



CIERRE POSITIVO Y LIDERAZGO DE LA ZONA SUR

En el cuarto trimestre de 2025, la absorción neta del mercado industrial clase A fue de 90.384 m². Este resultado permitió revertir el saldo negativo del trimestre anterior y cerrar el año con un acumulado anual positivo de 124.184 m².

Por submercados, la absorción neta del trimestre se concentró principalmente en la Zona Sur (56.000 m²), que además fue el territorio con mayor absorción neta acumulada en todo 2025. En términos trimestrales, la Ruta 9 ocupó el segundo lugar, con 42.584 m² netos, seguida por Triángulo San Eduardo (15.800 m²). En contraste, la Ruta 8 (Pilar) registró una absorción neta negativa de -24.000 m², mientras que la Zona Oeste no presentó variaciones.

Por radios logísticos, el último período estuvo liderado por el radio más cercano a CABA (0 a 15 km) con 56.000 m². Le siguieron el radio 3 (30 a 45 km), con 24.584 m², y el radio 4 (más de 45 km), con 13.000 m² netos de absorción.

En paralelo, la actividad de entregas volvió a mostrar movimiento. Durante el último trimestre se incorporaron 61.000 m², correspondientes a emprendimientos llave en mano que ingresan ocupados al mercado.

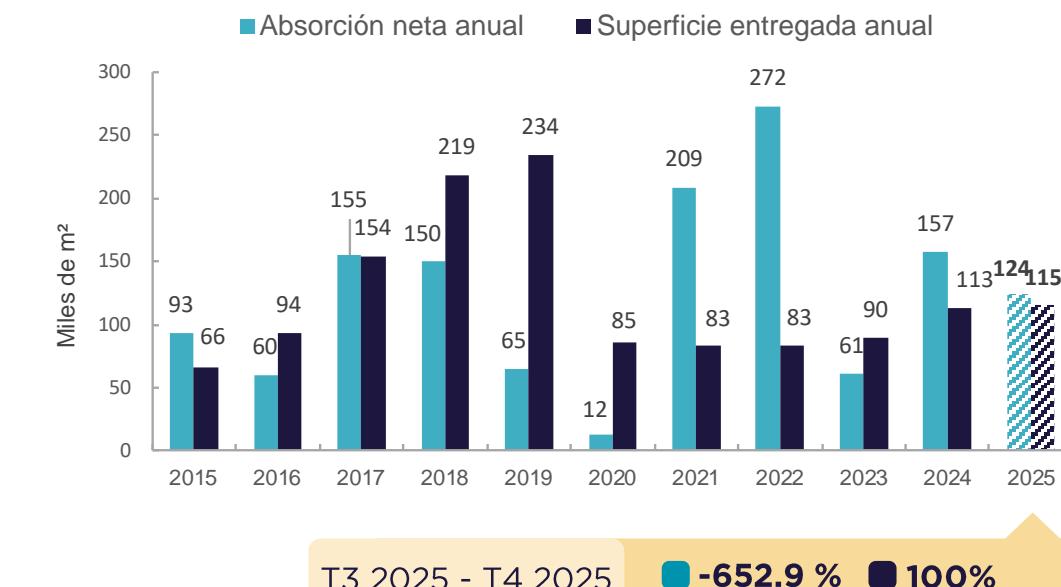
LEVE SUBA DE LA VACANCIA Y MODERACIÓN DEL PRECIO

La vacancia se ubicó en 6,0 % en el último trimestre. Esta cifra representa un incremento de 0,4 puntos porcentuales frente al período anterior.

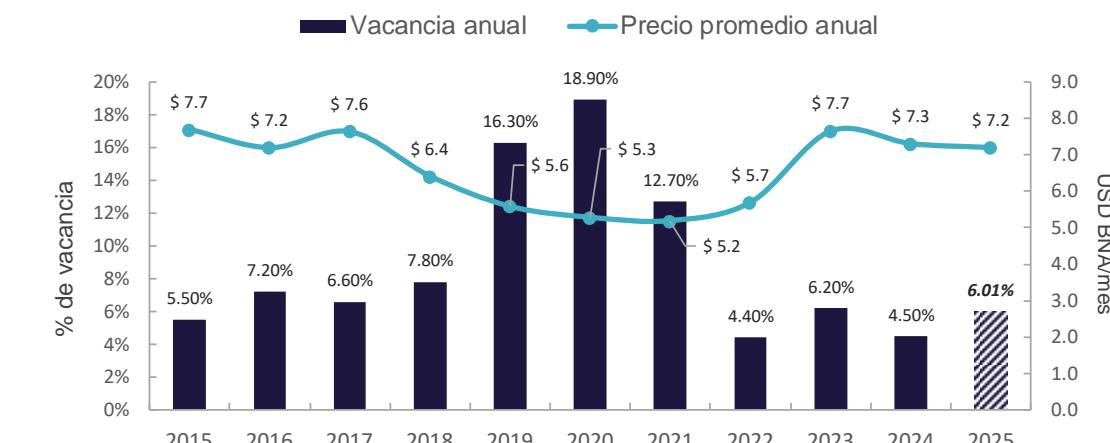
Actualmente, los niveles más bajos de vacancia se observan en la Zona Sur (1,4 %), mientras que los más altos corresponden a la Ruta 8 (Pilar) (14,8 %). A continuación se ubican la Zona Oeste (11,8 %) y la Zona Norte (7,2 %), seguidas por Triángulo San Eduardo (5,2 %) y la Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate) (4,6 %).

En cuanto a los valores de alquiler, el promedio del trimestre fue de USD BNA 7,2 por m² por mes. La variación trimestral fue de -2,8 %, asociada a cambios en el mix de espacios ofertados durante el período y a la absorción de emprendimientos de mayor valor.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA

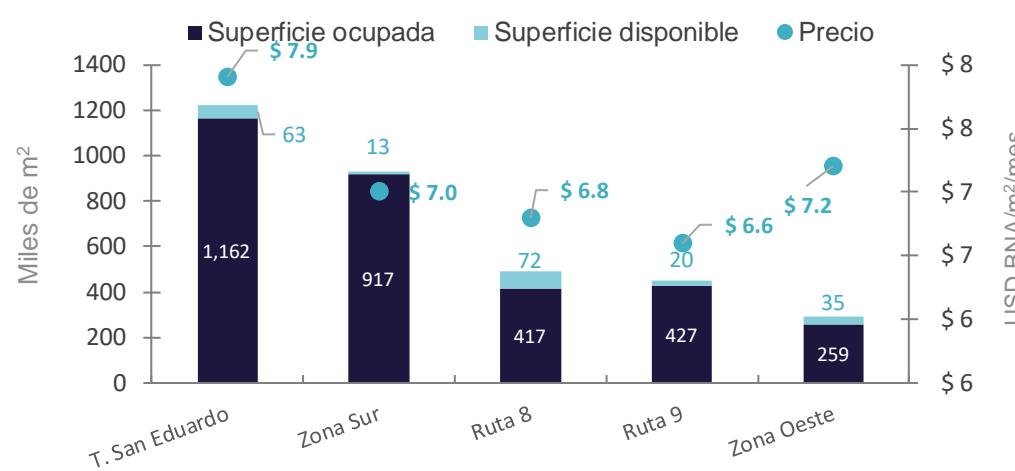


VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO

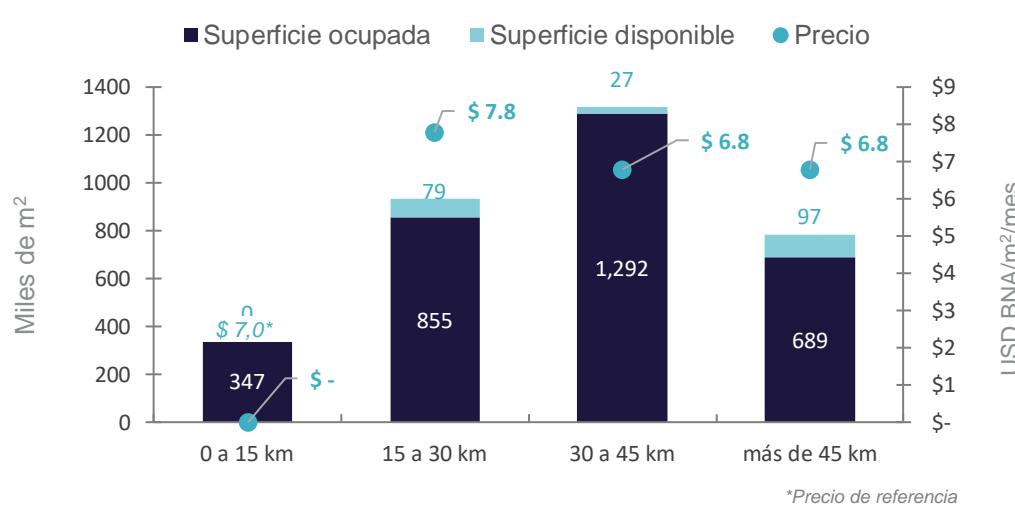


Nota: Los valores dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados.

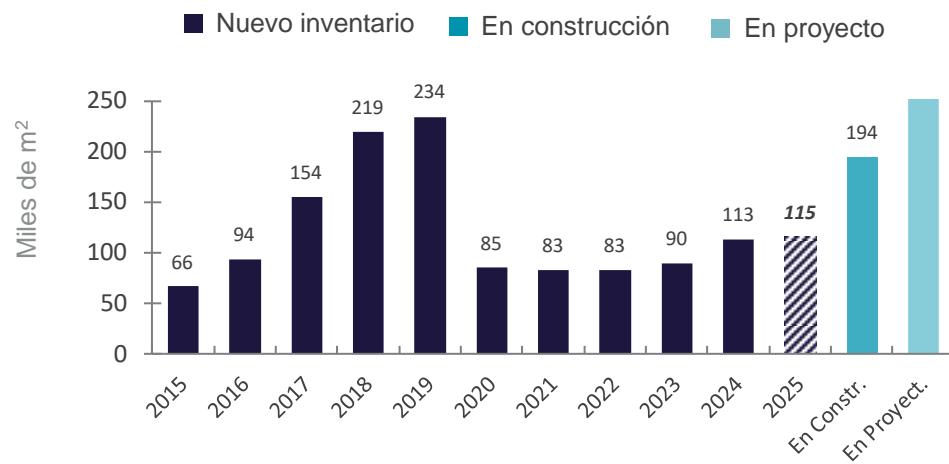
SUPERFICIE Y PRECIO POR SUBMERCADO



SUPERFICIE Y PRECIO POR RADIO



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



PANORAMA ECONÓMICO

La economía argentina cerró 2025 con crecimiento. Según el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE) del INDEC, la actividad económica acumuló hasta octubre una expansión cercana al 5 % interanual.

Entre los sectores con mejor desempeño se destacó la intermediación financiera, en un contexto de mayor estabilidad macroeconómica y desaceleración inflacionaria. También mostraron un buen desempeño las actividades primarias, la minería, la energía y los sectores vinculados al comercio exterior, en línea con el superávit comercial observado durante el año.

En contraste, la actividad de la construcción se mantuvo rezagada en términos relativos. Si bien en 2025 el ISAC registró variaciones interanuales mayormente positivas, la mejora partió de niveles históricamente bajos y se dio a un ritmo inferior al de otros sectores de la economía. La industria manufacturera mostró una recuperación parcial, con variaciones interanuales positivas en algunos meses, aunque sin consolidarse como motor del crecimiento. La capacidad instalada industrial permaneció en niveles acotados.

En cuanto a la demanda interna, el consumo dejó de caer, aunque su recuperación fue débil. Indicadores como las ventas en supermercados y la ocupación hotelera evidencian mejoras parciales, sin un repunte sostenido.

PANORAMA FUTURO

De cara al próximo año, será clave que las condiciones económicas favorezcan una reactivación más intensa del conjunto de los sectores, para volver a observar valores de absorción neta que mejoren año a año.

En el acumulado de 2025, la absorción neta anual (124.184 m²) se ubicó en niveles cercanos a la superficie entregada (115.000 m²). Este resultado deja un balance anual positivo, aunque muestra que no se absorbieron completamente los metros cuadrados liberados en trimestres anteriores.

Dado que varias de las incorporaciones en 2025 correspondieron a proyectos build to suit desarrollados para grandes operadores logísticos y de comercio electrónico, la evolución de la vacancia y de los valores de alquiler dependerá de la absorción del stock disponible remanente en cada corredor y de la actividad económica en general.

“

Zona Sur se destacó en el año como un mercado con renovado interés, impulsado por una gran operación de una empresa de e-commerce que generó mas de la mitad de su absorción.

”

Lucas Desalvo
Industrial & Retail Broker

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



CABA

0.0 %
VACANCIA

12.0 USD/m²
PRECIO PEDIDO*
*Precio de referencia

ZONA NORTE

7.2 %
VACANCIA

7.2 USD/m²
PRECIO PEDIDO

Triángulo de San Eduardo

5.2 %
VACANCIA

7.9 USD/m²
PRECIO PEDIDO

Ruta 8 (Pilar)

14.8 %
VACANCIA

6.8 USD/m²
PRECIO PEDIDO

Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)

4.6 %
VACANCIA

6.6 USD/m²
PRECIO PEDIDO

ZONA OESTE

11.8 %
VACANCIA

7.2 USD/m²
PRECIO PEDIDO

ZONA SUR

1.4 %
VACANCIA

7.2 USD/m²
PRECIO PEDIDO*
*Precio de referencia

1 RADIO 1 (0 a 15 km)

0.0 %
VACANCIA

-
PRECIO PEDIDO

2 RADIO 2 (15 a 30 km)

8.5 %
VACANCIA

7.8 USD/m²
PRECIO PEDIDO

3 RADIO 3 (30 a 45 km)

2.1 %
VACANCIA

6.8 USD/m²
PRECIO PEDIDO

4 RADIO 4 (más de 45km)

12.3 %
VACANCIA

6.8 USD/m²
PRECIO PEDIDO

*Precio de referencia.

Aclaración: Todos los precios expresados en dólares refieren a alquiler promedio por mes en Dólares Estadounidenses a tipo de cambio Banco Nación (BNA)

ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /MES)
Triángulo San Eduardo	1,225,202	38	63,400	5.2%	-46,600	11,000	0	7.9
Ruta 8 (Pilar)	489,801	17	72,400	14.8%	15,100	68,000	48,218	6.8
Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)	447,371	19	20,484	4.6%	65,016	15,000	0	6.6
ZONA NORTE	2,162,374	74	156,284	7.2%	33,516	94,000	48,218	7.2
ZONA SUR	930,030	29	12,600	1.4%	84,368	42,300	37,000	7.0
ZONA OESTE	294,079	9	34,600	11.8%	6,300	58,000	0	7.2
TOTAL	3,386,483	112	203,484	6.0%	124,184	194,300	85,218	7.2

ESTADÍSTICAS POR RADIO

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /MES)
RADIO 1 (0 a 15 km)	347,414	7	0	0	56,000	0	0	0
RADIO 2 (15 a 30 km)	934,423	28	79,400	8.5%	-18,400	111,300	37,000	7.8
RADIO 3 (30 a 45 km)	1,319,074	47	27,084	2.1%	15,984	0	0	6.8
RADIO 4 (más de 45km)	785,572	30	97,000	12.3%	70,600	83,000	48,218	6.8
TOTAL	3,386,483	112	203,484	6.0%	124,184	194,300	85,218	7.2

UNA PUBLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield Argentina forma parte de Cushman & Wakefield (NYSE: CWK), una firma líder global en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con presencia en casi 400 oficinas y más de 60 países.

En Argentina, la compañía se especializa en el mercado de Real Estate corporativo, brindando servicios de consultoría inmobiliaria, research de mercado, análisis económico y asesoramiento estratégico en los segmentos de oficinas, industrial y logístico.

Cushman & Wakefield Argentina fue reconocida por Euromoney como la mejor empresa de Real Estate del país y forma parte de una organización global que recibe numerosos reconocimientos por su cultura corporativa y su compromiso con la Diversidad, la Equidad y la Inclusión (DEI), la sostenibilidad y las mejores prácticas empresariales.

©2026 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es únicamente para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su precisión.

La continuidad de los datos entre informes (y/o dashboards) no está garantizada, ya que las bases de datos utilizadas por Cushman & Wakefield pueden haber sido objeto de revisiones, modificaciones, reestructuraciones, reclasificaciones o mejoras que podrían haber afectado los datos históricos.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CWK. No se debe comprar ni vender valores—de CWK o de cualquier otra empresa—basándose en las opiniones expresadas aquí. CWK renuncia a toda responsabilidad por valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este informe, y al revisar este documento, renuncias a todas las reclamaciones contra CWK, así como contra sus afiliados, directores, empleados, agentes, asesores y representantes, derivadas de la precisión, integridad, idoneidad o uso de la información aquí contenida.

IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ

Coordinador de Market Research Argentina

Tel: +54 9 11 57 55 53 44

ignacio.alvarez1@cushwake.com

RAFAEL VALERA

Director de Brokerage Argentina & Uruguay

Tel: +54 9 11 41 63 00 98

rafael.valera@sa.cushwake.com