



El Mercado de Centros Logísticos Clase A en Buenos Aires

El mercado retoma la senda de crecimiento

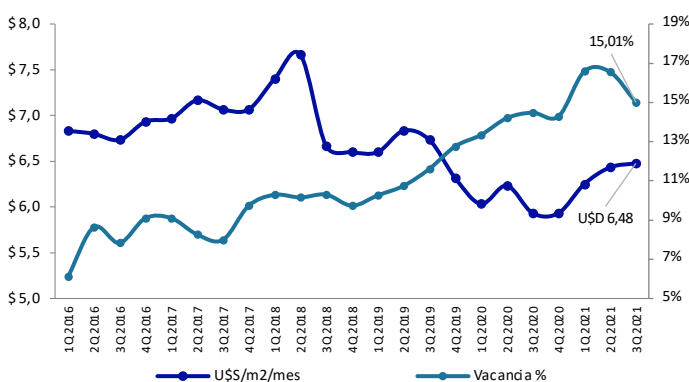
Al cierre del tercer trimestre el mercado de centros logísticos clase A, muestra signos de estabilización y una continua mejora, acercando sus indicadores a valores prepandemia.

El crecimiento del e-commerce no se detuvo a pesar de la progresiva reapertura de las tiendas físicas. El volumen de las compras online duplicó las expectativas más optimistas, acelerando la transformación del proceso de distribución, lo cual impactó también sobre el mercado de inmuebles logísticos. Esto se tradujo en una mayor demanda de espacios logísticos premium, toda vez que los operadores tuvieron que ajustar sus estructuras para dar servicios acordes a este volumen de demanda.

Al cierre del tercer trimestre el mercado mostró un panorama más favorable, registrando signos de una recuperación generalizada, acercándose al volumen de construcciones, demanda y oferta del año 2019. Continuaron concretándose transacciones que se encontraban demoradas a la espera de una mayor certeza sobre el control de la pandemia lo que dejó una absorción neta trimestral positiva.

La vacancia presentó un leve descenso, motivado en parte por una disminución en la superficie liberada y por la reactivación de la demanda. Por su parte los valores de renta muestran una estabilización respecto al período anterior, y en un contexto de mejoría paulatina del mercado podemos observar que los valores presentados se acercan cada vez más a los registrados prepandemia.

Renta promedio y Vacancia. Q1 2016- Q3 2021



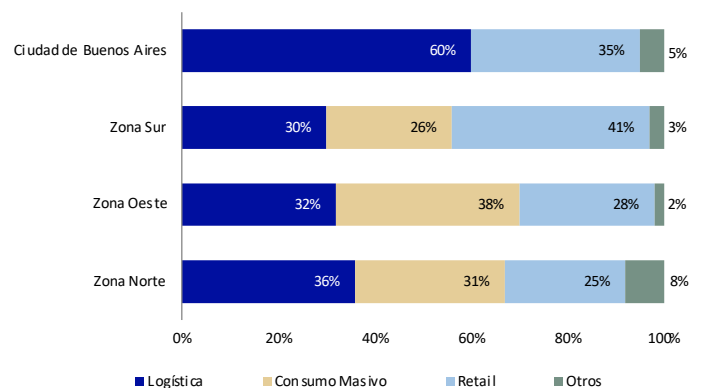
Situación Actual

- El valor promedio de alquiler para centros logísticos clase A se estabilizó en 6,5 US\$/m²/mes, sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia continuó en descenso (-1,7 puntos porcentuales), promediando un 15% sobre el total de la superficie rentable.
- En el tercer trimestre de 2021 empieza a mostrarse una leve recuperación del mercado, registrando una absorción neta positiva de 34.404 m².

Indicadores de mercado

Centros logísticos Clase A	3T 2021	2T 2021	3T 2020	TENDENCIA
Inventario Total	2,23 Mm ²	2,23 Mm ²	2,36 Mm ²	→
Vacancia	15,0%	16,5%	14,5%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$6,5	US\$6,4	US\$5,9	→
Absorción neta	34.4K	55.3K	146.9K	↘
En construcción	80K	80K	155K	↘

Actividades radicadas por zonas en depósitos Clase A – Q3 2021



Indicadores por zonas

Para el tercer periodo del año los valores de renta pedido se mantuvieron prácticamente sin cambios respecto de los presentados durante el trimestre anterior, y recuperaron paulatinamente los valores prepandemia.

Zona Sur y CABA no presentaron variaciones en general, y Zona Norte y Oeste mostraron variaciones de alrededor del 2%, por lo que podríamos estar frente a un mercado que empieza a estabilizarse den cuanto a precios de mercado.

Zona Norte se mantiene con los valores más altos, alcanzando 6,5 U\$/m2/mes, cifra 6,1% por encima de los valores promedios de zona Sur, mientras que respecto de la zona Oeste la diferencia se amplia en un 19,7%.

En este contexto de mejoría del mercado, la vacancia continúa mostrando un tendencia descendente. En términos de superficie muestra un retroceso del 2% respecto del trimestre anterior, totalizando 334.779 m².

Sin embargo, no todas las zonas se comportaron de igual manera, el Norte se destaca presentando una variación descendente del 14,3% en la superficie disponible, y a pesar de poseer la mayor oferta de metros disponibles se mantiene con una vacancia cercana al promedio del mercado.

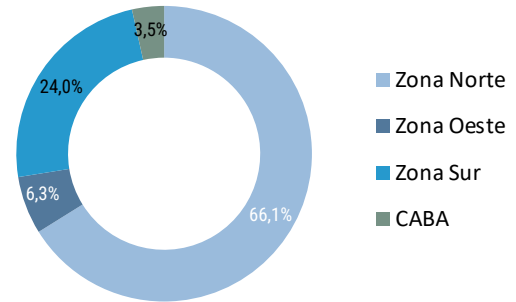
La absorción neta arrojó valores positivos. La mayor parte de las transacciones se realizaron en Zona Norte, la cual finalizó con valores positivos de 37.904 m². Por el contrario, en zona Sur se registró absorción neta negativa.

Durante el segundo período del año con la flexibilización de las restricciones sanitarias, la actividad de la construcción se reactivó y se registraron nuevos ingresos de metros al mercado, sumando a la oferta aquellos proyectos que habían sido demorados por la pandemia.

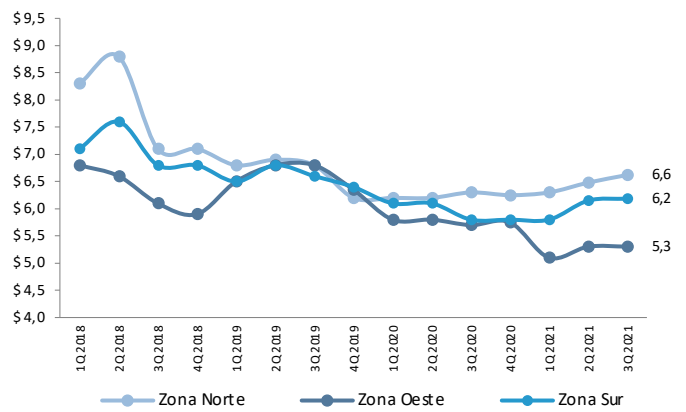
Durante el trimestre anterior se registró el ingreso de 75.000 m² en Zona Norte y Sur y hacia finales de años se espera el ingreso de 73.000 m² en zona Norte.

Esto confirma que la misma se encuentra en plena expansión y se consolida como un polo de inversión en cuanto a oferta de espacios logísticos.

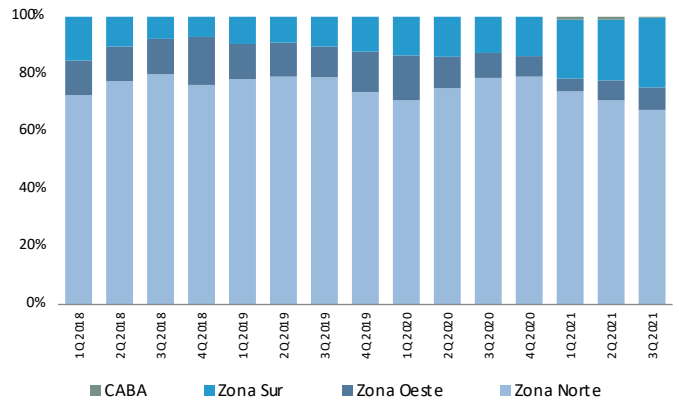
Composición del inventario (m²)



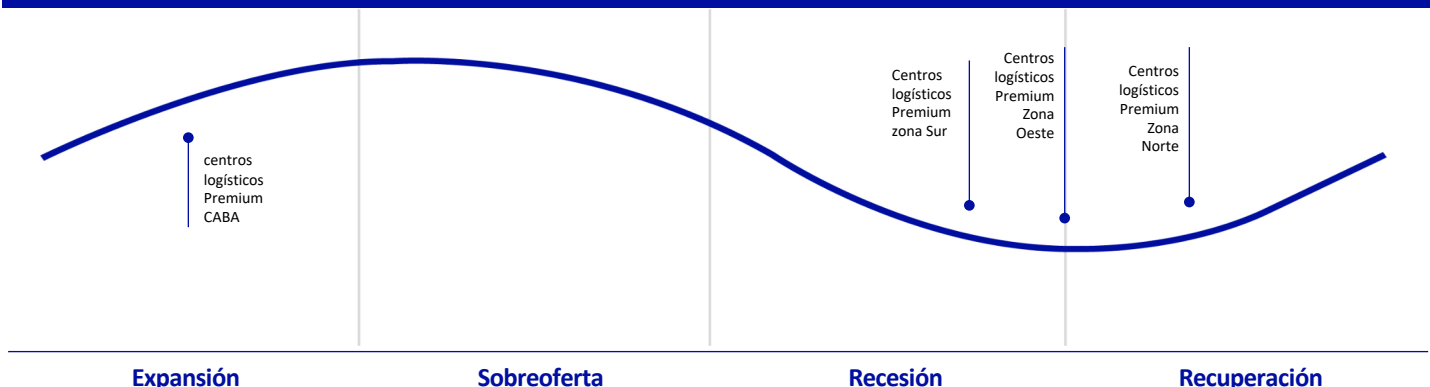
Precio de renta pedido (US\$/m²/Mes) Q1 2018- Q3 2021



Superficie disponible (m²) Q1 2018- Q3 2021



Ciclo del Real Estate

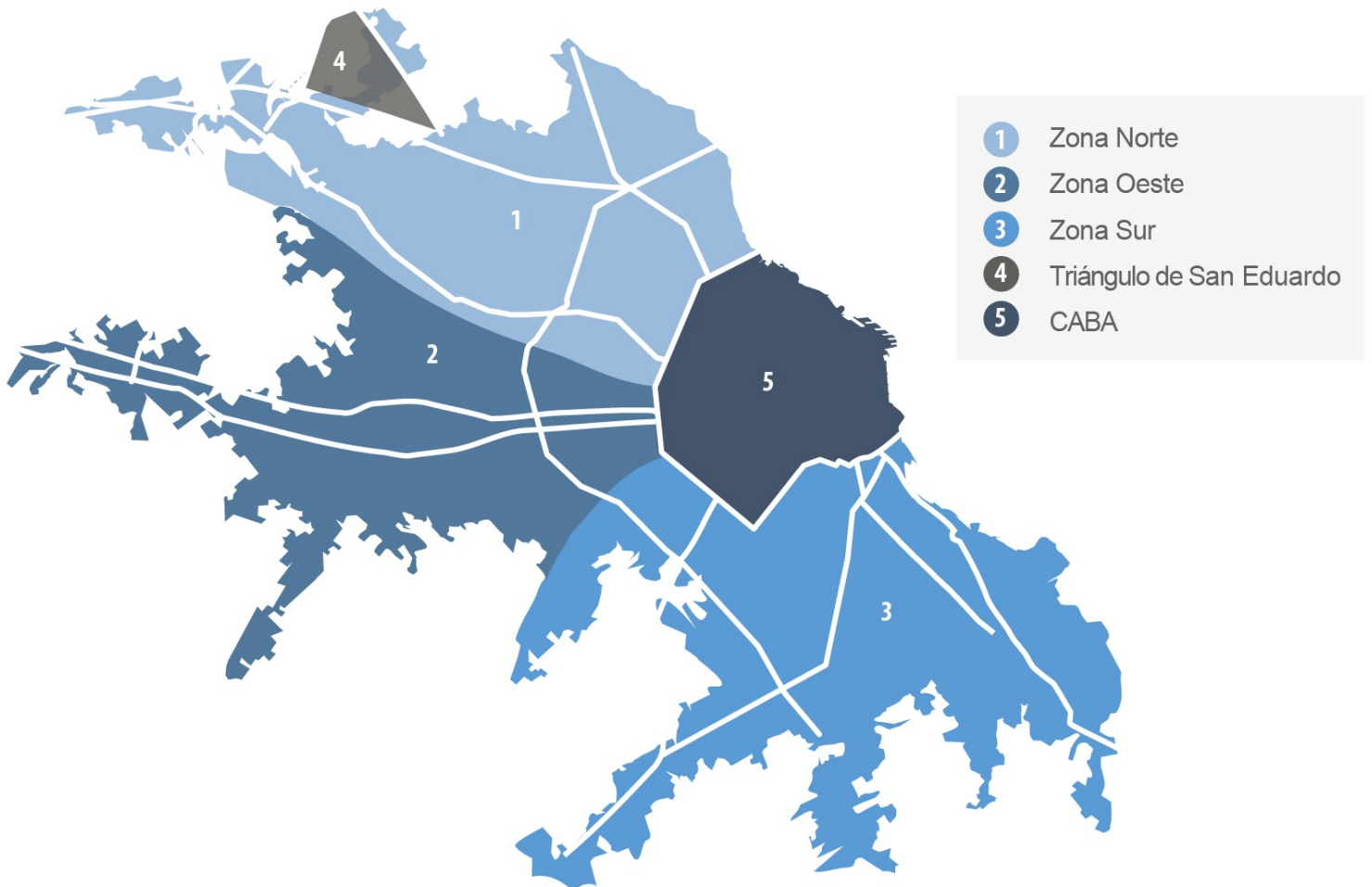


Estadísticas del Mercado

Centros logísticos Clase A	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción neta (m ²)	Superficie en construcción (m ²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
Zona Norte	1.475.005	226.509	15,4%	37.904	79.000	\$ 6,62
Zona Oeste	141.350	25.670	18,2%	-	-	\$5,30
Zona Sur	536.000	81.600	15,2%	-2.500	-	\$6,20
Ciudad de Buenos Aires	78.000	1.000	1,3%	2.700	-	\$7,80
Total	2.230.355	334.779	15,0%	34.404	79.000	\$6,48

Parques Industriales (Venta Tierra)	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Tierra Promedio (US\$/m ²)
Zona Norte	3.238	2.228,3	68,8%	\$89,5
Zona Oeste	308	74,5	24,2%	\$55,5
Zona Sur	1.317	195,0	14,8%	\$63,0
TOTAL	4.863	2.497,8	51,4%	\$69,33

Mapa de zonas relevadas



Panorama económico

La pandemia impactó fuertemente sobre la economía argentina. Durante 2020 el país sufrió una caída del PBI del 9,9%, la mayor desde 2002. Si bien la economía ha comenzado a recuperarse, a mediados de 2021 aún se encuentra por debajo de los niveles previos a la pandemia.

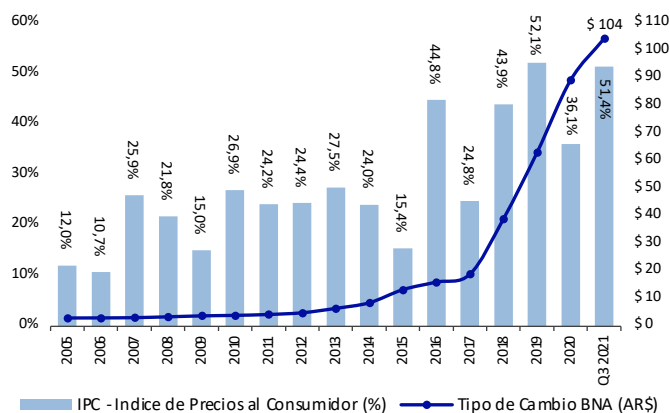
Durante el tercer período del año, con el progresivo avance de la inmunización de la población, se habilitaron nuevas disposiciones sanitarias que aportaron mayor flexibilización y apertura de actividades que sumaron una mayor movilidad dentro del país. Esto se tradujo en un mayor movimiento económico, y aunque estas medidas no reflejaron aún un crecimiento del PBI, sí se registró una desaceleración en la caída de la economía que en el segundo trimestre del año fue del -1,4% respecto del anterior.

Sin embargo, las elecciones primarias forman parte del contexto económico y social del país. Los resultados de las PASO (elecciones primarias, abiertas y obligatorias) y la expectativas sobre los resultados de las elecciones de Noviembre, han puesto un freno a la economía, que ha quedado a la espera de mayores certezas sobre el rumbo económico y político que podría tomar el país.

En un panorama económico complejo y debilitado, la tasa de desempleo se situó en 9,6%, en medio de un clima social delicado, donde crece el número de personas que reciben ayuda del estado a través de diversos programas sociales, para intentar moderar el nivel de pobreza del país.

La economía doméstica sigue mostrando fuertes desbalances macroeconómicos. El poder adquisitivo de las familias continúa en retroceso como resultado de un contexto inflacionario que por el momento parece descontrolado, donde el IPC alcanzó el 51,4% anual al cierre del tercer trimestre y la moneda local sigue depreciándose al ritmo del crecimiento del dólar.

Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



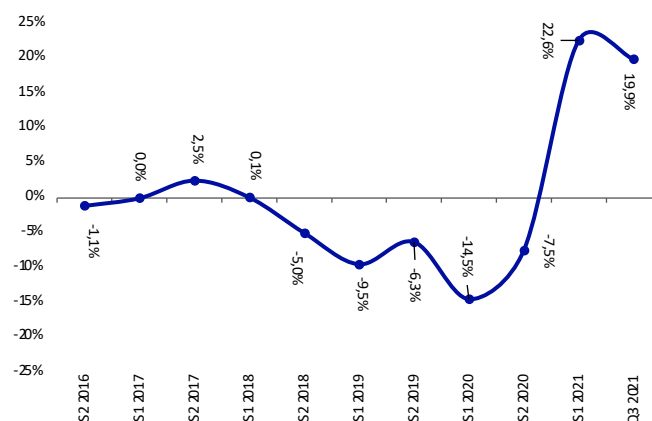
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC 1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Indicadores económicos Q3 2021

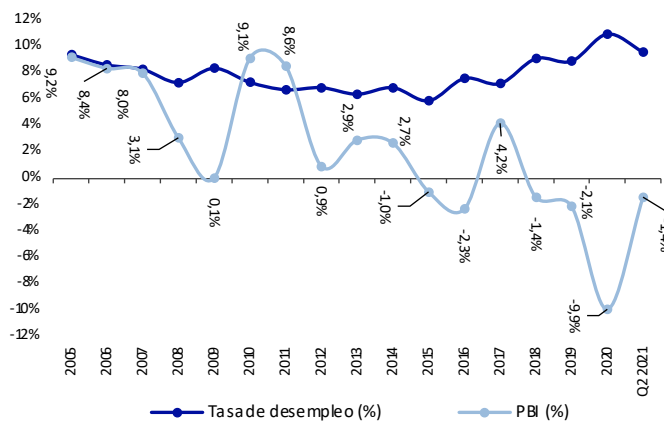
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 448,411
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$9,789
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	9,6%



Índice de producción manufacturera. Var % anual.



Tasa de desempleo (%). PBI (variación porcentual)



Fuente: INDEC 2015 = Valor estimado Banco Mundial. 2021= Valor estimado Banco Mundial (proyección junio 2021)

Para más 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

Maylingh Contreras

Market Research
mcontreras@ngbacre.com.ar

www.nmrk.com.ar

Glosario de Términos

Absorción

Unidad de medida que indica el cambio en la ocupación del espacio rentable.

Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en que momento quedó vacante.

Nuevo Inventario

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 sobre los metros ocupados.

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.