



# Argentina Reporte industrial y logístico | S1 2023

Al cierre del primer semestre del año no se registraron variaciones en el inventario de Centros Logísticos premium.

Por su parte, los valores de alquiler solicitados registraron un leve aumento mientras que la tasa de vacancia presentó un considerable descenso.

El mercado se halla a la espera del ingreso de nuevos proyectos. Actualmente se encuentran en construcción 124.000 m<sup>2</sup>, distribuidos en un 94% (115.925 m<sup>2</sup>) en Norte GBA y un 6% (8.000 m<sup>2</sup>) en Sur GBA.



Vacancia

1,69%

▼ S2 2022



Absorción neta

18.755 m<sup>2</sup>

▼ S2 2022



Inventario

2.164.958 m<sup>2</sup>

▬ S2 2022



Asking Rent  
Promedio

6,50 USD/m<sup>2</sup>

▲ S2 2022

## Indicadores económicos

Dólar Banco Nación \$*	270
Dólar MEP \$	483
Índice de producción industrial (IPI) manufacturero%**	2,5
Índice de inflación acumulada %***	42,2

\* Dólar B.N.A: Cotización del tipo de cambio vendedor tomado del Banco de La Nación Argentina al 4/07/2023

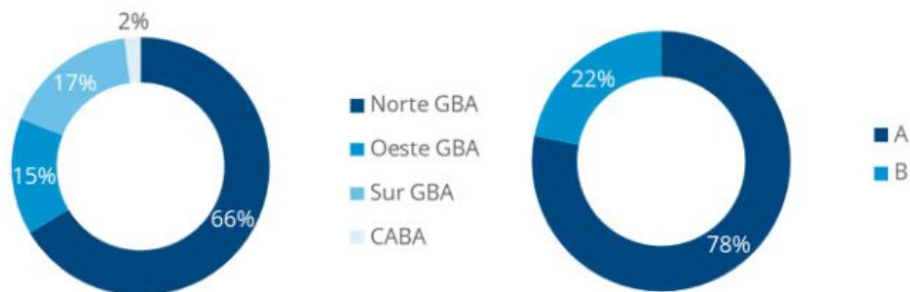
\*\* Variación acumulada del año respecto al mismo periodo del año anterior. Los datos corresponden a abril de 2023.

\*\*\* Los datos corresponden a Mayo de 2023

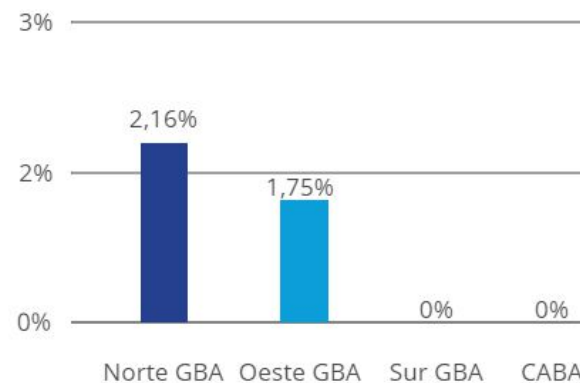
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)



## Distribución del inventario por zonas y categoría



## Tasa de vacancia por zona



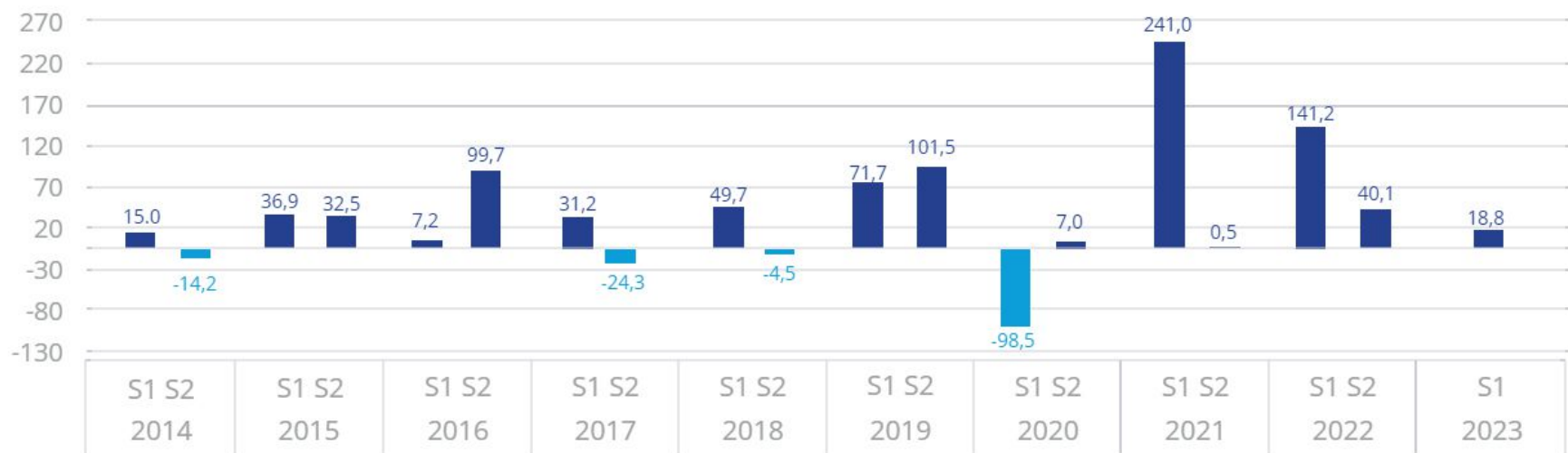
Durante el primer semestre la tasa de vacancia se ubicó en 1,69%, continuando con su propensión a la baja. Se contabilizaron 36.553 m<sup>2</sup> ofertados en alquiler.

Si se discrimina la disponibilidad según categoría de inmueble, se puede verificar que la mayor vacancia se presenta en los Centros Logísticos clase B, alcanzando el 3,71%. Por su parte, los inmuebles clase A expusieron una vacancia del 1,12%.

Corredor	Inventario (m <sup>2</sup> )	Sup. disp. alquiler (m <sup>2</sup> )
Norte GBA	1.437.858	31.000
Oeste GBA	316.800	5.553
Sur GBA	367.300	0
CABA	43.000	0
<b>Mercado</b>	<b>2.164.958</b>	<b>36.553</b>



## Histórico de Absorción neta (Miles de m<sup>2</sup>)



Durante el período analizado, se registró una absorción neta positiva de 18.755 m<sup>2</sup>.

En términos de categoría, los centros logísticos clase A arrojaron valores positivos de absorción (21.708 m<sup>2</sup>), mientras que los clase B presentaron un saldo negativo de -2.953 m<sup>2</sup>.

Corredor	Inventario (m <sup>2</sup> )	Absorción neta (m <sup>2</sup> )
Norte GBA	1.437.858	17.308
Oeste GBA	316.800	447
Sur GBA	367.300	1.000
CABA	43.000	0
<b>Mercado</b>	<b>2.164.958</b>	<b>18.755</b>



Asking Rent promedio por Zona (USD/m<sup>2</sup>)



El Asking Rent promedio del mercado presentó un leve ascenso, situándose en los 6,50 USD/m<sup>2</sup>.

Con respecto a los valores por tipo de inmueble, los de clase A se ubicaron en 7,70 USD/m<sup>2</sup> y los de categoría B en 5,30 USD/m<sup>2</sup>

Histórico de Tasa de Vacancia (%) / Asking Rent (USD/m<sup>2</sup>)



Histórico Asking Rent por categoría (USD/m<sup>2</sup>)

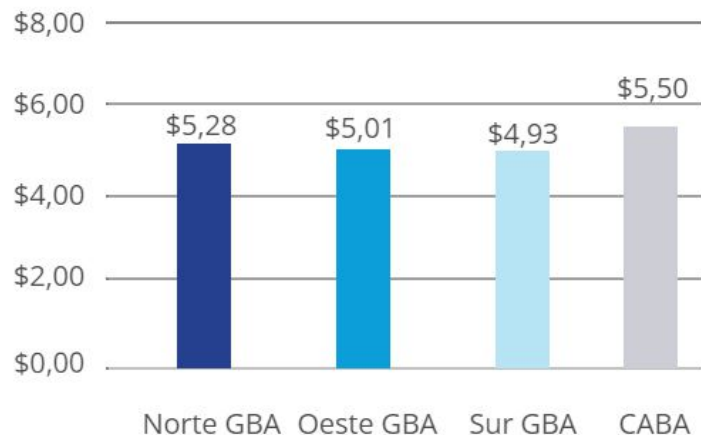


# Naves industriales

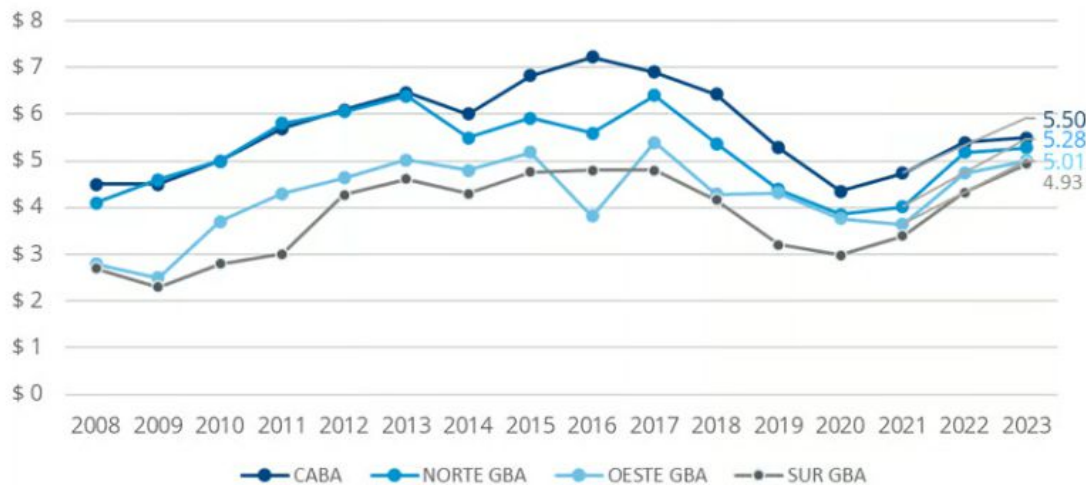
Mercado Industrial y logístico | S1 2023



Asking Rent promedio por Zona (USD/m<sup>2</sup>)



Naves industriales Histórico de Asking Rent promedio (USD/m<sup>2</sup>)



Naves industriales en alquiler - Asking Rent Promedio



Parques industriales - Terrenos en Venta - Asking Price promedio por zona



La oferta de naves industriales es relevada a partir de las propiedades publicadas en los diversos portales por brokers inmobiliarios en CABA y GBA. La muestra considerada está compuesta por 71 naves de diversa envergadura con tamaños que van desde los 3.000 a los 20.000 m<sup>2</sup>.

La muestra analizada incluye terrenos en 19 parques industriales ubicados en GBA y Provincia de Buenos Aires. Cabe señalar que la oferta de terrenos es un mercado con amplias brechas de precios dentro de cada parque, dado que el valor del metro cuadrado no sólo depende de la ubicación, accesibilidad y tamaño de los terrenos, sino también de la infraestructura ofrecida.



## Referencias industriales

---

El siguiente apartado desarrolla una descripción de los ejes más importantes que sigue el reporte, con la finalidad de proveerle a los lectores los aspectos esenciales para comprender su desarrollo.

### Centros logísticos

Inmueble industrial destinado a la renta de sus espacios, los cuales pueden pertenecer o no a distintos propietarios, destinados a actividades de almacenamiento y distribución de bienes o productos. En el presente reporte los centros logísticos se clasifican en dos categorías, A y B, dependiendo de sus características de infraestructura, siendo estas:

- Superficies cubiertas;
- Altura máxima de techos;
- Sistema contra incendios;
- Ratio de docks levelers;
- Estado genera.

### Centros logísticos

Inmueble industrial destinado para realizar tareas de producción y/o almacenamiento. En el presente reporte son consideradas las propiedades con superficie cubierta superior a 2.500 m<sup>2</sup> y que se encuentren en buen estado genera.

### Parques Industriales

Es un perímetro subdividido en parcelas destinadas a la actividad industrial o logística. Por su naturaleza, posee beneficios y exenciones impositivas otorgadas por el estado, con el fin de alentar la geo-localización de emprendimientos industriales o logísticos en este tipo de terrenos. Por lo general, se encuentran dotados de infraestructura como autopistas, medios de transporte y servicios públicos.

Descargar otros reportes



Para más información por favor contactarse con:



**Fermín Zufiaurre**

Coordinador de Marketing & Research  
Buenos Aires, Argentina  
+54 11 7700-9521  
fermin.zufiaurre@colliers.com



**Marcelo Molinaro**

Analista de Research  
Buenos Aires, Argentina  
+54 11 7700-9520  
marcelo.molinaro@colliers.com

Este sitio no es mantenido por Colliers International Group Inc. o sus afiliados ("Colliers"). Cualquier uso de este sitio y cualquier información que proporcione a este sitio se registrará por los términos y condiciones de este sitio, incluidos los relacionados con la confidencialidad, la privacidad y la seguridad de los datos. Colliers no es responsable de la información y el contenido de este sitio. Le recomendamos que revise las políticas de privacidad y seguridad de este sitio, que pueden ser diferentes a las que mantiene

Este documento ha sido preparado por Colliers únicamente para publicidad e información general. Colliers no ofrece garantías, representaciones ni garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, con respecto a la información, incluidas, entre otras, garantías de contenido, precisión y confiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias consultas sobre la exactitud de la información. Colliers excluye inequívocamente todos los términos, condiciones y garantías inferidos o implícitos que surjan de este documento y excluye toda responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de allí. Esta publicación es propiedad registrada de Colliers y/o su(s) licenciantes(s). © 2022. Todos los derechos reservados. Esta comunicación no tiene la intención de causar o inducir

Preparado para:



Realizado por:



Av. del Libertador 101, Docks Alrío Núcleo  
3, Oficina 104 Buenos Aires, Argentina  
Teléfono: +54 11 3333-9453  
colliers.com/es-ar