MARKETBEAT

BUENOS AIRES

INDUSTRIAL T3 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

INDICADORES INMOBILIARIOS T3 2025

		Variación interanual
5,7%	Índice de vacancia	▲ 0,7 p.p.
-16.347 (m²)	Absorción neta	▼ -188 %
$ 7,4 (USD BNA/m²/mes)	Precio de alquiler pedido	▼ 1,00 %

INDICADORES ECONÓMICOS MÁS RECIENTES*

		Variación interanual
6,0 %	Inflación T2 25’	▼ -12,6 p.p.
29 %	TNA Sept. 25’	▼ -11 p.p.
-0,1 %	Variación PBI T1 a T2	▲ 6,3 %
7,6 %	Desempleo T2 25’	= ---

**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y BCRA. TNA refiere a la tasa de política monetaria del BCRA.*

AJUSTE DE LA DEMANDA, SIN NUEVAS ENTREGAS

La absorción neta pasó de 77.900 m² en el segundo trimestre a -16.347 m² en el tercero, en un período sin entregas de nueva superficie. La actividad positiva se concentró en la Zona Sur y la Zona Oeste, mientras que las desocupaciones se registraron en el Triángulo de San Eduardo y en corredores del norte.

En el análisis por radios, el tercer trimestre mostró absorciones de 0 a 30 km y desocupaciones en los de 30 a 45 km y más de 45 km desde el centro de la Ciudad de Buenos Aires. En lo que va del año, la absorción neta acumula 33.800 m² y las entregas, 54.000 m²; el radio de más de 45 km explica el saldo positivo anual y además concentra las nuevas superficies.

Los datos sugieren una reconfiguración operativa: algunas empresas estarían ajustando superficie para optimizar costos. La rotación por entradas y salidas refuerza la idea de un mercado que busca acomodarse al nuevo contexto.

ESTABILIDAD EN VACANCIA Y PRECIO

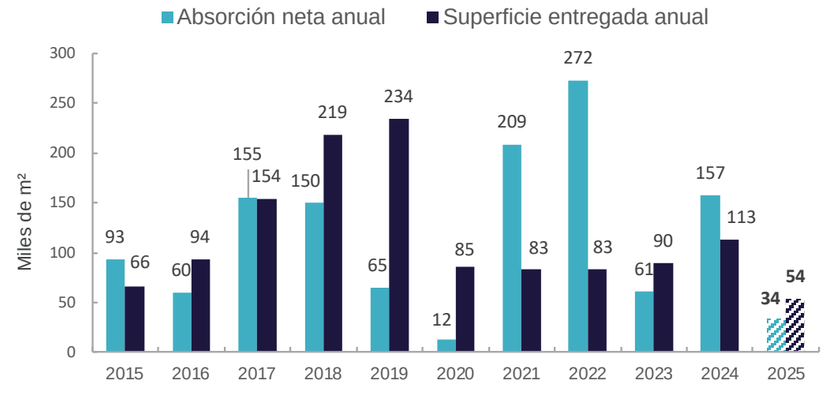
La vacancia se ubicó en 5,7 %, con una suba de 0,8 puntos porcentuales respecto del segundo trimestre. El valor pedido de alquiler promedio fue USD 7,4/m²/mes, con una variación de -3,1 % trimestral.

En un trimestre sin entregas y con absorción neta negativa, el aumento de la vacancia responde más a la rotación que a una sobreoferta: las salidas en los radios de 30 a 45 km y más de 45 km convivieron con tomas en los de hasta 30 km.

La baja en los valores de alquiler refleja, en parte, un efecto mix del stock ofrecido: los espacios de mayor calidad se ocupan o se prealquilan y dejan de influir en el promedio de la oferta activa, mientras que las liberaciones recientes se ubican en rangos de precio más bajos, lo que desplaza el promedio general.

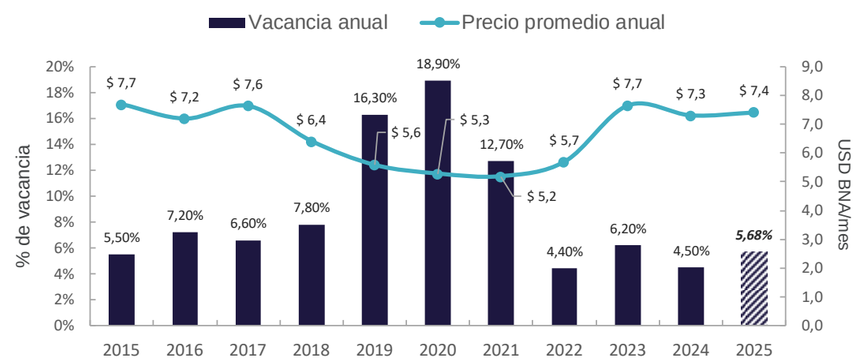
En este marco de reordenamiento, el mercado podría estar ajustándose hacia una vacancia más sana, con disponibilidad alineada al ritmo efectivo de la demanda.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA



T2 2025 - T3 2025	Absorción neta anual	Superficie entregada anual
	-121,0 %	--

VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



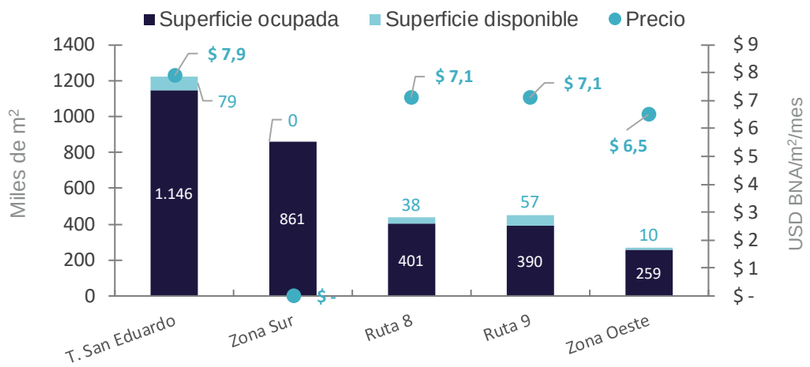
T2 2025 - T3 2025	Vacancia anual	Precio promedio anual
	0,8 p.p.	-3,1 %

Nota: Los valores dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados.

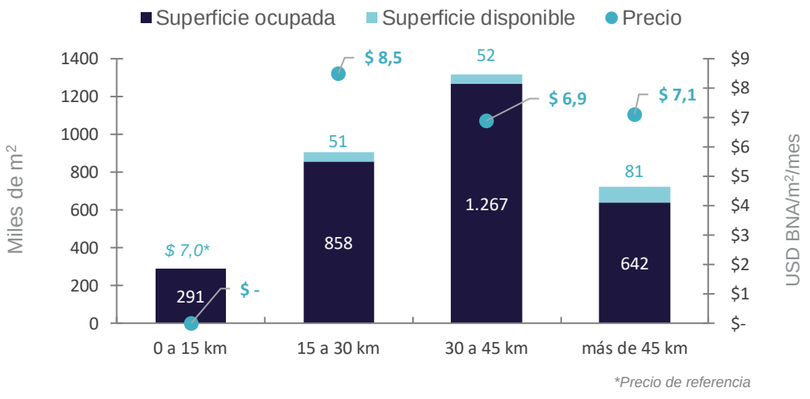
© 2025 Cushman & Wakefield

BUENOS AIRES
INDUSTRIAL T3 2025

SUPERFICIE Y PRECIO POR SUBMERCADO

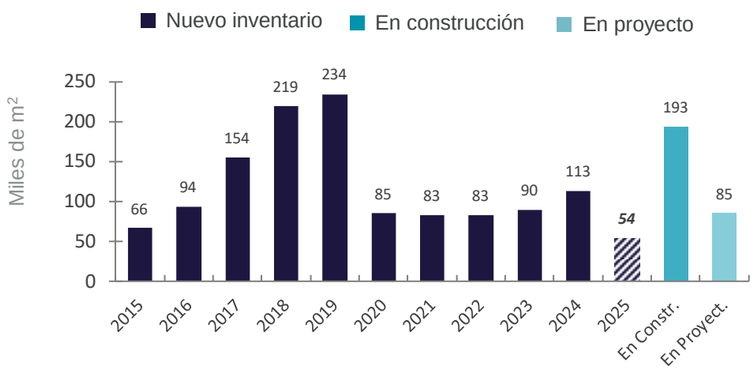


SUPERFICIE Y PRECIO POR RADIO



*Precio de referencia

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



PANORAMA ECONÓMICO

Los principales indicadores de la actividad económica de los últimos meses muestran desafíos, con mejoras interanuales y deterioros mensuales. La utilización de la capacidad instalada en la industria no logra recuperarse y se ubicó en 58,2 % en julio. La inflación mensual sigue por encima del 1,5 % y fue 1,9 % en agosto.

La estimación del PIB mostró un aumento de 6,3 % interanual en el segundo trimestre, con una disminución de 0,1 % respecto del primero. El consumo privado y las exportaciones también descendieron en la comparación trimestral.

Los indicadores de producción manufacturera exhiben una tendencia negativa en el año, con alimentos, textiles, maquinaria y el sector automotriz más afectados.

En comercio exterior, el superávit de agosto se sostiene, a la vez que se observa mayor actividad de compras vía servicios de courier, en un entorno de consumo interno moderado.

Este contexto es consistente con un proceso de reconfiguración del mercado logístico: gana peso el flujo importador y se ajusta la huella operativa para optimizar costos, tiempos y cercanía.

PANORAMA FUTURO

La reconfiguración continuará: algunas empresas podrían consolidar metros para ganar eficiencia, y otras reubicarse para acercarse a la demanda o a corredores de importación. En ese marco, podría esperarse una vacancia más saludable, explicada por rotación (entradas y salidas) más que por sobreoferta.

Los activos clase A con accesos logísticos, altura, docks eficientes, seguridad y certificaciones deberían sostener una demanda relativa; en cambio, los productos más genéricos podrían requerir incentivos comerciales.

En cuanto al inventario futuro, los desarrollos premium seguirán privilegiando suelos habilitados, con infraestructura e incentivos locales.

“El mercado logístico clase A transita una etapa de reconfiguración: conviven un consumo más contenido con un mayor peso de importaciones, lo que se refleja en ajustes, entradas y salidas que impactan en la disponibilidad. En este escenario, se abren oportunidades para optimizar espacios y localizaciones.”

Belén Espindola
Industrial & Retail Broker

© 2025 Cushman & Wakefield

BUENOS AIRES
INDUSTRIAL T3 2025

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES

CABA

0,0 % VACANCIA

12,0 USD/m² ***PRECIO PEDIDO**** PRECIO PEDIDO

**Precio de referencia*

ZONA NORTE

8,3 % VACANCIA

7,5 USD/m² PRECIO PEDIDO

Triángulo de San Eduardo

6,5 % VACANCIA

7,9 USD/m² PRECIO PEDIDO

Ruta 8 (Pilar)

8,7 % VACANCIA

7,1 USD/m² PRECIO PEDIDO

Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)

12,8 % VACANCIA

7,1 USD/m² PRECIO PEDIDO

ZONA OESTE

3,6 % VACANCIA

6,5 USD/m² PRECIO PEDIDO

ZONA SUR

0,0 % VACANCIA

7,0 USD/m² ***PRECIO PEDIDO**** PRECIO PEDIDO

**Precio de referencia*

1 RADIO 1 (0 a 15 km)

0,0 % VACANCIA

- PRECIO PEDIDO

2 RADIO 2 (15 a 30 km)

5,6 % VACANCIA

8,5 USD/m² PRECIO PEDIDO

3 RADIO 3 (30 a 45 km)

3,9 % VACANCIA

6,9 USD/m² PRECIO PEDIDO

4 RADIO 4 (más de 45km)

11,3 % VACANCIA

7,1 USD/m² PRECIO PEDIDO

*Precio de referencia.

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

© 2025 Cushman & Wakefield

ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m^2)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m^2)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m^2)	EN CONSTRUCCIÓN (m^2)	EN PROYECTO (m^2)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m^2/MES)
Triángulo San Eduardo	1.225.202	38	79.200	6,5%	-62.400	11.000	0	7,9
Ruta 8 (Pilar)	439.801	15	38.400	8,7%	39.100	11.000	48.218	7,1
Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)	447.371	19	57.068	12,8%	22.432	15.000	0	7,1
ZONA NORTE	2.112.374	72	174.668	8,3%	-868	37.000	48.218	7,5
ZONA SUR	861.430	27	0	0,0%	28.368	98.300	37.000	0,0
ZONA OESTE	269.079	7	9.600	3,6%	6.300	58.000	0	6,5
TOTAL	3.242.883	106	184.268	5,7%	33.800	193300	85.218	7,4

ESTADÍSTICAS POR RADIO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m^2)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m^2)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m^2)	EN CONSTRUCCIÓN (m^2)	EN PROYECTO (m^2)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m^2/MES)
RADIO 1 (0 a 15 km)	291.414	6	0	0	0	56.000	0	0
RADIO 2 (15 a 30 km)	909.423	26	51.200	5,6%	-15.200	111.300	37.000	8,5
RADIO 3 (30 a 45 km)	1.319.074	47	51.668	3,9%	-8.600	0	0	6,9
RADIO 4 (más de 45km)	722.972	27	81.400	11,3%	57.600	26.000	48.218	7,1
TOTAL	3.242.883	106	184.268	5,7%	33.800	193.300	85.218	7,4

©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

© 2025 Cushman & Wakefield