



Buenos Aires Mercado Industrial

El impulso de la demanda lleva a la tasa de vacancia hasta su mínimo histórico al tiempo que no se registra el inicio de nuevos proyectos.

El cuarto trimestre del año cierra con indicadores positivos, donde la demanda sobrepasó a la escasa oferta de superficie premium. Durante el 2023 el mercado continuó en un escenario de marcada escasez de espacios logísticos clase A, como resultado de la estable demanda que, en un complejo contexto económico como el actual, no ha conseguido impulsar el inicio de nuevos proyectos especulativos.

Es así que, debido a la incertidumbre que presenta la situación económica del país, los desarrolladores mantuvieron la producción de nueva superficie en mínimos. Durante el 2023 el inventario se incrementó en un 6,7% respecto de 2022, cifra que no ha conseguido generar la suficiente oferta para cubrir el impulso de la demanda.

Además, prácticamente no se observó la liberación de superficie, situación que, sumada a la escasa producción y la solidez de la demanda, mantiene a la tasa de vacancia en mínimos históricos, por debajo del 2%.

En 2023 la absorción neta acumulada anual ascendió a 73.340 m², y la superficie alquilada fue de 103.700 m², mientras que la producción anual alcanzó los 104,2 mil m², cifra que se movió en paralelo con la absorción bruta. Además, muestra que gran parte de toda la nueva superficie que ingresa al mercado lo hace con una alta tasa de ocupación, como resultado de transacciones "built to suit", y también por el impulso de la demanda.

En lo que respecta a los valores de renta, continúan mostrando una leve tendencia al alza, acumulando un ascenso anual del 2,6%. Incrementos que además de ser convalidados por la demanda, muestran el atractivo que supone este mercado para inversores.

Situación Actual

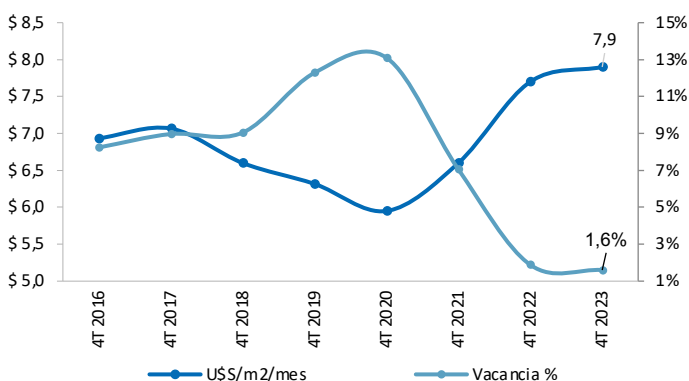
- El valor promedio de alquiler para Centros Logísticos Clase A presentó mínimas variaciones al alza respecto del trimestre anterior, cerrando en 7,9 U\$S/m²/mes.
- El porcentaje de vacancia cerró en 1,6%, cifra que representa sólo 26.700 m², situándose en mínimos históricos.
- El tercer trimestre cerró con una absorción bruta positiva de 34.300 m² y no se registró absorción negativa.

Indicadores de mercado

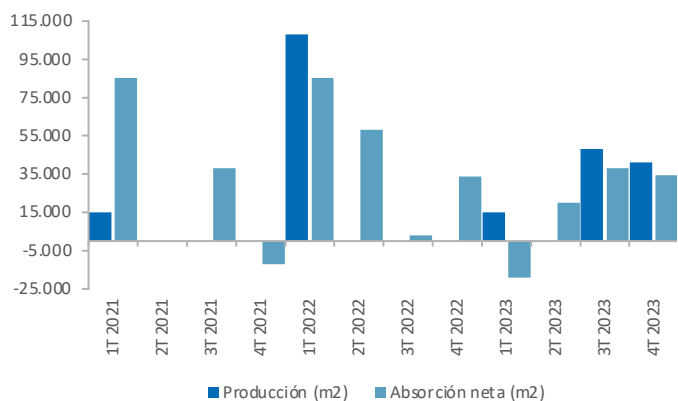
Centros logísticos Clase A	4T 2023	3T 2023	4T 2022	TENDENCIA
Inventario Total (*)	1,65 Mm ²	1,61 Mm ²	1,55 Mm ²	→
Vacancia	1,6%	2,3%	1,9%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$7,9	US\$8,0	US\$7,7	→
Absorción neta	34,3K	38,0K	33,8K	↗
En construcción	182,2.5K	223,4.5K	236.4K	↗

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 4T 2016 - 4T 2023



ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL Y PRODUCCIÓN. 1T 2021 - 4T 2023



Oferta

En el último trimestre de 2023 la tasa de vacancia alcanzó su mínimo histórico. La zona con menor tasa de vacancia continúa siendo el TSE dentro de Zona Norte con el 0,4%, cifra que expone la escasez de superficie en la zona.

Por el contrario, la zona Sur registró la mayor tasa de vacancia, con 5,6%, cifra que representa 23.600 m², y que corresponden a la nueva superficie ingresada por el desarrollador Plaza Logística y al predio del operador logístico Radio Victoria en la zona.

En cuanto a la disponibilidad de metros, el período finalizó en 26.700 m² cifra que muestra un descenso del 30% respecto del trimestre anterior.

A la escasez de superficie se suma que la disponible se encuentra distribuida sólo en 3 predios.

Estas cifras muestran las dificultades que enfrenta la demanda al momento de encontrar espacios que se adapten a sus necesidades, y es una de las razones por la cual prefiere contratar espacios “built to suit”, a pesar de los mayores tiempos requeridos para su ocupación.

Con respecto a los valores de renta, el Triángulo San Eduardo y el corredor del Camino del Buen Ayre destacan con las cifras más elevadas (8,5 USD/m²/mes). En el extremo contrario se encuentra el corredor sobre la ruta 9, Campana – Zárate con un precio de renta pedido de 7 USD/m²/mes.

Demanda

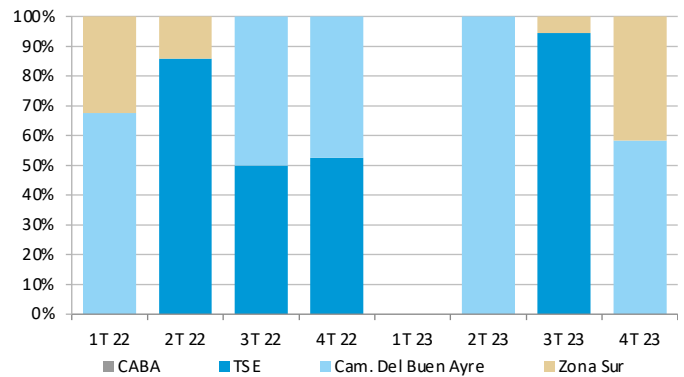
La demanda continúa mostrando su solidez, y acumuló 103,7 mil m² en el 2023. Durante este trimestre se alquilaron predios en el Camino del Buen Ayre y en la zona Sur se ocupó la nueva superficie ingresada por Plaza Logística al mercado.

Superficie futura

Actualmente continúan en construcción 182.200 m², cifra que supone un incremento del 11% sobre el inventario actual. La totalidad de la superficie se espera que ingrese al mercado en el primer semestre de 2024, lo que anticipa un posible aumento de la vacancia para este período.

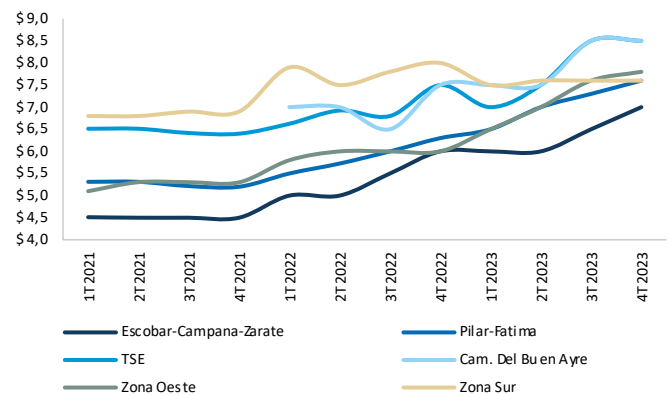
El 89% de la producción (162.000 m²) se encuentra en la Zona Norte, distribuido de manera uniforme entre el TSE (29%), el corredor Campana-Zárate (30,2%) y el área de Pilar-Fátima (29,6%); el 20% restante de los proyectos se desarrollan en la zona Sur.

Absorción bruta trimestral por zonas (m²) 2022 - 2023

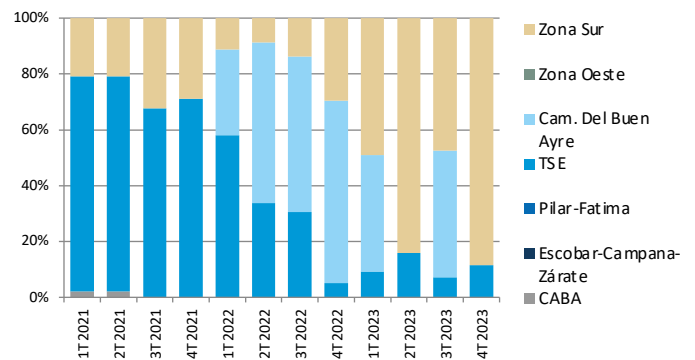


Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima
Zona Sur: Corredor Sur. **Zona Oeste:** Corredor Oeste
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

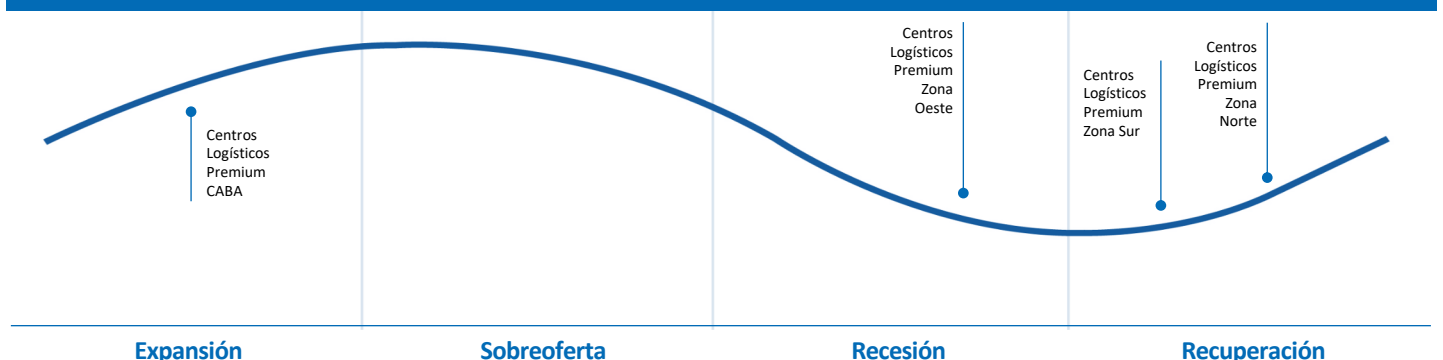
Precio de renta pedido (US\$/m²/Mes) 2021 - 2023



Superficie disponible (m²) 2021- 2023



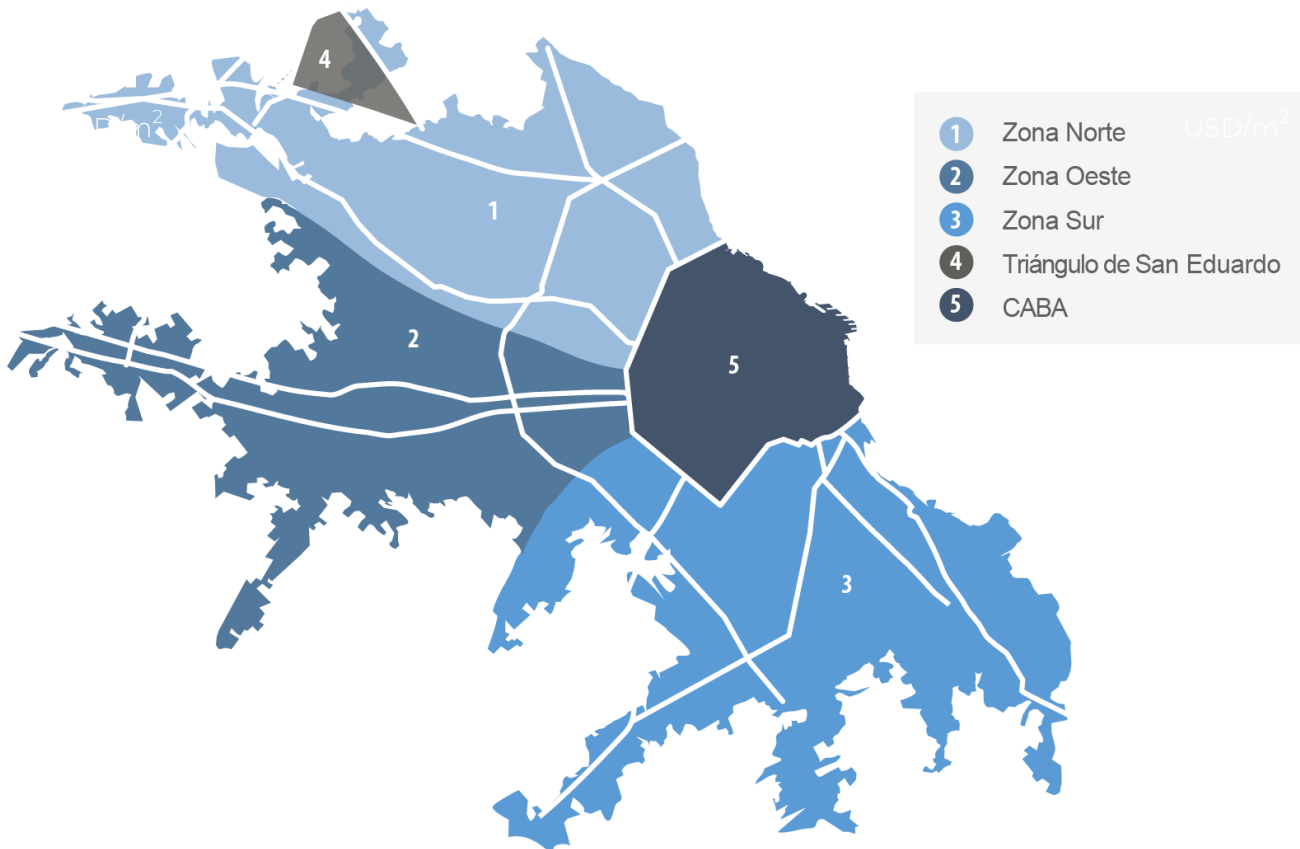
Ciclo del Real Estate



Estadísticas del Mercado

Centros logísticos Clase A	Zona	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción neta (m ²)	Superficie en construcción (m ²)	Valor de Renta Pedido. Prom. Ponderado (US\$/m ² /mes)
Campana-Zárate	Norte	75.000	-	-	-	55.000	-
Pilar-Fatima	Norte	237.397	-	-	-	54.000	-
TSE	Norte	710.408	3.100	0,4%	-	53.000	8,5
Cam. Del Buen Ayre	Norte	70.000	-	-	20.000	-	-
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	-	-	-	-
Zona Sur	Sur	423.900	23.600	5,6%	14.300	20.200	7,6
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	-	-	-	-
Total		1.651.055	26.700	1,6%	34.300	182.200	7,9

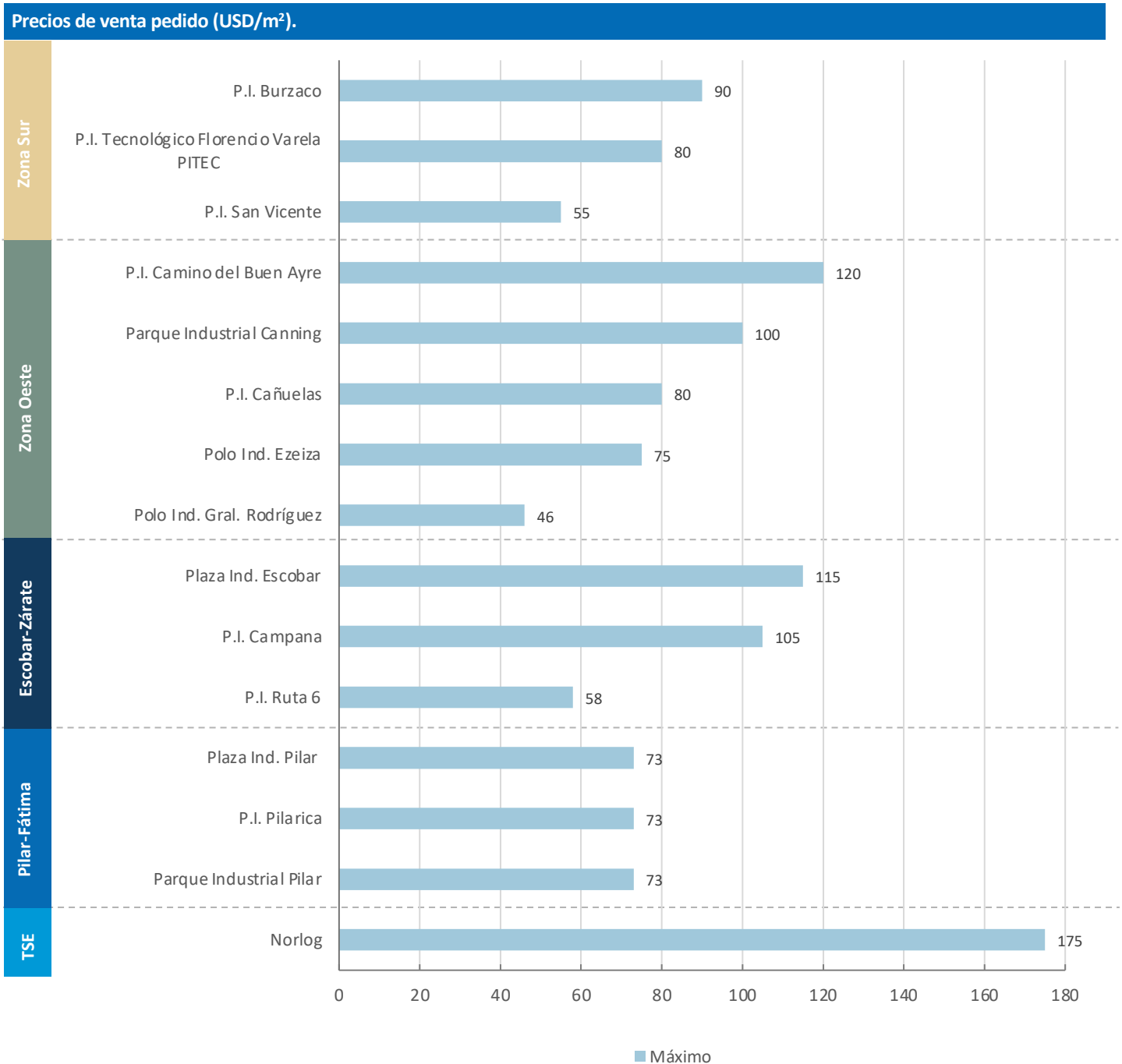
Mapa de zonas relevadas



Parques Industriales

El mercado de venta de tierras en Parques Industriales continúa despertando el interés de inversores que adquieren predios para el desarrollo de espacios logísticos, un mercado con una crítica escasez de oferta en ubicaciones estratégicas, así como de empresas productivas que compran tierras para instalarse en espacios creados para tal fin.

La Zona Norte continúa siendo el polo de atracción de la demanda de tierras en Parques Industriales. Durante el período se registraron ventas en el Corredor Escobar-Campana por 20.000 m² a 115 USD/m² y en la zona de Pilar- Fátima se comercializaron 35.000 m² a 73 USD/m².



Panorama económico

El cuarto trimestre de 2023 cerró con la conclusión del largo proceso electoral. El nuevo gobierno recientemente asumido, ha expresado que irá a la búsqueda del equilibrio fiscal con un fuerte recorte en el gasto, además de una importante reestructuración del Estado.

Como resultado de la ambiciosa consolidación fiscal que el Estado intenta llevar a cabo, se espera una drástica reducción de la emisión monetaria para asistir al Tesoro, mientras se ajustan precios relativos de tipo de cambio y tarifas en la primera parte del año.

Además, en 2024 se espera un importante aporte de dólares de las exportaciones, resultado de la recuperación del agro y por el superávit energético que se espera para el próximo año. Sin embargo, la administración de estas divisas será clave para hacer frente a compromisos externos, tales como, la deuda de importaciones y pagos con el FMI, así como lograr una recomposición de las reservas.

La liberalización de algunas restricciones cambiarias para los flujos de comercio de bienes y servicios sumado a la corrección del tipo de cambio hasta 800 ARS/USD, sumado a la de las tarifas de transporte y energía, impulsará una fuerte aceleración inflacionaria en los primeros meses de 2024, que se espera alcance su máximo en abril/mayo.

Además, el aporte de divisas por parte del sector agrícola permitiría continuar el desarme de restricciones cambiarias para terminar el 2024 sin brecha cambiaria.

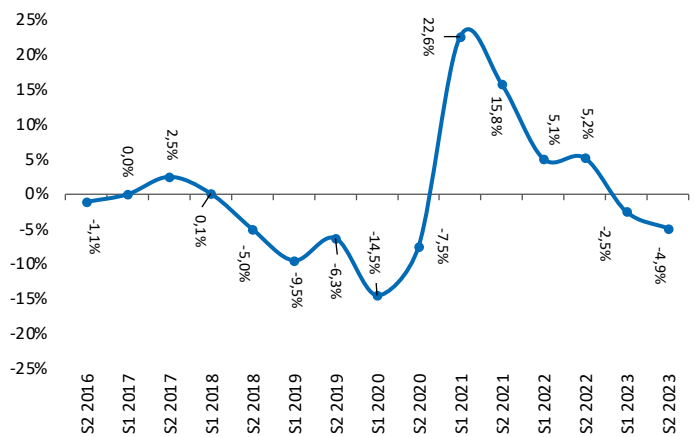
A pesar de estos cambios en materia económica, aún queda pendiente la aprobación del DNU, por lo que el clima de negocios continúa bajo un entorno de alta incertidumbre generalizada, aunque con expectativas de mayor previsibilidad para el desarrollo de inversiones y planificación de la operatoria de las empresas.

Indicadores económicos 3T 2023

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 553.442
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 11.862
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	5,3%

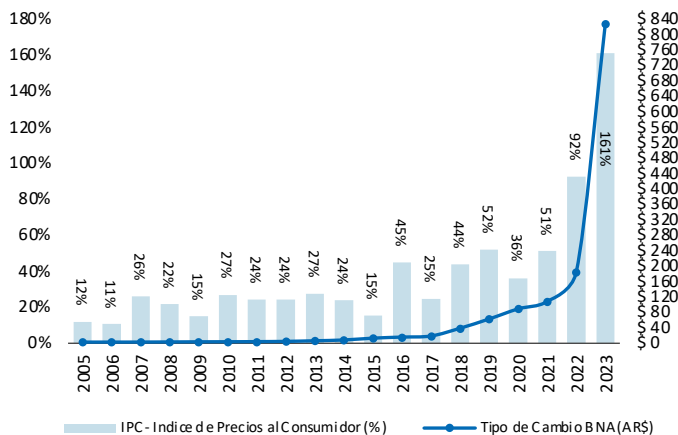


Índice de producción manufacturera. Var % anual.



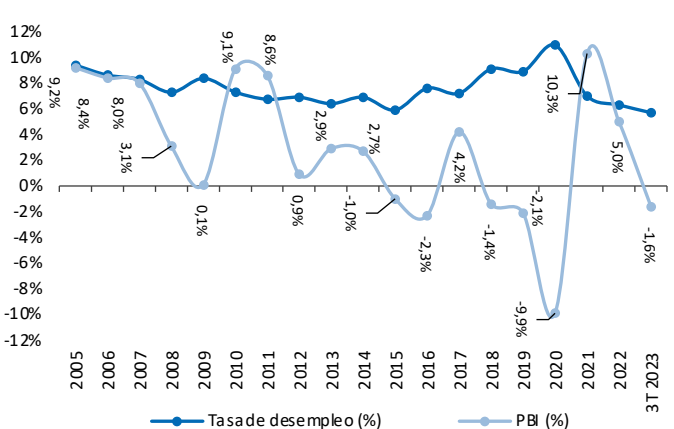
Fuente: INDEC

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

Karina Longo

Gerente Research, Valuaciones, Data Analytics
klongo@ngbacre.com.ar

Martina Roldán Nosetti

Market Research
mroldan@ngbacre.com.ar

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 qué 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.

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.