

# Mercado Industrial Buenos Aires

1T 2026



# Resumen del Mercado

1T 2026

## Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una inflación interanual de **33,1% a febrero de 2026 (INDEC)** y variaciones mensuales moderadas, en un contexto de **mayor estabilidad nominal** y normalización gradual del esquema monetario.
- El comercio exterior continúa mostrando un **desempeño favorable**, con crecimiento de las exportaciones y una dinámica más estable de las importaciones, sosteniendo un **saldo comercial positivo** en el acumulado reciente.
- **Tipo de cambio oficial:** Durante comienzos de 2026, **el tipo de cambio oficial (\$1.415) se mantuvo muy cercano al dólar MEP (\$1.430)**, reduciendo la brecha cambiaria y favoreciendo la estabilidad de las rentas.

## Transacciones

- No se registraron operaciones individuales de gran escala, manteniéndose una dinámica fragmentada de ocupaciones y liberaciones, en línea con un mercado activo pero más selectivo.
- Los corredores logísticos premium, especialmente en Pilar y Escobar, Campana, Zárate, continuaron liderando la demanda.
- La absorción neta negativa del trimestre y suba en la vacancia refleja un proceso de liberación de superficie en algunos submercados, asociado a reconfiguraciones operativas y ajustes en ciertos ocupantes.

## Fundamentos de mercado

	1T 2026	4T 2025	1T 2025	TENDENCIA
<b>Inventario Total Rentable</b>	3.670.903 m <sup>2</sup>	3.670.903 m <sup>2</sup>	3.572.300 m <sup>2</sup>	=
<b>Vacancia</b>	5%	2.3%	4,9 %	↗
<b>Absorción Neta</b>	-98.765 m <sup>2</sup>	134.700 m <sup>2</sup>	-7.200 m <sup>2</sup>	↘
<b>Valor Promedio de Renta Pedido</b>	6,9 USD BNA	7,5 USD BNA	6,9 USD BNA	↘
<b>Superficie en construcción</b>	350.900 m <sup>2</sup>	274.300 m <sup>2</sup>	227.000 m <sup>2</sup>	↗

## Perspectivas

- El mercado continuará ajustándose con una dinámica más selectiva, donde la demanda se mantendrá activa pero condicionada por la evolución de la actividad industrial y el contexto macroeconómico.
- La disponibilidad de espacios seguirá reflejando procesos de reconfiguración en algunos ocupantes, en línea con ajustes operativos y cambios en la estrategia de las empresas.
- Los activos mejor posicionados y en ubicaciones estratégicas continuarán sosteniendo niveles de ocupación más estables, profundizando la diferenciación entre submercados.

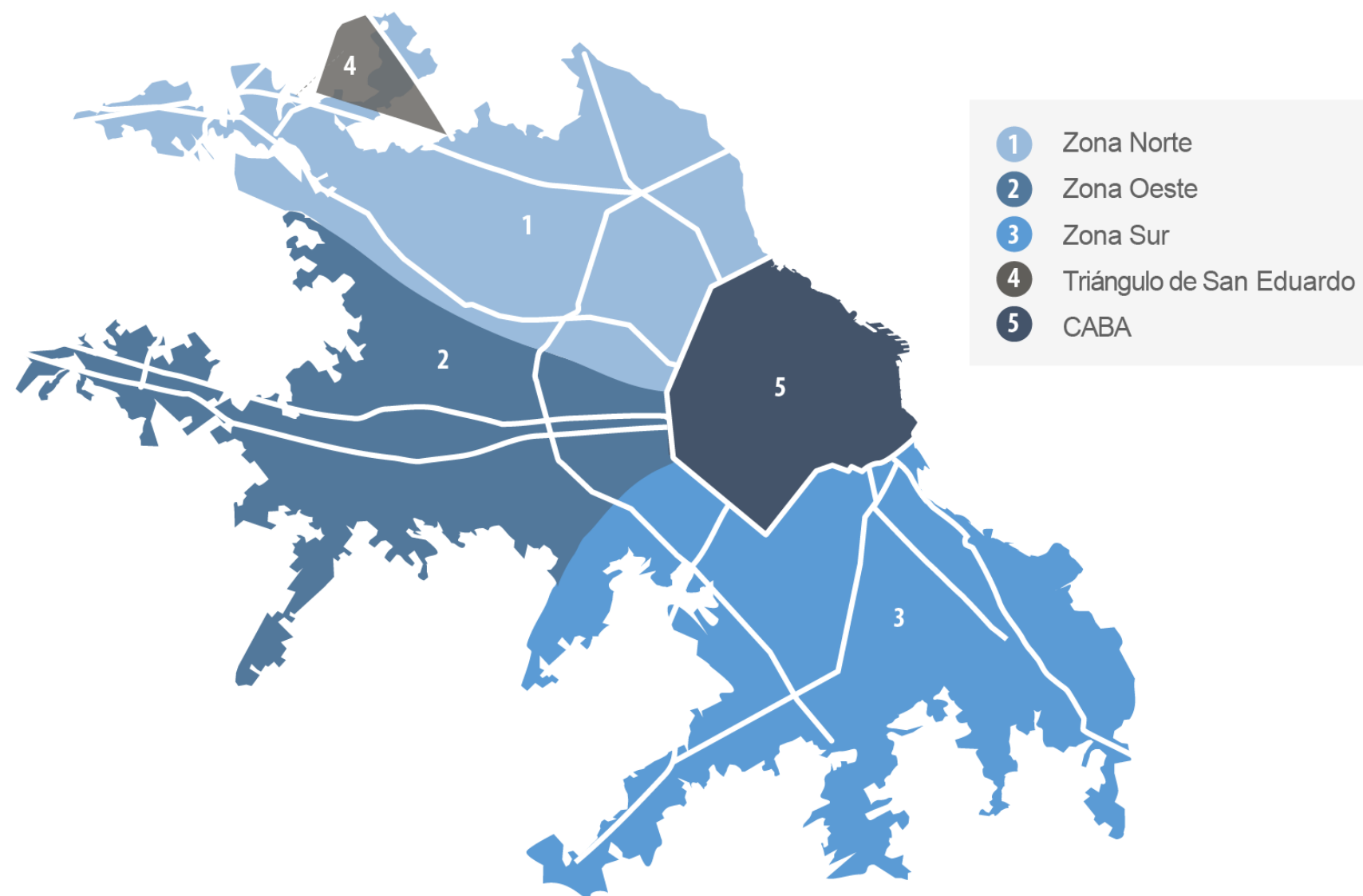
## Ajuste y selectividad en el mercado industrial

El 1T 2026 evidenció una absorción neta negativa (-98.765 m<sup>2</sup>), mientras que la vacancia se mantiene en niveles bajos (5,0%) pero con incrementos respecto al trimestre anterior, reflejando un mercado que opera con mayor selectividad y disciplina. En un contexto económico aún atravesado por cautela, y con señales de apertura comercial, el sector industrial muestra una dinámica más heterogénea.

La liberación de superficie en algunos ocupantes da cuenta de procesos de ajuste en ciertos segmentos, asociados en parte a la mayor competencia de productos importados, que impactó en algunas actividades industriales —particularmente manufactura liviana, ensamble y rubros orientados al mercado interno—, donde se observaron reducciones de superficie o reconfiguraciones operativas. En paralelo, sectores vinculados a logística, distribución y exportaciones sostienen la actividad, impulsando decisiones de ocupación más estratégicas y selectivas.

El valor promedio de renta pedido (USD 6,9/m<sup>2</sup>) se mantiene estable, evidenciando resiliencia en precios, mientras que la superficie en construcción (350.900 m<sup>2</sup>) continúa activa, aunque con una lógica más selectiva y alineada a demanda concreta.

El trimestre confirma un cambio de ritmo: un mercado que deja atrás la expansión acelerada y avanza hacia una etapa más equilibrada, con fundamentos más claros y una mayor diferenciación entre submercados y perfiles de demanda. En este contexto, el real estate industrial ingresa en una nueva fase, donde la eficiencia operativa, la localización estratégica y la capacidad de adaptación se consolidan como los principales drivers del ciclo.



# Economía

1T 2026

## Contexto Económico

- **Inflación interanual:** hacia febrero de 2026 registró una variación mensual de 2,9%, acumulando 5,9% en lo que va del año y 33,1% interanual, consolidando una trayectoria de desaceleración sostenida respecto a períodos previos.
- **Crecimiento anual 2025:** el PIB acumuló una expansión de **4,4% interanual**, impulsada principalmente por el consumo privado (+7,9%), las exportaciones (+7,6%) y una fuerte recuperación de la inversión (+16,4%)
- **Tipo de cambio oficial (\$1.410) :** el esquema de flotación administrada con bandas del BCRA continúa aportando previsibilidad al dólar oficial, con una volatilidad acotada. A comienzos de 2026, el tipo de cambio se mantiene relativamente alineado con las cotizaciones financieras, sosteniendo una **brecha cambiaria reducida** y contribuyendo a la estabilidad de las rentas (referenciadas al oficial) y de las operaciones de compraventa (habitualmente al MEP), con menor riesgo de descalce entre ambas.

## Implicancias Clave

- **Recuperación económica en curso:** el crecimiento del PIB confirma un cambio de tendencia respecto a la contracción previa, aunque con una dinámica aún heterogénea entre sectores y componentes de la demanda.
- **Desacople sectorial:** sectores vinculados a servicios financieros, agro y energía lideran la expansión, mientras que la industria y el comercio continúan rezagados.
- **Decisiones corporativas:** en este contexto, las empresas mantienen una postura selectiva, priorizando eficiencia operativa, optimización de costos y cautela en nuevas inversiones, a la espera de mayor consolidación macroeconómica.

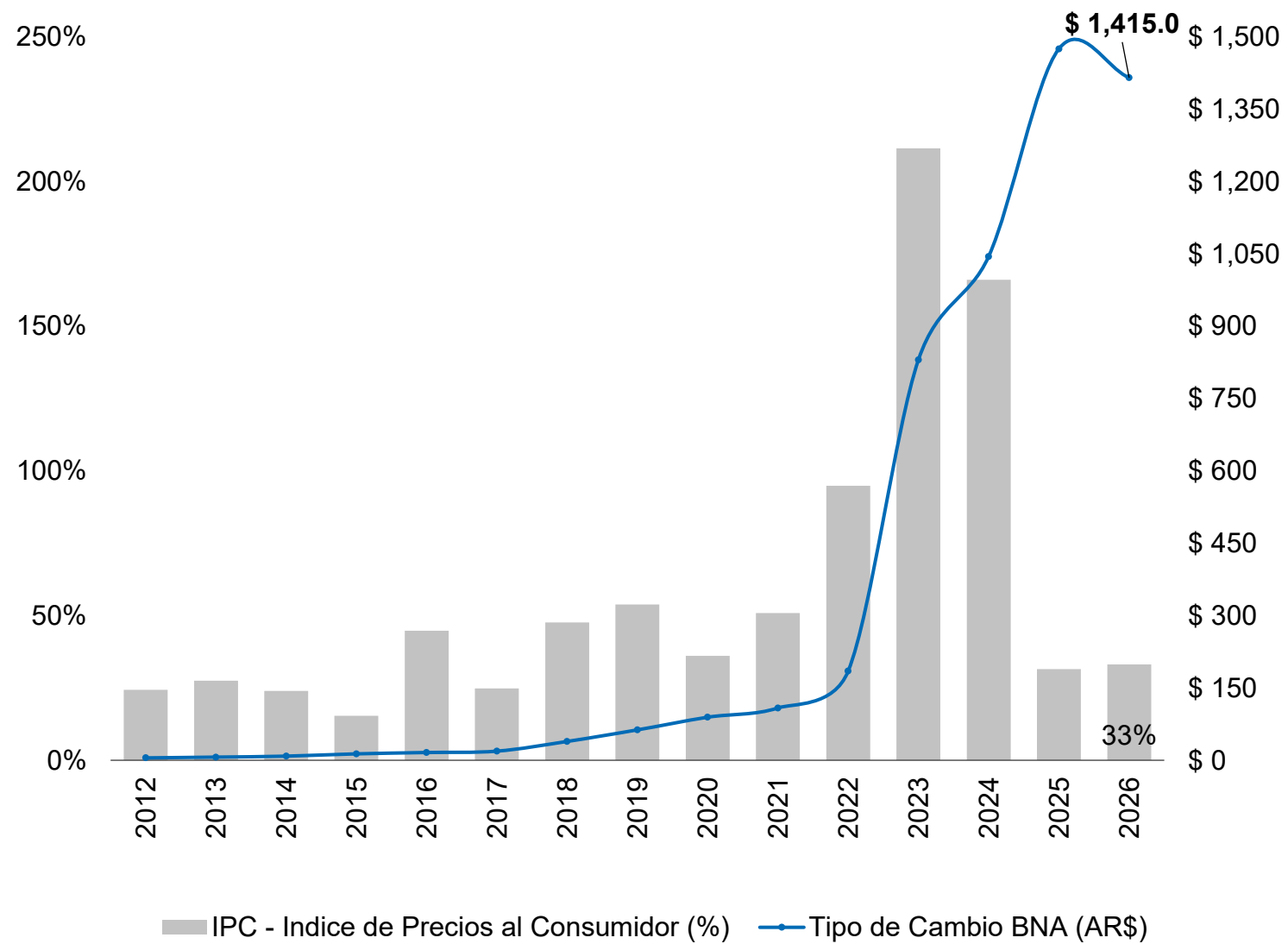
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

## Indicadores Económicos

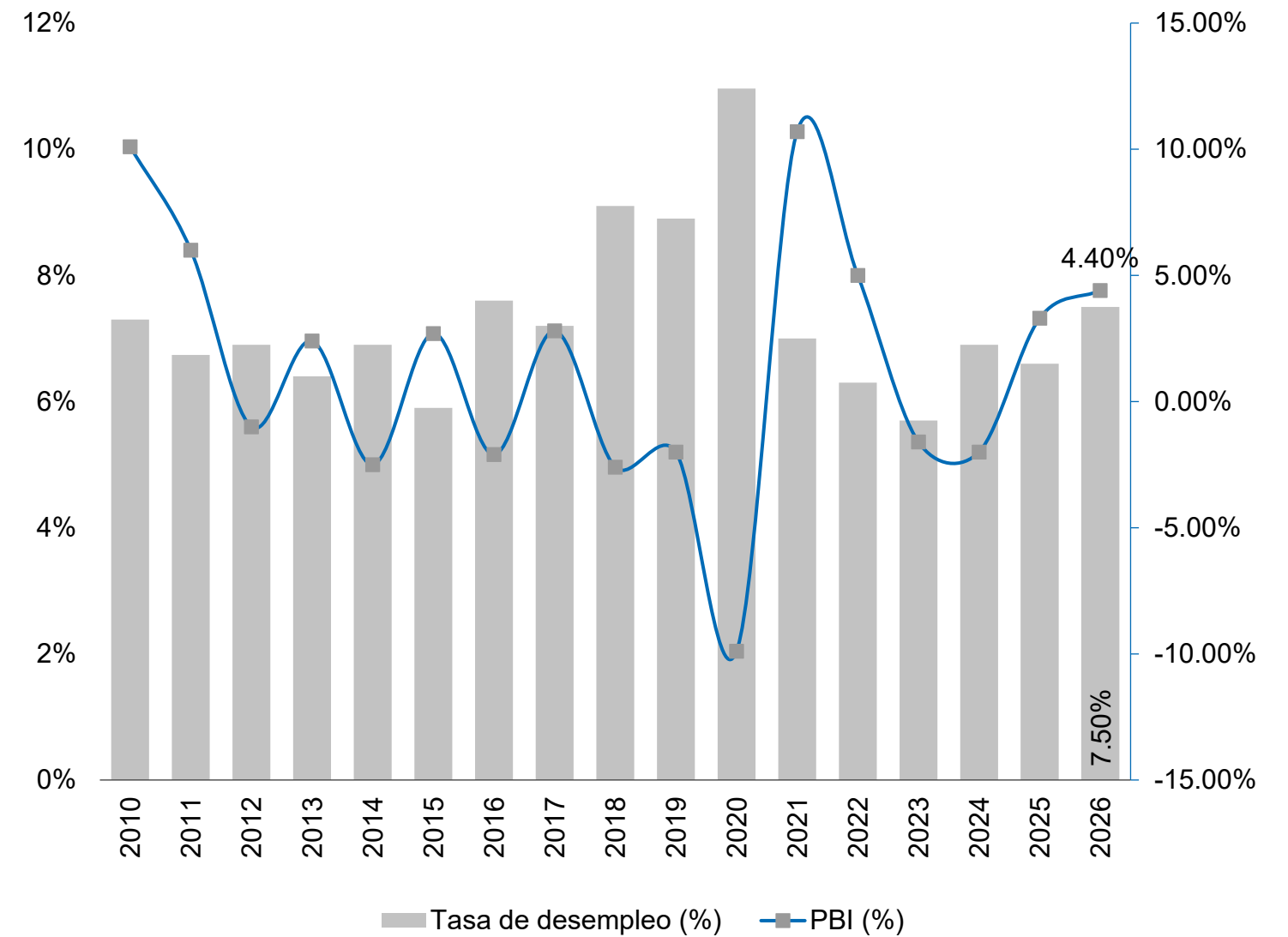
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	33,1 %
PIB total nominal	USD 633.270M
PIB per cápita	USD 15.161
PIB variación interanual	4,4%
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,5 %



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.

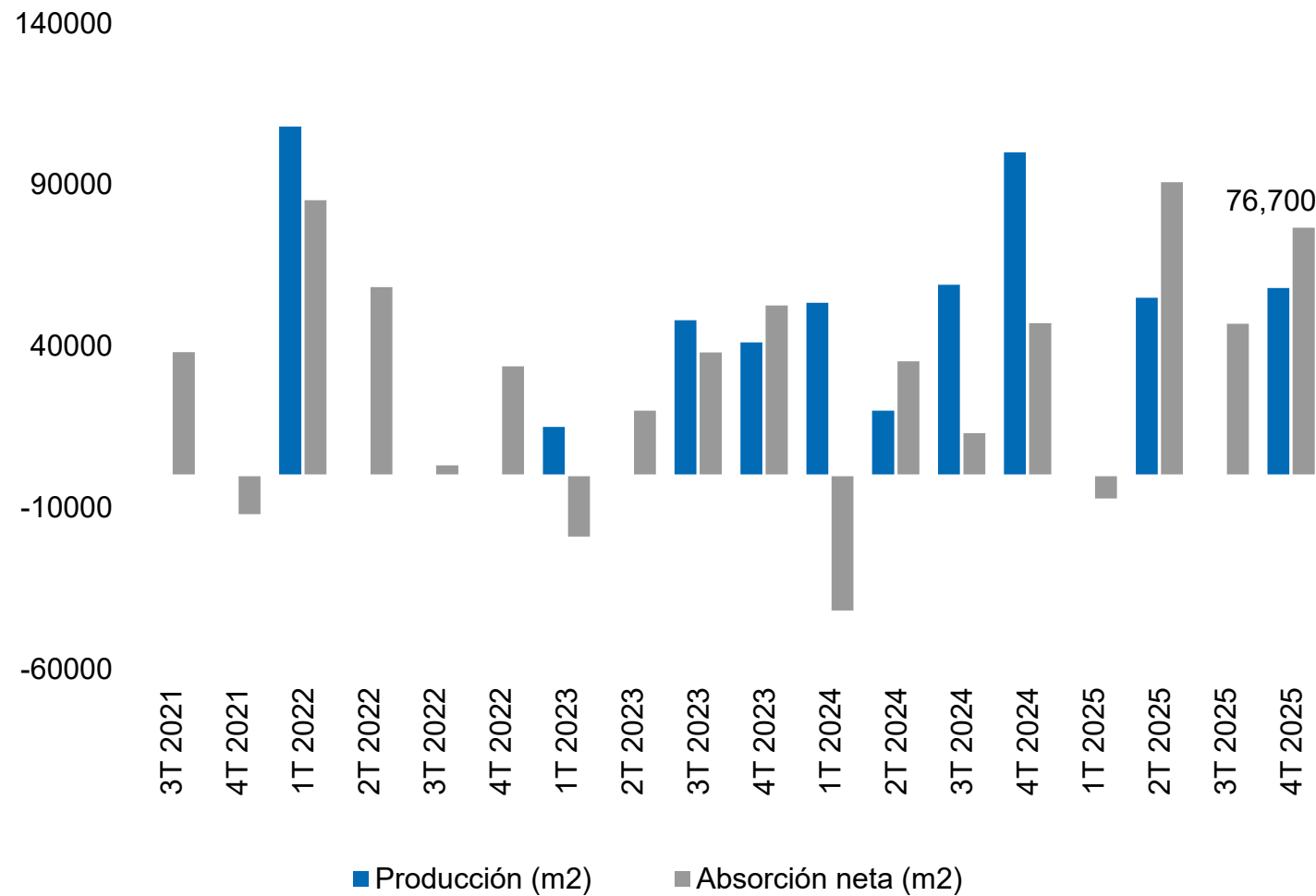
# Demanda

Durante el **1T 2026**, la absorción bruta se mantuvo en niveles elevados, aunque con una moderación respecto a los picos recientes, reflejando una actividad sostenida pero más selectiva en el mercado. La **Zona Norte** volvió a concentrar la mayor parte de la demanda, explicando la mayor proporción del volumen total, aunque con una participación algo más equilibrada respecto de trimestres previos.

En paralelo, la **Zona Sur** continuó mostrando una participación acotada pero estable, mientras que la **Zona Oeste** mantuvo un desempeño más limitado. Este comportamiento se dio en un contexto donde, a pesar de una absorción bruta activa, la **absorción neta del trimestre fue negativa**, evidenciando un proceso de liberación de superficie en algunos submercados.

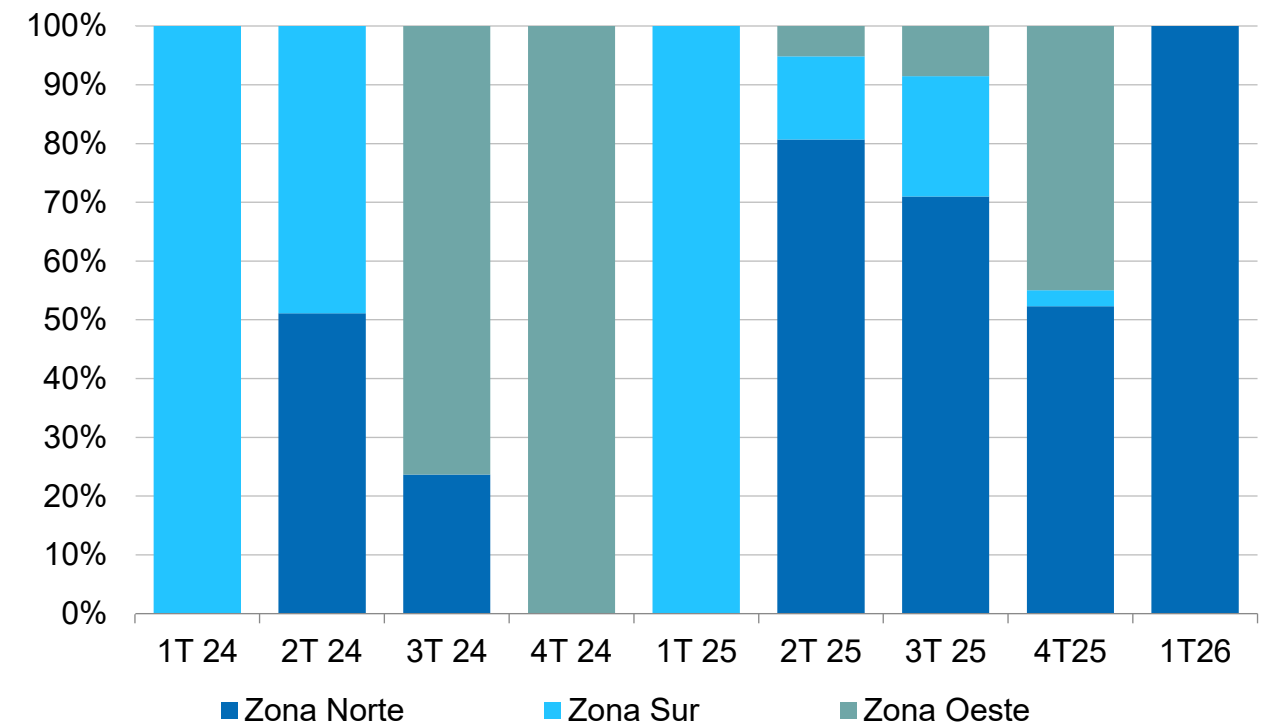
Este escenario refleja un mercado en proceso de ajuste, donde la demanda se mantiene activa pero con mayor selectividad, en un contexto de reacomodamiento del stock disponible y decisiones cada vez más alineadas con criterios de eficiencia operativa y localización estratégica.

Absorción Neta acumulada anual y Producción (2010 - 1T 2026)



Absorción bruta trimestral por zonas

1T 2024 – 1T 2026



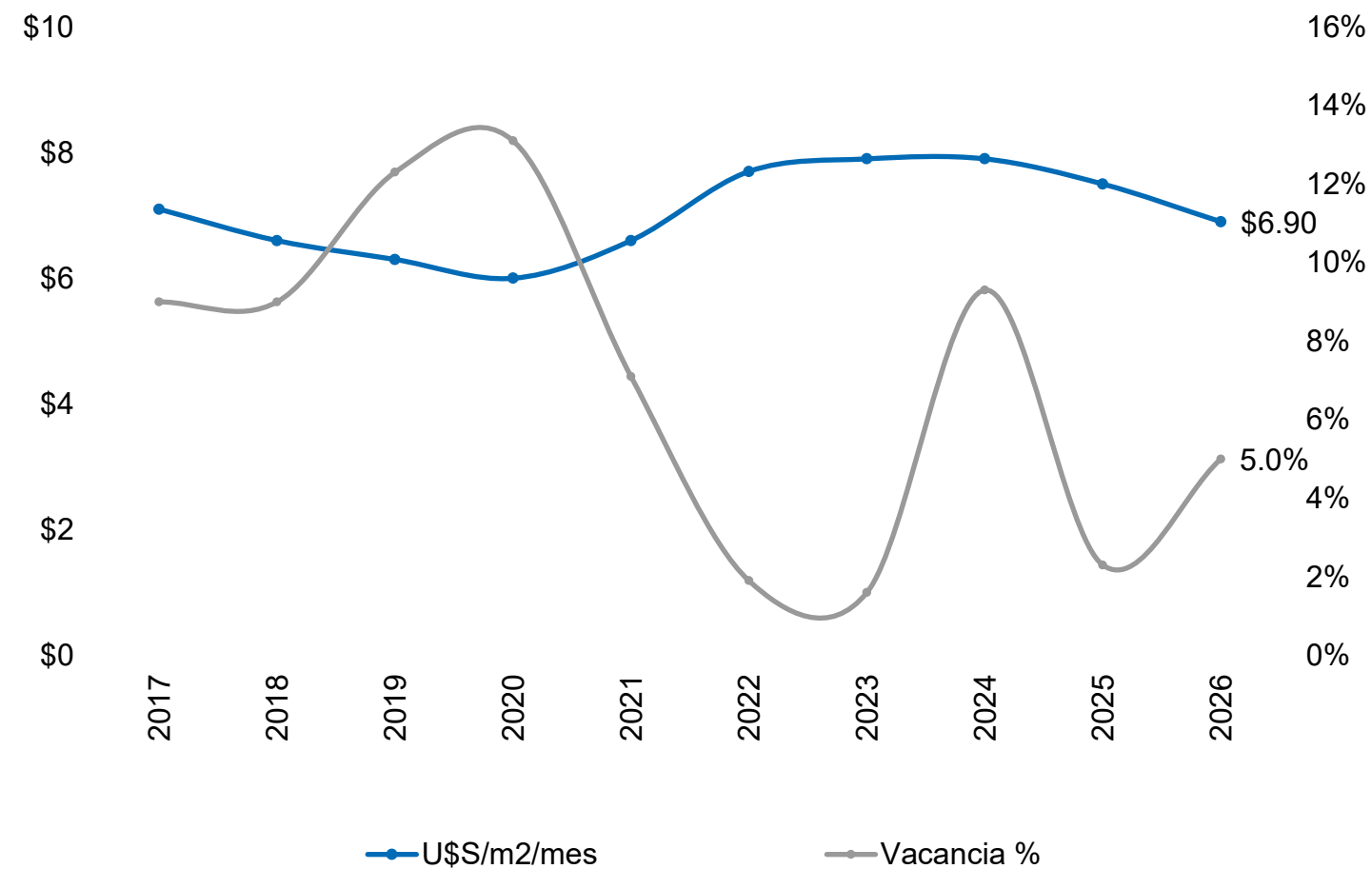
**Zona Norte** : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima  
**Zona Sur**: Corredor Sur. Zona Oeste: Corredor Oeste  
**CABA**: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

# Oferta

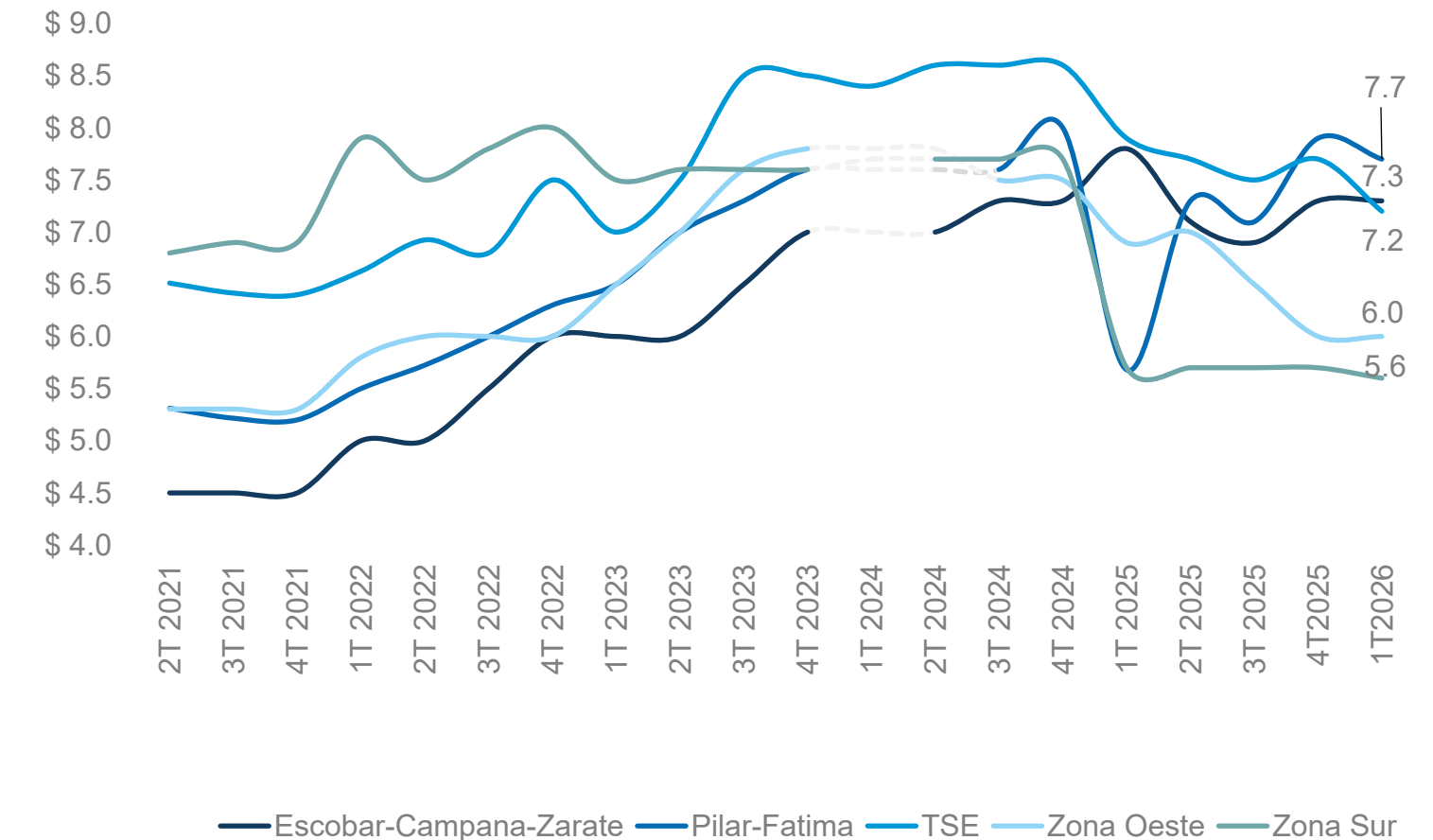
El mercado industrial continúa mostrando una dinámica estable, con una vacancia que se mantiene en niveles bajos (5,0%) y un valor promedio de renta pedido en torno a USD 6,9/m<sup>2</sup>, evidenciando resiliencia en precios a pesar de una absorción neta negativa en el trimestre. La evolución reciente refleja una mayor dispersión entre subzonas: los corredores del norte sostienen los valores más elevados, liderados por Escobar–Campana–Zárate (USD 7,7/m<sup>2</sup>), mientras que submercados como Zona Sur se posicionan como alternativas más competitivas (USD 5,6/m<sup>2</sup>), captando demanda orientada a eficiencia de costos. En este contexto, el mercado transita una fase de estabilización con mayor selectividad, donde la demanda se concentra en ubicaciones estratégicas y productos de calidad, consolidando un escenario de precios firmes en los submercados más competitivos.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 1T 2026)



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

1T 2026



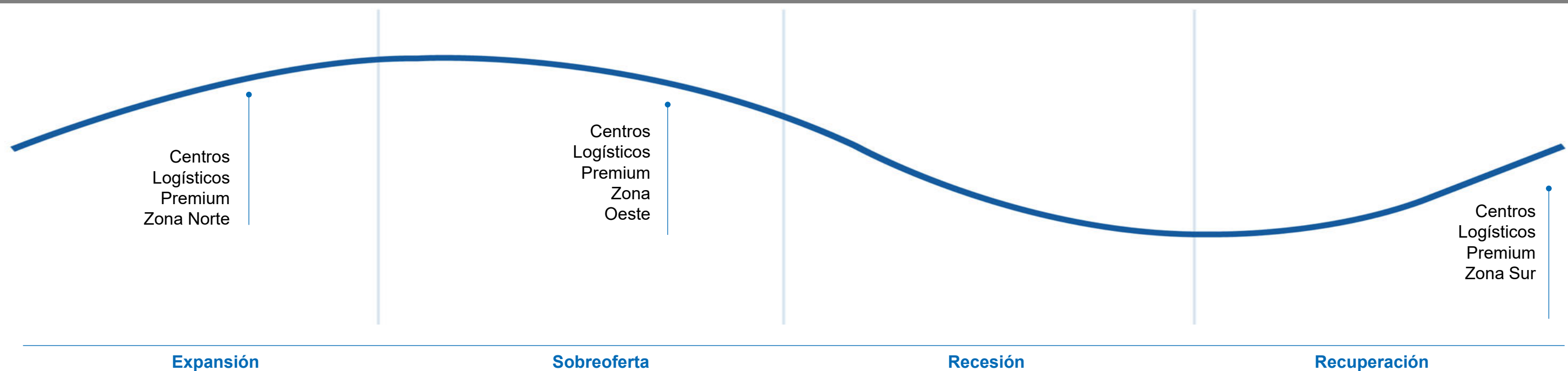
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

## Estadísticas de mercado

Subzona	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/mes/m <sup>2</sup> )
Escobar - Campana – Zárate	Norte	468.647	33.552	7,0 %	-19.400	163.300	7,7
Pilar – Fátima	Norte	611.959	44.400	7,0%	-19.552	16.600	7,3
Triángulo San Eduardo	Norte	1.272.018	65.098	5,0%	-55.498	11.000	7,2
Zona Oeste	Oeste	392.479	30.015	8,0%	-4.315	100.000	6
Zona Sur	Sur	925.800	8.421	1,0%	0	0	5,6
<b>TOTAL</b>		<b>3.670.903</b>	<b>181.486</b>	<b>5,0%</b>	<b>-98.765</b>	<b>350.900*</b>	<b>6,9</b>

\* Al total de m<sup>2</sup> en construcción se suman 60.000 en San Fernando, Zona Norte.

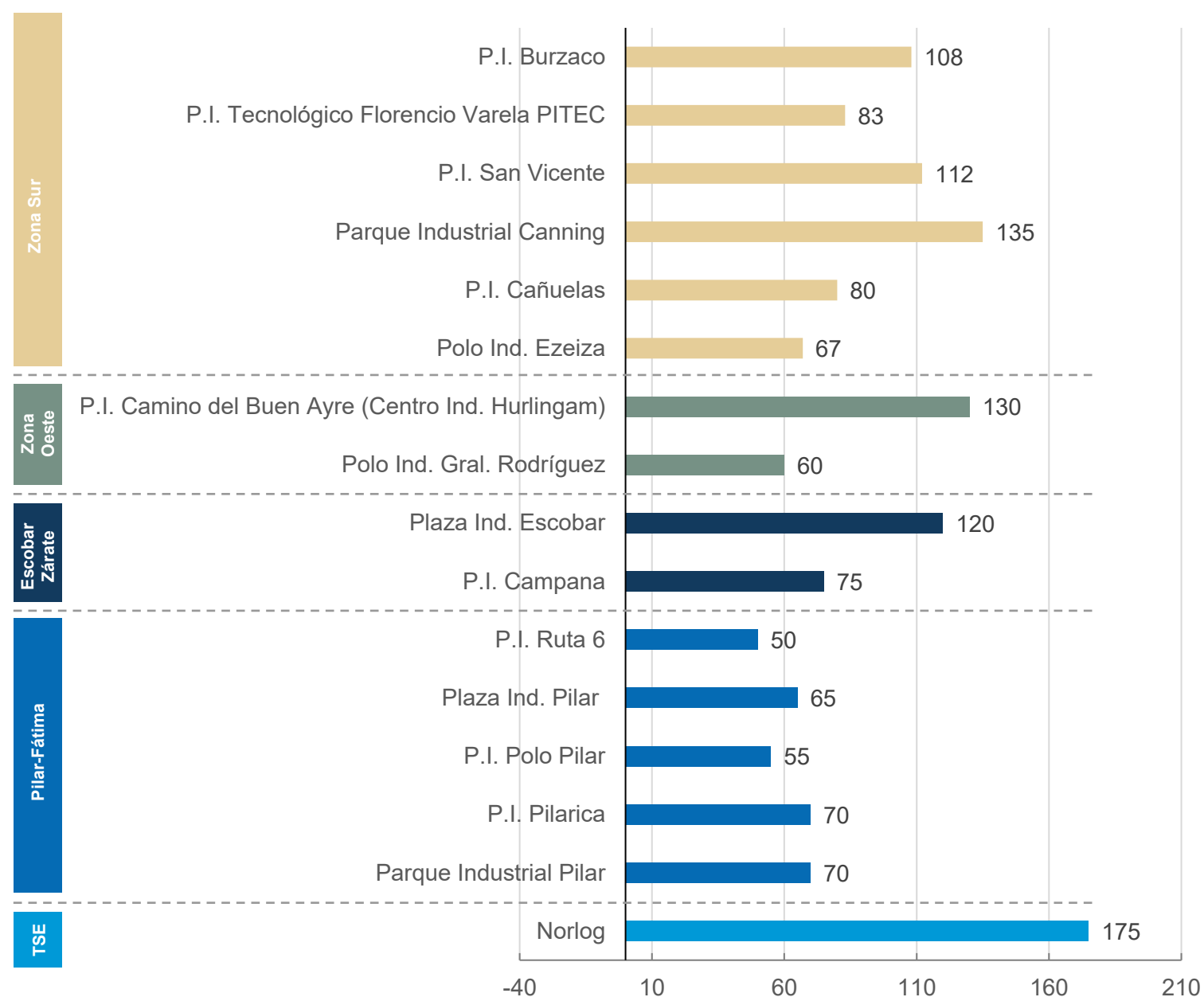
## Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



# Parques Industriales

1T 2026

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 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



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](mailto:fnovoa@ngbacre.com.ar)

### Alejandro Winokur

Socio

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

### Domingo Speranza

Socio

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

### Carolina Wundes

Research & Innovation Manager

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

### Leila Kees

Research & Commercial Analyst

[lkees@ngbacre.com.ar](mailto:lkees@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.