

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3 2024

VISIÓN DEL MERCADO

La demanda de espacios logísticos clase A en Buenos Aires durante el tercer trimestre continúa sostenida, evidenciada por una absorción neta positiva de 14.400 m². Esta superficie se concentró en el Triángulo de San Eduardo y la Zona Sur, siendo estos dos submercados los únicos que han registrado al menos tres trimestres consecutivos de incremento en la ocupación. La vacancia experimentó un aumento de 0,9 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior, alcanzando un 5 %. Este incremento es resultado de la liberación de espacios y la finalización de ampliaciones, especialmente en la Ruta 9.

En lo que va del año, se han completado aproximadamente 40.000 m² clase A en AMBA, con una respuesta favorable por parte de la demanda.

El precio promedio pedido se redujo levemente, cerrando en 7,26 USD BNA/m²/mes. Esta caída puede atribuirse, en parte, a la incorporación de grandes superficies en el mercado, ubicadas más allá del kilómetro 40 de la Panamericana en la Ruta 9, así como a la llegada de nuevos proyectos de clase A.



Termómetro económico interanual

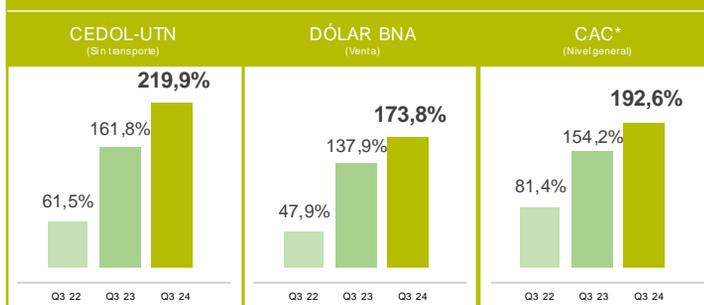
Los índices de precios del CEDOL y el CAC han mostrado una desaceleración inflacionaria, con variaciones intermensuales alineadas con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), lo que indica cierta estabilidad.

El tipo de cambio sigue un camino de devaluación programada del 2 % mensual, reflejando las condiciones macroeconómicas actuales.

Fuentes:

[CEDOL-UTN](#): Índice de costos logísticos sin transporte. Variación interanual. Actualización: Octubre 2024.
Dólar [BNA](#): Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 30/09/2024.
CAC: [Índice de la Cámara Argentina de Construcción](#) - Costo de Construcción Nivel General - Octubre 2024.

VARIACIÓN INTERANUAL



PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3 2024

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL (m ²)
TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO	1.095.918	2,1	USD BNA 8,5	23.400
RUTA 8	320.801	1,4	USD BNA 7,0	-
RUTA 9	327.521	18,8	USD BNA 7,0	-17.000
TOTAL ZONA NORTE	1.744.240	5,1	USD BNA 7,38	6.400
ZONA SUR	812.360	5,7	USD BNA 7,05	8.000
ZONA OESTE	184.000	1,2	USD BNA 7,0	-
TOTALES	2.740.600	5,0	USD BNA 7,3	14.400

Datos destacados



14.400 m²

ABSORCIÓN NETA

La absorción neta ya acumula 128.000m² en el año



5,0 %

TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia aumentó 0.9 p.p. con respecto al trimestre anterior, producto de la culminación de ampliaciones.



128.026 m²

EN CONSTRUCCIÓN TOTAL

Casi 40.000m² se terminaron en lo que va del año.



7,26 USD BNA/m²/mes

ALQUILER PEDIDO (A y A+)

El alquiler promedio disminuyó un 2% por la culminación de nuevos proyectos.



El mercado continúa mostrando actividad favorable evidenciada por una absorción positiva sostenida en los últimos cinco trimestres, mientras parece buscar un nuevo punto de equilibrio en el precio rondando los 7,3 dólares por m².



Ignacio Amadeo Álvarez

Market Research Coordinator

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3 2024

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 (m²)	424.587	355.344	1.306.431	646.738
VACANCIA	0 %	9,7 %	4,1%	7,6%
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m²/mes)	-	7,5	7,6	6,8
ABSORCIÓN NETA T1-23 (m²)	0	8.000	6.400	0
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (m²)	0	-	53.000	75.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m²)	121.252	-	89.000	159.737

Datos destacados en relación con los radios



25.000 m²

ABSORCIÓN NETA EN RADIO 2

El radio de 30 a 45 km es el que muestra mayor absorción positiva este semestre.



0 %

DE VACANCIA RADIO 1

El radio de 15 a 30 km es el único radio que no tiene superficie, con 121.252 m2 en proyecto.



33.000 m²

NUEVO INVENTARIO EN RADIO 4

El radio mayor a 45km es el que entregó más superficie nueva en este trimestre.



USD BNA 7,6 / m²

ALQUILER PEDIDO RADIO 3

El alquiler más alto está en el radio de 30 a 45km, que es el que tuvo mayor absorción.

El radio de 30 a 45 km es el que mayor actividad mostró este trimestre, con una absorción neta positiva de 25.000 m², acumulando cuatro años seguidos de saldo anual positivo, impulsado principalmente por la actividad del Triángulo de San Eduardo y sus ventajas competitivas.”



Lucas Desalvo

Broker Industrial Senior

HABLEMOS

Ignacio Amadeo Álvarez
Market Research Coordinator
+54 9 11 5755 5344
ignacio.alvarez1@cushwake.com

Rafael Valera
Brokerage Director Argentina
+54 9 11 4163 0098
rafael.valera@sa.cushwake.com