
2T24

Tijuana Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Las elecciones de Mexico se llevaron a cabo y esto causo una devaluación fuerte en el peso. Afortunadamente, cuando el peso se devalúa, vemos un crecimiento en inversión extranjera.
- Con las elecciones de Estados Unidos en camino, podemos esperar que la devaluación del peso continúe, esto impulsando una absorción más fuerte a finales del año.
- El nuevo puerto comercial, OTAY II, parece que podría empujar su apertura al menos otro año más.

Transacciones

- El parque de FRASA Otay concretó su primer contrato firmando el edificio II de 26,063 m² a un cliente confidencial.
- El parque de HINES firmó el edificio I de 24,459 m² a una empresa americana.
- Rosarito tuvo otro cierre confidencial en el parque Real de Rosarito III por 10,830 m².

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)	7.7M	7.6M	7.4M	↑
Tasa de Disponibilidad	2.6%	1.4%	0.7%	↓
Absorción Bruta (m ²)	90,249	26,681	66,758	→
Absorción Neta (m ²)	61,326	20,057	86,506	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$8.26	\$8.28	\$7.98	→
Construcción (m ²)	387,924	392,427	242,697	→

Perspectivas

- Con las elecciones en Mexico ya concretadas y las de Estados Unidos en camino, podemos esperar que la absorción fuerte sea a finales del 2024 o inicios del 2025.
- Los precios continuaran estabilizados por lo menos hasta el 2do trimestre de de

2T24

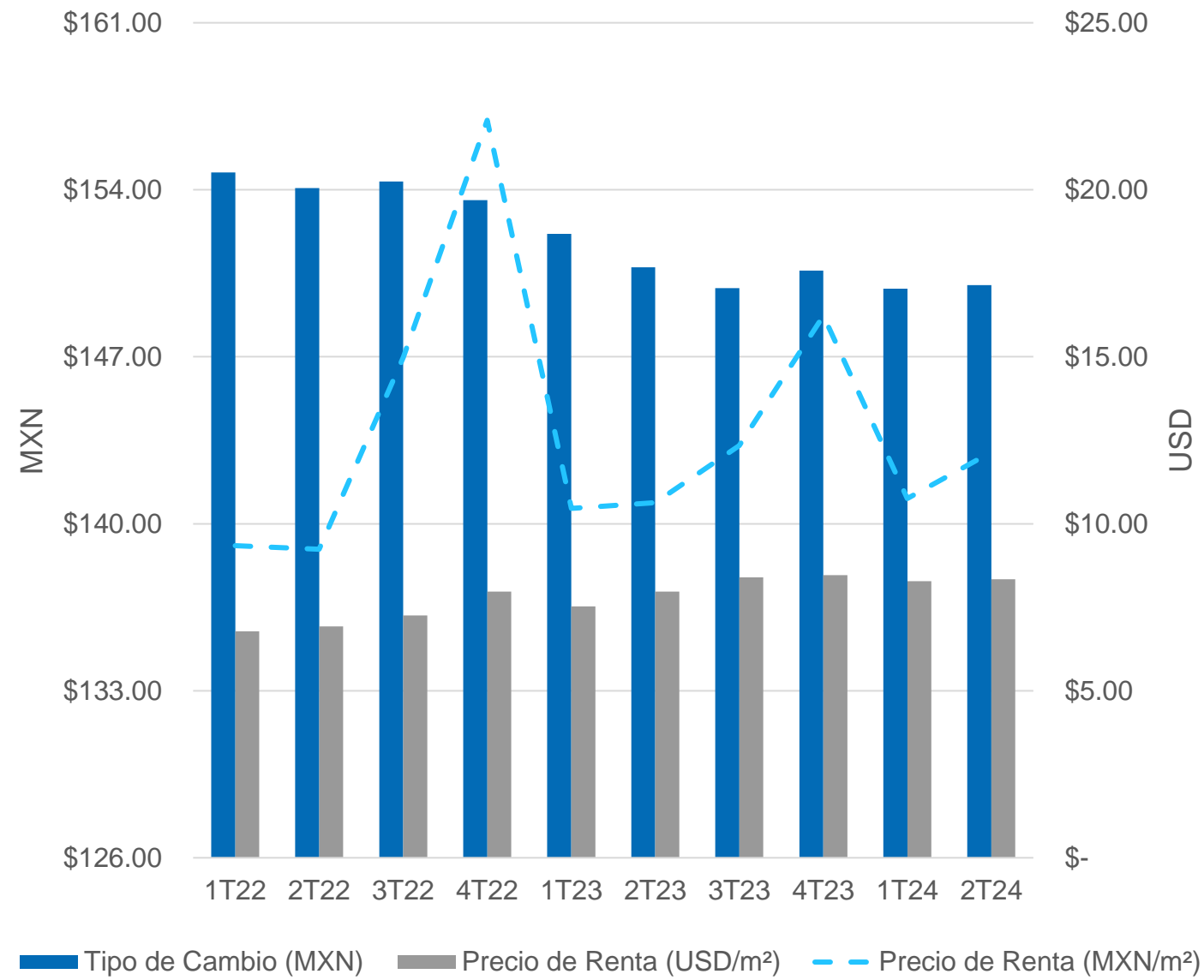
Economía



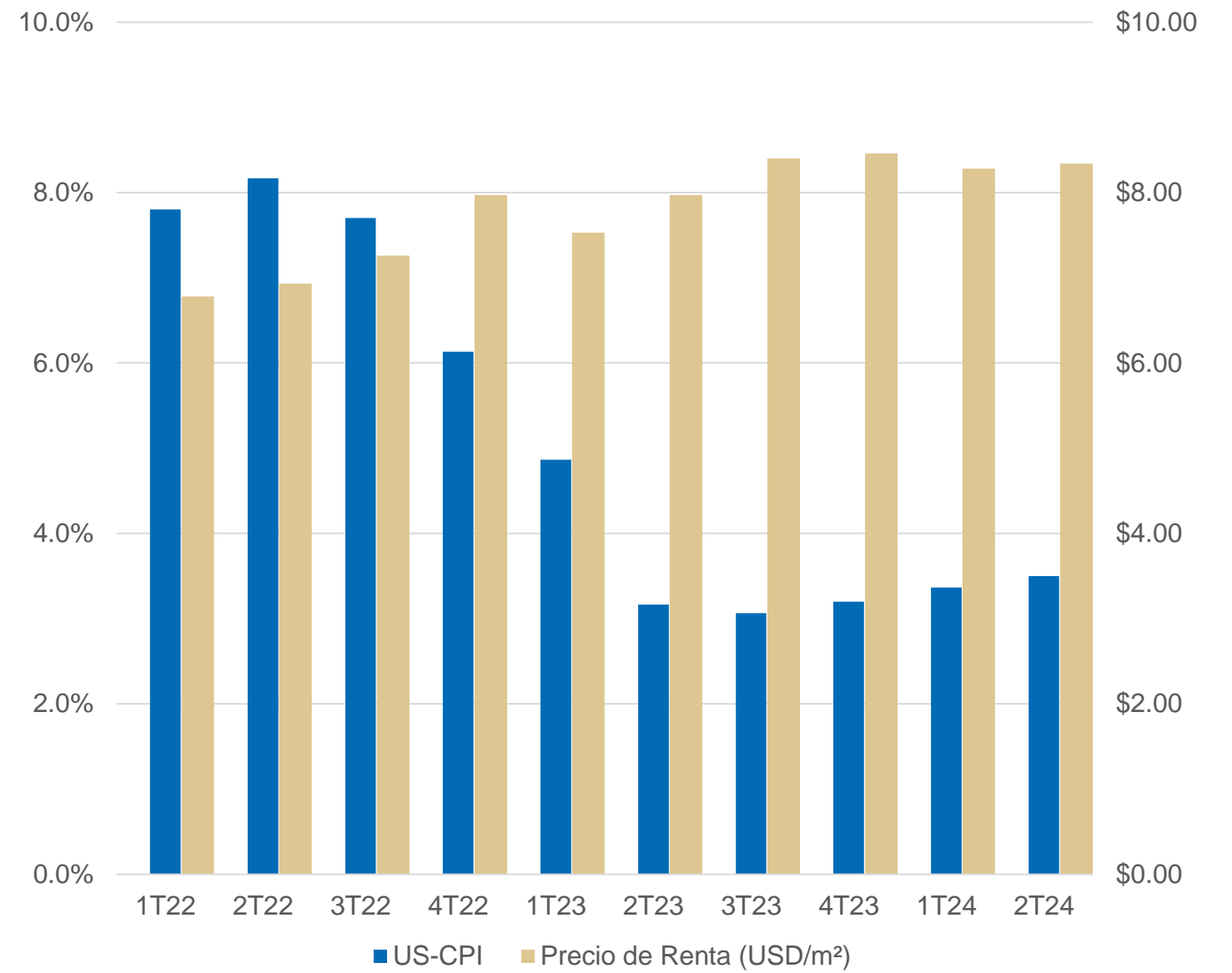
Economía

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.)



2T24

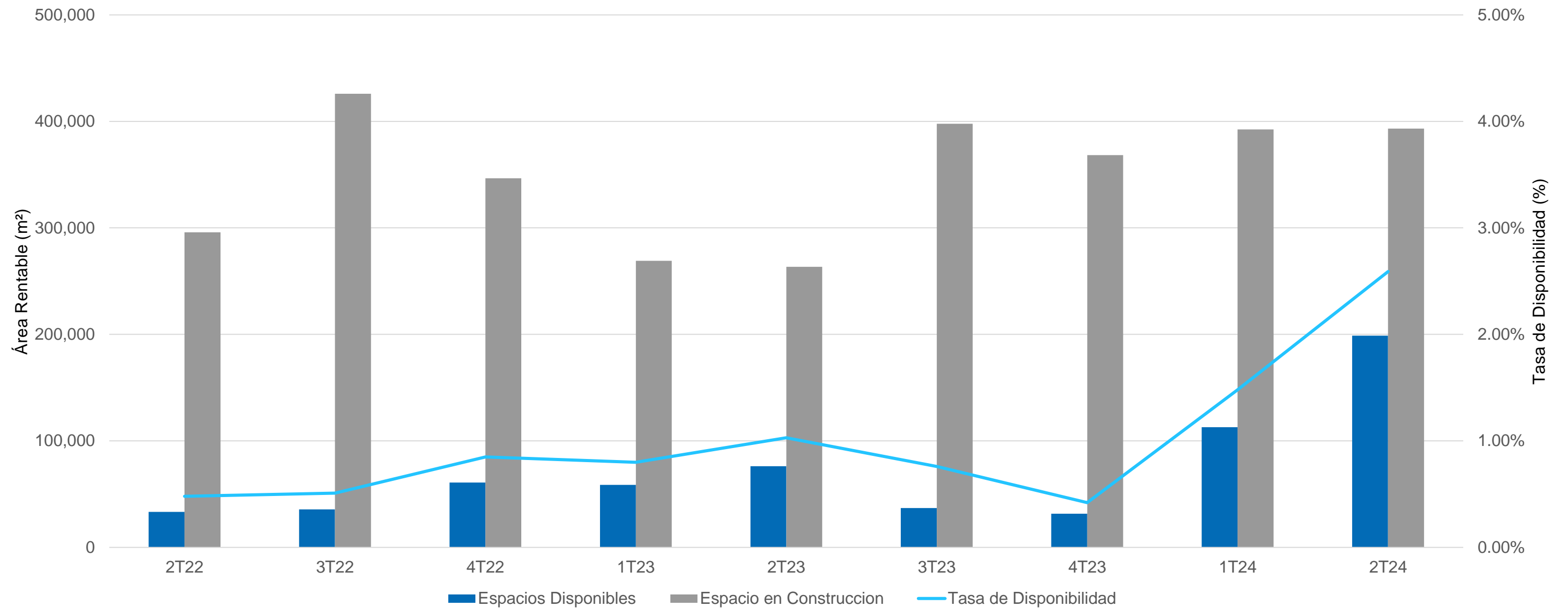
Fundamentos de Mercado



La tasa de disponibilidad supera el 2% por primera vez en 3 años

La entrega de varios proyectos en construcción terminados han disparado la disponibilidad y creado una estabilización en precios.

Espacio Disponible, Espacio en Construcción y Tasa de Disponibilidad

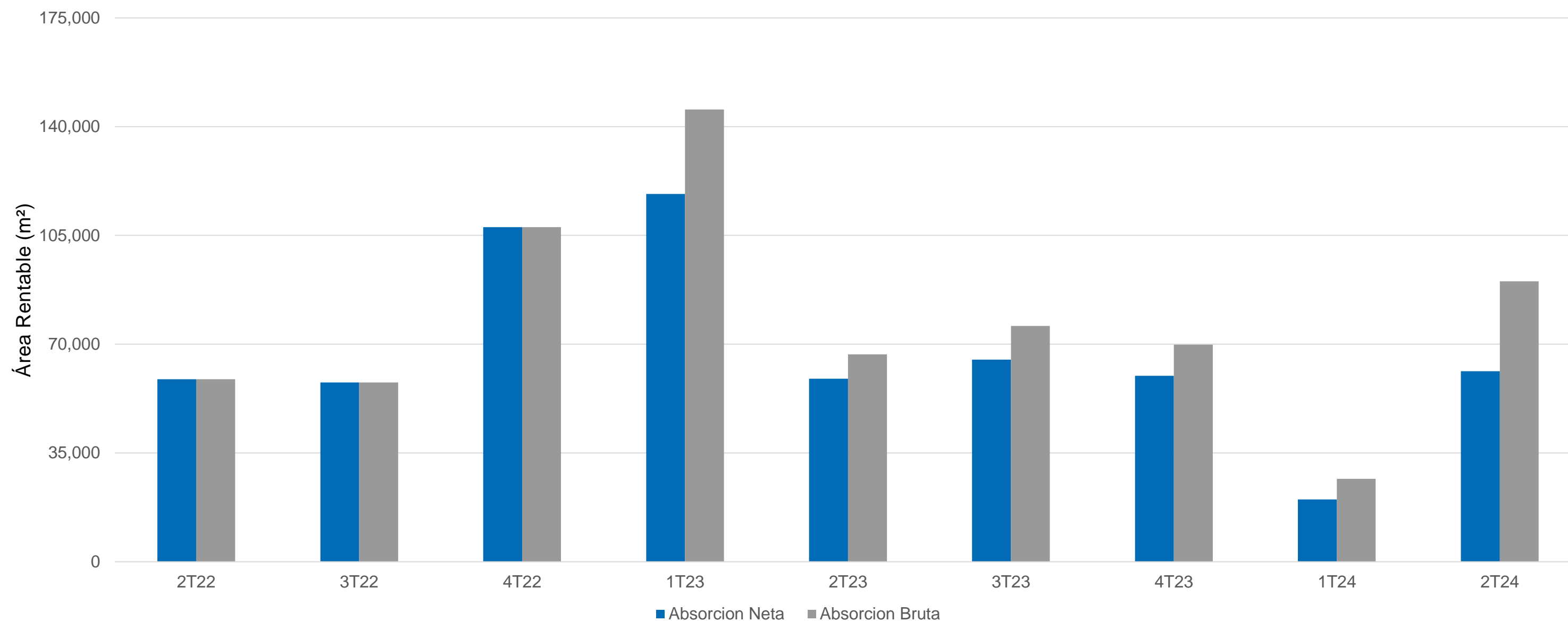


Fuente: Newmark Research

Comparativa de Absorción

La desocupación subió con el disparo de los precios y estos espacios tienen ahora que competir con espacios Clase A recién entregados.

Absorción Bruta y Absorción Neta (M2)

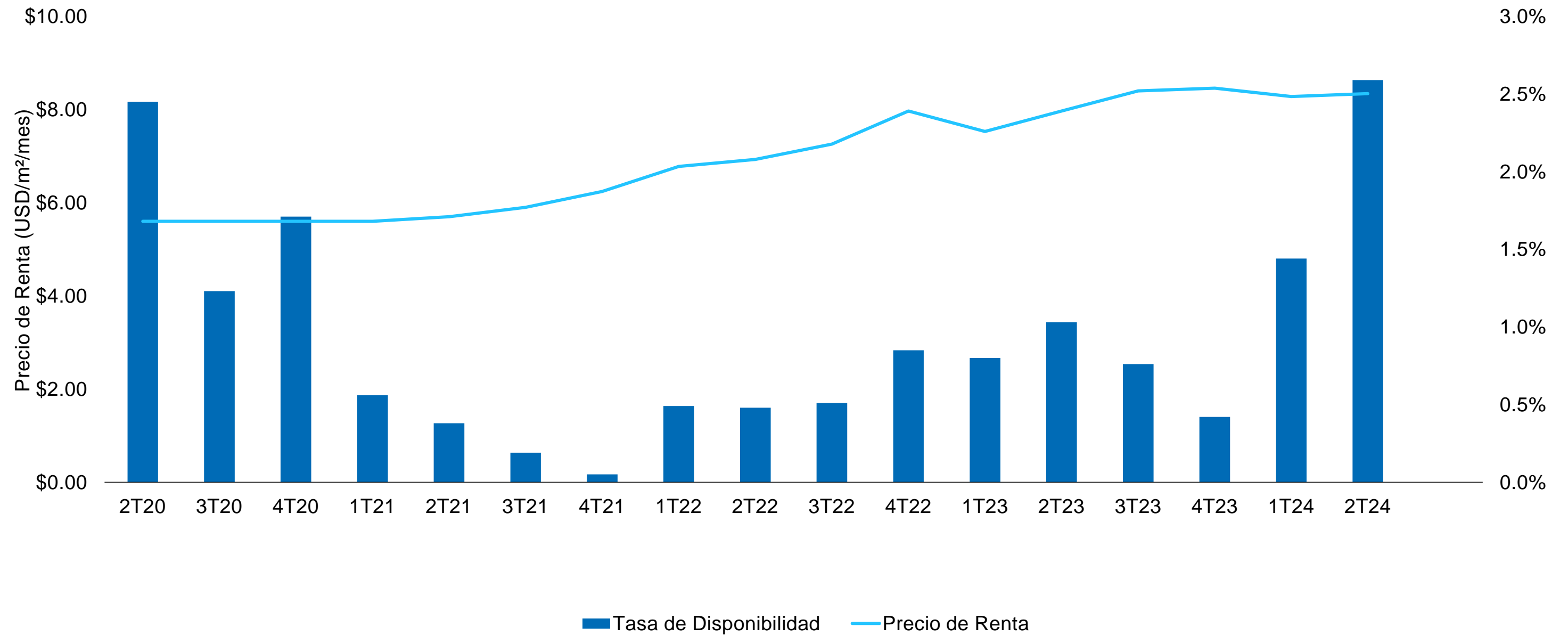


Fuente: Newmark Research

Precio de Renta

El incremento en disponibilidad logró estabilizar los precios arriba de los \$8.00 USD/m²

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

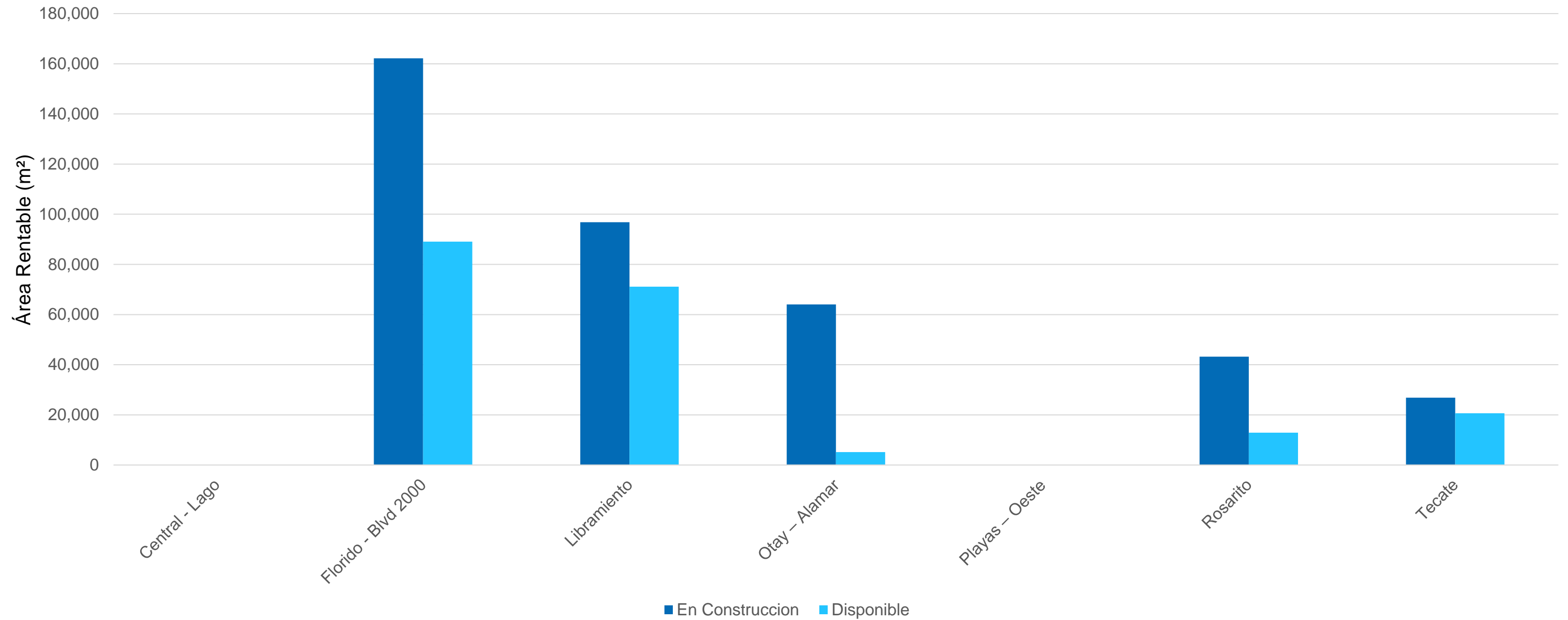


Fuente: Newmark Research

Desarrollos en Construcción y Disponibles

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

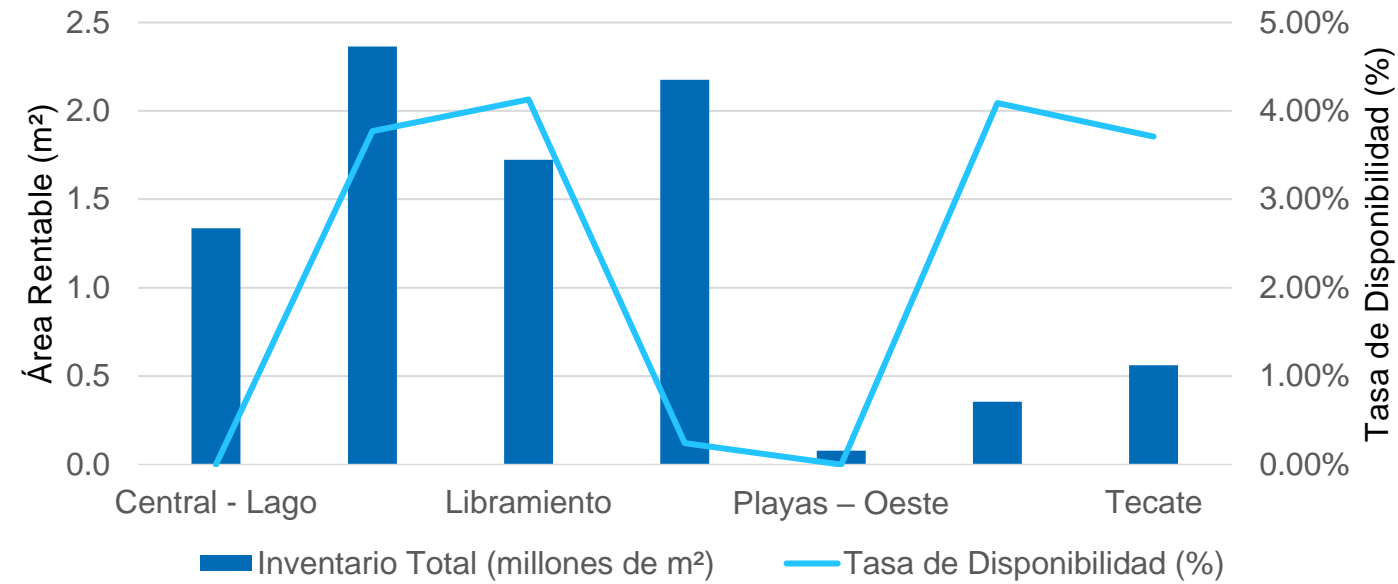
Disponibles vs En Construcción Por Submercado (M²)



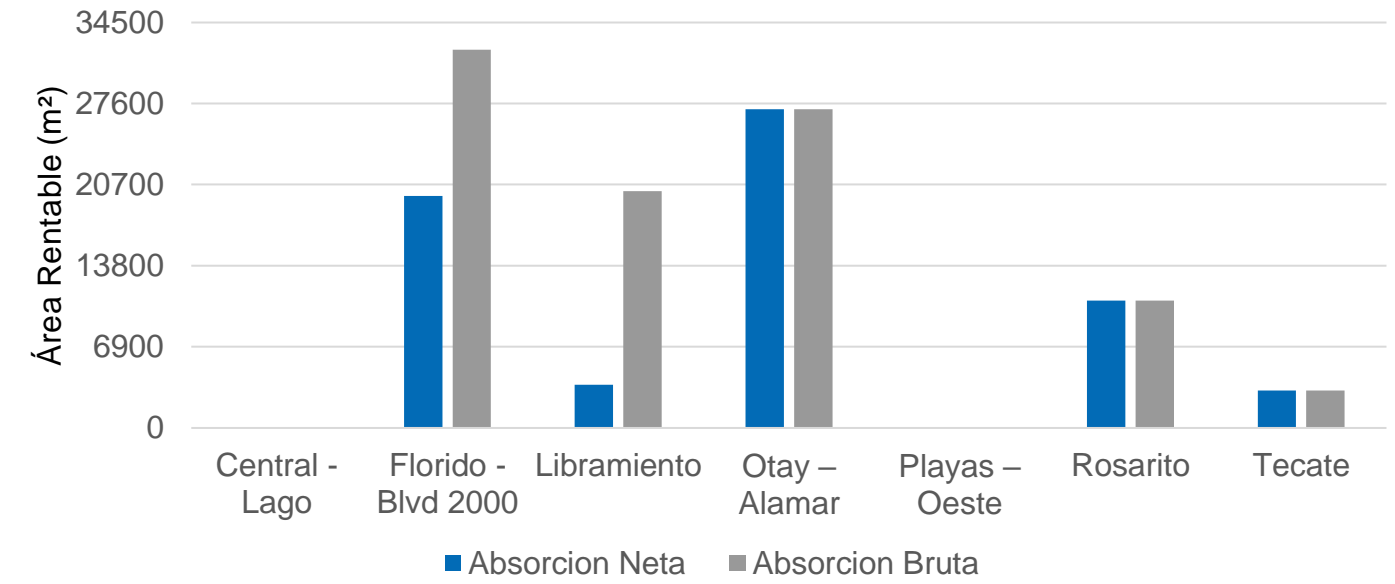
Fuente: Newmark Research

Comparativas por Submercado

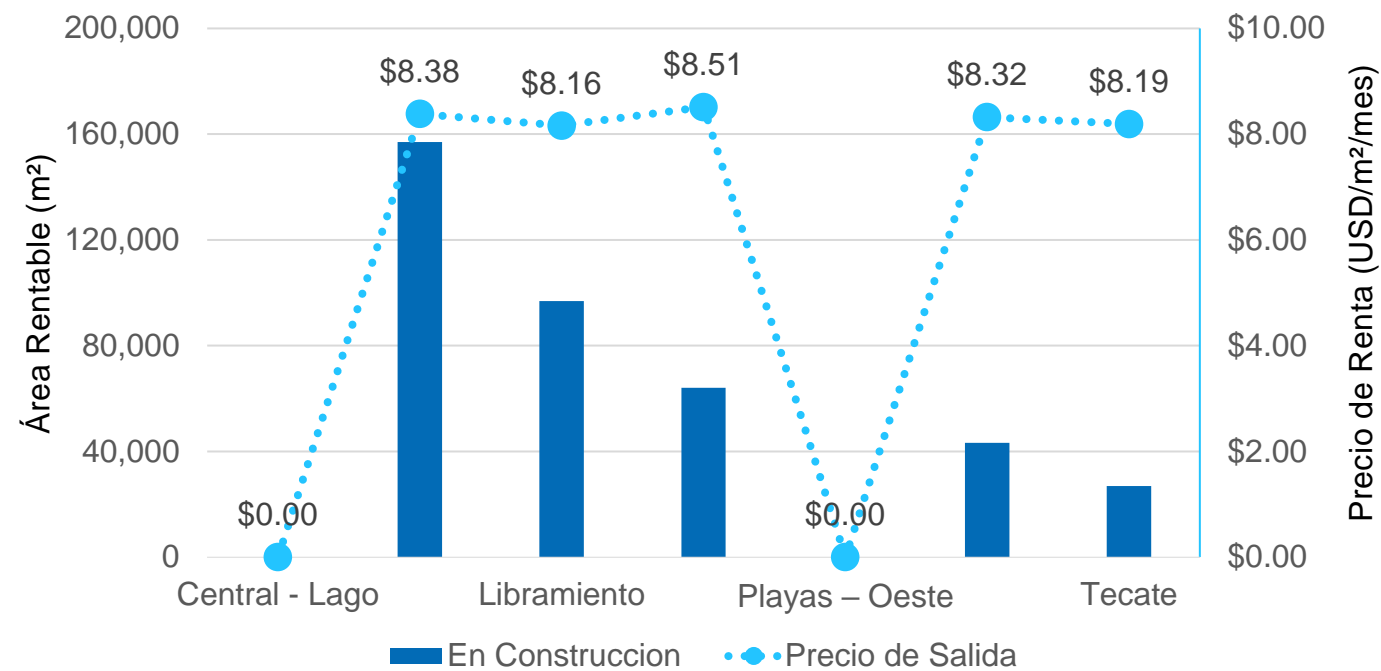
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



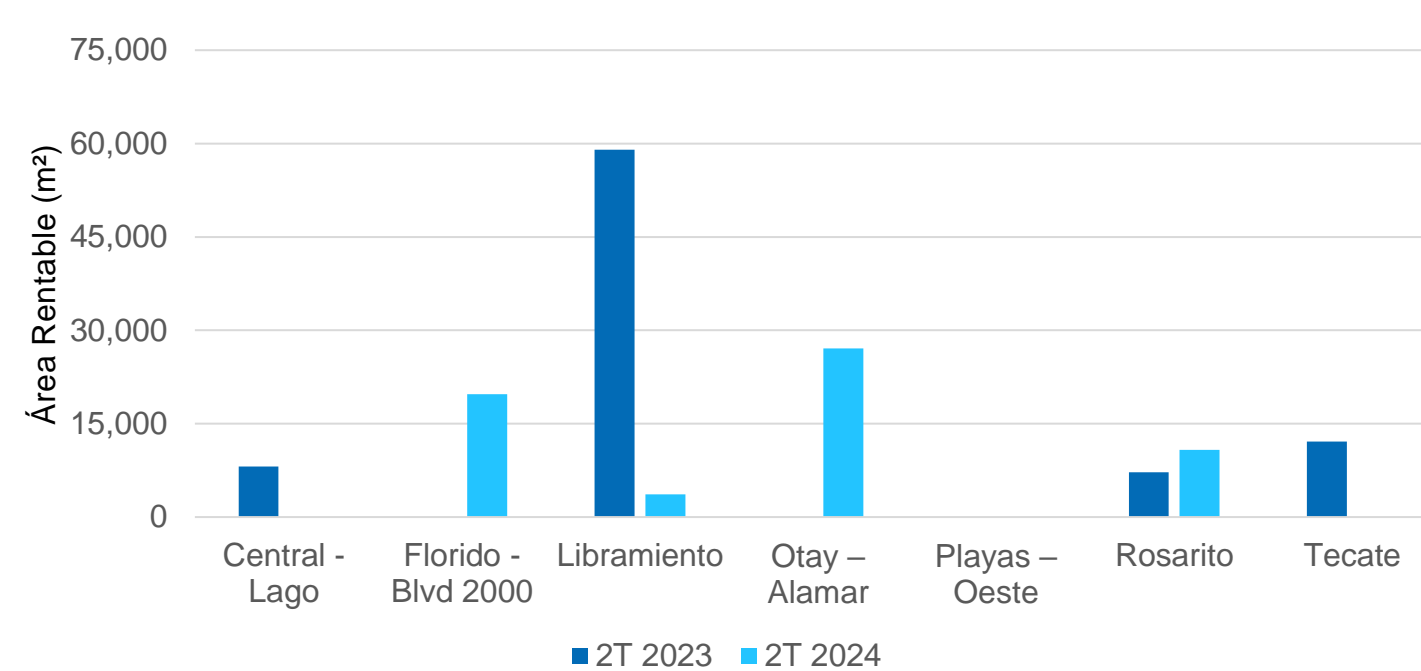
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



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



Absorción Neta Trimestral



Fuente: Newmark Research

Próximas Edificaciones en Tijuana

Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Macquarie Santa Fe 1	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	37,721
FRASA Otay II	FRASA	Otay - Alamar	BTS	26,063
FINSA NE	FINSA	Florido - Blvd 2000	Spec	26,059
MEOR Del Valle	MEOR	Florido - Blvd 2000	Spec	25,880
Macquarie Santa Fe 2	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	24,879
Tijuana Tech 1	HINES	Florido - Blvd 2000	Spec	24,459
UL 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
Tijuana Tech 3	HINES	Florido - Blvd 2000	Spec	21,787
Macquarie Santa Fe 3	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	18,669
N18 San Pablo	Privado	Tecate	Spec	18,019
COSTA Rosarito	IAMSA	Rosarito	Spec	17,281
FRASA Otay I	FRASA	Otay - Alamar	Spec	15,846
AQUA Rosarito	IAMSA	Rosarito	Spec	15,120
Real de Rosarito 3	Privado	Rosarito	Spec	10,830
Prisma IX	ATISA	Libramiento	Spec	9,803
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,854
LINK ATISA	Privado	Florido - Blvd 2000	Spec	7,437
Piedras Blancas 1	IMMM	Florido - Blvd 2000	Spec	6,030
Banderas 02	Frisa	Libramiento	Spec	5,772

Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado Tijuana 2T24

Estadísticas por Submercado Tijuana

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	A.N. Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Central – Lago	1.34	0	0	0.00%	0	6,624	0	0	\$0.00	\$0.00
Florido – Blvd 2000	2.36	156,949	89,070	3.77%	32,170	38,794	19,728	19,728	\$8.16	\$8.38
Libramiento	1.72	96,845	71,095	4.13%	20,141	30,389	3,660	13,908	\$8.20	\$8.16
Otay – Alamar	2.18	64,026	5,164	0.24%	27,108	27,108	27,108	27,108	\$10.76	\$8.51
Playas – Oeste	0.08	0	0	0.00%	0	0	0	0	\$0.00	\$0.00
Total	7.68	317,820	165,329	2.59%	79,419	96,291	50,496	60,745	\$8.26	\$8.34

Estadísticas por Municipio

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	A.B. Acumulada (m ²)	Absorción Neta (m ²)	A.N. Acumulada (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Tijuana	7.68	317,820	165,329	2.59%	79,419	96,291	50,496	60,745	\$8.26	\$8.34
Rosarito	0.32	43,231	12,903	4.09%	10,830	17,469	10,830	17,469	\$8.07	\$8.32
Tecate	0.56	26,873	20,625	3.71%	0	3,169	0	3,169	\$6.80	\$8.19
Total	8.55	387,924	198,857	2.31%	90,249	116,929	61,326	81,382	\$8.10	\$8.33

Fuente: Newmark Research

Para más información:

Genaro Lopez

Market Analyst

Noroeste de Mexico

genaro.lopez@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