

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3 2022

VISIÓN DEL MERCADO

El mercado de inmuebles logísticos de la región metropolitana de Buenos Aires vuelve a presentar cifras positivas al cierre del tercer trimestre del año.

La vacancia llegó a 6,6 %, lo que marca un descenso del 51 % en lo que va del año y una tendencia a la baja. Gran parte de los inmuebles vacíos oscilan entre los 3.000 y los 7.000 m², y son casi nulas las alternativas mayores a 10.000 m². Por ende, las grandes operaciones van a continuar con la modalidad BTS (*built to suit*).

En este contexto, el precio pedido promedio llegó a USD 5,5/m² con una leve tendencia alcista. Sin embargo, la superficie disponible tiene un perfil clase A. En depósitos premium (Clase A+), prácticamente no hay disponibilidad y los valores ofrecidos llegaron a USD 8,0/m².

Esta situación generó una reacción de los desarrolladores, quienes reactivaron proyectos por 131.000 m², elevando la superficie en construcción a 175.000 m².



Termómetro económico interanual – T3-22

El tercer trimestre del año muestra un importante incremento interanual en los tres indicadores medidos, Aunque ninguno de ellos supera a la inflación que, para los primeros 9 meses llega a 78,5 %



CEDOL-UTN
(Sin transporte)



DÓLAR BNA
(Venta)



CAC.
(Nivel general)



Fuentes:

[CEDOL-UTN](#): índice de costos logísticos sin transporte. Variación interanual. Actualización: 09/2022.

Dólar [B.N.A.](#): cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de la Nación Argentina al 10/10/2022.

CAC= [Índice de la Cámara Argentina de Construcción](#). Costo de Construcción Nivel General. Actualización: 08/2022

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3 2022

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	ABSORCIÓN NETA (m ²)
TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO	1.019.175	2,8	USD 7,0	1.200
RUTA 8	320.801	8,1	USD 5,0	4.100
RUTA 9	273..221	6,8	USD 4,0	20.482
TOTAL ZONA NORTE	1.613.197	4,6	USD 5,5	25.782
ZONA SUR	719.460	10,0	USD 5,1	23.410
ZONA OESTE	134.000	13,4	USD 7,0	20.000
TOTALES	2.466.657	6,6	USD 5,5	69.192

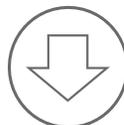
Datos destacados



69.192 m²

ABSORCIÓN NETA

La absorción neta del T3-22 asciende a 69.192 m² y acumula 219.326 m² en el año.



6,6 %

TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia bajó un 51 % en lo transcurrido del año



175.000 m²

EN CONSTRUCCIÓN TOTAL

131.000 m² se activaron en los últimos meses. Parte de esta superficie ingresará a mitad del próximo año.



USD 5,5/m²

ALQUILER PEDIDO (A y A+)

El alquiler promedio tiene un leve ascenso, incluso, en inmuebles clase A+ se comienzan a cerrar contratos por 8 USD/m².



La disminución sostenida de espacios disponibles motorizó la activación de obras por 131.000 m², que se adicionan a superficie que ya estaba en construcción, acumulando 175.000 m² que ingresarían en su mayoría durante 2023. Además, el 20 % de la superficie ya entra al mercado prealquilada.

Todas estas inversiones se dan dentro de un contexto de vacancia que tiende a cero, por lo que se estima una rápida absorción.



Carolina Wundes

Market Research Coordinator



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3 2022

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	236.644	1.210.531	599.938
VACANCIA	4,1 %	3,7 %	6,6 %	9,6 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	USD 6,5/m ²	USD 8,0/m ²	USD 5,8/m ²	USD 4,4/m ²
ABSORCIÓN NETA T3.22 (m ²)	-	23.410	24.382	21.400
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	-	48.000	92.500	10.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m ²)	104.252	-	211.000	177.377

Datos destacados en relación con los radios



24.382 m²

ABSORCIÓN TRIMESTRAL

El radio de 30-45 km vuelve presentar la mayor absorción del mercado.



3,7 %

BAJA DE VACANCIA

La disponibilidad presenta una tendencia a cero en el radio de 15 a 30 km..



92.500 m²

EN CONSTRUCCIÓN

Es la cifra que presenta el radio de 30 a 45 Km, con el 53 % de incidencia sobre el total en obra.



USD 8,0 / m²

ALQUILER PEDIDO

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



La disponibilidad en los tres primeros radios se encuentra muy por debajo de la tasa de vacancia estructural (7 %). Por otra parte, se comienza a percibir una diferencia entre el precio pedido de mercado, de aproximadamente 5,5 USD/m², y el precio ofrecido en los pocos espacios premium disponibles, donde ya se están solicitando USD 8,0/m², con bajo margen de negociación.



Santiago Isern

Broker Industrial



HABLEMOS

Carolina Wundes

Market Research Coordinator

+54 9 11 6192 3010

carolina.wundes@sa.cushmanwake.com

Santiago Isern

Broker Industrial

+54 9 11 2658 8050

santiago.isern@cushmanwake.com