



NEWMARK

Toluca:
Mercado Industrial

2T26

NMRK.COM

Análisis de Mercado

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	Proyección a 12 meses
Inventario (m²)	2.7 M	2.6 M	2.5 M	↑
Tasa de Disponibilidad	6.0%	3.8%	2.2%	→
Absorción Bruta (m²)	1,912	52,944	73,613	↑
Absorción Neta (m²)	-60,917	36,825	20,212	↑
Precio de Salida (USD/m²/mes)	\$8.17	\$8.29	\$8.33	→
Construcción (m²)	184,705	149,926	267,254	→



Perspectivas

- Se espera que la tasa de disponibilidad baje y se mantenga entre 4% y 5% considerando la ocupación de espacios en Lerma y Toluca 2000 – Aeropuerto.
- Se espera que el inventario industrial de Toluca tenga un crecimiento total cercano al 10% durante el 2026 sin un aumento considerable en el precio promedio de salida ni la tasa de disponibilidad.

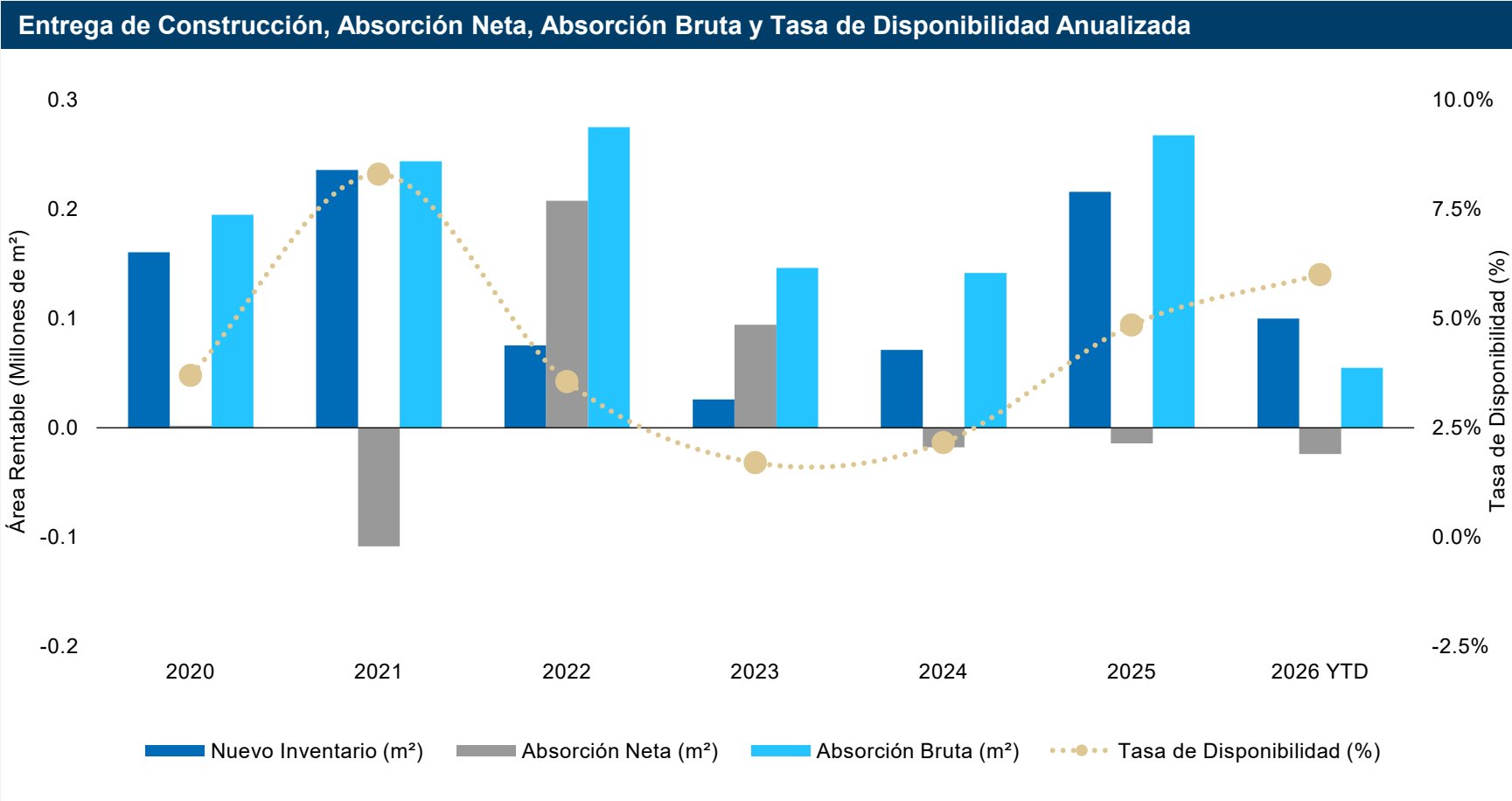
Estadísticas Mercado Industrial Toluca

	Inventario (millones m²)	Construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Tasa de Disponib.	Absorción Bruta (m²)	Absorción Bruta Acumulada (m²)	Absorción Neta (m²)	Absorción Neta Acumulada (m²)	Precio de Salida (USD/m²/mes)	Precio de Salida Construcción (USD/m²/mes)
Lerma	1.14	89,472	117,916	10.3%	1,912	33,830	-54,407	-28,393	\$8.23	\$9.10
Ocoyoacac	0.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toluca 2000-Aeropuerto	0.94	95,233	42,335	4.5%	-	21,026	-6,510	4,301	\$7.98	\$7.50
Toluca Centro	0.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.67	184,705	160,251	6.0%	1,912	54,856	-60,917	-24,092	\$8.17	\$8.63

Fundamentos de Mercado



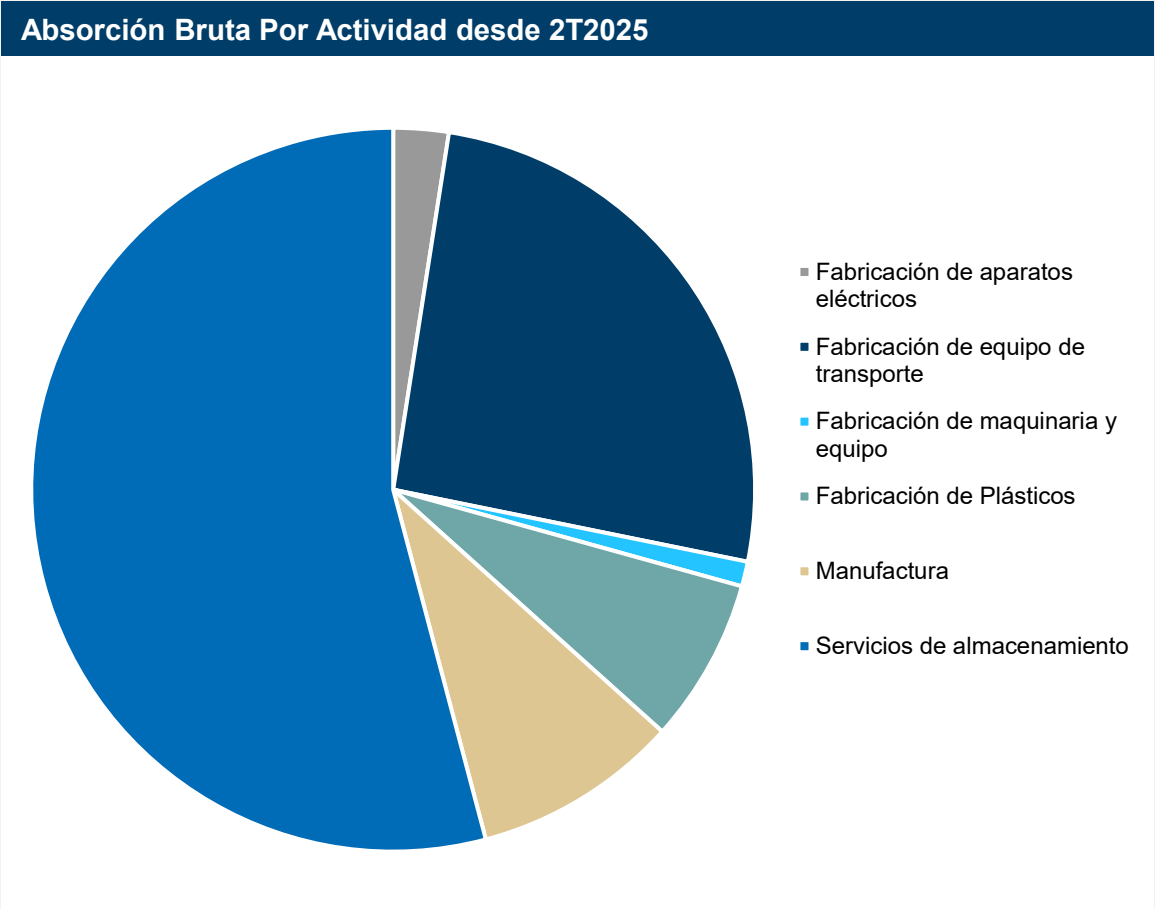
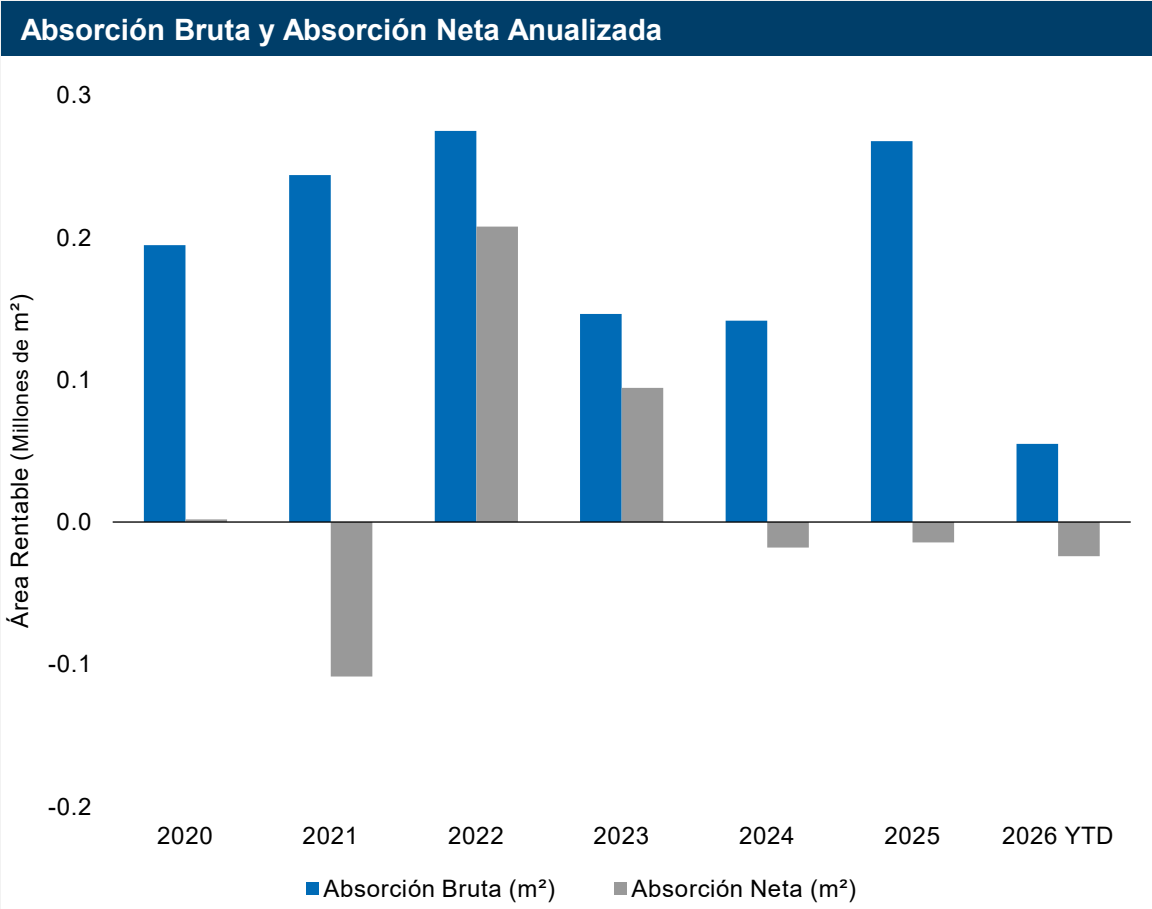
Disponibilidad supera el 5% por primera vez desde 2021



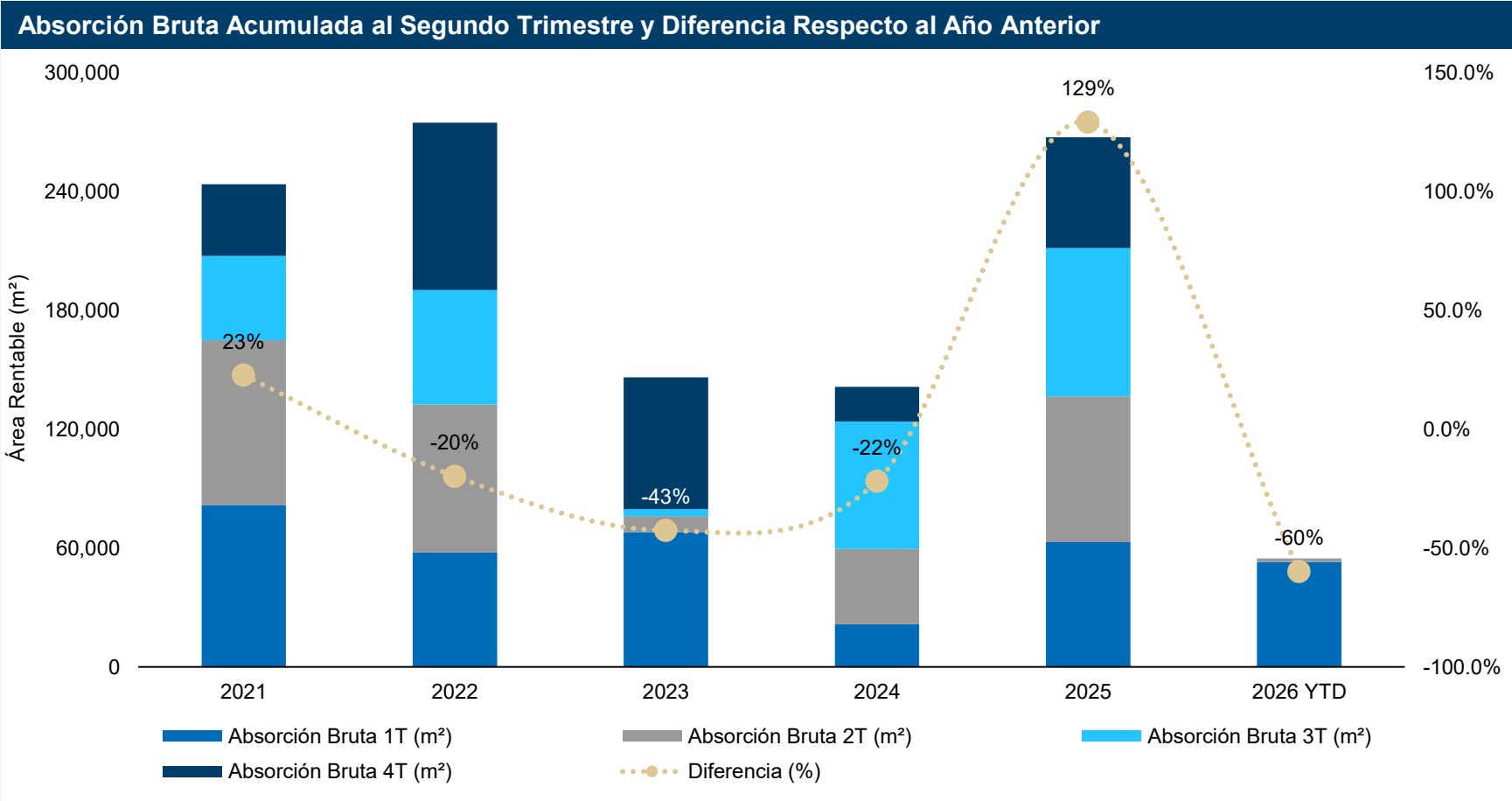
- El ingreso de 100 mil metros cuadrados de espacios nuevos al inventario durante la primera mitad de 2026, principalmente en Lerma, lleva la tasa de disponibilidad hasta el 6%, valor que no había sido visto en los últimos 4 años.
- Si bien la oferta de espacios es mayor, la absorción bruta ha sido de 55 mil metros cuadrados en el primer semestre de 2026, por debajo de lo registrado en años anteriores.

55 mil m² de absorción bruta en la primera mitad de 2026

El segundo trimestre de 2026 registró absorción neta negativa, reflejando la incorporación de nuevos espacios vacantes y una menor ocupación. Por otra parte, en el último año, el 54% de los movimientos correspondió a servicios de almacenamiento, seguido por la fabricación de equipo de transporte con una participación del 26%.



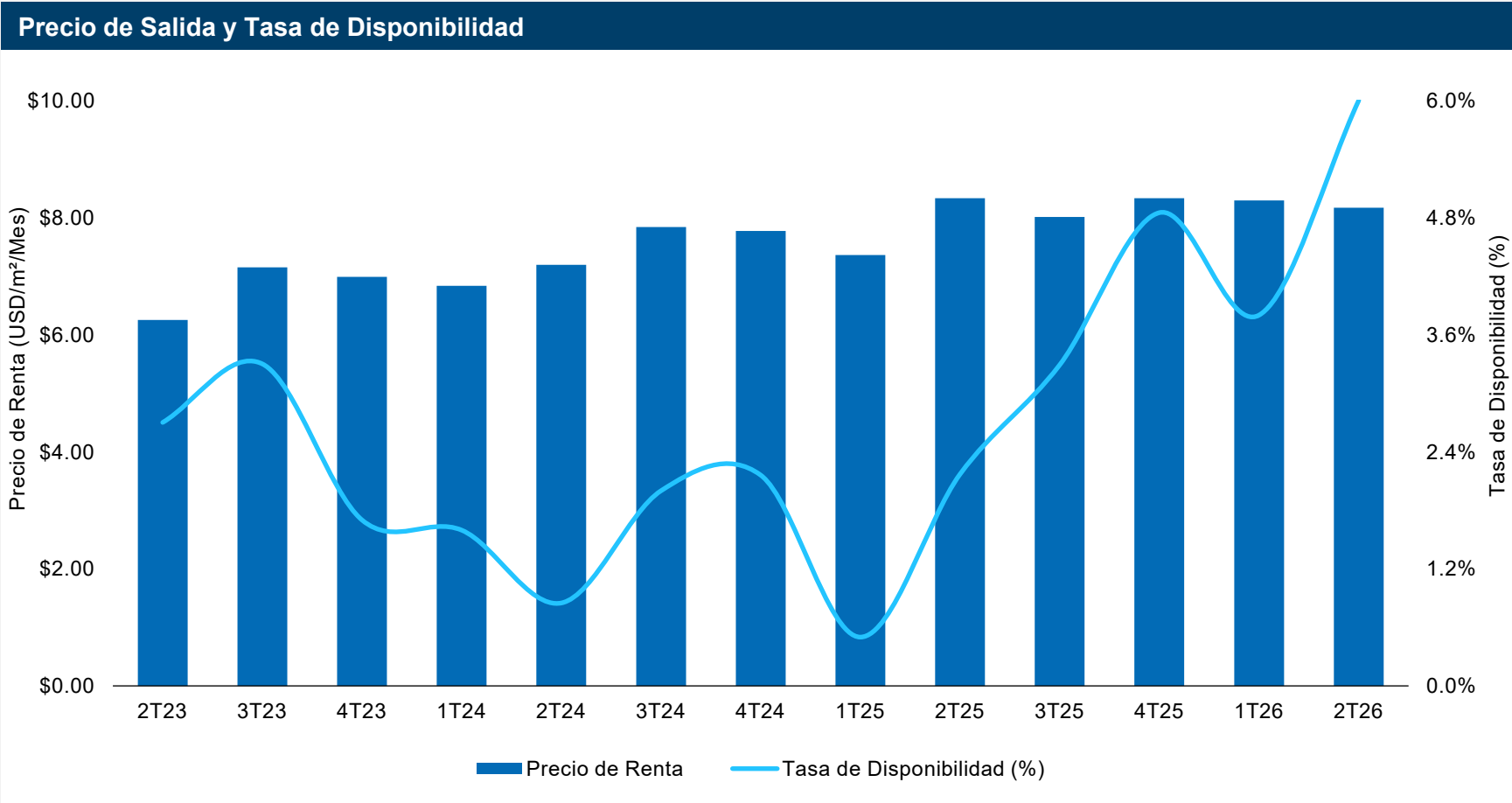
Absorción bruta 60% por debajo de la registrada en la primera mitad de 2025



- Los 55 mil metros cuadrados de absorción bruta registrados en el primer semestre de 2026 representan 60% menos de los 137 mil metros cuadrados reportados a esta altura de 2025.
- Si bien la oferta en distintos corredores permite pensar en ocupaciones en la segunda mitad del 2026, la proyección del año lo hace comparable a valores vistos en 2023 y 2024.

Precio de salida promedio se mantiene en torno a los \$8.20 USD/m²/Mes

Toluca muestra una desaceleración en el aumento de los precios incluso más marcada que la que experimenta el mercado industrial de Ciudad de México. Este fenómeno está ligado directamente a una mayor oferta de espacios de clase A principalmente en Lerma y Toluca 2000.



\$8.17

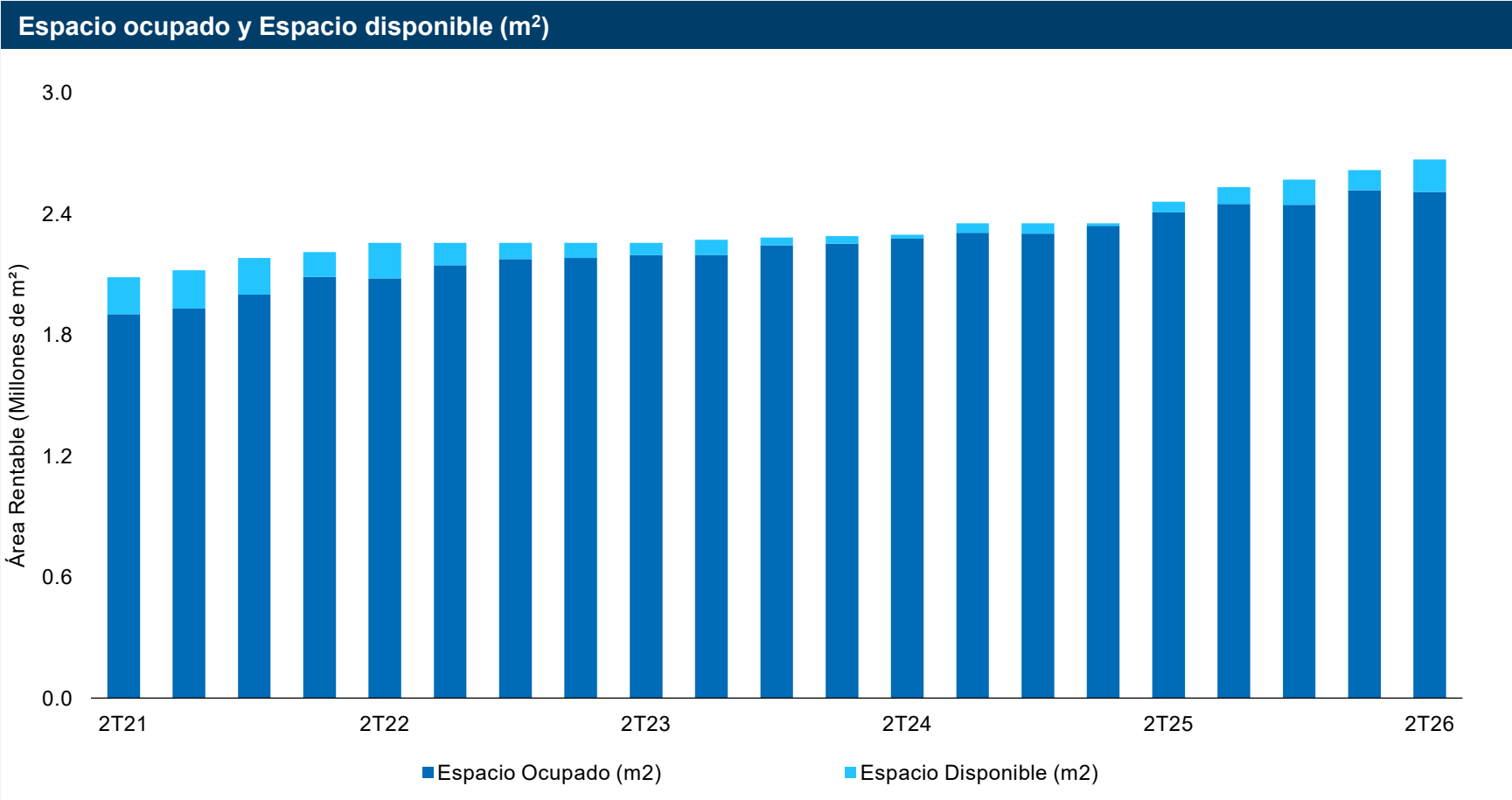
El precio de salida promedio refleja la tendencia al alza registrada en los últimos años.

6.00%

La tasa de disponibilidad registra valores superiores a los vistos en años anteriores por el crecimiento de inventario en 2025 y 2026.

Crecimiento del inventario, a la par de la ocupación

El crecimiento del inventario durante la primera mitad del año ha llevado al espacio disponible de 99 mil a 160 mil metros cuadrados en el segundo trimestre. Los 52 mil metros cuadrados registrados durante el segundo trimestre suman ya 100 mil metros cuadrados durante el año, lo que representa un crecimiento cercano al 4% del inventario total.



160 mil m²

Oferta de naves industriales de clase A que se concentra principalmente en el corredor de Lerma, seguido por Toluca 2000.

52 mil m²

De espacios industriales nuevos que se incorporaron al inventario de Toluca durante el segundo trimestre de 2026.

Mauricio Mondragón*Market Research Director**Latin America*

mauricio.mondragon@nmrk.com

Oscar Granados*Market Research Analyst**Ciudad de México*

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

New York Headquarters

125 Park Ave.

New York, NY 10017

t 212-372-2000

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.