

Mercado Industrial Buenos Aires

3T 2025



 Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una inflación interanual del **33,6 % (INDEC, agosto 2025)** y **mayor estabilidad cambiaria** tras la implementación del nuevo régimen de flotación.
- El comercio exterior continúa mostrando un desempeño positivo, con crecimiento tanto en exportaciones como en importaciones, y un **superávit comercial acumulado de USD 3.750 millones** al primer semestre (INDEC, junio 2025).
- En un contexto de **elecciones legislativas**, el mercado adopta una **posición de cautela**, a la espera de definiciones políticas que confirmen la continuidad de la actual orientación económica. Esta situación mantiene una baja exposición al riesgo y posterga decisiones de inversión de largo plazo.

 Transacciones

- Durante el trimestre no se registraron operaciones de gran escala, sino una **sumatoria de pequeñas ocupaciones y desocupaciones** que reflejan un mercado en movimiento, pero sin transacciones relevantes individuales.
- Uno de los mayores movimientos del trimestre fue **una liberación de 13.200 m²**.
- La **absorción bruta trimestral alcanzó aproximadamente 98.000 m²**, concentrada mayormente en la **Zona Norte**, que continúa siendo el eje de la demanda por espacios logísticos premium, especialmente en Pilar y Escobar.
- En paralelo, la **Zona Sur** mantuvo niveles moderados de actividad, **Zona Oeste** registró un leve crecimiento impulsado por ocupaciones de menor escala.

 Fundamentos de mercado

	3T 2025	2T 2025	3T 2024	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	3.612.903 m²	3.612.903 m²	1.783.455 m²	=
Vacancia	4,4 %	3,2 %	5,6 %	↗
Absorción Neta	-43.900 m²	90.800 m²	13.100 m²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	7,1 USD BNA	7,2 USD BNA	7,6 USD BNA	↘
Superficie en construcción	179.300 m²	179.300 m²	148.500 m²	=

 Perspectivas

- La **absorción bruta del trimestre (121.500 m²)** representó cerca del **67 % del total en obra**, consolidando la preferencia por **depósitos AAA** en zonas consolidadas.
- **Zona Norte** concentró el **98 % de la absorción bruta**, impulsada por operaciones de gran volumen en **Pilar y Escobar**, mientras que la **Zona Sur** mostró estabilidad y la **Zona Oeste** continúa con una oferta abundante.
- Si la demanda actual se sostiene, la **nueva superficie disponible podría agotarse rápidamente**, especialmente en los corredores logísticos más consolidados.

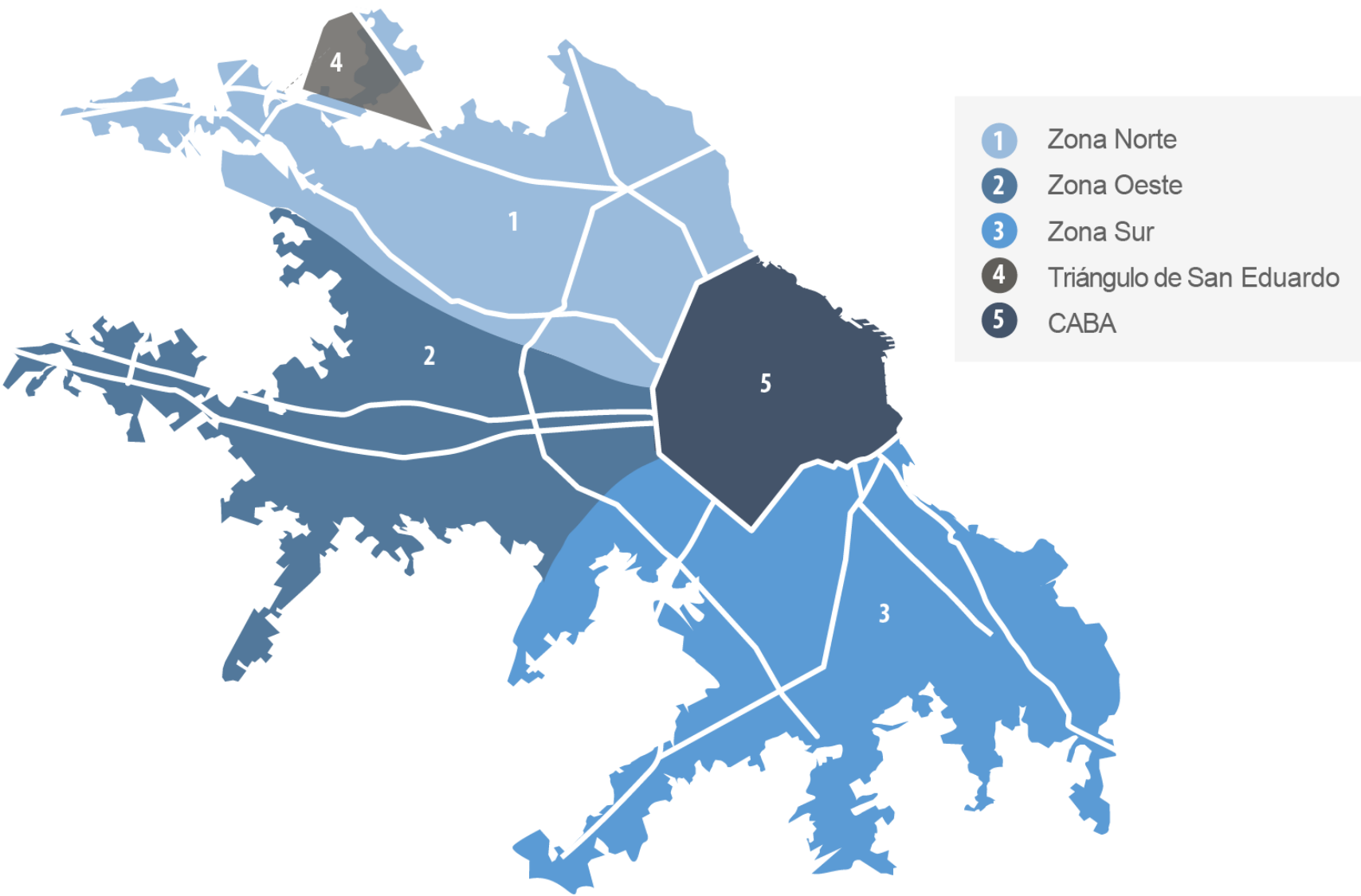
El mercado industrial argentino ante el cambio de ciclo: entre la cautela y la convicción

El mercado industrial argentino atraviesa una **etapa de consolidación y replanteo**. Luego de varios trimestres de fuerte expansión, el **3T 2025** marcó una leve desaceleración en los principales indicadores: la vacancia se ubicó en **4,4 %**, y la **absorción neta fue negativa (-43.900 m²)**. Sin embargo, lejos de reflejar un retroceso, estos datos evidencian un **ajuste natural** tras un período de crecimiento acelerado, propio de un mercado que comienza a moverse con mayor racionalidad y equilibrio.

En un contexto económico marcado por la **incertidumbre y la prudencia inversora**, el sector industrial muestra una **resiliencia notable**. Algunas empresas internacionales optaron por reducir su presencia o reacomodar operaciones, mientras que otras —en especial jugadores locales y regionales— **apuestan al largo plazo**, expandiendo operaciones o asegurando espacios estratégicos en corredores consolidados. Este contraste, entre los que se repliegan y los que invierten, revela un mercado que **se depura, pero no se detiene**.

El **valor promedio de renta pedido (USD 7,1/m²)** se mantuvo estable, sin presiones a la baja, y la **superficie en construcción (179.300 m²)** continúa en niveles saludables, con buena parte de los proyectos **pre alquilados o en negociación avanzada**. Este escenario refuerza la idea de un mercado **selectivo pero sólido**, donde la demanda privilegia la calidad y la eficiencia operativa.

Más que un freno, el trimestre representa una **pausa madura**: un momento para reordenar estrategias, optimizar metros y consolidar la base de crecimiento. Con fundamentos firmes y un pipeline medido, el real estate industrial argentino **entra en una nueva etapa**, donde la estabilidad se convierte en el valor más buscado y la visión a largo plazo, en la mejor apuesta.



Economía

3T 2025

Contexto Económico

- **Inflación interanual:** 33,6 % en agosto de 2025, con una marcada desaceleración frente al 36,6 % de julio y al 39,4 % de junio.
- **Superávit comercial acumulado enero-julio 2025:** USD 3.750 millones (Balanza Comercial INDEC, julio 2025).
- **Superávit de julio 2025:** USD 988 millones, tras USD 1.575 millones en junio de 2024.
- **Exportaciones enero-julio 2025:** USD 47.468 millones (+4,6 % interanual), con importaciones por USD 43.718 millones (+31,7 % interanual).

Implicancias Clave

- Aunque la inflación interanual desaceleró al **33,6 % en julio de 2025** y el balance comercial continúa en terreno positivo, el escenario macroeconómico sigue siendo **frágil y condicionado por la incertidumbre política**.
- La relativa estabilidad cambiaria del esquema de flotación ayudó a **moderar la volatilidad en precios en dólares**, pero **no alcanza aún para consolidar previsibilidad en decisiones de inversión**.
- La falta de definiciones políticas y económicas mantiene a las empresas en una **posición de cautela**, priorizando eficiencia operativa antes que expansión.

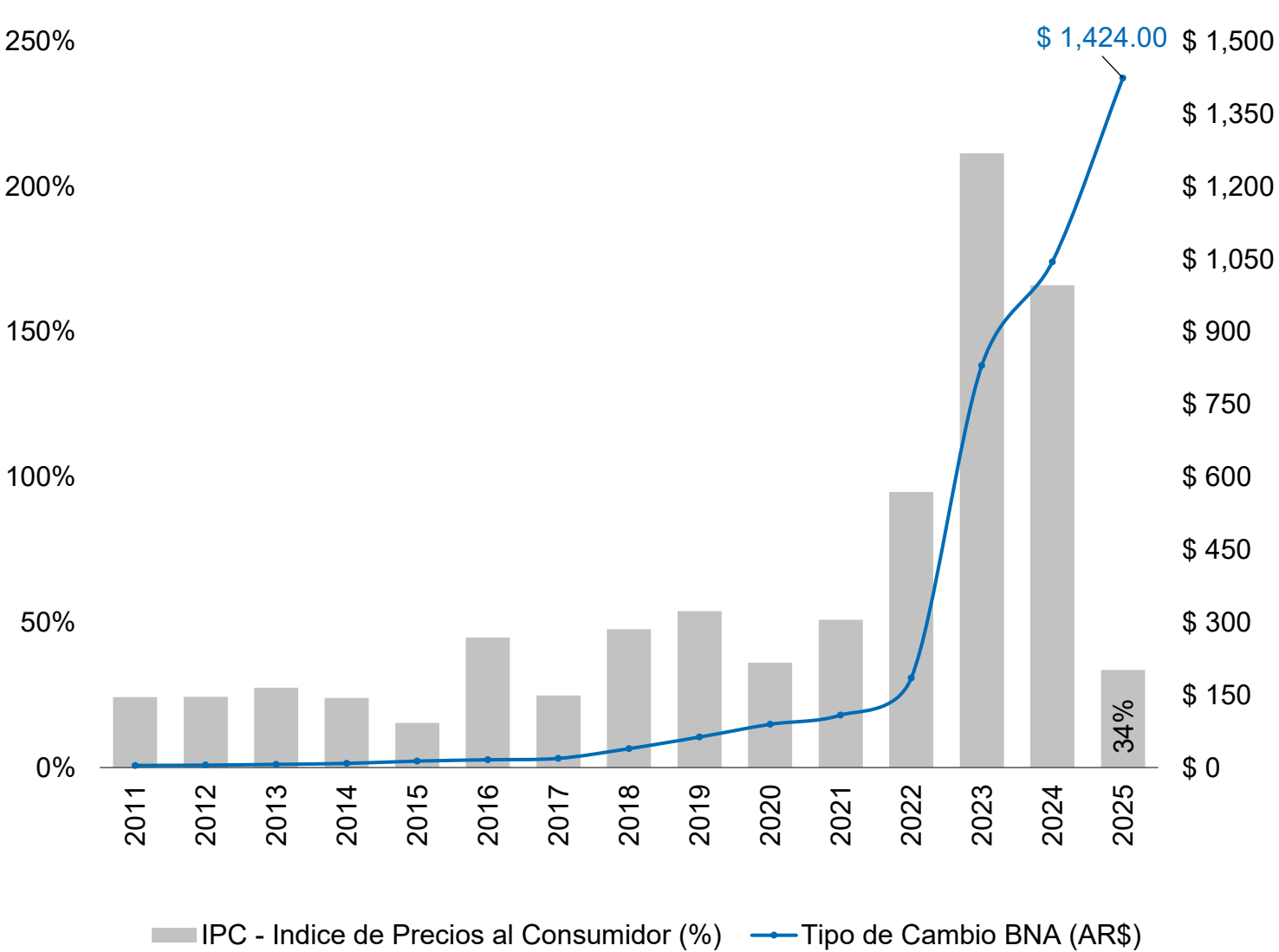
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

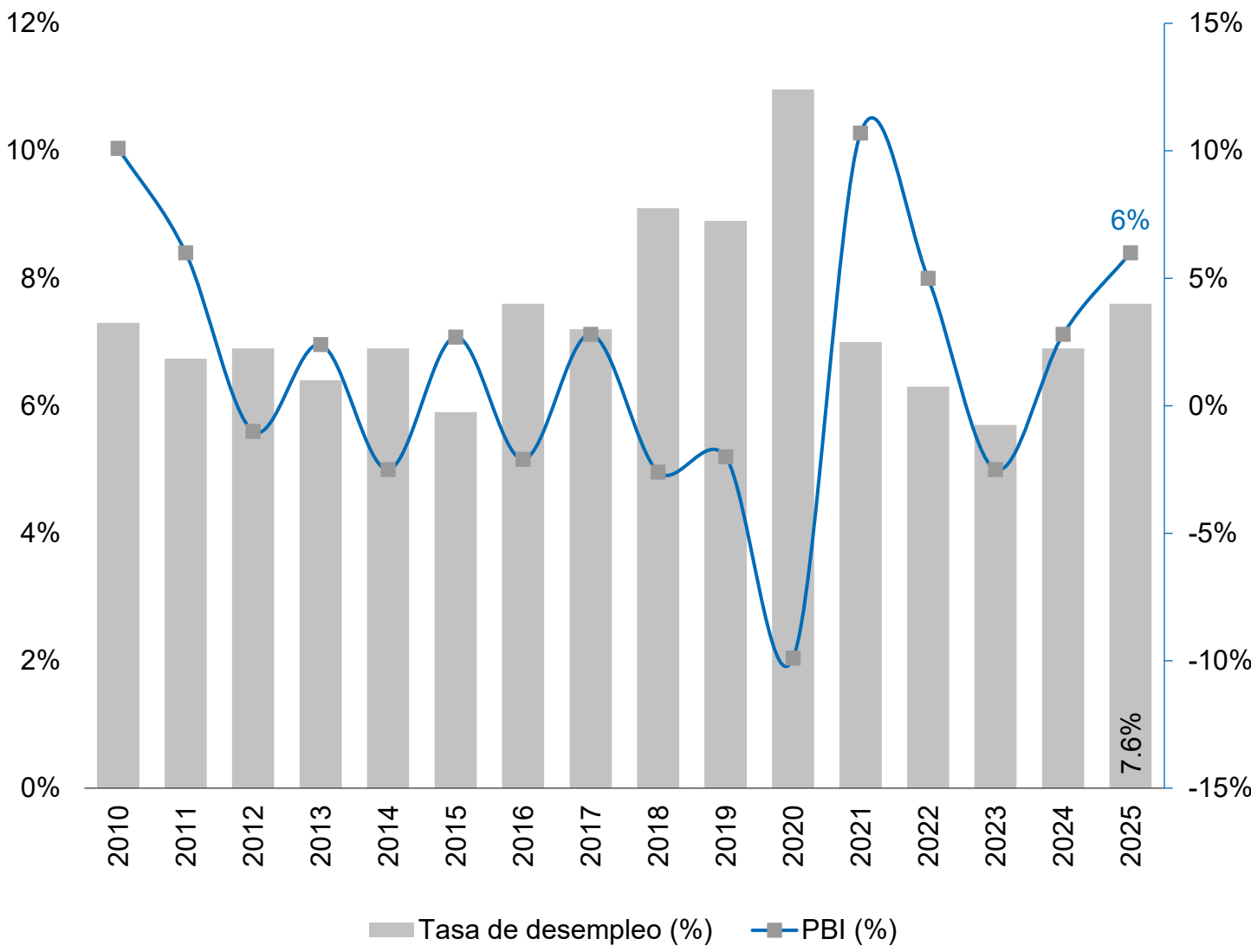
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	33,6 %
PIB total nominal 2024	USD 633.270M
PIB per cápita 2025	USD 15.161
PIB variación interanual	6,3%
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,6 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



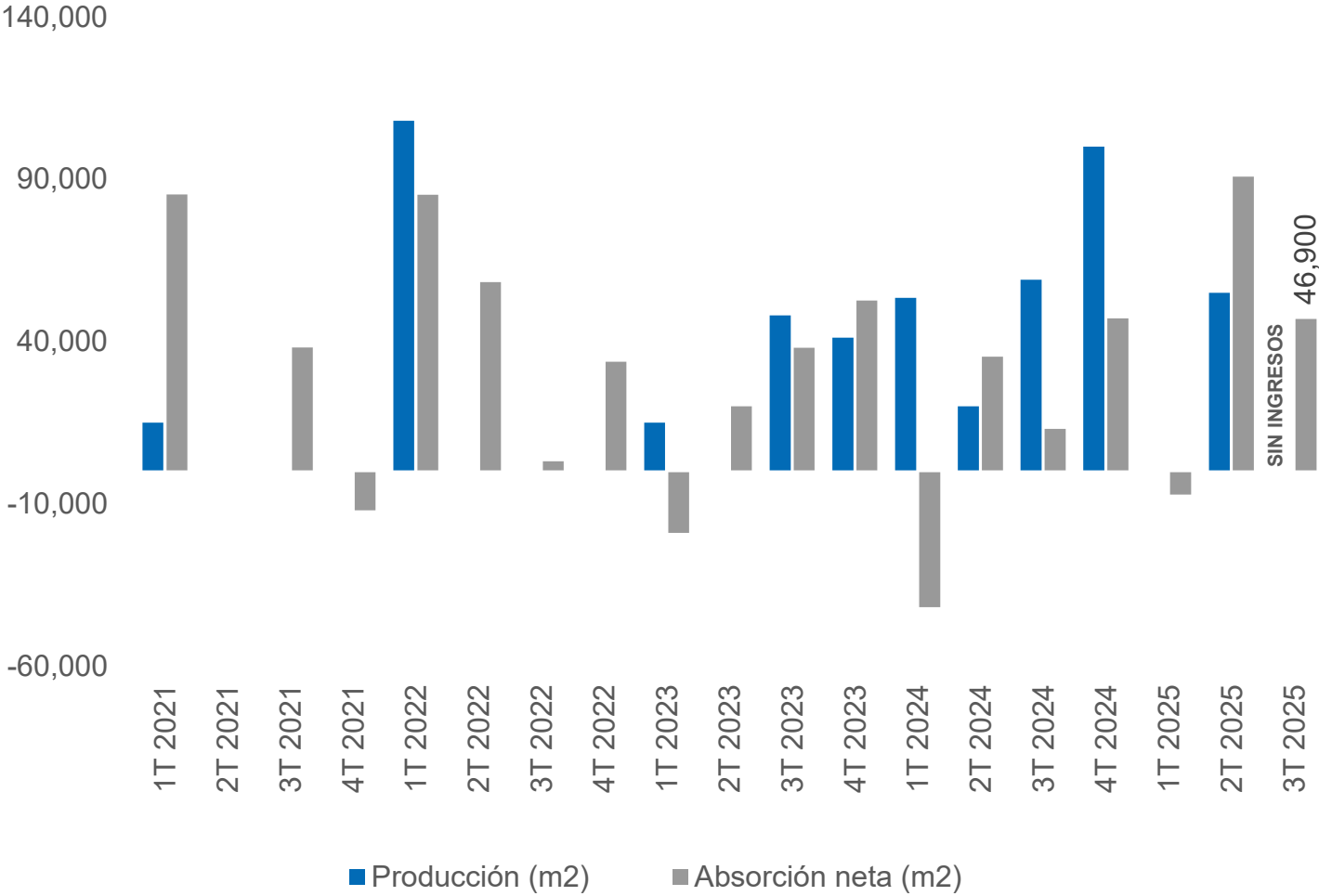
PBI: Variación Porcentual Interanual vs Tasa de desempleo (%)



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.

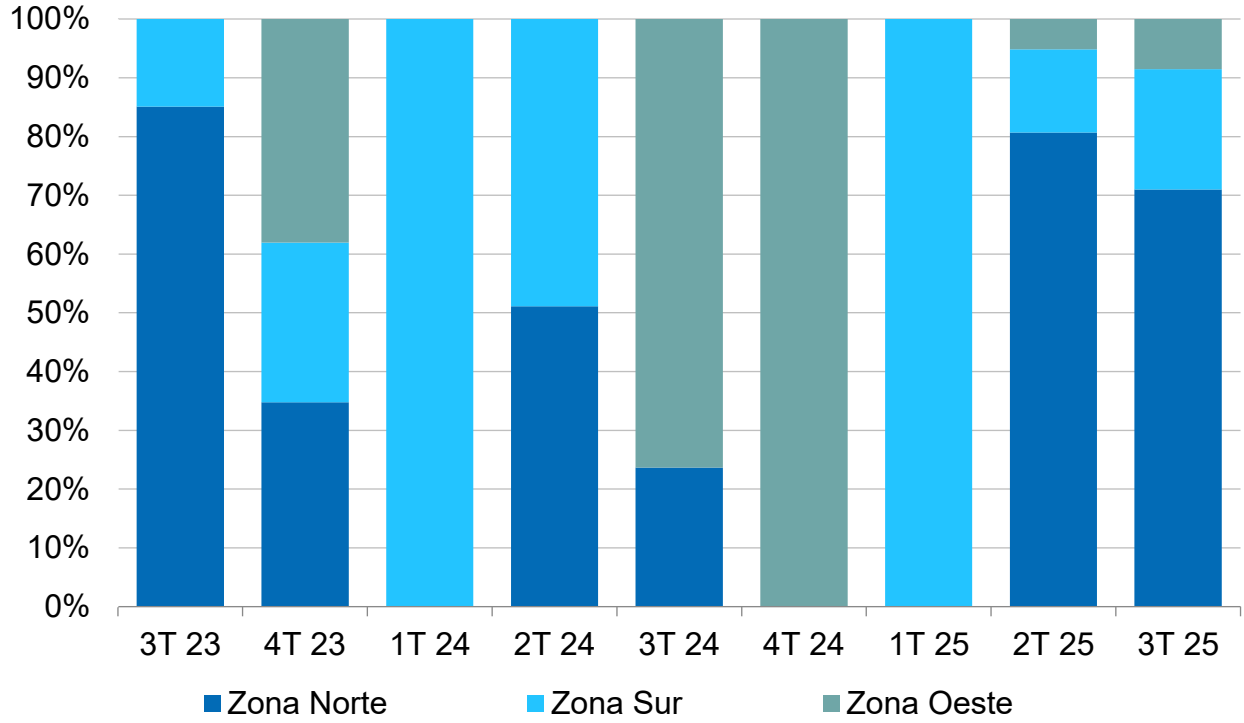
Durante el 3T 2025 la **absorción bruta totalizó cerca de 110.000 m²**, mostrando una leve desaceleración respecto al trimestre anterior (-10 %). La **Zona Norte**, con **76.000 m²**, volvió a concentrar la demanda (70 % del total), aunque por debajo del pico del 2T. En contraste, la **Zona Sur** creció un **28 % intertrimestral**, con 22.000 m² colocados, mientras que la **Zona Oeste** se mantuvo estable en torno a 9.000 m². Este desempeño confirma un **reacomodamiento del mercado**, donde el liderazgo del norte se modera y el sur gana participación, reflejando una **demanda más distribuida y selectiva**.

Absorción Neta acumulada anual y Producción (2010 - 3T 2025)



Absorción bruta trimestral por zonas

3T 2023 – 3T 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

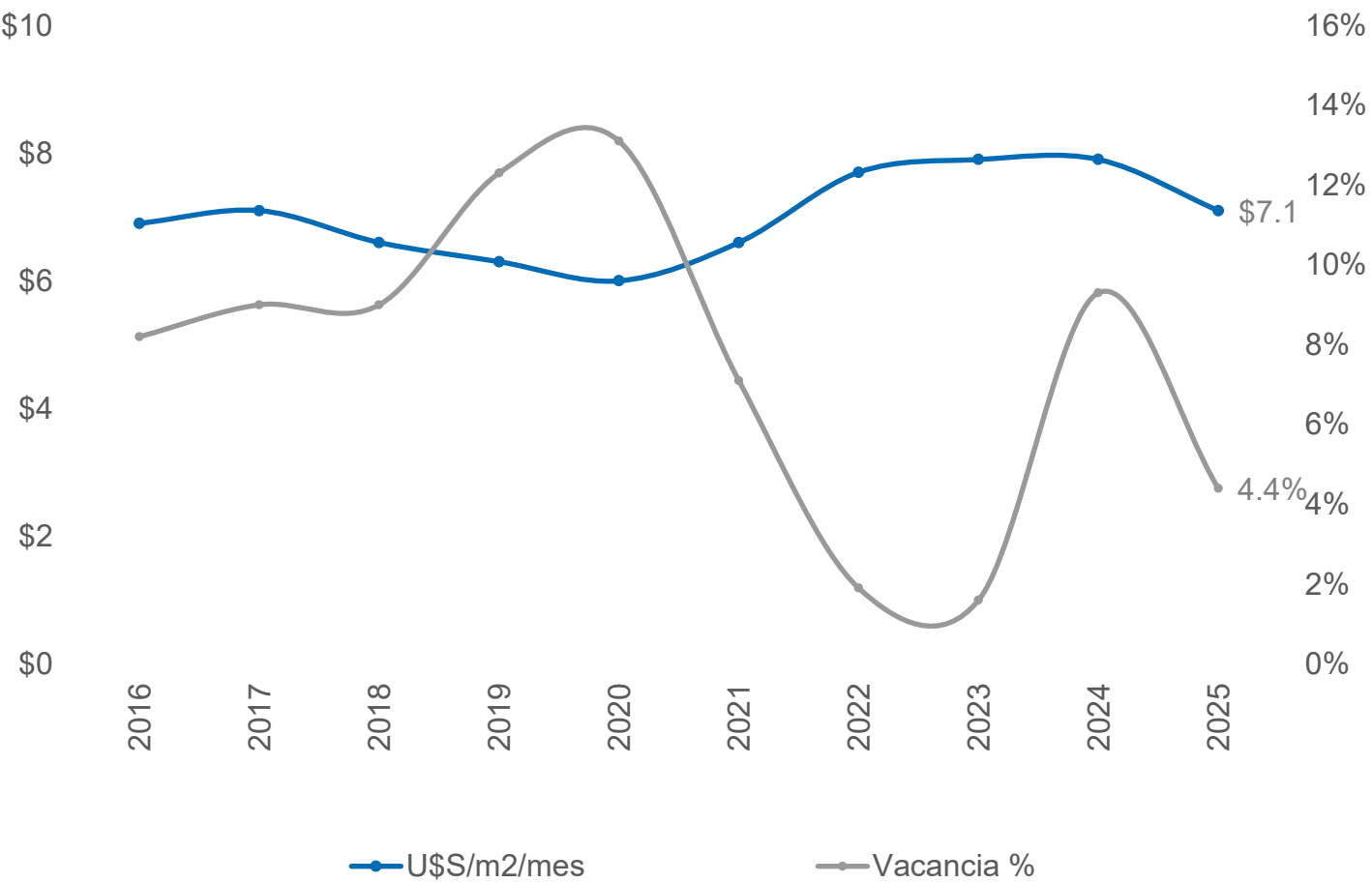
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Oferta & Superficie Futura

3T 2025

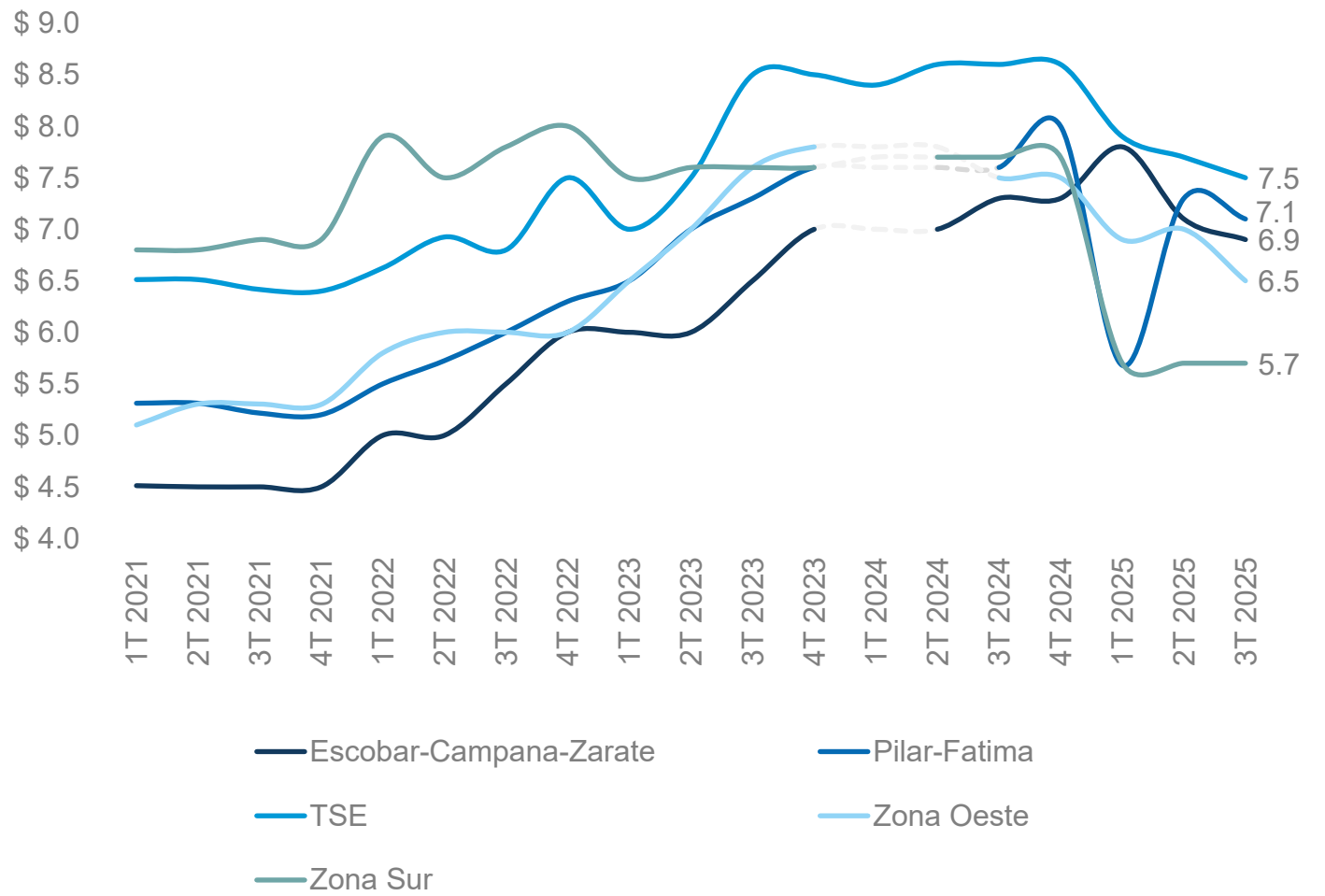
El mercado industrial muestra una **fase de estabilización gradual**, con la **vacancia en 4,4 %** y un **valor promedio de renta pedido de USD 7,1/m²**, ambos dentro de rangos históricamente equilibrados. Tras varios trimestres de ajustes, los precios se moderan y la brecha entre zonas se mantiene: **Triángulo San Eduardo** lidera con **USD 7,5/m²**, mientras **Zona Sur** continúa como la alternativa más competitiva (**USD 5,7/m²**). Este comportamiento refleja un mercado **más selectivo y racional**, donde la absorción se ajusta al ritmo de la oferta y los valores encuentran un nuevo punto de equilibrio.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 3T 2025)



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

3T 2025



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

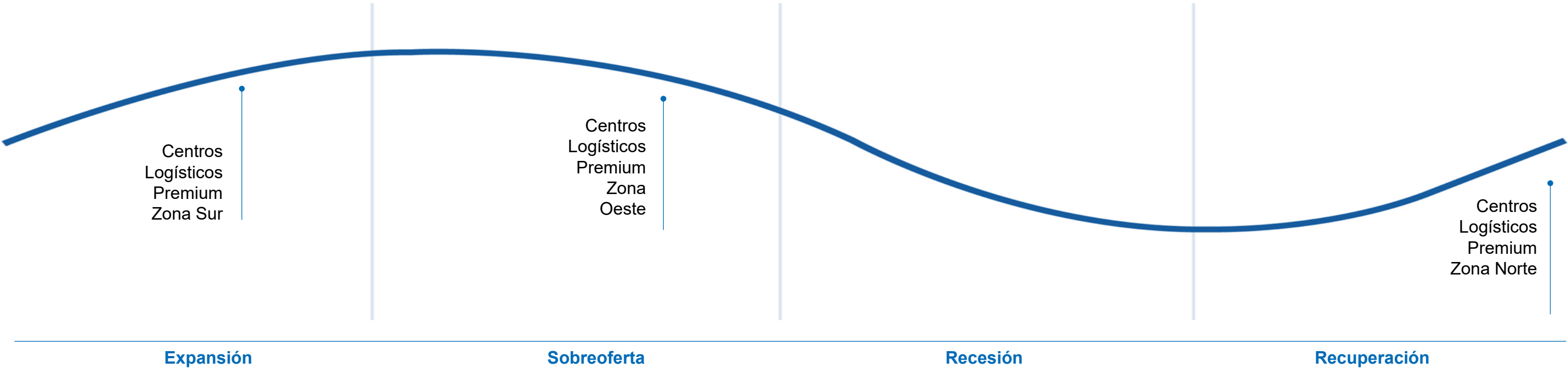
Datos y Tendencias

3T 2025

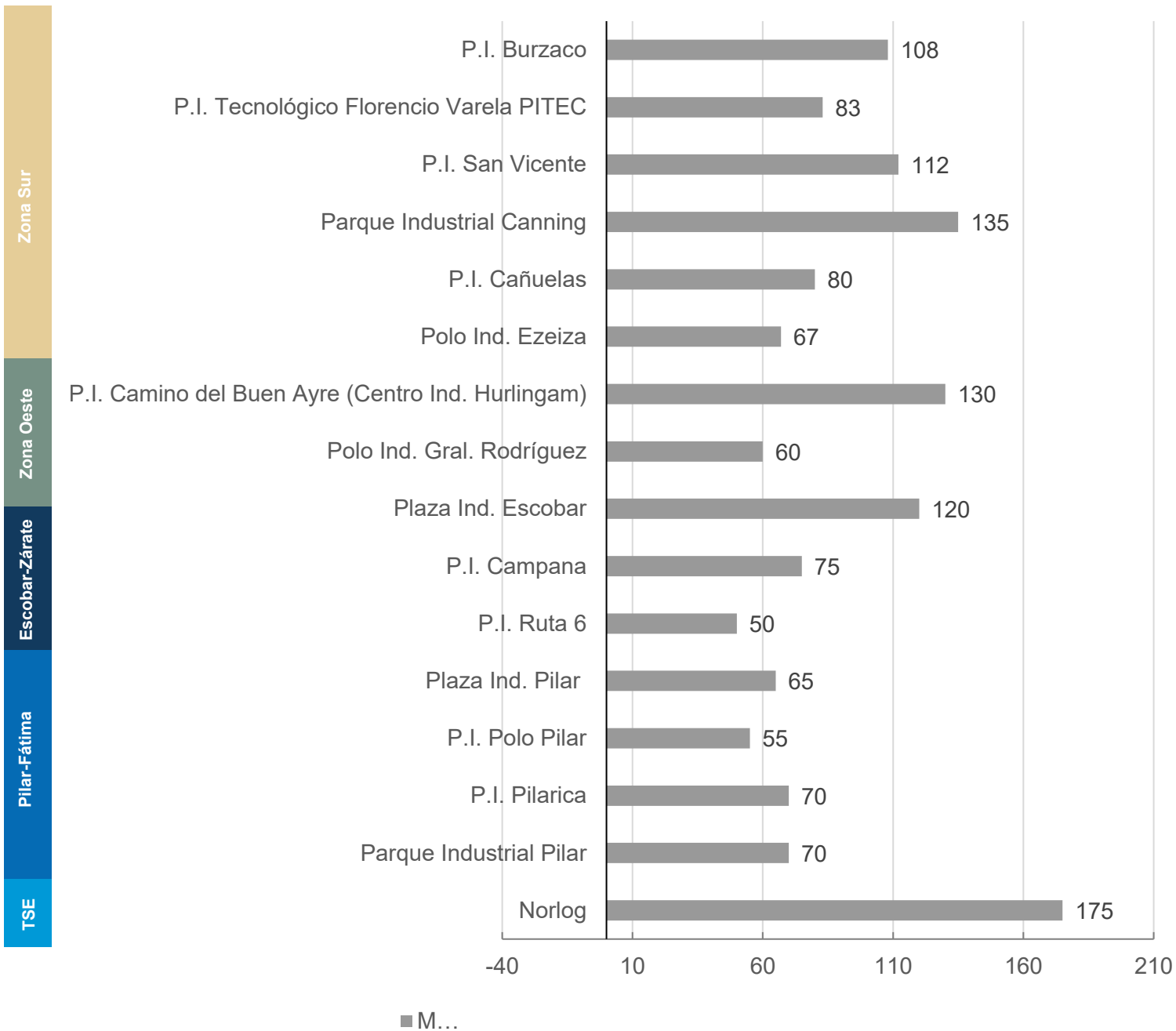
Estadísticas de mercado

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	468.647	57.000	12,2%	-34.800	15.000	6,9
Pilar – Fátima	Norte	611.959	38.400	6,3%	2.021	53.300	7,1
Triángulo San Eduardo	Norte	1.272.018	46.000	3,6%	-24.300	11.000	7,5
Zona Oeste	Oeste	334.479	9.600	2,9%	-400	100.000	6,5
Zona Sur	Sur	925.800	8.421	0,9%	13.579	0	5,7
TOTAL		3.612.903	159.421	4,4%	-43.900	179.300	7,1

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 Canning**, como opción de alto estándar, y **Parque Industrial Cañuelas** y el **Polo Industrial Ezeiza**, por su cercanía a nodos logísticos clave.

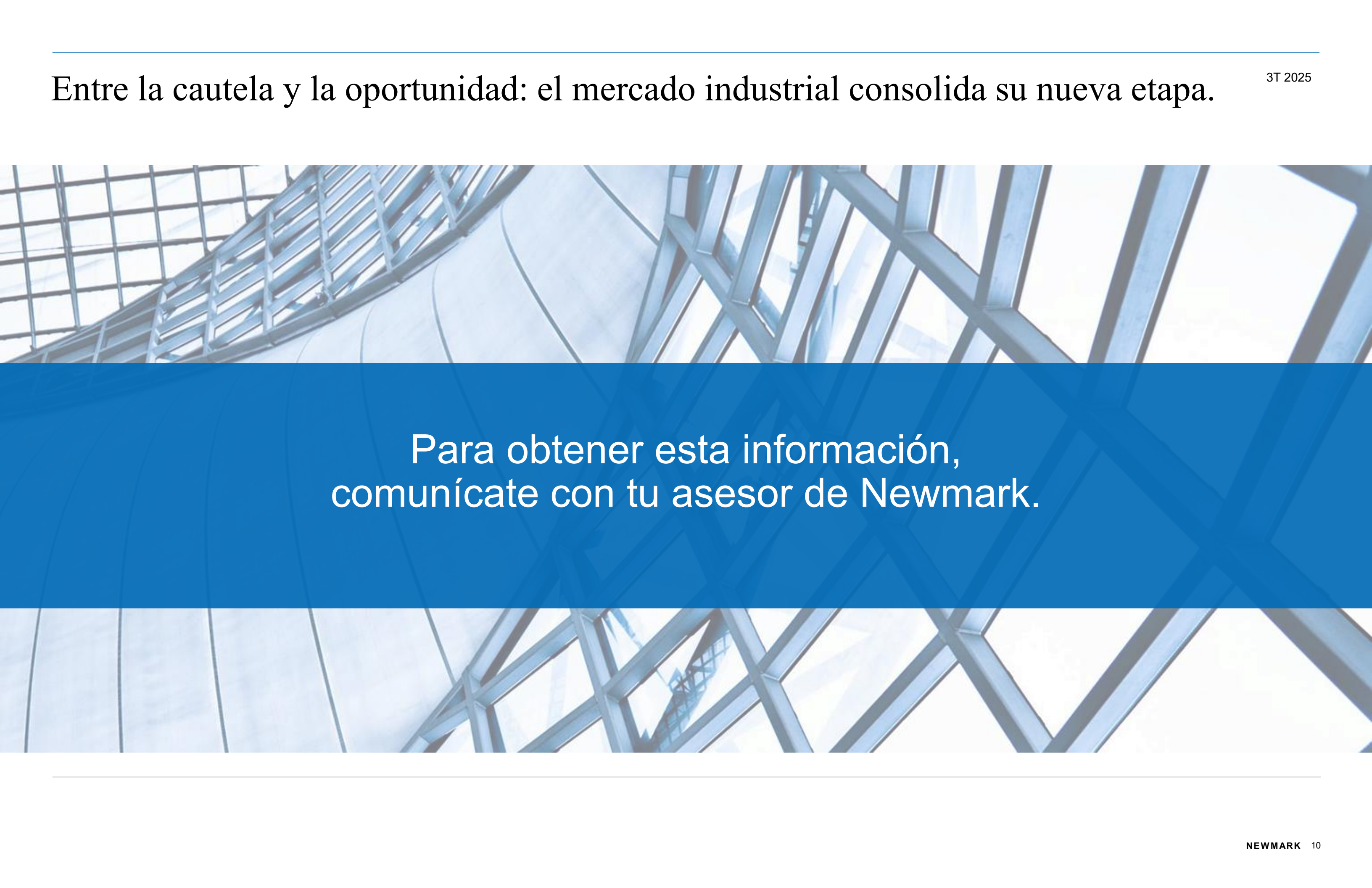
En **Zona Oeste**, el **Parque Industrial Camino del Buen Ayre (Centro Industrial Hurlingham)** con buena conectividad y oferta consolidada. A ellos se suma el **Polo Industrial General Rodríguez**, que refuerza la solidez del corredor oeste.

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.

Entre la cautela y la oportunidad: el mercado industrial consolida su nueva etapa.

3T 2025

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's interior or exterior structure. The image features a complex network of intersecting steel beams and glass panels, creating a geometric pattern of triangles and rectangles. The perspective is from below, looking up towards the sky, which is visible through the glass. The overall color palette is dominated by the metallic blue-grey of the steel and the light blue of the sky. A solid blue horizontal band is superimposed over the middle of the image, serving as a background for the white text.

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

Fernando Novoa

Socio
fnovoa@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur

Socio
awinokur@ngbacre.com.ar

Domingo Speranza

Socio
dsperanza@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Research & Innovation Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

Leila Kees

Research & Commercial Analyst
lkees@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.