

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:

C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes:

C.I. Andrea RINESI

C.I. Roberto FUCCI

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Agustín AMERISO

C.I. María Luz ERMACCORA

DEPARTAMENTO DEL SECTOR LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

Coordinadores:

Cl. Patricio ARPINI

Cl. Marcelo Fernández CORTI

Cl. Emiliano LINGO

Cl. Eugenio PICAZO

Integrantes:

C.I. Sergio CORIA

C.I. Claudio GARAU

C.I. Juan Pablo ESTAPE

C.I. Ciro INTRA

C.I. Marilina BAZET

C.I. Gabriela CORTI

C.I. Claudio D'ANDREA

C.I. Rubén BORZATTO

C.I. José ELLENA

C.I. Enrique BADALONI

C.I. Rubén BANCHIO

C.I. Luciano PORTALESI

C.I. Ricardo SABATINI

C.I. Sebastián FRANCÉS

C.I. Andrés GARIBOLDI



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Investigadores:

Lic. Paula J. BÁSCOLO

Dr. Hernán C. LAPELLE

Lic. María Fernanda GHILARDI

Asistente:

Monserrat GUTIERREZ

Báscolo, P.; Lapelle H.; Ghilardi, M.F.; III Informe Galpones y/o Depósitos, Región Rosario. 2024. Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario. Rosario, septiembre 2024.



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

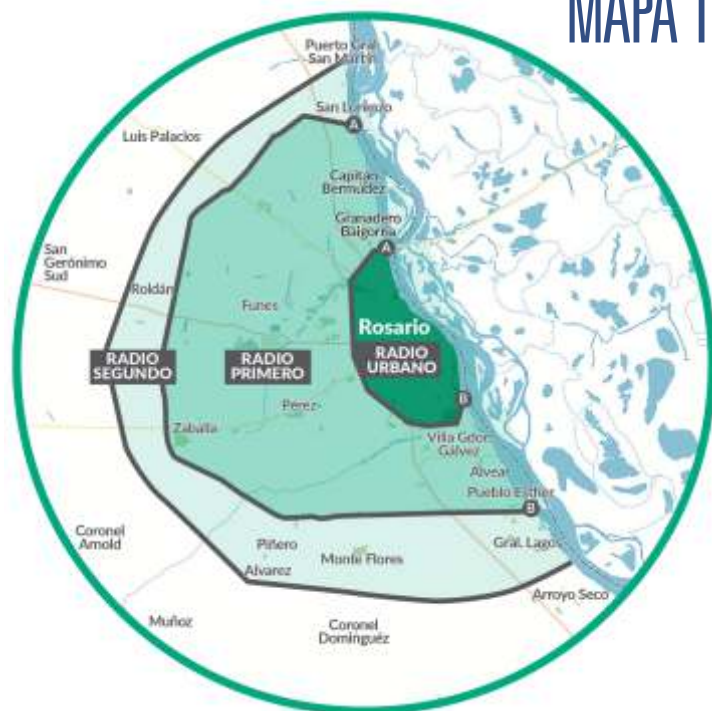
INTRODUCCIÓN

El presente informe expone los resultados del Tercer relevamiento sobre disponibilidad y valores de Galpones y/o Depósitos en la Región Rosario. Este proyecto nace por inquietud del Departamento Logístico e Industrial y el de Estadística del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe sede Rosario (COCIR) con el objetivo de contar con información fidedigna sobre el área metropolitana de Rosario.

El objeto de estudio son los Galpones y/o Depósitos para la venta y/o alquiler cuya nave sea de al menos mil (1.000) metros cuadrados y que se encuentren radicados en un área de hasta 25 km alrededor de la ciudad de Rosario, incluyéndose a la misma.

El análisis se realiza a partir de los datos suministrados por el Portal Propia (1), plataforma colaborativa del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe Sede Rosario (COCIR) que presenta la oferta de propiedades de los corredores inmobiliarios matriculados en la 2da circunscripción de Santa Fe. Luego, dicha información fue completada con datos provenientes de dos portales adicionales: Argenprop y Zonaprop (2). La base original fue recibida el 14 de agosto de 2024 y, completada en dicha semana, constituyendo estos días la referencia temporal del análisis aquí presentado. En los casos de información faltante sobre valores de venta o alquiler, los mismos fueron solicitados a los corredores correspondientes a través los departamentos Logístico e Industrial y del de Estadística del COCIR. Debido a los cambios metodológicos en la forma de recolectar los datos con respecto a los dos relevamientos anteriores, los resultados no son estrictamente comparables.

MAPA 1



Nota: el radio de los 25 km alrededor de Rosario es aproximado.
Fuente: elaboración propia.

(1) Para mayor información puede visitar su web www.propia.com.ar

(2) Los links correspondientes a sus sitios son: www.argenprop.com y www.zonaprop.com.ar

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

La puesta a punto de la base de datos junto al procesamiento de la misma y el análisis de los resultados estuvo a cargo del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional de Rosario (UNR).

Para el análisis de la localización de los Galpones se dividió el radio propuesto de 25 km alrededor de Rosario en tres: i) el primero, denominado Radio Urbano, abarca desde el centro de la ciudad de Rosario hasta Av. Circunvalación, ii) el segundo, llamado Radio Primero, comprende el área formada entre la Avenida antes mencionada y la Ruta Nacional AO12 y, iii) el tercero, Radio Segundo, es la zona restante, comprendida por la Ruta mencionada y el límite de los 25 km (Mapa 1).

DISTRIBUCIÓN DE GALPONES Y DEPÓSITOS OFRECIDOS PARA LA VENTA Y ALQUILER EN LA REGIÓN ROSARIO

A agosto de 2024, se relevaron un total de 135 galpones y/o depósitos en la Región Rosario de los cuales alrededor del 70% están ofrecidos a la Venta y el resto para Alquiler. Los mismos totalizan una superficie de 315.618,3 metros cuadrados, y una superficie promedio de nave de 2.337,9 metros cuadrados, siendo ésta algo mayor para los Galpones en alquiler que para los que se encuentran en venta (Cuadro 1).



3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

CUADRO 1 Distribución de Galpones y Depósitos en la Región Rosario según destino. Agosto 2024.

DESTINO	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE PROMEDIO NAVE (m2)
Venta	94	204.314,5	2.173,6
Alquiler	41	111.303,8	2.714,7
TOTAL	135	315.618,3	2.337,9

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

Al analizar la distribución territorial de los Galpones y/o Depósitos (3), se observa que la mayor disponibilidad de los destinados a la venta se encuentra en el Radio Urbano, con una superficie promedio de nave de 2.123,7 m² (Cuadro 2). En el Radio Primero, que le sigue en orden de importancia, se encuentran las naves de mayor tamaño promedio: 2.304,7 m². En lo que respecta a los destinados para alquilar, se encuentran equidistribuidos entre Radio Urbano y Radio Primero. A igual que en ventas, en el Radio Primero se localizan las naves de mayor tamaño promedio (3.286,8 m²).

CUADRO 2 Distribución de Galpones y Depósitos en la Región Rosario según destino y radio. Agosto 2024.

RADIO	VENTA			ALQUILER		
	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE PROMEDIO NAVE (m2)	CANTIDAD	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE PROMEDIO NAVE (m2)
Radio Urbano	62	131.670,1	2.123,7	17	40.928,0	2.407,5
Radio Primero	28	64.532,4	2.304,7	18	59.161,8	3.286,8
Radio Segundo	4	8.112,0	2.028,0	6	11.214,0	1.869,0
TOTAL GENERAL	94	204.314,5	2.173,6	41	111.303,8	2.714,7

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

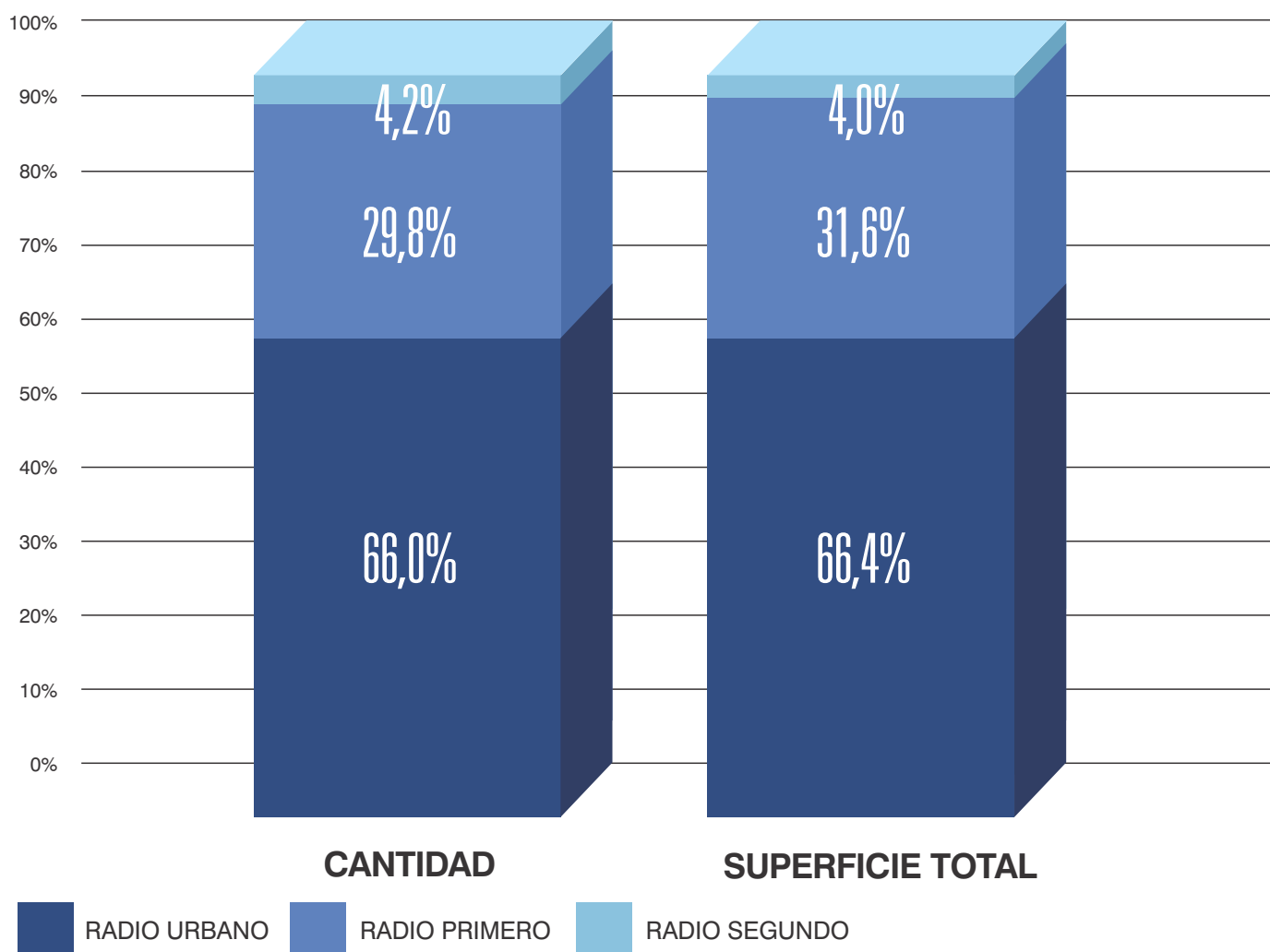
(3) Puede consultar la localización de Galpones y/o Depósitos en el siguiente mapa: <https://acortar.link/CEwqAK>

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

Profundizando el análisis, según la delimitación adoptada (Radio Urbano, Radio Primero, y Radio Segundo), se observan algunas heterogeneidades al considerar su destino. Los inmuebles ofrecidos para la venta se concentran, tanto en cantidad como en superficie, en más del 60% de los casos en el Radio Urbano, alrededor del 30% en el Radio Primero y, el 4% restante en el Radio Segundo (Gráfico 1).



GRÁFICO 1 Distribución de los Galpones y Depósitos destinados a la VENTA, según cantidad y superficie. En %. Agosto 2024.

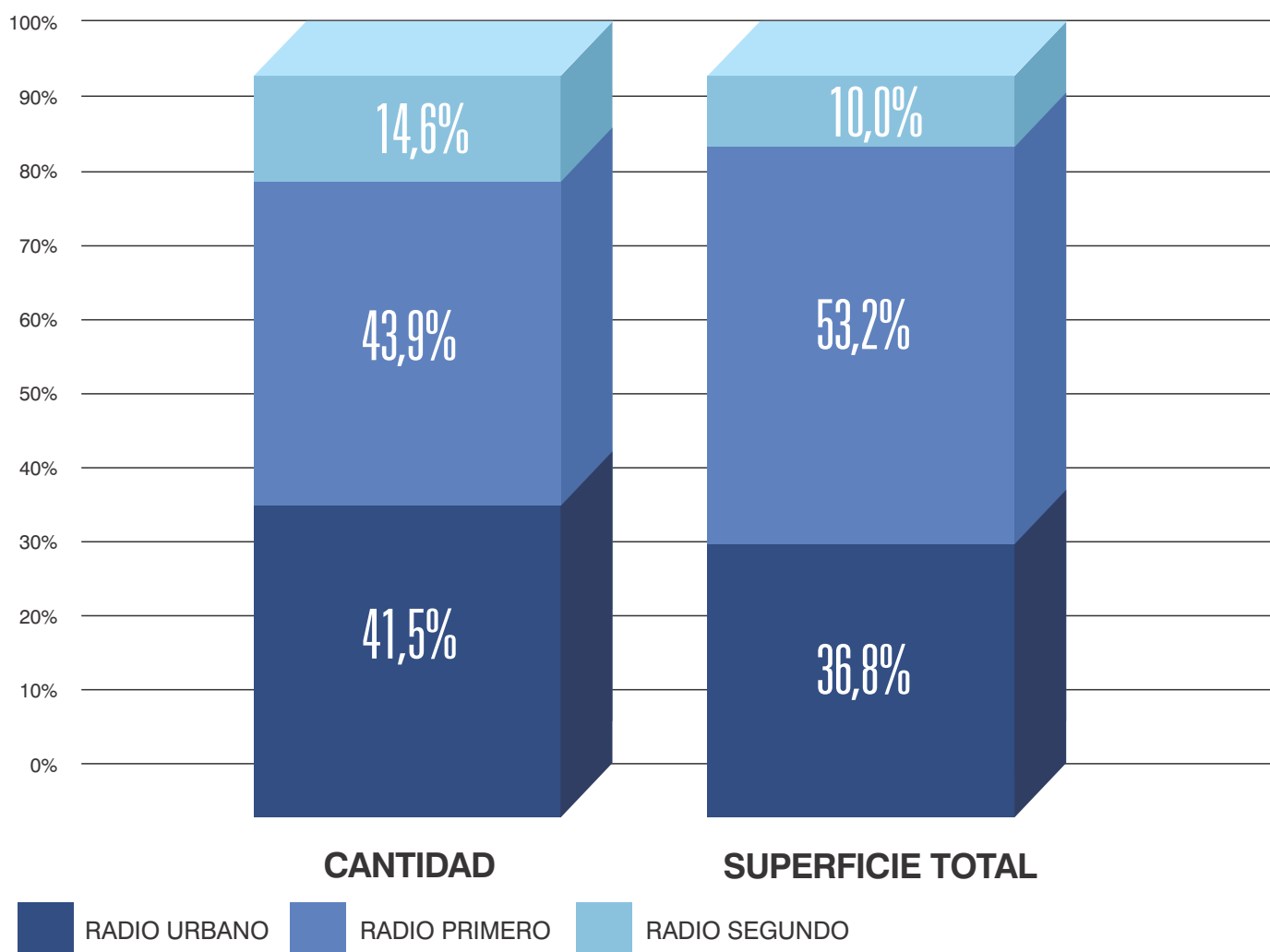


Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

Por su parte, la mayor proporción de Galpones y/o Depósitos ofrecidos en Alquiler, tanto medido en cantidad de inmuebles como de metros cuadrados, se localizan en el Radio Primero (43,9% y 53,2%, respectivamente) (Gráfico 2). Al ser mayor la participación en superficie que en unidades, se evidencia en este radio la disponibilidad de unidades en promedio más grandes (3.286,77 m²). En segundo lugar, se ubican los inmuebles localizados en el Radio urbano con una participación de 41,5% del total de las unidades y, que significa el 36,8% de la superficie ofrecida para alquiler. El 14,6% de los Galpones y/o Depósitos para alquiler se localizan en el Segundo Radio, cuya participación en términos de superficie total es de 10,1%.

GRÁFICO 2 Distribución de los Galpones y Depósitos destinados a ALQUILER, según cantidad y superficie. En %. Agosto 2024.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

VALORES OFERTADOS PROMEDIO DE VENTA Y ALQUILER DE GALPONES Y DEPÓSITOS

En este apartado se analiza el valor promedio ofertado de Galpones y/o Depósitos para la venta y para alquiler según radios considerados. Éstos son valores ofertados que no necesariamente coinciden con lo que se acordará en el contrato final.

El valor promedio ofrecido en agosto de 2024 de los Galpones y/o Depósitos para la venta asciende a 530,2 u\$s/m², siendo igual a la media ofertada en el Radio Urbano (cuadro 3). Por su parte, en el Radio Primero y Segundo, los valores promedios están por debajo del guarismo anterior.

CUADRO 3 Valor promedio del m² en dólares de Galpones y Depósitos ofrecidos en VENTA, según radio. Agosto 2024.

RADIO	VALOR PROMEDIO (Dólares por metro ²)
Radio Urbano	530,2
Radio Primero	502,0
Radio Segundo	519,7
PROMEDIO GENERAL	530,2

Nota: el valor promedio se corresponde con el valor de la mediana, dado que esta última corrige por valores extremos o atípicos.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.



El valor promedio del alquiler de Galpones y/o Depósitos es de 2,50 u\$s/m² (cuadro 4). En el Radio Urbano es de 1,66 u\$s/m², siendo significativamente inferior al promedio general. Por su parte, en el Radio Primero es donde se registra el mayor valor promedio por metro cuadrado (3,36 u\$s/m²), radio en que a su vez se concentra la mayor proporción de Galpones y/o Depósitos para alquilar.

3er INFORME GALPONES Y DEPÓSITOS REGIÓN ROSARIO SEPTIEMBRE 2024

CUADRO 4 Valor promedio del m² en dólares de Galpones y Depósitos ofrecidos en ALQUILER, según radio. Agosto 2024.

RADIO	VALOR PROMEDIO (Dólares por metro ²)
Radio Urbano	1,66
Radio Primero	3,36
Radio Segundo	3,25
PROMEDIO GENERAL	2,50

Nota: (1) Los valores expresados en pesos fueron convertidos a dólar MEP (1.268,81 pesos por dólar), según cotización del 14/8/2024.

(2) El valor promedio se corresponde con el valor de la mediana, dado que esta última corrige por valores extremos o atípicos.

Fuente: Elaboración IIE en base a Propia, Argenprop y Zonaprop.