

# Entre nueva oferta creciente y una demanda en recuperación, el mercado busca un nuevo punto de equilibrio

|            |                     |          |                  |                     |                 |
|------------|---------------------|----------|------------------|---------------------|-----------------|
| 2.854.541  | 289.797             | 10,15 %  | 7,3              | -18.210             | 62.000          |
| Stock (m²) | Disponibilidad (m²) | Vacancia | Renta USD/m²/mes | Absorción neta (m²) | Producción (m²) |

## CONTEXTO DE MERCADO

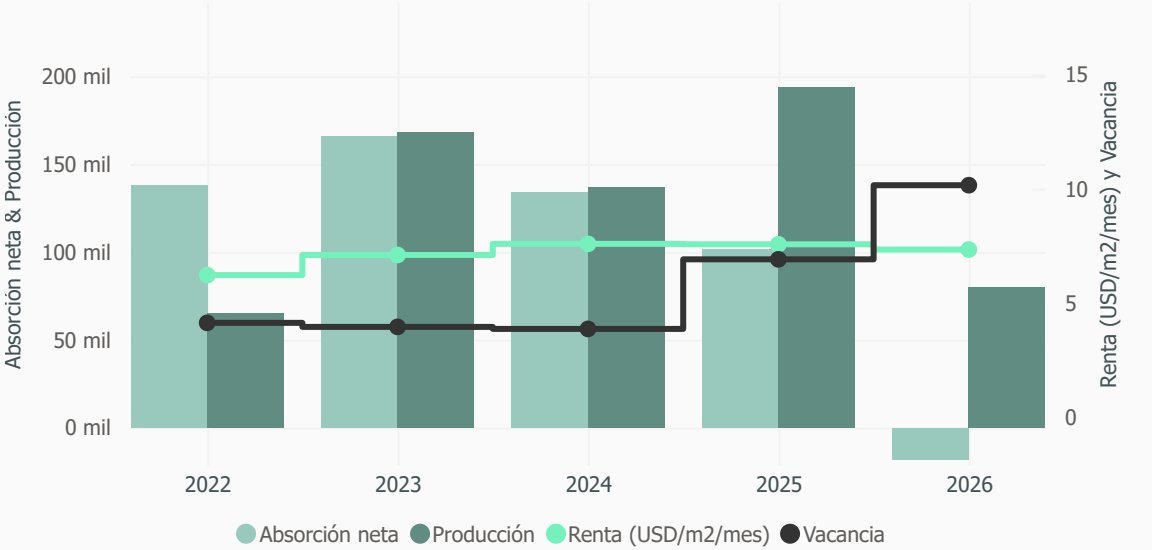
Durante el segundo trimestre de 2026, el mercado industrial y logístico de Buenos Aires continuó transitando una fase de ajuste, aunque con señales de estabilización. La absorción neta cerró en -18.210 m², una mejora sustancial respecto de los -34.095 m² del trimestre anterior, lo que sugiere una desaceleración en la liberación de espacios y un reordenamiento de la demanda.

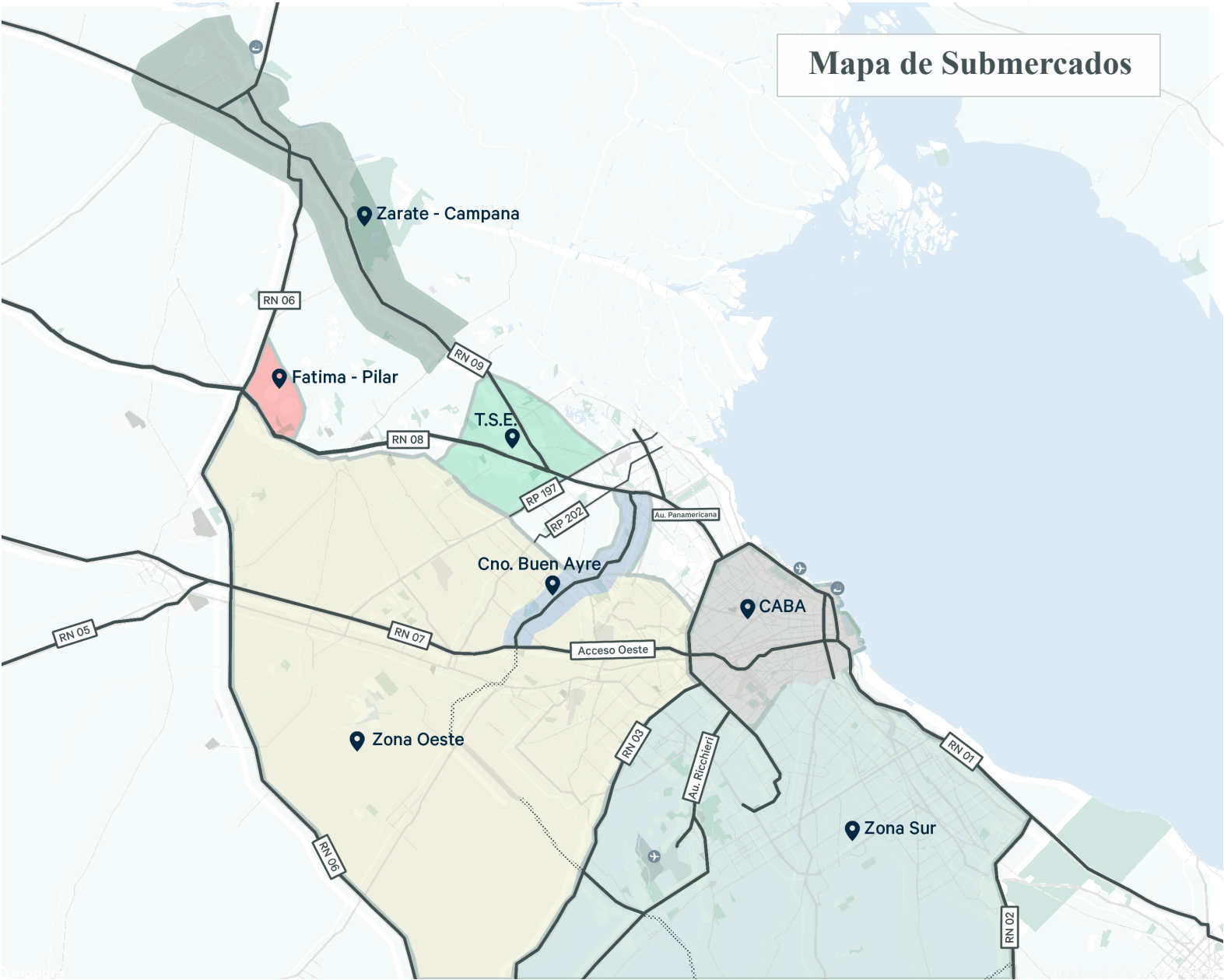
La tasa de vacancia se ubicó en el 10,15%, avanzando 0,75 puntos porcentuales respecto del trimestre previo. Este incremento responde principalmente a la incorporación de 62.000 m² de nueva superficie en el corredor de Fátima Pilar.

En este contexto, los valores de renta mostraron una recuperación moderada, situándose en USD 7,33/m²/mes frente a los USD 7,06/m²/mes del primer trimestre. Esta tendencia, aunque acotada, podría indicar que el mercado comienza a encontrar un nuevo punto de equilibrio, una vez procesado el ajuste de principios de año.

La producción marcó un punto de inflexión durante el trimestre. Con 62.000 m² incorporados, el ritmo de nuevas entregas superó ampliamente al del período anterior y confirma que los desarrolladores mantienen su apuesta por determinados corredores.

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





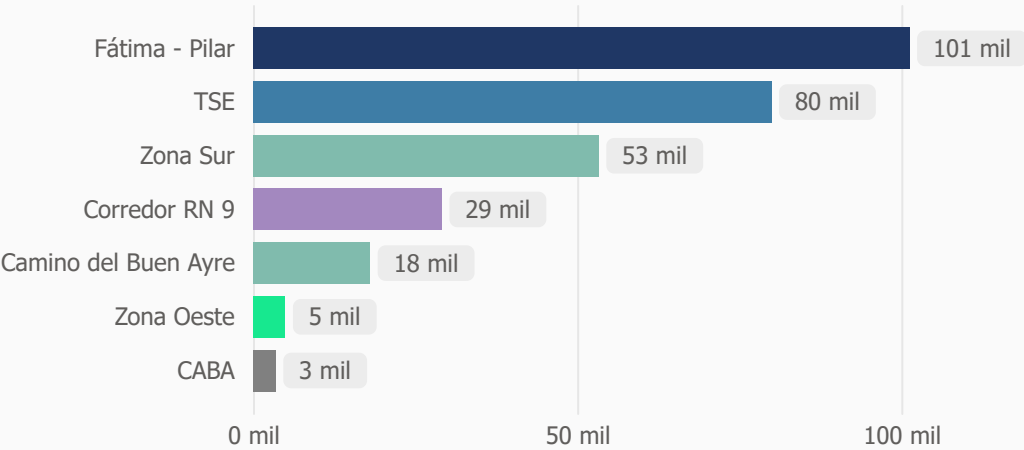
## Indicadores de Oferta

El stock total de centros logísticos Premium se ubicó en 2.854.614 m² al cierre del segundo trimestre, con una superficie disponible de 289.797 m², equivalente a una vacancia del 10,15%.

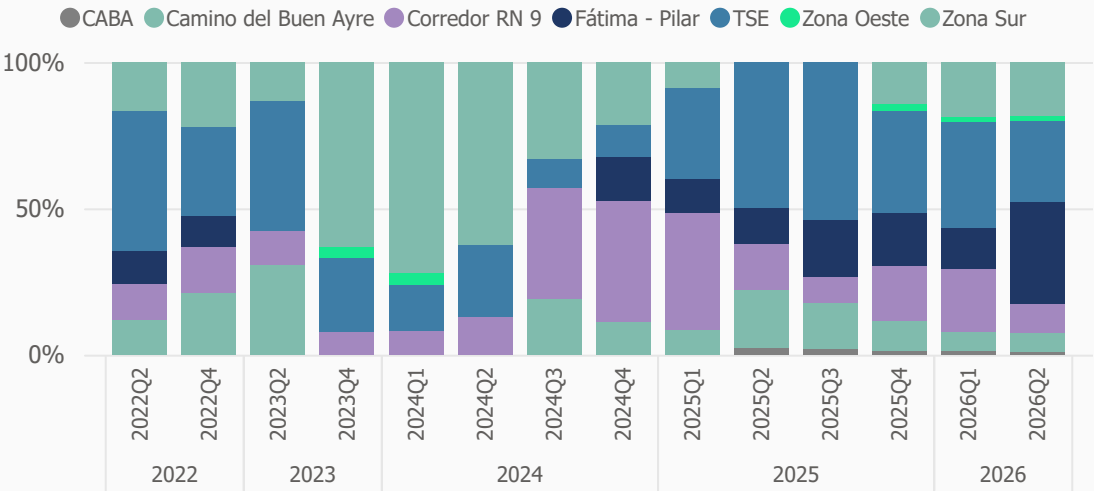
Por primera vez en varios trimestres, Fátima-Pilar desplazó al Triángulo San Eduardo (TSE) como el submercado con mayor disponibilidad absoluta, concentrando el 34,9% de la oferta vacante total (101.200 m²). Este cambio responde directamente a la incorporación de 62.000 m² de nueva producción, que ingresaron al mercado sin ocupante al momento de su entrega. Le sigue el TSE con 79.898 m² (27,6% del total), la Zona Sur con 53.260 m² (18,4%) y el Corredor RN 9 con 29.068 m² (10,0%).

Por su parte, CABA consolida su posición como el submercado más restringido del mercado: con apenas 3.444 m² disponibles y una vacancia del 4,9%, continúa siendo el de mayor valor y menor rotación. Zona Oeste registra asimismo una vacancia del 3,6%, sostenida por la estabilidad de su demanda y la escasa oferta disponible.

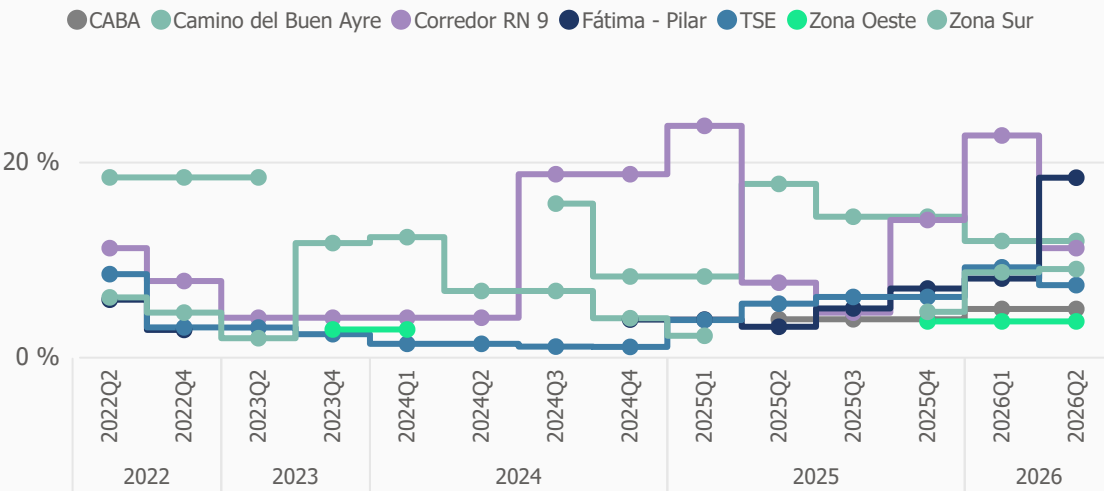
Disponibilidad por Submercado (m²)



Disponibilidad por submercado (%)



Vacancia por submercado (%)



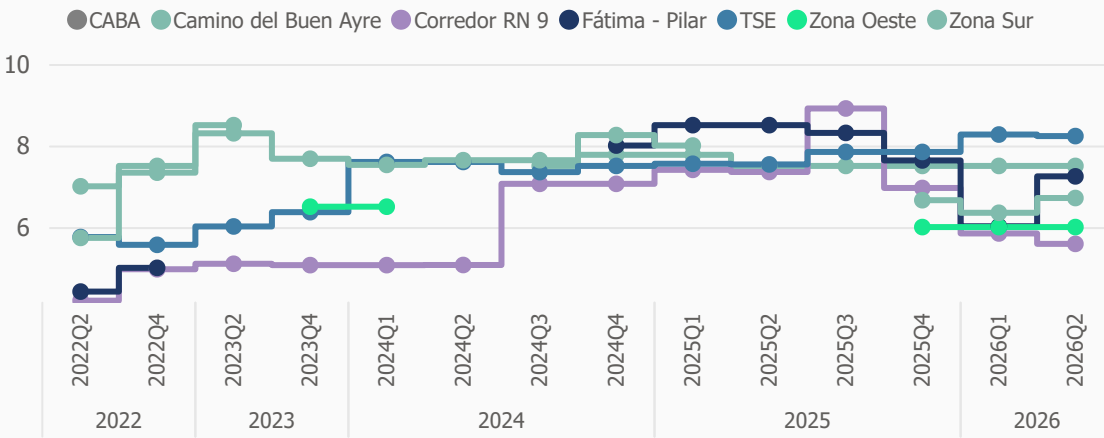
## Indicadores de Demanda

Durante el segundo trimestre, la demanda dio señales de moderación en la devolución de espacios, con una absorción neta de -18.210 m², que si bien se mantiene en terreno negativo, representa una mejora respecto de los -34.095 m² del trimestre anterior.

El comportamiento por submercados fue heterogéneo. El Corredor Camino del Buen Ayre registró la mejor performance del período, con una absorción positiva de 19.200 m², seguido por el Corredor RN 9 con 7.532 m². En contraste, la Zona Sur lideró las devoluciones con -26.000 m², seguida por el TSE con -13.198 m² y Fátima-Pilar con -5.000 m².

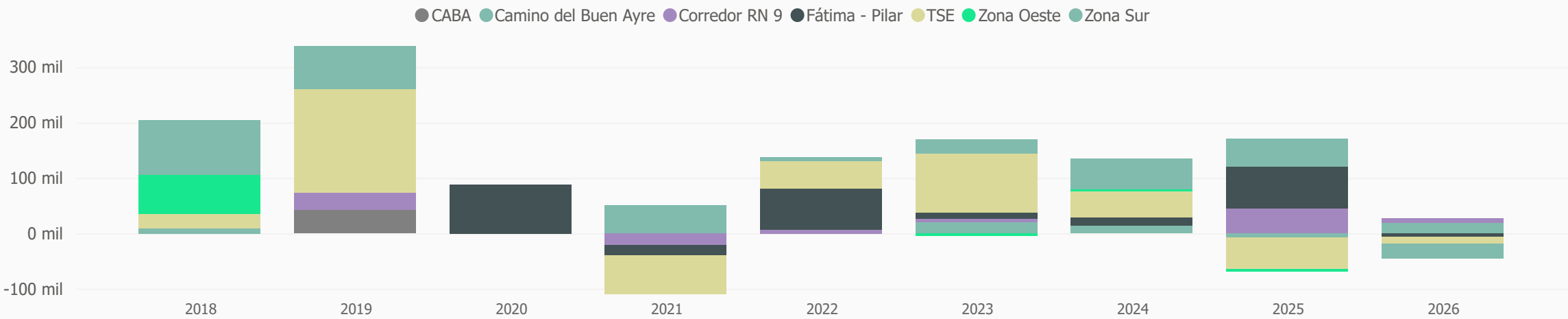
En cuanto a los valores de renta, CABA continúa siendo el submercado más caro con USD 14,52/m²/mes, muy por encima del resto del mercado. Le siguen el TSE (USD 8,23/m²/mes) y el Corredor Camino del Buen Ayre (USD 7,50/m²/mes). En el otro extremo, el Corredor RN 9 registró el valor de renta más bajo del mercado, en USD 5,59/m²/mes, consolidándose como la alternativa más accesible para operaciones de gran escala.

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)



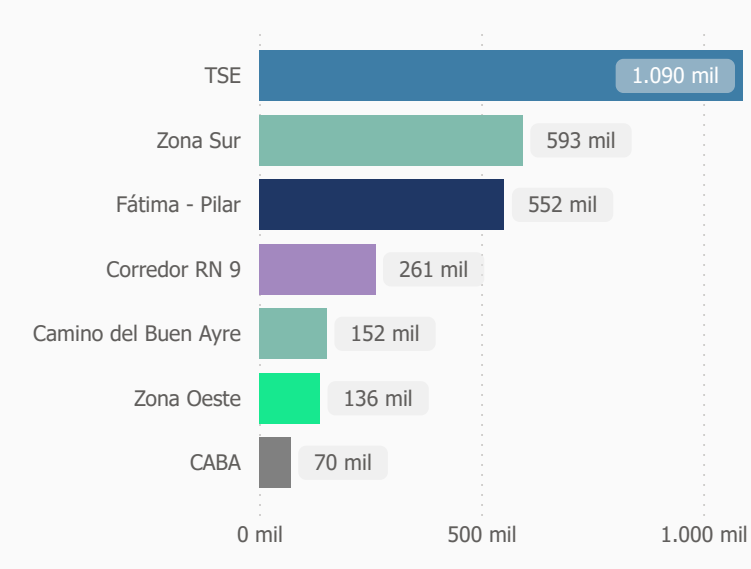
## Inventario & Superficie Futura

La producción retomó dinamismo durante el segundo trimestre con la incorporación de 62.000 m², todos concentrados en el corredor de Fátima-Pilar. Este nivel de entregas contrasta con los 18.000 m² del trimestre anterior y señala que algunos desarrolladores avanzan en sus proyectos aún en el marco de un mercado en proceso de ajuste.

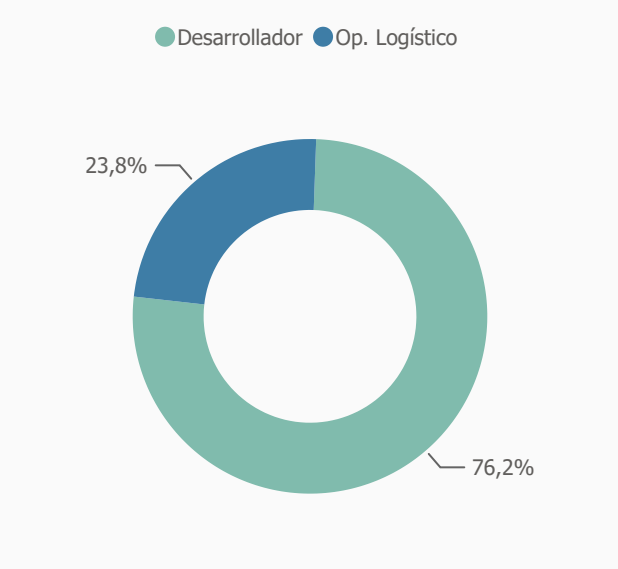
El pipeline proyectado para el período 2026-2027 asciende a aproximadamente 179.000 m², liderado por Zona Sur (49.000 m²), CABA (43.000 m²), TSE (20.000 m²) y Fátima - Pilar (13.000 m²).

En este escenario, la dinámica de los próximos trimestres estará condicionada por la capacidad del mercado de absorber la superficie disponible —tanto existente como proyectada— y por la evolución del contexto macroeconómico, que continúa siendo determinante en las decisiones de expansión y relocalización de los operadores logísticos.

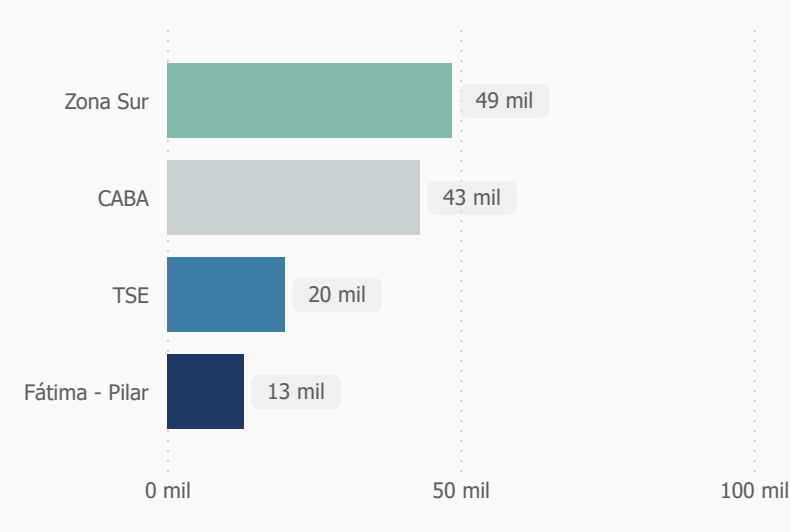
Stock por Submercados



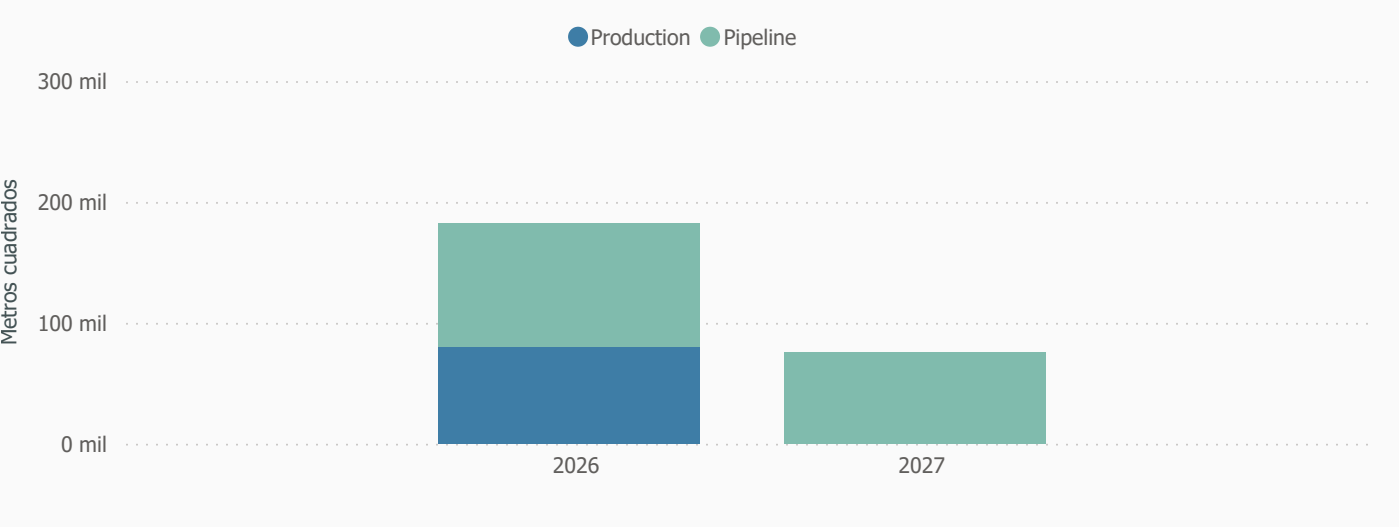
Composición del Stock



Pipeline por Submercados. 2026 - 2027



Producción y Pipeline



Estadísticas de Mercado

| Submercado           | Stock (m²) | Disponibilidad (m²) | Vacancia (%) | Valor de renta (USD/m²/mes) | Absorción neta (m²) | Producción (m²) |
|----------------------|------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------------------|-----------------|
| CABA                 | 70.444     | 3.444               | 4,9 %        | 14,52                       | -744                | 0               |
| Camino del Buen Ayre | 151.850    | 18.000              | 11,9 %       | 7,50                        | 19.200              | 0               |
| Corredor RN 9        | 261.310    | 29.068              | 11,1 %       | 5,59                        | 7.532               | 0               |
| Fátima - Pilar       | 551.647    | 101.200             | 18,3 %       | 7,24                        | -5.000              | 62.000          |
| TSE                  | 1.089.840  | 79.898              | 7,3 %        | 8,23                        | -13.198             | 0               |
| Zona Oeste           | 136.350    | 4.927               | 3,6 %        | 6,00                        | 0                   | 0               |
| Zona Sur             | 593.173    | 53.260              | 9,0 %        | 6,71                        | -26.000             | 0               |
| Total                | 2.854.614  | 289.797             | 10,2 %       | 7,33                        | -18.210             | 62.000          |



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

**Contactos**

**Ana González Ferrero**  
Senior Managing Director de  
Advisory  
[ana.gonzalez2@cbre.com](mailto:ana.gonzalez2@cbre.com)

**Matías Pagano**  
Research Manager  
[matias.pagano@cbre.com](mailto: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.