

Real Estate Industrial y Logístico

Buenos Aires, Argentina
Abril 2026



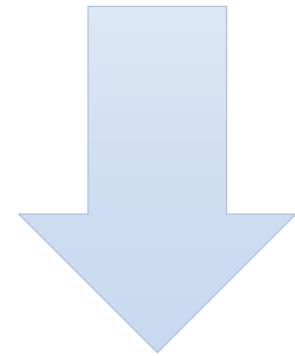
NEWMARK



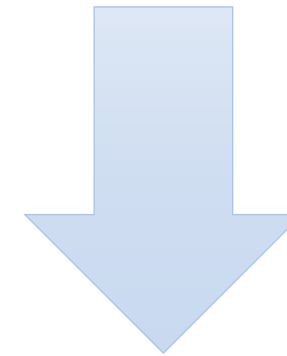
CMCPSI

ciAli
CONCEJO INMOBILIARIO ARGENTINO
LOGÍSTICO e INDUSTRIAL

Real Estate Industrial y Logístico



MERCADO DE COMPRA Y VENTA
TIERRAS
PARA USO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL



MERCADO DE RENTA
DEPOSITOS
PARA USO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

USUARIO - INVERSOR – DESARROLLISTA

NEWMARK

Terrenos para Uso Industrial y/o Logístico

Negocio de Compraventa

NEWMARK



CMCPSI

GIALI
CONCEJO INMOBILIARIO ARGENTINO
LOGÍSTICO e INDUSTRIAL



Dar respuestas a las necesidades del mercado

El crecimiento exponencial del e-commerce de los últimos años, ha impulsado la demanda de espacios logísticos.

Este contexto de mercado nos lleva a preguntarnos:

¿Dónde podrían desarrollarse nuevos centros industriales y logísticos?

¿Cuál es la zona que presenta mayor potencial de crecimiento?, no solo por la disponibilidad de tierra, sino también por la incidencia del precio de la misma.

¿Conviene comprar un terreno dentro de un parque industrial con infraestructura y servicios?

¿La incidencia del costo de la tierra mejora de manera sustancial si está se encuentra linder a un agrupamiento industrial?

¿Conviene evaluar el potencial de tierra con uso rural para un destino industrial?

Los resultados obtenidos de respondernos estas preguntas son más que interesantes. Tenemos la convicción de que aportar información valiosa es clave para el crecimiento del mercado y los intereses de los que operan dentro de éste.



Buenos Aires: Áreas Logísticas e Industriales

SUB MERCADO – CORREDOR NORTE

- Tigre
- San Miguel
- Malvinas Argentinas
- Pilar
- Escobar
- Campana
- Ramallo
- Ramallo
- Zárate
- San Nicolas
- Rosario

PILAR

TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO

CABA

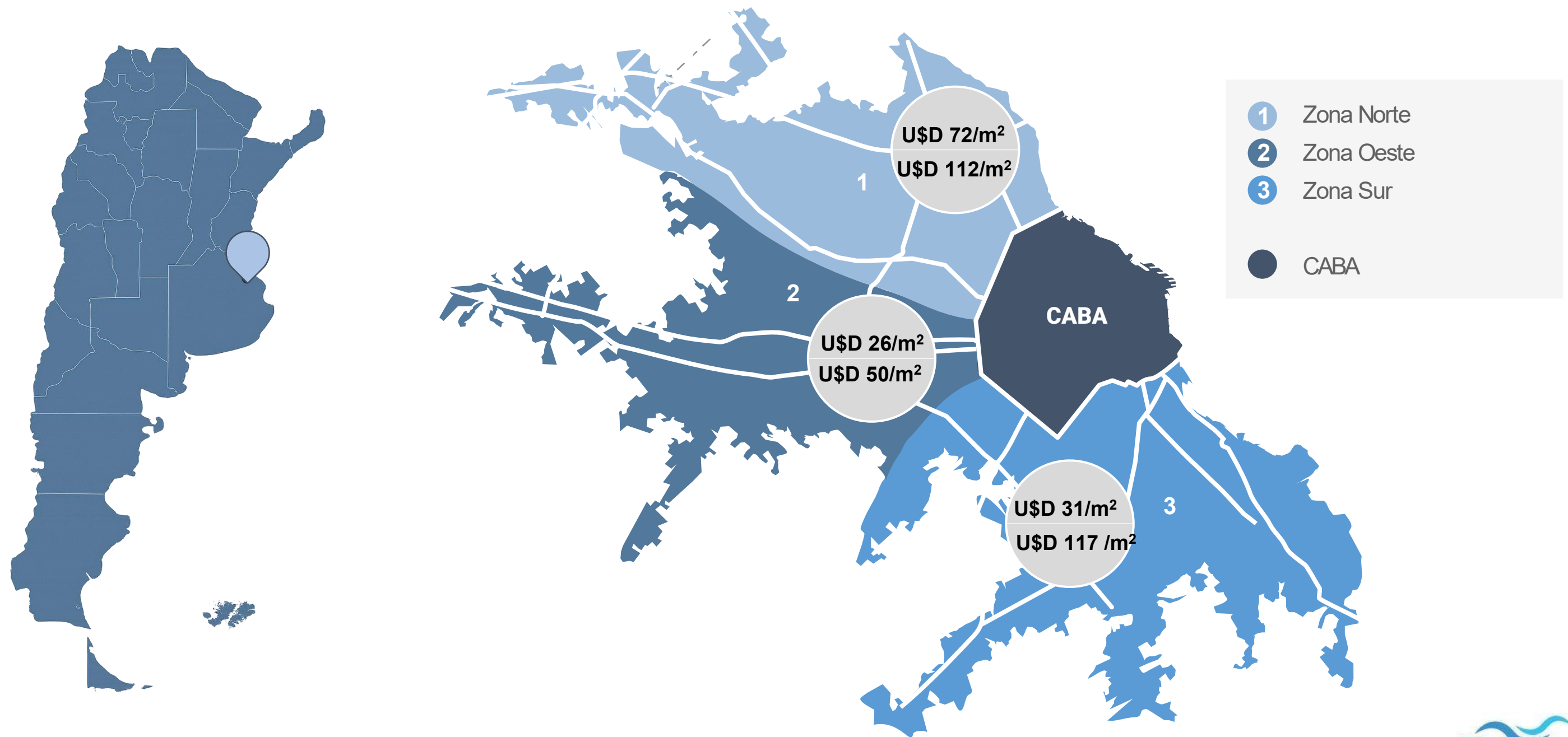
SUB MERCADO – CORREDOR OESTE

- General Rodríguez
- Hurlingham
- La Matanza
- Luján
- Marcos Paz
- Merlo
- Moreno
- Morón

SUB MERCADO – CORREDOR SUR

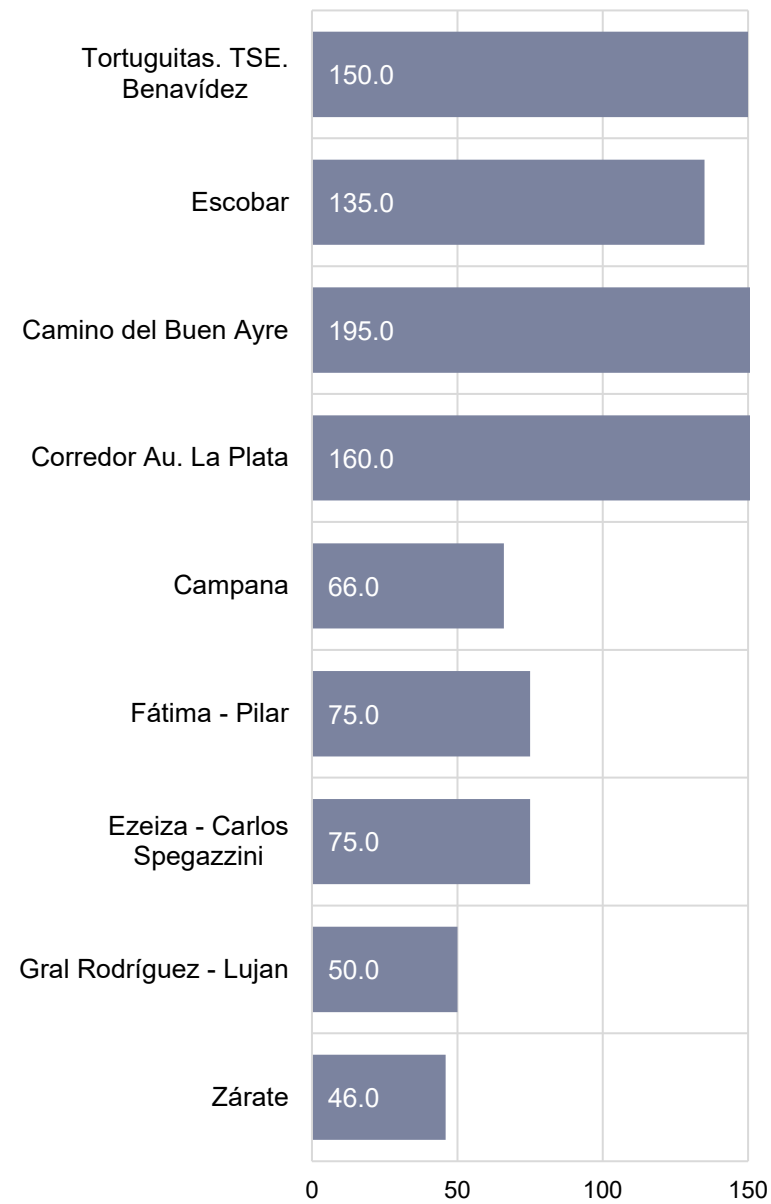
- Almirante Brown
- Avellaneda
- Berazategui
- Berisso
- Cañuelas
- Ezeiza
- Florencio Varela
- La Plata
- Lanús
- Lomas de Zamora
- Presidente Perón
- Quilmes
- San Vicente
- Ensenada

Mercado Industrial y Logístico – Valores de Tierra

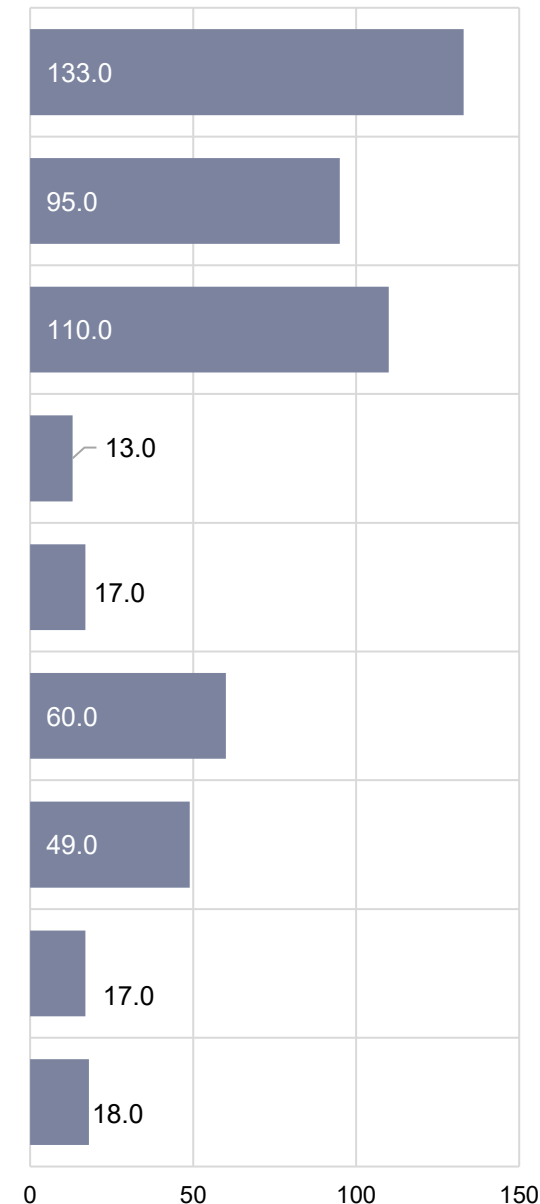


Precios de venta pedido por nodos

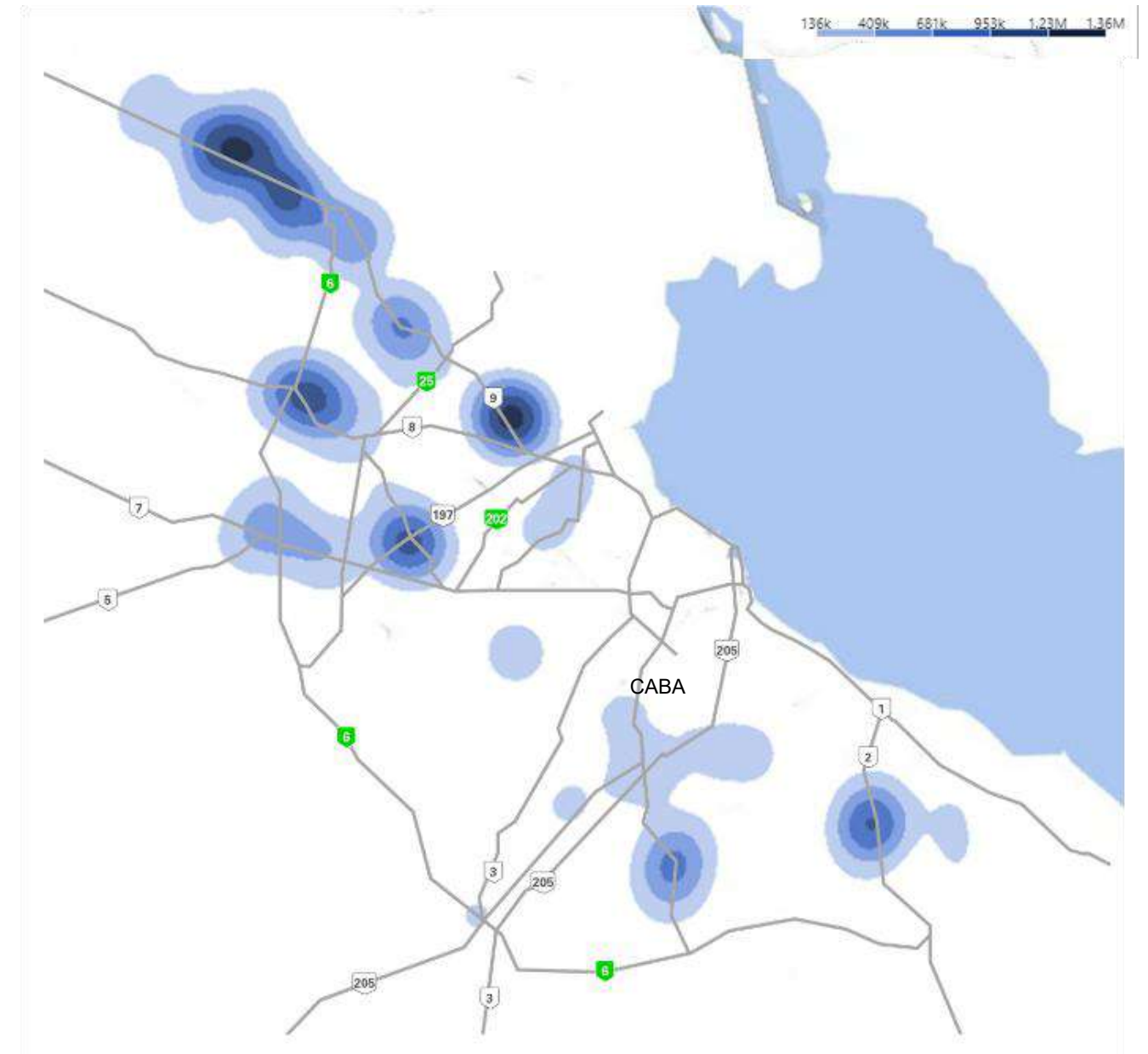
Precio de venta pedido en parques Industriales (U\$/m²)



Precio de venta pedido fuera de parques Industriales (U\$/m²)



Concentración de superficie disponible



Información comparable por nodos

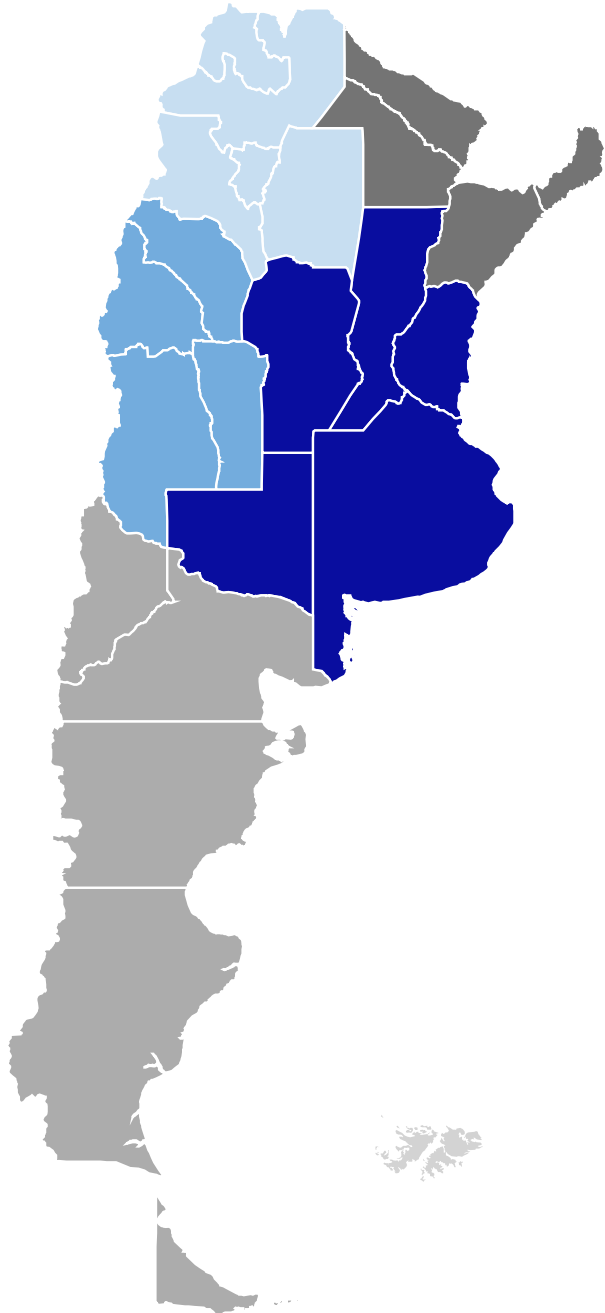
Características

	Zárate	Campana	Fátima - Pilar	Escobar	Tortuguitas. TSE. Benavídez	Camino del Buen Ayre	Gral Rodríguez - Lujan	Ezeiza - Carlos Spegazzini	La Plata
Ubicación	Mas de 40 km	Mas de 40 km	Mas de 40 km	40 km	Entre 20 y 40 km	Menos de 20 km	Mas de 40 km	Entre 20 y 40 km	Mas de 40 km
Accesibilidad	Buena	Buena	Buena	Buena	Muy buena	Muy Buena	Buena	Muy Buena	Buena
Desarrollo industrial	Medio	Medio	Alto	Alto	Alto	Alto	Medio	Alto	Medio
Parques Industriales en la zona	PI Zárate	PI Campana	PI Pilar. PI. Pilarica. Plaza Industrial Pilar. PI Ruta 6	PI Garin. PI OKS. Plaza Industrial Escobar	PI Tortuguitas. Norlog	Polo Buen Ayre I y II. PI Hurlingham (G. Posadas)	Polo Ind. Gral. Rodríguez. PI Moreno. PI La Matanza.	Polo Ind. Ezeiza. PI Privado Ezeiza. PI Cañuelas. PI Privado San Vicente	PI La Plata. PI PIBERA. PI CIR 2. Polo Ind. Hudson. PIBERA. PITEC
Predominio de zonificación disponible	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Rural/Industrial/Mixto

Indicadores

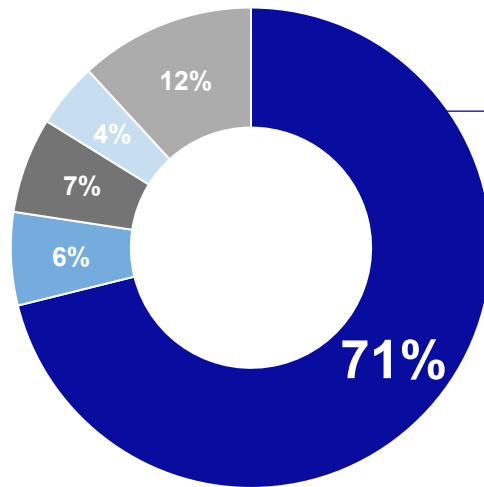
	Zárate	Campana	Fátima - Pilar	Escobar	Tortuguitas. TSE. Benavídez	Camino del Buen Ayre	Gral Rodríguez - Lujan	Ezeiza - Carlos Spegazzini	La Plata	
Asking Price (U\$S/m ²) de tierra en parques industriales.	46	66	75	135	150	195	50	75	78	
Asking Price (U\$S/ m ²) de tierra fuera de parques industriales. Por zonificación	Industrial	18	17	60	95	133	110	17	49	13
	Rural	-	8,6	21,5	12,5	-	20	20	16,1	5,8
Disponibilidad total (Ha.)	197	360	243	200	150	15	290	100	86	
Disponibilidad por zonificación (%)	Industrial	60%	65%	85%	80%	100,0%	100,0%	90%	35%	20%
	Rural	40%	35%	15%	20%	-	-	10%	65%	80%

Parques Industriales



+550

parques industriales en el país



El 71% se localiza en las provincias de **Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos.**

FUENTES: Newmark / Asociación de Parques Industriales de Argentina (APIA)

Composición del Inventario en Argentina

71%

de los parques del país

CENTRO

11%

del empleo regional

12%

de los parques del país

PATAGONIA

9%

del empleo regional

7%

de los parques del país

NEA

20%

del empleo regional

6%

de los parques del país

CUYO

20%

del empleo regional

4%

de los parques del país

NOA

19%

del empleo regional

Parques de la Provincia de Buenos Aires

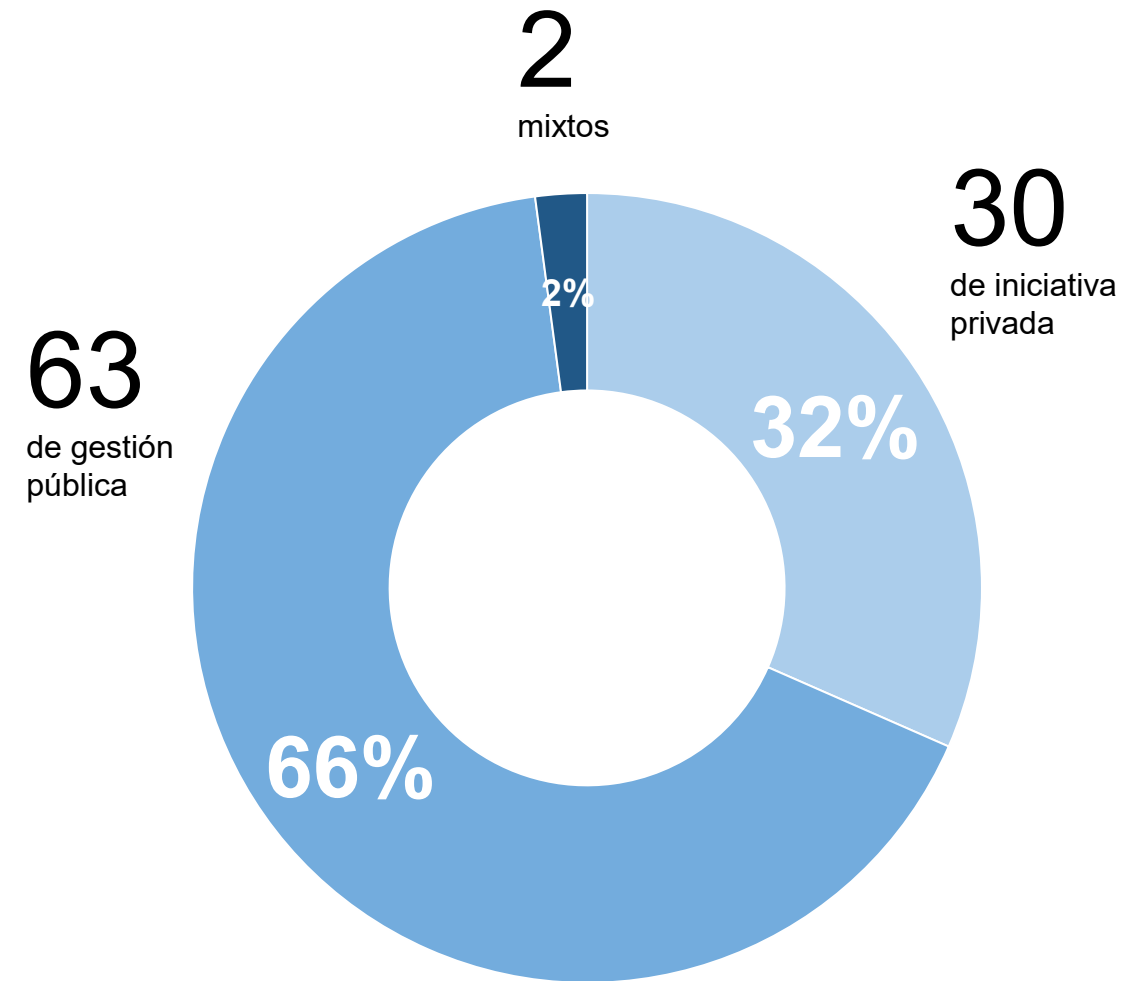
95*

parques industriales
con decreto provincial

20.000

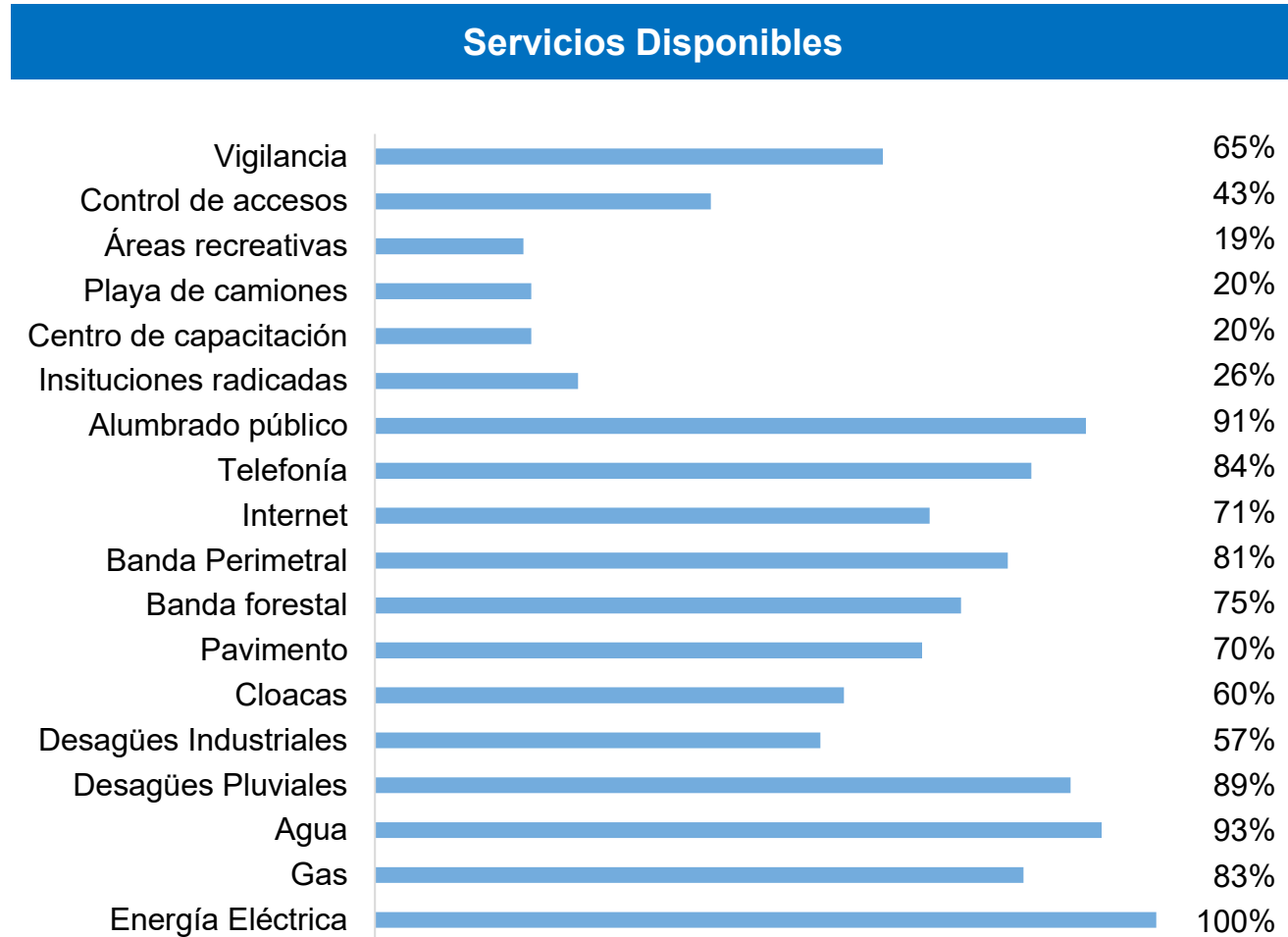
Industrias en CABA y el primer
cordón de GBA operan en zonas
mixtas y están en situación de
mudarse a complejos industriales en
corto o largo plazo

FUENTE: RedPARQUES



*Hay actualmente 107 en proceso de regularización totalizando 202 parques.

Parques de la Provincia de Buenos Aires



5.917 hectáreas

2.459 empresas instaladas

111.516 empleos estimados

1.381 hectáreas disponibles a la venta (77% de ocupación)

2.559 empresas que podrían instalarse

NEWMARK

Depósitos para Uso Industrial y/o Logístico

Negocio de Renta



NEWMARK



CMCPSI

GIALI
CONCEJO INMOBILIARIO ARGENTINO
LOGÍSTICO e INDUSTRIAL

Mercado Logístico Buenos Aires

3.6M

Inventario (m²)

181.4K

Vacancia (m²)

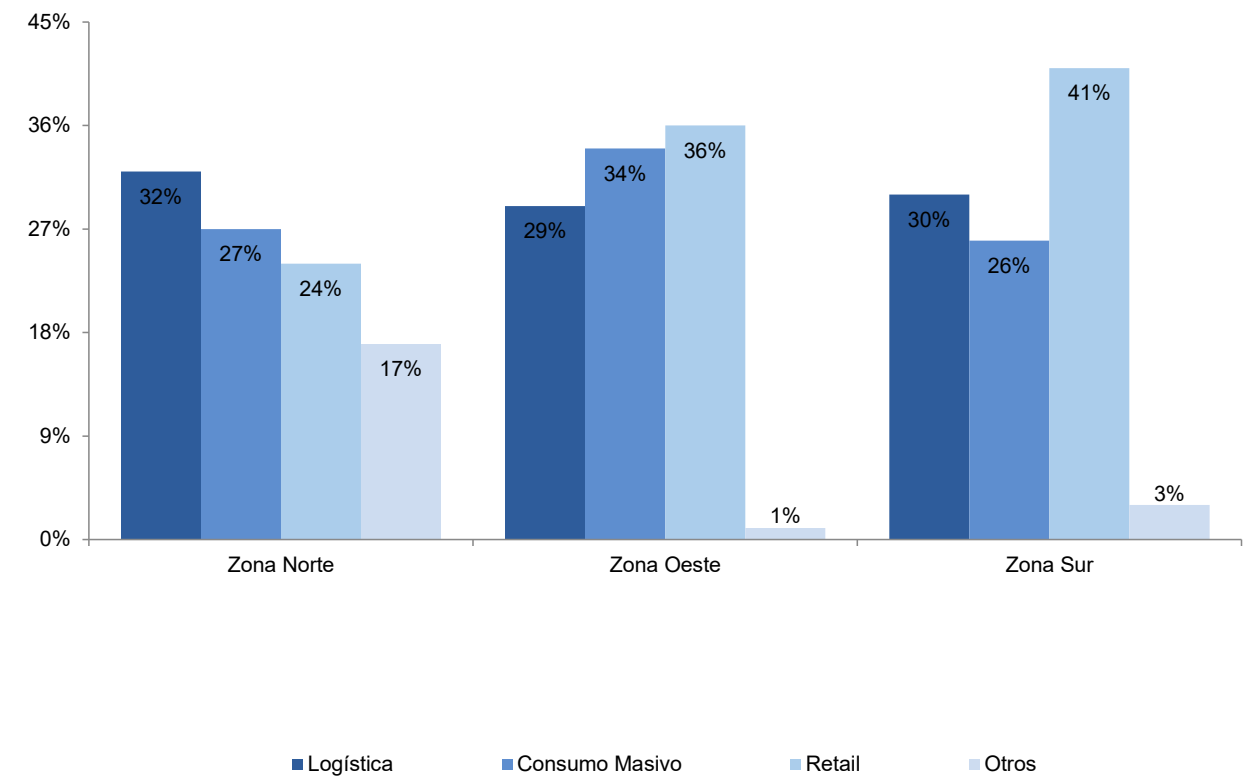
5

Vacancia (%)

6,9

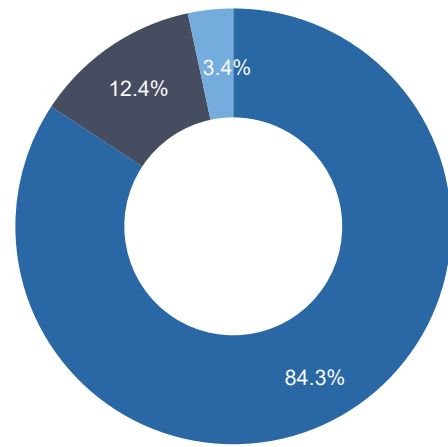
Renta Promedio
(U\$/m²/mes)

Actividades por Submercado

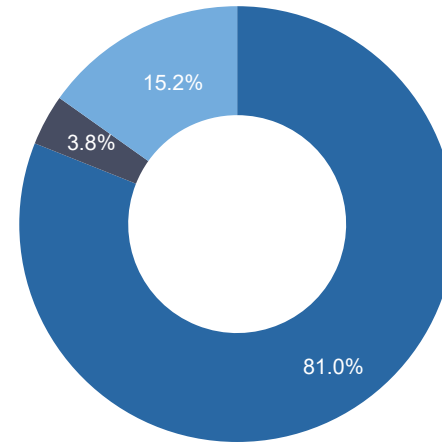


Mercado Logístico de Buenos Aires

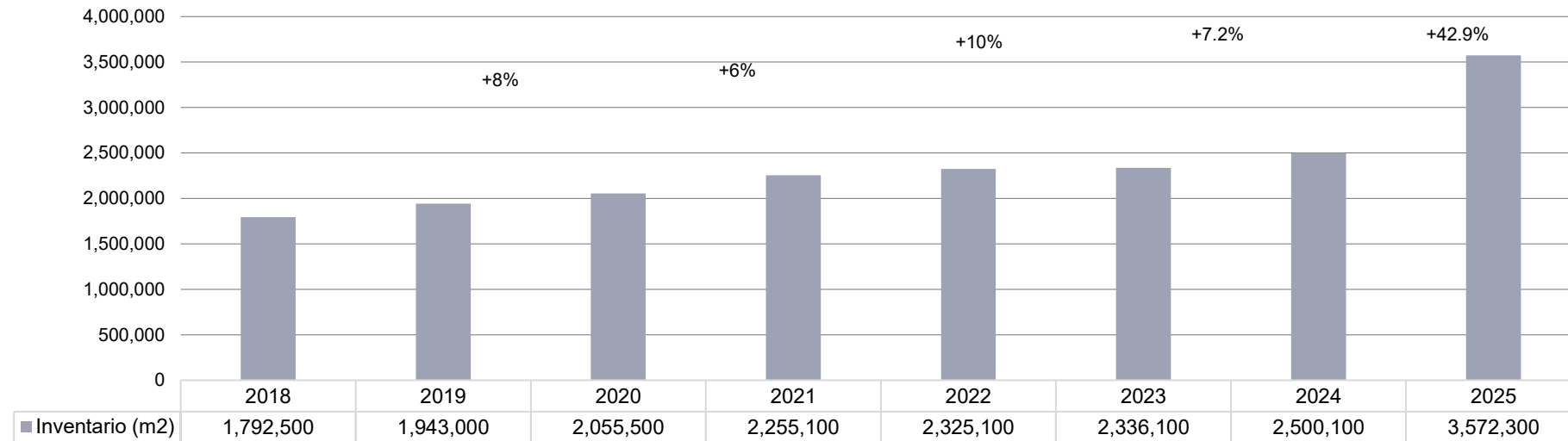
COMPOSICION DEL STOCK



COMPOSICION DE LA VACANCIA S/ STOCK TOTAL



Evolución del Inventario



Crecimiento Real compuesto del inventario, entre 2018 y 2025, es de **10.5% anual promedio**

Entendiendo el Mercado de Depósitos Logísticos Premium

CONTRATOS DE ALQUILER

Plazos de contrato típico	3 a 5/ 10 años (renovación automática por mismo período)
Moneda	El valor de alquiler puede establecerse en dólares o pesos, pagaderos siempre en pesos al tipo de cambio oficial
Rescisión anticipada	Según la nueva legislación el inquilino pagará el 10% del resto del contrato.
Frecuencia de pago	Mensual
Depósitos de alquiler	1 ó 2 meses
Ajustes o incrementos	Usualmente Ajustes Trimestrales a partir de alguna fórmula polinómica (IPC/U\$D/Cedol/ CAC)
Pago cargos internos	Inquilino
Pago de reparaciones comunes	Propietario
Seguros externos y estructurales	Propietario
Seguros del Depósito y las mercaderías	Inquilino
Impuestos locales	Ambas partes según usos y costumbres
Iva s/renta	21%
Legislación	Legislación de contratos de alquiler: Código Civil y Comercial (Nuevo DNU)
Qué incluye normalmente la renta?	El contrato de alquiler típico incluye sólo el precio base. Los servicios e impuestos van por expensas

NEWMARK

¿Quién es quién en el mercado logístico?



NEWMARK



CMCPSI

GIALI
CONCEJO INMOBILIARIO ARGENTINO
LOGÍSTICO e INDUSTRIAL

SubMercado Ciudad de Buenos Aires

