

Con mayor apertura económica y un cambio de paradigma productivo, el mercado logístico comienza a reconfigurarse

2,927,590
Stock (m²)

275,882
Disponibilidad (m²)

9.4 %
Vacancia

7.1
Renta USD/m²/mes

-34,095
Absorción Neta

18,000
Producción (m²)

CONTEXTO DE MERCADO

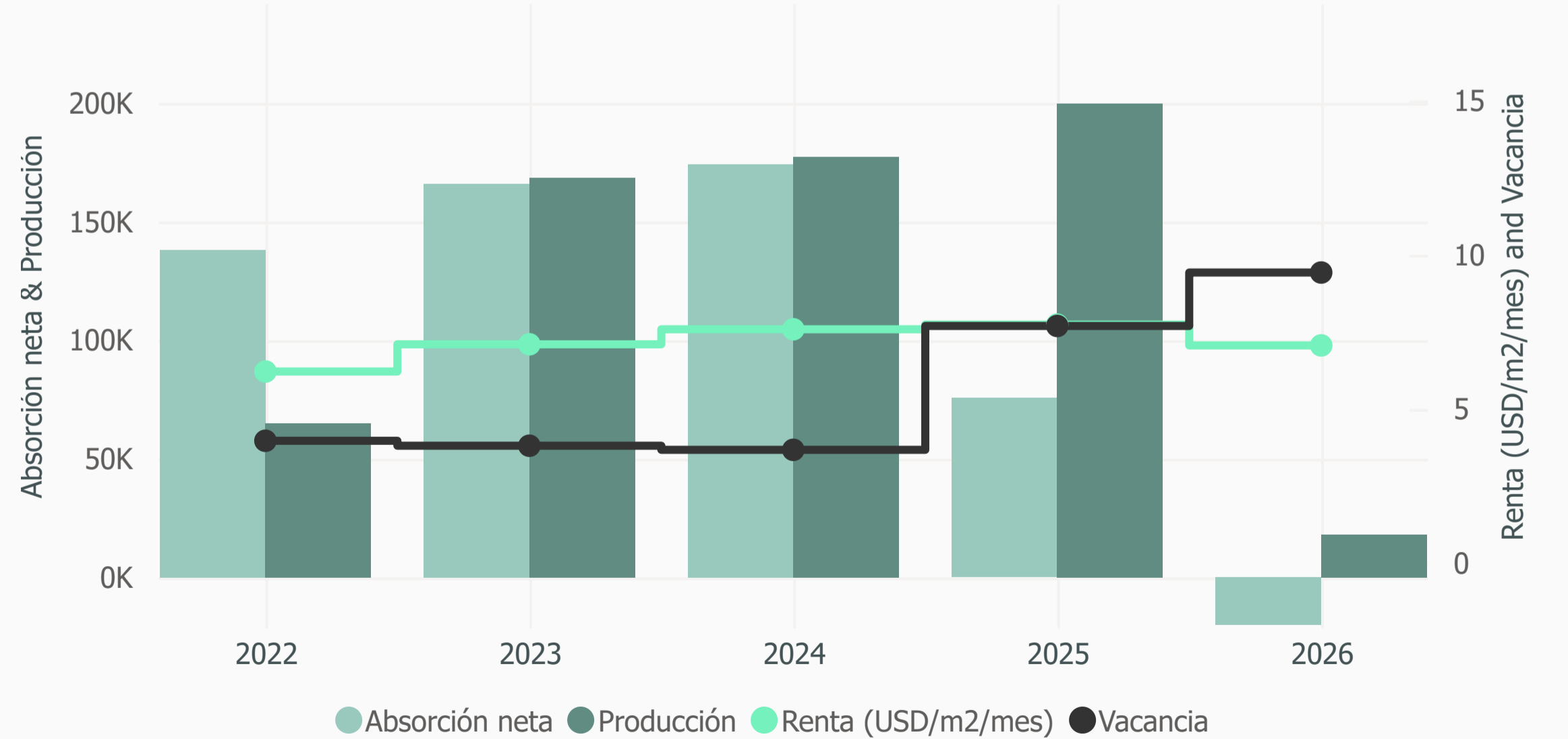
En el primer trimestre del año se pudo observar que el mercado se encuentra en un proceso de cambio. La apertura comercial a nivel país, la disminución de stocks físicos y la redefinición de estrategias productivas en distintos sectores derivaron en procesos de reconversión, consolidación de operaciones y, en algunos casos, devolución de espacios industriales.

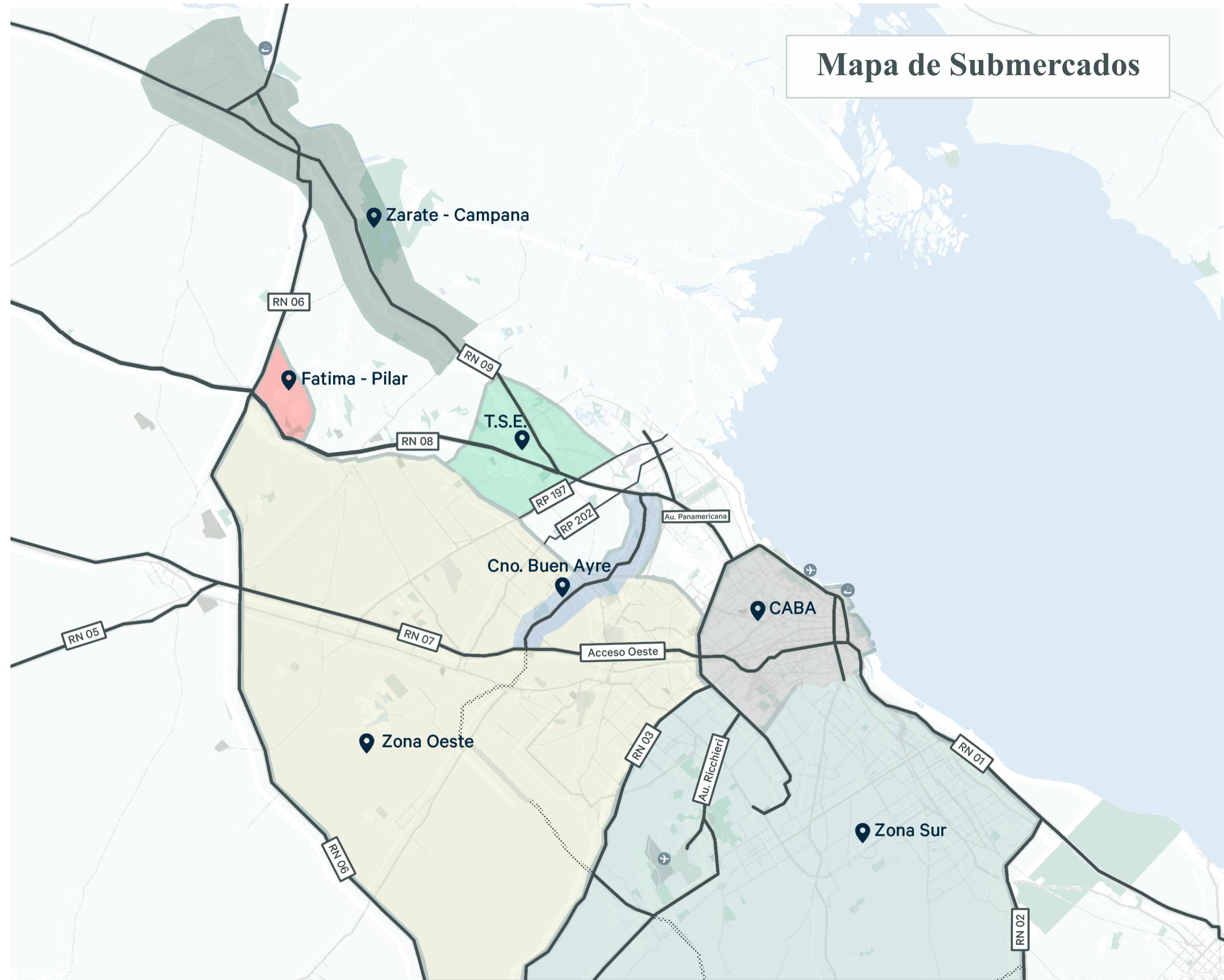
La absorción neta cerró en -34.095 m², reflejando una mayor liberación de superficies frente a un menor volumen de ocupación. Como consecuencia, la tasa de vacancia se incrementó hasta 9,4%. Este aumento responde principalmente a la liberación de superficies previamente ocupadas, más que a un crecimiento acelerado del stock.

En este escenario, los valores de renta solicitados ajustaron a la baja, ubicándose en USD 7,1/m²/mes, luego de un período prolongado de alzas asociadas a la escasez de oferta. La mayor disponibilidad y un consumo aún débil comienzan a moderar la capacidad de trasladar aumentos de costos a precios.

La producción se mantuvo en niveles acotados. Durante el trimestre se incorporaron 18.000 m², confirmando que el crecimiento del inventario continúa siendo moderado, en un mercado que transita una fase de reequilibrio entre oferta y demanda.

Absorción Neta (m²). Producción (m²). Renta (USD/m²/mes). Vacancia (%).





Indicadores de Oferta

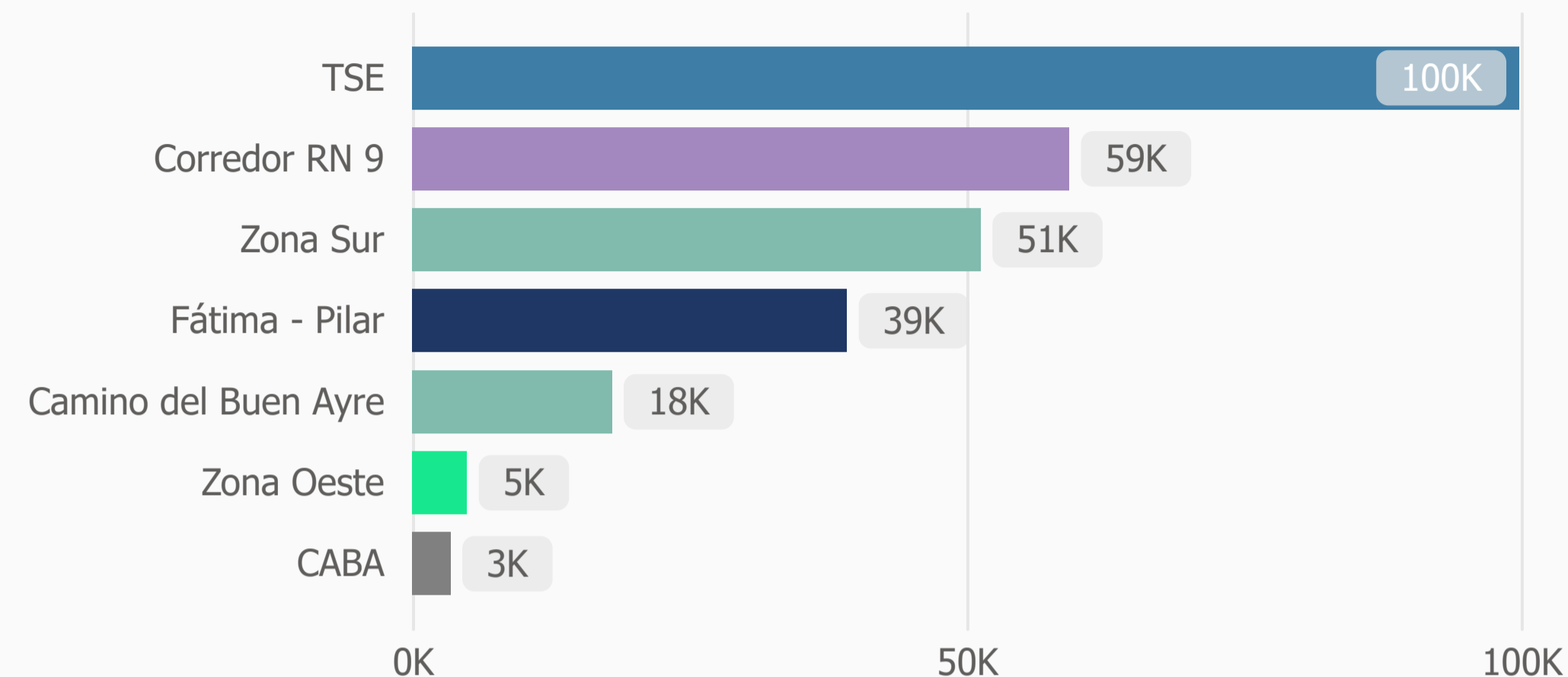
El stock total de centros logísticos Premium alcanzó los 2.927.590 m², mientras que la superficie actualmente disponible se ubicó en 275.882 m².

El Triángulo San Eduardo (TSE) concentra la mayor proporción de oferta vacante del mercado, con un 36,18% del total. Le sigue el corredor de la RN 9, que representa el 21,48% de la disponibilidad, y en tercer lugar se posiciona la Zona Sur, con un 18,58%.

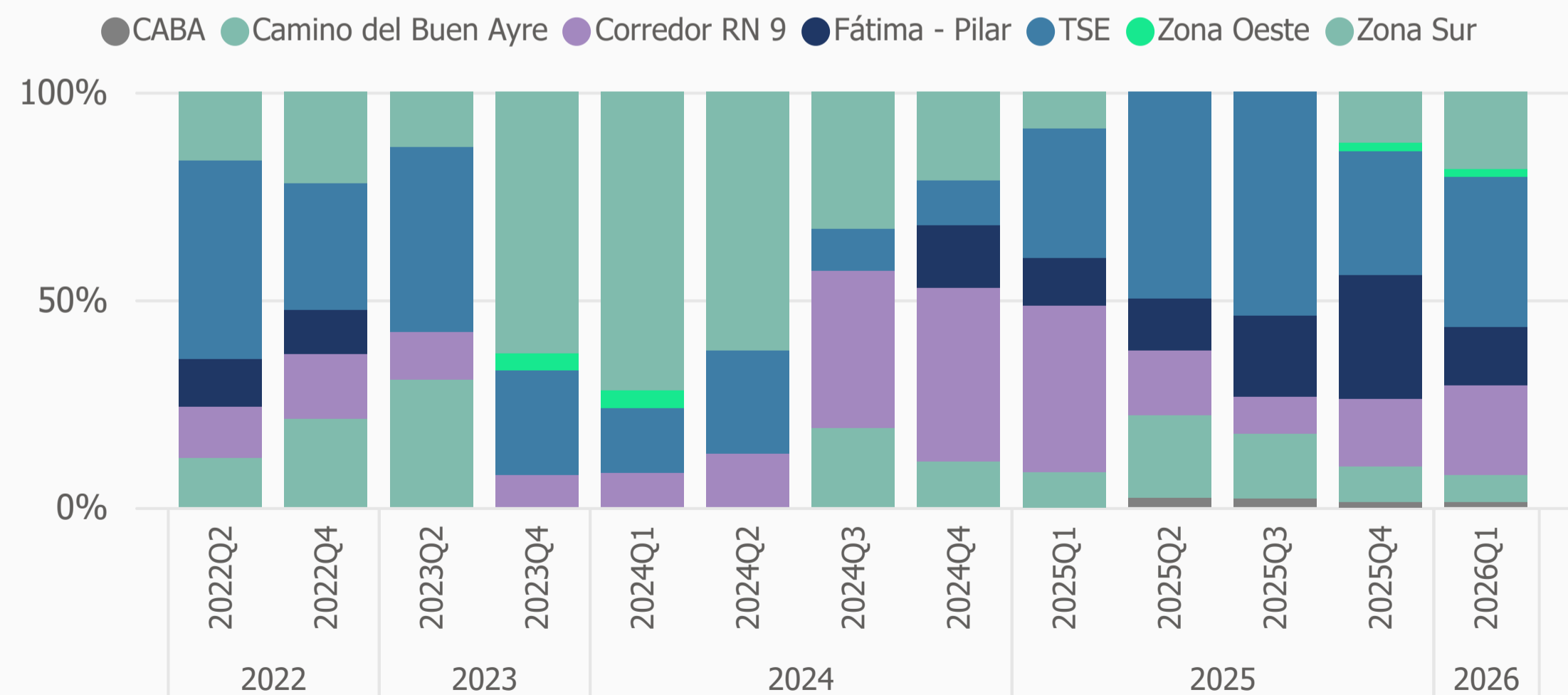
En el submercado de Fátima – Pilar, la vacancia se explica principalmente por la disponibilidad de 3 activos que representan el 14,21%.

Por su parte, el Corredor Camino del Buen Ayre presenta niveles de vacancia relativamente bajos, sostenidos por la calidad de los activos y una demanda más estable. En tanto, CABA continúa registrando una disponibilidad prácticamente nula, consolidándose como el submercado más restringido y con los valores de renta más elevados del mercado.

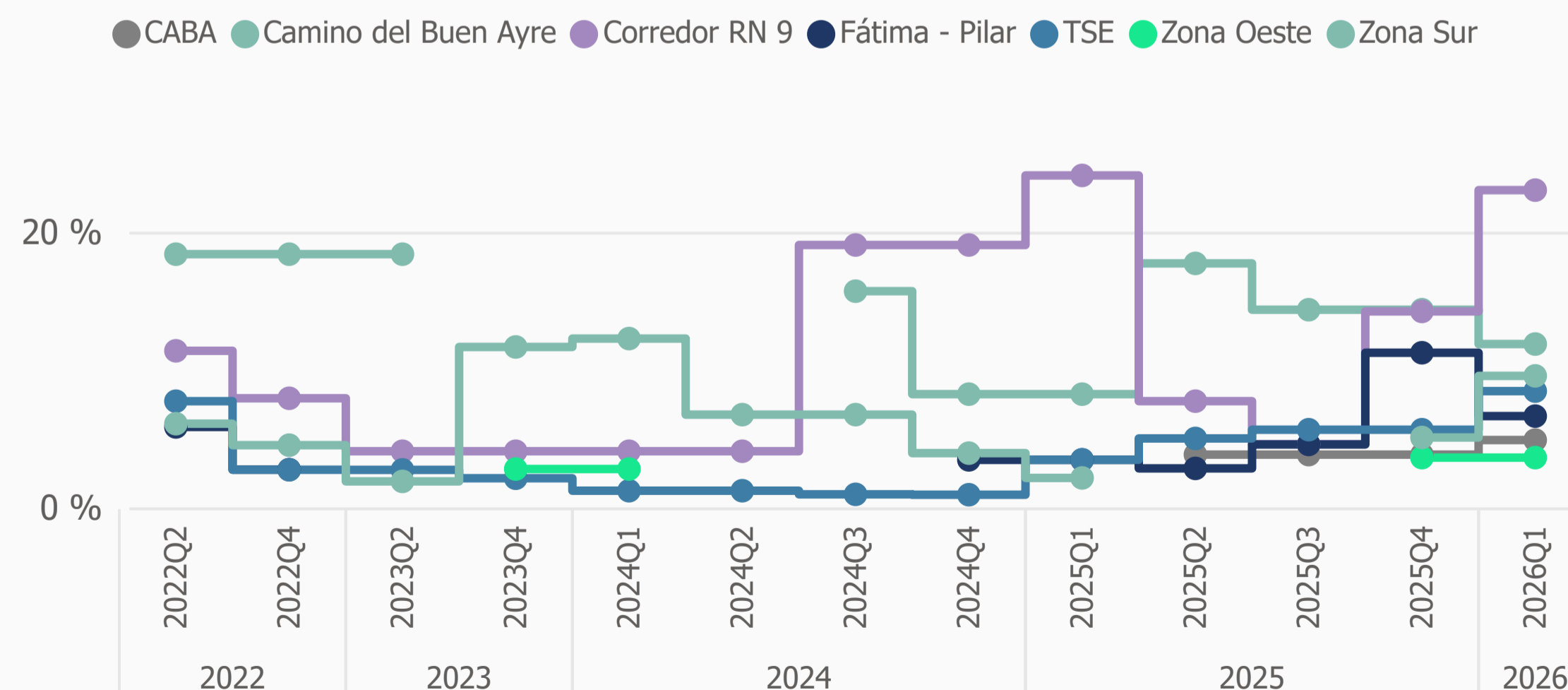
Disponibilidad por Submercado (m²)



Disponibilidad por submercado (%)



Vacancia por submercado (%)



Indicadores de Demanda

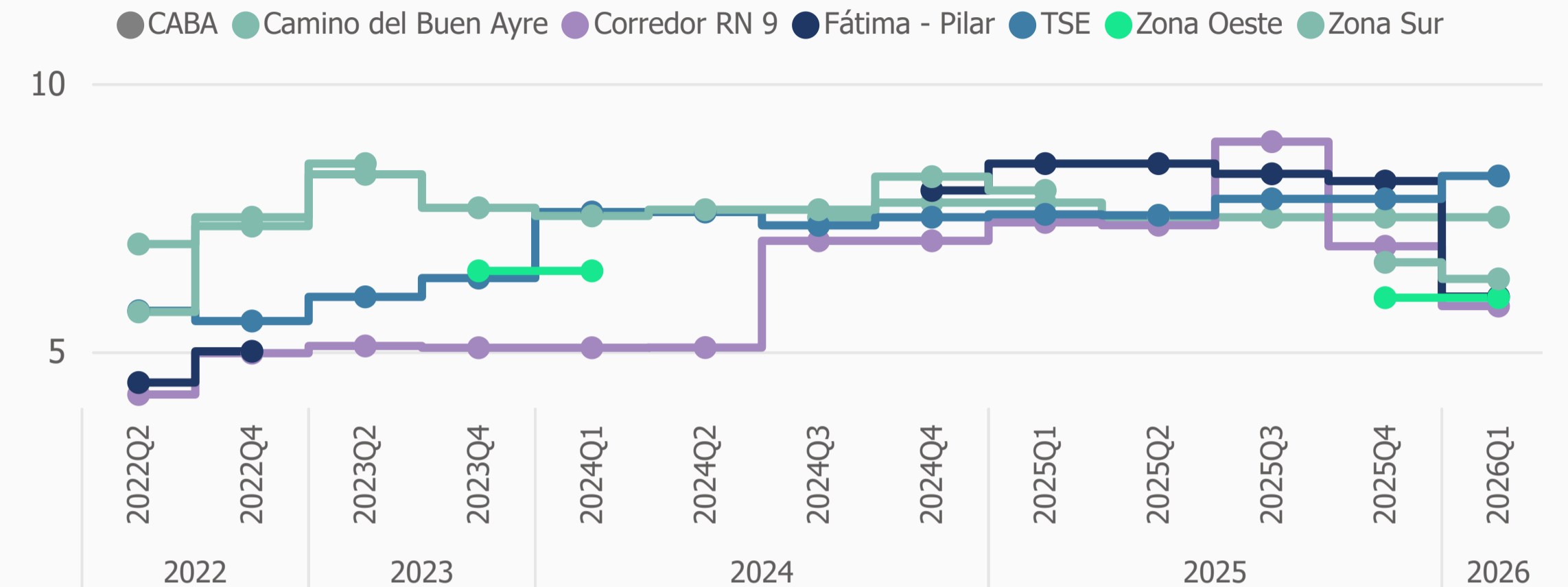
La demanda se mantuvo moderada durante el primer trimestre de 2026, sin operaciones de gran escala que logran compensar la superficie liberada.

Este comportamiento responde a un nuevo contexto competitivo, donde la desaceleración del consumo y una estructura de precios más estable limitan la posibilidad de trasladar ineficiencias operativas a los valores finales. En este escenario, la eficiencia logística gana protagonismo y condiciona las decisiones inmobiliarias.

En paralelo, la logística vinculada al e-commerce y a la última milla continúa mostrando dinamismo, impulsando la demanda de depósitos cercanos a los centros de consumo, con alta rotación y foco en la velocidad de despacho. Esta tendencia explica la baja disponibilidad estructural en áreas urbanas, especialmente en CABA, y refuerza la diferencia entre submercados.

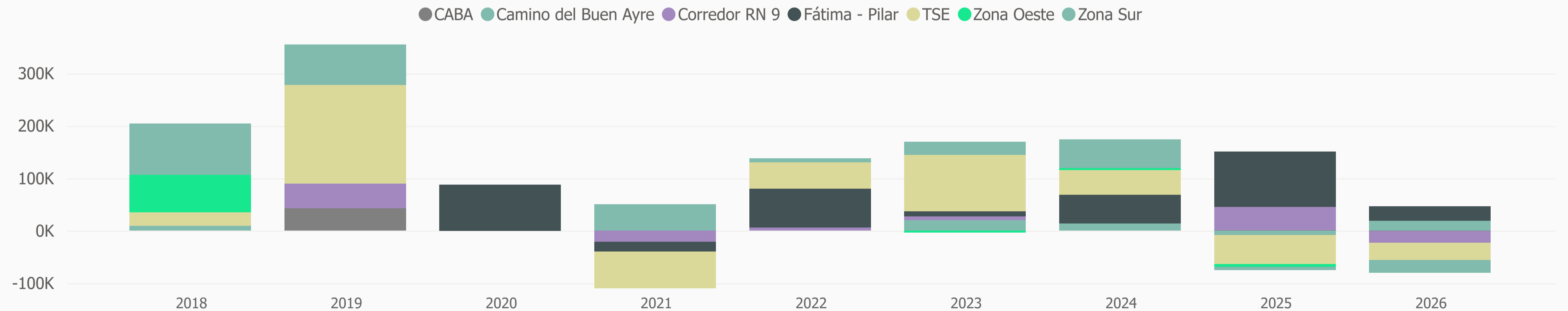
En cuanto a los valores de renta, CABA se posiciona como la más cara (14,52 USD/m²/mes), seguida del TSE (8,27 USD/m²/mes) y completa el ranking el camino del Buen Ayre (7,5 USD/m²/mes)

Renta por Submercado (USD/m²/mes)



Los alquileres se cotizan en USD/m²/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 m²)



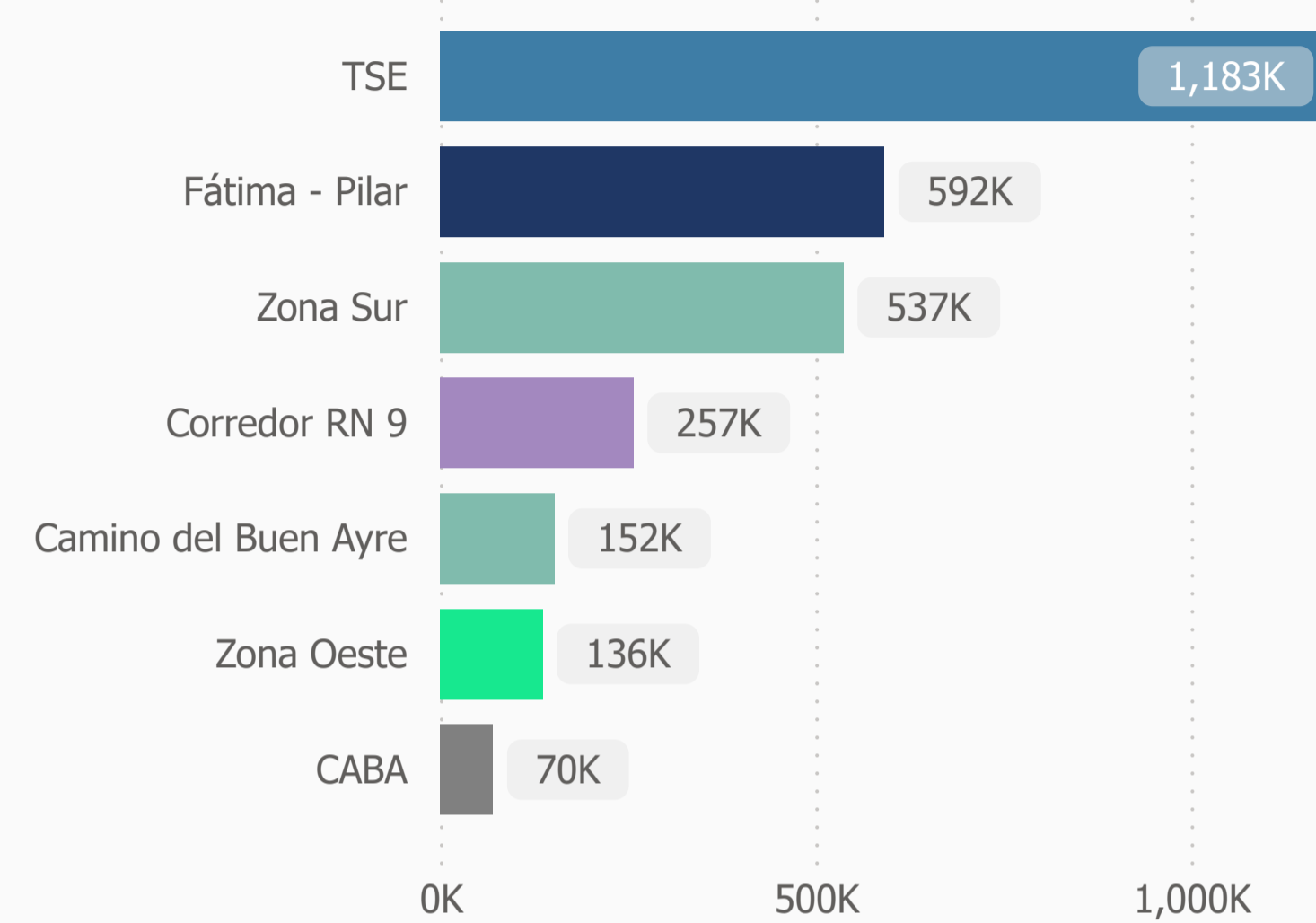
Inventario & Superficie Futura

El crecimiento del inventario continúa siendo acotado, con desarrollos mayormente bajo la modalidad *built to suit*. La incorporación de 18.000 m² durante el trimestre confirma la prudencia de los desarrolladores frente a un mercado que atraviesa una fase de ajuste.

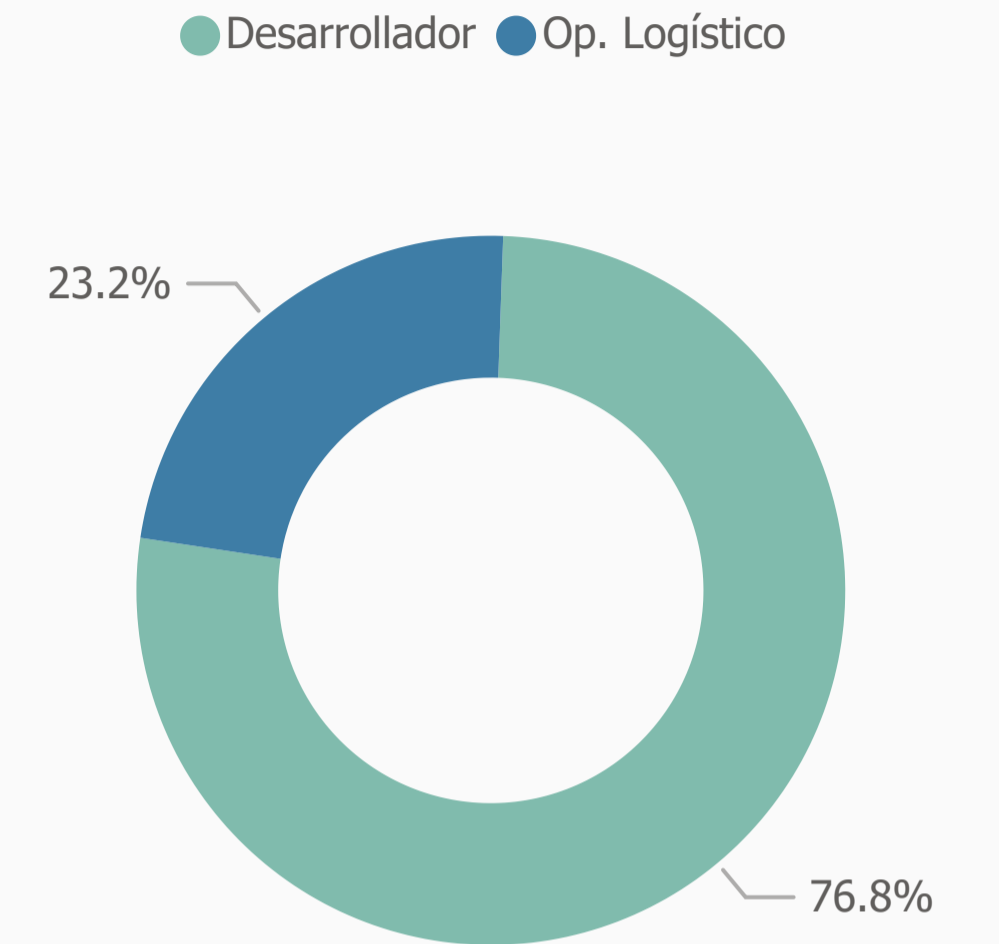
La superficie futura proyectada se mantiene limitada en relación con el tamaño del mercado, lo que sugiere que, una vez absorbida la disponibilidad actual, podrían volver a registrarse tensiones de oferta en determinados submercados.

En el corto plazo, sin embargo, el foco del mercado estará puesto en la absorción del stock disponible y en la reconfiguración de la demanda, en un contexto de cambio estructural del entramado productivo y logístico.

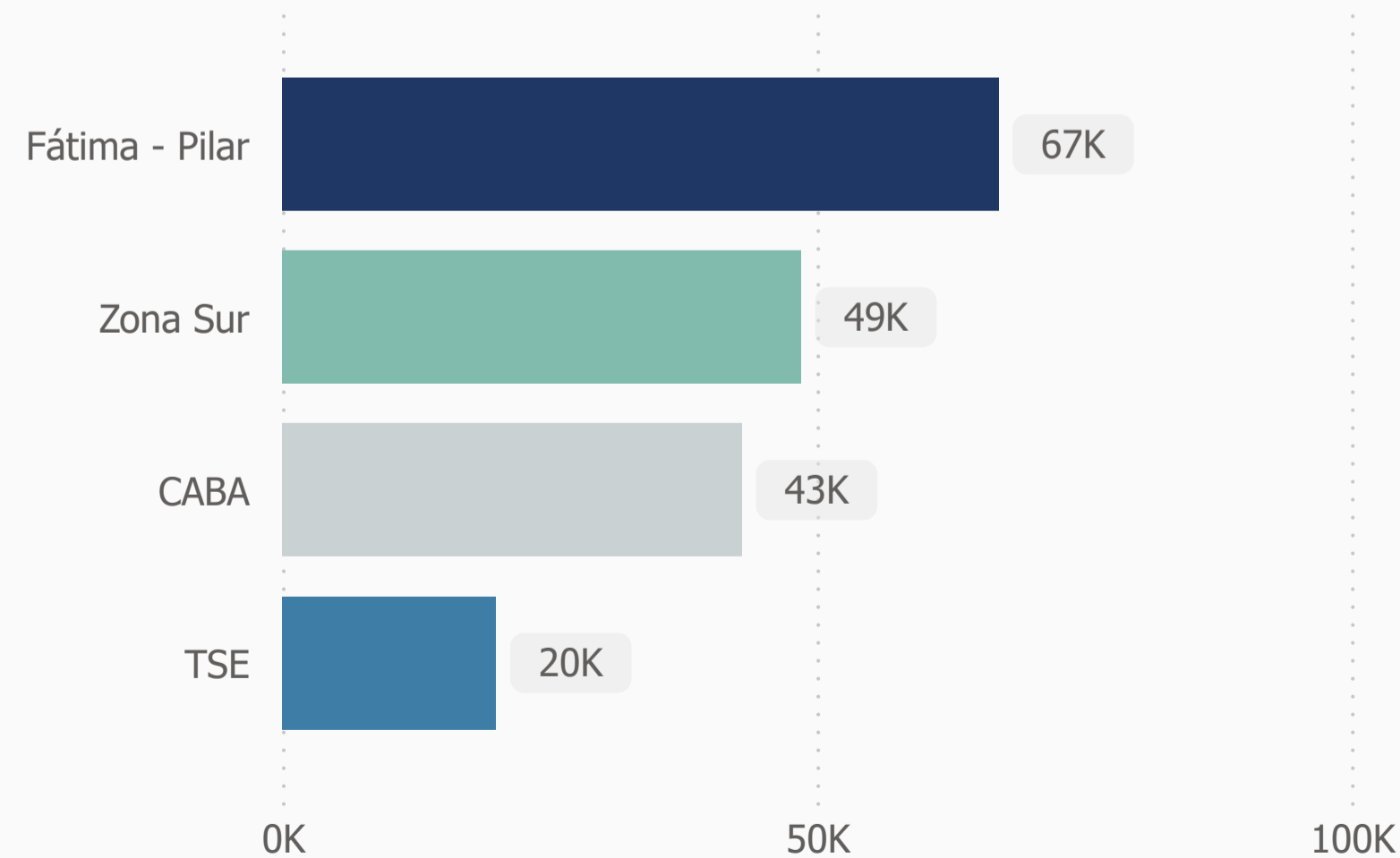
Stock por Submercados



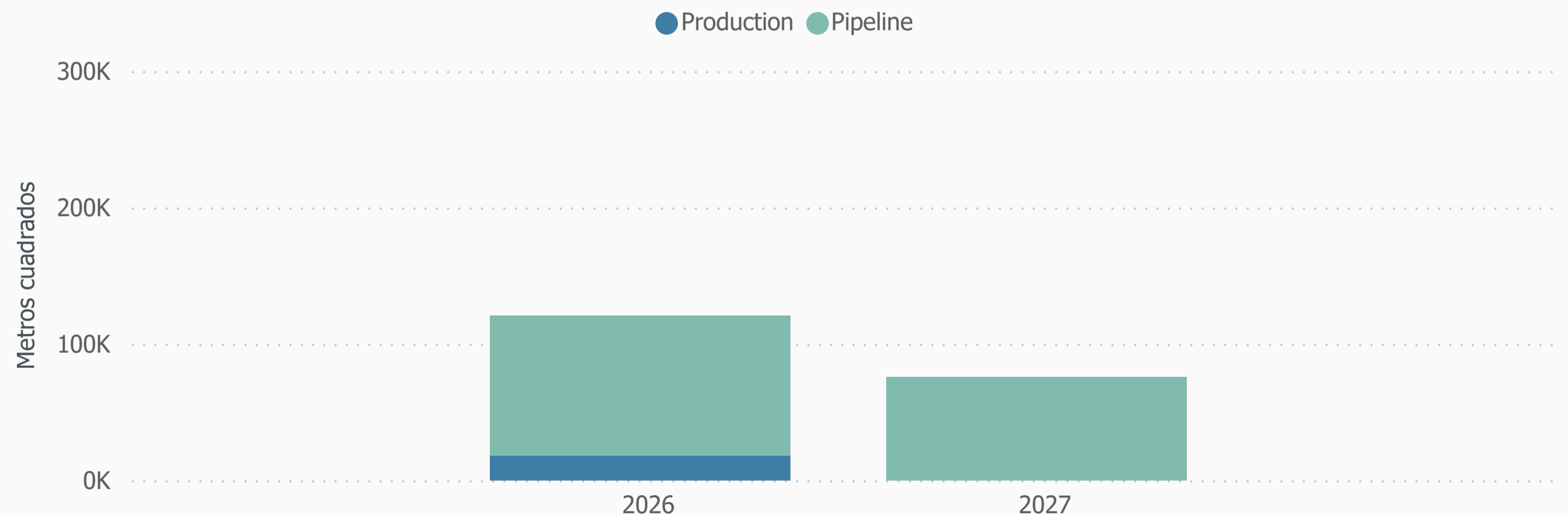
Composición del Stock



Pipeline por Submercados. 2026 - 2027



Producción y Pipeline



Estadísticas de Mercado

| Submercado | Stock (m ²) | Disponibilidad (m ²) | Vacancia (%) | Valor de renta (USD/m ² /mes) | Absorción neta (m ²) | Producción (m ²) |
|----------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------|--|----------------------------------|------------------------------|
| CABA | 70,444 | 3,444 | 4.9 % | 14.52 | -744 | 0.00 |
| Camino del Buen Ayre | 151,850 | 18,000 | 11.9 % | 7.50 | 19,200 | 18,000.00 |
| Corredor RN 9 | 257,359 | 59,246 | 23.0 % | 5.84 | -22,646 | 0.00 |
| Fátima - Pilar | 591,647 | 39,200 | 6.6 % | 6.02 | 27,200 | 0.00 |
| TSE | 1,182,840 | 99,805 | 8.4 % | 8.27 | -33,105 | 0.00 |
| Zona Oeste | 136,350 | 4,927 | 3.6 % | 6.00 | 0 | 0.00 |
| Zona Sur | 537,173 | 51,260 | 9.5 % | 6.35 | -24,000 | 0.00 |
| Grand Total | 2,927,663 | 275,882 | 9.4 % | 7.06 | -34,095 | 18,000.00 |



Oficina de Buenos Aires
Torre Alem Plaza
Av. Leandro Alem 855, Piso 29
Buenos Aires, Argentina
www.cbre.com.ar

Contactos

Ana González Ferrero
Senior Managing Director de
Advisory
ana.gonzalez2@cbre.com

Matías Pagano
Research Manager
matias.pagano@cbre.com

© Copyright 2026. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones anecdóticas y fundamentadas de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE considera que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado en la fecha de esta presentación, están sujetas a incertidumbres y contingencias significativas, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchas de las opiniones de CBRE son proyecciones y/o juicios basados en análisis subjetivos de las circunstancias actuales del mercado. Otras firmas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE resulten incorrectas. CBRE no tiene ninguna obligación de actualizar las opiniones aquí expresadas si sus estimaciones, proyecciones, análisis o las circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CBRE ni del desempeño de los valores de cualquier otra compañía. No debe comprar ni vender valores de CBRE ni de ninguna otra empresa basándose en las opiniones aquí expresadas. CBRE niega toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información aquí contenida, y al visualizar este informe, usted renuncia a todas las reclamaciones contra CBRE, así como contra las filiales, directivos, miembros del directorio, empleados, agentes, asesores y representantes de CBRE derivadas de la exactitud, integridad, suficiencia o uso de la información aquí contenida.