

REPORTE DE TENENCIA DE TIERRAS 2026

Valuación de Tierras y Zonificación AMBA

Índice

1. Resumen ejecutivo
2. La crisis de la zonificación
3. Mapa de valores (Incidencia real de transacciones 2025)
4. Tesis de inversión
5. Oportunidades categorizadas
6. Recomendación estratégica por perfil
7. Contacto

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Enfoque de análisis

El mercado de tierras industriales en AMBA ha experimentado una transformación radical. De ser un commodity limitado a zonas periféricas, ha evolucionado a activo financiero de refugio con apreciación verificada en dólares durante 2025.

Basado en análisis de transacciones de cierre durante 2025, la tierra bien zonificada en ubicaciones estratégicas se ha revalorizado entre 12-18% en dólares. Esta apreciación responde a una restricción regulatoria estructural: es imposible generar nueva zonificación industrial en primer cordón.

2. LA CRISIS DE LA ZONIFICACIÓN

2.1. Por qué la tierra industrial es el activo más escaso

El recurso más escaso en AMBA a finales de 2025 no es el capital ni el trabajo, es la zonificación industrial. Los cambios recientes en códigos de planeamiento urbano han restringido drásticamente la habilitación de nuevas zonas I1/I2.

Restricciones Normativas Actuales:

- Municipio de Tigre: Prohibición de nuevas zonas industriales en ciertos corredores
- Municipio de Pilar: Restricción ambiental (cuencas) limita expansión sur
- San Martín: Código de Planeamiento 2019 reduce usos industriales compatibles

Resultado: El stock de macrolotes (>10.000 m²) con zonificación I1/I2 vigente en primer cordón es prácticamente inexistente. La tierra existente se convierte en irreproducible.

Fenómeno de Revalorización Automática:

Toda restricción regulatoria de oferta genera apreciación de activos existentes con permisos vigentes. La tierra es una commodity con zonificación = tierra es un activo financiero sin reemplazo.

3. MAPA DE VALORES (INCIDENCIA REAL DE TRANSACCIONES 2025)

Basado en análisis de transacciones completadas (Closing Price (Precio de Cierre)) durante 2025:

3.1. ZONA NORTE PREMIUM (Panamericana / Triángulo San Eduardo)

Rango de Incidencia: USD 250-320/m²

Mercado Dominante: Logística farmacéutica, cosmética, distribución premium

Demanda: MUY ALTA

Tendencia: Alcista (+15% interanual en 2025)

Ejemplo: Planta en San Eduardo, 8.000 m², USD 2.000.000 de cierre

Observaciones:

- Valores de cierre frecuentemente en rango superior (USD 300+)
- Compradores principales: Desarrolladores institucionales
- Especificaciones técnicas exigidas: Acceso autopista, potencia T4 (Tarifa 4)+

3. MAPA DE VALORES (INCIDENCIA REAL DE TRANSACCIONES 2025)

3.2. ZONA ESTE (San Martín / Avellaneda / Lanús)

Rango de Incidencia: USD 200–280/m² (típicamente con construcción existente)

Mercado Dominante: Última milla, logística capilar, reciclaje (Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes))

Demanda: CRECIENTE

Tendencia: Alcista (+12% interanual)

Ejemplo: Planta desactivada en San Martín, 5.000 m², estructura vieja, USD 1.200.000 (USD 240/m² incluyendo construcción)

Observaciones:

- Mayor actividad en Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) vs. Greenfield (Desarrollo en Tierra Virgen)
- Tiempo de demolición y reconversión: 12–18 meses
- Acceso a servicios (potencia, gas, fibra) es ventaja clave

3.3. ZONA OESTE (Ruta 9 / La Matanza / Moreno)

Rango de Incidencia: USD 140–200/m² (tierra parcialmente consolidada)

Mercado Dominante: Logística de distribución, almacenaje

Demanda: MEDIA–ALTA

Tendencia: Estable (+3–5% interanual)

Ejemplo: Lote de tierra en Ruta 9, 15.000 m², USD 2.100.000 (USD 140/m²)

Observaciones:

- Mayor disponibilidad de macrolotes vs. otras zonas
- Menor costo de entrada relativo
- Riesgo: Ubicación distante, costos operativos altos

3.4. ZONA NORTE ENTRADA (Pilar, Campana)

Rango de Incidencia: USD 100–150/m² (tierra virgen)

Mercado Dominante: Especulación, desarrollo de largo plazo

Demanda: BAJA–MEDIA

Tendencia: Estable con riesgo regulatorio

Ejemplo: Lote de tierra en Pilar, 20.000 m², USD 2.400.000 (USD 120/m²)

Observaciones:

- Mayor disponibilidad de tierra
- Pero: Zonificación requiere trámites (18–36 meses)
- Riesgo: Cambios normativos pueden afectar viabilidad

3. MAPA DE VALORES (INCIDENCIA REAL DE TRANSACCIONES 2025)

3.5. ZONA EMERGENTE (Ruta 25, Moreno)

Rango de Incidencia: USD 70-100/m² (especulativa, sin zonificación)

Mercado Dominante: Land Banking (Tenencia de Tierras) (tenencia a largo plazo)

Demanda: ESPECULATIVA

Tendencia: Potencial alcista si se aprueba zonificación

Ejemplo: Lote de tierra, 25.000 m², USD 2.000.000 (USD 80/m²)

Observaciones:

- Mayor potencial de apreciación si se rezonifica
- PERO: Alto riesgo regulatorio
- Recomendado solo para inversores institucionales con visión 5-10 años

4. TESIS DE INVERSIÓN: GREENFIELD VS BROWNFIELD

Análisis Financiero Comparativo para Ciclo 2026-2027

4.1. GREENFIELD (Desarrollo desde Cero)

Estructura de Inversión:

- Compra de tierra: USD 80-120/m²
- Gestión de Zonificación: 18-36 meses + USD 50.000-100.000 en costos
- Construcción: USD 600-650/m² (después de aprobación)

Ventajas:

- Menor costo de entrada en tierra
- Potencial de construir "desde cero" con especificaciones óptimas
- Mayor retorno potencial si se aprueba zonificación

Desventajas:

- Tiempo-to-Market: 30-40 meses
- Riesgo regulatorio: ALTO (puede ser rechazado)
- Capital congelado largo tiempo

TIR (Tasa Interna de Retorno) Esperado: 12-15% anual

Payback: 6-7 años

4. TESIS DE INVERSIÓN: GREENFIELD VS BROWNFIELD

Análisis Financiero Comparativo para Ciclo 2026–2027

4.2. BROWNFIELD (Reciclaje)

Estructura de Inversión:

- Compra de planta (incl. construcción vieja): USD 200–280/m²
- Demolición: USD 20–30/m²
- Reconversión: USD 550–600/m² (sin costos de zonificación)

Ventajas:

- Zonificación ya aprobada (riesgo regulatorio NULO)
- Infraestructura de servicios instalada (potencia, gas, fibra)
- Tiempo-to-Market: 12–18 meses
- Inquilinos prefieren ubicación a costo

Desventajas:

- Mayor costo total de entrada
- Necesidad de demolición y gestión ambiental
- Ubicación limitada a plantas existentes

TIR (Tasa Interna de Retorno) Esperado: 13–17% anual

Payback: 5–6 años

4.3. CONCLUSIÓN COMPARATIVA

Para inversores con liquidez y tiempo: Greenfield (Desarrollo en Tierra Virgen) ofrece retorno potencial mayor, pero con riesgo y paciencia requerida.

Para desarrolladores operativos: Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) ofrece seguridad, velocidad y acceso a ubicaciones urbanas premium.

Mercado está validando masivamente Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) en 2025–2026.

5. OPORTUNIDADES CATEGORIZADAS

5.1. CATEGORÍA A: TIER 1 – OPORTUNIDADES INMEDIATAS (Próximos 6 meses)

Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) San Martín (Bella Vista):

- Superficie: 8.000 m²
- Precio: USD 220/m² (construcción incluida)
- Zonificación: Conversión Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) (6 meses trámite)
- Riesgo: Regulatorio BAJO
- Timeline: 6–9 meses demolición + reconstrucción
- Recomendación: PRIORITARIO para desarrolladores con capital

Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) Avellaneda (Zona Logística):

- Superficie: 5.500 m²
- Precio: USD 240/m² (construcción incluida)
- Zonificación: Confirmada para última milla
- Riesgo: BAJO
- Timeline: Inmediato
- Recomendación: EJECUTAR AHORA si hay demanda

5. OPORTUNIDADES CATEGORIZADAS

5.2. CATEGORÍA B: TIER 2 – OPORTUNIDADES MEDIANO PLAZO (6–12 meses)

Tierra Pilar (Panamericana):

- Superficie: 15.000 m²
- Precio: USD 130/m²
- Zonificación: I1 establecida, sin restricciones
- Riesgo: BAJO
- Timeline: Inmediato para desarrollo
- Recomendación: Buena relación precio-ubicación para Greenfield (Desarrollo en Tierra Virgen)

Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) Villa Luro (Última Milla):

- Superficie: 3.200 m² (ex-garaje)
- Precio: USD 300/m² (ubicación premium)
- Zonificación: Conversión a logística (3–4 meses)
- Riesgo: Regulatorio BAJO
- Timeline: Conversión rápida
- Recomendación: Premium por ubicación urbana

5.3. CATEGORÍA C: TIER 3 – LAND BANKING (12+ meses)

Tierra Ruta 25 (Moreno):

- Superficie: 25.000 m²
- Precio: USD 80/m²
- Zonificación: Requiere nuevo plan (18–24 meses)
- Riesgo: Regulatorio ALTO
- Timeline: 20+ meses a viabilidad
- Recomendación: SOLO para inversores institucionales con visión LP

6. RECOMENDACIÓN ESTRATÉGICA POR PERFIL

6.1. Inversor Institucional (Fondos, Fondos de Pensión)

- **Enfoque:** Land Banking (Tenencia de Tierras) en Ruta 25 + Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) en zonas consolidadas
- **Horizonte:** 5–10 años
- **Estrategia:** Apreciar tierra + generar retorno operativo mediante reconversión

6.2. Desarrollador Operativo

- **Enfoque:** Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) inmediato en San Martín + ubicaciones de última milla
- **Horizonte:** 2–3 años a retorno
- **Estrategia:** Velocidad de mercado + acceso a zonificación garantizada

6.3. Inversores Individuales

- **Enfoque:** Tierra Pilar (Greenfield (Desarrollo en Tierra Virgen)) con paciencia para esperar zonificación
- **Horizonte:** 5–7 años
- **Estrategia:** Compra a bajo precio, esperar revalorización regulatoria

7. CONTACTO

¿Evaluación de tierra específica para desarrollo?

¿Análisis de viabilidad Greenfield (Desarrollo en Tierra Virgen) vs Brownfield (Reciclaje de Plantas Existentes) para tu proyecto?

Informe preparado por DEGAL Negocios Inmobiliarios basado en análisis de transacciones completadas 2025, datos de mercado y análisis de viabilidad.

Esta información no constituye asesoramiento de inversión.

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
