

# PANORAMA DE INMUEBLES LOGÍSTICOS

BUENOS AIRES | T3

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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

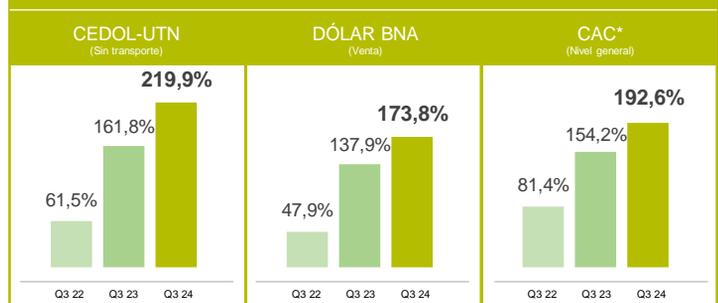
Los índices de precios del CEDOL y el CAC han mostrado una desaceleración inflacionaria, con variaciones intermensuales alineadas con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), lo que indica cierta estabilidad.

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 <sup>2</sup> )	TASA DE VACANCIA (%)	PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m <sup>2</sup> /mes)	ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOTAL ZONA NORTE</b>	<b>1.744.240</b>	<b>5,1</b>	<b>USD BNA 7,38</b>	<b>6.400</b>
<b>ZONA SUR</b>	812.360	5,7	USD BNA 7,05	8.000
<b>ZONA OESTE</b>	184.000	1,2	USD BNA 7,0	-
<b>TOTALES</b>	<b>2.740.600</b>	<b>5,0</b>	<b>USD BNA 7,3</b>	<b>14.400</b>

## Datos destacados



**14.400 m<sup>2</sup>**

**ABSORCIÓN NETA**

La absorción neta ya acumula 128.000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

**EN CONSTRUCCIÓN TOTAL**

Casi 40.000m<sup>2</sup> se terminaron en lo que va del año.



**7,26 USD BNA/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>.



**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 (m <sup>2</sup> )	424.587	355.344	1.306.431	646.738
VACANCIA	0 %	9,7 %	4,1%	7,6%
PRECIO PEDIDO CLASE A/A+ (m <sup>2</sup> /mes)	-	7,5	7,6	6,8
ABSORCIÓN NETA T1-23 (m <sup>2</sup> )	0	8.000	6.400	0
SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	0	-	53.000	75.026
SUPERFICIE EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	121.252	-	89.000	159.737

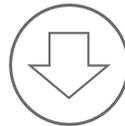
## Datos destacados en relación con los radios



**25.000 m<sup>2</sup>**

### 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 m<sup>2</sup> en proyecto.



**33.000 m<sup>2</sup>**

### NUEVO INVENTARIO EN RADIO 4

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



**USD BNA 7,6 / m<sup>2</sup>**

### 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 m<sup>2</sup>, 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](mailto:ignacio.alvarez1@cushwake.com)

**Rafael Valera**  
Brokerage Director Argentina  
+54 9 11 4163 0098  
[rafael.valera@sa.cushwake.com](mailto:rafael.valera@sa.cushwake.com)