
1S24

Mexicali Mercado Industrial



NEWMARK

Análisis de mercado

Economía

- Las elecciones de Mexico frenaron el interés por la incertidumbre de apoyo a inversión extranjera. Con los anuncios de planes de gobierno que vendrán en los próximos meses, podemos esperar que el interés crezca.
- Con el anuncio del nuevo gobierno, vimos una fuerte devaluación del peso mexicano, esto solo apoya a impulsar más inversión extranjera por empresas americanas.

Transacciones

- IAMSA tuvo los cierres más grandes con 20,987 m² en Ballena de El Dorado y 5,490 en Terra de Vie Verte 3.0.
- Gulfstream cerro 5,652 m² con Grupo Nelson en su edificio Nelson III.
- Grumesa firmo el edificio III en Calafia II por 2,390 m².

Fundamentos de mercado

	Semestre Actual	Semestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m ²)	3.1M	3.1M	2.9M	↑
Tasa de Disponibilidad	3.1%	3.1%	5.7%	↓
Absorción Bruta (m ²)	50,895	30,168	19,084	→
Absorción Neta (m ²)	6,831	13,024	19,084	↑
Precio de Renta (USD/m ² /mes)	\$6.65	\$6.14	\$6.03	→
Construcción (m ²)	64,758	103,441	124,115	→

Perspectivas

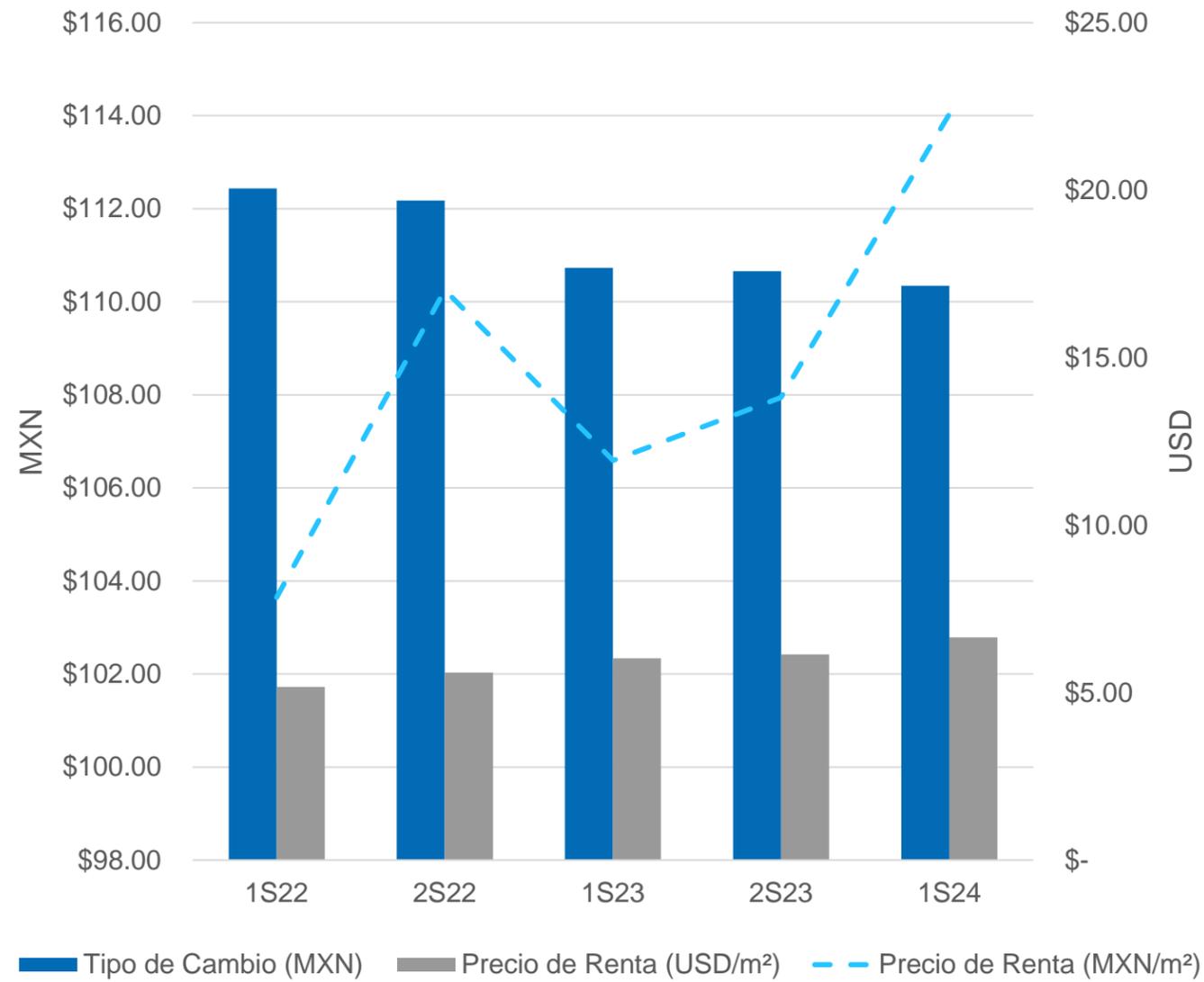
- Mexicali ha empezado a tener una demanda alta de desarrolladores buscando entrar a mercados fronterizos. Con Tijuana teniendo algunos de los precios de tierra más elevados del país, Mexicali resulta un excelente plan B para estos.
- Podemos esperar que, pasando las elecciones estadounidenses, la absorción del mercado industrial regrese a los fuertes del fin del año pasado en todo el país, no solo en la frontera.



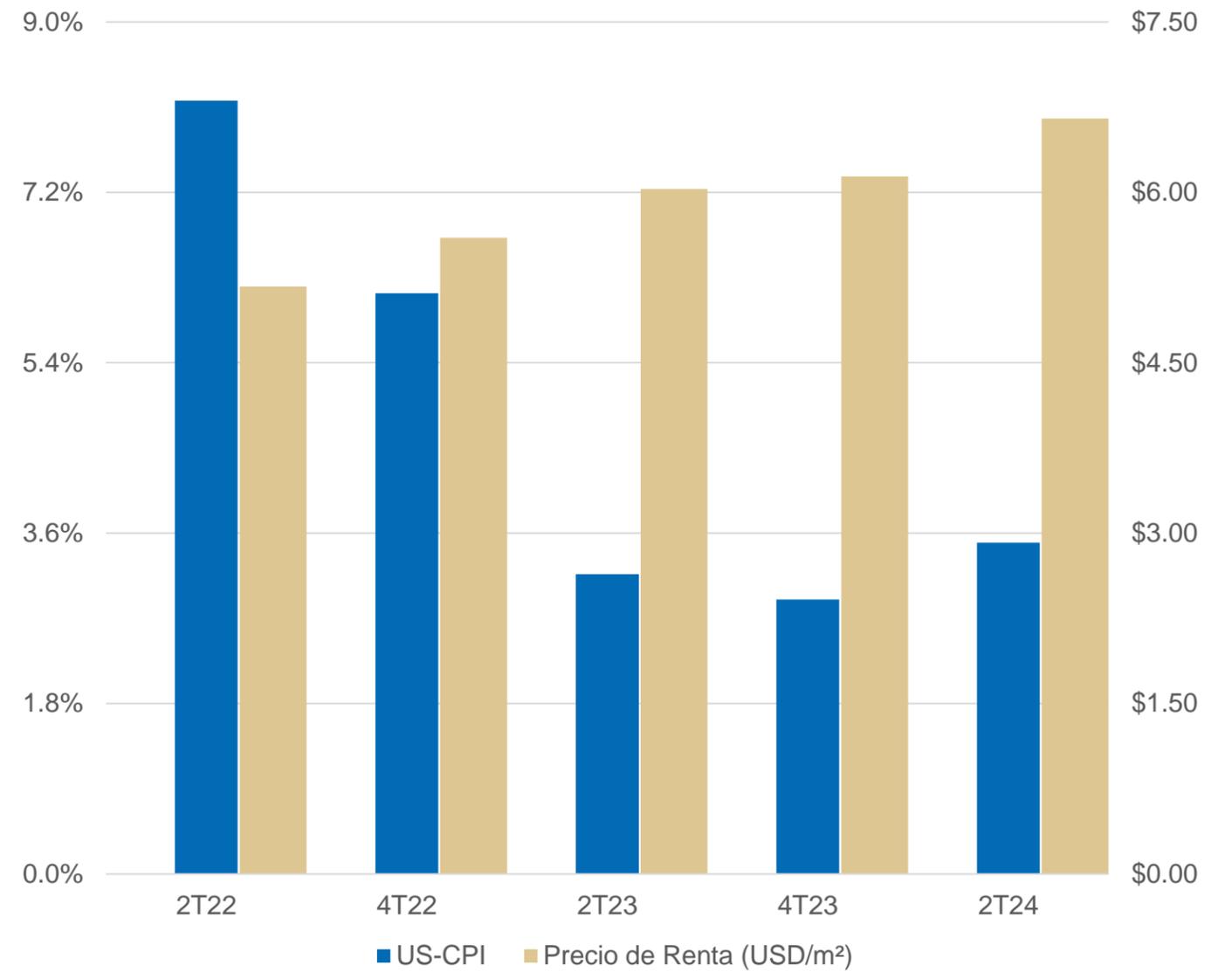
Economía

Los mayores impactos a las rentas en Mexicali 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.)



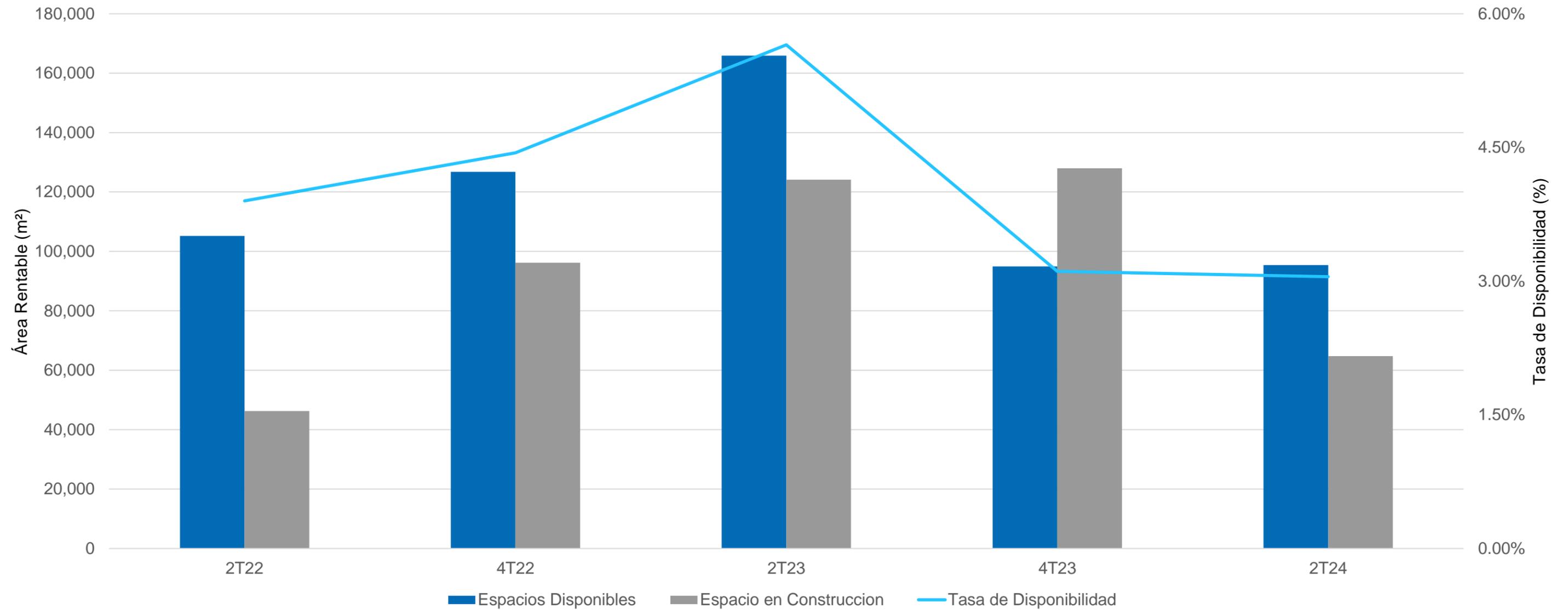
Fundamentos de Mercado



La tasa de disponibilidad se mantiene abajo del 4%

La absorción bruta logro mantener la disponibilidad baja aun con desocupaciones y entregas de espacios previamente en construcción.

Expacio Disponible, Espacio en Construcciony Tasa de Disponibilidad

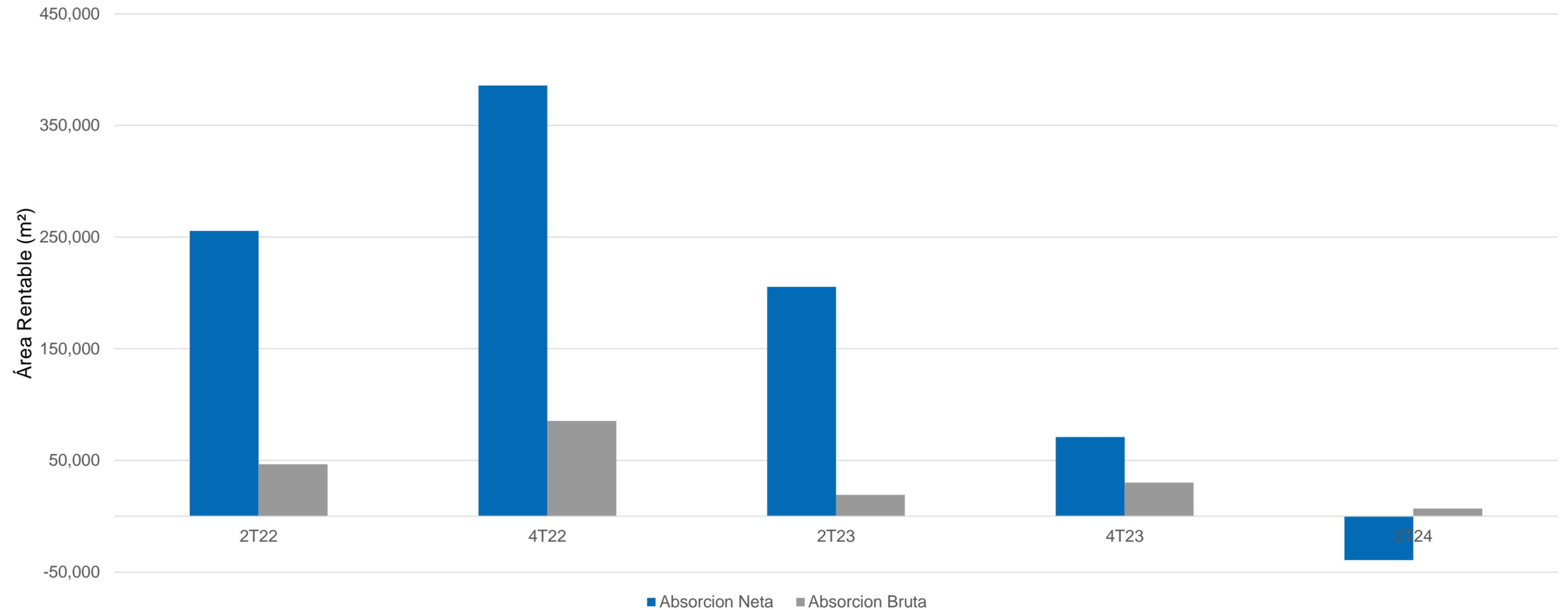


Fuente: Newmark Research

Comparativa de Absorción

Aun con la desocupación de espacios que vemos en Mexicali más alta en relación con otras ciudades de la frontera, la absorción esta igual de sana que ciudades como Tijuana.

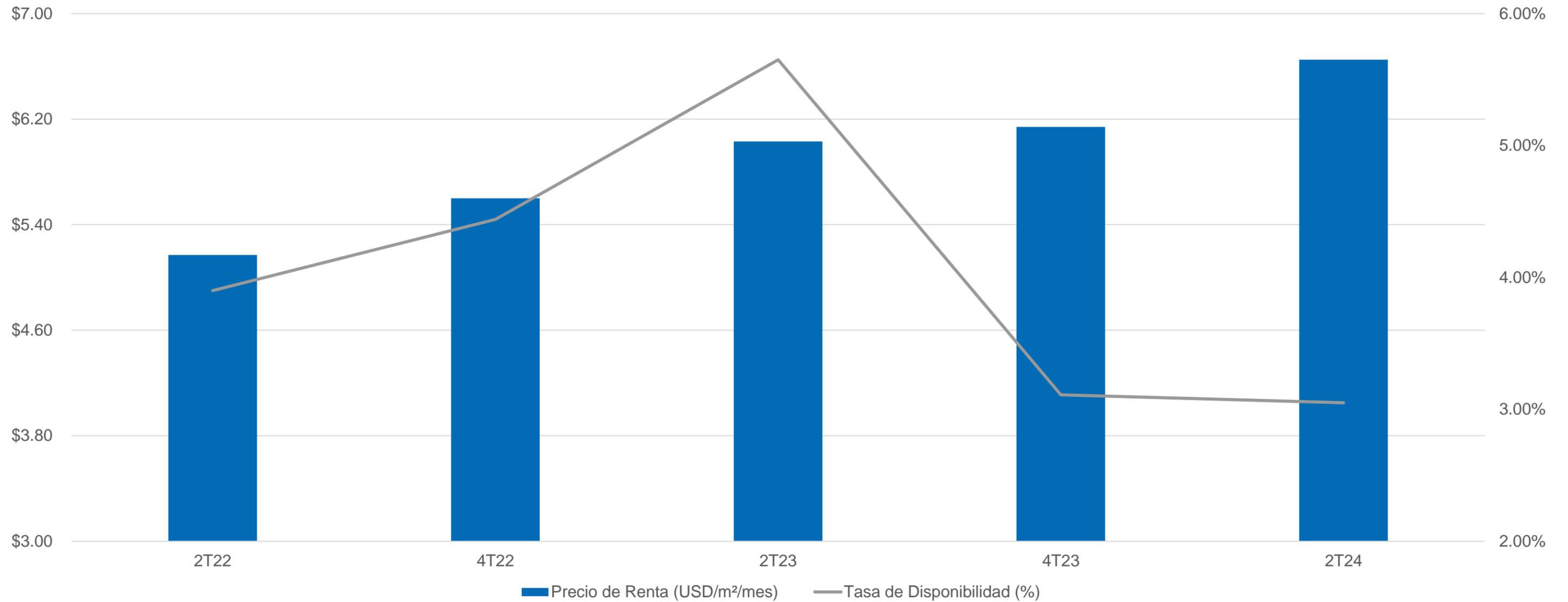
Absorción Bruta y Absorción Neta (M2)



Precio de Renta

El incremento en disponibilidad logro estabilizar los precios arriba de los \$6.00 USD/m².

Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



Fuente: Newmark Research

Estadísticas de Mexicali

	Inventario (millones m ²)	Construcción (m ²)	Disponibilidad (m ²)	Tasa de Disp.	Absorción Bruta (m ²)	Absorción Neta (m ²)	Precio de Renta (USD/m ² /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m ² /mes)
Mexicali	3.1	64,758	95,392	3.05%	6,831	-39,232	\$6.65	\$6.97

Próximas Edificaciones de Mexicali

Edificio	Desarrollador	Tipo	Metros Cuadrados
HYA I	Hermosillo y Asociados	Spec	16,128
Maran Spec II	Grupo MARAN	Spec	11,148
PIMSA VII	PIMSA	Spec	11,041
PIMSA VIII	PIMSA	Spec	9,464
Spec D	Grupo CADENA	Spec	6,506
Spec C	Grupo CADENA	Spec	5,556
Nelson	Grupo NELSON	Spec	4,914

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