

MONITOR DE MERCADO

Industrial & Logística AMBA

Índice

1. Resumen Ejecutivo
 2. Indicadores clave de desempeño (KPIS)
 3. Vacancia por Zona
 4. Precio Promedio
 5. Análisis Financiero
 6. Zoom Zonal: La Brecha Norte-Sur
 7. Proyecciones Q1 2026
 8. Recomendaciones operativas
 9. Conclusión
 10. Contacto
-

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Enfoque de análisis

El mercado industrial del Gran Buenos Aires cierra 2025 con indicadores mixtos que requieren análisis granular. Si bien la tasa de vacancia general se ha ubicado aproximadamente en 6,5%, este fenómeno responde casi exclusivamente a la entrada de aproximadamente 150.000 m² de stock especulativo en zonas periféricas durante el año. Por el contrario, los submercados urbanos operan en situación de pleno empleo técnico (vacancia 2-3%).

La absorción neta consolidada en H1 2025 alcanzó aproximadamente +34.000 m², demostrando que la demanda de activos de calidad (Flight to Quality (Búsqueda de Calidad)) se mantiene robusta pese al contexto macroeconómico desafiante.

2. INDICADORES CLAVE DE DESEMPEÑO (KPIS)

2.1. Inventario total (Clase A + B)

Stock Consolidado: Aproximadamente 2,4 millones de m² en AMBA.

Crecimiento Interanual: 2% (distribuido principalmente en periferia).

Distribución Geográfica:

- Corredor Norte (Pilar, Tigre, Campana): 35% del stock
- Corredor Oeste (Ruta 9, La Matanza): 30%
- Corredor Sur (Ezeiza, Berazategui): 20%
- Urbano (CABA + 1° Cordón): 15%

3. VACANCIA POR ZONA

3.1. Vacancia General y por Zona

Vacancia General AMBA: ~6,5%.

Desglose por Corredor:

- Corredor Norte (Periférico): 7-8% (presión competitiva)
- Corredor Oeste (Ruta 9): 6,5-7% (saturación especulativa)
- Corredor Sur: 5,5-6% (demanda logística emergente)
- CABA + 1° Cordón: 2-3% (escasez estructural)

Interpretación: La vacancia es un promedio que oculta una realidad polarizada.

En periferia hay oferta; en ciudad hay escasez.

4. PRECIO PROMEDIO

4.1. Precio promedio Asking y Closing

Asking Price (Precio de Oferta) General AMBA: USD 7,25-7,50 / m² / mes

Desglose Aproximado por Zona:

- Pilar / Panamericana: USD 6,50-7,00 (presión a la baja)
- Ruta 9 (La Matanza): USD 6,80-7,20 (competencia)
- Triángulo San Eduardo: USD 8,50-9,50 (premium urbano)
- Villa Luro / Flores: USD 8,75-10,00 (última milla)

Diferencial Asking vs Closing: -3 a 5% según zona (mejor liquidez en periferia, resistencia de precios en ciudad)

5. ANÁLISIS FINANCIERO

5.1. El costo de reposición como piso

Por qué los precios NO bajan incluso con vacancia en 6,5%

La resistencia de los precios de alquiler se explica por la estructura de costos actual para nuevos desarrollos. Basado en análisis interno de mercado a noviembre de 2025, la matriz de inversión para una nave de 10.000 m² es aproximadamente la siguiente:

- Construcción (Obra Civil + Estructura + Pisos H30 (Hormigón 30 MPa)): USD 600-650/m²
- Tierra (Incidencia promedio GBA consolidado): USD 150-250/m² (variable por zona)
- Costos Blandos (Honorarios, permisos, financiero): USD 30-40/m²

Inversión Total Estimada: USD 780-940/m²

Para obtener una rentabilidad mínima aceptable del 8% anual en dólares, el alquiler de equilibrio (Break-even (Punto de Equilibrio) rent) se sitúa aproximadamente en USD 6,80-7,20/m² mensual. Cualquier valor por debajo de esta cifra desincentiva el inicio de nuevas obras y restricción de oferta futura, sosteniendo así los precios actuales.

Esta barrera financiera actúa como un "piso de hormigón" que mercados con vacancia mayor (pero con costos de construcción inferiores) pueden perforar, pero AMBA no puede hacerlo sin destruir capital del desarrollador.

6. ZOOM ZONAL: LA BRECHA NORTE-SUR

6.1. Corredor Norte (Pilar, Tigre, Campana) – Mercado de Oferta

Características:

- Vacancia: 7-8%
- Precio Promedio: USD 6,50-7,00/m²
- Stock Nuevo 2025: ~90.000 m² (mayormente especulativo)
- Tendencia: Competencia de precios, incentivos comerciales

Dinámicas Observadas:

- Meses de gracia extendidos
- Servicios adicionales (seguros, mantenimiento) bundleados
- Poder de negociación del inquilino: ALTO

Recomendación para Inquilinos:

- Buena oportunidad para costo base bajo
- Riesgo: Ubicación distante, costos operativos de transporte elevados

6. ZOOM ZONAL: LA BRECHA NORTE-SUR

6.2. Corredor Sur y Este (Avellaneda, Lanús, Berazategui) – Mercado de Transición

Características:

- Vacancia: 5,5–6%
- Precio Promedio: USD 7,00–7,50/m²
- Demanda Emergente: Logística exportadora + almacenaje aduanero

Dinámicas Observadas:

- Demanda creciente por proximidad a puerto
- Especificaciones técnicas exigentes (redes de incendio, potencia T3 (Tarifa 3))
- Contratos más largos (5–7 años)

Recomendación para Inquilinos:

- Oportunidad de valor si necesitas logística portuaria
- Precios aún relativamente accesibles vs. CABA

6.3. CABA / GBA 1º Cordón (Villa Luro, Paternal, Chacarita, Barracas) – Mercado de Escasez

Características:

- Vacancia: 2–3%
- Precio Promedio: USD 8,50–10,50/m² (última milla premium)
- Stock Nuevo 2025: Prácticamente nulo (imposibilidad regulatoria)
- Tendencia: Presión alcista, contratos a largo plazo

Dinámicas Observadas:

- Demanda de E-Commerce y logística capilar
- Listas de espera para activos bien ubicados
- Poder de negociación del propietario: ALTO

Recomendación para Inquilinos:

- Anticipar renovaciones de contrato
- Riesgo de no encontrar sustitutos es muy alto
- Prepararse para incrementos de renta 3–5% anual

7. PROYECCIONES Q1 2026

7.1. Escenario Base (70% probabilidad)

- **Vacancia General:** Estable en rango 6,2–6,8%
- **Precio General:** Estable USD 7,30–7,60/m² con inflación
- **Absorción Proyectada:** +20.000–25.000 m² (desaceleración por menor especulación)
- **Riesgo Macroeconómico:** BAJO–MEDIO
- **Implicancia:** El mercado se consolida sin shocks significativos. La bifurcación zonal persiste.

7.2. Escenario Alcista (15% probabilidad)

- **Vacancia General:** Cae a 5,8–6,0%
- **Precio General:** Sube a USD 7,70–8,00/m²
- **Absorción Proyectada:** +35.000 m² (impulso logístico exportador)
- **Trigger:** Mayor demanda de E-Commerce + recuperación de importaciones
- **Riesgo:** BAJO

7. PROYECCIONES Q1 2026

7.3. Escenario Bajista (15% probabilidad)

- **Vacancia General:** Cae a 7,5–8,0%
- **Precio General:** Cae a USD 6,50–6,80/m²
- **Absorción Proyectada:** +10.000 m² (paralización de proyectos)
- **Trigger:** Recesión global severa + contracción logística
- **Riesgo:** MEDIO–ALTO

8. RECOMENDACIONES OPERATIVAS

8.1. Para Inquilinos:

Ubicaciones Periféricas: Esperar Q2 2026 para abordar transacciones en el Norte, donde mayor liquidez de precios seguirá ofreciendo oportunidades.

Ubicaciones Urbanas: Actuar inmediatamente si hay oportunidad en CABA/1° cordón.

Riesgo de no encontrar sustitutos es crítico.

Negociación: Insistir en cláusulas de revisión de precios (indexación a inflación o IPC) antes que fijas, dado el escenario de presión alcista proyectada.

8.2. Para Propietarios:

Evitar Especulación en Periferia: Vacancia vs. fundamentals débiles hace que el retorno sea incierto.

Enfocarse en Activos Ubicados Estratégicamente: En CABA + 1° cordón, la defensa de valor está más asegurada.

Considerar Reconversión: Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) (reciclaje de plantas) en zonas congestionadas ofrece mejor ROI a largo plazo.

Inversión Técnica: Mejorar especificaciones (H30 (Hormigón 30 MPa), sistemas de incendio, potencia T3 (Tarifa 3)) para atraer inquilinos de calidad corporativa.

9. CONCLUSIÓN

9.1. Conclusión

El mercado industrial de AMBA en 2025 cierra con una estructura claramente polarizada.

La vacancia general de 6,5% es un promedio que oculta realidades contradictorias: oferta abundante en periferia y escasez en ciudad.

Para 2026, proyectamos estabilidad macro con presión alcista en segmentos urbanos.

La recomendación estratégica es simple: ubicación es destino.

Activos bien ubicados seguirán siendo defensivos; activos especulativos en periferia seguirán bajo presión.

10. CONTACTO

Para consultas específicas sobre oportunidades de inversión o desarrollo de proyectos a medida, el equipo de Degal Real Estate Industrial & Corporativo está disponible para brindar asesoramiento personalizado.

Informe preparado por DEGAL Negocios Inmobiliarios basado en relevamiento de portales especializados, datos de mercado públicamente disponibles y análisis interno de transacciones completadas. Esta información no constituye asesoramiento de inversión; consulta con un asesor profesional antes de decidir.

ANEXO: FUENTES DETALLADAS

Fuentes consultadas: Relevamientos propios, consultoras especializadas, datos oficiales, entrevistas con desarrolladores

- Relevamientos propios
- Consultoras especializadas
- Datos oficiales
- Entrevistas con desarrolladores

Para consultas específicas sobre oportunidades de inversión o desarrollo de proyectos a medida, el equipo de Degal Real Estate Industrial & Corporativo está disponible para brindar asesoramiento personalizado.

DEGAL Real Estate Industrial & Corporativo | Noviembre 2025 Documento confidencial – Uso restringido
