



# Buenos Aires Reporte Industrial y logístico | S1 2025

Al cierre del primer semestre del año, el inventario de Centro Logísticos Premium tuvo un incremento del 2%, con un total de 2.428.620 m<sup>2</sup>. El submercado Norte GBA se destacó como el único con crecimiento en este sentido.

Los valores de alquiler se mantuvieron estables con un mínimo aumento respecto al semestre anterior, alcanzando los 7,25 USD/m<sup>2</sup>.

En cuanto a la tasa de vacancia, ésta subió de 5,96% a 6,47%, en parte como consecuencia del incremento de inventario en el submercado Norte GBA y pese a la ocupación plena registrada en los submercados de Sur GBA y CABA.

Vacancia

**6,47 %**

▲ S2 2024

Absorción neta

**34.676 m<sup>2</sup>**

▲ S2 2024

Inventario

**2.428.620 m<sup>2</sup>**

▲ S2 2024

Asking Rent Promedio

**7,25 USD/m<sup>2</sup>**

▲ S2 2024

## Indicadores económicos

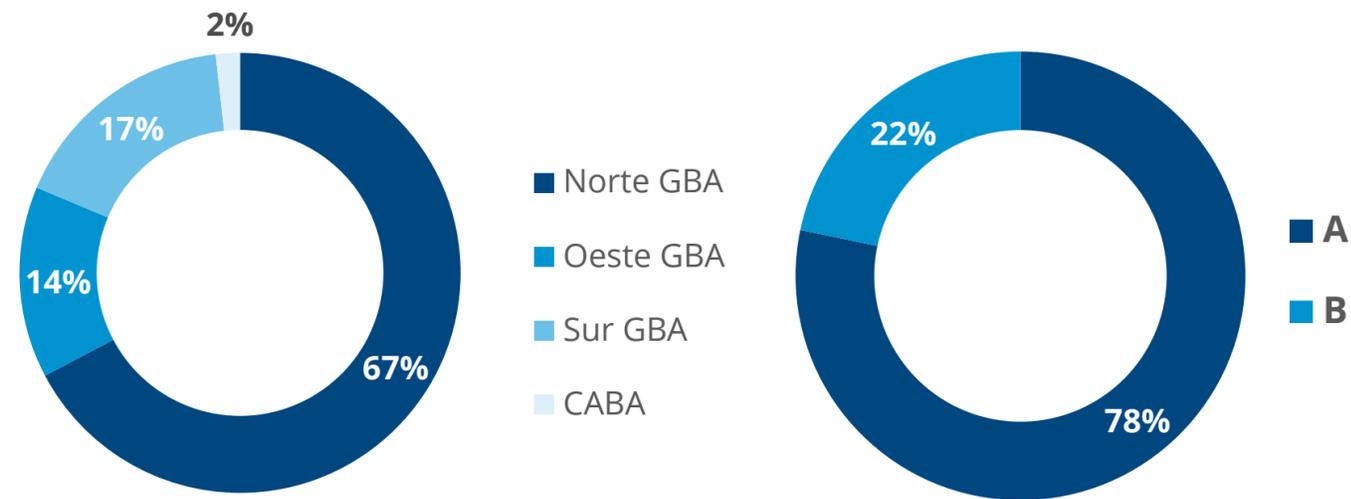
Dolar Banco Nación \$	1.270
Dolar MEP \$	1.263,41
Índice de producción industrial (IPI) manufacturero %*	6,6
Índice de inflación acumulada %**	39,4

Dólar B.N.A: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 16/07/2025.

\* Variación acumulada del año respecto al mismo período del año anterior. Los datos corresponden a mayo de 2025.

\*\* Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Los datos corresponden a junio de 2025.

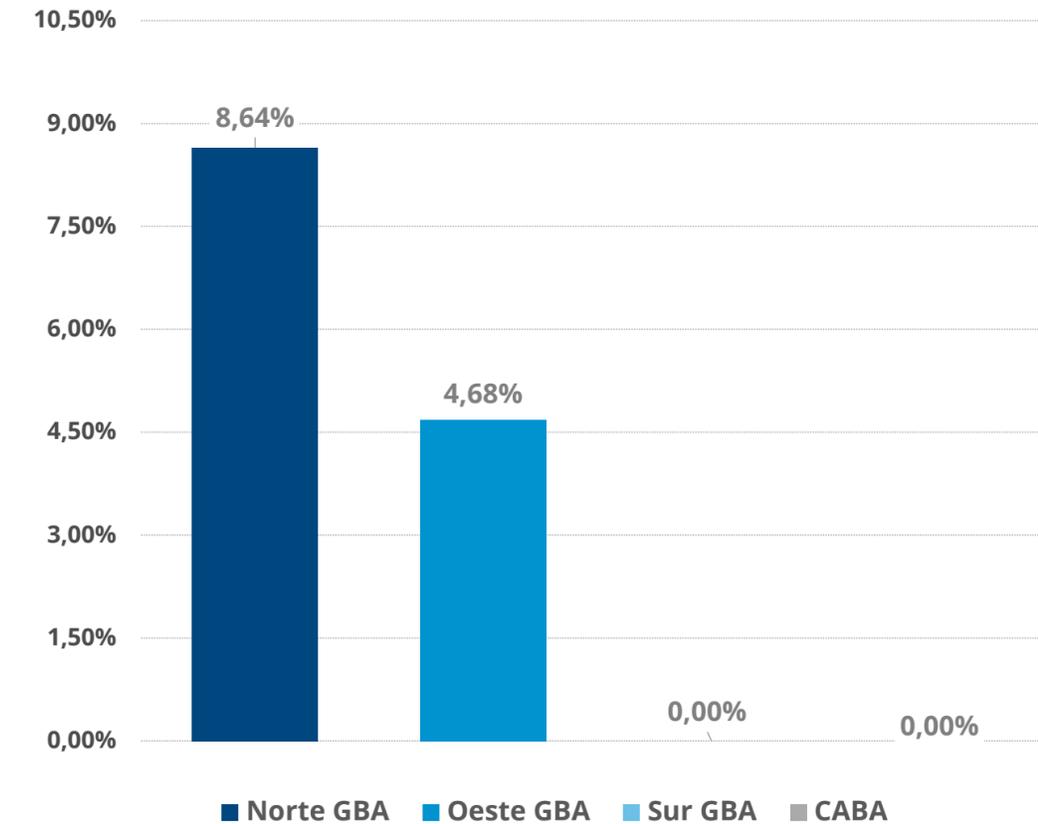
### Distribución del inventario por zonas y categorías



Durante el primer semestre, la tasa de vacancia se ubicó en 6,47% y se contabilizaron 157.200 m<sup>2</sup> ofertados en alquiler.

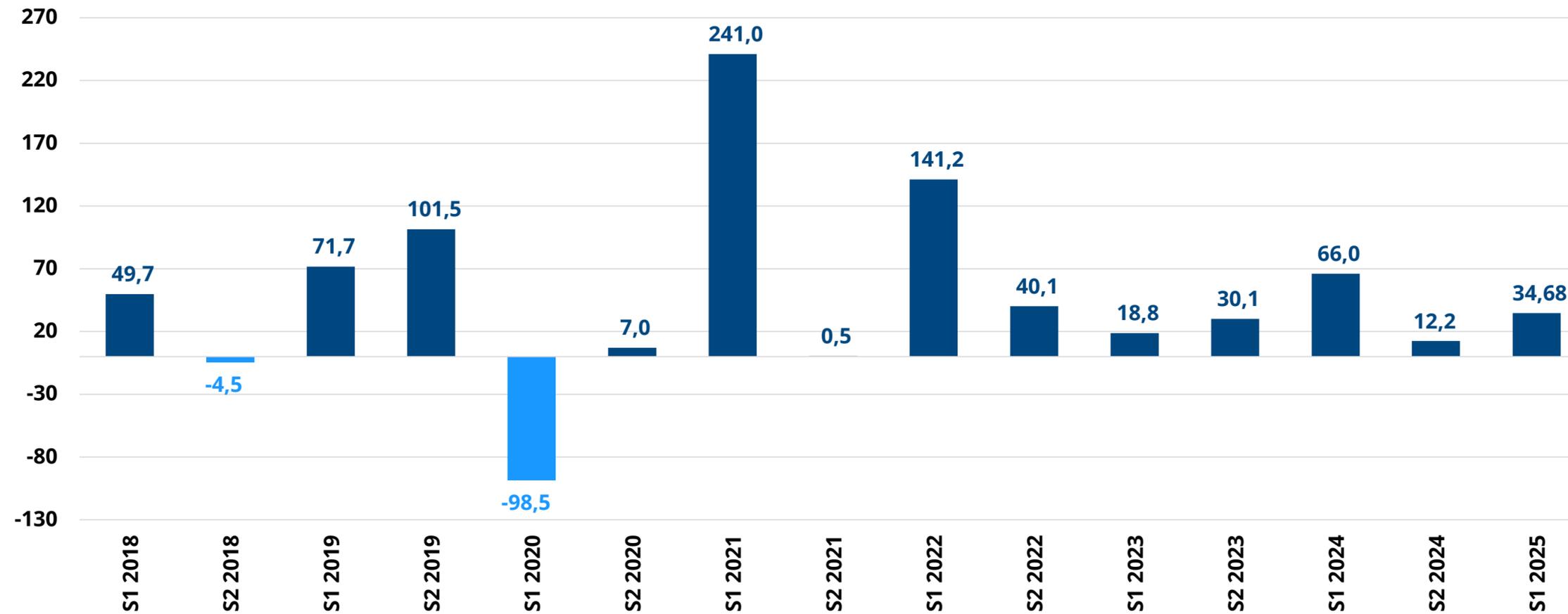
Al discriminar la disponibilidad por categoría de inmuebles, se observa que los Centros Logísticos de Clase A presentan la mayor vacancia, alcanzando el 7,68%. Por su parte, los inmuebles de Clase B expusieron una vacancia de 2,10%.

### Tasa de vacancia por zona



Corredor	Inventario (m <sup>2</sup> )	Sup. disp. alquiler (m <sup>2</sup> )
Norte GBA	1.633.520	141.200
Oeste GBA	341.800	16.000
Sur GBA	410.300	0
CABA	43.000	0
<b>Mercado</b>	<b>2.428.620</b>	<b>157.200</b>

### Histórico de absorción neta (miles de m<sup>2</sup>)

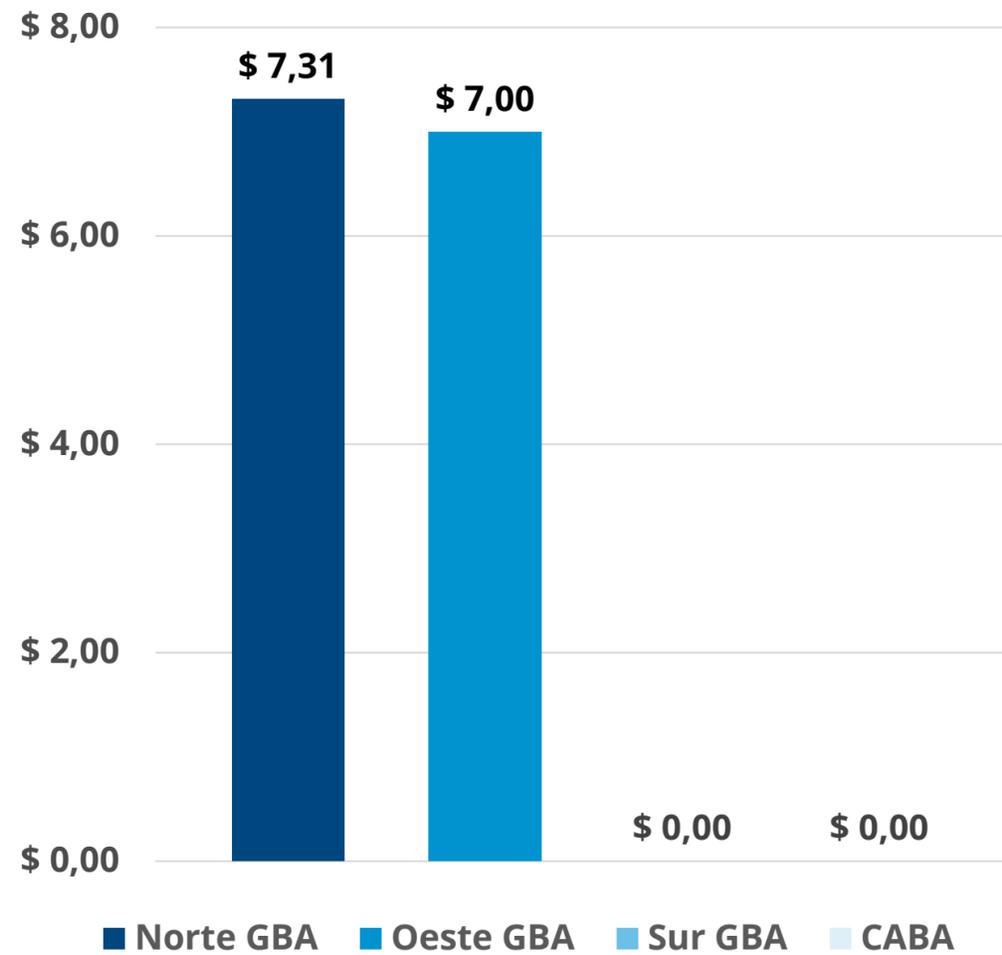


En el período analizado, la absorción neta fue de 34.676 m<sup>2</sup>.

En términos de categoría, tanto los Centros Logísticos clase A como los B, arrojaron valores positivos de absorción neta, con registros de 10.976 m<sup>2</sup> y 23.700 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Corredor	Inventario (m <sup>2</sup> )	Absorción neta (m <sup>2</sup> )
Norte GBA	1.633.520	22.676
Oeste GBA	341.800	- 5.000
Sur GBA	410.300	17.000
CABA	43.000	0
<b>Mercado</b>	<b>2.428.620</b>	<b>34.676</b>

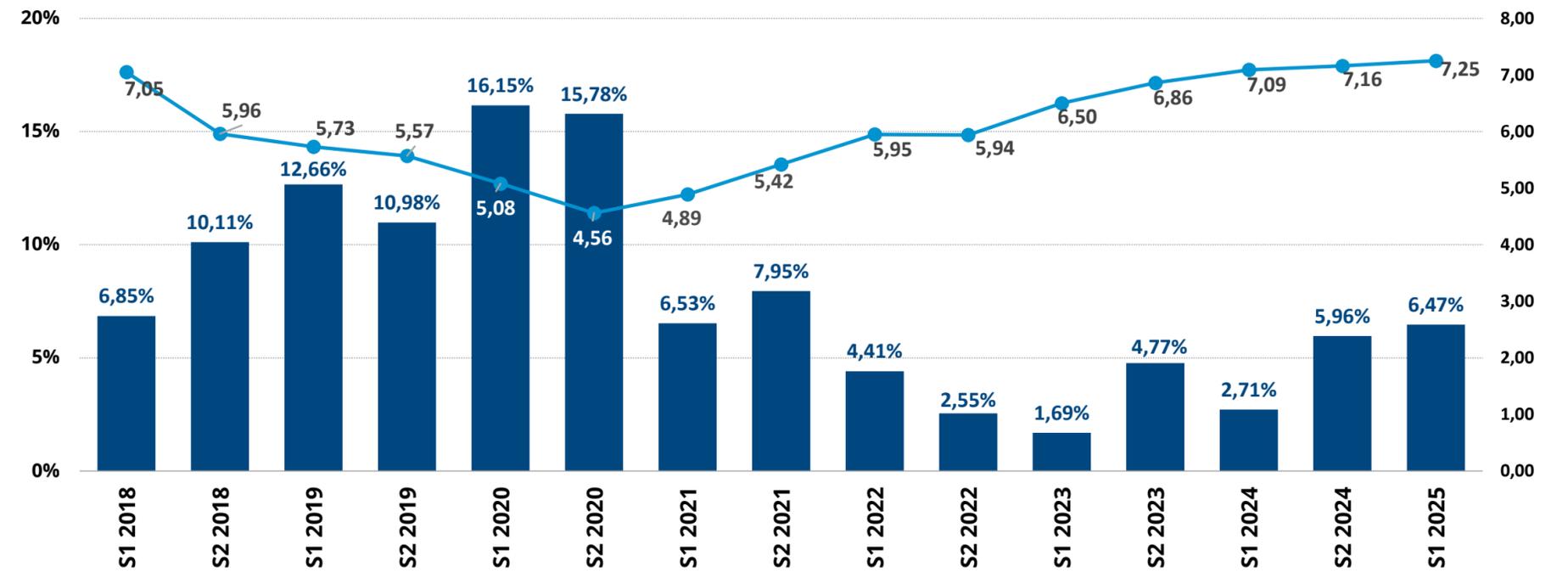
### Asking Rent (USD/m<sup>2</sup>) promedio por zona



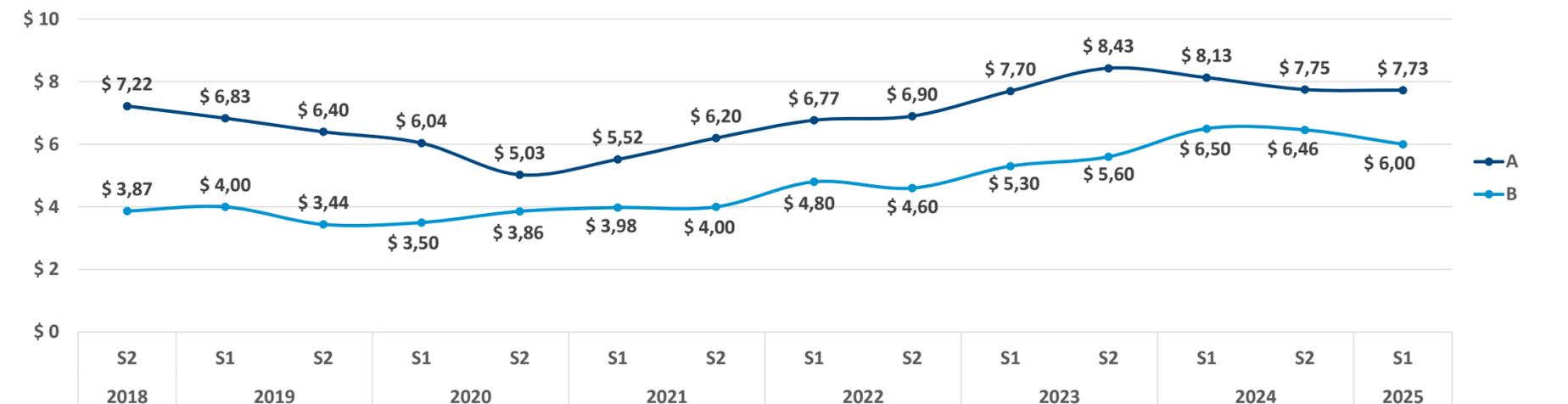
El Asking Rent promedio del mercado se mantuvo estable con un ligero incremento del 1,26%, situándose en los 7,25 USD/m<sup>2</sup>.

En cuanto a los valores por tipo de inmueble, los de clase A se ubicaron en 7,73 USD/m<sup>2</sup>, mientras que los de clase B se ubicaron en 6 USD/m<sup>2</sup>.

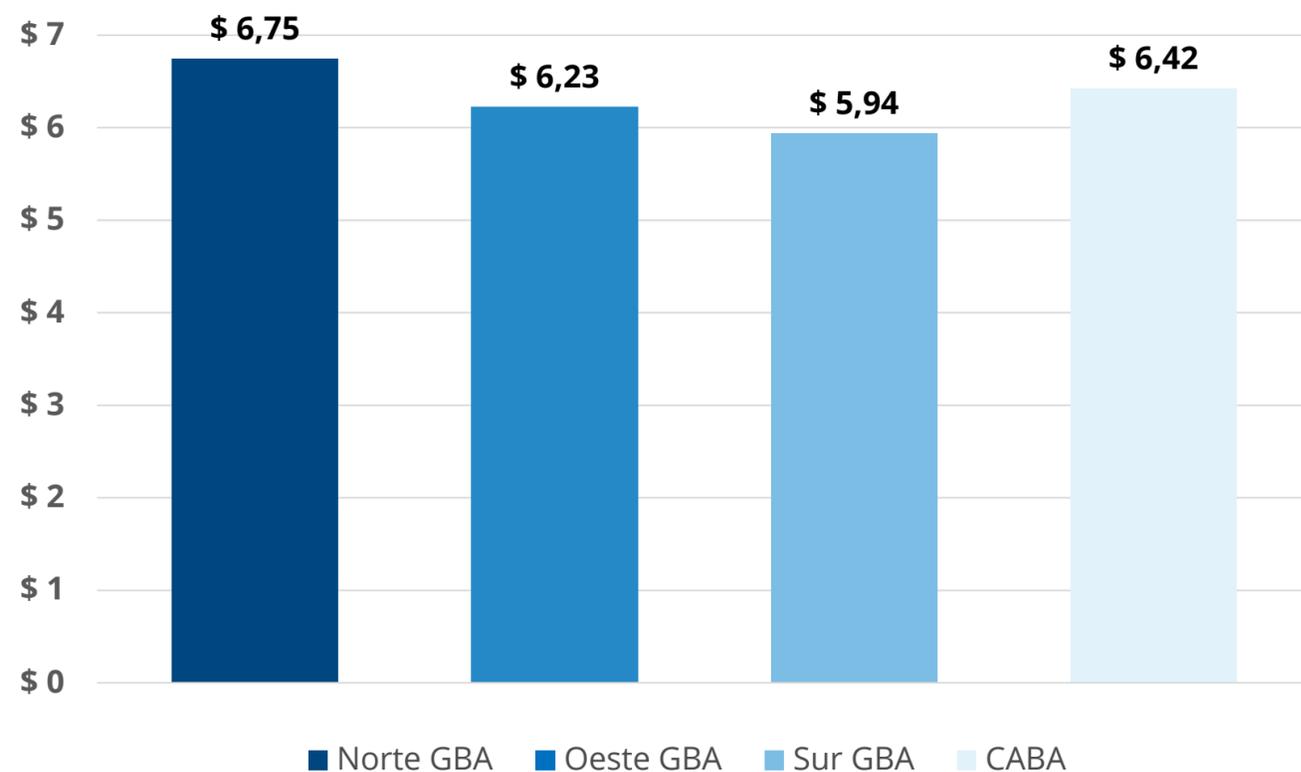
### Histórico de tasa de Vacancia (%) / Asking Rent (USD/m<sup>2</sup>)



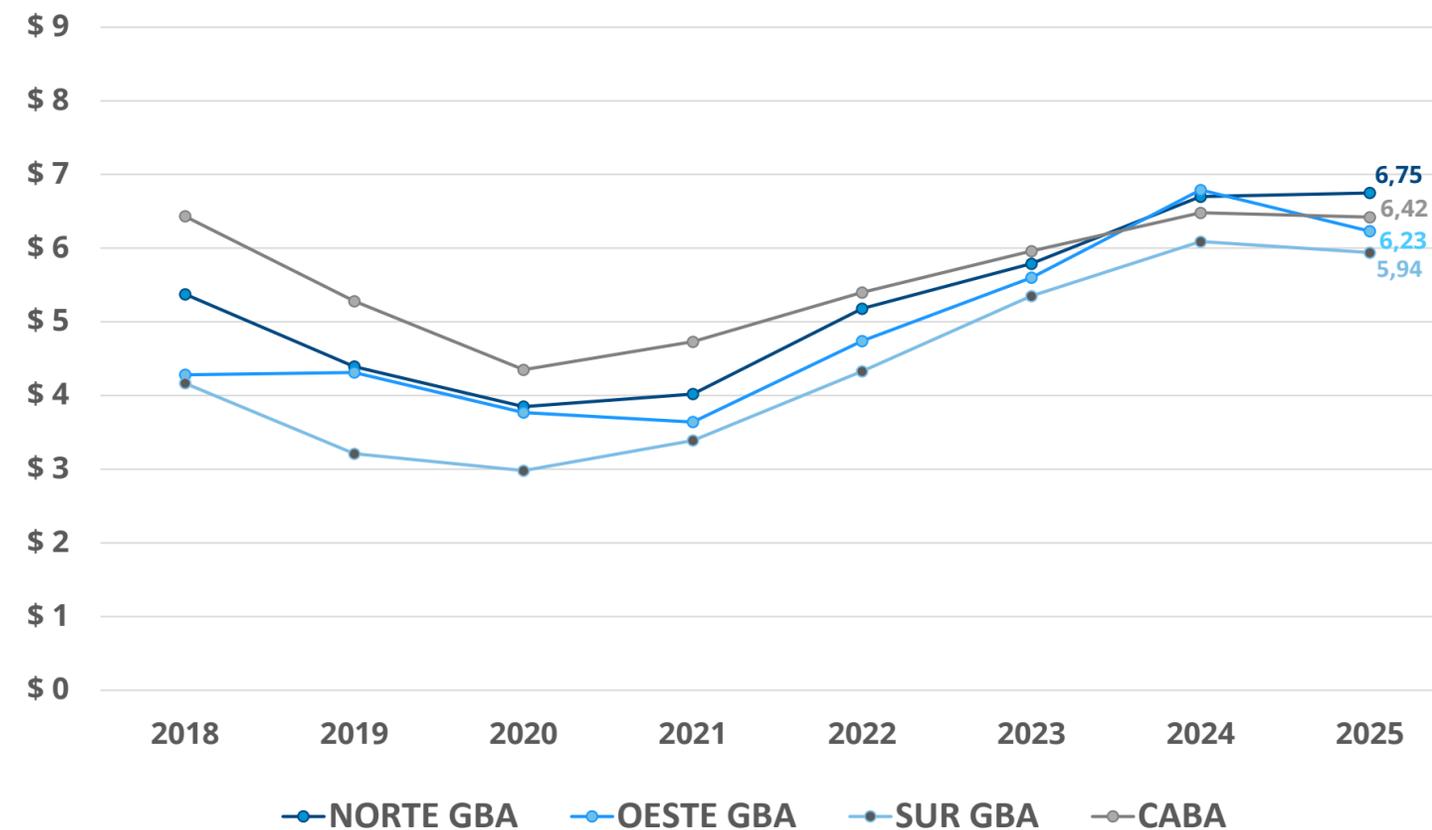
### Histórico Asking Rent por categoría (USD/m<sup>2</sup>)



## Asking Rent (USD/m<sup>2</sup>) promedio por zona



## Histórico de Asking Rent promedio (USD/m<sup>2</sup>)



## Naves industriales en alquiler - Asking Rent Promedio

6,55 USD/m<sup>2</sup> S2 2024 = 6,34 USD/m<sup>2</sup> S1 2025

La oferta de naves industriales es relevada a partir de las propiedades publicadas en los diversos portales por brokers inmobiliarios en CABA y GBA. La muestra considerada está compuesta por 66 naves de diversa envergadura, con tamaños que van desde los 2.500 a los 35.000 m<sup>2</sup>.

## Parques industriales - Terrenos en Venta – Asking Price promedio por zona

NORTE GBA		OESTE GBA		SUR GBA	
128,14 USD/m <sup>2</sup> S2 2024	▲	131,51 USD/m <sup>2</sup> S1 2025	101,29 USD/m <sup>2</sup> S2 2024	▼	82,03 USD/m <sup>2</sup> S1 2025
					110,70 USD/m <sup>2</sup> S2 2024 = 110,13 USD/m <sup>2</sup> S1 2025

La muestra analizada incluye terrenos en 18 parques industriales ubicados en GBA y Provincia de Buenos Aires. Cabe señalar que la oferta de terrenos es un mercado con amplias brechas de precios dentro de cada parque, dado que el valor del metro cuadrado no sólo depende de la ubicación, accesibilidad y tamaño de los terrenos, sino también de la infraestructura ofrecida.

### Referencias industriales

---

El siguiente apartado desarrolla una descripción de los ejes más importantes que sigue el reporte, con la finalidad de proveerle a los lectores los aspectos esenciales para comprender su desarrollo.

#### Centros logísticos

Inmueble industrial destinado a la renta de sus espacios, los cuales pueden pertenecer o no a distintos propietarios. Dichos espacios son utilizados con fines de almacenamiento y distribución de bienes o productos. En el presente reporte los centros logísticos se clasifican en dos categorías, A y B, dependiendo de sus características de infraestructura, siendo estas:

- Superficies cubiertas
- Altura máxima de techos
- Sistema contra incendios
- Ratio de docks levelers
- Estado general

#### Naves industriales

Inmueble industrial destinado a tareas de producción y/o almacenamiento. En el presente reporte son consideradas las propiedades con superficie cubierta superior a 2.500 m<sup>2</sup> y que se encuentren en buen estado general.

#### Parques industriales

Es un perímetro subdividido en parcelas destinadas a la actividad industrial o logística. Por su naturaleza, posee beneficios y exenciones impositivas otorgadas por el estado, con el fin de alentar la geolocalización de emprendimientos industriales o logísticos en este tipo de terrenos. Por lo general, se encuentran dotados de infraestructura como autopistas, medios de transporte y servicios públicos.

Descargar otros reportes



Para más información por favor contactarse con:



**Matías Pagano**

Coordinador de Marketing  
Buenos Aires, Argentina  
+54 11 3333-9453  
matias.pagano@colliers.com



**Julián Mendoza**

Analista de Marketing & Research  
Buenos Aires, Argentina  
+54 11 7700-9520  
julian.mendoza@colliers.com

Este sitio no es mantenido por Colliers International Group Inc. o sus afiliados ("Colliers"). Cualquier uso de este sitio y cualquier información que proporcione a este sitio se regirá por los términos y condiciones de este sitio, incluidos los relacionados con la confidencialidad, la privacidad y la seguridad de los datos. Colliers no es responsable de la información y el contenido de este sitio. Le recomendamos que revise las políticas de privacidad y seguridad de este sitio, que pueden ser diferentes a las que mantiene Colliers.

Este documento ha sido preparado por Colliers únicamente para publicidad e información general. Colliers no ofrece garantías, representaciones ni garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, con respecto a la información, incluidas, entre otras, garantías de contenido, precisión y confiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias consultas sobre la exactitud de la información. Colliers excluye inequívocamente todos los términos, condiciones y garantías inferidos o implícitos que surjan de este documento y excluye toda responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de allí. Esta publicación es propiedad registrada de Colliers y/o su(s) licenciante(s). © 2025. Todos los derechos reservados. Esta comunicación no tiene la intención de causar o inducir el incumplimiento de un acuerdo de cotización existente. Este reporte y otros doc. de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web [www.colliers.com](http://www.colliers.com).

