

La vacancia en el retail se mantiene moderada en las zonas calientes de los corredores de Buenos Aires

1400	13.068	5,57 %	\$ 33,1	7,71 %	13,71 %	65 %	8,14 %
Locales	Sup. Disponible m²	Vacancia	Valor de Asking Rent (USD/m²/mes)	Rotación	Rotación Rubro	Son cadena	Marcas Internacionales

Contexto de Mercado

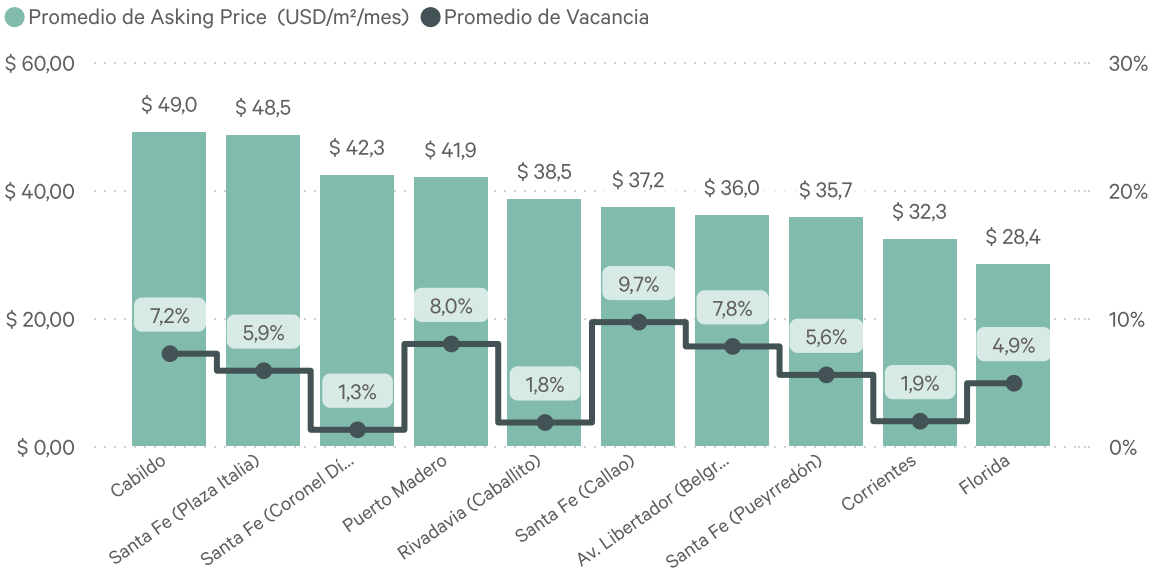
Durante el primer trimestre de 2026, el mercado de retail de Buenos Aires se mostró dinámico y en pleno proceso de reconfiguración.

Por un lado, el cambio de negocio hacia la digitalización de diversos players corporativos continúa liberando superficies de gran escala en ubicaciones estratégicas, generando una oportunidad inédita para la entrada de rubros no tradicionales, como el sector de la salud, gimnasios y propuestas gastronómicas de gran formato.

Por otro lado, esta reestructuración de espacios coincide con el interés de marcas internacionales por desembarcar en los principales corredores comerciales, concentrando la competencia en las arterias de mayor flujo peatonal.

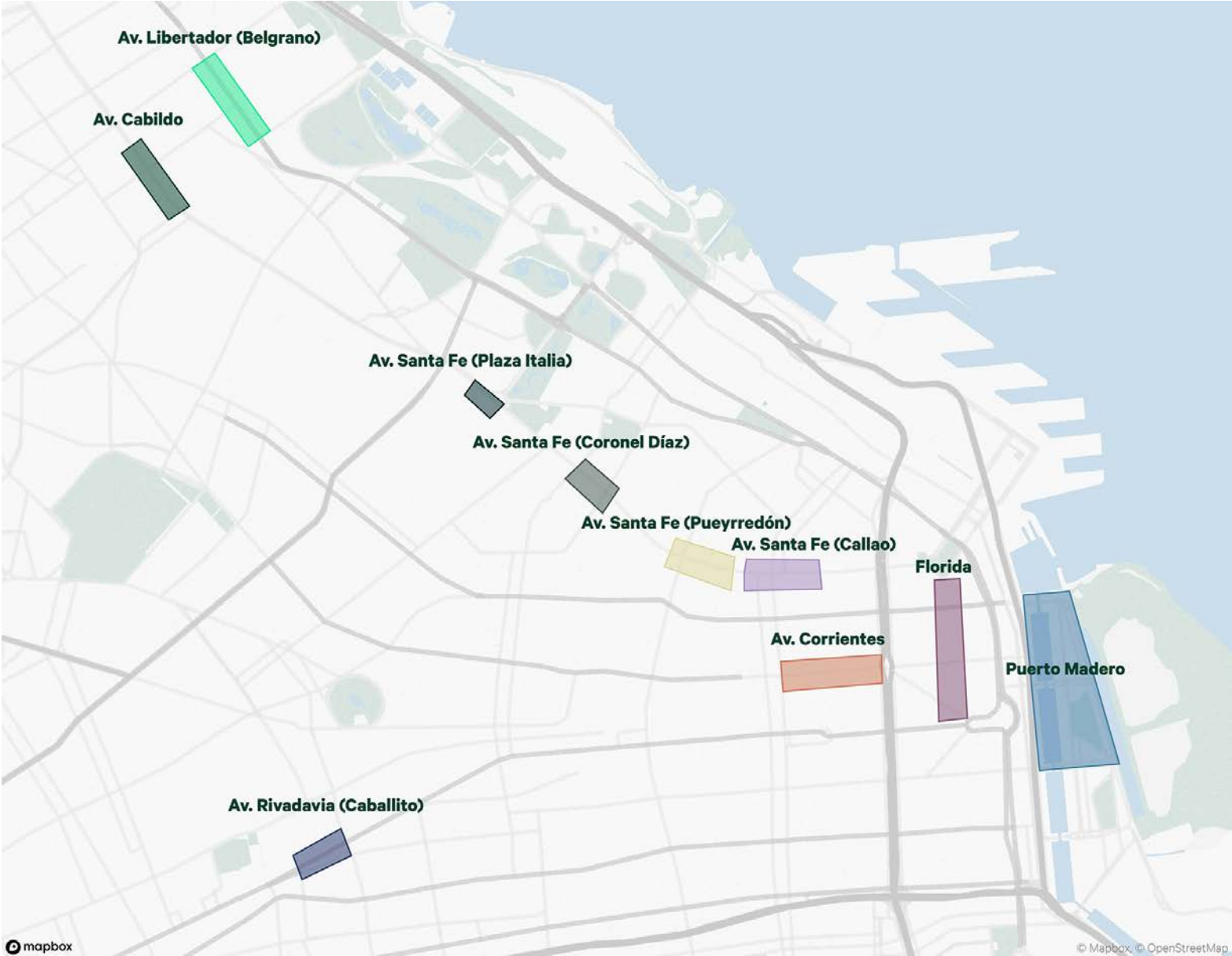
En este escenario, el local físico se consolida con un rol fuertemente experiencial y de visibilidad de marca, marcando una brecha cada vez más clara en el desempeño entre los corredores principales y los ejes secundarios.

Vacancia por Corredor (%) y Valor Promedio de Asking Rent (USD/m²/mes)



Mapa de Corredores

- CORREDORES - ALTURAS**
- Av. Libertador (Belgrano) - 5700-6400
 - Av. Cabildo - 1700-2300
 - Av. Santa Fe (Plaza Italia) - 4100-4400
 - Av. Santa Fe (Coronel Díaz) - 3150-3400
 - Av. Santa Fe (Pueyrredón) - 2100-2600
 - Av. Santa Fe (Callao) - 1500-2000
 - Av. Corrientes - 1100-1800
 - Florida - 1-1000
 - Puerto Madero - Dique 3 y 4
 - Av. Rivadavia (Caballito) - 5000-5400



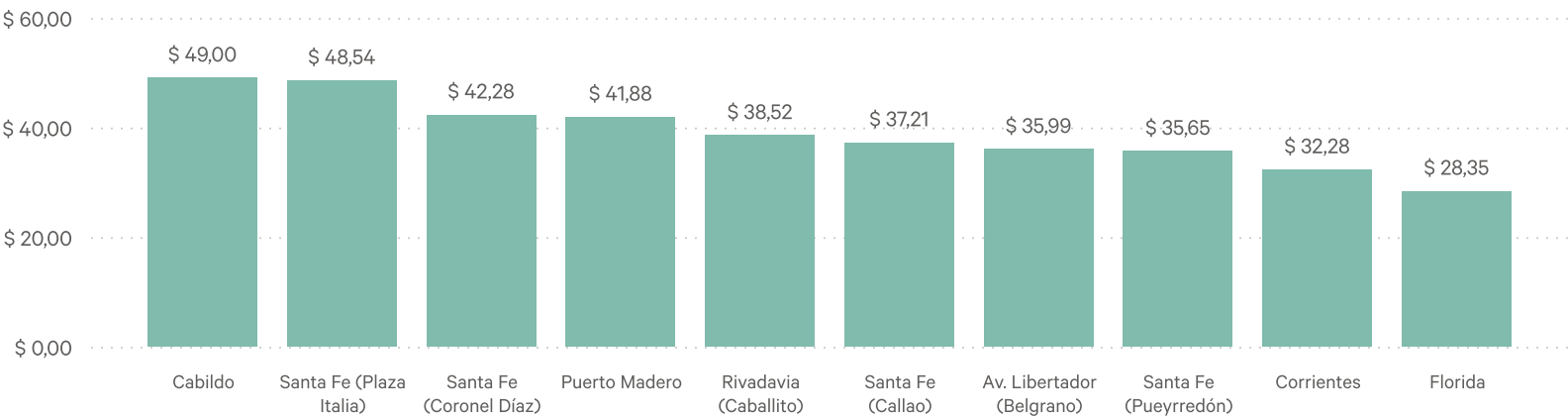
Renta y Vacancia

Los alquileres promedio pedidos en el mercado de retail de Buenos Aires se ubican en USD 33,08 por m² por mes en el S1 2026, con variación notable entre corredores. El hecho de que un 43,9% de la oferta comercial mantenga su precio expresado en USD refleja el uso del dólar como referencia de resguardo ante la coyuntura macroeconómica local. Esta práctica en la fijación de valores de publicación busca resguardar las expectativas de renta en las ubicaciones prime de alto tráfico peatonal.

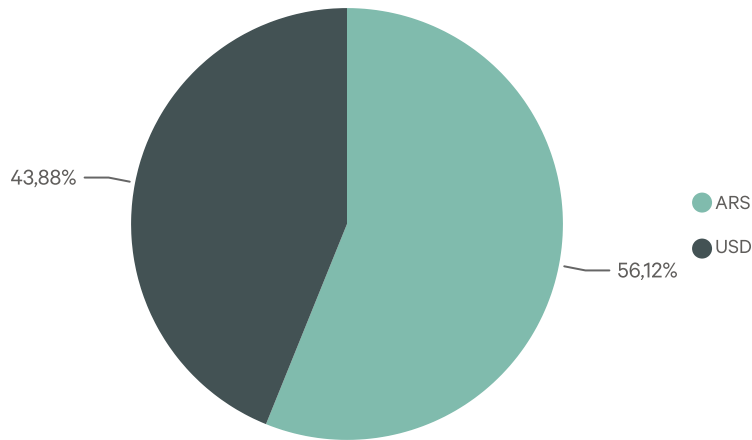
La tasa de vacancia global del 5,6% sobre 1.400 locales relevados refleja un mercado donde la demanda de espacios retail bien ubicados se mantiene estructuralmente activa. Santa Fe (Coronel Díaz), Rivadavia (Caballito) y Corrientes presentan vacancias de 1,3%, 1,8% y 1,9% respectivamente, evidenciando condiciones de absorción muy elevadas en estas arterias. En el extremo opuesto, Santa Fe (Callao) concentra la mayor disponibilidad con 9,7%, seguido por Puerto Madero con 8,0% y Av. Libertador (Belgrano) con 7,8%.

Los niveles de alquiler exhiben una dispersión significativa que refleja la diversidad de perfiles de consumo en la ciudad. Cabildo registra el alquiler promedio pedido más alto con USD 49 por m² por mes, sustentado por una densa demanda residencial y una mezcla consolidada de cadenas premium. Santa Fe (Plaza Italia) le sigue con USD 48,54, corredor caracterizado por una alta proporción de cadenas (71%). Santa Fe (Coronel Díaz) y Puerto Madero completan el segmento de mayor valor con USD 42,28 y USD 41,88 respectivamente. En el otro extremo, Florida (USD 28,35) y Corrientes (USD 32,28) se posicionan como corredores de gran volumen peatonal con un mix diversificado de operadores. Este rango de alquileres —de USD 28 a USD 49 por m² por mes— pone de manifiesto la importancia de la ubicación dentro del mercado retail de Buenos Aires.

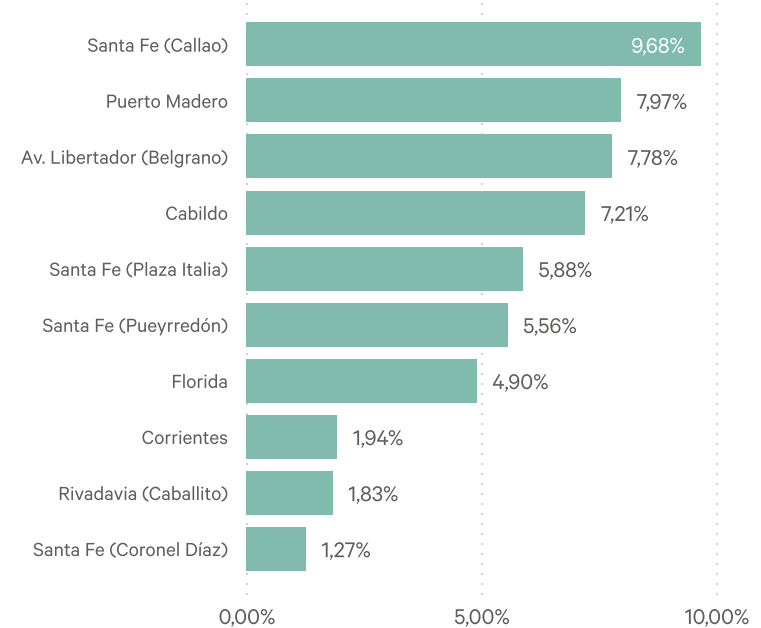
Valor de Asking Rent (USD/m²/mes) por Corredor



Moneda de publicación



Vacancia por Corredor

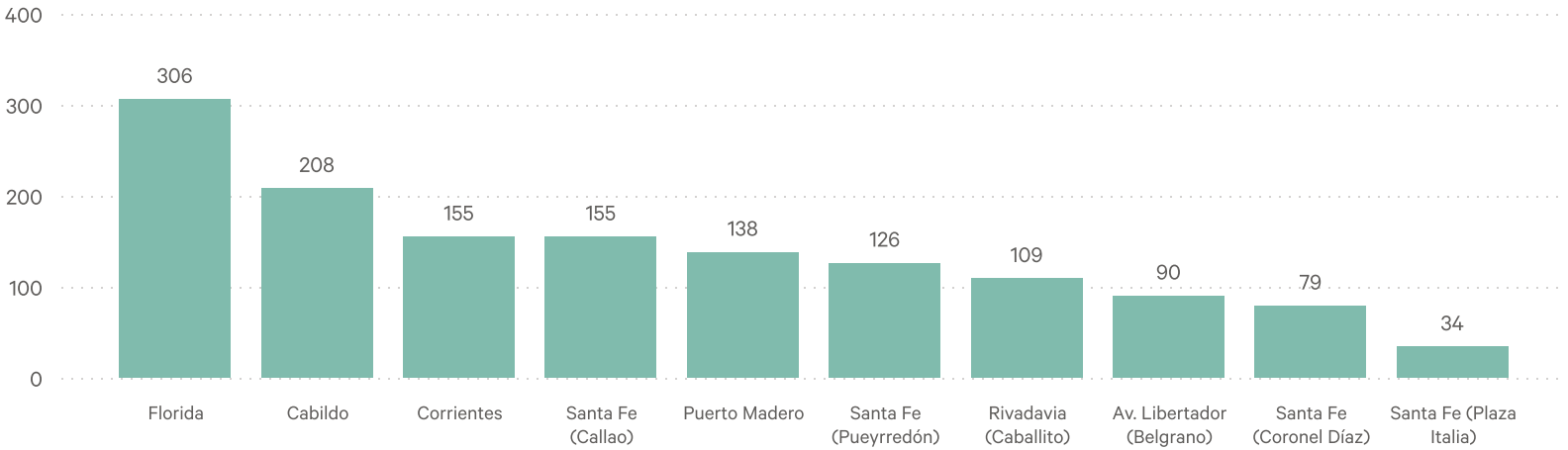


Rubro y Subrubro

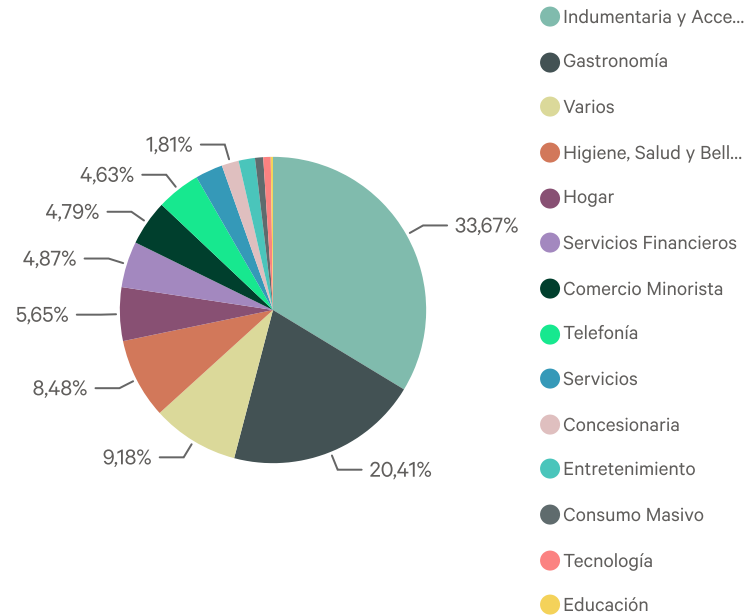
Indumentaria y Accesorios es la categoría retail dominante en los principales corredores de Buenos Aires, representando el 33,7% de todos los locales relevados. Gastronomía ocupa el segundo lugar con el 20,4%, evidenciando una fuerte y sostenida demanda de cafeterías, restaurantes y formatos de servicio rápido en las calles comerciales más activas de la ciudad. Varios representa el 9,2% del total, seguido por Higiene, Salud y Belleza con el 8,5% y Hogar con el 5,7%. Dentro de Indumentaria, Indumentaria de Mujer es la subcategoría líder con el 10,7% del total de locales, seguida por Indumentaria Unisex con el 6,6% y Restaurant con el 6,3%.

El mercado retail de Buenos Aires se caracteriza por una fuerte y creciente presencia de cadenas comerciales, que representan el 65% de todas las unidades relevadas frente al 35% de operadores independientes. Las marcas internacionales representan el 8,1% del total de locales, con su presencia más concentrada en corredores de alta visibilidad como Av. Libertador (Belgrano), Florida y Av. Santa Fe, ubicaciones que ofrecen la máxima exposición tanto a consumidores locales como a visitantes internacionales.

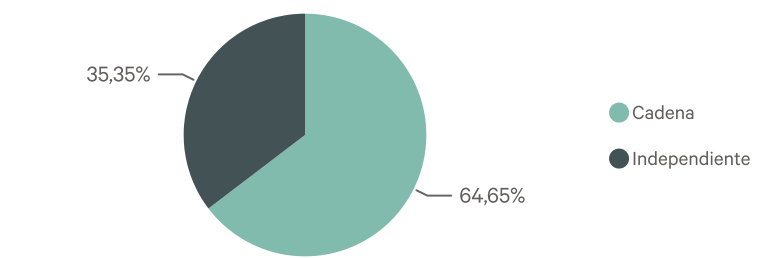
Locales por Corredor



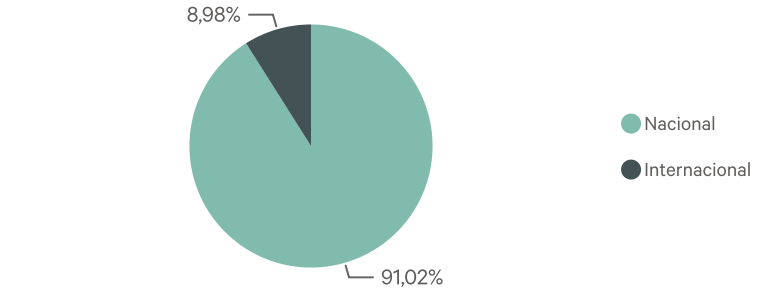
Rubros (%)



Cadena/Independiente



Origen de la Marca



Corredores

Corredor	Locales	Sup. Disponible	Vacancia	Valor de Asking Rent (USD/m²/mes)	Rotación	Rotación Rubro	Cadenas	Marcas Internacionales	Asking Rent en USD
Av. Libertador (Belgrano)	90	1.753	7,78 %	\$ 35,99	6,67 %	8,89 %	40,00 %	26,67 %	72,7 %
Cabildo	208	2.015	7,21 %	\$ 49,00	11,54 %	20,67 %	66,83 %	4,81 %	11,8 %
Corrientes	155	370	1,94 %	\$ 32,28	3,23 %	3,23 %	44,52 %	7,10 %	75,0 %
Florida	306	2.956	4,90 %	\$ 28,35	9,48 %	15,03 %	55,56 %	7,84 %	37,9 %
Puerto Madero	138	1.808	7,97 %	\$ 41,88	8,70 %	18,12 %	57,25 %	11,59 %	54,5 %
Rivadavia (Caballito)	109	460	1,83 %	\$ 38,52	2,75 %	13,76 %	66,06 %	5,50 %	50,0 %
Santa Fe (Callao)	155	2.458	9,68 %	\$ 37,21	9,03 %	16,77 %	62,58 %	6,45 %	5,0 %
Santa Fe (Coronel Díaz)	79	90	1,27 %	\$ 42,28	7,59 %	10,13 %	72,15 %	5,06 %	33,3 %
Santa Fe (Plaza Italia)	34	188	5,88 %	\$ 48,54	2,94 %	14,71 %	70,59 %	8,82 %	50,0 %
Santa Fe (Pueyrredón)	126	972	5,56 %	\$ 35,65	6,35 %	8,73 %	60,32 %	4,76 %	21,4 %
Total	1400	13.068	5,57 %	\$ 33,08	7,71 %	13,71 %	65 %	8,14 %	43,88%



Oficina de Buenos Aires

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

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.