



NEWMARK

Mercado industrial: Buenos Aires

3T26



NMRK.COM

Datos clave

La absorción neta del trimestre fue de -67.251, el 81% en Triángulo San Eduardo, y la vacancia subió a 8,7%. El ajuste no terminó: el mercado anticipa nuevas liberaciones para el 4T.



8,7%

Vacancia (6,6% en 2T)



2,63 millones de m²

Inventario Clase A



-67.251 m²

Absorción neta (-14.343 m² en 2T)



277.900 m²

En construcción (+54% vs. 2T)

Análisis de mercado



Economía

- **Consumo en baja, exportaciones en alza:** el consumo privado cayó 2,4% desestacionalizado y las exportaciones crecieron 13,7% i.a. Es el mismo patrón que muestra la demanda de naves: se ajusta la distribución para el mercado interno y se sostiene la logística de exportación.
- **Inversión en pausa:** la inversión fija retrocedió 11,1% i.a., lo que anticipa menos expansiones de planta y más consolidación de superficie.
- **Rentas en dólares, más baratas en pesos:** el dólar BNA subió 2,7% en el trimestre, por debajo de la inflación del período, por lo que el alquiler medido en pesos crece menos que los precios.



Transacciones

- **TSE concentró el ajuste:** -54.631 m², el 81% de la absorción negativa, por la liberación de Plaza Logística Tortugas (23.968 m²), CBN IV (20.850 m²) y Centro Logístico Tigre (18.000 m²).
- **Resto del mercado, negativo pero moderado:** Zona Sur (-8.640 m²), Zona Oeste (-6.380 m²) y Escobar-Campana-Zárate (-3.000 m²). Pilar-Fátima fue la excepción (+5.400 m²).
- **La demanda no se frenó:** la absorción bruta sumó 39.647 m² en Pacheco/Cargo, PLA 5 Ruta 6, CBN I Tortuguitas y SIASA Zárate.
- **Sin nueva oferta:** no ingresó producción, la suba de vacancia se debe en su totalidad a desocupaciones de naves.



Fundamentos del mercado

	3T 2026	2T 2026	3T 2025	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	2.626.410 m ²	2.642.071 m ²	3.612.903 m ²	↘
Vacancia	8,7%	6,6%	4,4%	↗
Absorción Neta	-67.251 m ²	-14.343 m ²	-43.900 m ²	↘
Valor Promedio de Renta Pedido	7,8 USD BNA	7,5 USD BNA	7,1 USD BNA	↗
Superficie en construcción	277.900 m ²	180.900 m ²	179.300 m ²	↗

Nota: la renta pedida es el promedio ponderado por m² de lo que se pide por la superficie disponible. El 3T incluye una actualización del universo relevado.



Perspectivas

- **Más liberaciones en camino:** el mercado anticipa nuevas desocupaciones para el 4T 2026, por lo que esperamos que la vacancia siga en alza en el corto plazo.
- **Pipeline con destino:** 277.900 m² en obra, en buena parte built-to-suit, que ingresan ocupados. El riesgo está en lo especulativo: cada 10.000 m² sin inquilino suman unos 0,35 puntos de vacancia.
- **Oportunidad para ocupantes:** con más superficie disponible, anticipamos que pueden suceder mas oportunidades de negociación.

Resumen del mercado

Se liberan m² en TSE, sube la vacancia y el 4T anticipa nuevas liberaciones

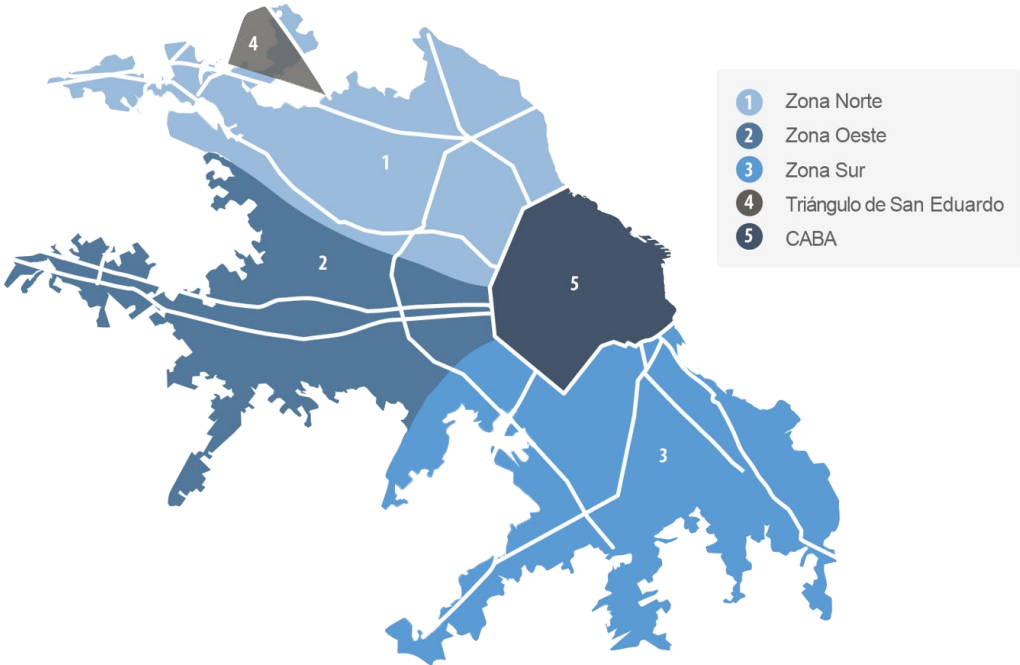
Se desocupan metros. El 3T 2026 cerró con una absorción neta de -67.251 m², la segunda más negativa de la serie, y la vacancia pasó de 6,6% a 8,7%. Con tres trimestres negativos, 2026 acumula -180.359 m².

El 81% del ajuste está en Triángulo San Eduardo (-54.631 m²), con la liberación de Plaza Logística Tortugas, CBN IV y Centro Logístico Tigre (62.818 m² entre las tres). Pilar-Fátima fue el único submercado con absorción positiva (+5.400 m²).

TSE es el submercado más ligado a la distribución para el consumo del AMBA, y el trimestre combinó consumo privado en baja (-2,4% desestacionalizado) e inversión fija en retroceso (-11,1% i.a.). Se profundiza lo que ya se veía en el 2T: empresas orientadas al mercado interno reducen o reconfiguran superficie, mientras la logística de exportación sostiene la demanda (absorción bruta de 39.647 m²).

La renta pedida promedio subió de USD 7,5 a 7,8/m²/mes. Es un promedio ponderado por m² de lo que se pide por la superficie disponible, no de los contratos vigentes. Lo liberado en TSE se ofrece a USD 8,2 y su peso en la oferta pasó del 34% al 45% del total disponible: eso empuja el promedio hacia arriba. Por eso, vacancia y renta pedida pueden subir juntas.

Qué viene. El ajuste no terminó: el mercado anticipa nuevas liberaciones para el 4T 2026, por lo que esperamos que la vacancia siga subiendo en el corto plazo. En paralelo, hay 277.900 m² en obra (+54% vs. 2T), en buena parte built-to-suit: ingresarán ocupados y no presionarán la vacancia. El contraste resume el momento: las empresas que se expanden construyen a medida, mientras el stock existente se desocupa.



Contenido

1. Economía	06
2. Fundamentos del mercado	09
3. Estadísticas por submercado	12
4. Parques industriales	14

01

Economía



Economía

Qué mueve la demanda industrial: el PIB creció 2,0% i.a. en el 2T 2026, pero cayó 0,6% frente al 1T. El crecimiento ya no lo lidera el consumo (-2,4% desestacionalizado) sino las exportaciones (+13,7% i.a.): la actividad que demanda naves se desplaza del mercado interno al comercio exterior.

Sectores: pesca, minería y agro lideran el crecimiento. Su logística se apoya en corredores con salida portuaria como Escobar-Campana-Zárate, que concentra el 45% de la obra en curso.

Contexto económico

- **Inflación:** la tasa mensual bajó de 2,1% en mayo a 1,7% en agosto, aunque la interanual se mantiene en 33,5%. Una inflación más baja mejora la previsibilidad de costos operativos y facilita planificar decisiones de ocupación a más largo plazo.
- **Actividad e inversión:** el PIB creció 2,0% i.a. (2,3% en el 1T), pero la inversión fija cayó 11,1% i.a. Es el indicador más directo de expansión industrial, y su retroceso es consistente con la absorción negativa del trimestre.
- **Comercio exterior:** las exportaciones crecieron 13,7% i.a. en el 2T, el componente de la demanda que más creció y el que más sostiene la actividad logística en los corredores con salida portuaria.
- **Tipo de cambio:** el dólar BNA cerró septiembre en ARS 1.535 (+2,7% en el trimestre). Como las rentas industriales se pactan en USD BNA, un dólar estable que sube menos que la inflación abarata el alquiler medido en pesos.

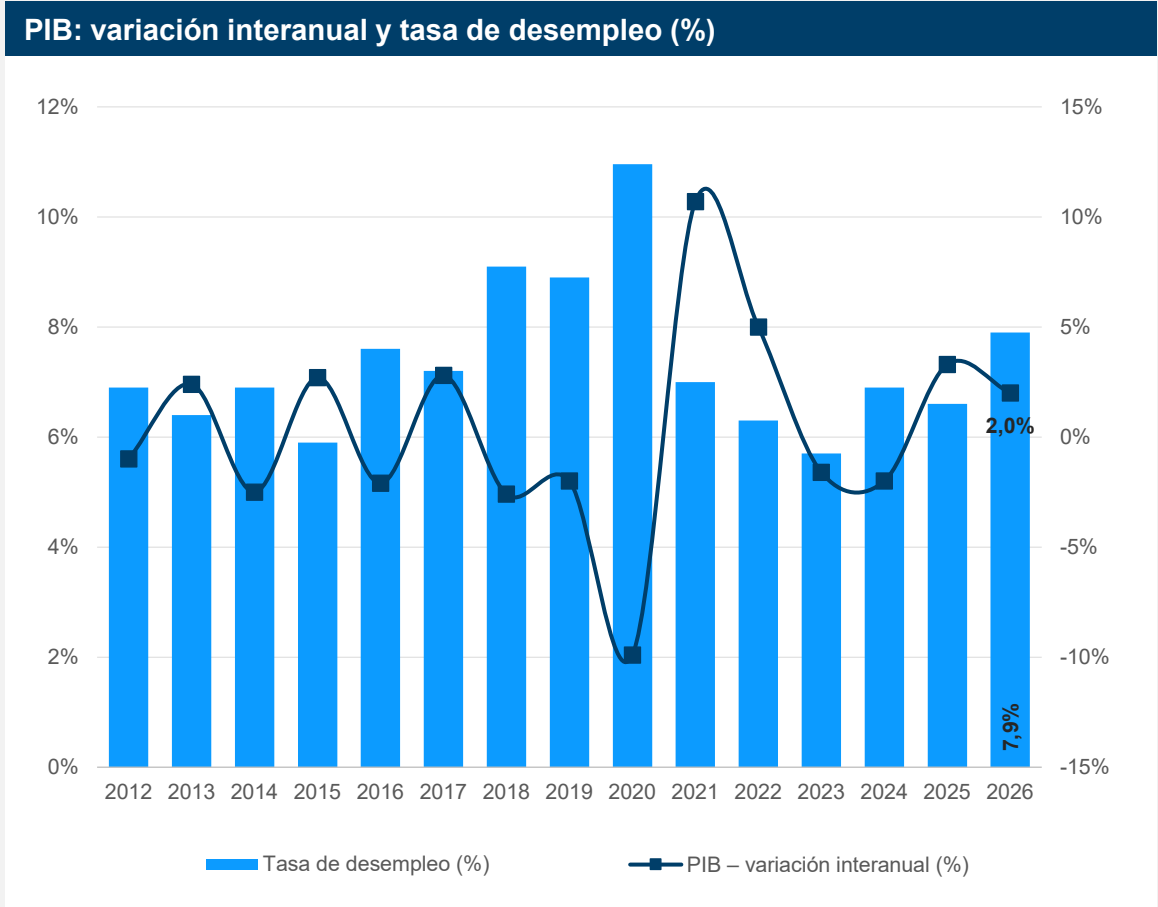
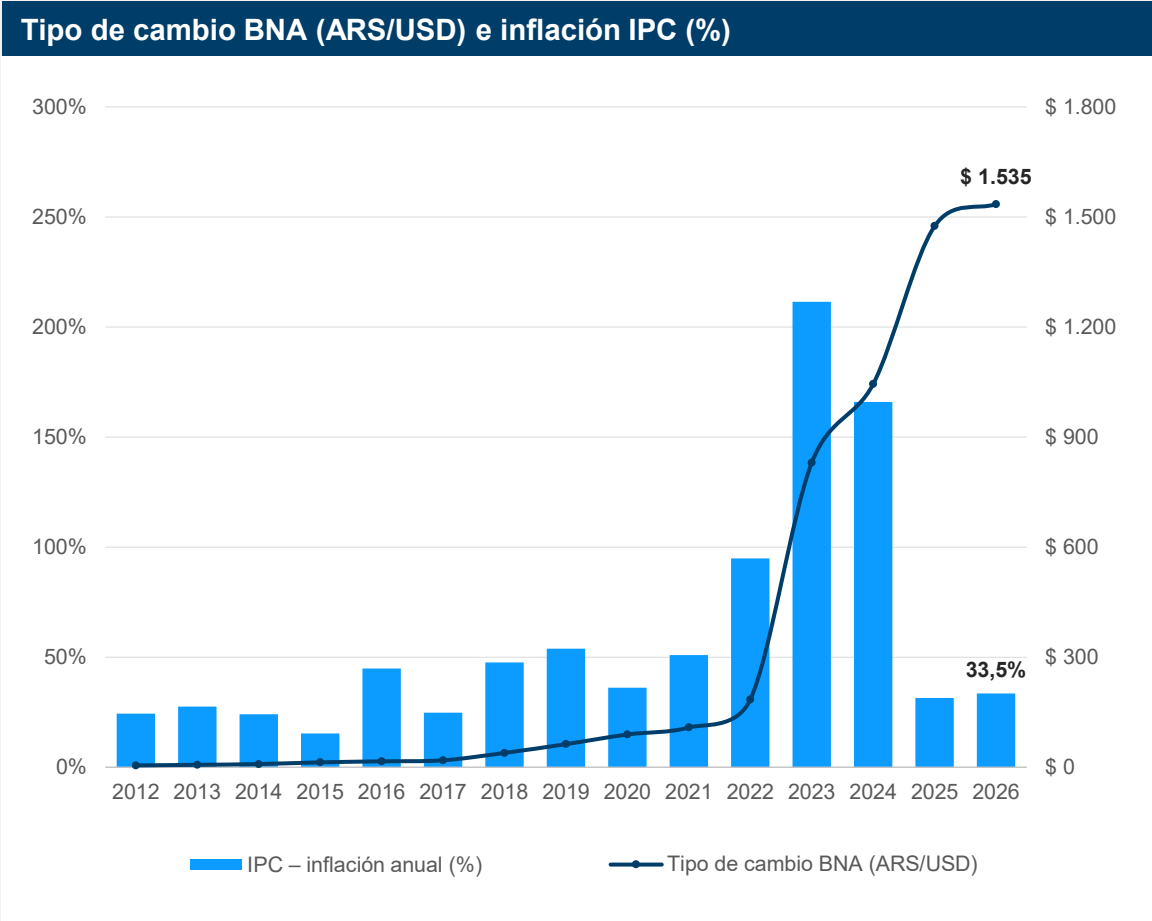
Indicadores económicos

País	Argentina
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	33,5 %
PIB total nominal	USD 690.000M
PIB per cápita	USD 14.500
PIB variación interanual	2,0 %
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,9 %



Economía

Qué significa para la demanda de naves: con la inversión fija 11,1% por debajo del año anterior y el consumo en baja, las empresas priorizan eficiencia antes que expansión, algo que se refleja en la absorción negativa del trimestre. La menor inflación mensual y la estabilidad cambiaria mejoran la previsibilidad para planificar costos y rentas, pero todavía no se traducen en nueva demanda de espacio.



02

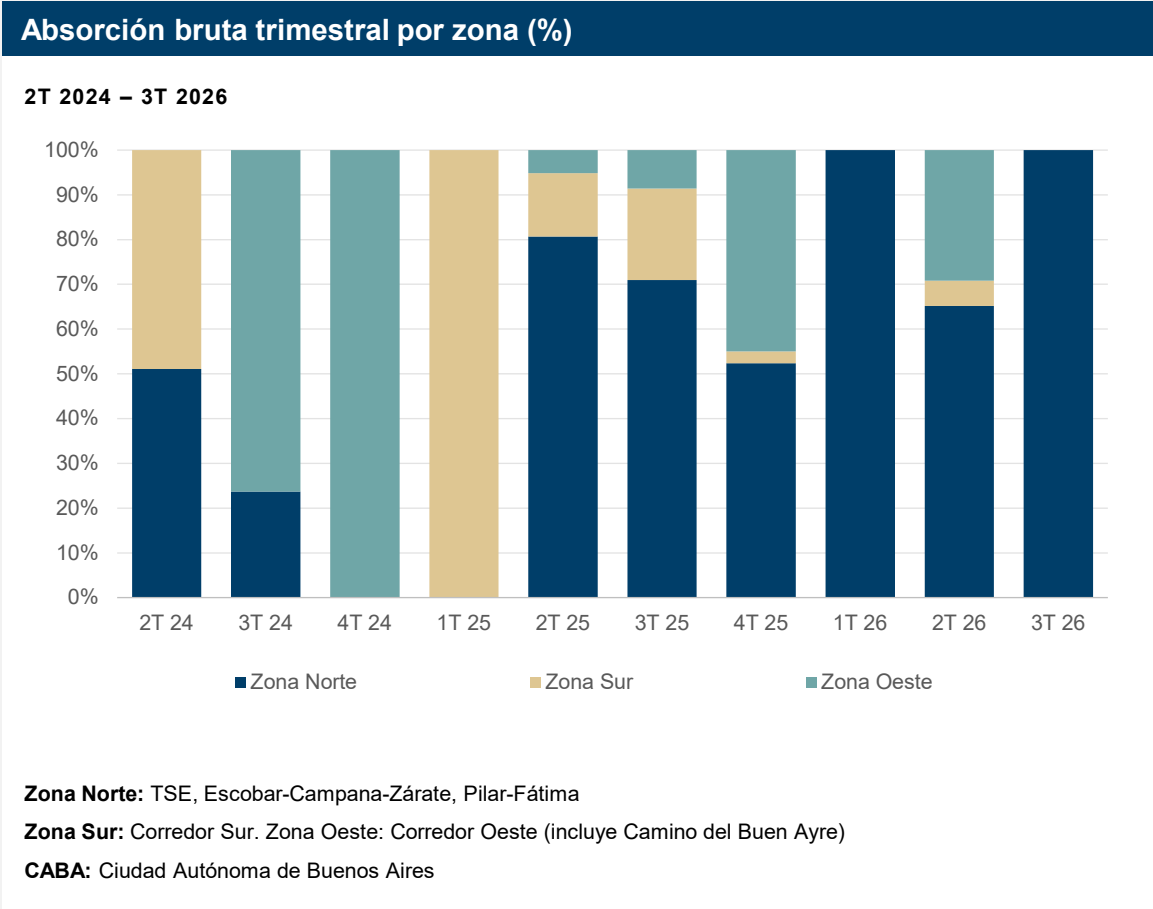
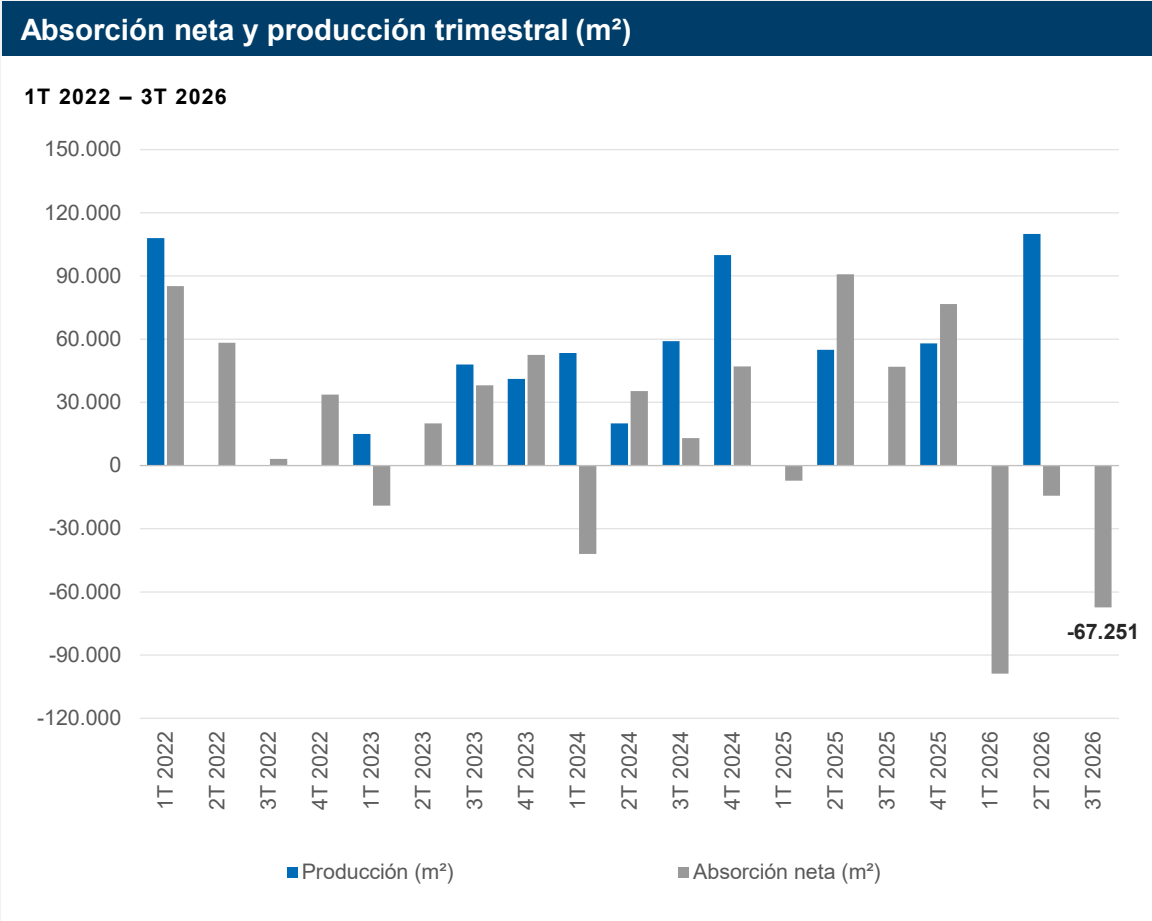
Fundamentos del mercado



Demanda

La absorción neta fue de **-67.251 m²**, tercer trimestre negativo consecutivo (-180.359 m² acumulados en 2026). Sin nueva producción en el trimestre, la suba de vacancia se explica por liberaciones y no por ingreso de oferta.

La absorción bruta (39.647 m²) se concentró íntegramente en Zona Norte: Zona Sur y Zona Oeste no registraron nuevas ocupaciones.



Oferta

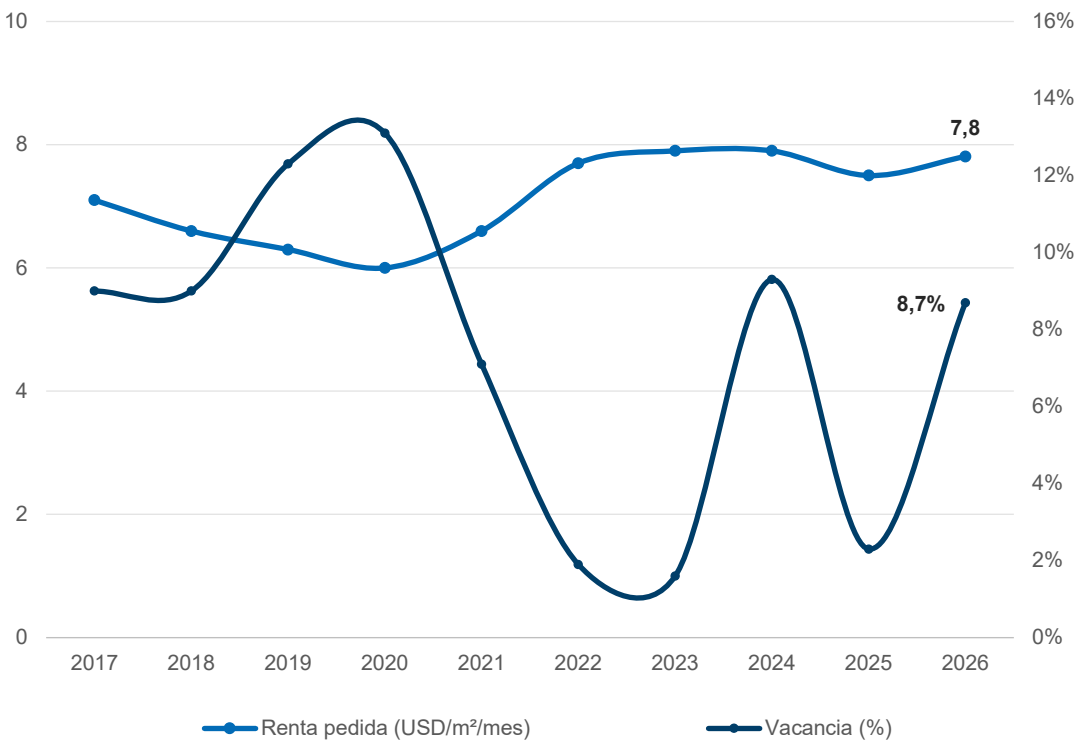
La vacancia subió a **8,7%**, su nivel más alto desde 2024. Pilar-Fátima (21,3%) y TSE (10,6%) superan el promedio; Zona Sur (1,2%) y Escobar-Campana-Zárate (4,4%) siguen ajustadas. En Pilar-Fátima la suba responde a la actualización del relevamiento y no a desocupaciones. La renta pedida subió a **USD 7,8/m²/mes**, empujada por la oferta liberada en TSE (USD 8,2).

¿Qué mide la renta pedida promedio?

Un promedio ponderado por m² de lo que se pide por la superficie disponible, no de los contratos vigentes. Si se libera una nave cara, el promedio sube aunque ningún propietario haya aumentado su precio.

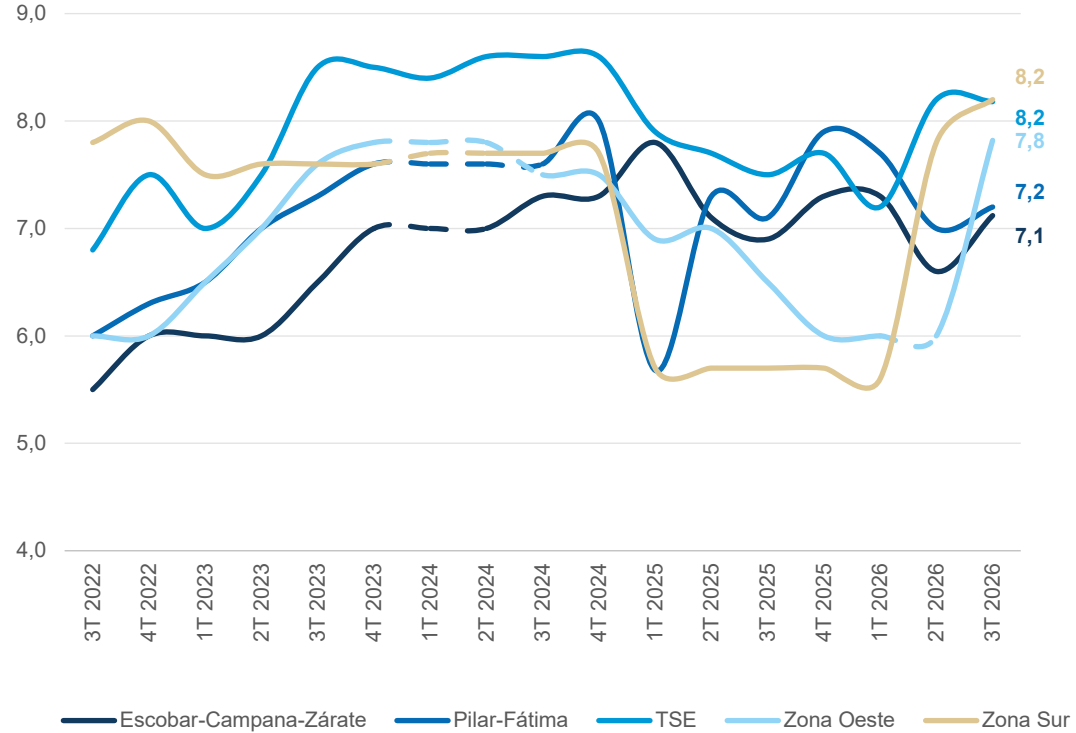
Renta promedio pedida y vacancia

2017 – 3T 2026



Renta pedida por submercado (USD BNA/m²/mes)

3T 2022 – 3T 2026



03

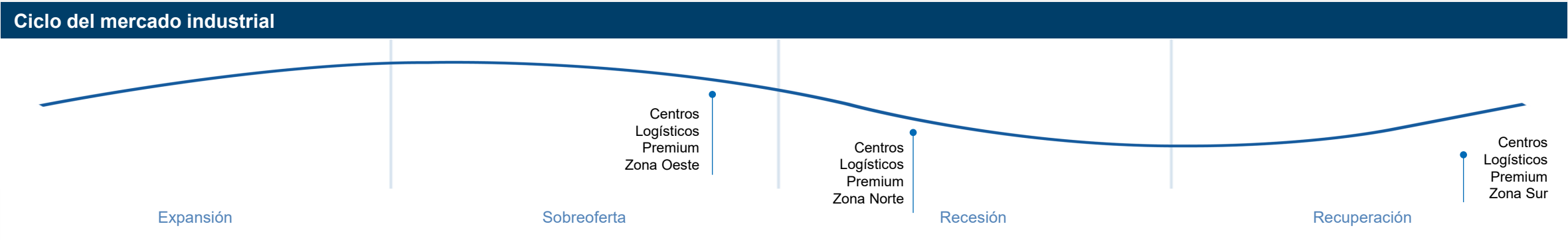
Estadísticas por submercado



Datos y tendencias

Subzona	Zona	Inventario Total (m²)	Vacancia Total (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta comparable (m²)	Superficie en Construcción (m²)	Valor de Renta Pedido Promedio (USD BNA/m²/mes)
Escobar-Campana-Zárate	Norte	340.909	15.000	4,4%	-3.000	125.000	7,1
Pilar-Fátima	Norte	405.883	86.453	21,3%	5.400	0	7,2
Triángulo San Eduardo	Norte	957.340	101.478	10,6%	-54.631	0	8,2
Zona Oeste	Oeste	202.278	15.980	7,9%	-6.380	107.000	7,8
Zona Sur	Sur	720.000	8.640	1,2%	-8.640	45.900	8,2
TOTAL		2.626.410	227.551	8,7%	-67.251	277.900	7,8

Nota metodológica: en este trimestre se actualizó el universo relevado. El inventario total casi no varió (-15.661 m²), pero hubo reasignaciones entre submercados (Pilar-Fátima +124.682 m²; Zona Sur -78.030 m²; Zona Oeste -76.201 m²), por lo que la vacancia por submercado refleja tanto la actividad como la revisión.



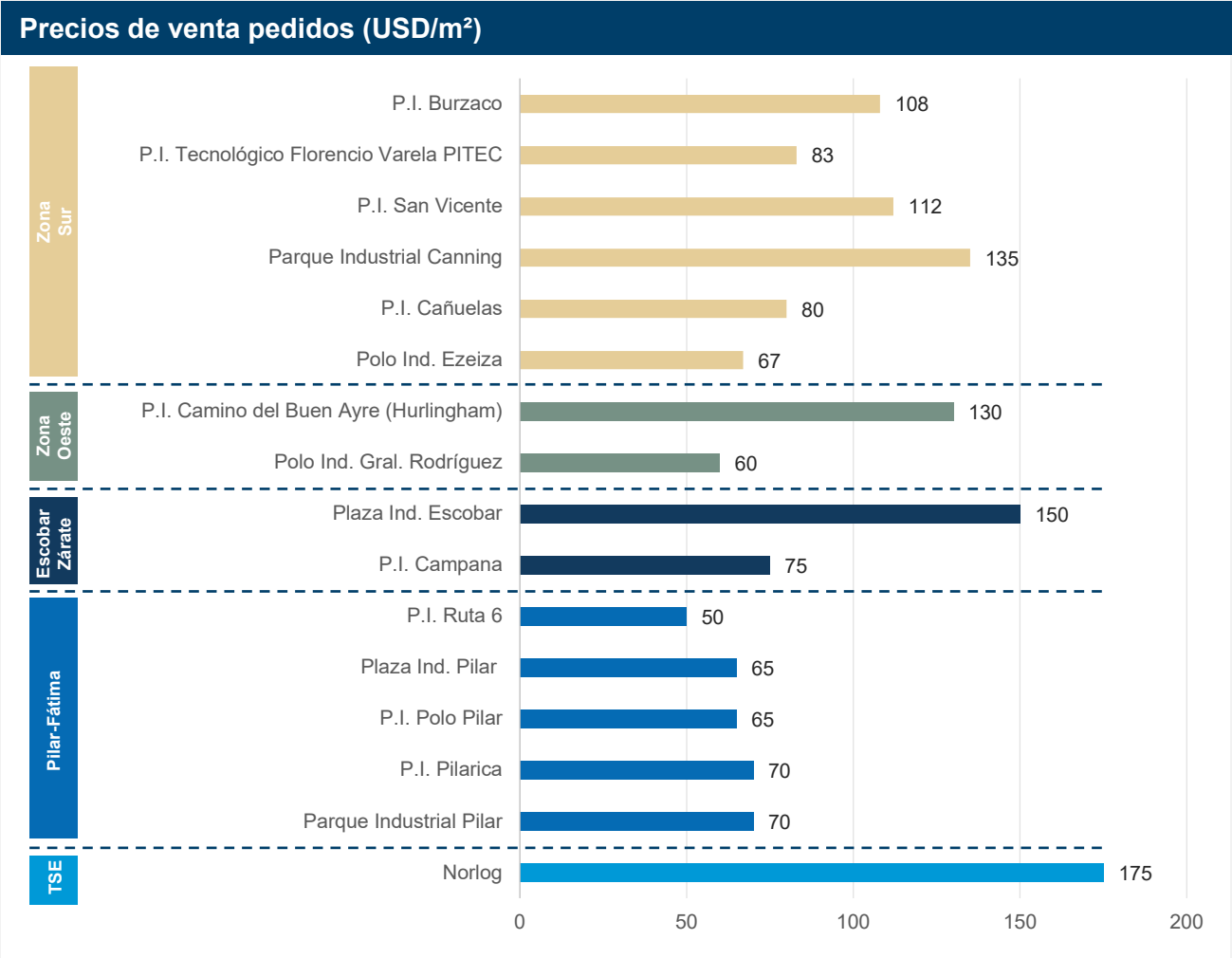
Por qué esta ubicación: Zona Norte, a mitad de la recesión: tres trimestres de absorción negativa y nuevas liberaciones en camino; todavía no tocó fondo. **Zona Oeste**, al final de la sobreoferta: vacancia de 0% a 7,9% con 107.000 m² en obra (53% de su inventario). **Zona Sur**, en recuperación: vacancia de 1,2% y obra en marcha, pero sin nuevas ocupaciones para pasar a expansión.

04

Parques industriales



Parques industriales



Precios estables: los valores máximos pedidos en parques industriales no registraron cambios frente al 2T 2026. El rango va de USD 50/m² (P.I. Ruta 6) a USD 175/m² (Norlog), y la dispersión responde más a infraestructura y escala que a zona.

Zona Norte, el rango más amplio: Pilar-Fátima ofrece los valores más bajos del mercado (USD 50–70/m²) y una amplia gama de superficies. Escobar-Campana-Zárate se ubica entre USD 75 y 150/m², y Norlog (TSE) marca el techo con USD 175/m², como plataforma para operadores de gran escala.

Zona Sur, entre precio y estándar: Polo Industrial Ezeiza (USD 67/m²), P.I. Cañuelas (USD 80/m²) y PITEC (USD 83/m²) compiten por precio y cercanía a nodos logísticos. Burzaco (USD 108/m²), San Vicente (USD 112/m²) y Canning (USD 135/m²) apuntan a usuarios que priorizan infraestructura.

Zona Oeste, dos escalones: Polo Industrial General Rodríguez (USD 60/m²) y P.I. Camino del Buen Ayre en Hurlingham (USD 130/m²), con buena conectividad y oferta consolidada.

Lectura: con precios de venta estables y una vacancia en alza en naves de alquiler, el usuario tiene hoy más alternativas. La decisión entre comprar en parque o alquilar Clase A depende cada vez más del horizonte de uso y menos de la disponibilidad.

Mercado Industrial Clase A 3T

Con la vacancia en 8,7% y nuevas liberaciones en camino, el ciclo favorece al producto bien posicionado.

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

Fernando Novoa*Socio*

fnovoa@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur*Socio*

awinokur@ngbacre.com.ar

Domingo Speranza*Socio*

dsperanza@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes*Market Intelligence Head*

cwundes@ngbacre.com.ar

Leila Kees*Research & Commercial Analyst*

lkees@ngbacre.com.ar

Sede Buenos Aires

Maipú 1300, 6° Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

t +54-11-4311-9500

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.