

## Industrial S2 2022

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**4,5 %**  
Índice de vacancia



**122.353**  
Absorción neta (m²) S2-22



**\$ 5,7** (USD BNA/m²/mes)  
Precio de alquiler pedido\*



\* Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

### INDICADORES ECONÓMICOS S2 2022

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**7,1%**  
Tasa de desocupación (T3-22)



**3,5%**  
IPI Manufacturero (\*)



**92,4%**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) \*\*



\* Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a octubre de 2022.

\*\* Corresponde al mes de diciembre de 2022.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

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

El mercado de inmuebles logísticos está presentando uno de sus momentos de mayor demanda, mostrando la tasa de vacancia más baja a nivel histórico. La mayor contratación de espacios se dio por parte de empresas de consumo masivo, textil e importadores. El área más demandada al cierre del año continúa siendo Zona Norte, pero a diferencia del semestre anterior, posee una ocupación similar a la de Zona Sur. A diferencia de otros semestres, el Triángulo de San Eduardo percibió pocos alquileres dada su escasa vacancia de 1,5 %.

En respuesta a la alta demanda, varios proyectos de construcción continúan activándose llegando a 174.726 m². Muy en línea con la absorción neta vista en la segunda mitad del año, que llegó a 122.353 m². A pesar de esto, dados los tiempos de construcción, generará una baja, aún mayor, en la tasa de vacancia y un consecuente incremento en el precio pedido.

### OFERTA Y DEMANDA:

Como resultado de 130.793 m² contratados y solamente 8.840 m² desocupados, la absorción semestral cerró con un valor positivo de 122.353 m². Mucha de la superficie absorbida proviene de empresas que expandieron sus operaciones en función a la coyuntura del país, donde se nota un crecimiento de varios rubros, sumado a un mayor stock por inflación, problemas de importación y tipo de cambio inestable.

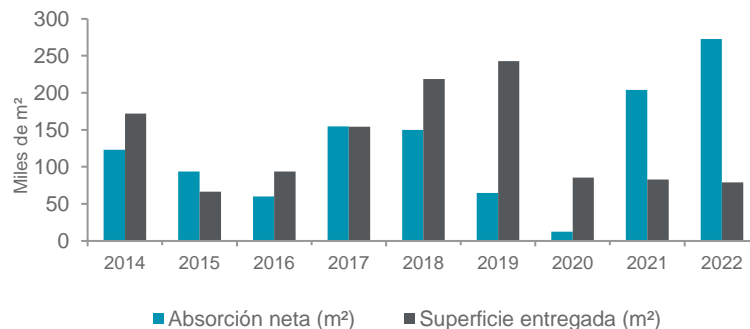
Dentro de las áreas más demandadas, Zona Norte sigue mostrándose como el área principal del mercado con 46 % de metros ocupados, seguido por Zona Sur con un 39 % y Zona Oeste con el 15 %.

En cuanto a la tasa de vacancia, desciende semestralmente de 9,4 % a 4,5 %. Dentro de este fenómeno, uno de los mayores descensos se dio en Triángulo de San Eduardo, donde la tasa pasó de 3 % a 1,5 %.

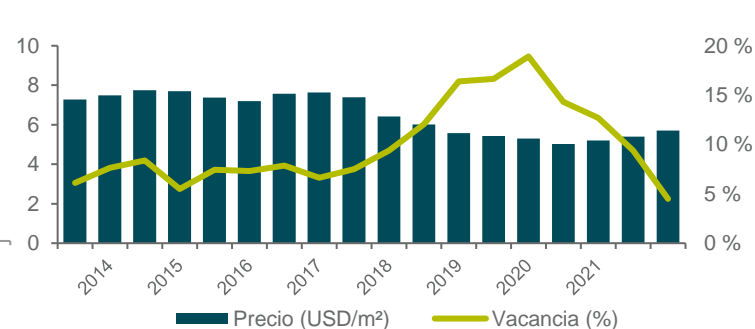
### PRECIO:

El precio promedio de alquiler mensual llega a USD BNA 5,7/m², apenas un 5,8 % por encima en la comparación semestral. Nuevamente, la absorción del semestre sacó del mercado a varios centros logísticos premium, por lo cual el valor pedido responde, en su mayoría, a depósitos clase A. En depósitos premium (A+), el valor puede llegar hasta los USD BNA 8,5/m².

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

Argentina una vez más cierra el año con un complejo panorama económico. El país se prepara para un período electoral sin ninguna medida clara de recuperación estructural. El entorno global también sigue generando un impacto negativo.

Como era de esperarse, la inflación anualizada llegó a 92,4 %. Por su parte, el IPI Manufacturero continúa su descenso a 3,5 % en la variación acumulada del año respecto al mismo acumulado del período anterior.

En cuanto a los indicadores del sector logístico, hay tres de suma importancia que tienen incidencia en los ajustes de contratos; el dólar oficial llega a fin del año con incremento de 70 %, el índice de la Cámara Argentina de Construcción tuvo un resultado anual de 84,9 % y el índice CEDOL/UTN, que mide el comportamiento del costo logístico sin transporte, incrementó 84,9 % al cierre de noviembre, todas cifras medidas interanualmente. De esta forma, los tres indicadores quedan aún por debajo los 92,4 % de inflación, pero cada vez más cerca de esa cifra.

### PANORAMA FUTURO

Durante el segundo semestre del año no se percibieron ingresos al mercado. Como consecuencia de la alta demanda se comenzaron a construir varios proyectos, que suman 174.726 m<sup>2</sup> al cierre del 2022. Si bien esto muestra un equilibrio de cara al futuro en función de la escasa vacancia actual, recién entrarán al mercado hacia el tercer trimestre del 2023, por lo que se espera una primera mitad del año con muy poca disponibilidad, lo que significa que la vacancia continuará bajando y los precios se seguirán incrementando.

A su vez, el 58 % de las construcciones en curso se ubican en Zona Norte, submercado con menor tasa de vacancia.

En cuanto a la superficie potencial, hay 492.629m<sup>2</sup> proyectados, entre los cuales el 61% se ubica en el submercado recientemente mencionado. Dada la importante baja en la tasa de vacancia, se comenzó a percibir una reactivación de proyectos para satisfacer la demanda anual de depósitos.

### MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS CLASE A



## Industrial S2 2022

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

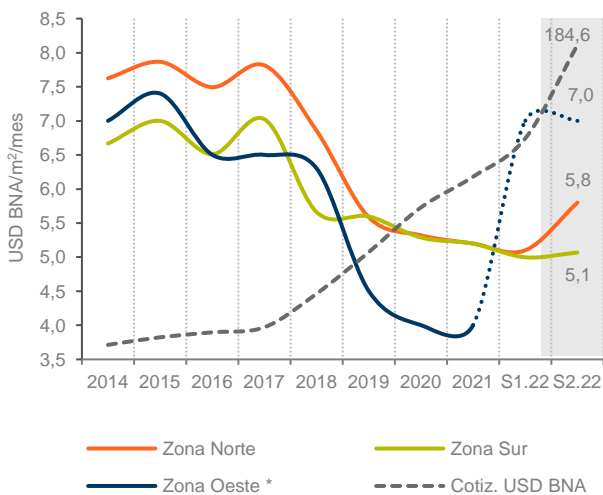
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A*	CANTIDAD DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER (AR\$/m <sup>2</sup> /mes)**	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m <sup>2</sup> /mes)***
Triángulo San Eduardo	1.019.175	30	15.304	1,5 %	84.834	92.500	111.000	AR\$ 1292,4	USD BNA 7,0
Ruta 8	320.801	10	12.800	4,0 %	31.850	-	162.377	AR\$ 1033,9	USD BNA 5,6
Ruta 9	273.221	12	16.500	6,0 %	27.550	10.026	15.000	AR\$ 923,2	USD BNA 5,0
<b>ZONA NORTE</b>	<b>1.613.197</b>	<b>52</b>	<b>44.604</b>	<b>2,8 %</b>	<b>144.234</b>	<b>102.526</b>	<b>288.377</b>	<b>AR\$ 1070,9</b>	<b>USD BNA 5,8</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>719.460</b>	<b>22</b>	<b>47.440</b>	<b>6,6 %</b>	<b>76.254</b>	<b>72.200</b>	<b>104.252</b>	<b>AR\$ 941,6</b>	<b>USD BNA 5,1</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>134.000</b>	<b>4</b>	<b>18.000</b>	<b>13,4 %</b>	<b>52.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>AR\$ 1292,4</b>	<b>USD BNA 7,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.466.657</b>	<b>78</b>	<b>110,044</b>	<b>4,5 %</b>	<b>272.487</b>	<b>174.726</b>	<b>492.629</b>	<b>AR\$ 1052,4</b>	<b>USD BNA 5,7</b>

\* Incluye clase A y clase A+.

\*\* Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 30/12/2022. Paridad: USD BNA 1,00 = \$ 184,63.

\*\*\* 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>)



### CAROLINA WUNDES

Market Research Coordinator

+54 11 6192 3010 / [Carolina.wundes@sa.cushwake.com](mailto:Carolina.wundes@sa.cushwake.com)

### JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage

+54 11 3900 0138 / [jose.vinas@sa.cushwake.com](mailto:jose.vinas@sa.cushwake.com)

### 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a [@CushWake](https://twitter.com/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 presenta un valor de alquiler por encima del mercado por contar solamente con un proyecto premium con gran incidencia en la ponderación del precio.