



Informe de Aptitud Territorial

el desafío de planificar el crecimiento

Corredor Norte
Zárates – Campana – Exaltación de la Cruz

Estructura, disponibilidad y potencial de desarrollo para el mercado residencial

Una mirada estratégica sobre el suelo disponible, su marco normativo y la infraestructura que sostiene el crecimiento del corredor.

Abril 2026

NEWMARK

CADEMA
BIENES RAÍCES

 **sinor**



Sección	Título	Página
A	Introducción y Propósito	3
A.1	Alcance del relevamiento	3
B	Análisis de Sitio	4 - 6
B.1	Ecosistema de Desarrollo Residencial	4 - 6
C	Análisis de Tierra y Mercado	7 - 10
B.1	Distribución de tierra vacante	7
B.2	Normativa y compatibilidad de uso	8
B.3	Nodos Estratégicos de Desarrollo Residencial	9
B.4	Valor de la Tierra	10
C	Conclusiones	11-12
C.1	Conclusiones generales del estudio	11
C.2	Créditos y contactos institucionales	12

Alcance del Relevamiento

Zonas de análisis:

Definidos por su vinculación al eje Ruta 9 / Autopista Panamericana y su consolidación como corredor de expansión residencial.

- **Zárate**
- **Campana**
- **Exaltación de la Cruz**

Alcance del estudio:

Se relevaron parcelas de tierra vacante con potencial para desarrollos residenciales

- Loteos abiertos
- Barrios cerrados
- Clubes de campo
- Barrios náuticos
- Chacras residenciales
- Usos mixtos complementarios

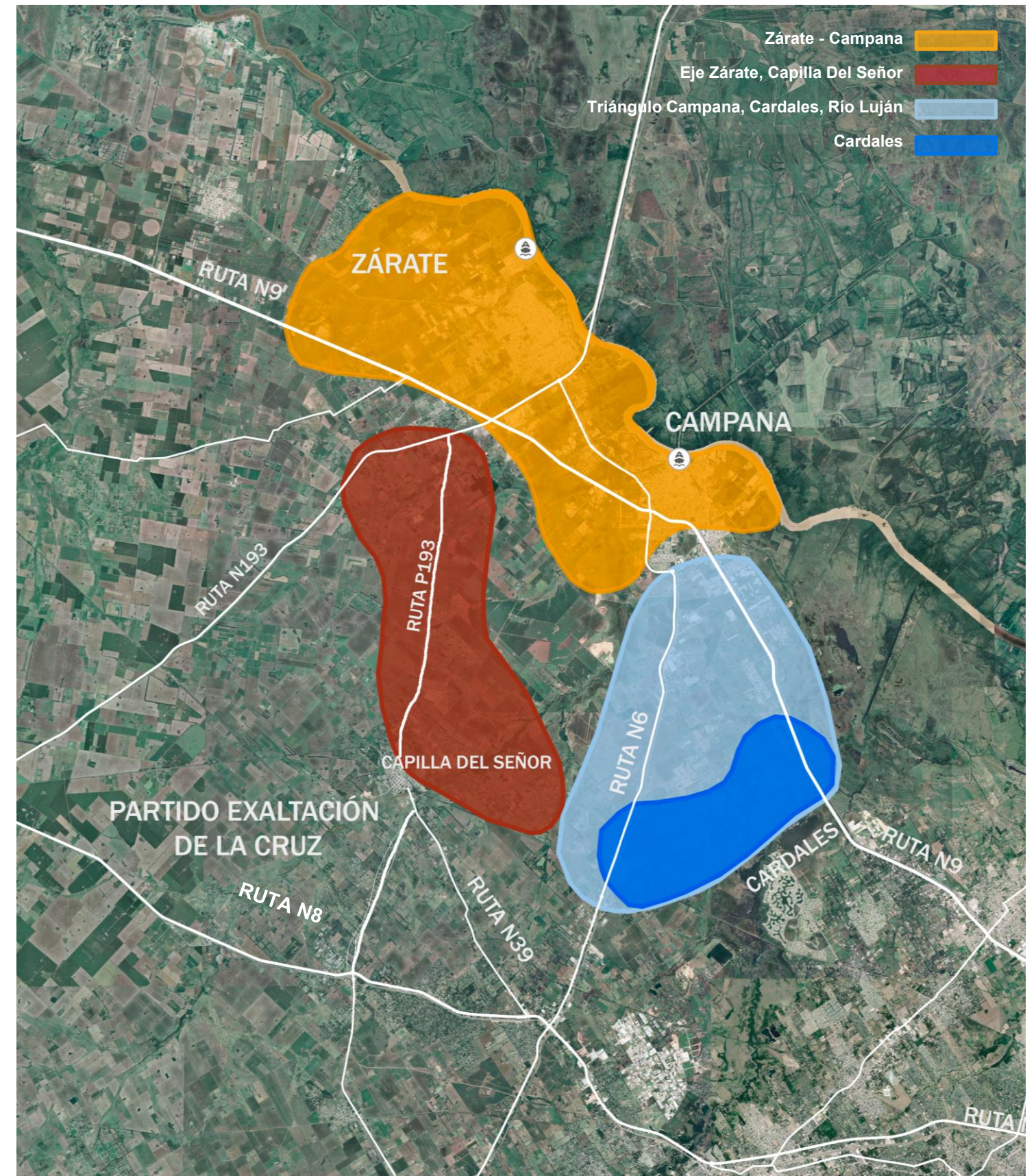
Parámetros:

Cada parcela es analizada bajo criterios técnicos y urbanísticos:

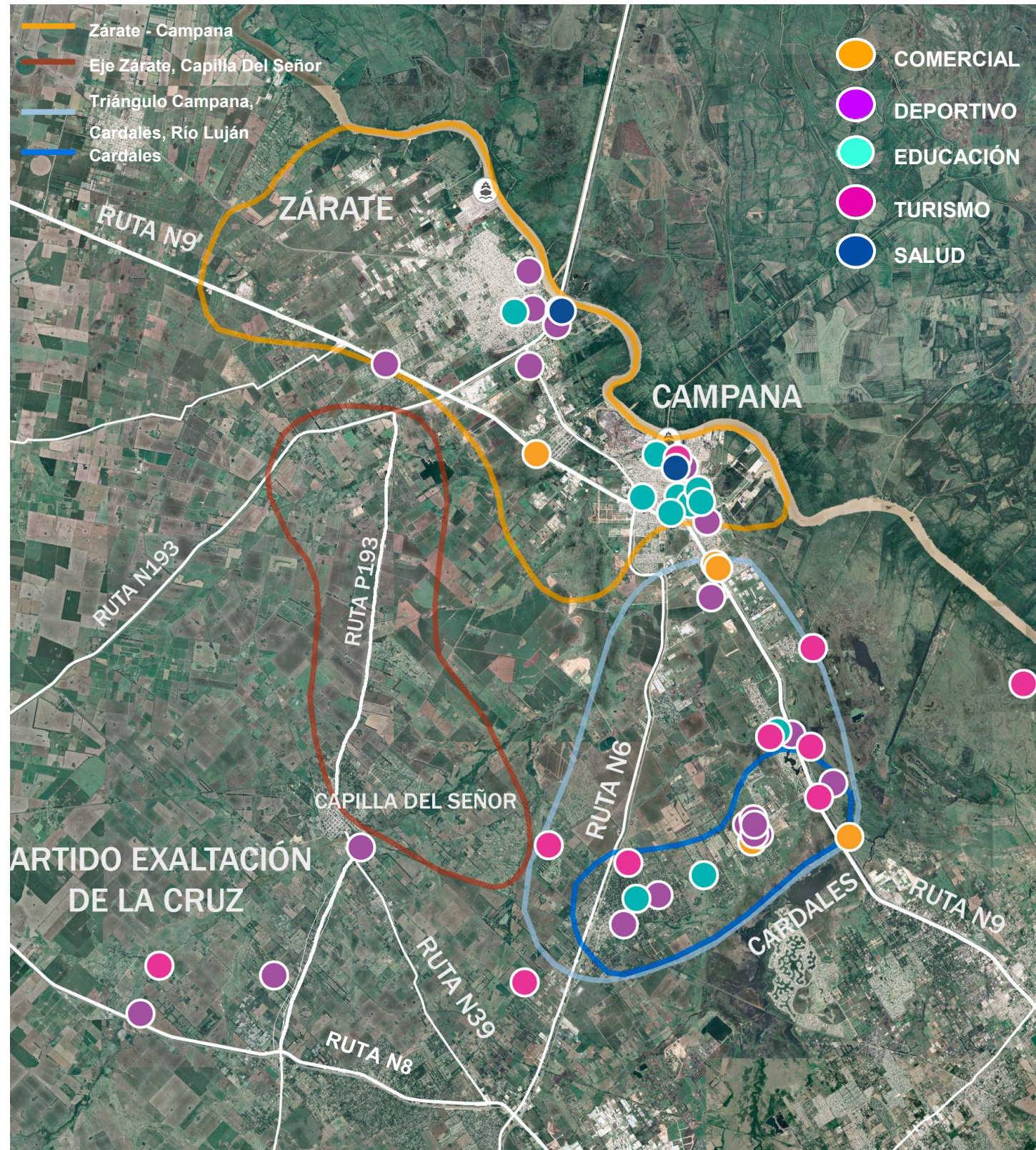
- **Conectividad y accesibilidad**
- **Marco normativo y factibilidad**
- **Infraestructura y servicios disponibles**
- **Escala y configuración del suelo**
- **Entorno consolidado y equipamiento**
- **Potencial de valorización futura**

Objetivo:

Construir una radiografía técnica de la tierra disponible en el corredor, identificando oportunidades actuales y futuras para el desarrollo residencial.



Ecosistema de Desarrollo Residencial



EQUIPAMIENTO SOCIAL

La presencia de servicios, educación y oferta recreativa fortalece la atraktividad del corredor para desarrollos residenciales y segunda vivienda.



TURISMO & LIFESTYLE

- 5 HOTELES
- 1 BODEGA
- 2 RESTAURANTES ANCLA
- 2 RESERVAS NATURALES / PARQUES
- 3 HARAS

Todos en Triángulo Campana, Cardales, , Río Luján
Esto le otorga perfil turístico, recreativo y de segunda residencia.



EDUCACIÓN

- 7 COLEGIOS EXISTENTES
- 2 COLEGIOS EN OBRA (2027)
EN CAMPANA Y CARDALES
- 2 UNIVERSIDADES
en Campana - Zárate

Fuerte presencia en Campana, Cardales que acompaña crecimiento residencial.



CLUBES

- 14 EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS
- 4 CENTROS DEPORTIVOS EN DESARROLLO (2026-2028)

Una infraestructura clave para posicionamiento de barrios cerrados y lifestyle suburbano.

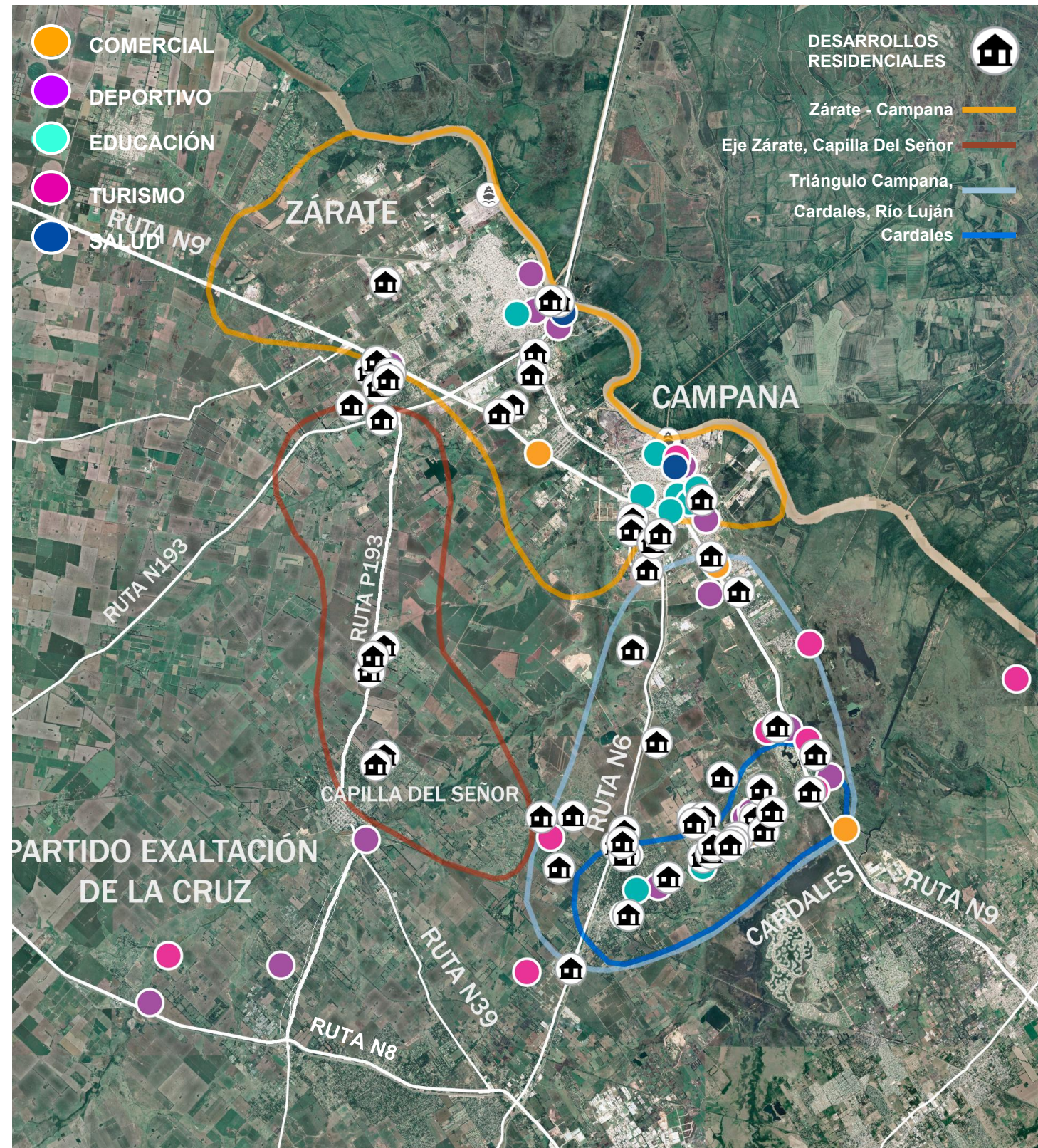


COMERCIAL & SERVICIOS

- 1 CORREDOR COMERCIAL (RUTA 4)
- 2 PROYECTOS ESTRATÉGICOS (SHOPPING + OFICINAS) A 2028
- 2 CENTROS DE SALUD / SANATORIOS

Principalmente sobre Cardales son clave para posicionamiento de barrios cerrados y lifestyle suburbano

Ecosistema de Desarrollo Residencial



MERCADO RESIDENCIAL

Observando el mercado residencial podemos extraer los siguientes datos:

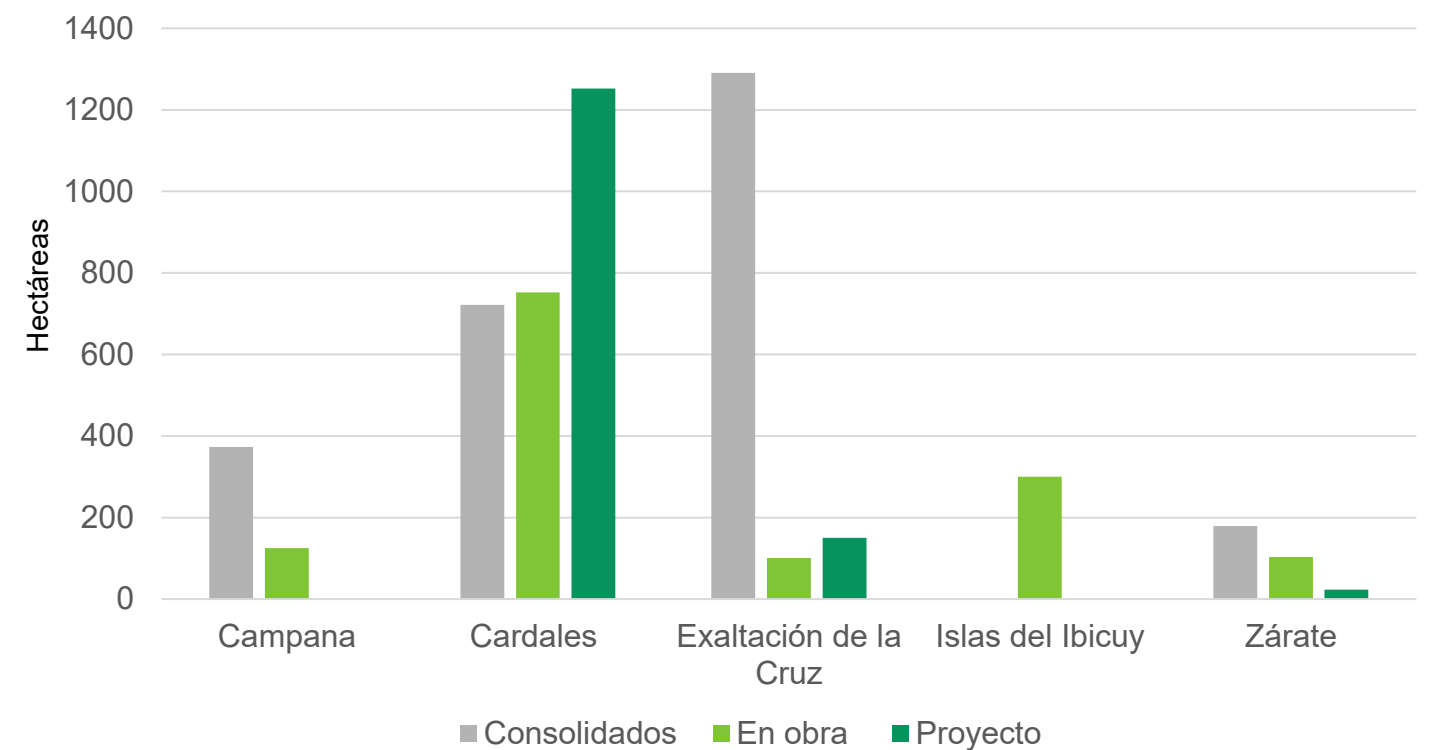
TIPOLOGÍA DOMINANTE

- 38%** Barrios cerrados
- 22%** Barrios abiertos
- 14%** Semi-cerrados
- 5%** Chacras

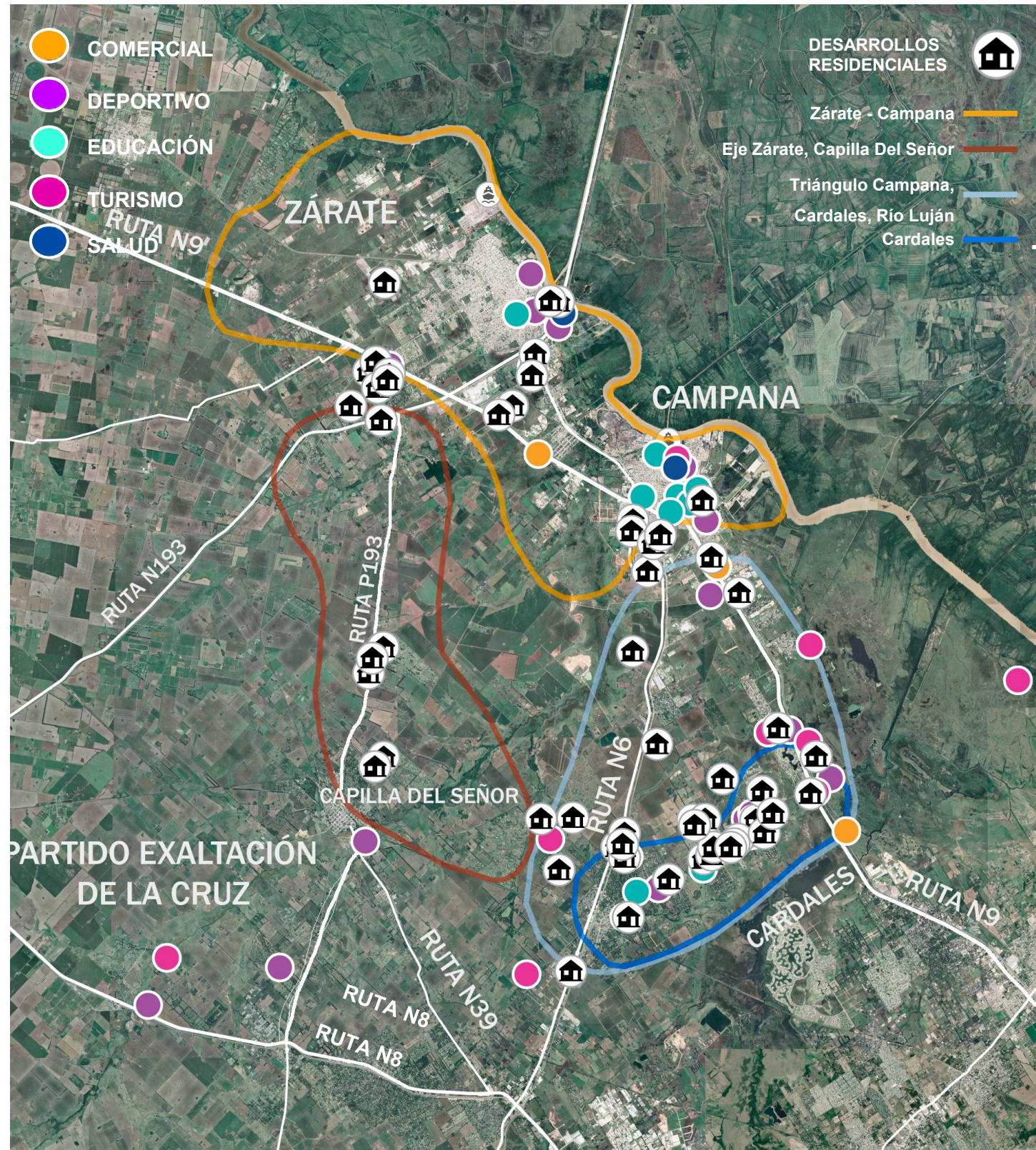
ESCALA DEL MERCADO

- + 5.000 ha** relevadas en desarrollos residenciales
- +20.000 lotes** totales estimados
- Proyectos consolidados **47%**
- Superficie en desarrollo **53%**

ESTADO DE DESARROLLOS RESIDENCIALES



Ecosistema de Desarrollo Residencial

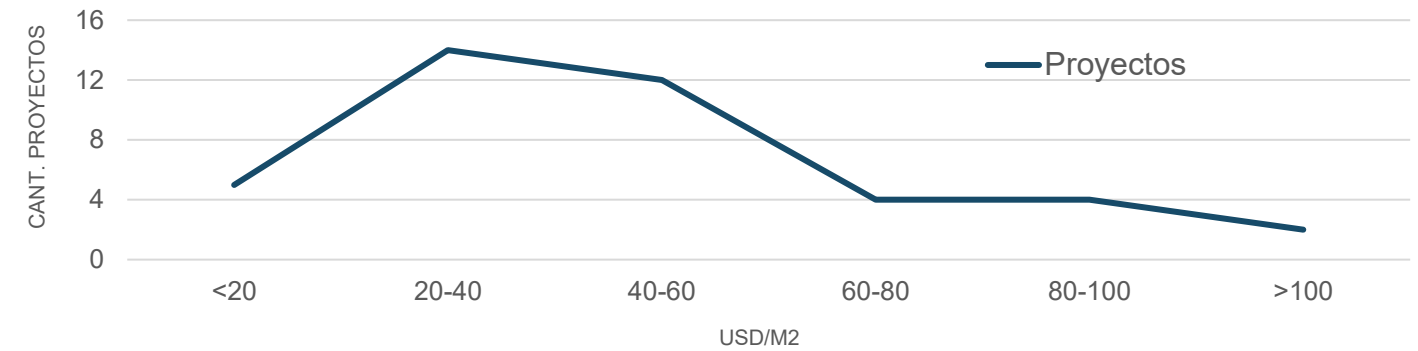


MERCADO RESIDENCIAL

VALORES DE MERCADO

La mayor concentración de proyectos se ubica en los rangos medios de precio (**20–60 USD/m²**), con **predominio de barrios cerrados**, mientras que en los segmentos más altos (80–100 USD/m² y >100 USD/m²) la oferta es significativamente menor.

Valores del mercado vs cantidad de proyectos



TAMAÑO DE LOTE

Barrios cerrados	800 - 1.000 m²
Barrios abiertos	300 - 600 m²
Chacras	4.500 - 30.000 m²

STOCK & ABSORCIÓN

El stock activo se encuentra altamente concentrado en un número reducido de desarrollos, principalmente en Campana y Cardales.

La absorción presenta un comportamiento heterogéneo, con proyectos consolidados evidenciando mayor velocidad de ventas.

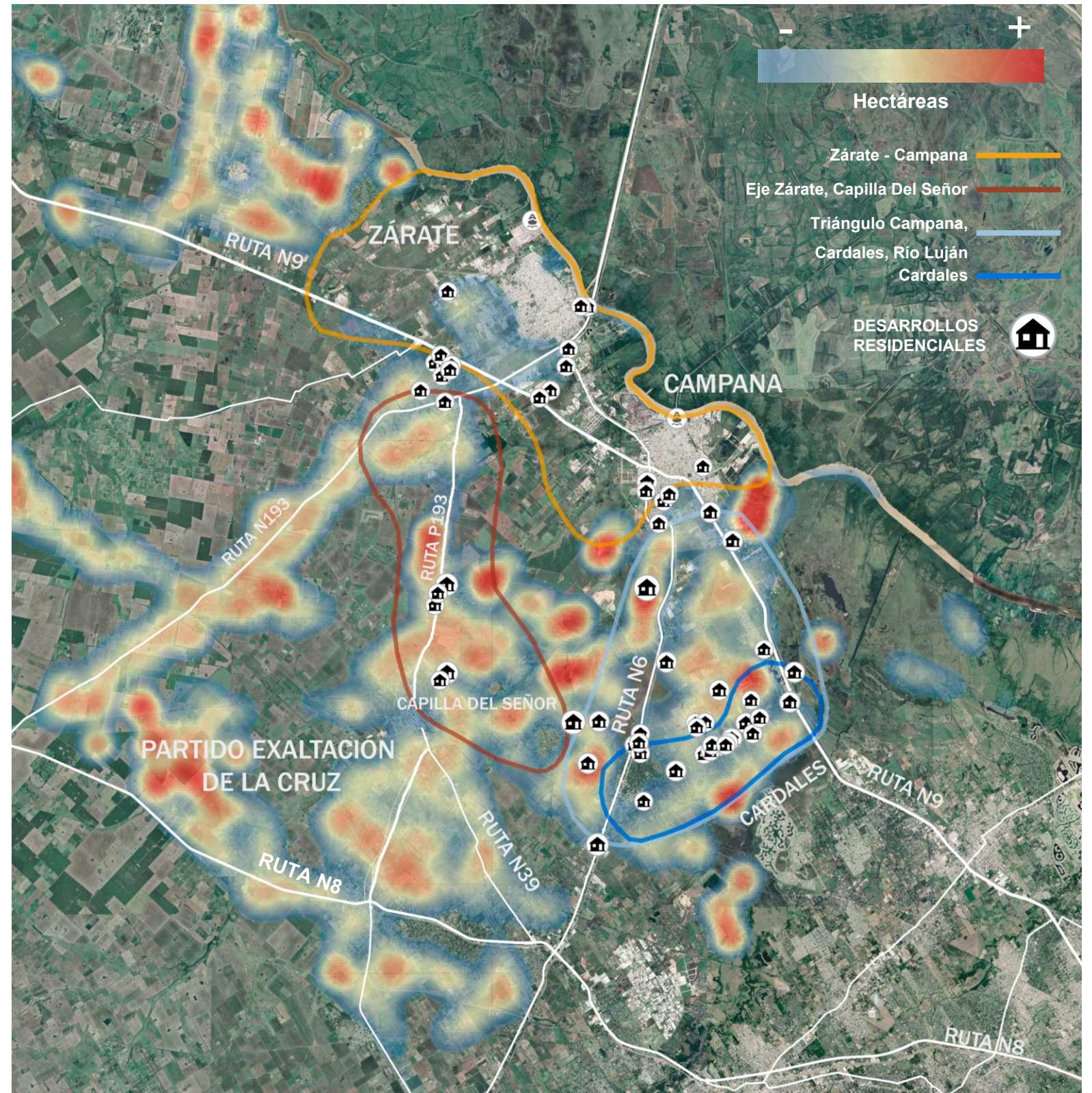
Distribución de Tierra Vacante

El mapa de calor evidencia la presencia de múltiples nodos de tierra disponible para desarrollo residencial.

Sin embargo, en las áreas más consolidadas, particularmente en Zárate–Campana, la disponibilidad de tierra residencial resulta limitada especialmente acercándose a los sectores industriales.

En el caso de Cardales, donde se concentra una parte significativa de los desarrollos residenciales, la oferta también comienza a reducirse, desplazándose progresivamente hacia el triángulo Campana–Río Luján–Cardales.

En contraposición, se identifican mayores concentraciones de tierra vacante en el Partido de Exaltación de la Cruz y en sectores del Partido de Zárate, correspondientes a áreas más periféricas y con menor nivel de consolidación urbana.



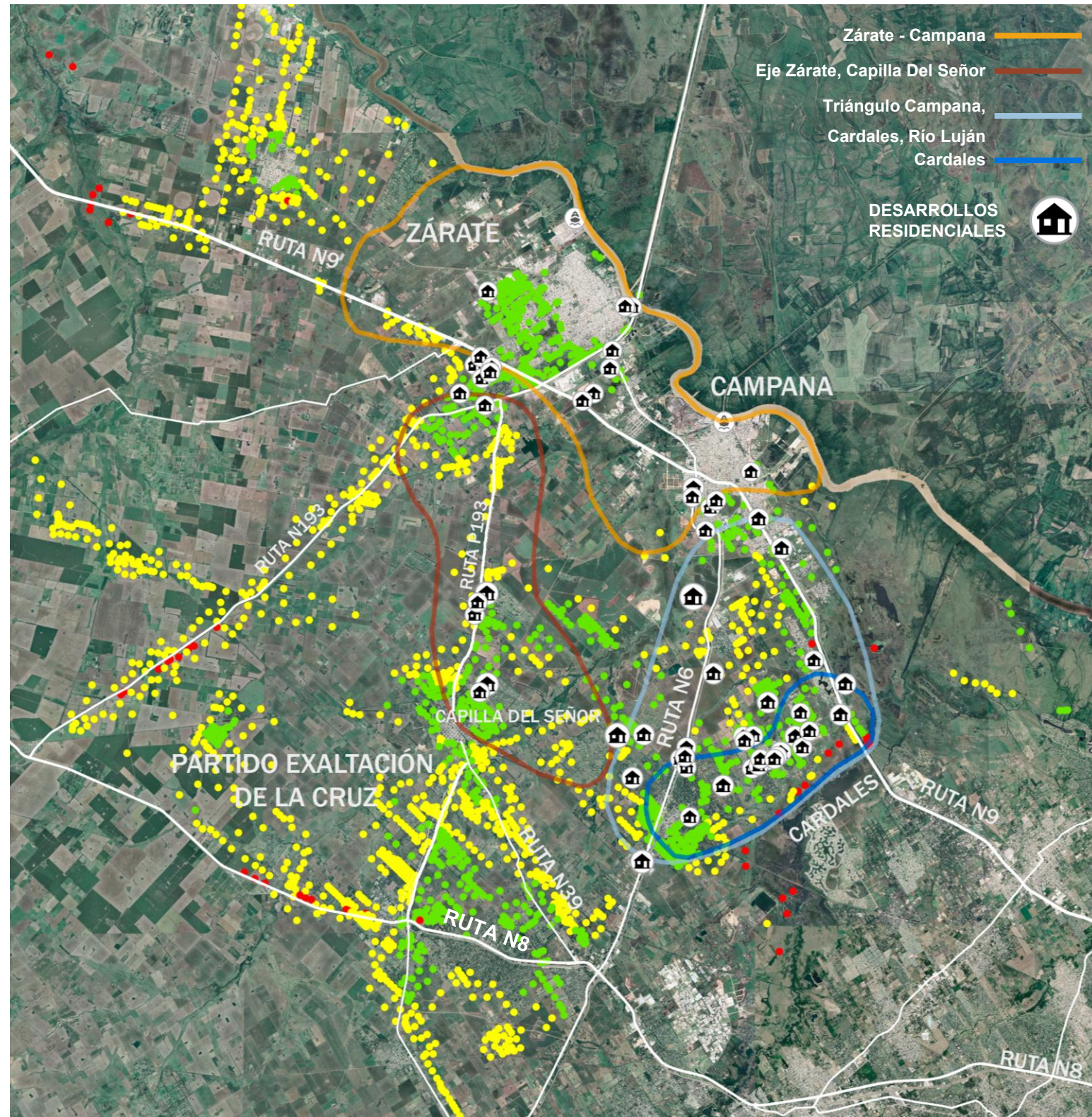
50.338 Ha (2.360) Superficie total relevada disponible (cantidad de parcelas)

La superficie relevada disponible corresponde a parcelas sin construcciones con zonificación residencial o potencial zonificación residencial por su ubicación.

ZONA	HECTÁREAS	PARCELAS	%
Eje Zárate, Capilla Del Señor	7.022	310	14 %
Campana y Zárate	2.132	237	4 %
Triángulo Campana, Cardales, Río Luján	5.874	249	12 %
Cardales	3.452	229	7 %
Zonas periféricas	31.857	1335	63 %

TAMAÑO DE PARCELA	CANTIDAD	% PARCELAS	% SUPERFICIE
Pequeñas (< 5 ha)	972	41 %	5 %
Medianas (5 - 20 ha)	766	32 %	16 %
Grandes (> 20 ha)	622	26 %	79 %

Normativa y compatibilidad de uso



El análisis de aptitud normativa evidencia una clara predominancia de suelo con **potencial de transformación (68%)**, concentrado principalmente en áreas periféricas.

Las **tierras con aptitud residencial directa (25%)** presentan una distribución más equilibrada entre el Triángulo Campana – Río Luján, Cardales y el eje Zárate – Capilla, consolidándose como los sectores con mayor viabilidad para desarrollos en el corto plazo.

Por su parte, las **áreas con restricciones normativas (6%)** se localizan mayormente en zonas periféricas, con menor incidencia en los nodos urbanos consolidados.

Aptitud	Eje Zárate – Capilla	Campana - Zárate	Triángulo Campana – Río Luján	Cardales	Áreas Periféricas
RESTRICCIONES NORMATIVAS			10%	23%	66%
POTENCIAL DE TRANSFORMACIÓN	13%	3%	9%	2%	73%
APTITUD RESIDENCIAL DIRECTA	20%	8%	20%	16%	36%

ANÁLISIS DE TIERRA

Nodos Estratégicos de Desarrollo Residencial

En este contexto de mercado, el análisis permite identificar nodos estratégicos para desarrollo residencial con variables clave como:

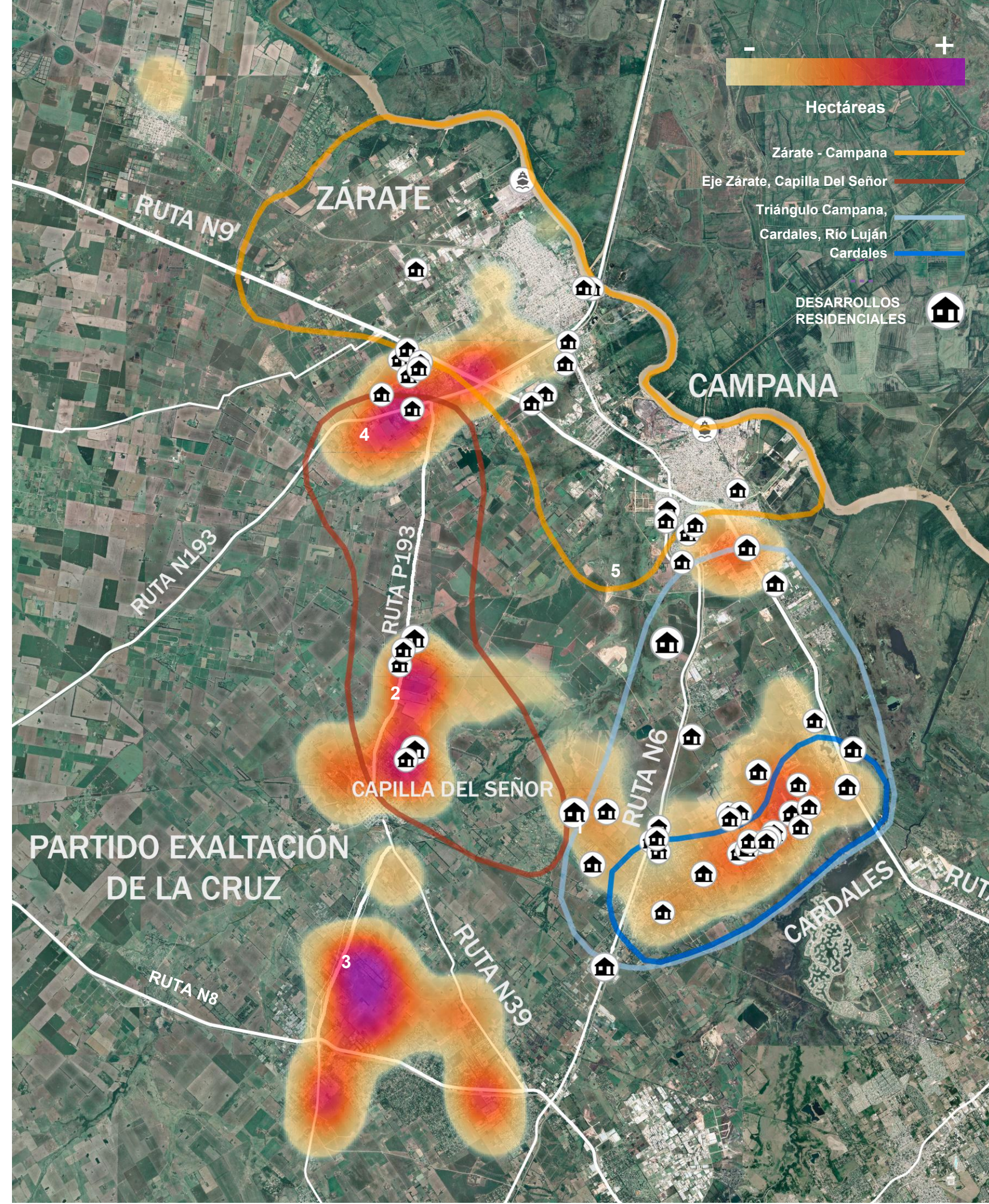
- Escala mínima para desarrollo (>5 ha)
- Accesibilidad a ejes estructurales
- Condiciones normativas favorables

La categorización realizada permite reconocer **9.048 hectáreas** agrupadas en cinco áreas principales a lo largo del corredor:

1. **Cardales:** principal foco actual de desarrollo residencial. Predominan parcelas de gran escala (>30 ha) y una oferta consolidada de equipamiento educativo y deportivo.
2. **Eje Zárate – Capilla del Señor:** concentra grandes superficies disponibles, con vinculación funcional a los servicios de Cardales.
3. **Exaltación de la Cruz:** presenta una oferta más heterogénea en tamaños, aunque con menor proximidad a infraestructura urbana consolidada.
4. **Zárate (Ruta 193):** se destaca por su accesibilidad y cercanía a la infraestructura urbana, configurándose como un nodo con condiciones favorables para el desarrollo.
5. **Campana:** concentra una proporción relevante de parcelas de escala, con fuerte vinculación a servicios urbanos y equipamiento educativo.

En conjunto, estos sectores representan las **principales oportunidades para el desarrollo residencial**, tanto en el corto como en el mediano plazo.

TAMAÑO	PARCELAS	HECTÁREAS
5-10 HA	139	929
10- 20 HA	86	1.230
20-30 HA	37	934
>30 HA	92	5.954
TODAS	354	9.048



Valores de Tierra

Los valores de tierra presentan una marcada dispersión en función de la localización, accesibilidad y escala de las parcelas.

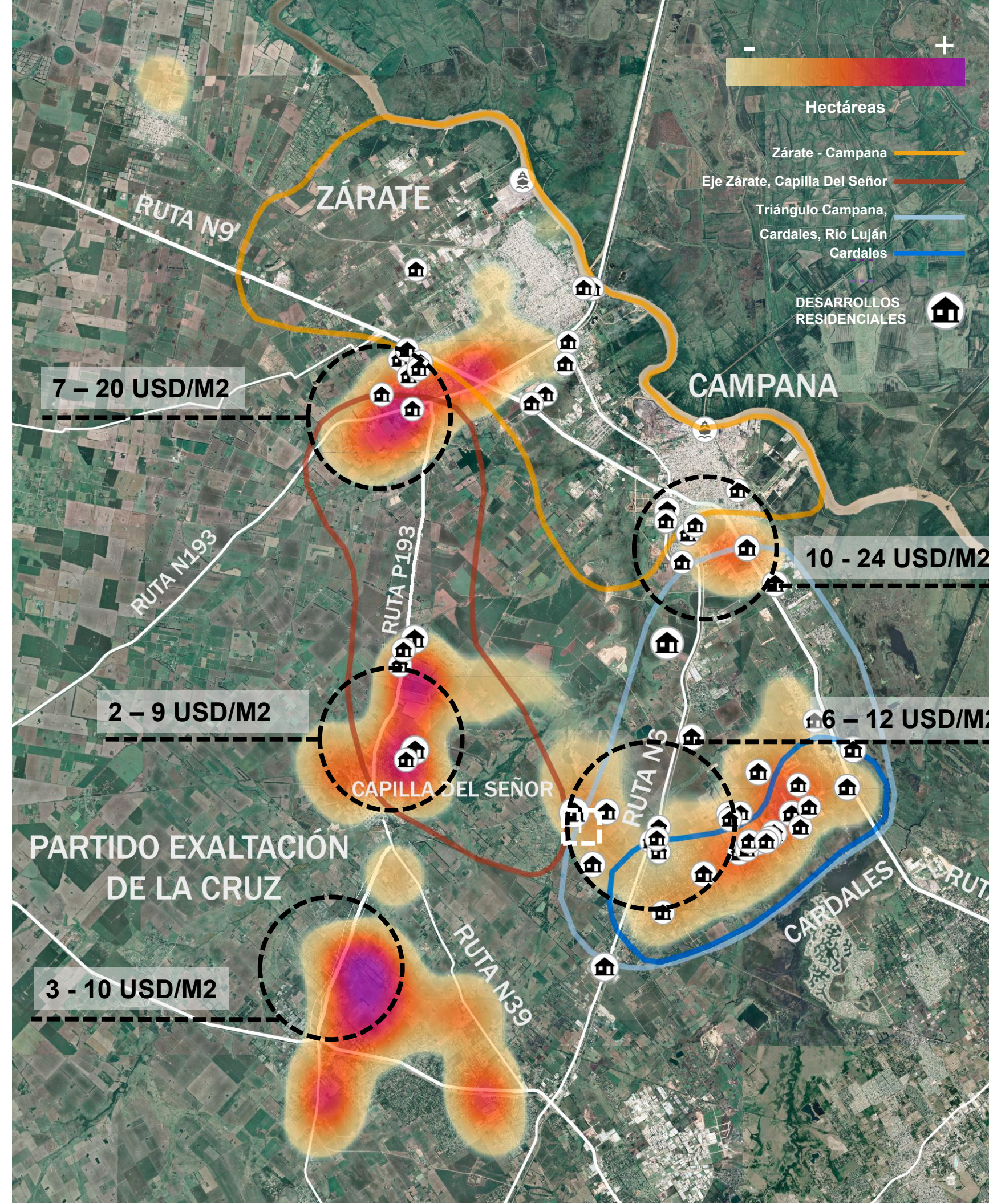
Los valores más elevados se concentran sobre el eje **Ruta 9 – Campana**, alcanzando rangos de **USD 24-10/m²**, asociados a su proximidad a infraestructura urbana, servicios y desarrollos consolidados.

En contraste, los sectores más alejados como **Ruta 193 y áreas de Exaltación de la Cruz**, presentan valores más bajos, en rangos de **USD 2–10/m²**.

Asimismo, se observa una **relación inversa entre tamaño de parcela y valor unitario**, donde los lotes de mayor superficie (>50 ha) registran descuentos significativos respecto a parcelas menores, reflejando menor liquidez y mayor complejidad de desarrollo.

En conjunto, esta configuración permite identificar distintos **perfiles de inversión**, desde ubicaciones consolidadas con mayor valor y menor riesgo, hasta áreas con precios más accesibles y mayor potencial de valorización en el mediano plazo.

Corredor	<10 has	10 - 50 has	> 50 has
Ruta 6	12	9	6
Ruta 9 - Campana	24	20	10
Ruta 9 - Zárate	20	10	7
Ruta 193	9	5	2
Ruta 192 y Ruta 39	10	6	3



Conclusiones

El análisis desarrollado permite ir más allá de la identificación de tierra disponible, integrando variables clave que explican el comportamiento real del mercado y su potencial de desarrollo.

La convergencia de los factores analizados define con claridad los sectores con mayor viabilidad y proyección dentro del corredor.

Este tipo de estudios permite reducir la incertidumbre en la toma de decisiones, optimizar la asignación de capital y anticipar procesos de valorización territorial.

En un contexto de expansión residencial, contar con una lectura integral del territorio se vuelve un factor diferencial para posicionar proyectos, minimizar riesgos y capturar valor.

Desde Newmark, acompañamos este proceso a través de análisis específicos y consultoría estratégica, orientados a transformar información en decisiones de inversión.



Estructura normativa del suelo



Escala y configuración de parcelas



Proximidad a centros urbanos

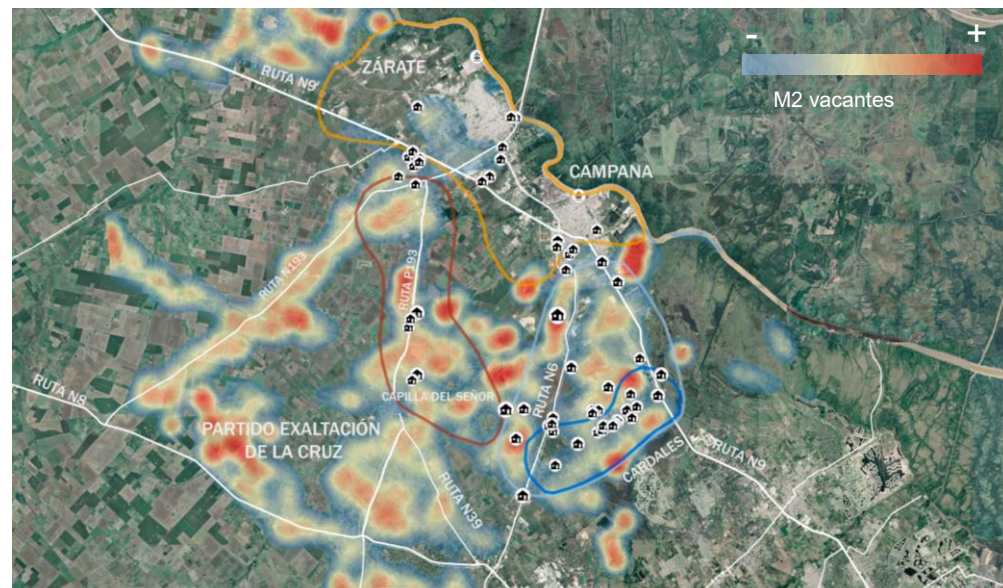


Accesibilidad estructural

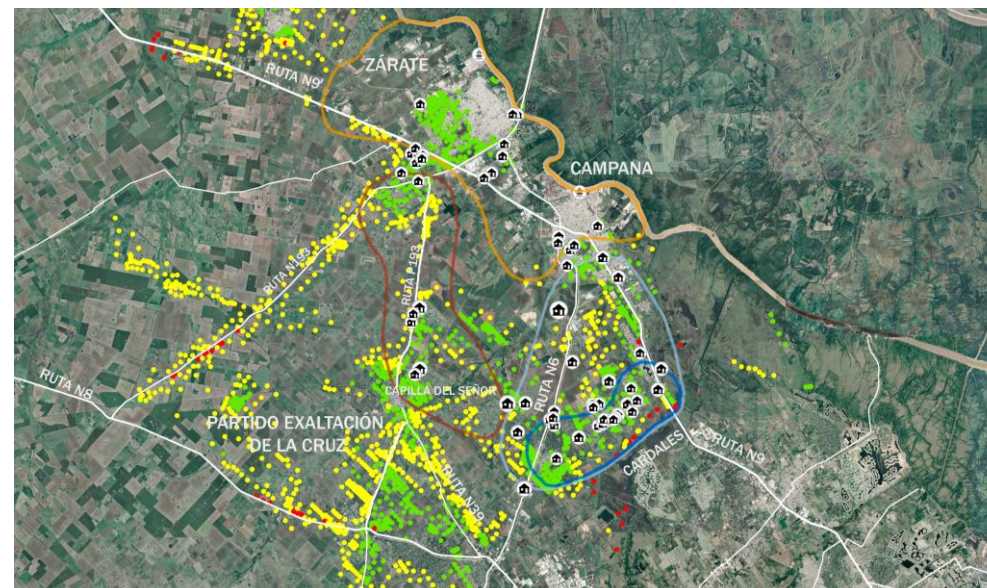


Concentración de condiciones favorables para desarrollo

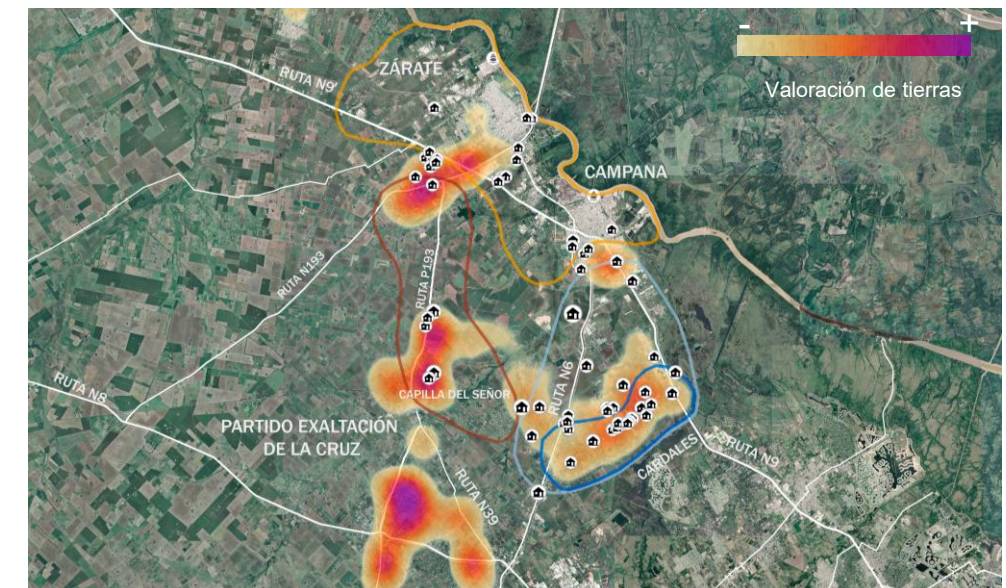
DISPONIBILIDAD TERRITORIAL



CONCENTRACIÓN DE APTITUD



NODOS ESTRATÉGICOS DE DESARROLLO RESIDENCIAL



Somos Newmark

En el mercado del real estate corporativo , somos la empresa liderada por sus fundadores.

Somos los que están cuando otros no llegan, los que responden antes de que preguntes.

Hacemos posible la mejor versión de cada transacción porque tenemos algo que no se puede replicar: el mejor talento del mercado interactuando con la mejor información.

En cada paso, hay un socio.

En cada decisión, hay experiencia.

En cada vínculo, hay algo que no se negocia: confianza.

Newmark. En real estate corporativo, los distintos.

Para mayor información:

Buenos Aires

Maipú 1300, 6º Piso
Buenos Aires, C1006ACT
Argentina
t +54-11-4311-9500

nmrk.com

Alejandro Winokur

Socio & Director
t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 50037650
awinokur@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Research & Data Analytics Manager
t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 4075 8681
cwundes@ngbacre.com.ar

Leila Kees

Research & Commercial Analyst
t +54 11 4311 9500
lkees@ngbacre.com.ar

NEWMARK

