

## Industrial S1 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**14,3%**  
Índice de Vacancia



**114.948**  
Absorción neta (m<sup>2</sup>) – S1.21



**\$ 5,0**  
Precio de alquiler pedido (USD/m<sup>2</sup>/Mes) (\*)



(\*) Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

### INDICADORES ECONOMICOS S1 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**10,2%**  
Tasa de desocupación (Q1.21)



**23,0%**  
IPI Manufacturero (\*)



**48,8%**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (\*\*)



(\*) Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a mayo 2021.  
(\*\*) Corresponde al mes de mayo de 2021

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

### VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

El primer semestre de 2021 inicia con datos positivos para el mercado logístico de Buenos Aires, con una tasa de vacancia que desciende a 14,3 %, es decir 4,47 pp por debajo en comparación al semestre anterior, provocando un quiebre en la tendencia alcista que se sostenía desde fines de 2018.

De esta forma, se inicia un proceso de recuperación de cara al segundo semestre del año, que en parte se fundamenta por el crecimiento del e-commerce dentro del escenario de pandemia y el cambio producido en los hábitos de consumo, los cuales se han volcado a los medios digitales.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta, hasta la fecha, llegó a 154.373 m<sup>2</sup>, como resultado de 5.900 m<sup>2</sup> desocupados y 160.273 m<sup>2</sup> ocupados, mostrando un balance favorable para el sector y llegando, en tan solo 6 meses, al máximo histórico alcanzado en 2017. Dentro de la superficie ocupada, se encuentran 60.048 m<sup>2</sup> de obras finalizadas que entraron al mercado con un 80% de su superficie prealquilada.

De los metros contratados, el 64% se registró en el Triángulo de San Eduardo, volviendo a posicionar al submercado con un vacancia de 9,1 %, valor similar al registrado antes del inicio de la pandemia, cuando algunas empresas de e-commerce y operadores logístico migraron hacia zona Sur, provocando una importante desocupación de superficie.

### PRECIO:

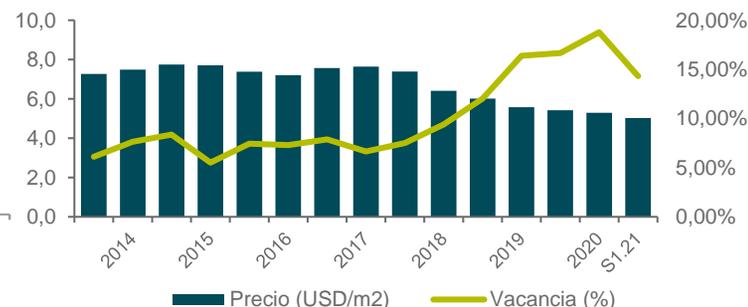
Respecto del precio de alquiler mensual unitario, el promedio total desciende levemente a USD 5.0/m<sup>2</sup>, equivalentes, al cierre del presente, a AR\$ 505,9/ m<sup>2</sup>. Si bien el mercado, medido en dólares, lleva 3 años con valores a la baja, se espera que la disminución en la tasa de vacancia genere una mejor posición de renegociación para los propietarios de centros logísticos, ante la escasa oferta de grandes superficies, lo cual supone un proceso de recomposición en el valor pedido.

Dentro de los submercados con mayor apreciación económica en el precio locativo, se encuentra el Triángulo de San Eduardo con USD 5,6/m<sup>2</sup>, seguido por Ruta 8 y Zona Sur con USD 4,9 /m<sup>2</sup>.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO





## Industrial S1 2021

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

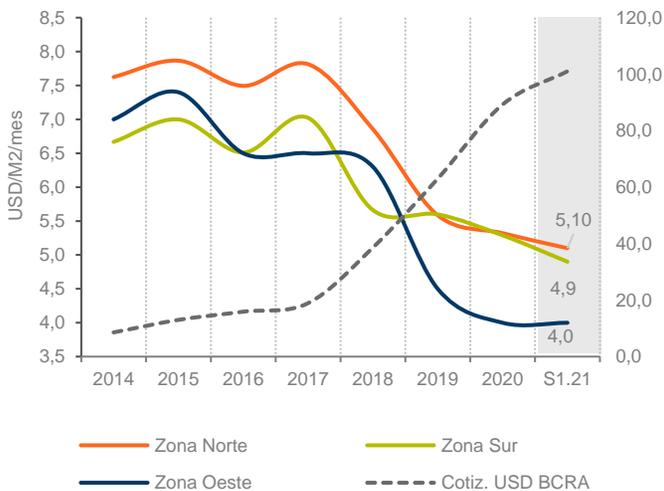
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (AR\$/M <sup>2</sup> /MES) (**)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /MES) (***)
Triángulo San Eduardo	1.019.175	30	92.700	9,1%	75.528	-	269.000	AR\$ 562,9	USD 5,6
Ruta 8	320.801	10	44.150	13,8 %	17.420	-	162.377	AR\$ 490,1	USD 4,9
Ruta 9	253.445	10	57.309	22,6 %	-	10.026	35.026	AR\$ 453,7	USD 4,5
<b>ZONA NORTE</b>	<b>1.593.421</b>	<b>50</b>	<b>194.159</b>	<b>12,2 %</b>	<b>92.948</b>	<b>10.026</b>	<b>466.403</b>	<b>AR\$ 502,3</b>	<b>USD 5,1</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>702.810</b>	<b>20</b>	<b>138.243</b>	<b>19,7 %</b>	<b>22.000</b>	<b>24.000</b>	<b>131.252</b>	<b>AR\$ 498,0</b>	<b>USD 4,9</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>64.000</b>	<b>3</b>	<b>5.045</b>	<b>7,9 %</b>	<b>-</b>	<b>70.000</b>	<b>100.000</b>	<b>AR\$ 404,0</b>	<b>USD 4,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.300.183</b>	<b>71</b>	<b>337.447</b>	<b>14,3 %</b>	<b>114.948</b>	<b>104.026</b>	<b>697.655</b>	<b>AR\$ 505,9</b>	<b>USD 5,0</b>

(\*) Incluye clase A y clase A+.

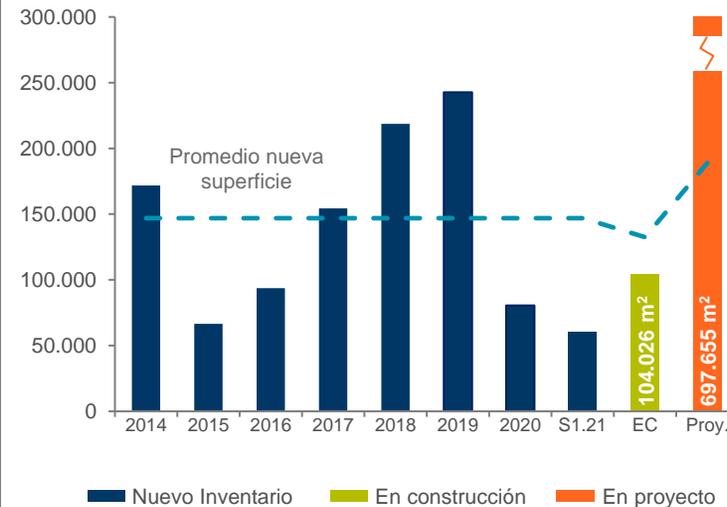
(\*\*) Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 30/06/2021. Paridad: USD 1,00 = \$ 101,00

(\*\*\*) Corresponde al precio promedio ponderado por m2 y neto de impuestos y expensas.

### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M<sup>2</sup> / Mes)



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>) A



### LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / [lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@cushwake.com)

### JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage

+54 11 3900 0138 / [jose.vinas@sa.cushwake.com](mailto:jose.vinas@sa.cushwake.com)

[cushwakeargentina.com](http://cushwakeargentina.com)

### PUBLICACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. 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.