

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | Q1 2021

### VISION DEL MERCADO

El primer trimestre del año continúa atravesado por el escenario de pandemia, el cual se presenta como oportunidad para las operaciones de e-commerce. La apertura de comercios y shoppings dio un lugar a una mayor tracción en el nivel de consumo a principio de año, sin embargo, el incremento de casos COVID-19 en los últimos meses pone en alarma al sector ante las posibles políticas para mitigar el impacto mediante la reducción de circulación y horarios comerciales.

En cuanto al mercado, comienza a mostrar signos de recuperación con una tasa de vacancia que, luego de dos años de crecimiento, desciende de 18,3 % a 16,6 %, como consecuencia de superficies alquiladas en el submercado Norte, principalmente en Triángulo de San Eduardo y Ruta 8.

El precio de alquiler pedido se mantiene estable respecto al trimestre anterior, en USD 5,2/m<sup>2</sup> equivalentes a AR\$ 502 m<sup>2</sup> y mostrando una apreciación en moneda local del 6,1% en 3 meses producto de la depreciación del peso argentino y la estabilidad del alquiler pedido en dólares.



### Termómetro económico – Q1.21 (YTD)

Al cierre del primer trimestre del año los 2 de los 3 indicadores más mirados por el sector se mantienen por encima de los 42,7 % de inflación. Esto motiva una recomposición en algunos contratos de alquiler vigentes.



CEDOL-UTN  
(Sin transporte)



DÓLAR B.N.A  
(Venta)



C.A.C  
(Nivel general)



Fuentes:  
CEDOL-UTN: Índice de costos logísticos sin transporte. Actualización: Marzo de 2021  
Dólar B.N.A: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 31/03/2021  
C.A.C: Índice de la Cámara Argentina de Construcción – Costo de Construcción Nivel General – Febrero de 2021

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | Q1 2021

### El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A (m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO PEDIDO CLASE A+ (m <sup>2</sup> /mes)
TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO	998.447	13,9 %	USD 5,2	USD 5,8
RUTA 8	291.481	11,1 %	USD 4,6	USD 6,1
RUTA 9	253.445	22,6 %	USD 4,5	-
TOTAL ZONA NORTE	1.533.373	14,8 %	USD 4,7	USD 5,9
ZONA SUR	702.810	21,4 %	USD 4,4	USD 6,0
ZONA OESTE	64.000	7,9 %	USD 4,0	-
<b>TOTALES</b>	<b>2.300.183</b>	<b>16,6 %</b>	<b>USD 4,5</b>	<b>USD 5,9</b>

### Principales acontecimientos del mercado



#### 39.425 m<sup>2</sup>

##### ABSORCIÓN NETA

Por segundo trimestre consecutivo, se vuelve a mostrar una absorción positiva



#### - 1,7- PP

##### BAJA DE VACANCIA

Desde el 4to trimestre de 2020



#### 154.228 m<sup>2</sup>

##### EN CONTRUCCIÓN TOTAL

El 39% de esta superficie entrará al mercado a mitad de año.



#### USD 5,2 / m<sup>2</sup>

##### ALQUILER PEDIDO (A y A+)

Baja (-) 1 %. Respecto al trimestre previo mostrando estabilidad



Para el próximo trimestre se espera la finalización de 60.228 m<sup>2</sup>, que actualmente están en construcción, de los cuales el 80% entrará pre alquilado sumando absorción positiva al mercado y conteniendo la tasa de vacancia. A su vez, el 61% de la superficie restante en construcción debería entrar para el último trimestre del año, agotando la superficie en obra.



**Lucas Desalvo**

Market Research Manager



# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | Q1 2021

### Análisis por radios

INDICADOR	RADIO DE 0 A 15 KM	RADIO DE 15 A 30 KM	RADIO DE 30 A 45 KM	RADIO > A 45 KM
INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	419.544	219.994	1.115.045	545.600
VACANCIA	11,7%	13,2 %	20,6 %	13,6 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m <sup>2</sup> /mes)	USD 5,9/m <sup>2</sup>	USD 6,0/m <sup>2</sup>	USD 5,1/m <sup>2</sup>	USD 4,9/m <sup>2</sup>
ABSORCIÓN NETA (m <sup>2</sup> )	-	-	21.325	18.100
SUPERFICIE UC (m <sup>2</sup> )	-	24.000	100.728	29.500
SUPERFICIE EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	104.252	27.000	373.900	177.377

### Principales acontecimientos en los radios



#### 21.325 m<sup>2</sup>

##### ABSORCIÓN NETA

Primera cifra positiva luego de 4 trimestres negativos en el radio Km 30 a 45.



#### 100.728 m<sup>2</sup>

##### EN CONSTRUCCIÓN KM 30 A 45

El 65% se encuentra en este sector, el cual cuenta con la mayor vacancia actual.



#### - 3,3 PP

##### BAJA DE VACANCIA

El radio "> a 45 Km" fue quién tuvo la baja más significativa de vacancia.



#### USD 6,0 / m<sup>2</sup>

##### ALQUILER PEDIDO

El alquiler más apreciado sigue estando en la última milla y del km 15 al 30.



El tramo de última milla sigue mostrándose como el sector más atractivo para invertir, con una vacancia de 11,7 % (la más baja del mercado) y con un precio de alquiler pedido de USD 5,9/m<sup>2</sup>, dentro de lo más elevado del mercado. Pese a estos indicadores, en la actualidad no presenta superficie en construcción, siendo un llamado de atención para los desarrolladores del negocio que busquen posicionarse de cara a los próximos años.



**Santiago Isern**  
Broker Industrial



### HABLEMOS

**Lucas Desalvo**  
Market Research Manager  
+54 9 11 3066 1692  
[Lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:Lucas.desalvo@cushwake.com)

**Santiago Isern**  
Broker Industrial  
+54 9 11 2658 8050  
[Santiago.isern@cushwake.com](mailto:Santiago.isern@cushwake.com)