

Crece los espacios disponibles en los depósitos premium del Gran Buenos Aires

Hay 140.200 metros cuadrados vacíos, una tasa de vacancia de 5,3%

La tasa de vacancia de los centros logísticos premium alcanza el 5,3 por ciento. Es decir, el mercado se sigue manteniendo estable y continúa con números de espacios vacíos relativamente bajos.

En términos de metros cuadrados, la disponibilidad en el último tramo del año pasado alcanzó los 140.200 metros cuadrados, cifra que muestra un moderado incremento del 3,4% respecto del tercer trimestre del 2024.

“El último trimestre de 2024 refleja un mercado en equilibrio, donde los indicadores muestran el impacto del ingreso de nueva superficie especulativa, que ha dejado una moderada absorción neta negativa”, explicó la especialista Karina Longo.

El ingreso de nuevos depósitos produjo un incremento de la oferta, sin embargo, es un dato positivo para un mercado que se caracteriza por su escasez de espacios disponibles, y reduce la liberación de superficie, indica un informe de CBRE Argentina.

La actividad de la demanda estuvo concentrada en los tres primeros trimestres del año y por ello al cierre del 2024, hubo movimientos acotados.

Por submercados, se destacó el corredor de la ruta Nacional 9, que concentra el 29,6% de la superficie disponible, y no registró absorción durante 2024. Le sigue el Triángulo



Se incorporaron 70.000 metros cuadrados en un nuevo centro logístico en Pilar

de San Eduardo (TSE) con el 26,1% del total disponible. La zona de Fátima-Pilar vuelve a tener superficie disponible luego de dos años, concentrando el 21,4% de la misma, como resultado de la incorporación de 70.000 metros cuadrados en un nuevo centro logístico localizado en el Parque Industrial Pilar.

Se destaca además una nueva zona en el Sur que es observada por los especialistas como ‘la nueva alternativa al Triángulo San Eduardo’. “Vemos que su atractivo comienza a traccionar la demanda

cada trimestre un poco más”, comenta el broker Nicolás Ferrero.

En el cuarto trimestre del año la absorción neta cerró en valores negativos como resultado del ingreso de nueva superficie especulativa. Sin embargo, la buena performance del resto del año hizo que la absorción neta acumulada anual alcanzara los 76.900 metros en 2024.

La superficie alquilada acumulada anual ascendió a 114.500 metros, de los cuales el 39% corresponden a Zona Sur, el 26% al corredor Camino del Buen Ayre y

el 17% al submercado Triángulo San Eduardo.

El comportamiento por submercados fue heterogéneo y, en general, en el corredor de la ruta Nacional 9 y Fátima-Pilar la superficie especulativa muestra una menor velocidad de absorción que en el submercado Triángulo San Eduardo, Zona Sur y el Camino del Buen Ayre.

La novedad está en los precios de renta pedidos: todas las zonas muestran una revalorización, excepto el corredor de la Ruta 9 que permanece sin cambios

respecto del trimestre anterior.

Los valores de zona Sur superaron a los del Triángulo San Eduardo, que históricamente ostentaba los valores más altos del mercado.

Inventario

Al finalizar el 2024, el inventario de naves logísticas prime se incrementó en un 6,9 por ciento. Durante el último trimestre se registró el ingreso de nueva superficie en el Corredor Camino del Buen Ayre (24.000 metros) y en el submercado Fátima-Pilar (70.000 metros).

La producción continúa condicionada a contratos “built to suit” lo que se refleja en el lento crecimiento del mercado, condicionado a la capacidad de absorción de la demanda.

Pese a la desaceleración de las construcciones motivada por la cautela de los desarrolladores y el creciente costo de construcción en un mercado con escasa financiación, se espera que en 2025 se finalicen 179.700 metros dispersos en todo el mercado, aunque con más peso en el Triángulo de San Eduardo y el corredor RN 9, lo que tendría un impacto positivo del 6,8% sobre el inventario. “Esta nueva superficie si bien aportará mayor flexibilidad a la disponibilidad, también pondrá a prueba la capacidad de la demanda para absorber el crecimiento esperado en la oferta”, concluyó Longo.

NOMBRAMIENTOS CORPORATIVOS

Joerne Castañeda

Directora Financiera

Siemens nombró a Joerne Castañeda como CFO para la región de Sudamérica s/BR. Es alemana y cuenta con una trayectoria profesional de más de 24 años en el sector tecnológico e industrial, en el cual tuvo la oportunidad de ejercer en reconocidas empresas como PwC e IBM antes de incorporarse en Siemens en el 2015.



Sergio Ferrari

Director

Schneider Electric nombró a Sergio Ferrari como Director de Power Systems para Argentina, Paraguay y Uruguay. Es Ingeniero Electromecánico con orientación Eléctrica de la Universidad de Morón. Posee un posgrado en Negocios y Comercio Exterior, además de certificaciones en desarrollo gerencial e industria minera de instituciones reconocidas en Finlandia y Argentina. Tiene 27 años de experiencia en el sector.



Sebastián Gamalero

Socio

Grant Thornton Argentina nombró a Sebastián Gamalero como nuevo Socio para la división de Impuestos. Contador Público graduado de la Universidad de Buenos Aires (UBA), el ejecutivo se incorporó a la firma en 2001 como Junior dentro del área. A lo largo de sus más de 25 años de experiencia profesional se ha desempeñado en varias facetas siendo en 2008 designado Supervisor y, en 2018, Gerente. Además, desde 2004 coordina equipos dentro del sector.



Rosario Flores Vidal

CEO

OpenPass, empresa de tecnología con foco en Finanzas embebidas y Fintech as a service, designó a Rosario Flores Vidal como su nueva CEO. Es Licenciada en Economía por la Universidad Católica Argentina y cuenta con una destacada trayectoria en el sistema financiero y la industria fintech. Ha ocupado posiciones clave en BIND, incluyendo Gerente Ejecutiva de Eficiencia Operacional e Innovación, Operaciones Bancarias y Producto.



Maria Florencia Rodríguez

Presidenta

Durante la última Asamblea Anual Ordinaria de socios, el Instituto Petroquímico Argentino (IPA) anunció la designación de Maria Florencia Rodríguez, de YPF, como la nueva presidenta de la entidad por el próximo período de dos años. De profesión Ingeniera Química, es egresada de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Actualmente se desempeña en YPF como Gerente Ejecutiva del Negocio de Química. Trabaja en la empresa desde 1998.



Sebastián Gamalero Socio

■ Grant Thornton
Argentina nombró a
Sebastián Gamalero
como nuevo Socio
para la división de
Impuestos. Contador
Público graduado de



la Universidad de Buenos Aires (UBA),
el ejecutivo se incorporó a la firma en
2001 como Junior dentro del área.
A lo largo de sus más de 25 años de
experiencia profesional se ha des-
empeñado en varias facetas siendo
en 2008 designado Supervisor y, en
2018, Gerente. Además, desde 2004
coordina equipos dentro del sector.

Grant Thornton Argentina nombró a Sebastián Gamalero como nuevo Socio para la división de Impuestos. Contador Público graduado de la Universidad de Buenos Aires (UBA), el ejecutivo se incorporó a la firma en 2001 como Junior dentro del área. A lo largo de sus más de 25 años de experiencia profesional se ha desempeñado en varias facetas siendo en 2008 designado Supervisor y, en 2018, Gerente. Además, desde 2004 coordina equipos dentro del sector.

Grant Thornton Argentina nombró a Sebastián Gamalero como nuevo Socio para la división de Impuestos. Contador Público graduado de la Universidad de Buenos Aires (UBA), el ejecutivo se incorporó a la firma en 2001 como Junior dentro del área. A lo largo de sus más de 25 años de experiencia profesional se ha desempeñado en varias facetas siendo en 2008 designado Supervisor y, en 2018, Gerente. Además, desde 2004 coordina equipos dentro del sector.