

Informe AMBA

# Terrenos para uso Industrial

El potencial de crecimiento del Mercado

**NEWMARK**

# Dar respuestas a las necesidades del mercado

# El Valor de la información

El crecimiento exponencial del e-commerce ha impulsado la demanda de espacios logísticos. Al cierre del 2021 este mercado mostró un descenso de la vacancia, alta tasa de ocupación y precios de renta que se han estabilizado.

Este contexto de mercado nos lleva a preguntarnos ¿Dónde podrían desarrollarse nuevos centros industriales y logísticos? ¿Cuál es la zona que presenta mayor potencial de crecimiento?, no solo por la disponibilidad de tierra, sino también por la incidencia del precio de la misma.

¿Conviene comprar un terreno dentro de un parque industrial con infraestructura y servicios? ¿La incidencia del costo de la tierra mejora de manera sustancial si ésta se encuentra localizada lindera a un agrupamiento industrial? ¿Conviene evaluar el potencial de tierra con uso rural para un destino industrial?

Para dar respuestas a todos estos interrogantes, en Newmark decidimos relevar el mercado de tierras disponibles con potencial para desarrollos industriales y logísticos.

Los resultados obtenidos son más que interesantes y por ello elaboramos este informe, con la convicción de que aportar información valiosa es clave para el crecimiento del mercado y los intereses de los que operan dentro del mismo.

Con el objetivo de descubrir las mejores oportunidades para desarrolladores, inversores y ocupantes de espacios industriales y logísticos Premium, relevamos el mercado de tierra disponible en el AMBA. El relevamiento incluyó tierras en venta con alto potencial para desarrollar centros logísticos, dentro y fuera de parques industriales, localizada en entornos con buena infraestructura vial que garantice una optima accesibilidad desde y hacia centros urbanos.

Analizamos los datos en detalle teniendo en cuenta factores del entorno de cada espacio disponible. Observamos que existe cierta concentración de tierra en venta en determinadas zonas. Aprovechando esta concentración, y a los efectos de realizar un análisis que nos permita comparar indicadores por zonas, agrupamos la información relevada en “nodos” de concentración de tierras en venta, sobre los cuales generamos indicadores de disponibilidad y precio.

Con esta información elaboramos una matriz con indicadores que permiten comparar nodos entre sí. Además, para facilitar el análisis de la información obtenida, georeferenciamos los datos relevados en mapas con herramientas de BI, lo cual aporta una capacidad de visualización más clara que si la hubiésemos volcado en gráficos.

Desde el área de research de Newmark estamos convencidos de que este informe aportará respuestas valiosas para la toma de decisiones de un mercado en pleno desarrollo.



La información que aporta este informe es clave para identificar tendencias de crecimiento del mercado



**Alejandro Winokur**  
Socio & Director de Industria

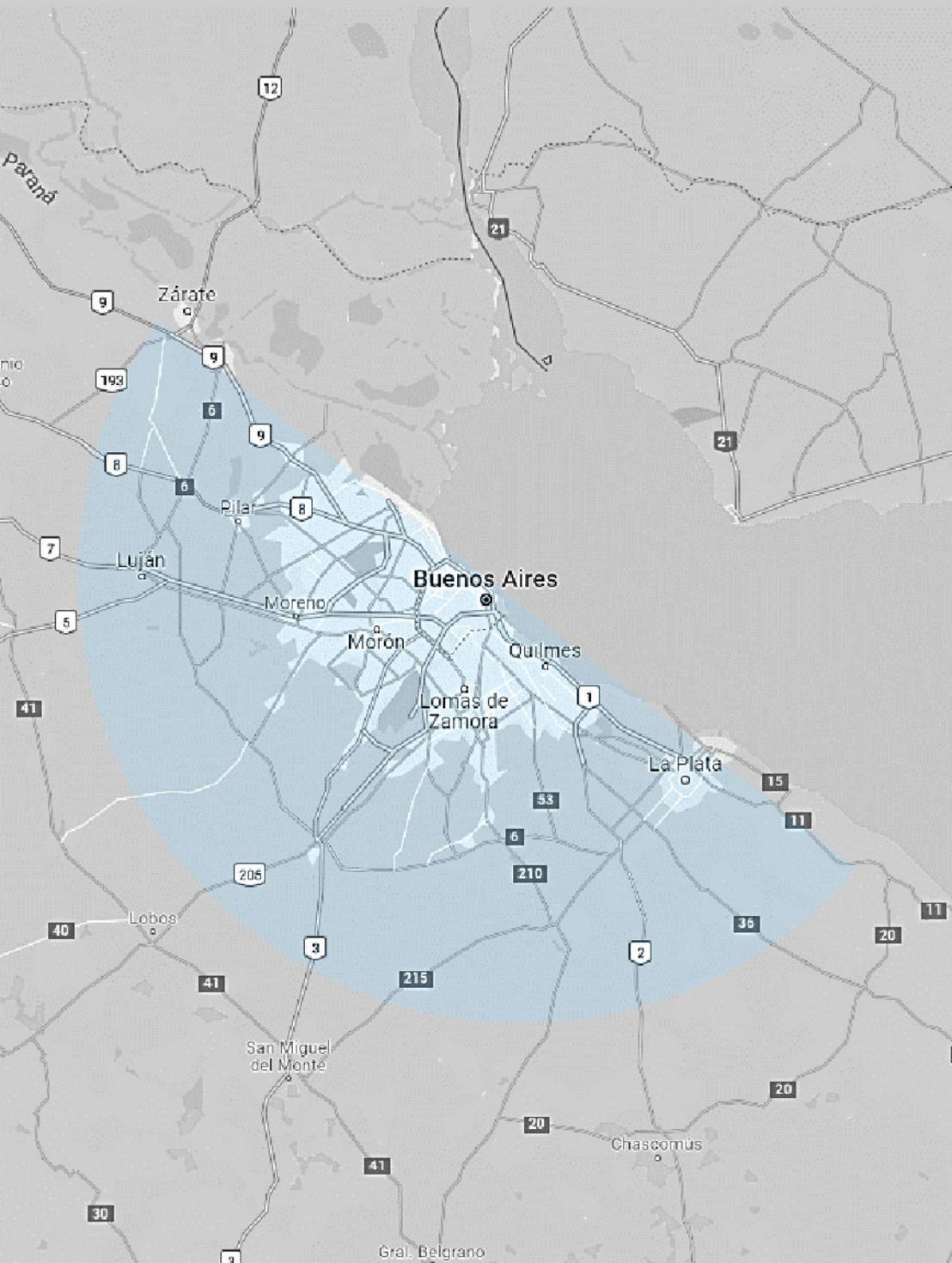


Identificar zonas con potencial de crecimiento nos permite proyectar el futuro del mercado



**Karina Longo**  
Gerente Research & Valuaciones

# Alcance Geográfico



Debido a la amplitud del área relevada y sus diversas características heterogéneas se establecieron límites urbanos en los partidos de Zárate para Zona Norte GBA, General Rodríguez en Zona Oeste y La Plata hacia la Zona Sur.

Dentro del territorio relevado existen una amplia diversidad de terrenos disponibles, tanto en conglomerados con servicios especializados para la industria, como parques industriales y centros logísticos, así como fuera de ellos.

Todas las zonas relevadas se encuentran urbanizadas, con acceso a servicios básicos, infraestructura vial y equipamientos urbanos.

Así mismo, las áreas se encuentran trazadas por distintas líneas de transporte público, incluyendo las líneas de trenes que conectan el conurbano con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dentro del conurbano se destacan diferentes hitos, tales como el Triángulo de San Eduardo - importante área de concentración logística; el aeropuerto Ezeiza, principal acceso aéreo internacional del país y Dock Sud, uno de los puertos marítimos más importantes del país.

“

En el relevamiento nos encontramos con gran diversidad de terrenos. **Analizamos el potencial de cada uno con visión de futuro**

”



**Maylingh Contreras**  
Research & Valuaciones

# Tipología de la superficie relevada

Relevamos las zonas con mayor potencial para el desarrollo industrial y logístico, de acuerdo con los siguientes parámetros:

## SUPERFICIE

Terrenos y predios en venta, con una superficie mayor a 10 hectáreas, con una capacidad constructiva superior a los 50.000 m<sup>2</sup> de espacios logísticos o industriales.

## LOCALIZACION

Terrenos localizados en cercanía de buenos accesos, conectados con importantes vías. Con posibilidad de acceder a servicios básicos y de ser posible cercanos al transporte público. Dentro y fuera de parques industriales.

## ZONIFICACIÓN

Consideramos apropiado incluir en el relevamiento terrenos disponibles con zonificación rural, **dado que es posible llevar adelante un proceso de rezonificación para uso industrial y logístico en algunos municipios.**

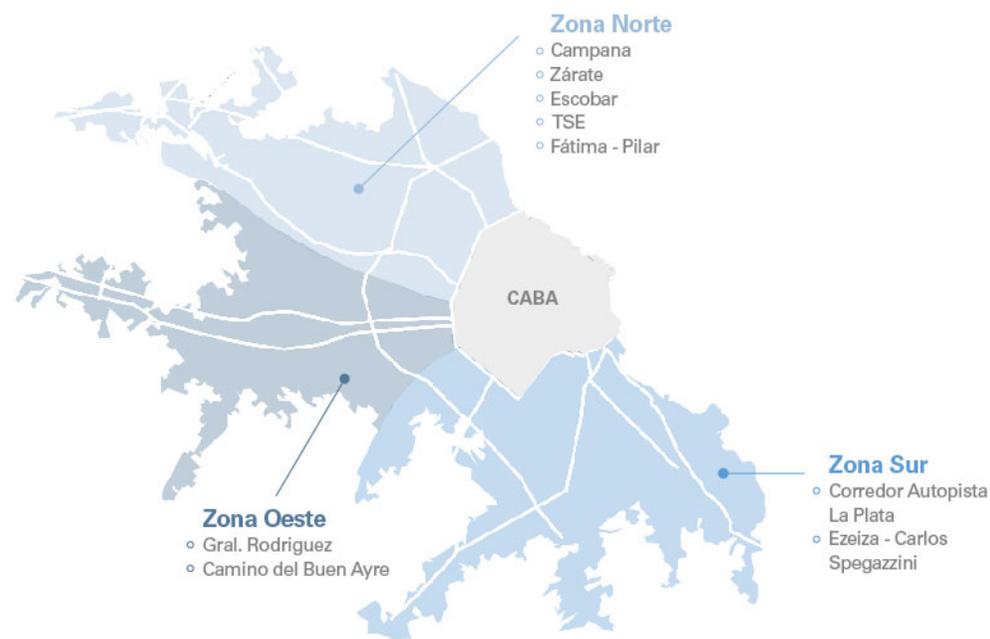
# ¿Cómo está distribuida la superficie disponible?

En el análisis de la información relevada identificamos “nodos” que concentran la superficie de tierra en venta. Para ofrecer información de manera más comparable, agrupamos los datos relevados dentro de estos nodos de concentración y generamos indicadores de disponibilidad y precio de venta para cada uno.

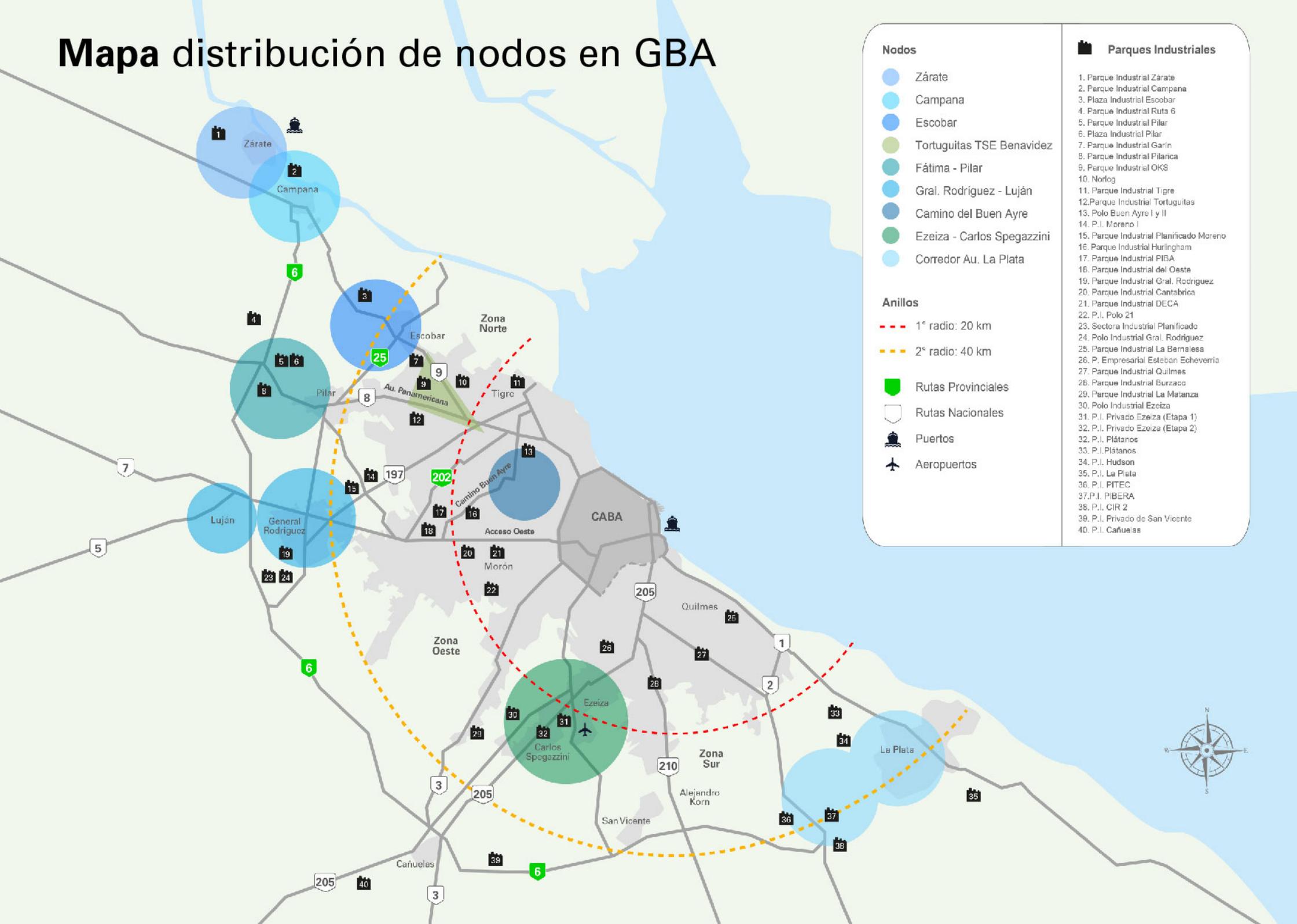
El indicador de disponibilidad (%) está calculado como un porcentaje sobre el total de superficie disponible (Ha.).

El indicador de precio (U\$/m<sup>2</sup>) está calculado ponderando la superficie disponible con el precio de venta de cada predio.

Los nodos de concentración identificados por zonas son los siguientes:



# Mapa distribución de nodos en GBA



## Nodos

- Zárate
- Campana
- Escobar
- Tortuguitas TSE Benavidez
- Fátima - Pilar
- Gral. Rodríguez - Luján
- Camino del Buen Ayre
- Ezeiza - Carlos Spegazzini
- Corredor Au. La Plata

## Anillos

- - - 1° radio: 20 km
- - - 2° radio: 40 km

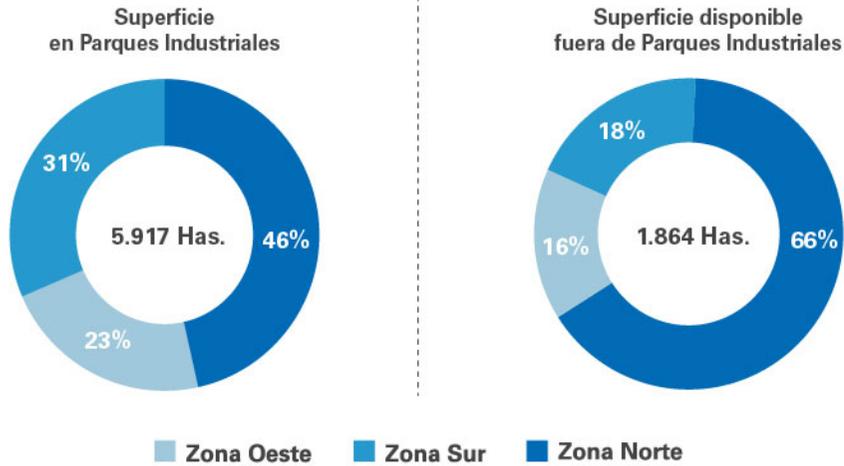
- Rutas Provinciales
- Rutas Nacionales
- Puertos
- Aeropuertos

## Parques Industriales

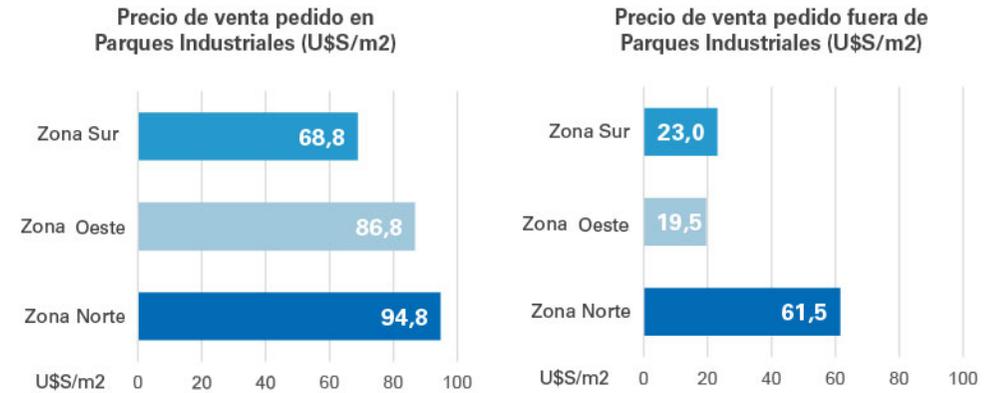
1. Parque Industrial Zárate
2. Parque Industrial Campana
3. Plaza Industrial Escobar
4. Parque Industrial Ruta 6
5. Parque Industrial Pilar
6. Plaza Industrial Pilar
7. Parque Industrial Garín
8. Parque Industrial Pilarica
9. Parque Industrial OKS
10. Norlog
11. Parque Industrial Tigre
12. Parque Industrial Tortuguitas
13. Polo Buen Ayre I y II
14. P.I. Moreno I
15. Parque Industrial Planificado Moreno
16. Parque Industrial Hurlingham
17. Parque Industrial PISA
18. Parque Industrial del Oeste
19. Parque Industrial Gral. Rodríguez
20. Parque Industrial Cantabrica
21. Parque Industrial DECA
22. P.I. Polo 21
23. Sectoria Industrial Planificado
24. Polo Industrial Gral. Rodríguez
25. Parque Industrial La Bernalesa
26. P. Empresarial Esteban Echeverría
27. Parque Industrial Quilmes
28. Parque Industrial Burzaco
29. Parque Industrial La Matanza
30. Polo Industrial Ezeiza
31. P.I. Privado Ezeiza (Etapa 1)
32. P.I. Privado Ezeiza (Etapa 2)
33. P.I. Plátanos
34. P.I. Hudson
35. P.I. La Plata
36. P.I. PITEC
37. P.I. PIBERA
38. P.I. CIR 2
39. P.I. Privado de San Vicente
40. P.I. Cañuelas



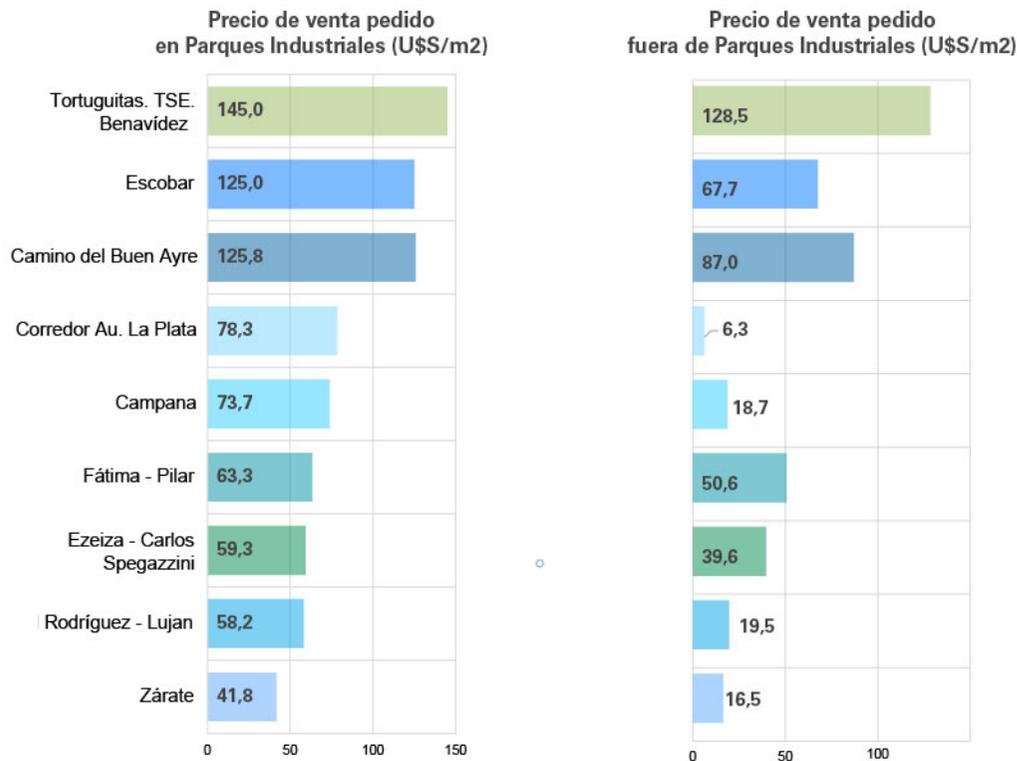
## Distribución de la superficie por zonas



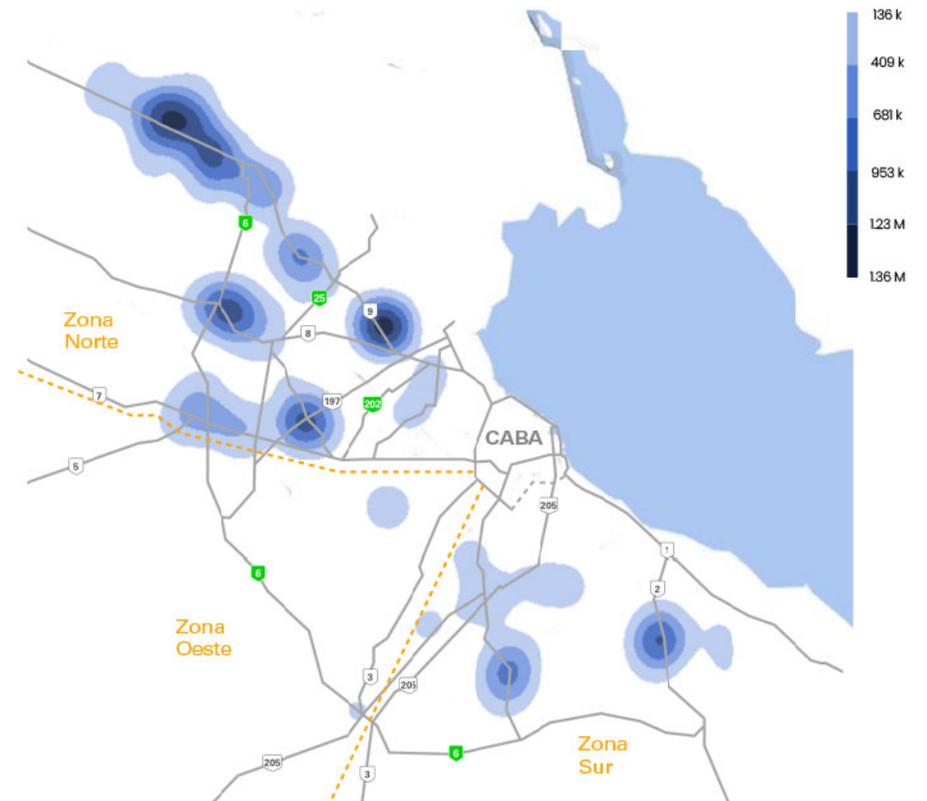
## Comparativa de precios de venta pedido por zonas



## Comparativa de precios de venta pedido por nodos de concentración de superficie disponible



## Concentración de superficie disponible



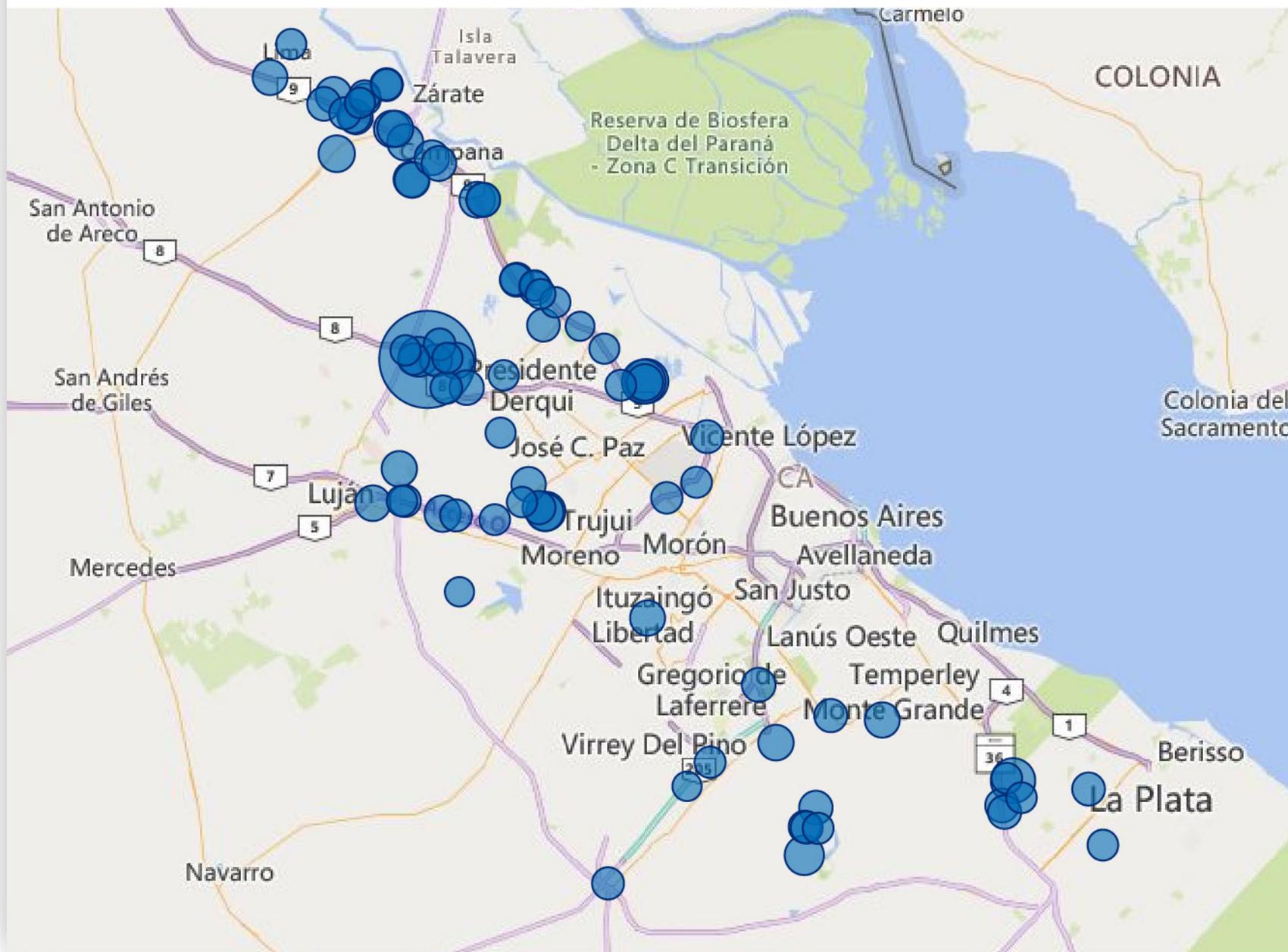
# Información comparativa por nodos

Características	Zárate	Campana	Fátima - Pilar	Escobar	Tortuguitas. TSE. Benavidez	Camino del Buen Ayre	Gral Rodríguez - Lujan	Ezeiza - Carlos Spegazzini	Corredor Au. La Plata
Ubicación	Mas de 40 km	Mas de 40 km	Mas de 40 km	40 km	Entre 20 y 40 km	Menos de 20 km	Mas de 40 km	Entre 20 y 40 km	Mas de 40 km
Accesibilidad	Buena	Buena	Buena	Buena	Muy buena	Muy Buena	Buena	Muy Buena	Buena
Desarrollo industrial	Medio	Medio	Alto	Medio	Muy Alto	Bajo	Bajo	Medio	Bajo
Parque Industrial en la zona	PI Zárate	PI Campana	PI Pilar. PI. Pilarica. Plaza Industrial Pilar. PI Ruta 6	PI Garin. PI OKS. Plaza Industrial Escobar	PI Tortuguitas. Norlog	Polo Buen Ayre I y II. PI Hurlingham (G. Posadas)	Polo Ind. Gral. Rodríguez. PI Moreno. PI La Matanza.	Polo Ind. Ezeiza. PI Privado Ezeiza. PI Cañuelas. PI Privado San Vicente	PI La Plata. PI PIBERA. PI CIR 2. Polo Ind. Hudson. PIBERA. PITEC. PI Quilmes
Predominio de zonificación disponible	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Rural	Rural

Indicadores	Zonificación	Zárate	Campana	Fátima - Pilar	Escobar	Tortuguitas. TSE. Benavidez	Camino del Buen Ayre	Gral Rodríguez - Lujan	Ezeiza - Carlos Spegazzini	Corredor Au. La Plata
Asking Price (U\$/m <sup>2</sup> ) Lotes en parques industriales.		41,8	73,7	63,3	125,0	145,0	125,8	58,2	59,3	78,3
Asking Price por zonificación (U\$/ m <sup>2</sup> )	Industrial	16,5	18,7	50,6	67,7	128,5	87,0	19,5	39,6	6,3
	Rural	-	8,6	21,5	12,5	-	-	20,0	16,1	5,8
Disponibilidad total (Ha.)		197,1	270,6	385,74	114,5	226,8	41,63	290,76	195,64	141,6
Disponibilidad por zonificación (%)	Industrial	100,0%	79,0%	86,0%	76,0%	100,0%	100,0%	97,0%	28,0%	13,0%
	Rural	-	21,0%	13,8%	24,0%	-	-	3,0%	72,0%	87,0%



## El relevamiento en detalle: distribución de la superficie disponible



**1.864,4**  
**Has.**  
DISPONIBLES



**66%**  
LOCALIZADA EN  
ZONA NORTE

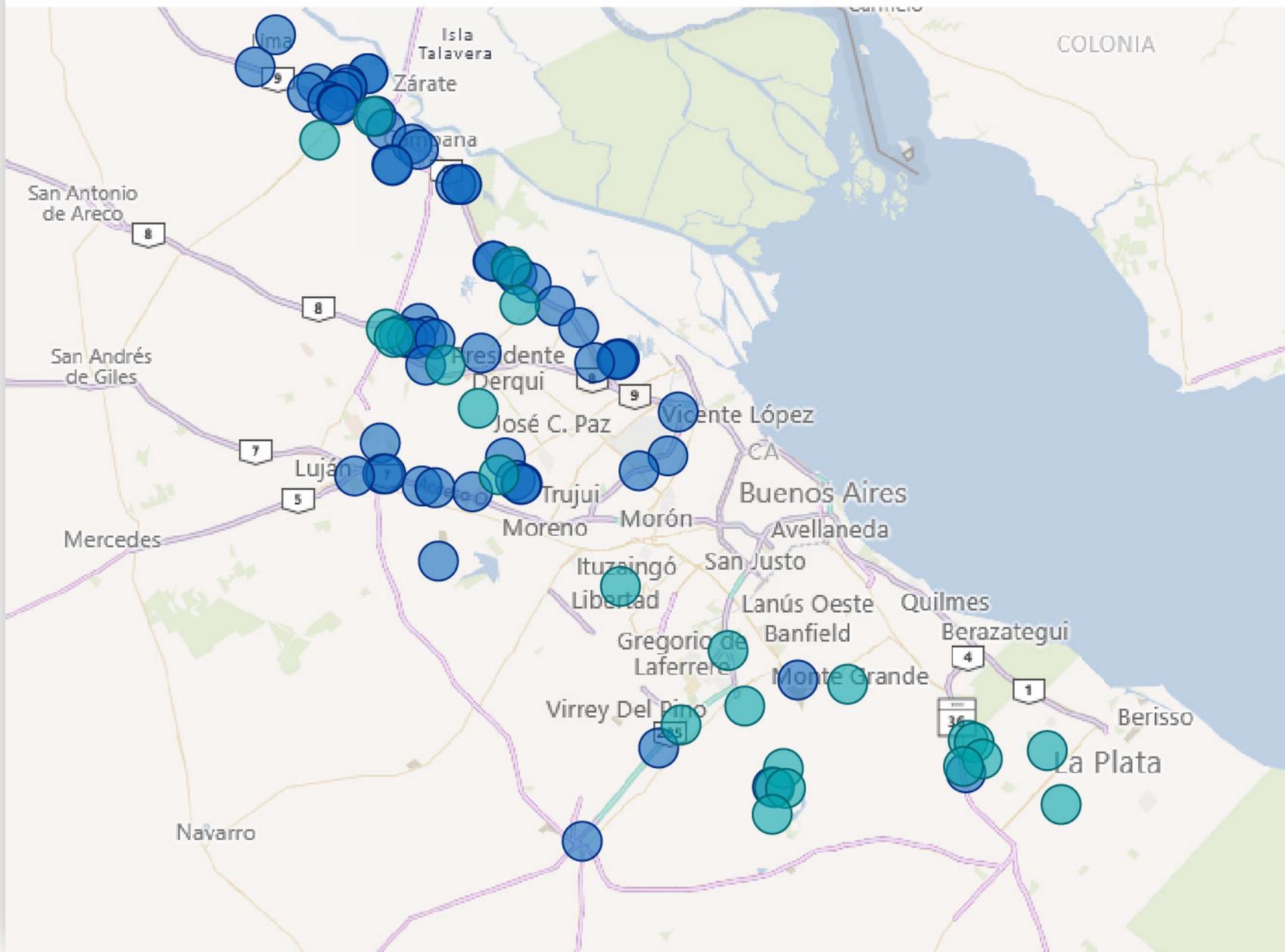


**31%**  
EN EL NODO  
FÁTIMA - PILAR

Superficie disponible



## El relevamiento en detalle: disponibilidad de tierra según zonificación



**1.864**  
**Has.**  
DISPONIBLES



**78%**  
ZONIFICACIÓN  
INDUSTRIAL



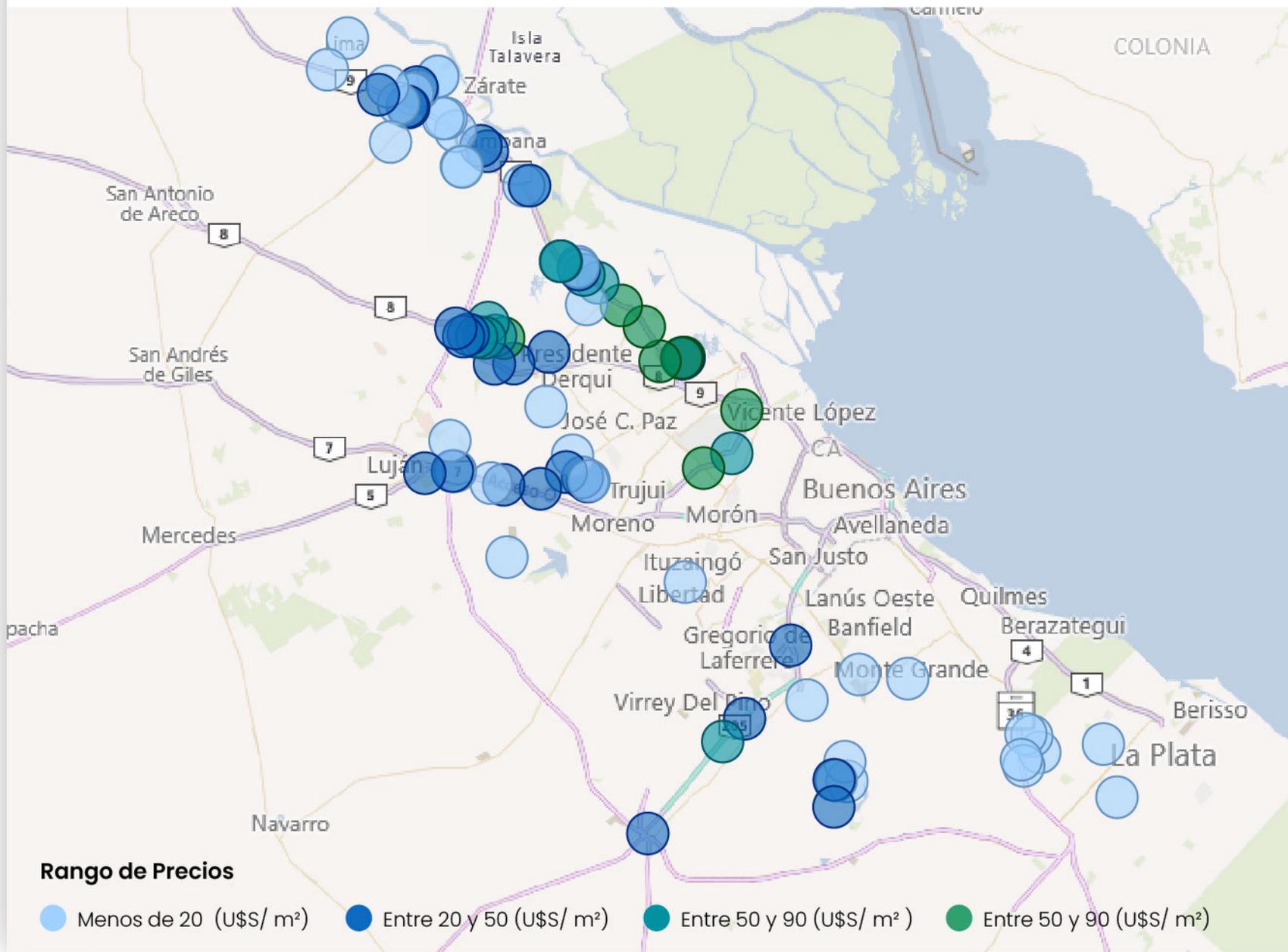
**22%**  
ZONIFICACIÓN  
RURAL

Zonificación

● Industrial ● Rural

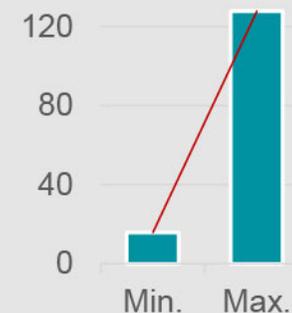


## El relevamiento en detalle: rango de precios de la superficie disponible



**48,3**  
**U\$\$/m<sup>2</sup>**

PROMEDIO DE  
ZONIFICACIÓN  
INDUSTRIAL



**61,5**  
**U\$\$/m<sup>2</sup>**

PROMEDIO  
ZONA NORTE

### Rango de Precios

- Menos de 20 (U\$\$/ m<sup>2</sup>)
- Entre 20 y 50 (U\$\$/ m<sup>2</sup>)
- Entre 50 y 90 (U\$\$/ m<sup>2</sup>)
- Entre 50 y 90 (U\$\$/ m<sup>2</sup>)

# Conclusiones

**La explosión del e-commerce que trajo la pandemia del coronavirus, se replicó en un aumento de la demanda de centros logísticos, motivando una alta tasa de ocupación y la estabilización de los precios de renta, todo en un mercado con un crecimiento lento y gran dependencia del “built to suit”.**

En este contexto de mercado, la incógnita que se planteó es ¿dónde los desarrolladores van a continuar construyendo?, considerando que la nueva disponibilidad tendría que estar finalizada en un corto plazo para satisfacer la creciente demanda.

El crecimiento de este mercado es un desafío para ambas partes, los desarrolladores tienen que encontrar ubicaciones estratégicas para que los operadores puedan llegar lo más rápido posible al consumidor, mientras que, por su parte, las empresas también buscan la ubicación que garantiza una mayor eficiencia operacional.

Con el objetivo de aportar información de la amplia gama de posibilidades, estudiamos potenciales localizaciones en el AMBA. Encontramos que existe una gran variedad de terrenos a la venta, tanto en conglomerados industriales como fuera de ellos; y justamente esto hace que los valores de venta pedido muestren grandes diferencias.

En los terrenos dentro de parques industriales el precio de venta es más elevado, y supera en promedio en un 38% a los espacios en venta fuera de los mismos. La diferencia se explica por los servicios e infraestructuras que ofrecen a las industrias que se instalen, además de los beneficios fiscales según el municipio.

Por el contrario, los precios de venta de tierras fuera de estos conglomerados industriales muestran precios más asequibles, con diferencias atractivas para inversores que buscan reducir la incidencia del valor del suelo sobre el desarrollo.

Sin embargo, mas allá de las diferencias en los valores de venta, es importante considerar y ampliar la fotografía de todo lo que hay que evaluar. La opción de invertir dentro de un parque industrial es buena cuando el plazo de desarrollo es corto, como en este caso, con un mercado que comienza a mostrar las primeras señales de escasez de superficie disponible.

En las opciones de terrenos fuera de parques industriales, con precios más asequibles, hay que tener en cuenta los costos y tiempos que puede suponer una re zonificación, en caso de ser necesario, urbanizar, conectar con infraestructura vial, así como proveer los servicios necesarios para la industria.



La elección de un predio ya no solo incluye una localización estratégica, la incidencia de costo de la tierra es clave y quienes puedan asumir un mayor riesgo, impulsarán el desarrollo de plataformas logísticas e industriales fuera de las áreas en las que estamos acostumbrados ver este tipo de emprendimientos.

## NORTE AMERICA

Canada  
Estados Unidos

## LATINOAMERICA

Argentina  
Brasil  
Chile  
Colombia  
Costa Rica  
Mexico  
Panama  
Perú  
Puerto Rico

## EUROPA

Alemania  
Austria  
Bélgica  
España  
Francia  
Holanda  
Irlanda  
Italia  
Polonia  
Portugal  
Reino Unido  
República Checa  
Rumania  
Rusia  
Suiza

## ASIA-PACIFICO

Australia  
Camboya  
China  
Corea del Sur  
India  
Indonesia  
Japón  
Malasia  
Nueva Zelanda  
Filipinas  
Singapur  
Taiwan  
Tailandia

## AFRICA

Botswana  
Kenya  
Malawi  
Nigeria  
Sudáfrica  
Tanzania  
Uganda  
Zambia  
Zimbawe

## ORIENTE MEDIO

Arabia Saudita  
Emiratos Árabes

*Para mayor información:*

### Buenos Aires

Maipú 1300, 6° Piso  
Buenos Aires, C1006ACT  
Argentina  
t +54-11-4311-9500  
[nmrk.com.ar](http://nmrk.com.ar)

### Alejandro Winokur

Socio & Director  
t +54 11 4311 9500  
m +54 9 11 50037650  
[awinokur@ngbacre.com.ar](mailto:awinokur@ngbacre.com.ar)

### Karina Longo

Gerente Research & Valuaciones  
t +54 11 4311 9500  
m +54 9 11 4075 8681  
[klongo@ngbacre.com.ar](mailto:klongo@ngbacre.com.ar)

### Sofia Speranza

Marketing & Comunicación  
t +54 11 4311 9500  
[ssperanza@ngbacre.com.ar](mailto:ssperanza@ngbacre.com.ar)

### Maylingh Contreras

Analista Research & Valuaciones  
t +54 11 4311 9500  
[mcontreras@ngbacre.com.ar](mailto:mcontreras@ngbacre.com.ar)

### María Cruz Fernández Quintana

Marketing & Comunicación  
t +54 11 4311 9500  
[mcfernandezquintana@ngbacre.com.ar](mailto:mcfernandezquintana@ngbacre.com.ar)