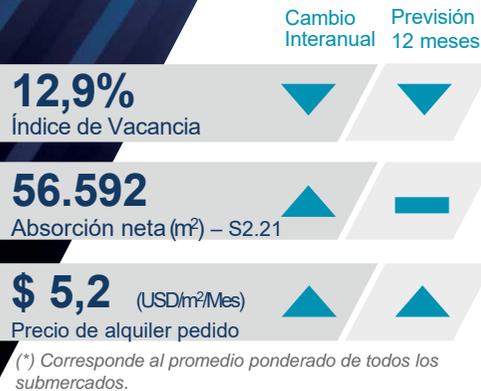
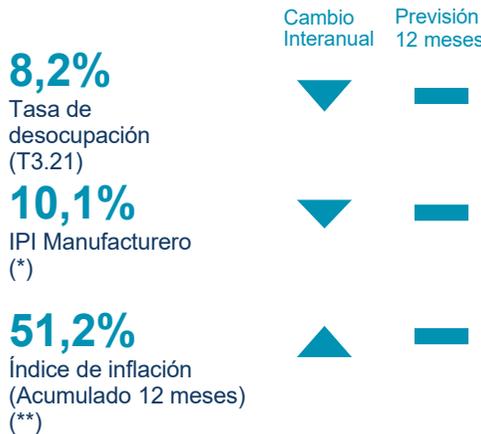


Industrial S2 2021



INDICADORES ECONÓMICOS S2 2021



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

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

El mercado logístico de Buenos Aires termina el año con una marcada recuperación, dando buenas perspectivas de cara a 2022. Dentro de los hitos principales, se observó un descenso interanual en la tasa de vacancia de 68%, pasando de 18,9 % a 12,9 %, lo cual interrumpe la tendencia alcista que se sostenía desde fines de 2018.

Por otra parte, y dentro de los factores a tener en cuenta, se detecta vacancia de largo plazo en Zona Sur, donde el 89% de la superficie desocupada lleva más de 12 meses en oferta manteniendo estabilidad en el precio pedido.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta anual cerró en 203.965 m², como resultado de 30.138 m² desocupados y 234.103 m² ocupados. Dentro de la superficie alquilada, el 29% fue consecuencia de depósitos entregados durante 2021 con gran parte alquilada previamente.

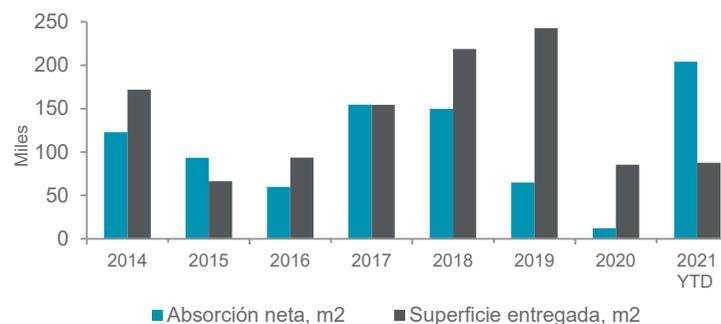
Midiendo el rendimiento por submercado, Zona Norte obtiene su segundo año consecutivo con mayor metraje contratado, llegando a un 80% de participación, con gran incidencia en el Triángulo de San Eduardo. Las ocupaciones se dieron como resultado de la expansión de operaciones existentes en los centros logísticos, quedando aún una deuda de crecimiento genuino por la incorporación de nuevos inquilinos.

PRECIO:

Respecto del precio de alquiler mensual unitario, el promedio total llega a USD 5,2/m², que se sostiene desde el principio de la pandemia. Se presenta un cierre de año que totaliza tres años con valores a la baja, debido a la disminución en la tasa de vacancia se espera una reversión en la tendencia de los valores.

Dentro de los submercados con mayor apreciación económica en el precio locativo, se encuentran el Triángulo de San Eduardo, con USD 5,6/m² y Zona Sur, con USD 5,2/m². Es pertinente informar que el valor corresponde promedio del mercado que involucra clase A y A+. Si se considera la oferta premium (Clase A+), el valor puede oscilar entre 6 y 7 USD/m².

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

Argentina cierra el año con indicadores económicos que se ubican prácticamente a nivel pre pandemia, como consecuencia del avance en el plan de vacunación y el control de la nueva variable "Delta", con lo cual el nivel de apertura es alto, conllevando una mayor demanda de consumo.

El PBI continúa arrojando datos positivos, alcanzando 11,9 % en comparación con igual período de 2020. Por su parte, la inflación de noviembre fue de 51,2% (acumulado 12 meses).

En cuanto a los indicadores del sector logístico, hay tres de suma importancia que tienen incidencia en los ajustes de contratos; el dólar oficial cierra el año con un incremento de 27% a diciembre 2021, el índice de la Cámara Argentina de Construcción tuvo un resultado de 59% y el índice CEDOL/UTN, que mide el comportamiento del costo logístico sin transporte, incrementó 48,85%, ambos resultados medidos anualmente al mes de noviembre. De los tres indicadores, solo el costo de la construcción estuvo por encima de la tasa de inflación, preocupando la estabilidad en el tipo de cambio oficial.

PANORAMA FUTURO

Para el segundo semestre se esperaba el ingreso de 104.026 m², sin embargo, solo se entregaron 27.676 m². Queda pendiente ingresar 99.666 m² al mercado para 2022, gran parte en el primer trimestre, agotando la superficie en construcción y a la espera de que nuevos proyectos inicien obras en el período 2022/2023.

Para dimensionar la superficie potencial, hay 687.655 m² proyectados, dentro de los cuales, el 66% se ubica en Zona Norte. Si bien hay planes de inversión, los desarrolladores aún están definiendo en qué submercados activar las obras en función de la demanda potencial, el impacto del e-commerce y consumo masivo.

MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS CLASE A



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

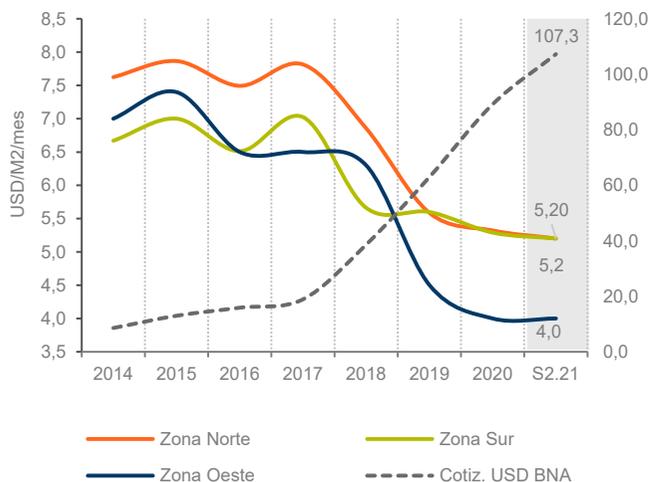
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER (AR\$ / M ² /MES) (**)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/m ² /Mes) (***)
Triángulo San Eduardo	1.019.175	30	100.138	9,8%	89.415	-	269.000	AR\$ 602,0	USD 5,6
Ruta 8	320.801	10	44.650	13,9 %	35.020	-	162.377	AR\$ 521,6	USD 4,9
Ruta 9	273.471	12	44.050	16,1 %	33.285	-	25.026	AR\$ 476,6	USD 4,4
ZONA NORTE	1.613.447	50	188.838	11,7 %	157.720	-	456.403	AR\$ 558,1	USD 5,2
ZONA SUR	702.810	21	119.693	16,7 %	41.200	12.000	131.252	AR\$ 558,1	USD 5,2
ZONA OESTE	64.000	3	-	-	5.045	70.000	100.000	-	-
TOTAL	2.392.907	76	308.531	12,9 %	203.965	82.000	687.655	AR\$ 555,4	USD 5,2

(*) Incluye clase A y clase A+.

(**) Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 31/12/2021. Paridad: USD 1,00 = \$ 107,3

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

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / lucas.desalvo@cushwake.com

JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage

+54 11 3900 0138 / jose.vinas@sa.cushwake.com

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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o sigue a [@CushWake](https://twitter.com/CushWake), en Twitter.

©2022 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.