

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T1 2024

VISIÓN DEL MERCADO

Durante el primer trimestre, la demanda se reactivó: tanto la absorción como el precio se incrementaron. Este repunte puede atribuirse a que, en períodos anteriores, la incertidumbre electoral había provocado una disminución de estos indicadores. Por otro lado, las empresas que se ven favorecidas por el contexto actual están experimentando procesos de expansión.

La vacancia cerró en 5,7 %. Esta cifra está por debajo de la correspondiente a la del trimestre anterior por 0,5 puntos porcentuales, debido a una absorción bruta de 53.170 m².

El indicador de precio promedio pedido cerró en 7,74 USD BNA/m², manteniendo la tendencia alcista que se inició en el trimestre anterior. Considerando el crecimiento del inventario, este aumento refleja la fortaleza de la demanda. Es importante destacar que en depósitos premium (clase A+), los valores pedidos pueden llegar a 8,7 USD BNA/m².



Termómetro económico interanual – T1-24

A pesar de que la devaluación interanual del tipo de cambio fue del 329 %, la variación acumulada del primer trimestre fue de tan solo 5,9 %. Se observa una desaceleración de los índices CEDOL y CAC. En diciembre, este último había aumentado un 33,38 %, mientras que el incremento de febrero fue de apenas 8,7 %.



CEDOL-UTN
(Sin transporte)



DÓLAR BNA
(Venta)



CAC
(Nivel general)

Fuentes:

CEDOL-UTN: Índice de costos logísticos sin transporte. Variación interanual. Actualización: marzo de 2024.
Dólar BNA: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de la Nación Argentina al 27/03/2024.
CAC: Índice de la Cámara Argentina de Construcción - Costo de Construcción Nivel General - febrero de 2024.

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T1 2024

El comportamiento de los submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	ABSORCIÓN NETA (m ²)
TRIÁNGULO DE SAN EDUARDO	1.075.418	6,2	USD BNA 8,51	-3.957
RUTA 8	320.801	1,6	USD BNA 7,0	-5.000
RUTA 9	280.721	4,1	USD BNA 7,0	0
TOTAL ZONA NORTE	1.676.940	5,0	USD BNA 8,21	-8957
ZONA SUR	799.860	8,4	USD BNA 7,16	104.252
ZONA OESTE	184.000	0,0	-	33.240
TOTALES	2.660.800	5,7	USD BNA 7,74	44.213

Datos destacados



44.213 m²

ABSORCIÓN NETA

La absorción neta del T1-24 fue de 44.213 m².



5,7 %

TASA DE VACANCIA

La tasa de vacancia disminuyó en 0,5 p.p. con respecto al semestre anterior.



194.226 m²

EN CONTRUCCIÓN TOTAL

Se percibe un incremento de metros cuadrados en construcción, respondiendo a la demanda actual.



USD BNA 7,74/m²

ALQUILER PEDIDO (A y A+)

El precio del alquiler promedio mostró un pequeño ascenso. En inmuebles clase A+ se pueden llegar a ver precios que alcanzan los 8,7 USD BNA/m².

La mayoría de los desarrolladores utilizaron todos los espacios disponibles para construir naves en ubicaciones estratégicas, por lo que la adquisición de tierras se convierte en una oportunidad de negocio a largo plazo.

El stock de inmuebles logísticos en Buenos Aires es limitado. Ante la volatilidad del mercado, siempre es una buena opción contar con espacios de calidad para poder satisfacer las necesidades repentinas de los ocupantes, más allá de una caída momentánea de la demanda.



Lucas Desalvo

Broker Industrial

PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T1 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 (m ²)	424.587	342.844	1.285.931	599.938
VACANCIA	0 %	15,9 %	5,3 %	2,8 %
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m ² /mes)	-	USD BNA 7,7/m ²	USD BNA 7,9/m ²	USD BNA 7/m ²
ABSORCIÓN NETA T1-24 (m ²)	5.043	34.170	10.000	-5000
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	0	8.000	66.200	120.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m ²)	104.252	0	189.000	177.377

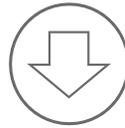
Datos destacados en relación con los radios



30.605 m²

ABSORCIÓN TRIMESTRAL

El radio de 15 a 30 km es el que muestra la mayor absorción.



0 %

VACANCIA

El radio de 0 a 15 km continúa con nula disponibilidad de espacio.



120.026 m²

EN CONSTRUCCIÓN

Es la cifra que continúa presentando el radio mayor a 45 km.



USD BNA 8,5 / m²

ALQUILER PEDIDO

El alquiler más apreciado es ahora el radio de 30 a 45 km.

El radio de 30 a 45 km tiene una vacancia de 5,3 % y presenta el precio más alto del mercado con espacios libres: 7,9 USD BNA/m². Sin embargo, en la zona de última milla (radio de 0 a 15 km), donde no hay superficie disponible, los valores de alquiler alcanzan los 12 USD BNA/m².



Rafael Valera

Broker Director

HABLEMOS

Rafael Valera

Broker Director

+54 9 11 4163 0098

rafael.valera@sa.cushwake.com

Lucas Desalvo

Broker Industrial

+54 9 15 3066 1692

lucas.desalvo@cushwake.com