

# La flexibilidad entre la oferta y la demanda será crucial para concretar futuros contratos.

2,630,746

Stock

6.7 %

Vacancia

7.8

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

176,600

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

0

Producción (m<sup>2</sup>)

-36,340

Absorción neta (m<sup>2</sup>)

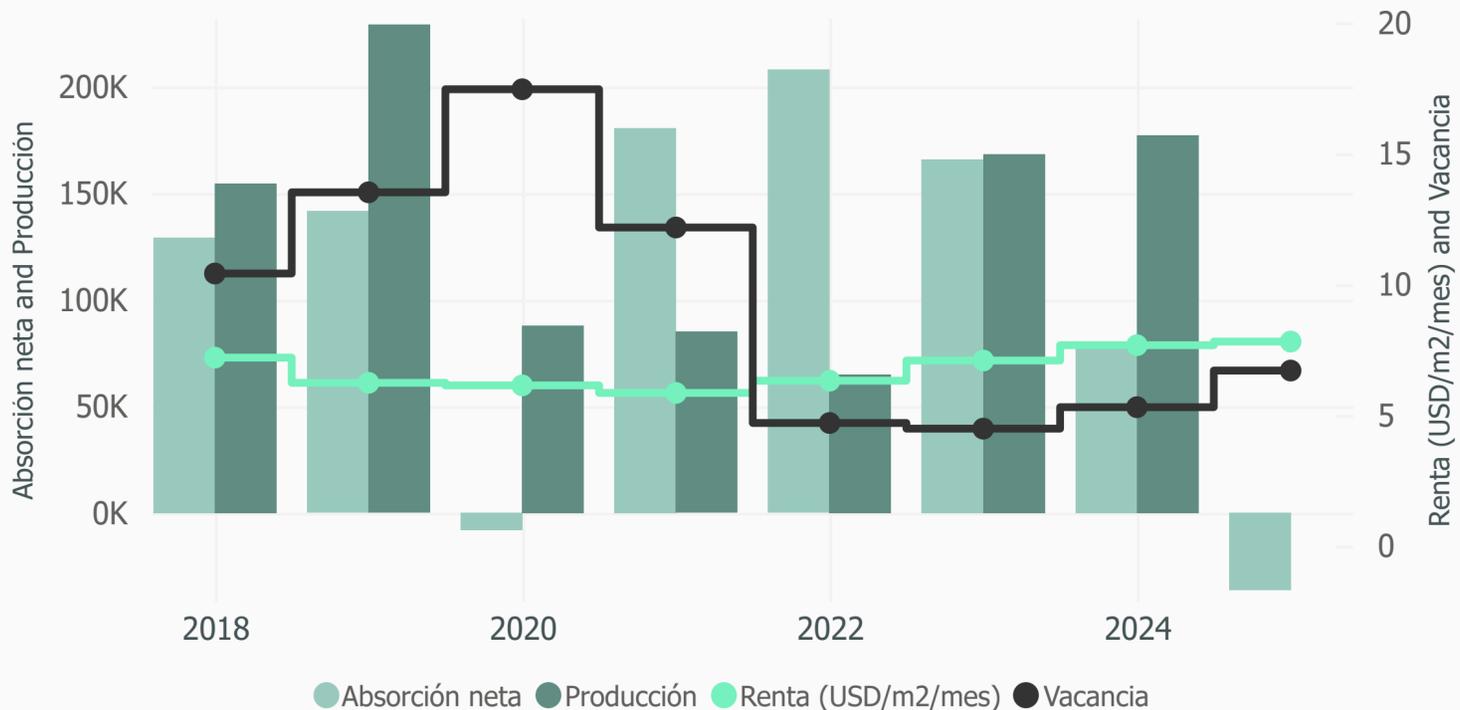
## CONTEXTO DE MERCADO

El primer trimestre de 2025 refleja indicadores que muestran nuevos movimientos en un mercado en transición, entre los contratos "build to suit" y el crecimiento de la superficie especulativa.

La superficie disponible ha aumentado debido a que algunos grandes ocupantes han desocupado espacios rentados en centros logísticos para trasladarse a espacios propios. Este incremento en la superficie disponible ha impactado en la tasa de vacancia. No obstante, es un dato positivo para el mercado, ya que una mayor oferta de superficie aporta mayor flexibilidad y puede captar la demanda de grandes superficies que hasta el momento no encontraban dónde instalarse. La vacancia se ha incrementado en 1,4 puntos porcentuales y la absorción neta ha cerrado en valores negativos, ya que al no haber ingresado nueva producción al mercado, no se produjo ocupación de espacios previamente contratados bajo contratos "build to suit".

Los precios de renta pedidos continúan ajustándose al alza, impulsados por la escasez de oferta y el continuo crecimiento de los costos de construcción, que afectan a las polinómicas utilizadas para ajustar los valores de renta. A corto plazo, resta observar la capacidad de la demanda para absorber la superficie disponible actual y futura, a los valores de renta esperados por la oferta.

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



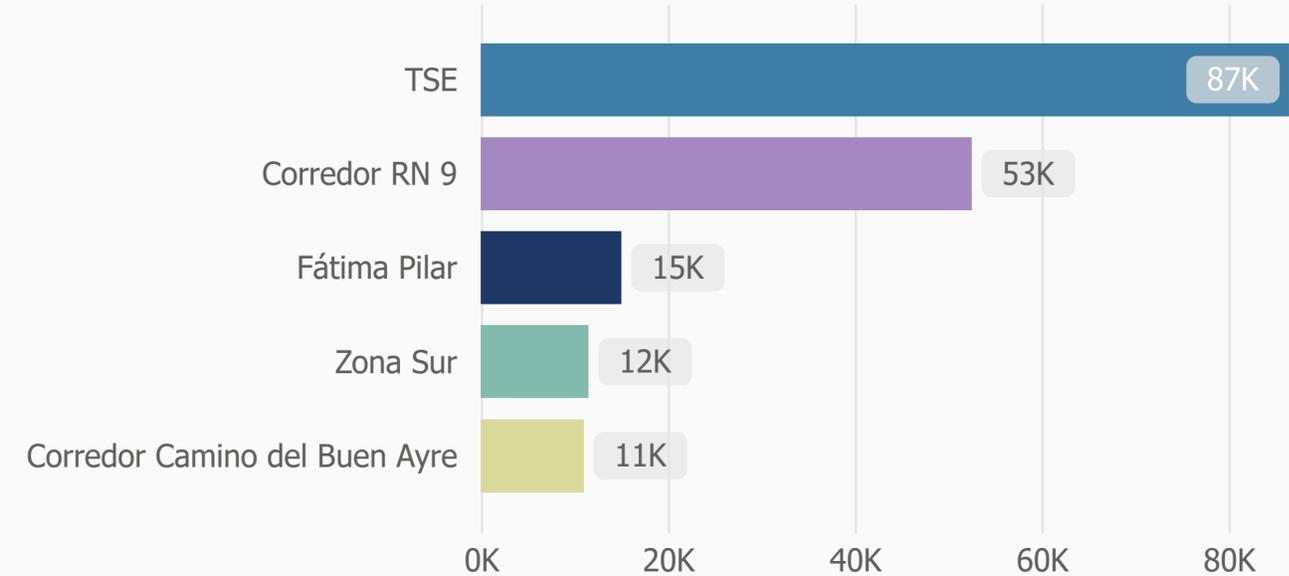
## Indicadores de Oferta

Al cierre del primer trimestre de 2025, la tasa de vacancia de los centros logísticos Premium se incrementó en 1,4 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, alcanzando el 6,9%. En términos de metros cuadrados, la disponibilidad llegó a 176,6 mil m<sup>2</sup>, cifra que representa un aumento del 24,9% respecto del trimestre anterior.

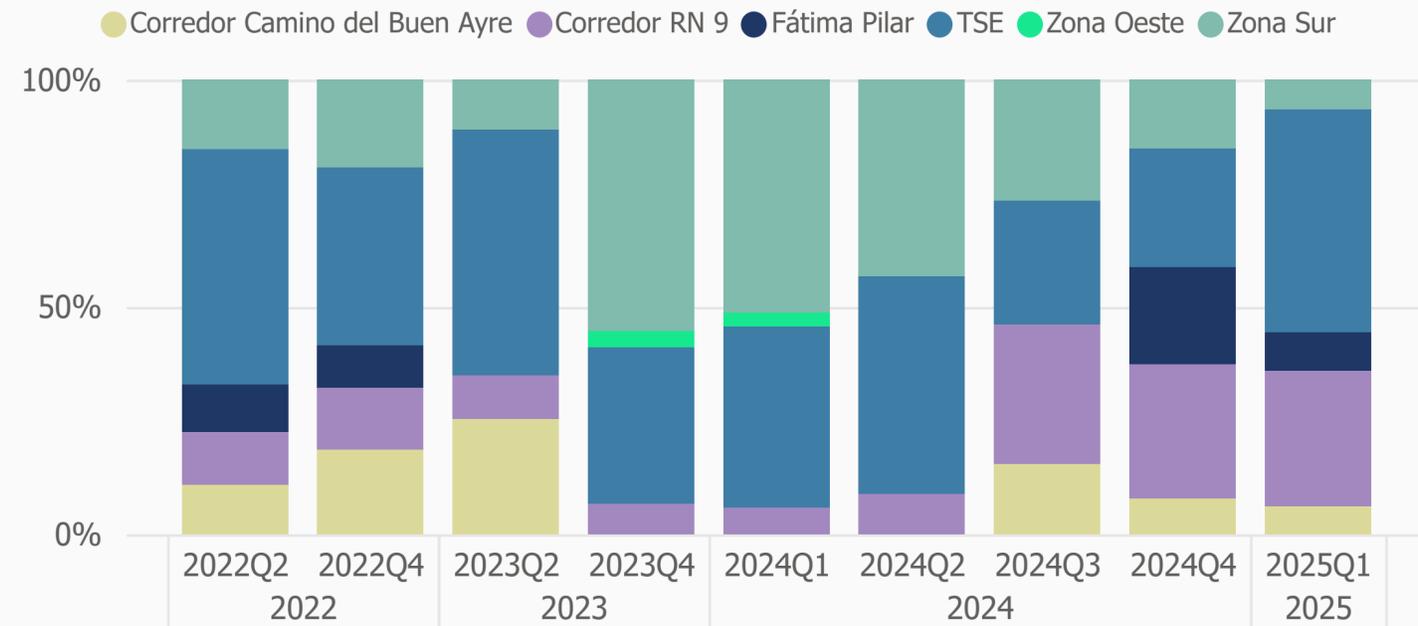
Por submercados, el TSE concentra por primera vez en años el mayor volumen de superficie disponible, con un 49% del total. Le sigue el corredor RN 9, que representa el 29,7% de la superficie disponible.

Zona Sur y el Corredor Camino del Buen Ayre se han convertido en las áreas más atractivas para la demanda, con una vacancia en continuo retroceso desde el primer trimestre de 2024. En particular, el Camino del Buen Ayre es una de las pocas zonas donde se está construyendo superficie especulativa de calidad, gestionada por un único desarrollador.

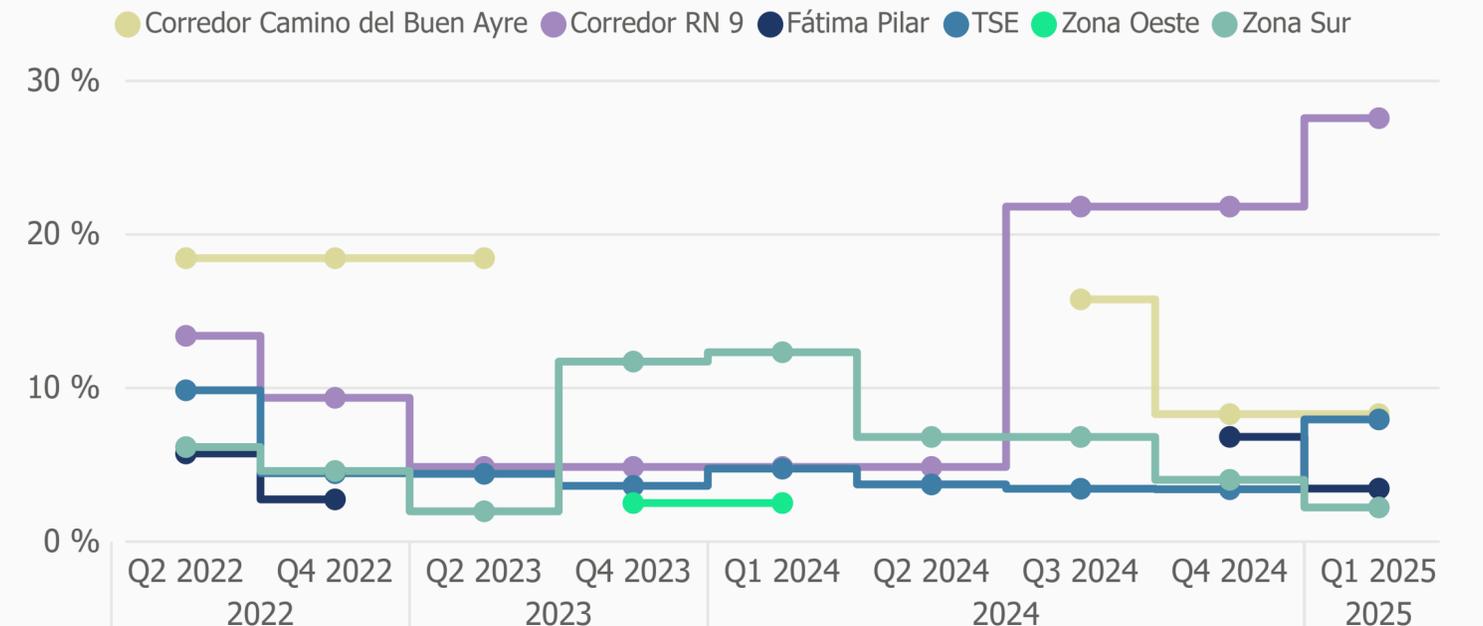
### Disponibilidad por Submercado. (m2)



### Disponibilidad por submercado (%)



### Vacancia por Submercado (%)



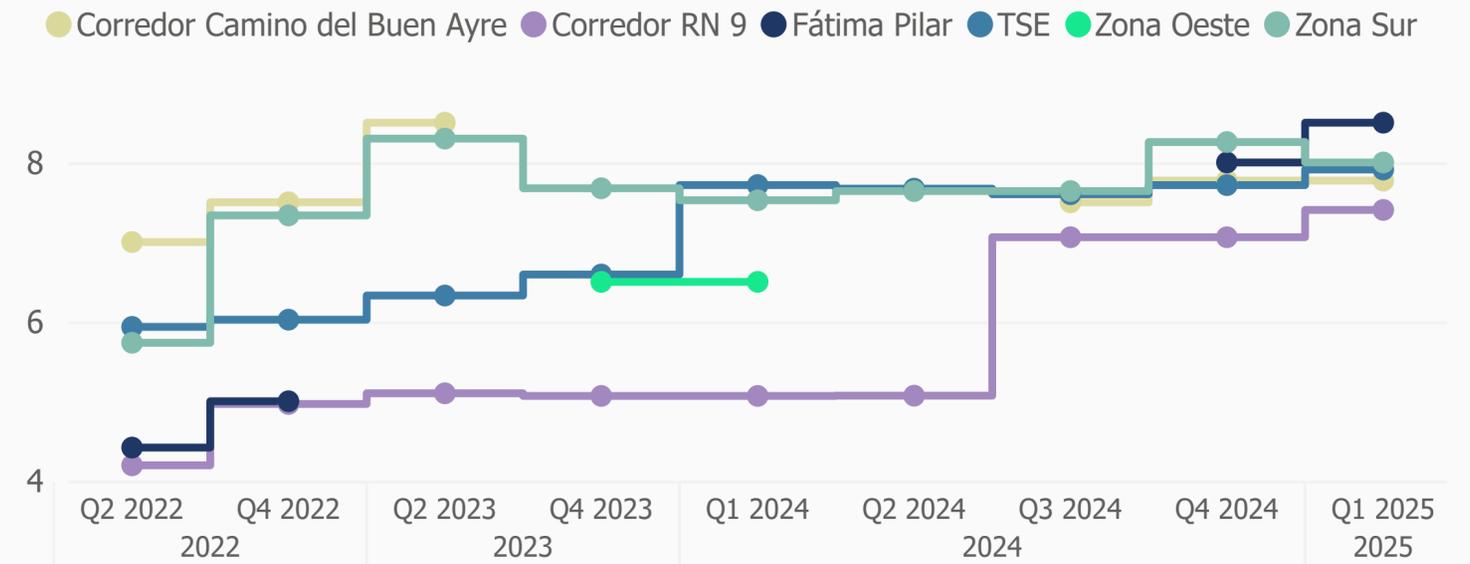
## Indicadores de Demanda

En el primer trimestre de 2025, la absorción neta cerró en valores negativos debido a una mayor liberación de superficie. La superficie alquilada durante el trimestre ascendió a solo 24,7 mil m<sup>2</sup>, mientras que la superficie liberada fue de 61,0 mil m<sup>2</sup>, liderada por el TSE.

El comportamiento por submercados fue heterogéneo. El corredor RN9 está teniendo dificultades para ocupar sus espacios disponibles, que llevan tiempo en el mercado. Resta observar la performance que tendrá la incorporación de nueva superficie en Plaza Industrial Escobar, proyectada para 2025.

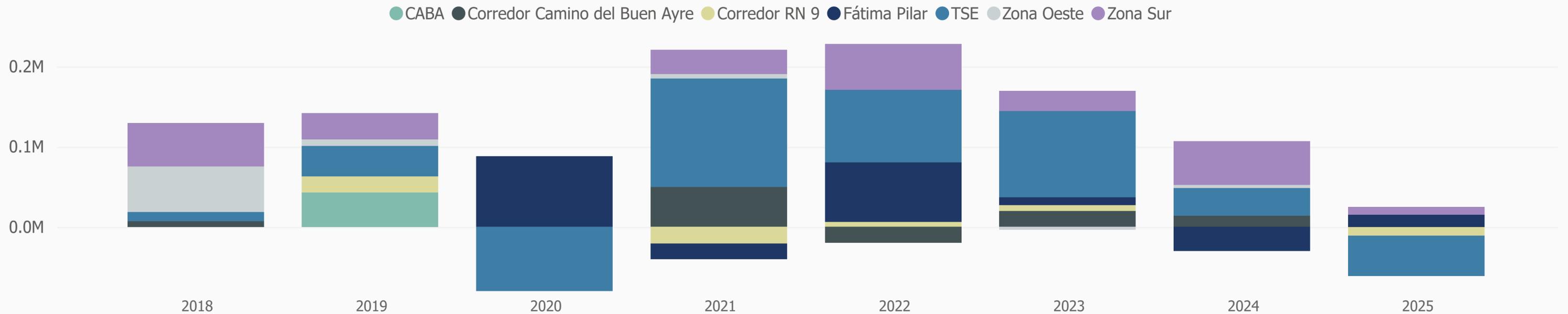
En cuanto a los precios de renta pedidos, todas las zonas muestran una revalorización, excepto la zona Sur, que presenta un moderado descenso del 3,3%, mientras que el corredor Camino del Buen Ayre permanece sin cambios. La zona Fátima - Pilar muestra un marcado incremento del 4,4% en los valores de renta pedidos, impulsados por los desarrollos de Polo Pilar y Plaza Industrial Pilar, que están ampliando la oferta futura de espacios de calidad en esta área.

### 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 finalizar el primer trimestre de 2025, el inventario de naves logísticas Prime permanece sin cambios respecto del trimestre anterior.

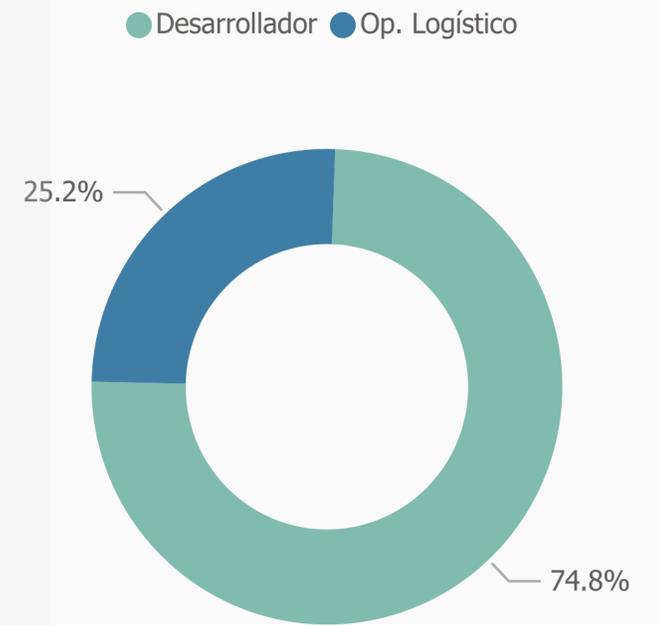
La producción continúa condicionada a contratos "built to suit", lo que se refleja en el lento crecimiento de la oferta del mercado, condicionando a la capacidad de absorción de la demanda.

A pesar en la desaceleración de las construcciones motivada por la cautela de los desarrolladores y el creciente costo de construcción en un mercado con escasa financiación, se espera que en 2025 se finalicen 179,7 mil m<sup>2</sup>, dispersos en todo el mercado, aunque con más peso en la zona Sur (56.000 m<sup>2</sup>) y el Corredor Camino del Buen Ayre (50.000 m<sup>2</sup>), lo que tendría un impacto positivo del 6,8% sobre el inventario total.

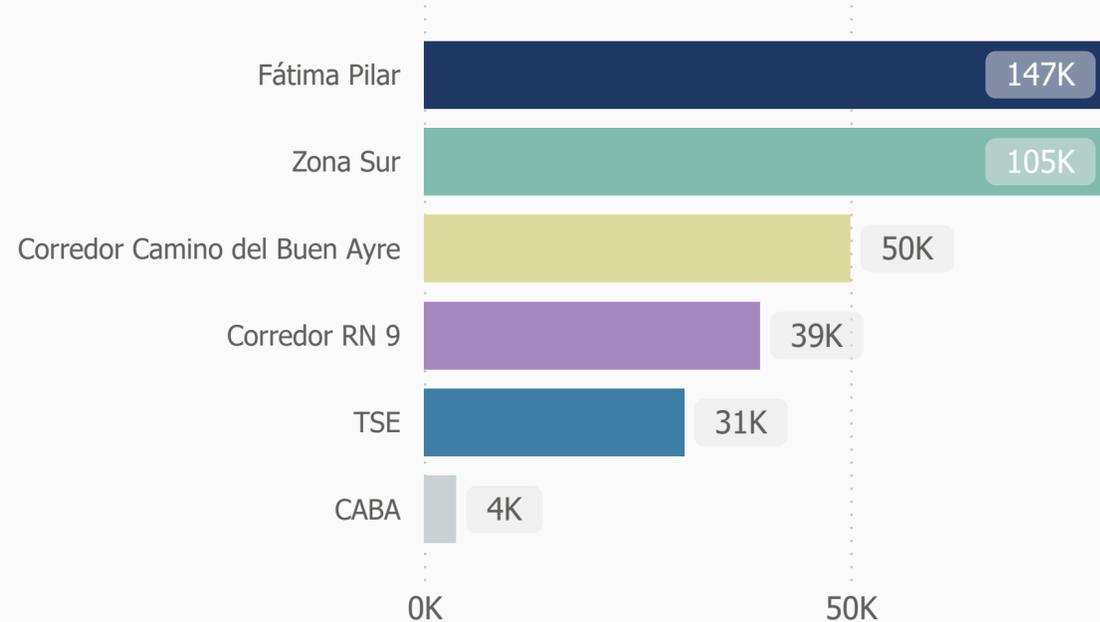
Stock por Submercados



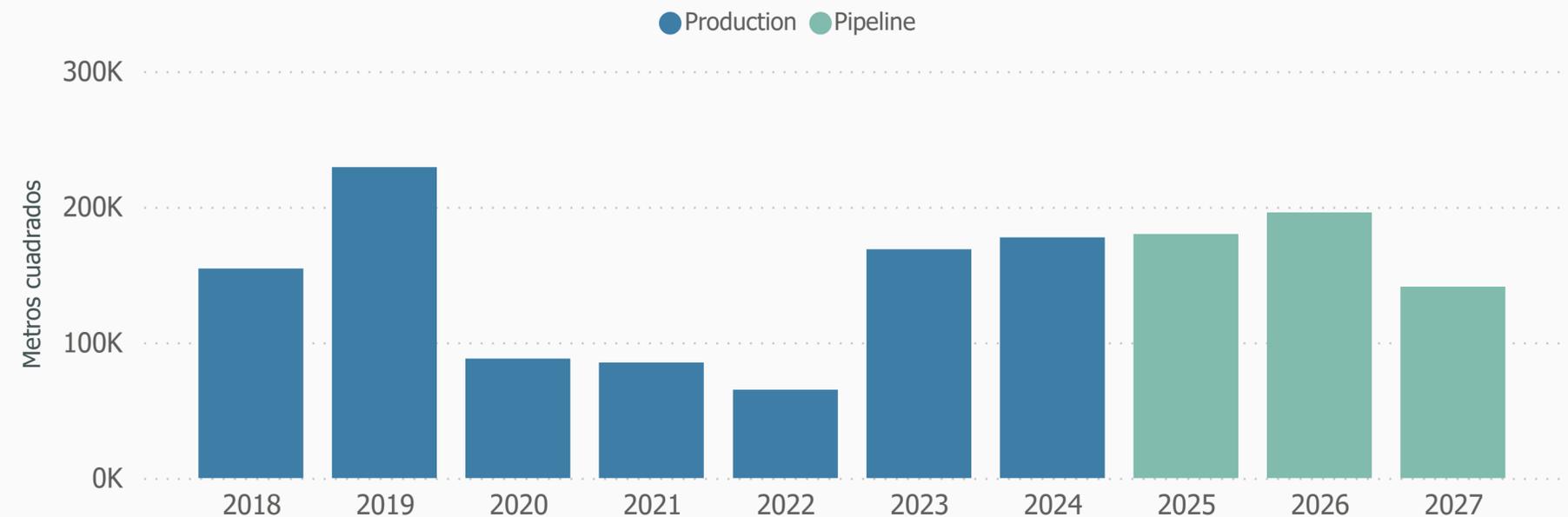
Composición del Stock



Pipeline por Submercados. 2025 - 2026



Producción y Pipeline



## Contexto Económico

El principal avance es el esperado acuerdo con el FMI, que incluye USD 20.000 millones, de los cuales USD 15.000 millones constituyen desembolsos de libre disponibilidad en 2025, también se acordaron desembolsos adicionales con otros organismos internacionales del orden de USD 3.500 millones, además el BCRA trabajará con bancos internacionales en una nueva licitación de repo por un monto de hasta USD 2.000 millones. En conjunto, estos acuerdos tienen el potencial de contribuir a un aumento de USD 20.600 millones en las reservas liquidas del BCRA durante 2025.

El respaldo financiero acordado con el FMI permitió levantar el CEPO a las personas humanas. Los individuos no contarán con el límite de USD 200 de acceso al MULC y se eliminarán las restricciones previas, así como la "restricción cruzada" que existe entre el MULC-CCL y el parking. Sin embargo, se mantendrá la percepción del 30% que rige sobre los gastos turísticos y el dólar tarjeta. Como resultado se elimina el dólar blend y el esquema cambiario será de flotación entre bandas con un piso de \$1.000 y un techo de \$1.400, con la característica de que serán divergentes: el piso de la banda decrecerá 1% mensual y el techo aumentará 1% cada mes.

Por su parte, a autoridad monetaria operará comprando divisas cuando la cotización se ubique en la banda inferior, y vendiendo cuando se pose en la banda superior. Asimismo, se dejó la puerta a que el BCRA realice compras dentro de la banda en función de sus objetivos macroeconómicos y de acumulación de reservas internacionales y ventas para morigerar una volatilidad inusual.

Falta por definir una eventual modificación a la tasa de interés. Entendemos que el equipo económico optó por un "Wait and See" y tomará la decisión en función de la evolución de las próximas ruedas del mercado de cambios, y la lectura que se desprenda de la primera licitación sin cepo, tras el dato de aceleración inflacionaria de marzo.

El PIB de 2024 tuvo un rebote mayor al esperado, comenzando en la segunda mitad de 2024 y continuando en el inicio de 2025, impulsado por la mejora del consumo y la inversión. La dinámica de la expansión económica sigue caracterizada por una recuperación sectorial, aunque a distintas velocidades. Persiste el comportamiento heterogéneo: la construcción, la industria y el comercio siguen siendo los sectores más rezagados, mientras que las actividades primarias como la agropecuaria, minería y energía presentan un desempeño mucho mejor.

	2024Q1	2025Q1
Rentas USD/m <sup>2</sup> /mes	7.43	7.81
Tasa de Vacancia	5.1 %	6.7 %
Disponibilidad - m <sup>2</sup>	128,437	176,600
Absorción Neta - m <sup>2</sup>	-18,516	-36,340
Producción - m <sup>2</sup>	48,200	0
Inventario - m <sup>2</sup>	2,501,819	2,630,819

C.E.D.O.L.

57,7 %

Variación interanual  
(sin transporte)

C.A.C.

49,3 %

Variación interanual

I.P.C.

55,9 %

Variación interanual

P.B.I.

1,4 %

Variación interanual

I.P.I.

5,6 %

Variación mensual  
desestacionalizada

E.M.A.E.

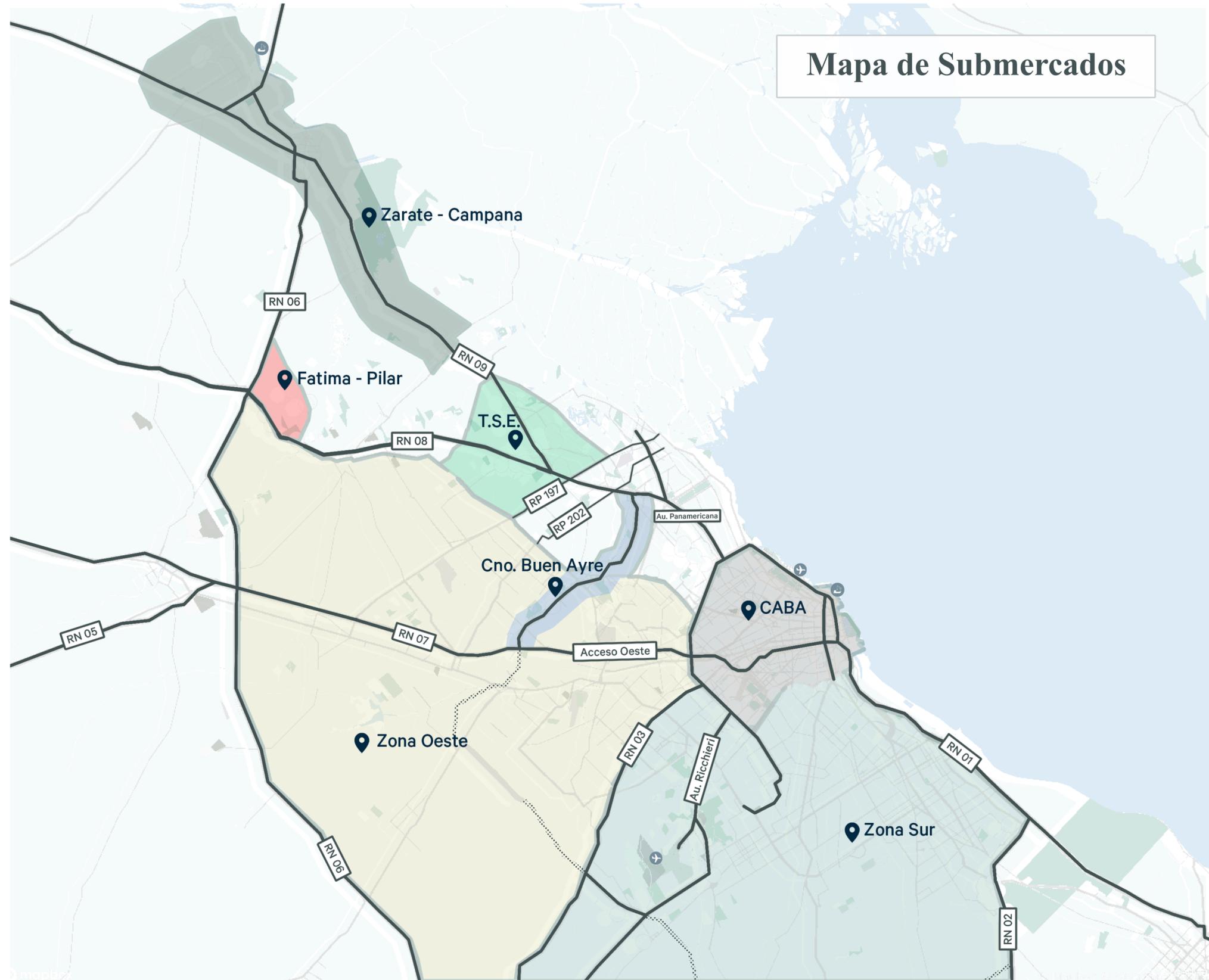
5,7 %

Variación interanual

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

## Estadísticas de Mercado Trimestrales Q1 2025

Submercado ▲	Inventario (m2)	Disponibilidad (m2)	Vacancia (%)	Absorción neta (m2)	Producción (m2)	Pipeline (m2)	Valor de renta (USD/m2/mes)
TSE	1,099,940	123,200	7.9 %	-50,000	0	30,510	7.91
Fátima Pilar	445,247	45,000	3.4 %	15,000	0	147,000	8.50
Corredor RN 9	190,959	94,000	27.5 %	-11,000	0	39,400	7.40
Corredor Camino del Buen Ayre	133,850	22,000	8.2 %	0	0	50,000	7.77
Zona Oeste	156,450	0	0.0 %	0	0	0	0.00
Zona Sur	537,273	32,660	2.1 %	9,660	0	104,540	8.00
CABA	67,100	0	0.0 %	0	0	3,764	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,630,819</b>	<b>316,860</b>	<b>6.7 %</b>	<b>-36,340</b>	<b>0</b>	<b>375,214</b>	<b>7.81</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.