

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T1 2023

VISIÓN DEL MERCADO

Durante el primer trimestre del año continuó la tendencia de creciente demanda que se percibió a lo largo de todo el año anterior en el mercado de inmuebles logísticos de la región metropolitana de Buenos Aires.

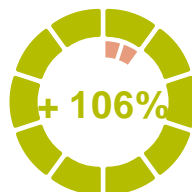
Al igual que el trimestre anterior, la vacancia cerró en 4,5 %, debido a que se ocuparon 14.000 m², pero a la vez ingresaron al mercado 15.000 m² que aún continúan sin ocuparse. Por el momento, las grandes operaciones van a continuar con la modalidad BTS (*built to suit*).

El indicador que muestra que continúa incrementándose la demanda es el precio pedido promedio, que llegó a 6,7 USD BNA/m², con un incremento de 1 USD BNA/m². Es importante destacar que en depósitos premium (clase A+), prácticamente no hay disponibilidad y los valores ofrecidos llegaron a 8,5 USD BNA/m². Esta situación generó una reacción de los desarrolladores, quienes están intentando acelerar los tiempos de finalización de obra.

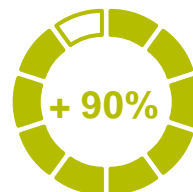


Termómetro económico interanual – T1-23

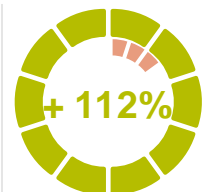
En el primer trimestre del año hubo un marcado incremento interanual principalmente de los índices CEDOL-UTN y CAC, que superaron el 104,3 % de inflación. La mayor parte de esta suba se debe al costo salarial.



CEDOL-UTN
(Sin transporte)



DÓLAR BNA
(Venta)



CAC
(Nivel general)



Fuentes:

CEDOL-UTN: Índice de costos logísticos sin transporte. Variación interanual. Actualización: marzo de 2023.

Dólar BNA: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 31/03/2023.

CAC: Índice de la Cámara Argentina de Construcción – Costo de Construcción Nivel General – marzo de 2023.

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T1 2023

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	1,5	USD 7,4	-
RUTA 8	320.801	2,4	USD 6,0	5.000
RUTA 9	273.221	2,7	USD 6,0	9.000
TOTAL ZONA NORTE	1.613.197	1,9	USD 6,7	-
ZONA SUR	734.460	8,5	USD 6,4	-
ZONA OESTE	134.000	13,4	USD 8,0	-
TOTALES	2.481.657	4,5	USD 6,7	14.000

Datos destacados



14.000 m²

ABSORCIÓN NETA

La absorción neta del T1-23 descendió a 14.000 m². La totalidad de las ocupaciones sucedieron en zona norte.



4,5 %

TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia bajó un 65 % con respecto al mismo trimestre del año anterior.



174.726 m²

EN CONSTRUCCIÓN TOTAL

15.000 m² finalizaron su construcción y parte del resto de esta superficie ingresará en el segundo semestre del año.



USD 6,7/m²

ALQUILER PEDIDO (A y A+)

El alquiler promedio mostró un marcado ascenso: incluso en inmuebles clase A+ se comenzaron a cerrar contratos por 8,5 USD BNA/m².

Si bien continúan las obras comenzadas, por el momento solamente ingresaron al mercado 15.000 m². Se espera que dada la disminución sostenida de espacios disponibles y a pesar de los costos de construcción, gran parte de las obras culminen antes de que termine el año.

Se espera una rápida absorción de todo lo que no ingrese pre alquilado dado el contexto cada vez más acentuado de vacancia tendiente a cero.



Carolina Wundes

Market Research Coordinator

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T1 2023

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	1,9 %	3,7 %	5,3 %	2,6 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	USD 6,0/m ²	USD 8,5/m ²	USD 6,9/m ²	USD 6,0/m ²
ABSORCIÓN NETA T1-23 (m ²)	-	-	-	14.000
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	48.000	-	92.500	10.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m ²)	104.252	-	211.000	177.377

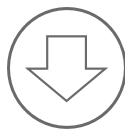
Datos destacados en relación con los radios



14.000 m²

ABSORCIÓN TRIMESTRAL

El radio de > 45 km es el único que muestra absorción este trimestre.



2,6 %

BAJA DE VACANCIA

El radio de > 45 km es, por el momento, el único que presenta una baja en la vacancia respecto del trimestre anterior.



92.500 m²

EN CONSTRUCCIÓN

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



USD 8,5 / m²

ALQUILER PEDIDO

El alquiler más apreciado continúa ubicado dentro del radio del Gran Conurbano (15 a 30 km).

La disponibilidad en el radio de 15 a 30 km se encuentra en 3,7 %, muy por debajo de la tasa de vacancia estructural (7 %) y presenta el valor de precio pedido más alto del mercado: 8,5 USD BNA/m². El precio pedido promedio de los pocos espacios premium remanentes oscila entre 7,5 y 8,5 USD BNA/m², sin margen de negociación, valor que aún se diferencia del promedio del mercado, que cerró el trimestre en 6,7 USD BNA/m².



Santiago Isern

Senior Broker Industrial

HABLEMOS

Carolina Wundes

Market Research Coordinator

+54 9 11 6192 3010

carolina.wundes@sa.cushwake.com

Santiago Isern

Broker Industrial

+54 9 11 2658 8050

santiago.isern@cushwake.com