

---

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

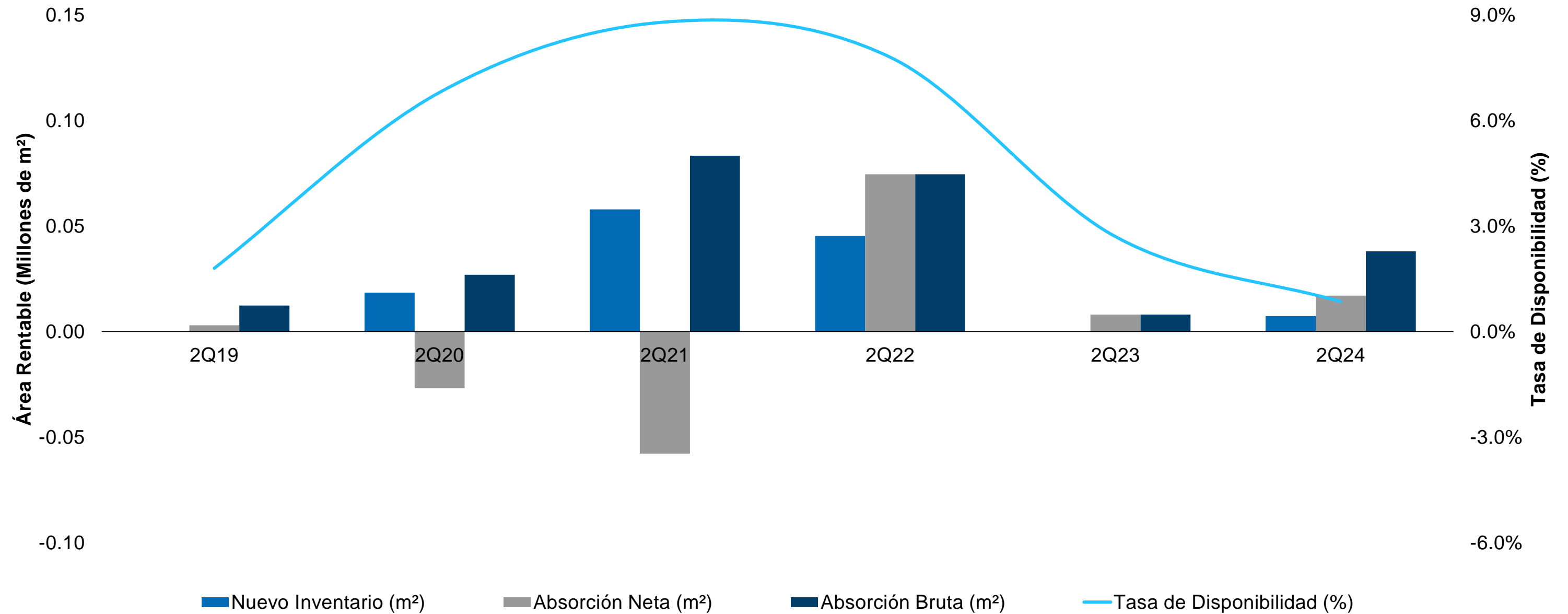
# Fundamentos de mercado



# 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.

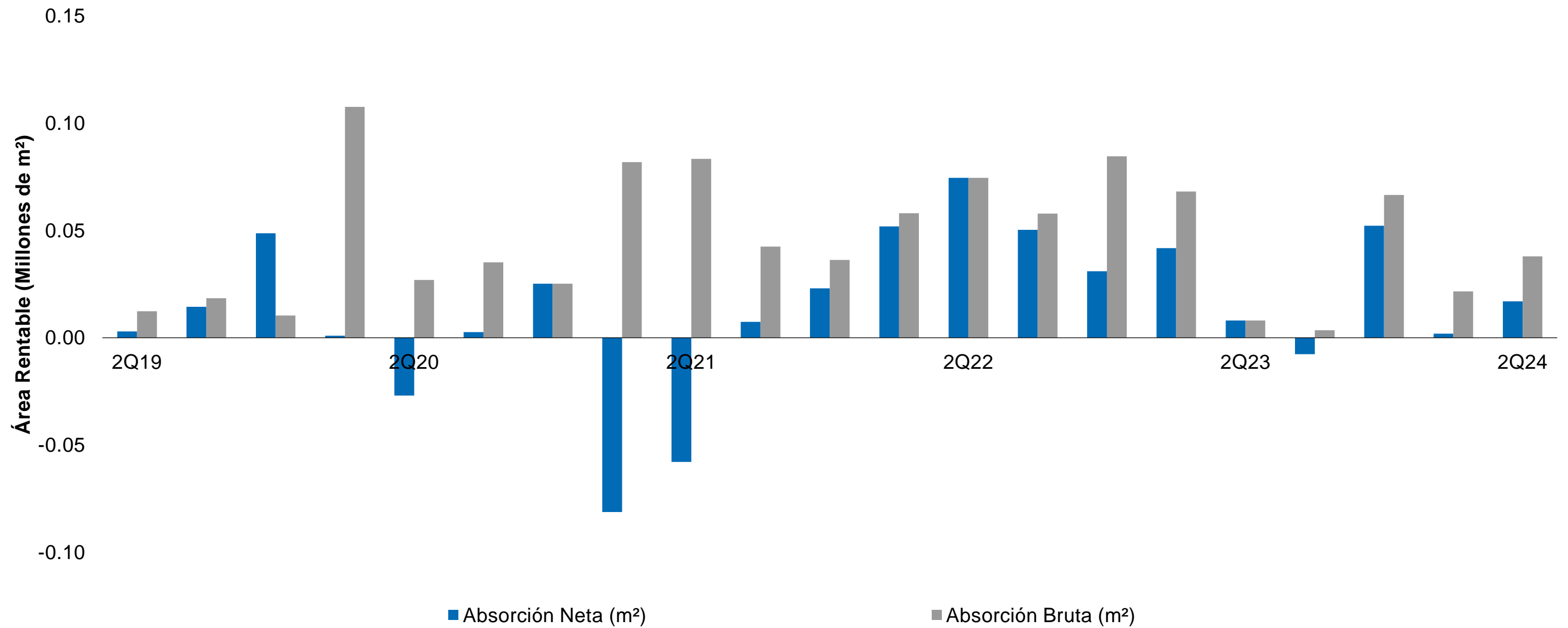
## Entrega de Construcción, Absorción Neta, Absorción Bruta y Tasa de Disponibilidad



# Repunte de actividad respecto a 2023

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

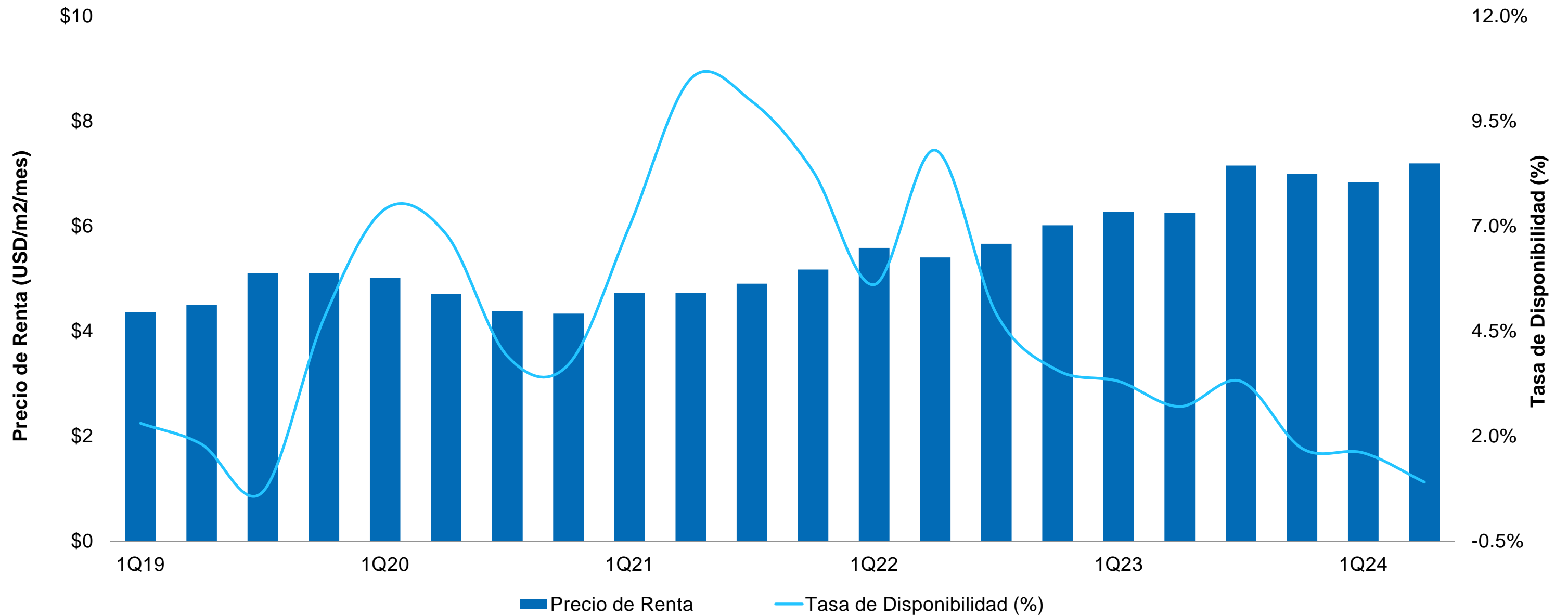
## Absorción Bruta y Absorción Neta



# Aumento en precios de renta

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

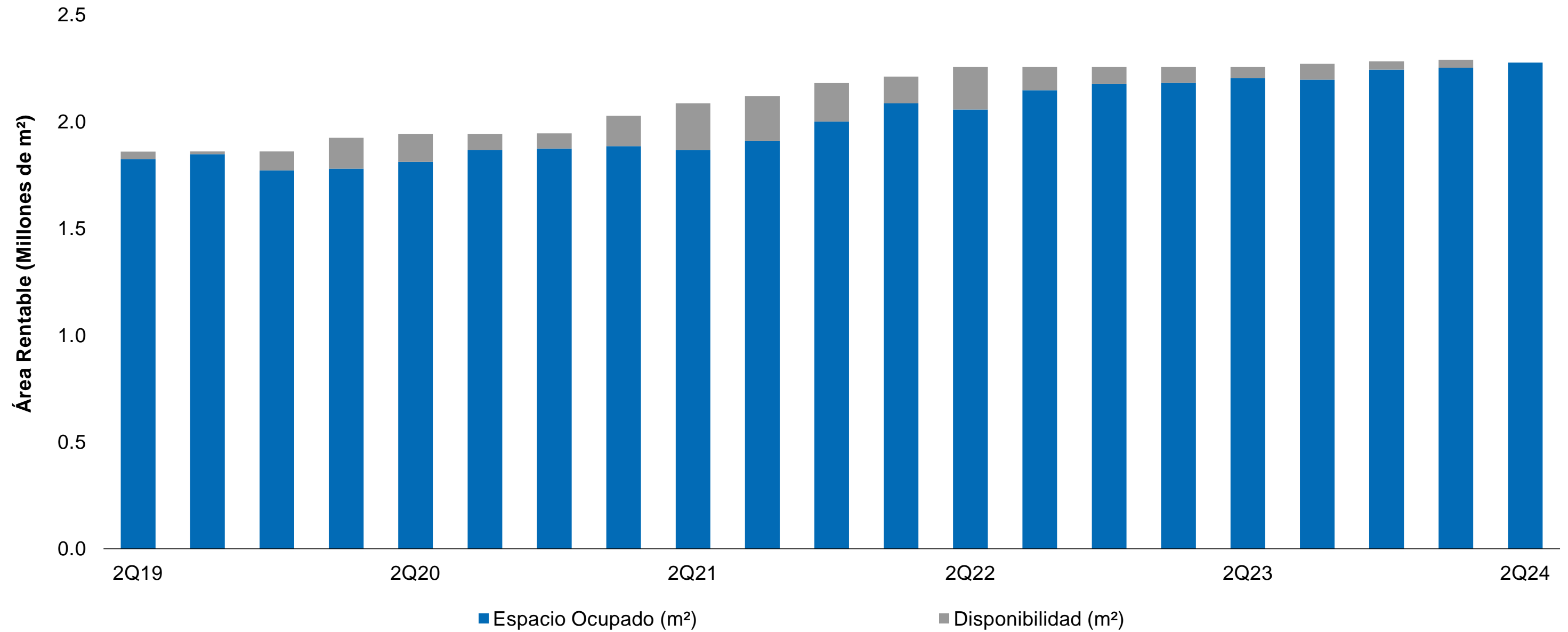
## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad



# 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**