



Buenos Aires Mercado Industrial

Frente a las expectativas políticas y económicas, el mercado concentra sus actividades en transacciones "built to suit"

Durante el primer trimestre del año, el mercado industrial se encontró en plena adaptación a las nuevas medidas políticas y económicas que está implementando el nuevo gobierno.

En el primer trimestre de 2024, la **absorción neta** volvió a mostrar valores negativos después de tres trimestres consecutivos de valores positivos, cerrando en -41.900 metros cuadrados. Esto se debe en parte al ingreso de 53 mil metros cuadrados al mercado, construidos en los submercados TSE y Zona Sur.

La **vacancia** ha aumentado significativamente respecto al mínimo valor histórico del trimestre anterior, cerrando en 5,2%.

Los **valores de renta pedidos** continúan relativamente estables en un precio pedido promedio de US\$ 8,0 por m²/mes, siendo el Triángulo San Eduardo, el submercado con las cifras más elevadas de valores de alquiler pedido.

En cuanto a la **superficie futura**, se espera que este año ingresen al mercado 200 mil metros cuadrados, cifra que obviamente tendrá impacto sobre la vacancia.

Frente a este contexto, se observa que los desarrolladores han vuelto a concentrar su actividad sobre transacciones "built to suit", de manera tal de reducir el riesgo que podría suponer construir superficie especulativa y los tiempos a transcurrir hasta su ocupación.

Situación Actual

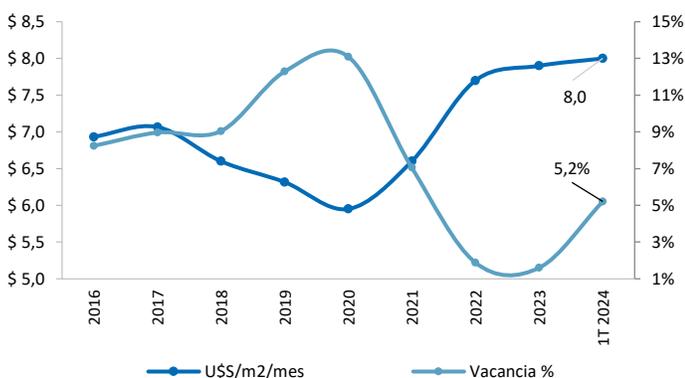
- El valor promedio de alquiler pedido para Centros Logísticos Clase A presentó mínimas variaciones al alza respecto del trimestre anterior, cerrando en US\$ 8,0 /m²/mes.
- El porcentaje de vacancia cerró en 5,2%, cifra que representa 88.800 m².
- El primer trimestre cerró con una absorción bruta positiva de 20.200 m² y una absorción negativa de 62.100.

Indicadores de mercado

Centros logísticos Clase A	1T 2024	4T 2023	1T 2023	TENDENCIA
Inventario Total (*)	1,70 Mm ²	1,65 Mm ²	1,56 Mm ²	↗
Vacancia	5,2%	1,6%	3,1%	↗
Valor de Renta Promedio	US\$ 8,0	US\$ 7,9	US\$ 7,4	→
Absorción neta	-41,9K	52,6K	-19K	↘
En construcción	209,0K	182,4K	221,6K	↗

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2016 - 1T 2024



ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL Y PRODUCCIÓN. 1T 2021 - 1T 2024



Oferta

En el primer trimestre de 2024, la tasa de vacancia aumentó un 30% respecto al período anterior, cerrando en 5,2%. Dentro de la Zona Norte, el único submercado con superficie disponible es el TSE, con una vacancia del 5,7%. El aumento en la vacancia de esta área se debe al ingreso de 33.200 m2 libres en Plaza Logística Pacheco.

A su vez, la zona Sur continúa registrando la mayor tasa de vacancia, con 10,5%, cifra que representa 46.500 m2 libres, y que corresponden a la nueva superficie ingresada por Plaza Logística y al predio que el operador logístico Radio Victoria tiene en la zona.

En cuanto a la disponibilidad de metros, el período finalizó en 88.800 m2 cifra que muestra un aumento del 30% respecto del trimestre anterior, debido a la incorporación de 53.400 m2 totales en el TSE y en Zona Sur.

En lo que respecta a los valores de renta, estos se encuentran en momento de estabilidad. El Triángulo San Eduardo destaca con las cifras más elevadas con un precio de renta pedido de US\$ 8,4 /m2/mes. En el extremo contrario, se encuentra el corredor Zona Sur con un precio de renta pedido de US\$ 7,7 /m2/mes.

Demanda

La absorción neta del trimestre finalizó en -41.900 m2, contrario a la tendencia positiva observada desde el segundo período del 2023.

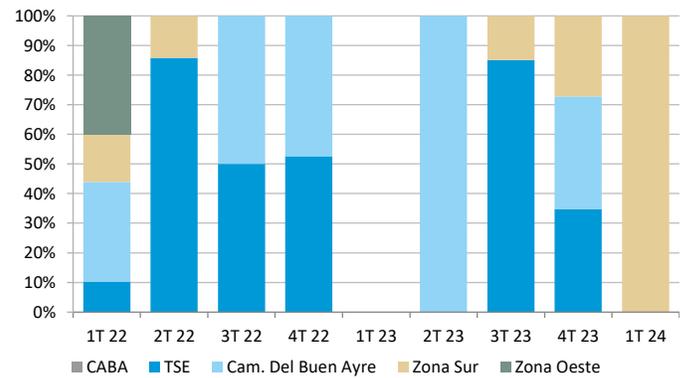
El mayor movimiento se presentó en Zona Norte, específicamente en el TSE, con 39.200 m2 de absorción negativa, cifra que representó el 90% de la liberación de espacios. Destacando que el resto del mercado no presentó movimientos debido a los pocos metros disponibles dentro de los corredores.

Superficie futura

Actualmente, se encuentran en construcción 209.000 metros cuadrados, cifra que supone un incremento del 12% sobre el inventario actual. Se espera que esta superficie ingrese al mercado durante el transcurso del año.

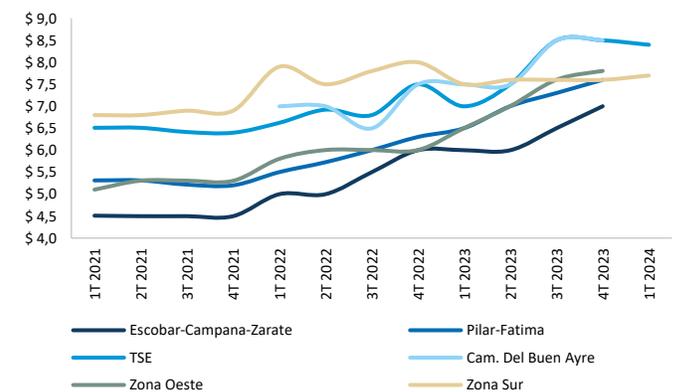
El 62% de la producción (129.000 m2) se encuentra en la Zona Norte, distribuido de manera uniforme entre el TSE (26%), el corredor Pilar-Fátima (26%) y el área del TSE (10%); el 38% restante de los proyectos se desarrollan en la zona Oeste (80.000 m2).

Absorción bruta trimestral por zonas (m²) 2022 - 2024

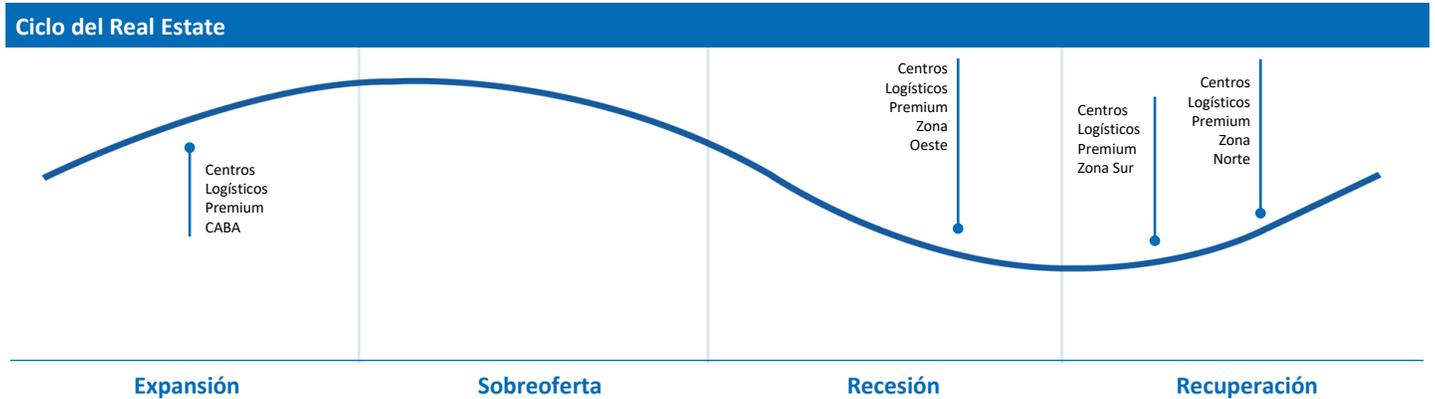
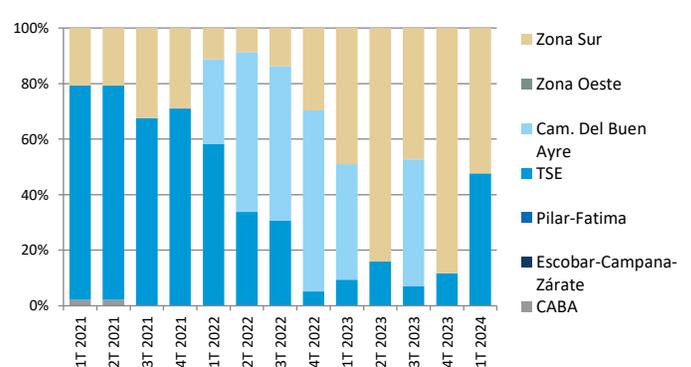


Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima
Zona Sur: Corredor Sur. **Zona Oeste:** Corredor Oeste
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Precio de renta pedido (US\$/m²/Mes) 2021 - 2024



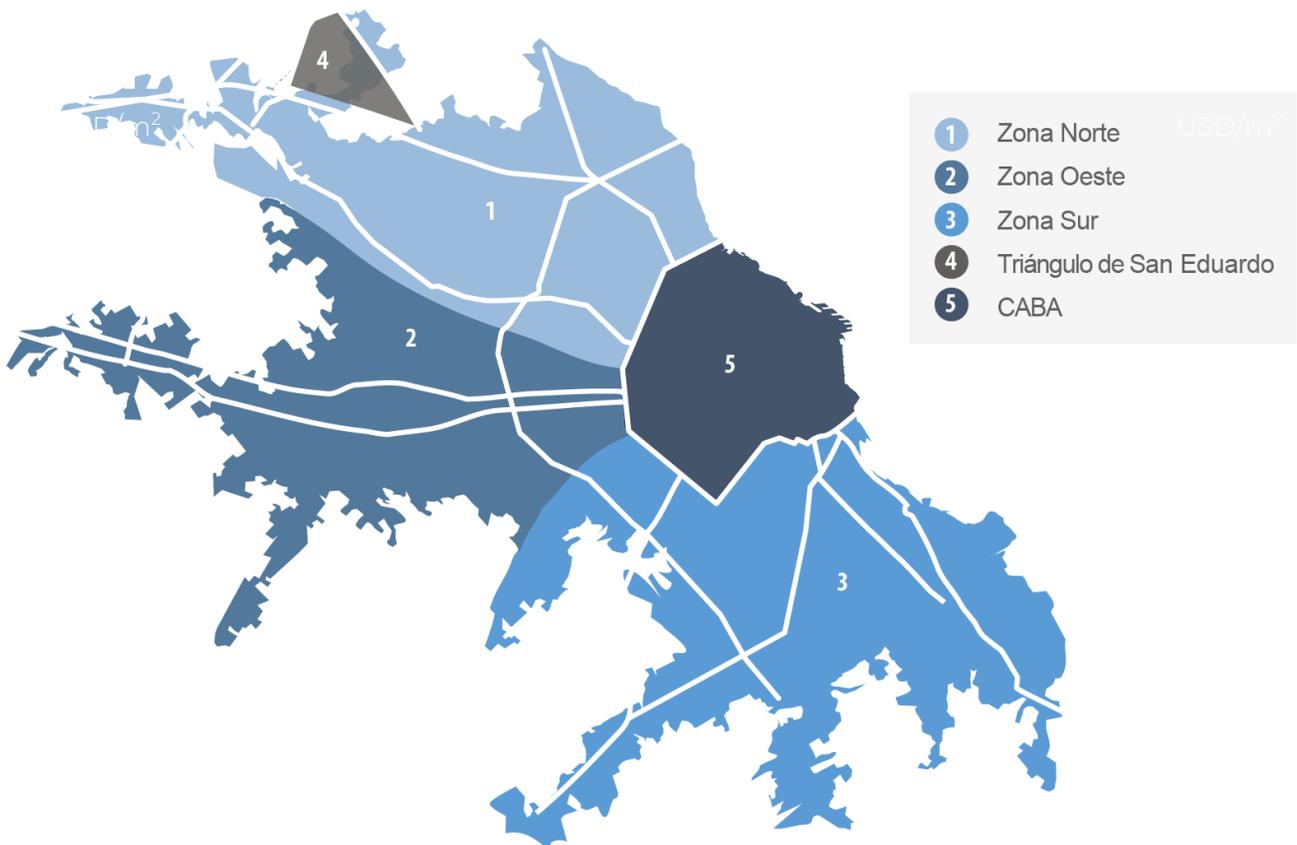
Superficie disponible (m²) 2021- 2024



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	-	0,0%	-	55.000	-
Pilar-Fatima	Norte	237.397	-	0,0%	-	54.000	-
TSE	Norte	743.608	42.300	5,7%	- 39.200	20.000	8,4
Cam. Del Buen Ayre	Norte	70.000	-	0,0%	-	-	-
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	0,0%	-	80.000	-
Zona Sur	Sur	444.100	46.500	10,5%	- 2.700	-	7,7
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	0,0%	-	-	-
Total		1.704.455	88.800	5,2%	- 41.900	209.000	8,0

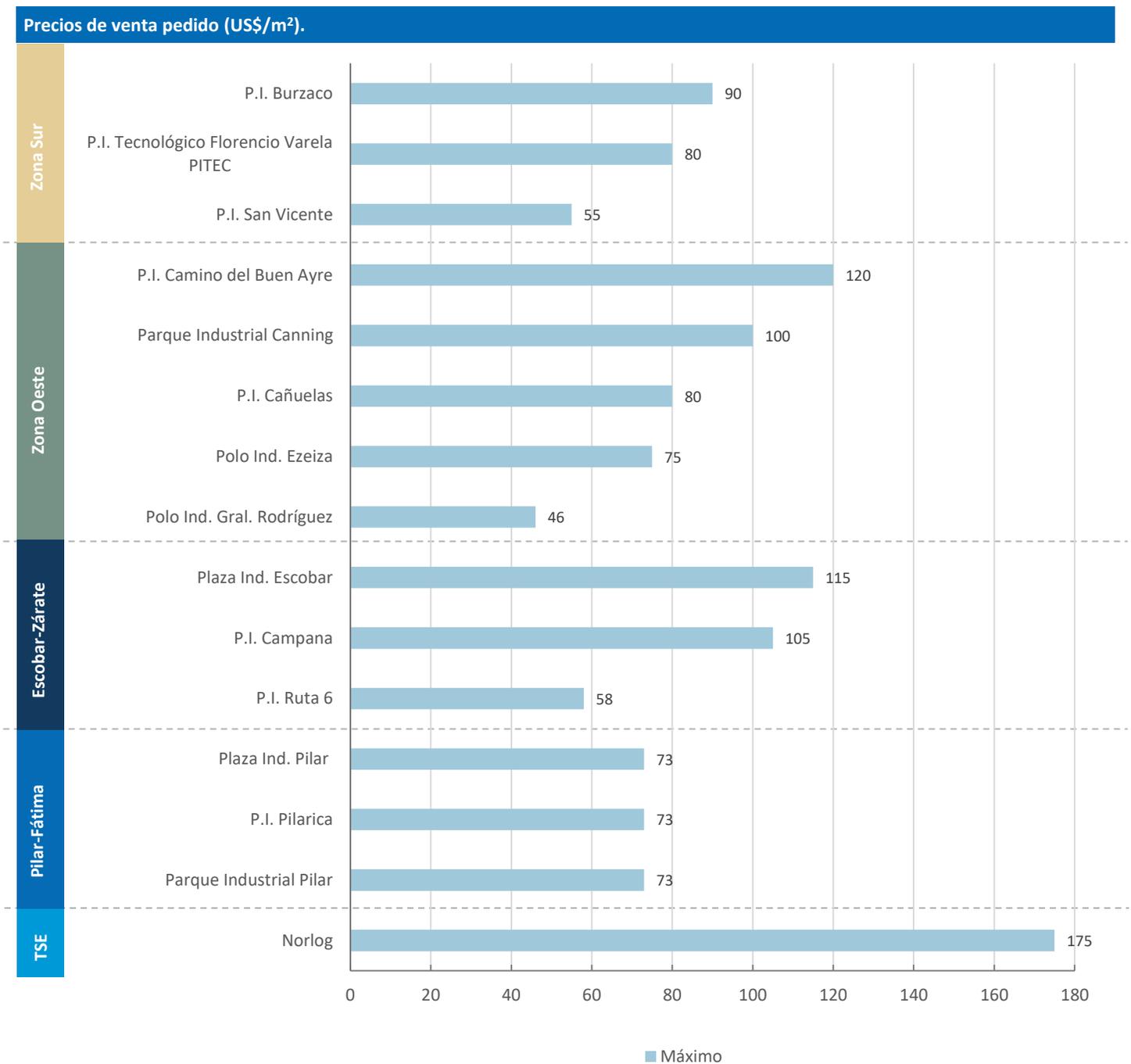
Mapa de zonas relevadas



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.



Panorama económico

El primer trimestre de 2024 se inicia con la puesta en marcha de un nuevo gobierno en Argentina, encabezado por el líder libertario Javier Milei. El nuevo gobierno avanza hacia una economía desregulada, más aperturista, tendiente a que el estado tenga un rol mínimo y supletorio, y que el centro del crecimiento económico sea protagonizado por el sector privado.

El objetivo inmediato y más urgente ha sido el ataque frontal a la inflación a través de una política de equilibrio fiscal, y déficit cero desde el primer mes, eliminando la emisión. También se ha avanzado con liberalización de precios y normas desregulatorias y de reducción del gasto público.

La inflación aumentó notablemente en diciembre del 2023, debido a la devaluación del tipo de cambio oficial y la eliminación de controles de precios. Se estima que la inflación de este trimestre ronda el 13%, evidenciando un freno en la desaceleración de los precios que se observaba desde el pico de diciembre, cuando la inflación llegó a un 25,5%.

Argentina junto con el FMI está implementando un sólido plan de consolidación fiscal con el objetivo de lograr un superávit primario del 2 por ciento del PIB en 2024. En enero y febrero de 2024, este plan mostró sus primeros resultados, donde el país tuvo superávit fiscal por primera vez en muchos años.

En cuanto al tipo de cambio, ha presentado una variación trimestral del 5,5%, cerrando en AR\$ 876,00.

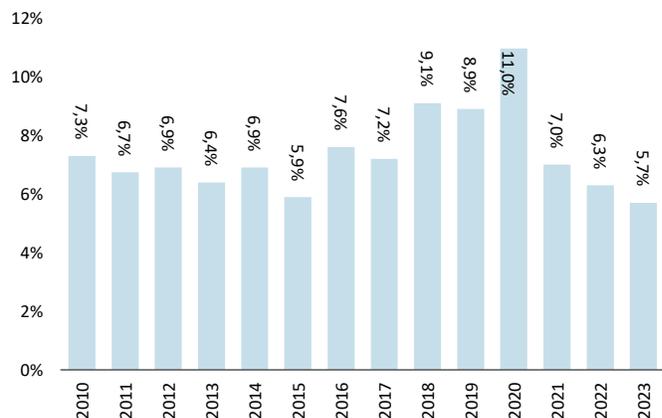
A pesar de esto, los índices de desempleo han permanecido relativamente estables desde finales del año pasado, aunque habrá que seguir monitoreando este indicador.

Indicadores económicos 1T 2024

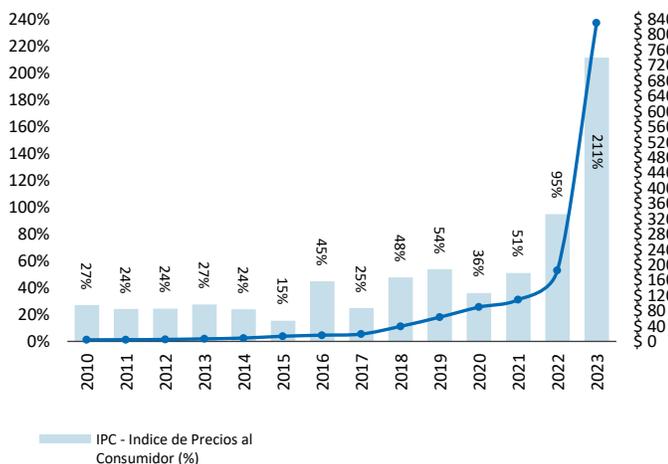
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
PBI a precios actuales MM	US\$ 228.582
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 4.856
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	5,7%



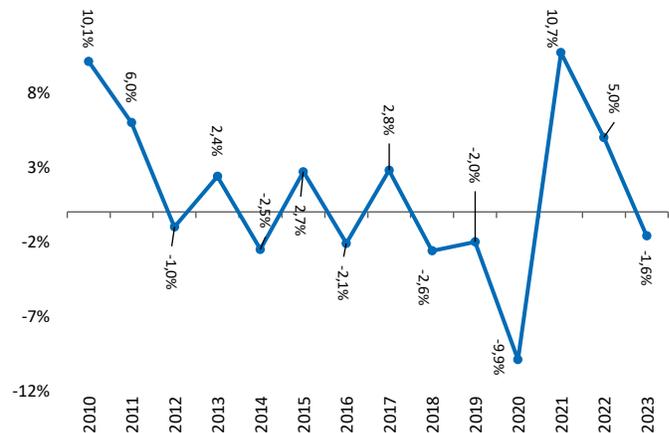
Tasa de desempleo (%)



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



PBI : Variación Porcentual



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

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

Martina Roldán Nosetti

Research & Data Analytics
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.