



Buenos Aires Mercado Industrial

El mercado se encuentra en un escenario de marcada escasez de oferta y ralentización de la producción

El tercer trimestre del año cierra con indicadores positivos, donde la demanda, impulsada en su mayor parte por transacciones “built to suit”, sobrepasa a la escasa oferta de superficie premium.

Durante los últimos dos años, el mercado se encuentra en un escenario de marcada escasez de espacios logísticos clase A, en parte, como resultado de la ralentización del inicio de nuevos proyectos especulativos, dado el complejo contexto económico, agravado además por la incertidumbre que aportan las próximas elecciones presidenciales.

No obstante, el dato positivo es que tampoco se observa la liberación de superficie, situación que sumada a la escasa producción, mantiene a la tasa de vacancia en mínimos históricos.

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.

Como resultado, prácticamente toda la nueva superficie que ingresa al mercado lo hace ocupada en su totalidad, dejando picos de absorción positiva en los periodos con entrada de espacios recién construidos. Esta operatoria se refleja en la alta absorción neta del trimestre, resultado del ingreso de 48.000 m² totalmente alquilados en la zona del Triángulo San Eduardo.

En lo que respecta a los valores de renta, continúan mostrando una moderada tendencia al alza, impulsados por la escasez de la oferta.

Situación Actual

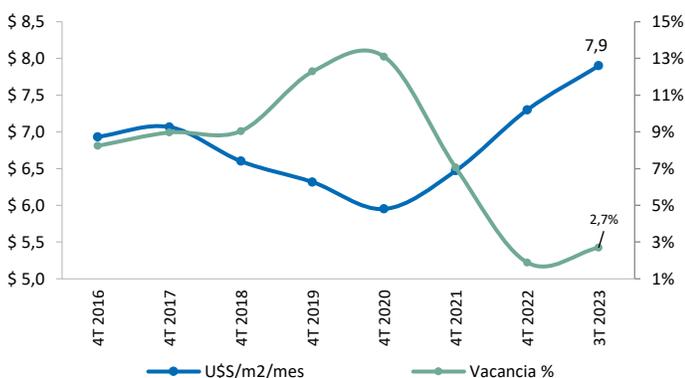
- El valor promedio de alquiler para Centros Logísticos Clase A presentó mínimas variaciones al alza cerrando en 7,9 U\$S/m²/mes.
- El porcentaje de vacancia cerró en 2,7% , acercándose a mínimos históricos.
- El segundo trimestre cerró con una absorción bruta positiva de 52.800 m² y una absorción negativa de 20.000 m², dejando como resultado una absorción neta de 32.800 m².

Indicadores de mercado

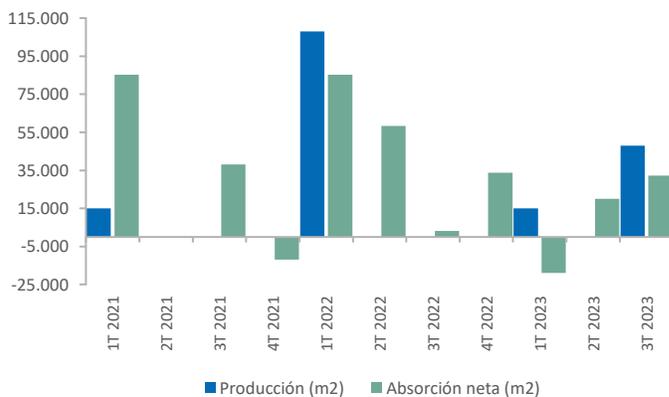
Centros logísticos Clase A	3T 2023	2T 2023	3T 2022	TENDENCIA
Inventario Total (*)	1,61 Mm ²	1,56 Mm ²	1,47 Mm ²	→
Vacancia	2,7%	1,8%	4,1%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$7,9	US\$7,6	US\$6,9	→
Absorción neta	32,8K	20,0K	0,03K	↗
En construcción	223,4,5K	271,4,5K	236,4K	↗

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 4T 2016- 3T 2023



ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL Y PRODUCCIÓN. 1T 2021 - 3T 2023



Oferta

La tasa de vacancia continúa acercándose a mínimos históricos. Actualmente la zona con menor tasa de vacancia continúa siendo el TSE dentro de Zona Norte con 2,1%, por el contrario, en el corredor de Camino del Buen Ayre la liberación de 20.000 m² elevó la tasa de vacancia hasta el 28,6%.

En cuanto a la disponibilidad de metros, el período finalizó en 43.860 m² cifra que muestra un descenso interanual del 30,3%. Cabe destacar que la superficie disponible se encuentra distribuida en sólo 4 predios. El 45,6% de la disponibilidad se concentra en el corredor del Camino del Buen Ayre, en un solo predio, y otro 34,2% en la zona Sur, también disponible en un solo predio.

Estas cifras denotan 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, zona Norte destaca nuevamente con las cifras más elevadas (8,5 USD/m²/mes), registrando un incremento del 13% respecto del trimestre anterior. En el resto de las zonas no se presentaron variaciones con respecto al período anterior.

Demanda

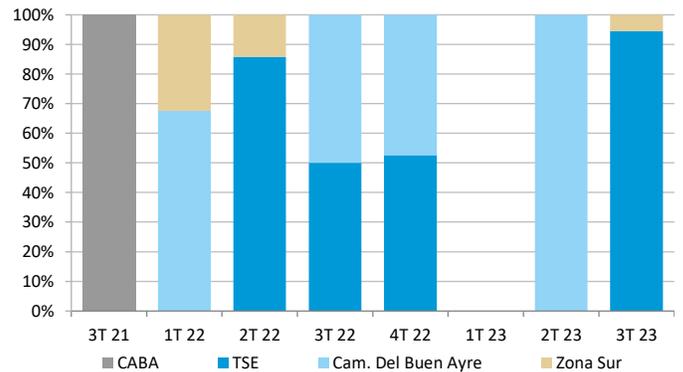
La demanda continúa mostrando su preferencia por Zona Norte, donde se finalizaron dos predios en TSE y Camino del Buen Ayre, que ingresaron al mercado totalmente ocupados, generando una absorción bruta de 48.000 m². Además, se alquilaron superficies de menor dimensión que sumaron 4.280 m² de absorción positiva, mientras que el resto del mercado no presentó movimientos debido a los acotados metros disponibles.

Superficie futura

Actualmente continúan en construcción 223.400 m², cifra que supone un incremento del 13,9% sobre el inventario actual. Se espera que unos 18.300 m² ingresen al mercado al cierre de 2023 mientras que el resto tiene fecha de finalización estimada para 2024.

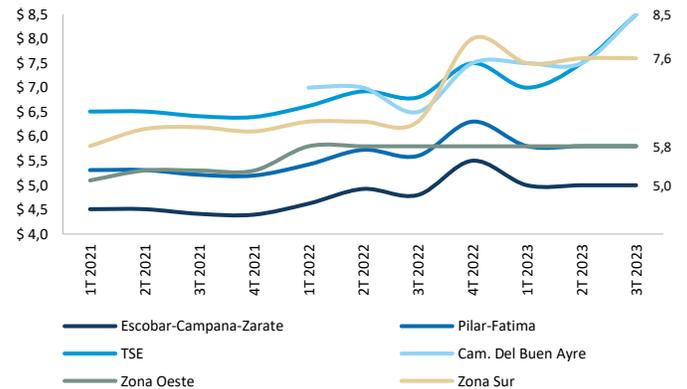
El 80% de la producción (179.500 m²) se encuentra en Zona Norte, distribuidos en TSE (31%), el corredor Campana-Zárate (24,5%) y el área de Pilar-Fátima (24,1%); y el 20% restante se localiza en zona Sur.

Absorción bruta trimestral por zonas (m²) 2021 - 2023

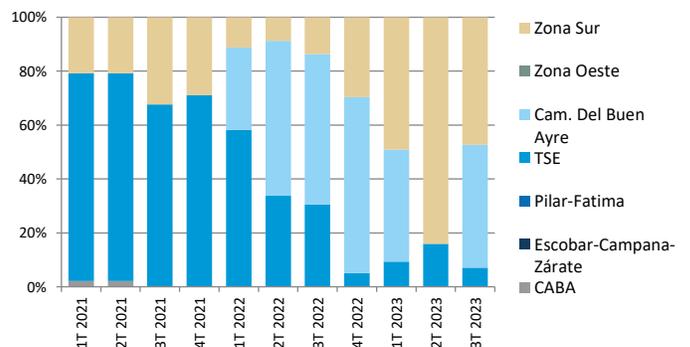


Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima
Zona Sur : Corredor Sur. **Zona Oeste:** Corredor Oeste
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

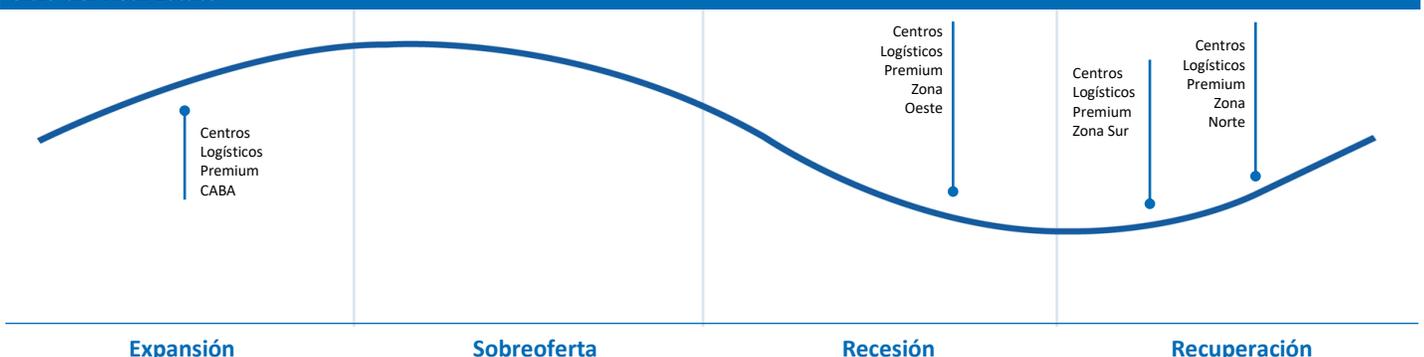
Precio de renta pedido (US\$/m²/Mes) 2021 - 2023



Superficie disponible (m²) 2021- 2023



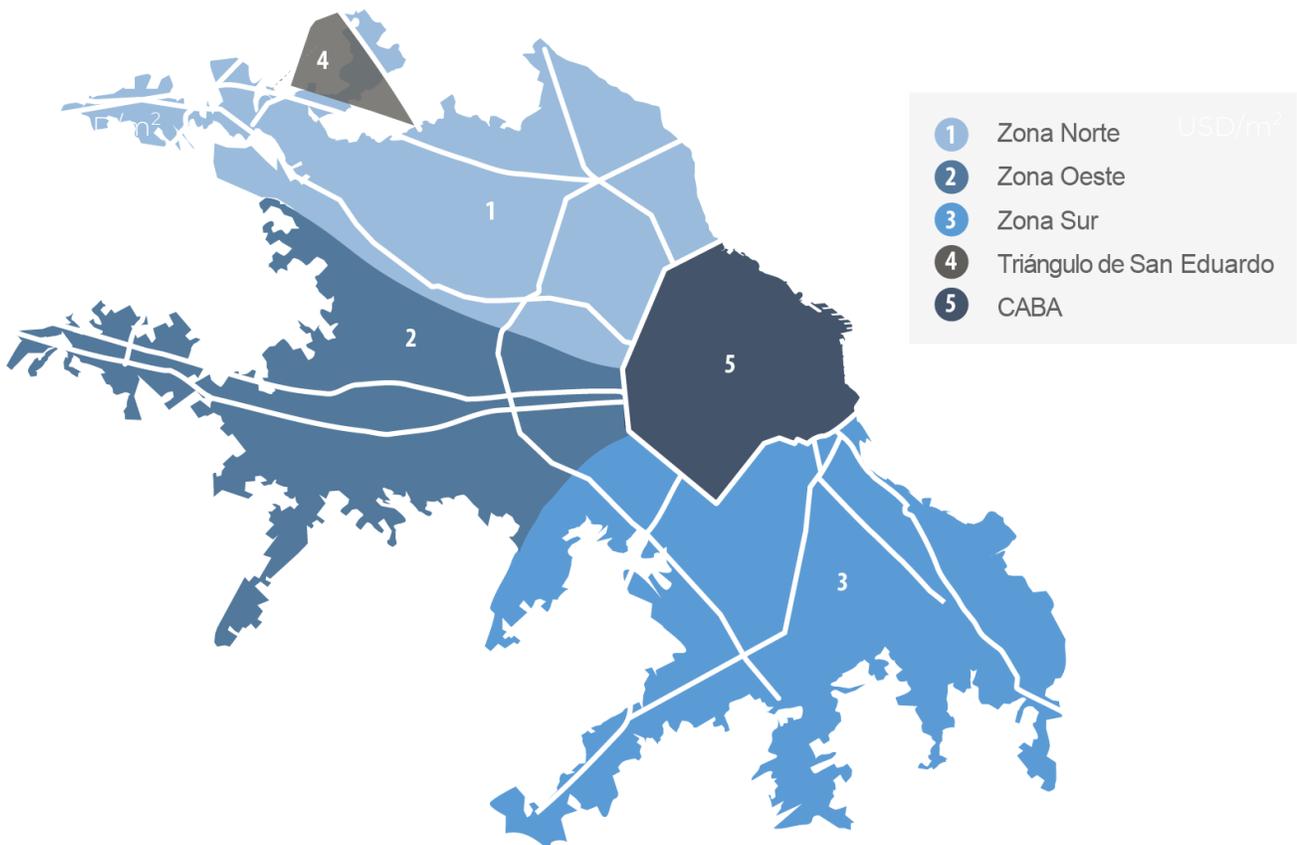
Ciclo del Real Estate



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	692.108	3.100	0,4%	49.400	71.300	8,5
Cam. Del Buen Ayre	Norte	70.000	20.000	28,6%	- 20.000	-	8,5
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	-	-	-	-
Zona Sur	Sur	401.000	20.760	5,2%	2.880	43.100	7,6
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	-	-	-	-
Total		1.609.855	43.860	2,7%	32.280	223.400	7,9

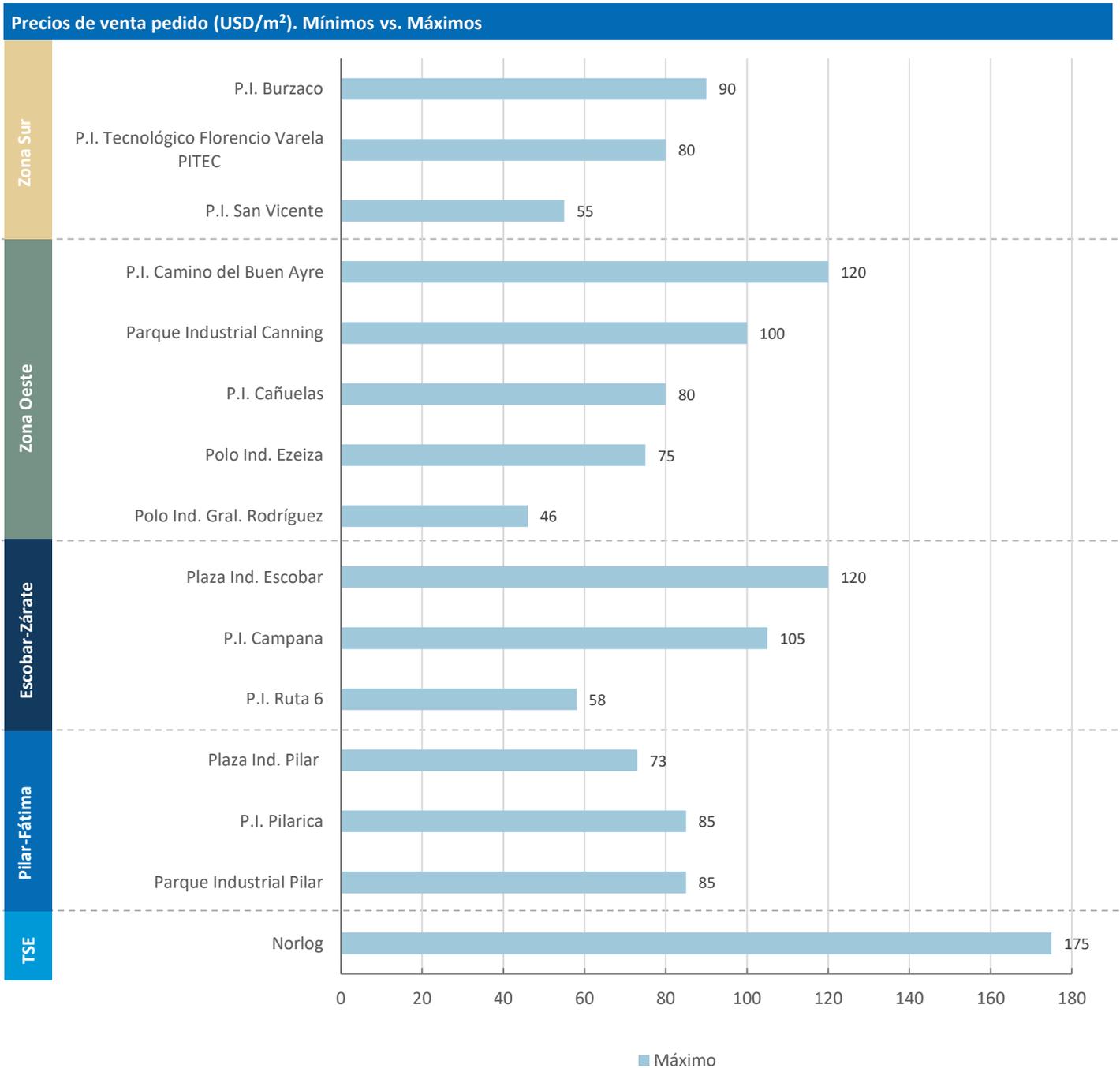
Mapa de zonas relevadas



Parques industriales

Este mercado supone una oportunidad tanto para inversores desarrolladores como para empresas del sector productivo. 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-Zarate por 23.000 m² a 110 USD/m² y en la zona de Pilar- Fátima se comercializaron 10.000 m² a 75 USD/m².



RESEARCH 3T 2023
Panorama económico

Al cierre del tercer trimestre de 2023 continúa un clima de alta incertidumbre generalizada. La actividad económica continúa impactada por las expectativas del posible resultado de las elecciones presidenciales. La inflación continúa en acenso, y no encuentra techo, cerrando agosto valores de dos dígitos (12,4% mensual) y un acumulado anual del 124%.

En este complejo contexto, no se vislumbran motivos para esperar una baja sustancial de la misma, mientras el estado se encuentra con foco en la campaña electoral y sólo se aplican medidas paliativas para evitar una mayor aceleración hasta las elecciones.

La emisión monetaria se aceleró por el deterioro fiscal, y las medidas con tendencia a retener los votos, y además para contener sin éxito la inflación, que necesitan ser financiadas. Todo esto, termina por acentuar las presiones cambiarias e inflacionarias.

Una vez más, el banco central elevó la tasa de interés de los depósitos en moneda local, para reforzar el atractivo de los mismo, aunque resulta insuficiente según las expectativas de inflación para los próximos meses.

La aceleración inflacionaria y las crecientes restricciones cambiarias determinan perspectivas desfavorables para el consumo privado, la inversión y el sector externo, con importaciones prácticamente cerradas y condiciones desfavorables para los exportadores, en lo que queda de 2023.

A pesar de esta compleja coyuntura, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, mientras que los ingresos reales de los asalariados formales e informales se erosionan con fuerza frente a la creciente inflación. En ese sentido, la reciente modificación y aprobación de la ley de ganancias no entrará en vigencia hasta 2024, por lo que el poder de compra continuará en caída.

Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



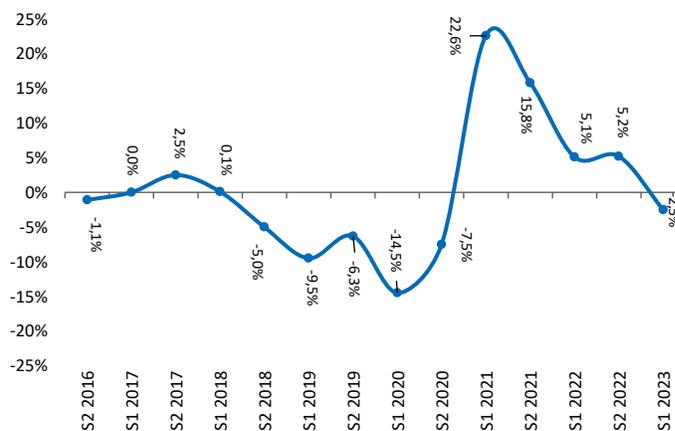
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
 1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Indicadores económicos 2T 2023

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 441.580
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 9.465
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,2%

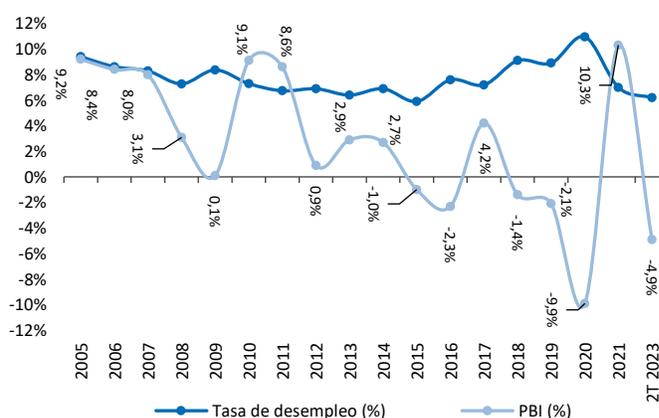


Índice de producción manufacturera. Var % anual.



Fuente: INDEC

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 Nosetti Roldan

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.