

Informe Logística

2026

S1/26

Indicadores de mercado

El mercado logístico Clase A presenta actualmente niveles de vacancia en torno al 7,3%. Este indicador refleja una disponibilidad acotada de superficie y un contexto de alta demanda, donde las oportunidades existentes son muy requeridas. En este escenario, el monitoreo activo de nuevas disponibilidades se vuelve un factor clave.

A pesar del contexto macroeconómico, el segmento continúa mostrando solidez, sosteniendo niveles de vacancia promedio bajos. En cuanto a valores, el precio pedido se ubica en 6,4 USD/m²/mes.

Un aspecto central de este mercado es la fuerte incidencia de la ubicación: la cercanía a la Ciudad de Buenos Aires y la calidad de los accesos se posicionan como factores determinantes al momento de decidir la ocupación de un centro logístico. Esta dinámica se ve impulsada por la demanda de operadores vinculados al e-commerce, logística de última milla y en particular a aquellos destinados a la exportación, que componen una porción significativa de la demanda.

En términos de superficie, el mercado cuenta con un stock de 3.010.000 m², mayormente distribuido en grandes parques industriales.

INDICADORES INMOBILIARIOS

6.4

Precio Pedido
(USD/m²/mes)



3.010.000

Inventario (m²)



7.3

Vacancia

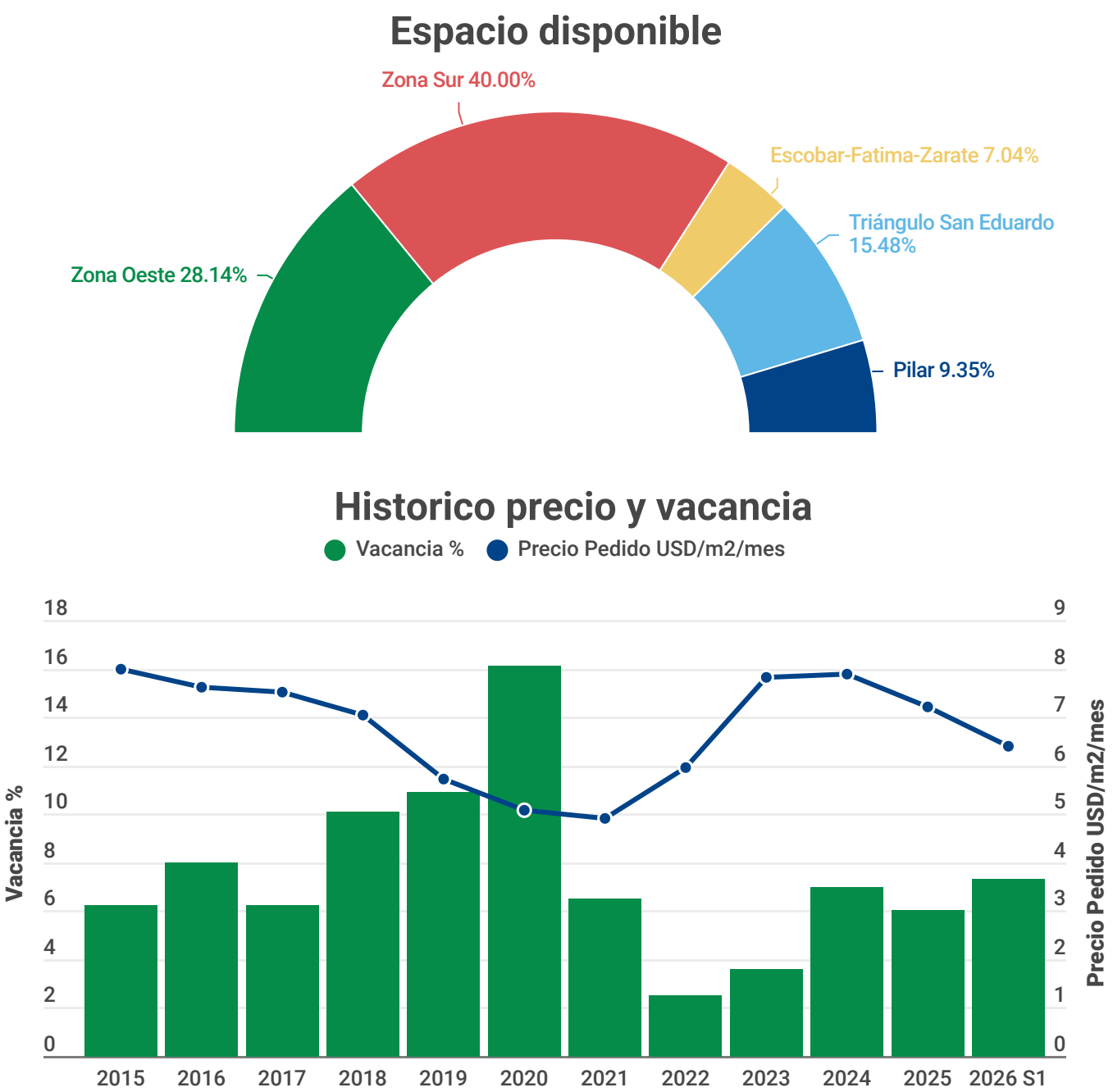


Submercados y distribución de la demanda

Tomando el criterio comentado anteriormente en este informe, CABA presenta un nivel de stock limitado y prácticamente sin disponibilidad, posicionándose como el submercado más consolidado. Corredores como Pilar y el Triángulo San Eduardo, entre otros, evidencian a su vez una clara preferencia de la demanda por la zona norte. En contraposición, la mayor concentración de superficie disponible se localiza en la zona sur con el 40%. (Ver gráfico)

Evolución precio y vacancia

En cuanto a la evolución histórica de precios y vacancia, se registra un leve incremento respecto al último trimestre, aunque dentro de niveles acotados. Esto confirma que el mercado logístico continúa activo y estable. Asimismo, el comportamiento permite identificar el fuerte impulso observado durante el período de pandemia, donde el crecimiento del e-commerce traccionó significativamente la ocupación de espacios logísticos, tendencia que continúa impactando en la dinámica actual del sector.

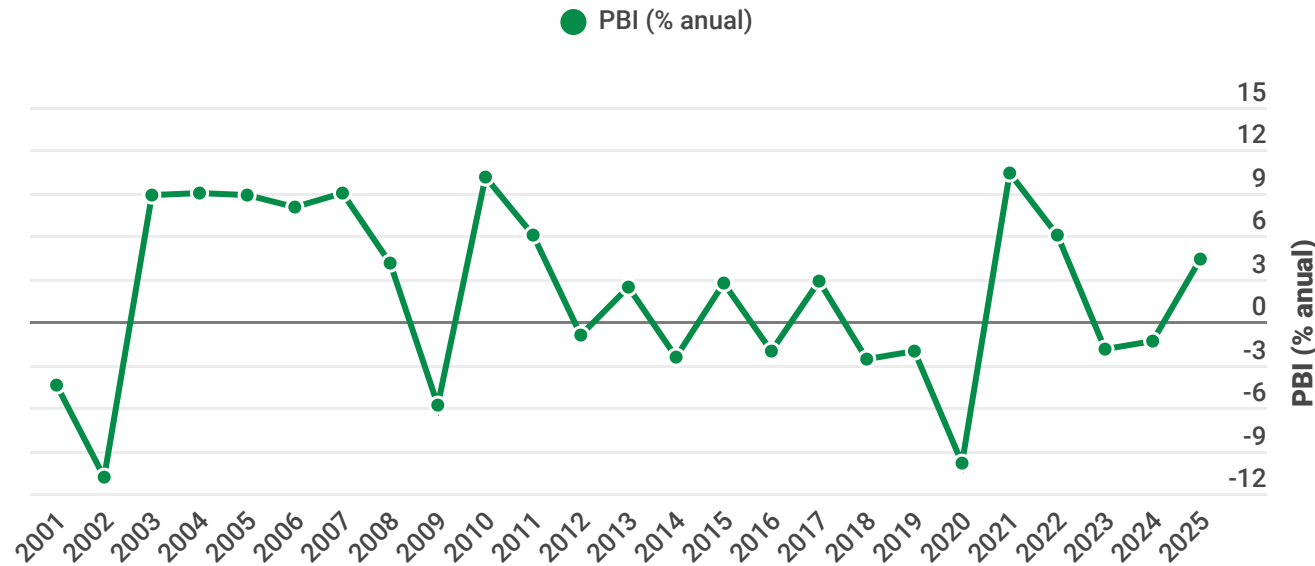


Evolución del PBI y su influencia en el mercado

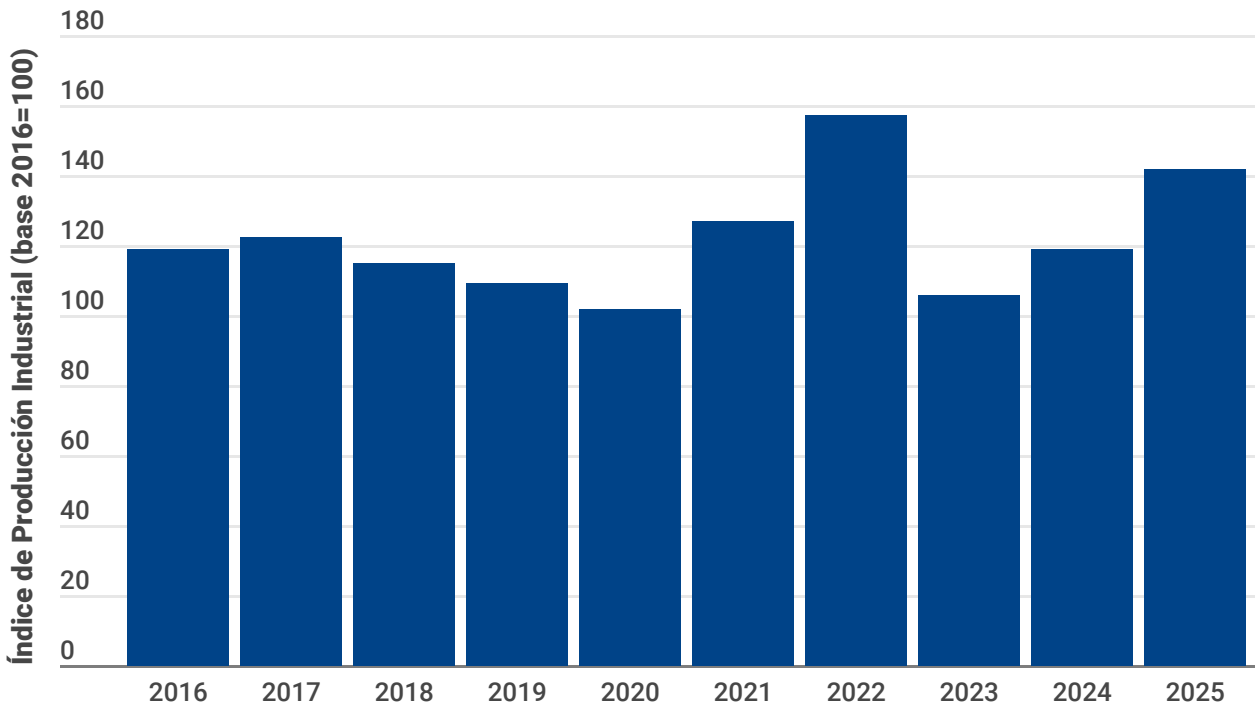
El PBI en Argentina cerró 2025 con un crecimiento del 4,4%, luego de dos años consecutivos de caída, marcando un cambio de tendencia en la actividad económica. Esta recuperación fue impulsada principalmente por sectores como la minería, el agro y la intermediación financiera, en un contexto de mejora tanto en la inversión como en el consumo privado, según datos del INDEC. No obstante, el rebote aún presenta limitaciones en términos de sostenibilidad, en línea con la volatilidad estructural de la economía local. El desempeño del sector logístico se encuentra estrechamente ligado al nivel de consumo, especialmente en los principales centros urbanos. Si bien en 2025 se observa una leve recuperación, esta se da tras un 2024 de fuerte caída, configurando un escenario aún frágil. En línea con esto, el consumo masivo continúa mostrando debilidad, con caídas interanuales a comienzos de 2026 (incluyendo un descenso del 1,1% en enero) y acumulando varios meses consecutivos en baja, lo que evidencia una recuperación incipiente.

Evolución de IPI

El Índice de Producción Industrial muestra una evolución volátil, con una fuerte caída en 2020 y recuperación en 2021-2022, seguida de una desaceleración en 2023 y 2024. En 2025 se observa una mejora incipiente, con señales de recuperación de la actividad industrial respecto de los períodos anteriores, en un contexto donde el impulso del e-commerce, fortalecido desde la pandemia, continúa influyendo en la dinámica productiva y en la demanda de espacios logísticos.

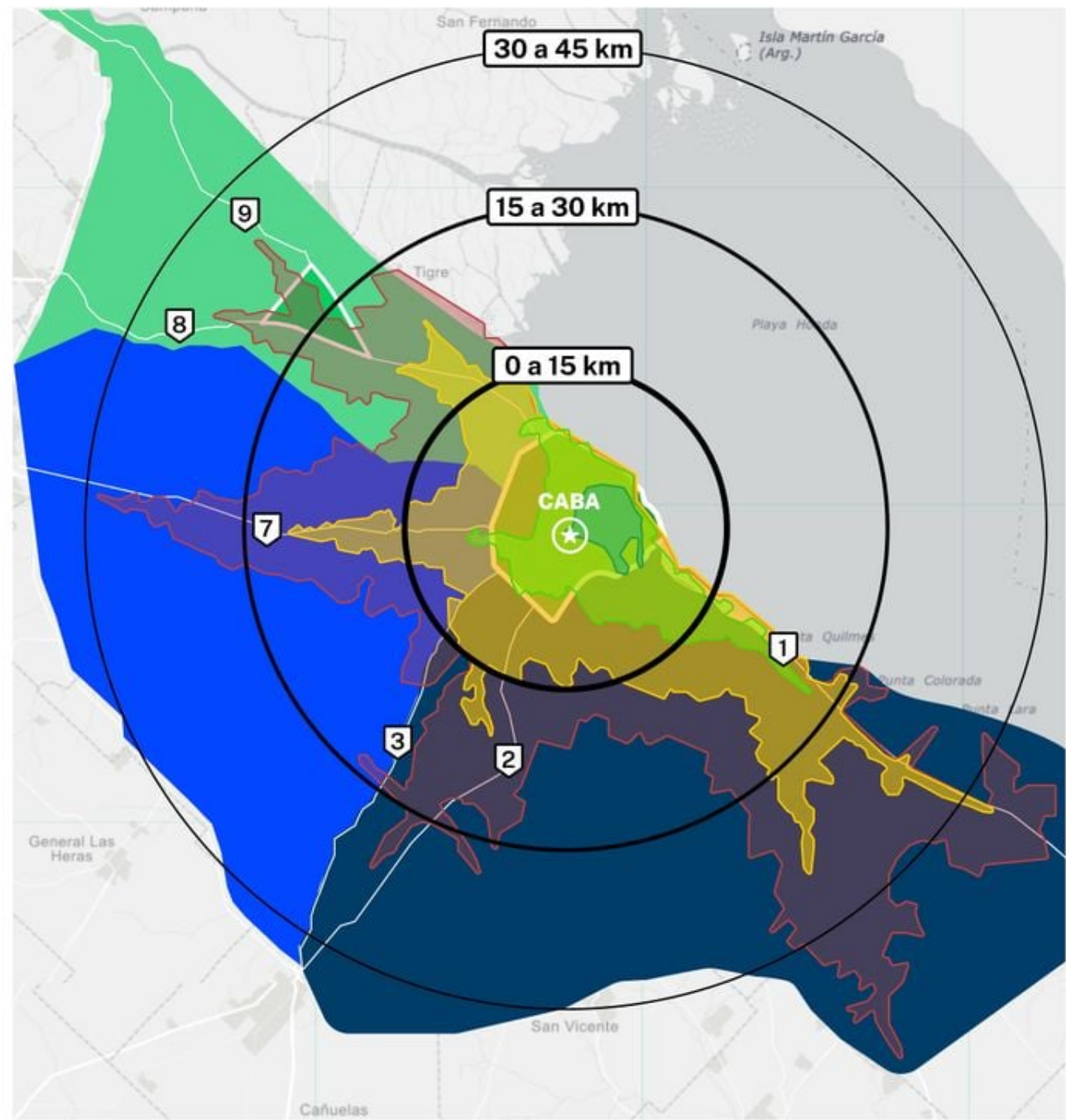


Fuente:Indec



Fuente:Indec

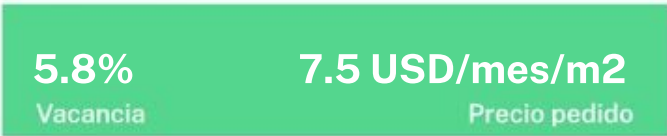
Mapa de zonas industriales



Acceso a submercados desde CABA (en minutos)



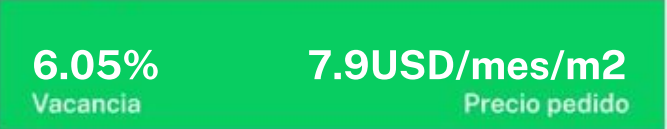
Zona Norte



CABA



Triángulo de San Eduardo



Pilar - Escobar



Ruta 9 (Campana-Zárate)



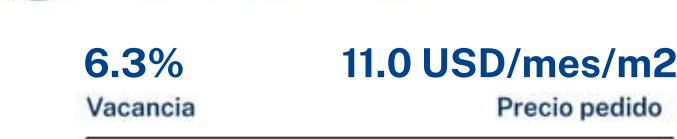
Zona Oeste



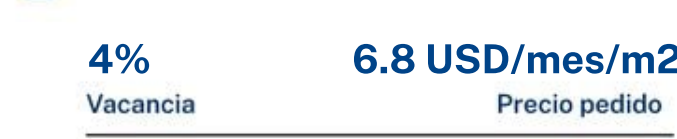
Zona Sur



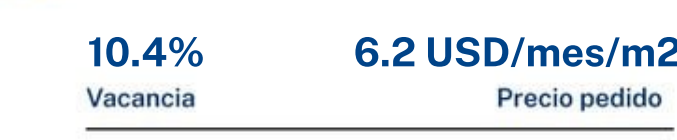
1 Radio 1 (0 a 15 km)



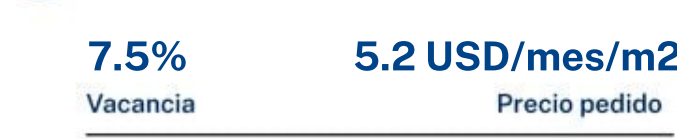
2 Radio 2 (15 a 30 km)



3 Radio 3 (30 a 45 km)



4 Radio 4 (más de 45 km)



RESUMEN GENERAL DE INDICADORES

LOS SUBMERCADOS

SUBMERCADOS	INVENTARIO (M2)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO PEDIDO (USD/M2/MES)
Triángulo San Eduardo	564.921	6.05%	7.9
Pilar-Escobar	383.222	3.65%	6.4
Ruta 9 (Campana-Zarate)	243.808	3.45%	5.8
Total Zona Norte	1.191.721	5.81%	7.5
Zona Sur	1.033.670	8.51%	5.8
Zona Oeste	785.626	8.08%	5.5
Total	3.011.017	7.3%	6.4



PARA MÁS INFORMACIÓN

José Achaval | Broker | jachaval@ljramos.com

Marcos Ballario Rota | Research Analyst | mballariorota@ljramos.com



La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de manera independiente dicha información, frente a cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A., ser distribuida, difundida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2026 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados."