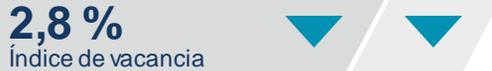


## Industrial S1 2023

Cambio interanual    Previsión 12 meses



\* Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

### INDICADORES ECONÓMICOS S1 2023

Cambio interanual    Previsión 12 meses



\* Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a mayo de 2023.

\*\* Corresponde al mes de mayo de 2023.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

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

La industria en la Argentina continúa en crecimiento, lo cual repercute en la demanda de espacios en centros logísticos y depósitos. Durante la primera mitad del año se mantuvo la fuerte demanda dentro del mercado, con un índice de vacancia histórico que continúa disminuyendo período a período. Siguiendo con la tendencia de los últimos relevamientos, la zona más requerida durante los primeros seis meses del año continúa siendo el Triángulo de San Eduardo, área que consolida la mayor demanda de Zona Norte, con 22.504 m<sup>2</sup> contratados, dejando la tasa de vacancia en solamente 1,0 %. Como respuesta a esto, ingresaron en construcción 110.000 m<sup>2</sup> en Zona Norte, dejando un saldo total en el mercado de 266.726 m<sup>2</sup> en obra. En comparación con los períodos del año anterior, la absorción es menor debido a la baja disponibilidad de centros logísticos, mientras que el indicador de vacancia va a continuar disminuyendo hasta que se finalicen obras en curso.

### OFERTAY DEMANDA:

La absorción neta semestral mostro claramente la concentración de la demanda en Zona Norte, con un saldo de 44.304 m<sup>2</sup> entre metros tomados y desocupados, mientras que en Zona Sur y Zona Oeste la absorción neta semestral fue de 13.000 y 15.800 m<sup>2</sup> respectivamente.

Dada la situación del país y las restricciones de importación, la mayoría de las superficies absorbidas provienen de empresas dedicadas al comercio electrónico, así como también automotrices.

En cuanto a la tasa de vacancia, descendió semestralmente de 4,5% a 2,8 %. La baja más importante se registró en Ruta 8 (Pilar), donde la tasa disminuyó de 4,0 % hasta llegar a 0 %, dejando la zona sin disponibilidad.

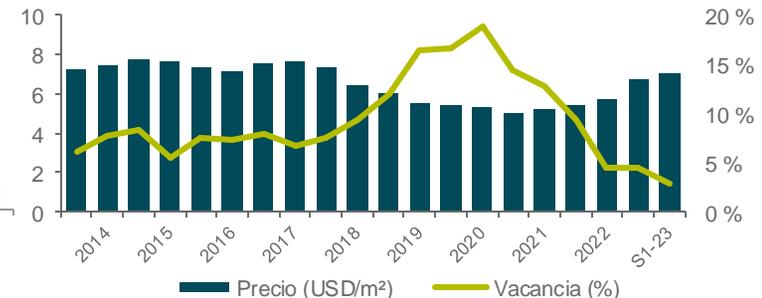
### PRECIO:

Los precios pedidos se vieron afectados debido a la escasa oferta, generándose así un incremento. El alquiler mensual llegó a USD BNA 7/m<sup>2</sup>, casi un 30 % por encima en la comparación semestral. La suba en el promedio se debe al ingreso de 6000 m<sup>2</sup> con un precio pedido de USD BNA 8,5/m<sup>2</sup>, mientras que el resto de los espacios disponibles también percibió subas, pero no tan pronunciadas. Se espera que el precio pedido promedio continúe subiendo a medida que ingresen al mercado las obras en construcción, las cuales registran estos valores debido a su categoría (A+) y a los valores inflacionados.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



### PANORAMA ECONÓMICO

Debido a los esfuerzos realizados por el Estado en épocas previas a las elecciones presidenciales, el sector de la industria se vio beneficiado, principalmente el automotriz. Los programas de inversiones y subsidios para la producción aumentaron, repercutiendo positivamente en la industria. A pesar de esto, las medidas presentadas no son estructurales por el momento, dada la incertidumbre generada por el cambio de gobierno.

En cuanto a los indicadores del sector logístico, hay tres de suma importancia que tienen incidencia en los ajustes de contratos: el dólar oficial llegó a mitad de año con incremento de 83 % interanual; el índice de la Cámara Argentina de Construcción tuvo un resultado de 115,1 % en el mismo lapso; y el índice CEDOL/UTN, que mide el comportamiento del costo logístico sin transporte, se incrementó 122,5 % al cierre de junio. Salvo el incremento del dólar oficial, los otros dos indicadores superan al índice de inflación de 114,2 % interanual registrado a mayo del corriente año.

### PANORAMA FUTURO

Durante el primer semestre del año 2023 ingresaron al mercado 33.000 m<sup>2</sup>. Como consecuencia de la alta demanda, se comenzaron a construir varios proyectos, que suman 266.726 m<sup>2</sup>, de los cuales 110.000 m<sup>2</sup> ingresaron en construcción en el último mes. Si bien esto muestra un equilibrio de cara al futuro en función de la escasa vacancia actual, recién entrarán al mercado hacia fines de año, por lo que se espera una segunda mitad del año con muy poca disponibilidad aún, lo que significa que la vacancia continuará bajando y los precios seguirán incrementándose.

A su vez, los proyectos que comenzaron a construirse en el último mes se ubican en Zona Norte, submercado con menor tasa de vacancia. Cabe destacar que la mayoría de estos ingresarán al mercado pre-alquilados, por lo cual los 492.629 m<sup>2</sup> en proyecto pronto comenzaran a activarse, ya que la demanda continuará en aumento.

### MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS CLASE A



## Industrial S1 2023

### 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	1.037.175	31	10.800	1,0 %	22.504	82.500	89.000	AR\$ 2170,8	USD BNA 8,1
Ruta 8	320.801	10	0	0,0 %	12.800	50.000	162.377	AR\$ 2144,0	USD BNA 8,0
Ruta 9	273.221	12	7.500	2,7 %	9.000	77.526	15.000	AR\$ 1876,0	USD BNA 7,0
<b>ZONA NORTE</b>	<b>1.613.197</b>	<b>53</b>	<b>18.300</b>	<b>1,1 %</b>	<b>44.304</b>	<b>210.026</b>	<b>266.377</b>	<b>AR\$ 2063,6</b>	<b>USD BNA 7,7</b>
<b>ZONA SUR</b>	<b>734.460</b>	<b>23</b>	<b>49.400</b>	<b>6,7 %</b>	<b>13.000</b>	<b>72.200</b>	<b>104.252</b>	<b>AR\$ 1822,4</b>	<b>USD BNA 6,8</b>
<b>ZONA OESTE</b>	<b>134.000</b>	<b>4</b>	<b>2.200</b>	<b>1,6 %</b>	<b>15.800</b>	<b>-</b>	<b>100.000</b>	<b>AR\$ 1688,4</b>	<b>USD BNA 6,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.499.657</b>	<b>80</b>	<b>69.940</b>	<b>2,8 %</b>	<b>73.104</b>	<b>282.226</b>	<b>470.629</b>	<b>AR\$ 1876,0</b>	<b>USD BNA 7,0</b>

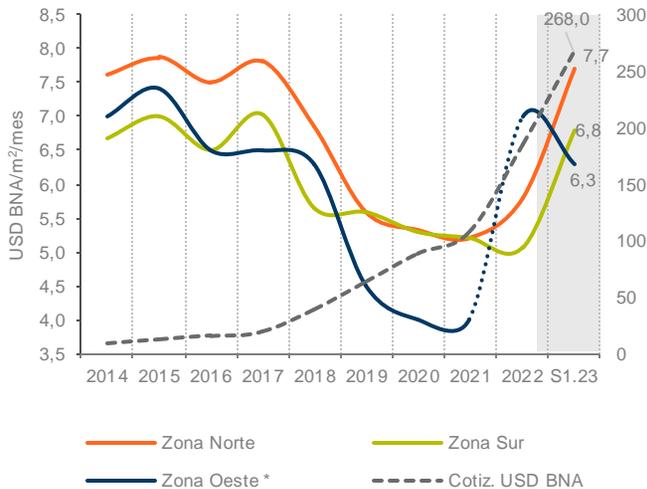
\* Incluye clase A y clase A+.

\*\* Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 30/06/2023. Paridad: USD BNA 1,00 = \$ 268.

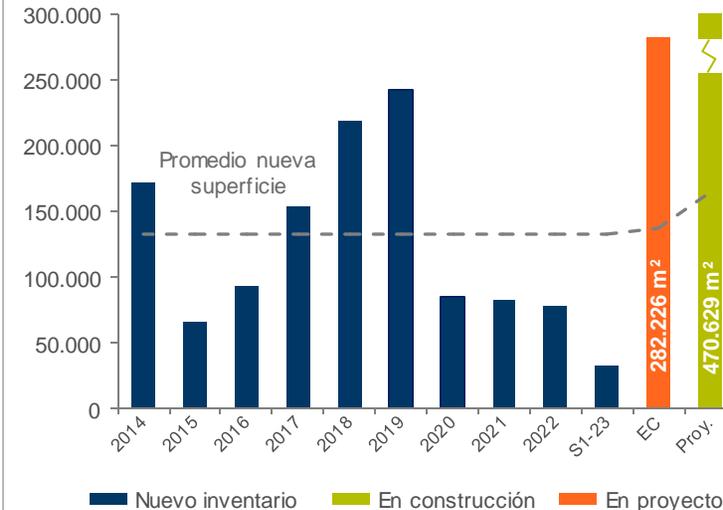
\*\*\* Corresponde al precio promedio ponderado por m<sup>2</sup> y neto de impuestos y expensas.

NOTA: Al no haber muestra para el submercado Ruta 8, se asignó un valor en base a los proyectos próximos a ingresar al mercado

### 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  
[Carolina.wundes@sa.cushwake.com](mailto:Carolina.wundes@sa.cushwake.com)

### JOSÉ VIÑAS

Managing Director CRE – Argentina & Uruguay  
[jose.vinas@sa.cushwake.com](mailto:jose.vinas@sa.cushwake.com)

[cushwakeargentina.com](http://cushwakeargentina.com)

### PUBLICACION 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 52.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) y síguenos en @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 presentaba durante el 2022 un valor de alquiler por encima del mercado por contar solamente con un proyecto premium con gran incidencia en la ponderación del precio.