
1T24

Tijuana Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Con el crecimiento de la ciudad, se han hecho nuevos proyectos de infraestructura como el segundo piso de la Vía Rápida, la ampliación de la Calzada Terán-Terán y el propuesto Nodo Morelos.
- El segundo puente comercial en Otay continua su construcción y se propone estar operando en el 2025.
- También se propone una ampliación del puerto en Ensenada que apoyaría en la instalación de más empresas para el Nearshoring.

Transacciones

- BARSAC concreto 2 transacciones en el 1T24 con HISENSE en Rosarito y un cliente confidencial en el submercado Central – Lago con un total de más de 12,000 m²
- HUNTER Industries firmo 5,600 m² con RMSG en el submercado de Libramiento.
- La mitad de la nave Grenache en Tecate se firmó para TKO Sales a \$9.15 USD/m².

Fundamentos de mercado

- El inventario industrial se acerca cada vez más a los 9 millones de metros cuadrados y se espera que llegue a este nivel en la primera mitad del 2025.
- La superficie en construcción aumentó respecto al periodo anterior, llegando a 392,427 metros cuadrados.
- La tasa de disponibilidad en la Tijuana subió por arriba del 1% por primera vez desde el año pasado con la entrega de varias naves con superficie mayor a 15,000 m².

Perspectivas

- Con la estabilización de precios podemos esperar que la disponibilidad baje en los siguientes dos trimestres y veamos una absorción similar a la de los últimos 2 años para el final del 2024.
- La construcción de nuevos parques industriales en la zona sur y este de la ciudad impulsaran a la formación de nuevos submercados.

1T24

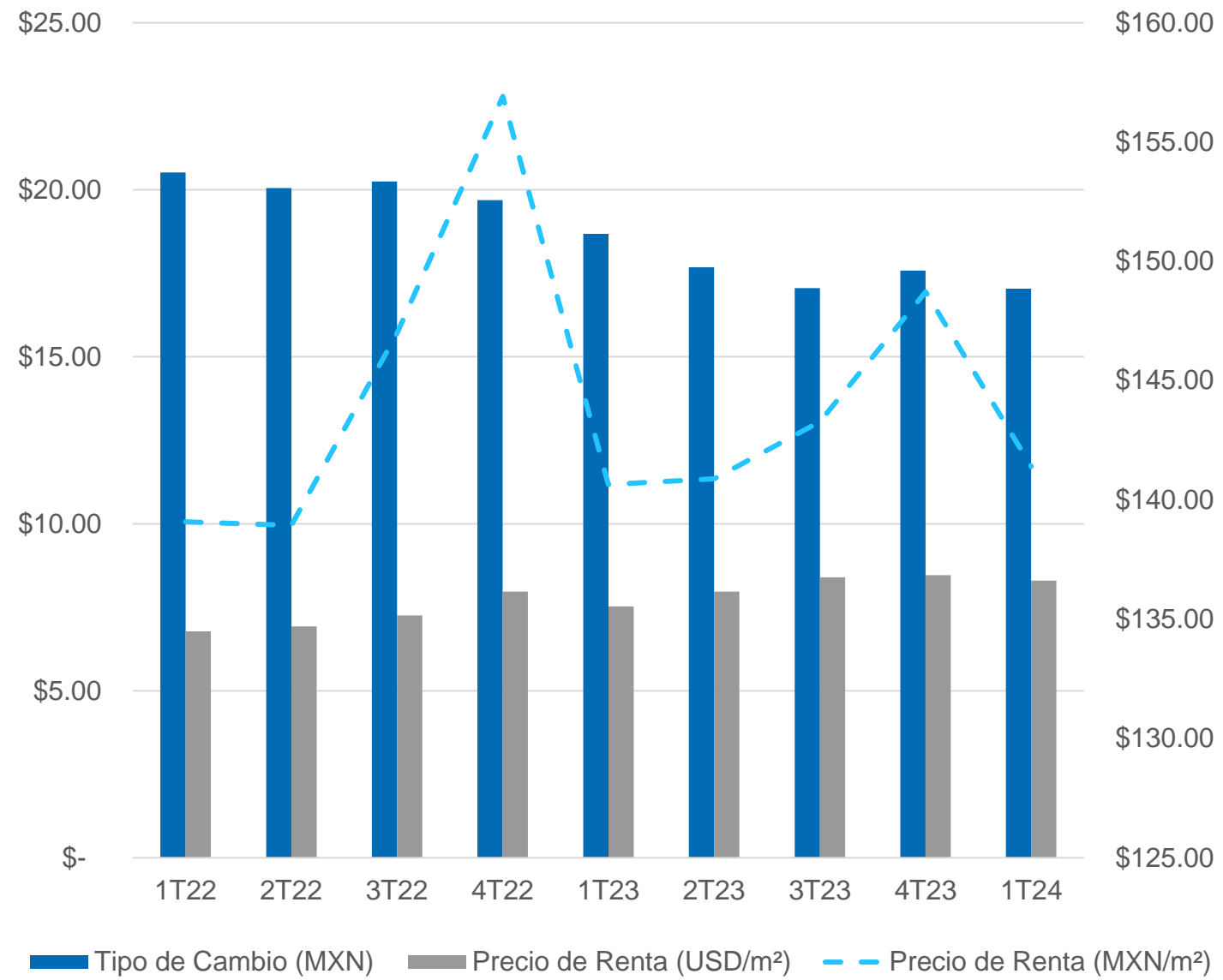
Economía



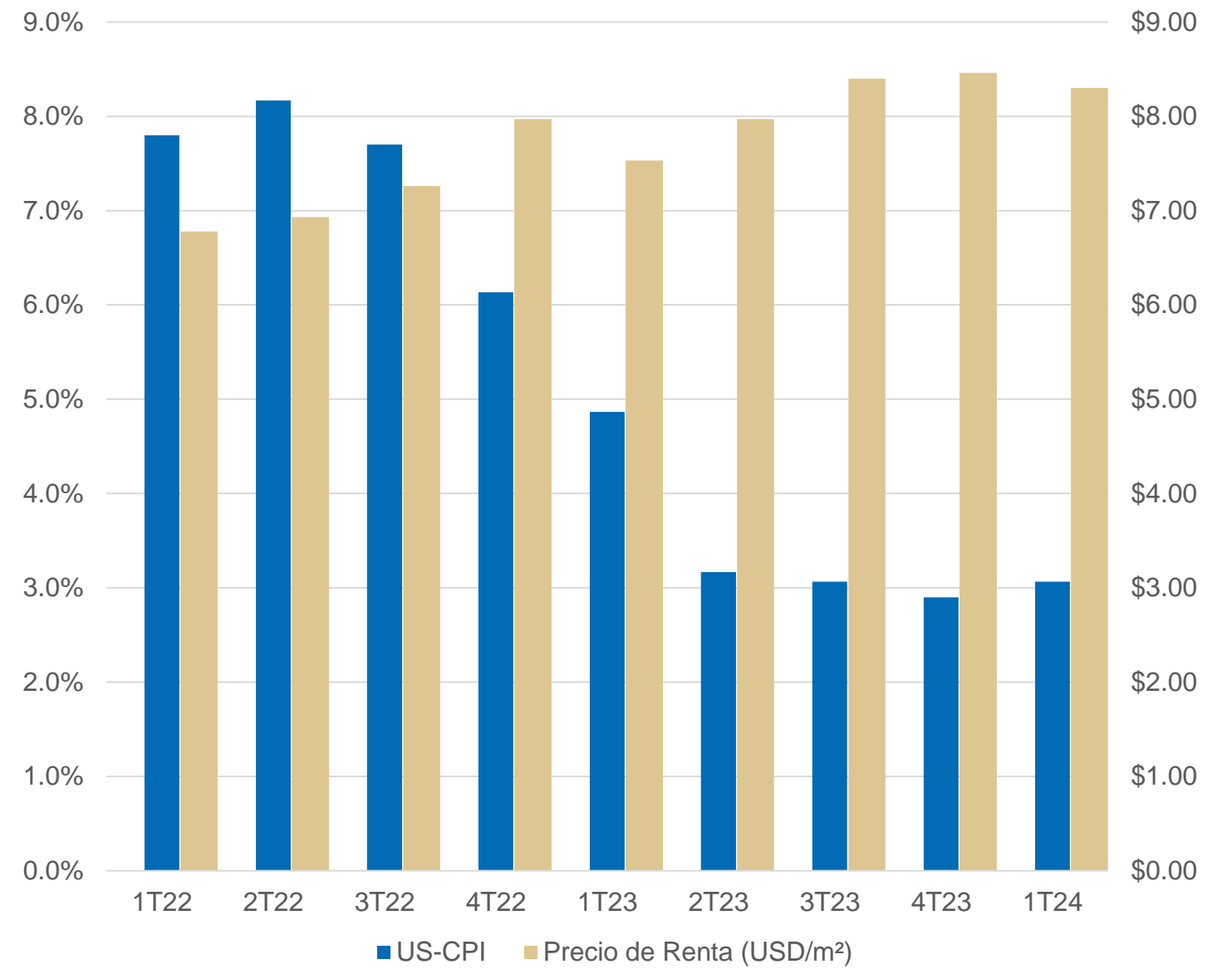
Economía

Los mayores impactos a las rentas en Tijuana 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

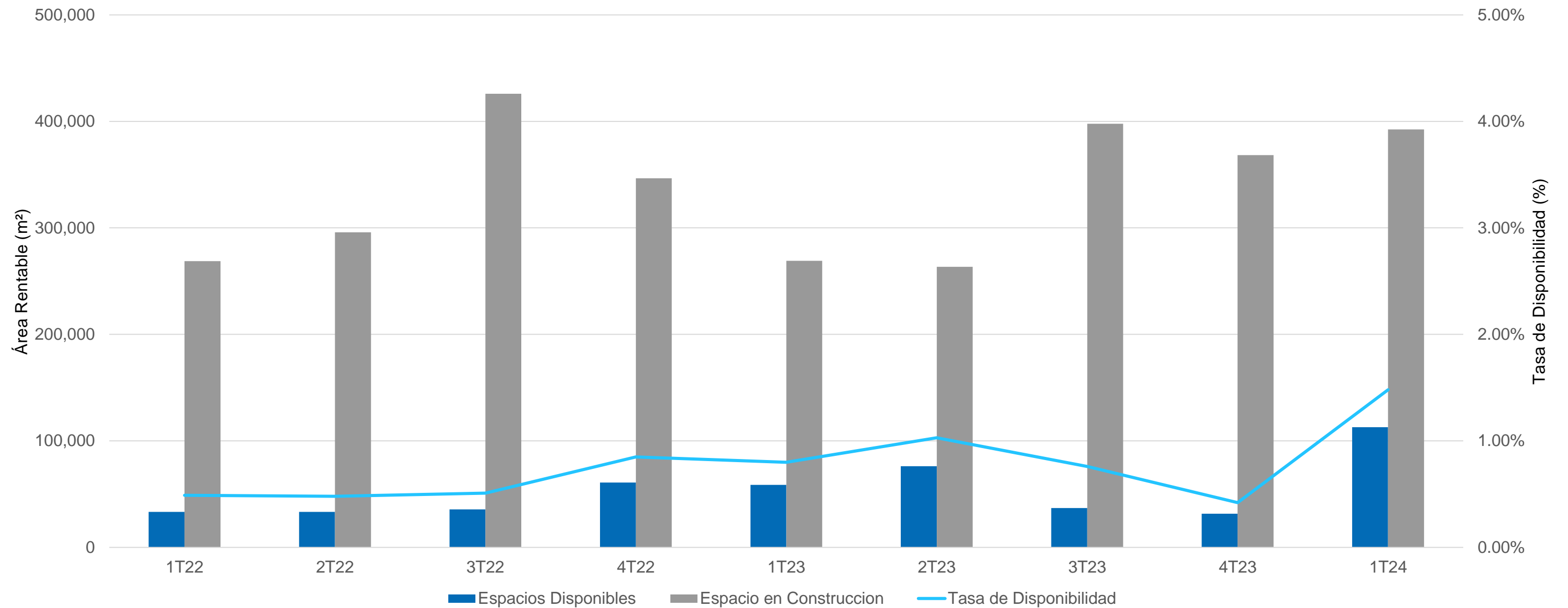
Fundamentos de Mercado



La tasa de disponibilidad sube arriba del 1% por primera vez en 3 años

La tasa de disponibilidad se mantiene relativamente baja aun con entregas de espacios disponibles mayores a los 10,000 m².

Espacio Disponible, Espacio en Construcción y Tasa de Disponibilidad

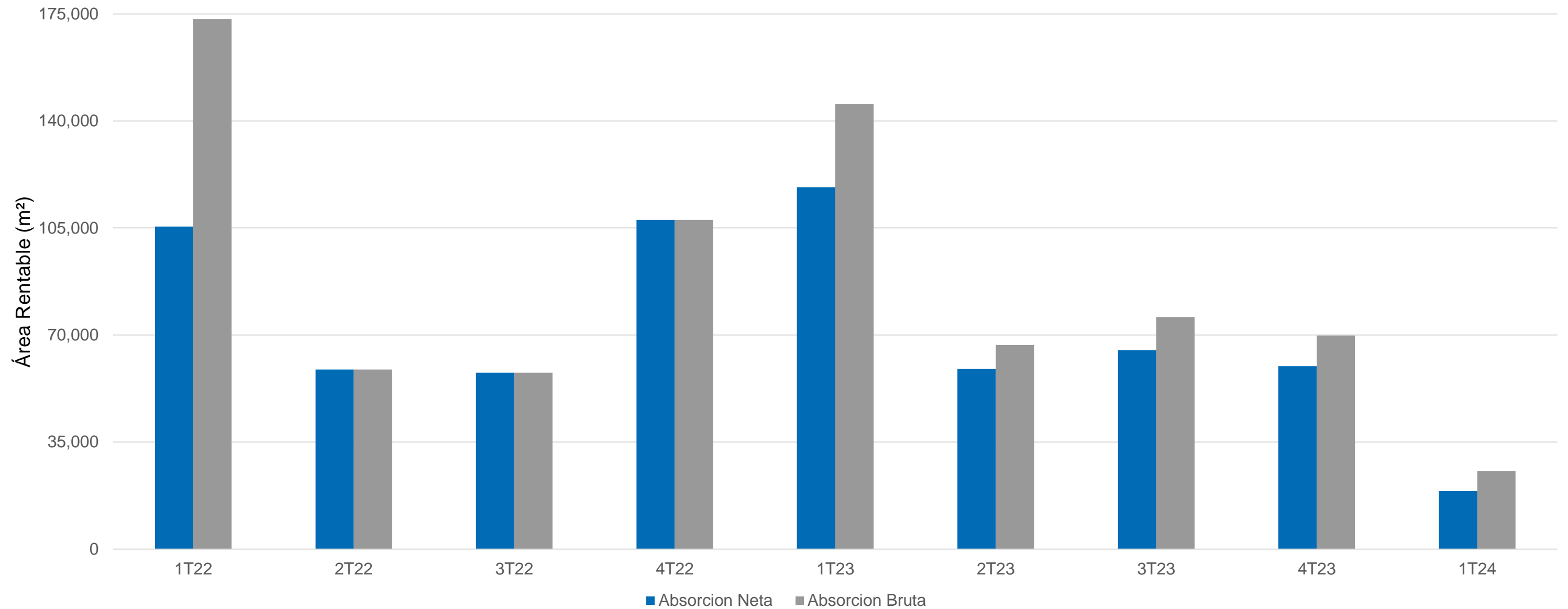


Fuente: Newmark Research

Comparativa de Absorción

La renovación de contratos por los altos precios de renta mantienen la desocupación de espacios en bajos históricos.

Absorción Bruta y Absorción Neta (M2)

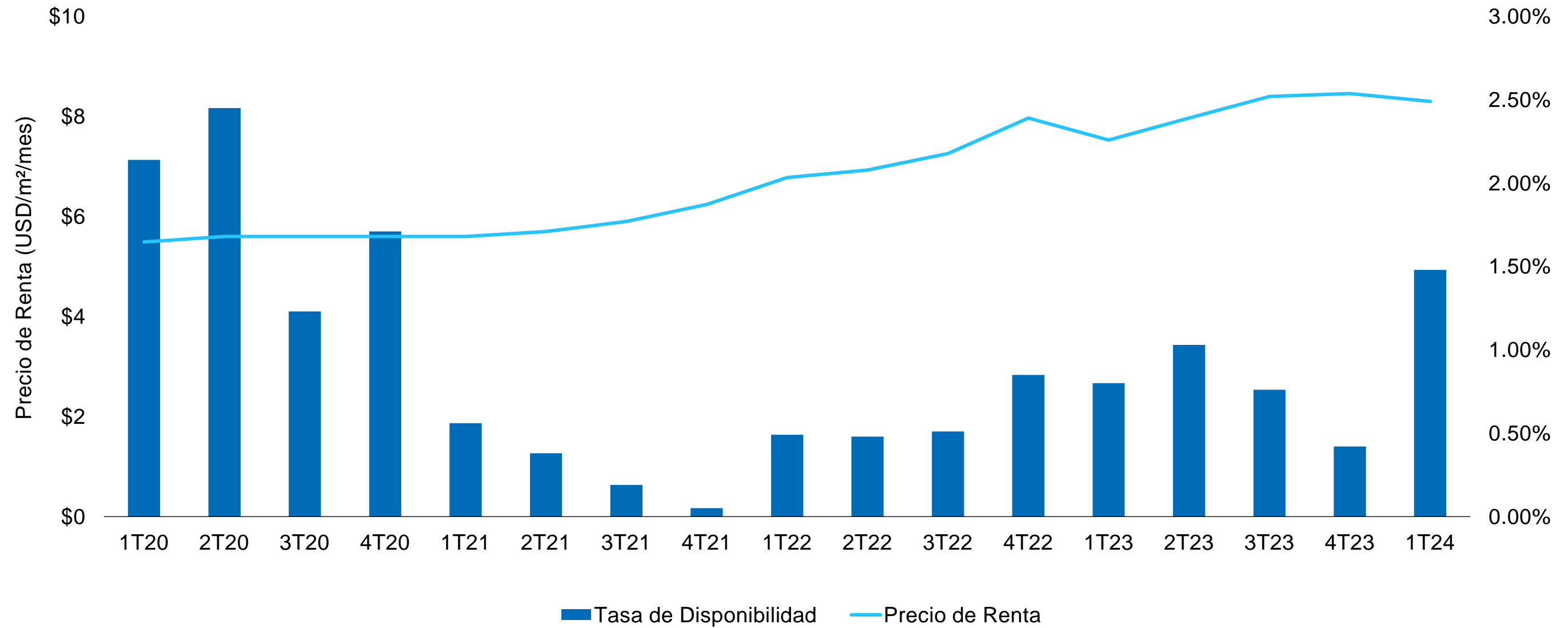


Fuente: Newmark Research

Precio de Renta

El incremento en disponibilidad logro estabilizar los precios arriba de los \$8.30 USD/m²

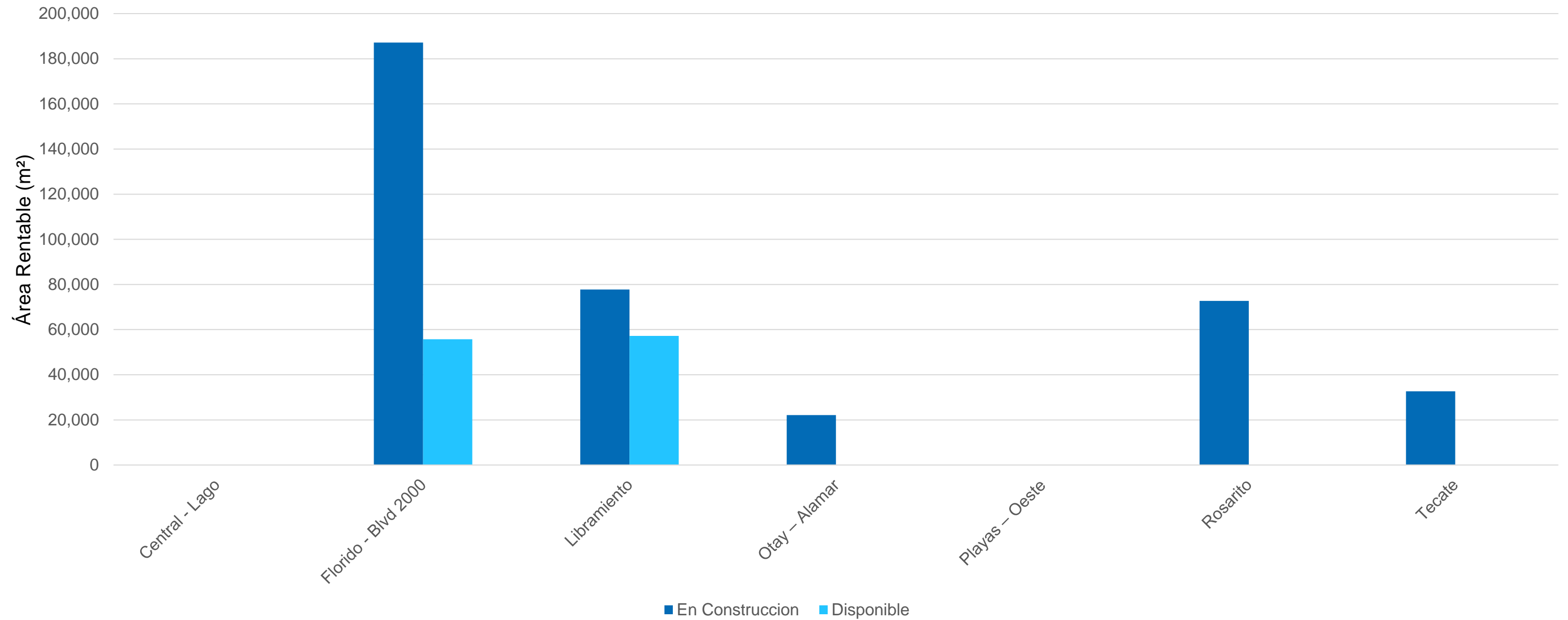
Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Desarrollos en Construcción y Disponibles

La oferta de tierra mantiene el desarrollo fuerte en las afueras de la mancha urbana de Tijuana.

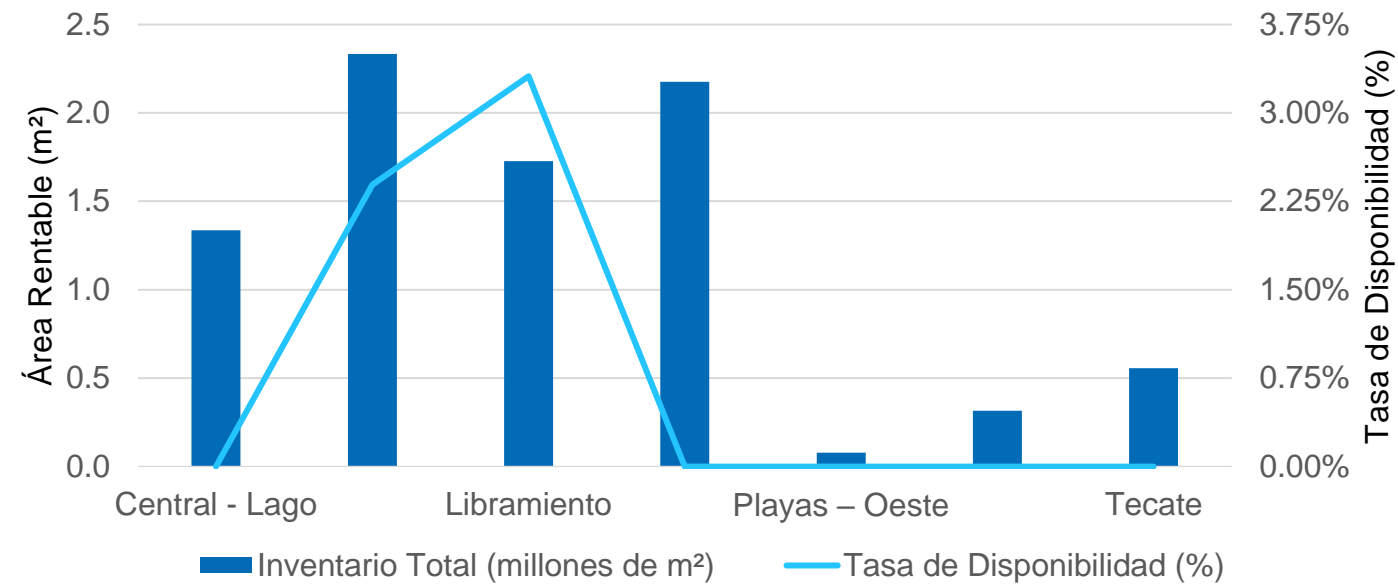
Disponibles vs En Construcción Por Submercado (M2)



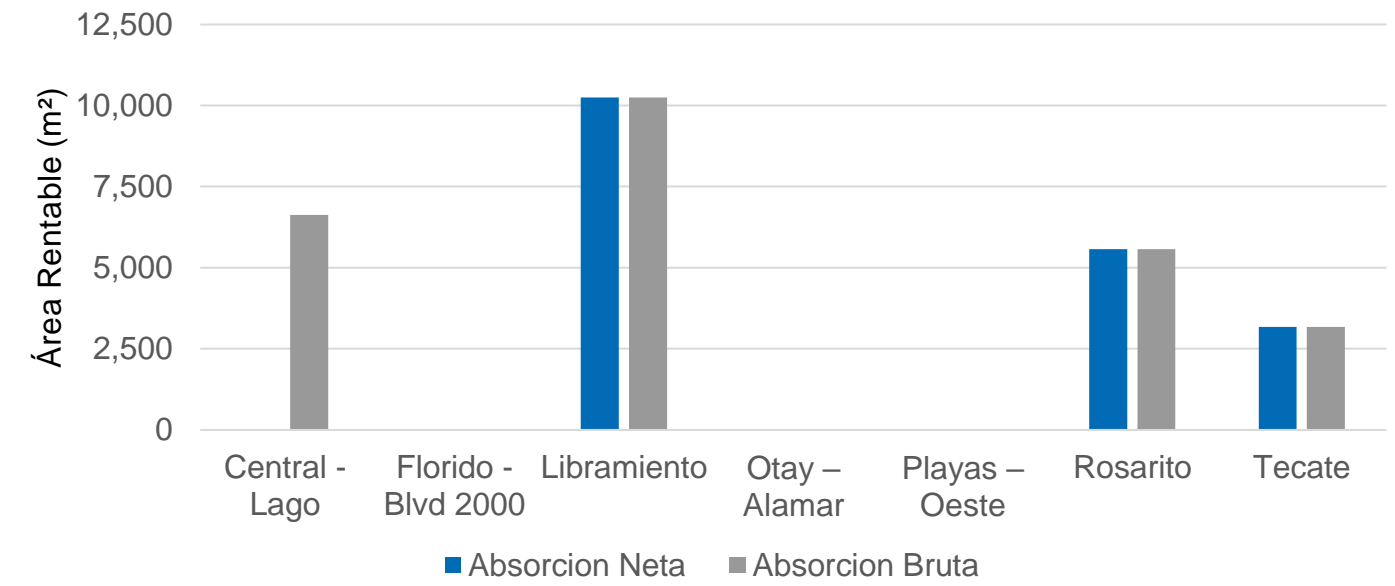
Fuente: Newmark Research

Comparativas por Submercado

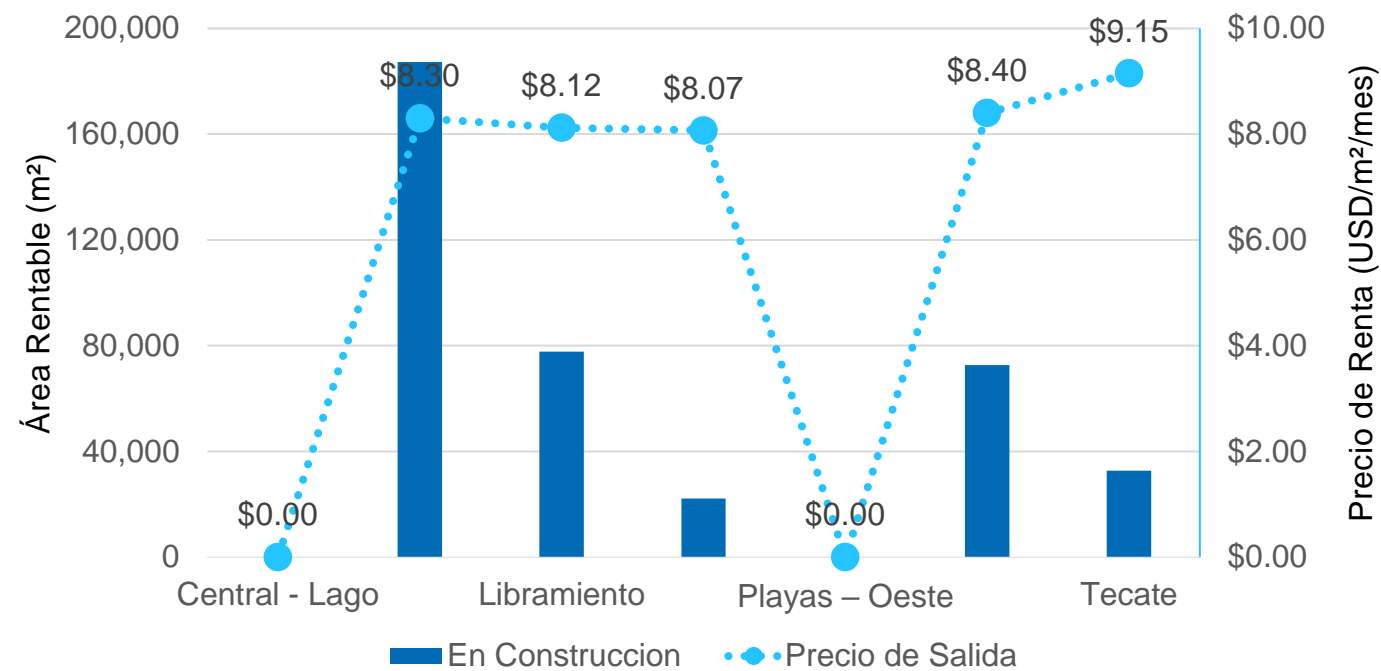
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



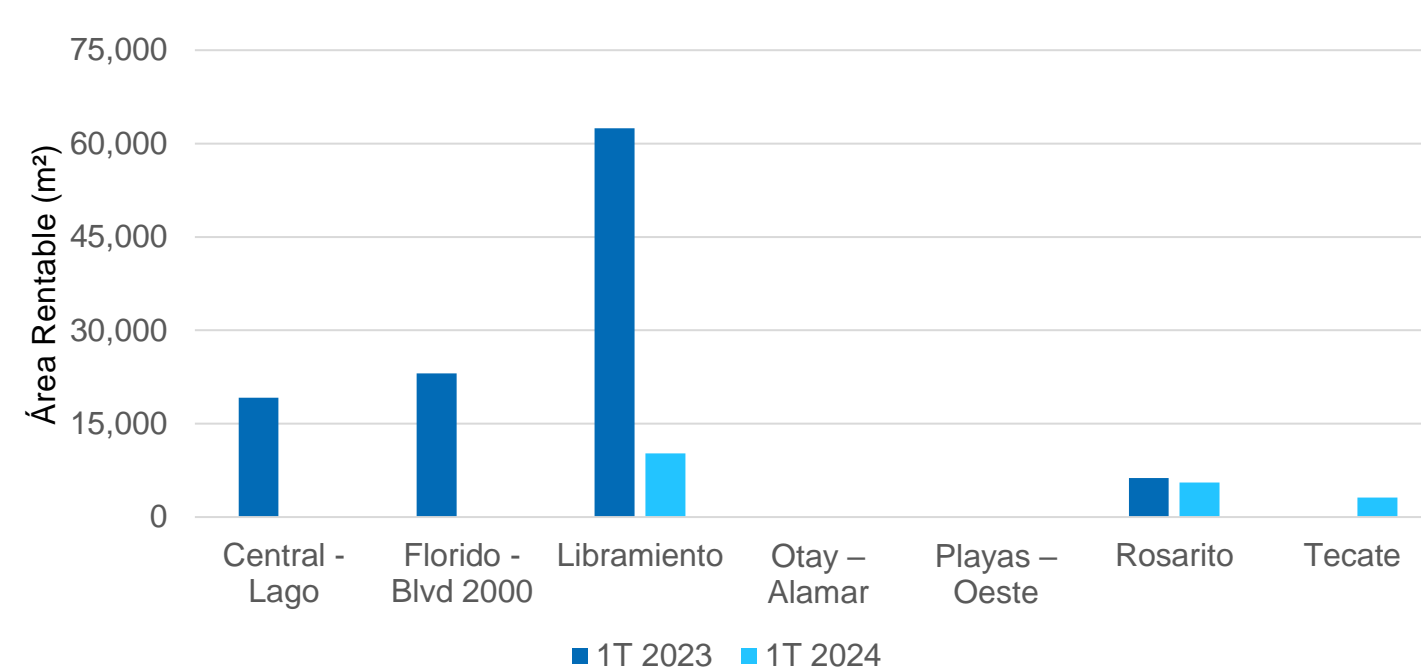
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



Construcción vs. Precio de Salida (USD/M²/Mes)



Absorción Neta Trimestral



Fuente: Newmark Research

Próximas Edificaciones en Tijuana

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
Industrial Gate Pacific	REI	Florido – Blvd 2000	Spec	26,182
FINSA NE	FINSA	Florido – Blvd 2000	Spec	26,059
Tijuana Tech 1	HINES	Florido – Blvd 2000	Spec	24,459
Deer Park	UL Baja	Florido – Blvd 2000	Spec	23,510
VOLEX Musa	MUSA	Otay – Alamar	BTS	22,117
Tijuana Tech 2	HINES	Florido – Blvd 2000	Spec	21,787
N18 San Pablo	Privado	Tecate	Spec	18,019
COSTA Rosarito	IAMSA	Rosarito	Spec	17,281
Waldos BTS	Privado	Libramiento	BTS	16,304
AQUA Rosarito	IAMSA	Rosarito	Spec	15,120
TIJ-07	RMSG	Libramiento	Spec	13,940
Prisma IX	ATISA	Libramiento	Spec	9,803
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,854
LINK	ATISA	Florido – Blvd 2000	Spec	7,437
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
PS07	VIA Capital	Florido – Blvd 2000	Spec	5,217
Piedras Blancas 2	Privado	Florido – Blvd 2000	Spec	5,060

Estadísticas por submercado Tijuana 1T24

Estadísticas por Submercado Tijuana

	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)	Renta Promedio (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ²)
Central – Lago	1.34	0	0	0.00%	6,624	0	0	\$0.00	\$0.00
Florido – Blvd 2000	2.33	187,193	55,711	2.39%	0	0	0	\$8.07	\$8.30
Libramiento	1.73	77,769	57,210	3.31%	10,249	10,249	10,249	\$8.07	\$8.12
Otay – Alamar	2.18	22,117	0	0.00%	0	0	0	\$0.00	\$8.07
Playas – Oeste	0.08	0	0	0.00%	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Total	7.65	287,079	112,921	1.48%	16,873	10,249	10,249	\$8.07	\$8.27

Estadísticas por Municipio

	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)	Renta Promedio (USD/m ²)	Precio de Renta Promedio Construcción (USD/m ²)
Tijuana	7.65	287,079	112,921	1.48%	16,873	10,249	10,249	\$8.07	\$8.27
Rosarito	0.32	72,701	0	0.00%	5,574	5,574	5,574	\$0.00	\$8.40
Tecate	0.56	32,647	0	0.00%	3,169	3,169	3,169	\$0.00	\$9.15
Total	8.52	392,427	112,921	1.33%	25,615	18,991	18,991	\$8.07	\$8.28

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

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