

Argentina
Buenos Aires

Análisis y Perspectivas

Oficinas | Industrial | Retail

2025

NEWMARK





Introducción	3
Resumen por Activo	4
Panorama Económico	5
1. Mercado de Oficinas	7
2. Mercado Industrial	15
3. Mercado Retail	19
Conclusiones y Recomendaciones	23
Sobre Newmark	24

Introducción



El mercado inmobiliario corporativo está atravesando una etapa de transformación, en la que las dinámicas tradicionales están dando paso a nuevas formas de ocupación y desarrollo.

La forma en que las empresas eligen sus espacios de trabajo, la evolución del consumo y la sofisticación de la logística han redefinido las prioridades de los distintos actores del sector.

El 2024 fue un año de ajustes y reconfiguración. A medida que las empresas se adaptaron a nuevas estrategias operativas, los propietarios y desarrolladores también debieron replantear sus propuestas para responder a una demanda cada vez más selectiva.

La eficiencia energética, la flexibilidad en la ocupación, la optimización logística y la integración entre canales físicos y digitales fueron algunos de los conceptos que ganaron protagonismo.

El 2025 se perfila como un año clave para consolidar estos cambios y encontrar oportunidades en un mercado que sigue evolucionando.

La modernización de espacios será determinante en la competitividad de los activos, mientras que la disponibilidad de nuevos desarrollos se mantiene acotada.

En este escenario, la diferenciación será un factor central:

las ubicaciones estratégicas, la tecnología aplicada a la gestión y la capacidad de adaptación serán decisivas a la hora de captar demanda.

Este informe busca ofrecer una visión integral sobre los desafíos y oportunidades que se presentan en el horizonte. A través del análisis de tendencias y perspectivas, brindamos herramientas para comprender

qué movimientos pueden esperarse en cada segmento y cómo posicionarse en un mercado cada vez más dinámico y competitivo.



Domingo Speranza
CEO
Newmark Argentina

Resumen por Activo

Oficinas

El mercado de oficinas en Buenos Aires cerró el 2024 con signos de estabilización, aunque con desafíos persistentes. La vacancia se mantiene en niveles elevados, reflejando la escasez de nuevos desarrollos y el impacto de la transformación del espacio de trabajo. La demanda se concentra en edificios modernos con tecnología avanzada y eficiencia energética, mientras que los edificios más antiguos enfrentan mayores dificultades para captar inquilinos. La flexibilidad en la ocupación y la actualización de activos serán factores clave para atraer demanda en 2025, en un mercado con oferta limitada de nuevos proyectos hasta al menos 2028.

Industrial

El mercado industrial sigue consolidándose como un segmento clave, con una demanda sostenida por espacios logísticos premium. La vacancia experimentó un leve aumento debido a la incorporación de nueva oferta, aunque la absorción neta sigue siendo positiva. La optimización de la cadena de suministro y la expansión de centros de distribución seguirán marcando la dinámica del sector en 2025. En este escenario, la ubicación estratégica y la eficiencia operativa serán factores diferenciadores para atraer ocupantes y mantener la estabilidad de los valores de renta.

Retail

El sector retail continúa ajustándose a los cambios en los hábitos de consumo y a la digitalización. La vacancia aumentó levemente en 2024, impulsada por una menor demanda en ciertos corredores y la reubicación de marcas en ubicaciones más estratégicas. La flexibilidad en los formatos comerciales y la integración de canales digitales han cobrado mayor protagonismo, con tiendas que buscan adaptarse a un consumidor más exigente. En 2025, la consolidación de polos comerciales y la recuperación del consumo serán determinantes para la evolución del sector.

Panorama Económico

Factores Macroeconómicos Clave

Las proyecciones económicas indican que el Producto Bruto Interno (PBI) podría crecer entre un **2,0 % y un 3,8 %**, dependiendo del dinamismo de sectores estratégicos como **logística, e-commerce, manufactura, tecnología y servicios profesionales**. Sin embargo, el arrastre recesivo de 2024 aún genera incertidumbre, con un consumo privado moderado y expectativas de inversión cautelosas.

La inflación, aunque con tendencia a la desaceleración, se estima en un **rango del 25 % al 35 % anual**, lo que impactará en costos operativos y de alquileres. A su vez, el tipo de cambio podría oscilar entre **\$1.200 y \$1.500 por dólar**, con una normalización gradual del acceso a financiamiento que podría facilitar algunas inversiones en adecuación y modernización de activos inmobiliarios.

Impacto en el Mercado Inmobiliario Corporativo

Oficinas: La estabilización económica podría impulsar una mayor absorción neta de metros cuadrados en ubicaciones estratégicas. La escasez de nuevos desarrollos AAA hasta 2028 seguirá limitando la oferta de calidad, mientras que los edificios desactualizados enfrentarán mayores dificultades para captar inquilinos.

Retail: La evolución del consumo será clave para determinar la ocupación y los valores de renta. Si el poder adquisitivo de los consumidores se estabiliza, la vacancia podría reducirse en corredores premium y centros comerciales. La flexibilidad en formatos comerciales y la omnicanalidad seguirán siendo factores estratégicos.

Industrial: La demanda por espacios logísticos continuará fuerte, especialmente en corredores bien ubicados. Sin embargo, la absorción de los nuevos metros construidos dependerá de la estabilidad del comercio y la inversión privada. La diferenciación por infraestructura y eficiencia operativa será clave para mantener la competitividad del sector.

Impacto en el Mercado Inmobiliario Corporativo 2025

El desempeño del mercado inmobiliario corporativo en Buenos Aires estará estrechamente ligado a la evolución macroeconómica del país en 2025. La estabilización de algunas variables clave podría mejorar la previsibilidad para inversores y ocupantes, aunque persisten desafíos estructurales que condicionarán el crecimiento de cada segmento.

Indicador	Proyección 2025	Fuente
PBI (Crecimiento Anual)	2,0 % - 3,8 %	Banco Mundial, FMI
Inflación Anual	25 % - 35 %	Banco Central de Argentina, Analistas Privados
Tipo de Cambio (ARS/USD)	\$1.200 - \$1.500	Mercado de Cambios y Consultoras Financieras
Costo de Construcción (USD/m²)	\$1.800 - \$2.300	Cámara Argentina de la Construcción
Inversión Extranjera Directa (USD Mill.)	5.000 - 7.000	CEPAL, Banco Mundial
Sectores con Mayor Crecimiento Esperado	Logística, E-commerce, Manufactura, Tecnología, Servicios Profesionales	Proyecciones Sectoriales

Con estas variables en juego, el 2025 se perfila como un año de consolidación para el mercado inmobiliario corporativo, con oportunidades diferenciadas según el segmento y la ubicación de los activos.

Fuentes: Informes de Newmark Argentina, INDEC, FMI, CEPAL y Banco Mundial 2024.

1 Oficinas

El mercado de oficinas Clase A en Buenos Aires cerró el 2024 con una vacancia del **18,8 %**, consolidando su estabilización tras un año de ajustes y una absorción neta positiva de **42.730 m²**. La renta promedio fue de **USD 23,7/m²/mes**, con variaciones según el submercado. **Sin nuevos desarrollos hasta al menos 2028**, la modernización de edificios existentes será clave para atraer demanda. Se espera un ingreso moderado de **100.000 a 120.000 m²**, aunque su impacto en la oferta será gradual. En este escenario, **la reconversión de espacios se vuelve esencial** para captar inquilinos en un mercado cada vez más selectivo.



Evolución del Mercado en 2024 y Proyecciones

Escasez de nuevos desarrollos

La oferta de nuevos edificios AAA será limitada en los próximos cinco años. Actualmente, solo hay tres proyectos en construcción que suman **106.334 m² rentables**:

- Un desarrollo en **Catalinas (44.225 m²)**, con entrega prevista para **2028**.
- Un edificio en el **Corredor Norte de CABA (22.995 m²)**, con entrega en **2025**.
- Un proyecto en **Zona Norte (39.114 m²)**, también con entrega en **2025**.

Para 2025, se espera la incorporación de **60.000 m²** en dos edificios, con al menos más de **22.000 m²** en negociación, lo que significa que solo **40.000 m²** impactarán en la vacancia en el corto plazo.

A partir de 2026, la ausencia de nuevos ingresos de edificios AAA hasta 2028 implicará una absorción progresiva del stock disponible, presionando la vacancia a la baja. Es importante destacar que el desarrollo de un edificio AAA demora entre **3 y 5 años**, por lo que, sin nuevos proyectos en marcha, la oferta futura permanecerá restringida, limitando la disponibilidad de espacios de calidad.

Modernización y reciclaje de edificios existentes

Ante la falta de nuevos desarrollos, la modernización y reconversión de edificios existentes será clave para adaptarse a las demandas del mercado. La actualización tecnológica, la eficiencia energética y la flexibilidad en los espacios serán factores diferenciales para captar la demanda corporativa.

Dinámica de la Demanda

Foco en polos emergentes: Palermo seguirá siendo un submercado estratégico, su alta vacancia se debe a que, el stock existente es aún muy poco en comparación a otros, por lo cual, un ingreso por sobre la muestra existente, eleva fácilmente la vacancia. Al igual que otras zonas emergentes, se exigirán estrategias comerciales agresivas para atraer inquilinos. En paralelo, otros polos como **Parque Patricios** podrían captar mayor interés gracias a valores más accesibles y al desarrollo de iniciativas de modernización en la zona.

Mayor presión sobre edificios desactualizados: Los edificios más antiguos enfrentarán mayores desafíos para atraer ocupantes si no realizan inversiones en renovación. La demanda se concentra en espacios modernos, eficientes y alineados con nuevas tendencias de uso, lo que podría acelerar el desuso de activos que no se adecuen a estos requerimientos.

Tendencias de Renta y Vacancia

Vacancia en niveles elevados, pero con dinámicas diferenciadas

Sin nuevos desarrollos significativos, la vacancia general podría mantenerse en el rango del **18 % / 20 %**. Sin embargo, la estabilización económica podría generar reducciones en la desocupación en ciertos submercados con mayor dinamismo.

Impacto de la calidad de la oferta

Aunque la vacancia total parece elevada, al analizar los proyectos más modernos y recientes, la disponibilidad se reduce significativamente. En otras palabras, la falta de edificios AAA de calidad y con buena configuración limita la demanda efectiva, frenando la rotación del mercado.

Valores de renta estables, con ajustes selectivos

Los alquileres se mantendrían en el rango de **USD 23-25/m²/mes**, con ajustes puntuales según ubicación, tipo de activo y otros factores, generando correcciones a la baja en submercados con alta vacancia.

Fragmentación del ownership y baja inversión

La fragmentación del ownership en ciertos edificios AAA y la falta de inversión en algunos desarrollos generan una absorción más lenta. Si existiera una mayor oferta de calidad con infraestructura adecuada, el mercado mostraría una dinámica más activa y una reducción más rápida de la vacancia.

Escenarios Posibles para el Mercado de Oficinas 2025

Indicador	2024	Escenario Optimista 2025	Escenario Base 2025	Escenario Pesimista 2025
Vacancia	18,8 %	16,5 %	18 %	20 % o más
Absorción Neta (anual)	42.730 m ²	>50.000 m ²	40.000 m ²	<30.000 m ²
Renta Promedio (USD/m ² /mes)	23,7	24-25	23-24	22-23
Superficie en Construcción (m ²)	106.334	120.000*	100.000*	<90.000*

**Estos metros cuadrados son supuestos para los diferentes escenarios y una vez que entran en proyecto serían entregados recién en un período de 3 a 5 años desde el inicio de su construcción.*

El mercado de oficinas Clase A en Buenos Aires mostró signos de estabilización en 2024, con una vacancia que pasó del **18,3 % en 2023 al 18,8 %**, reflejando una leve suba impulsada por la incorporación de nuevos metros en algunos submercados específicos. Sin embargo, la absorción neta anual revirtió la tendencia negativa del año anterior, pasando de **-56.133 m² en 2023 a 42.730 m² en 2024**, lo que indica una recuperación parcial de la demanda, especialmente en edificios de calidad y ubicaciones estratégicas.

Escenarios Posibles para el Mercado de Oficinas 2025

En términos de renta, el valor promedio pasó de **USD 23,3/m²/mes a USD 23,7/m²/mes**, lo que evidencia un leve repunte en los precios, aunque con diferencias significativas entre submercados y en algunos edificios puntuales que se destacan sobre el resto del submercado. La escasez de nuevos desarrollos continuará limitando la oferta en los próximos años, ya que **la superficie en construcción se redujo de 206.863 m² en 2023 a 106.334 m² en 2024**. A futuro, **se proyecta un ingreso moderado de 120.000 m² en el escenario optimista para 2025 y tan solo 100.000 m² en el escenario base**. Sin embargo, estos valores corresponden a proyectos que potencialmente podrían iniciar su construcción, y dado que **una obra de oficinas suele demorar entre 24 y 36 meses en completarse antes de ingresar efectivamente al mercado**, su impacto en la oferta **se reflejaría en los años posteriores**.

Para 2025, las proyecciones sugieren que la vacancia podría reducirse a **16,5 % en un contexto de crecimiento sostenido**, mantenerse en torno al **18 % en un escenario estable**, o superar el **20 % si las condiciones macroeconómicas no mejoran**. La absorción neta dependerá de los esquemas futuros de trabajo, de la macro, del crecimiento del PBI y la evolución del mercado. Esto se puede traducir en escenarios de proyección, los cuales estiman una absorción neta que oscila entre más de **50.000 m² en el caso optimista** y menos de **30.000 m² en el pesimista**. En cuanto a los valores promedio de renta pedida, se espera que oscilen entre **USD 22 y 25/m²/mes**, dependiendo de la dinámica de oferta, demanda en cada submercado y las características del producto.



Evolución de la Vacancia

- **La vacancia general podría mantenerse en torno al 18% / 20%** debido a la falta de nuevos ingresos de oferta y la competencia creciente entre edificios existentes.
- Submercados con sobreoferta, como Palermo, enfrentarán **mayores presiones para reducir precios o mejorar condiciones contractuales**.
- En contraste, zonas premium como Catalinas-Retiro podrían ver una **leve reducción de la vacancia**, estabilizándose entre **12 % y 14 %** a medida que la demanda corporativa se recupere.

Proyección de Renta

- Se espera que el **valor de renta promedio se mantenga estable** en torno a **USD 23-25/m²/mes**, con ajustes diferenciados según el submercado y en ciertos edificios más modernos.
- Palermo y Parque Patricios vemos mayor flexibilidad al momento de negociar los valores pedidos de renta para atraer nuevos inquilinos.
- En Catalinas-Retiro, la previsión es que defienda más los valores de renta, debido a la menor vacancia y la alta demanda corporativa.

Absorción y Dinámica de Demanda

- Si la economía muestra signos de estabilización en 2025, la absorción neta podría superar los **50.000 m² anuales**.
- Se prevé que las empresas sigan priorizando **oficinas de última generación**, con tecnologías de eficiencia energética y layouts flexibles.
- La tendencia de relocalización dentro de la Ciudad de Buenos Aires podría favorecer a submercados bien conectados, reduciendo la vacancia en Corredor Panamericana y Catalinas-Retiro.

Valores de Compraventa de Oficinas Clase A

El mercado de oficinas **clase A** en Buenos Aires muestra variaciones significativas en los valores de venta por metro cuadrado, influenciados por la ubicación y las características específicas de cada propiedad. Las oficinas **clase A** se definen por su alto estándar de calidad en diseño, tecnología, eficiencia energética y servicios, además de contar con ubicaciones estratégicas en los principales corredores corporativos de la ciudad.

En zonas premium como **Catalinas**, los precios pueden alcanzar los **6.800 USD por metro cuadrado** al tipo de cambio MEP, reflejando su posición privilegiada y la alta demanda corporativa. En otros corredores premium, como **Puerto Madero**, los valores pueden mantenerse en rangos cercanos, mientras que, en áreas como **Microcentro o Zona Sur**, los precios tienden a ser más accesibles debido a la antigüedad del stock y a factores de localización.

Las variaciones de precios responden a múltiples factores, incluyendo la calidad de las instalaciones, la infraestructura del entorno, la conectividad con el transporte público y la vacancia del segmento corporativo. Además, el dinamismo del mercado inmobiliario y las condiciones macroeconómicas del país impactan directamente en la evolución de los valores de venta.

Dado este escenario, se recomienda un análisis detallado de cada propiedad, considerando tanto la evolución de precios como las proyecciones de rentabilidad y ocupación, para una evaluación más precisa de oportunidades de inversión en oficinas clase A.



CONCLUSIONES



El mercado de oficinas en Buenos Aires mostró una recuperación parcial en 2024, con una absorción neta de **42.730 m²**. La vacancia se estabilizó en **18,8 %**, aunque sigue siendo un desafío en ciertos submercados.

Para 2025, el mercado estará influenciado por el crecimiento proyectado del PB, la reducción de la inflación y la evolución de la demanda de oficinas en un contexto de transformación de los espacios de trabajo. La flexibilidad contractual, la sostenibilidad y la digitalización serán claves en la evolución del mercado de oficinas en Buenos Aires en el corto y mediano plazo.

Las estrategias para propietarios e inquilinos deberán alinearse con estas tendencias, priorizando la adaptación a nuevos formatos de trabajo y una mayor eficiencia operativa en los espacios arrendados.

En el contexto actual, donde **la oferta de edificios de categoría es limitada** y la superficie en construcción se ha reducido significativamente, **la correcta administración de los edificios AAA**, especialmente aquellos con múltiples propietarios, cobra una relevancia aún mayor. Una gestión eficiente no solo optimiza su posicionamiento en el mercado, sino que también facilita la captación de demanda en un escenario de vacancia creciente.

Asimismo, **establecer un esquema de inversión a mediano plazo para mantener vigentes los espacios vacantes** es clave. Dado que la entrada de nuevos desarrollos será reducida en los próximos años, la **actualización y modernización de los edificios existentes** se vuelve un factor determinante para mejorar su competitividad y atractivo frente a los potenciales inquilinos.



Fernando Novoa Uriarte
Socio – Director Oficinas
Newmark Argentina

2 Industrial

El mercado industrial en Buenos Aires atravesó un año de ajustes y crecimiento moderado en 2024. La vacancia fluctuó entre un 3,1 % y un 9,3 % a lo largo del año, reflejando la incorporación de nuevos metros cuadrados y la respuesta de la demanda a la expansión de espacios premium. Sin embargo, el pico del 9,3 % en el cuarto trimestre no responde a una caída de la demanda, sino al ingreso de 100.000 m² que aún no han sido ocupados.

La renta promedio se mantuvo estable en torno a los USD 7,6 - 8,1/m²/mes, con algunas variaciones según el submercado.



Evolución del Mercado en 2024 y Proyecciones Económicas

Incorporación de Nuevos Desarrollos

El mercado industrial experimentó un crecimiento significativo en superficie rentable, con 59.000 m² incorporados en el tercer trimestre y 100.000 m² adicionales en el cuarto trimestre. La absorción neta mostró una recuperación progresiva a lo largo del año, con 35.000 m² en el segundo trimestre y una consolidación en el cuarto trimestre con 34.000 m².

Se espera que para 2025, a medida que los nuevos espacios vayan siendo ocupados, se mantenga mismo nivel de absorción. Finalmente, la capacidad de absorción dependerá del dinamismo de la economía y la consolidación de nuevas demandas logísticas e industriales.

Dinámica de la demanda

Foco en espacios premium: La demanda se concentró y continuará poniendo el foco en centros logísticos modernos y bien ubicados, con especificaciones técnicas superiores.

Reconfiguración de la oferta: Los desarrolladores se enfocaron en transacciones "built to suit" para mitigar riesgos asociados a la construcción especulativa.

Optimización de la cadena de suministro: Las empresas priorizaron la eficiencia logística y la cercanía a centros de distribución clave.

Tendencias de Renta y Vacancia

En aumento, pero con absorción sostenida: La vacancia llegó al 9,3 % en el cuarto trimestre debido a la incorporación de nuevos metros, aunque se espera que estos espacios sean ocupados en el mediano plazo. Sin embargo, en los trimestres previos se mantuvo en niveles más bajos

(3,1 % en el segundo trimestre y 5,6 % en el tercero), lo que indica que la vacancia responde más a la oferta nueva que a una caída de la demanda.

Estabilidad en valores de renta: El precio promedio de alquiler se mantuvo estable entre USD 7,6 y 8,1/m²/mes para locaciones premium y altos estándares.

Diferenciación según submercado: Triángulo San Eduardo y Escobar se posicionaron como los corredores con mayor valor de renta pedida.

Escenarios Posibles para el Mercado Industrial 2025

Indicador	2024	Escenario Optimista 2025	Escenario Base 2025	Escenario Pesimista 2025
Vacancia	9,3 %	5,5 %	7 %	>8 %
Absorción Neta (anual)	40.000 m ²	>70.000 m ²	35.000 m ²	<30.000 m ²
Renta Promedio (USD/m²/mes)	7,6	7,8-8,3	7,3-7,7	6,1-6,5
Superficie en Construcción (m²)	97.500	110.000	60.000	<50.000

(El valor de vacancia del 9,3 % en el cuarto trimestre responde a la incorporación de 100.000 m² nuevos que aún no fueron absorbidos, más que a una caída de la demanda.)

La evolución del mercado estará fuertemente ligada al desempeño macroeconómico y a la estabilidad cambiaria. Un crecimiento sostenido podría impulsar una mayor absorción y reducir la vacancia, mientras que un contexto de incertidumbre podría desacelerar la demanda.

CONCLUSIONES

“

El mercado industrial en Buenos Aires experimentó un 2024 marcado por expansiones en la oferta y ajustes en la demanda. La vacancia aumentó debido a la incorporación de nuevos metros, pero la absorción neta indicó una demanda sostenida por espacios premium. Para 2025, el desafío será lograr una absorción eficiente de los nuevos desarrollos y mantener una estabilidad en los valores de renta.

Las estrategias para propietarios e inquilinos deberán centrarse en la adaptabilidad a las tendencias logísticas, la optimización de costos y la modernización de espacios para mejorar su competitividad.

”

Alejandro Winokur
Socio – Director Industrial
Newmark Argentina

3 Retail

El mercado de retail en Buenos Aires ha mostrado signos de transformación en 2024, en un contexto de reconfiguración del consumo y ajuste en la oferta de locales comerciales. La vacancia presentó variaciones a lo largo del año, alcanzando el 3,6 % en el primer semestre y aumentando al 5,1 % en el segundo semestre, impulsada principalmente por la disminución del consumo, el incremento de costos operativos y el avance del comercio electrónico, que han afectado la sostenibilidad de algunos negocios. A pesar de esto, los locales en ubicaciones estratégicas continúan captando interés, impulsados por el turismo y el ajuste en estrategias comerciales.



Evolución del Mercado en 2024 y Proyecciones

El precio pedido promedio de renta disminuyó ligeramente, ubicándose en USD 22,4/m²/mes en el segundo semestre. Palermo Soho y Av. Alvear se mantuvieron como puntos premium, Flores presentó opciones más accesibles, mientras que Florida mostró una mayor variabilidad en los valores de renta según la ubicación y la demanda. Los cambios en el consumo, impulsados por la digitalización y el reacomodamiento de las marcas, han obligado a los propietarios a repensar la estrategia de ocupación de locales.

Evolución del Mercado en 2024 y Proyecciones Económicas

Dinámica de la Oferta y la Demanda El mercado mostró dos tendencias contrastantes: mientras algunos corredores vieron una mayor vacancia, otros se consolidaron con una oferta renovada. La demanda sigue liderada por moda y textil (45 % del total de locales ocupados), con gastronomía y hogar y bazar consolidándose en corredores específicos.

Expansión de marcas en zonas clave: Palermo Soho y Av. Alvear se mantuvieron como polos de atracción, con un crecimiento en la oferta gastronómica.

Rotación alta en corredores tradicionales: Florida y Santa Fe registraron mayor movilidad, con marcas ajustando su presencia en función del flujo peatonal y el poder adquisitivo del consumidor.

Estrategias de diferenciación: Se observa una mayor integración de canales digitales y físicos para potenciar la experiencia del cliente. Las tiendas con experiencias personalizadas han tenido una mejor tasa de conversión.

Locales de menor superficie: El ajuste económico ha llevado a algunas marcas a reducir el tamaño de sus tiendas, priorizando ubicaciones con alto tráfico.

Tendencias de Renta y Vacancia

Vacancia en aumento moderado: La tasa de vacancia subió de 3,6 % a 5,1 % a lo largo del año, reflejando la movilidad comercial y la adaptación de los inquilinos.

Ajustes en valores de renta: El precio pedido promedio bajó de USD 23,2 a USD 22,4/m²/mes. Sin embargo, los contratos han incorporado mayores cláusulas de ajuste por inflación.

Diferenciación según corredor: Santa Fe y Palermo Soho se mantuvieron entre los más caros, mientras que Flores presentó precios más accesibles

Escenarios Posibles para el Mercado Industrial 2025

Indicador	2024	Escenario Optimista 2025	Escenario Base 2025	Escenario Pesimista 2025
Vacancia	5,1 %	3,8 %	5 %	>6 %
Tasa de Rotación (%)	4,5 %	3 %	4 %	>5,5 %
Renta Promedio (USD/m ² /mes)	22,4	24 - 26	22 - 23	20 - 21

La clave para 2025 será el nivel de confianza del consumidor y la capacidad de adaptación de las marcas. Si la inflación se desacelera y el poder adquisitivo se estabiliza, es probable que la vacancia disminuya y que las rentas se sostengan. Sin embargo, en un escenario de volatilidad económica, los propietarios podrían enfrentar una mayor presión para renegociar condiciones con los inquilinos.

Proyecciones de Expansión y Desarrollo del Retail en 2025

- **Reconfiguración del consumo:** Se espera que las marcas adopten estrategias más agresivas para captar clientes en un contexto de recuperación progresiva del consumo.
- **Expansión en ubicaciones clave:** Palermo Soho, Recoleta y ciertas zonas de Av. Santa Fe seguirán atrayendo inversiones.
- **Consolidación de centros comerciales:** Se prevé una mayor ocupación en shoppings y corredores comerciales debido a la experiencia de compra integral que ofrecen.
- **Segmentación del consumidor:** La diferenciación entre marcas premium y low-cost se hará más evidente, con estrategias de precios más marcadas.



CONCLUSIONES

“

El mercado de retail en Buenos Aires atraviesa un momento de transformación, donde la diferenciación y la omnicanalidad se consolidan como claves para la competitividad. La vacancia aumentó moderadamente en 2024, aunque la demanda sigue activa en corredores estratégicos.

Para 2025, el desafío principal será la recuperación del consumo y la estabilidad en los valores de renta. Se espera que las marcas refuercen su presencia en zonas estratégicas y apuesten por experiencias de compra híbridas para sostener la atracción de clientes. Además, la flexibilidad en los formatos comerciales será determinante para la sostenibilidad del sector.

”

Santiago Winokur
Broker
Newmark Argentina

Perspectivas 2025

¿Qué traerá el 2025 para el mercado inmobiliario corporativo? Después de un año de ajustes y reacomodamientos, el sector encara un período de consolidación, con oportunidades claras para quienes sepan adaptarse. La demanda sigue activa, pero con exigencias cada vez más marcadas en eficiencia, flexibilidad y calidad de los espacios.

En el **sector de oficinas**, el desafío es claro: con la falta de nuevos desarrollos hasta 2028, los edificios modernos y bien ubicados seguirán captando la mayor parte de la demanda. La vacancia se ha estabilizado y, con una absorción neta positiva, las señales de recuperación son cada vez más concretas. Sin embargo, el diferencial estará en la capacidad de modernizar los activos y adaptarlos a las necesidades actuales de las empresas. **Los espacios obsoletos perderán competitividad si no se reconvierten.**

En el **sector industrial**, la demanda sigue firme, impulsada por el crecimiento del comercio digital y la optimización logística. **Los corredores estratégicos continúan concentrando el interés.** La incorporación de nuevos metros en 2024 generó un leve aumento en la vacancia, pero el sector mantiene su dinamismo y la absorción neta sigue en terreno positivo. **La eficiencia operativa y la ubicación serán claves para atraer ocupantes y sostener los valores de renta.**

En el **segmento del retail**, la transformación continúa. **El canal físico mantiene su importancia, aunque los formatos comerciales evolucionan para integrar mejor la experiencia digital.** La estrategia de ubicación y la diferenciación serán claves en un contexto de mayor selectividad en la demanda.

El 2025 no será un año de crecimiento explosivo, pero **sí de consolidación y oportunidades para quienes sepan anticiparse a los cambios.** Con un mercado más selectivo y exigente, la clave estará en la adaptación y en la capacidad de ofrecer espacios que realmente respondan a las nuevas necesidades del sector.

SOBRE NEWMARK

Transformamos el potencial inexplorado en oportunidades sin límites.

En Newmark, no solo nos adaptamos a las necesidades de nuestros socios; respondemos a las demandas del futuro. Desde 1929, hemos mantenido la mirada hacia adelante, anticipando cambios y abriendo caminos con ideas innovadoras. Hoy, casi un siglo después, ese mismo sentido estratégico y pensamiento audaz siguen guiando nuestro enfoque. Nuestra plataforma integrada ofrece servicios perfectamente conectados y personalizados para cada cliente, ya sean propietarios, ocupantes, inversores, fundadores, startups en crecimiento o empresas consolidadas.

Combinando tecnología de avanzada con talento de primer nivel, Newmark aporta ingenio a cada operación y transparencia a cada relación. Pensamos más allá de estructuras y áreas de negocio, ofreciendo una visión global y un enfoque ágil. Desde reimaginar espacios hasta diseñar soluciones, tenemos la visión para identificar lo que viene y la tenacidad para llegar primero.

Para más información:

Domingo Speranza

CEO

dsperanza@ngbacre.com.ar

Fernando Novoa

Director

fnovoa@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur

Director

awinokur@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Gerente Research & Data Analytics

cwundes@ngbacre.com.ar

Newmark Argentina

Maipú 1300, 6to Piso

Buenos Aires, C1006ACT

Argentina

t +54-11-4311-9500

nmrk.com.ar

NEWMARK