

Mercado Industrial Buenos Aires

2T 2025



Resumen del Mercado

2T 2025

Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una **inflación interanual de 43,5 %** (INDEC, mayo 2025) y **mayor estabilidad cambiaria** tras la implementación del nuevo régimen de flotación.
- El comercio exterior muestra una mejora respecto al año anterior, con crecimiento de exportaciones e importaciones, y un **superávit comercial acumulado al primer semestre de USD 1.860 millones** (Balanza Comercial, INDEC, junio 2025).
- El actual escenario macroeconómico presenta **mejores condiciones para la planificación financiera y las decisiones de inversión**, en un contexto de **menor volatilidad**.

Transacciones

- Durante el segundo trimestre del año se concretó una operación por **55.000 m²** en un parque industrial de Pilar, vinculada al sector de **logística**, bajo un contrato de largo plazo en un depósito de categoría **AAA**.
- Otra transacción relevante fue el alquiler de **33.000 m²** en el parque industrial de Escobar-Campana-Zárate, destinada a una empresa del rubro de **consumo masivo**, también en un espacio **AAA**.
- En total, la absorción bruta trimestral alcanzó los **121.500 m²**, impulsada, principalmente, por estas dos operaciones de gran escala.

Fundamentos de mercado

	2T 2025	1T 2025	2T 2024	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	3.612.903 m²	3.572.300* m²	1.704.455 m²	↗
Vacancia	3,2 %	4,9 %	5,2 %	↘
Absorción Neta	90.800 m²	-7.200 m²	-41.900 m²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	7,2 USD BNA	6,9 USD BNA	8 USD BNA	↗
Superficie en construcción	179.300 m²	227.000 m²	182.200 m²	↘

Perspectivas

- La superficie en construcción representa el **5,0 %** del inventario total (**179.300 m²** sobre **3.612.903 m²**), con la mayoría de los metros ya pre alquilados.
- La absorción bruta trimestral (**121.500 m²**) equivale al **67,8 %** del total en obra, lo que muestra una demanda activa por depósitos premium, especialmente en zonas consolidadas.
- Zona Norte** concentró el **98 %** de la absorción bruta, con dos transacciones de gran volumen en Pilar y Escobar. Si la demanda se mantiene, la escasa nueva oferta podría agotarse rápidamente.

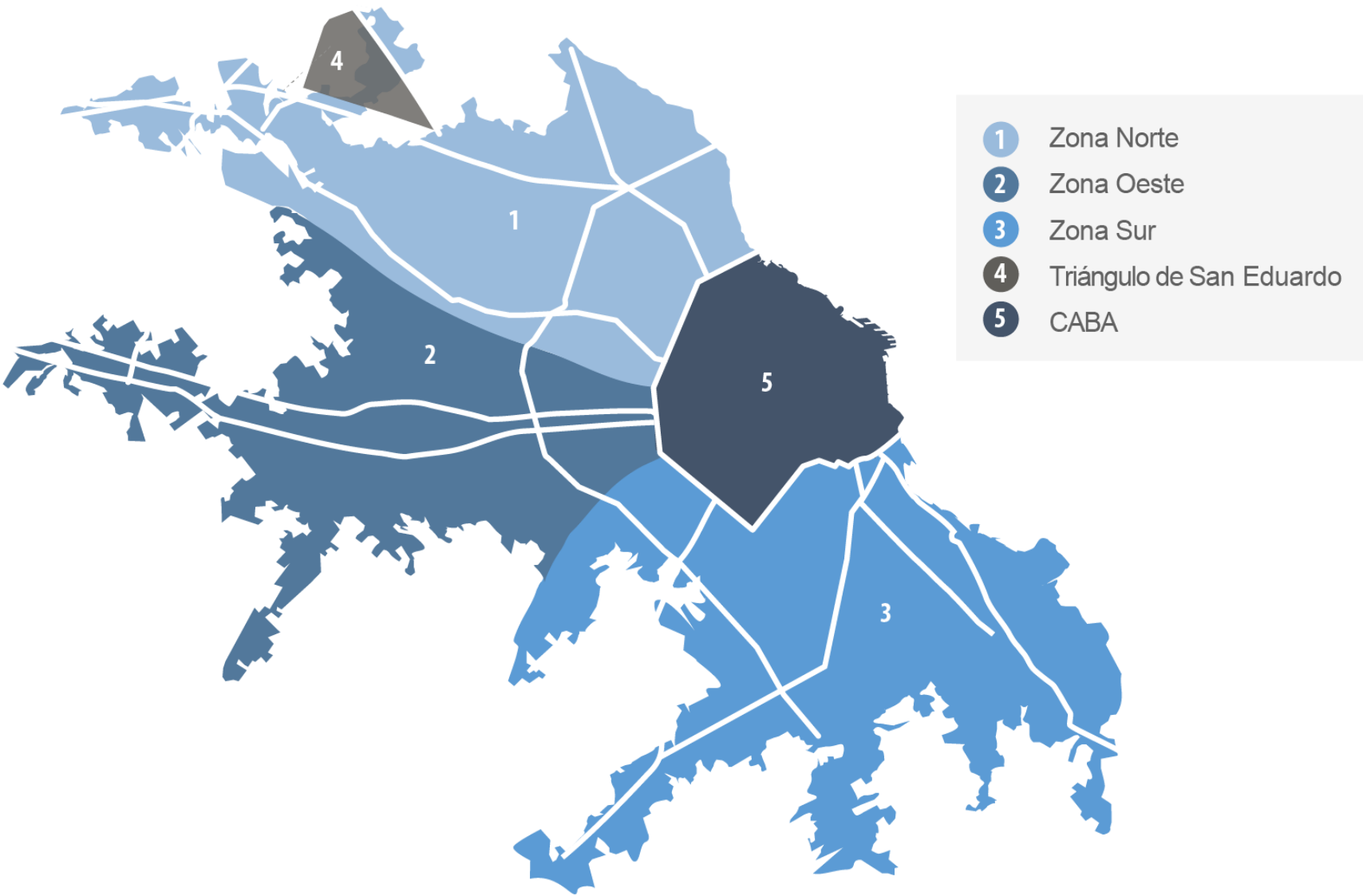
Baja en la vacancia y recuperación de la demanda: el mercado industrial inicia una nueva etapa

El mercado industrial registró un trimestre de elevada actividad, con una absorción neta de **90.800 m²**, revirtiendo la tendencia de baja colocación que había marcado períodos anteriores. La vacancia cayó con fuerza, pasando de **4,9 %** a **3,2 %** en solo tres meses, su nivel más bajo en los últimos años, impulsada por la concreción de operaciones de gran volumen en zonas clave como Pilar y Escobar-Campana-Zárate.

Este repunte se dio en un contexto donde, tras un ajuste de valores durante el trimestre previo, los precios de renta comenzaron a mostrar cierta estabilidad. Actualmente, el valor promedio se ubica en **7,2 USD/m²**, reflejando un mercado más equilibrado, donde la demanda activa permitió absorber buena parte del stock disponible.

Además, la superficie en construcción continúa reduciéndose y alcanzó los **179.300 m²**, con varios proyectos ya prealquilados antes de su finalización. Este fenómeno anticipa un escenario de menor oferta inmediata, mientras que los nuevos desarrollos que ingresen al mercado lo harán con precios más alineados a las condiciones actuales.

El mercado industrial entra así en una etapa de mayor estabilidad, con baja vacancia, demanda sostenida y un volumen acotado de nueva oferta en el corto plazo.



Contexto Económico

- **Inflación interanual:** 43,5 %, el registro más bajo desde marzo de 2021, con una desaceleración significativa (de +47,3 % en abril a +43,5 % en mayo).
- **Superávit comercial acumulado enero-mayo 2025:** USD 1.860 millones (Balanza Comercial INDEC, junio 2025).
- **Superávit de mayo 2025:** USD 608 millones, tras USD 1.894 millones en mayo de 2024.
- **Exportaciones enero-mayo 2025:** USD 32.467 millones (+2,6 % interanual), con importaciones por USD 30.584 millones (+34,3 % interanual).

Implicancias Clave

- La desaceleración de la inflación, junto con un saldo comercial positivo sostenido, refuerzan una base macroeconómica más equilibrada.
- La mayor estabilidad cambiaria, tras la implementación del régimen de flotación, ha reducido la volatilidad de precios en dólares en las transacciones inmobiliarias. Esto facilita la planificación de inversiones en pesos y la valorización de activos estratégicos.
- El panorama interanual muestra una economía con menor volatilidad y mejor desempeño externo, creando un contexto más predecible para decisiones de inversión corporativa de mediano y largo plazo.

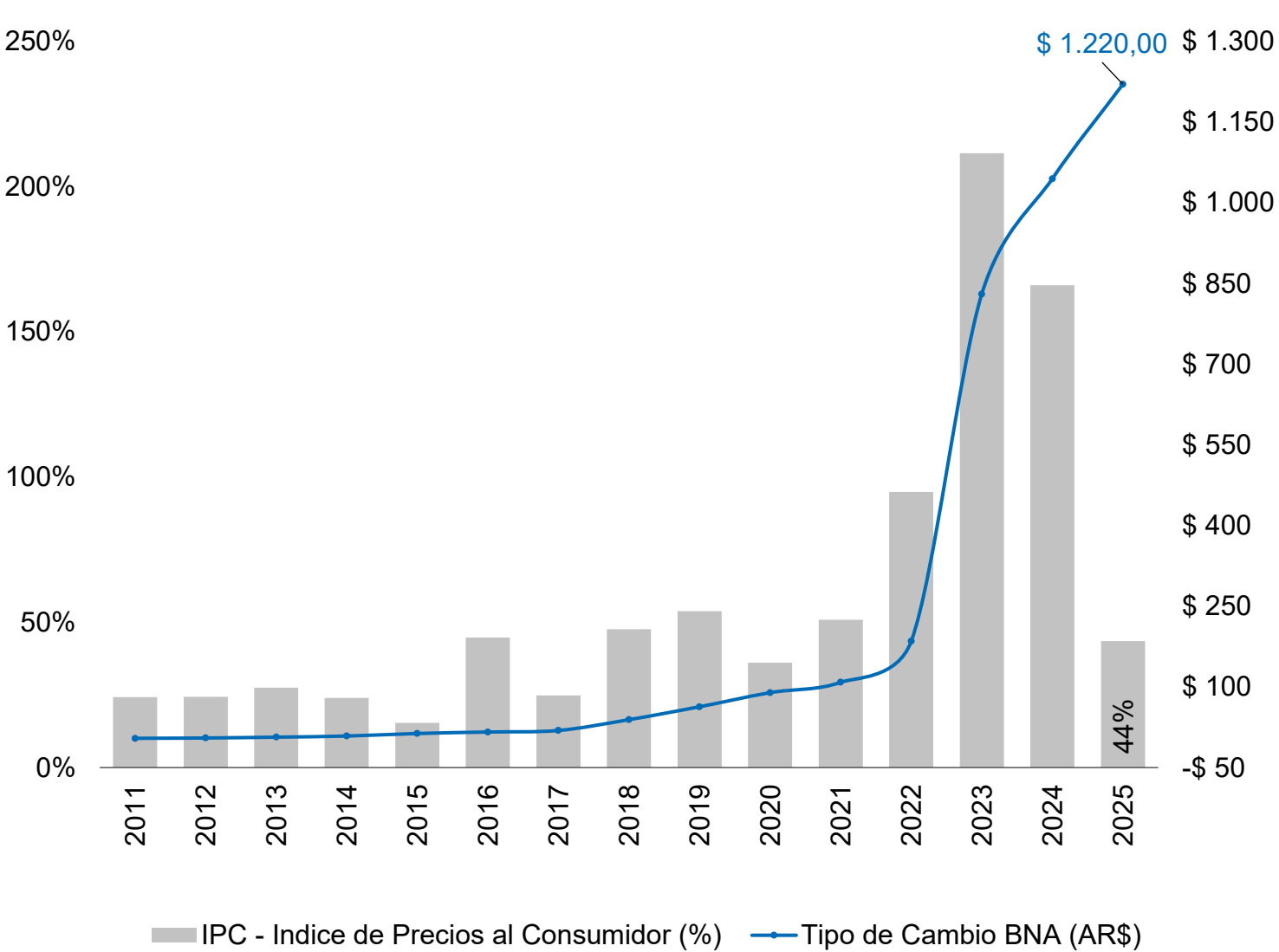
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

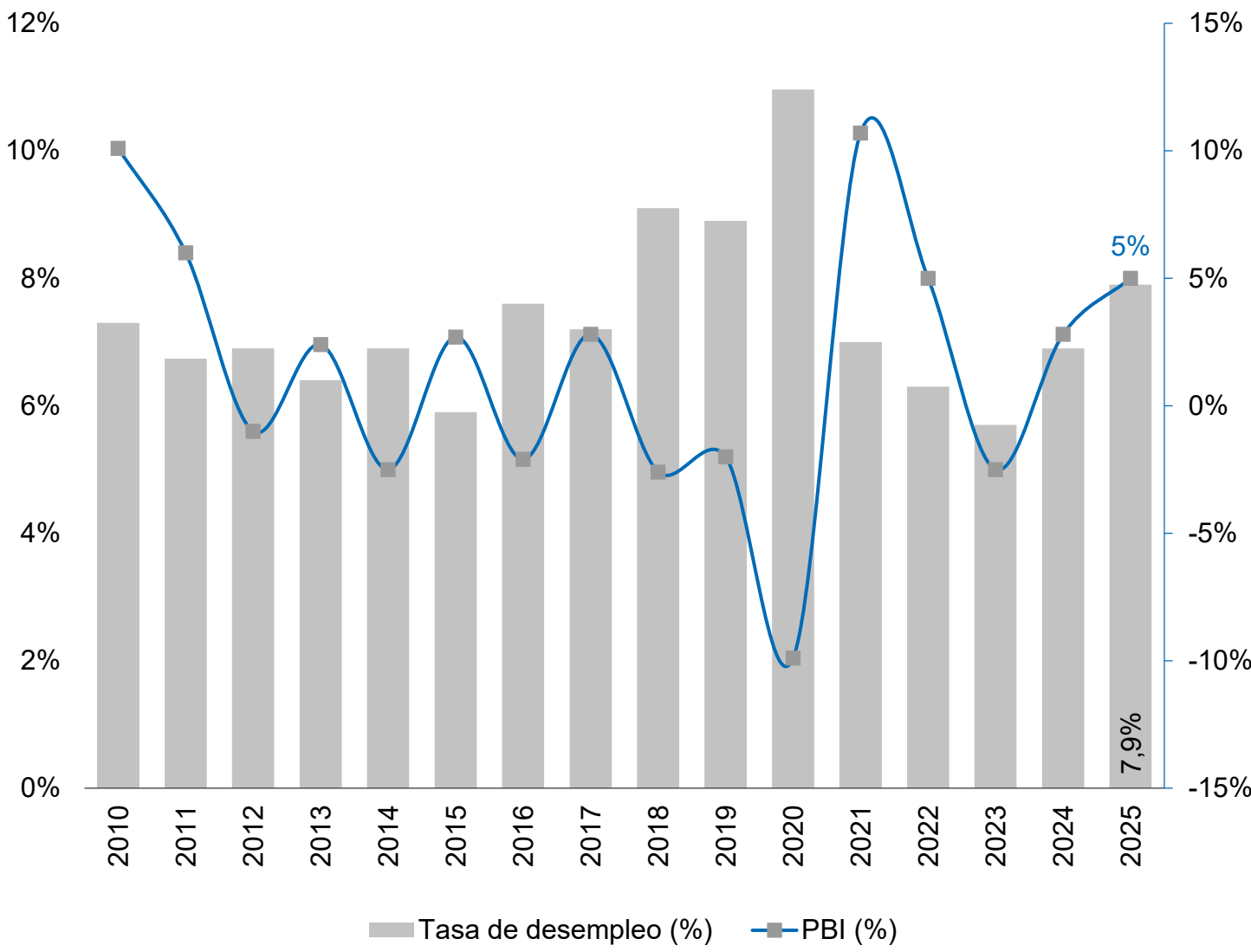
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	43,5 %
PIB total nominal 2024	USD 633.270M
PIB per cápita 2024	USD 13.712
PIB variación interanual	5 %
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,9 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



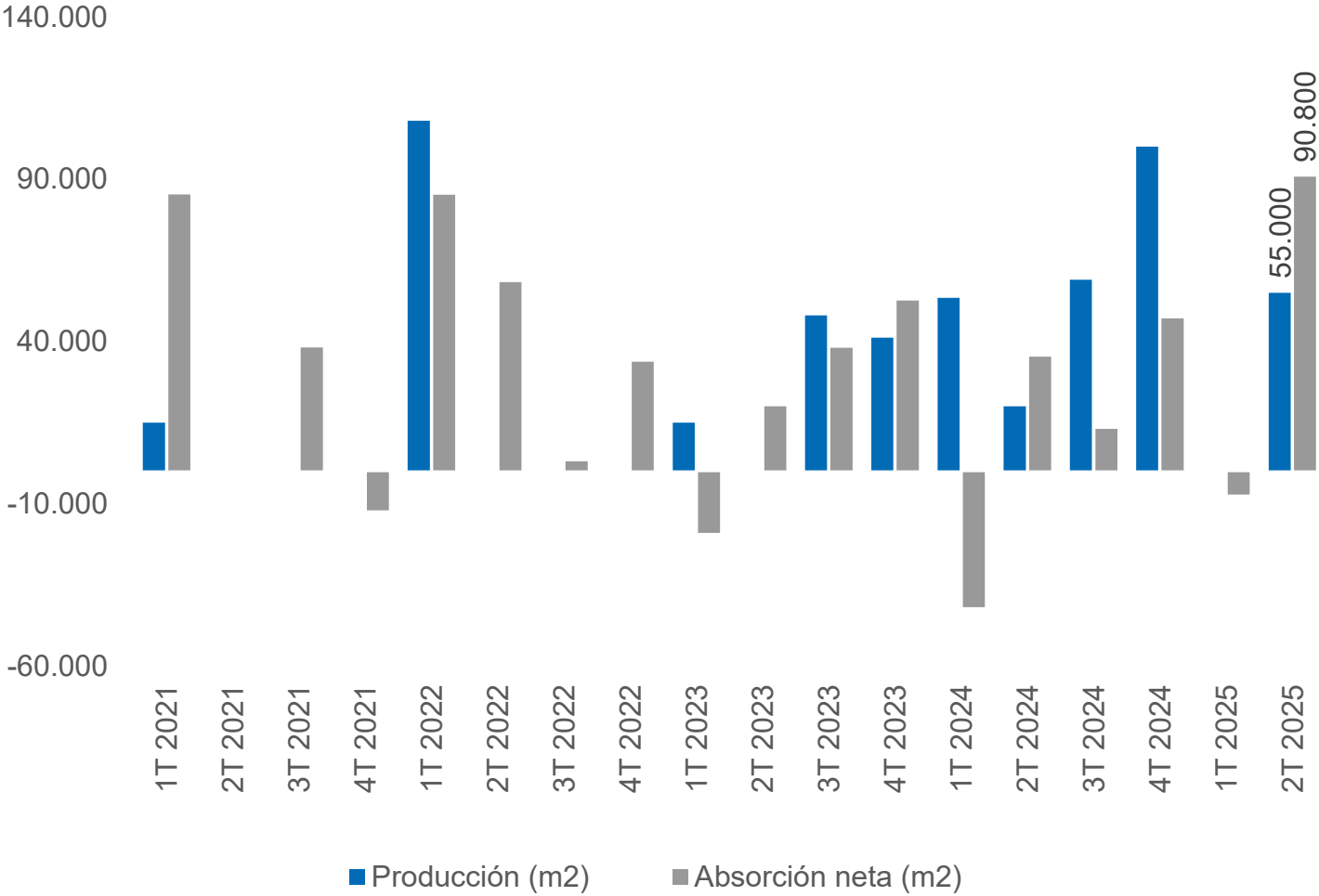
PBI: Variación Porcentual Interanual vs Tasa de desempleo (%)



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.

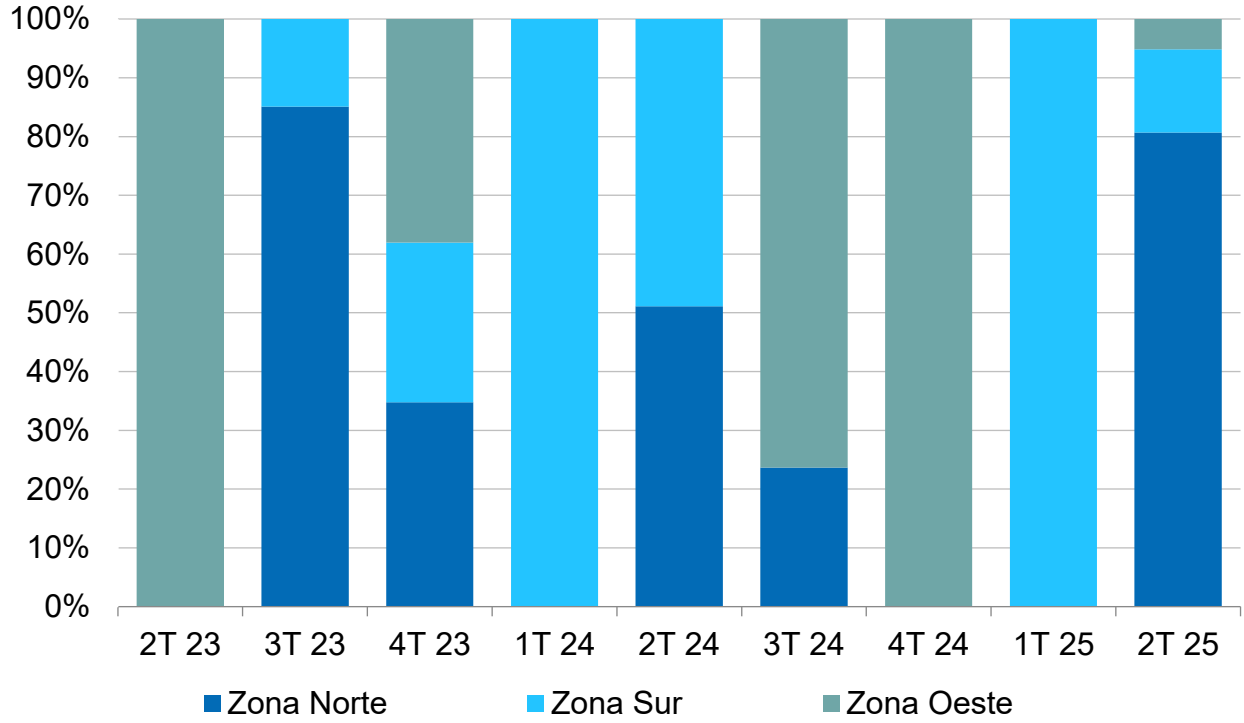
Comportamiento fragmentado entre zonas y señales de transición en la demanda industrial: El mercado industrial muestra dinámicas diferenciadas según la región, con algunas zonas consolidándose como polos premium de baja vacancia y alta ocupación, mientras que otras atraviesan procesos de ajuste frente al exceso de oferta. La absorción neta se mantiene activa en los principales corredores, donde la demanda efectiva continúa absorbiendo nuevos espacios, incluso en un contexto de mayor selectividad. Los datos del trimestre reflejan esta transición: mientras algunas zonas mantienen ritmos sostenidos de colocación, otras corrigen los desequilibrios acumulados. El mercado sigue en proceso de adaptación, con absorciones que acompañan el avance de nuevos desarrollos.

Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 2T 2025)



Absorción bruta trimestral por zonas

2T 2023 – 2T 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

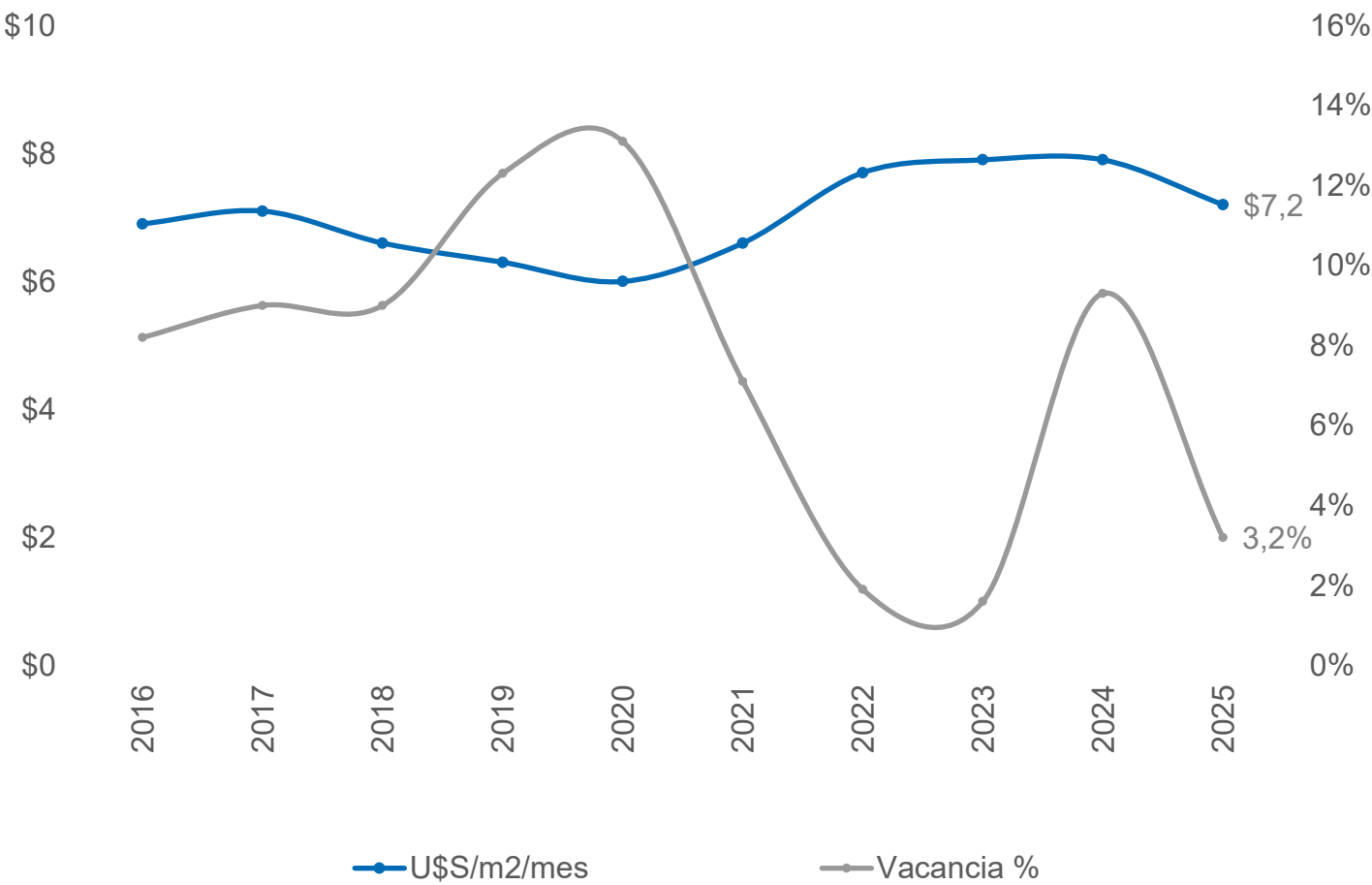
Oferta & Superficie Futura

2T 2025

Ajuste de valores y caída de vacancia: el mercado industrial ingresa en una fase de estabilización gradual: Tras varios trimestres de ajustes, el mercado comienza a mostrar señales de mayor equilibrio entre la oferta y la demanda. La baja de la vacancia a niveles mínimos y la recuperación paulatina de los valores de renta sugieren un escenario más estable, donde las decisiones de ocupación se tornan más selectivas y el mercado responde de manera más moderada a los cambios de precio.

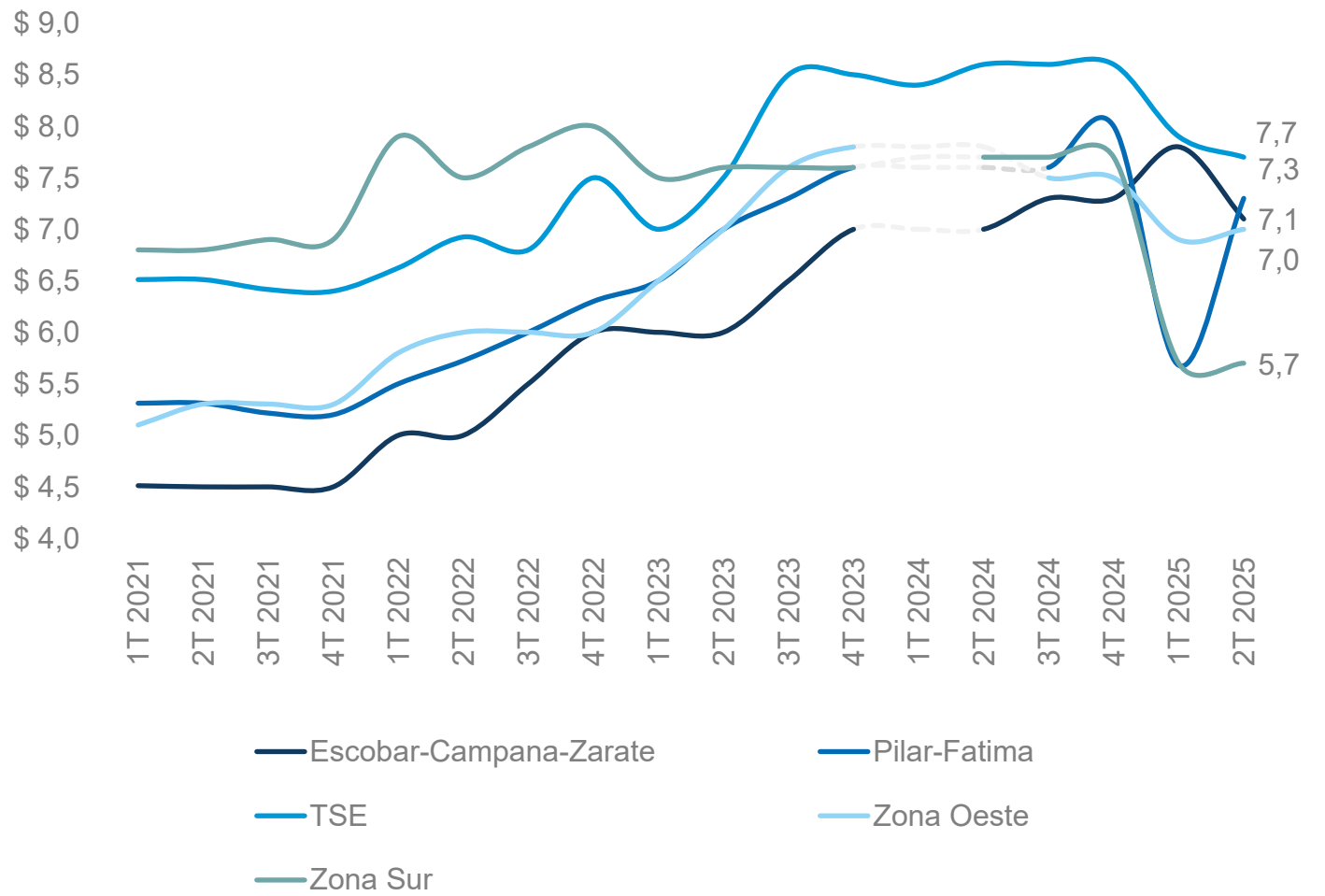
El diferencial entre zonas sigue siendo marcado, con submercados como Triángulo San Eduardo liderando en niveles de renta, mientras que otras áreas aún atraviesan un proceso de ajuste en busca de mayor competitividad.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 2T 2025)



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

2T 2025



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

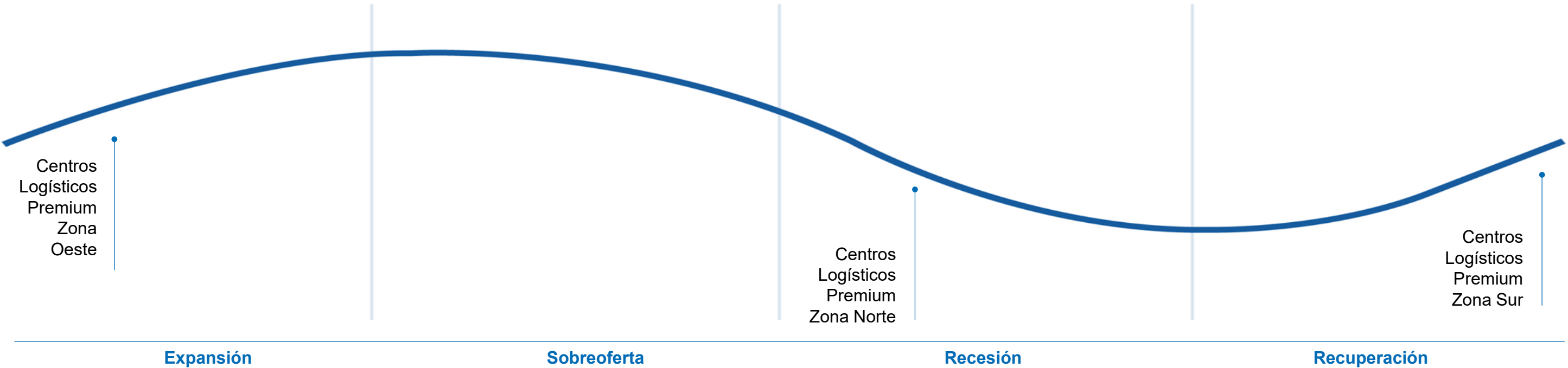
Datos y Tendencias

2T 2025

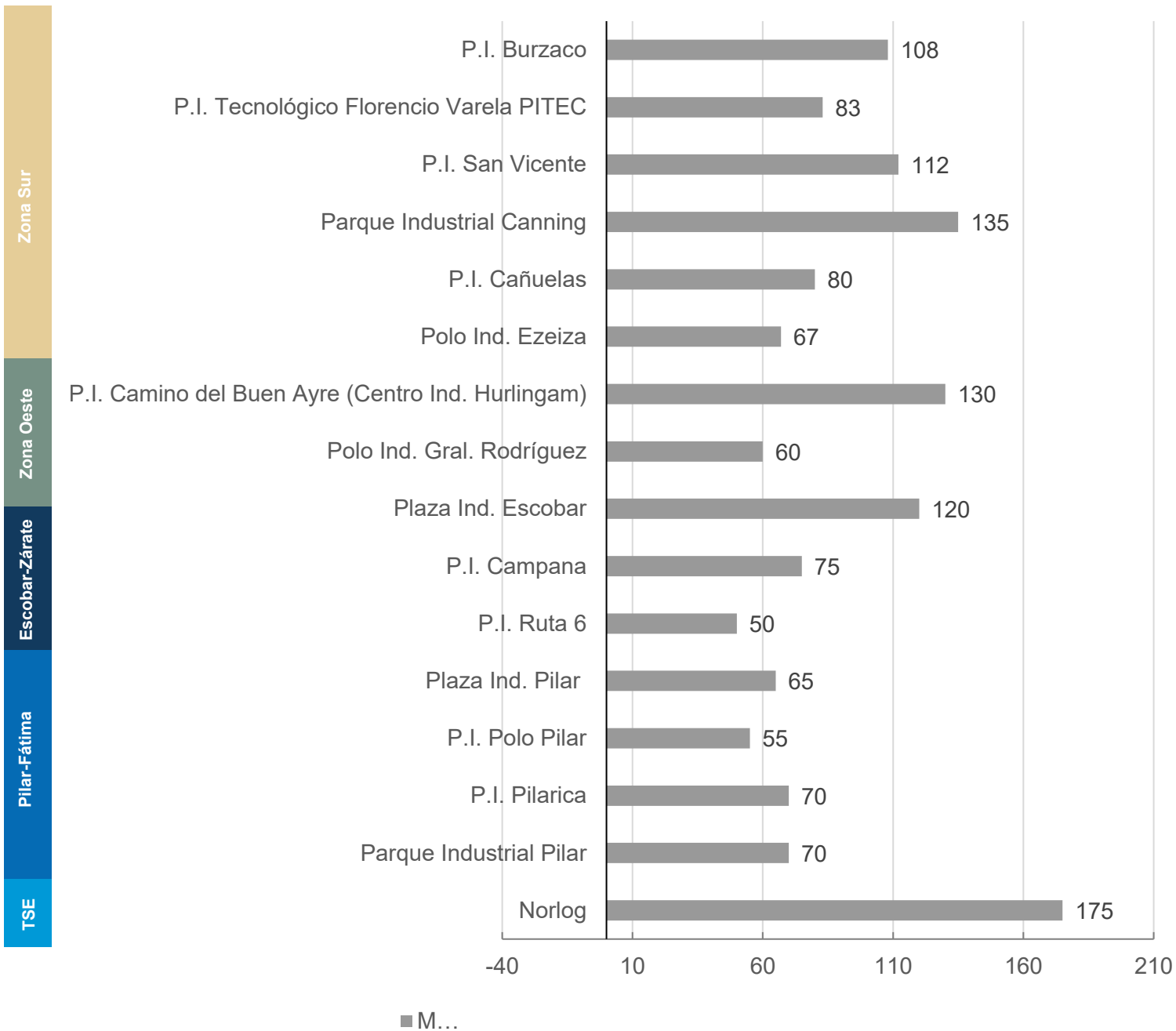
Estadísticas de mercado

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/mes/m²)
Escobar - Campana – Zárate	Norte	611.959	33.400	5,5%	42.300	53.300	7,3
Pilar – Fátima	Norte	468.647	48.000	10,2%	43.000	15.000	7,1
Triángulo San Eduardo	Norte	1.272.018	25.700	2,0%	-18.000	11.000	7,7
Zona Oeste	Oeste	334.479	0	0%	6.300	100.000	7
Zona Sur	Sur	925.800	8.421	0,9%	17.200	0	5,7
TOTAL		3.612.903	115.521	3,2%	90.800	179.300	7,2

Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



Precios de venta pedido (USD/m²).



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

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.

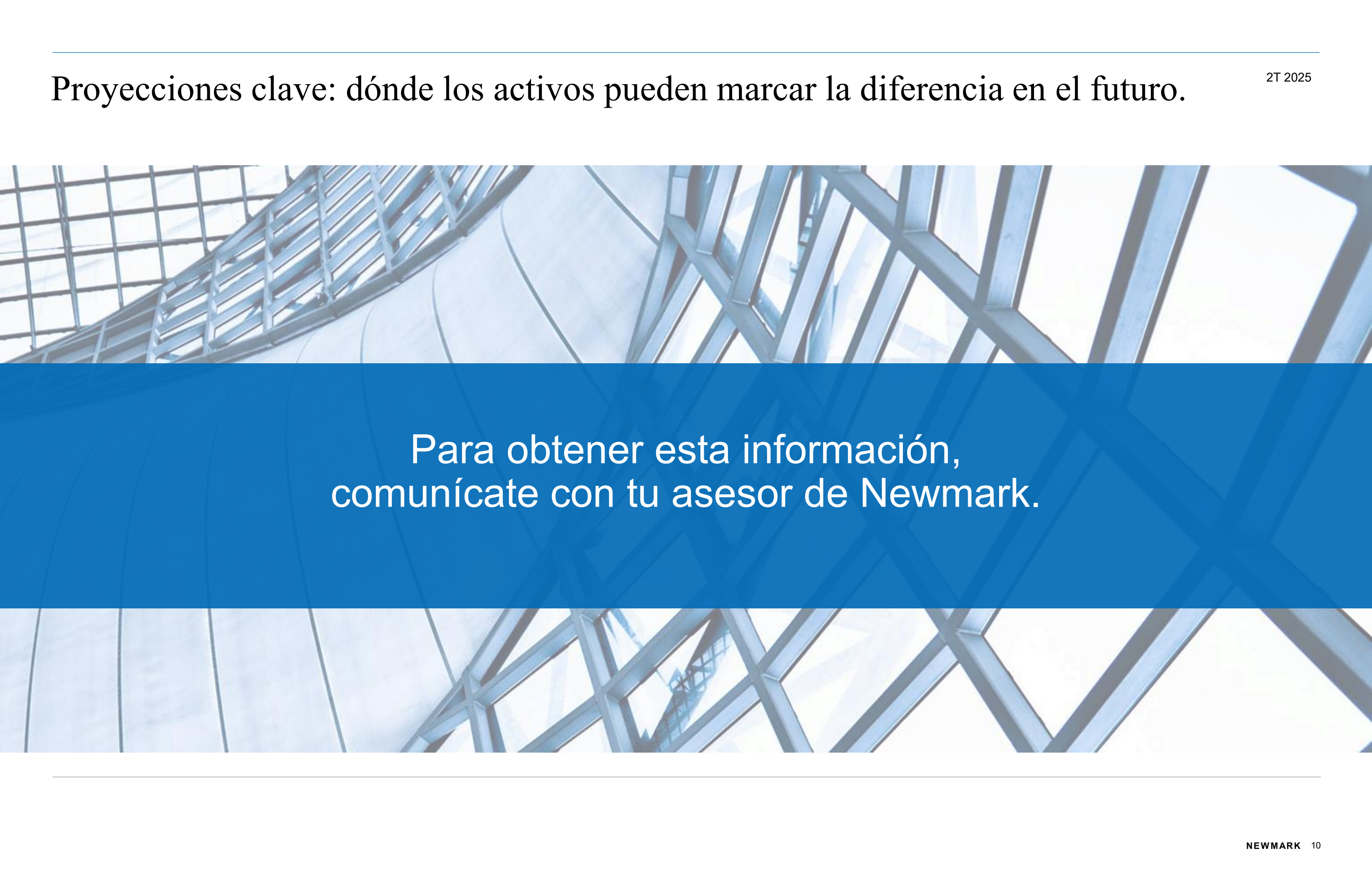
En **Zona Oeste**, el **Parque Industrial Camino del Buen Ayre (Centro Industrial Hurlingham)** y el **Parque Industrial Canning** se posicionan como opciones de alto estándar, con buena conectividad y oferta consolidada. A ellos se suma el **Polo Industrial General Rodríguez**, que refuerza la solidez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

Proyecciones clave: dónde los activos pueden marcar la diferencia en el futuro.

2T 2025



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

Para mayor información:

Headquarters

Maipú 1300, 6° Piso
C1006ACT, CABA, Argentina
t +54-11-4311-9500

Alejandro Winokur

Socio

awinokur@ngbacre.com.ar

Fernando Novoa

Socio

fnovoa@ngbacre.com.ar

Domingo Speranza

Socio

dsperanza@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.