



# Buenos Aires Mercado Industrial

Un mercado en crecimiento que empieza a mostrar signos de recuperación. Los principales jugadores apuestan a desarrollos estratégicos

Durante el año 2021, el mercado de centros logísticos experimentó un período de estabilización, las tasas de vacancia y los valores de renta encontraron un piso donde prácticamente no sufrieron variaciones, a la vez que el inventario se mantuvo sin cambios dado que no hubo incorporaciones de nuevos centros.

Para el primer trimestre del año 2022, vemos un mercado respondiendo a la necesidad de nuevos espacios, con el ingreso de 70.000 m<sup>2</sup> en Zona Norte, incrementando su stock. Observamos que los principales jugadores continúan apostando por el crecimiento del mercado y se encuentran en la búsqueda de nuevas tierras para desarrollo en zonas estratégicas, porque si algo demostró la pandemia es que las empresas buscan la optimización de sus operaciones. La localización de sus centros de distribución debe satisfacer no solo necesidades de espacios, sino mayores estándares de seguridad, accesibilidad, garantizar la rapidez y eficiencia de sus movimientos. Por lo tanto, la cercanía a CABA, el acceso a importantes vías de comunicación y el entorno industrial, son aspectos que se valoran dentro de la decisión de búsqueda de nuevos espacios.

La absorción neta del trimestre cerró en valores positivos, dando muestra del inicio de la recuperación del mercado. La vacancia presentó una suba de 0,8 puntos porcentuales, en tanto que la superficie liberada mantuvo un comportamiento similar; dato positivo que refleja que las empresas han dejado de recortar espacios.

Los valores de renta continuaron sin cambios significativos respecto al período anterior, por lo que podríamos ver el inicio de una estabilización.

## Situación Actual

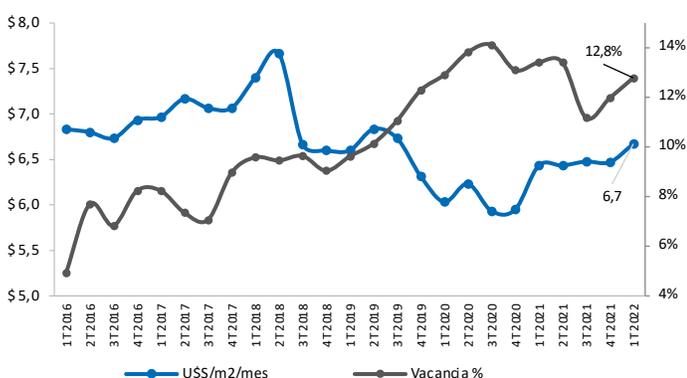
- El valor promedio de alquiler para centros logísticos clase A no presentó variaciones cerrando en 6,7 U\$S/m<sup>2</sup>/mes,
- El porcentaje de vacancia promedió un 12,8% sobre el total de la superficie rentable y permanece estable respecto del trimestre anterior.
- En el primer trimestre del 2022, el mercado mostró signos positivos, cerrando el período con una absorción neta positiva de 47.200 m<sup>2</sup>.

## Indicadores de mercado

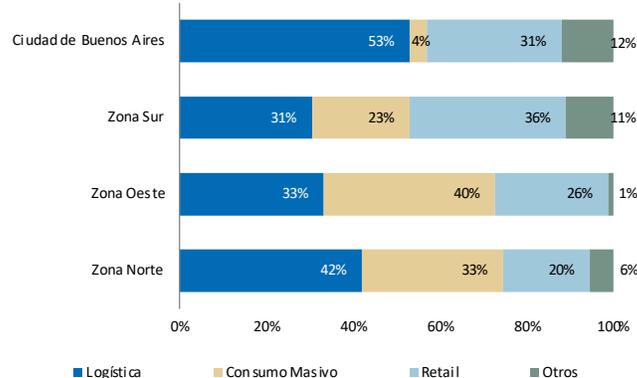
Centros logísticos Clase A	1T 2022	4T 2021	1T 2021	TENDENCIA
Inventario Total	1,77 Mm <sup>2</sup>	1,70 Mm <sup>2</sup>	1,70 Mm <sup>2</sup>	↗
Vacancia	12,8%	12,0%	13,4%	↗
Valor de Renta Promedio	US\$6,7	US\$6,5	US\$6,4	→
Absorción neta	47.2K	-13.58K	-5.37K	↗
En construcción	15K	80K	155K	→

## Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 1T 2016- 1T 2022



ACTIVIDADES RADICADAS POR ZONAS EN DEPÓSITOS CLASE A – 1T 2022



**Oferta**

En el primer período del año ingresó en Zona Norte el proyecto del Parque Logístico 3 de Febrero, el cual aporta 70.000 m<sup>2</sup> de depósitos Premium, mostrando la preferencia de los desarrolladores hacia este corredor. Este stock, ingresó en un 54% ocupado, y como resultado del aumento en el inventario, la vacancia presentó un leve aumento del 0,8%.

Con respecto a la disponibilidad en metros cuadrados, la misma cerró en 226.866 m<sup>2</sup>. Presentó un leve aumento con respecto al período anterior, pero a pesar de esto, podemos observar que la superficie liberada continúa mostrando signos de estabilización, ya que interanualmente mostró variaciones de menos del 1%.

Los valores de renta pedido, cerraron en US\$ 6,7/m<sup>2</sup> manteniéndose prácticamente sin cambios respecto de los presentados durante el trimestre anterior, recuperando paulatinamente los valores prepandemia.

Zona Norte cotiza con los valores más altos, alcanzando 6,8 US\$/m<sup>2</sup>/mes. La diferencia entre la cotización más alta en Zona Norte, y la menor en Zona Oeste es de un 14,1%, cifra que podría llevar a algunas empresas a evaluar su relocalización.

**Demanda**

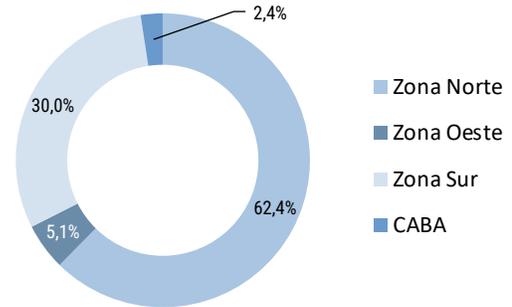
La absorción neta trimestral arrojó valores positivos finalizando en 47.200 m<sup>2</sup>, contrario a lo ocurrido durante el trimestre anterior donde existió una liberación de espacios, dando como resultado una absorción negativa de -13.587 m<sup>2</sup>. La mayor absorción ocurrió en Zona Norte con 31.800 m<sup>2</sup> seguida por Zona Sur con 15.400 m<sup>2</sup>, mientras que Zona Oeste y CABA no presentaron movimientos.

Con respecto a los nuevos metros en construcción y a los que se estarán incorporando al mercado, durante el presente período, se han incorporado los primeros metros desde el año 2020, por lo que se espera que algunos metros mas puedan ingresar a lo largo del año.

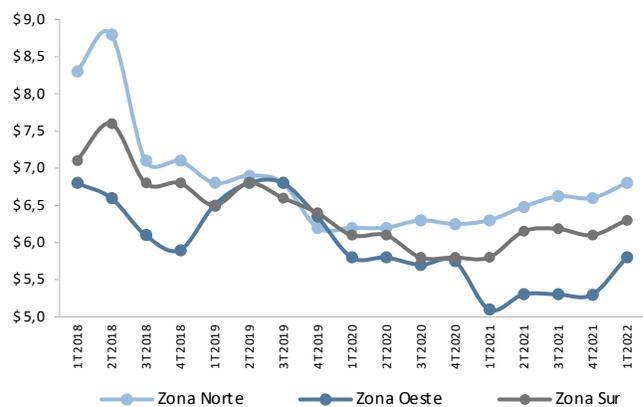
Para los parques industriales y la compraventa de tierra, el mercado apuesta por los predios con mejor localización y generando una leve suba en los precios pedidos.

*Para el primer trimestre del año se realizó una recategorización del inventario de centros logísticos clase A. Los indicadores del trimestre actual continúan siendo comparables con la serie histórica. Este proceso lo realizamos adaptándonos a los requerimientos y necesidades del mercado, procurando así la información más actualizada posible.*

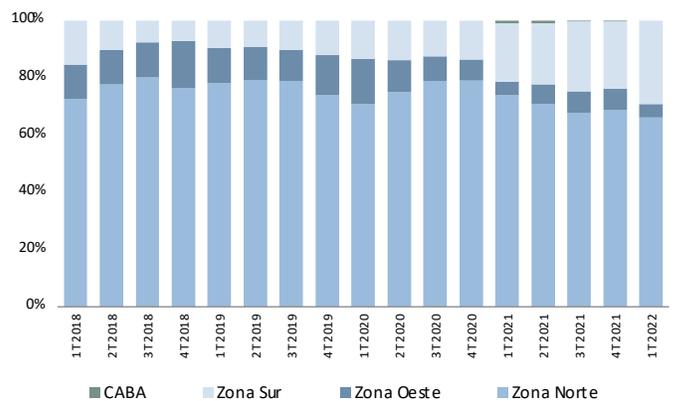
**Composición del inventario (m<sup>2</sup>)**



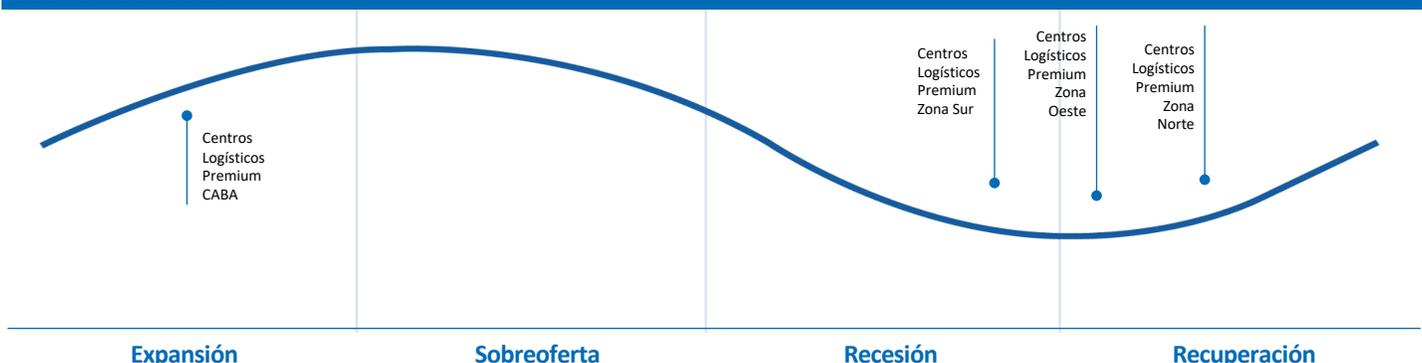
**Precio de renta pedido (US\$/m<sup>2</sup>/Mes) 1T 2018- 1T 2022**



**Superficie disponible (m<sup>2</sup>) 1T 2018- 1T 2022**



**Ciclo del Real Estate**

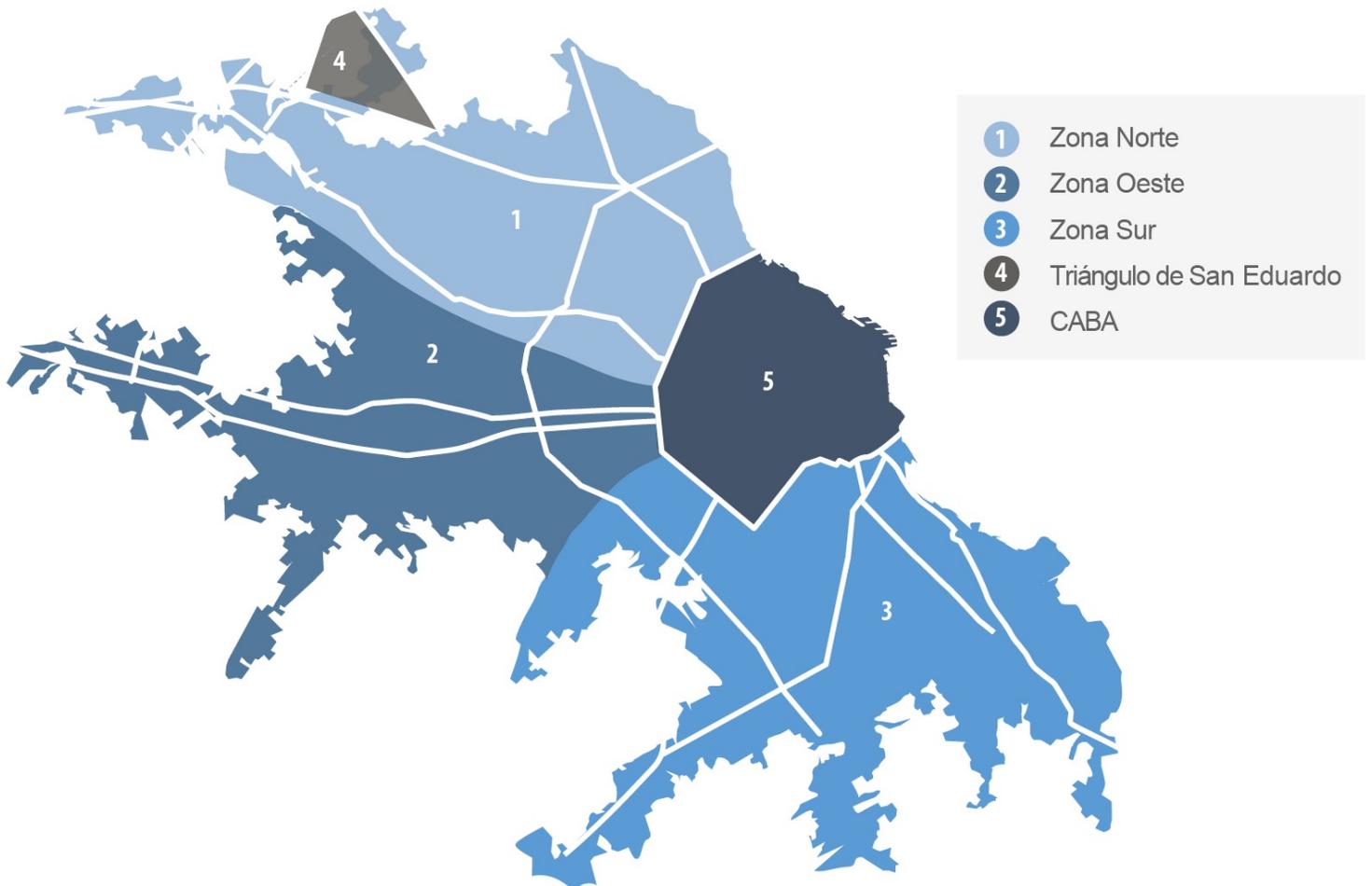


## Estadísticas del Mercado

Centros logísticos Clase A	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Absorción neta (m <sup>2</sup> )	Superficie en construcción (m <sup>2</sup> )	Valor de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
Zona Norte	1.106.505	150.196	13,6%	31.800	76.000	\$6,75
Zona Oeste	91.350	10.670	11,7%	-	-	\$5,80
Zona Sur	533.000	66.000	12,4%	15.400	-	\$6,33
Ciudad de Buenos Aires	43.000	-	-	-	-	\$7,80
<b>Total</b>	<b>1.773.855</b>	<b>348.366</b>	<b>12,79%</b>	<b>47.200</b>	<b>76.000</b>	<b>\$6,67</b>

Parques Industriales (Venta Tierra)	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Tierra Promedio (US\$/m <sup>2</sup> )
Zona Norte	3.238	2.228,3	68,8%	\$94,8
Zona Oeste	308	74,5	24,2%	\$86,8
Zona Sur	1.317	195,0	14,8%	\$68,8
<b>TOTAL</b>	<b>4.863</b>	<b>2.497,8</b>	<b>51,4%</b>	<b>\$83,46</b>

## Mapa de zonas relevadas



## Panorama económico

Durante el primer trimestre de 2022 se destaca el acuerdo alcanzado por el gobierno con el FMI, para renegociar la deuda con este organismo. En marzo fue aprobado el programa económico que tendrá una vigencia de dos años y medio, y por el cual el gobierno argentino se comprometió a cumplir con una serie de metas macroeconómicas que serán exigibles por parte del FMI, como condición para habilitar desembolsos trimestrales, que el Estado argentino podrá usar para cumplir con el calendario de vencimientos con dicho organismo.

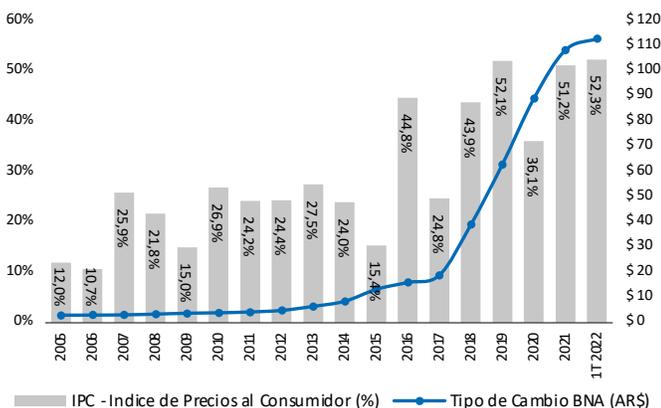
A pesar del acuerdo, el panorama económico de 2022 es bien complejo. Muchos de los factores de recuperación económica de 2021 perderán fuerza en 2022 dada la complejidad que presenta no solo el panorama económico, sino también la coalición política gobernante y la delicada situación social de los colectivos más vulnerables de la población.

La inercia del proceso inflacionario continuará diluyendo los salarios y las jubilaciones. Las subas de tarifas de servicios públicos y alimentos, así como de los combustibles, sumado a los incrementos habituales de indumentaria y educación en marzo, impulsarán el IPC por encima del 6%.

Por el lado del empleo, la tasa de actividad y de ocupación ya son similares a la de los niveles previos a la crisis de 2018 y 2019. En 2021, el fuerte repunte en la cantidad de ocupados estuvo explicado por la recuperación de los puestos perdidos en la pandemia, y ese efecto no se repetirá con intensidad en 2022.

Desde el exterior, uno de los limitantes son las acotadas perspectivas de crecimiento de Brasil, nuestro principal destino de exportaciones industriales. Tampoco ayudará la moderación de la expansión del resto del mundo, especialmente en un contexto mundial impactado por la guerra en Ucrania que ha puesto la aceleración de la inflación en primera plana

### Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



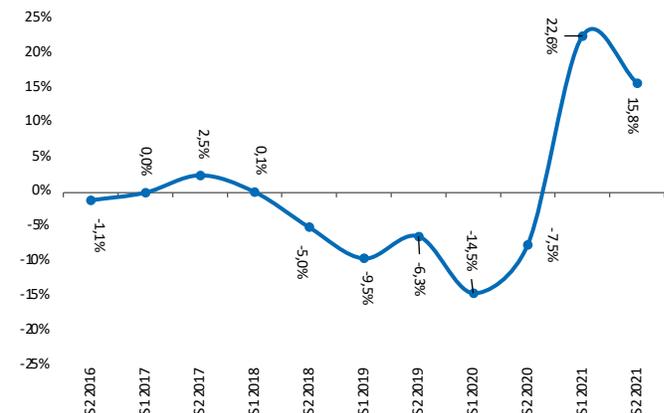
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC  
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

### Indicadores económicos 1T 2022

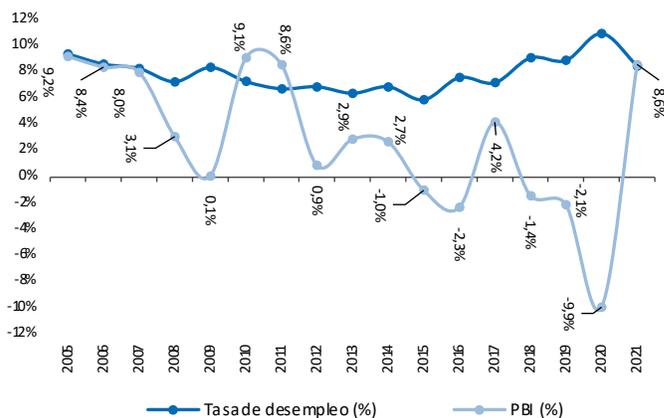
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 413.161
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$9,019
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	7,0 %



### Índice de producción manufacturera. Var % anual.



### Tasa de desempleo (%). PBI (variación porcentual)



Fuente: INDEC  
2015 = Valor estimado Banco Mundial. 2021= Valor estimado Banco Mundial (proyección junio 2021)

*Para mayor información:*

**Headquarters**

Maipú 1300, 6º Piso  
C1006ACT, CABA, Argentina  
t +54-11-4311-9500

**Alejandro Winokur**

*Co-fundador y Director*  
[awinokur@ngbacre.com.ar](mailto:awinokur@ngbacre.com.ar)

**Karina Longo**

*Gerente Research, Valuaciones, Data Analytics*  
[klongo@ngbacre.com.ar](mailto:klongo@ngbacre.com.ar)

**Maylingh Contreras**

*Market Research*  
[mcontreras@ngbacre.com.ar](mailto:mcontreras@ngbacre.com.ar)

[nmrk.com.ar](http://nmrk.com.ar)

## Glosario de Términos

### Absorción neta

Mide la demanda del mercado de oficinas a partir de la diferencia entre la superficie ocupada actual versus la superficie ocupada del trimestre anterior.

### Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en que momento quedó vacante.

### Producción

Total de nuevos metros cuadrados rentables que ingresan al mercado en el trimestre actual, y que se suman al inventario total. Se incorporan cuando se obtiene el final de obra.

### Inventario Total

Sumatoria de metros cuadrados rentables habilitados que hay en el mercado.

### Espacio Ocupado

Total de metros cuadrados que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

### Espacio Rentable

Total de metros cuadrados según BOMA considerando área de alfombra, servicios y circulaciones propias de cada unidad que un inquilino rentará.

### En Construcción

Los edificios en construcción son aquellos que, a través del tiempo y luego del desarrollo de la obra, van a incorporar metros cuadrados de superficie rentable al inventario

### Vacancia

Espacio rentable medido en términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

### Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta pedido sobre los metros disponibles.

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at [ngkf.com/research](http://ngkf.com/research).

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.