

REPORTE DE LOGÍSTICA URBANA 2026

La Ecuación Económica de la Última Milla

Índice

1. Resumen ejecutivo
 2. La nueva matriz de costos logísticos
 3. Comparativa financiera completa
 4. El Auge de los Micro-Hubs
 5. Requisitos Técnicos para Micro-Hubs
 6. Mapa de zonas calientes
 7. Normativa y restricciones en CABA
 8. Conclusión
 9. Contacto
-

1. RESUMEN EJECUTIVO

La estructura de costos logísticos en AMBA ha experimentado una transformación.

Con E-Commerce consolidando entregas Same Day (Mismo Día)/Next Day (Día Siguiente), el transporte (flete) representa ahora 50-60% del costo logístico total, superando al componente inmobiliario.

Esta realidad económica genera una inversión de precios: ubicaciones urbanas "caras" en CABA resultan financieramente más eficientes que ubicaciones "baratas" en periferia.

2. LA NUEVA MATRIZ DE COSTOS LOGÍSTICOS

En la distribución de última milla, la eficiencia se mide por Costo Total de Entrega, no por costo de alquiler.

Estructura Típica de Costos para Operador de E-commerce:

- Transporte (Flete + Combustible + Chofer): 50-60%
- Inventario y Gestión: 25-30%
- Real Estate (Alquiler): 5-8%
- Otros (Tecnología, seguros): 5-10%

Implicancia: Una estrategia de ahorro en alquiler que incremente costo de transporte es financieramente irracional.

3. COMPARATIVA FINANCIERA COMPLETA

3.1. ESCENARIO A: CENTRO DE DISTRIBUCIÓN PERIFÉRICO (Ruta 9, 40km de CABA)

Características:

- Ubicación: La Matanza, acceso Ruta 9
- Superficie: 15.000 m²
- Especificaciones: Clase B, altura 10m, H28 (Hormigón 28 MPa)

Estructura Mensual de Costos:

Alquiler: USD 105.000 (USD 7,00/m²)

Operación Interna (staff, sistemas): USD 40.000

Transporte:

- Distancia promedio a cliente final: 35 km
- 1.000 entregas/día
- Costo promedio flete: USD 7,00 por entrega (combustible + depreciación)
- Costo Mensual Flete: USD 210.000

Costo Total Mensual: USD 355.000

Costo por Entrega: USD 11,83

3. CHECKLIST DE AUDITORÍA IMPRIMIBLE

3.2. ESCENARIO B: CENTRO DE DISTRIBUCIÓN URBANO (Villa Luro, 8km de CABA)

Características:

- Ubicación: Villa Luro, zona oeste CABA
- Superficie: 15.000 m²
- Especificaciones: Clase A, altura 12m, H30 (Hormigón 30 MPa), Sprinklers (Rociadores Automáticos)

Estructura Mensual de Costos:

Alquiler: USD 135.000 (USD 9,00/m²)

Operación Interna (staff, sistemas): USD 40.000

Transporte:

- Distancia promedio a cliente final: 8 km
- 1.000 entregas/día
- Costo promedio flete: USD 2,50 por entrega (proxim. reduces distancia)
- Costo Mensual Flete: USD 75.000

Costo Total Mensual: USD 250.000

Costo por Entrega: USD 8,33

3.3. ANÁLISIS COMPARATIVO

- **Diferencial Alquiler:** +USD 30.000 (ubicación urbana más cara)
- **Diferencial Flete:** -USD 135.000 (ahorro por proximidad)
- **Diferencial Neto:** -USD 105.000/mes (ahorro en ubicación urbana)
- **Ahorro Anual:** USD 1.260.000
- **Retorno de Inversión:** El "sobreprecio" de alquiler se amortiza en 3 meses.

4. EL AUGE DE LOS MICRO-HUBS

4.1. Qué es un Micro-Hub (Centro Micro de Distribución)

Centro de recepción, clasificación y re-entrega urbano de 2.000-5.000 m², ubicado en corazón de ciudad para acortar distancia al cliente final.

Función Operativa:

- Recibir mercadería del Centro de Distribución principal (periferia)
- Cross-Docking (Clasificación Rápida): Clasificar y re-entregar en <4 horas
- Última Milla: Entregas en zona urbana con vehículos pequeños

Beneficio Financiero:

- Reducción de distancia promedio de entrega: 35km → 3-5km
- Reducción de costo flete: USD 7,00 → USD 1,50 por entrega
- Incremento de entregas diarias: +150% (misma zona urbana)

Ubicaciones Óptimas en CABA:

- Villa Luro (Hub Oeste): Conexión rápida a GBA Oeste
- Paternal (Hub Norte): Acceso central a toda CABA
- Chacarita (Hub Norte Central): Proximidad a áreas altas demanda
- San Cristóbal (Hub Sur): Conexión con GBA Sur
- Parque Patricios (Hub Centro): Posición geográfica céntrica

Disponibilidad: Vacancia en estas zonas es 2-3% (prácticamente nula)

Rentas: USD 8,50-10,50/m² (premium por utilidad logística)

5. REQUISITOS TÉCNICOS PARA MICRO-HUBS

5.1. Requisitos Técnicos

- **Espacio Mínimo:** 2.000 m² (para viabilidad operativa)
- **Altura Libre:** 3-4 metros (suficiente para apilamiento manual + vans)
- **Acceso de Vehículos:** Puerta mínimo 4 metros, rampa de acceso
- **Piso:** H20 (Hormigón 20 MPa) mínimo (tolera equipos ligeros)
- **Potencia:** T2 (Tarifa 2) mínima (carga/descarga iluminación)
- **Estacionamiento:** 15-20 espacios para delivery
- **Horario:** Acceso 24/7
- **Zonificación Crítica en CABA:**
- **Micro-Hub (Centro Micro de Distribución)s deben ubicarse en:**
 - Zona Comercial (ZC): Permitido logística urbana
 - Zona de Uso Mixto: Permitido con restricciones horarias
 - NO en Zona R (Residencial): Restricción total

6. MAPA DE ZONAS CALIENTES

6.1. TIER 1: HOT SPOTS CRÍTICOS (Máxima Demanda)

Villa Luro - Liniers:

- Densidad Poblacional: Muy Alta
- Distancia a Cliente Final: 3-5 km
- Demanda E-Commerce: Alta
- Rentabilidad: USD 9-10/m²/mes
- Recomendación: PRIORITARIO

Paternal - Chacarita:

- Densidad Poblacional: Muy Alta
- Distancia a Cliente Final: 2-4 km
- Demanda E-Commerce: Alta
- Rentabilidad: USD 8-9/m²/mes
- Recomendación: PRIORITARIO

6.2. TIER 2: POLOS SECUNDARIOS (Demanda Media)

San Cristóbal - Barracas:

- Densidad Poblacional: Alta
- Distancia a Cliente Final: 4-7 km
- Demanda E-Commerce: Creciente
- Rentabilidad: USD 7,50-8,50/m²/mes
- Recomendación: SECUNDARIO (consolidación en curso)

7. NORMATIVA Y RESTRICCIONES EN CABA

Restricciones de Circulación Vehículos Pesados:

- Prohibidos en zonas residenciales densificadas
- Permitidos solo en Avenidas Principales (9 de Julio, Rivadavia, etc.)
- Horarios Restringidos: 6-10 AM y 4-8 PM solamente
- Excepciones: Calles Arterias (habilitadas para tráfico pesado)

Implicancia para Micro-Hub (Centro Micro de Distribución)s:

- Ubicación debe estar a <500m de calle arteria
- Acceso por arteria permitida sin pasar por residencial
- Horarios de descarga deben respetar normativa municipal

8. CONCLUSIÓN

La economía de la última milla en 2026 es clara: ubicación urbana no es lujo, es necesidad financiera.

El mercado inmobiliario de CABA no está caro; está revalorizado por su utilidad logística crítica para E-Commerce.

9. CONTACTO

¿Evaluación de ubicación para Micro-Hub (Centro Micro de Distribución)?

¿Análisis de viabilidad logística en tu zona?

Informe preparado por DEGAL Negocios Inmobiliarios basado en análisis operativo logístico y datos de mercado AMBA.

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
