

Fecha: 4-06-2020

Medio: ARLOG

Nota: El Mercado De Centros Logísticos Premium Creció En El Segundo Semestre Del 2019

La consultora inmobiliaria corporativa Colliers International realizó un relevamiento junto con la Asociación Argentina de Logística Empresaria (ARLOG) de los Centros Logísticos Premium. El estudio analiza los movimientos de oferta, demanda y precios de los CLP correspondiente al segundo semestre del 2019.

A lo largo de la segunda etapa de 2019 se incorporaron 79.500 m<sup>2</sup> al inventario, lo que significó un aumento del 4,35%, continuando con la propensión a la incorporación de metros observada desde el año 2018.

#### Oferta

El inventario de centros logísticos cerró el año con un total de 1.905.332 m<sup>2</sup>, representando un 14,46% de crecimiento interanual. Los nuevos metros ingresados (79.500 m<sup>2</sup>) corresponden a un desarrollo en CABA, que hasta el momento no presentaba oferta de centros logísticos.

La zona Norte GBA continuó con el comportamiento presentado durante el primer semestre, ya que se agregaron 20.000 m<sup>2</sup> a su inventario, lo que representó el 25,16% del total de los metros ingresados.

La composición histórica del inventario por tipo de inmueble no se vio afectada ya que el 87% (69.500 m<sup>2</sup>) de los nuevos metros pertenecen a la categoría A, frente al 13% (10.000 m<sup>2</sup>) de la categoría B, evidenciando que prevalece la construcción de metros de primera categoría.

Durante el período analizado se ofertaron 209.257 m<sup>2</sup>, un 1,24% más que el período anterior, y la tasa de vacancia se ubicó en 10,98% con una disminución del 1,28% con respecto al S1 2019. El comportamiento del indicador es comparable a aquel de los últimos meses del 2018, que marcó un 10,11%, con una diferencia de sólo 0,84 puntos porcentuales.

La mayor tasa de vacancia se presentó en CABA con un 62,79% (27.000 m<sup>2</sup>), aunque esta medición corresponde a un único centro logístico. Le sigue Sur GBA con un 18,94% (57.252 m<sup>2</sup>) que continúa con la inclinación a la liberación de espacios observada en los primeros meses del año (2,98 puntos porcentuales por encima), a pesar de que el área no ha percibido variaciones en su inventario.

Oeste GBA cerró con 3,87% de tasa de vacancia y permanece como la zona con menos metros ofertados (23.905 m<sup>2</sup>). Norte GBA, por el contrario, registró una vacancia de 8,73% y continúa lógicamente siendo el área con mayor cantidad de metros disponibles (116.096 m<sup>2</sup>) ya que cuenta con el mayor inventario.

Con respecto a la distribución según tipo de inmueble, los centros logísticos clase B presentan el 11,54% de tasa de vacancia, mientras que aquellos clase A, el 10,80%. A pesar de que los inmuebles de menores prestaciones continúan mostrando la mayor vacancia (similar a lo ocurrido en el S1 2019), la brecha entre ambos tipos de inmuebles ha disminuido.

#### Precios

Con respecto a los valores de Asking Rent, el promedio de mercado se ubicó en 5,57 USD/m<sup>2</sup>. Esta cifra denota un descenso del 5% con respecto al período anterior y del 7% interanual, evidenciando una baja de precios desde el año 2018.

En general, las zonas de GBA se comportaron de manera similar. Allí se observó un

descenso generalizado de los precios y fue en la zona Oeste donde se registró la mayor variación descendente, un 10% con respecto al S1 2019.

En las zonas Norte y Sur GBA los precios cerraron en 5,48 y 6,14 USD/m<sup>2</sup> respectivamente, mientras que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el Asking Rent promedio fue de 7,5 USD/m<sup>2</sup>, el valor más alto del mercado.

Con respecto a los valores por tipo de inmueble, los clase A promediaron 6,42 USD/m<sup>2</sup> y un descenso del 6% (0,41 USD/m<sup>2</sup>). Esta categoría muestra el mayor rango de precios, con cotizaciones que van desde 4,5 hasta 7,5 USD/m<sup>2</sup>. El Asking Rent promedio de los inmuebles clase B se ubicó en 3,44 USD/m<sup>2</sup>. Contrariamente al período anterior, éstos acusaron la caída más fuerte con respecto al S1 2019: un 14,04% (0,56 USD/m<sup>2</sup>).

#### Demanda

Durante el período analizado se registró una absorción neta positiva de 101.473 m<sup>2</sup>. Este indicador se encuentra sesgado por la tendencia observada desde el 2018 al ingreso de nuevos metros mayormente ya ocupados (61,2% del total de los metros ingresantes corresponden a desarrollos BTS), hecho que ocurre principalmente en centros logísticos tipo A. Los inmuebles tipo B mostraron un comportamiento similar al S1 2019 con absorción neta positiva de 36.505 m<sup>2</sup>.

Las zonas Norte (70.568 m<sup>2</sup>) y Oeste (23.905 m<sup>2</sup>) GBA, al igual que CABA (16.000 m<sup>2</sup>) presentan un saldo de absorción positivo, mientras que en Sur GBA la absorción negativa de 9.000 m<sup>2</sup> muestra una propensión a la liberación de espacios, en concordancia con el informe anterior.

A pesar de encontrarse en un momento de menor demanda, el mercado de centros logísticos se mantiene en crecimiento en términos de inventario. Actualmente se encuentran en construcción aproximadamente 310.000 m<sup>2</sup>, distribuidos en un 49% (152.000 m<sup>2</sup>) en Norte GBA y un 34,8% (107.920 m<sup>2</sup>) en Sur GBA, lo que incrementará la concentración de inventario en estos espacios. Oeste GBA representa el 16,1% (50.000 m<sup>2</sup>) de la superficie en construcción. Si además se tomaran en cuenta los metros en estado de proyecto, ya mencionados en informes anteriores, se agregarían otros 300.000 m<sup>2</sup> al mercado.



The screenshot shows the ARLOG website header with navigation links: INSTITUCIONAL, SOCIOS, CAPACITACIÓN, ACTIVIDADES, PRENSA, BLOG, LOGIN SOCIOS. Below the header is a large image of stacked shipping containers. To the right, under 'ÚLTIMAS NOTICIAS', there are three news items:

- ARLOG presenta un Espacio de Intercambio Profesional COVID 19** (03/08/2020)
- Vidriera. ¿Qué pasa en las empresas del sector?** (03/08/2020)
- El Mercado De Centros Logísticos Premium creció en el segundo semestre del 2019** (03/06/2020)

The main article title is **El Mercado De Centros Logísticos Premium Creció En El Segundo Semestre Del 2019**, dated 03/06/2020, with social media icons and a link to 'ÍNDICES, NOTICIAS'.

Link: [https://arlog.org/el-mercado-de-centros-logisticos-premium-crecido-en-el-segundo-semestre-del-2019/?utm\\_source=email\\_marketing](https://arlog.org/el-mercado-de-centros-logisticos-premium-crecido-en-el-segundo-semestre-del-2019/?utm_source=email_marketing)