

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**4,1 %**  
Índice de vacancia



**118.112**  
Absorción neta (m²) S1-24



**\$ 7,4** (USD/m²/mes)\*  
Precio de alquiler pedido



\* Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

### VISIÓN DEL MERCADO DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS

El mercado de espacios logísticos clase A de Buenos Aires continúa dando señales de fortaleza, gracias a la constante demanda de centros logísticos y de depósitos. Durante la primera mitad del año, la absorción de metros cuadrados alcanzó valores no registrados desde 2022.

El saldo de superficie ocupada contra la liberada arrojó un balance positivo de 118.112m², motivado principalmente por la ocupación de desarrollos construidos en los semestres anteriores.

A pesar de los 66.400 m² que se incorporaron en el periodo, el porcentaje de superficie disponible continúa siendo de un dígito. La cifra de vacancia (4,1%) da cuenta de una muy buena respuesta de la demanda a la entrada de nuevos metros. Diversos operadores sumaron grandes superficies al mercado, con una ocupación inmediata.

### TRIÁNGULO SAN EDUARDO: LA ZONA DE MAYOR ABSORCIÓN NETA

El submercado más activo fue el Triángulo San Eduardo en Zona Norte, con una absorción neta de 50.234 m², seguido por Zona Sur con 41.362 m². La ubicación estratégica y la calidad de la infraestructura en estos submercados generó una alta competitividad de los espacios incorporados al stock.

### LEVE DESCENSO DE PRECIO DE ALQUILER

El precio promedio pedido de alquiler quebró la tendencia alcista de los dos trimestres anteriores: registró una leve baja y cerró en 7,4 USD/BNA/m². Este ajuste en los precios puede ser un reflejo de la suba en la oferta, aunque su moderación sigue siendo un indicador de la valoración positiva de los espacios logísticos premium.

### INDICADORES ECONÓMICOS S1 2024

Cambio interanual

**271,5%**  
Índice de inflación  
(Variación interanual) \*\*



**-15,2 %**  
IPI Manufacturero \*\*\*



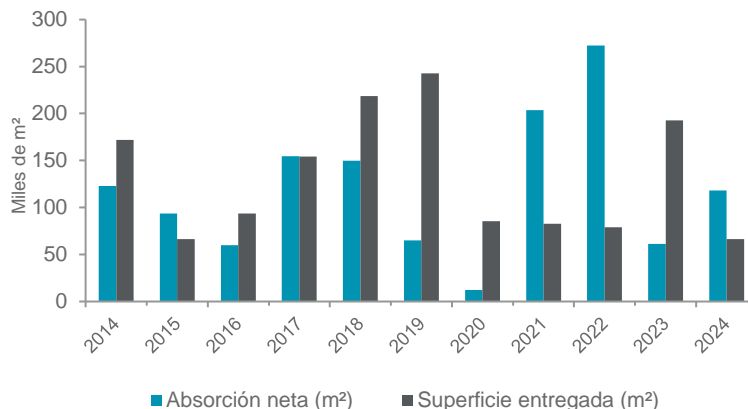
**7,7 %**  
Tasa de desocupación



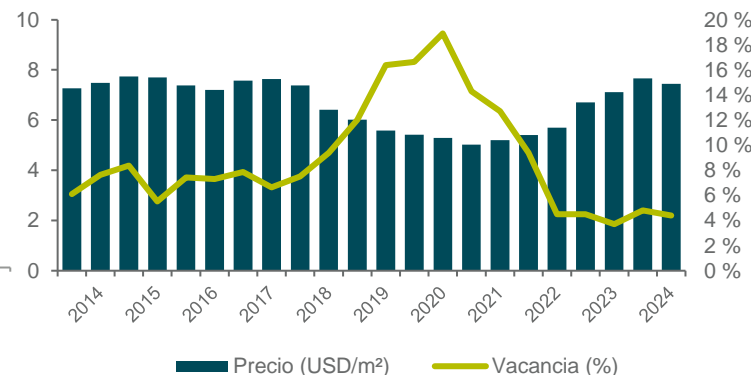
\*\* Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a mayo de 2024.  
\*\*\* Corresponde al mes de junio de 2024.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



## PERSPECTIVAS ECONÓMICAS POSITIVAS

A lo largo del semestre, los costos logísticos sin transporte (CEDOL-UTN) se duplicaron. Al igual que en el caso del Índice de Precios al Consumidor (INDEC), la mayor variación ocurrió durante el primer trimestre, lo que indica una desaceleración de los aumentos.

El dólar BNA venta aumentó un 12,5%, con una evolución constante de aproximadamente 2% mensual debido a la política cambiaria del gobierno.

A pesar de la caída en la actividad económica durante el período analizado, la aprobación de la “Ley Bases” y el paquete fiscal parecen ofrecer perspectivas positivas para los sectores industriales en el mediano y largo plazo.

## UNA UNIÓN QUE GENERA OPORTUNIDADES

El mercado consolida la sinergia entre las empresas de retail y los operadores logísticos. La gestión y optimización de la cadena de suministro en manos de especialistas les permite a las compañías enfocarse en su negocio principal.

Esta tendencia no solo mejora la eficiencia y reduce los costos, sino que también fomenta la expansión y la modernización de los submercados logísticos.

El desafío del sector será responder a la demanda con espacios de calidad, ubicados en zonas estratégicas.

En este sentido, se relevaron 161.026m<sup>2</sup> en construcción, concentrados principalmente en el submercado Norte: 70.026m<sup>2</sup> en Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate), 50.000m<sup>2</sup> en Ruta 8 (Pilar) y 33.000m<sup>2</sup> en el Triángulo de San Eduardo.

Parte de estos emprendimientos podrían terminarse en el próximo semestre, teniendo un impacto inmediato en la absorción, con una demanda que demuestra estar pendiente de la incorporación de metros cuadrados de calidad.

## MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS CLASE A



### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

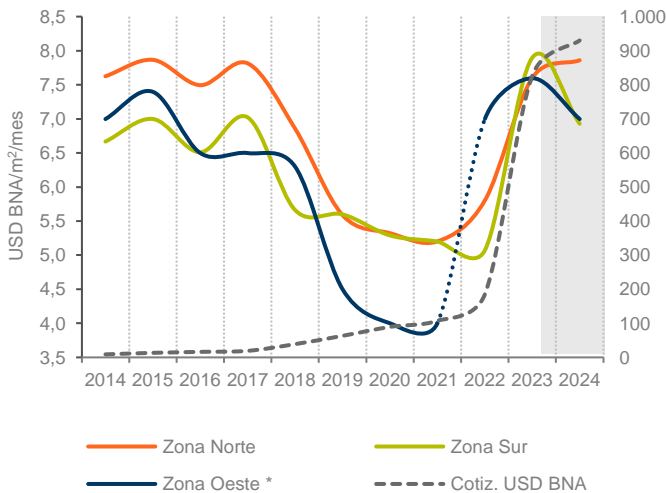
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A*	CANTIDAD DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER (AR\$ / m <sup>2</sup> /mes)**	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m <sup>2</sup> /mes)***
Triángulo San Eduardo	1.108.618	34	46.200	4,2 %	50.243	33.000	89.000	AR\$ 7583,6	USD BNA 8,1
Ruta 8	320.801	10	4.500	1,4 %	-4.500	50.000	162.377	AR\$ 6513,5	USD BNA 7,0
Ruta 9	280.721	13	11.500	4,1 %	0	70.026	15.000	AR\$ 6513,5	USD BNA 7,0
<b>ZONA NORTE</b>	<b>1.710.140</b>	<b>57</b>	<b>62.200</b>	<b>3,6 %</b>	<b>45.743</b>	<b>153.026</b>	<b>266.377</b>	<b>AR\$ 7313,7</b>	<b>USD BNA 7,9</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>799.860</b>	<b>25</b>	<b>46.068</b>	<b>5,8 %</b>	<b>41.362</b>	<b>8.000</b>	<b>104.252</b>	<b>AR\$ 6488,3</b>	<b>USD BNA 6,9</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>184.000</b>	<b>5</b>	<b>2.233</b>	<b>1,2 %</b>	<b>31.007</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>AR\$ 6513,5</b>	<b>USD BNA 7,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.694.000</b>	<b>87</b>	<b>110.501</b>	<b>4,1 %</b>	<b>118.112</b>	<b>161.026</b>	<b>470.629</b>	<b>AR\$ 6932,2</b>	<b>USD BNA 7,4</b>

\* Incluye clase A y clase A+.

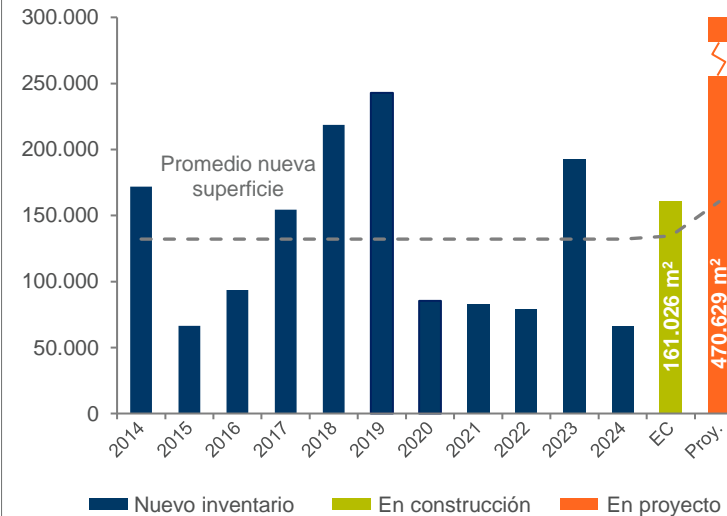
\*\* Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 28/06/2024. Paridad: USD BNA 1,00 = \$ 930,50.

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

### 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>)



### IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ

Market Research Coordinator  
[ignacio.alvarez1@sa.cushwake.com](mailto:ignacio.alvarez1@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. Principales. En 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 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](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©2024 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.