

LENTO ARRANQUE DE AÑO, CON LIDERAZGO DE ZONA NORTE

En el primer trimestre de 2026, la absorción neta del mercado industrial clase A fue de 15.170 m². Si bien este resultado representa una mejora respecto del mismo trimestre del año anterior, cuando se habían registrado -27.753 m², muestra una caída de 82,2 % frente al cuarto trimestre de 2025, cuando la absorción había alcanzado 85.385 m².

La demanda del trimestre se concentró principalmente en Zona Norte, en particular en el Radio 2 (15 a 30 km) y en el Triángulo de San Eduardo, submercado que mostró una mejora en su desempeño luego de haber liberado una cantidad relevante de superficie durante 2025. En un contexto de escasa actividad, este submercado explicó buena parte de la absorción positiva del período, impulsada principalmente por empresas vinculadas a la logística y al consumo de bienes durables.

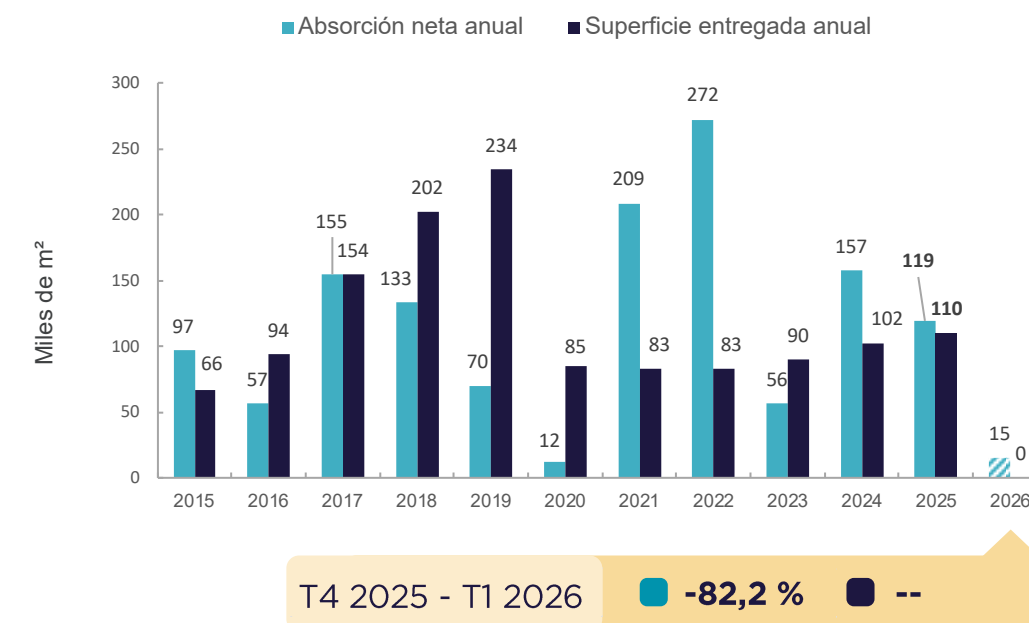
En términos de oferta, no se registraron entregas de nueva superficie durante el trimestre. Sin embargo, continúan en construcción proyectos de gran escala, especialmente en Zona Norte, donde se concentra la mayor parte de los desarrollos en curso. Esta dinámica responde a un mercado que, aun con un inicio de año más lento, mantiene niveles de vacancia relativamente acotados en los corredores más consolidados y una demanda que, de sostener los niveles observados en 2024 y 2025, continuará requiriendo espacios de gran escala.

VACANCIA CON VARIACIÓN ACOTADA Y PRECIOS ESTABLES

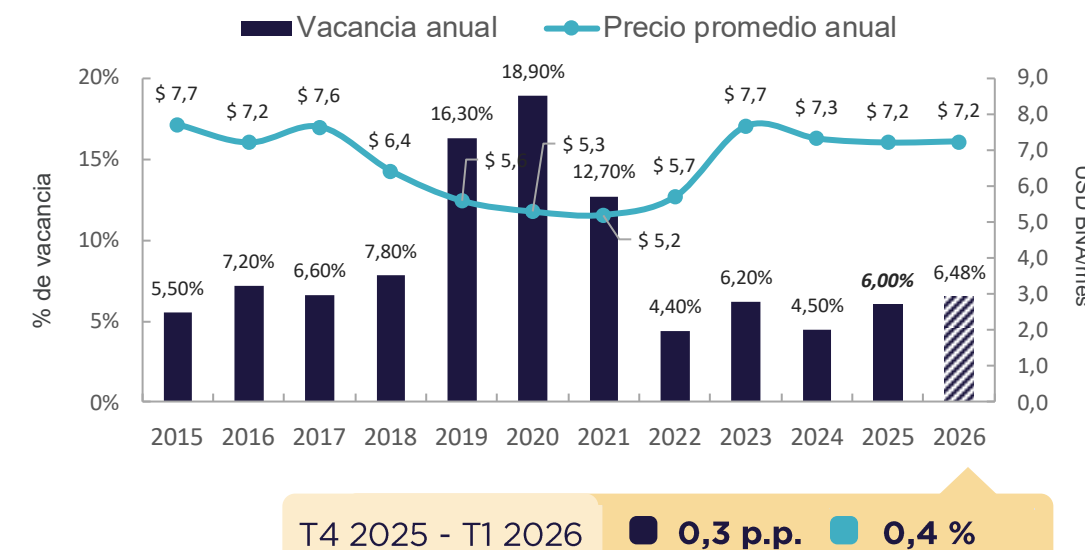
La vacancia al cierre del primer trimestre de 2026 se ubicó en 6,5%, prácticamente en línea con el trimestre anterior. El precio promedio de alquiler pedido, por su parte, se mantuvo en USD 7,2/m²/mes, sin cambios respecto del cierre de 2025.

Ambos indicadores reflejan una dinámica relativamente estable en el inicio del año. Si bien en los últimos trimestres el aumento de la superficie disponible tendió a ejercer cierta presión sobre los valores, en esta oportunidad el precio promedio se sostuvo. Esta evolución no responde únicamente a la relación entre oferta y demanda, sino también a la composición del stock disponible: en un mercado de escala reducida, donde los activos de mejor calidad suelen ocuparse rápidamente o desarrollarse bajo esquemas build-to-suit, la vacancia remanente tiende a concentrarse en espacios con menor performance, lo que incide sobre el promedio observado.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA



VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO

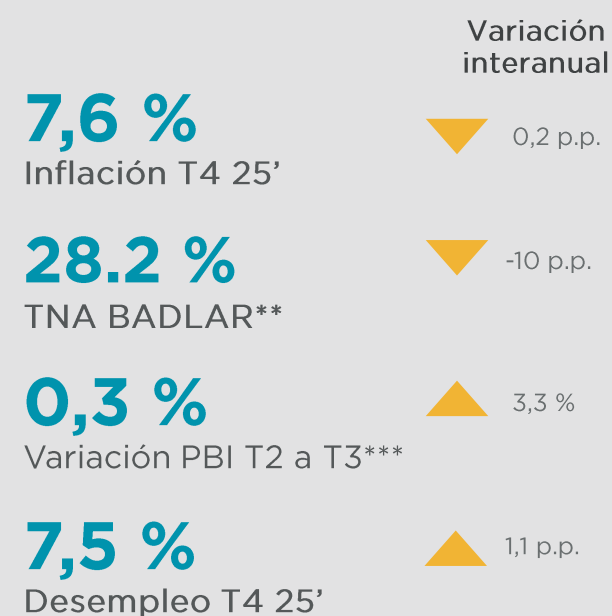


Nota: Los valores dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados.

INDICADORES INMOBILIARIOS T1 2026

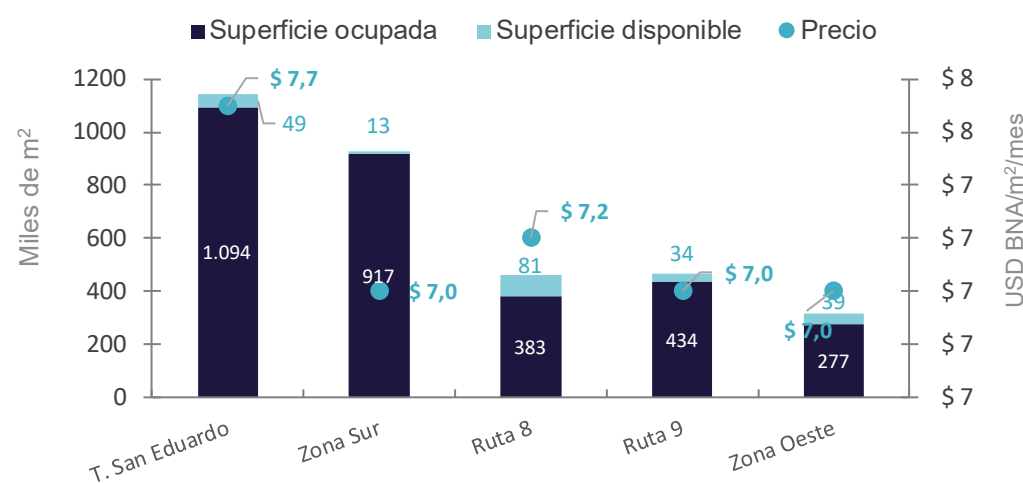


INDICADORES ECONÓMICOS MÁS RECIENTES*

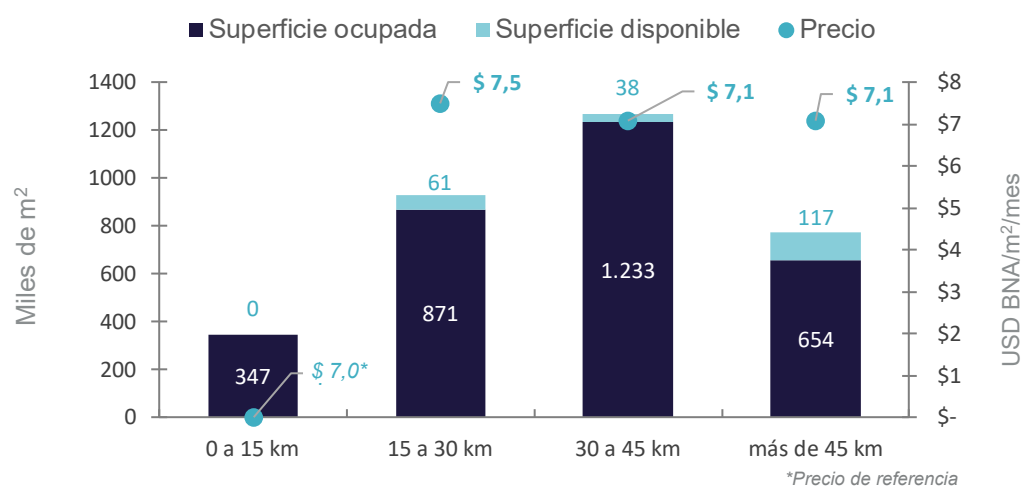


*Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y BCRA.
 **BCRA, Estadísticas monetarias (tasas de depósitos, BADLAR bancos privados)
 *** Variación desestacionalizada

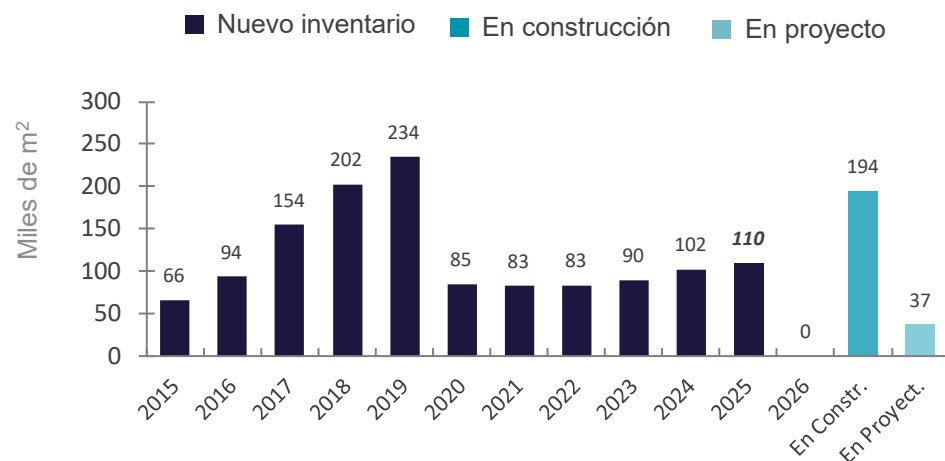
SUPERFICIE Y PRECIO POR SUBMERCADO



SUPERFICIE Y PRECIO POR RADIO



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



PANORAMA ECONÓMICO

La actividad económica mantuvo una dinámica positiva en el inicio de 2026, aunque con señales de moderación. Según el EMAE del INDEC, la actividad continuó registrando variaciones interanuales positivas, consolidando la recuperación iniciada en 2025, pero a un ritmo más acotado.

La inflación continuó desacelerándose durante el primer trimestre, lo que contribuyó a un entorno de mayor estabilidad macroeconómica. Sin embargo, el nivel de precios acumulado sigue condicionando la recuperación del ingreso real y, en consecuencia, de la demanda interna.

A nivel sectorial, se observa una dinámica heterogénea. Las actividades primarias y algunos sectores vinculados al comercio exterior continúan mostrando un mejor desempeño relativo, mientras que la industria manufacturera presenta una recuperación parcial, con niveles de actividad aún acotados y expectativas empresariales débiles. La construcción, por su parte, continúa rezagada, con una mejora interanual que parte de niveles bajos y sin consolidar una tendencia sostenida. En cuanto a la demanda, los indicadores de consumo muestran una recuperación parcial y heterogénea. Se observan mejoras en algunos segmentos de bienes durables, mientras que el consumo masivo continúa mostrando un comportamiento dispar, sin consolidar un crecimiento generalizado.

En este contexto, el inicio de 2026 refleja una economía en recuperación, aunque con menor impulso y con disparidades entre sectores, lo que configura un escenario de crecimiento moderado en el corto plazo.

PANORAMA FUTURO

En cuanto al desarrollo futuro de proyectos, la brecha entre la superficie en construcción y la superficie en proyecto es un indicador claro de la dinámica que viene mostrando el mercado en los últimos años. En este contexto, los desarrollos tienden a avanzar a obra una vez alcanzado cierto grado de certidumbre comercial, por lo que una buena parte de la nueva oferta se concreta bajo esquemas acordados previamente con usuarios específicos, principalmente operadores logísticos y empresas vinculadas al consumo masivo y de bienes durables. En esa línea, se anunció recientemente un nuevo desarrollo built-to-suit para *Mercado Libre* en Escobar, lo que refuerza esta lógica de crecimiento asociada a demanda concreta más que a oferta especulativa.

De sostenerse una vacancia relativamente controlada en los corredores más demandados y una demanda activa en superficies de gran escala, el mercado podría continuar incorporando nueva oferta de forma selectiva, especialmente en Zona Norte. En ese escenario, el crecimiento del inventario seguiría concentrándose en proyectos ajustados a requerimientos concretos, más que en desarrollos especulativos, en línea con la dinámica observada en los últimos años.



Más que un mercado de expansión generalizada, hoy vemos un mercado donde la demanda activa se concentra en proyectos concretos, lo que también condiciona la forma en que se incorpora nueva oferta.



Juan Querol
Industrial & Retail Broker

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



<p>CABA</p> <p>0,0 % VACANCIA</p> <p>12,0 USD/m² PRECIO PEDIDO* <small>*Precio de referencia</small></p>	<p>1 RADIO 1 (0 a 15 km)</p> <p>0,0 % VACANCIA</p> <p>12,0 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>
<p>ZONA NORTE</p> <p>7,9 % VACANCIA</p> <p>7,3 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>	<p>2 RADIO 2 (15 a 30 km)</p> <p>6,5 % VACANCIA</p> <p>7,5 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>
<p>Triángulo de San Eduardo</p> <p>4,3 % VACANCIA</p> <p>7,7 USD/m² PRECIO PEDIDO</p> <p>Ruta 8 (Pilar)</p> <p>17,4 % VACANCIA</p> <p>7,2 USD/m² PRECIO PEDIDO</p> <p>Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)</p> <p>7,3 % VACANCIA</p> <p>7,0 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>	<p>3 RADIO 3 (30 a 45 km)</p> <p>3,0 % VACANCIA</p> <p>7,1 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>
<p>ZONA OESTE</p> <p>12,3 % VACANCIA</p> <p>7,0 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>	<p>4 RADIO 4 (más de 45km)</p> <p>15,1 % VACANCIA</p> <p>7,1 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>
<p>ZONA SUR</p> <p>1,4 % VACANCIA</p> <p>7,2 USD/m² PRECIO PEDIDO</p>	

*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	1.142.702	35	49.051	4,3%	16.553	11.000	0	7,7
Ruta 8 (Pilar)	463.451	14	80.650	17,4%	5.000	68.000	0	7,2
Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)	467.871	19	34.052	7,3%	-2.068	15.000	0	7,0
ZONA NORTE	2.074.024	68	163.753	7,9%	19.485	94.000	0	7,3
ZONA SUR	930.030	29	12.600	1,4%	0	42.300	37.000	7,0
ZONA OESTE	316.079	10	38.915	12,3%	-4.315	58.000	0	7,0
TOTAL	3.320.133	107	215.268	6,5%	15.170	194300	37.000	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	0	0	0	12*
RADIO 2 (15 a 30 km)	931.423	28	60.715	6,5%	18.685	111.300	37.000	7,5
RADIO 3 (30 a 45 km)	1.270.574	45	37.803	3,0%	-8.515	0	0	7,1
RADIO 4 (más de 45km)	770.722	27	116.750	15,1%	5.000	83.000	0	7,1
TOTAL	3.320.133	107	215.268	6,5%	15.170	194.300	37.000	7,2

*Valor de referencia. No se incluye en el promedio general.

La cantidad de depósitos o predios incluye naves clase A dentro de parques industriales, naves clase A completas o secciones de naves clase A.

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, renuncia 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.

ROSARIO MENESES

Market Research Coordinator South America

Tel: +54 999 492 991

rosario.meneses@cushwake.com

RAFAEL NOLAZCO

Country Manager Argentina & Chile

Tel: + 54 9 11 4496 0012

rafael.nolazco@sa.cushwake.com