

Mercado Industrial Buenos Aires

1T 2025



NEWMARK

Resumen del Mercado

1T 2025

Situación 1T 2025

Construcción anticipada, rentas en descenso y el auge del modelo híbrido: así se redefine el mercado industrial

El mercado industrial de Buenos Aires está atravesando un punto de inflexión. Lejos de los valores récord del año pasado, el primer trimestre de 2025 refleja una baja en el **valor de renta pedido, que se ubicó en 6,9 USD/m²/mes**. Este ajuste responde a un cambio profundo en la lógica de desarrollo: **los proyectos especulativos conviven cada vez más con acuerdos personalizados del tipo *build to suit***, donde los inquilinos aseguran los espacios antes de su finalización.

Con **nuevo inventario relevado** que ya supera los 3,5 millones de m² y una vacancia en retroceso (4,9%), la presión sobre los precios surge de una nueva dinámica. Los **desarrolladores están construyendo sin contratos cerrados, pero con inquilinos potenciales que se comprometen a medida que avanza la obra**. Esta modalidad, que **ofrece flexibilidad y adaptabilidad**, gana terreno como modelo mixto de ocupación anticipada.

La absorción neta negativa de -7.200 m² no responde a falta de demanda, sino a los tiempos de este nuevo esquema: hay **metros en negociación, pero aún no formalizados**. En este contexto, el **desafío para los desarrolladores será establecer un piso rentable que funcione como referencia para el cierre de futuros contratos**, sin perder competitividad frente a un mercado en transformación.

Lo que se juega hoy no es solo la cantidad de superficie disponible, sino cómo, cuándo y bajo qué condiciones se alquila. Y en ese terreno, la planificación estratégica será tan importante como el producto final.

Fuente: desarrollo propio Newmark Argentina

Principales Indicadores

	1T 2025	4T 2024	1T 2024	TENDENCIA
Inventario Total Rentable*	3.572.300* m²	1.883.455 m²	1.704.455 m²	↗
Vacancia	4,9 %	9,3 %	5,2 %	↘
Absorción Neta	-7.200²	34.000 m²	-41.900 m²	↘
Valor Promedio de Renta Pedido	6,9 USD BNA	7,9 USD BNA	8 USD BNA	↘
Superficie en construcción	227.000 m²	209.000 m²	182.200 m²	↗

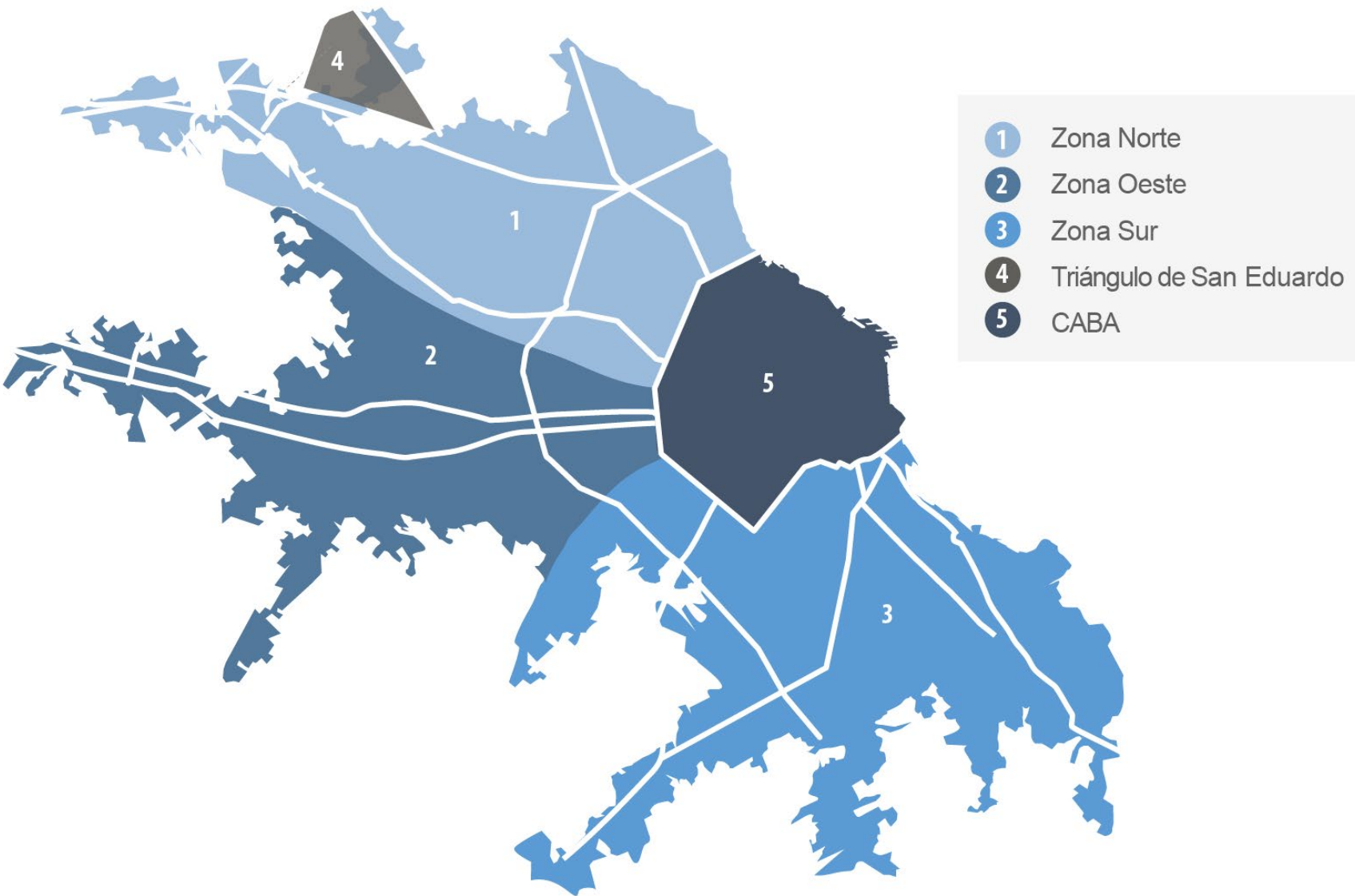
**Inventario Total Rentable Q1 2025: Incremento atribuible a actualización metodológica del relevamiento, sin incorporación de nuevos m² al stock.*

Economía

- La inflación interanual fue del 66,9 % en marzo de 2025, marcando una desaceleración frente a los picos del segundo semestre de 2024.
- La tasa de desempleo se ubicó en 5,7 % al cierre de 2024, con mejoras respecto al año anterior.
- El tipo de cambio oficial promedió ARS 1.053,50 por dólar, en un contexto de menor volatilidad y brecha cambiaria en retroceso.
- El reciente levantamiento del cepo cambiario en Argentina, acompañado por un nuevo acuerdo con el FMI y la implementación de un régimen de flotación dentro de bandas, genera expectativas sobre la evolución del tipo de cambio y su impacto en el mercado.

Fundamentos de mercado

- Salvo operaciones puntuales la demanda muestra mayor cautela y procesos de decisión más largos, con operaciones en negociación, pero sin concreción inmediata. Esta dinámica responde al nuevo esquema mixto de ocupación anticipada, que desacopla el momento de construcción del momento de absorción.
- La renta promedio descendió a 6,9 USD/m²/mes, en un contexto de redefinición del modelo de desarrollo: el *build to suit* anticipado gana terreno como mecanismo flexible de ocupación.
- Las zonas muestran comportamientos divergentes: Pilar-Fátima-Escobar absorbe nuevos espacios con valores más competitivos, y la Zona Sur avanza gradualmente hacia una etapa de recuperación.



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

Demanda

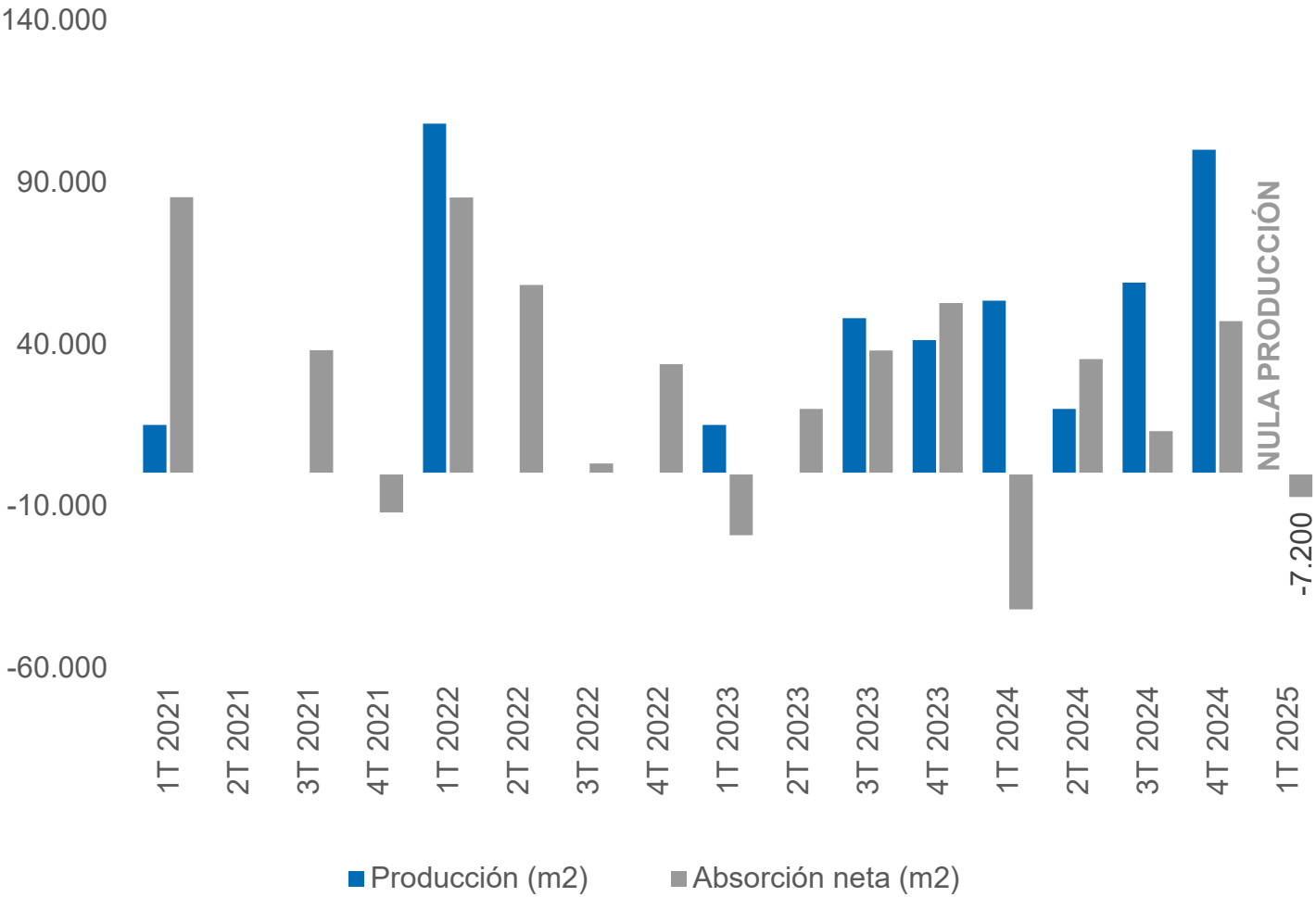
1T 2025

El 1T 2025 muestra un comportamiento dispar según zona. Mientras el **Triángulo San Eduardo se mantiene como núcleo premium con baja vacancia (1,9%)** y valores altos (7,83 USD/m²/mes), Escobar-Campana-Zarate enfrentan una sobreoferta momentánea, con la vacancia mas alta del mercado (19,1%), pero con la certeza que en el próximo trimestre se habrá modificado.

Pilar-Fátima destaca por su dinamismo, con 44.300 m² absorbidos y 100.000 m² en construcción, **aunque con valores de renta más bajos**. En paralelo, la Zona oeste y la Zona Sur muestran cierta estabilidad y algunas señales de recuperación.

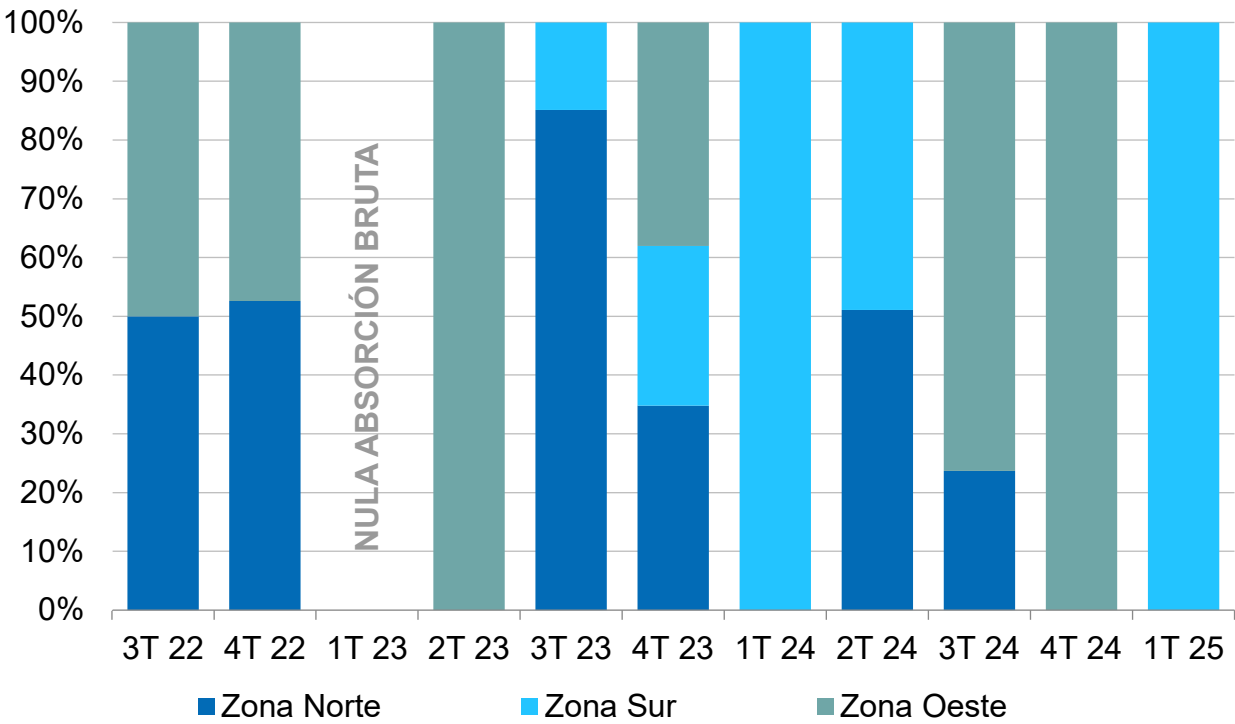
El **mercado se fragmenta entre zonas que corrigen excesos y otras que capitalizan nuevas oportunidades**, en un entorno de transición donde la absorción efectiva se encuentra en pleno proceso para compensar la expansión del inventario.

Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 1T 2025)



Absorción bruta trimestral por zonas

4T 2022 – 1T 2025



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

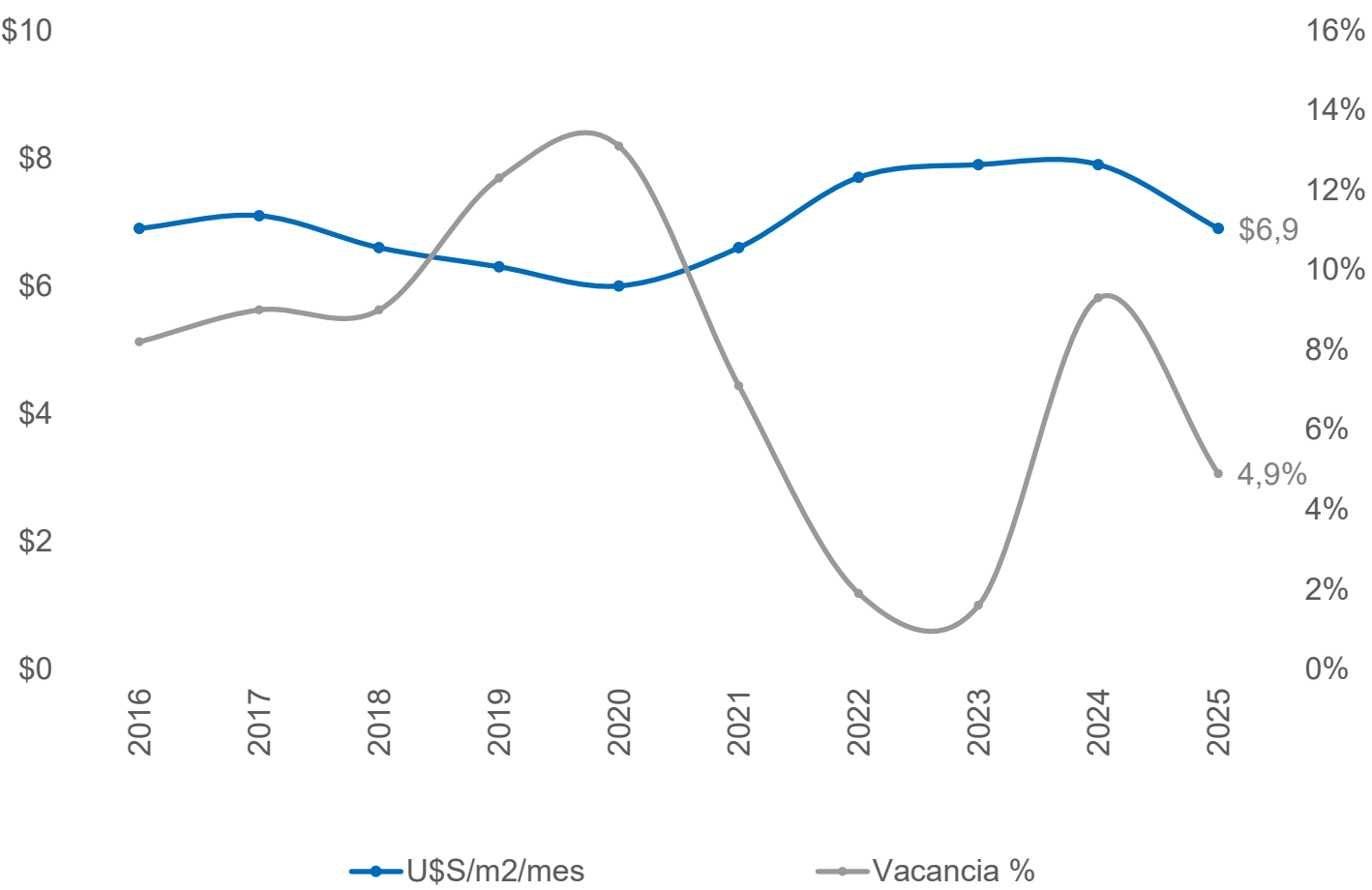
Oferta & Superficie Futura

1T 2025

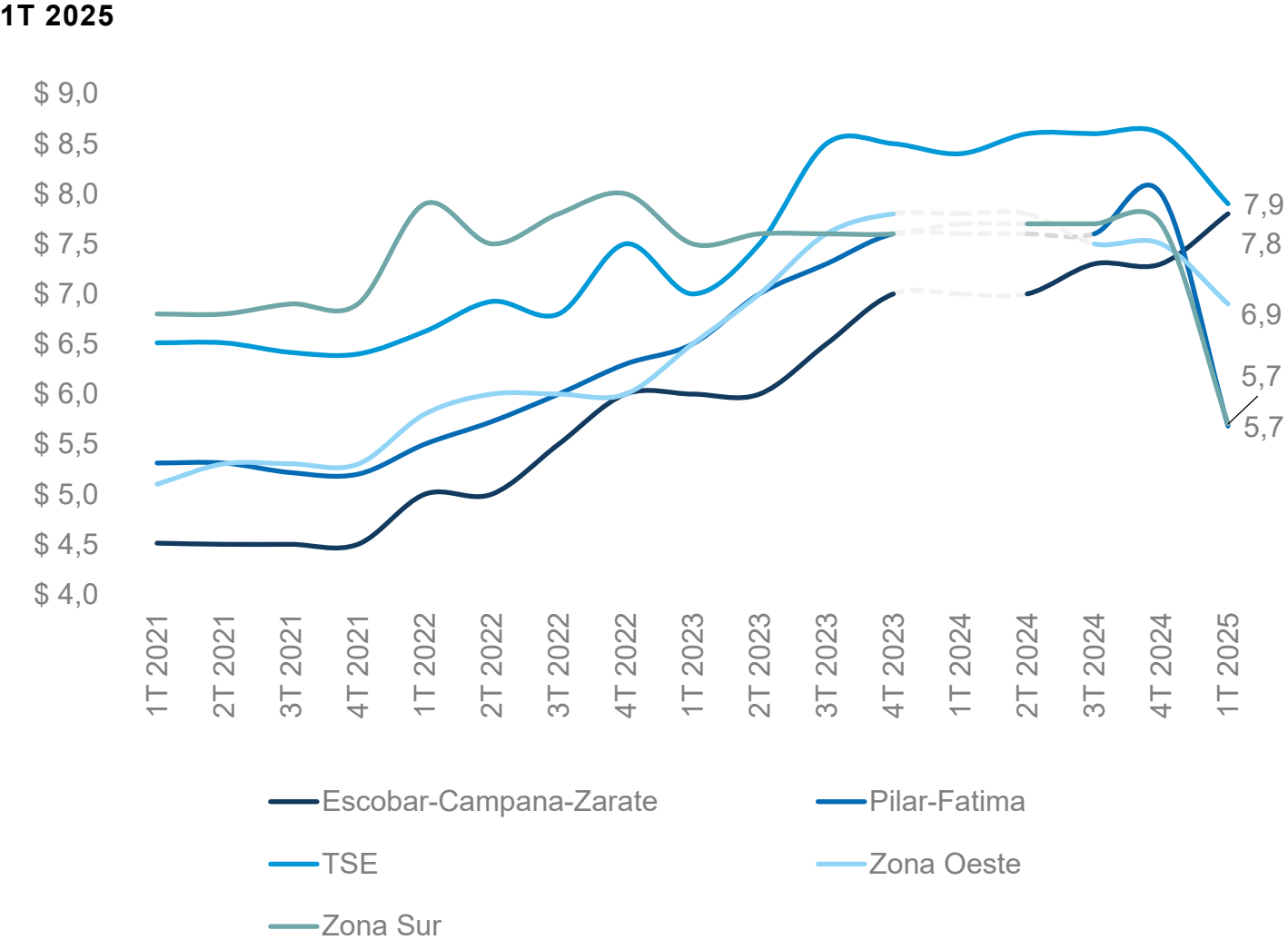
En el primer trimestre de 2025, la renta pedida promedio cayó a 6,9 USD/m²/mes, marcando un ajuste tras el pico alcanzado en 2024. Con **227.000 m² en construcción —liderados por Pilar-Fátima y Zona Oeste—**, el mercado sigue ampliando su inventario, pero con **mayor selectividad en la demanda**. La vacancia retrocedió al 4,9%, reflejando ocupaciones previas a la entrega y el avance de esquemas tipo *build to suit*.

El diferencial de rentas se acentúa: Triángulo San Eduardo lidera con precios por encima de 7,5 USD/m²/mes, mientras Zona Sur, Escobar-Campana-Zárate y Pilar-Fátima y zonas como Sur y Escobar se reacomodan buscando mayor estabilidad, en un entorno de sobreoferta.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 1T 2025)



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



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

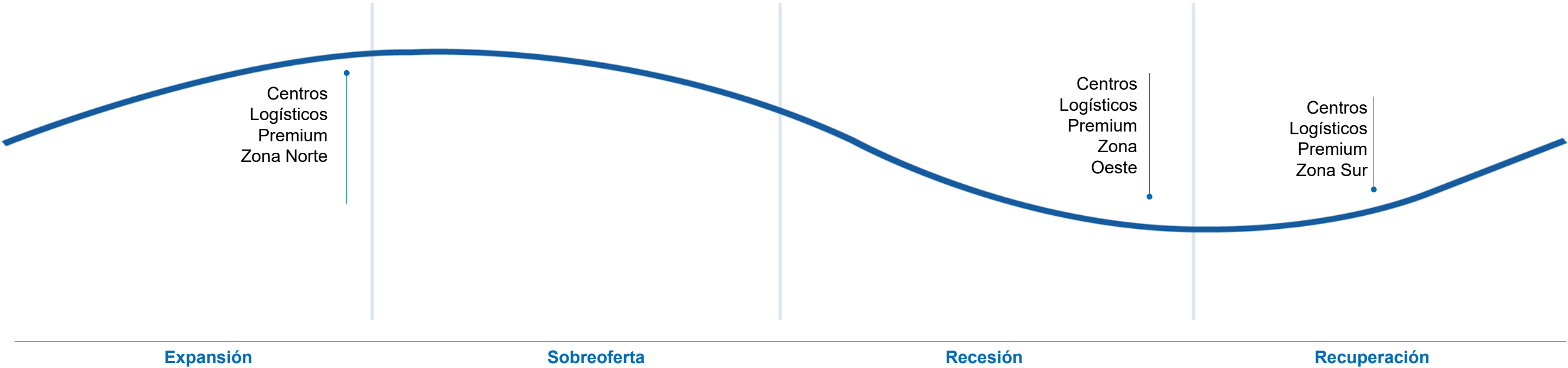
Datos y Tendencias

1T 2025

Estadísticas de mercado

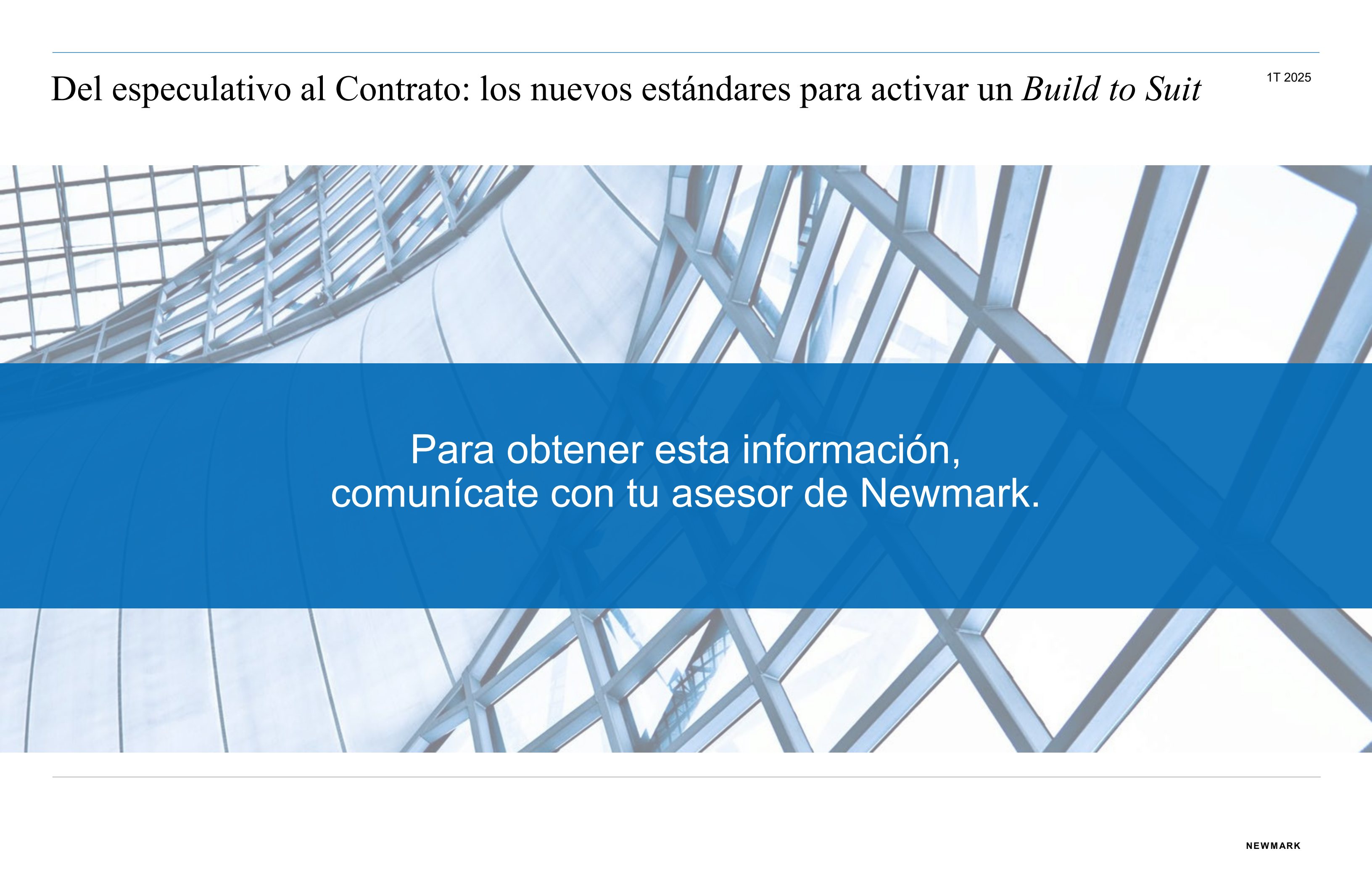
Subzona	Zona	Inventario Total (m²)	Vacancia Total (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m²)	Superficie en Construcción (m²)	Valor de Renta Pedido Promedio (USD BNA/m²/mes)
Escobar - Campana – Zárate	Norte	472.000	90.400	19,1 %	-58.000	16.000	7,80
Pilar – Fátima	Norte	560.300	27.100	4,8 %	44.300	100.000	5,68
Triángulo San Eduardo	Norte	1.280.00	24.000	1,9 %	-	13.000	7,90
Zona Oeste	Oeste	340.000	6.600	1,9 %	-	98.000	6,90
Zona Sur	Sur	920.000	26.500	2,9 %	6500	-	5,70
TOTAL		3.572.300	174.600	4,9%	-7.200	227.000	6,88

Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



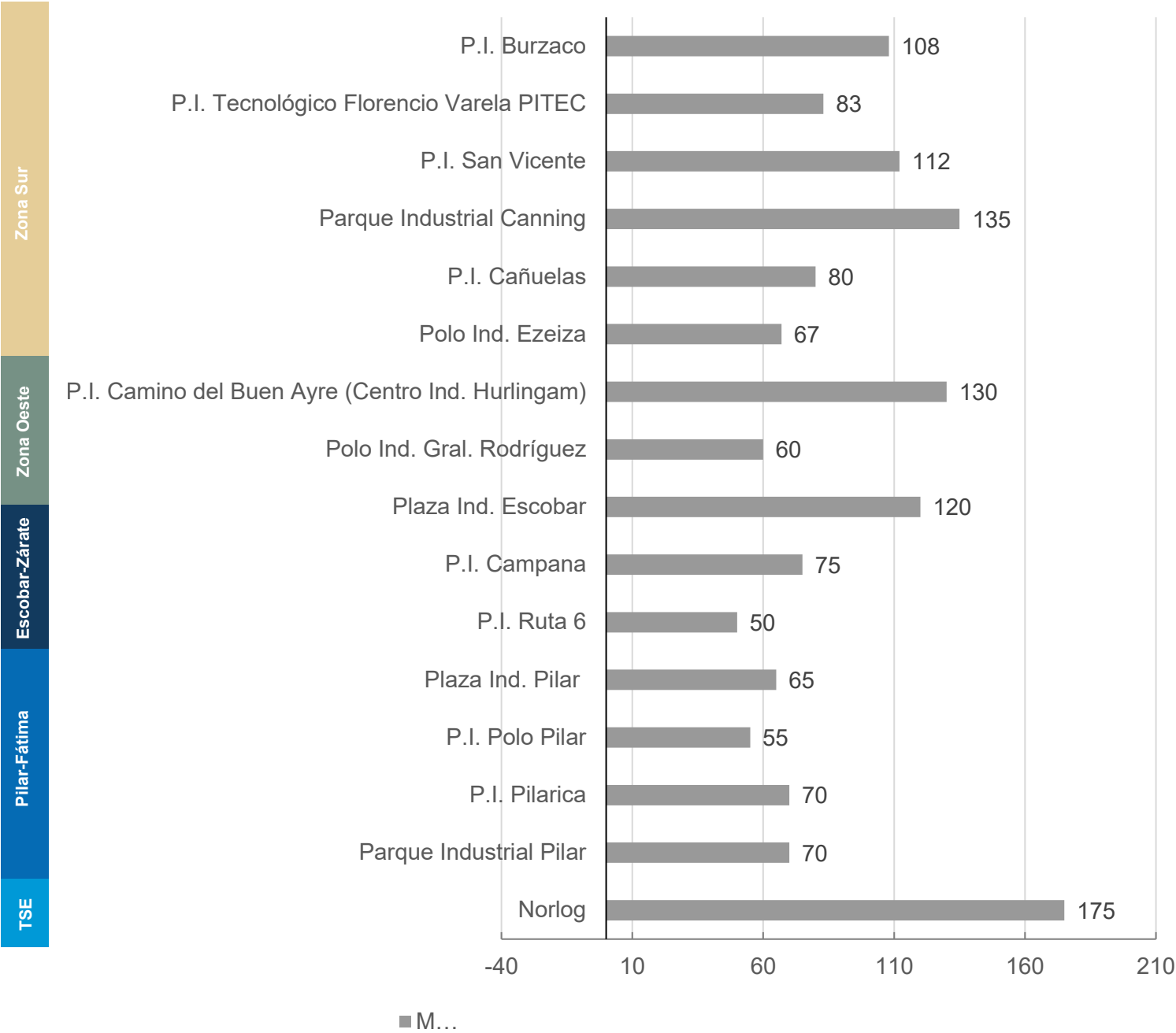
Del especulativo al Contrato: los nuevos estándares para activar un *Build to Suit*

1T 2025



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

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 Sur**, el **Parque Industrial Burzaco**, el **Parque Industrial Tecnológico Florencio Varela (PITEC)** y el **Parque Industrial San Vicente** ofrecen precios competitivos y buena disponibilidad, facilitando decisiones rápidas de instalación. También sobresalen el **Parque Industrial Cañuelas** y el **Polo Industrial Ezeiza**, por su cercanía a nodos logísticos clave.

En **Zona Oeste**, el **Parque Industrial Camino del Buen Ayre (Centro Industrial Hurlingham)** y el **Parque Industrial Canning** se posicionan como opciones de alto estándar, con buena conectividad y oferta consolidada. A ellos se suma el **Polo Industrial General Rodríguez**, que refuerza la solidez del corredor oeste.

En **Zona Norte**, los parques se agrupan en tres subzonas principales. En **Escobar-Campana-Zárate**, se destacan el **Plaza Industrial Escobar** y el **Parque Industrial Campana**, con fuerte dinamismo y precios atractivos. En el subgrupo **Pilar-Fátima**, el **Parque Industrial Pilar**, **Pilarica**, **Polo Pilar** y los parques de **Plaza Pilar** y **Ruta 6** ofrecen infraestructura adaptada a empresas en expansión, con una amplia gama de superficies disponibles. Finalmente, en el subgrupo **TSE (Tigre-San Fernando-Escobar)**, **Norlog** se consolida como una plataforma logística de última generación, diseñada para operadores de gran escala.

Este ecosistema de parques industriales refleja una propuesta variada, adaptable y en constante evolución, que permite a las empresas elegir entornos a medida según su estrategia operativa.

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Economía

Inflación (IPC): En marzo de 2025, el Índice de Precios al Consumidor registró un aumento mensual del 3,7 %, acumulando un 8,6 % en el primer trimestre y una variación interanual del 66,9 %.

Actividad Económica (EMAE): En febrero de 2025, la actividad económica creció un 5,7 % interanual, impulsada principalmente por los sectores de comercio y servicios.

Comercio Exterior: En marzo de 2025, se registró un superávit comercial de USD 323 millones, con exportaciones por USD 6.329 millones e importaciones por USD 6.006 millones.

Precios Mayoristas (IPIM): El índice de precios internos al por mayor subió un 1,5 % en marzo, mostrando una desaceleración frente a los meses previos.

Distribución del Ingreso: En el cuarto trimestre de 2024, el ingreso promedio per cápita fue de ARS 442.596, con una mediana de ARS 300.000, reflejando una alta dispersión en la distribución de ingresos.

Tipo de Cambio Oficial (promedio marzo 2025): ARS 1.053,50 por dólar, con una brecha en descenso respecto al mercado paralelo.

El reciente levantamiento del cepo cambiario en Argentina, acompañado por un nuevo acuerdo con el FMI y la implementación de un régimen de flotación dentro de bandas, marca un cambio significativo en el panorama económico. En el sector inmobiliario corporativo, esta apertura genera expectativas sobre la evolución del tipo de cambio y su impacto en decisiones de inversión, valorización de activos y acceso a financiamiento. A pesar de esto, persiste la cautela ante la volatilidad inicial y los desafíos macroeconómicos que aún enfrenta el país.

Fuente: INDEC, BCRA, CAC y desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

Ciudad CapitalBuenos Aires

Población (estimación 2024)47.067.641

Inflación (IPC) Interanual66,9 %

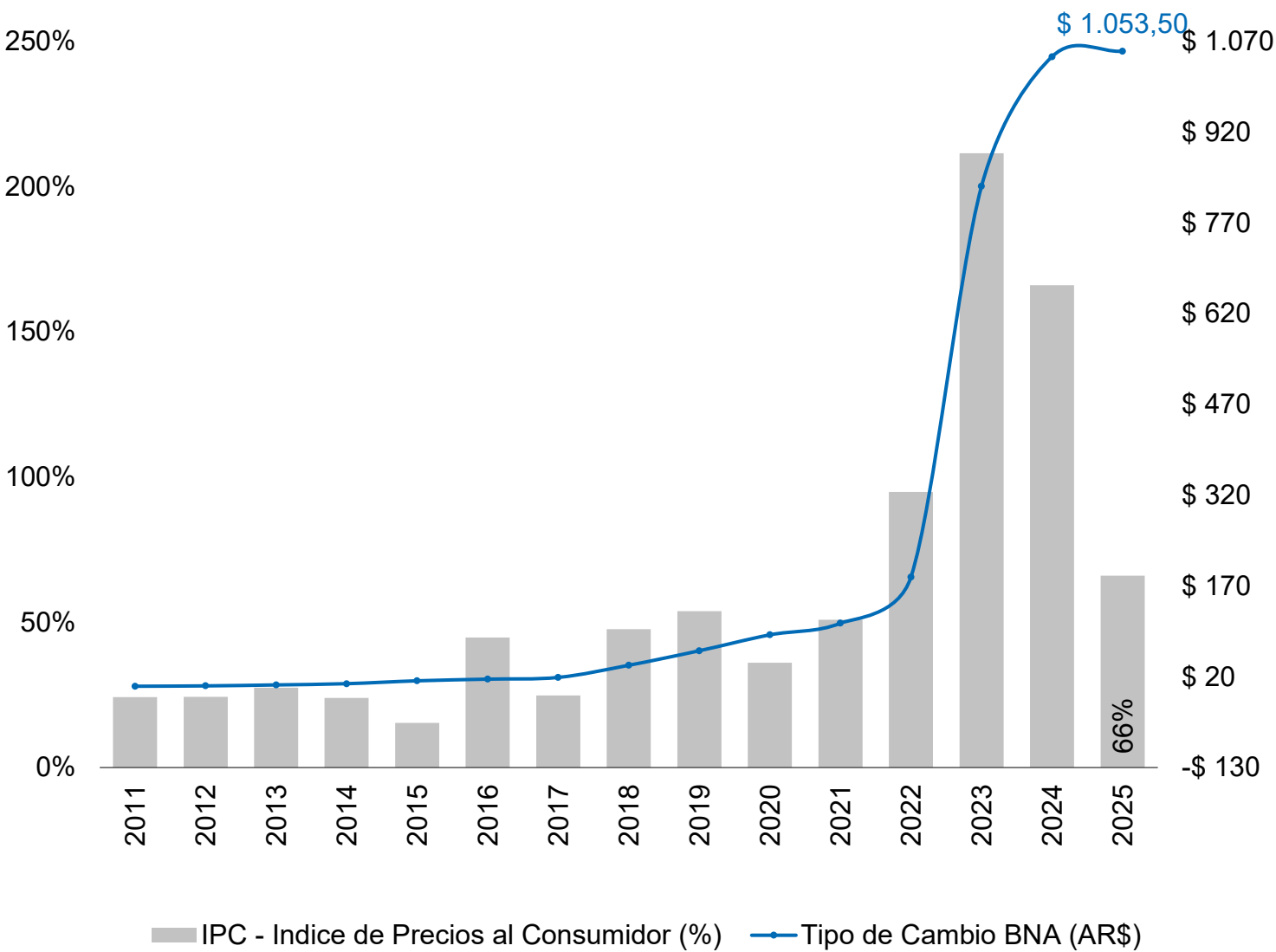
Producto Interno Bruto (PIB)
Variación Desestacionalizada1,4 %

Moneda PaísARS

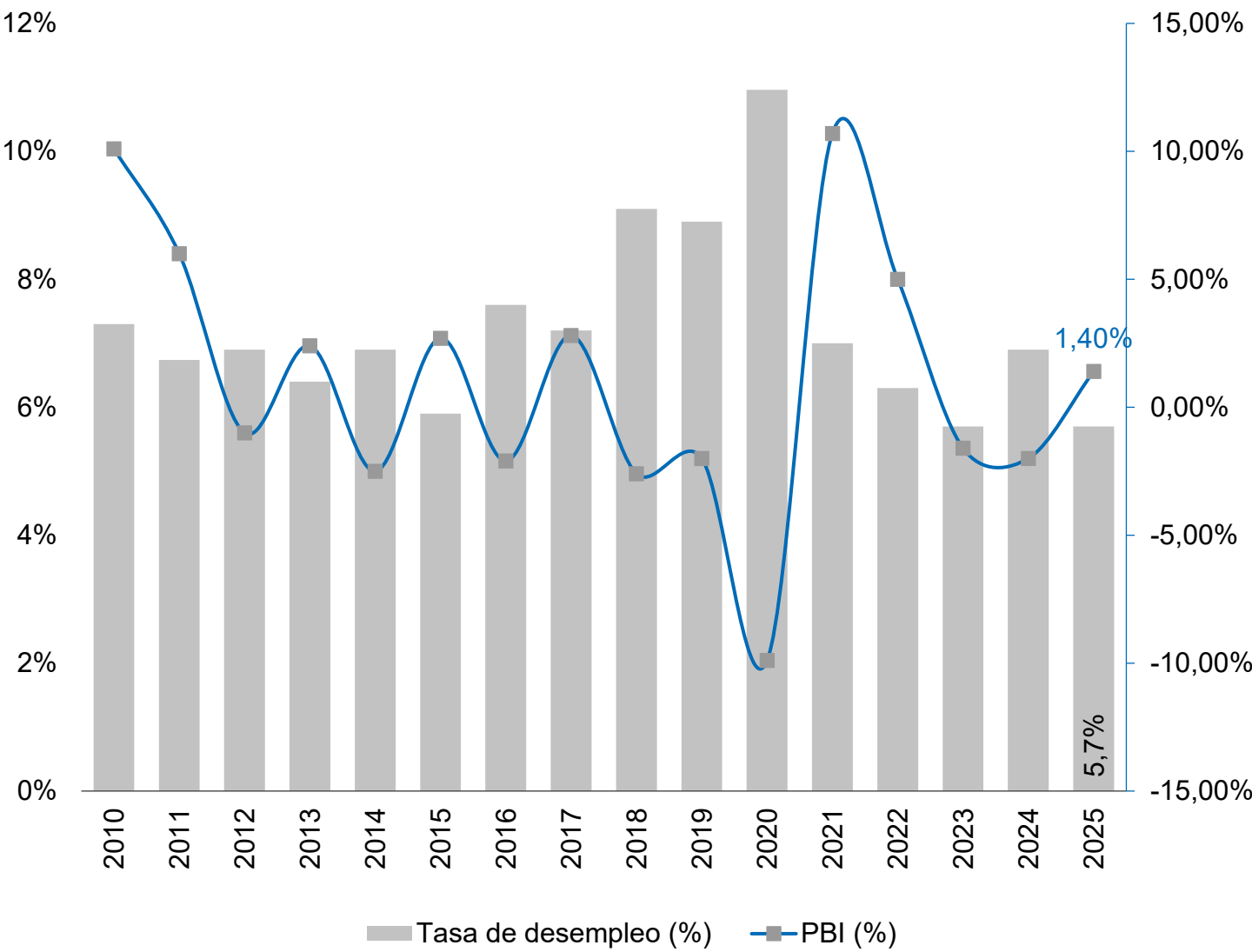
Tasa de desempleo5,7 %



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

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.