



# Buenos Aires Mercado Industrial

El mercado responde al fortalecimiento de la demanda e inicia la construcción de **107.500 m<sup>2</sup>**

Desde inicios del 2022, el mercado ha mostrado tendencia hacia la recuperación, no sólo mediante la reactivación de transacciones, sino también de proyectos que se mantenían a la espera por los efectos de la pandemia.

Para el tercer período del año el mercado mantiene indicadores positivos. El crecimiento exponencial del e-commerce finalmente se ha replicado sobre la demanda, manteniendo la absorción neta en valores positivos, consolidando la tendencia de crecimiento mostrada durante el año. Hasta el 3er. Trimestre del año acumuló 108.600 m<sup>2</sup>, cifra que se acerca al máximo histórico registrado en 2018.

Los valores de renta han entrado en un momento de estabilidad, esto presenta para la demanda la oportunidad de dar un salto cuantitativo a valores atractivos, y ampliar operaciones en centros logísticos Premium.

En cuanto a la producción, se reanudaron proyectos paralizados durante el período 2020-2021; en respuesta a la escasez de oferta y a la reducida disponibilidad en algunas zonas. A diferencia de lo presentando en períodos anteriores, la expectativa por el crecimiento orgánico de la demanda, el destino de esta construcción tiene mayor participación de superficie especulativa y menos contratos "built to suit".

Para 2023 se proyecta la entrada de 107.500 m<sup>2</sup>, una vez más el Corredor Norte es el que muestra el mayor potencial de desarrollo, concentrando el 63% de la superficie en construcción.

## Situación Actual

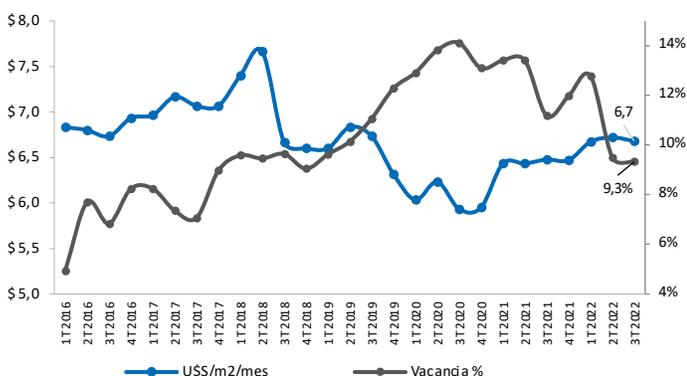
- El valor promedio de alquiler para centros logísticos clase A no presentó variaciones cerrando en 6,7 U\$S/m<sup>2</sup>/mes,
- El porcentaje de vacancia cerró en 9,3% , representando un descenso de 0,2 puntos porcentuales, respecto del 2T 2022.
- En el segundo trimestre del 2022, el mercado continúa en la senda positiva, cerrando el período con una absorción neta de 3.120 m<sup>2</sup>.

## Indicadores de mercado

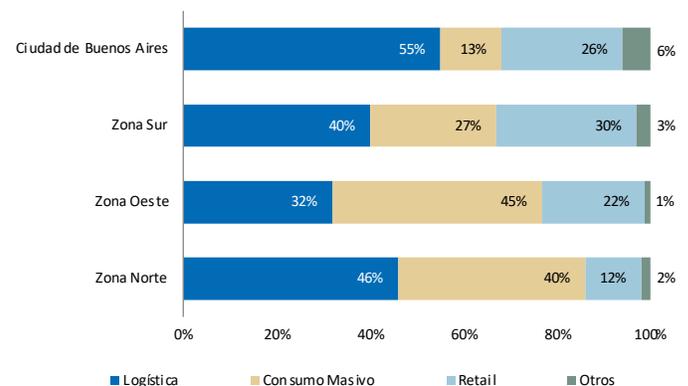
Centros logísticos Clase A	3T 2022	2T 2022	3T 2021	TENDENCIA
Inventario Total	1,77 Mm <sup>2</sup>	1,77 Mm <sup>2</sup>	2,23 Mm <sup>2</sup>	→
Vacancia	9,3%	9,5%	15,0%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$6,7	US\$6,7	US\$6,5	→
Absorción neta	3.1K	58.3K	34.4K	↗
En construcción	107K	71K	80K	↗

## Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 1T 2016- 3T 2022



ACTIVIDADES RADICADAS POR ZONAS EN DEPÓSITOS CLASE A – 3T 2022



### Oferta

En términos de metros cuadrados el trimestre finalizó con 165.500 m<sup>2</sup> disponibles, cifra que supone un descenso del 13,1% respecto del mismo período del año anterior. Continuando en descenso y sin ingresos inmediatos, se espera que la oferta crezca para mediados del año 2023.

La tasa de vacancia se ubicó en 9,3%, con un comportamiento a la baja, y cerró con 0,2 puntos porcentuales menos que el período anterior. Zona Norte presentó la menor vacancia del período con 8,5%, variando un punto porcentual con respecto al trimestre anterior.

En lo que respecta los valores de renta, no se presentaron mayores variaciones en relación con el período anterior, y muestran cierta estabilización, aún a pesar de la continua disminución de la superficie disponible, lo que podría presentar oportunidades para la relocalización. Promediando. Zona Norte mantiene los valores más altos en 6,8 USD/m<sup>2</sup>/mes mientras que zona Sur permanece en 5,8 USD por m<sup>2</sup>, promediando 6,7 USD por m<sup>2</sup> al mes.

### Demanda

La absorción neta continuó presentando valores positivos, tal como se observó durante la primera mitad del año, finalizando el período con 3.120 m<sup>2</sup> y un acumulado de 108.590 m<sup>2</sup> en lo que va del año. Este valor es destacable ya que se acerca al máximo histórico presentando en el año 2018, sobrepasando a las absorciones conjuntas del período 2019 - 2021, cifra que demuestra la recuperación del mercado.

Por zonas, el Corredor Norte continúa presentando la mayor absorción neta positiva, con 6.000 m<sup>2</sup>; por el contrario la zona Sur liberó más superficie de la que se alquiló, por lo que la absorción neta cerró en valores negativos.

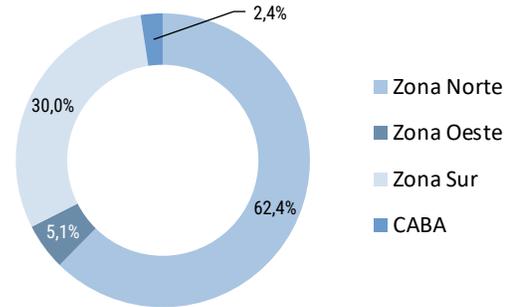
### Superficie futura

Para el primer semestre de 2023 se espera la incorporación de 107.500m<sup>2</sup>, concentrados en un 62,8% en Zona Norte y 37,2% en zona Sur.

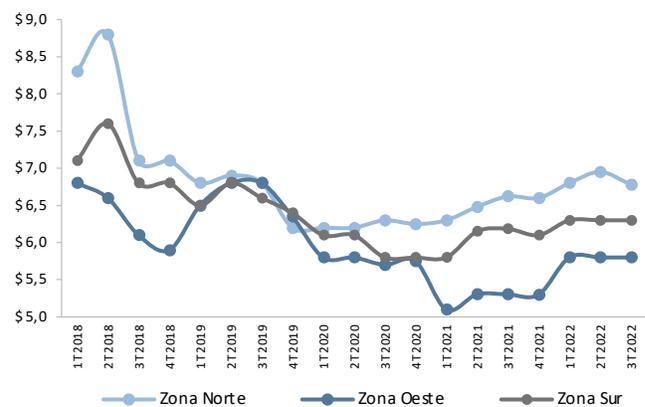
### Parque industriales

En cuanto a tierras en venta en Parques Industriales, el mercado continua con preferencia por la zona Norte, donde se transaccionaron 11,5 hectáreas, cuyos valores de venta se encontraron en un rango entre los 70 USD/m<sup>2</sup> y los 165 USD/m<sup>2</sup>.

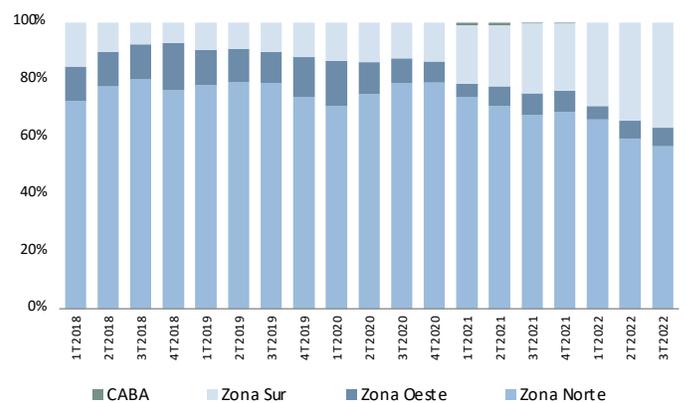
### Composición del inventario (m<sup>2</sup>)



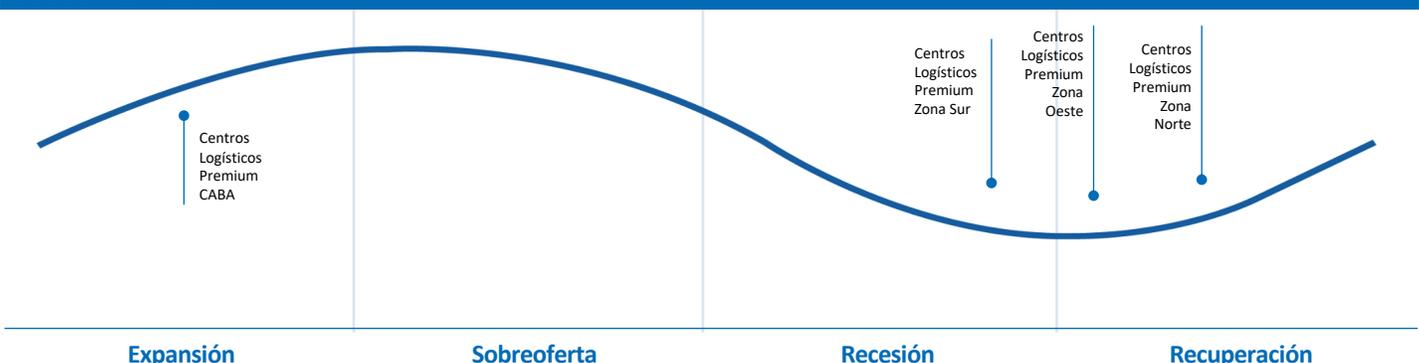
### Precio de renta pedido (US\$/m<sup>2</sup>/Mes) 1T 2018- 3T 2022



### Superficie disponible (m<sup>2</sup>) 1T 2018- 3T 2022



### Ciclo del Real Estate

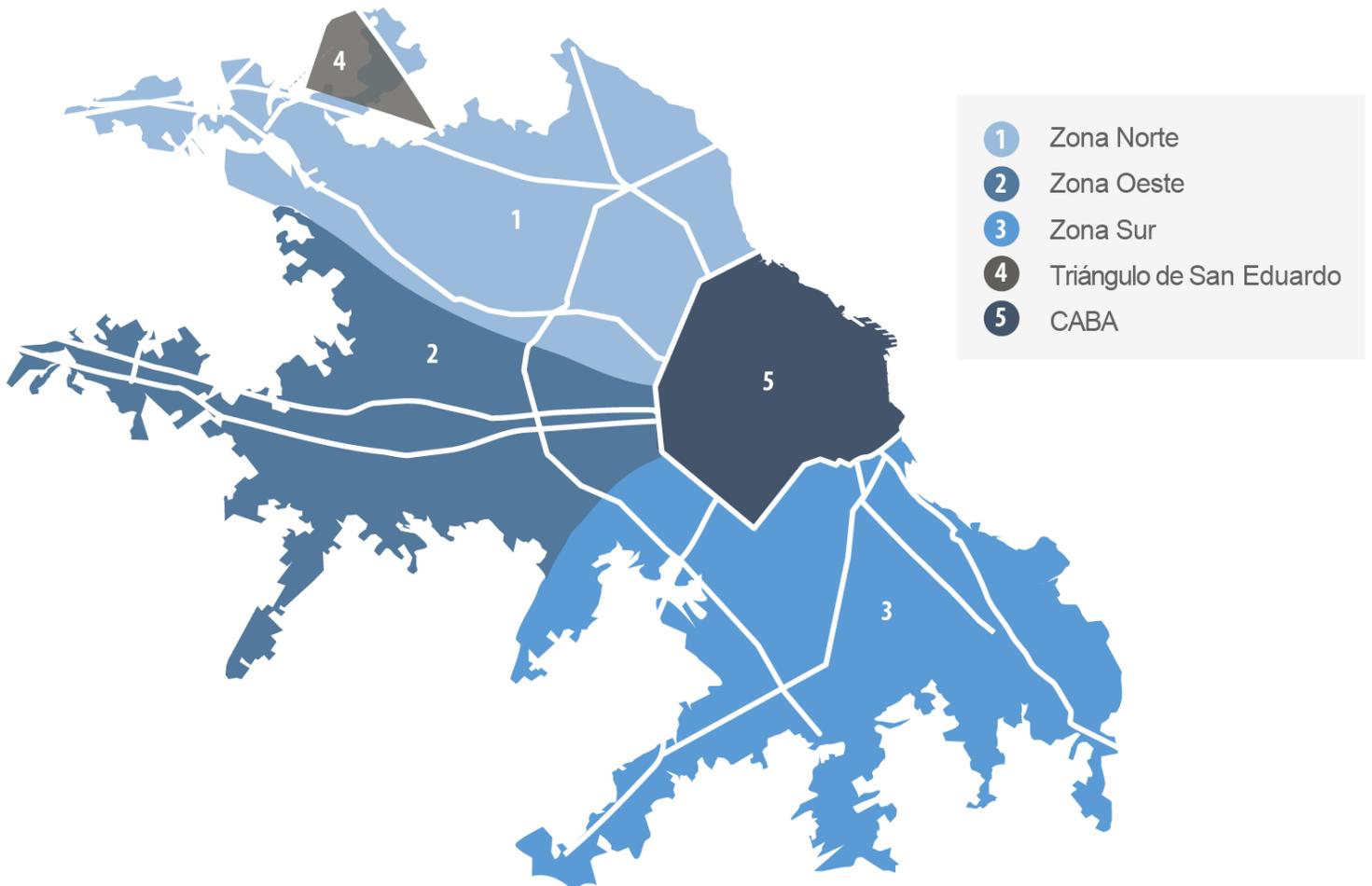


## Estadísticas del Mercado

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	94.166	8,5%	6.000	67.500	\$ 6,8
Zona Oeste	91.350	10.670	11,7%	-	-	\$ 5,8
Zona Sur	533.000	60.640	11,4%	-2.880	40.000	\$ 6,3
Ciudad de Buenos Aires	43.000	-	-	-	-	\$ 7,8
<b>Total</b>	<b>1.773.855</b>	<b>165.476</b>	<b>9,3%</b>	<b>3.120</b>	<b>107.500</b>	<b>\$ 6,7</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	2.166	66,9%	\$ 98,8
Zona Oeste	308	70,5	22,9%	\$ 56,5
Zona Sur	1.317	194	14,7%	\$ 64,0
<b>TOTAL</b>	<b>4.863</b>	<b>2.431</b>	<b>50,0%</b>	<b>\$ 73,1</b>

## Mapa de zonas relevadas



Panorama económico

El tercer período del año se desarrolla en un contexto de economía debilitada, agravada por la aceleración de la inflación y marcada por las restricciones de acceso al mercado cambiario, incluso para importar insumos para la producción.

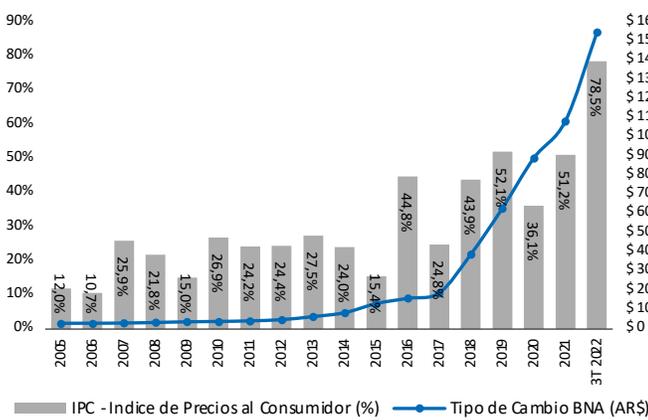
Para recomponer reservas internacionales, el BCRA implementó durante septiembre un tipo de cambio diferenciado para los exportadores del complejo sojero. Con ello, logró comprar USD 5.000 millones de USD en el mes. A esta medida se le sumó, en octubre, un tipo de cambio especial para turismo y para eventos culturales.

El FMI realizó la segunda revisión del programa de evaluación de las metas del 2do. Trimestre del año; y pese al incumplimiento de la meta de reservas, el Organismo desembolsó 3.800 millones de USD ya que gracias al “dólar soja”, se podrían cumplir también con las metas del 3er. Trimestre del año.

La balanza comercial es afectada por los precios de commodities desde lados opuestos: por un lado el alto precio de los agrícolas está impulsando las exportaciones en forma sostenida, pero por otro, el salto en el precio de la energía dispara las importaciones, lo que podría llevar a profundizar aún más el esquema de tipos de cambio múltiples.

En positivo, la tasa de desocupación bajó más de lo esperado (6,9% en el 2do. Trimestre de 2022), aunque esconde un alto grado de informalidad que se observa en el mercado laboral. El empleo formal reduce su participación dentro del empleo total, mientras que el porcentaje de informalidad alcanza niveles elevados en perspectiva histórica.

Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



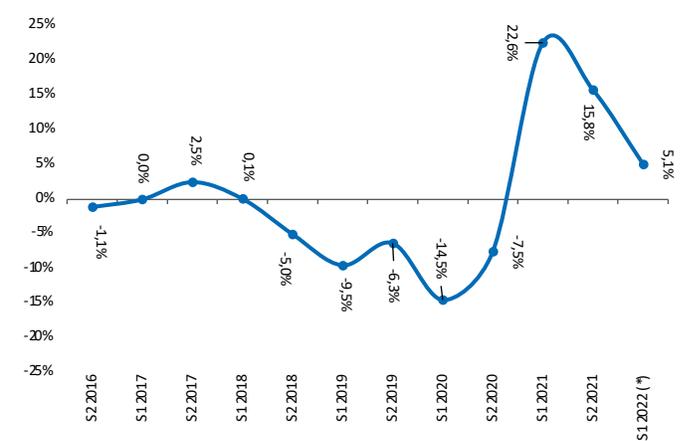
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC  
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Indicadores económicos 3T 2022

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 510.886
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$11.152,61
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,9 %

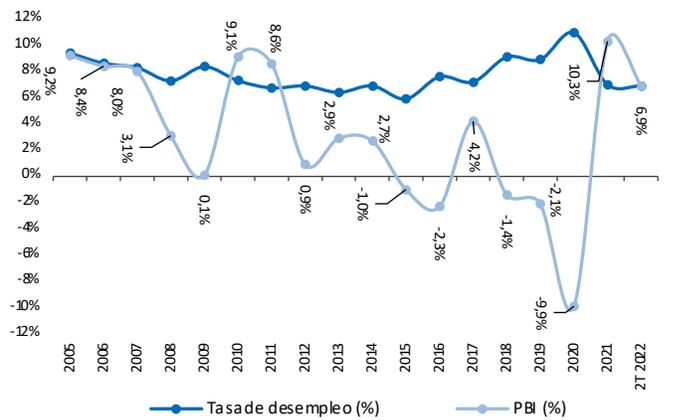


Índice de producción manufacturera. Var % anual.



Fuente: INDEC  
(\*) Julio 2022

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



Fuente: INDEC  
2015 = Valor estimado Banco Mundial.

*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.