

II INFORME

Galpones Industriales y/o Depósitos

REGIÓN ROSARIO. Mayo 2023



**COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS**
DE SANTA FE SEDE ROSARIO



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**

Báscolo, P.; Lapelle, H.;
Segundo Informe
Galpones Industriales y/o
Depósitos en la Región
Rosario, Mayo 2023:
Instituto de Investigaciones
Económicas, Facultad de
Ciencias Económicas y
Estadística, Universidad
Nacional de Rosario;
Rosario, mayo 2023.

DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICAS COCIR

C.I. Alejandro Bassini
C.I. Andrea Rinesi
C.I. Roberto Fucci

DEPARTAMENTO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL COCIR

C.I. Patricio Arpini
C.I. Marcelo Fernández Corti
C.I. Eugenio O. Picazo Nardi

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

Lic. Paula J. BÁSCOLO
Dr. Hernán C. LAPELLE

Contenido

<i>Introducción</i>	3
<i>1. Alquiler de galpones industriales y/o depósitos</i>	5
<i>2. Venta de galpones industriales y/o depósitos</i>	9
<i>Agradecimientos</i>	11



Universidad
Nacional
de Rosario



Municipalidad
de Rosario



Introducción

El presente informe presenta los **resultados del segundo relevamiento sobre disponibilidad y precios de los Galpones Industriales 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 del presente son los galpones industriales 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.

Para la recolección de la información, **se replicó el cuestionario utilizado en el primer “Informe de Galpones Industriales y/o Depósitos en la Región Rosario” realizado en enero de 2022**, el cual fue elaborado de manera conjunta entre el equipo de investigadores del Instituto de Investigaciones Económicas (IIE) de la Facultad de

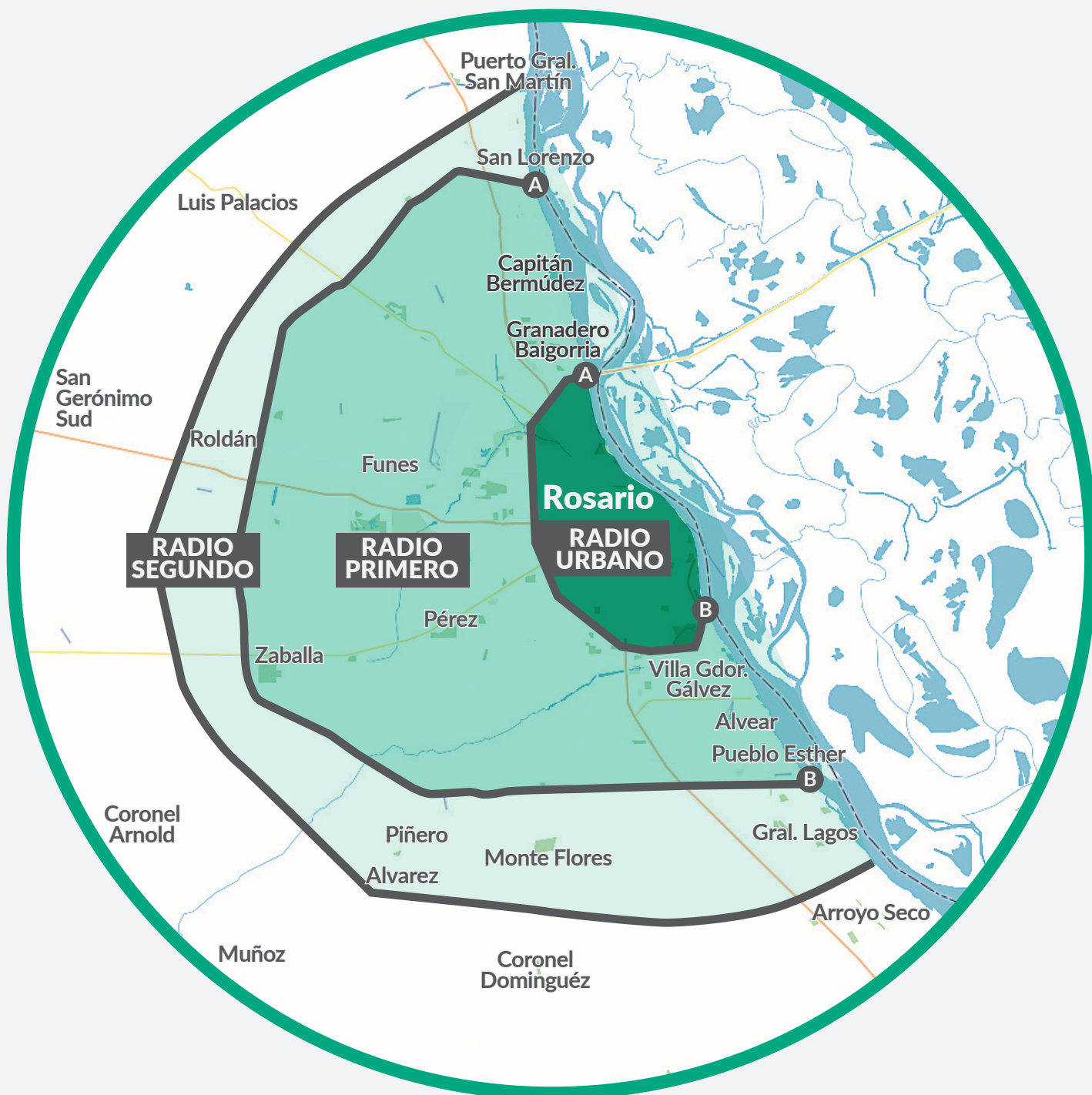
Ciencias Económicas y Estadística, y miembros del COCIR. El mismo fue respondido por un grupo de empresas inmobiliarias que concentran la mayor oferta de galpones en la Región. La modalidad de la encuesta fue autoadministrada, siendo las empresas asistidas por investigadores del IIE.

La encuesta **se desarrolló durante el mes de abril de 2023. Los datos fueron procesados y analizados por parte del equipo de Investigación del IIE**, conservando el carácter estrictamente confidencial y reservado de los informantes (Ley 17.622, art. 10). De ahí que toda la información que se presenta y analiza es representativa del conjunto de empresas encuestadas.

En el análisis de la información, se tuvo en cuenta la localización de la propiedad. Para ello, 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).



Mapa 1. Radios en que se dividió el área de estudio



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

1. Alquiler de galpones industriales y/o depósitos

El análisis correspondiente a este apartado se realiza sobre un total de 70 galpones industriales y/o para depósitos, de los cuales el 66% (46) se encuentran alquilados, mientras que el 34% (24) restante están ofrecidos para alquilar. La suma total de la superficie relevada de dichos galpones asciende a 196.912 m², con un tamaño promedio de nave de 2.813 m² (Cuadro 1).

Cuadro 1. Distribución de galpones industriales y/o depósitos para alquilados y para alquilar

	Cant. Galpones y/o Depósitos	Sup. Nave (m ²)	Promedio Sup. Nave (m ²)
Alquiler	70	196.912	2.813,0
Alquilado	46	104.066	2.262,3
Para alquilar	24	92.846	3.868,6

Fuente: Elaboración IIE en base a encuesta a Inmobiliarias Abril/23.



El 57% de la superficie total de los galpones relevados que se encuentran alquilados se localizan en el Radio Urbano con un tamaño promedio de naves de 2.045 m² (Cuadro 2). El 43% de la superficie restante (44.760 m²) se encuentra en el Radio Primero, siendo el tamaño promedio de las naves de 2.633 m², significativamente superior a los del Radio Urbano.

En cuanto a los galpones industriales y/o depósitos ofrecidos en alquiler, la suma total de la superficie disponible asciende a 92.846 m². En relación con su distribución, el 22% se encuentra en el Radio Urbano, el 62% en el Radio Primero y,

el 15% restante en el Radio Segundo (Cuadro 2). En el Radio Segundo, se registra el tamaño promedio de nave más grande, alcanzado los 4.733 m², mientras que, en el Radio Urbano, el más pequeño con 2.607 m².

El valor promedio de los galpones industriales y/o depósitos alquilados es de 1,7 U\$/m², mientras que, como era de esperarse, el correspondiente a los ofrecidos en alquiler⁽¹⁾ asciende a 2,4 U\$/m². El Cuadro 2 muestra las diferencias por zonas, registrándose los menores valores promedios en el Radio Urbano, tanto en lo que se refiere a naves alquiladas como ofrecidas en alquiler.

Cuadro 2. Valor promedio por m², Superficie total y Superficie promedio de Naves ALQUILADAS y ofrecidas en ALQUILER. Abril 2023

Radios	Alquilados			Ofrecidos en alquiler		
	Superficie (en m ²)	Sup. Promedio Nave (en m ²)	U\$/m ²	Superficie (en m ²)	Sup. Promedio Nave (en m ²)	U\$/m ² Pedido
Radio Urbano	59.306	2.045	1,3	20.855	2.607	2,3
Radio Primero	44.760	2.633	2,4	57.791	4.445	2,5
Radio Segundo	-	-	-	14.200	4.733	2,2
Total	104.066	2.262	1,7	92.846	3.869	2,4

Nota: los valores en pesos fueron convertidos a dólar del Banco Nación Argentina (B.N.A), según cotización del tipo de cambio vendedor (233 pesos por dólar) correspondiente al día 04/5/2023.

Fuente: Elaboración IIE en base a encuesta a Inmobiliarias Abril/23

(1) Se trata de valores de oferta que no implica el precio final.

Al comparar con la encuesta de diciembre de 2021, se observa una suba del valor promedio del metro cuadrado en naves alquiladas de 13,4% en dólares (Gráfico 1), lo que en pesos significa un aumento del 145,7%, el cual se estaría situando por debajo de la inflación esperada para dicho período⁽²⁾. Los analistas esperan una tasa de inflación en abril similar a la de marzo de 2023 (7,7%), lo cual daría un aumento de precios

del 155,4% entre diciembre de 2021 y abril de 2023. Si fuera del 4%, escenario poco probable, aún el aumento del metro cuadrado continuaría por debajo de la suba del nivel general de precios (146,6%).

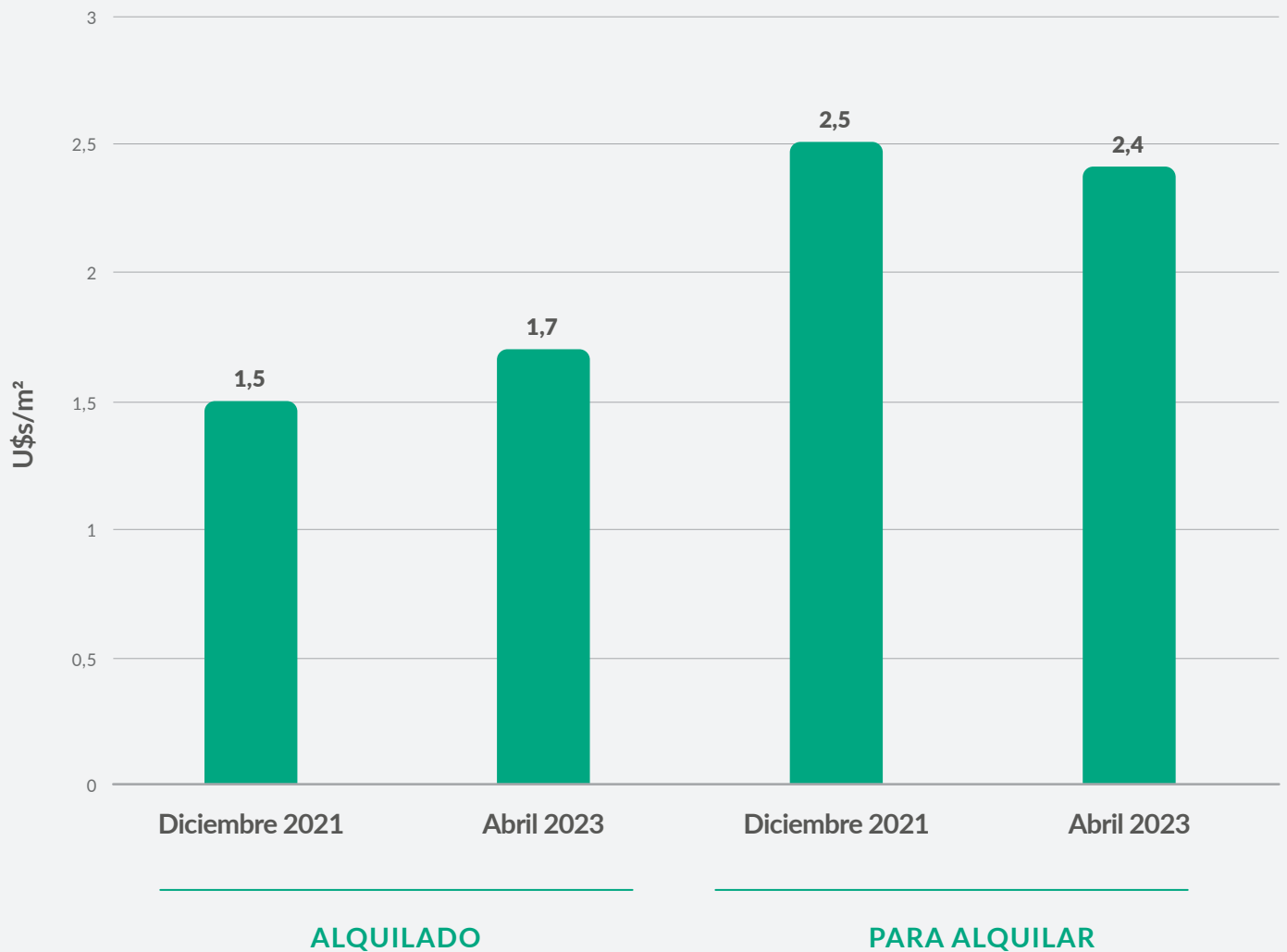
Por su parte, el valor de las naves ofrecidas para alquiler exhibe una caída de 3,4% en dólares entre diciembre de 2021 y abril de 2023.



3,4%

En dólares, es la caída para alquileres entre diciembre de 2021 y abril de 2023.

Gráfico 1. Valor promedio por m² de naves ALQUILADAS y ofrecidas en ALQUILER. Diciembre 2021 y Abril 2023. En U\$s/m²



Nota: los valores en pesos fueron convertidos a dólar del Banco Nación Argentina (B.N.A) por cotización del tipo de cambio vendedor, que en la encuesta de diciembre 2021 fue de 107,5 pesos por dólar (corresponde al día 27/12/2021) mientras que en la actual fue de 233 pesos por dólar (corresponde al día 04/5/2023).

Fuente: Elaboración IIE en base a encuestas a Inmobiliarias de Dic/21 y Abril/23

(2) Al momento de realización del informe aún no se encuentra publicado el Índice de Precios de abril de 2023.

2. **Venta** de galpones industriales y/o depósitos

Se relevaron un total de 26 galpones industriales y/o depósitos ofrecidos a la venta por el grupo de inmobiliarias consultadas, abarcando una superficie total de 76.897 m² de nave, lo que implica un tamaño promedio de 2.957,6 m². El 54% de la superficie total ofertada se localiza en el Radio Urbano, el 43% en el Radio Primero, mientras que el 4% restante en el Radio Segundo.

El valor promedio ofrecido a abril de 2023 de

los galpones industriales y/o depósitos para la venta asciende a 509,7 U\$/m². En el Radio Urbano es donde se presenta el valor promedio ofrecido más bajo: 443,6 U\$/m² con naves de tamaño promedio de 2.954,8 m². Por su parte, el valor promedio ofertado en el Radio Primero asciende a 585,1 U\$/m², mientras que en el Radio Segundo a 607,1 U\$/m² con naves de tamaño promedio de 2.975,5 m² y 2.800 m², respectivamente (Cuadro 3).

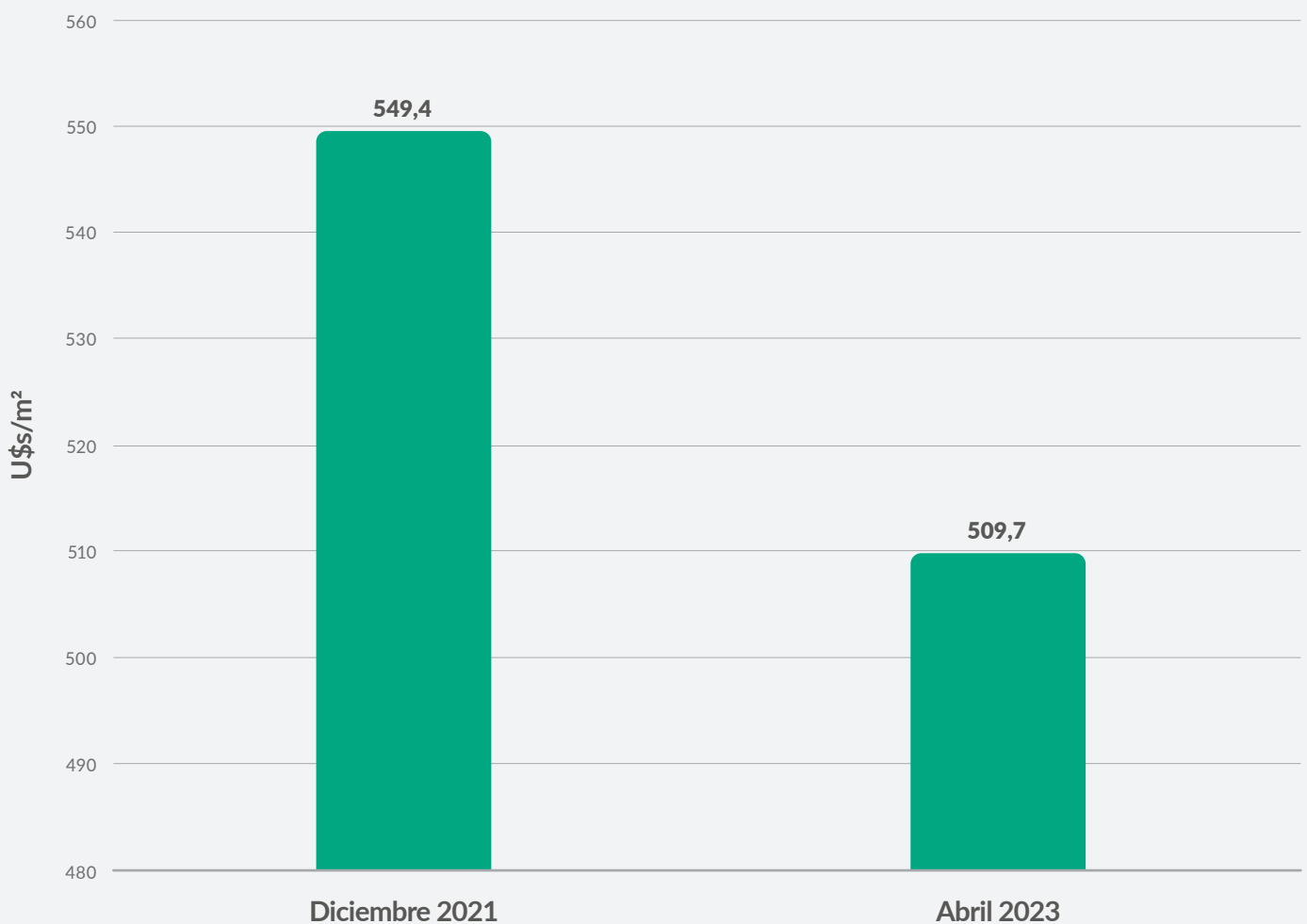
Cuadro 3. Valor promedio por m², Superficie total y Superficie promedio de Naves ofrecidas a la VENTA. Abril 2023

Ofrecidos a la Venta			
Radios	Superficie (en m ²)	Sup. Promedio Nave (en m ²)	U\$/m ²
Radio Urbano	41.367	2.954,8	443,6
Radio Primero	32.730	2.975,5	585,1
Radio Segundo	2.800	2.800,0	607,1
Total	76.897	2.957,6	509,7

Fuente: Elaboración IIE en base a encuesta a Inmobiliarias Abril/23.

El valor promedio ofrecido a abril de 2023 por metro cuadrado para los galpones y/o depósitos resultó ser un 7,2% inferior al de diciembre de 2021 (Gráfico 2). De este modo, se observa una caída en dólares del metro cuadrado tanto de las naves ofrecidas para el alquiler como para la venta, lo cual podría estar explicado por la contracción en el nivel de actividad económica durante el período analizado.

Gráfico 2. Valor promedio por m² de naves ofrecidas a la VENTA. Diciembre 2021 y Abril 2023. En U\$/m²



Fuente: Elaboración IIE en base a encuestas a Inmobiliarias de Dic/21 y Abril/23.



*Se agradece
la colaboración
a los Corredores
Inmobiliarios
consultados.*



- > *Patricio Arpini*
- > *Enrique Badaloni*
- > *Rubén Banchio*
- > *Lucio Bianchi*
- > *Natalia Bianchi*
- > *Rubén Borsatto*
- > *Marcelo Fernández Corti*
- > *Sergio Coria*
- > *Claudio D'Andrea*
- > *José Ellena*
- > *Juan Pablo Estape*
- > *Emiliano Santiago Lingo*
- > *Oscar Pascuali*
- > *Eugenio O. Picazo Nardi*
- > *Luciano Portalesi*
- > *Juan José Quevedo*
- > *Pedro Sendon*
- > *Verónica Uarde*



propia.

EL BUSCADOR
DE PROPIEDADES
DE LA REGIÓN