

En un año electoral marcado por la incertidumbre económica y política, la demanda se desacelera y la eficiencia en el uso del espacio gana protagonismo.

2,796,446	6.2 %	8.2	172,598	0	-7,798
Stock	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Disponibilidad (m²)	Producción (m²)	Net Absorption

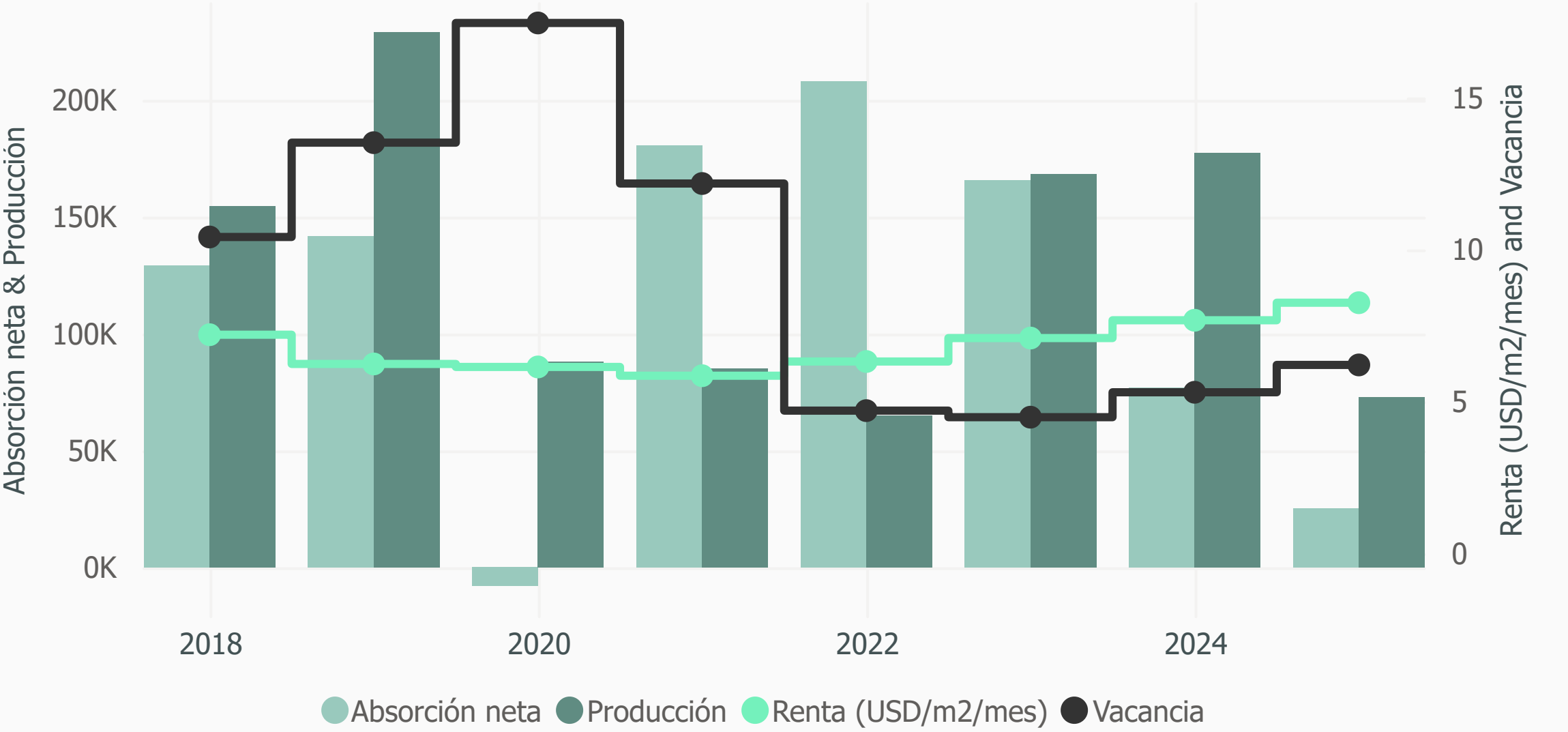
CONTEXTO DE MERCADO

El mercado de centros logísticos desacelera tras varios trimestres de expansión sostenida. La actividad muestra signos de enfriamiento y la absorción neta, principal indicador del período, cayó a terreno negativo. En paralelo, se incrementó la superficie liberada, lo que provocó un leve repunte en la tasa de vacancia. Lejos de representar un retroceso, el sector atraviesa una etapa de recalculeo de estrategias, donde la optimización de espacios cobra protagonismo frente a la incertidumbre económica y política que marca el pulso de un año electoral.

A pesar de la menor dinámica, la vacancia continúa en niveles bajos, lo que mantiene la presión sobre la escasez de espacios disponibles y empuja los valores de renta al alza. En este contexto, los precios registraron un incremento del 3% respecto al trimestre anterior.

La superficie en construcción se mantiene estable, en 195.540 m² para los próximos dos años. Durante el trimestre no se sumaron nuevos desarrollos, cerrando la producción acumulada anual hasta el momento en 72.700 m². Para fin de año se espera la entrega de 106.000 m² en Camino del Buen Ayre y Zona Sur, ambos ya comprometidos en alquiler, lo que va a revertir la absorción neta y devolverla a valores positivos.

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



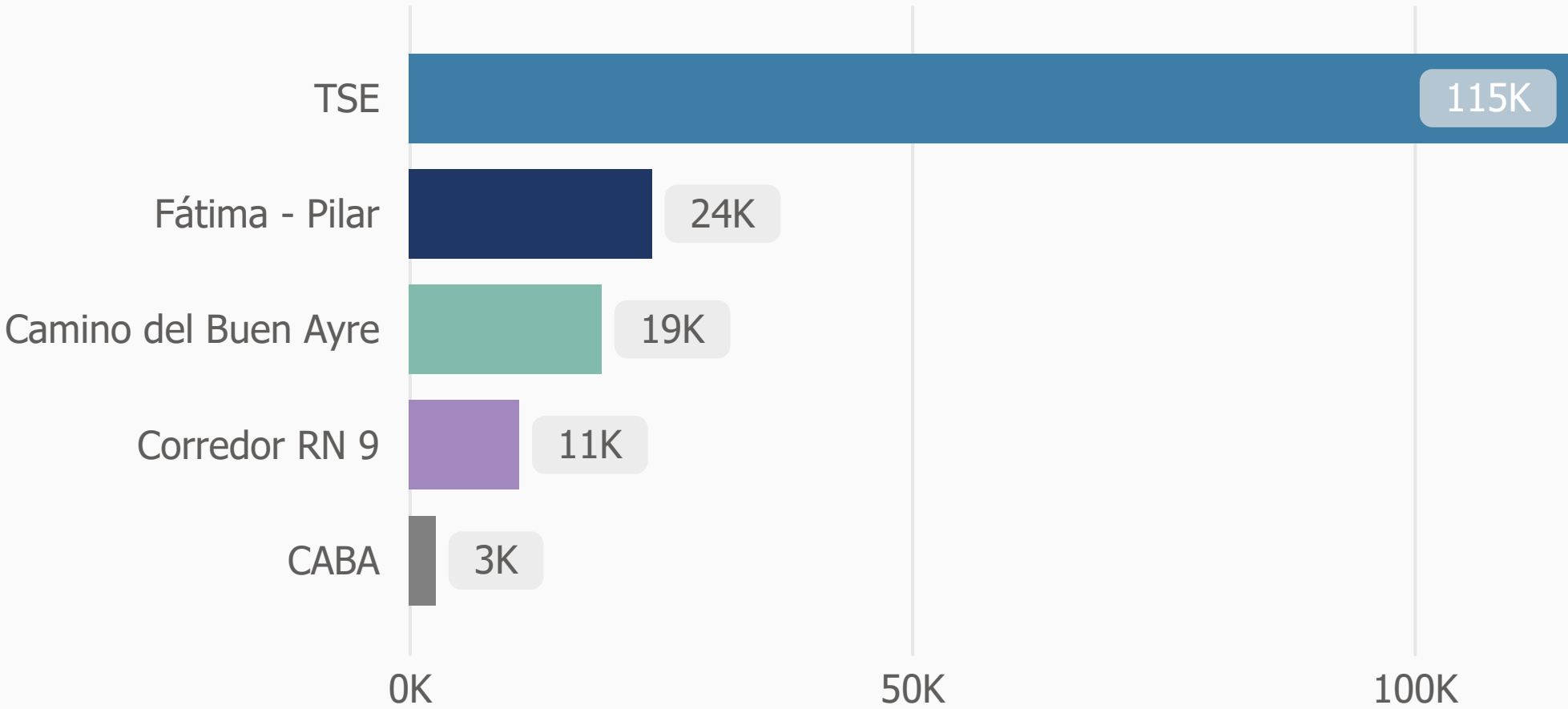
Indicadores de Oferta

La vacancia en centros logísticos Premium rompe su tendencia a la baja y alcanza el 6,2% al cierre del tercer trimestre de 2025. La superficie disponible se ubicó en 172.600 m², lo que representa un incremento del 4,7% respecto del trimestre anterior.

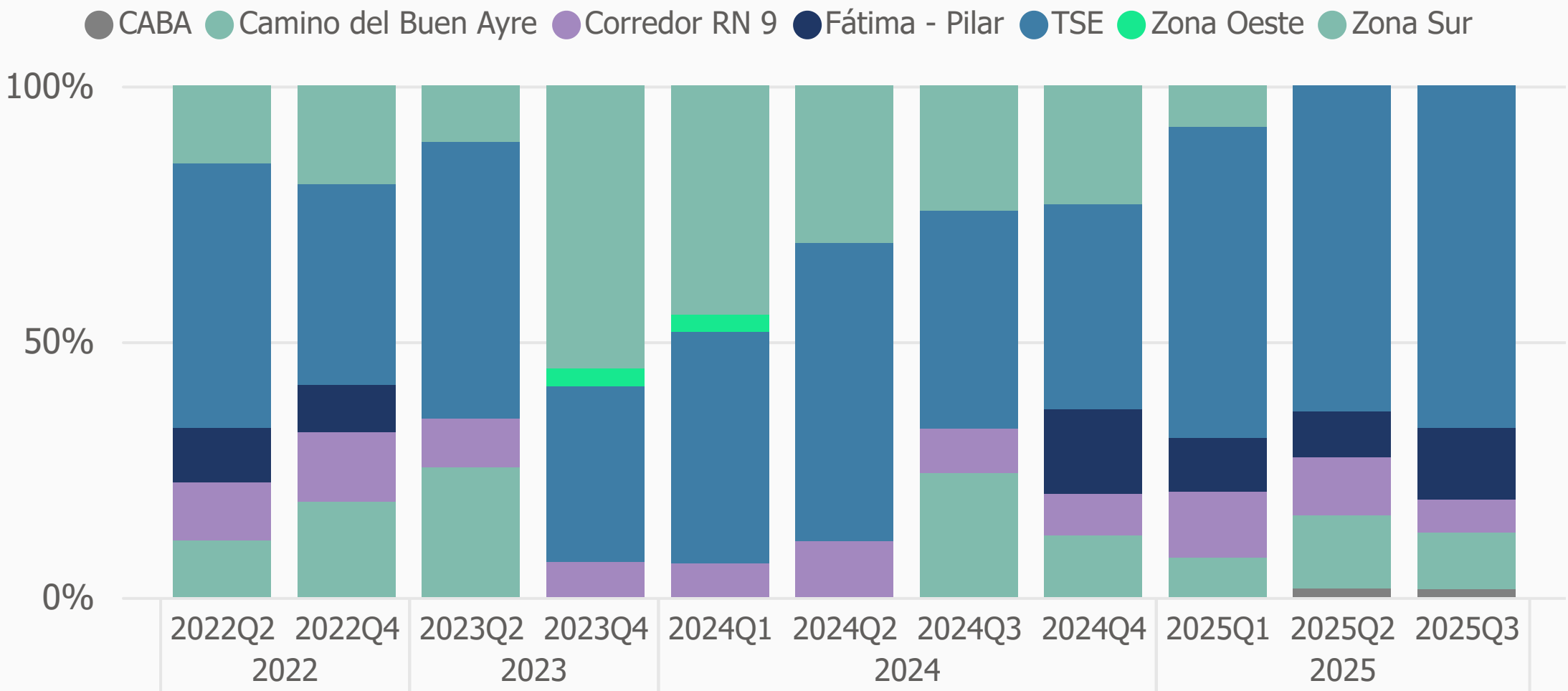
El Triángulo San Eduardo (TSE) concentra el 67% de la superficie vacante, marcando un giro en la distribución histórica del mercado. Es la primera vez en varios años que esta zona lidera en volumen de disponibilidad.

En contraste, el Corredor RN 9 mostró una sólida performance, con una reducción en la tasa de vacancia hasta el 5,2%. Las zonas Sur y Oeste, por su parte, cerraron el período sin disponibilidad de centros logísticos Premium, reflejando ocupación plena en estos submercados.

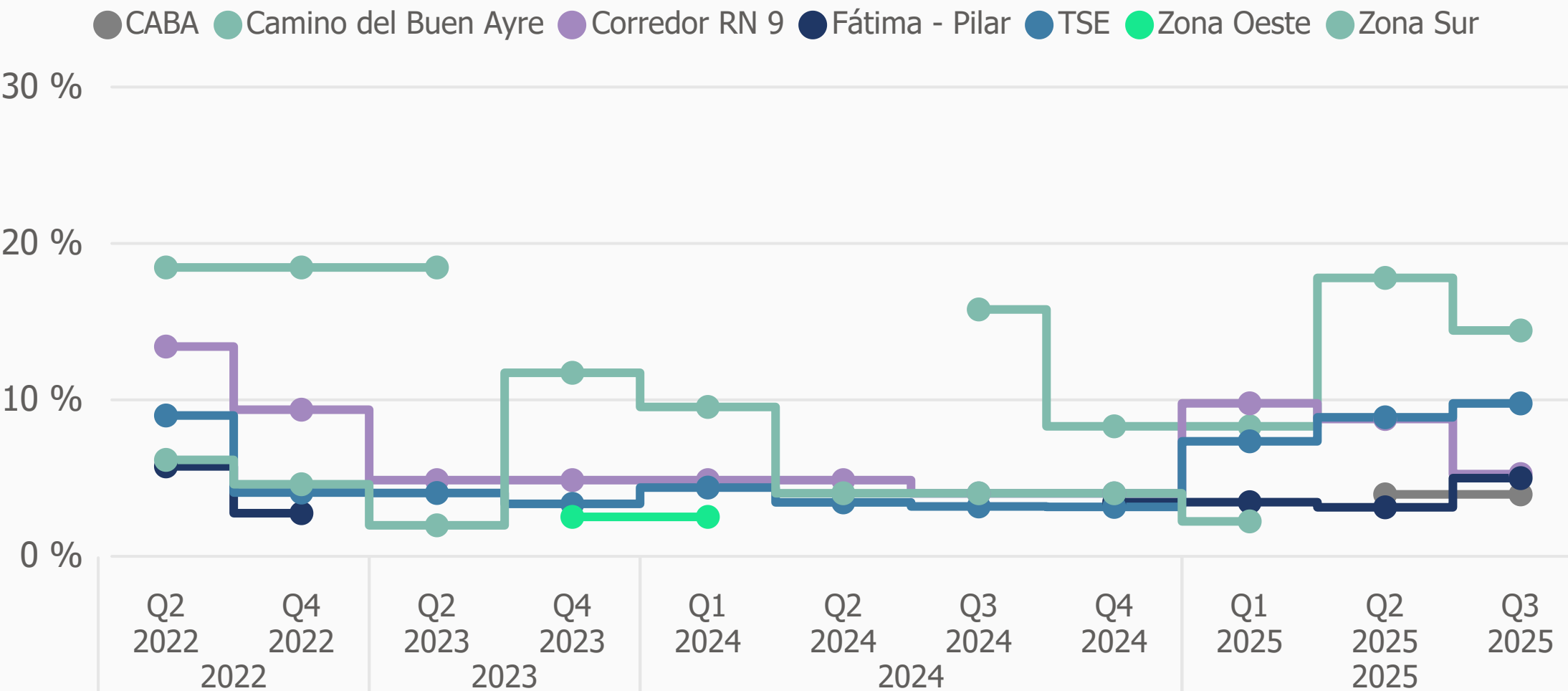
Disponibilidad por Submercado. (m2)



Disponibilidad por submercado (%)



Vacancia por Submercado (%)



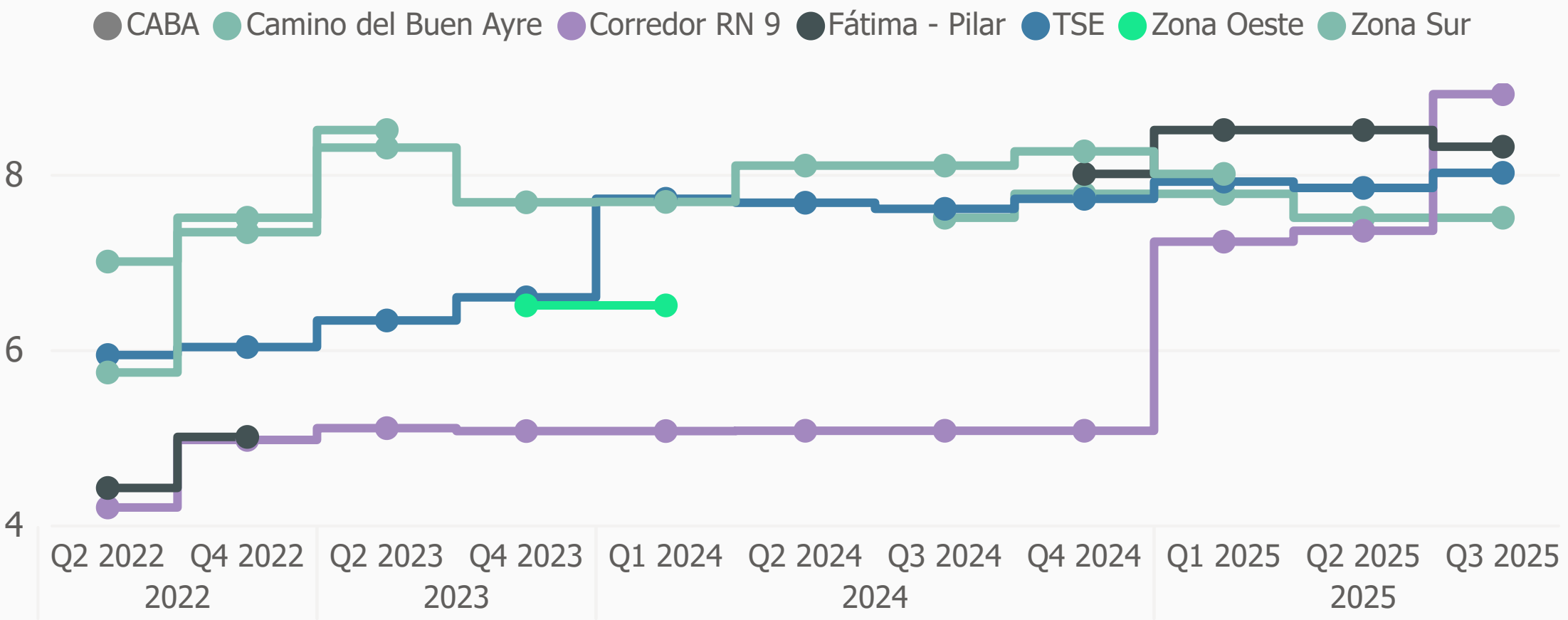
Indicadores de Demanda

La absorción neta volvió a terreno negativo durante el tercer trimestre de 2025, reflejando una caída en la superficie alquilada, que se redujo a apenas 12.000 m². Esta cifra se ubica muy por debajo de los niveles registrados en períodos anteriores, evidenciando una desaceleración en la demanda.

El comportamiento por submercados sigue siendo dispar, con corredores que comienzan a consolidarse gracias a una nueva oferta de espacios de mayor calidad. Entre ellos, el Corredor RN 9 se destaca por su capacidad de atracción, incluso en un contexto de baja actividad general.

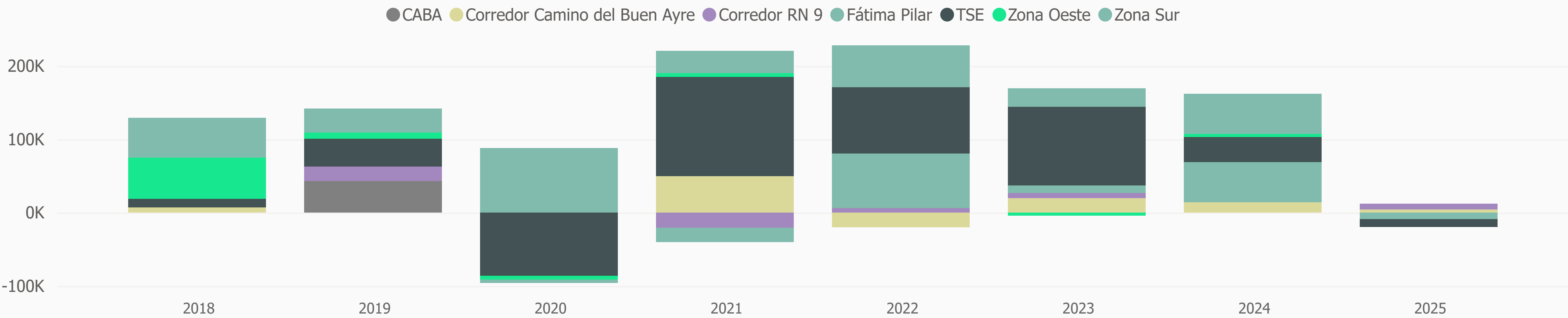
En cuanto a los valores de renta, la zona Norte se mantiene como la más cara, con precios superiores a los 8 USD/m²/mes. No obstante, por primera vez, el Corredor RN 9 desplazó al Triángulo San Eduardo (TSE) en el ranking de precios, consolidando su posicionamiento competitivo dentro del mercado logístico.

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)



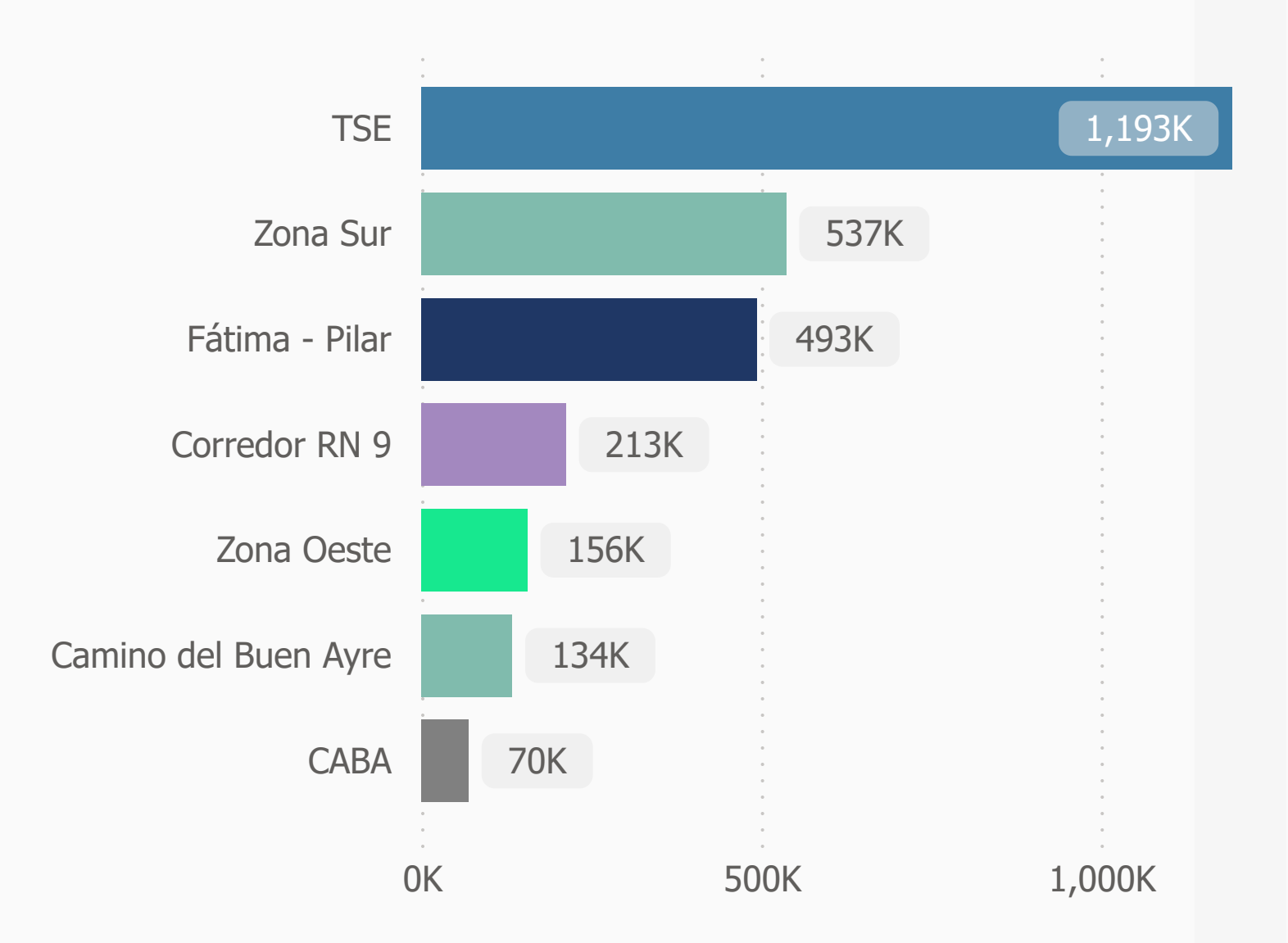
Inventario & Superficie Futura

El crecimiento del stock logístico sigue condicionado por la predominancia de desarrollos bajo la modalidad "built to suit", lo que limita la incorporación de superficie especulativa y restringe la capacidad de expansión de la demanda.

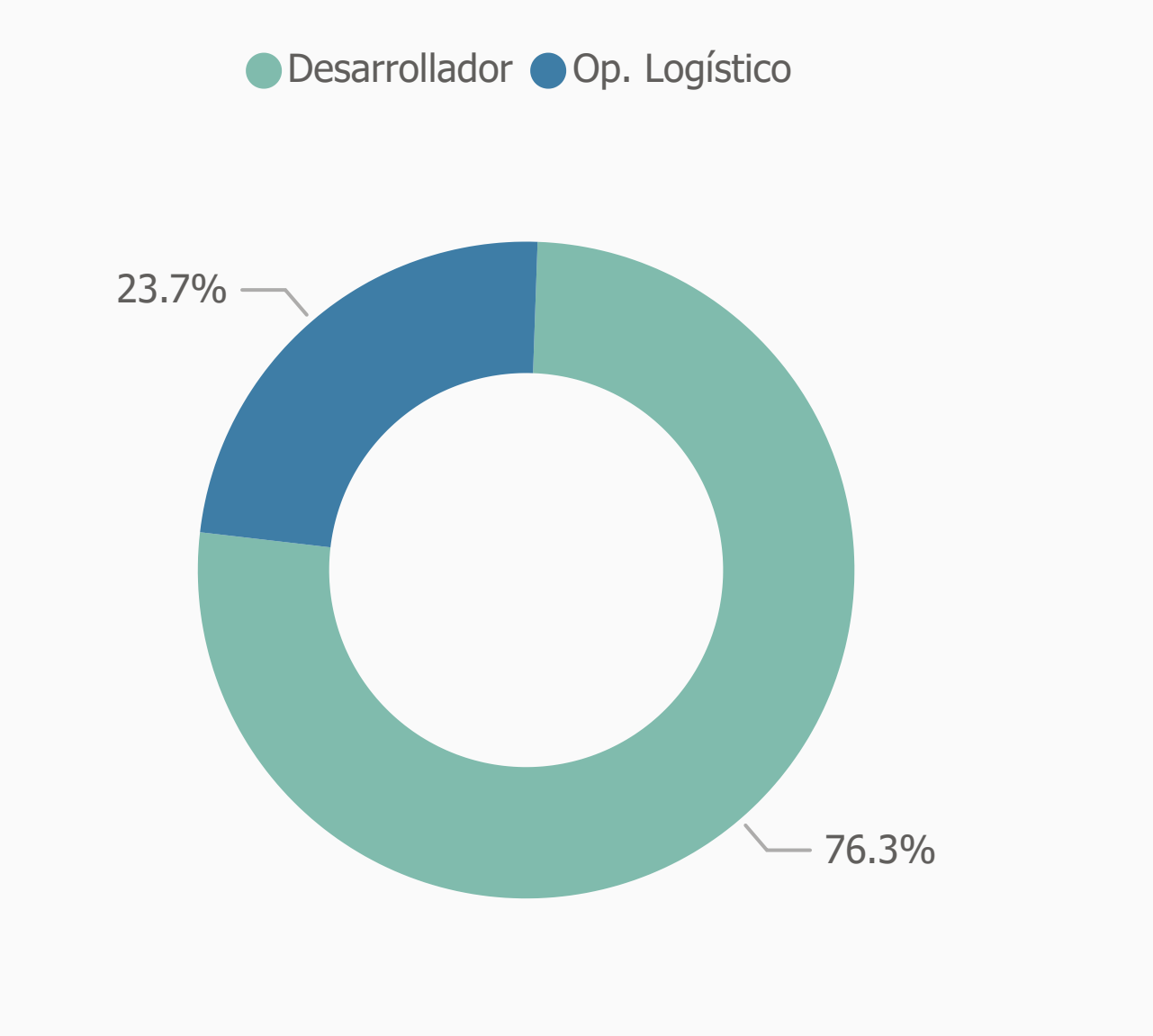
Para lo que resta de 2025 se prevé la entrega de 106.000 m² en Camino del Buen Ayre y Zona Sur, ambos ya comprometidos en alquiler. Esta incorporación permitiría revertir la absorción neta a valores positivos y contribuiría a una baja en la tasa de vacancia.

Sin embargo, el ritmo de construcción muestra señales de cautela. El aumento sostenido en los costos y la escasa disponibilidad de financiamiento han llevado a los desarrolladores a moderar sus planes. Como consecuencia, la superficie proyectada para 2026 se redujo a 145.540 m², lo que podría generar escasez de oferta inmediata en el corto plazo.

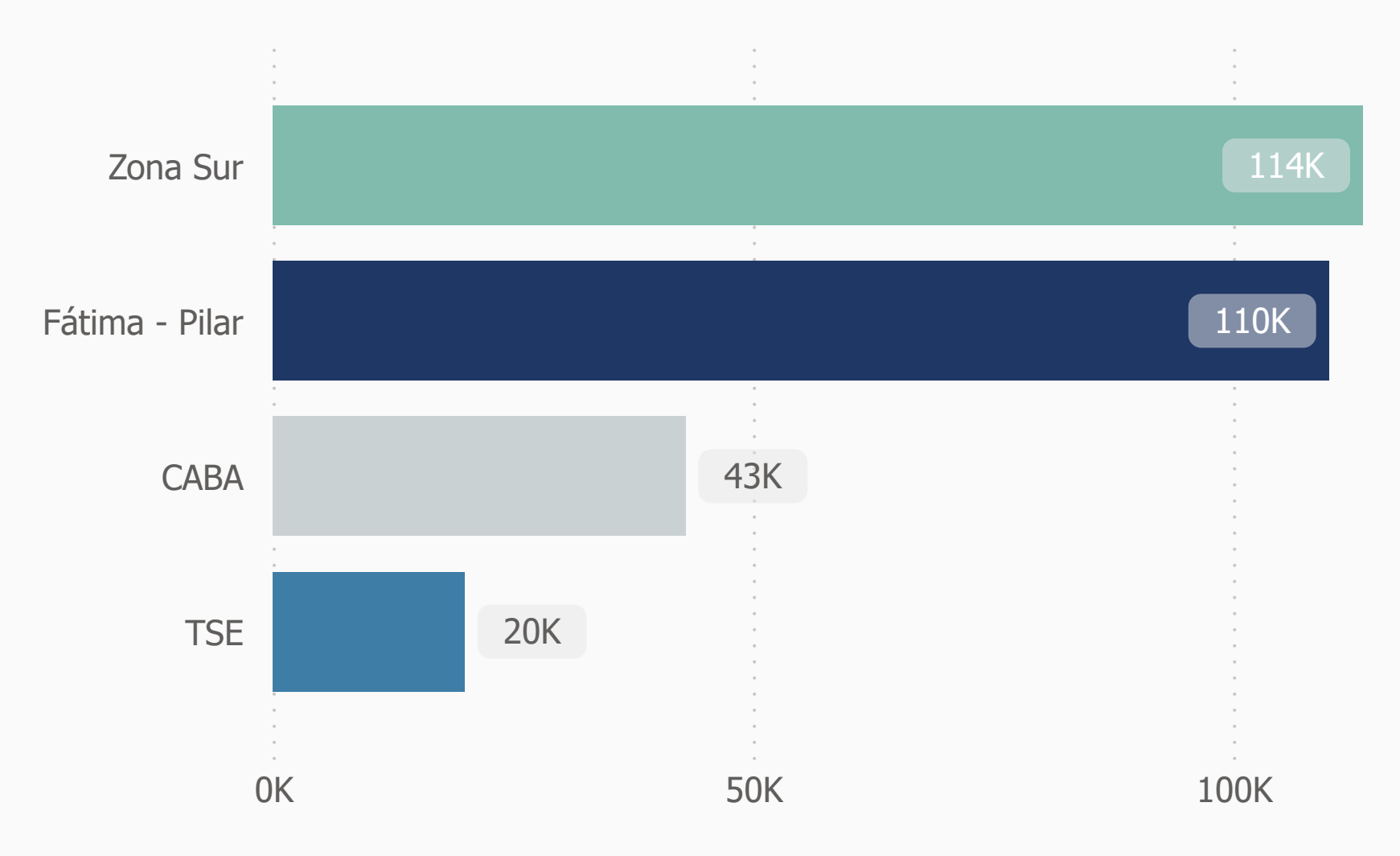
Stock por Submercados



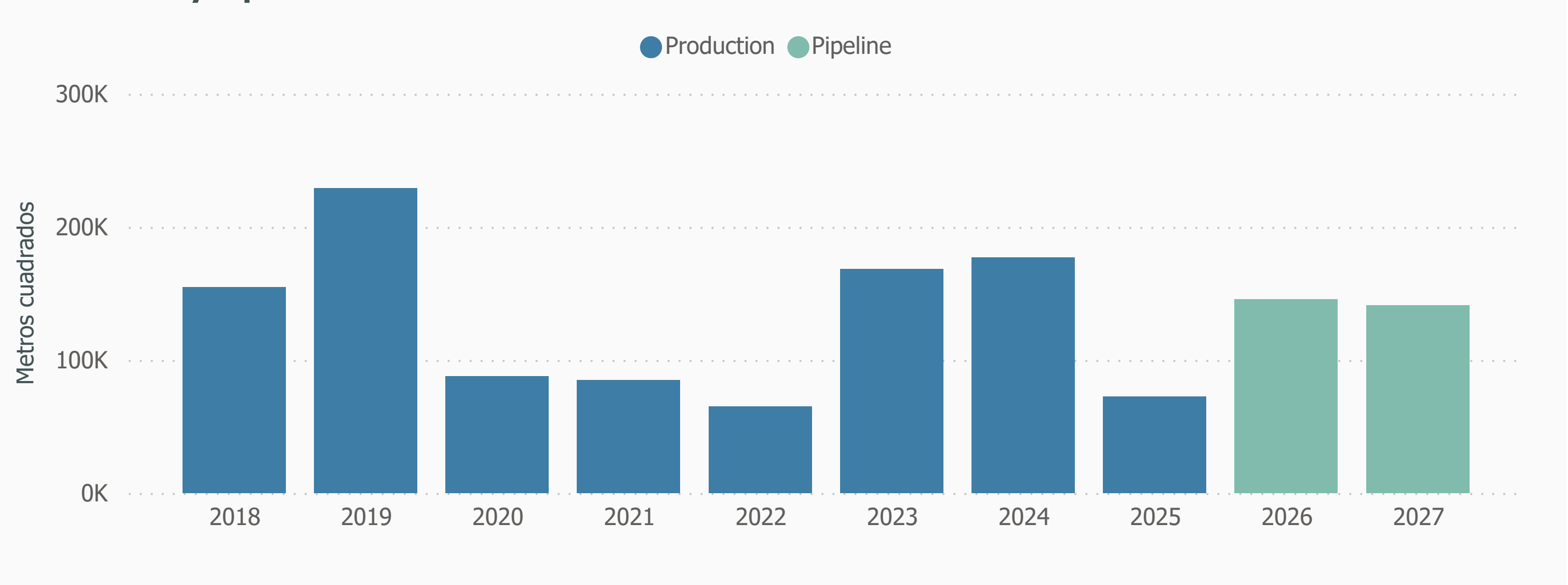
Composición del Stock



Pipeline por Submercados. 2025 - 2027



Producción y Pipeline



Contexto Económico

En septiembre el Gobierno presentó el proyecto de Ley de Presupuesto 2026 en un contexto de fragilidad política e incertidumbre cambiaria, atravesado por la derrota electoral en Buenos Aires, los reveses legislativos y las tensiones en el dólar. El proyecto presentado refleja la continuidad de la estrategia fiscal para 2026, reforzando el compromiso con el equilibrio de las cuentas públicas como pilar del programa económico.

En el mismo mes, la derrota del oficialismo en las legislativas de la Provincia de Buenos Aires generó un impacto inmediato en los mercados, el Merval cayó, el Riesgo País superó los 1.000 puntos básicos y el dólar rozó el techo de la banda. Ante este escenario, el BCRA inició la normalización de tasas para reducir el costo financiero y reactivar la economía, mientras que la venta de divisas en el techo de la banda se convirtió en la principal herramienta para contener el tipo de cambio.

El gobierno reaccionó tratando de incentivar la oferta de dólares y acotar la demanda en simultáneo. En cuanto a la oferta, anunció retenciones 0% para el sector agropecuario. Sobre la demanda, buscaron impulsar un cambio de expectativas gracias al anuncio de un apoyo financiero y político del Gobierno de EEUU, junto con una aceleración en los desembolsos proyectados del Banco Mundial y el BID.

Los recientes anuncios del gobierno -el acuerdo con el Tesoro de Estados Unidos y la quita transitoria de retenciones- trajeron cierta calma. La mayor volatilidad observada dejó en evidencia que el camino hacia las elecciones y la eventual consolidación de un nuevo esquema cambiario no estará exento de vaivenes al tiempo que se consolida un contexto de mayor incertidumbre.

Estados Unidos ha formalizado recientemente un paquete de asistencia financiera para Argentina por un total de 20.000 millones de dólares, en respuesta a la actual crisis de liquidez que atraviesa el país. El acuerdo fue impulsado por el presidente Javier Milei y el ministro de Economía Luis Caputo, con el respaldo directo del presidente estadounidense Donald Trump. La iniciativa busca fortalecer las relaciones bilaterales y respaldar el programa de reformas económicas del gobierno argentino. La comunidad internacional, incluido el FMI, ha expresado su apoyo a la estrategia fiscal de Argentina, aunque solo Estados Unidos ha actuado con rapidez.

	2024Q3	2025Q3
Asking rent USD/sq.m/mo.	7.48	8.25
Tasa de Vacancia	3.3 %	6.2 %
Disponibilidad - m²	135,597	172,598
Producción - m²	59,000	0
Inventario - m²	2,653,819	2,796,519

C.E.D.O.L.

24,1 %

Variación interanual
(sin transporte)

C.A.C.

22,6 %

Variación interanual

I.P.C.

31,8 %

Variación interanual

P.B.I.

6,3 %

Variación interanual

I.P.I.

0,6 %

Variación mensual
desestacionalizada

E.M.A.E.

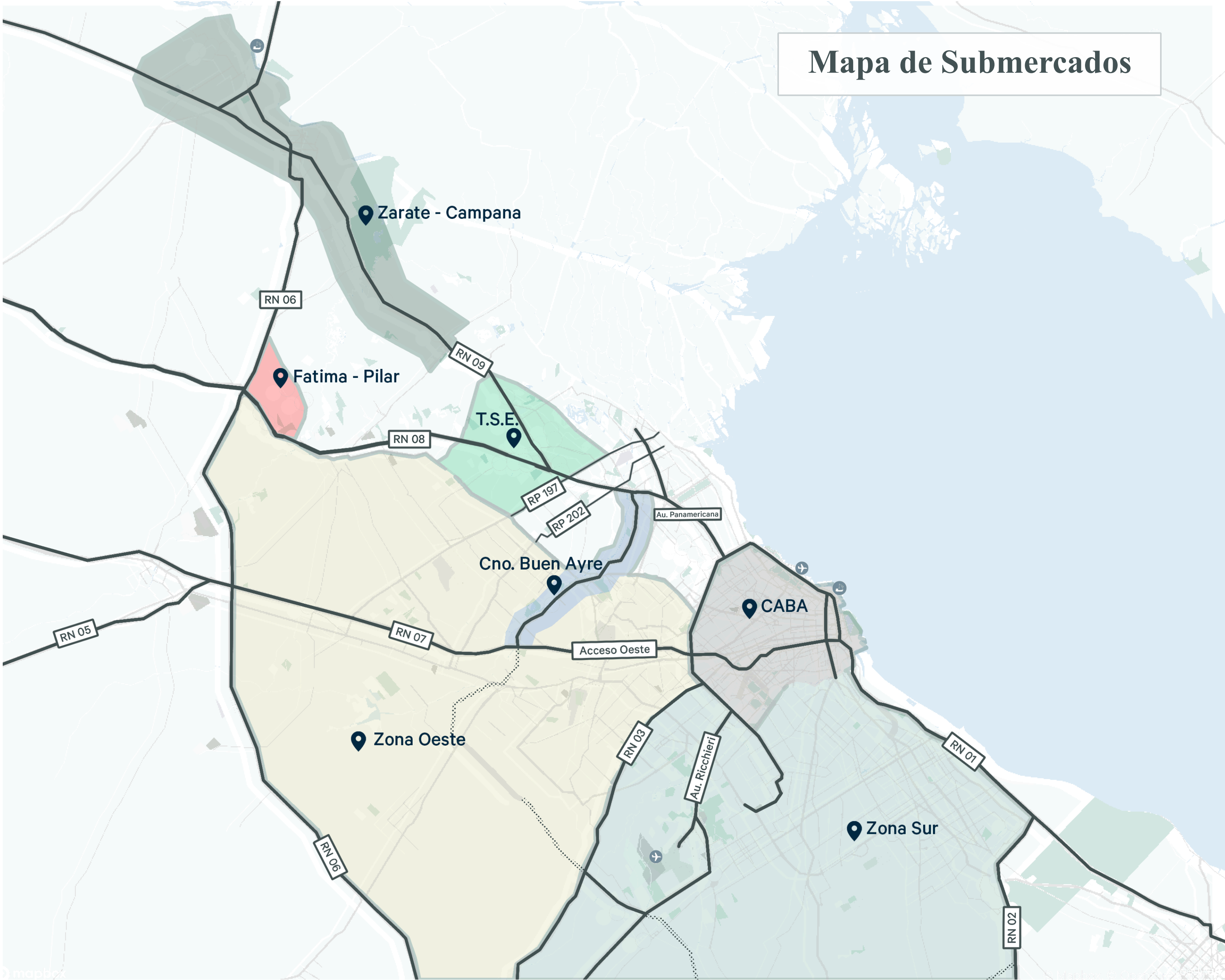
5,6 %

Variación interanual

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

Estadísticas de Mercado Trimestrales Q3 2025

Submercado ▲	Inventario (m2)	Disponibilidad (m2)	Vacancia (%)	Absorción neta (m2)	Producción (m2)	Pipeline (m2)	Valor de renta (USD/m2/mes)
TSE	1,192,940	115,498	9.7 %	-10,598	0.00	20,000	8.01
Fátima Pilar	493,247	24,200	4.9 %	-9,200	0.00	56,000	8.31
Corredor RN 9	212,959	11,000	5.2 %	7,500	0.00	0	8.91
Corredor Camino del Buen Ayre	133,850	19,200	14.3 %	4,500	0.00	56,000	7.50
Zona Oeste	156,450	0	0.0 %	0	0.00	0	0.00
Zona Sur	537,273	0	0.0 %	0	0.00	0	0.00
CABA	69,800	2,700	3.9 %	0	0.00	43,000	20.37
TOTAL	2,796,519	172,598	6.2 %	-7,798	0.00	175,000	8.25





BUENOS AIRES OFFICE

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

Contacts

Karina Longo
Research Manager
+5411 40758681
karina.longo@cbre.com

Ana González Ferrero
Senior Managing Director
Advisory
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.