

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | T3 2023

### VISIÓN DEL MERCADO

Durante el tercer trimestre se estancó, en relación a los últimos períodos, la demanda de alquileres que se percibió a lo largo de todo el año anterior en el mercado de inmuebles logísticos de la región metropolitana de Buenos Aires debido a la poca disponibilidad y el período pre electoral. La vacancia cerró en 3,1 %, 0,2 puntos porcentuales por encima del trimestre anterior, debido a una desocupación de 19.000 m<sup>2</sup>. Si bien los proyectos en construcción continúan con modalidad BTS (*built to suit*), también están por entrar metros al mercado que van a impactar en la oferta, haciendo que la vacancia se acerque a valores más sanos para el movimiento del mercado.

El indicador de precio promedio pedido cerró en 7,0 USD BNA/m<sup>2</sup>, paulatinamente los valores se vuelven a ajustar en relación a un leve incremento en la oferta. Es importante destacar que en depósitos premium (clase A+), los valores ofrecidos pueden llegar a 8,5 USD BNA/m<sup>2</sup>.



### Termómetro económico interanual – T3-23

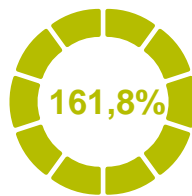
En el tercer trimestre del año hubo un marcado incremento interanual del índice CEDOL-UTN, que alcanzó niveles del 161,79% interanual. Puede observarse como la depreciación del tipo de cambio y las negociaciones paritarias incidieron destacadamente en el índice.

Fuentes:

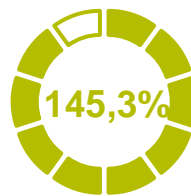
CEDOL-UTN: Índice de costos logísticos sin transporte. Variación interanual. Actualización: agosto de 2023.

Dólar BNA: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 29/09/2023.

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



CEDOL-UTN  
(Sin transporte)



DÓLAR BNA  
(Venta)



CAC  
(Nivel general)



# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | T3 2023

### El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m <sup>2</sup> )	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m <sup>2</sup> /mes)	ABSORCIÓN NETA (m <sup>2</sup> )
TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO	1.037.175	0,3	USD BNA 8,0	7.800
RUTA 8	320.801	-	USD BNA 7,0	-
RUTA 9	273.221	2,7	USD BNA 7,0	-
<b>TOTAL ZONA NORTE</b>	<b>1.631.197</b>	<b>0,6</b>	<b>USD BNA 7,3</b>	<b>7800</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>734.460</b>	<b>6,3</b>	<b>USD BNA 6,6</b>	<b>2.880</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>134.000</b>	<b>15,8</b>	<b>USD BNA 7,8</b>	<b>-19.000</b>
<b>TOTALES</b>	<b>2.499.657</b>	<b>3,1</b>	<b>USD BNA 7,0</b>	<b>-8.320</b>

### Datos destacados



**-8.320 m<sup>2</sup>**

#### ABSORCIÓN NETA

La absorción neta del T3-23 se colocó en -8,320 m<sup>2</sup>.



**3,1 %**

#### TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia aumento un 0.2 % con respecto al semestre anterior.



**282.226 m<sup>2</sup>**

#### EN CONTRUCCIÓN TOTAL

Continúa un incremento exponencial en cuanto a los desarrollos que se están realizando.



**USD BNA 7,0/m<sup>2</sup>**

#### ALQUILER PEDIDO (A y A+)

El alquiler promedio mostró un pequeño descenso, a pesar de esto en inmuebles clase A+ se pueden llegar a ver precios que llegan a los 8,5 USD BNA/m<sup>2</sup>.

La industria automotriz y el e-commerce continúan siendo quienes lideran las mayores transacciones de los mercados logísticos. Esto alienta a una disminución de vacancia que, aunque sea mínima es evidente en los radios intermedios.

Se empiezan a percibir pequeñas diferencias entre el precio pedido y el precio de cierre de las transacciones debido al paulatino ingreso de nuevos m<sup>2</sup> al mercado.



**Carolina Wundes**

Market Research Coordinator

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | T3 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 <sup>2</sup> )	419.544	251.644	1.228.531	599.938
VACANCIA	0 %	7,1 %	4,3 %	1,3 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m <sup>2</sup> /mes)	USD BNA 7,8/m <sup>2</sup>	USD BNA 7,5/m <sup>2</sup>	USD BNA 6,8/m <sup>2</sup>	USD BNA 7,0/m <sup>2</sup>
ABSORCIÓN NETA T1-23 (m <sup>2</sup> )	0	2.880	-11.200	0
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	-	48.000	82.500	10.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	104.252	-	189.000	177.377

### Datos destacados en relación con los radios



#### 2.880 m<sup>2</sup>

##### ABSORCIÓN TRIMESTRAL

El radio de 15 a 30 km es el que muestra absorción positiva este semestre.



#### 7,1 %

##### BAJA DE VACANCIA

El radio de 15 a 30 km es, por el momento, el único que presenta una baja en la vacancia respecto del trimestre anterior.



#### 82.500 m<sup>2</sup>

##### 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 BNA 7,5 / m<sup>2</sup>

##### 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 30km se encuentra en 7,1% y presenta uno de los valores de precio más altos del mercado con vacancia disponible: 7,5 USD BNA/m<sup>2</sup>. Igualmente, en algunos espacios premium remanentes este puede llegar hasta 8 USD BNA/m<sup>2</sup>, valor que aún se diferencia del promedio del mercado, que cerró el trimestre en 7,0 USD BNA/m<sup>2</sup>.



**Santiago Isern**

Senior Broker Industrial

HABLEMOS

**Carolina Wundes**  
Market Research Coordinator  
+54 9 11 6192 3010  
[carolina.wundes@sa.cushwake.com](mailto:carolina.wundes@sa.cushwake.com)

**Santiago Isern**  
Broker Industrial  
+54 9 11 2658 8050  
[santiago.isern@cushwake.com](mailto:santiago.isern@cushwake.com)