

Mercado Industrial Buenos Aires

2T 2024



NEWMARK

Resumen del Mercado

2T 2024

Situación 2T 2024

Frente a la necesidad impostergable de espacios clase A, el mercado comienza a absorber metros cuadrados construidos para luego adaptarlos a sus necesidades.

Durante el segundo trimestre del año, el mercado industrial se recupera después de un trimestre de ajustes frente a las medidas políticas y económicas.

La **absorción neta** del período cerró en 35.000 metros cuadrados. Esto se debe, principalmente, a las ocupaciones de los nuevos centros logísticos entregados el trimestre pasado en los submercados TSE y Zona Sur.

En línea con el indicador de absorción neta, la **vacancia** promedio del mercado percibió una baja y cerró en 3,1 %.

El valor de **renta promedio pedida** continúa estable, cerrando el primer trimestre del año en US\$ 8,1 USD BNA/m²/mes, con casi nula variación.

En cuanto a la **superficie futura**, se espera que este año ingresen al mercado más de 200.000 m², los cuales se espera sean ocupados rápidamente. Debido a la poca oferta remanente, en un mercado que demanda grandes volúmenes de metros cuadrados, la oportunidad del momento se centra en la optimización de las cadenas de suministro y la correcta identificación de los productos necesarios, esto último siendo relevante para el ocupante como para el desarrollador.

Principales Indicadores

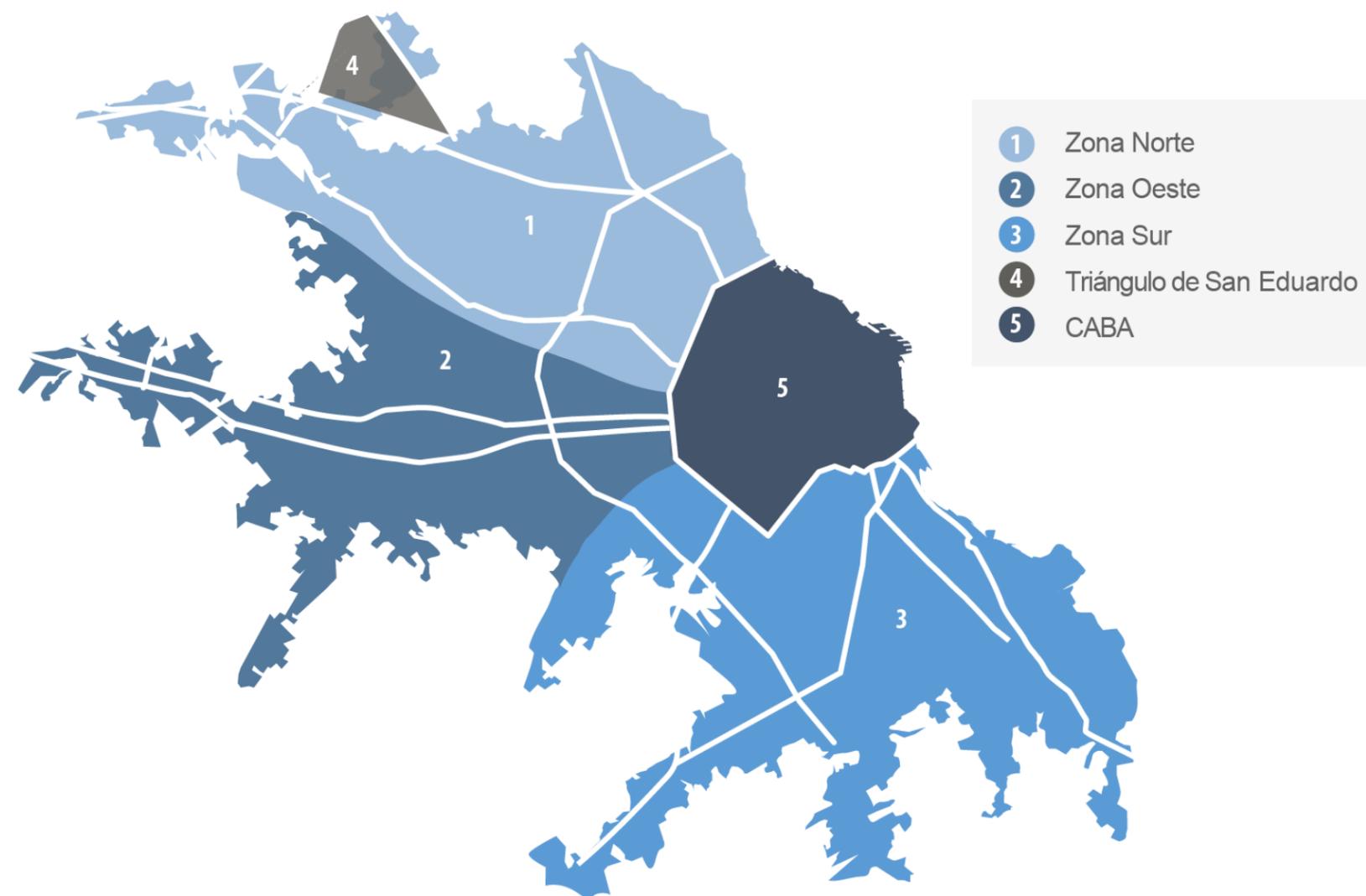
	2T 2024	1T 2024	2T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable*	1.724.455 m ²	1.704.455 Mm ²	1.561.855 m ²	↗
Vacancia	3,1 %	5,2%	1,8 %	↘
Absorción Neta	35.300 m ²	-41.900 m ²	20.000 m ²	↗
Valor Promedio de Renta Pedida	USD BNA 8,1	USD BNA 8,0	USD BNA 7,6	—
Superficie en construcción	235.088 m ²	209.000 m ²	224.500 m ²	↗

Economía

- La economía del país sufrió un ajuste en precios relativos, devaluación y caída del salario real, provocando una fuerte caída del PBI el cual descendió un 5,1 % interanual.
- Se vieron afectadas las importaciones y la inversión, especialmente en los sectores de la construcción* y la industria manufacturera. Las actividades agrícolas y mineras experimentaron un crecimiento notable.
- Expectativas frente a la eventual recuperación del nivel de la actividad y los efectos de la aprobación de la Ley de Bases.

Fundamentos de mercado

- La renta promedio pedida de alquiler cerró el trimestre en 8,1 USD BNA/m²/mes, mostrando estabilidad frente al valor de 8,0 USD BNA/m²/mes del trimestre pasado.
- La vacancia del mercado mostró un descenso de 2,1 p.p.
- Retoman los signos positivos durante el segundo período de 2024, la absorción neta fue de 35.300 m², resultado de 41.100 m² tomados y 5.800 m² liberados mostrando un fuerte incremento en los movimientos del mercado y rápida respuesta frente a los nuevos ingresos.

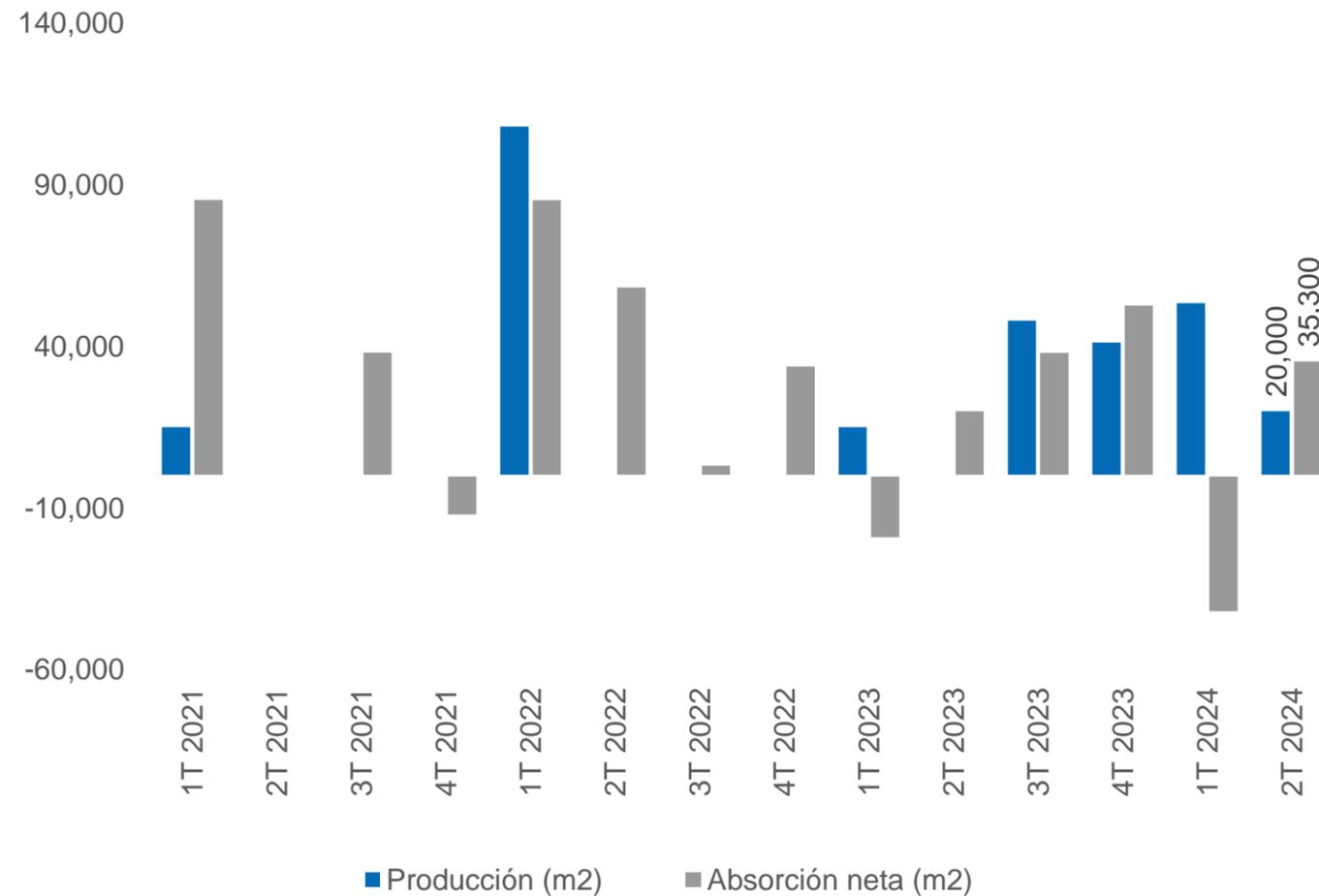


Mapa Industrial con división de Zonas | Bs.As. | Argentina

Demanda

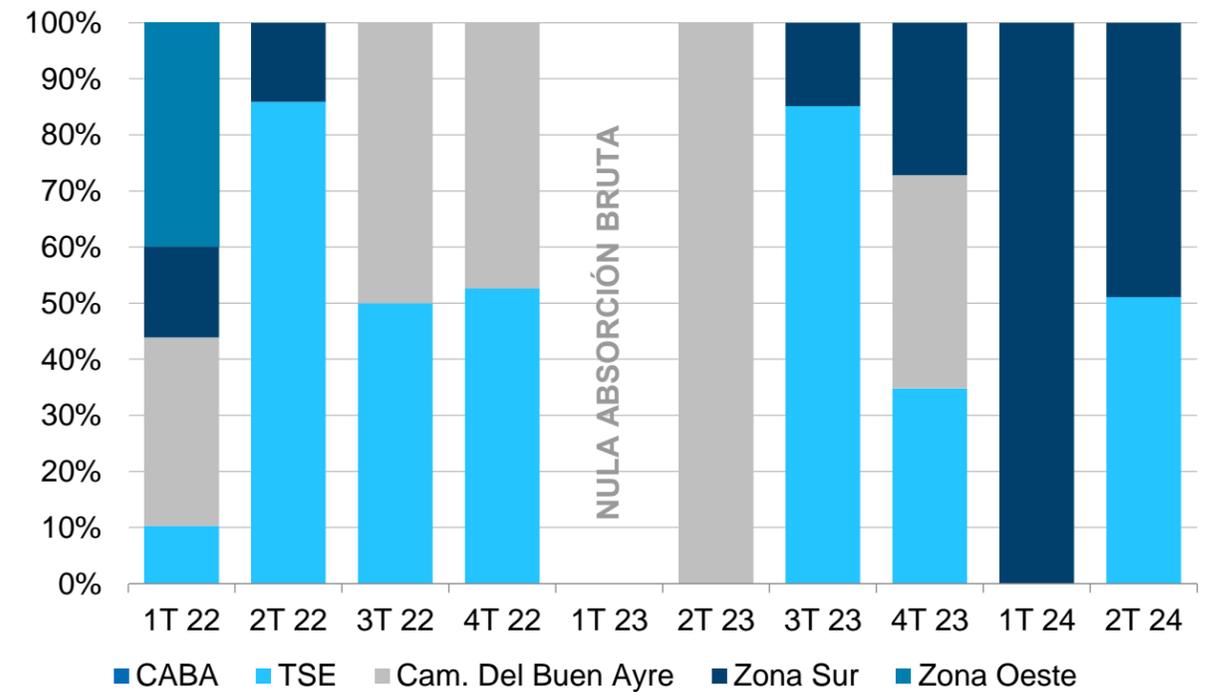
El segundo trimestre de 2024 mostró una absorción neta de 35,300 m². A diferencia del primer periodo del año, donde este indicador presentó valores negativos debido al ingreso de metros cuadrados al mercado, los últimos tres meses mostraron la rapidez de respuesta de la demanda de producto con altas especificaciones. La superficie tomada del trimestre fue de 41.100 m², con 21.000 m² tomados en la zona del Triángulo de San Eduardo y los restantes 20.100 m² en Zona Sur, donde también se desocuparon 5.800 m². La mayoría de los metros cuadrados ocupados fueron de los espacios que ingresaron el trimestre pasado.

Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 2T 2024)



Absorción bruta trimestral por zonas

2T 2022 – 2T 2024



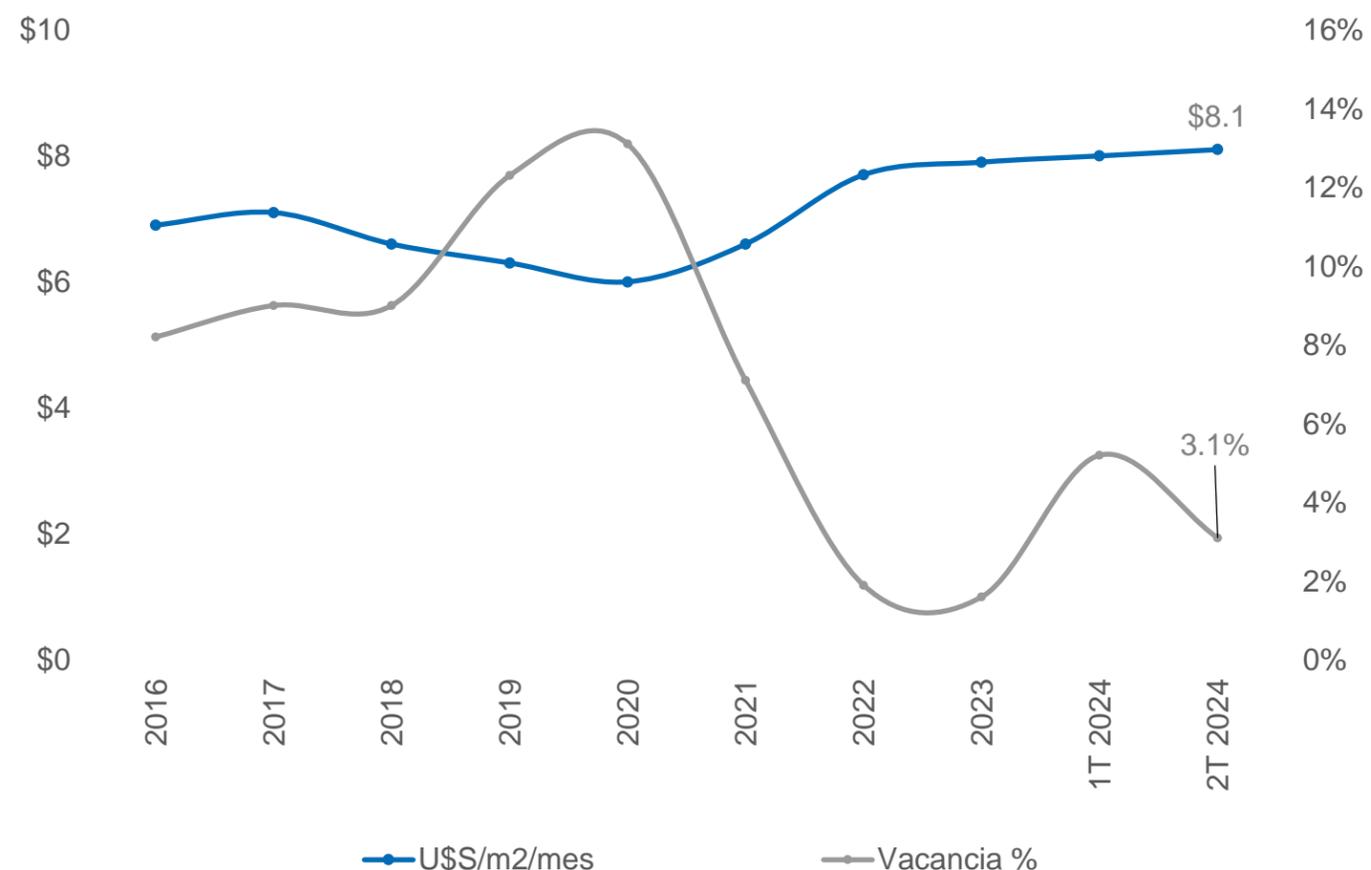
Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima
Zona Sur: Corredor Sur. Zona Oeste: Corredor Oeste
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Oferta & Superficie Futura

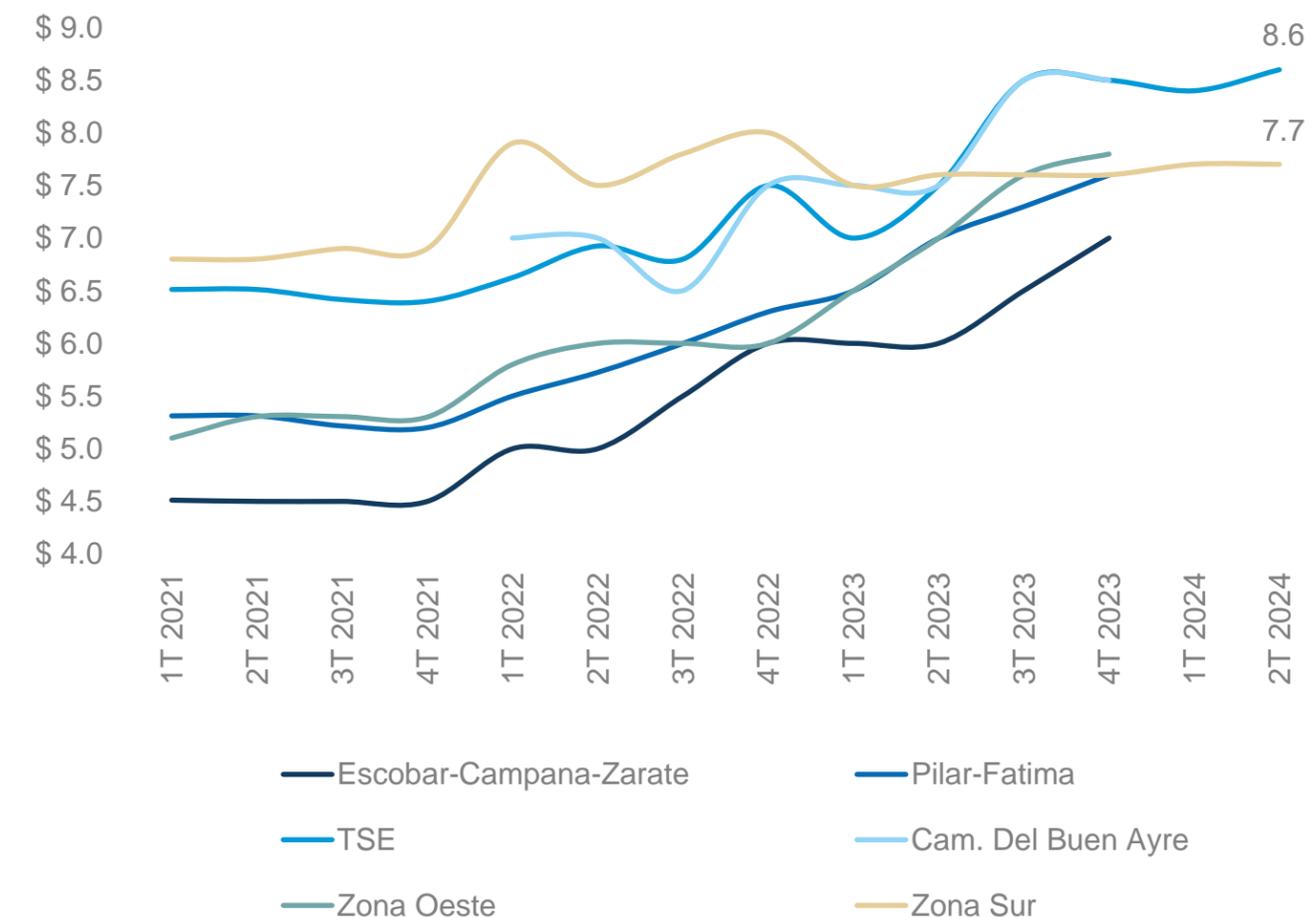
La vacancia percibió una baja de 2,1 p.p. respecto al trimestre pasado, cerrando en 3,1 %. Este trimestre se caracterizó por pocos ingresos al mercado, con solo 20.000 m² pertenecientes a una ampliación, los cuales ingresaron ocupados en su totalidad. La rápida respuesta del mercado llevó a que se tomaran casi la totalidad de los metros cuadrados disponibles en el mercado. La superficie disponible cerró en solo 53.500 m², muy por debajo de lo necesario para un mercado que se caracteriza por su volatilidad y demanda de grandes volúmenes de espacio. La renta pedida promedio se situó en 8,1 USD BNA/m²/mes, casi sin variaciones respecto al período anterior, este valor correspondo a los metros cuadrados disponibles; los cuales cuentan con altas especificaciones.

Renta promedio y Vacancia (2010 - 2T 2024)



Precio de renta pedido (USD BNA/m²/mes)

2T 2024



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

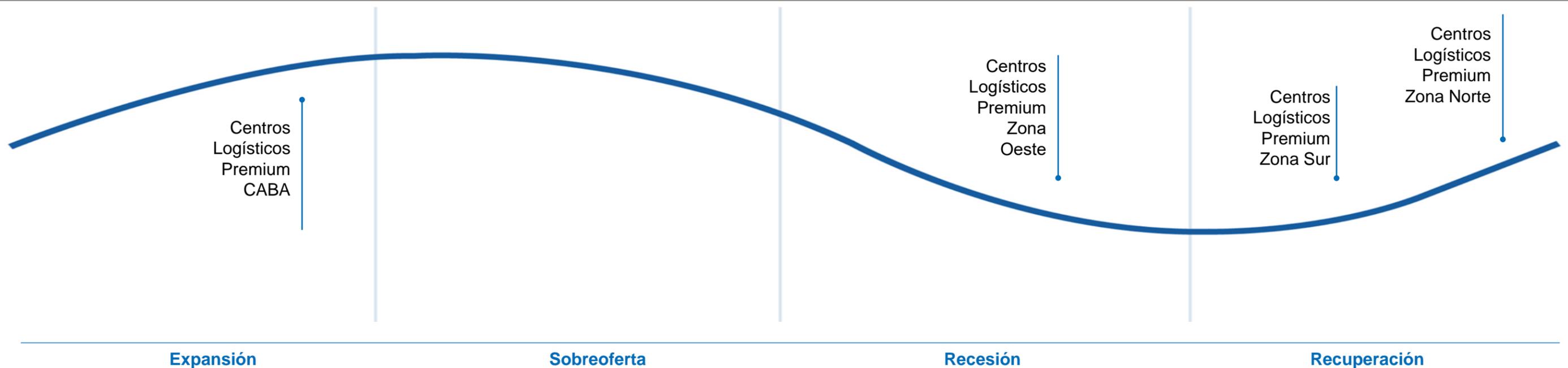
Datos y Tendencias

2T 2024

Estadísticas de mercado

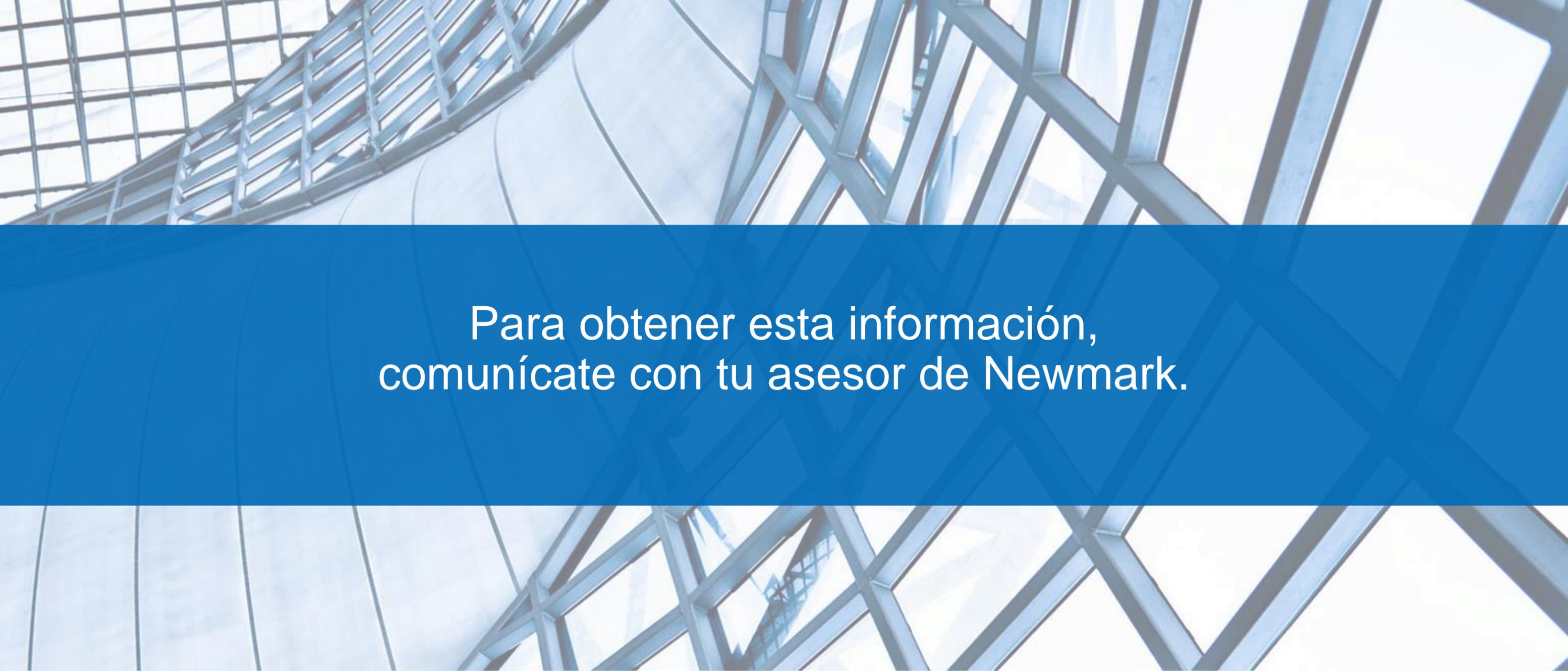
Submercado	Zona	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m ²)	Superficie en Construcción (m ²)	Valor de Renta Pedido Promedio (USD BNA/m ² /mes)
Campana – Zárate	Norte	75.000	-	0,0 %	-	55.000	-
Pilar – Fátima	Norte	237.397	-	0,0 %	-	94.000	-
Triángulo San Eduardo	Norte	763.608	21.300	2,8 %	21.000	-	8,6
Camino Del Buen Ayre	Norte	70.000	-	0,0 %	-	-	-
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	0,0 %	-	80.000	-
Zona Sur	Sur	444.100	32.200	7,3 %	14.300	-	7,7
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	0,0 %	-	3.500	-
TOTAL		1.724.455	53.500	3,1%	35.300	232.500	8,1

Ciclo del Mercado Industrial por Zonas



Optimización: Cómo el inmueble logístico puede mejorar el negocio.

2T 2024



Para obtener esta información,
comunícate con tu asesor de Newmark.

Economía

2T 2024

Durante el segundo trimestre de 2024, se percibieron en la economía del país, los efectos de una etapa de ajuste en precios relativos, devaluación y caída del salario real, generando una momentánea fuerte caída del PBI. Esto impactó en las importaciones y en la inversión bruta fija. Los sectores más afectados fueron el de la construcción y la industria manufacturera. Por el contrario, la actividad agrícola y la minería fueron las actividades que más crecimiento percibieron.

Siendo la recuperación de los ingresos reales ante la desaceleración de la inflación uno de los objetivos principales de las medidas implementadas, se espera que el nivel de la actividad se recupere eventualmente, teniendo en cuenta también que las actividades agropecuarias alivian la situación durante los períodos de recuperación de las cosechas.

Los costos de la construcción continúan subiendo mes a mes, con una variación entre los dos primeros meses del trimestre de 10,8 %, donde el componente de mano de obra es el que más aumentó, por sobre materiales y gastos generales. Se espera que esta tendencia continúe, ya que el componente de fuerza laboral está relacionado directamente al salario real.

En cuanto al tipo de cambio oficial, ha presentado una variación trimestral del 5,9%, cerrando en AR\$ 928.

La tasa de desempleo se vio afectada después de tres trimestres, cerrando en 7.7 %, con una diferencia de 2 puntos porcentuales respecto al período anterior.

Indicadores Económicos

Ciudad Capital Buenos Aires

Población (estimación 2024) 47.067.641

PBI a precios actuales MM US\$ 446.542

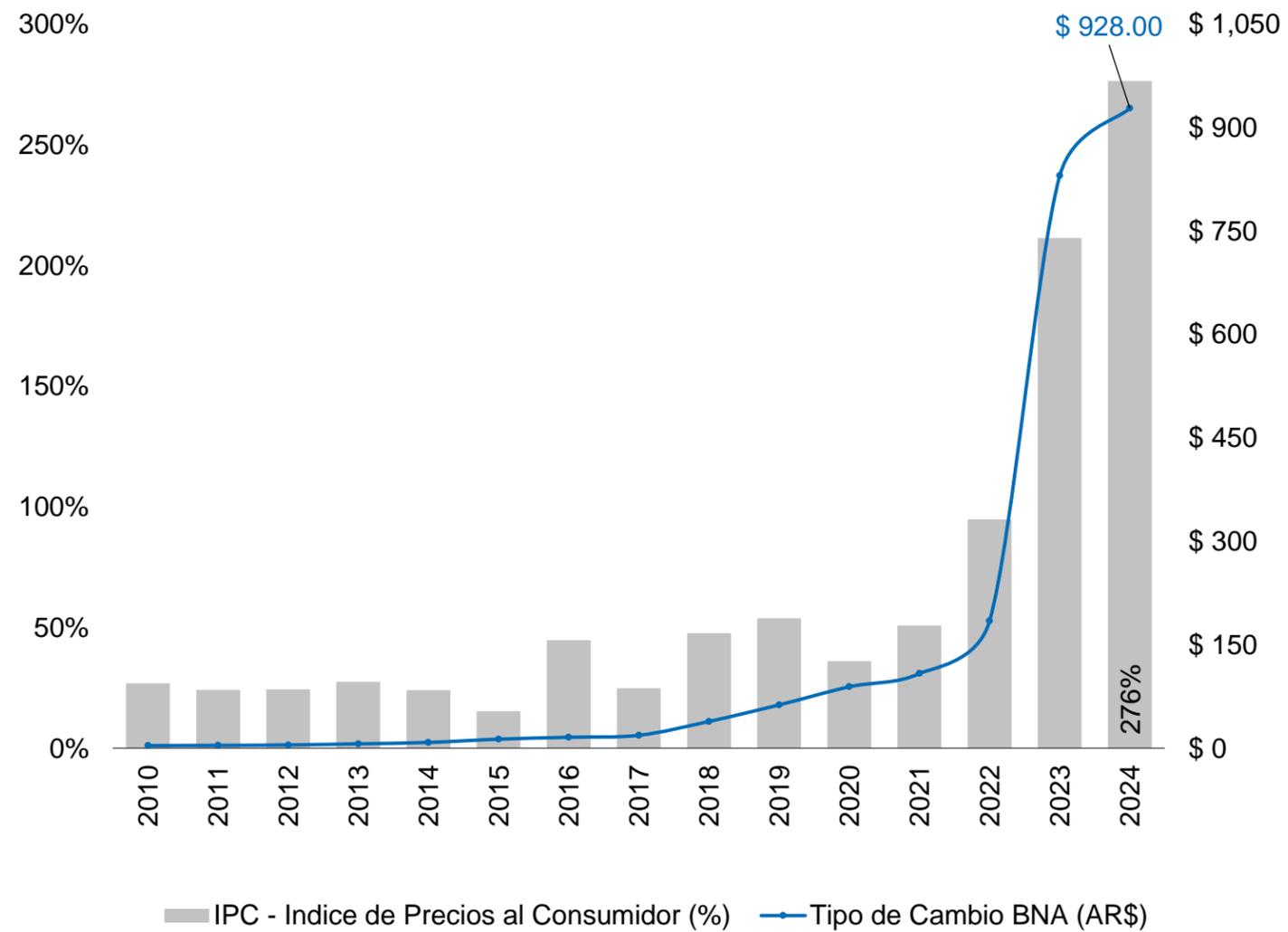
PBI a precios actuales per cápita MM US\$ 9.487

Moneda País ARS

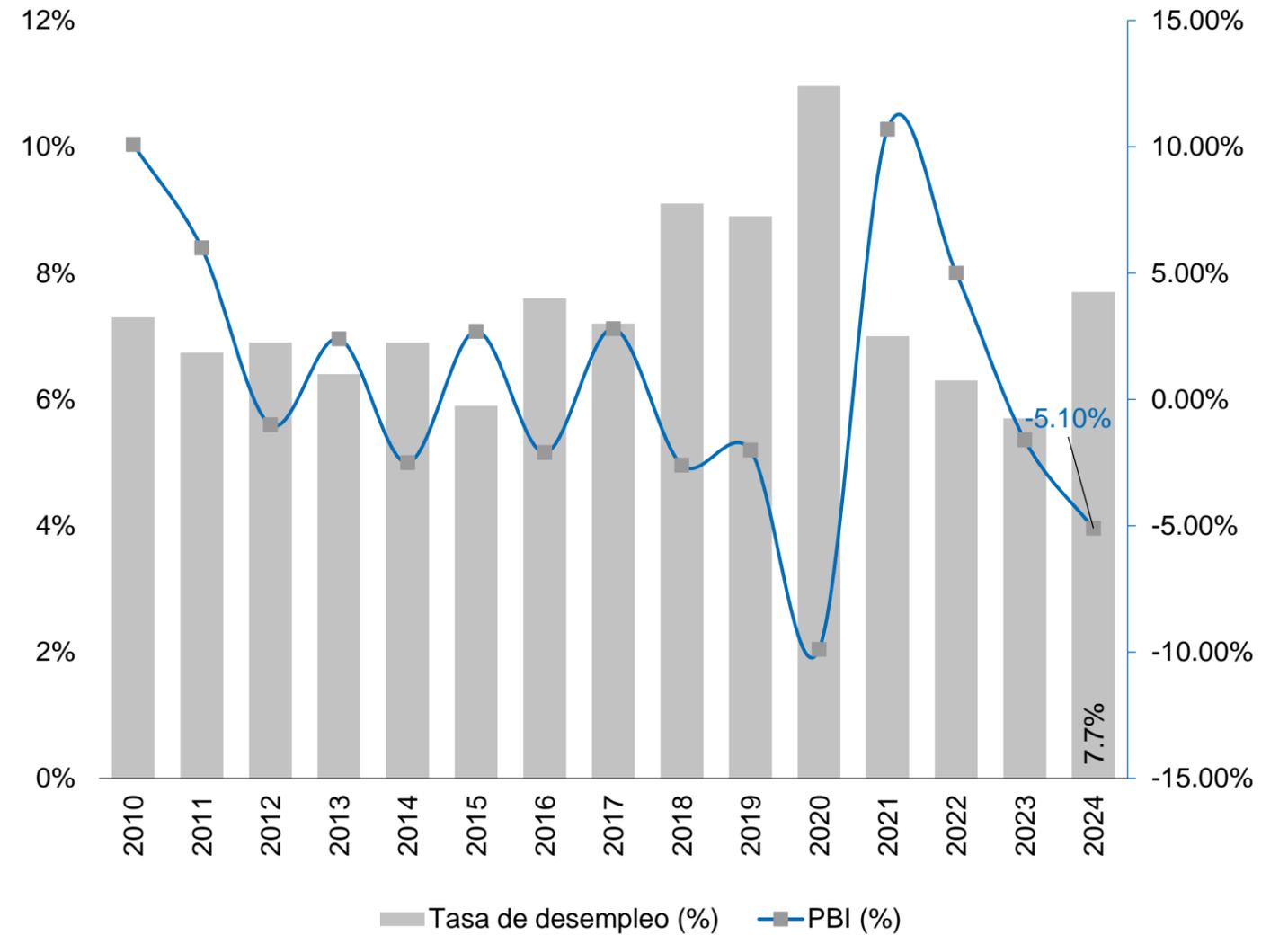
Tasa de desempleo 7,7 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



PBI: Variación porcentual vs Tasa de desempleo (%)



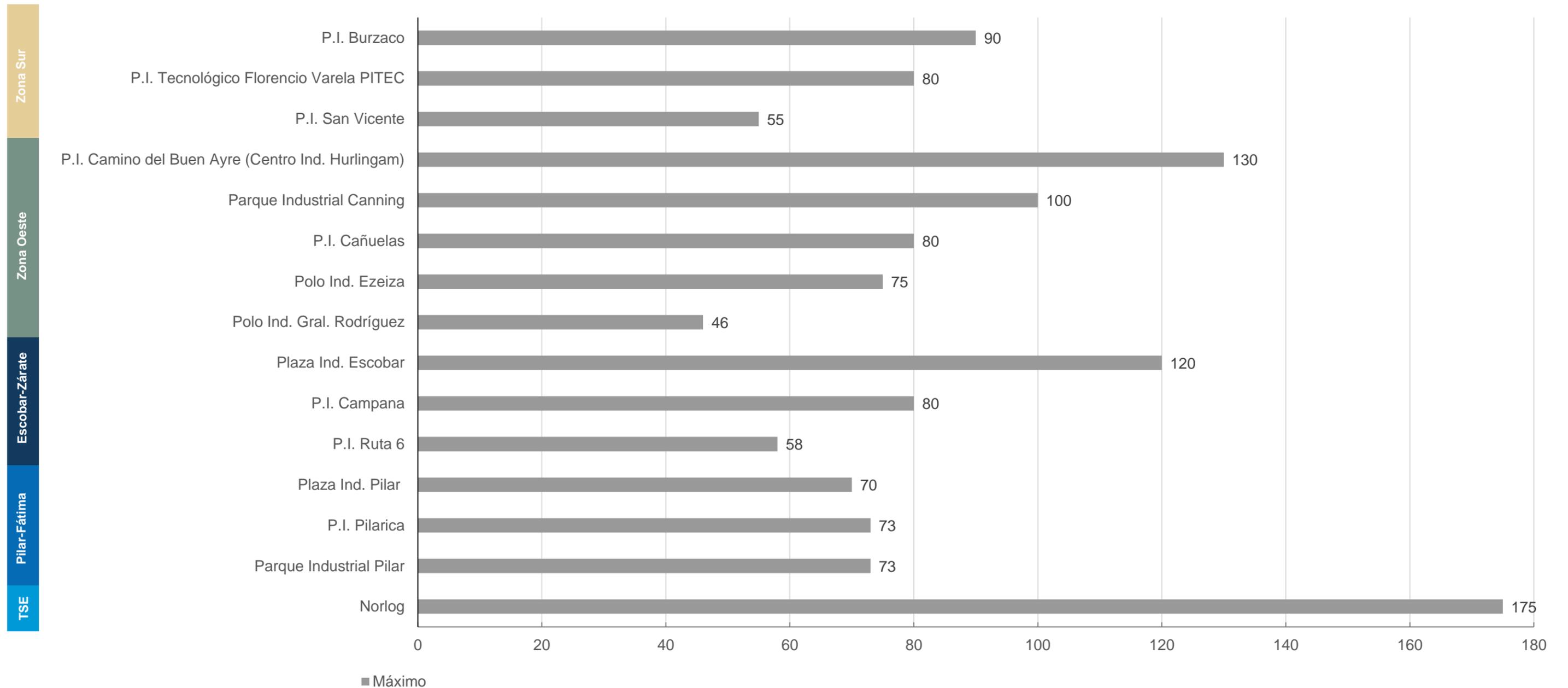
Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial.

Parques Industriales

2T 2024

Precios de venta pedido (USD/m²).



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Para mayor información:

Headquarters

Maipú 1300, 6° Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

t +54-11-4311-9500

Alejandro Winokur

Co-fundador y Director

awinokur@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Research & Data Analytics Manager

cwundes@ngbacre.com.ar

nmrk.com.ar

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

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 m² 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 m² rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de m² que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de m² 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 m² 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.