

---

2T24

# Toluca Mercado Industrial



**NEWMARK**

# Análisis de mercado

## Fundamentos de mercado

|   | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Año Anterior | Proyección a 12 meses |
|---|------------------|--------------------|--------------|-----------------------|
| Inventario (m <sup>2</sup> )              | 2.29 M           | 2.29 M             | 2.26 M       | ↑                     |
| Tasa de Disponibilidad                    | 0.9%             | 1.6%               | 2.7%         | →                     |
| Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )         | 37,963           | 21,625             | 8,026        | ↑                     |
| Absorción Neta (m <sup>2</sup> )          | 16,966           | 1,895              | 8,026        | ↑                     |
| Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes) | \$7.19           | \$6.84             | \$6.25       | ↑                     |
| Construcción (m <sup>2</sup> )            | 108,979          | 26,582             | 112,824      | →                     |

## Perspectivas

- Se espera un incremento el precio de renta, siguiendo la tendencia de los submercados de la Ciudad de México.
- Es posible considerar tasas de disponibilidad bajas la espera del ingreso de nuevos proyectos durante la segunda mitad del 2024.

## Estadísticas por submercado

|                        | Inventario (millones m <sup>2</sup> ) | Construcción (m <sup>2</sup> ) | Disponibilidad (m <sup>2</sup> ) | Tasa de Disp. | Absorción Bruta (m <sup>2</sup> ) | A.B. Acumulada (m <sup>2</sup> ) | Absorción Neta (m <sup>2</sup> ) | A.N. Acumulada (m <sup>2</sup> ) | Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes) | Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes) |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Lerma                  | 922,069                               | 46,680                         | 19,575                           | 2.1%          | 13,784                            | 21,622                           | 121                              | 719                              | \$7.19                                    | \$7.38   |
| Ocoyoacac              | 108,829                               | -                              | -                                | -             | -                                 | -                                | -                                | -                                | -   | -  |
| Toluca 2000-Aeropuerto | 838,622                               | 62,299                         | -                                | -             | 24,179                            | 34,987                           | 16,845                           | 18,142                           | -   | \$7.45   |
| Toluca Centro          | 427,216                               | -                              | -                                | -             | -                                 | 2,979                            | -                                | -                                | -   | -  |
| <b>Total</b>           | <b>2,296,736</b>                      | <b>108,979</b>                 | <b>19,575</b>                    | <b>0.9%</b>   | <b>37,963</b>                     | <b>59,588</b>                    | <b>16,966</b>                    | <b>18,861</b>                    | <b>\$7.19</b>                             | <b>\$7.42</b>  |

2T24

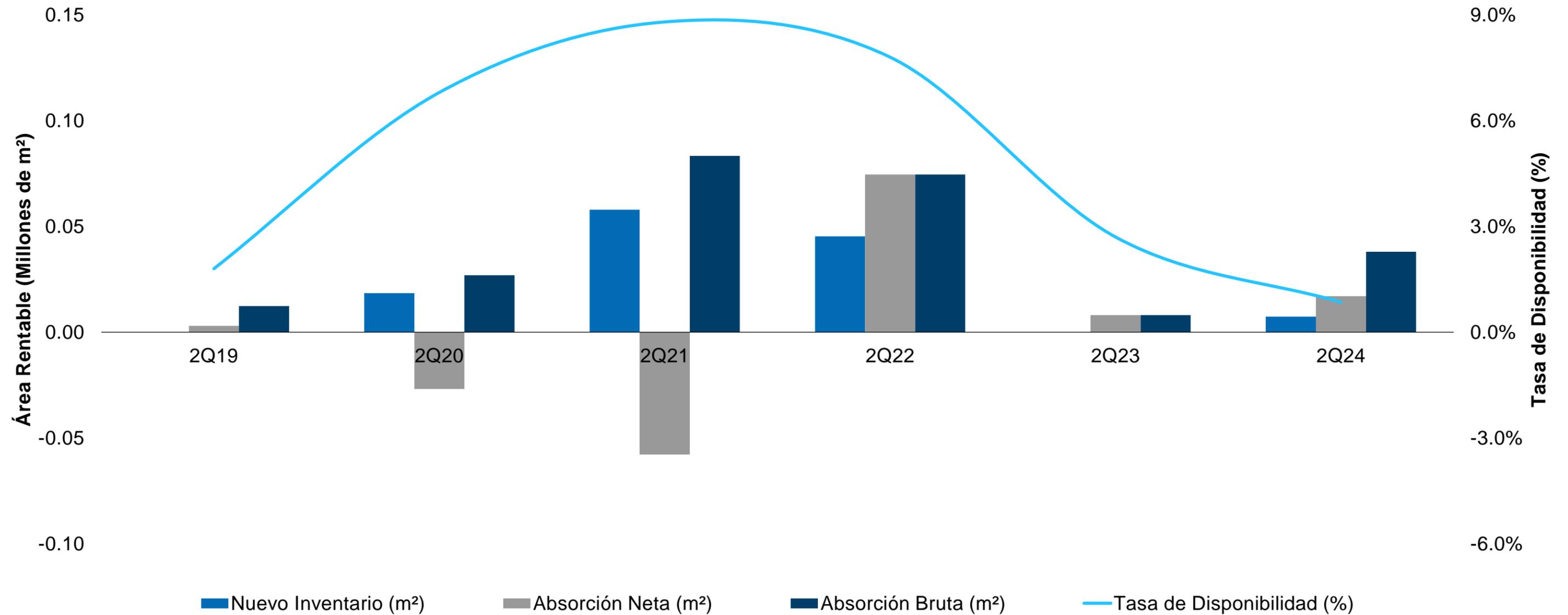
# Fundamentos de mercado



# Baja disponibilidad en Toluca

Con un valor inferior al 1%, la tasa de disponibilidad representa las ocupaciones constantes y el bajo ingreso de nuevo inventario en los corredores que conforman el mercado industrial.

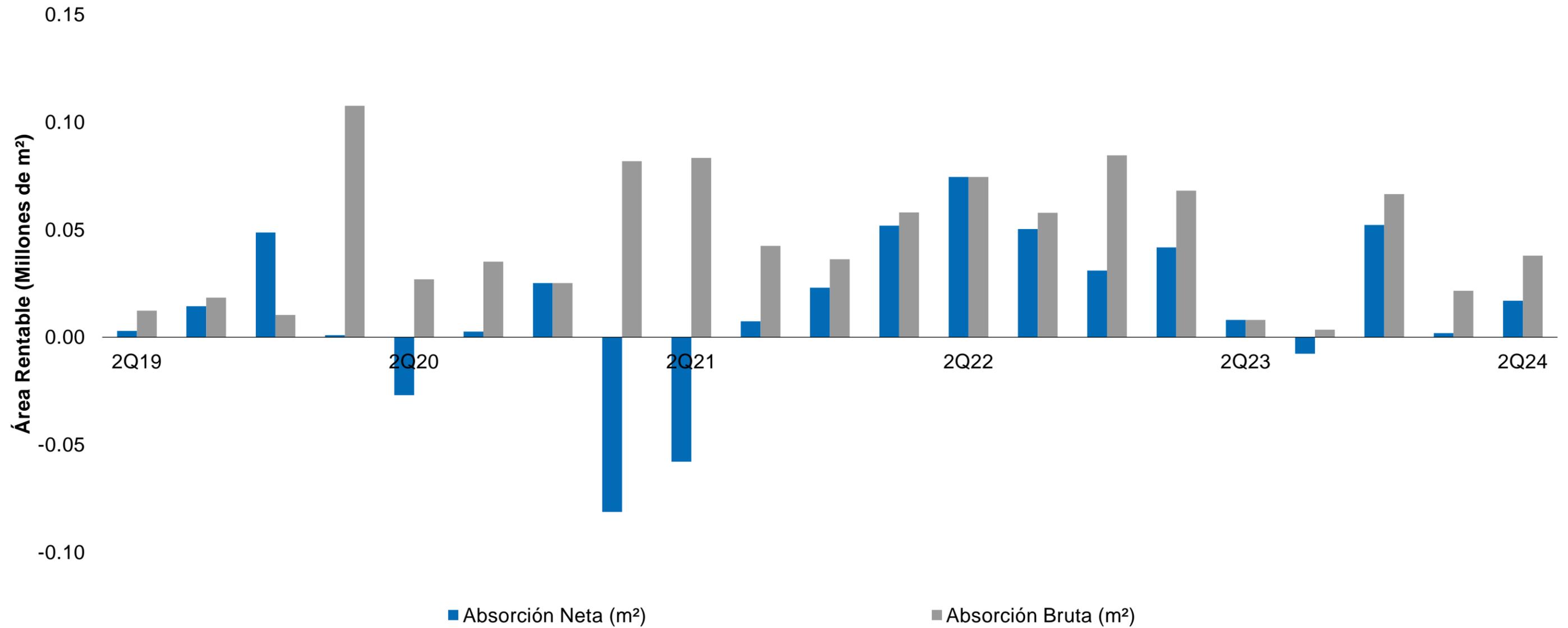
## Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



# Repunte de actividad respecto a 2023

Toluca registra una absorción neta positiva como resultado de ocupaciones en desarrollos de los últimos dos años.

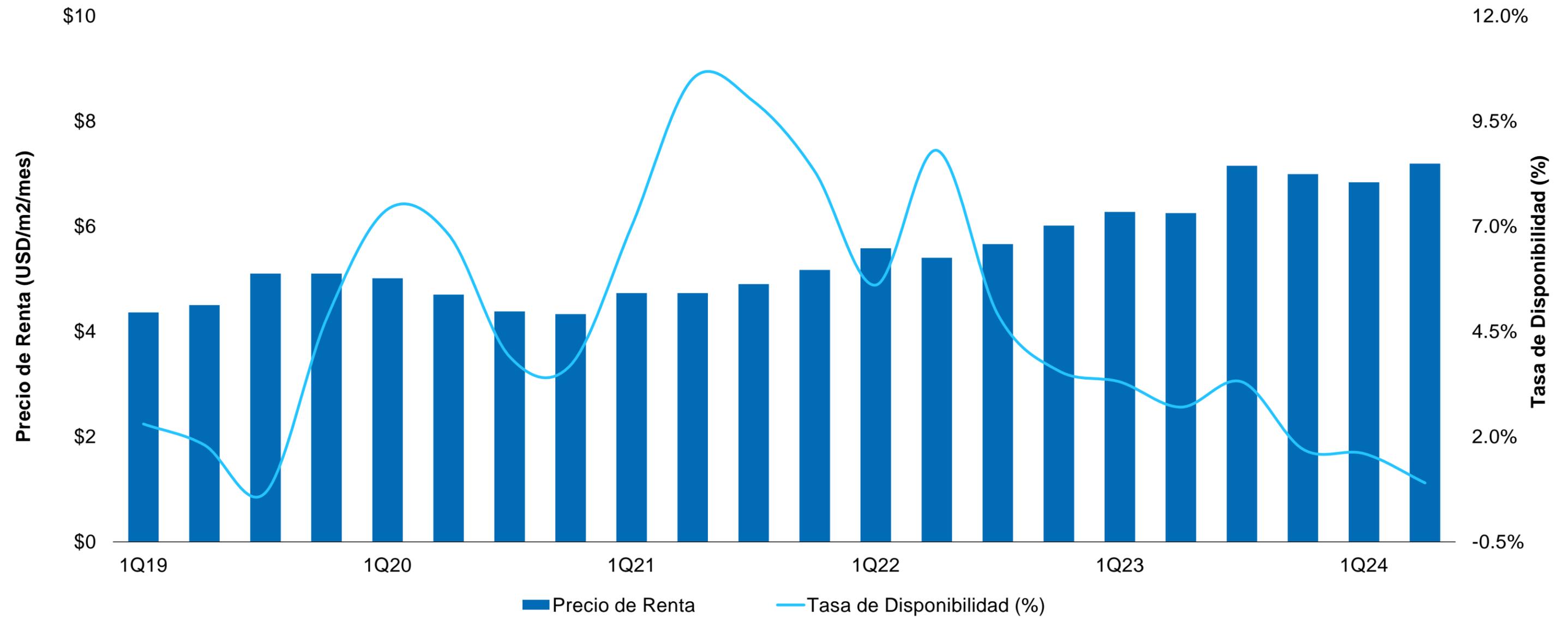
## Absorción Bruta y Absorción Neta



# Aumento en precios de renta

El precio de renta mantiene una tendencia a la alza siguiendo el mismo patron que los principales mercados industriales.

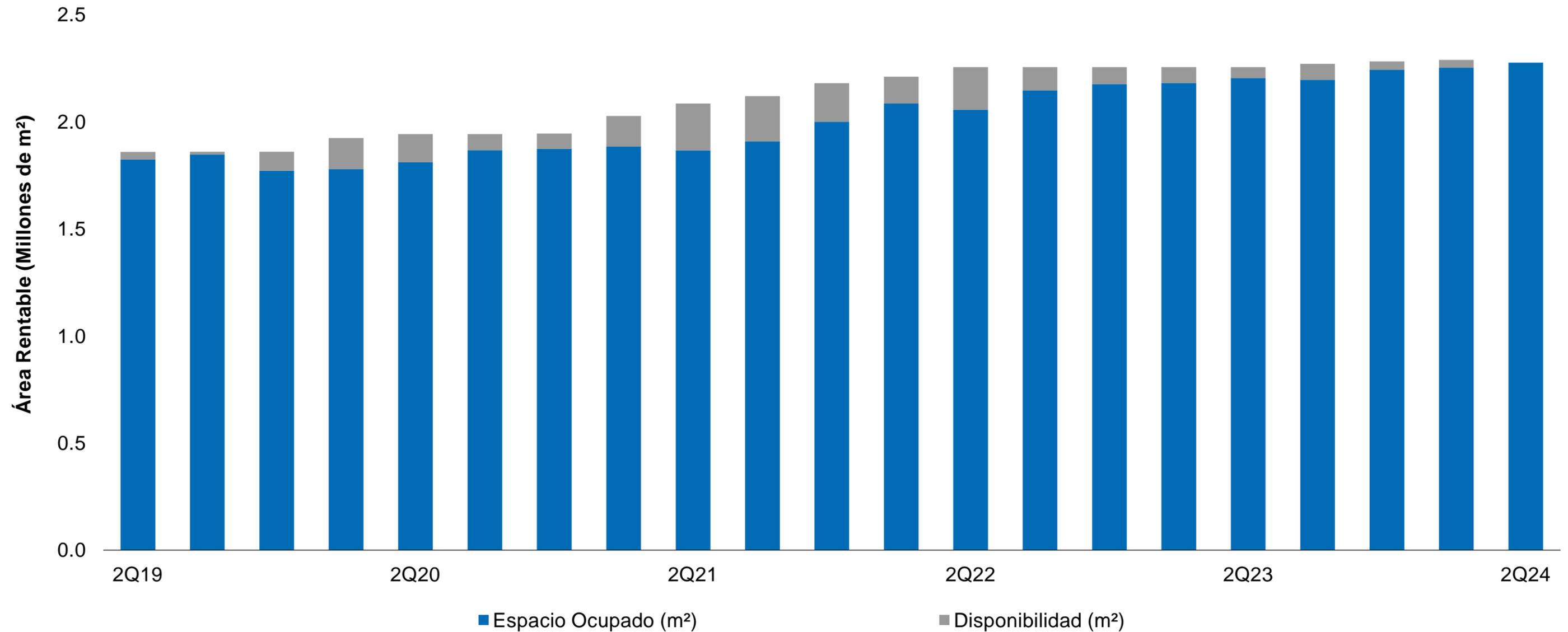
## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



# Escasa disponibilidad

Ante el limitado desarrollo de grandes proyectos, la disponibilidad continua disminuyendo hasta registrar un 0.9% este periodo.

## Espacio Ocupado y Disponible



---

*Para más información:*

**Juan Flores**

*Market Research Director  
LATAM*

juan.flores@nmrk.com

**Oscar Granados**

*Market Research Analyst  
Ciudad de México*

oscar.granados@nmrk.mx

**Ciudad de México**

Corporativo Espacio Santa Fe  
Carr. México-Toluca 5420 – PH1  
Santa Fe, CDMX. 05320  
t 52 55-5980-2000

**[newmark.mx](https://nmrk.mx)**

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**

**NEWMARK**