

Mercado Industrial Buenos Aires

3T 2024



NEWMARK

Situación 3T 2024

Respuesta ante la demanda de espacios premium: Expansión de oferta en el mercado industrial

Durante el tercer trimestre de 2024, el mercado industrial en Buenos Aires continuó su expansión, con la incorporación de **59.000 m²** de nuevos espacios que ingresaron como **respuesta a la baja oferta** registrada en trimestres anteriores. Este ingreso adicional, aunque necesario, provocó un aumento en la **vacancia**, que alcanzó el **5,6 %**, generando más oportunidades de espacio disponible para empresas en busca de optimización logística.

Se espera que esta nueva superficie sea rápidamente absorbida en los próximos meses, a medida que las empresas ajusten sus necesidades a la creciente oferta disponible. La **absorción neta**, que cerró en **13.100 m²**, refleja que el mercado sigue moviéndose, aunque a un ritmo más moderado en comparación con el trimestre anterior.

Con **148.500 m²** de proyectos en construcción, el mercado industrial enfrenta el desafío de mantenerse al día con la volatilidad y la demanda futura, que continuará exigiendo grandes volúmenes de espacio. A pesar de esto, el **valor de renta promedio pedida**, que se mantuvo estable en **7,6 USD BNA/m²/mes**, sigue siendo competitivo y atractivo para inversores y ocupantes.

El mercado industrial de Buenos Aires se perfila como un escenario dinámico, donde la **expansión de la oferta** abre nuevas oportunidades en un entorno que sigue ajustándose a las necesidades de los principales jugadores.

Principales Indicadores

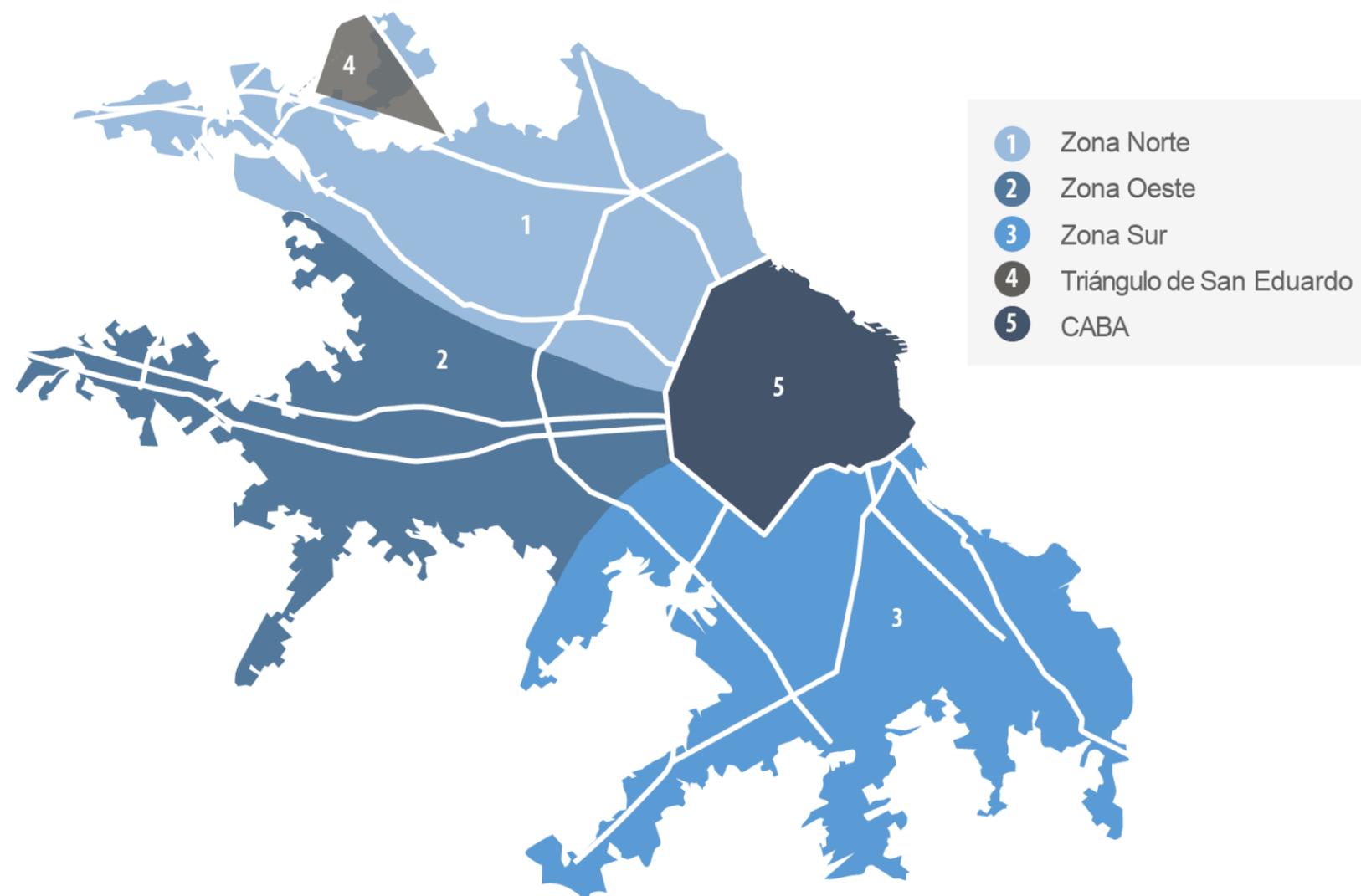
	3T 2024	3T 2024	3T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable*	1.783.455 m ²	1.724.455 m ²	1.609.855 m ²	↗
Vacancia	5,6 %	3,1 %	2,7 %	↗
Absorción Neta	13.100 m ²	35.300 m ²	32.280 m ²	↘
Valor Promedio de Renta Pedida	USD BNA 7,6	USD BNA 8,1	USD BNA 7,9	↘
Superficie en construcción	148.500 m ²	235.088 m ²	223.400 m ²	↗

Economía

- Caída moderada del PBI: El PBI cayó un 1,7% en el tercer trimestre, mientras que la inflación interanual alcanzó el 112%, afectando gravemente el poder adquisitivo.
- Recuperación desigual por sectores: El comercio minorista y los servicios comenzaron a recuperarse, pero la construcción aumentó un 11,4% en costos, principalmente por la suba en la mano de obra.
- Presión cambiaria en aumento: El tipo de cambio oficial subió un 6,2%, ampliando la brecha con los paralelos y generando cierta incertidumbre en la inversión.

Fundamentos de mercado

- La superficie total disponible en el mercado industrial alcanzó 1.783.455 m², lo que indica una expansión continua en comparación con los trimestres anteriores.
- La vacancia del 5,6 % refleja un leve ajuste que podría ofrecer más oportunidades de espacio disponible para nuevas empresas.
- A pesar de un descenso en la absorción neta a 13.100 m², el mercado sigue mostrando movimiento, con potencial para captar nuevas demandas industriales en el corto plazo.

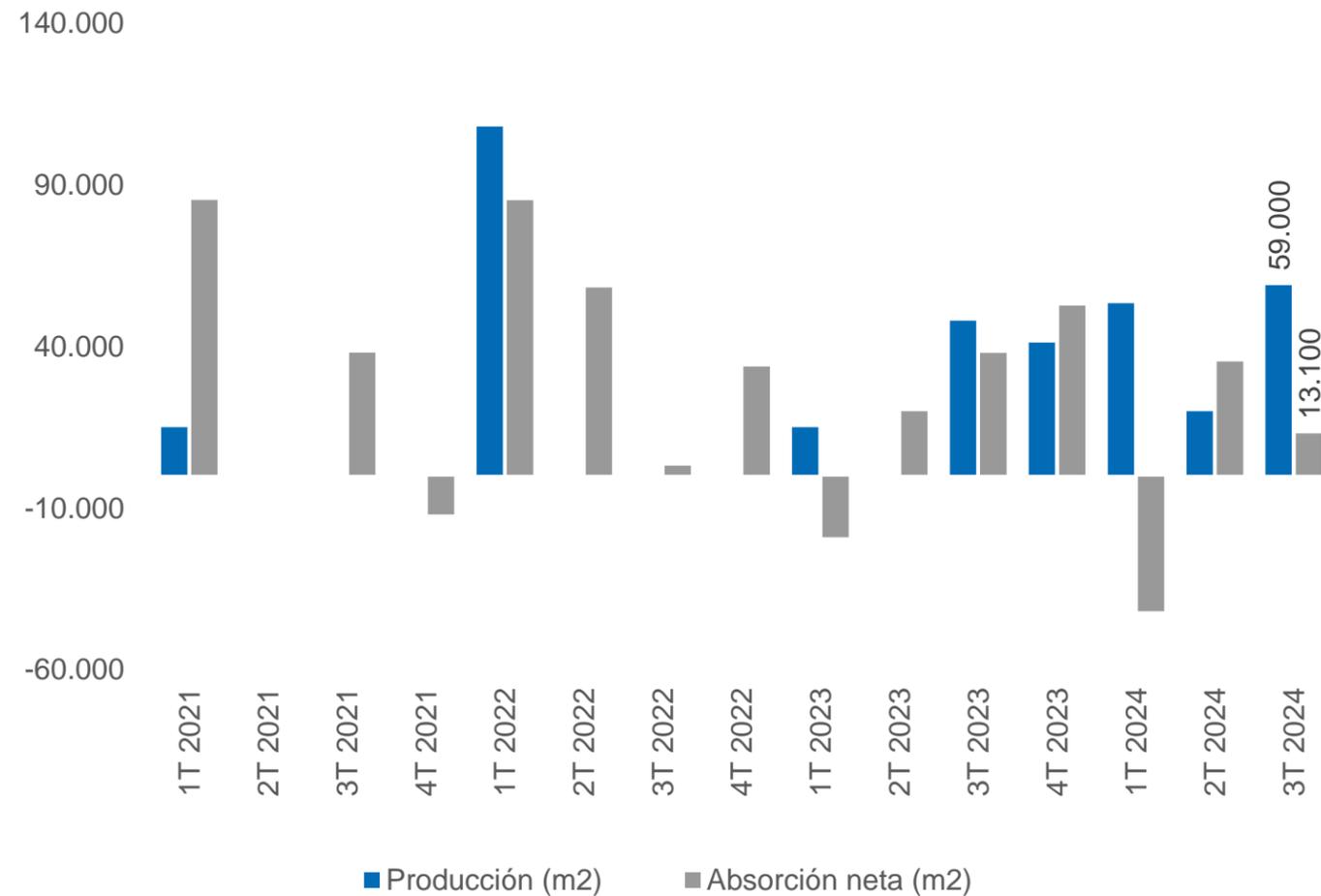


Mapa Industrial con división de Zonas | Bs.As. | Argentina

Demanda

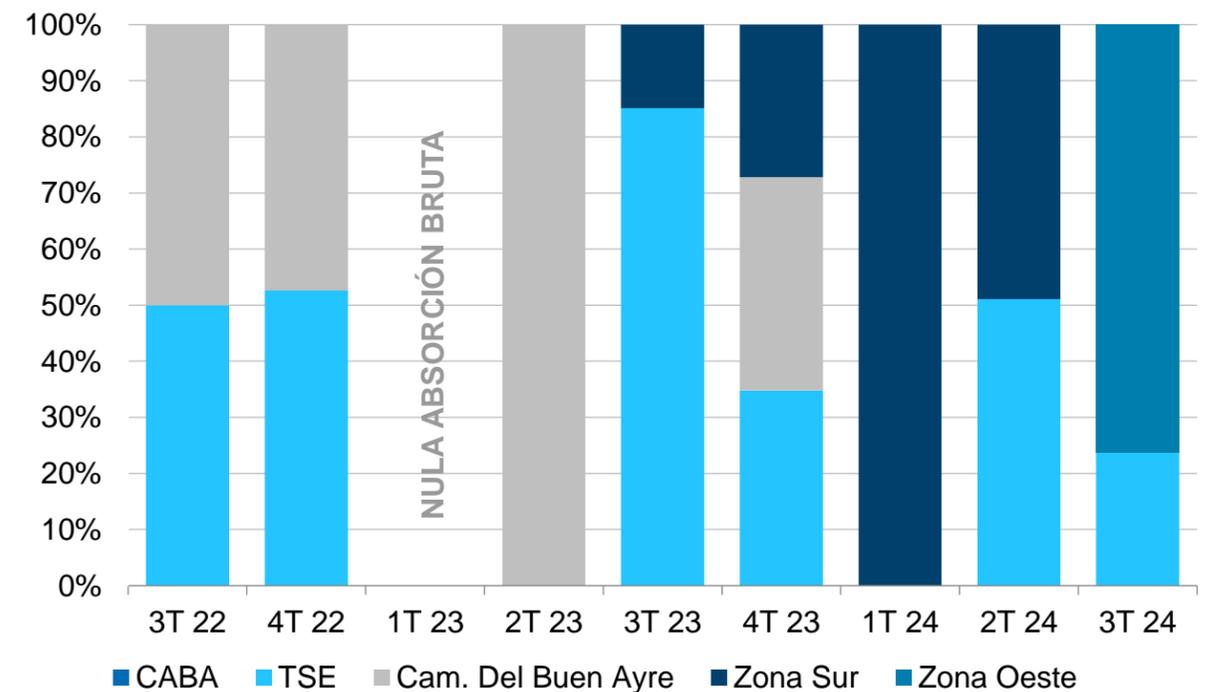
El tercer trimestre de 2024 registró una **absorción neta de 13.100 m²**, una desaceleración respecto al trimestre anterior, marcada por la incorporación de **59.000 m²** de nuevos espacios industriales. A pesar del aumento de vacancia generado por esta nueva oferta, se espera que estos espacios se absorban en los próximos meses, especialmente en zonas clave como el **Triángulo de San Eduardo** y **Zona Sur**, donde históricamente la demanda ha respondido rápidamente ante la disponibilidad de metros cuadrados con altas especificaciones.

Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 3T 2024)



Absorción bruta trimestral por zonas

3T 2022 – 3T 2024



Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima

Zona Sur: Corredor Sur. **Zona Oeste**: Corredor Oeste

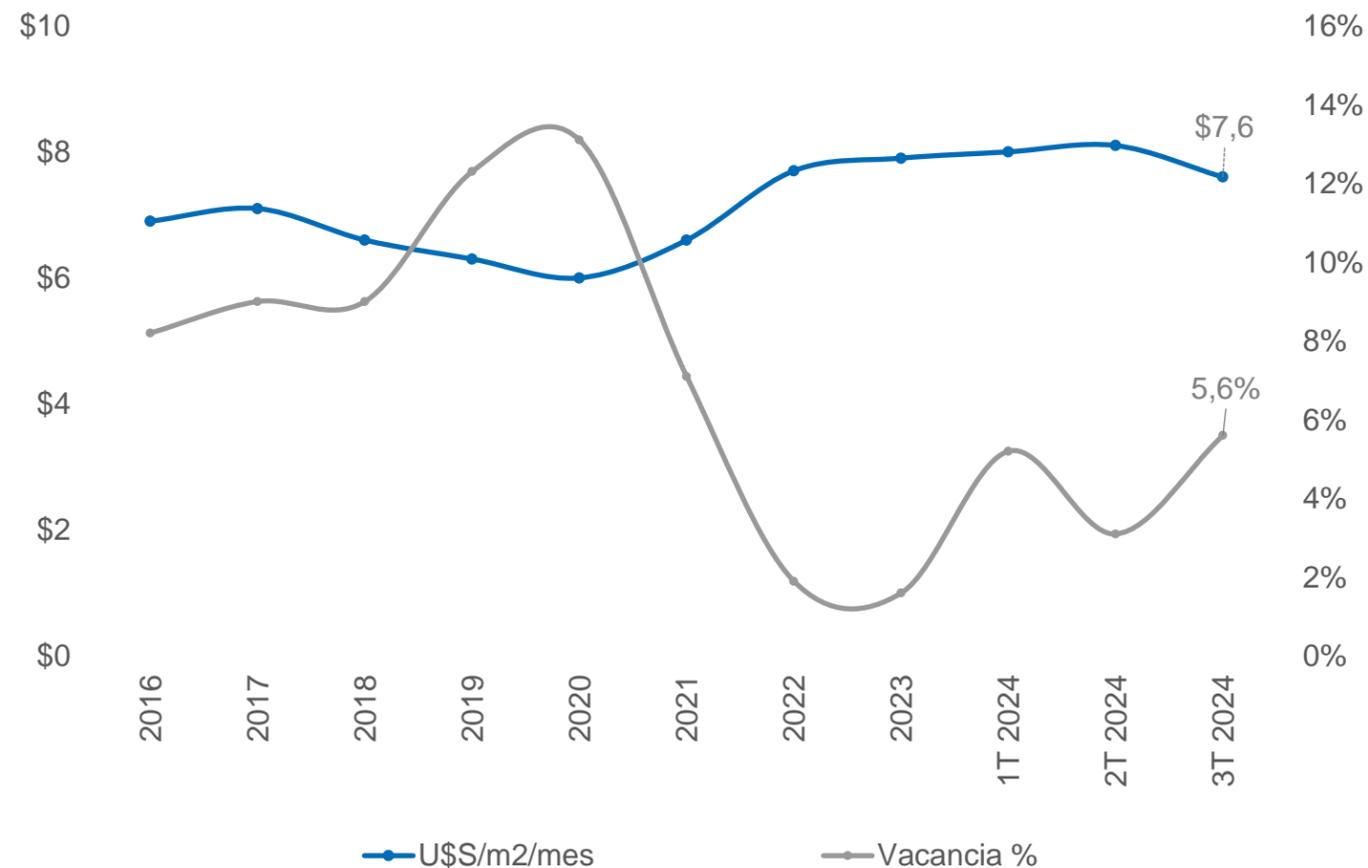
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Oferta & Superficie Futura

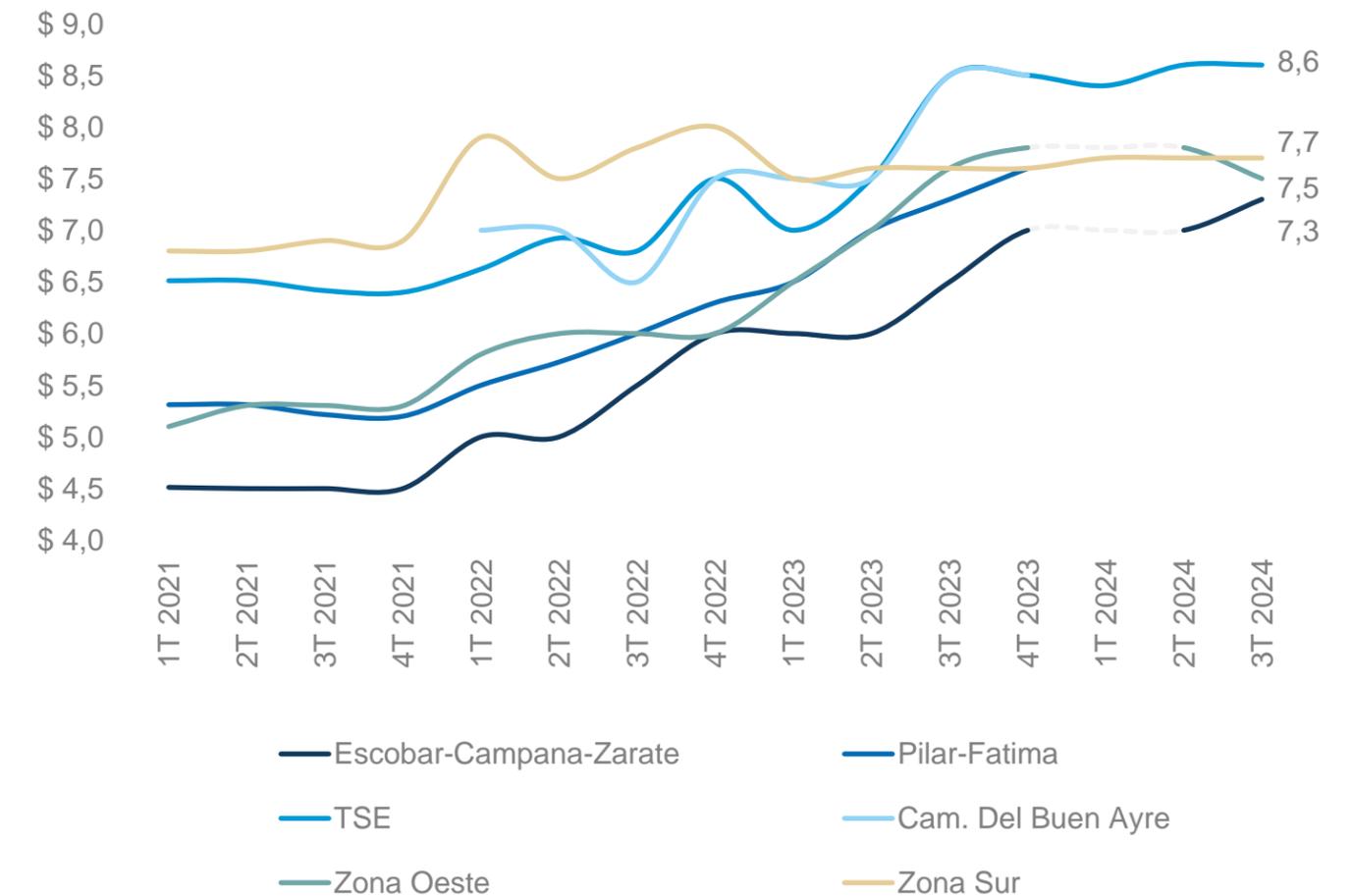
La **vacancia** aumentó a **5,6 %** en el tercer trimestre de 2024, debido al ingreso de **59.000 m²** de nuevos espacios al mercado, aunque se espera que estos sean ocupados en los próximos meses. La **renta pedida promedio** se mantuvo estable en **7,6 USD BNA/m²/mes**, con zonas como **Pilar-Fátima** y **Escobar-Campana-Zárate** liderando en precios. A pesar de la expansión de oferta, los **148.500 m²** en construcción siguen siendo insuficientes para cubrir la creciente demanda de grandes volúmenes de metros cuadrados en un mercado volátil.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 3T 2024)



Precio de renta pedido (USD BNA/m²/mes)

3T 2024

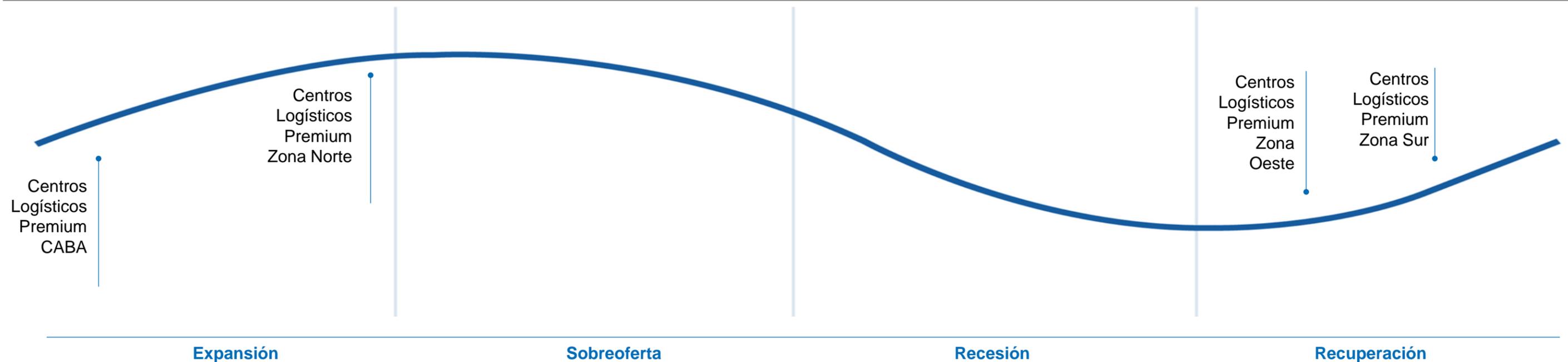


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Estadísticas de mercado

Submercado	Zona	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m ²)	Superficie en Construcción (m ²)	Valor de Renta Pedido Promedio (USD BNA/m ² /mes)
Escobar - Campana – Zárate	Norte	109.000	34.000	31,0 %	-	21.000	7,3
Pilar – Fátima	Norte	237.397	-	0,0 %	-	94.000	-
Triángulo San Eduardo	Norte	763.608	18.200	2,4 %	3.100	-	8,6
Camino Del Buen Ayre	Norte	70.000	-	0,0 %	-	-	-
Zona Oeste	Oeste	116.350	15.000	1,3 %	10.000	30.000	7,5
Zona Sur	Sur	444.100	32.200	7,2 %	-	-	7,7
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	0,0 %	-	3.500	-
TOTAL		1.783.455	99.400	5,6%	13.100	148.500	7,6

Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



Escasez de Metros en Construcción: Oportunidades limitadas en un mercado en expansión

3T 2024



Para obtener esta información,
comunícate con tu asesor de Newmark.

Economía

3T 2024

Durante el tercer trimestre del 2024, la economía argentina mostró una desaceleración en la caída de la actividad, aunque los efectos de la devaluación de agosto y la inflación persistente continuaron afectando el poder adquisitivo. Si bien la inflación se mantuvo alta, comenzó a desacelerarse, generando expectativas moderadas de estabilización en los próximos meses. Sin embargo, el consumo de bienes durables y la inversión en sectores clave siguieron limitados por la caída del salario real.

Sectores como el comercio minorista y los servicios comenzaron a recuperarse lentamente gracias a programas gubernamentales y la estabilidad temporal del tipo de cambio oficial. No obstante, la construcción y la industria manufacturera continuaron enfrentando dificultades por la falta de acceso a divisas y el aumento de los costos financieros.

En el ámbito de la construcción, los costos continuaron en alza, con un incremento del 11,4 % en el trimestre, principalmente en el rubro de mano de obra. En cuanto al tipo de cambio oficial, subió un 6,2 %, cerrando en AR\$ 945, mientras la brecha con los paralelos siguió siendo amplia.

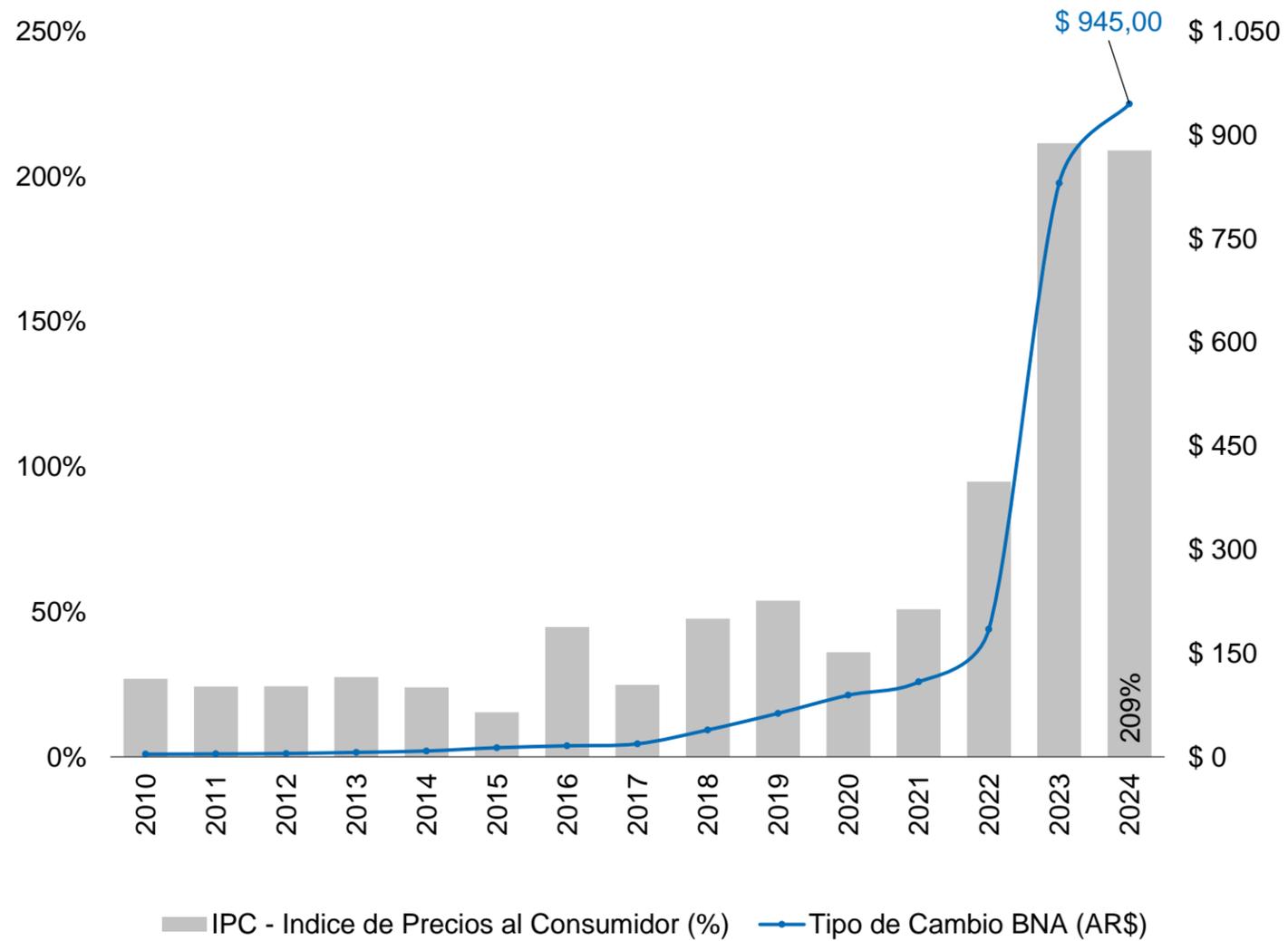
La tasa de desempleo subió al 8,1 %, impulsada por la reducción en la actividad de sectores clave como la construcción e industria. A su vez, la inflación interanual llegó al 112 %, continuando el desafío de reactivar el consumo interno a pesar de los esfuerzos gubernamentales por controlar los precios y mejorar los salarios.

Indicadores Económicos

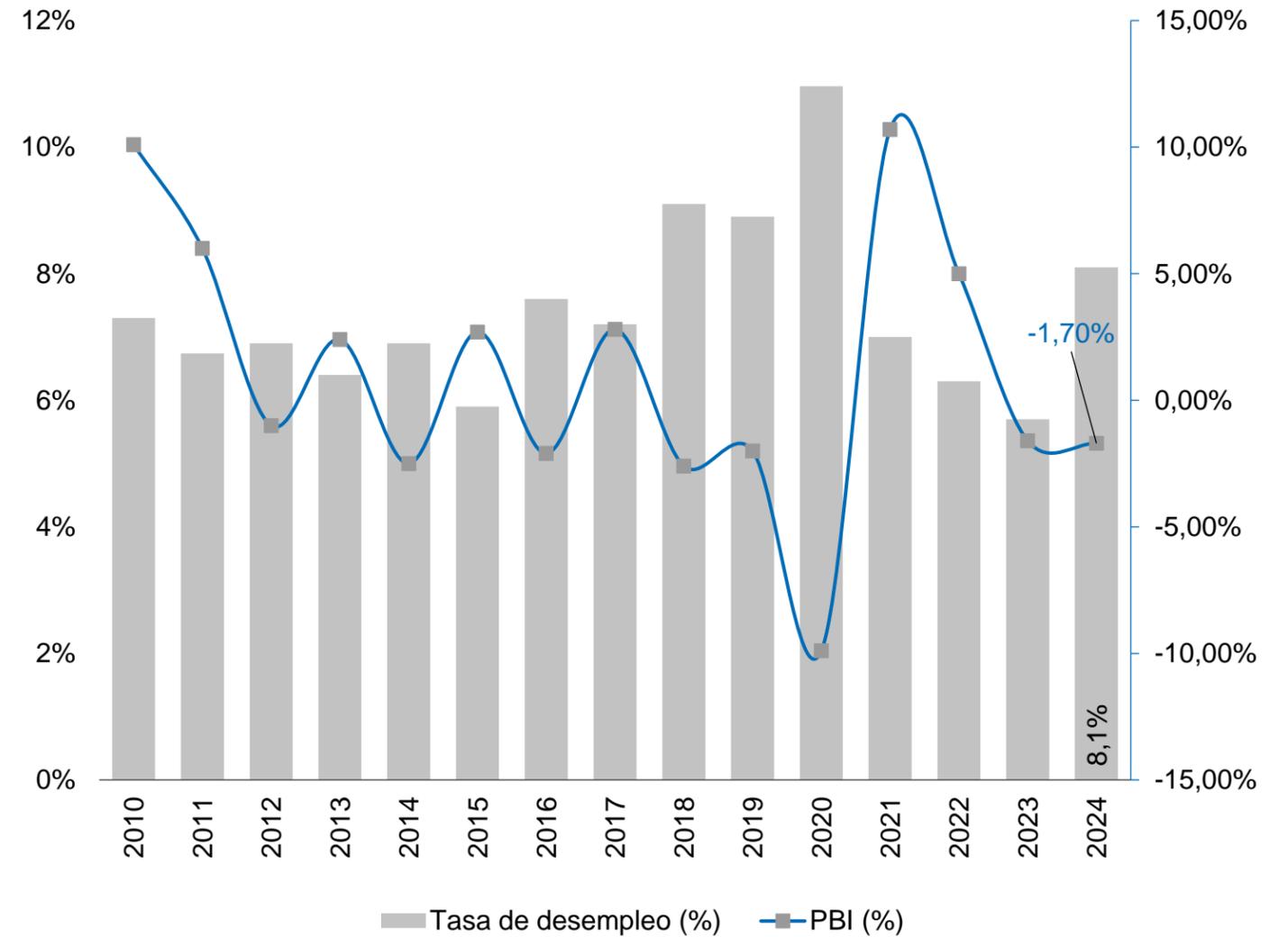
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
PBI a precios actuales MM	US\$ 496.685
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 10.347
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	8,1 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



PBI: Variación porcentual vs Tasa de desempleo (%)



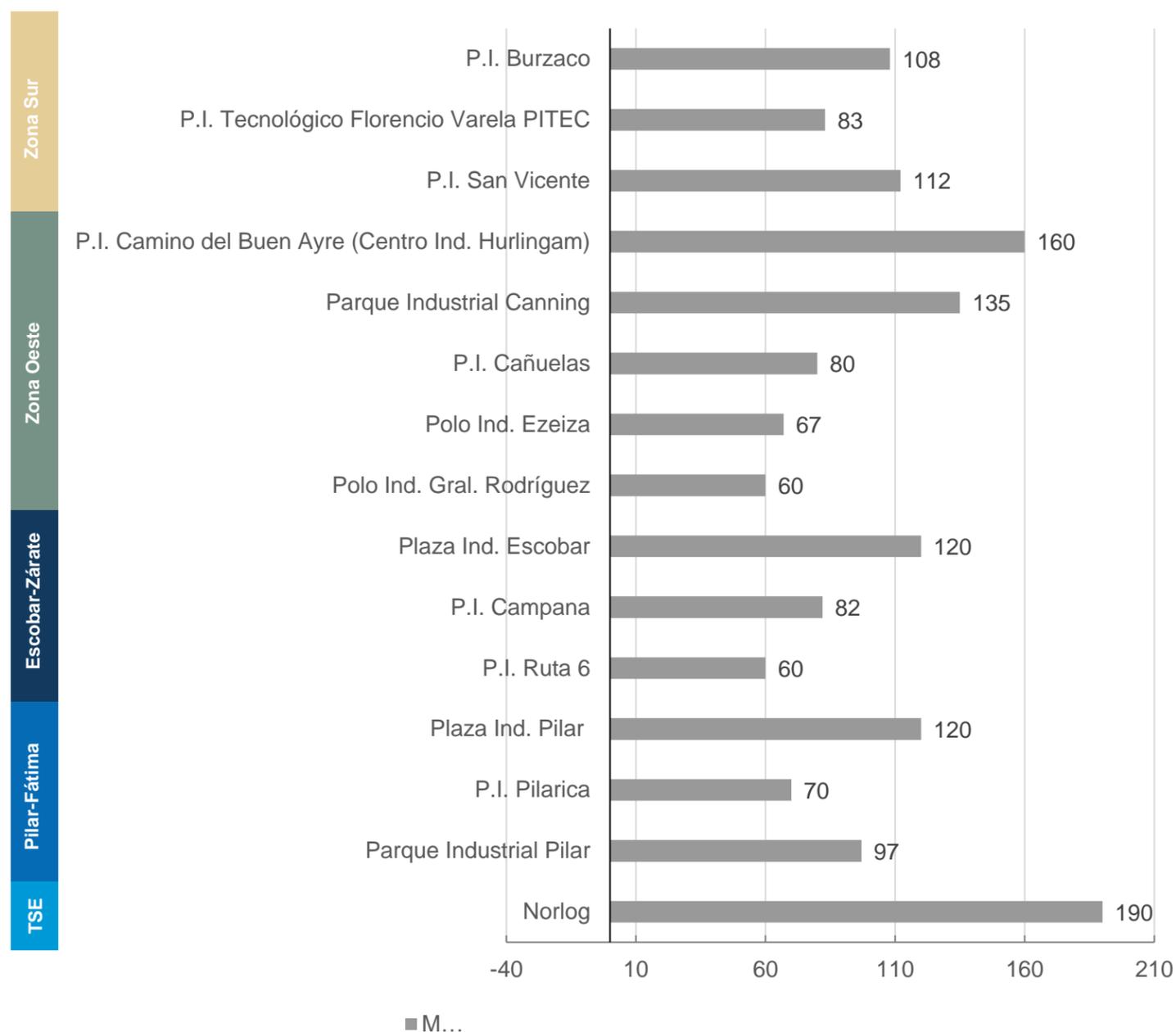
Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial.

Parques Industriales

3T 2024

Precios de venta pedido (USD/m²).



En el panorama actual del mercado de parques industriales, se destaca la diversidad y calidad de las opciones disponibles para las empresas. En **Zona Norte**, el **Parque Industrial Burzaco** y el **Parque Industrial Canning** ofrecen precios competitivos y una amplia disponibilidad de espacios, facilitando a las empresas la elección de ubicaciones estratégicas para su operación. En este contexto, el **Parque Industrial Pilar** se presenta como una opción atractiva, con características que satisfacen las necesidades de aquellas empresas que buscan expandir su presencia en el mercado. En **Zona Oeste**, el **Parque Industrial Tecnológico Florencio Varela (PITEC)** y el **Parque Industrial San Vicente** mantienen precios estables, lo que refleja un entorno propicio para el crecimiento de negocios. Asimismo, el **Parque Industrial Camino del Buen Ayre** se posiciona favorablemente con instalaciones de alta calidad, siendo una elección destacada para aquellas empresas que buscan optimizar sus operaciones. En **Zona Sur**, los parques **Cañuelas** y **Campana** ofrecen opciones accesibles que se adaptan a diversas necesidades, mientras que **Polo Ind. Ezeiza** y **Polo Ind. Gral. Rodríguez** contribuyen a un entorno industrial sólido. Por último, en **Zona Este**, el **Plaza Ind. Escobar** se establece como una opción consolidada con precios atractivos, y **Norlog** se destaca por su infraestructura de alta calidad, diseñada para satisfacer las exigencias de las empresas logísticas contemporáneas. Este conjunto de parques industriales refleja un compromiso con la excelencia y la adaptación a las demandas del mercado, ofreciendo a las empresas diversas alternativas para su desarrollo.

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Para mayor información:

Headquarters

Maipú 1300, 6° Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

t +54-11-4311-9500

Alejandro Winokur

Co-fundador y Director

awinokur@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Research & Data Analytics Manager

cwundes@ngbacre.com.ar

nmrk.com.ar

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.

Glosario de Términos

Absorción neta

Mide la demanda del mercado de oficinas a partir de la diferencia entre la superficie ocupada actual versus la superficie ocupada del trimestre anterior.

Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en qué momento quedó vacante.

Producción

Total de nuevos m² rentables que ingresan al mercado en el trimestre actual, y que se suman al inventario total. Se incorporan cuando se obtiene el final de obra.

Inventario Total

Sumatoria de m² rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de m² que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de m² según BOMA considerando área de alfombra, servicios y circulaciones propias de cada unidad que un inquilino rentará.

En Construcción

Los edificios en construcción son aquellos que, a través del tiempo y luego del desarrollo de la obra, van a incorporar m² de superficie rentable al inventario

Vacancia

Espacio rentable medido en términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta pedido sobre los metros disponibles.