

## Industrial S1 2022

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**9,4 %**  
Índice de Vacancia



**150.134**  
Absorción neta (m<sup>2</sup>) – S1.22



**\$ 5,4** (USD/m<sup>2</sup>/Mes)  
Precio de alquiler pedido



(\*) Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

### INDICADORES ECONÓMICOS S1 2022

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**7,0%**  
Tasa de desocupación (T4.21)



**4,7%**  
IPI Manufacturero (\*)



**60,7%**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (\*\*)



(\*) Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a abril de 2022.  
(\*\*) Corresponde al mes de mayo de 2022

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

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

El mercado de inmuebles logísticos continúa mostrando una sólida y sostenida recuperación, producto de una fuerte demanda de superficie que hizo bajar la tasa de vacancia a un dígito. La mayor contratación de espacios se dio por parte de empresas de consumo masivo, en su mayoría compuesta por supermercados que ocuparon grandes superficies de depósitos en el Triángulo de San Eduardo, submercado que se muestra nuevamente como la zona más demandada para establecer operaciones logísticas de cara al mercado local y al Mercosur.

Respecto a la evolución del mercado, se activaron proyectos de construcción llegando a 61.000 m<sup>2</sup>. Pese a esto, se percibe como una producción acotada en función a los 160.134 m<sup>2</sup> demandados en los primeros 6 meses del año, situación que conllevará a una baja, aún mayor, en la tasa de vacancia y un consecuente incremento en el precio pedido.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción semestral cerró de forma positiva con 150.134 m<sup>2</sup>, como resultado de 160.134 m<sup>2</sup> contratados y 10.000 m<sup>2</sup> desocupados, registro que no se observaba desde el año 2017, momento en el cual el mercado se encontraba en plena expansión. A diferencia de los últimos semestres, toda la superficie absorbida se dio por la entrada de empresas que contrataron espacios y no por la entrega de depósitos "Built to suit" como se venía acostumbrando.

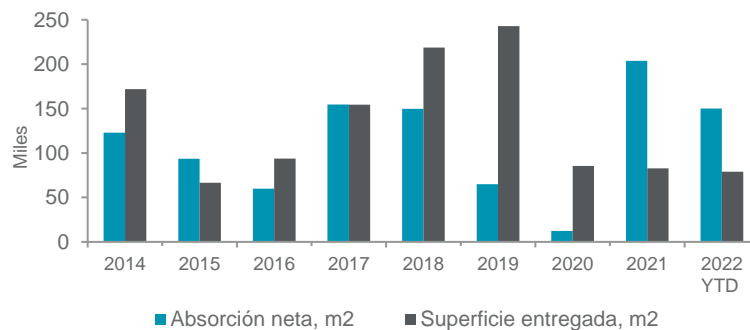
Dentro de las áreas más demandadas, Zona Norte sigue mostrándose como el área principal del mercado con 56 % de metros ocupados, seguido por Zona Sur con un 24 % y Zona Oeste con el 20 %.

En cuanto a la tasa de vacancia, desciende semestralmente de 12,7 % a 9,4 %. Dentro de este fenómeno, el mayor descenso se dio en Triángulo de San Eduardo, donde la tasa pasó de 9,8 % a 3,0 %.

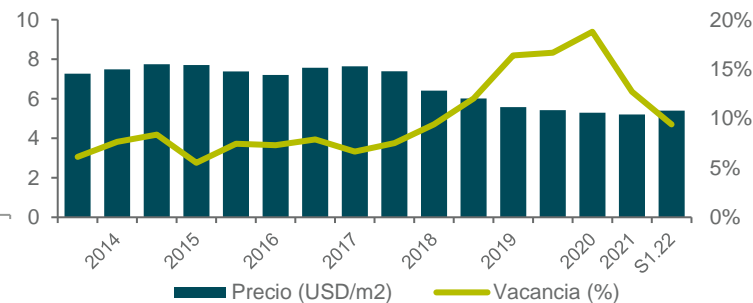
### PRECIO:

Respecto del precio promedio de alquiler mensual, llega a USD 5,4/m<sup>2</sup>, apenas un 4 % por encima en la comparación semestral. Sin embargo, la gran absorción producida sacó del mercado a una porción importante de centros logísticos premium, por lo cual el valor pedido responde, en su mayoría, a depósitos clase A. En depósitos premium (A+), el valor puede oscilar entre 6 y 7 USD/m<sup>2</sup>.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

La economía argentina enfrenta un complejo escenario post-pandemia, el cual se suma al impacto negativo a raíz de la crisis global dada por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.

Como consecuencia, la inflación anualizada llegó a 60,7 %, siendo la mayor de los últimos 30 años. Por su parte, el IPI Manufacturero desciende a 4,7 % 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 mitad del año con un escaso incremento de 27 %, el índice de la Cámara Argentina de Construcción tuvo un resultado de 53 % y el índice CEDOL/UTN, que mide el comportamiento del costo logístico sin transporte, incrementó 58,3 % al cierre de mayo, todas cifras medidas interanualmente. De esta forma, los tres indicadores quedan por debajo los 60,7 % de inflación.

### PANORAMA FUTURO

Durante el primer semestre ingresaron al mercado 79.000 m<sup>2</sup>, y aún hay 61.026 m<sup>2</sup> en construcción, de los cuales el 41 % es bajo el formato “Built to Suit”, es decir que se construye para un cliente específico; el 59 % restante corresponde a construcciones especulativas, mostrando un equilibrio de cara a futuro en función a la vacancia que las mismas podrían generar en sus ingresos.

Para dimensionar los futuros ingresos de la superficie en obra, durante 2022 solo se finalizarán 8.000 m<sup>2</sup>, quedando 53.026 m<sup>2</sup> para 2023.

A su vez, el 87 % de las construcciones en curso se ubican en Zona Norte, submercado con menor tasa de vacancia.

En cuanto a la superficie potencial, hay 696.629 m<sup>2</sup> proyectados, entre los cuales, el 61% se ubica en el submercado arriba mencionado. Pese a la importante baja en la tasa de vacancia, aún es lenta la reactivación de proyectos para satisfacer la demanda anual de depósitos.

### MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS CLASE A



## Industrial S1 2022

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

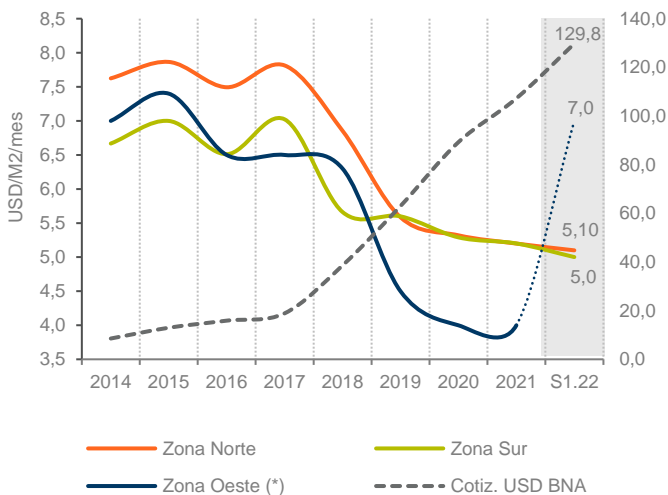
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NÚMERO DE CENTROS LOGÍSTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER (AR\$/M <sup>2</sup> /MES)(**)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/m <sup>2</sup> /Mes) (***)
Triángulo San Eduardo	1.019.175	30	30.104	3,0 %	70.034	43.000	288.000	AR\$ 830,4	USD 6,4
Ruta 8	320.801	10	30.150	9,4 %	14.500	-	162.377	AR\$ 596,9	USD 4,6
Ruta 9	273.221	12	39.050	14,3 %	5.000	10.026	15.000	AR\$ 583,8	USD 4,5
<b>ZONA NORTE</b>	<b>1.613.197</b>	<b>52</b>	<b>99.304</b>	<b>6,2 %</b>	<b>89.534</b>	<b>53.026</b>	<b>465.377</b>	<b>AR\$ 661,7</b>	<b>USD 5,1</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>719.460</b>	<b>22</b>	<b>95.093</b>	<b>13,2 %</b>	<b>28.600</b>	<b>8.000</b>	<b>131.252</b>	<b>AR\$ 648,8</b>	<b>USD 5,0</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>134.000</b>	<b>4</b>	<b>38.000</b>	<b>28,4 %</b>	<b>32.000</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>AR\$ 908,3</b>	<b>USD 7,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.466.657</b>	<b>78</b>	<b>232.397</b>	<b>9,4 %</b>	<b>150.134</b>	<b>61.026</b>	<b>696.629</b>	<b>AR\$ 700,7</b>	<b>USD 5,4</b>

(\*) Incluye clase A y clase A+.

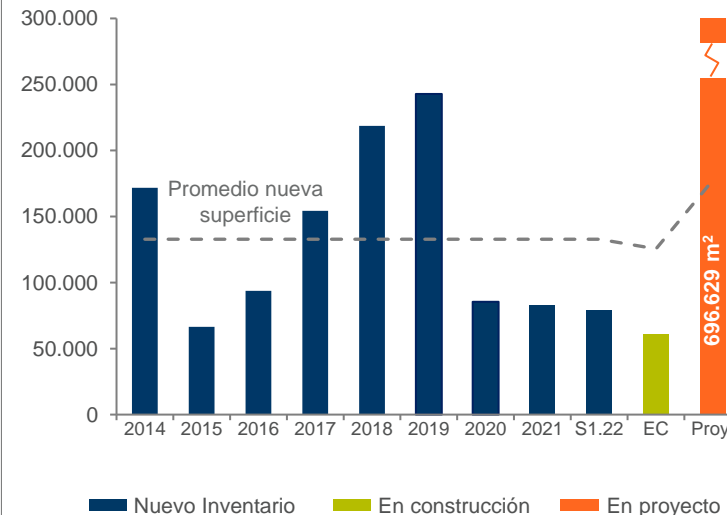
(\*\*) Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 27/06/2022. Paridad: USD 1,00 = \$ 129,75

(\*\*\*) Corresponde al precio promedio ponderado por m2 y neto de impuestos y expensas.

### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M<sup>2</sup> / Mes)



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



(\*) 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.

### LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / [lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@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.

©2022 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.