



Industrial y Logístico

\$2 2025

Buenos Aires



Buenos Aires

VACANCIA

6,88% ▲ S1 2025

ABSORCIÓN NETA (m²)

137.200 ▲ S1 2025

INVENTARIO (millones de m²)

2,59 ▲ S1 2025

ASKING RENT PROMEDIO (USD/m²)

7,41 ▲ S1 2025

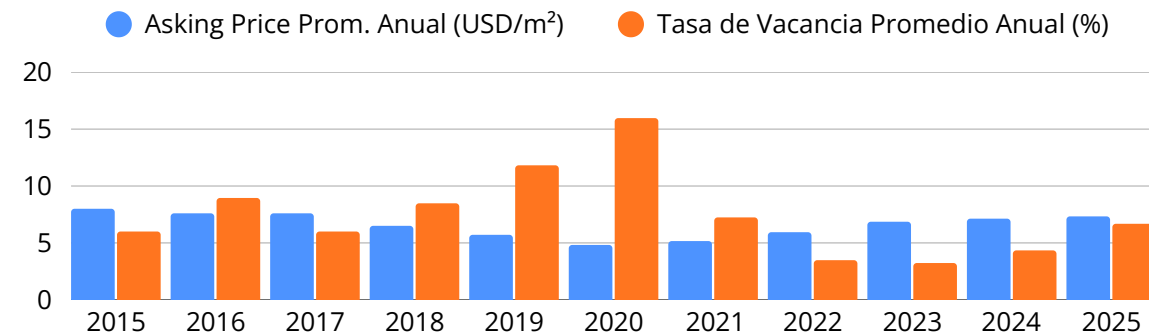
MARKET TRENDS

- El cierre del 2025 nos permite observar un incremento del inventario del 6,51%, concentrado casi en su totalidad en la Zona Norte de GBA.
- La Absorción Neta creció también en relación al primer semestre de este año, pasando de 34.676 a 137.200 m².
- Los precios registraron una suave tendencia alcista, creciendo un 2,1% en relación al período anterior.
- La Tasa de Vacancia acompañó una evolución similar a los precios, situándose en 6,88%, unos 0,41 puntos porcentuales por encima del primer semestre.

COMPARACIÓN HISTÓRICA

| | S2 2025 | S1 2025 | S2 2024 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|
| Vacancia (%) | 6,88 | 6,47 | 5,96 |
| Absorción Neta (miles de m²) | 137,2 | 34,68 | 12,2 |
| Inventario (millones de m²) | 2,586 | 2,428 | 2,378 |
| Asking Rent Promedio (USD/m²) | 7,41 | 7,25 | 7,16 |

Histórico Tasa de Vacancia (%) & Asking Rent (USD/m²)



Evolución del Asking Rent y la Tasa de Vacancia en los últimos diez años. Este gráfico muestra un promedio anual de ambas variables en función de los relevos semestrales realizados.

Oferta

El segundo semestre del 2025 nos dejó una distribución del inventario por zonas y categorías prácticamente idéntica, que se viene manteniendo los últimos años.

Como se puede observar en los gráficos más abajo, la Zona Norte de GBA concentra la mayor parte de los Centros Logísticos Premium, acaparando casi el 70% del total de la muestra.

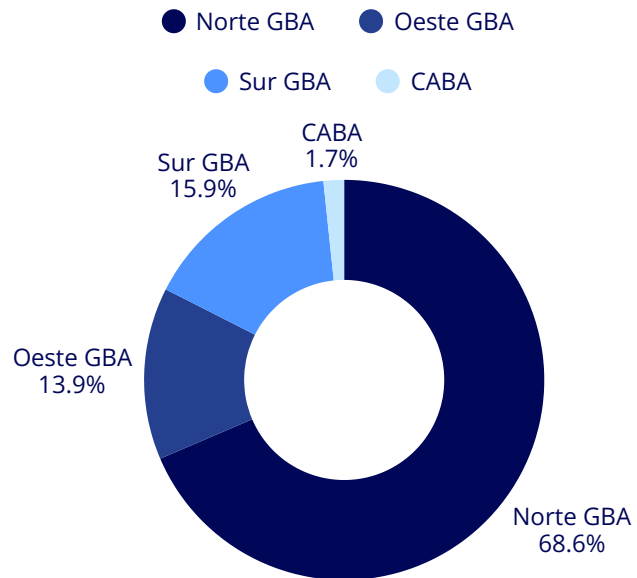
Esto se condice con la distribución por categoría, donde los inmuebles de clase A alcanzan casi el 80%. De este 80%, el 74% corresponde a inmuebles de Zona Norte.

La Tasa de Vacancia se ubicó en 6,88% en esta segunda mitad del año, con una variación ínfima respecto al primer semestre de 0,41 puntos porcentuales, indicando una estabilidad acorde con el ligero incremento de precios del mercado.

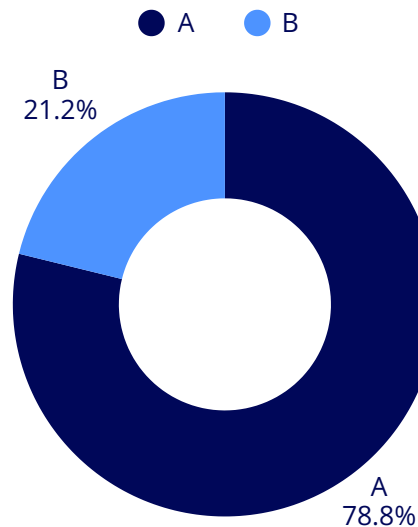
La mayor tasa se registró en Zona Norte, con un 8,06%. Sin embargo, la misma se contrajo un 7% en relación al período anterior, que fue de 8,64%.

Por su parte, Zona Oeste y Zona Sur crecieron en este sentido, alcanzando 6,67% y 2,68%, respectivamente, marcando el fin de la ocupación plena de Zona Sur.

Distribución del inventario por zonas



Distribución del inventario por Categoría

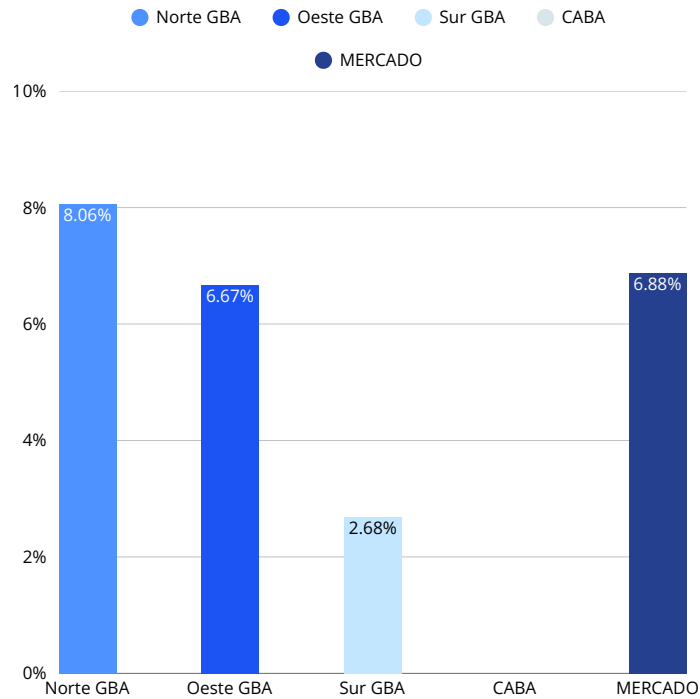


Oferta

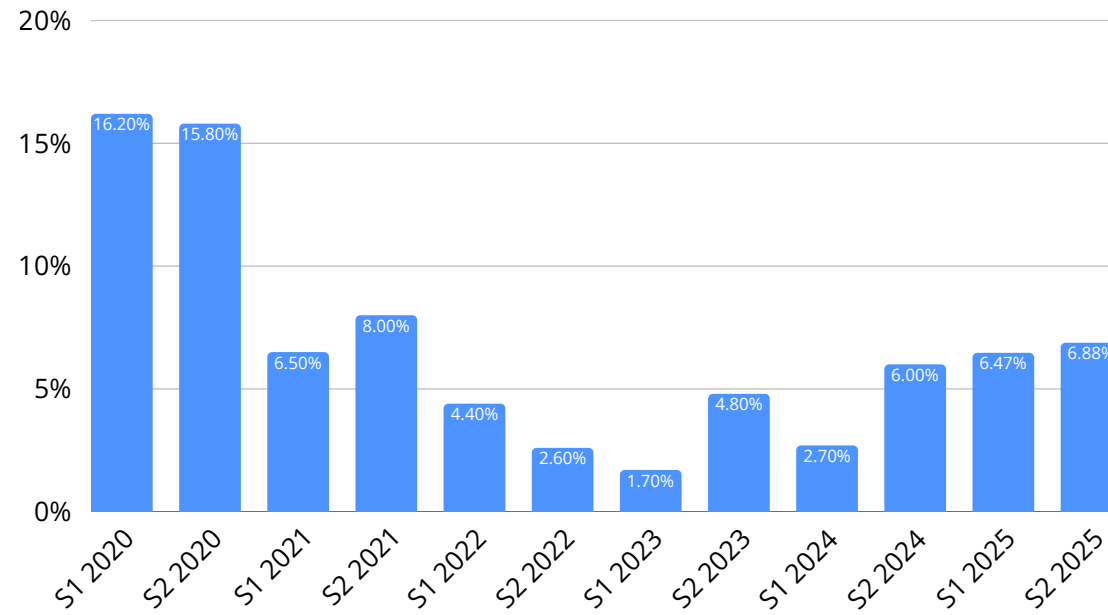
| Corredor | Inventario (m ²) | Sup. disp. alquiler (m ²) |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Norte GBA | 1.773.520 | 143.000 |
| Oeste GBA | 359.800 | 24.000 |
| Sur GBA | 410.300 | 11.000 |
| CABA | 43.000 | 0 |
| Mercado | 2.586.620 | 178.000 |

| Categoría | Inventario (m ²) | Sup. disp. alquiler (m ²) |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------|
| A | 2.039.239 | 150.000 |
| B | 547.381 | 28.000 |
| Mercado | 2.586.620 | 178.000 |

Tasa de Vacancia por zona



Histórico de Tasa de Vacancia (%)



Demanda

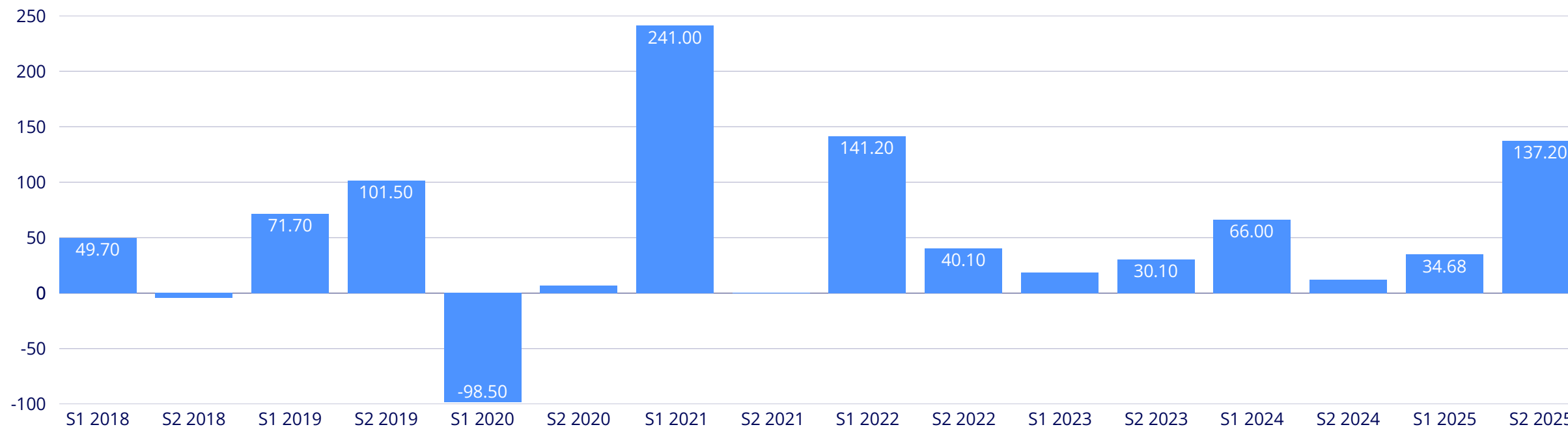
En el período analizado, la absorción neta creció notablemente de 34.676 m² a 137.200 m².

Analizándolo por categorías, los Centros Logísticos clase A fueron los que tuvieron la absorción más notable con 134.100 m², mientras los de clase B, alcanzaron 3.100 m², en relación al período anterior.

En relación a las zonas se puede observar en el cuadro que Zona Norte fue el corredor que más creció en este sentido y Zona Sur registró una absorción neta negativa.

| Corredor | Inventario (m ²) | Absorción Neta |
|----------------|------------------------------|----------------|
| Norte GBA | 1.773.520 | 138.000 |
| Oeste GBA | 359.800 | 10.000 |
| Sur GBA | 410.300 | -11.000 |
| CABA | 43.000 | 0 |
| Mercado | 2.586.620 | 137.200 |

Histórico de absorción neta (miles de m²)

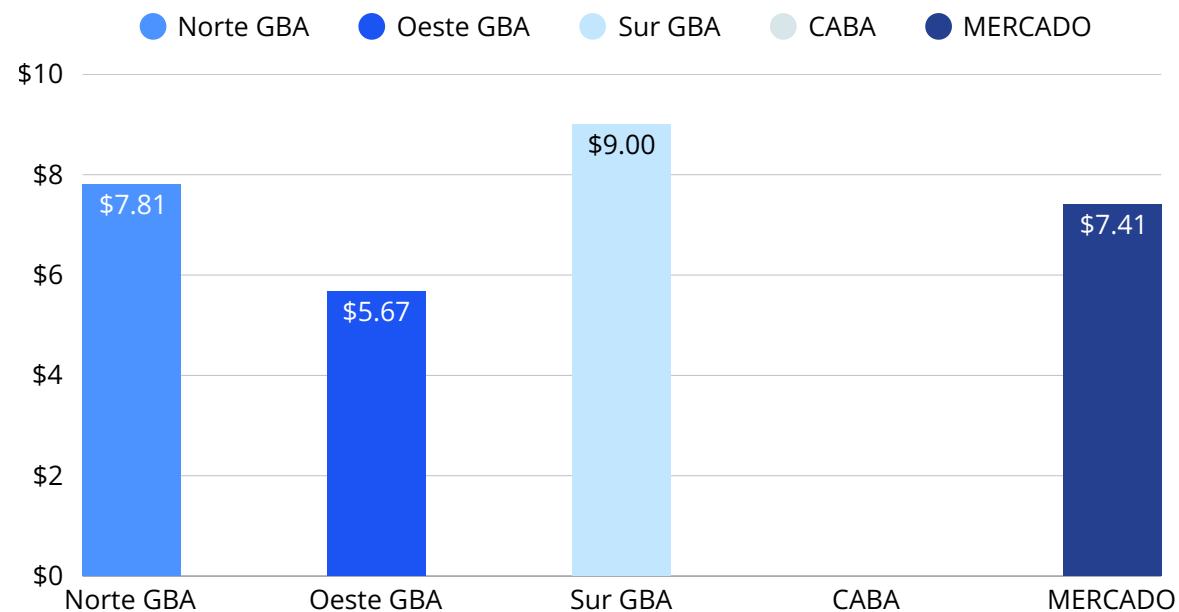


Precios

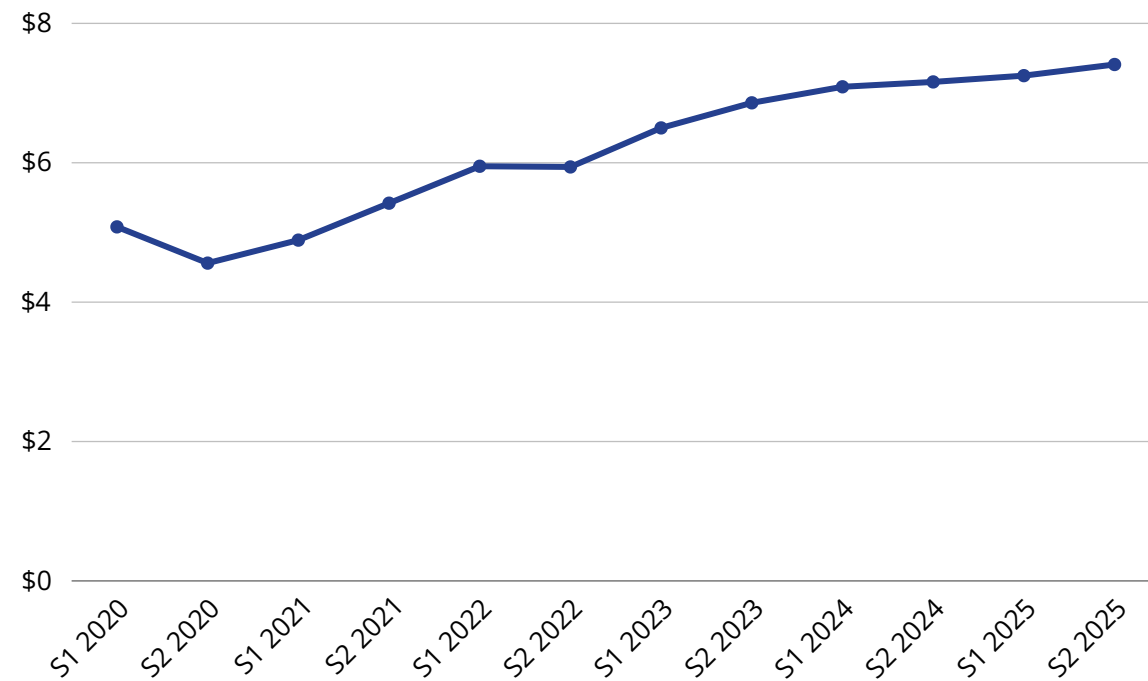
El Asking Rent promedio del mercado mantiene una ligera tendencia alcista, con un incremento del 2,1% en relación al semestre anterior, situándose en los 7,41 USD/m².

En cuanto a los valores por tipo de inmueble, los de clase A se ubicaron en 8,40 USD/m² y los de clase B en 6,25 USD/m².

Asking Rent Promedio/Zona



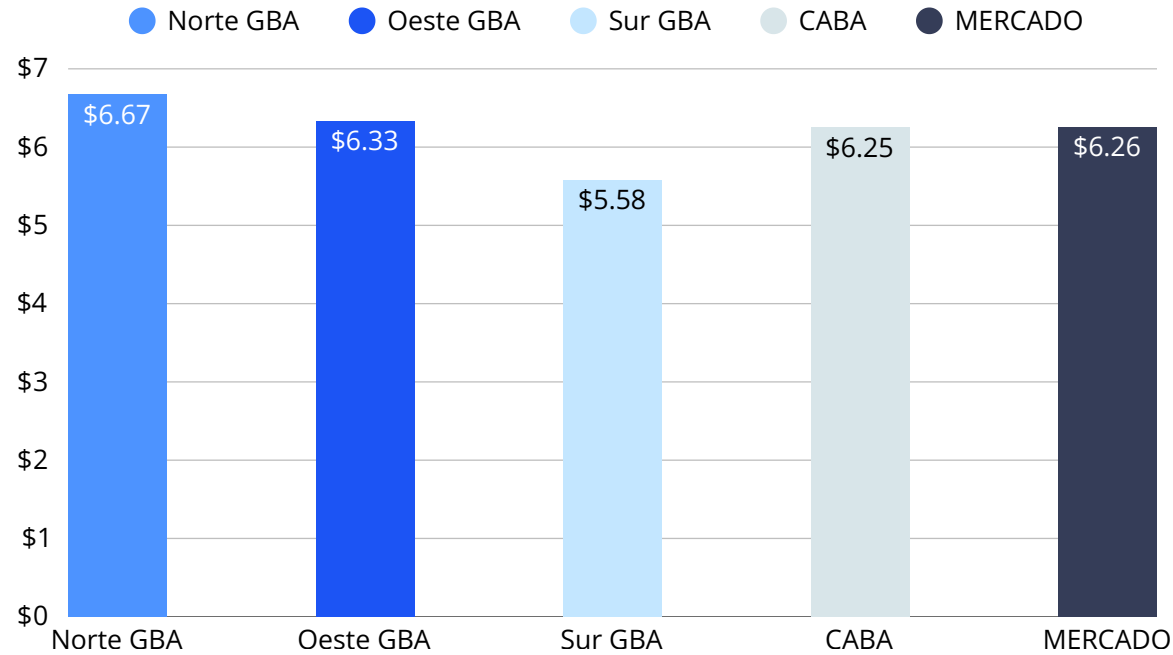
Histórico de Asking Rent (USD/m²)



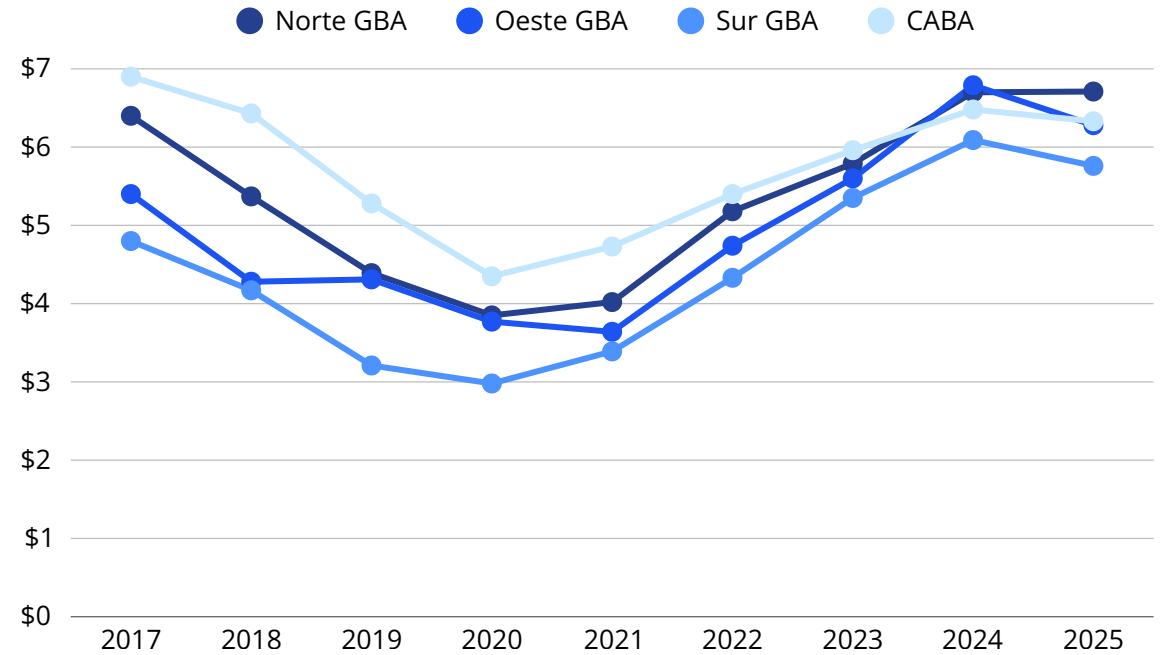
Naves Industriales

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 m².

Asking Rent Promedio/Zona (USD/m²)



Histórico de Asking Rent promedio (USD/m²)

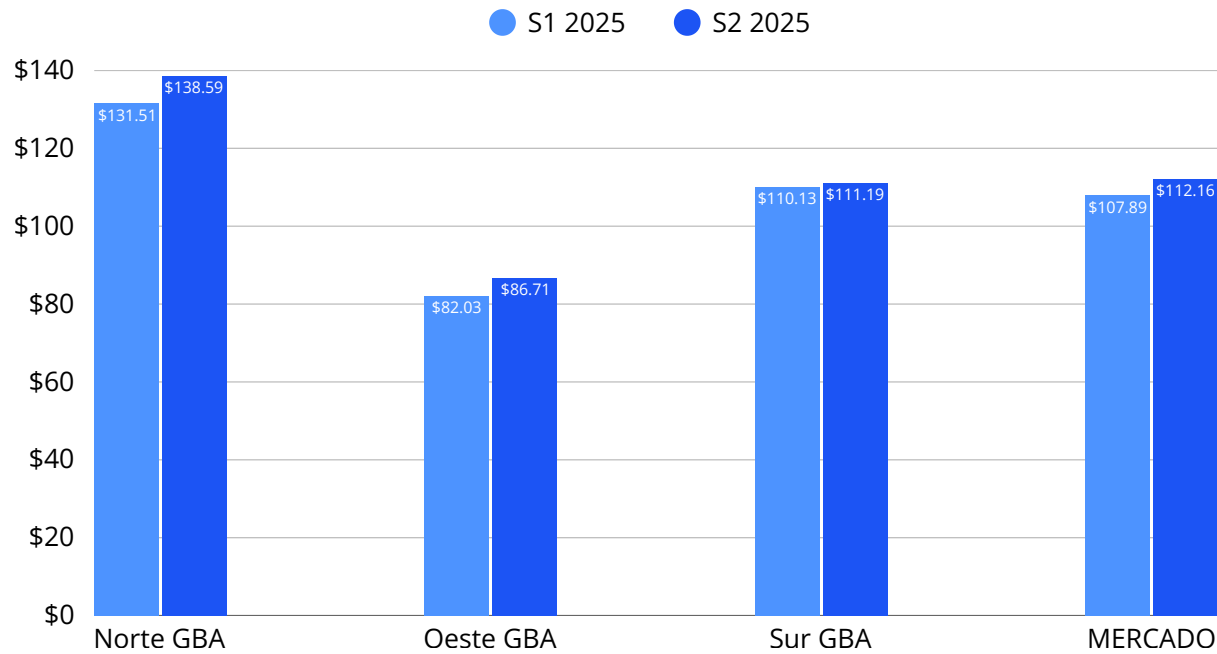


Parques Industriales

La muestra analizada incluye terrenos en 20 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.

Terrenos en Venta - Asking Price promedio por zona



Referencias

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:

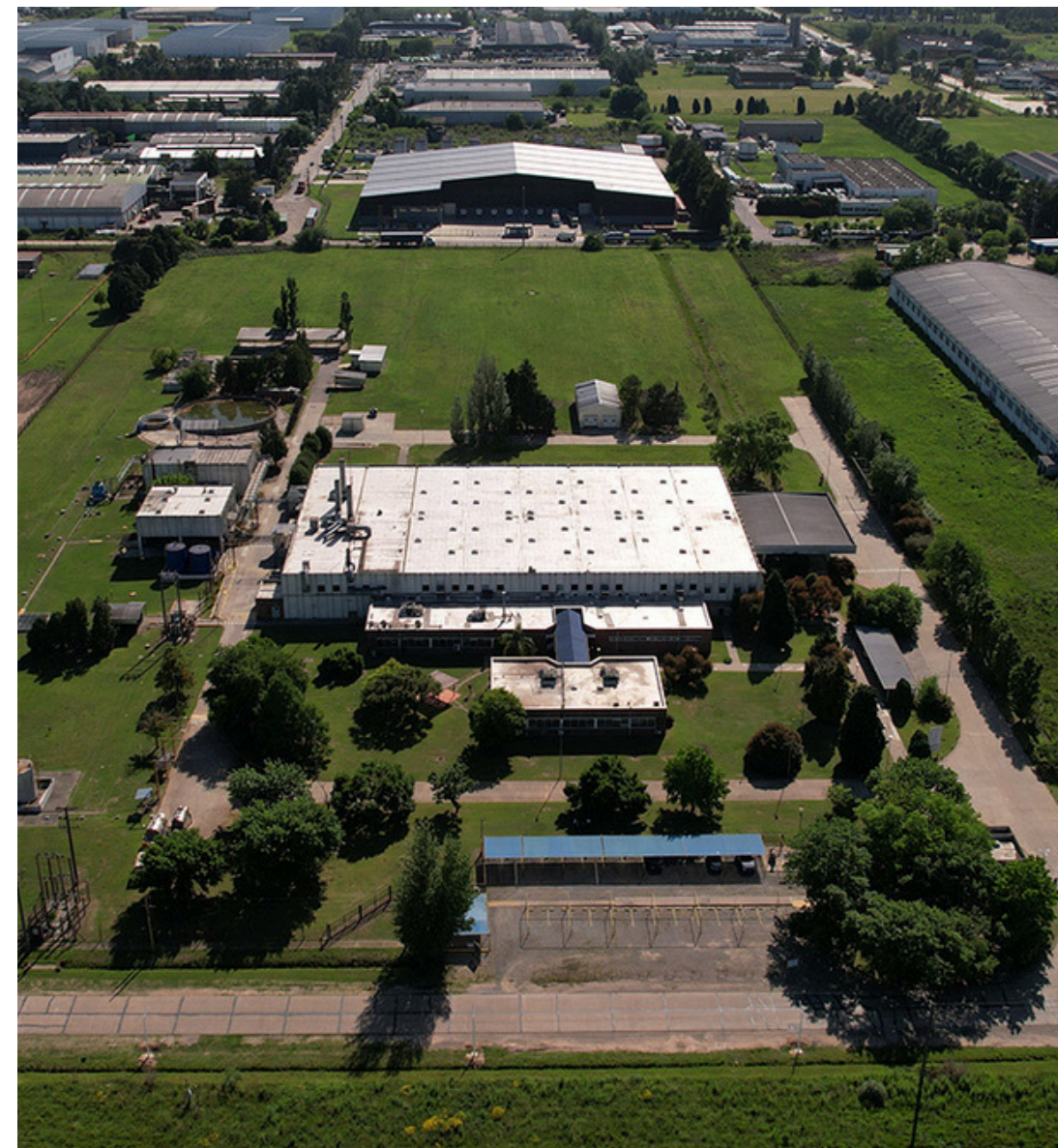
- Superficies cubiertas
- Altura máxima de techos
- Sistema contra incendios
- Ratio de docks levelers
- Estado general

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 m² 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.





\$5,5MM+
INGRESOS ANUALES

70
PAÍSES EN LOS QUE OPERAMOS

\$108MM+
ACTIVOS BAJO GESTIÓN

46,000
OPERACIONES DE
ALQUILER O VENTA

1,85MM
METROS CUADRADOS
ADMINISTRADOS

24.000
PROFESIONALES

El número de países incluye a las filiales.

Contacto



Alejandro Bartra
Broker Industrial
Buenos Aires, Argentina
+54 11 3333-9453
alejandro.bartra@colliers.com



Julián Mendoza
Analista de Marketing & Research
Buenos Aires, Argentina
+54 11 3333-9453
julian.mendoza@colliers.com

Otros reportes



Este documento ha sido preparado por Colliers únicamente con fines publicitarios e informativos. Colliers no ofrece garantías, declaraciones ni avals de ningún tipo, expresos ni implícitos, con respecto a la información, incluyendo, entre otros, garantías de contenido, exactitud y fiabilidad. Cualquier parte interesada deberá realizar sus propias averiguaciones sobre la exactitud de la información. Colliers excluye inequívocamente todos los términos, condiciones y garantías implícitos o implícitos que pudieran derivarse de este documento y excluye toda responsabilidad por pérdidas y daños que pudieran surgir del mismo. Esta publicación es propiedad intelectual de Colliers y/o sus licenciantes. © 2025. Reservados todos los derechos. Esta comunicación no pretende causar ni inducir al incumplimiento de ningún acuerdo de cotización vigente. Colliers Argentina

colliers.com