

# El mercado convalida al sector industrial como una de las mejores opciones para invertir

## Cierre del Año 2022

**142.356 m<sup>2</sup>**

Absorción Neta Acumulada Anual

**170.500 m<sup>2</sup>**

En construcción

**7,3 USD**

Precio promedio de alquiler

**7,5%**

Vacancia

Durante el 2022 el mercado industrial presenció un aceleramiento en la atracción de demanda, cerrando su balance con indicadores positivos, una absorción neta anual positiva y valores con una leve alza, así mismo como una tasa de vacancia con tendencia a la baja. Indicadores favorables y una propuesta atractiva para la diversificación de las inversiones con una rentabilidad cercana al 7% anual, han producido un incremento en la demanda tanto de ocupantes como de parte de inversores tradicionales y no tradicionales sobre este sector. Todos buscan ampliar y diversificar sus portafolios; y proteger sus activos frente a un contexto económico de restricciones cambiarias.

El crecimiento exponencial del e-commerce viene fortaleciendo positivamente la demanda del sector logístico, según datos de la Cámara de Comercio en Argentina el comercio electrónico creció un 73% en primer semestre de 2022 respecto al primer semestre del 2021. Por lo que de mantenerse este nivel de demanda se espera al inicio del 2023 un contexto de escasez de espacios ante la baja producción de nuevas naves y la alta demanda del mercado.

Durante el año se registraron importantes transacciones de tierras para hacer land banking o grandes depósitos con renta, por lo que se espera que este comportamiento continúe durante el 2023, a su vez, se espera que se agilicen las transacciones de compraventa especialmente por parte de empresas con gran liquidez de pesos, como estrategia de protección del capital.

## Situación Actual 4T 2022

El corredor Norte continúa con la mayor demanda concentrando todas las operaciones realizadas durante el período, así mismo la tasa de vacancia del corredor se ubica en mínimos históricos afianzándolo como la zona más buscada tanto por empresas como para los desarrolladores.

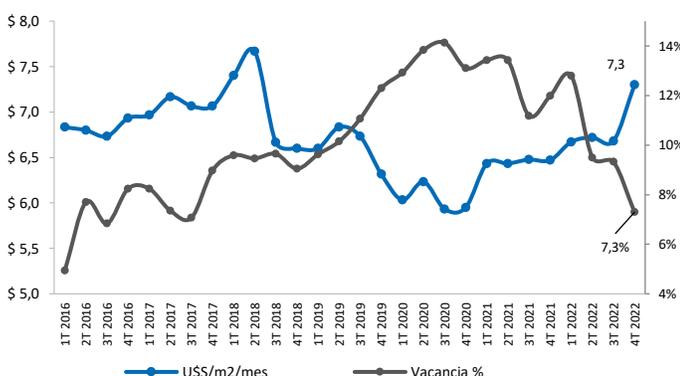
Actualmente se encuentran en construcción 170.500 m<sup>2</sup> que serán incorporados en el mercado a lo largo del 2023 y 2024, concentrados un 73,6% en Zona Norte y 26,4% en Zona Sur. Los desarrolladores continúan apostando al crecimiento, se espera el ingreso de aproximadamente 115.000 m<sup>2</sup> durante el 2023 para satisfacer la demanda del mercado, por lo que existe una expectativa de ocupación de los nuevos ingresos al mercado.

## Indicadores de mercado

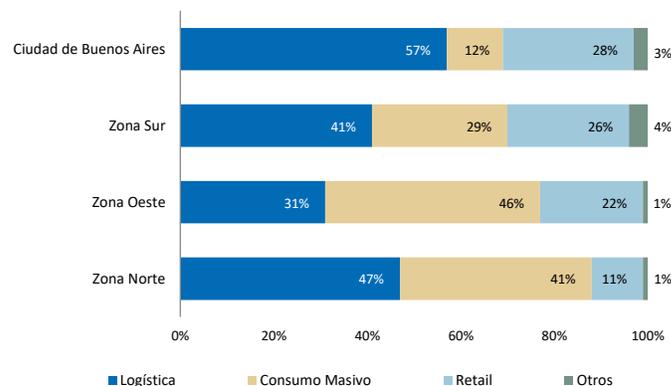
Centros logísticos Clase A	4T 2022	3T 2022	4T 2021	TENDENCIA
Inventario Total	1,77 Mm <sup>2</sup>	1,77 Mm <sup>2</sup>	1,70 Mm <sup>2</sup>	→
Vacancia	7,5%	9,3%	12,0%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$7,3	US\$6,7	US\$6,5	→
Absorción neta	33.8K	3.1K	-13.58K	↗
En construcción	170.5K	107K	80K	↗

## Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 1T 2016- 4T 2022



ACTIVIDADES RADICADAS POR ZONAS EN DEPÓSITOS CLASE A – 4T 2022



### Oferta

En términos de metros cuadrados el trimestre finalizó con 131.710 m<sup>2</sup> disponibles, cifra que supone un descenso del 35,5% respecto del mismo período del año anterior, por lo que la oferta continúa en descenso y sin ingresos inmediatos, esperando nuevos metros durante el primer semestre del 2023.

La tasa de vacancia se ubicó en 7,3%, con una tendencia a la baja y cerró con 1,8 puntos porcentuales menos que el período anterior. Zona Norte presentó la menor vacancia del período con 5,5% alcanzando mínimos históricos, descendiendo tres puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior.

En lo que respecta a los valores de renta, no se presentaron mayores variaciones con respecto al período anterior, aunque se mostró una leve tendencia hacia el alza de 0,6 dólares por m<sup>2</sup>. Zona Sur presentó los valores pedidos más altos con 8 USD/m<sup>2</sup>/mes mientras que zona Oeste permanece en 5,8 USD por m<sup>2</sup>, promediando 7,3 USD por m<sup>2</sup> al mes.

### Demanda

La absorción neta del trimestre finalizó en números positivos con 33.766 m<sup>2</sup> y un acumulado anual de 142.356 m<sup>2</sup>, cercano a los valores presentados en el año 2018. La mayor variación se presentó en Zona Norte con un descenso del 46,1% con respecto al mismo período del año anterior.

El mayor movimiento se presentó en el Corredor Norte con 33.766 m<sup>2</sup> de absorción positiva y con una anual acumulada de 121.596 m<sup>2</sup>, cifra que representó el 85,4% de la absorción neta anual del mercado, confirmando al corredor como el más demandado por empresas y desarrolladores.

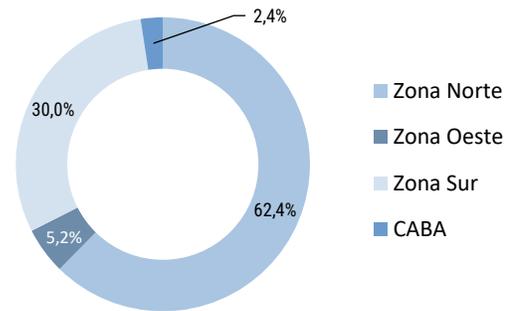
### Superficie futura

Actualmente se encuentran en construcción 170.500 m<sup>2</sup> de los cuáles se incorporarán al mercado 115.500 m<sup>2</sup> en el 2023 y los restantes 55.000 m<sup>2</sup> ingresarán en el 2024. Del total de metros en construcción, se ubican 125.500 m<sup>2</sup> (73,6%) en Zona Norte y 45.000 m<sup>2</sup> (26,4%) en Zona Sur.

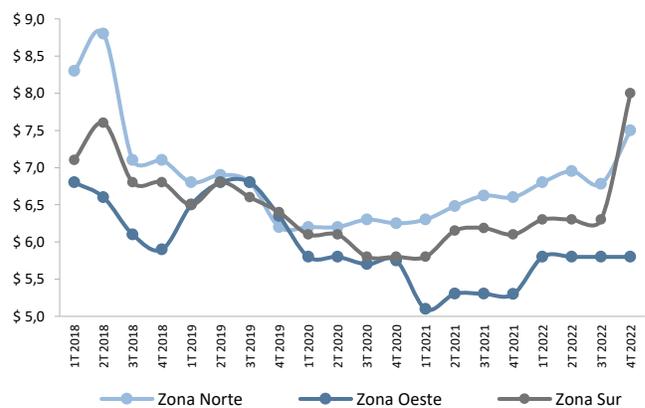
### Parques industriales

En cuanto a tierras en venta en Parques Industriales, no se registraron movimientos durante el período. Los valores de venta se mantienen en un rango entre los 65 USD/m<sup>2</sup> y los 99 USD/m<sup>2</sup>.

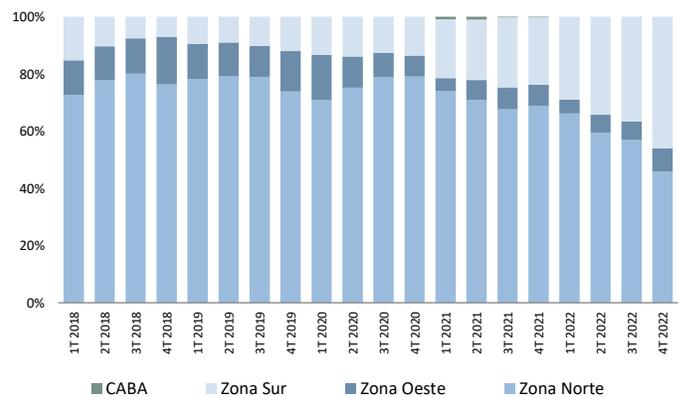
### Composición del inventario (m<sup>2</sup>)



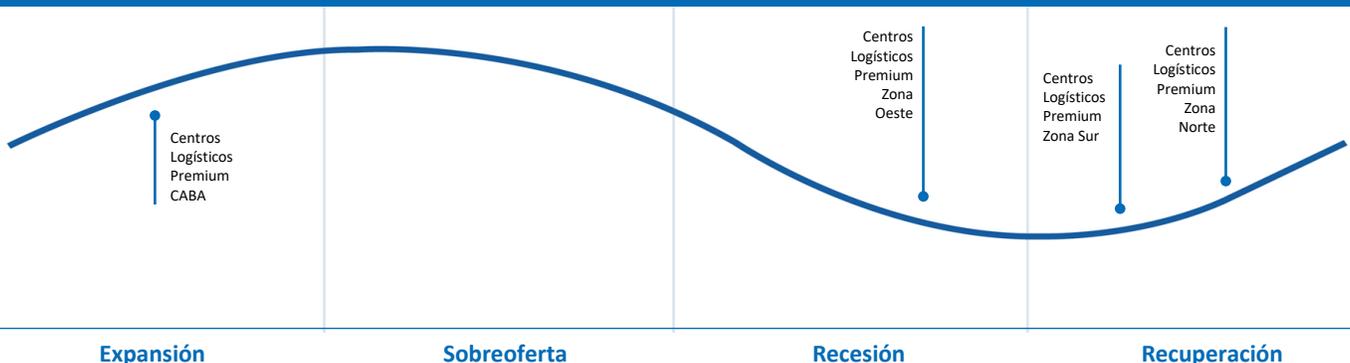
### Precio de renta pedido (US\$/m<sup>2</sup>/Mes) 1T 2018- 4T 2022



### Superficie disponible (m<sup>2</sup>) 1T 2018- 4T 2022



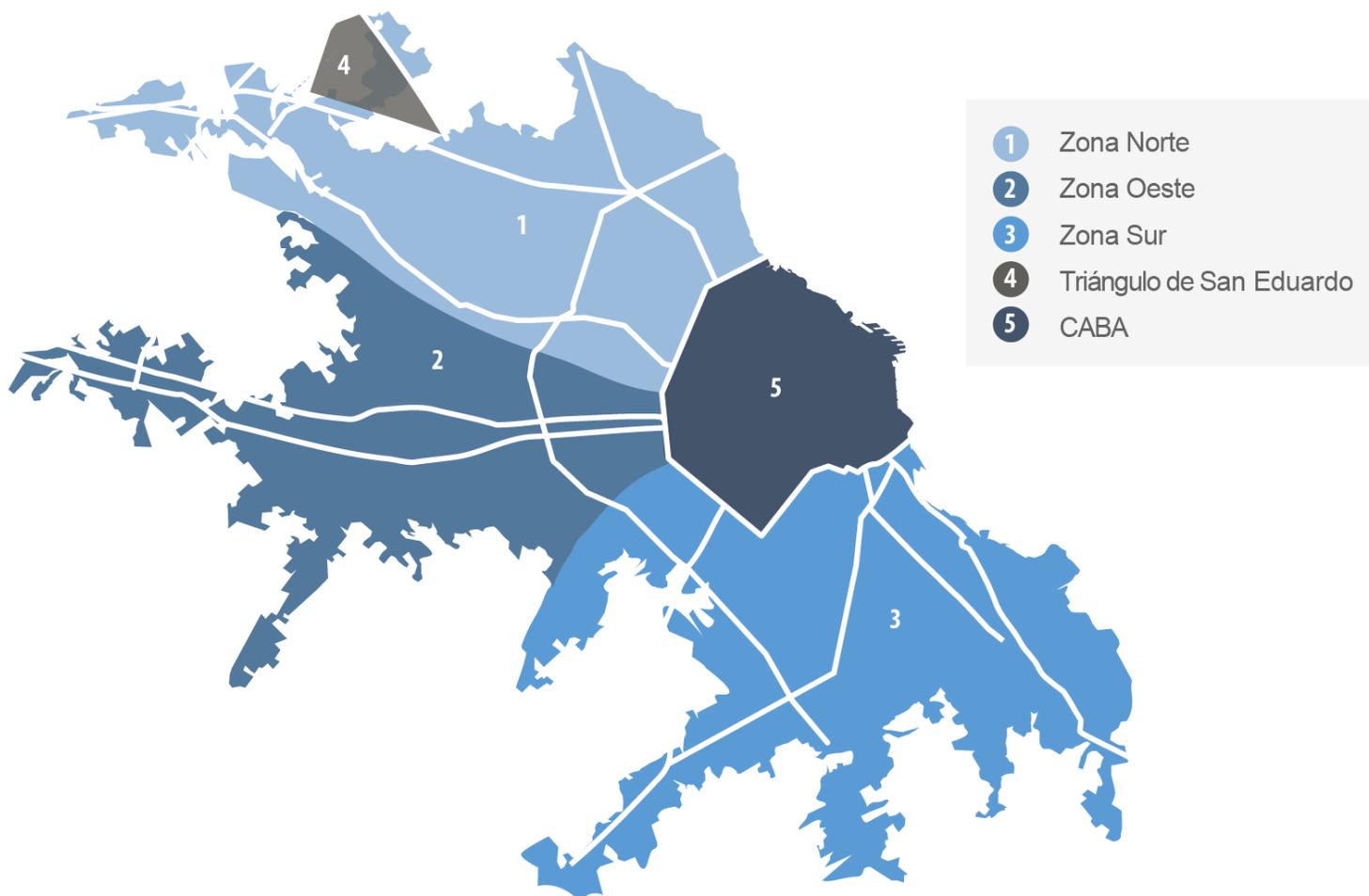
### Ciclo del Real Estate



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	60.400	5,5%	33.766	125.500	\$ 7,5
Zona Oeste	91.350	10.670	11,7%	-	-	\$ 5,8
Zona Sur	533.000	60.640	11,4%	-	45.000	\$ 8,0
Ciudad de Buenos Aires	43.000	-	-	-	-	\$ 7,8
<b>Total</b>	<b>1.773.855</b>	<b>131.710</b>	<b>7,4%</b>	<b>33.766</b>	<b>170.500</b>	<b>\$ 7,3</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 año 2022 cerró con un panorama de expectativas frente al desarrollo económico y político de cara al año electoral 2023, con un contexto inflacionario global, el Fondo Monetario Internacional (FMI) mantuvo las proyecciones económicas para la Argentina, el cual estimó un crecimiento del 2% en 2023, en un contexto de fuerte desaceleración global.

A pesar de esto Argentina creció más de lo proyectado para el 2022 alcanzando un 5,9% anual, por lo que se podría cumplir con los compromisos de pago fijados para el 2022.

Pensando en el 2023, se prevé como un año de transición en el mercado, ya que al ser un año electoral generará incertidumbres con respecto al futuro, sumado a las deudas y compromisos de pago. El alza inflacionaria se ha trasladado a una pérdida del poder adquisitivo y una ralentización de la economía general, llevando a la población a buscar refugios de valor contra este panorama.

Esta combinación de factores de riesgo hacen difícil prever el futuro a corto plazo de la economía del país, especialmente frente a la proximidad de un año electoral, por lo que podría esperarse que el mercado entre en un período de “wait and see”.

El tipo de cambio sigue aumentando en aproximadamente un 6,5% mensual - un poco por encima de la inflación, con un aumento interanual del 72,1% cerrando el período en 184,75 pesos por dólar BNA.

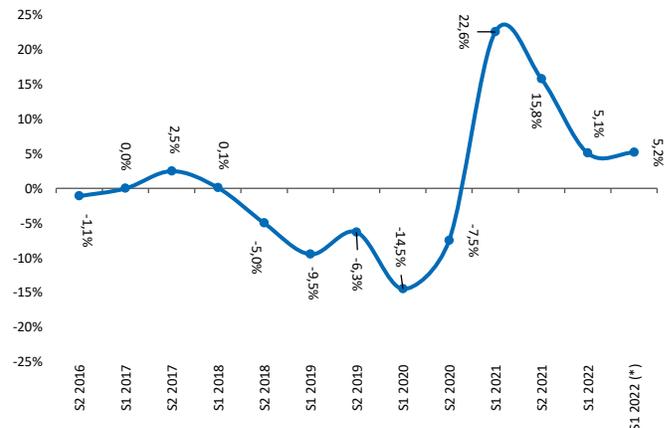
Se esperan además, nuevos ajustes en los impuestos sobre las tasas de los diferentes tipos de cambio.

## Indicadores económicos 4T 2022

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2022)	46.234.830
PBI a precios actuales MM	US\$ 585.621
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 12.666,24
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	7,1 %

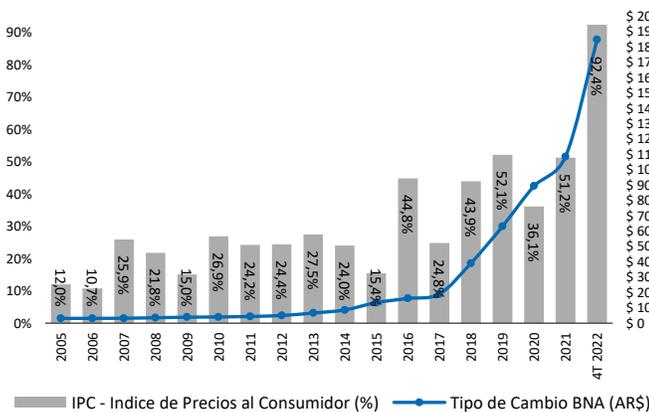


## Índice de producción manufacturera. Var % anual.



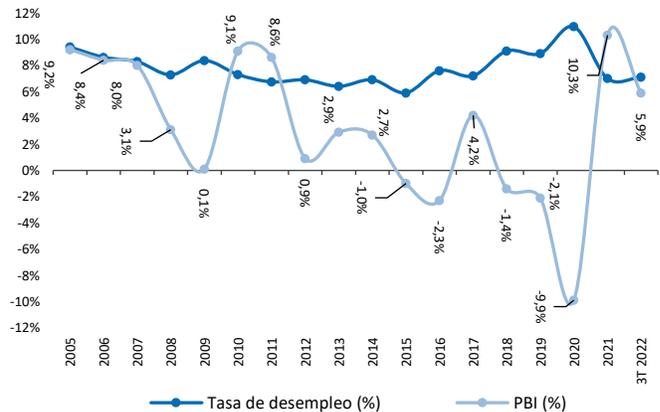
Fuente: INDEC  
(\*) Noviembre 2022

## 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

## 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.