

LA VACANCIA CONTINÚA ESTRESADA A LA ESPERA DE NUEVOS METROS

El mercado inmobiliario logístico continúa con una vacancia muy reducida, menor al 5%, por la alta demanda de espacios premium. Durante el último semestre, la absorción neta acumuló 42.850 m² y sigue ejerciendo presión sobre una oferta que todavía es limitada.

En 2024 se absorbió el equivalente a los metros cuadrados construidos durante 2023, lo que refuerza la necesidad del mercado de continuar ampliando el stock.

Este fenómeno refleja el significativo déficit de inversión en el desarrollo de nuevos espacios clase A, que este año incorporaron pocos metros al stock de Buenos Aires, en un contexto de crisis y aumento de los costos de la construcción.

Los submercados de Triángulo de San Eduardo y Zona Sur han tenido una muy buena performance en el 2024 y continúa la expectativa de incorporación de metros cuadrados en zonas de última milla.

PRECIOS SENSIBLES A LA CRISIS ECONÓMICA

El comportamiento de los precios en el mercado logístico muestra una leve tendencia a la baja, a pesar de la vacancia restringida. Este movimiento podría responder principalmente al debilitamiento de los márgenes operativos de los inquilinos por la crisis, quienes enfrentaron dificultades para absorber costos elevados en un entorno económico desafiante, lo que los puede haber impulsado a negociar mejoras condiciones.

INDICADORES INMOBILIARIOS S2 2024

4,24 %
Índice de vacancia

Variación interanual
▼ +1,9 p.p.

42.859 (m²)
Absorción neta

▲ +157 %

\$7,31 (USD BNA/m²/mes)
Precio de alquiler pedido

▼ -4,57 %

INDICADORES ECONÓMICOS MÁS RECIENTES

7,9 %
Inflación T4

Variación interanual
▼ -48,2 p.p.

32,63 %
TNA dic. 2024

▼ -85 p.p.

3,9 %
Variación PBI T3

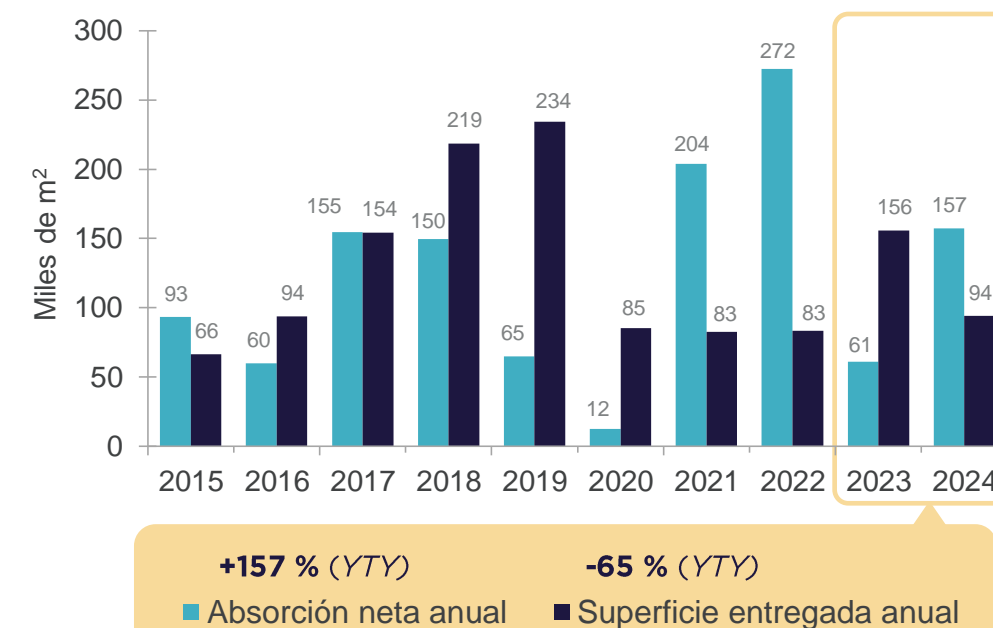
▼ -2,1 %

6,9 %
Tasa de desempleo T3

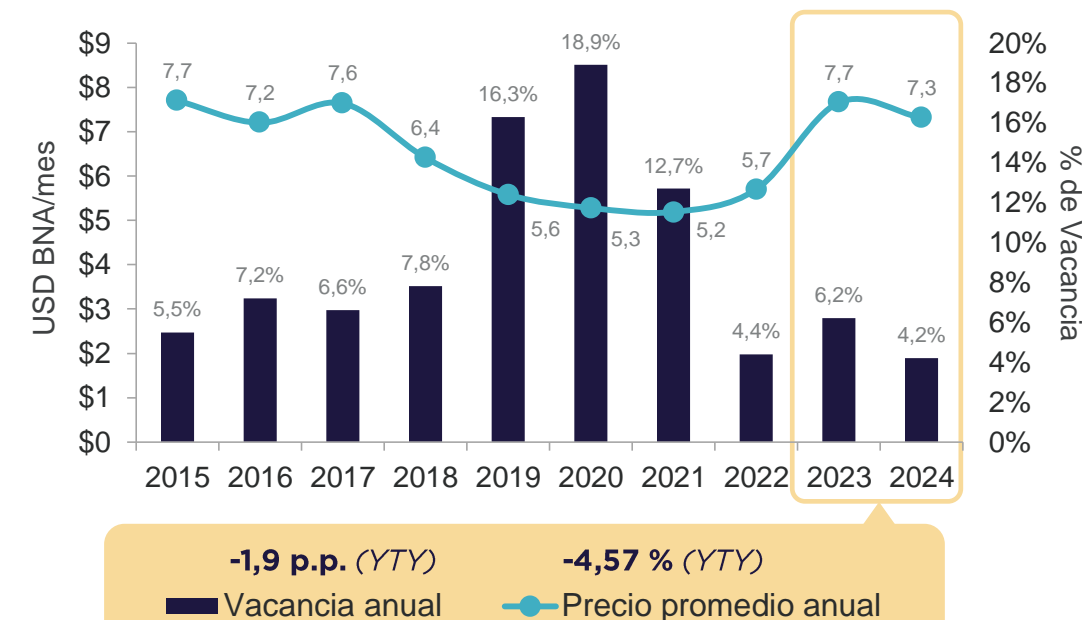
▲ +1,2 p.p.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA

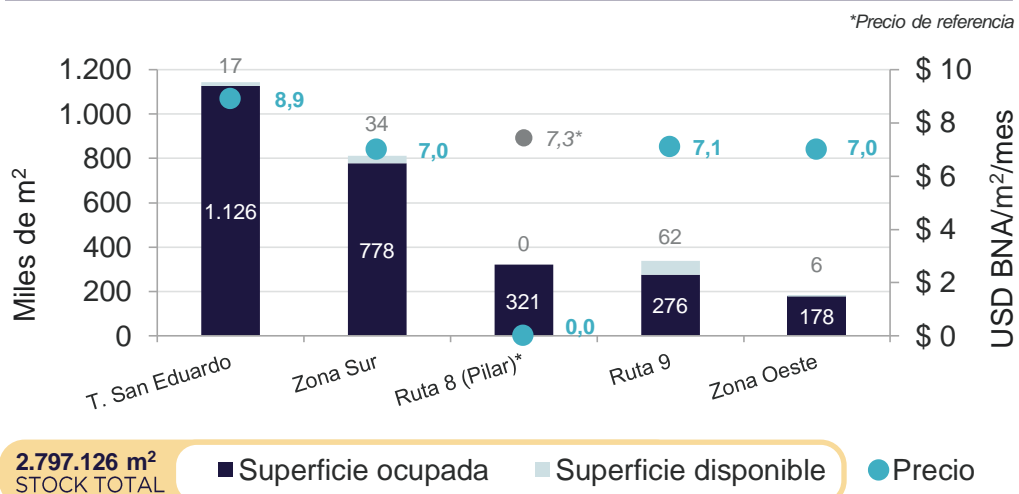


VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO

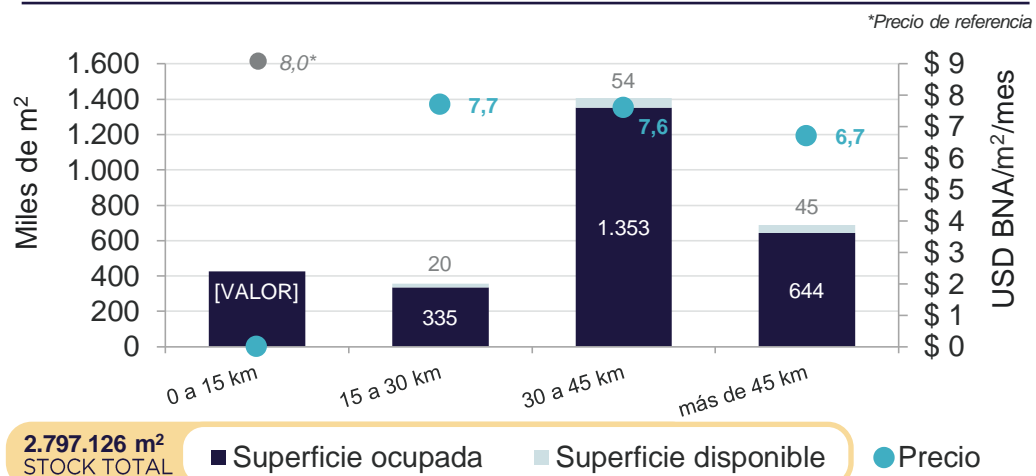


Los precios dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados a 1 dígito.

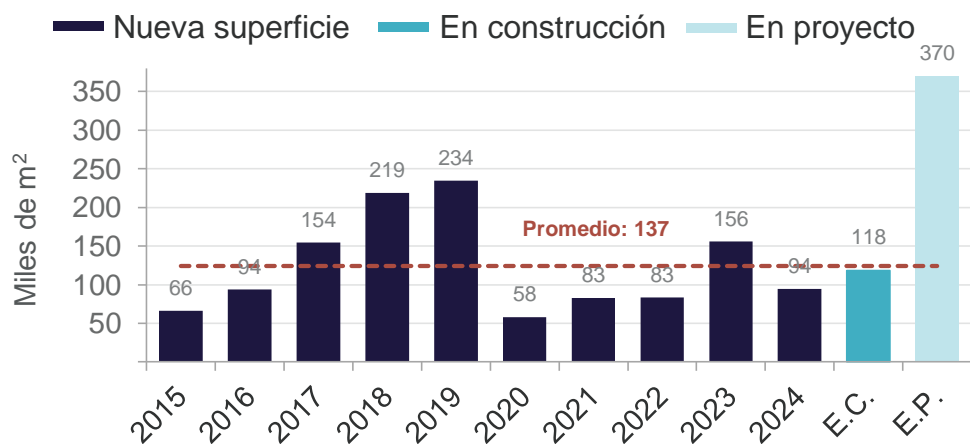
SUPERFICIE Y PRECIO POR SUBMERCADO



SUPERFICIE Y PRECIO POR RADIO



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



ESTABILIDAD ECONÓMICA Y CAMBIO DE ESTRATEGIA DE STOCK

Las políticas implementadas durante el primer año de gobierno de Javier Milei, que incluyeron la reducción del gasto público y la eliminación del déficit fiscal, provocaron una significativa disminución de la inflación: de un 20,6 % en enero a un 2,7 % en diciembre de 2024. Pero también ocasionaron una contracción económica que afectó sectores clave como la industria y la construcción. Estos sectores comenzaron a mostrar signos de recuperación durante el segundo semestre, pero aún no alcanzan niveles previos.

El aumento de los costos de la construcción podría ejercer presión en la oferta y el ingreso de nuevos metros cuadrados al mercado, a pesar de la alta demanda.

Por otro lado, la estabilización económica podría transformar las estrategias: en contextos de alta inflación acumular stock era una oportunidad, mientras que ahora podría representar un riesgo.

EXPECTATIVA POR EL DESARROLLO DE NUEVO STOCK

El mercado enfrenta la urgente necesidad de nuevos proyectos que alivien la presión sobre la vacancia, llevándola a niveles saludables entre el 7% y el 9%. Para 2025, se espera un mayor desarrollo del submercado Ruta 9, así como del primer anillo de la zona sur, con proyectos orientados a complementar las entregas de última milla hacia la ciudad.

También se prevé que continúe el interés por metros cuadrados dentro de la ciudad de Buenos Aires, considerados de alta demanda y valor estratégico, que puedan ser habilitados para usos específicos.

Debido al nuevo contexto económico, el mercado inmobiliario logístico podría encontrarse en un punto de inflexión, con oportunidades y desafíos que demandan soluciones innovadoras y un enfoque integral en el desarrollo de nueva infraestructura. La recuperación económica, acompañada de medidas acertadas en inversión, podría generar las condiciones necesarias para un crecimiento sostenido en 2025.



Los submercados de Triángulo de San Eduardo y Zona Sur han tenido una muy buena performance en el 2024 y continúa la expectativa de incorporación de metros cuadrados en zonas de última milla.



Ignacio Amadeo Álvarez
Coordinador de Market Research

MAPA DE ZONAS INDUSTRIALES



| | | | | | |
|--|--------------------|--|------------------------------|-------------------|---|
| CABA | 0 % VACANCIA | 12 USD/m ² * PRECIO PEDIDO <small>*Precio de referencia</small> | RADIO 1 (0 a 15 km) | 0 % VACANCIA | 8 USD/m ² * PRECIO PEDIDO <small>*Precio de referencia</small> |
| ZONA NORTE | 4,3 % VACANCIA | 7,5 USD/m ² PRECIO PEDIDO | RADIO 2 (15 a 30 km) | 5,7 % VACANCIA | 7,7 USD/m ² PRECIO PEDIDO |
| Triángulo de San Eduardo | 1,5 % VACANCIA | 8,9 USD/m ² PRECIO PEDIDO | RADIO 3 (30 a 45 km) | 4,1 % VACANCIA | 7,6 USD/m ² PRECIO PEDIDO |
| Ruta 8 (Pilar) | 0,0 % VACANCIA | 7 USD/m ² * PRECIO PEDIDO <small>*Precio de referencia</small> | RADIO 4 (más de 45km) | 6,8 % VACANCIA | 6,7 USD/m ² PRECIO PEDIDO |
| Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate) | 18,2 % VACANCIA | 7,1 USD/m ² PRECIO PEDIDO | | | |
| ZONA OESTE | 3,4 % VACANCIA | 7,0 USD/m ² PRECIO PEDIDO | | | |
| ZONA SUR | 4,2 % VACANCIA | 7,0 USD/m ² PRECIO PEDIDO | | | |

Aclaración: Todos los precios expresados en dólares refieren a alquiler promedio por mes en Dólares Estadounidenses a tipo de cambio Banco Nación (BNA)

ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

| SUBMERCADOS | INVENTARIO (m ²) | CANTIDAD DE BODEGAS | SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*) | EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**) | EN PROYECTO (m ²) (***) | PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /MES) |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|---|-----------------------|---|--|-------------------------------------|---|
| - Triángulo de San Eduardo | 1.142.418 | 36 | 16.800 | 1,5% | 64.443 | 8.000 | 89.000 | 8,9 |
| - Ruta 8 (Pilar) | 320.801 | 10 | 0 | - | - | 50.000 | 159.737 | - |
| - Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate) | 337.547 | 15 | 61.500 | 18,2% | -6.974 | 15.000 | - | 7,09 |
| ZONA NORTE | 1.800.766 | 61 | 78.300 | 4,3% | 57.469 | 73.000 | 248.737 | 7,48 |
| ZONA SUR | 812.360 | 26 | 34.068 | 4,2% | 72.892 | - | 121.252 | 6,98 |
| ZONA OESTE | 184.000 | 5 | 6.300 | 3,4% | 26.940 | 45.000 | - | 7,00 |
| TOTAL | 2.797.126 | 92 | 118.668 | 4,2% | 157.301 | 118.000 | 369.989 | 7.31 |

ESTADÍSTICAS POR RADIO

| SUBMERCADOS | INVENTARIO (m ²) | CANTIDAD DE BODEGAS | SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) (*) | EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (**) | EN PROYECTO (m ²) (***) | PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /MES) |
|-----------------------|------------------------------|---------------------|---|-----------------------|---|--|-------------------------------------|---|
| RADIO 1 (0 a 15 km) | 424.587 | 8 | 0 | 0,0 | 5.043 | 0 | 121.252 | - |
| RADIO 2 (15 a 30 km) | 355.344 | 14 | 20.200 | 5,7 | 80.000 | 0 | 0 | 7,7 |
| RADIO 3 (30 a 45 km) | 1.352.931 | 47 | 53.968 | 4,0 | 62.232 | 53.000 | 89.000 | 7,6 |
| RADIO 4 (más de 45km) | 664.264 | 23 | 44.500 | 6,7 | 10.026 | 65.000 | 159.737 | 6,7 |
| TOTAL | 2.797.126 | 92 | 118.668 | 4,2% | 157.301 | 118.000 | 369.989 | 7.31 |

(*) Se considera información de todo el 2024.

(**) Superficie que se encuentra en construcción.

(***) Superficie que se encuentra en etapa de proyecto y cuya fecha de entrega está definida a partir del S12025 o aún no se define.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es únicamente para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su precisión.

La continuidad de los datos entre informes no está garantizada, ya que las bases de datos utilizadas por Cushman & Wakefield pueden haber sido objeto de revisiones, modificaciones, reestructuraciones, reclasificaciones o mejoras que podrían haber afectado los datos históricos.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CWK. No se debe comprar ni vender valores—de CWK o de cualquier otra empresa—basándose en las opiniones expresadas aquí. CWK renuncia a toda responsabilidad por valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este informe, y al revisar este documento, renuncia a todas las reclamaciones contra CWK, así como contra sus afiliados, directores, empleados, agentes, asesores y representantes, derivadas de la precisión, integridad, idoneidad o uso de la información aquí contenida.

UNA PUBLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder global en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52,000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,500 millones a través de sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales, tasaciones y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y el sector empresarial por su cultura galardonada y su compromiso con la Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la sostenibilidad y más. Para obtener más información, visita www.cushmanwakefield.com.

IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ

Coordinador de Market Research Argentina

Tel: +54 9 11 57 55 53 44

ignacio.alvarez1@cushwake.com

RAFAEL VALERA

Director de Brokerage Argentina & Uruguay

Tel: +54 9 11 41 63 00 98

rafael.valera@sa.cushwake.com