

Centros Logísticos & Parques Industriales

• S2 2020 • Buenos Aires •

Indicadores de mercado



La demanda enfoca su interés en depósitos periféricos a grandes centros de distribución y cercanía a centros de consumo.

El mercado de centros logísticos Premium

Durante el segundo semestre del año el crecimiento del comercio electrónico no se detuvo, a pesar de la progresiva reapertura de las tiendas físicas que fueron cerradas durante el confinamiento. Esto tuvo su impulso sobre la demanda que puso en valor aquellos depósitos que contribuyen a complementar la operatoria de los grandes centros de distribución, ubicados en cercanías de importantes centros urbanos. Este tipo de propiedades registró un mayor dinamismo durante la segunda mitad del año, aunque bajo estos nuevos requerimientos la oferta disponible se reduce, dificultando que la demanda encuentre espacios adecuados. A pesar de estos aspectos positivos, los indicadores de mercado continúan empeorando y el precio de alquiler pedido es el indicador más afectado.

La depreciación de la moneda local frente al dólar contribuyó al retroceso del precio de alquiler impactando sobre la rentabilidad. Al cierre del 2020 el **precio promedio ponderado** se situó en 4,9 USD/m²/mes, marcando una baja acumulada anual del 16,4%. La **tasa de vacancia** continúa con su tendencia al alza. Alcanzó 17,5% al cierre del 2020, cifra que supone 325.000 m² disponibles. La **absorción neta del semestre** fue de 59.000 m2, sin embargo esta cifra responde en su mayor parte a la finalización de un proyecto "built to suit" desarrollado para Volkswagen en Pilar. En un contexto de creciente vacancia y volatilidad cambiaria, el mercado se ha vuelto favorable para los inquilinos, ampliando el margen de negociación en detrimento del precio de cierre.

Absorción neta (m2). Producción (m2). Vacancia (%). Asking rent (USD/m2/mes)



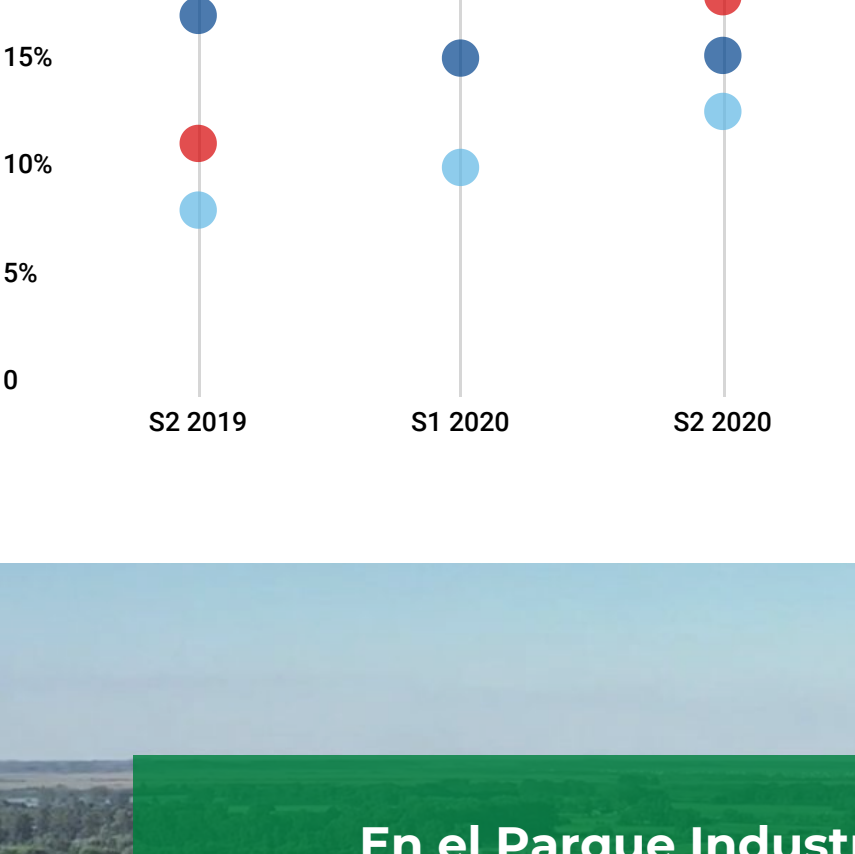
Indicadores por submercados

Por submercados, **Malvinas Argentinas concentra el 47,7% de la superficie disponible** total, seguido de la zona Suroeste que reúne el 30,1%. Al cierre del 2020, **el área delimitada por Pilar, Fátima y Villa Rosa registró la mayor tasa de vacancia (28,1%)**, sin embargo, el submercado Malvinas Argentinas es el que muestra el mayor crecimiento (+6,9 puntos porcentuales) respecto de 2019. En cuanto a **precios de alquiler pedido**, la zona Suroeste es la que registra el mayor retroceso acumulado anual (-23,3%), mientras que **el área de Pilar, Fátima y Villa Rosa muestra la mejor performance (-13%)**.

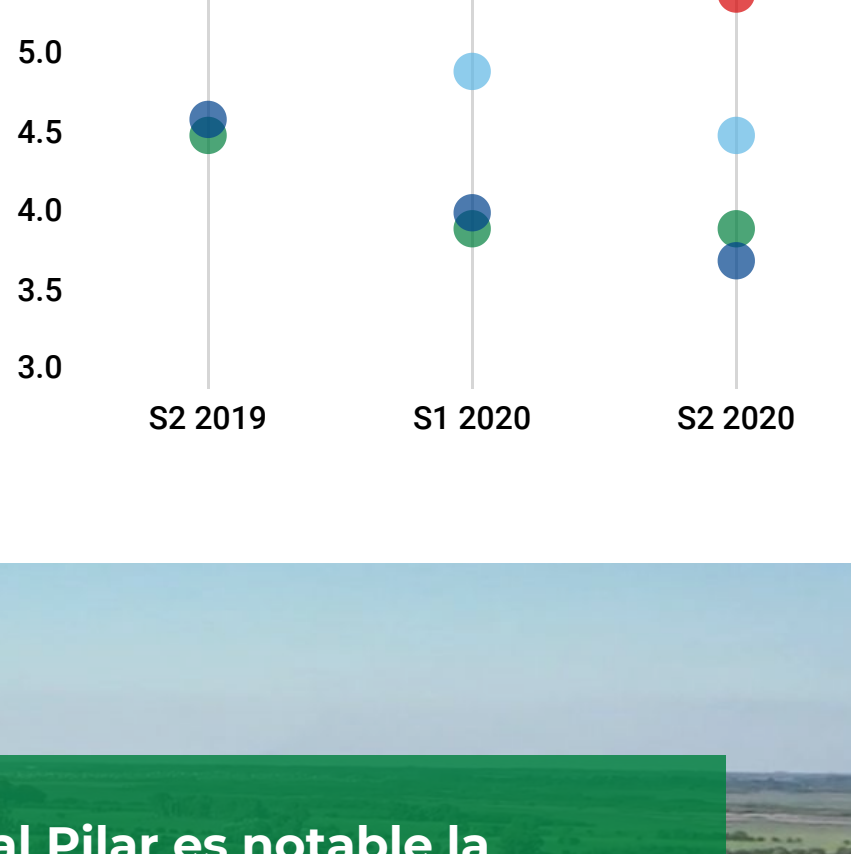
Superficie disponible S2 2020 (m²)



Evolución Vacancia (%)



Evolución Asking Rent (USD/m²/ mes)



En el Parque Industrial Pilar es notable la ocupación de depósitos de entre 5.000 y 6.000 m² durante el segundo semestre de 2020. Como resultado esta zona es la que muestra la menor caída de precios (-13%) acumulada anual.

Indicadores Centros Logísticos Premium S2 2020 - por zonas -

ZONAS	INVENTARIO (M2)	RATIO DE VACANCIA	ASKING RENT (USD/M2/MES)	ABSORCIÓN NETA SEMESTRAL (M2)	EN CONSTRUCCION (M2)	EN PROYECTO (M2)
Zona Norte	1,300,256	19.3%	4.4	74.000	104,850	672,487
Malvinas Argentinas	887,739	18.5%	5.5	11,000	67,500	456,000
Pilar, Fátima, Villa Rosa	243,481	18.9%	4.0	77.500	-	174,737
Campana, Escobar, Zárate	169,036	24.2%	3.8	-14,500	37,350	41,750
Zona Sudoeste	560,788	13.2%	4.6	-15,000	26,430	175,430
TOTAL GBA	1,861,044	17.5%	4.9	59,000	131,280	847,917
CABA (Villa Soldati)	42,000	-	-	-	-	-
TOTAL AMBA CLASE A	1,903,044	17.1%	4.9	59,000	131,280	847,917

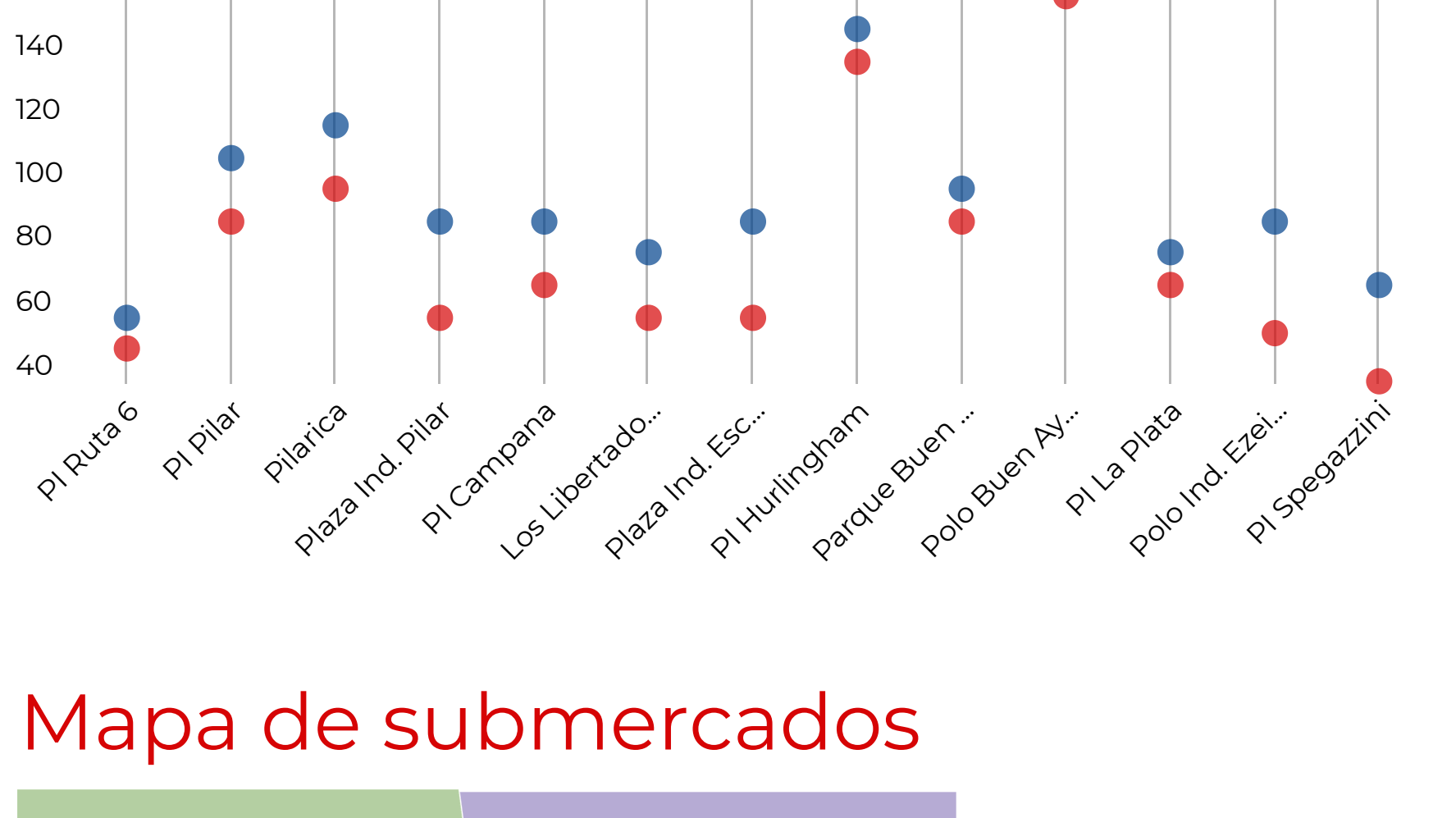
El mercado de parques industriales

En lo que respecta al mercado inmobiliario dentro de los parques industriales, el negocio se concentra en la venta de tierra. El desfavorable contexto económico de los últimos dos años ralentizó la instalación de empresas en parques industriales. El estancamiento es producto de la falta de crédito para la radicación industrial. Las entidades financieras ofrecen muy pocas posibilidades de financiación, y sin tasas subsidiadas para este tipo de acciones las inversiones se hacen inviables o se postergan.

A pesar de este contexto adverso, el precio de venta pedido para terrenos dentro de parques industriales consolidados con alta ocupación, continúan manteniendo su valor.

Terrenos en parques industriales. Asking Price (USD/ m²). S2 2020

● Mínimo ● Máximo



Mapa de submercados

