

Tijuana Mercado Industrial

NEWMARK



Análisis de mercado

Economía

- Las nuevas tarifas interrumpieron el sector manufacturero de la región, que depende del comercio sin problemas con los EE. UU., lo que provocó que las empresas detuvieran las inversiones y crearan un panorama económico complejo para Tijuana a principios de 2025.
- Durante el primer trimestre de 2025, la economía de Tijuana enfrentó desafíos sustanciales. Los líderes empresariales pronosticaron una inflación de dos dígitos impulsada por el aumento de los precios del combustible y un incremento en el salario mínimo.

Transacciones

- Vesta ha arrendado cerca de 54 mil metros cuadrados en Vesta Park El Florido y Vesta Park Lagoeste.
- Luxshare Precision firmó más de 6.5 mil metros cuadrados en el submercado de Otay.

Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 Meses
Inventario (m²)	7.9M	7.8M	7.7M	↑
Tasa de Disponibilidad	5.9%	3.0%	1.5%	→
Absorción Bruta (m²)	20,651	42,091	16,873	↑
Absorción Neta (m²)	-51,809	17,353	10,249	↑
Precio de Renta (USD/m²/mes)	\$8.18	\$8.29	\$8.07	→
Construcción (m²)	404,871	232,051	287,079	→

Perspectivas

- Anticipamos un aumento en la absorción debido a la oferta previamente no contabilizada de espacios industriales.
- Es razonable esperar que los precios de oferta se mantengan estables, al menos durante los próximos trimestres.

1T25

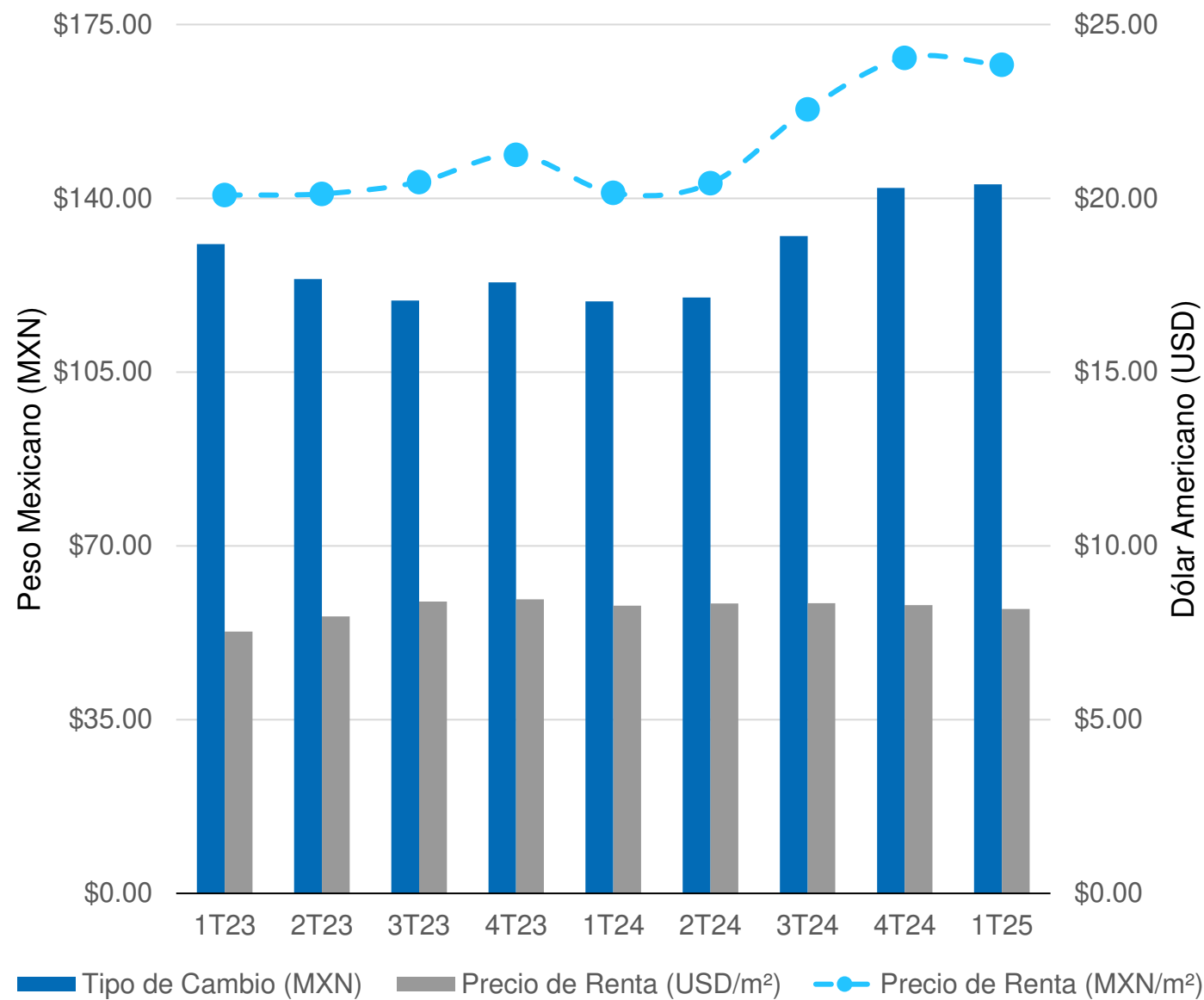
Economía



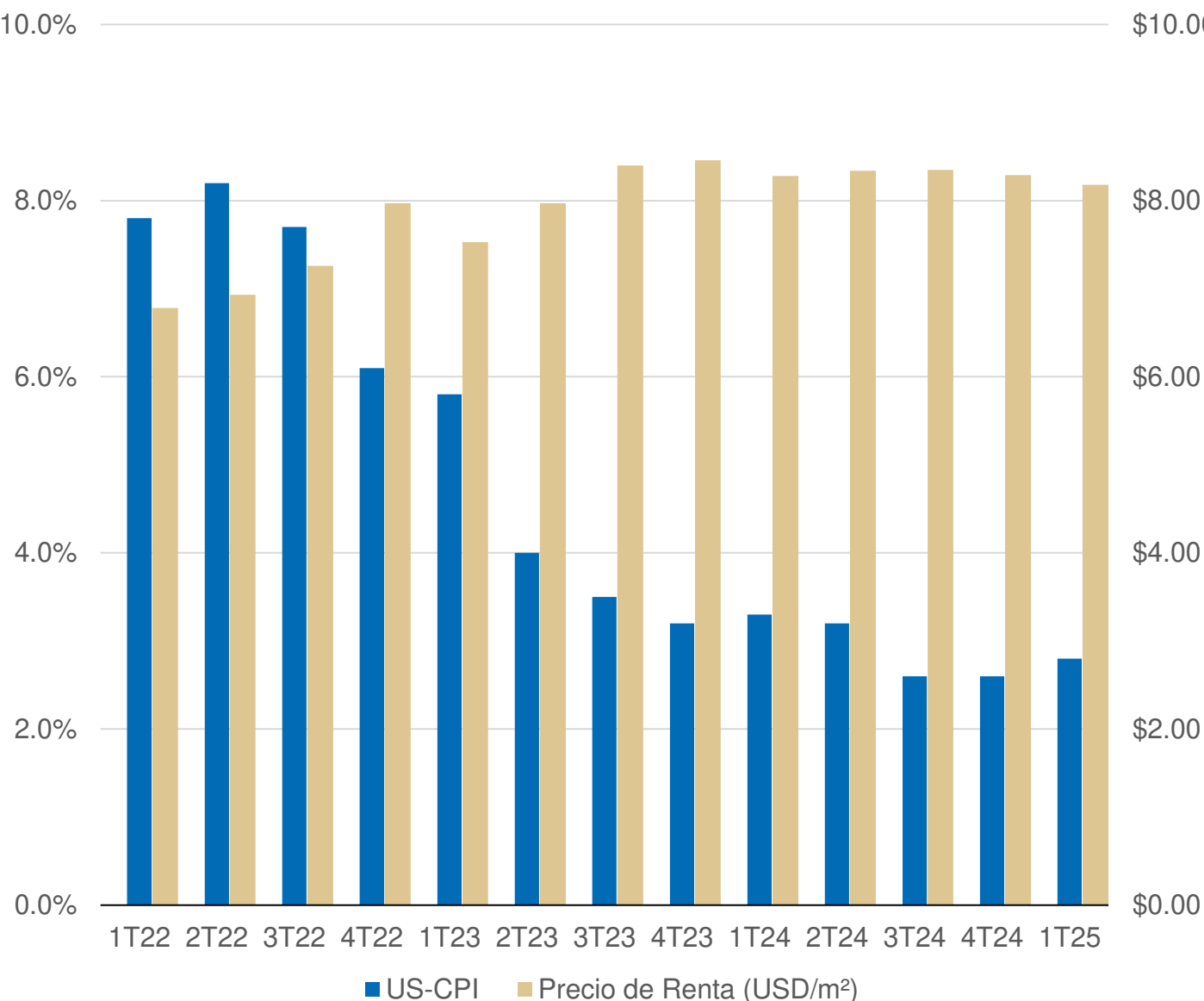
Economía

El tipo de cambio sigue aumentando debido a las incertidumbres en la relación comercial entre México y Estados Unidos. Paralelamente, la tasa de oferta se ha estabilizado como resultado del crecimiento en la oferta.

Tipo de Cambio



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



1T25

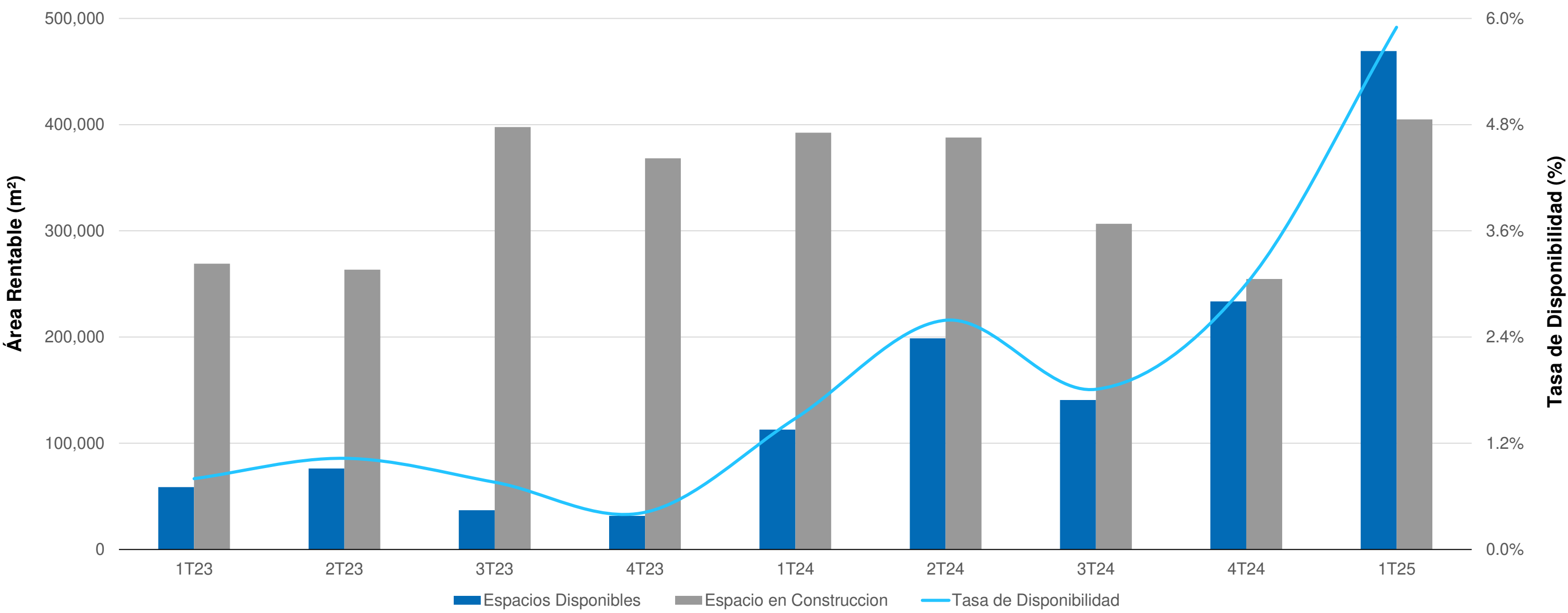
Fundamentos de Mercado



Tasa de disponibilidad supera el 5%

Teniendo en cuenta el aumento en la vacancia de los espacios entregados y en construcción, la tasa de vacantes ha aumentado a 5.91%, el nivel más alto registrado en los últimos años.

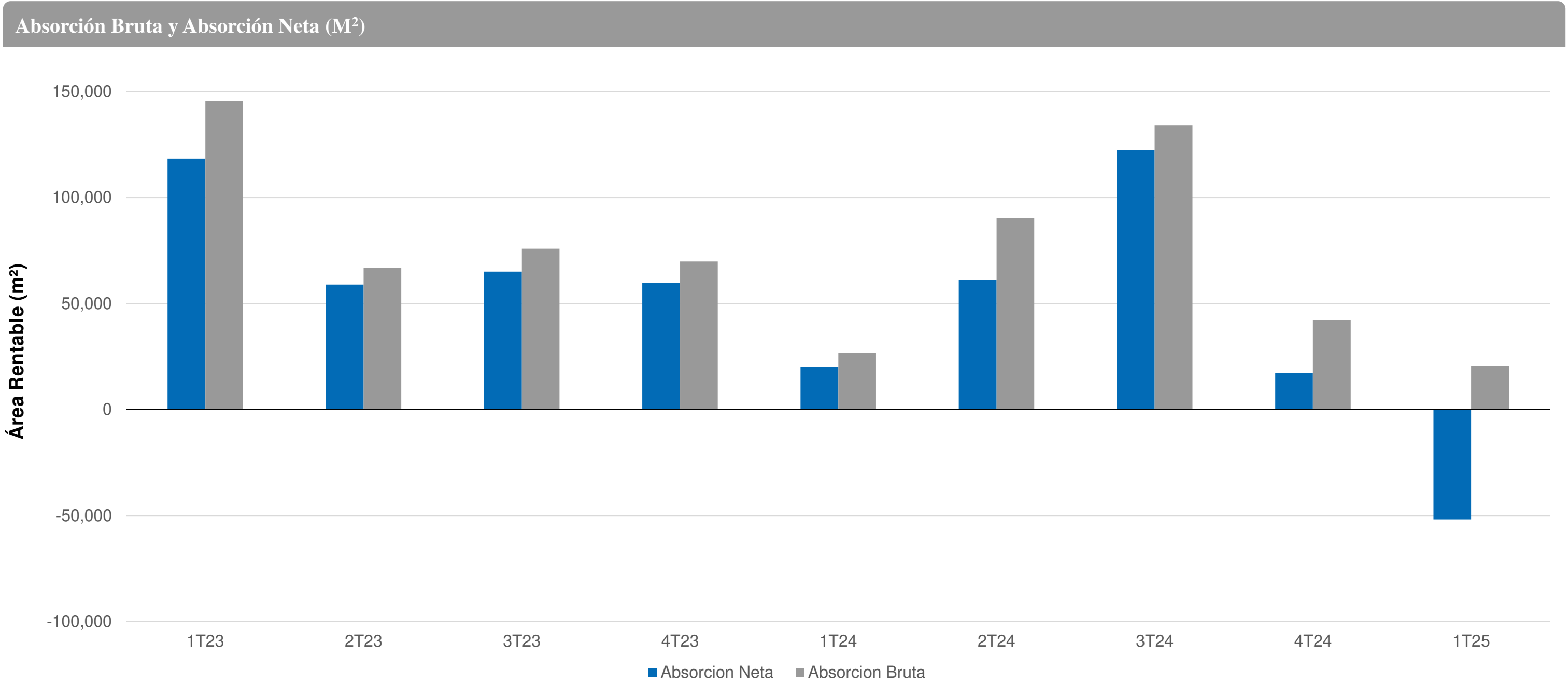
Espacio Disponible, Espacio en Construcción y Tasa de Disponibilidad



Fuente: Newmark Research

Comparativa de absorción

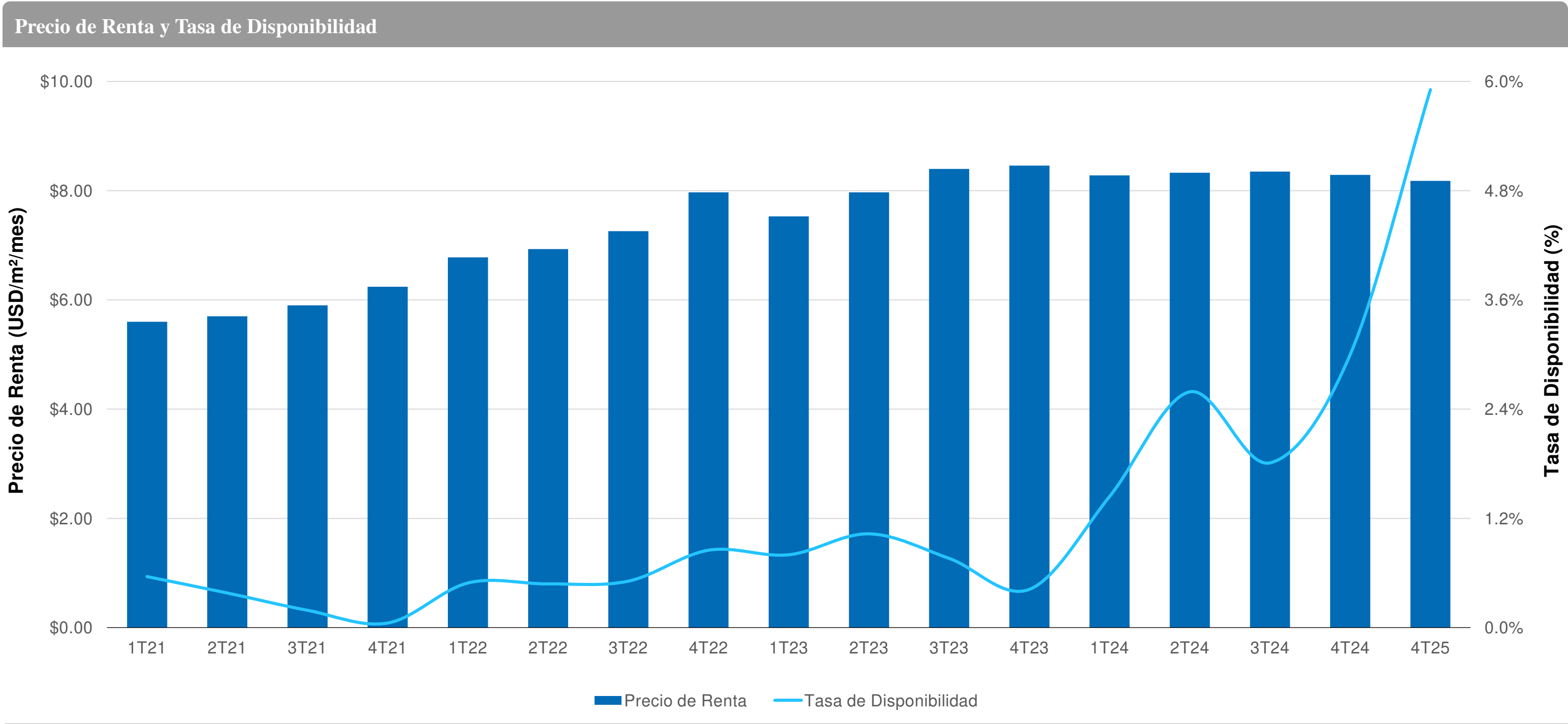
La expansión del inventario industrial en Tijuana durante el primer trimestre de 2025, particularmente en el submercado de Florido, está directamente asociada con valores negativos de absorción neta.



Fuente: Newmark Research

Precio de Renta

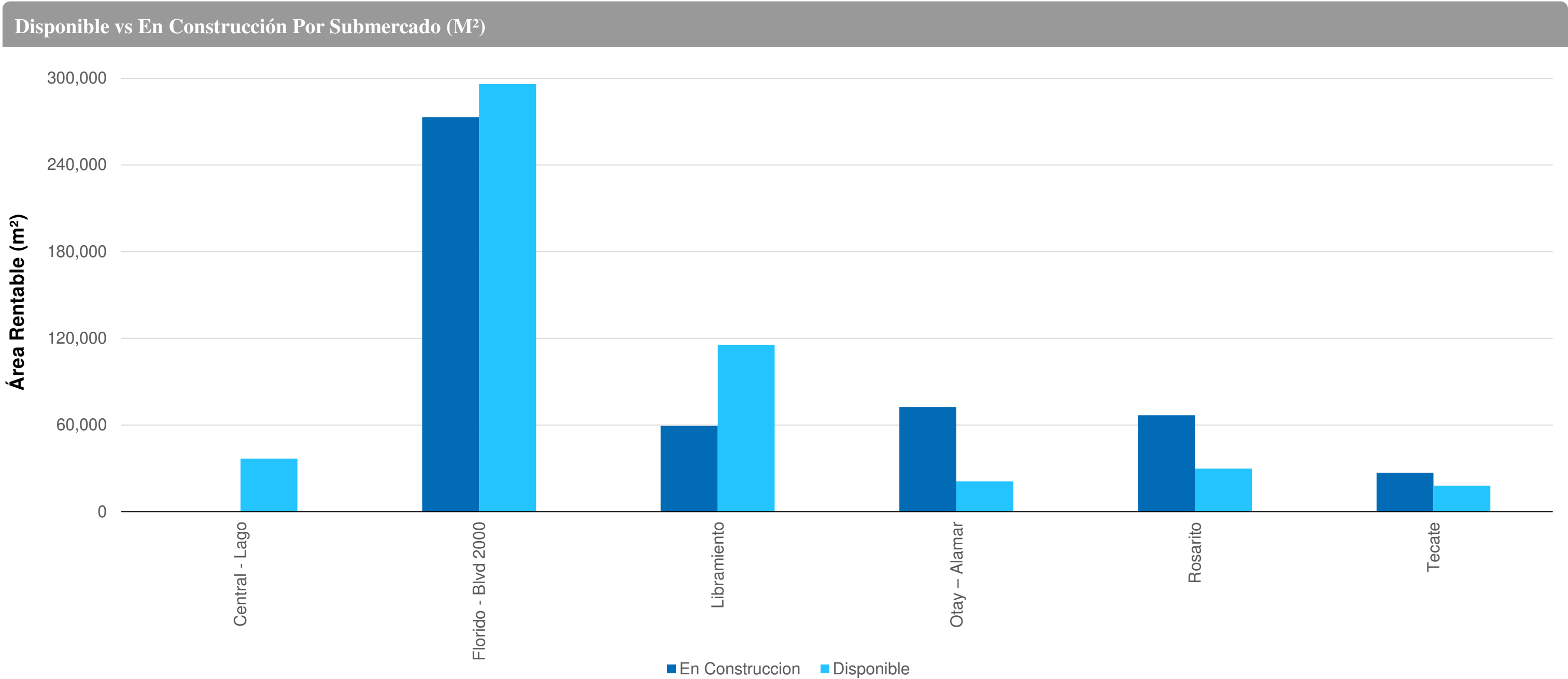
Un marcado aumento en la tasa de disponibilidad ha resultado en la estabilización de los precios de oferta promedio por debajo de \$8.50 USD/m²/mes durante los últimos trimestres.



Fuente: Newmark Research

Desarrollos en Construcción y Disponibles

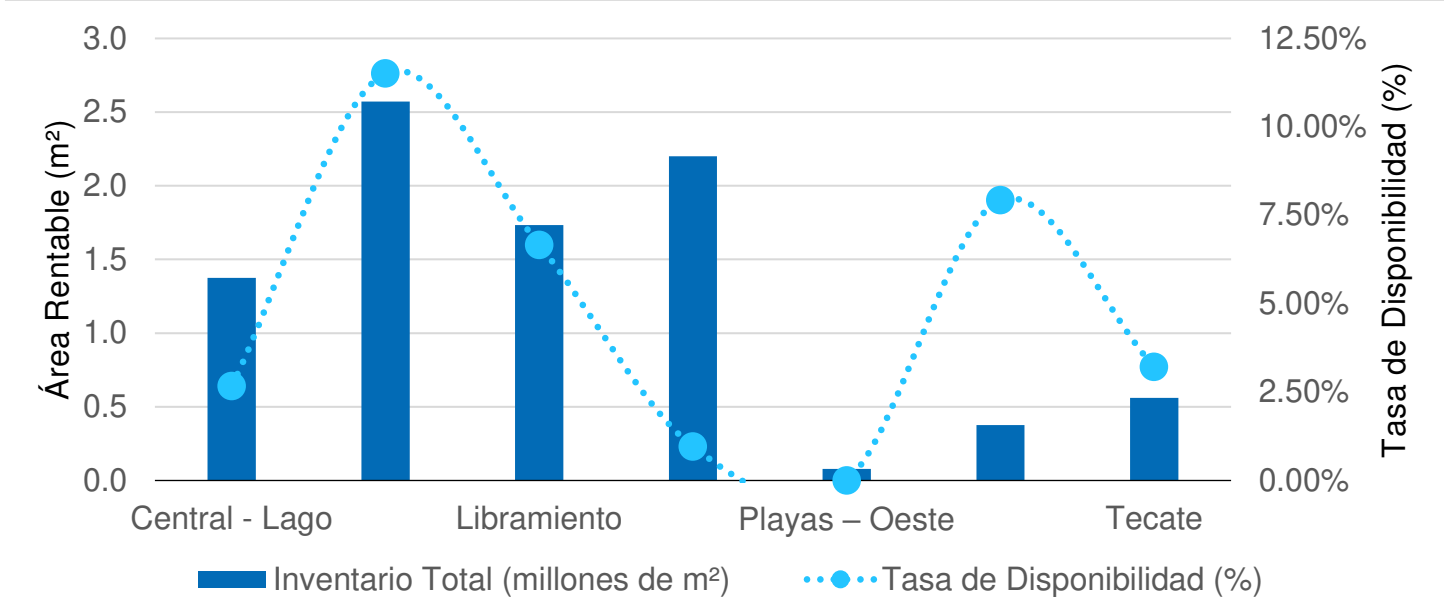
Actualmente, hay proyectos en construcción en seis de los siete submercados que componen el mercado industrial de Tijuana. La vacancia ha respondido al influjo de nuevos espacios añadidos en el primer trimestre de 2025.



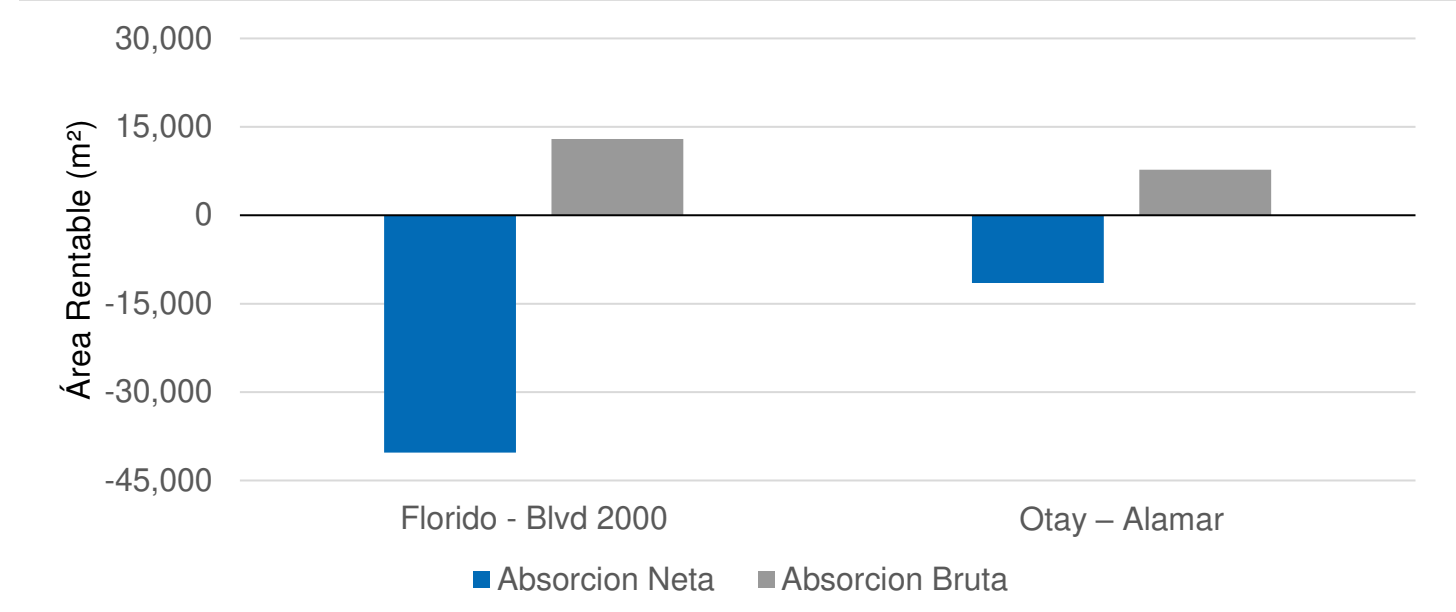
Fuente: Newmark Research

Comparativas por Submercado

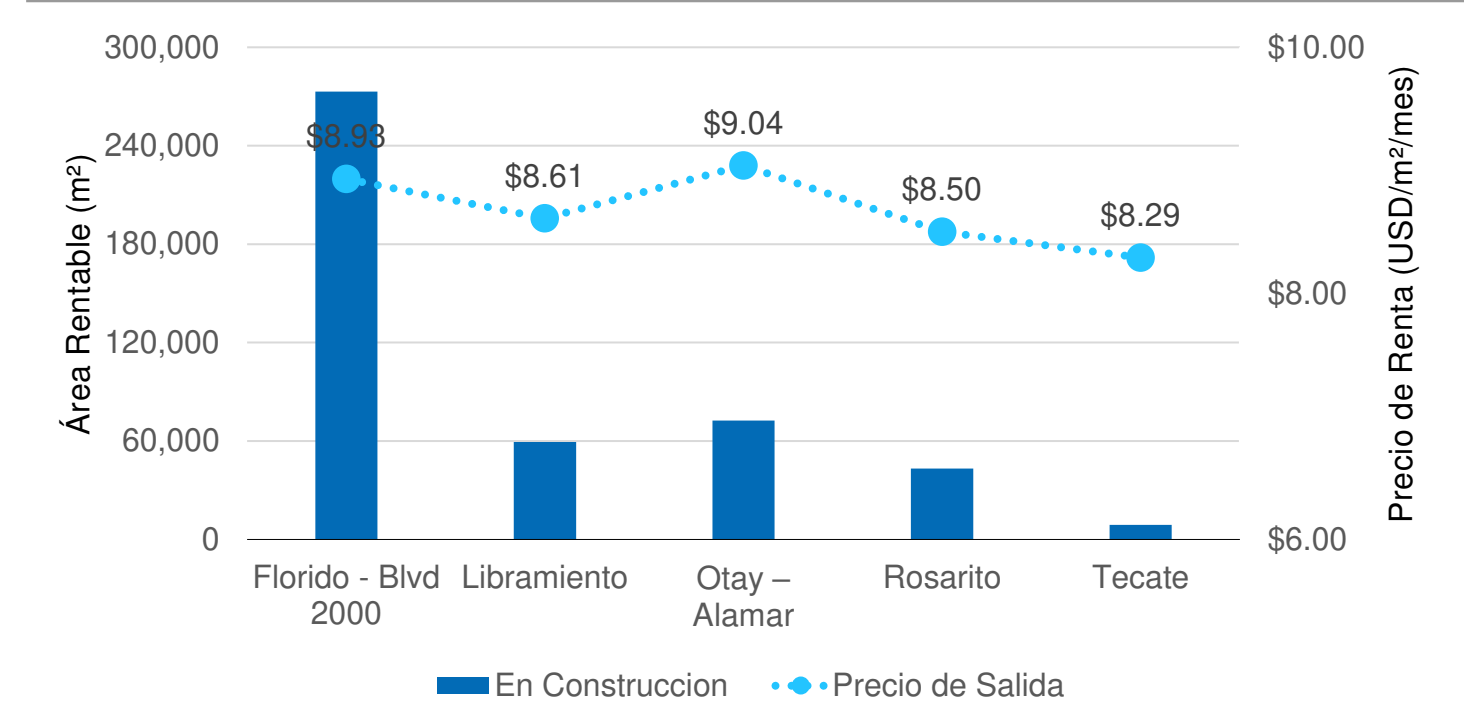
Inventario vs. Tasa de Disponibilidad



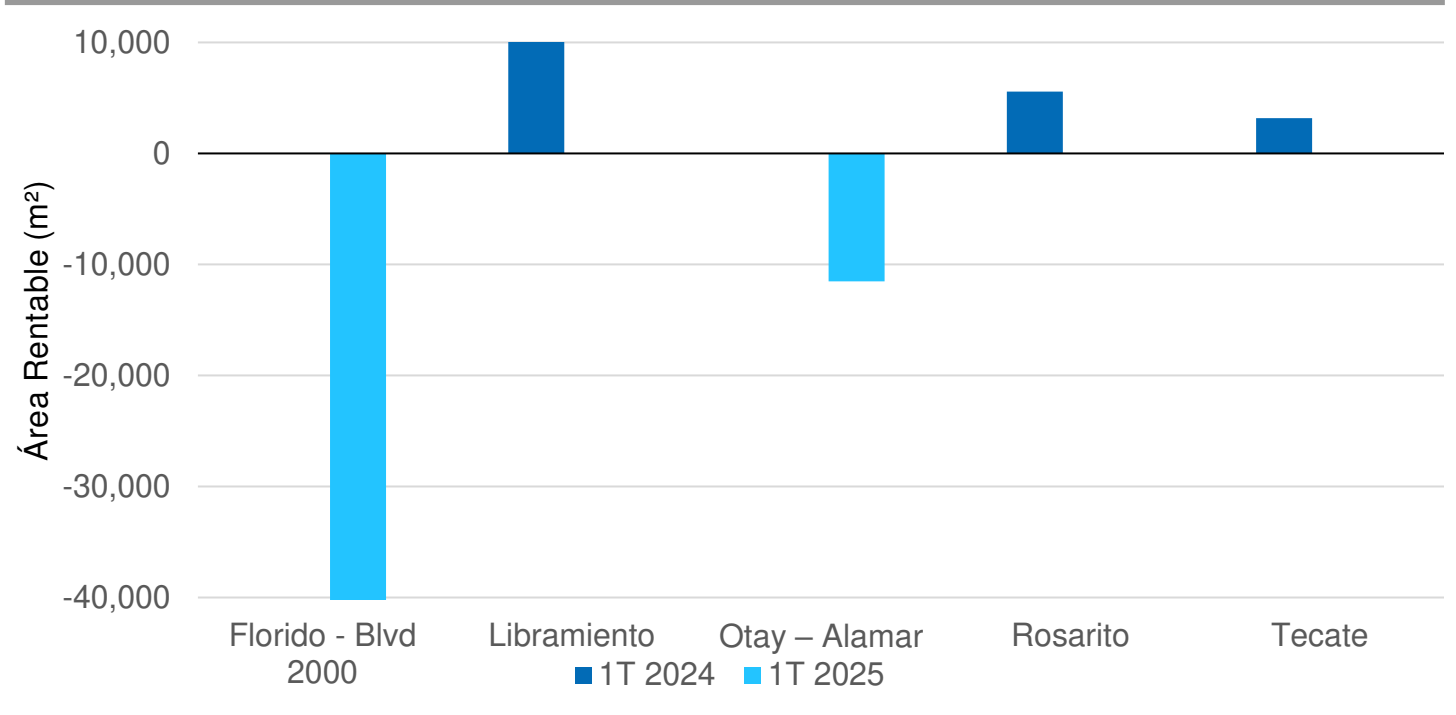
Absorción Neta y Absorción Bruta por Submercado



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



Absorción Neta Trimestral



Fuente: Newmark Research

Estadísticas por submercado Tijuana 1T25

Estadísticas por Submercado Tijuana								
	Inventario (millones m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Renta (USD/m²/mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m²/mes)
Central – Lago	1.38	0	36,772	2.67%	0	0	\$8.07	-
Florido – Blvd 2000	2.57	273,028	296,075	11.51%	12,916	-40,293	\$8.07	\$8.93
Libramiento	1.73	59,333	115,409	6.66%	0	0	\$8.18	\$8.61
Otay – Alamar	2.20	72,509	21,063	0.96%	7,735	-11,516	\$9.58	\$9.04
Playas – Oeste	0.08	0	0	0.00%	0	0	-	-
Total	7.96	404,871	469,319	5.91%	20,651	-51,809	\$8.18	\$8.83

Estadísticas por Municipio								
	Inventario (millones m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m²)	Absorción Neta (m²)	Precio de Renta (USD/m²/mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m²/mes)
Tijuana	7.96	404,871	469,319	5.91%	20,651	-51,809	\$8.18	\$8.83
Rosarito	0.38	66,728	29,915	7.93%	0	0	\$7.53	\$8.50
Tecate	0.56	27,003	18,019	3.21%	0	0	\$6.46	\$8.29
Total	8.90	498,602	517,253	5.81%	20,651	-51,809	\$8.07	\$8.83

Fuente: Newmark Research

Para más información:

Mauricio Mondragón
Market Research Director
Latin America
mauricio.mondragon@nmrk.com

Oscar Granados
Market Research Analyst
Ciudad de México
oscar.granados@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.

