

OBSERVATORIO BRG / OFICINAS Y BODEGAS EN VENTA Y RENTA TIJUANA 4/2013

Tijuana, B.C. a 10 de abril del 2013

MERCADO DE OFICINAS:

En abril del 2013 observamos 30,000 m2 de oficinas en renta y/o venta, la información que se presenta adelante es preliminar y se requiere que se haga un estudio más a fondo para ampliar la muestra, sin embargo es suficiente para conocer las tendencias del mercado

Los hallazgos más importantes son los siguientes:

El 70% son oficinas individuales en renta con superficies variadas, prácticamente no hay oferta de oficinas individuales en venta, el 30% de la muestra son inmuebles o edificios de oficinas con más de 20 años de construcción

Muy poca oferta de oficinas clase A en la Zona Río, prácticamente WTC es el único inmueble de volumen pero se encuentra en la 3ra. Etapa del río,

Cuando sale un inmueble nuevo con buena arquitectura y complementos de ahorro de energía se renta de inmediato, los precios para esta clase de oficinas en el segundo semestre del 2013 será de +- \$20 dls mx2

No hay oferta de VENTAS de oficinas individuales de buena calidad en ninguna zona de la ciudad, la alternativa para los edificios viejos que no se están rentando es la RE- conversión y modernización para lograr una mejor rentabilidad, el estacionamiento es indispensable aunque no necesariamente tiene que estar dentro del edificio

OBSERVATORIO ABRIL DEL 2013 / Venta y/o renta de oficinas				
CALIDAD BRG	% del mercado	M2 disponibles	Renta precio x m2	Venta precio x m2
A	29%	9,464.00	\$ 18.25	No hay oferta
B	43%	14,126.00	\$ 12.28	\$ 1,120.00
C	28%	9,270.00	\$ 8.00	\$ 1,060.00
Total	100%	32,860.00		
OBSERVATORIO ABRIL DEL 2013 / Venta y/o renta de oficinas				
	ZONA	% del mercado	M2 disponibles	
	Agua Caliente	22%	7,318.00	
	Cacho - Centro	15%	4,988.00	
	Río 1ra etapa	36%	11,805.00	
	Río 2da etapa	7%	2,139.00	
	Río 3ra etapa	18%	6,000.00	
	Zona este	2%	610.00	
			32,860.00	

OBSERVATORIO BRG / OFICINAS Y BODEGAS EN VENTA Y RENTA TIJUANA 4/2013

Oficinas renta /Venta	Calidad A - B - C	ZONA	VENTA	metros 2 disponibles	Precio x m2
Via Corporativo	A	Rio 1ra. Etapa		104.00	\$ 20.00
WTC	A	Tercera Etapa Rio		6,000.00	\$ 22.00
Paseo Corp. Edificio Nextel	A	Rio 1ra. Etapa		450.00	\$ 19.00
Edificio AXXA Zona Rio	A	Rio 1ra. Etapa		1,500.00	\$ 16.00
Paseo Palmas	A	Rio 1ra. Etapa		250.00	\$ 19.00
Zentrum	A	Rio 1ra. Etapa		600.00	\$ 15.00
Platino	A	Rio 1ra. Etapa		390.00	\$ 15.00
Centura	A	Agua Caliente		170.00	\$ 20.00
Zona Rio / Jose Clemente Orozco/ Castro	B	Rio 1ra. Etapa	\$ 150,000.00	160.00	\$ 937.50
Torremol oficinas Zona Rio	B	Rio 1ra. Etapa	\$ 512,000.00	205.00	\$ 2,497.56
Via Rapida y Jose Ma. Velazco	B	Rio 1ra. Etapa	\$ 1,100,000.00	950.00	\$ 1,157.89
Dr. Atl / Zepeda	B	Rio 1ra. Etapa	\$ 1,200,000.00	1,200.00	\$ 1,000.00
Consulado Hipodromo	B	Agua Caliente	\$ 2,800,000.00	2,500.00	\$ 1,120.00
Gallegos	B	Agua Caliente		500.00	\$ 8.00
Galerias Revolucion 16 oficinas	B	Centro		1,500.00	\$ 10.00
Zona Rio Harmon Hall	B	Rio 1ra. Etapa		495.00	\$ 14.17
Starbuks Agua Caliente	B	Agua Caliente		280.00	\$ 15.00
Plaza Conquistador varias oficinas	B	Agua Caliente		350.00	\$ 18.00
Torres Agua Caliente	B	Agua Caliente		1,000.00	\$ 12.50
Zona Rio frente Centro Gobierno	B	Rio 1ra. Etapa		730.00	\$ 15.00
Zona Rio Edificio Cazzar	B	Rio 1ra. Etapa		343.00	\$ 8.16
Via Rapida Poniente periodico frontera	B	Segunda etapa Rio		1,193.00	\$ 16.00
Juventino Rosas / 20 nov	B	Segunda etapa Rio		620.00	\$ 6.00
Calle 7a y Revolucion 7 pisos	B	Centro		2,100.00	\$ 8.00
Oficinas Jose Clemente Orozco Rio	B	Rio 1ra. Etapa		730.00	\$ 15.00
Oficina Zona Rio atrás del Mercado	C	Rio 1ra. Etapa	\$ 85,000.00	44.75	\$ 1,899.44
Pueblo Amigo / Nandy	C	Rio 1ra. Etapa	\$ 119,000.00	300.00	\$ 396.67
20 de Noviembre Ussel	C	Segunda etapa Rio	\$ 220,000.00	326.00	\$ 674.85
Edificio Seminario - Insurgentes	C	Zona Este	\$ 373,600.00	270.00	\$ 1,383.70
Edificio Mariano Matamoros	C	Zona Este	\$ 600,000.00	340.00	\$ 1,764.71
Col Cacho edificio oficinas	C	Cacho	\$ 600,000.00	854.00	\$ 702.58
Blvd. Agua Caliente y Ensenada	C	Agua Caliente	\$ 763,000.00	698.00	\$ 1,093.12
Blvd. Agua Caliente / San Cosme	C	Agua Caliente	\$ 1,100,000.00	1,500.00	\$ 733.33
Zona Rio / cuatro picos	C	Rio 1ra. Etapa	\$ 1,150,000.00	1,284.00	\$ 895.64
Oficina Blvd. Agua Caliente y Robirosa	C	Agua Caliente	\$ 48,750.00	75.00	\$ 650.00
Zona Rio / Moroli - Estudillo	C	Rio 1ra. Etapa		2,800.00	\$ 16.00
Edificio Salomon Las Palmas	C	Agua Caliente		200.00	\$ 10.00
Edificio oficinas calle 3ra. Y Constitucion	C	Centro		534.00	\$ 9.36
Plaza Castro Paraiso	C	Agua Caliente		45.00	\$ 7.78
Dr. Atl / Edificio Mapfre	B	Rio 1ra. Etapa	\$ 102,000.00	128.00	\$ 800.00

OBSERVATORIO BRG / OFICINAS Y BODEGAS EN VENTA Y RENTA TIJUANA 4/2013

MERCADO DE BODEGAS / CENTROS DE NEGOCIOS:

El modelo de centros de negocios consiste en ofertar oficinas y bodegas en un mismo inmueble, actualmente la oferta de bodegas dentro de un conjunto comercial es muy limitada, la demanda de bodegas de 400 hasta 1,000 m2 es considerable El inventario de almacenes y plantas industriales en desuso es cada vez mayor, para que la inversión sea rentable, es decir lograr un 7 a 10% de retorno se requiere re-construir o remodelar los inmuebles existentes, de otra manera seguirán las rentas bajas

De acuerdo con la estadística de BRG tenemos más 100 llamadas solicitando rentas o ventas de bodegas pero de buena calidad, los clientes no buscan barato están buscando calidad, la prueba está en el mercado de oficinas, en cuanto sale un producto moderno con buena arquitectura al mercado de inmediato se renta

Se observaron 22,000 m2 en renta y nada de venta, La oferta para bodegas distribuidoras se concentra en el Blvd. Benítez, Insurgentes y Vía Rápida oriente, el 50% de la oferta la concentra la empresa Musquiz ya que es propietaria de terrenos y ofrece el modelo de CONSTRUIR a la medida, es decir rentas de largo plazo y la construcción a gusto del cliente

BODEGAS en RENTA / VENTA	Calidad A - B - C	ZONA	VENTA	metros 2 disponibles	Precio x m2
Via Rapida Gallegos	A	Rio 3a. Etapa		1,160.00	\$ 8.00
Via Rapida Rapi bandas	A	Rio 3a. Etapa		400.00	\$ 8.00
Via Rapida Arq. De la Torre / John Deere	A	Rio 3a. Etapa		1,500.00	\$ 7.00
Benitez / Favela	C	Benitez		776.00	\$ 3.03
Medipac	C	Benitez		2,600.00	\$ 4.50
Musquiz Insurgentes	A	insurgentes		10,000.00	\$ 8.00
Prol Paseo de los Heroes 20 nov	B	20 noviembre		250.00	\$ 5.33
Plaza Ejecutiva Carrousel	C	insurgentes		6,000.00	\$ 4.50
				22,686.00	
BODEGAS EN VENTA					
Fetasa Clouthier	B	clouthier	\$ 1,750,000.00	5,500.00	\$ 318.00
Proconsa Insurgentes	A	insurgentes	\$ 2,500,000.00	2,600.00	\$ 960.00
Zona Rio bodega atrás Canaco	B	Rio 1ra. Etapa	\$ 550,000.00	800.00	\$ 687.50
Zona Rio Bodega frente cosco	C	Rio 1ra. Etapa	\$ 850,000.00	800.00	\$ 1,062.50
Ave. Revolucion Local restaurante	C	Centro	\$ 750,000.00	425.00	\$ 1,764.71
Local comercial Plaza Minarete	C	Rio 1ra. Etapa	\$ 120,000.00	53.62	\$ 2,237.97