

# El mercado muestra señales claras de recuperación, revirtiendo la tendencia de acotada actividad

2,703,446

Stock

6.1 %

Vacancia

8.0

Renta USD/m<sup>2</sup>/mes

164,800

Disponibilidad (m<sup>2</sup>)

72,700

Producción (m<sup>2</sup>)

84,500

Absorción neta Trimestral (m<sup>2</sup>)

## CONTEXTO DE MERCADO

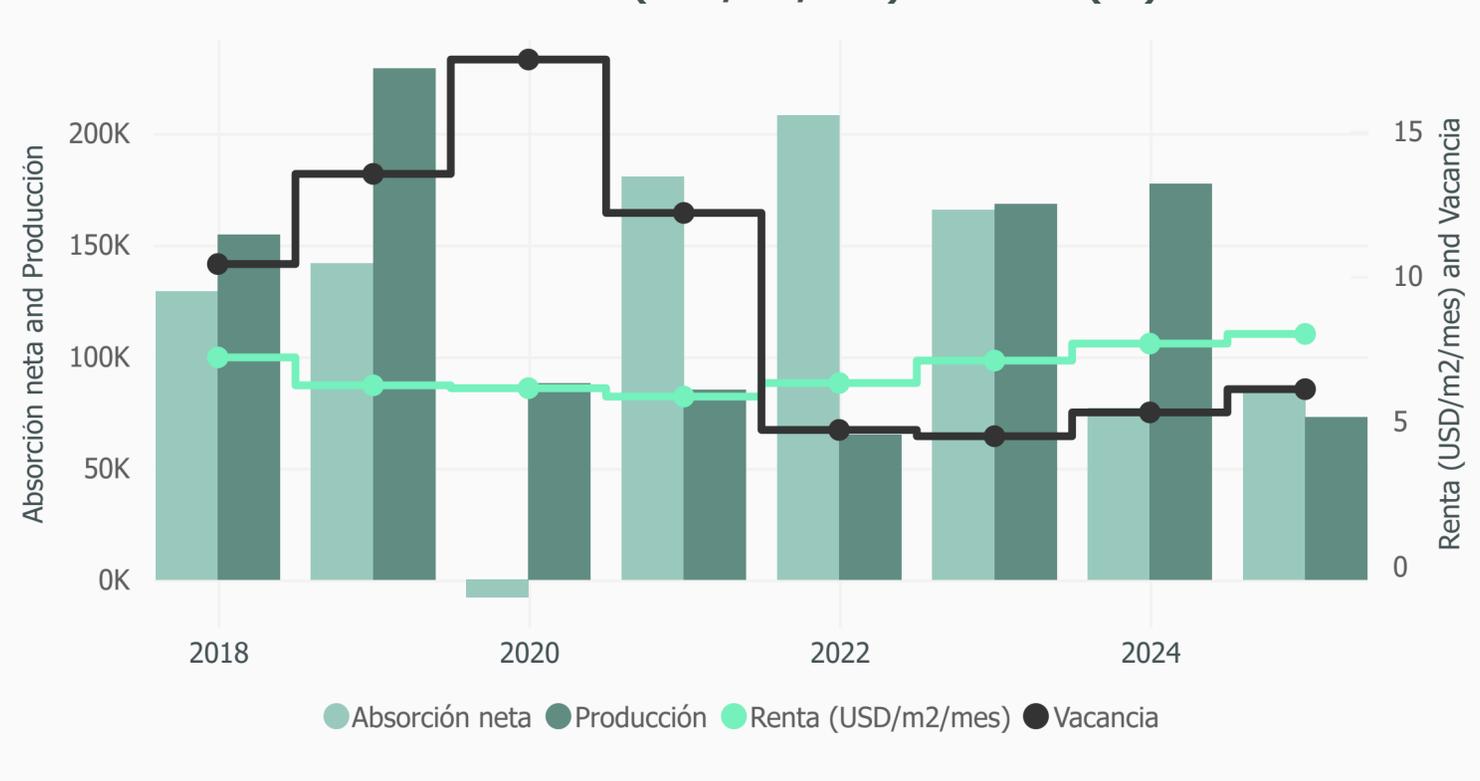
Durante el segundo trimestre de 2025, el mercado mostró señales de recuperación, revirtiendo la tendencia de acotada actividad que había caracterizado a los períodos anteriores. El indicador más destacado del período fue la absorción neta. En términos comparativos, el volumen absorbido fue un 10% superior al total acumulado en todo 2024, lo que refleja una aceleración significativa en la demanda.

En línea con esta tendencia, los precios de renta continuaron ajustándose al alza, con un incremento del 2,4% respecto del trimestre anterior. Este comportamiento refuerza la percepción de un mercado en recuperación, donde la presión de la demanda comienza a trasladarse a los valores de renta.

Por su parte, la tasa de vacancia mantuvo su trayectoria descendente, consolidando un escenario de mayor ocupación y menor disponibilidad inmediata.

La superficie en construcción se mantiene por debajo del promedio histórico. Al cierre del segundo trimestre alcanzó los 282.000 m<sup>2</sup> para el período 2025 – 2026, de los cuales el 37,5% ya se encuentra pre alquilado, lo que anticipa un posible escenario de escasez en el corto plazo, en caso de que la demanda continúe con el ritmo actual.

Absorción Neta. Producción. Renta (USD/m<sup>2</sup>/mes). Vacancia (%).



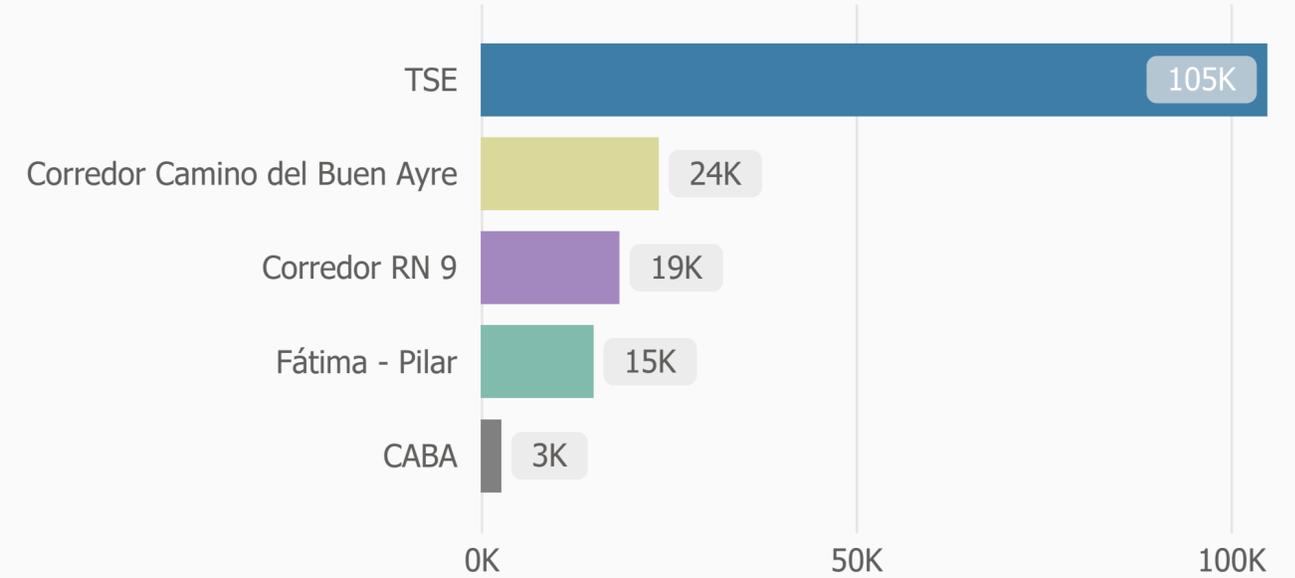
## Indicadores de Oferta

Al cierre del primer trimestre de 2025, la tasa de vacancia en los centros logísticos Premium descendió hasta el 6,1%, consolidando la tendencia de reducción en la disponibilidad de espacios de calidad. En términos absolutos, la superficie disponible alcanzó los 164.800 m<sup>2</sup>, lo que representa un retroceso del 6,7% respecto del trimestre anterior.

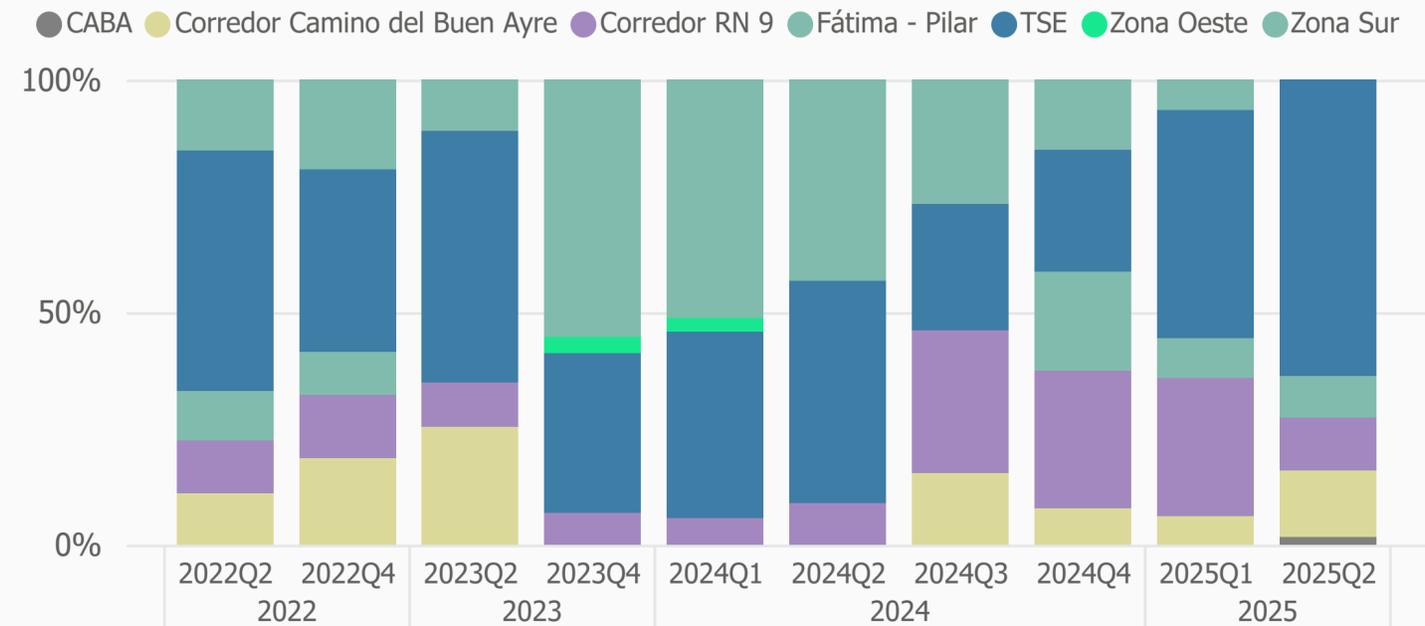
Desde una perspectiva geográfica, se observan movimientos relevantes en los distintos submercados. Por primera vez en varios años, el Triángulo San Eduardo (TSE) concentra el mayor volumen de superficie disponible, con un 63,7% del total, lo que marca un cambio en la distribución histórica de la vacancia.

En contraste, se destaca la notable performance del Corredor RN 9, donde la tasa de vacancia se redujo en 18,8 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, impulsada por la ocupación de un nuevo centro logístico en Escobar. Asimismo, en la zona Sur no se registró disponibilidad de centros logísticos Premium al cierre del período, reflejando una ocupación plena en ese submercado.

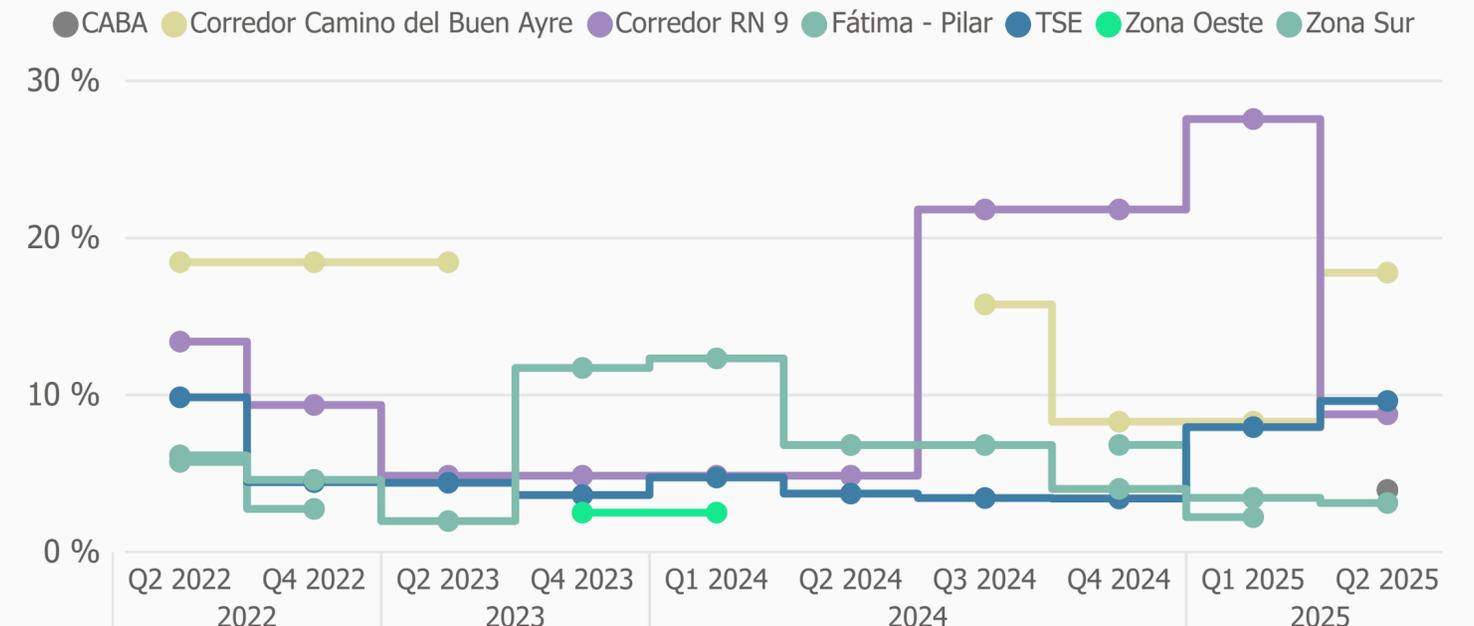
### Disponibilidad por Submercado. (m2)



### Disponibilidad por submercado (%)



### Vacancia por Submercado (%)



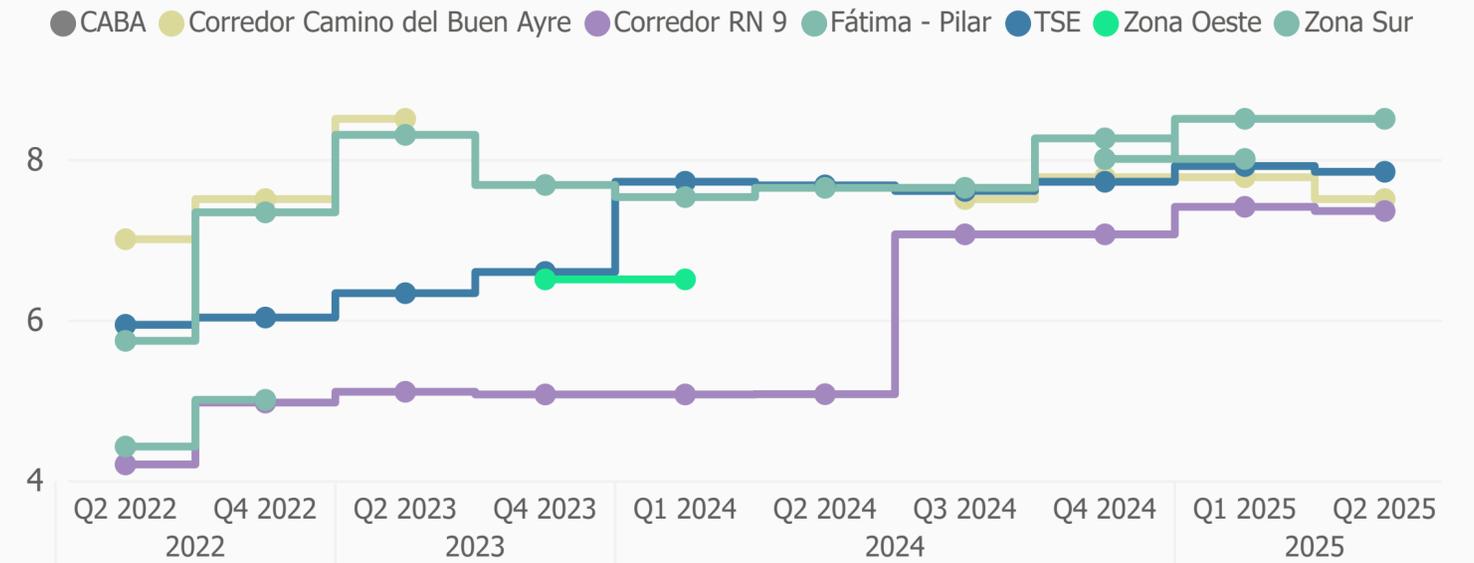
## Indicadores de Demanda

Durante el segundo trimestre de 2025, la absorción neta cerró en terreno positivo, alcanzando los 84.500 m<sup>2</sup>, lo que confirma una clara reactivación de la demanda de espacios logísticos. La superficie alquilada en el período ascendió a 115.000 m<sup>2</sup>, triplicando el volumen registrado en el trimestre anterior y marcando uno de los niveles más altos de los últimos años.

El comportamiento por submercados fue heterogéneo, con desempeños destacados en corredores clave. El Corredor RN 9 lideró la actividad con la ocupación de un predio en Escobar, lo que se tradujo en una absorción neta de 56.000 m<sup>2</sup>. Le siguió el submercado Fátima-Pilar, donde se ocuparon 48.000 m<sup>2</sup> recientemente incorporados al inventario.

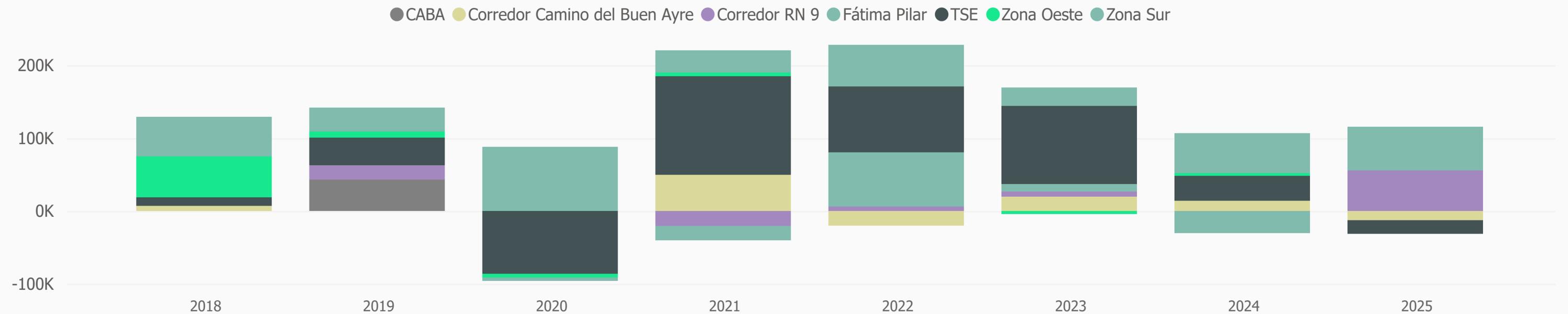
En cuanto a los precios de renta solicitados, se mantuvieron estables respecto del trimestre anterior, lo sugiere un mercado que comienza a consolidarse tras el repunte de la demanda.

### Renta por Submercado (USD/m<sup>2</sup>/mes)



Los alquileres se cotizan en USD/m<sup>2</sup>/mes. Rentas NNN (A triple net lease). La unidad de medida para las áreas es de metros cuadrados alquilables.

### Absorción neta por submercado (miles de m<sup>2</sup>)



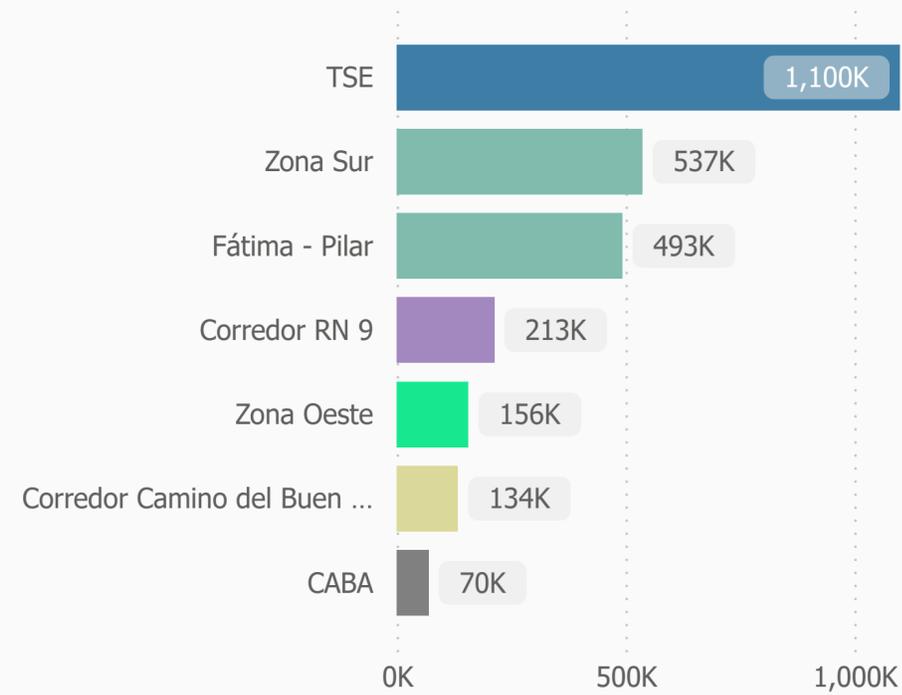
## Inventario & Superficie Futura

Al cierre del segundo trimestre de 2025, el inventario de naves logísticas Prime registró un incremento del 2,8% respecto del trimestre anterior, reflejando una expansión moderada de la oferta disponible.

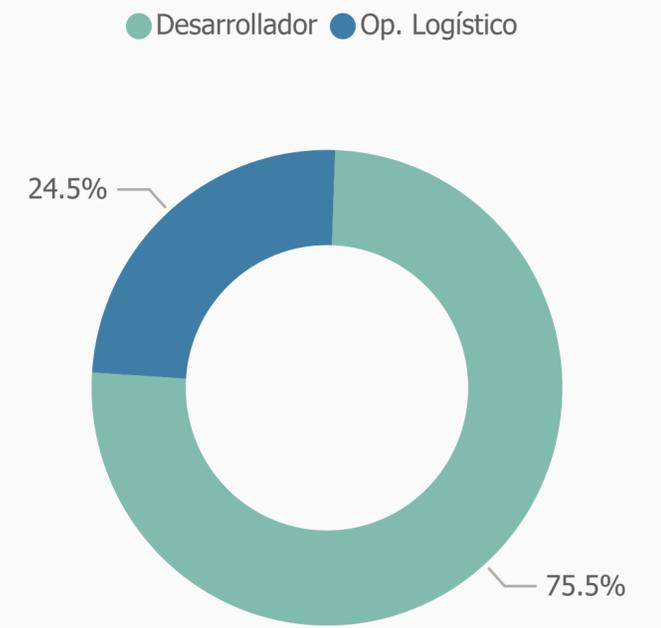
Sin embargo, el crecimiento del stock continúa siendo limitado por la prevalencia de desarrollos bajo la modalidad "built to suit", lo que restringe la incorporación de nueva superficie especulativa y condiciona la capacidad del mercado para absorber la demanda creciente.

La desaceleración en el ritmo de construcción responde a un contexto de mayor cautela por parte de los desarrolladores, impulsada por el aumento sostenido en los costos de construcción y la escasa disponibilidad de financiamiento. Como resultado, la superficie futura proyectada se redujo a 282.000 m<sup>2</sup> para el período 2025–2027, lo que podría generar tensiones en la oferta si la demanda mantiene su actual dinamismo.

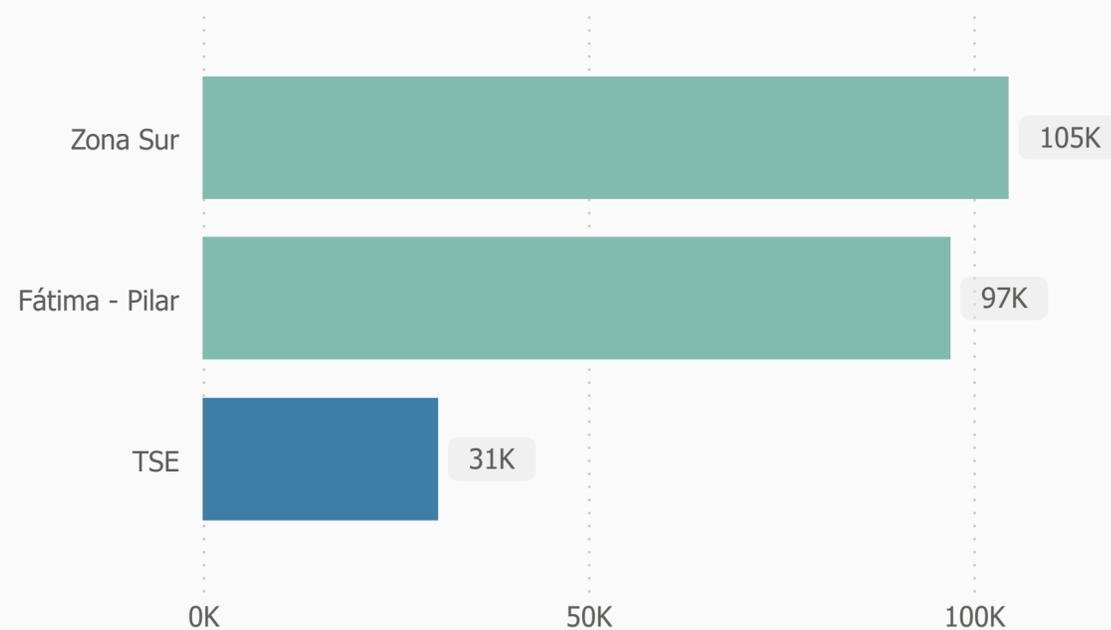
### Stock por Submercados



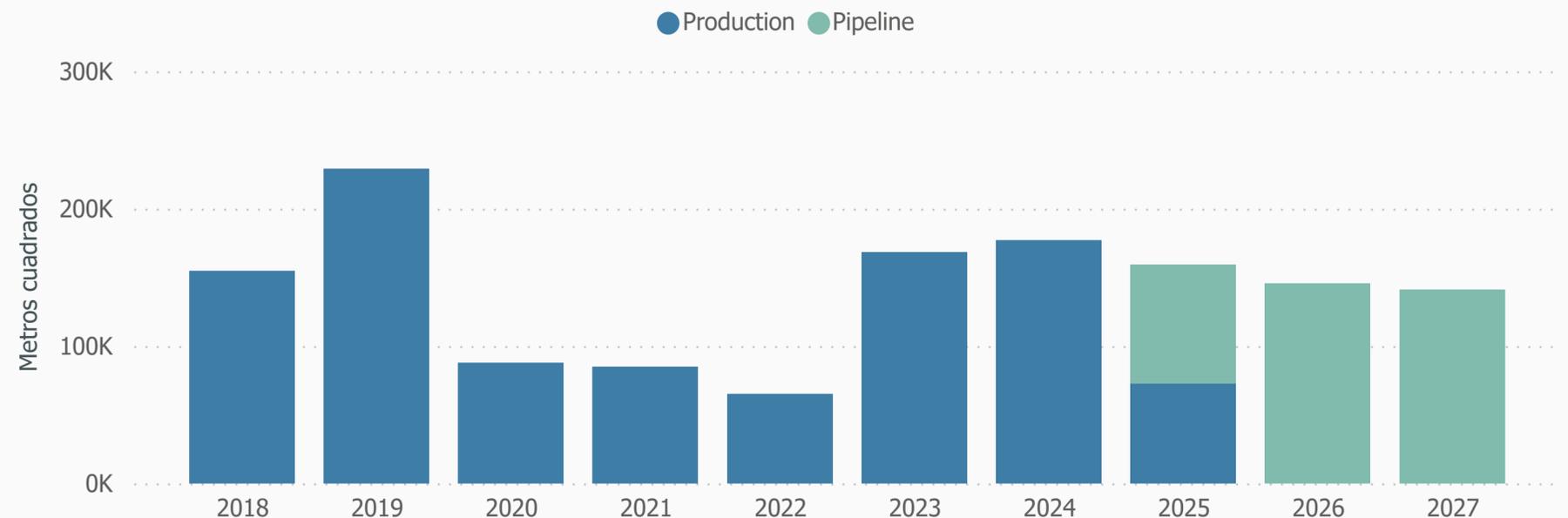
### Composición del Stock



### Pipeline por Submercados. 2025 - 2026



### Producción y Pipeline



## Contexto Económico

En los últimos meses, el Gobierno ha avanzado en el proceso de ordenamiento macroeconómico mediante una combinación de mayor disciplina fiscal, una apertura gradual del mercado cambiario y la implementación de un nuevo esquema monetario centrado en el control de la base monetaria. A esto se suma el acuerdo alcanzado con el FMI, que ha contribuido a reducir la incertidumbre respecto de la capacidad del Estado para cumplir con sus compromisos financieros.

En materia cambiaria, se ha flexibilizado gran parte del cepo. Actualmente, tanto individuos como no residentes operan en un entorno más liberalizado, y se ha anunciado que las empresas podrán repatriar dividendos al exterior a partir de 2026. Además, se implementó un régimen de flotación administrada con bandas deslizantes.

Los precios reaccionaron mejor de lo esperado. La inflación de mayo fue del 1,5%, el registro más bajo en cinco años, quebrando por primera vez en más de cuatro años el piso del 2%. Esta evolución refleja una desactivación de las expectativas de depreciación y un anclaje más firme de las expectativas inflacionarias.

En cuanto a la actividad económica, continúa la recuperación iniciada en la segunda mitad de 2024, aunque a diferentes velocidades. Se mantiene la heterogeneidad sectorial, los bienes durables muestran un mayor dinamismo, mientras que el consumo masivo y la industria aún presentan rezagos.

El ingreso de capitales vuelve a ser clave para las cuentas externas. La flexibilización para recuperar dividendos podría impulsar la inversión extranjera directa, que se sumaría a los proyectos enmarcados en el RIGI.

Las exportaciones y la inversión se destacan por su impulso, mientras que el consumo interno avanza de forma más gradual, acompañando la mejora progresiva del salario real y el empleo.

El balance externo comienza a mostrar desafíos. El aumento de las importaciones de bienes y servicios, impulsado por la recuperación económica y la reducción de restricciones, junto con un tipo de cambio fortalecido, configuran un nuevo escenario que exigirá atención en los próximos meses.

	2024Q2	2025Q2
Asking rent USD/sq.m/mo.	7.42	8.00
Tasa de Vacancia	3.3 %	6.1 %
Disponibilidad - m <sup>2</sup>	83,697	164,800
Producción - m <sup>2</sup>	0	72,700
Inventario - m <sup>2</sup>	2,501,819	2,703,519

C.E.D.O.L.

36,8 %

Variación interanual  
(sin transporte)

C.A.C.

31,0 %

Variación interanual

I.P.C.

45,4 %

Variación interanual

P.B.I.

5,8 %

Variación interanual

I.P.I.

5,8 %

Variación mensual  
desestacionalizada

E.M.A.E.

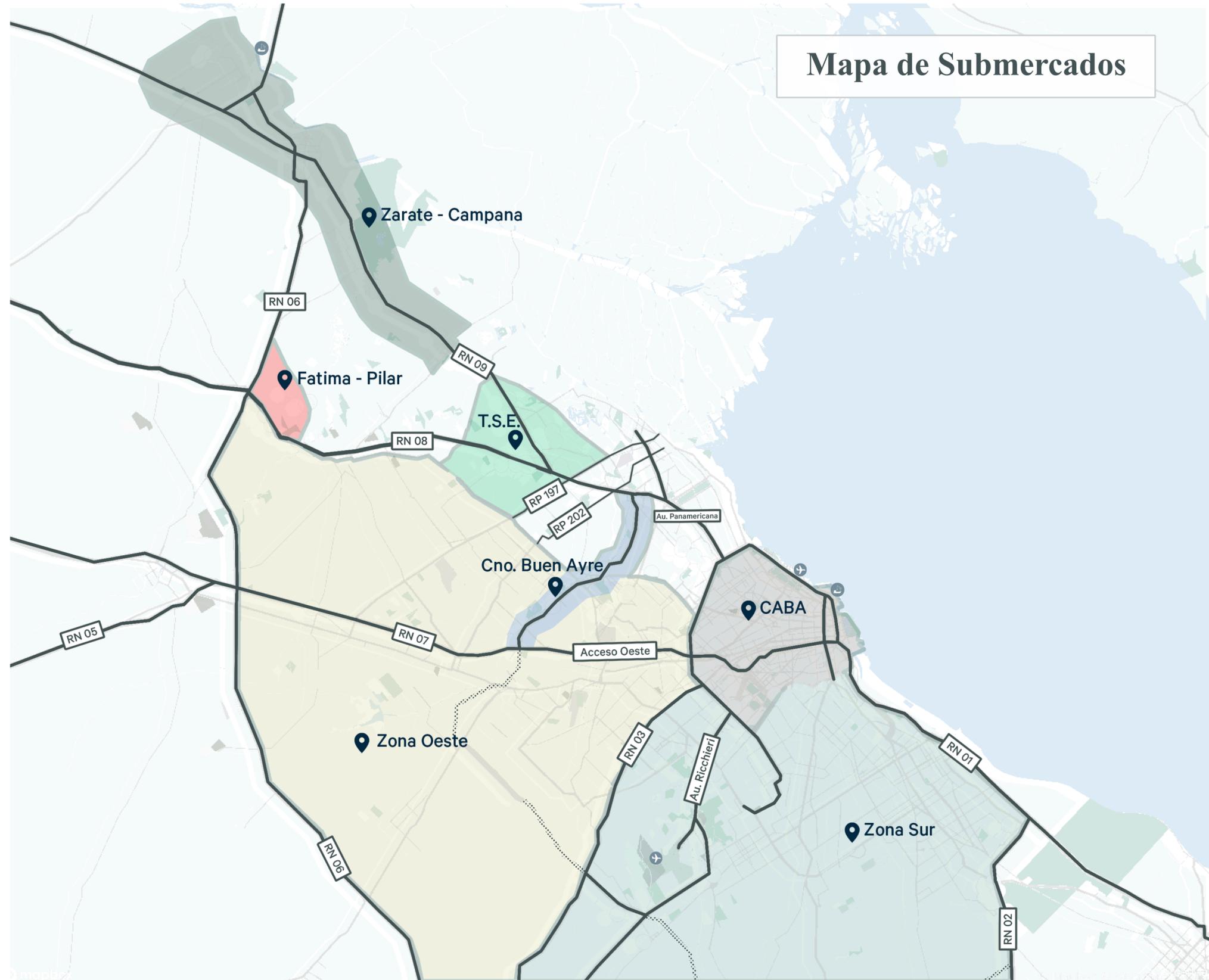
7,7 %

Variación interanual

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, República Argentina.

## Estadísticas de Mercado Trimestrales Q2 2025

Submercado ▲	Inventario (m2)	Disponibilidad (m2)	Vacancia (%)	Absorción neta (m2)	Producción (m2)	Pipeline (m2)	Valor de renta (USD/m2/mes)
TSE	1,099,940	104,900	9.5 %	-18,300	0.00	342,540	7.84
Fátima Pilar	493,247	15,000	3.0 %	48,000	48,000.00	169,540	8.50
Corredor RN 9	212,959	18,500	8.7 %	56,000	22,000.00	20,000	7.35
Corredor Camino del Buen Ayre	133,850	23,700	17.7 %	-12,700	0.00	110,000	7.50
Zona Oeste	156,450	0	0.0 %	0	0.00	0	0.00
Zona Sur	537,273	0	0.0 %	11,500	0.00	0	0.00
CABA	69,800	2,700	3.9 %	0	2,700.00	43,000	20.37
<b>TOTAL</b>	<b>2,703,519</b>	<b>164,800</b>	<b>6.1 %</b>	<b>84,500</b>	<b>72,700.00</b>	<b>685,080</b>	<b>8.00</b>





**BUENOS AIRES OFFICE**

Torre Alem Plaza  
Av. Leandro Alem 855, Floor 29  
Buenos Aires, Argentina  
[www.cbre.com.ar](http://www.cbre.com.ar)

**Contacts**

**Karina Longo**

Research Manager  
+5411 40758681  
[karina.longo@cbre.com](mailto:karina.longo@cbre.com)

**Ana González Ferrero**

Senior Managing Director  
Advisory  
[ana.gonzalez2@cbre.com](mailto:ana.gonzalez2@cbre.com)

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.