

Mercado Industrial Buenos Aires

4T 2025



Panorama Resumen Mercado Industrial 2025

4T 2025

Balance Anual Cuantitativo

134.700 m²

Absorción Neta
Acumulada Anual

+467 %
YoY

2,3 %

Vacancia

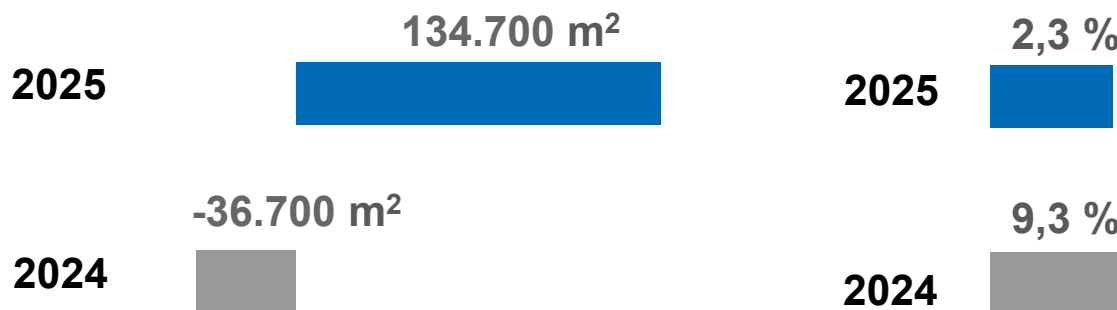
- 7,7 %
YoY

Renta Promedio Pedida

7,5 USD/m²/mes

Renta Promedio Pedida 2025

-5,1%
YoY



En 2025 la absorción neta acumulada fue de 134.700 m² (+467% YoY), mientras la vacancia cayó a 2,3% (-7,0 pp; - 7,7% YoY), absorción significativamente más sólida y una marcada compresión de disponibilidad.

La renta promedio pedida se ubicó en 7,5 USD/m²/mes evidenciando un ajuste moderado de precios.

Demanda

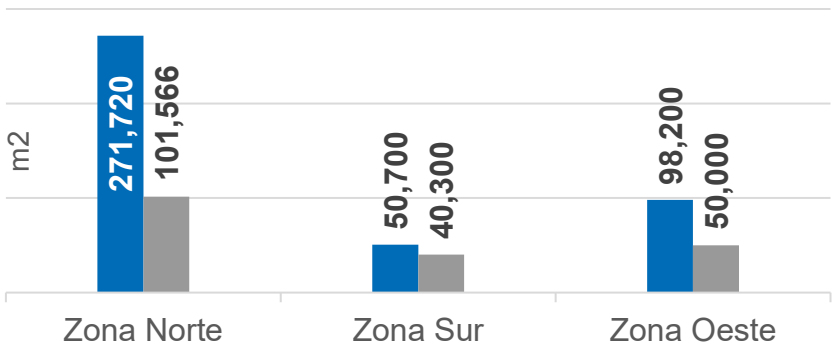
421.621 m²

Absorción Bruta
Acumulada Anual

+ 120 %
YoY

421.621 m²

191.866 m²



La absorción bruta acumulada totalizó 421.621 m² (+120% YoY), con mayor volumen anual y concentración por corredor, reflejando una recuperación de la actividad respecto a 2024.

Oferta

175.000 m²

En Construcción

+79,5 %
YoY

175.000 m²

97.500 m²

113.000 m²

Entregas 2025

- 51,4 %
YoY

113.000 m²

232.400 m²

La oferta mostró señales mixtas: los m² en construcción ascendieron, mientras las entregas 2025 cayeron, reduciendo la incorporación efectiva de stock y elevando el riesgo de escasez de corto plazo.

Resumen del Mercado

4T 2025

Economía

- **Inflación interanual:** en noviembre, la inflación registró una variación mensual de **2,5%**, acumulando **27,9% en lo que va del año** y **31,4% interanual**, confirmando una tendencia descendente sostenida.
- **Superávit comercial acumulado enero–noviembre 2025: USD 9.357 millones** (Balanza Comercial INDEC, noviembre 2025)
- **Superávit de noviembre 2025: USD 2.498 millones**, con un incremento interanual del **121,1%**
- **Exportaciones enero–noviembre 2025: USD 79.592 millones (+9,5% interanual)**, con importaciones por **USD 70.235 millones (+26,8% interanual)**.

Transacciones

- Durante el trimestre no se registraron operaciones individuales de gran escala, sino una **dinámica fragmentada de ocupaciones y liberaciones**, reflejando un mercado activo pero selectivo.
- La **absorción bruta trimestral rondó los 158.000 m²**, concentrada mayormente en la **Zona Norte y Zona Oeste**, la primera continúa liderando la demanda de espacios logísticos premium, especialmente en **Pilar y Escobar–Campana–Zárate**. En contraste, la **Zona Sur mantuvo niveles moderados de actividad**.

Fundamentos de mercado

| | 4T 2025 | 3T 2025 | 4T 2024 | TENDENCIA |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| Inventario Total Rentable | 3.670.903 m² | 3.612.903 m² | 1.883.455 m² | ↗ |
| Vacancia | 2.3% | 4,4 % | 9,3 % | ↘ |
| Absorción Neta | 134.700 m² | -43.900 m² | 34.000 m² | ↗ |
| Valor Promedio de Renta Pedido | 7,5 USD BNA | 7,1 USD BNA | 7,9 USD BNA | ↗ |
| Superficie en construcción | 274.300 m² | 179.300 m² | 97.500 m² | ↗ |

Perspectivas

- La absorción bruta del trimestre (**121.500 m²**) confirmó la preferencia por **depósitos AAA en corredores consolidados**, representando una porción significativa de la superficie en obra.
- La **Zona Norte concentró la mayor parte de la demanda**, impulsada por operaciones en **Pilar y Escobar**, mientras que la **Zona Sur se mantuvo estable** y la **Zona Oeste continúa absorbiendo metros**.
- De sostenerse este ritmo, la **nueva superficie disponible podría agotarse rápidamente** en los corredores logísticos más demandados.

Resumen del Mercado

4T 2025

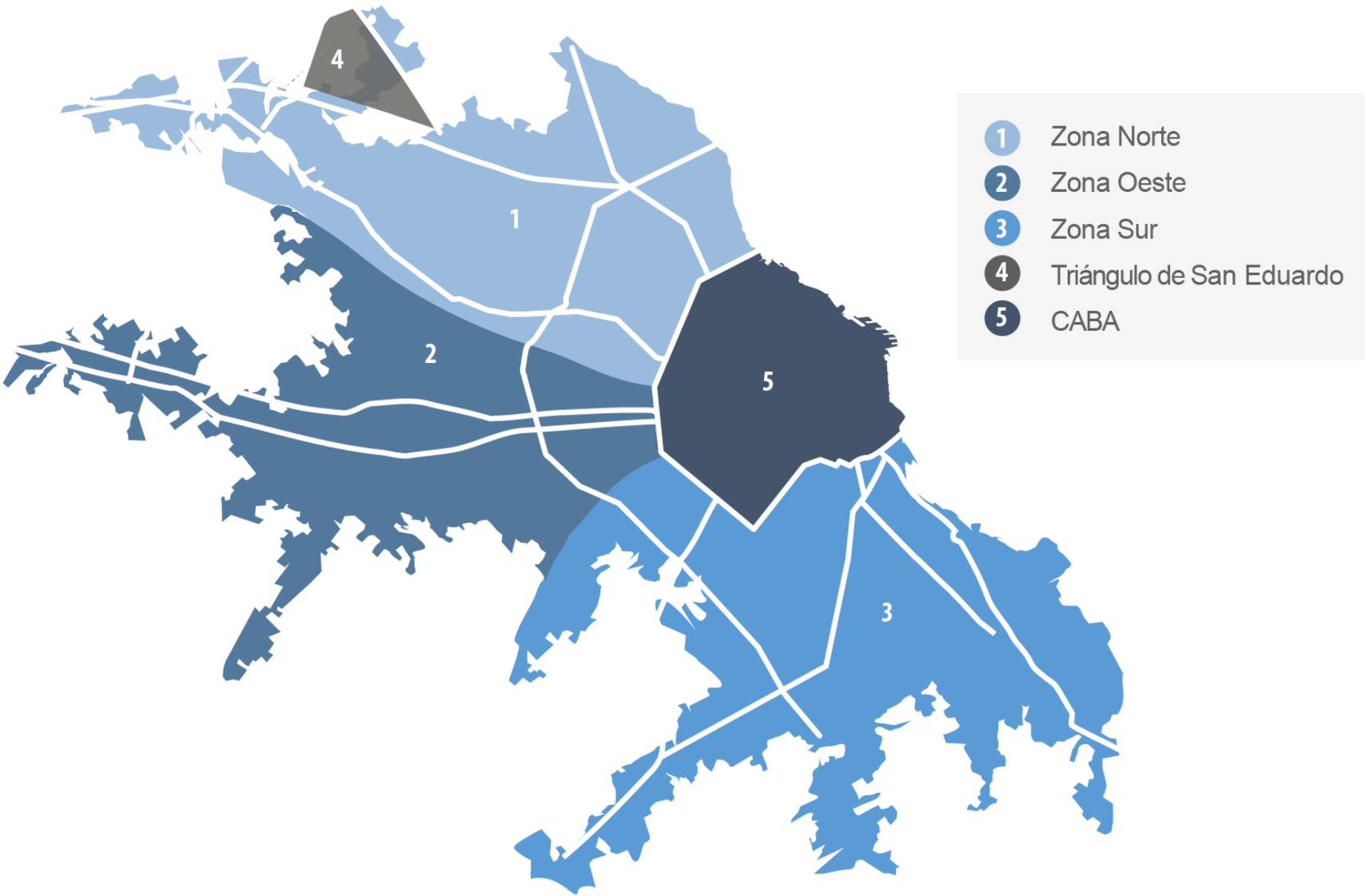
El mercado industrial en expansión

El mercado industrial argentino atraviesa una etapa de transición y reordenamiento. El **4T 2025 marcó un punto de inflexión**, con una **absorción neta positiva (76.700 m²)** y una **vacancia que se mantuvo acotada en 2,3 %**, reflejando un mercado que comienza a operar con mayor selectividad y disciplina. Más que un rebote coyuntural, el trimestre evidencia la consolidación de un nuevo equilibrio.

En un contexto económico aún atravesado por cautela y prudencia inversora, el sector industrial muestra una **expansión sostenida**. Mientras algunas empresas ajustaron posiciones o liberaron metros, otras —especialmente jugadores locales y regionales— **avanzaron con decisiones de largo plazo**, impulsando proyectos **build-to-suit y desarrollos especulativos** que acompañan necesidades concretas de expansión y relocalización.

El **valor promedio de renta pedido (USD 7,5/m²)** se mantuvo firme, sin presiones relevantes a la baja, y la **superficie en construcción (274.300 m²)** continúa creciendo respondiendo a la demanda.

Más que una pausa, el trimestre confirma un **cambio de ritmo**: un mercado que deja atrás la expansión desordenada y avanza hacia una etapa de **crecimiento más racional**, con fundamentos claros y mayor protagonismo de proyectos alineados a necesidades reales. Con un pipeline activo y una demanda que vuelve a traccionar, el real estate industrial argentino ingresa en una nueva fase, donde la **convicción de largo plazo** se consolida como el principal motor del ciclo.



Contexto Económico

- **Inflación interanual:** en noviembre, la inflación registró una variación mensual de **2,5%**, acumulando **27,9% en lo que va del año** y **31,4% interanual**, confirmando una tendencia descendente sostenida.
- **Exportaciones enero–noviembre 2025:** USD 79.592 millones (+9,5% interanual), con importaciones por **USD 70.235 millones (+26,8% interanual)**.
- **Tipo de cambio oficial:** el nuevo esquema de flotación con bandas del BCRA aportó mayor previsibilidad al dólar oficial y redujo la volatilidad. **Durante gran parte de 2025, el tipo de cambio oficial se mantuvo muy cercano al dólar MEP, reduciendo la brecha cambiaria y favoreciendo la estabilidad de las rentas (referenciadas al oficial) y de las compraventas (habitualmente al MEP), con menor riesgo de descalce entre ambas.**

Implicancias Clave

- Aunque la inflación interanual continuó desacelerándose hasta **31,4% en noviembre de 2025** y la balanza comercial mantiene un **saldo positivo sostenido**, el escenario macroeconómico muestra señales de mejora, aunque **todavía requiere consolidación**.
- La mayor estabilidad cambiaria y la normalización progresiva de las tasas de interés en pesos contribuyeron a **moderar la volatilidad en precios en dólares**.
- En este contexto, las empresas mantienen una **postura selectiva**, priorizando eficiencia operativa, optimización de superficies y flexibilidad.

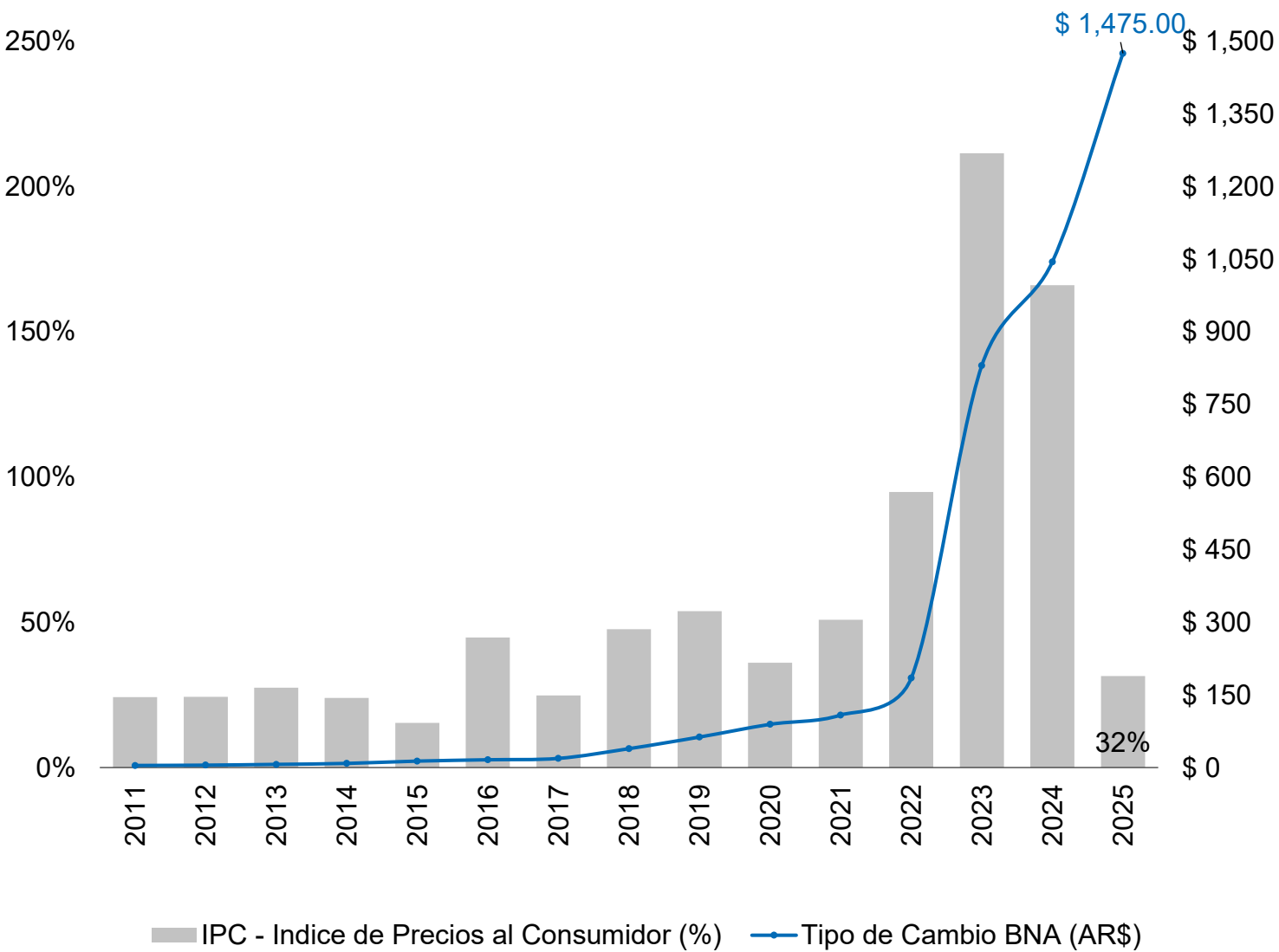
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

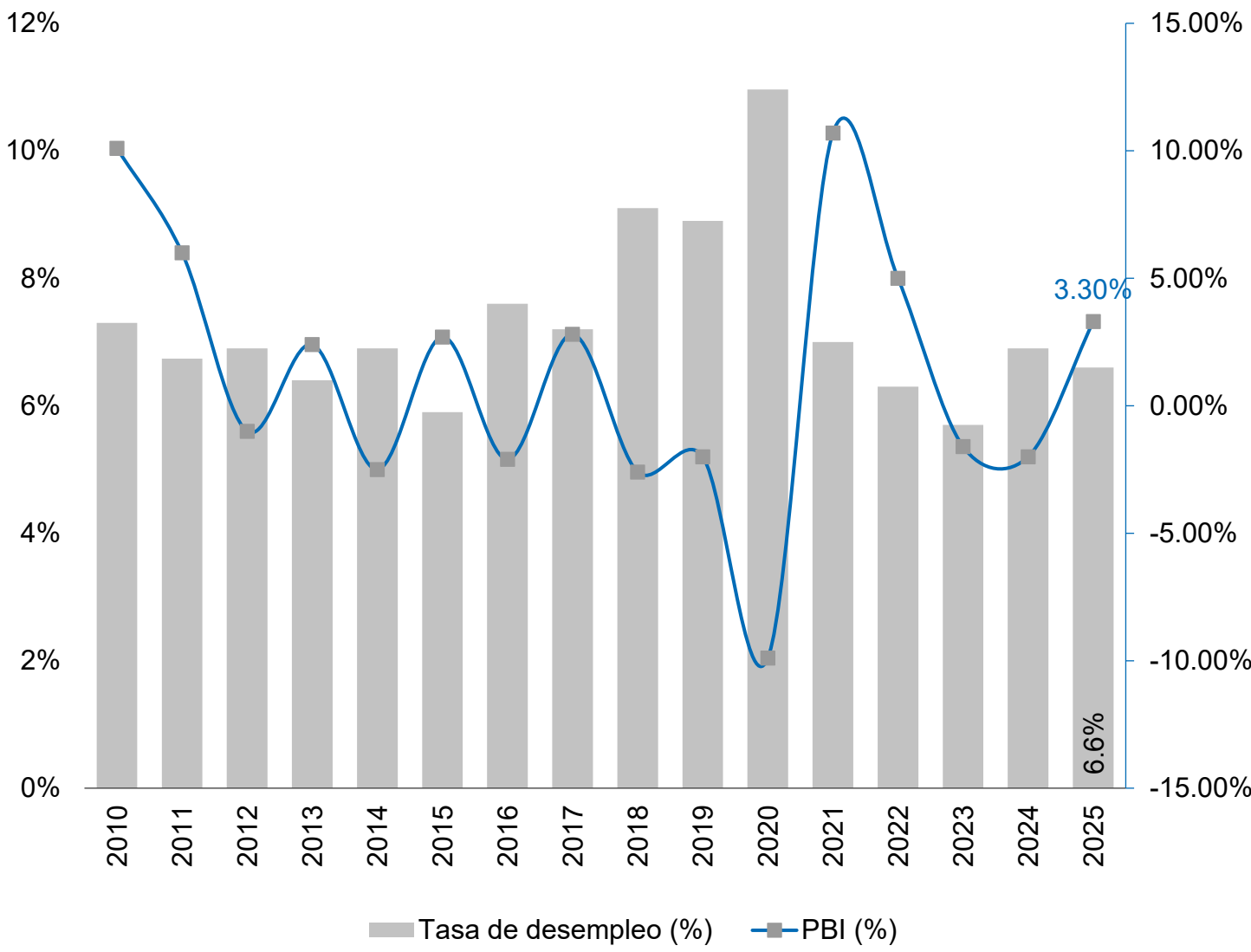
| | |
|-----------------------------|--------------|
| Ciudad Capital | Buenos Aires |
| Población (estimación 2024) | 47.067.641 |
| Inflación (IPC) Interanual | 31,4 % |
| PIB total nominal 2024 | USD 633.270M |
| PIB per cápita 2025 | USD 15.161 |
| PIB variación interanual | 3,3% |
| Moneda País | ARS |
| Tasa de desempleo | 6,6 % |



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.

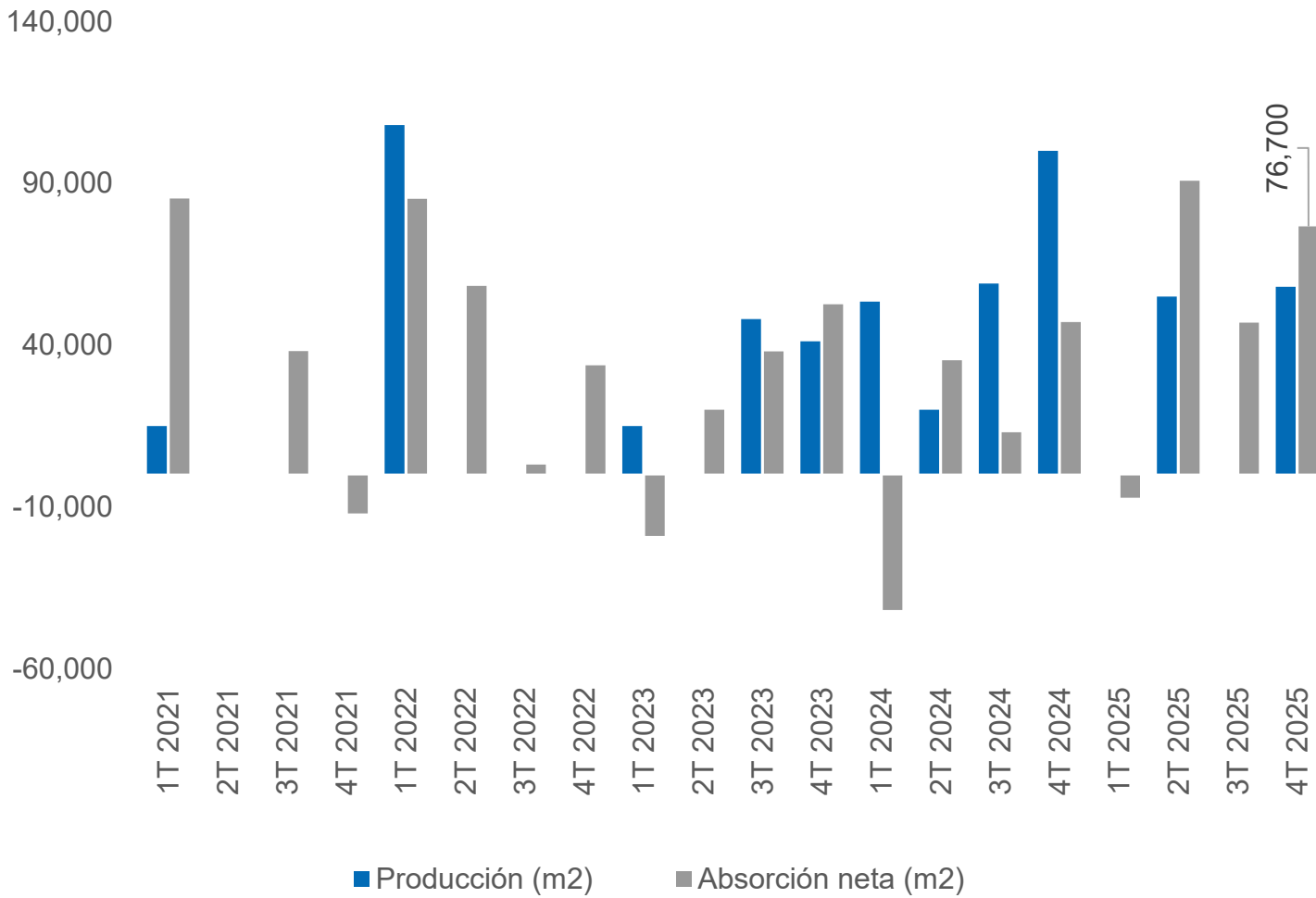
Demanda

4T 2025

Durante el 4T 2025, la absorción bruta se mantuvo en niveles elevados, consolidando un volumen cercano a los máximos recientes y confirmando la solidez de la actividad hacia el cierre del año. La Zona Norte volvió a concentrar la mayor parte de la demanda, explicando aproximadamente tres cuartas partes del total, aunque con una participación más equilibrada respecto de trimestres previos.

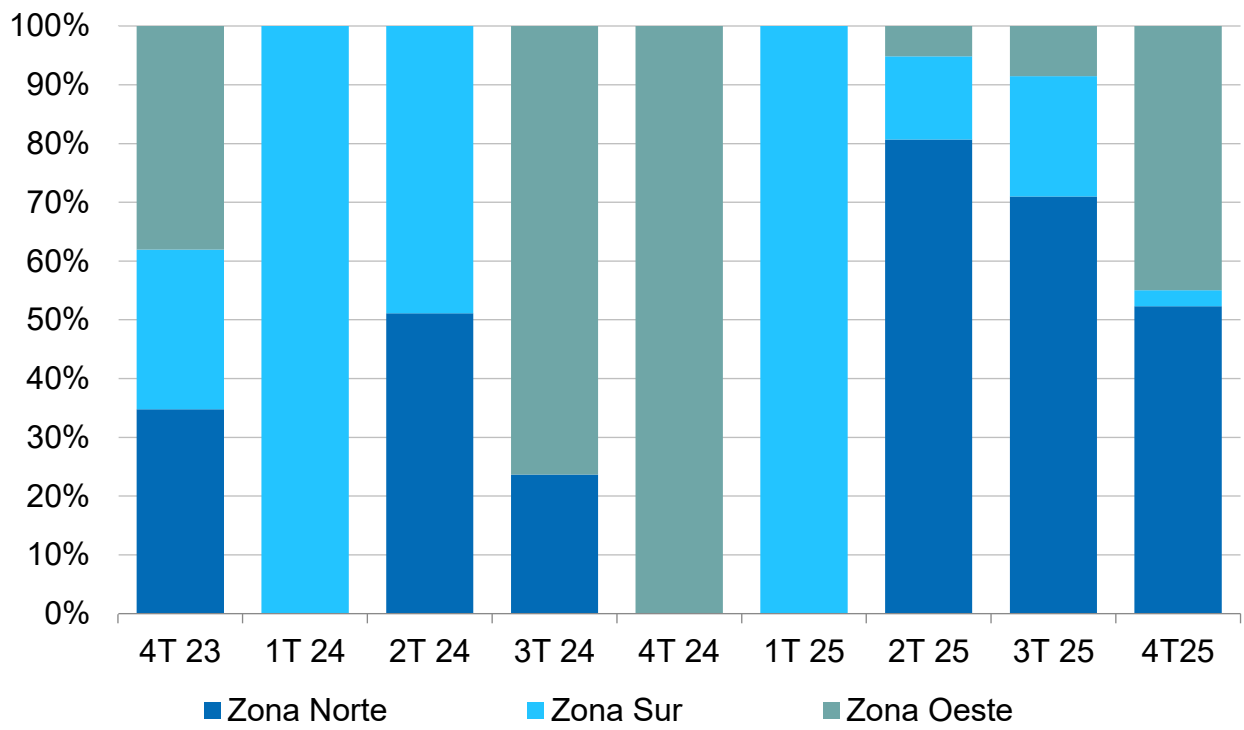
En paralelo, la Zona Sur mostró un avance sostenido, incrementando su peso relativo dentro del mix de absorción, mientras que la Zona Oeste mantuvo un desempeño superador. Este comportamiento refleja un mercado en proceso de reacomodamiento, donde la demanda continúa activa pero más selectiva, con una distribución geográfica más diversificada y alineada con criterios de eficiencia operativa y localización estratégica.

Absorción Neta acumulada anual y Producción (2010 - 4T 2025)



Absorción bruta trimestral por zonas

4T 2023 – 4T 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

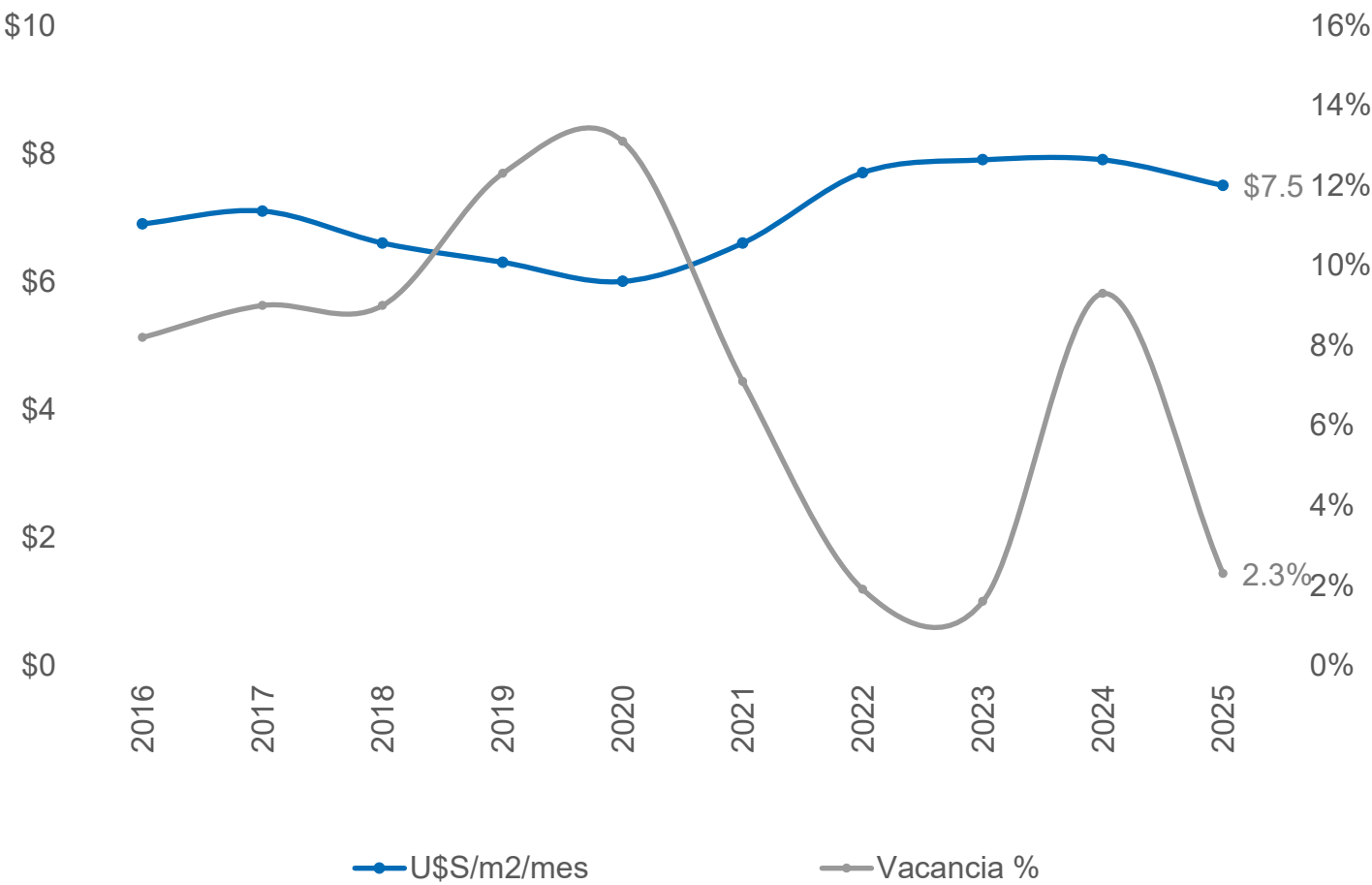
Oferta & Superficie Futura

4T 2025

El mercado industrial consolida una fase de **estabilización con sesgo positivo**, con una vacancia que se mantiene en niveles bajos y controlados y un **valor promedio de renta pedido cercano a USD 7,5/m²**, reflejando una mayor resiliencia de los precios tras el proceso de ajuste de los últimos años.

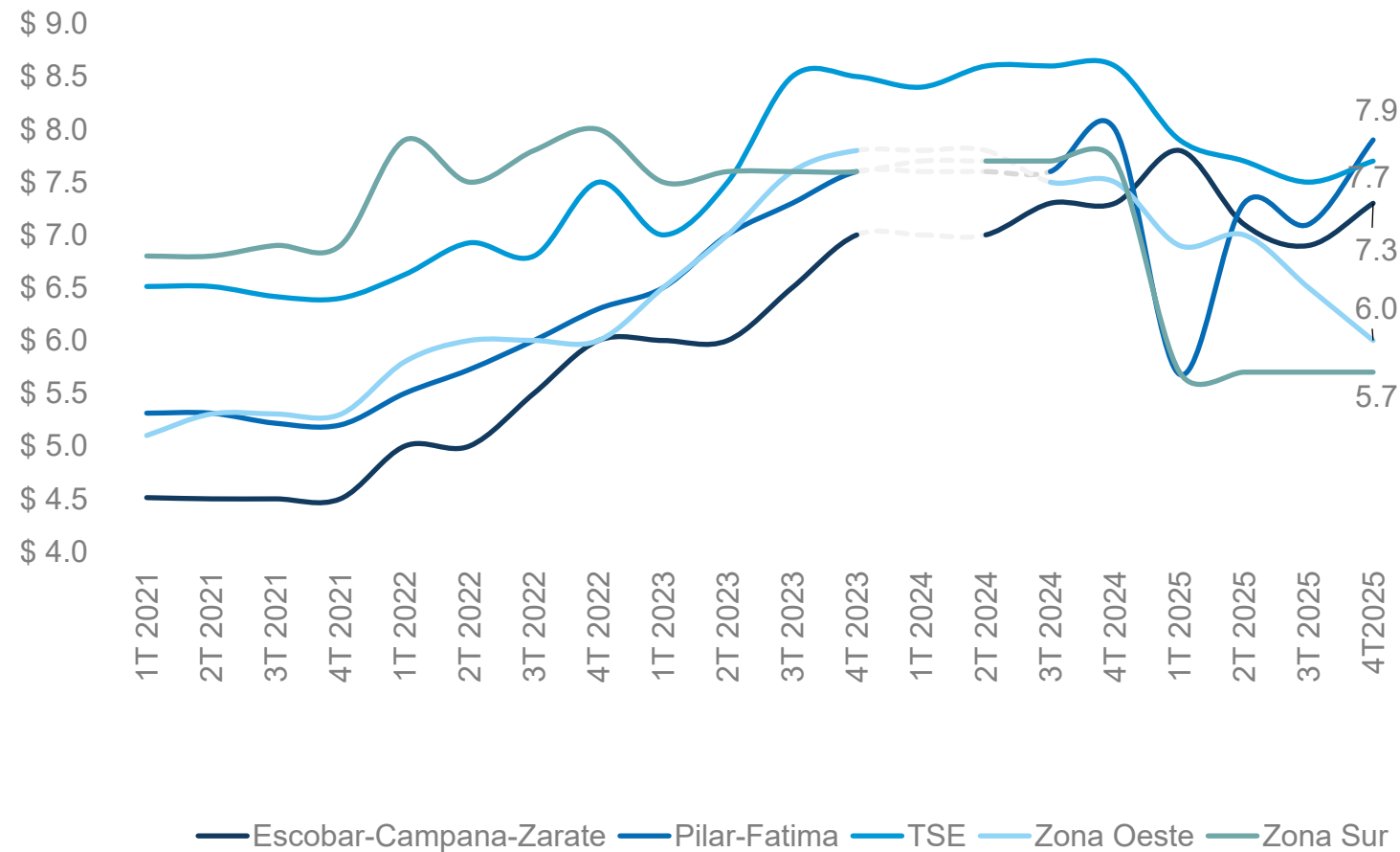
La evolución reciente muestra **una recomposición gradual de valores**, con diferencias marcadas entre subzonas: los corredores del norte continúan liderando en niveles de renta, mientras que la Zona Sur se mantiene como la alternativa más competitiva, consolidando su atractivo para estrategias de eficiencia de costos. En este contexto, el mercado avanza hacia un **nuevo equilibrio**, donde la selectividad de la demanda y la racionalidad en la toma de decisiones refuerzan la estabilidad del segmento.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 4T 2025)



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

4T 2025



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

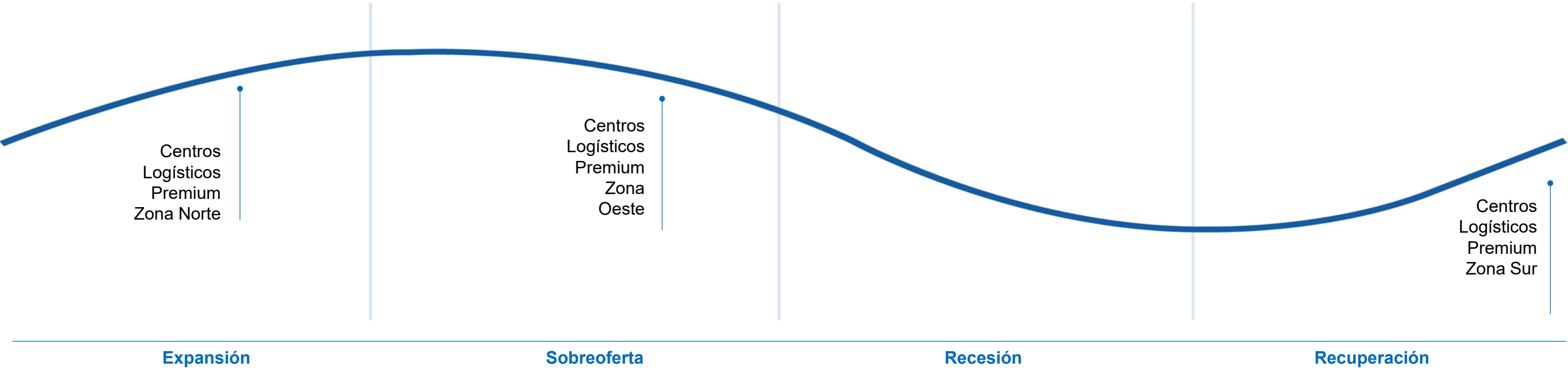
Datos y Tendencias

4T 2025

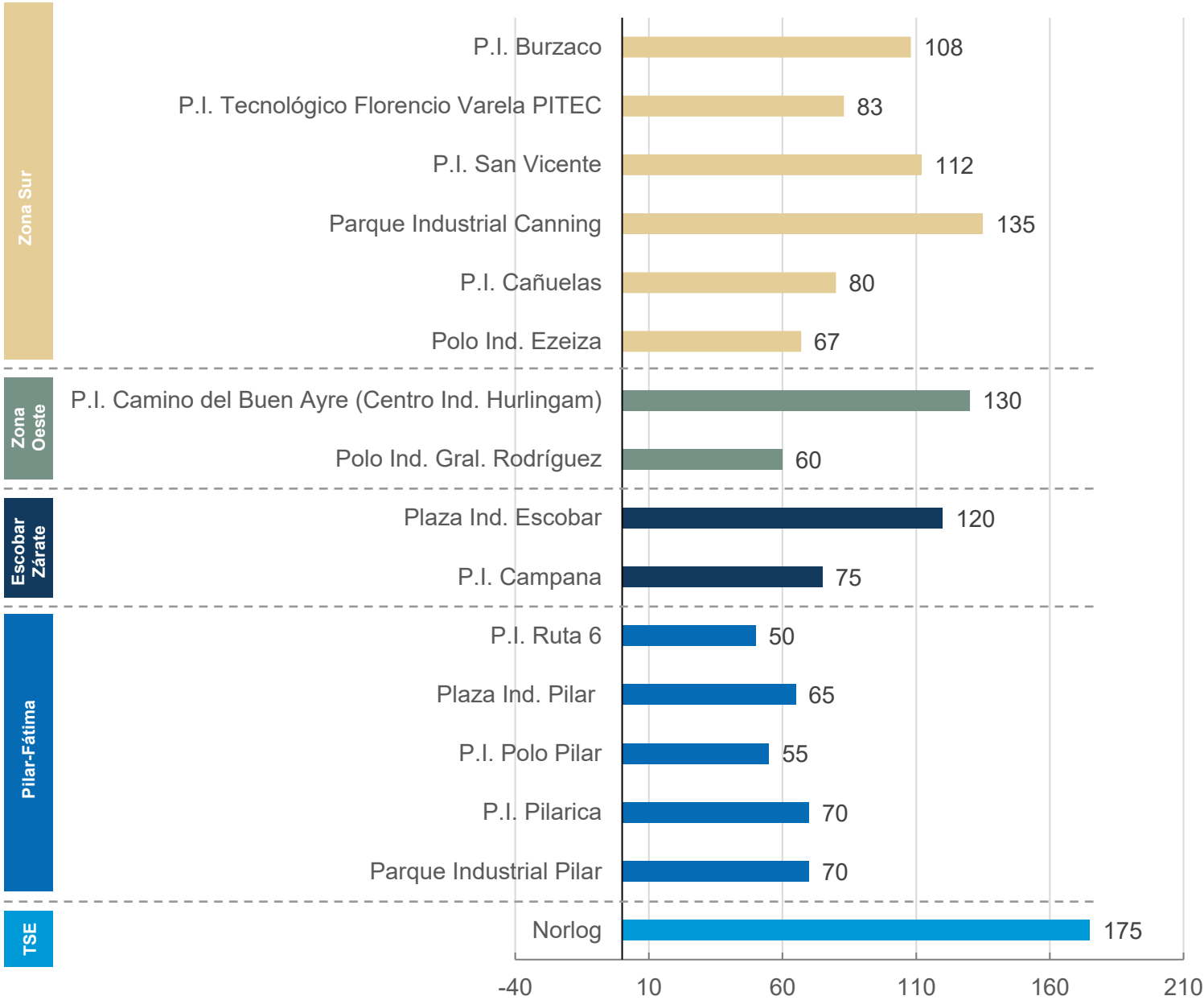
Estadísticas de mercado

| 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 | 25.000 | 4,1% | 13.400 | 163.300 | 7,9 |
| Pilar – Fátima | Norte | 611.959 | 14.000 | 3,0% | 43.000 | 16.600 | 7,3 |
| Triángulo San Eduardo | Norte | 1.272.018 | 9.600 | 0,8% | 41.000 | 11.000 | 7,7 |
| Zona Oeste | Oeste | 392.479 | 25.700 | 7,7% | 32.300 | 0 | 6 |
| Zona Sur | Sur | 925.800 | 8.421 | 0,9% | 5.000 | 0 | 5,7 |
| TOTAL | | 3.670.903 | 82.721 | 2,3% | 134.700 | 274.300 | 7,5 |

Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



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 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.

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Expansión y Futuro: el mercado industrial consolida su nueva etapa.

4T 2025

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's structural elements. The image shows a complex network of steel beams and columns forming a grid-like pattern, with large glass panels interspersed. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A solid blue horizontal band is superimposed over the middle of the image, serving as a background for the 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.