

---

3T24

# Tijuana Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Economía

- El precio del peso continua con su devaluación y eso solo puede significar un mayor interés de inversión estadounidense.
- La inflación se ha estabilizado junto con los precios de renta.
- Con el nuevo gobierno manteniendo los planes urbanos del anterior, podemos esperar que las vialidades en mejora y la nueva garita estén listas cerca de las fechas previstas.

## Transacciones

- MEOR Hubs Park firmo ambos edificios para un total de 48,000 m<sup>2</sup> arrendados.
- IAMSA arrendo el primer edificio de Vie Verte Rosarito a Fabuwood por 10,900 m<sup>2</sup>.
- FINSA arrendo 26,000 m<sup>2</sup> a un cliente confidencial atrás del campus de TOYOTA.

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	7.8M	7.7M	7.5M	↑
Tasa de Disponibilidad	1.8%	2.6%	0.5%	↓
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	133,962	90,249	75,880	
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	122,293	61,326	65,057	↑
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	\$8.35	\$8.33	\$8.41	→
Construcción (m <sup>2</sup> )	306,717	387,924	397,723	→

## Perspectivas

- Podemos esperar que el primer y segundo trimestre del 2025 tengan una absorción más fuerte que los últimos 2 años.
- Hasta que se arrenden al menos 100,000 m<sup>2</sup> de los que están actualmente disponibles, no veremos el promedio llegar arriba de los \$ 9.00 USD/m<sup>2</sup>.

3T24

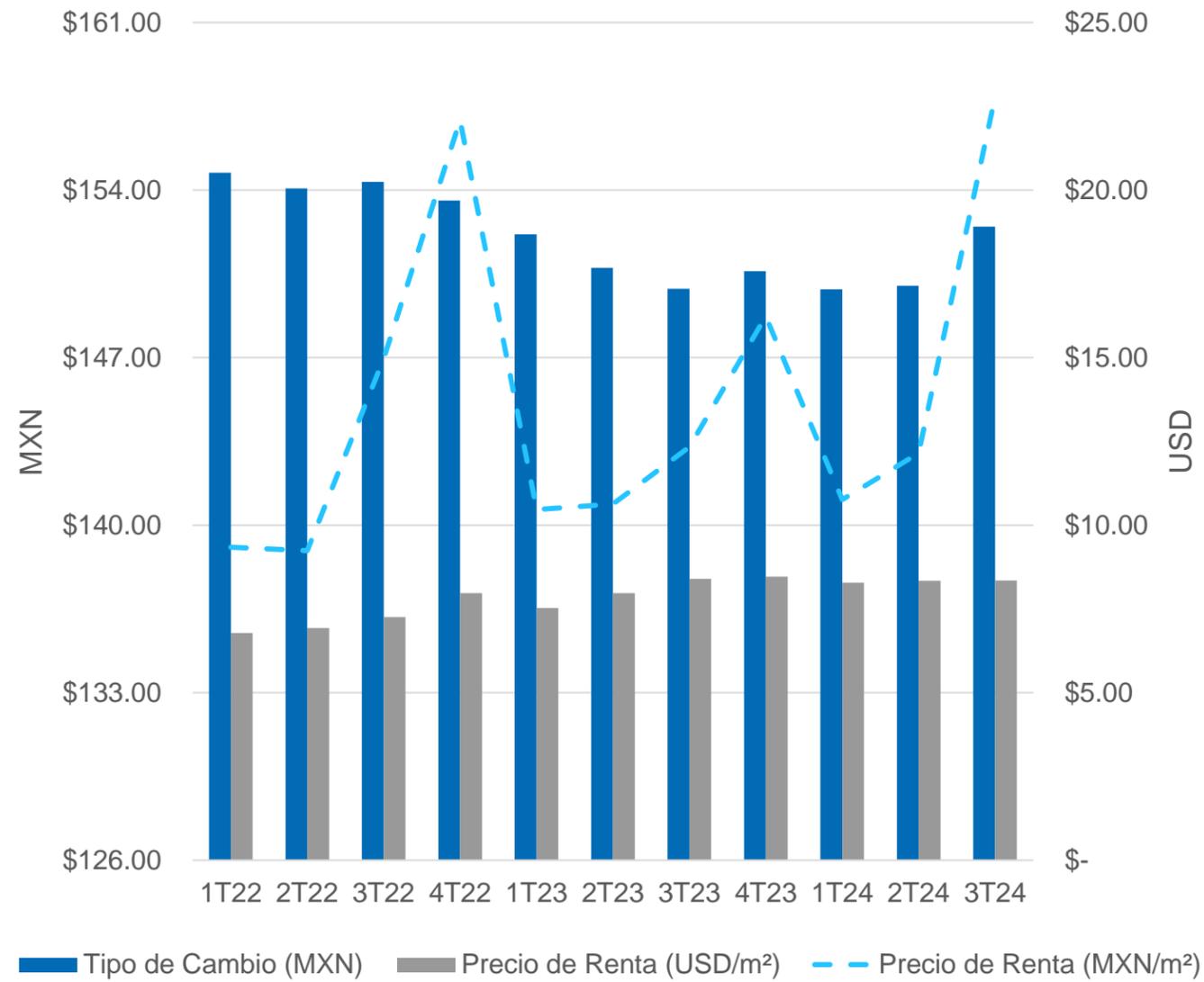
# Economía



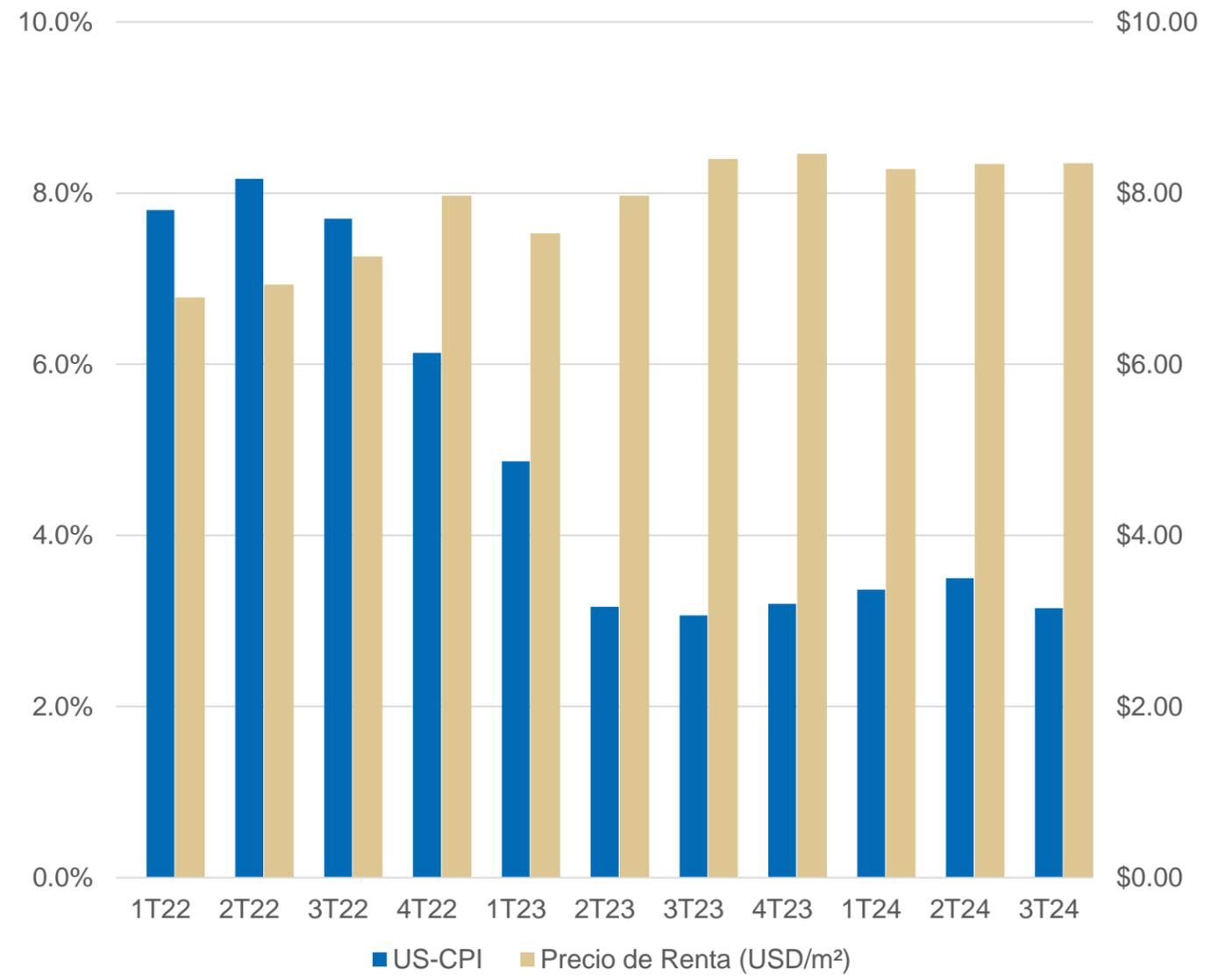
# Economía

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.)



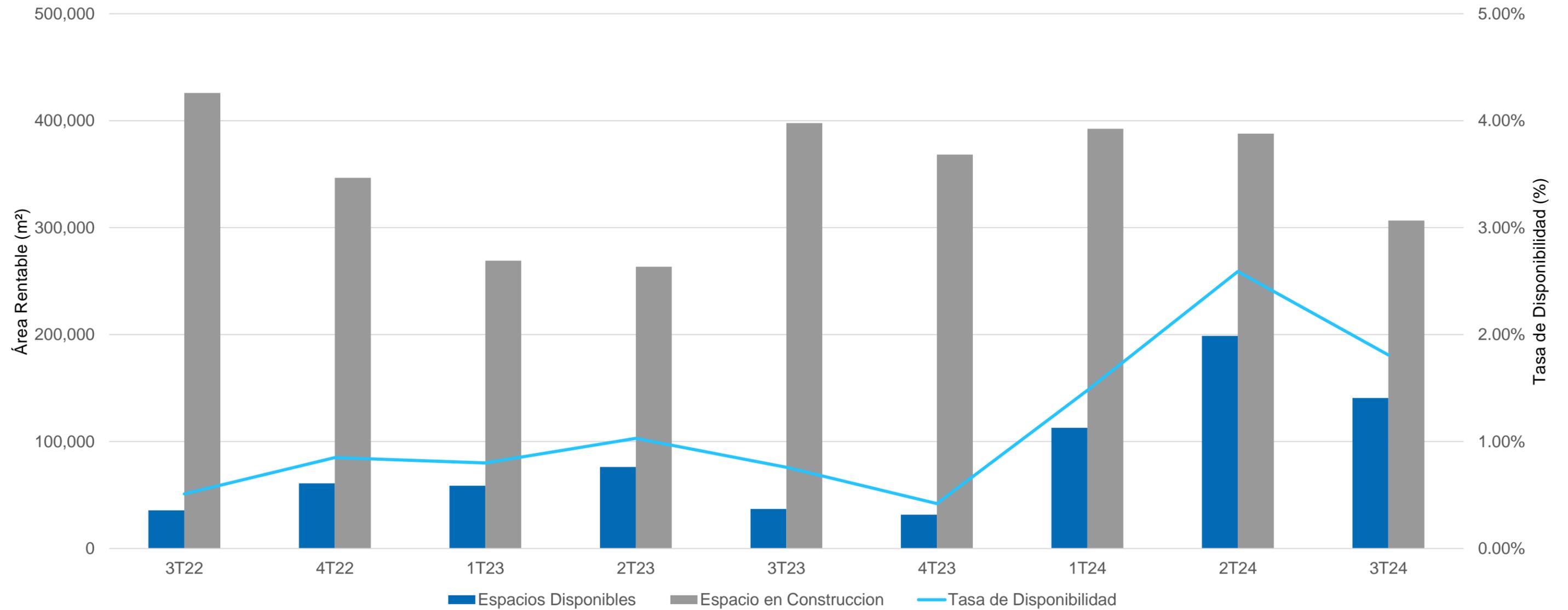
# Fundamentos de Mercado



# La tasa de disponibilidad se mantiene estable aun bajando del 2%

Aun con un par de rentas fuertes, la disponibilidad sigue en los puntos más altos de los últimos 5 años.

## Espacio Disponible, Espacio en Construcción y Tasa de Disponibilidad

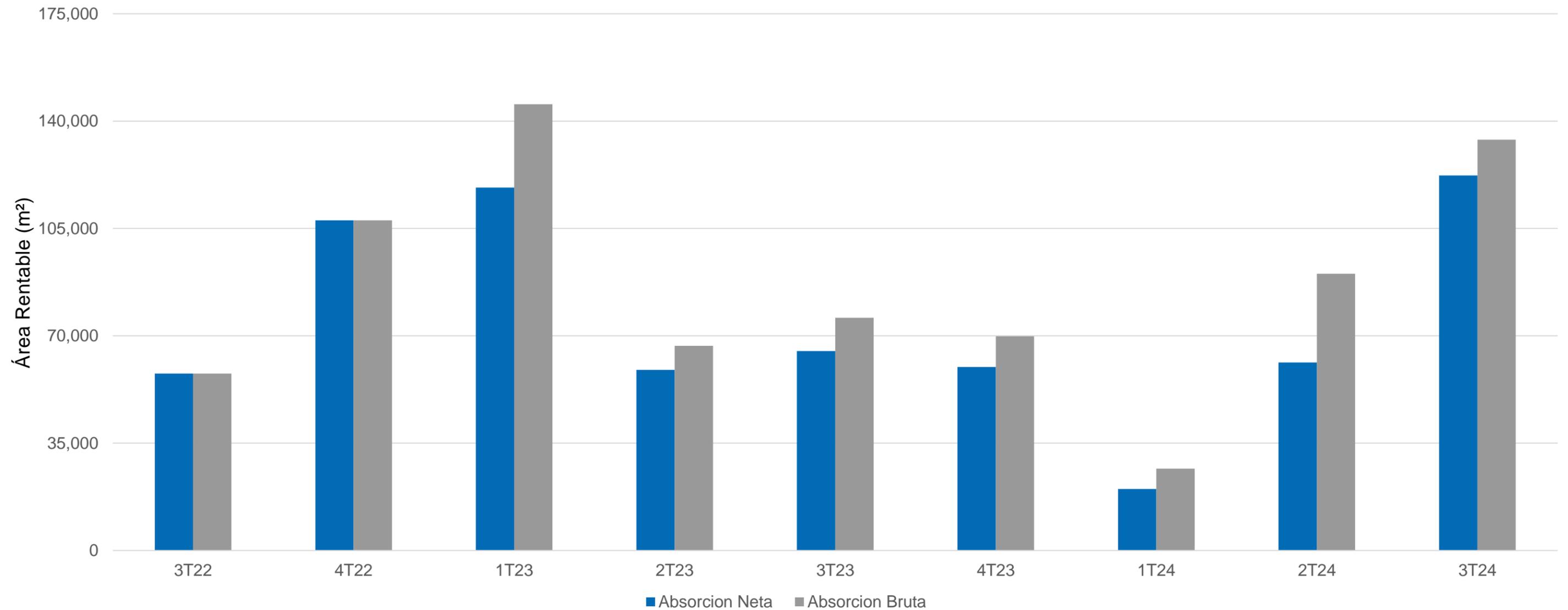


Fuente: Newmark Research

# Comparativa de Absorción

La absorción fue mas sana este trimestre pero se espera que el total anual sea menor al año pasado por las elecciones tanto de Mexico como de Estados Unidos.

## Absorción Bruta y Absorción Neta (M2)

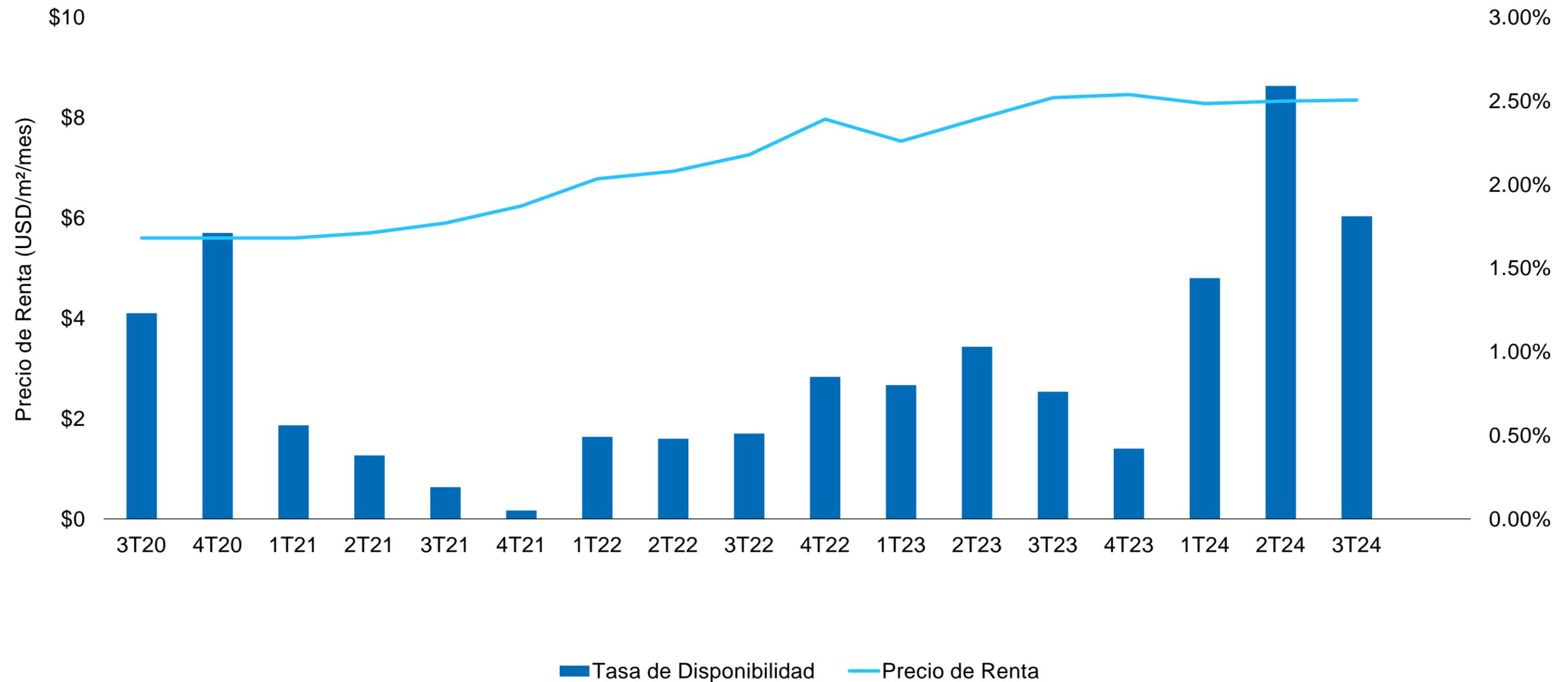


Fuente: Newmark Research

# Precio de Renta

Los precios se han estabilizado, pero podemos esperar que sigan en incremento, llegando a los \$ 9.00 USD/m<sup>2</sup> para la 2da mitad del 2025.

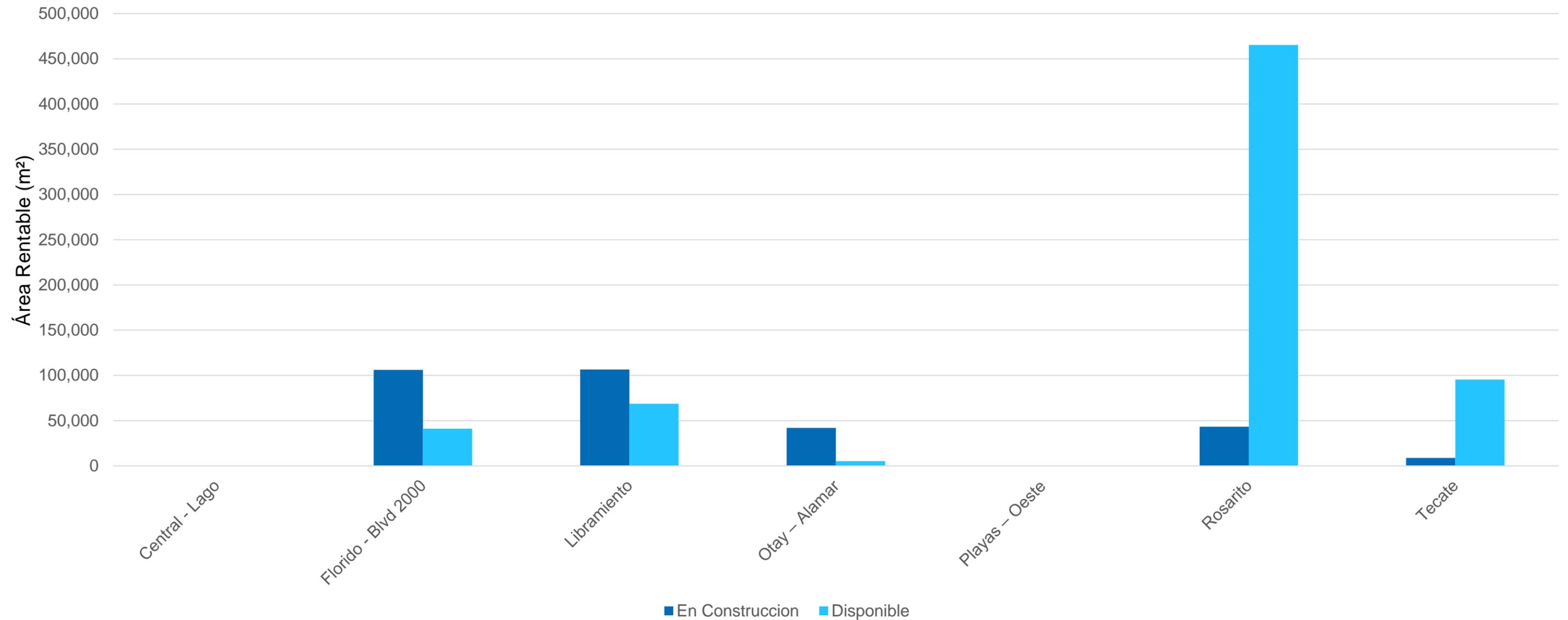
## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



# Desarrollos en Construcción y Disponibles

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

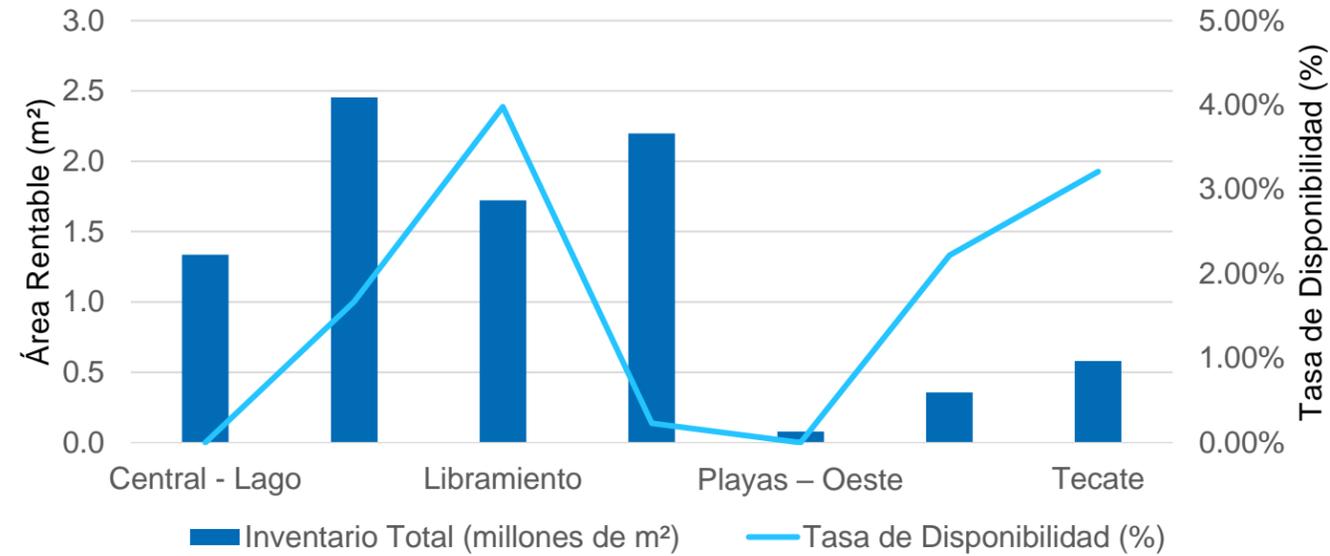
Disponible vs En Construcción Por Submercado (M<sup>2</sup>)



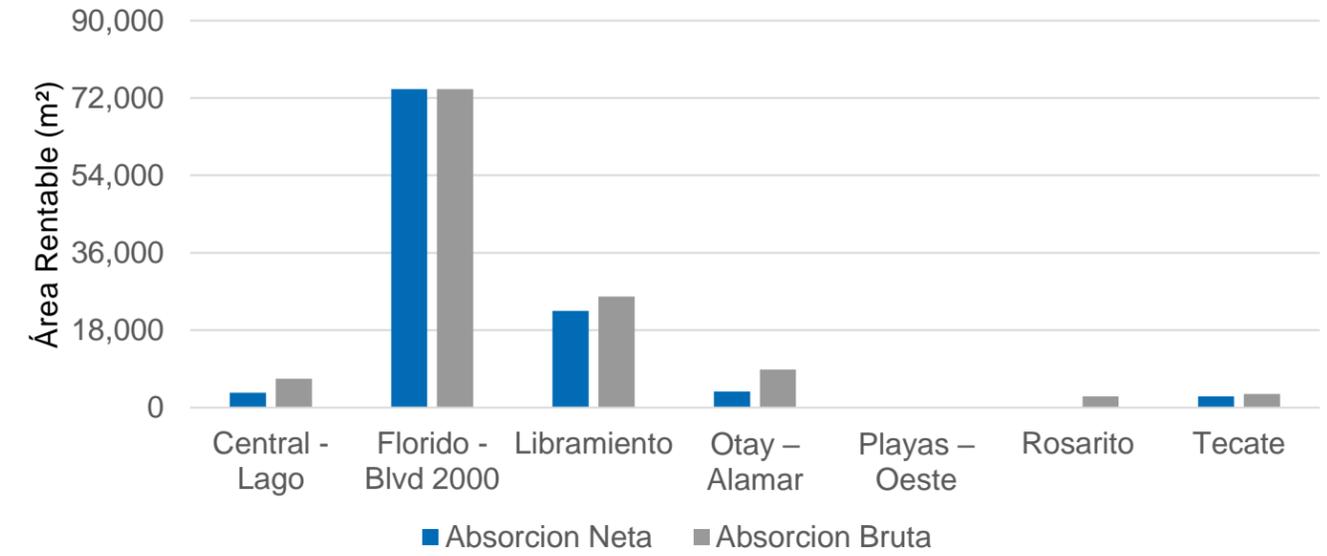
Fuente: Newmark Research

# Comparativas por Submercado

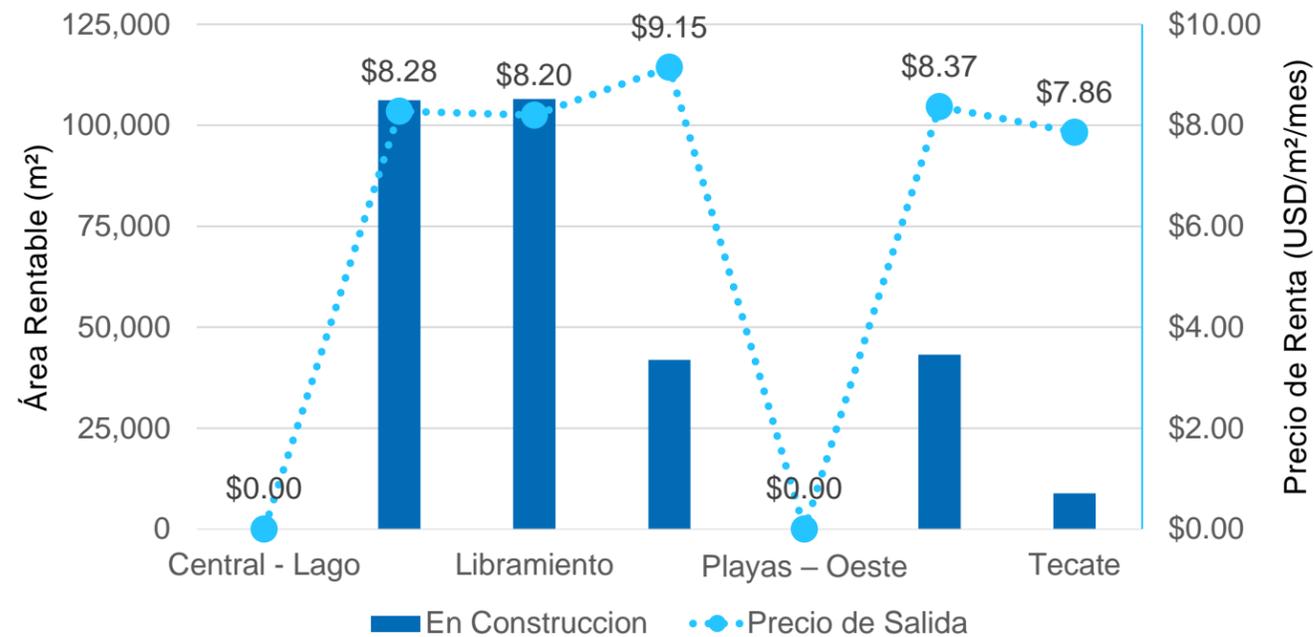
## Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



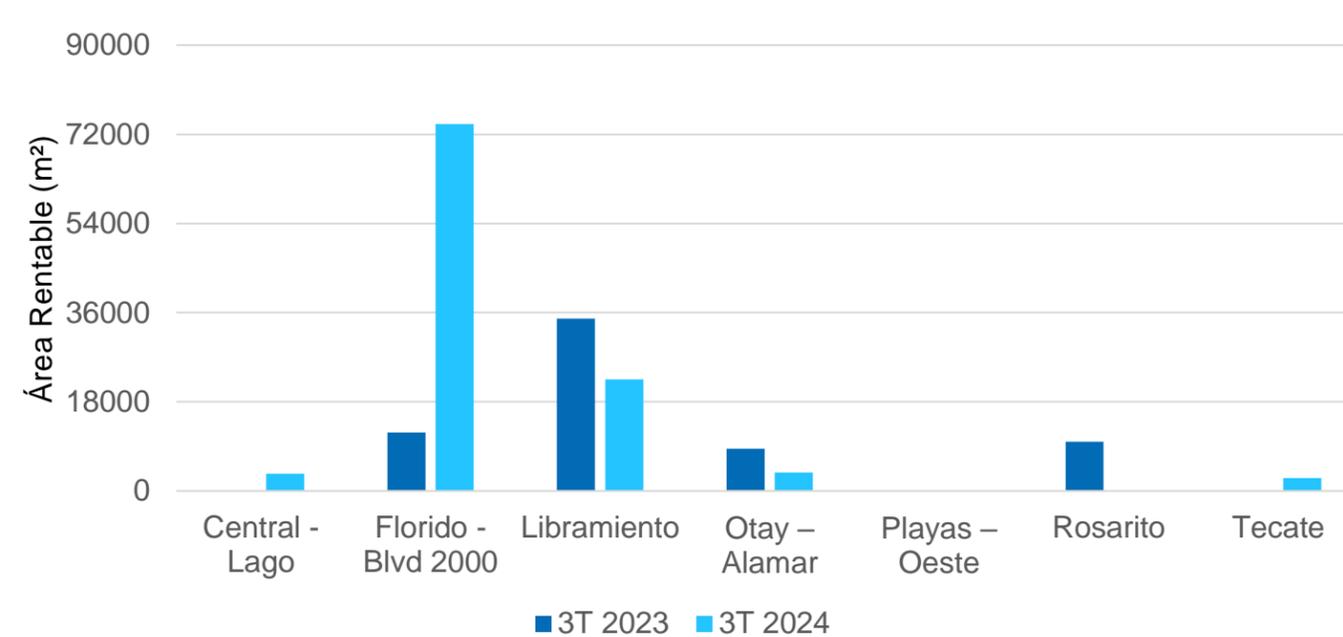
## Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



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



## Absorción Neta Trimestral



Fuente: Newmark Research

# Próximas Edificaciones en Tijuana

Edificio	Desarrollador	Submercado	Tipo	Metros Cuadrados
Maquarie Santa Fe 1	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	37,721
FRASA Otay II	FRASA	Otay	BTS	26,063
FINSA NE	FINSA	Florido	Spec	26,059
MEOR Del Valle	MEOR	Florido	Spec	25,880
Maquarie Santa Fe 2	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	24,879
MonteVerde 01	GF5	Florido	Spec	20,404
XSite 01	Xsite	Florido	Spec	20,404
Maquarie Santa Fe 3	FIBRA Macquarie	Libramiento	Spec	18,669
COSTA Rosarito	IAMSA	Rosarito	Spec	17,281
FRASA Otay I	FRASA	Otay	Spec	15,846
AQUA Rosarito	IAMSA	Rosarito	Spec	15,120
Real de Rosarito 3	Grupo Cadena	Rosarito	Spec	10,830
Prisma IX	ATISA	Libramiento	Spec	9,803
Pamprica	Privado	Tecate	Spec	8,854
LINK ATISA	ATISA	Florido	Spec	7,437
Piedras Blancas 1	Privado	Florido	Spec	6,030
Banderas 02	FRISA	Libramiento	Spec	5,772
Banderas 01	FRISA	Libramiento	Spec	5,570
Oro II	ATISA	Florido - Blvd 2000	BTS	4,094

# Estadísticas por submercado Tijuana 3T24

## Estadísticas por Submercado Tijuana

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Central – Lago	1.34	0	0	0.00%	6,687	13,311	3,468	3,468	\$0.00	\$0.00
Florido – Blvd 2000	2.45	106,214	41,070	1.67%	74,059	112,853	74,059	93,787	\$8.27	\$8.28
Libramiento	1.72	106,509	68,620	3.98%	25,793	56,182	22,506	36,415	\$8.16	\$8.20
Otay – Alamar	2.20	41,909	5,164	0.23%	8,869	35,977	3,705	30,814	\$10.23	\$9.15
Playas – Oeste	0.08	0	0	0.00%	0	0	0	0	\$0.00	\$0.00
<b>Total</b>	<b>7.79</b>	<b>254,632</b>	<b>114,854</b>	<b>1.81%</b>	<b>115,407</b>	<b>211,699</b>	<b>103,738</b>	<b>164,483</b>	<b>\$8.29</b>	<b>\$8.39</b>

## Estadísticas por Municipio

	Inventario (millones m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	Absorción Bruta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Tijuana	7.79	254,632	114,854	1.81%	115,407	211,699	103,738	164,483	\$8.29	\$8.39
Rosarito	0.36	43,231	7,897	2.22%	15,948	33,417	15,948	33,417	\$8.07	\$8.37
Tecate	0.56	8,854	18,019	3.21%	2,606	5,775	2,606	5,775	\$7.00	\$7.86
<b>Total</b>	<b>8.71</b>	<b>306,717</b>	<b>140,770</b>	<b>1.61%</b>	<b>133,962</b>	<b>250,891</b>	<b>122,293</b>	<b>203,675</b>	<b>\$8.11</b>	<b>\$8.35</b>

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](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**