

# INFORME INMUEBLES INDUSTRIALES

OCTUBRE 2025



**Adrián Mercado**<sup>®</sup>  
Real Estate

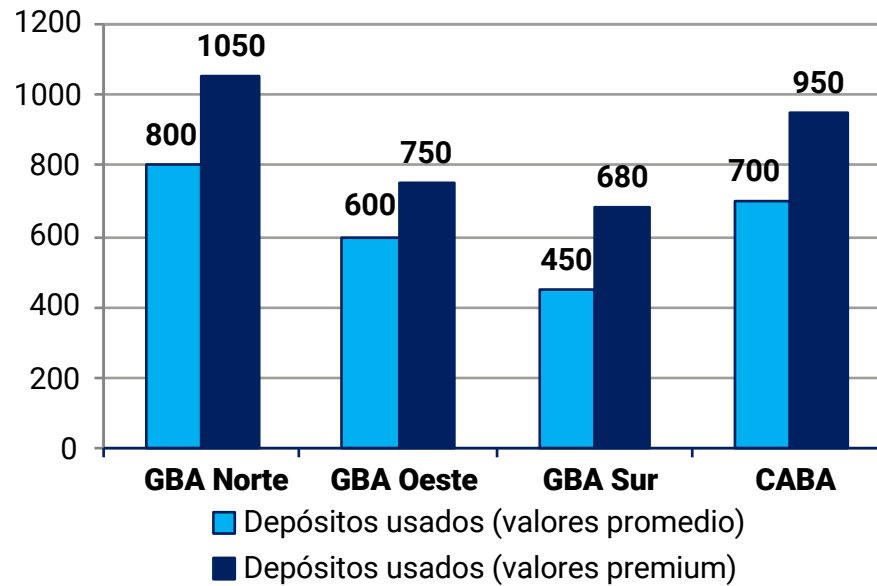
En un escenario económico dinámico, el sector inmobiliario industrial en el AMBA se consolida como un **pilar estratégico**. Este informe, elaborado con datos actualizados a octubre de 2025, ofrece un análisis de los valores de mercado, la vacancia y las tendencias del sector.

Proporcionamos a inversores y empresas una visión clara y detallada, segmentada por las principales zonas (GBA Norte, GBA Oeste, GBA Sur y CABA).

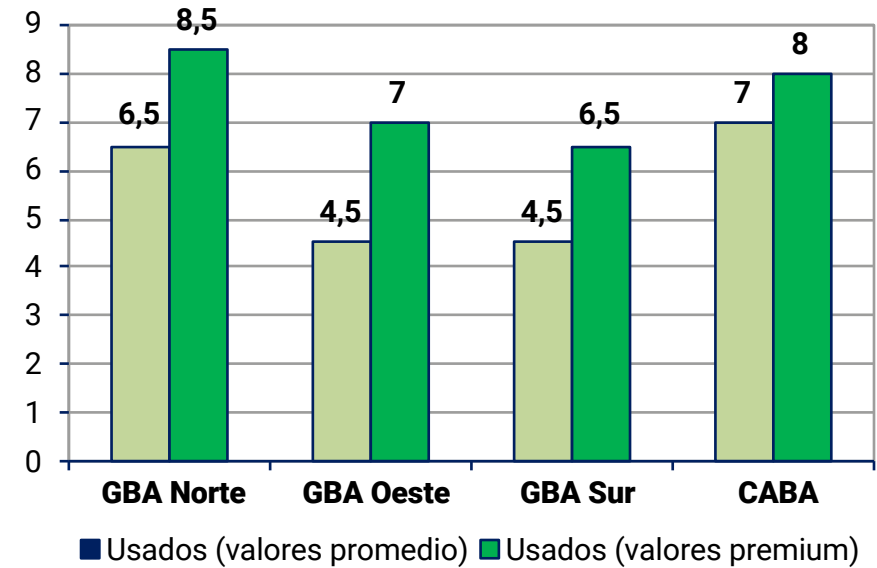


# Valores de venta y alquiler por zona **usados**

**Valor de VENTA**  
u\$/m2 usado

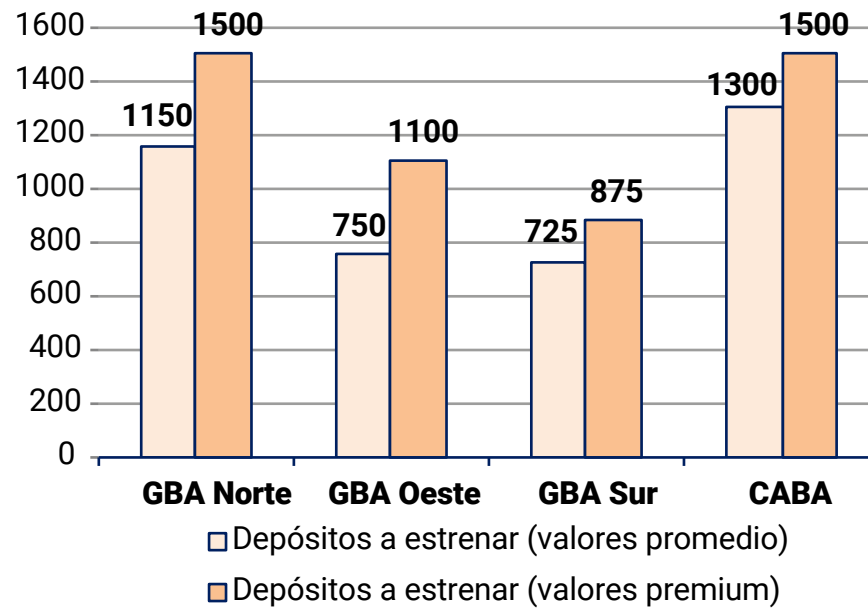


**Valor de ALQUILER**  
u\$/m2 usado

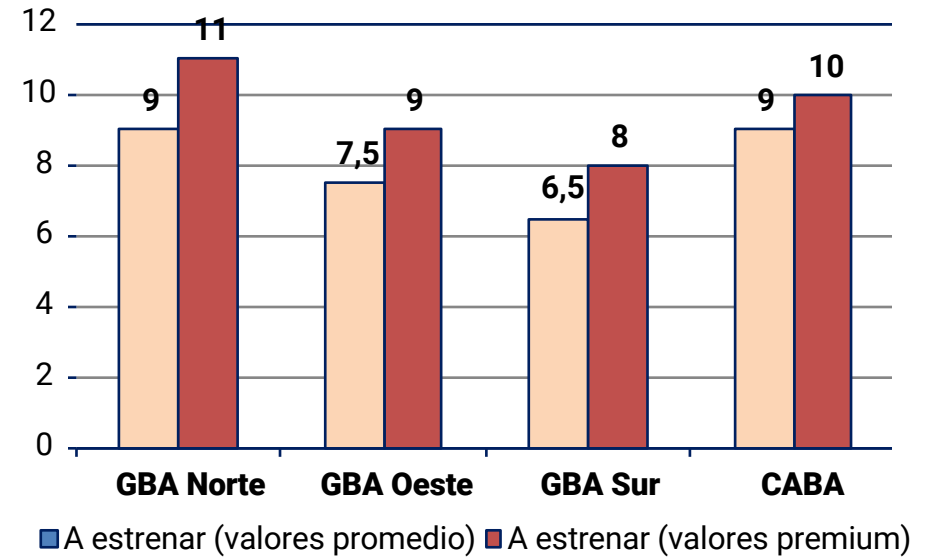


# Valores de venta y alquiler por zona **a estrenar**

**Valor de VENTA**  
u\$/m<sup>2</sup> a estrenar



**Valor de ALQUILER**  
u\$/m<sup>2</sup> a estrenar



# La escasez de espacio: vacancia y ocupación

La tasa de vacancia **revela el equilibrio** entre oferta y demanda. El panorama para octubre de 2025 es de alta ocupación general.

**6.47%**

Vacancia GBA Norte

**~3.5%**

Vacancia GBA Oeste

**~0.5%**

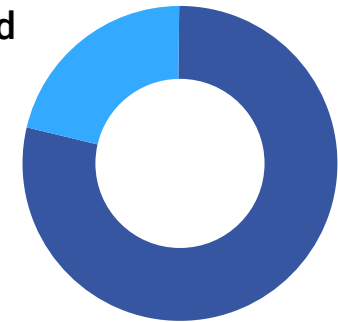
Vacancia GBA Sur

**0%**

Vacancia CABA

Vacancia por calidad de depósito

- Depósitos Clase A (Nuevos)
- Depósitos Clase B (Usados)



# Polos Industriales: ¿Qué se produce y dónde?

Cada zona del AMBA se ha especializado en distintas actividades.

## **GBA Norte:**

- Industria automotriz, farmacéutica y tecnológica.
- Grandes operadores de logística, e-commerce.

Enfoque: Infraestructura moderna y de alta calidad para operaciones que demandan tecnología y eficiencia.

## **GBA Oeste:**

- Industria alimenticia y de bebidas, textil y de calzado, metalúrgica y de plásticos.

Enfoque: Soluciones logísticas y de producción para el mercado de consumo masivo, con una excelente conectividad vial.

## **GBA Sur:**

- Industria petroquímica y siderúrgica, textil y del cuero.
- Logística para el transporte marítimo.

Enfoque: Actividades que se benefician de la proximidad a los puertos y la infraestructura para industria pesada.

## **CABA:**

- Logística de última milla para e-commerce.
- Galpones se han transformado en el Distrito Tecnológico y en espacios para servicios de impresión, diseño y almacenamiento de archivos.

Enfoque: Nichos de mercado que demandan agilidad y cercanía al centro urbano.

# Proyección y Oportunidades: Tendencias

Precios **estables y con leves subas** en zonas con poca oferta (GBA Oeste y Sur).

Demanda más enfocada en **eficiencia operativa**, seguridad y tecnología.

El **e-commerce** impulsa depósitos de última milla y centros logísticos.

Nuevas oportunidades, especialmente en **terrenos para parques industriales** en el Oeste y Sur del GBA.

## Conclusiones:

El sector se mantiene **robusto** y en proceso de consolidación. Mientras las zonas con oferta de calidad a estranar (principalmente GBA Norte) reducen su vacancia, el Oeste y el Sur muestran ocupación casi total, con precios al alza de alquiler y venta.

La demanda es **más selectiva**: busca eficiencia, tecnología y ubicación estratégica.

En este contexto, invertir en inmuebles de alta calidad o reconvertir los existentes se consolida como una **estrategia clave** para capitalizar un mercado dinámico y rentable.