

## Industrial S2 2023

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**5,7 %**  
Índice de vacancia



**7.935**  
Absorción neta (m<sup>2</sup>) S2-23



**\$ 7,7** (USDBNA/m<sup>2</sup>/mes)  
Precio de alquiler pedido\*



\* Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

### INDICADORES ECONÓMICOS S2 2023

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**5,7 %**  
Tasa de desocupación (T3-23)



**-0,8 %**  
IPI Manufacturero \*



**160,9%**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) \*\*



\* Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a noviembre de 2023.

\*\* Corresponde al mes de noviembre de 2023.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

### VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS:

La sólida demanda de los últimos dos años en el mercado de centros logísticos impulsó la construcción de proyectos que culminaron durante los últimos meses de 2023 y agregaron 159.653 m<sup>2</sup> al inventario, que alcanzó los 2.499.657 m<sup>2</sup>. Siendo la primera vez desde el año 2018 en el que la superficie entregada sobrepasa la absorción. Estas entregas motivaron un aumento de la vacancia de 2,9 puntos porcentuales con respecto al primer semestre, la absorción neta mostró un saldo positivo de 7.935 m<sup>2</sup> durante el segundo semestre que, sumados a la superficie que se absorbió durante la primera parte del año, dieron como resultado una absorción neta acumulada anual de 81.039 m<sup>2</sup>. Así como se vio en el pasado, se espera que este flujo constante de proyectos finalizados, impacten en la vacancia significativamente en los meses por venir, así como también en el precio promedio pedido.

### OFERTA Y DEMANDA:

A diferencia de los últimos períodos, la zona con mayor concentración de demanda fue Zona Sur, con 62.549 m<sup>2</sup> tomados y solamente 16.430 m<sup>2</sup> liberados, lo que representó un saldo de absorción neta de 46.110 m<sup>2</sup>, debido, principalmente, a la falta de disponibilidad en otros submercados y al ingreso de nuevos desarrollos prealquilados. Si bien en Zona Norte se ocuparon 25.800 m<sup>2</sup>, también se liberaron 36.500 m<sup>2</sup>, lo que arroja una absorción neta de -10.700 m<sup>2</sup>.

La situación económica del país y las restricciones a la importación continuaron durante los últimos meses del año, por lo que las principales absorciones provinieron de empresas dedicadas al comercio electrónico.

Con respecto a la tasa de vacancia, se observó una reversión en la tendencia: pasó de 2,8 % durante la primera mitad del año a 5,7 % en diciembre. La suba más importante se registró en Zona Oeste, donde, debido al ingreso de nuevos proyectos que aún no se ocuparon, el indicador de vacancia se posicionó en 16,3 %.

### PRECIO:

El precio promedio pedido en el mercado de centros logísticos continúa aumentando. El alquiler mensual promedio llegó a USD BNA 7,7/m<sup>2</sup>, casi un 7 % por encima en la comparación semestral. Se espera eventualmente que los valores comiencen a descender. La zona con el precio promedio pedido más elevado es Zona Sur con USD BNA 7,9/m<sup>2</sup>, debido a la entrega de nueva superficie premium.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

Durante el segundo semestre tanto los precios como la actividad económica, se vieron afectados negativamente.

En el período mencionado, el tipo de cambio oficial se elevó aproximadamente un 206 %. Por su parte, el CEDOL creció en un 97 %, mostrando un cambio proporcionalmente menor que rompió la tendencia de la tasa de cambio relativa observable desde el año 2021, aunque con un posible efecto de retraso, ante el cual es recomendable mantenerse expectante, poniendo énfasis en la transferencia de impacto del tipo de cambio sobre los costos logísticos. Además, ésta exacerbada suba del tipo de cambio BNA eleva rotundamente el valor de alquiler medido en pesos, generando distorsiones en el precio contractual de corto plazo.

Con respecto a los niveles de producción, la actividad de la industria manufacturera cayó en un 3,7 % interanual. El componente de la demanda que más aumentó fue el consumo público, en un 1,8 %.

### PANORAMA FUTURO

Durante los últimos seis meses de 2023, culminaron proyectos en construcción, impulsados por la sólida demanda que el mercado de centros logísticos ha experimentado en los últimos dos años. Las obras finalizadas sumaron un total de 159.653 m<sup>2</sup>, elevando el inventario total del segmento a 2.499.657 m<sup>2</sup>. Si bien esto muestra indicios de equilibrio de cara al futuro en función de la escasa vacancia de los últimos períodos, se proyecta la conclusión de más de 200.000 m<sup>2</sup> actualmente en construcción, lo que anticipa un posible aumento en la vacancia para finales de 2024.

Muchas de las obras en construcción entrarán al mercado prealquiladas, como sucedió en este período, mientras que muchas otras quedarán vacantes, impactando en la oferta y generando una posible baja en los precios pedidos promedio del mercado de centros logísticos premium.

### MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS CLASE A



## Industrial S2 2023

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A*	CANTIDAD DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER (AR\$/m <sup>2</sup> /mes)**	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m <sup>2</sup> /mes)***
Triángulo San Eduardo	1.050.218	33	38.043	3,6 %	8.304	82.500	89.000	AR\$ 6366,0	USD BNA 7,7
Ruta 8	320.801	10	0	0,0 %	12.800	50.000	162.377	AR\$ 6366,0	USD BNA 7,7
Ruta 9	280.721	13	11.500	4,1 %	12.500	70.026	15.000	AR\$ 5787,3	USD BNA 7,0
<b>ZONA NORTE</b>	<b>1.651.740</b>	<b>56</b>	<b>49.543</b>	<b>3,0 %</b>	<b>33.604</b>	<b>202.526</b>	<b>266.377</b>	<b>AR\$ 6283,3</b>	<b>USD BNA 7,6</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>806.660</b>	<b>26</b>	<b>68.874</b>	<b>8,5 %</b>	<b>59.110</b>	<b>8.000</b>	<b>104.252</b>	<b>AR\$ 6531,3</b>	<b>USD BNA 7,9</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>200.940</b>	<b>6</b>	<b>33.240</b>	<b>16,3 %</b>	<b>-11.675</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>AR\$ 6283,3</b>	<b>USD BNA 7,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.659.340</b>	<b>88</b>	<b>151.657</b>	<b>5,7 %</b>	<b>81.039</b>	<b>210.526</b>	<b>470.629</b>	<b>AR\$ 6366,0</b>	<b>USD BNA 7,7</b>

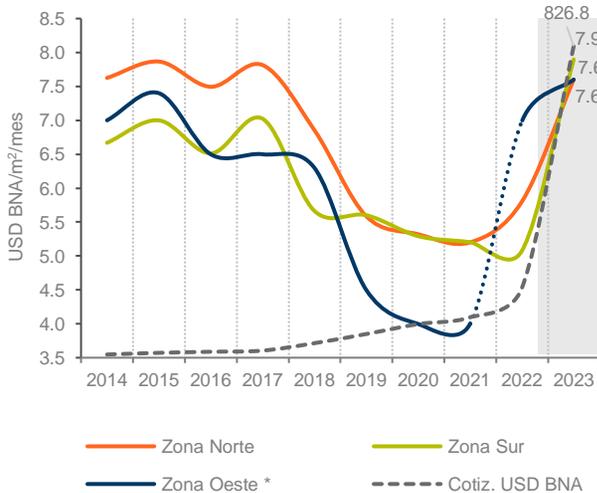
\* Incluye clase A y clase A+.

\*\* Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 26/12/2023. Paridad: USD BNA 1,00 = \$ 826,75.

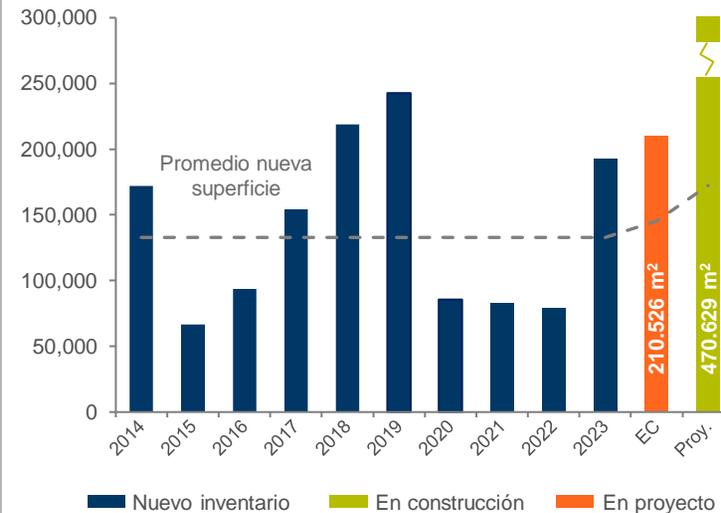
\*\*\* Corresponde al precio promedio ponderado por m<sup>2</sup> y neto de impuestos y expensas.

NOTA: Al no haber muestra para el submercado Ruta 8, se asignó un valor en base a los proyectos próximos a ingresar al mercado

### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD BNA/m<sup>2</sup>/mes)



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### CAROLINA WUNDES

Market Research Coordinator  
[Carolina.wundes@sa.cushwake.com](mailto:Carolina.wundes@sa.cushwake.com)

### RAFAEL VALERA

Brokerage Director Argentina  
[rafael.valera@sa.cushwake.com](mailto:rafael.valera@sa.cushwake.com)

[cushwakeargentina.com](http://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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) y síguenos en @CushWake en Twitter.

©2023 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.

\* El submercado Zona Oeste presentaba durante el 2022 un valor de alquiler por encima del mercado por contar solamente con un proyecto premium con gran incidencia en la ponderación del precio.