

# Mercado Industrial Buenos Aires

4T 2024



NEWMARK

## Situación 4T 2024

### Del auge a la expectativa: la expansión de espacios premium redefine el mercado industrial en Buenos Aires

Durante el cuarto trimestre de 2024, el mercado industrial de Buenos Aires alcanzó un punto de inflexión. La alta demanda sostenida de espacios premium, característica de los últimos períodos, impulsó la finalización de importantes desarrollos que incrementaron el inventario total rentable a 1.883.455 m<sup>2</sup>, un aumento de 100.000 m<sup>2</sup> respecto al trimestre anterior. Sin embargo, este crecimiento ha generado un aumento de la vacancia al 9,3 %, no por liberación de metros, sino por la incorporación de nuevos espacios que aún esperan ser ocupados. Este fenómeno refleja una transición en el sector, donde la capacidad de absorción futura determinará si este incremento es sostenible.

Con una absorción neta de 34.000 m<sup>2</sup> que mantiene niveles consistentes respecto al año anterior y un incremento en el valor promedio de renta pedido a 7,9 USD BNA/m<sup>2</sup>/mes, el mercado evidencia señales de especulación y oportunidad. Al mismo tiempo, la superficie en construcción, que cerró en 97.500 m<sup>2</sup>, sugiere un ajuste en el ritmo de nuevos desarrollos, mientras los jugadores del mercado evalúan cuidadosamente el comportamiento de la demanda.

Este contexto posiciona al mercado industrial y logístico en un momento clave, donde la incorporación de espacios premium redefine las dinámicas de oferta y demanda, abriendo un escenario de expectativa y oportunidad para los próximos períodos.

## Principales Indicadores

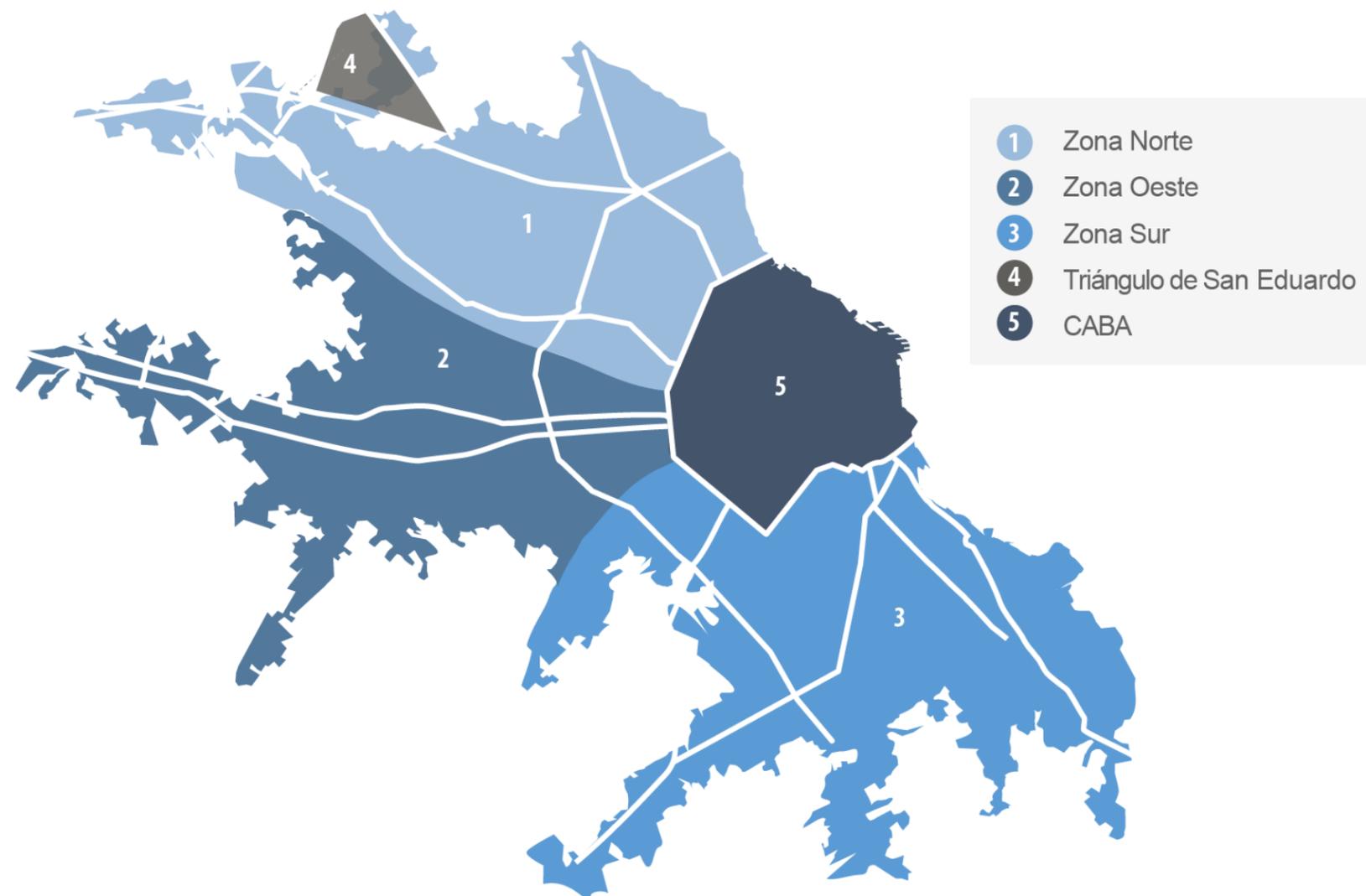
	4T 2024	3T 2024	4T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable*	1.883.455 m <sup>2</sup>	1.783.455 m <sup>2</sup>	1.651.055 m <sup>2</sup>	↗
Vacancia	9,3 %	5,6 %	1,6 %	↗
Absorción Neta	34.000 m <sup>2</sup>	13.100 m <sup>2</sup>	34.300 m <sup>2</sup>	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	7,9 USD BNA	USD BNA 7,6	USD BNA 7,9	↗
Superficie en construcción	97.500 m <sup>2</sup>	148.500 m <sup>2</sup>	182.200 m <sup>2</sup>	↘

## Economía

- La inflación, aunque elevada, comenzó a desacelerarse hacia el último trimestre del año, generando expectativas de una recuperación moderada en el mediano plazo. Sin embargo, el consumo siguió afectado por la pérdida de poder adquisitivo.
- Mientras el comercio minorista y los servicios mostraron una leve recuperación gracias a la estabilidad cambiaria y medidas oficiales, sectores como la construcción y la industria manufacturera continuaron enfrentando costos elevados y restricciones cambiarias.
- El tipo de cambio oficial alcanzó AR\$ 1.044,50, y la brecha con el mercado paralelo comenzó a reducirse debido a una menor volatilidad en el mercado cambiario.

## Fundamentos de mercado

- El mercado industrial alcanzó un inventario total de 1.883.455 m<sup>2</sup>, con una vacancia del 9,3 %, impulsada por la incorporación de nuevos metros al mercado, más que por la liberación de espacios existentes.
- Con una absorción neta de 34.000 m<sup>2</sup> en el trimestre, el valor promedio de renta pedido se incrementó a 7,9 USD BNA/m<sup>2</sup>/mes, lo que refleja una demanda sostenida por espacios premium a pesar de los desafíos económicos.
- La superficie en construcción cerró en 148.500 m<sup>2</sup>, marcando una desaceleración frente a trimestres anteriores, en un contexto donde el mercado evalúa cuidadosamente la velocidad de absorción futura.

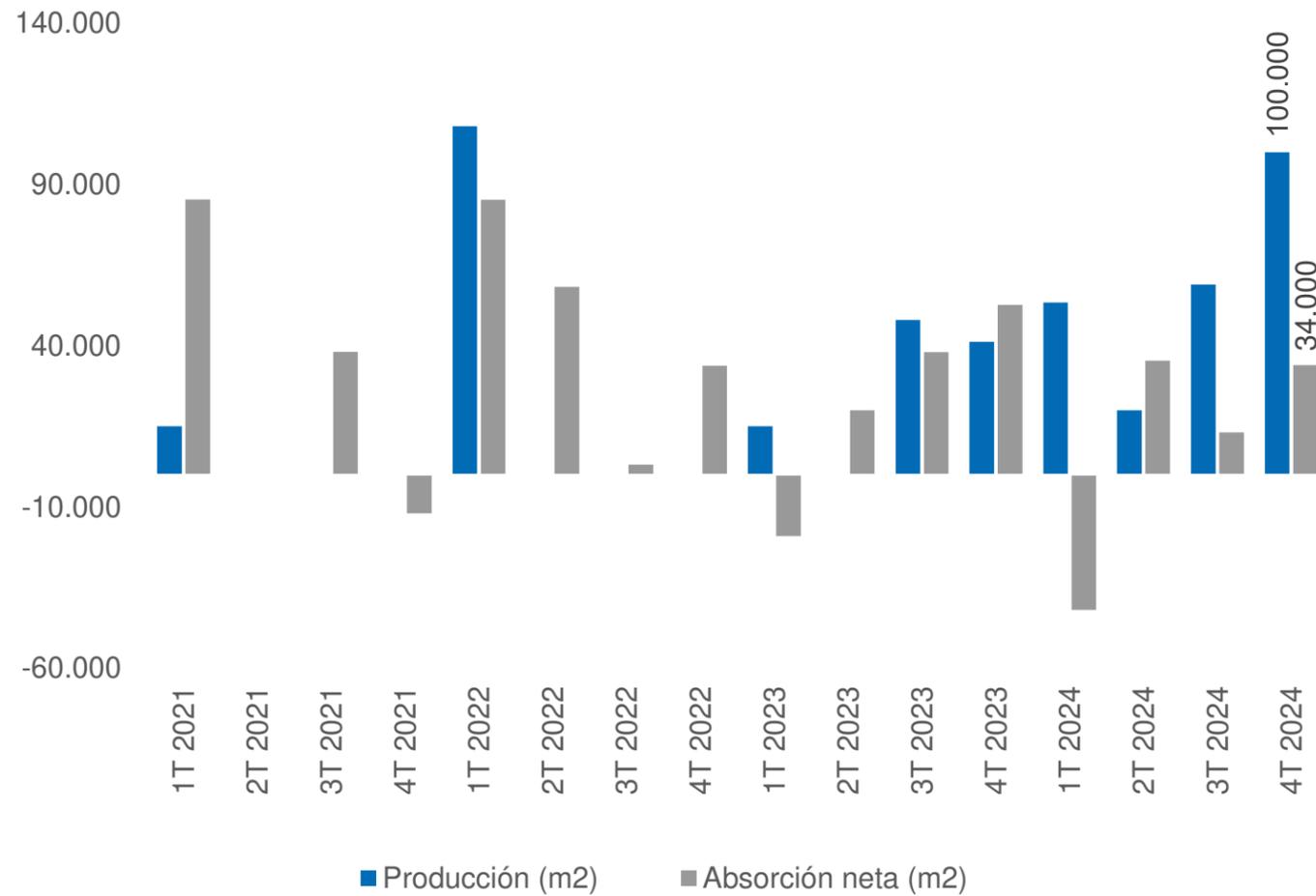


Mapa Industrial con división de Zonas | Bs.As. | Argentina

# Demanda

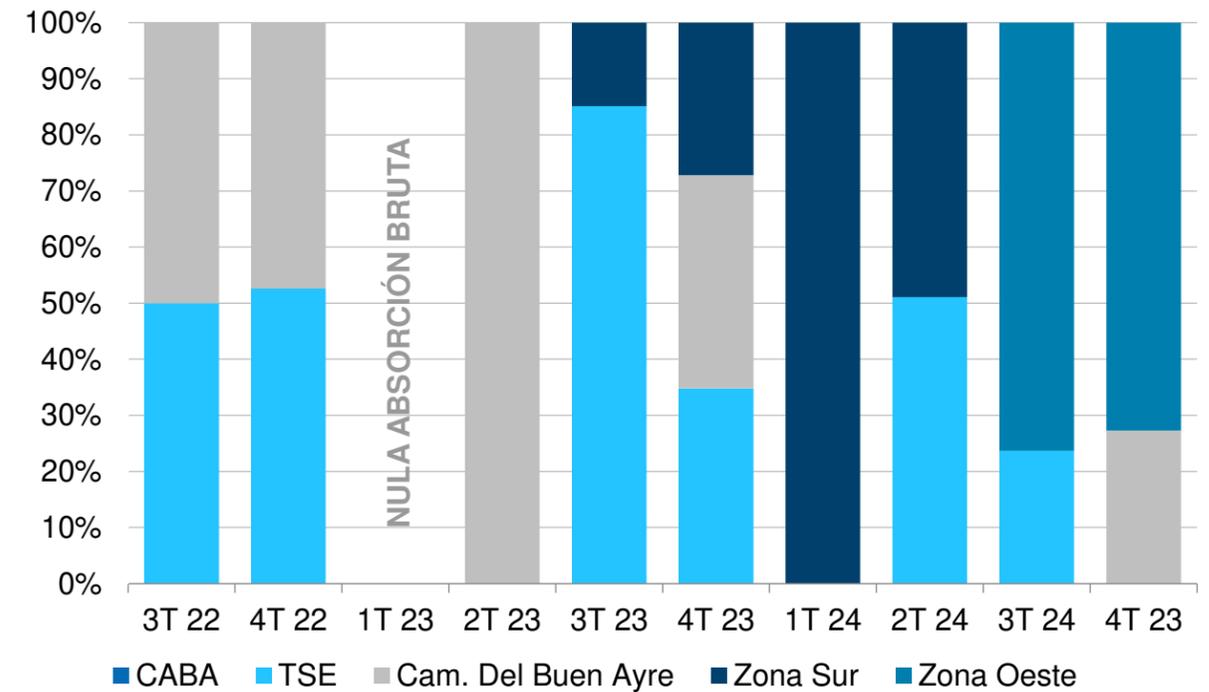
En el cuarto trimestre de 2024, se registró una **absorción neta de 34.000 m<sup>2</sup>**, marcando un incremento significativo respecto al trimestre anterior. Este resultado acompaña la entrega de **100.000 m<sup>2</sup> de nuevos espacios industriales**, consolidando la tendencia de absorción acelerada en un contexto de creciente oferta. A pesar del aumento en la vacancia, se proyecta que estos espacios serán rápidamente ocupados, mostrando una fuerte capacidad de respuesta frente a la disponibilidad de metros cuadrados con altas especificaciones.

Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 4T 2024)



Absorción bruta trimestral por zonas

4T 2022 – 4T 2024



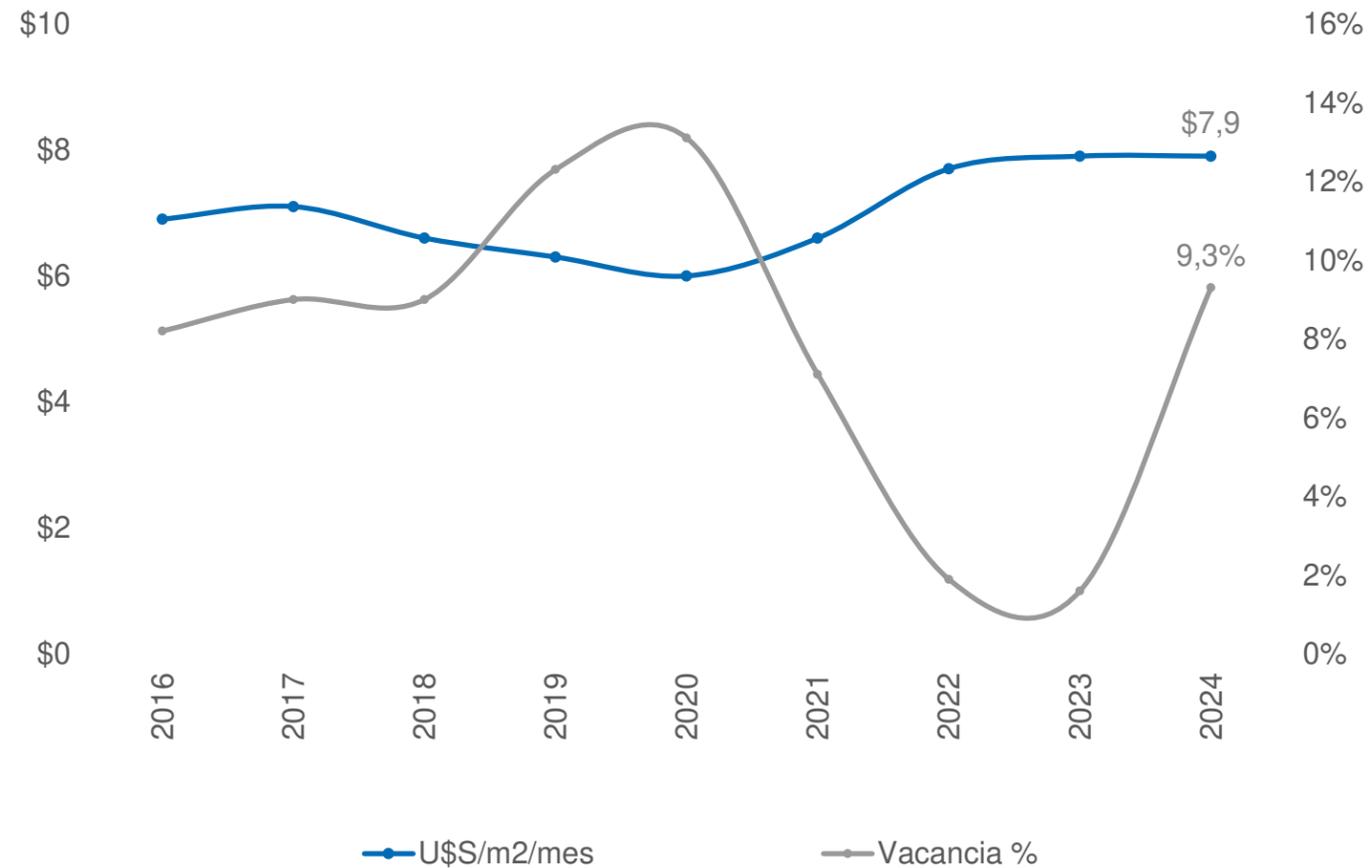
**Zona Norte** : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima  
**Zona Sur**: Corredor Sur. Zona Oeste: Corredor Oeste  
**CABA**: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

# Oferta & Superficie Futura

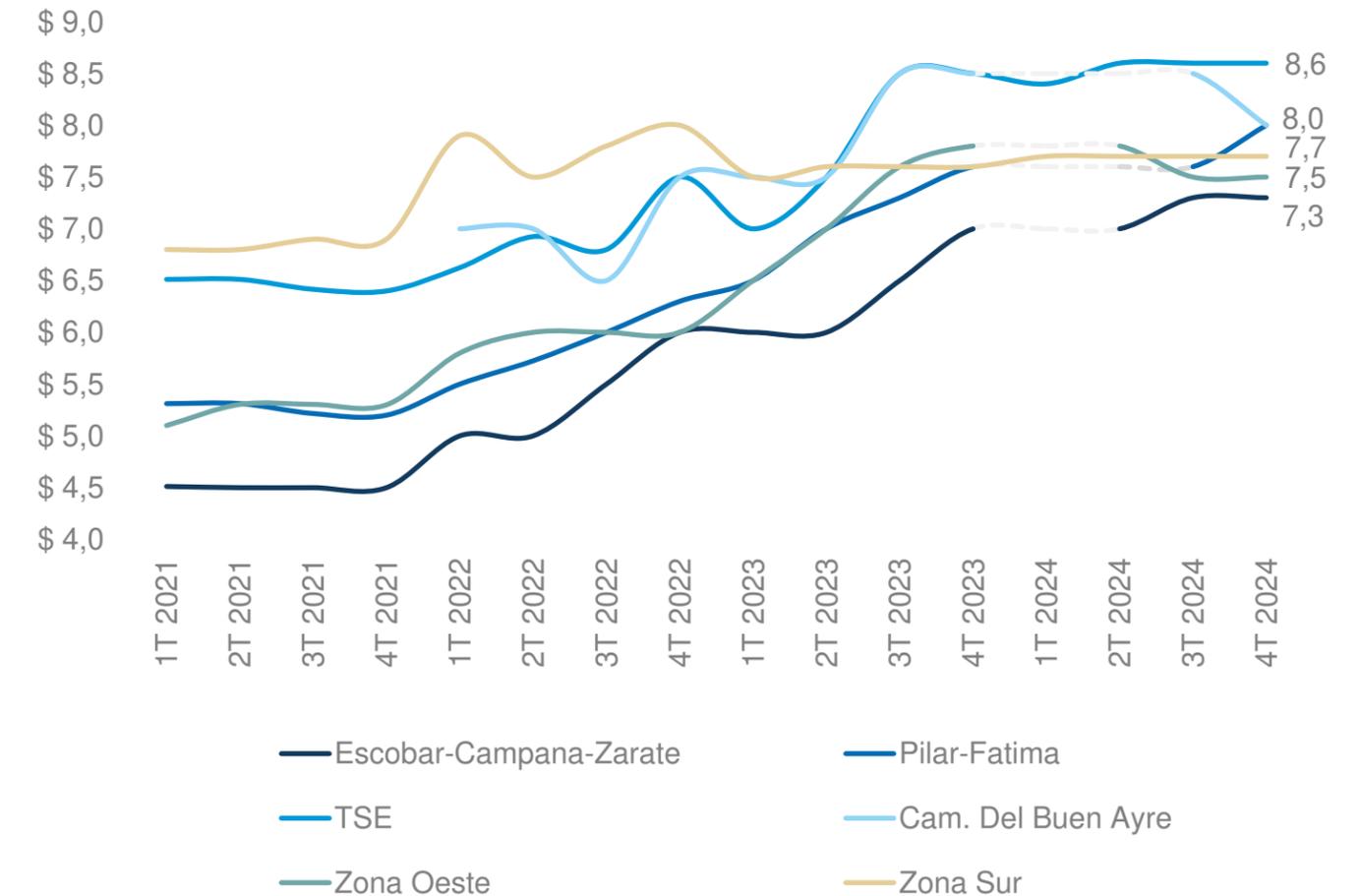
En el cuarto trimestre de 2024, la **vacancia** alcanzó el **9,3 %**, marcando un punto de inflexión entre la entrega de nuevos metros cuadrados y la velocidad de absorción de estos por parte del mercado. La **renta pedida promedio** se posicionó en **7,9 USD BNA/m<sup>2</sup>/mes**, con Pilar-Fátima y el Corredor Buen Ayre liderando en precios pedidos. Este comportamiento refleja un equilibrio dinámico entre la oferta creciente y la consolidación de la demanda, destacando el papel clave de los nuevos desarrollos para atender los requerimientos de grandes volúmenes en un **mercado en evolución**.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 4T 2024)



Precio de renta pedido (USD BNA/m<sup>2</sup>/mes)

4T 2024

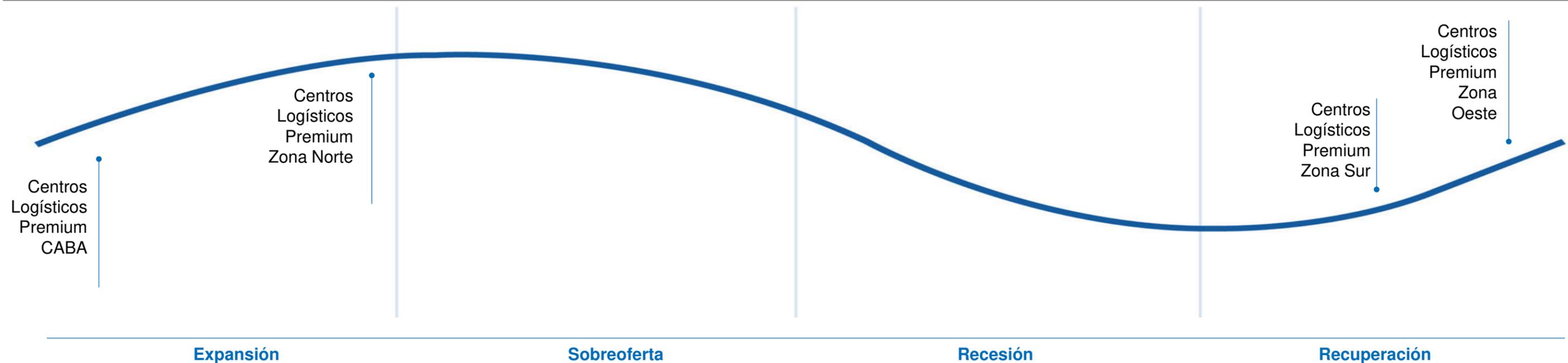


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

## Estadísticas de mercado

Submercado	Zona	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m <sup>2</sup> )	Superficie en Construcción (m <sup>2</sup> )	Valor de Renta Pedido Promedio (USD BNA/m <sup>2</sup> /mes)
Escobar - Campana – Zárate	Norte	109.000	34.000	31,0 %	-	-	7,3
Pilar – Fátima	Norte	307.397	70.000	0,0 %	-	94.000	8,0
Triángulo San Eduardo	Norte	763.608	24.900	2,4 %	-	-	8,6
Camino Del Buen Ayre	Norte	70.000	6.000	0,0 %	- 6.000	-	8,0
Zona Oeste	Oeste	146.350	5.000	1,3 %	40.000	-	7,5
Zona Sur	Sur	444.100	32.200	7,2 %	-	-	7,7
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	0,0 %	-	3.500	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.883.455</b>	<b>172.100</b>	<b>9,3%</b>	<b>34.000</b>	<b>148.500</b>	<b>7,9</b>

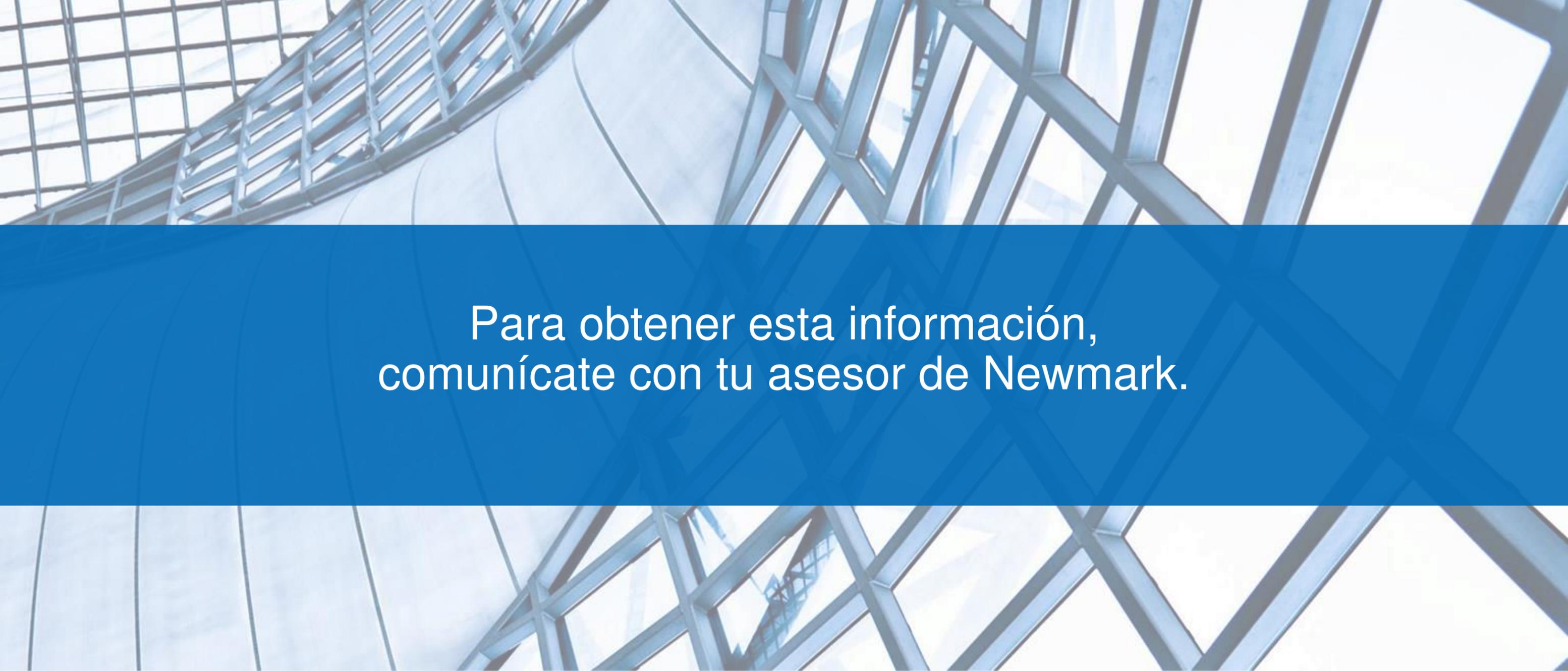
## Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



---

# La Incorporación de Espacios Premium Desafía la Capacidad de Absorción

4T 2024

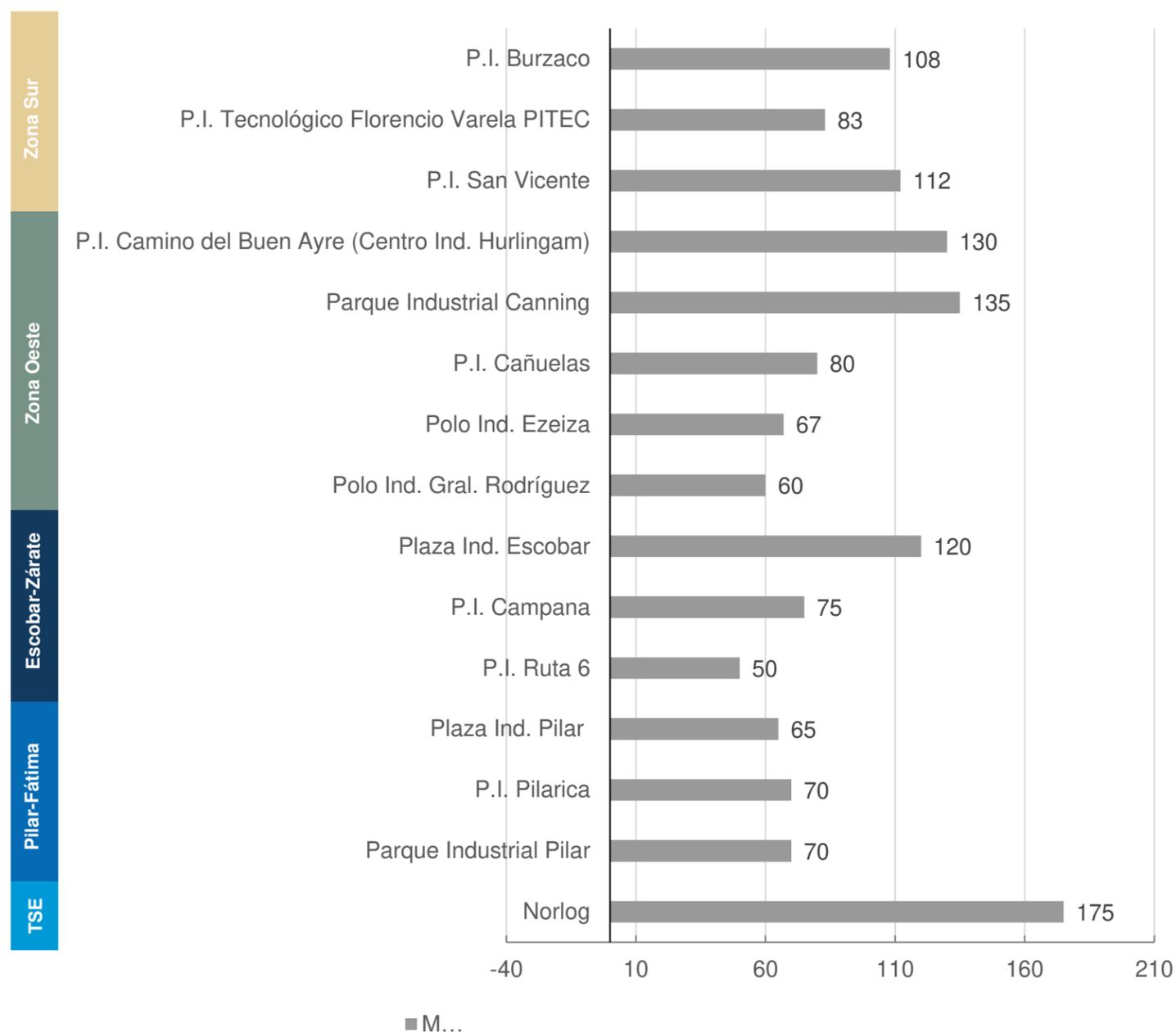


Para obtener esta información,  
comunícate con tu asesor de Newmark.

# Parques Industriales

4T 2024

Precios de venta pedido (USD/m<sup>2</sup>).



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

# Economía

4T 2024

Durante los últimos meses del 2024, la economía argentina mostró algunos indicios de estabilización, aunque persisten desafíos significativos. Los efectos de la devaluación de agosto y la inflación elevada continuaron impactando en el poder adquisitivo, mientras el consumo y la inversión en sectores clave permanecieron limitados. Sin embargo, a principios del último trimestre del año, la inflación mensual mostró señales de desaceleración, generando expectativas moderadas de mejora en el mediano plazo.

En el mercado laboral, la tasa de desocupación cerró el tercer trimestre en 7,6%, superior al 5,7% registrado en el mismo periodo del año pasado. La construcción y la industria manufacturera continuaron enfrentando dificultades debido a la falta de acceso a divisas y los elevados costos financieros, mientras que sectores como el comercio minorista y los servicios mostraron una recuperación gradual impulsada por medidas gubernamentales y una mayor estabilidad cambiaria.

El tipo de cambio oficial se sitúa en AR\$ 1.044,50, con una brecha frente al mercado paralelo que continúa acortándose progresivamente gracias a la menor volatilidad del mercado cambiario. En cuanto al ámbito de la construcción, los costos siguieron en ascenso, con incrementos impulsados principalmente por la mano de obra.

El PBI mostró un crecimiento del 3,60% para el 4Q2024 dando un acumulado de -2% interanual, mientras que el IPC acumulado alcanzó el 166%. A pesar de los desafíos, el último trimestre del 2024 permitió vislumbrar un posible cambio de tendencia en algunos indicadores macroeconómicos. La sostenibilidad de estas mejoras dependerá en gran medida de la capacidad del gobierno para implementar políticas que atraigan inversión y fortalezcan la actividad económica de cara al 2025.

## Indicadores Económicos

Ciudad Capital Buenos Aires

Población (estimación 2024) 47.067.641

PBI a precios actuales MM US\$ 594.228

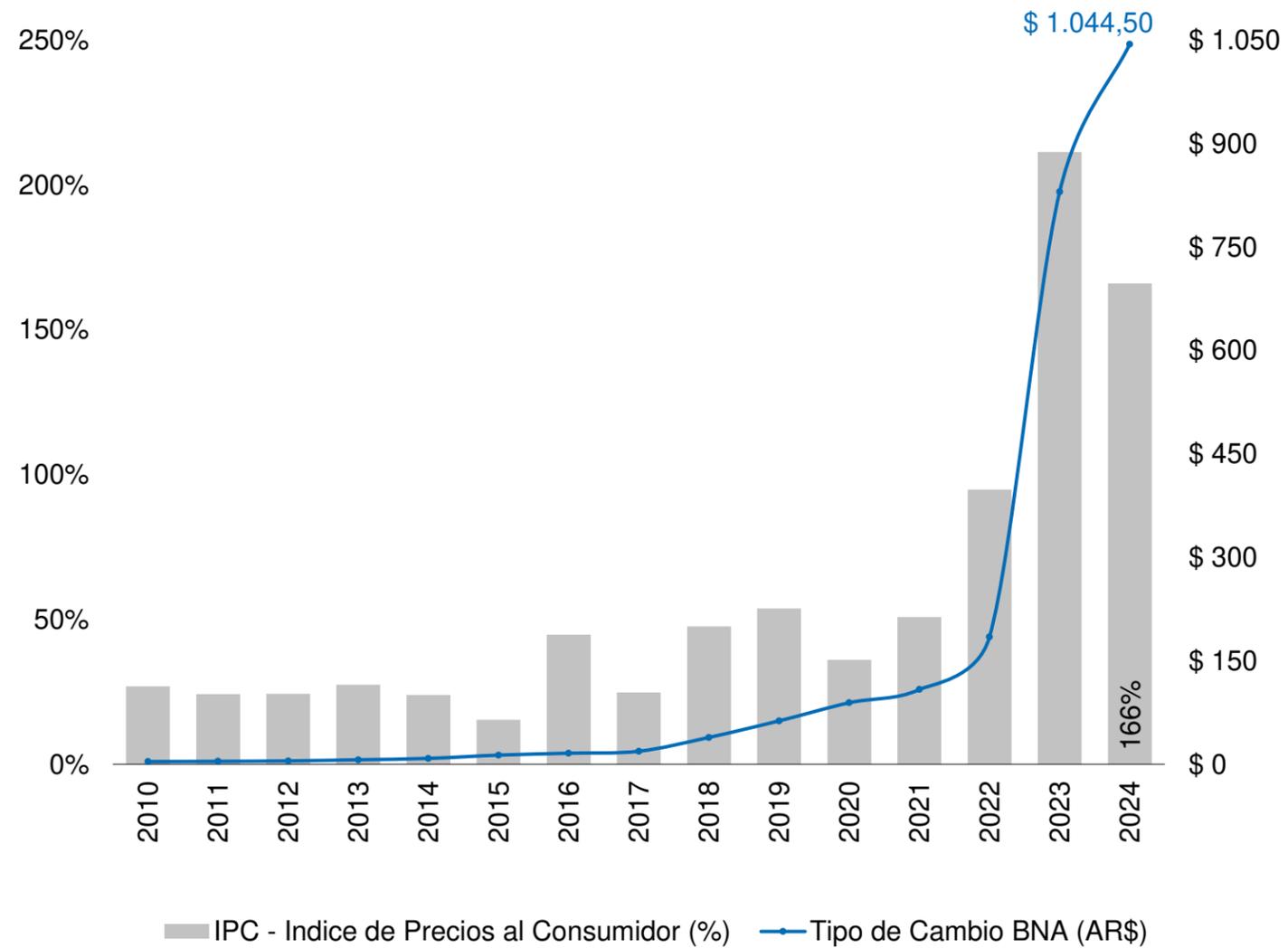
PBI a precios actuales per cápita MM US\$ 12.625

Moneda País ARS

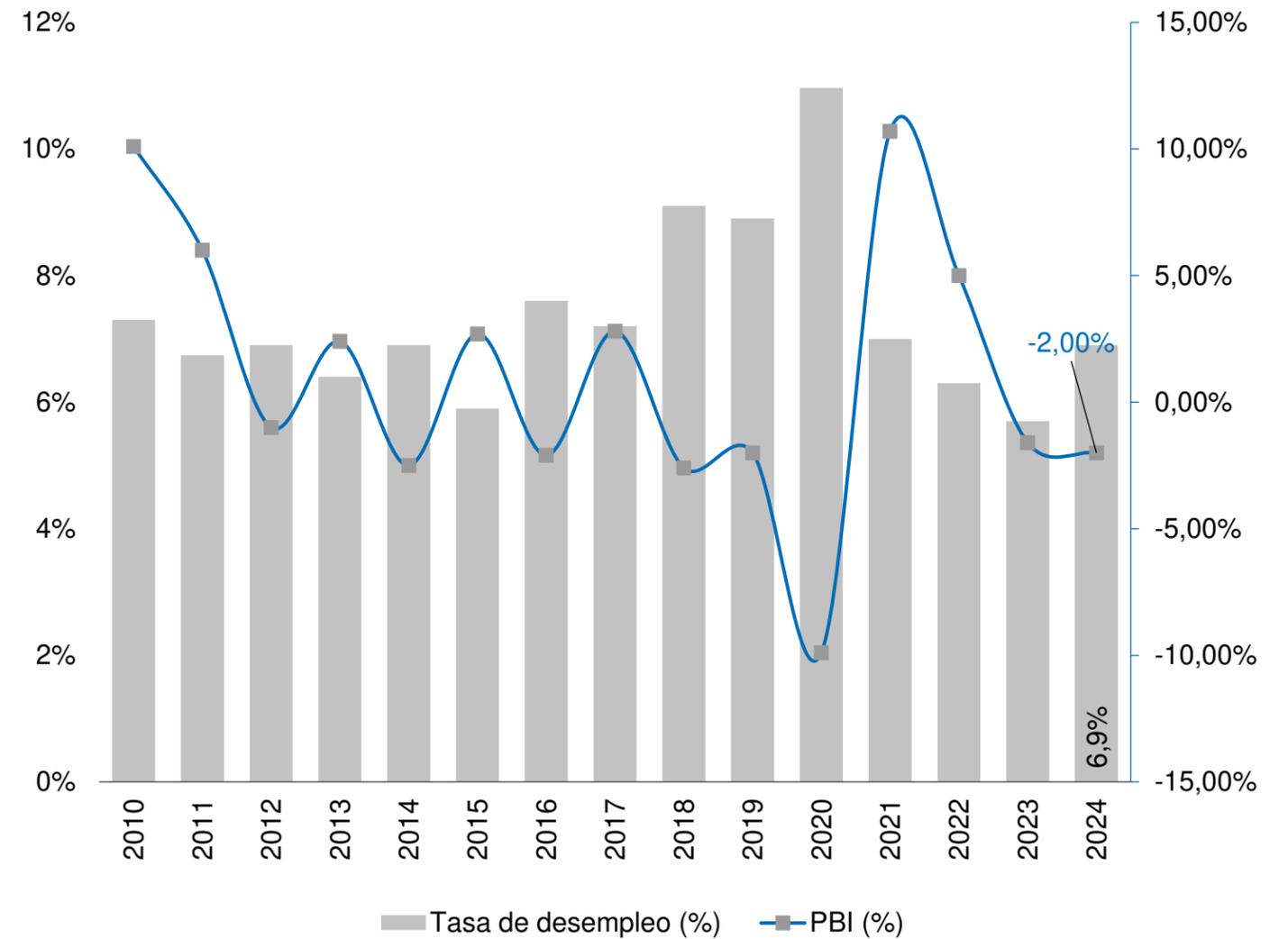
Tasa de desempleo 7,6 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



PBI: Variación Porcentual Interanual 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.

*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](mailto:awinokur@ngbacre.com.ar)

#### **Carolina Wundes**

*Research & Data Analytics Manager*

[cwundes@ngbacre.com.ar](mailto:cwundes@ngbacre.com.ar)

[nmrk.com.ar](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> rentables habilitados que hay en el mercado.

#### **Espacio Ocupado**

Total de m<sup>2</sup> que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

#### **Espacio Rentable**

Total de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.