

INDICADORES INMOBILIARIOS T1 2025

4,72 %

Índice de vacancia

Variación interanual

-0,8 p.p.

-27.753 (m²)

Absorción neta

-151 %

\$7,2 (USD BNA/m²/mes)

Precio de alquiler pedido

-0,5 %

INDICADORES ECONÓMICOS MÁS RECIENTES

8,7 %

Inflación T1 25'

-7,3 p.p.

25 %

TNA Marzo 25'

-55 p.p.

1,4 %

Variación PBI T4 24'

2,1 %

6,4 %

Desempleo T4 24'

-0,5 p.p.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

IMPACTO DE LA BAJA DEL CONSUMO EN EL MERCADO

El mercado industrial clase A comenzó el 2025 con una absorción neta negativa de -27.752 m², revirtiendo el saldo positivo registrado en el último trimestre de 2024 (+45.000 m²). Este cambio se explica principalmente por superficies liberadas en la zona norte del Área Metropolitana de Buenos Aires debido al ajuste de metros cuadrados por parte de empresas ante la caída del consumo.

Durante el primer trimestre, no se entregaron nuevos metros cuadrados, algo que no ocurría desde el tercer trimestre de 2023. En la comparación interanual, en los tres primeros meses de 2024 se habían entregado 18.000 m² y absorbido 54.810 m², lo que marca un retroceso en el arranque del año.

Aunque estos indicadores sean negativos, no implican un freno en el desarrollo del sector, que mantiene un volumen considerable de obras en curso. Es esperable que los próximos trimestres reflejen una mejor dinámica.

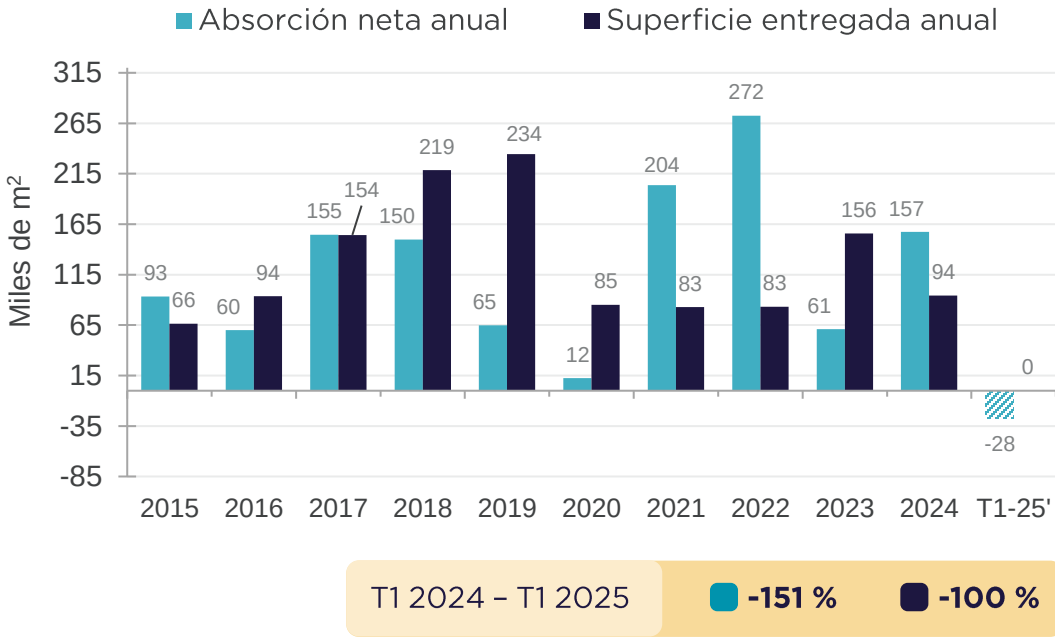
ESTABILIDAD EN VACANCIA Y PRECIO

En este periodo, la vacancia en inmuebles industriales se mantuvo prácticamente estable (subiendo levemente de 4,19 % a 4,72 %), al igual que los precios, que variaron de 7,3 USD a 7,2 USD. Esta variación es técnicamente constante y la baja de 0,01 USD responde a la oferta de espacios más económicos y a la alta ocupación de espacios de calidad.

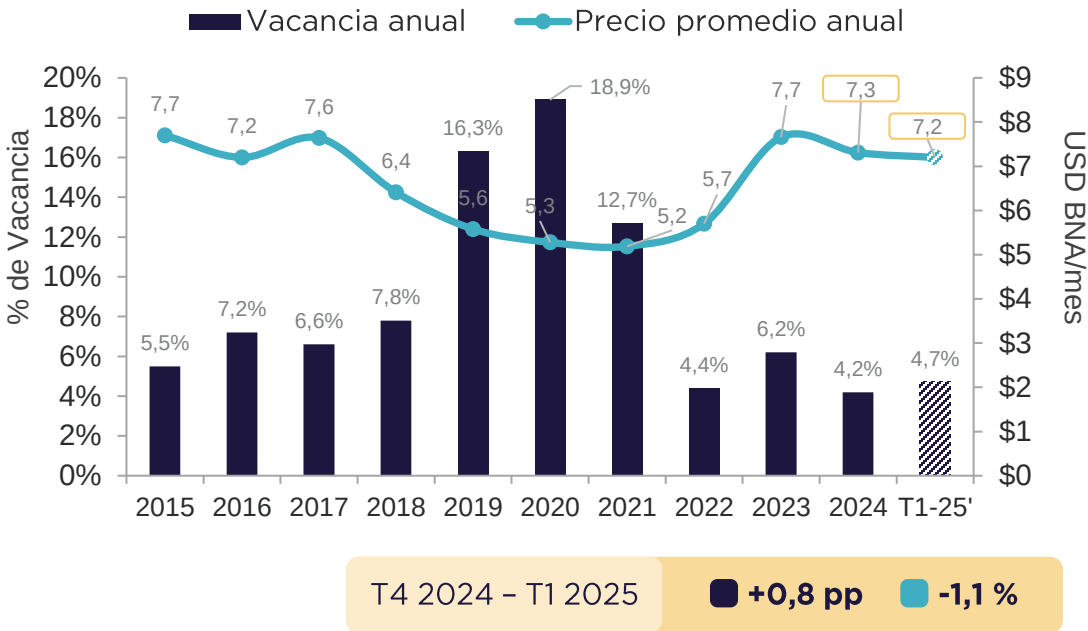
La zona norte lideró los ajustes, tanto en vacancia como en valores, mientras que la zona oeste se mantuvo estable y la zona sur registró leves variaciones.

Además, se observa que el *asking price* promedio mantiene una brecha cercana a 1 USD por metro cuadrado respecto de los valores de contratos vigentes, diferencia que responde al impacto de las polinómicas de actualización aplicadas durante el año pasado.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA

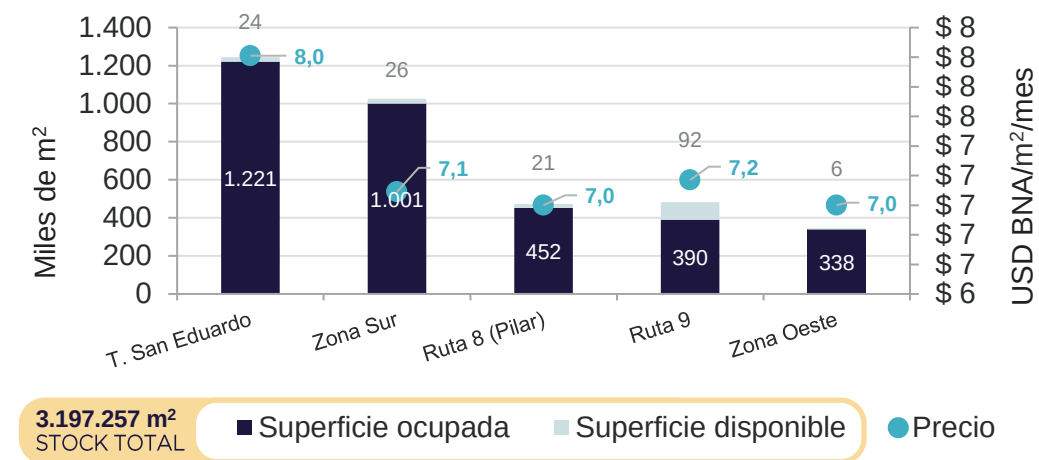


VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO

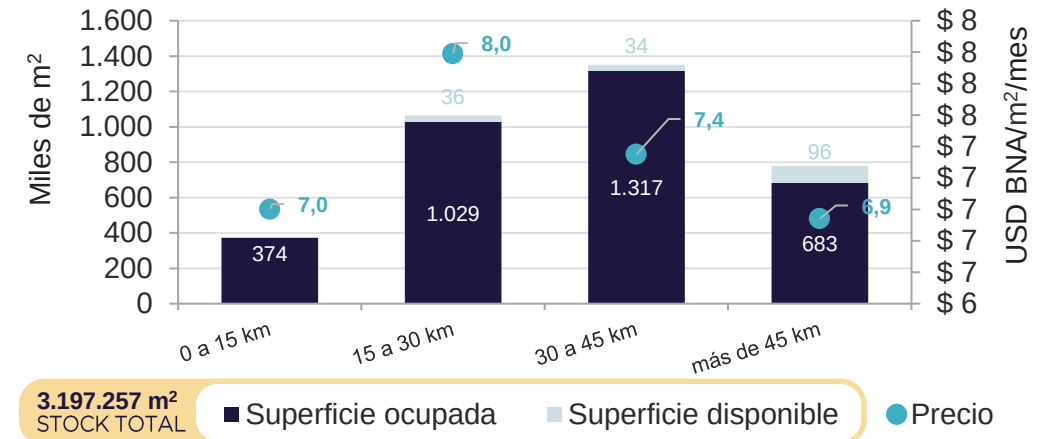


Los precios dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados a 1 dígito.

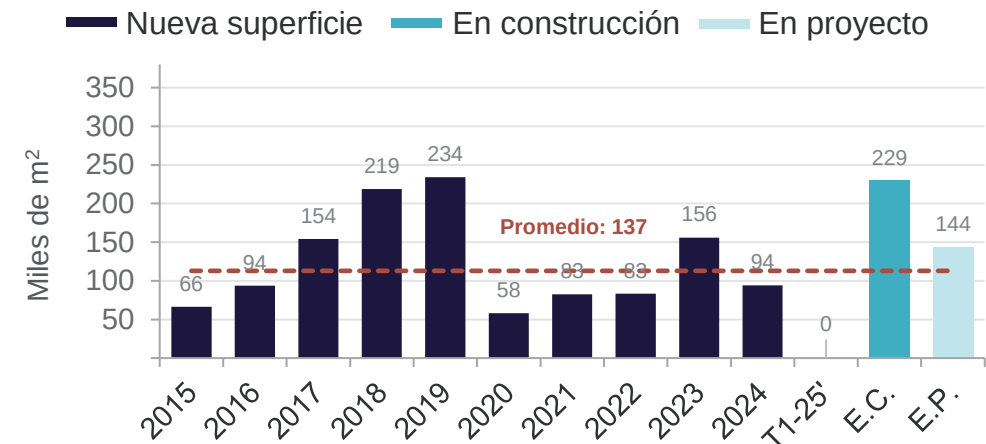
SUPERFICIE Y PRECIO POR SUBMERCADO



SUPERFICIE Y PRECIO POR RADIO



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



PANORAMA ECONÓMICO CON SEÑALES MIXTAS

La economía argentina sigue transitando un escenario que muestra señales de recuperación en algunos sectores y desafíos en otros. En el tercer trimestre de 2024, el PBI creció un 3,9 %, impulsado por mejoras en intermediación financiera, comercio y hotelería, marcando un punto de inflexión tras tres trimestres de caída.

En contraste, la construcción fue uno de los sectores más golpeados, con una caída del 27,4 % en 2024, relacionada con el freno de la obra pública y el encarecimiento de materiales. La industria manufacturera, aunque aún débil, muestra signos de recuperación en ramas clave para la logística.

El 2024 cerró con una baja del 13,9 % en el consumo masivo, la más profunda desde 2001. Si bien enero de 2025 mantuvo una contracción interanual del 10,6 %, en marzo se observaron señales positivas, especialmente en ventas minoristas de pymes favorecidas por promociones y el inicio de clases.

El e-commerce, por su parte, creció un 5 % interanual, con un ticket promedio 176 % superior al de 2023, impulsado por inflación y mayor adopción del canal digital.

La inversión extranjera directa totalizó 6.572 MUSD, con un 46 % destinado a industria, minería y servicios financieros. Además, el levantamiento parcial del cepo cambiario y las expectativas de nuevas aperturas generan algo más de optimismo, aunque la inflación y el deterioro del poder adquisitivo siguen siendo focos de incertidumbre.

SUPERFICIE EN DESARROLLO

Pese a la ausencia de nuevas entregas durante este trimestre, el pipeline de desarrollos industriales se mantiene sólido. Actualmente, hay 229.300 m² en construcción, el volumen más alto registrado en los últimos cinco años, y 143.858 m² en proyecto, una cifra menor a los picos de 2020-2021, pero significativa para el contexto actual.

De cara a los próximos meses, el mercado se muestra cautelosamente optimista. Si la estabilización económica mejora las condiciones para recuperar el consumo interno y continúan flexibilizándose las restricciones al comercio exterior, la demanda de espacios industriales podría acelerarse.

“

Aunque -los- indicadores sean negativos, no implican un freno en el desarrollo del sector, que mantiene un volumen considerable de obras en curso. Es esperable que los próximos trimestres reflejen una mejor dinámica.

”

Ignacio Amadeo Álvarez
Coordinador de Market Research

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



CABA	1 RADIO 1 (0 a 15 km)
0 % VACANCIA	0,91 % VACANCIA
12 USD/m ² * PRECIO PEDIDO	7,0 USD/m ² PRECIO PEDIDO
*Precio de referencia	
ZONA NORTE	2 RADIO 2 (15 a 30 km)
6,21 % VACANCIA	3,35 % VACANCIA
7,2 USD/m ² PRECIO PEDIDO	8,0 USD/m ² PRECIO PEDIDO
Triángulo de San Eduardo	3 RADIO 3 (30 a 45 km)
1,91 % VACANCIA	2,49 % VACANCIA
8,0 USD/m ² PRECIO PEDIDO	7,3 USD/m ² PRECIO PEDIDO
Ruta 8 (Pilar)	4 RADIO 4 (más de 45km)
4,38 % VACANCIA	12,30 % VACANCIA
7,0 USD/m ² * PRECIO PEDIDO	6,9 USD/m ² PRECIO PEDIDO
Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)	
19,07 % VACANCIA	
7,2 USD/m ² PRECIO PEDIDO	
ZONA OESTE	
1,88 % VACANCIA	
7,0 USD/m ² PRECIO PEDIDO	
ZONA SUR	
2,50 % VACANCIA	
7,1 USD/m ² PRECIO PEDIDO	

Aclaración: Todos los precios expresados en dólares refieren a alquiler promedio por mes en Dólares Estadounidenses a tipo de cambio Banco Nación (BNA)

ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m²)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (***)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m²/MES)
- Triángulo de San Eduardo	1.233.630	37	23.800	1,91 %	-7.000	11.000	-	\$ 8,0
- Ruta 8 (Pilar)	360.801	12	20.700	4,38 %	-20.700	103.300	61.000	\$ 7,0
- Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)	467.447	18	92.000	19,07 %	-8.500	15.000	-	\$ 7,2
ZONA NORTE	2.061878	67	136.500	6,21 %	-36.200	87.000	50.858	\$ 7,0
ZONA SUR	891.300	27	25.621	2,50 %	8.447	42.300	93.000	\$ 7,1
ZONA OESTE	244.079	7	6.300	1,83 %	-	100.000	-	\$ 7,0
TOTAL	3.197.257	101	168.421	4,72%	-27.753	229.300	143.858	\$ 7,2

ESTADÍSTICAS POR RADIO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m²)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²) (*)	EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**)	EN PROYECTO (m²) (***)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m²/MES)
RADIO 1 (0 a 15 km)	321.284	6	3.421	0,91 %	-3.421	0	56.000	12,0
RADIO 2 (15 a 30 km)	873.923	25	35.700	3,35 %	6.000	153.300	37.000	8,0
RADIO 3 (30 a 45 km)	1.337.078	47	33.600	2,49 %	-1.132	-	-	7,3
RADIO 4 (más de 45km)	664.972	23	95.700	12,30 %	-29.200	76.000	50.858	6,9
TOTAL	3.197.257	101	168.421	4,72%	-27.753	229.300	143.858	\$ 7,2

(*) Se considera información del primer trimestre del 2025.
(**) Superficie que se encuentra en construcción.
(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del T22025 o aún no se define.
Aclaración Q1 2025: Este trimestre también se realizaron optimizaciones en la base de datos de depósitos Clase A, lo que pudo haber generado variaciones puntuales en algunos submercados sin responder necesariamente a movimientos reales del mercado.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es únicamente para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su precisión.
La continuidad de los datos entre informes no está garantizada, ya que las bases de datos utilizadas por Cushman & Wakefield pueden haber sido objeto de revisiones, modificaciones, reestructuraciones, reclasificaciones o mejoras que podrían haber afectado los datos históricos.
Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CWK. No se debe comprar ni vender valores—de CWK o de cualquier otra empresa—basándose en las opiniones expresadas aquí. CWK renuncia a toda responsabilidad por valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este informe, y al revisar este documento, renuncias a todas las reclamaciones contra CWK, así como contra sus afiliados, directores, empleados, agentes, asesores y representantes, derivadas de la precisión, integridad, idoneidad o uso de la información aquí contenida.

UNA PUBLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder global en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52,000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,500 millones a través de sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales, tasaciones y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y el sector empresarial por su cultura galardonada y su compromiso con la Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la sostenibilidad y más. Para obtener más información, visita www.cushmanwakefield.com.

IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ

Coordinador de Market Research Argentina
Tel: +54 9 11 57 55 53 44
ignacio.alvarez1@cushwake.com

RAFAEL VALERA

Director de Brokerage Argentina & Uruguay
Tel: +54 9 11 41 63 00 98
rafael.valera@sa.cushwake.com