

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | Q3 2021

VISION DEL MERCADO

El tercer trimestre de 2021 finaliza con datos de mercado que podrían convertirlo en uno de los mejores años de los últimos tiempos. Motivado por la entrada de construcciones pre - alquiladas, la expansión del comercio electrónico y el crecimiento del consumo, se llegó a una absorción neta de 153.192 m², ubicándose dentro de los valores máximos a nivel histórico. Gran parte de la superficie contratada se debió a la expansión de operaciones ya existentes.

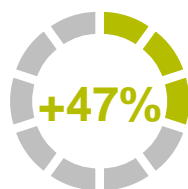
Acompañando a este fenómeno, se produce una baja en la tasa de vacancia que llega a 14%, representando una disminución de 3,2 puntos porcentuales desde el inicio del año, aunque todavía se ubica lejos del 8,8% en el que se haya la vacancia promedio histórica (sin tomar el período de pandemia).

El precio de alquiler pedido promedio se mantiene estable respecto al trimestre anterior, ubicándose en USD 5,0/m², equivalentes a AR\$ 522/m². El valor más alto se encuentra en clase A+, donde Zona Sur presenta un precio de USD 5,9 m² y Triángulo de San Eduardo USD 5,6 m².

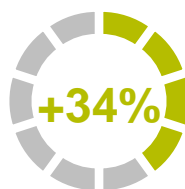


Termómetro económico – Q3.21 (YTD)

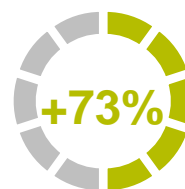
Al cierre del tercer trimestre del año, solo el índice CAC se mantuvo por encima de la inflación de 52,47%. La estabilidad cambiaria frena la recomposición en el precio de alquiler, ya que si bien se analiza en dólares, los contratos se suelen pagar en pesos argentinos.



CEDOL-UTN
(Sin transporte)



DÓLAR B.N.A
(Venta)



C.A.C
(Nivel general)



Fuentes:
CEDOL-UTN: Índice de costos logísticos sin transporte. Actualización: septiembre de 2021
Dólar B.N.A: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 30/09/2021
C.A.C= Índice de la Cámara Argentina de Construcción – Costo de Construcción Nivel General – agosto de 2021

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | Q3 2021

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A (m ² /mes)	PRECIO PEDIDO CLASE A+ (m ² /mes)
TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO	1.019.175	9,8 %	USD 5,6	USD 5,6
RUTA 8	320.801	13,8 %	USD 4,8	USD 5,0
RUTA 9	258.445	17,0 %	USD 4,4	-
TOTAL ZONA NORTE	1.598.421	11,8 %	USD 4,9	USD 5,5
ZONA SUR	702.810	19,7 %	USD 4,4	USD 5,9
ZONA OESTE	64.000	7,9 %	USD 4,0	-
TOTALES	2.365.231	14,0 %	USD 4,4	USD 5,6

Principales acontecimientos del mercado



153.194 m²

ABSORCIÓN NETA YTD

La absorción vuelve a los valores máximos alcanzados en 2017/2018.



- 3,2- PP

BAJA DE VACANCIA

En lo transcurrido del año bajó 3,2 puntos porcentuales.



109.026 m²

EN CONTRUCCIÓN TOTAL

El 95% entrará en 2021 poniendo en alerta a la tasa de vacancia.



USD 5,0 / m²

ALQUILER PEDIDO (A y A+)

Baja (-) 4 % desde el comienzo del año, afectado por la estabilidad del tipo de cambio.



El mercado ya alcanzó un nivel de absorción neta de 153.194 m², valor que se dio por última vez en los años 2017 y 2018. Sumado a la baja en la tasa de vacancia, muestra un panorama favorable de cara al último trimestre del año, momento en el cual se suele dar una mayor ocupación producto de alquileres temporales por el período festivo de fines de diciembre.

Claramente, el mercado sigue teniendo una deuda pendiente a nivel de precios, donde se ve una baja sostenida desde el primer trimestre de 2018, en parte explicado por el alza en el índice de vacancia y por la estabilidad del dólar oficial.



Lucas Desalvo

Market Research Manager



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | Q3 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 ²)	419.544	219.994	1.150.773	574.920
VACANCIA	11,3%	8,7 %	16,3 %	13,6 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	USD 5,7/m ²	USD 6,2/m ²	USD 4,9/m ²	USD 4,7/m ²
ABSORCIÓN NETA Q3.21 (m ²)	-	-	-2.438	8.259
SUPERFICIE UC (m ²)	-	24.000	75.000	10.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m ²)	104.252	27.000	369.000	187.403

Principales acontecimientos en los radios



99.415 m²

ABSORCIÓN NETA YTD

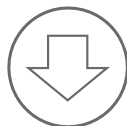
El radio de 30-45 Km muestra la mejor performa con un 65% de participación en la absorción neta.



75.000 m²

EN CONSTRUCCIÓN KM 30 A 45

El 69% de los m² se encuentran en este radio, el cual cuenta con la mayor vacancia actual.



8,7 %

BAJA DE VACANCIA

El radio Km 15-30 desciende a un dígito de vacancia, volviendo al promedio histórico.



USD 6,2 / m²

ALQUILER PEDIDO

El alquiler más apreciado se ubica dentro del radio del Gran Conurbano (15 al 30 Km)



En la actualidad, la demanda se jerarquiza dentro del tramo de última milla con superficies que oscilan entre 1.000 y 5.000 m². Dentro de este segmento hay muy baja disponibilidad, con lo cual se percibe una demanda no satisfecha que podría ser atendida en el corto plazo, mediante el aprovechamiento de ex-fábricas, depósitos u otro activo inmobiliario que reúna las características demandadas.



Lourdes Basso
Broker Industrial



HABLEMOS

Lucas Desalvo
Market Reseach Manager
+54 9 11 3066 1692
Lucas.desalvo@cushwake.com

Lourdes Basso
Broker Industrial
+54 9 11 4049 6324
Lourdes.basso@cushwake.com