

# Toluca Mercado Industrial

# Análisis de Mercado

## Fundamentos de mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m <sup>2</sup> )	2.35. M	2.35. M	2.29 M	↑
Tasa de Disponibilidad	0.5%	2.2%	1.7%	↑
Absorción Bruta (m <sup>2</sup> )	63,065	-	21,625	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	-45,475	-8,795	1,895	→
Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /Mes)	\$7.36	\$7.77	\$6.84	↑
Construcción (m <sup>2</sup> )	274,488	170,564	26,582	→

## Estadísticas por submercado

	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 Neta (m <sup>2</sup> )	Precio de Renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Precio de Renta Construcción (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Lerma	0.9	169,438	6,252	0.7%	63,065	-45,475	\$8.00	\$8.41
Ocoyoacac	0.1	-	-	-	-	-	-	-
Toluca 2000-Aeropuerto	0.9	105,050	5,610	0.6%	-	-	\$6.65	\$7.32
Toluca Centro	0.4	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.4</b>	<b>274,488</b>	<b>11,862</b>	<b>0.5%</b>	<b>63,065</b>	<b>-45,475</b>	<b>\$7.36</b>	<b>\$7.84</b>



## Perspectivas

- Se puede anticipar un ligero aumento en la tasa de disponibilidad considerando la entrada de más de 150 mil metros cuadrados de nuevos espacios industriales Clase A durante el 2025.
- Se espera un aumento en los precios de renta, siguiendo la tendencia de los submercados en la Ciudad de México.

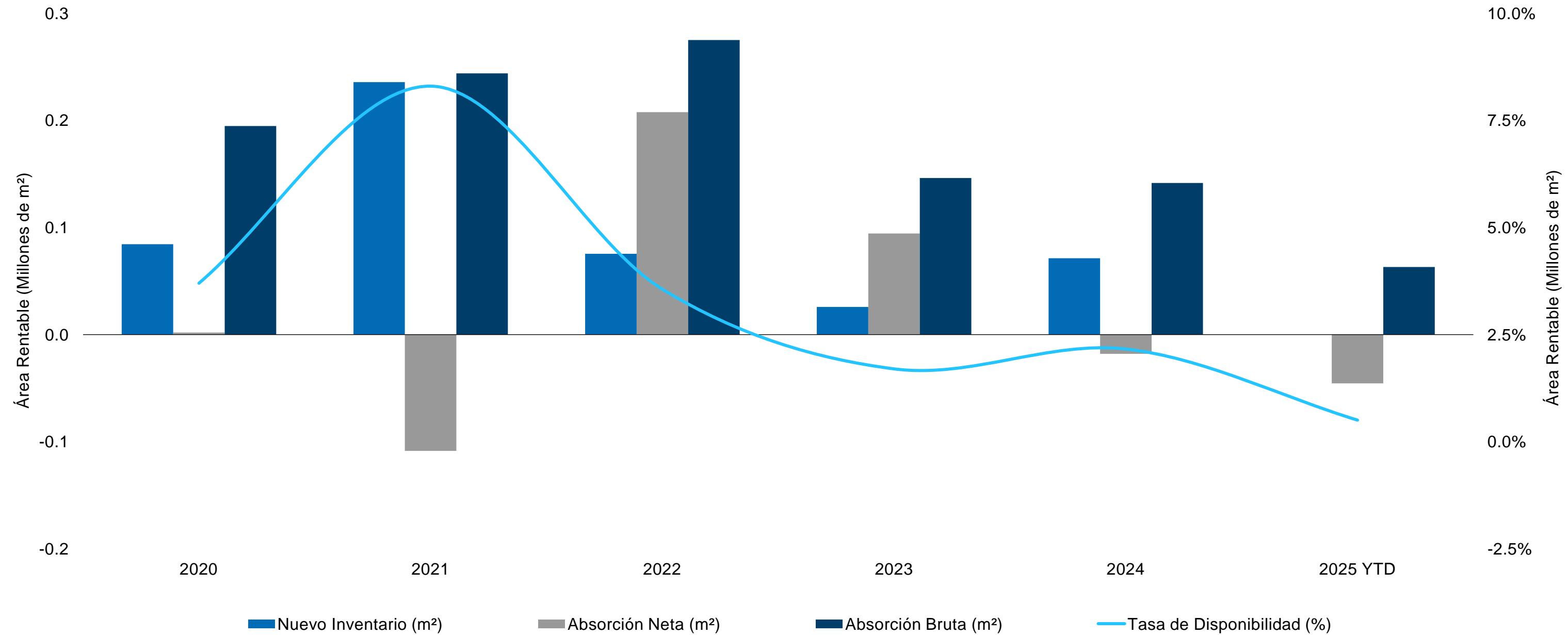
# Fundamentos de mercado



# Se anticipa un aumento en la tasa de disponibilidad

Con varios proyectos industriales en construcción y próximos a ser entregados, se espera que la tasa de disponibilidad de propiedades Clase A en Toluca aumente aproximadamente al 3.5%, alineándose con las cifras observadas en los últimos años.

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

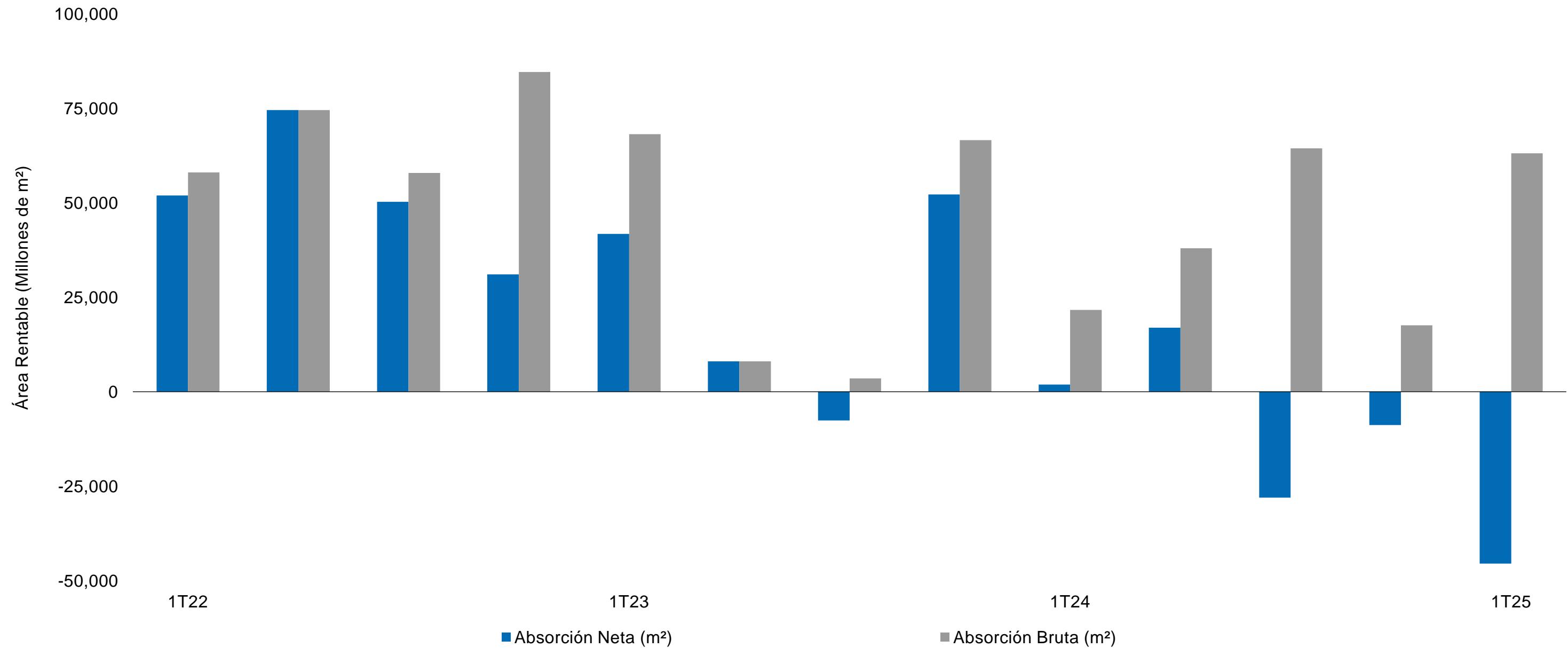


Fuente: Newmark Research

# La absorción en el primer trimestre de 2025 se destaca en comparación con 2024

Dado el lento comienzo de 2024, los 63 mil metros cuadrados registrados en el primer trimestre de 2025 podrían indicar un año dinámico para el mercado industrial de Toluca.

## Absorción Bruta y Absorción Neta

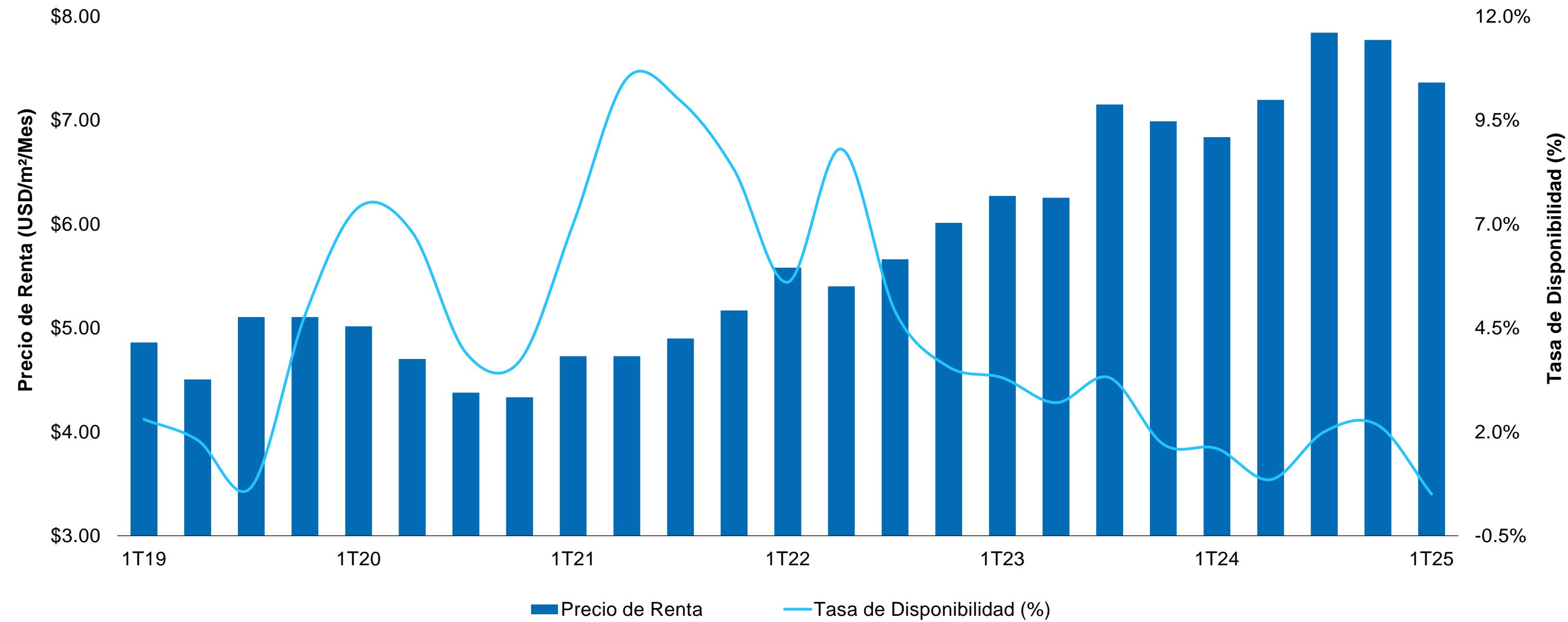


Fuente: Newmark Research

# El precio de renta sigue la tendencia al alza del mercado industrial de CDMX

El precio de renta promedio se registra en \$7.36 USD/m<sup>2</sup>/mes. La tasa de disponibilidad se mantiene en niveles históricamente bajos, consistentes con las cifras observadas a lo largo de 2024.

## Precio de Renta y Tasa de Disponibilidad

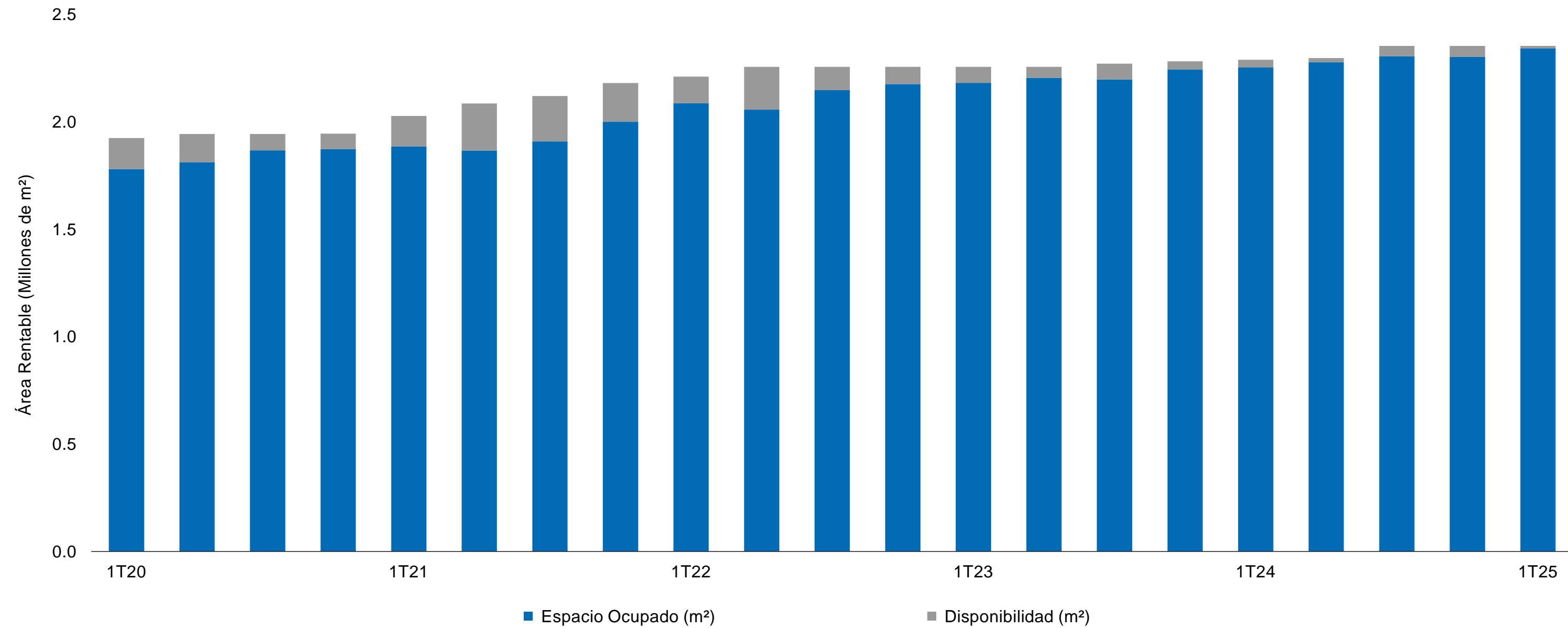


Fuente: Newmark Research

# Disponibilidad limitada de espacios industriales Clase A

La tasa de disponibilidad se mantiene en los niveles más bajos registrados. No obstante, los espacios industriales en construcción disponibles proporcionarán oferta para el mercado industrial de 2025.

## Espacio Ocupado y Disponible



Fuente: Newmark Research

---

*Para más información:*

**Mauricio Mondragón**

*Market Research Director  
Latin America*

[mauricio.mondragon@nmrk.com](mailto:mauricio.mondragon@nmrk.com)

**Oscar Granados**

*Market Research Analyst  
Ciudad de México*

[oscar.granados@nmrk.com](mailto:oscar.granados@nmrk.com)

**Ciudad de México**

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

**newmark.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.