RESEARCH 1T 2023

Buenos Aires
Mercado Industrial

Continúa el dinamismo en el mercado de centros logísticos

Durante el primer trimestre de este año, el mercado industrial mantuvo una alta demanda, registrando una tasa de vacancia con mínimos históricos del 3,1%.

La demanda se ha concentrado principalmente en los sectores de logística, consumo masivo y empresas que buscan expandir sus inventarios debido a posibles restricciones sobre las importaciones del país.

Se han registrado nuevos ingresos de espacios en la Zona Sur, que corresponden a superficie especulativa, lo que ha generado una absorción negativa por primera vez desde el segundo trimestre del año pasado. Sin embargo, los precios se han mantenido estables, lo cual representa una oportunidad para aquellos que buscan espacios premium.

Aunque la construcción se ha reactivado, la llegada de nuevos metros será escasa y se espera su entrada recién hacia finales de año. Este contexto de escasez podría presionar a la baja la tasa de vacancia, y como resultado, los precios podrían presentar un rebote al alza.

A pesar del complejo contexto económico que atraviesa el país, el mercado de centros logísticos continúa mostrando gran dinamismo impulsado por la fortaleza de la demanda. La necesidad de mantener el valor de los activos atrae cada vez más inversores al sector, donde se han incrementado las transacciones de compraventa de superficie logística, y existe un creciente interés por tierras aptas para el desarrollo de los mismos.

Situación Actual

- El valor promedio de alquiler para centros logísticos clase A no presentó variaciones cerrando en 7,4 U$S/m²/mes.
- El porcentaje de vacancia cerró en 3,1% , llegando a mínimos históricos.
- El primer trimestre cerró con una absorción neta negativa de 19.000 m².

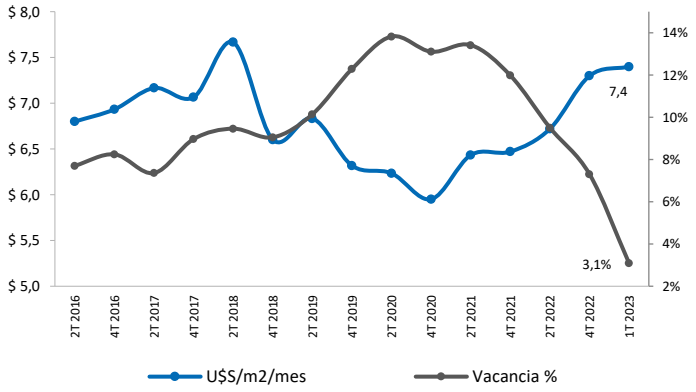
Indicadores de mercado

Centros logísticos Clase A	1T 2023	4T 2022	1T 2022	TENDENCIA
Inventario Total (*)	1,56 Mm²	1,55 Mm²	1,55 Mm²	→
Vacancia	3,1%	1,9%	8,0%	↘
Valor de Renta Promedio	US$7,4	US$7,3	US$6,7	→
Absorción neta	-19K	33.8K	-22,8K	↗
En construcción	224.5K	239,5K	239,5K	↗

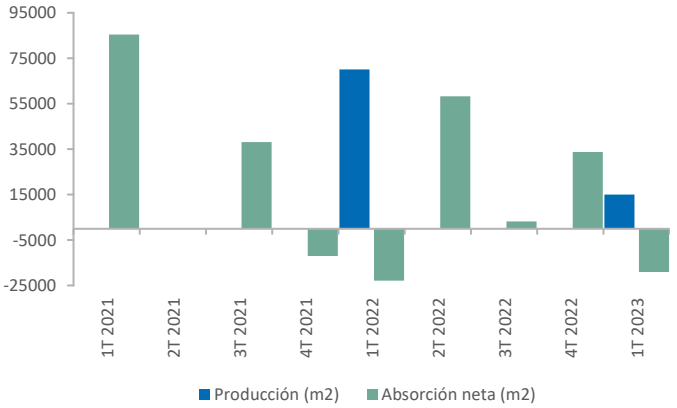
(*) Para el primer trimestre del año se realizó una recategorización del inventario de centros logísticos clase A. Los indicadores del trimestre actual continúan siendo comparables con la serie histórica. Este proceso lo realizamos adaptándonos a los requerimientos y necesidades del mercado, procurando así la información más actualizada posible.

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2T 2016- 4T 2022



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



NEWMARK

Oferta

La tasa de vacancia se ubicó en 3,1%, con una tendencia que continúa a la baja. La zona del TSE presento la menor vacancia en Zona Norte con 0,7%.

Durante el trimestre se incorporaron 15.000 m² en Zona Sur, lo cuales ingresaron totalmente disponibles. La disponibilidad en metros cerró en 48.140 m² para el período, cifra que supone un aumento del 65,2% respecto al trimestre anterior.

La disponibilidad se distribuye ahora en proporciones similares; aproximadamente el 51% en Zona Norte y el 49% en Zona Sur, lo cual representa una variación con respecto al período pasado donde la mayoría de la disponibilidad aún se mantenía en el Corredor Norte.

En lo que respecta a los valores de renta, han entrado en un momento de estabilidad, pudiendo esperarse una leve alza debido a la poca oferta existente en el mercado.

Demanda

La absorción neta del trimestre finalizó en -19.000 m², contrario a la tendencia positiva observada desde el segundo período del 2022.

El mayor movimiento se presentó en el Corredor Sur con 15.000 m² de absorción negativa, cifra que representó el 80% de la liberación de espacios. Destacando que el resto del mercado no presentó movimientos debido a los pocos metros disponibles dentro de los corredores.

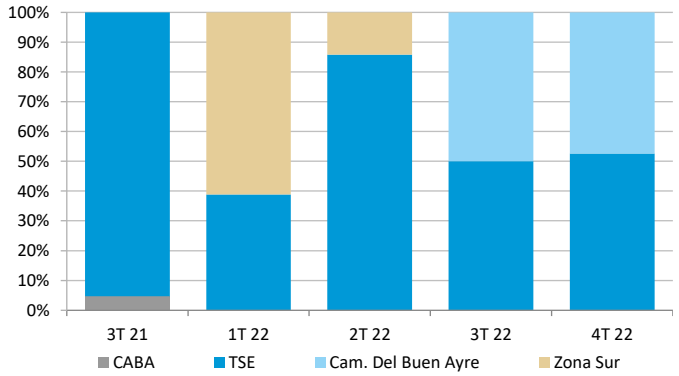
Superficie futura

Actualmente se están construyendo 224.500 metros cuadrados de superficie. De ese total, el 80% (179.500 m²) se encuentra en la Zona Norte, distribuido entre TSE (31.4%), el corredor de Escobar-Campana-Zárate (24.5%), y Pilar-Fátima (24.1%). Los restantes 45.000 m² (20%) se ubican en la Zona Sur.

En cuanto a la totalidad de la oferta futura, metros en construcción, uno de los principales desarrolladores del mercado, Plaza Logística, incorporará el 51.4% y el 48.6% restante proviene de otros desarrolladores.

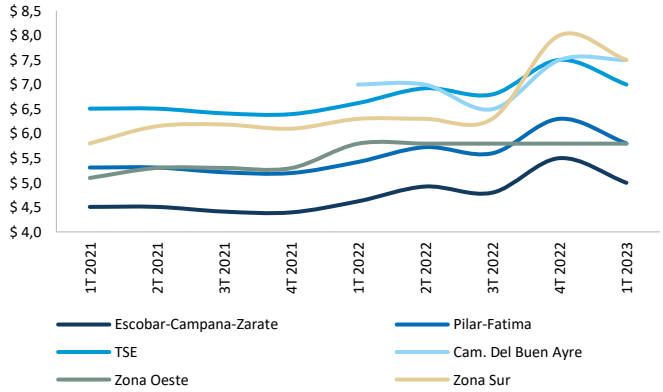
Hay nuevos inversores que demuestran el interés en los sectores logístico e industrial. La rentabilidad de la inversión, la escasa oferta y la estabilidad de precios hacen que sea una oportunidad para la diversificación de activos.

Absorción bruta trimestral por zonas (m2) 2021 - 2022

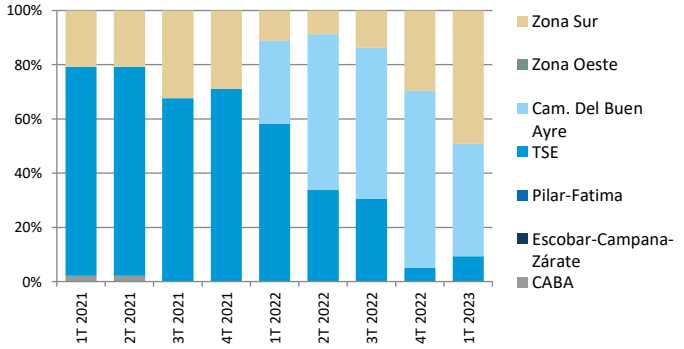


Zona Norte : TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima
Zona Sur: Corredor Sur, **Zona Oeste:** Corredor Oeste
CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

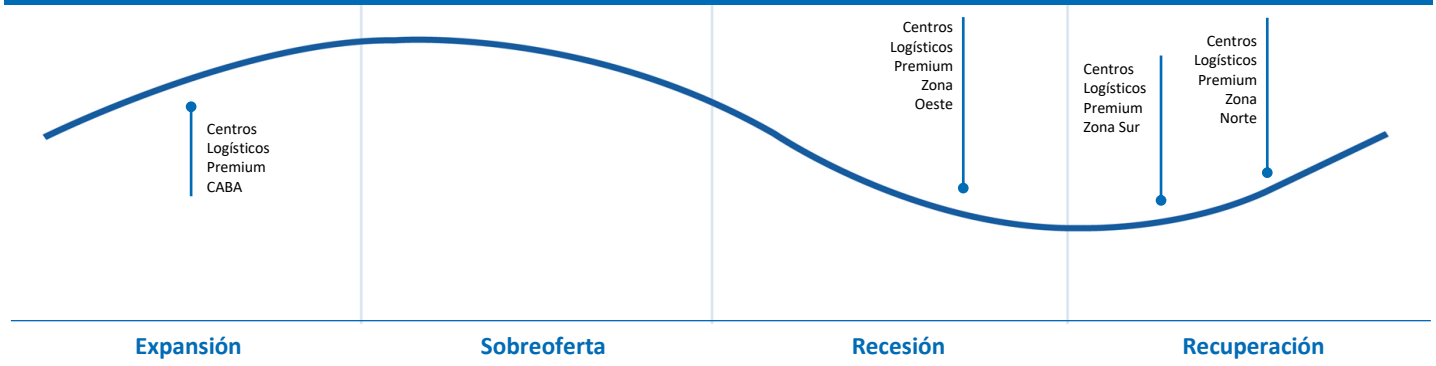
Precio de renta pedido (US$/m²/Mes) 2021 - 2023



Superficie disponible (m²) 2021- 2023



Ciclo del Real Estate



Estadísticas del Mercado

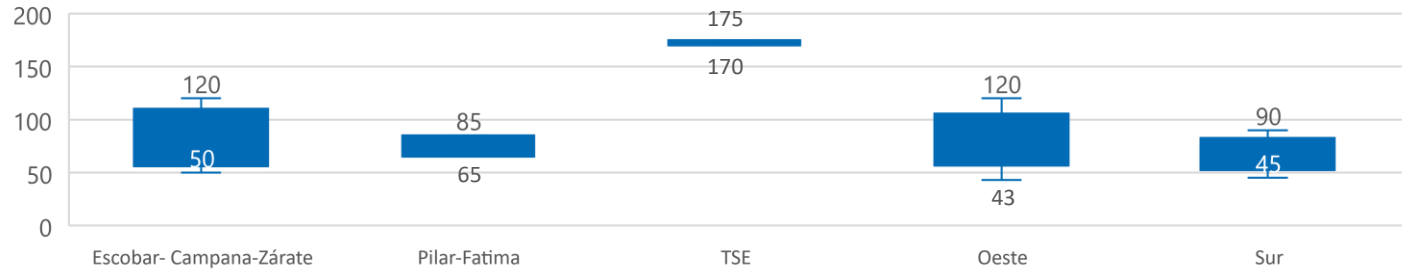
Centros logísticos Clase A	Zona	Inventario Total (m²)	Vacancia Total (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción neta (m²)	Superficie en construcción (m²)	Valor de Renta Promedio (US$/m²/mes)
Escobar-Campana-Zárate	Norte	75.000	-	-	-	55.000	5,0
Pilar-Fátima	Norte	237.397	-	-	-	54.000	5,8
TSE	Norte	644.108	4.500	0,7%	- 3.000	70.500	7,0
Cam. Del Buen Ayre	Norte	70.000	20.000	28,6%	- 1.000	-	7,5
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	-	-	-	5,8
Zona Sur	Sur	401.000	23.640	5,9%	- 15.000	45.000	7,5
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	-	-	-	12,0
Total		**1.561.855**	**48.140**	**3,1%**	**- 19.000**	**224.500**	**7,4**

Parques industriales

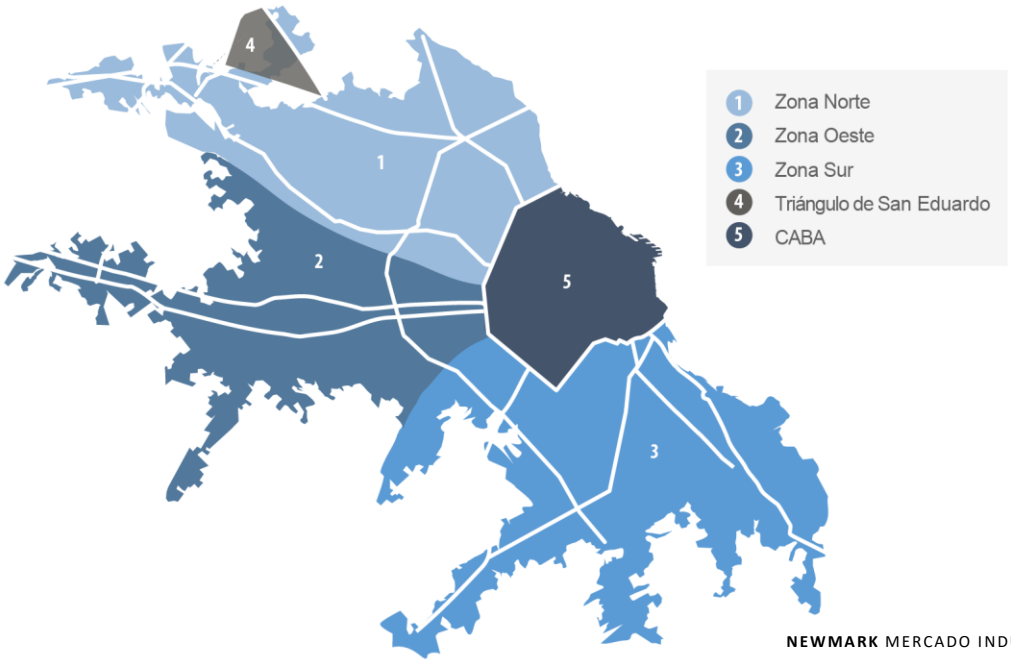
Durante el período, la Zona Norte continúa atrayendo la demanda del mercado, se registraron ventas en el corredor Escobar-Campana-Zarate de aproximadamente 25 hectáreas y en Pilar- Fátima por 5 hectáreas.

Los valores de venta varían con respecto a la zona. El área del TSE muestra los mayores valores de asking price del mercado, la zona de Pilar mantiene en un rango más uniforme, contrario a lo observado en los otros corredores donde existe una oferta de precios mucho mas amplia.

Terrenos en parques industriales. Valor de venta pedido (U$S/ Ha.)



Mapa de zonas relevadas



Panorama Latinoamericano

El inventario de Buenos Aires se encuentra un 67% por debajo del promedio Latinoamericano. Ciudad de México cuenta con el inventario de mayor volumen, con 13,6 millones de m2, seguido de San Pablo con 12,77 Millones de m2. El ratio de Buenos Aires se sitúa en 155 m2 cada 1.000 habitantes, muy por debajo del resto de las principales ciudades latinoamericanas.

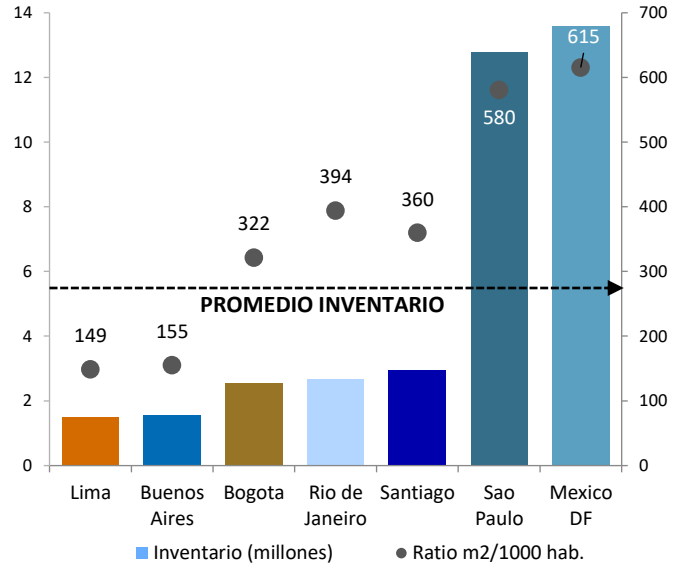
El mercado industrial en la región presenta un comportamiento mixto. La tasa de disponibilidad promedia en 1,9%. Buenos Aires cuenta con una vacancia promedio con tendencia a la baja, mientras que los precios de renta pedidos son los más altos de la región.

El precio de renta promedio de la región se sitúa en 5,4 U$S/m2/mes, Buenos Aires lo supera en un 35,2%, seguido de ciudad de México y Santiago.

Las absorciones netas continúan en terreno positivo, se destaca San Pablo con cerca de 890 mil metros absorbidos, cifra que representa el 60% del inventario de Buenos Aires.

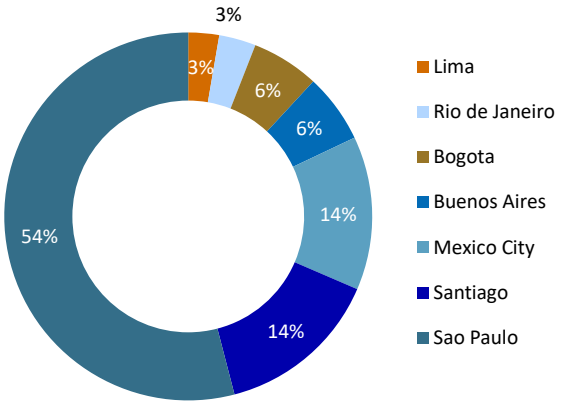
Inventario. Ratio m²/ 1000 Hab.

4T 2022. INVENTARIO (MILLONES DE M²). RATIO (M²/ 1.000 HAB.)



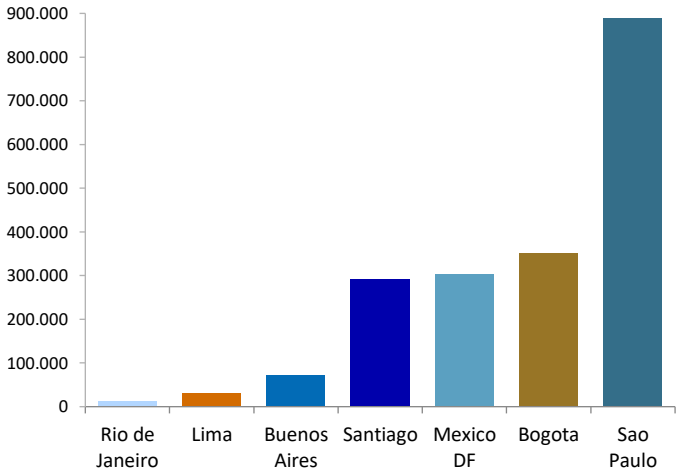
Superficie en construcción: 3.700.500 m²

4T 2022. METROS CUADRADOS



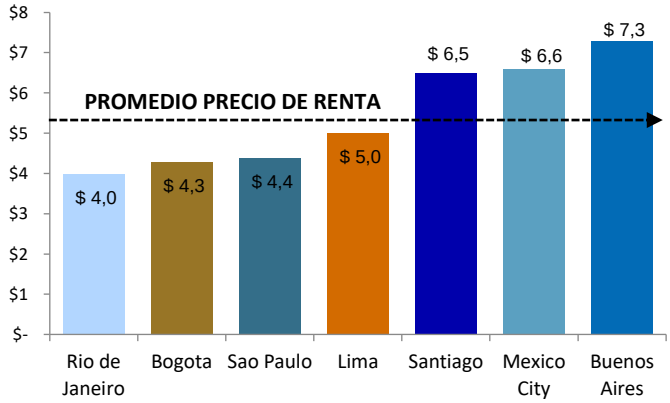
Absorción neta anual (m²)

4T 2022. METROS CUADRADOS



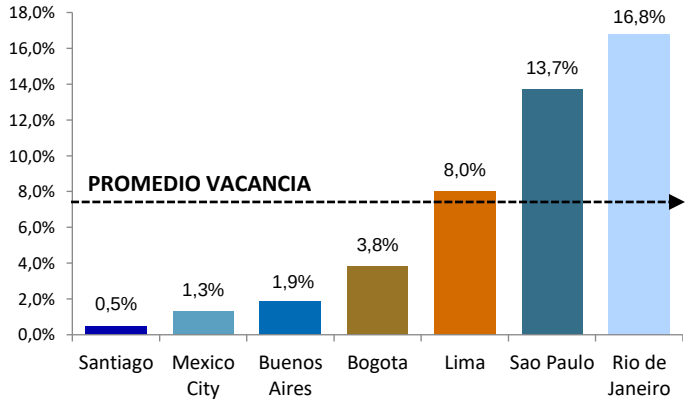
Precio de renta pedido

4T 2022. (U$S/M²/MES)



Vacancia

4T 2022. (%)



Panorama económico

El primer período del 2023 se mantiene en un clima de incertidumbre generalizada. En el contexto mundial se espera que la inflación continúe en aumento debido a la situación de la guerra en Ucrania y los ajustes impositivos de la FED, lo que genera una previsión de recesión global. Además, algunas instituciones financieras en USA se han visto forzadas al cierre de operaciones, lo que ha elevado la volatilidad del mercado.

En Argentina, el primer trimestre ha estado marcado por una gran expectativa por el rumbo económico y político durante el año electoral. La inflación ha alcanzado un nivel cercano al 102% interanual y un crecimiento mensual del 6.6%, superando la media del 2022 y rompiendo por primera vez la barrera del 100% desde 1991. Esto afecta las expectativas de inflación estimadas por el FMI.

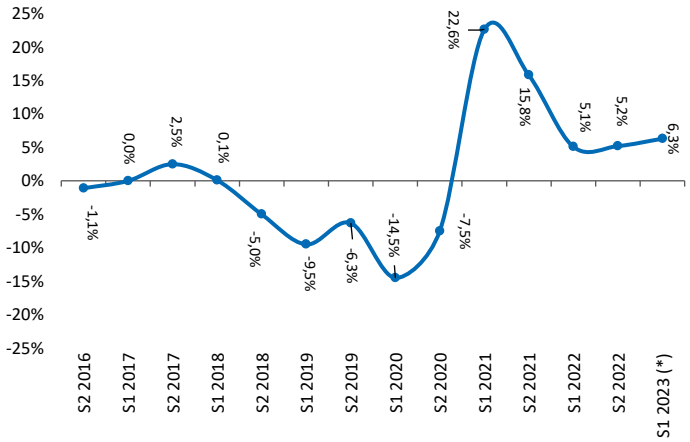
A pesar de esto, los índices de desempleo han permanecido estables desde fines del año pasado, aunque habrá que seguir monitoreando este indicador. Las variables macroeconómicas como la inflación acelerada, las incertidumbres en las políticas económicas y las fechas de vencimiento de los plazos con el FMI, continúan impactando directamente en el poder adquisitivo de la población, reduciendo su calidad de vida. Por esta razón, las personas buscan constantemente métodos de inversión y refugios de valor para sus activos.

En cuanto al tipo de cambio, ha presentado una variación trimestral del 15,8% en comparación con el cierre del 2022 y se espera que continúe su tendencia al alza durante el 2023.

Indicadores económicos 1T 2023

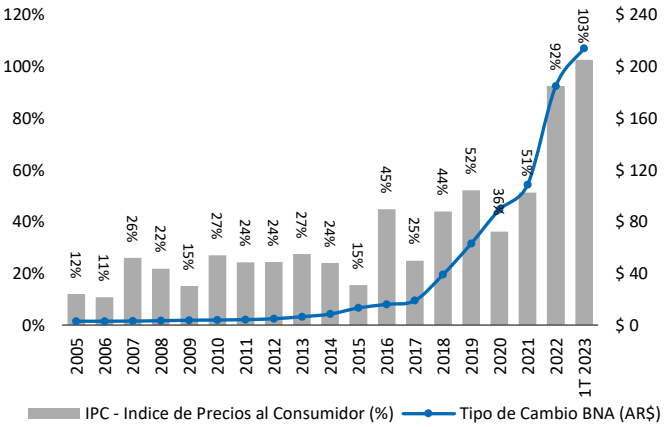
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2022)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US$ 482.932
PBI a precios actuales per cápita MM	US$ 10.350
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,3 %

Índice de producción manufacturera. Var % anual.



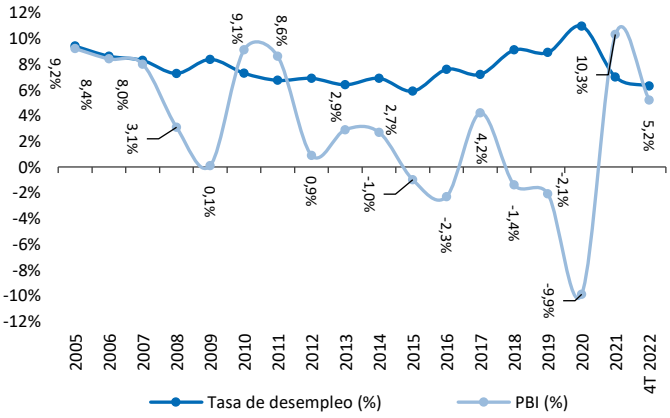
Fuente: INDEC
(*) Noviembre 2022

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

Maylingh Contreras
Market Research
mcontreras@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 que 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.