

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | Q1 2022

### VISIÓN DEL MERCADO

El año comienza con optimismo debido a la tendencia a la baja en la tasa de vacancia y la apreciación del precio pedido. Ambos acontecimientos enmarcados dentro de un contexto de crecimiento en la demanda de superficie, en gran parte por la expansión de operaciones y la evolución del e-commerce.

Como principal hito del trimestre se considera la entrada al mercado de dos proyectos, siendo el “Centro Logístico Tres de Febrero” el de mayor jerarquía, con el 54 % de superficie pre-alquilada. Si no se considerase el ingreso de los nuevos centros, la vacancia hubiese bajado a 11,8 %, es decir 1,2 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior.

En cuanto a la superficie en construcción asciende a 31.000 m<sup>2</sup>, cifra que queda baja para un sector que tiende a contratar un promedio de 110.000 m<sup>2</sup> por año. Por tal motivo, se considera que el descenso en la tasa de vacancia debería ser mayor en los próximos meses, con un consecuente aumento en el precio pedido.



### Termómetro económico – Q1.22 (YoY)

El primer trimestre del año marcó una tendencia a la baja respecto a la medición interanual en los tres indicadores. Solo el índice C.A.C. se mantuvo por encima del 52,32 % de inflación.



**CEDOL-UTN**  
(Sin transporte)



**DÓLAR B.N.A**  
(Venta)



**C.A.C.**  
(Nivel general)



Fuentes:  
**CEDOL-UTN:** Índice de costos logísticos sin transporte. Variación interanual. Actualización: febrero de 2022.  
**Dólar B.N.A:** Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 31/03/2022  
**C.A.C= Índice de la Cámara Argentina de Construcción** – Costo de Construcción Nivel General – febrero de 2022

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | Q1 2022

### 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	1.019.175	8,7 %	USD 5,8	11.800
RUTA 8	320.801	12,5 %	USD 5,0	4.500
RUTA 9	268.221	14,6 %	USD 4,5	-
<b>TOTAL ZONA NORTE</b>	<b>1.608.197</b>	<b>10,4 %</b>	<b>USD 5,3</b>	<b>16.300</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>719.460</b>	<b>15,8 %</b>	<b>USD 5,1</b>	<b>10.000</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>134.000</b>	<b>28,4 %</b>	<b>USD 7,0</b>	<b>32.000</b>
<b>TOTALES</b>	<b>2.461.657</b>	<b>13,0 %</b>	<b>USD 5,4</b>	<b>58.300</b>

### Principales acontecimientos del mercado



#### 58.300 m<sup>2</sup>

##### ABSORCIÓN NETA YTD

El 55 % de la absorción se produce como consecuencia de un nuevo centro que ingresó al mercado.



#### - 4,2- PP

##### BAJA DE VACANCIA YoY

Se observa una marcada baja en la tasa de vacancia a nivel interanual.



#### 31.000 m<sup>2</sup>

##### EN CONTRUCCIÓN TOTAL

Bajó el nivel de superficie en construcción alcanzando un 20 % de la producción anual histórica.



#### USD 5,4 / m<sup>2</sup>

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

Sube un 4 % desde el comienzo del año como consecuencia de la baja vacancia.



El inicio del año se vió marcado por una recomposición en el precio pedido, que llega a USD 5,4/m<sup>2</sup>, alcanzando un piso a nivel histórico de USD 5,0/m<sup>2</sup> a mitad de 2021.

Respecto a los desarrollos, ingresó al mercado el Centro Logístico Tres de Febrero en Zona Oeste, con un 54 % de superficie pre-alquilada, fortaleciendo al submercado Oeste y mostrando las oportunidades que tiene la zona a nivel logístico.



**Lucas Desalvo**

Market Reseach Manager



# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

## BUENOS AIRES | Q1 2022

### 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	236.644	1.220.523	584.946
VACANCIA	8,9 %	13,0 %	14,5 %	12,6 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m <sup>2</sup> /mes)	USD 5,7/m <sup>2</sup>	USD 5,9/m <sup>2</sup>	USD 5,5/m <sup>2</sup>	USD 4,8/m <sup>2</sup>
ABSORCIÓN NETA Q1.22 (m <sup>2</sup> )	10.000	-	43.800	4.500
SUPERFICIE UC (m <sup>2</sup> )	-	8.000	23.000	-
SUPERFICIE EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	104.252	27.000	351.000	187.403

### Principales acontecimientos en los radios



#### 43.800 m<sup>2</sup>

##### ABSORCIÓN NETA YTD

El radio de 30-45 Km vuelve a ser el radio con mayor absorción del mercado.



#### 23.000 m<sup>2</sup>

##### EN CONSTRUCCIÓN

El Radio de 30 a 45 Km posee la mayor superficie en construcción y planificada.



#### 8,9 %

##### BAJA DE VACANCIA

El radio Km 15-30 desciende un dígito de vacancia, volviendo al promedio histórico.



#### USD 5,9 / m<sup>2</sup>

##### ALQUILER PEDIDO

El alquiler más apreciado se ubica dentro del radio del Gran Conurbano (15 al 30 Km)



El radio de última milla (0 a 15 km), es el primero en quebrar la vacancia de dos dígitos, descendiendo a 8,9 %, hito que representa la baja de vacancia más importante desde el período de pre-pandemia (año 2019).

A su vez, en los primeros dos anillos no se registran proyectos en construcción, motivo por el cual se prevé que la vacancia siga con la tendencia a la baja y a la espera de que desarrolladores e inversores apuesten a la zona.



**Luis Galiana**  
Broker Industrial



## HABLEMOS

**Lucas Desalvo**  
Market Research Manager  
11 3066 1692  
[lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@cushwake.com)

**Luis Galiana**  
Broker Industrial  
11 2182 0198  
[luis.galiana@cushwake.com](mailto:luis.galiana@cushwake.com)