

5to INFORME
NAVES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS
REGIÓN ROSARIO OCTUBRE 2026

11 COCIR | DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS

Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEyE-UNR

UNR Universidad Nacional de Rosario

Municipalidad de Rosario

5to INFORME NAVES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS REGIÓN ROSARIO OCTUBRE 2026



DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

CoordinadorA General:

C.I. Gabriela ORTIZ DE URBINA

Integrantes:

C.I. Agustín AMERISO
C.I. Maria Luz EMMACORA
C.I. Juan Pablo ESTAPE
C.I. Hernán LOGIUDICI
C.I. Oscar PASCUALI
C.I Javier PEGORARO
C.I. Santiago SABOLO

DEPARTAMENTO DEL SECTOR LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

Coordinadores:

C.I. Marcelo Fernández CORTI
C.I. Claudio GARAU
C.I. Juan Pablo ESTAPÉ

Secretaria:

CI. Marilina BAZET

Integrantes:

C.I. Patricio ARPINI
C.I. Emiliano LINGO
C.I. Sergio CORIA
C.I. Ciro INTRA
C.I. Gabriela CORTI
C.I. Claudio D'ANDREA
C.I. José ELLENA
C.I. Hernán LOGIUDICI
C.I Ruben BORSATTO

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Investigadores:

Lic. Paula J. BÁSCOLO
Dr. Hernán C. LAPELLE

Báscolo, P.; Lapelle, H.; 5to Informe Naves Industriales y Logísticas Región Rosario 2026. Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario; Rosario, octubre 2026.

COCIR | DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS

Instituto de Investigaciones Económicas
Escuela de Economía FCEyE-UNR

UNR Universidad Nacional de Rosario

Municipalidad de Rosario

5to INFORME NAVES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS REGIÓN ROSARIO OCTUBRE 2026

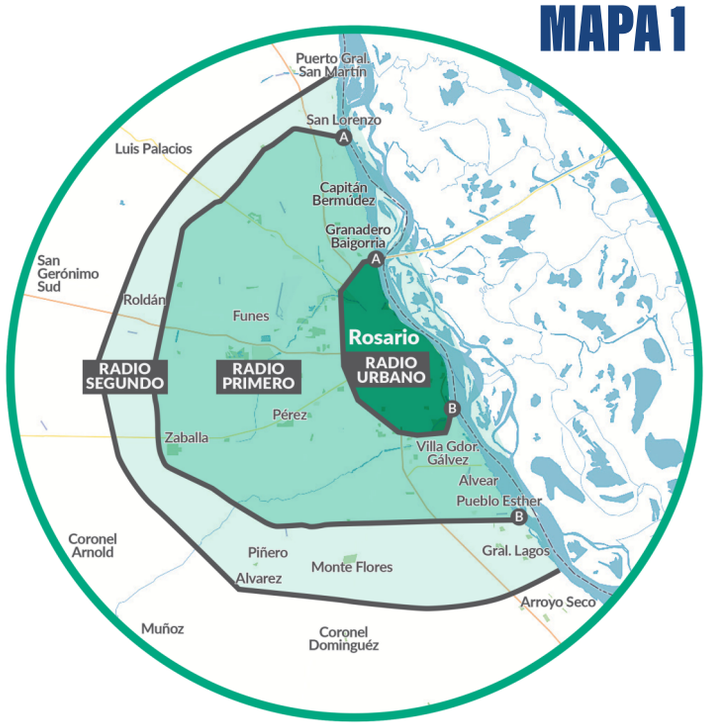
INTRODUCCIÓN

El presente informe expone los resultados del quinto relevamiento sobre disponibilidad y valores de Naves Industriales y Logísticas en la Región Rosario. Este proyecto nace por iniciativa del Departamento Logístico e Industrial y el de Estadística del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe sede Rosario (COCIR) con el objetivo de contar con información fidedigna sobre el área metropolitana de Rosario.

El objeto de estudio son las Naves Industriales y Logísticas para la venta y/o alquiler cuya superficie sea de al menos mil (1.000) metros cuadrados y que se encuentren localizados en un área de hasta 25 km alrededor de la ciudad de Rosario, incluida esta.

El análisis se realizó a partir de los datos suministrados por el Portal Propia1, plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe sede Rosario (COCIR) que reúne la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. Esta información fue complementada con los datos provenientes de los portales Argenprop y Zonaprop2. La base original fue recibida el 18 de septiembre de 2026 y completada durante esa semana, que se toma como período como referencia temporal del análisis. En los casos de información faltante, los datos faltantes fueron solicitados a los corredores correspondientes a través del departamento Logístico e Industrial del COCIR. La metodología recién descripta fue aplicada en los dos relevamientos anteriores, lo que permite realizar un análisis comparativo.

MAPA 1



El radio de los 25 km alrededor de Rosario es aproximado.
Fuente: elaboración propia.

(1) Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar

(2) Los links correspondientes a sus sitios son: www.argenprop.com y www.zonaprop.com.ar

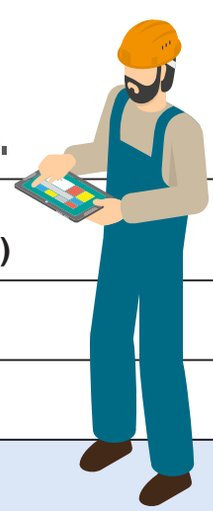
La recopilación de la información junto con la puesta a punto de la base de datos, así como su procesamiento y análisis de los resultados estuvo a cargo de investigadores del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

Para el análisis territorial de las Naves Industriales y Logísticas, se dividió el área de 25 km alrededor de Rosario en tres radios: i) el primero, denominado Radio Urbano, abarca desde el centro de la ciudad de Rosario hasta Av. Circunvalación, ii) el segundo, llamado Radio Primero, comprende el área formada entre la Avenida antes mencionada y la Ruta Nacional A012 y, iii) el tercero, Radio Segundo, es la zona restante, comprendida por la Ruta mencionada y el límite de los 25 km (Mapa 1).

DISTRIBUCIÓN DE NAVES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS OFRECIDAS PARA LA VENTA Y ALQUILER EN LA REGIÓN ROSARIO

En septiembre de 2026, se relevaron un total de 293 Naves Industriales y Logísticas en la Región Rosario de las cuales el 55% se ofrecen en alquiler y el 45% en venta. Las mismas totalizan una superficie ofrecida de 787.801 metros cuadrados y una superficie promedio de nave de 2.688,74 metros cuadrados, siendo esta sensiblemente mayor (40,6%) para las naves en alquiler que para las que se encuentran en venta (Cuadro 1).

CUADRO 1 Distribución de Naves Industriales y Logísticas en la Región Rosario según destino. Septiembre 2026.

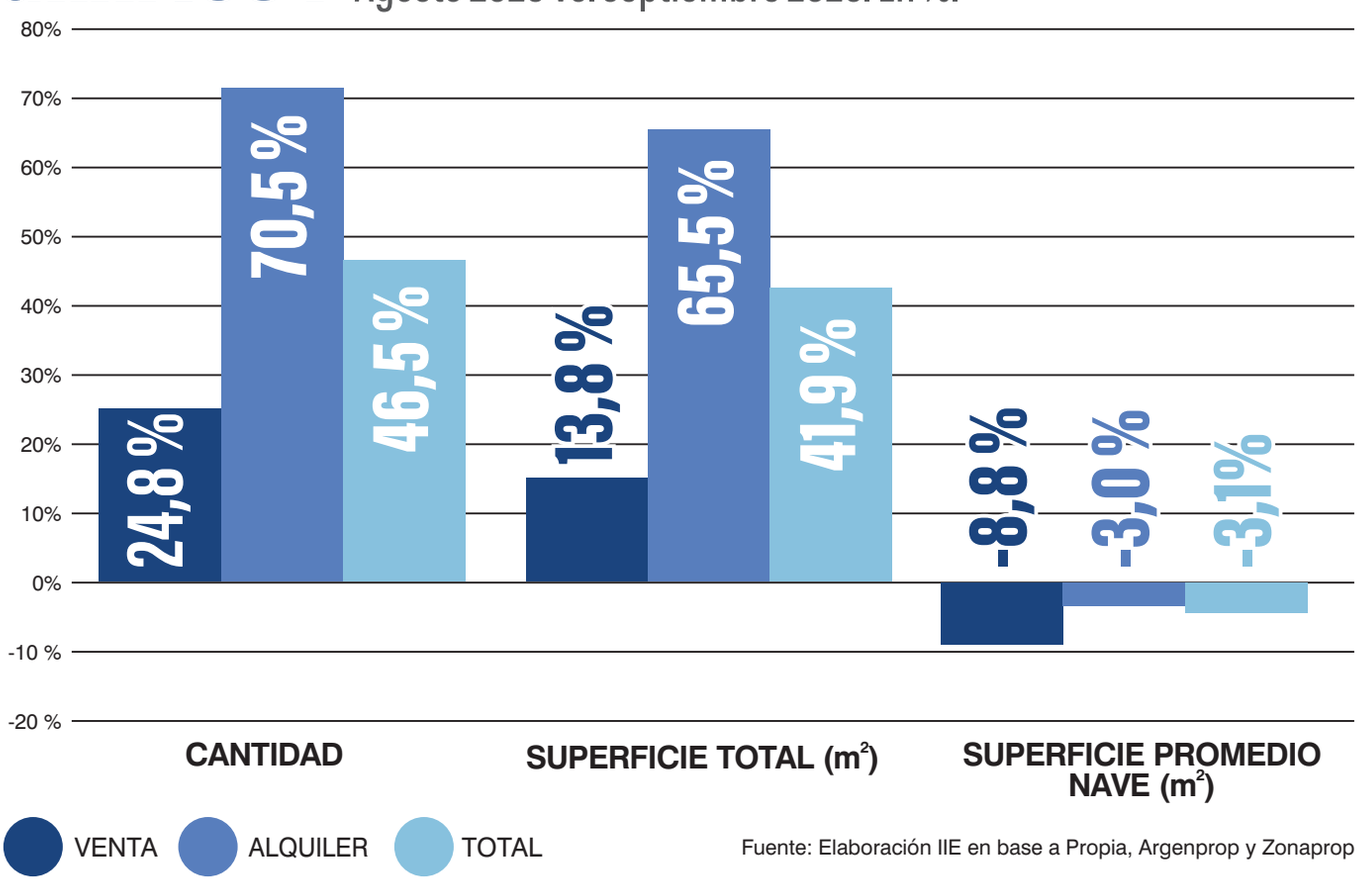


DESTINO	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m^2)	SUPERFICIE PROMEDIO NAVE (m^2)
Venta	131	287.608,47	2.195,48
Alquiler	162	500.192,98	3.087,61
TOTAL	**293**	**787.807,45**	**2.688,74**

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

En comparación con 2025, la cantidad de inmuebles disponibles aumentó un 46,5%, impulsada principalmente por las propiedades destinadas al alquiler, cuya suba interanual alcanzó el 70,5% (Gráfico 1). En términos de superficie, el incremento fue del 41,9%, explicado en gran medida por las Naves Industriales y Logísticas en alquiler, que crecieron un 65,5%. Por su parte, la superficie promedio de las naves se redujo en un 3,1% respecto del año anterior (-8,8% en venta y -3,0% en alquiler). De este modo, los indicadores reflejan que la oferta inmobiliaria industrial/logística continúa en expansión, impulsada principalmente por el crecimiento de la disponibilidad de inmuebles ofrecidos en alquiler.

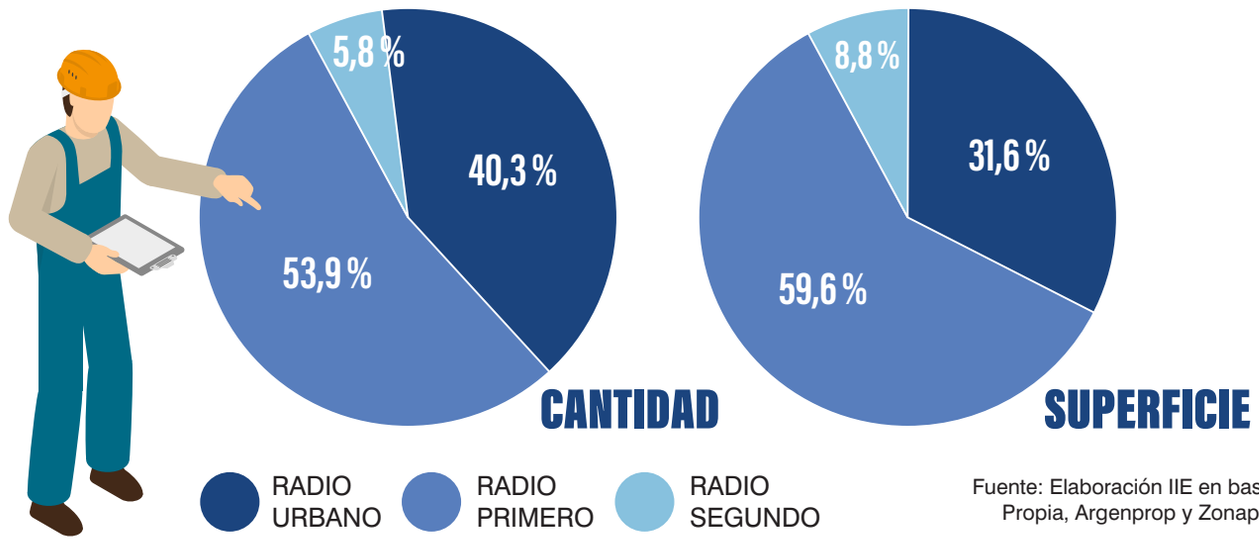
GRÁFICO 1 Variación interanual de la cantidad, superficie total y superficie promedio de la Nave en la Región Rosario según destino. Agosto 2025 vs. septiembre 2026. En %.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop

Al analizar la distribución territorial, el Radio Primero concentra aproximadamente el 54% de las naves de mil metros cuadrados o más, así como el 59,6% de la superficie disponible total (Gráfico 2). Por su parte, el Radio Urbano representa el 40,3% de los inmuebles y el 31,6% de la superficie ofrecida, mientras que el Radio Segundo, representa el 5,8% y el 8,8%, respectivamente.

GRÁFICO 2 Distribución territorial de las Naves Industriales y Logísticas disponibles, según cantidad y superficie. En %. Sept. 2026.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop

El Cuadro 2 presenta la distribución territorial según destino de las Naves Industriales y Logísticas. Se observa que la mayor cantidad y superficie destinada a la venta se encuentra en el Radio Urbano, con una superficie promedio de nave de 2.052,87 m2. Seguidamente, el número de naves y superficie total disminuyen a medida que se aleja de la ciudad, aunque la superficie promedio destinada a venta aumenta. De hecho, en el Radio Segundo, la superficie promedio de nave alcanza el valor de 2.542,71 m2. En lo que respecta a las ofrecidas en alquiler, la mayor disponibilidad y superficie total se localiza en el Radio Primero, aunque en el Radio Segundo, al igual que ocurría con ventas, se encuentran las naves de mayor superficie promedio, alcanzando un valor medio de 5.121,70 m2.

CUADRO 2 Distribución de Naves Industriales y Logísticas en la Región Rosario según destino y radio. Septiembre 2026.

	VENTA			ALQUILER		
RADIO	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m^2)	SUPERFICIE PROMEDIO NAVE (m^2)	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m^2)	SUPERFICIE PROMEDIO NAVE (m^2)
Radio Urbano	76	156.017,95	2.052,87	42	92.965,00	2.213,45
Radio Primero	48	113.791,52	2.370,66	110	356.010,98	3.236,46
Radio Segundo	7	17.799,00	2.542,71	10	51.217,00	5.121,70
TOTAL GENERAL	**131**	**287.608,47**	**2.195,48**	**162**	**500.192,98**	**3.087,61**

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

Profundizando el análisis, según la delimitación territorial adoptada se observan algunas heterogeneidades al considerar su destino. Los inmuebles ofrecidos para la venta se concentran tanto en cantidad (58%) como en superficie (54,2%) en el Radio Urbano (Gráfico 3). Le sigue en importancia el Radio Primero con el 36,6% de los inmuebles ofrecidos a la venta que significan el 39,6% de la superficie total. El resto, con proporciones de 5,3% y 6,2%, respectivamente, se corresponde con el Radio Segundo. Esta distribución viene manteniéndose desde el III Informe de Naves Industriales y Logísticas de 2024.

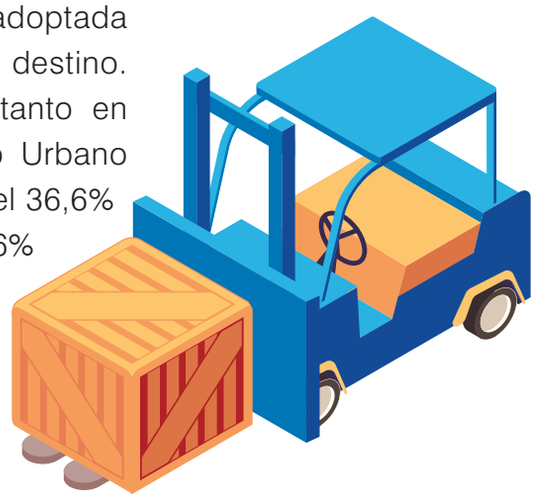
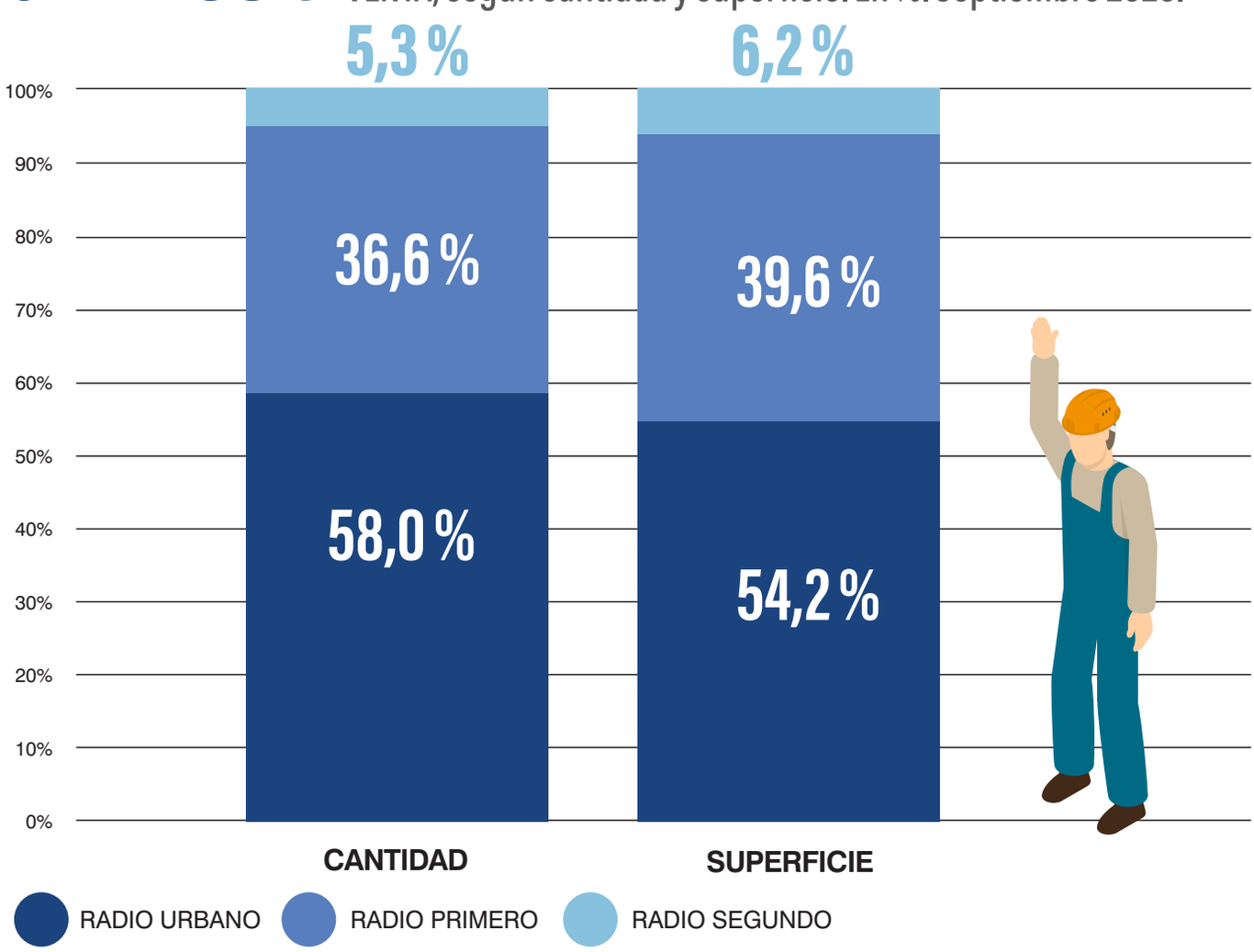


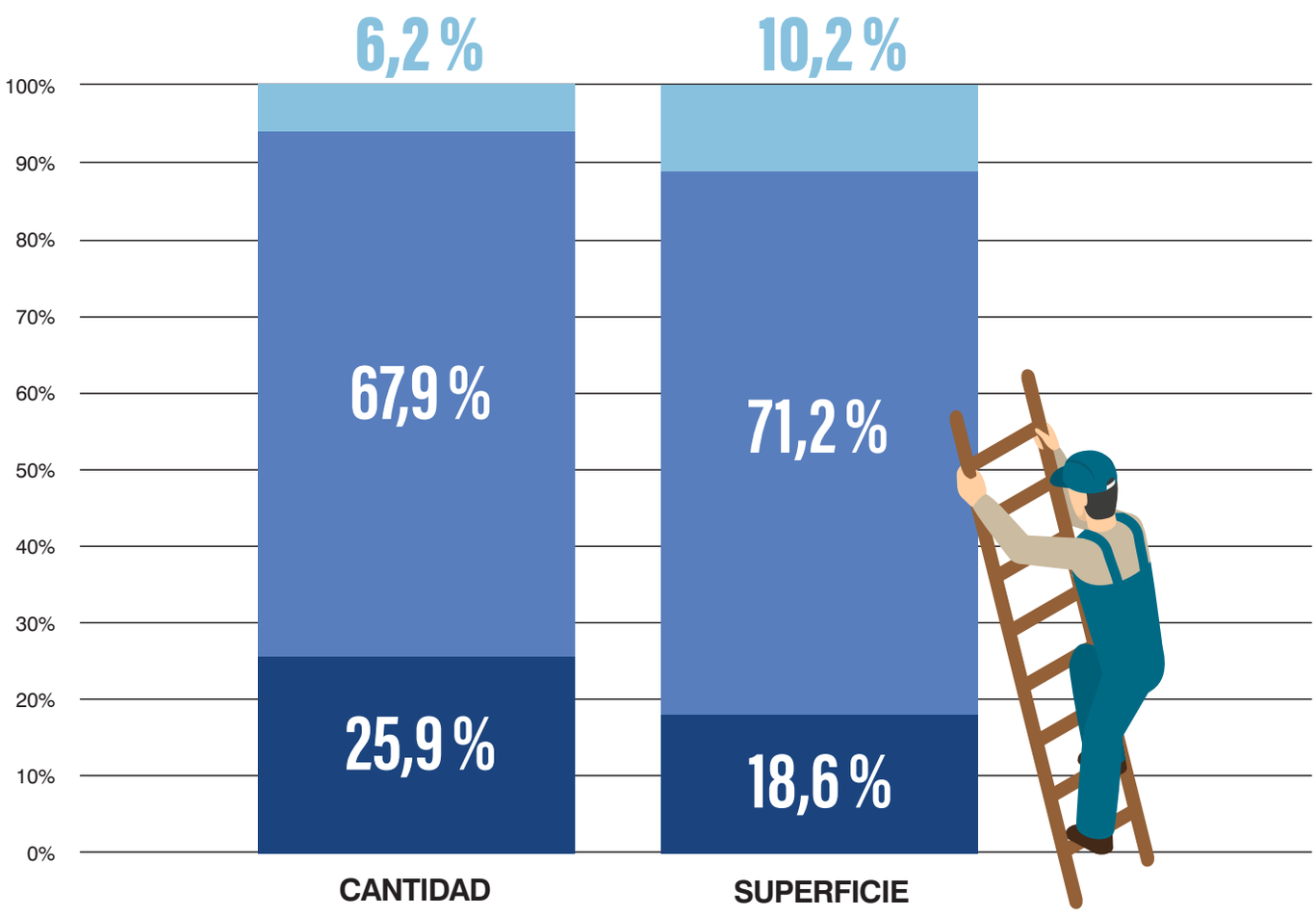
GRÁFICO 3 Distribución de Naves Industriales y Logísticas destinadas a la VENTA, según cantidad y superficie. En %. Septiembre 2026.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

Por su parte, la mayor proporción de Naves ofrecidas en alquiler, medida tanto en cantidad de inmuebles como en metros cuadrados, se localiza en el Radio Primero (67,9% y 71,2%, respectivamente) (Gráfico 4). Le siguen los inmuebles localizados en el Radio Urbano con una participación de 25,9% del total de las unidades, que significan el 18,6% de la superficie ofrecida para alquiler. El 6,2% de las Naves Industriales y Logísticas para alquiler se localizan en el Radio Segundo, cuya participación en términos de superficie total es de 10,2%. Esta distribución se mantiene respecto del IV Informe de Naves Industriales y Logísticas de 2025, aunque difiere respecto de agosto de 2024 donde la proporción de inmuebles en el Radio Urbano y el Radio Primero era bastante similar, sobre todo en términos de cantidades.

GRÁFICO 4 Distribución de Naves Industriales y Logísticas destinadas a ALQUILER, según cantidad y superficie. En %. Septiembre 2026.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

VALORES OFERTADOS PROMEDIO DE VENTA Y ALQUILER DE NAVES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS

En este apartado se examina el valor promedio de oferta de las naves, tanto para la venta como para el alquiler, según los radios considerados. Cabe señalar que se trata de precios publicados en los tres sitios considerados, los cuales no necesariamente coinciden con los valores que se pactarán en el contrato final.

El valor promedio ofrecido en septiembre de 2026 de las naves industriales y logísticas para la venta asciende a 520,42 U$s/m2 (Cuadro 3). En el Radio Urbano, el valor medio se encuentra por debajo del valor general, mientras que en los otros dos por encima. El valor del metro cuadrado promedio más alto se corresponde con el Radio Primero, alcanzando los 583,31 U$s/m2.

CUADRO 3 Valor promedio del m² en dólares de Naves Industriales y Logísticas ofrecidas en VENTA, según radio. Septiembre 2026.



RADIO	VALOR PROMEDIO (Dólares por metro cuadrado)
Radio Urbano	510,00
Radio Primero	583,31
Radio Segundo	560,67
PROMEDIO GENERAL	**520,42**

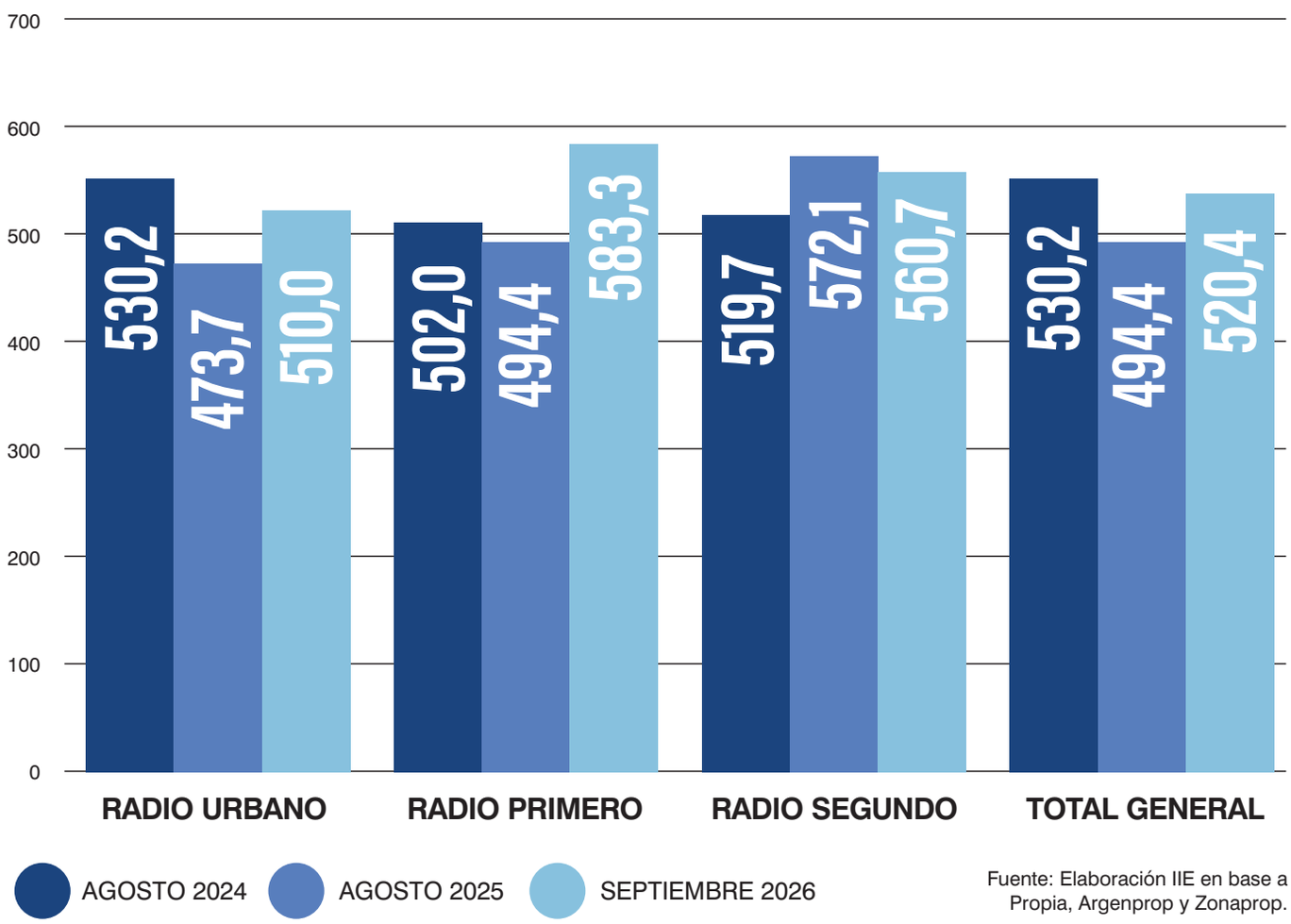
Nota: el valor promedio se corresponde con el valor de la mediana, dado que esta última corrige por valores extremos o atípicos.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop

En relación con la evolución de los valores promedios destinados a la venta, el Gráfico 5 muestra dicho comportamiento en los últimos tres años. Tal como puede observarse, el valor medio para el nivel general marca una caída entre agosto de 2024 e igual período de 2025, aunque en septiembre de 2026 se registra un incremento de 5,3% respecto del año anterior.

Sin embargo, este aumento para septiembre de 2026 no logra superar el alcanzado en 2024. Igual comportamiento (caída y posterior recuperación) se observa en los radios Urbano y Primero, aunque en este último el valor sobrepasa al registrado en 2024. En el Radio Segundo, por el contrario, se registró una caída interanual de 2% del valor promedio en dólares del m2 en este último año, aunque dado el bajo número de naves debe tomarse con cautela.

GRÁFICO 5 Evolución valor promedio del metro cuadrado para la VENTA por radio. Agosto 2024, agosto 2025 y septiembre 2026. U$s por m2.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

El valor promedio del alquiler de las Naves Industriales y Logísticas es de 3,5 U$s/m2 por mes (Cuadro 4). En los radios Urbano y Segundo, los valores medios se encuentran por debajo, alcanzando las cifras de 2,81 U$s/m2 y 3,00 U$s/m2, respectivamente. Por su parte, en el Radio Primero el valor se encuentra por encima del general, siendo de 3,6 U$s/m2. Vale recordar que este último es el que concentra la mayor proporción de Naves Industriales y Logísticas ofrecidas en alquiler.

CUADRO 4 Valor promedio del m² en dólares de Naves Industriales y Logísticas ofrecidas en ALQUILER, según radio. Septiembre 2026.

RADIO	VALOR PROMEDIO (Dólares por metro cuadrado)
Radio Urbano	2,81
Radio Primero	3,60
Radio Segundo	3,00
PROMEDIO GENERAL	**3,50**



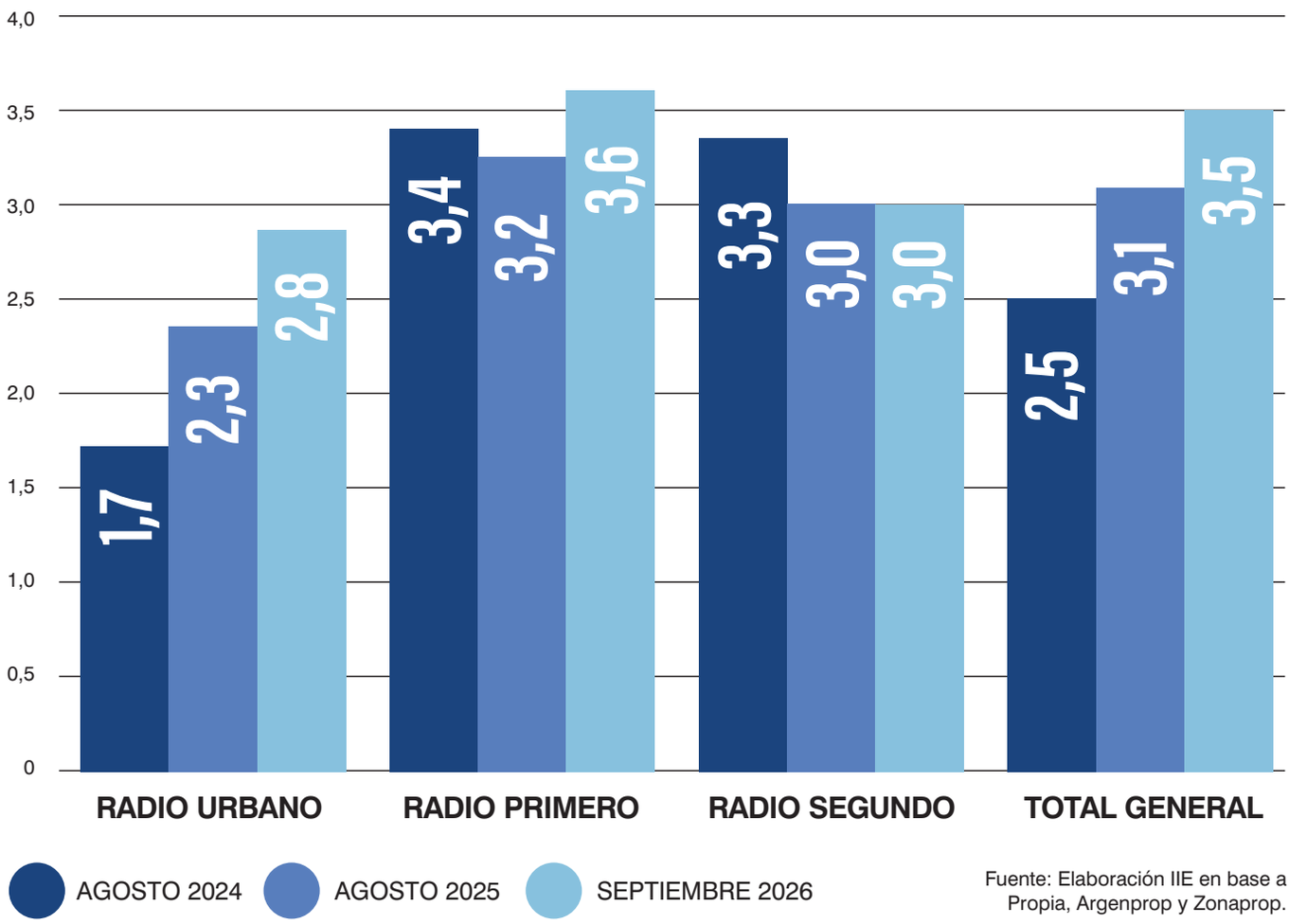
Notas: (1) los valores expresados en pesos fueron convertidos a dólar oficial Banco Nación (1.315 $ por dólar), según cotización del 18/8/2025.
(2) el valor promedio se corresponde con el valor de la mediana, dado que esta última corrige por valores extremos o atípicos.
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

Los valores ofrecidos en alquiler en septiembre de 2026 mostraron un incremento promedio de 12,9% respecto de agosto de 2025, explicado por las subas del valor promedio en dólares por m2 de 22,2% en el Radio Urbano y de 12,5% en el Radio Primero, mientras que en el Radio Segundo se mantuvo el valor. Vale considerar que en dicho período la cotización de dólar subió un 16,7%, por lo que sólo las naves localizadas en el Radio Urbano superaron dicho incremento.



Si tenemos en cuenta los últimos tres años, tanto en el Radio Urbano como en el total general, se observan tendencias crecientes de los valores en U$s por m2 ofrecidos en alquiler (Gráfico 6). En el Radio Primero, se registra una suba entre puntas (agosto 2024 vs septiembre 2026) y lo contrario, en el Radio Segundo.

GRÁFICO 6 Evolución valor promedio del metro cuadrado para ALQUILER por radio. Agosto 2024, agosto 2025 y septiembre 2026. U$s por m2.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

A partir de los valores promedios de alquiler y de venta se estimó la rentabilidad bruta anual, definida como el cociente entre el alquiler anualizado y el valor de venta por m² (Cuadro 5). En septiembre de 2026 la rentabilidad del total relevado alcanza el 8,1%, frente al 7,5% de agosto de 2025 y al 5,7% de agosto de 2024. El aumento se explica principalmente por el Radio Urbano, donde la rentabilidad pasó de 3,8% a 6,6%, ya que los alquileres en dólares crecieron más que los precios de venta.

En el Radio Primero, en cambio, la rentabilidad disminuyó de 8,0% a 7,4% debido a la suba del valor de venta, mientras que en el Radio Segundo se mantuvo en torno al 6,4%. Como resultado, las diferencias entre radios se redujeron de manera sostenida: en 2024 el Radio Primero rendía más del doble que el Urbano y en 2026 los tres radios se ubican entre 6,4% y 7,4%.

CUADRO 5 Rentabilidad bruta de las Naves Industriales y Logísticas, según radio. Agosto 2024, agosto 2025 y septiembre 2026. En %.

RADIO	AGOSTO 2024	AGOSTO 2025	SEPTIEMBRE 2026
Radio Urbano	3,8	5,8	6,6
Radio Primero	8,0	7,8	7,4
Radio Segundo	7,5	6,3	6,4
PROMEDIO GENERAL	**5,7**	**7,5**	**8,1**



Nota: rentabilidad bruta sobre valores de oferta, sin considerar vacancia, impuestos ni gastos. El total surge del cociente de las medianas generales de alquiler y de venta, por lo que no es un promedio ponderado de los radios.
Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

CONSIDERACIONES FINALES

El relevamiento de septiembre de 2026 muestra una oferta de naves industriales y logísticas en expansión en la Región Rosario: se contabilizaron 293 naves, un 46,5% más que en el relevamiento anterior, con una superficie ofrecida de 787.801 m², un 41,9% mayor. El crecimiento estuvo liderado por el alquiler, que concentra el 55% de las naves y creció un 70,5% en cantidad, mientras que la superficie promedio por nave se redujo un 3,1%. Territorialmente, el Radio Primero reúne el 54% de las naves y el 60% de la superficie, con predominio del alquiler, mientras que la oferta en venta se concentra en el Radio Urbano.

En cuanto a los valores, el valor promedio de venta alcanzó los 520,42 US$/m², un 5,3% por encima del relevamiento anterior pero todavía por debajo del registrado en 2024, y el alquiler promedio llegó a 3,5 US$/m² mensuales, con una suba de 12,9% impulsada por los radios Urbano y Primero. En conjunto, los resultados indican un mercado con mayor disponibilidad y una mayor convergencia de rentabilidad bruta entre los radios analizados.