**NEWMARK**