



# Buenos Aires Mercado Industrial

La vacancia continúa con tendencia a cero mientras el mercado entra en un “wait and see”

Al cierre del primer semestre del año, el mercado muestra cierta estabilidad, debido a la poca oferta de espacios y disminución de transacciones, no se registraron grandes cambios en los indicadores, respecto al período anterior.

Si bien los indicadores del mercado continúan en valores positivos, esta muestra de estabilidad también podría suponer un momento de “wait and see”. Los desarrolladores se encuentran a la espera del ingreso de nuevos metros y avanzar con la ocupación de los mismos, así como a la expectativa de los resultados de las PASO a realizarse en agosto, comicios cuyos resultados tendrán impacto sobre el rumbo económico que podría tomar el país durante este año electoral.

Nos encontramos frente a un contexto de escasez de espacios Logísticos Premium, debido a los niveles de demanda y a la escasa producción de nuevo inventario, la vacancia alcanzó un nuevo piso histórico, cerrando en 1,8% con una tendencia a cero.

La absorción neta del trimestre cerró en valores positivos, debido a una transacción puntual en Zona Norte que representó el 100% de los movimientos del período. En lo que respecta a los valores de renta, no se presentaron mayores variaciones con respecto al período anterior, aunque continúan mostrando una leve tendencia hacia el alza.

Asimismo, se mostraron algunas transacciones de tierra en Parques Industriales de la Zona Norte, confirmándola como el área de preferencia para establecerse e invertir, tanto para los desarrolladores logísticos como para las empresas y sus operaciones estratégicas.

## Situación Actual

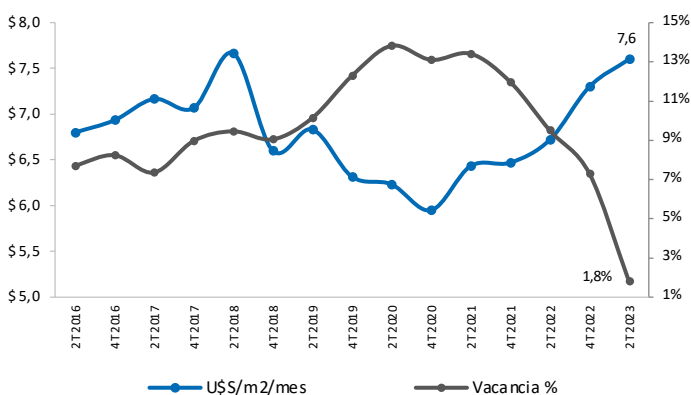
- El valor promedio de alquiler para Centros Logísticos Clase A presentó mínimas variaciones al alza cerrando en 7,6 U\$S/m<sup>2</sup>/mes.
- El porcentaje de vacancia cerró en 1,8%, llegando a mínimos históricos.
- El segundo trimestre cerró con una absorción neta positiva de 20.000 m<sup>2</sup>.

## Indicadores de mercado

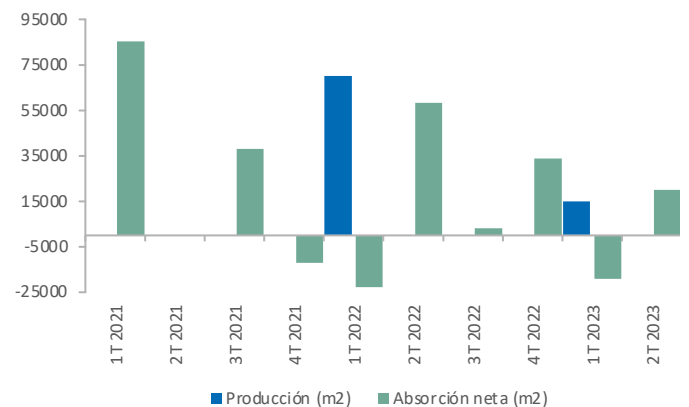
Centros logísticos Clase A	2T 2023	1T 2023	2T 2022	TENDENCIA
Inventario Total (*)	1,56 Mm <sup>2</sup>	1,56 Mm <sup>2</sup>	1,55 Mm <sup>2</sup>	→
Vacancia	1,8%	3,1%	4,3%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$7,6	US\$7,4	US\$7,0	→
Absorción neta	20K	-19K	58.3K	↗
En construcción	224.5K	224.5K	239.5K	↗

## Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2T 2016- 2T 2023



ABSORCIÓN NETA TRIMESTRAL Y PRODUCCIÓN. 1T 2021 - 2T 2023



## Oferta

La tasa de vacancia se ubicó en 1,8%, alcanzando mínimos históricos. Actualmente la zona con menor tasa de vacancia continúa siendo el TSE dentro del corredor de Zona Norte con 0,7%.

En cuanto a la disponibilidad de metros, el período finalizó en 28.140 m<sup>2</sup> lo que representó un descenso del 57,4% interanual, acercándose a los valores del 4T 2022 y presentando una variación negativa del 42% con respecto al período anterior.

Con respecto a la distribución de la disponibilidad, esta rompió la proporción que presentó el período anterior, y concentró el 84% de los metros disponibles en Zona Sur y el 16% en Zona Norte. Esto es un hito importante ya que históricamente la mayor proporción de espacios libres se concentraba en Zona Norte, ya que es donde se encuentra la mayoría del inventario.

Con respecto a los valores de renta, el corredor con mayor valor es Zona Sur con 7,6 USD por m<sup>2</sup> - se destaca que desde el 4T 2022 esta zona supera al TSE. En el resto de las zonas no se presentaron mayores variaciones con respecto al período anterior, cerrando el promedio de mercado en 7,6 USD por m<sup>2</sup>, continuando con la leve suba presentada desde el segundo trimestre del año 2021.

## Demanda

La demanda se concentró en el Corredor Norte en la zona del Camino del Buen Ayre, donde se absorbieron la totalidad de los metros disponibles, generando que la absorción neta del trimestre cerrara en 20.000 m<sup>2</sup> de absorción positiva, cifra que representó el 100% de los espacios absorbidos, regresando a la tendencia positiva observada desde el segundo período del 2022.

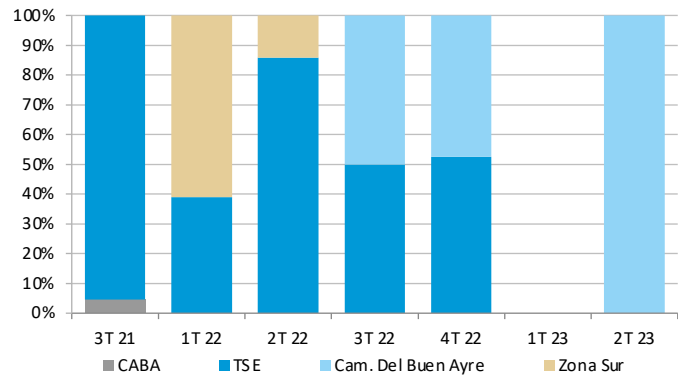
Destacando que el resto del mercado no presentó movimientos debido a los pocos metros disponibles dentro de los corredores.

## Superficie futura

Actualmente continúan en construcción 224.500 metros cuadrados de superficie. De ese total, el 80% (179.500 m<sup>2</sup>) se encuentra en la Zona Norte, los restantes 45.000 m<sup>2</sup> (20%) se ubican en la Zona Sur y al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos.

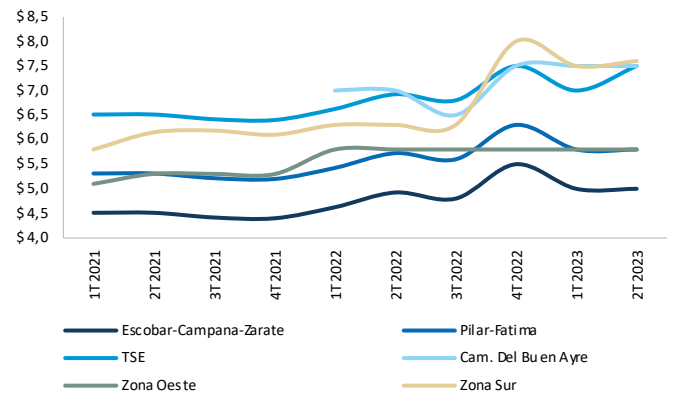
De estos metros se prevé la entrada para el próximo trimestre de 18.000 m<sup>2</sup> en la zona de Tortugas.

## Absorción bruta trimestral por zonas (m<sup>2</sup>) 2021 - 2023

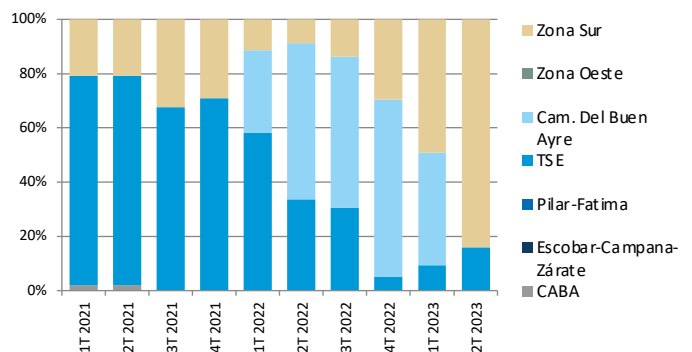


**Zona Norte :** TSE, Cam. Del Buen Ayre, Escobar- Campana-Zárate, Pilar-Fátima  
**Zona Sur:** Corredor Sur, **Zona Oeste:** Corredor Oeste  
**CABA:** Ciudad Autónoma de Buenos Aires

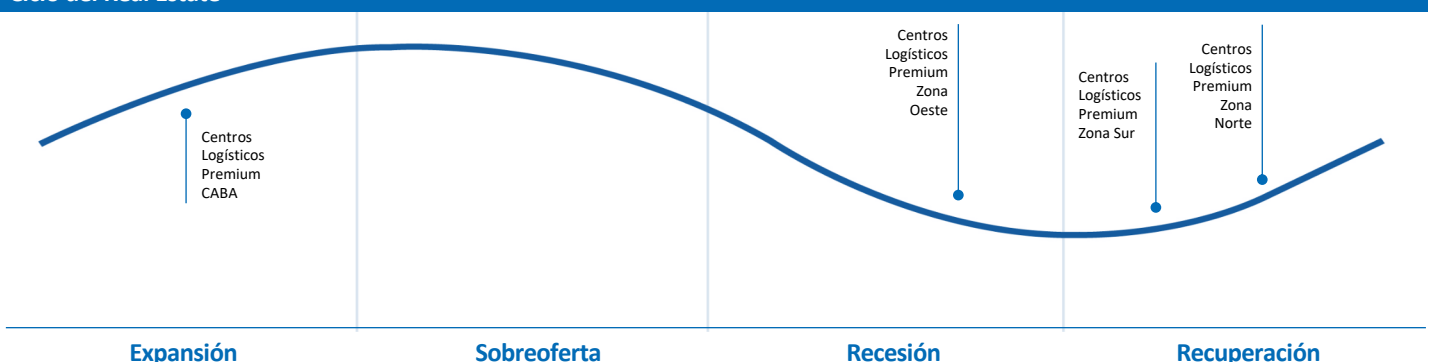
## Precio de renta pedido (US\$/m<sup>2</sup>/Mes) 2021 - 2023



## Superficie disponible (m<sup>2</sup>) 2021- 2023



## Ciclo del Real Estate



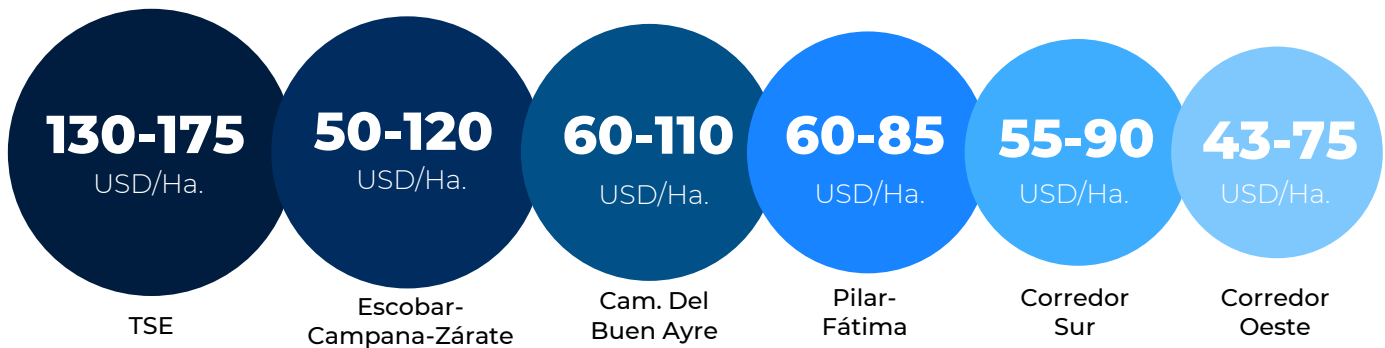
## Estadísticas del Mercado

Centros logísticos Clase A	Zona	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Absorción neta (m <sup>2</sup> )	Superficie en construcción (m <sup>2</sup> ) (m <sup>2</sup> )	Valor de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> /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%	-	70.500	7,5
Cam. Del Buen Ayre	Norte	70.000	-	-	20.000	-	7,5
Zona Oeste	Oeste	91.350	-	-	-	-	5,8
Zona Sur	Sur	401.000	23.640	5,9%	-	45.000	7,6
Ciudad de Buenos Aires	CABA	43.000	-	-	-	-	12,0
<b>Total</b>		<b>1.561.855</b>	<b>28.140</b>	<b>1,8%</b>	<b>20.000</b>	<b>224.500</b>	<b>7,6</b>

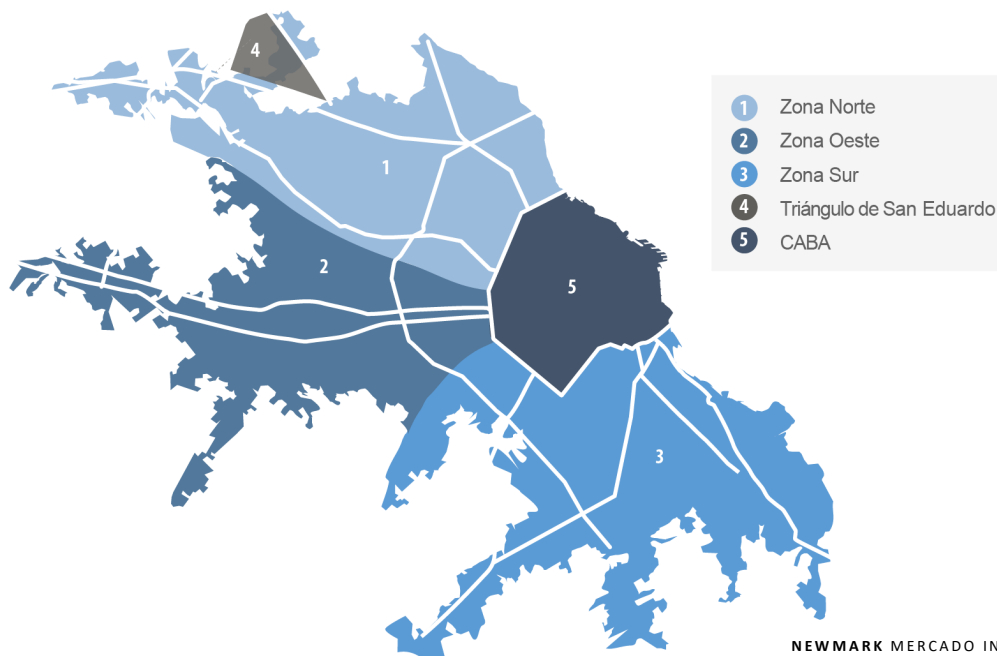
## Tierras en Parques industriales

Durante el período, la Zona Norte continúa siendo el polo de atracción de la demanda del mercado. Se registraron ventas en el Corredor Escobar-Campana-Zarate de aproximadamente 35 hectáreas y en Pilar- Fátima por 1,4 hectáreas.

El área del TSE continúa mostrando los mayores valores de asking price del mercado. Se observa la heterogeneidad de la oferta de terrenos y sus valores, dependiendo del corredor, donde Escobar-Campana-Zarate y el Corredor Oeste, muestran las mayores variaciones dentro de su oferta de precios.



## Mapa de zonas relevadas



## Panorama económico

Al cierre del primer semestre de 2023 persiste un clima de incertidumbre generalizada. En el contexto mundial, la combinación de una demanda robusta, por el dinamismo del mercado laboral, y los persistentes efectos de la reapertura tras la pandemia, junto con la disipación de los problemas de oferta por la normalización de los cuellos de botella, han respaldado el crecimiento.

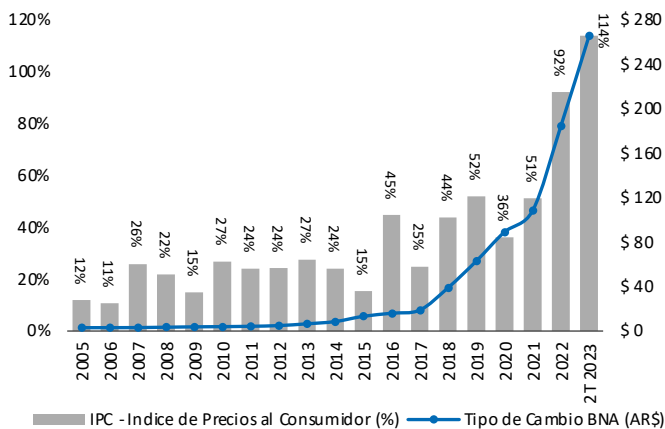
En Argentina, el segundo trimestre continúa impactado por las expectativas del año electoral. La inflación continúa en acenso y estamos ante un promedio 7,3% mensual y no hay motivos para esperar una baja sustancial de la misma. La ausencia de un plan de estabilización en el resto del mandato del gobierno actual asegura un piso de 7,5% mensual en promedio para el resto del año, al tiempo que desde el estado se aplican medidas paliativas para evitar una mayor aceleración hasta las elecciones.

El deterioro fiscal aceleró la emisión monetaria necesaria para su financiamiento. Esto acentúa las presiones cambiarias e inflacionarias. Como contrapartida, la autoridad monetaria elevó la tasa de interés para apuntalar el atractivo de los depósitos en moneda local, pero resulta insuficiente según las expectativas de inflación para los próximos meses.

La severidad de la sequía, la aceleración inflacionaria y crecientes restricciones cambiarias determinan perspectivas desfavorables para el consumo privado, la inversión y el sector externo en lo que queda de 2023.

A pesar de esta compleja coyuntura, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, aunque los ingresos reales de los asalariados informales se están erosionando ante la inflación, mientras que el segmento registrado del sector público y privado mantiene cierta estabilidad.

### Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



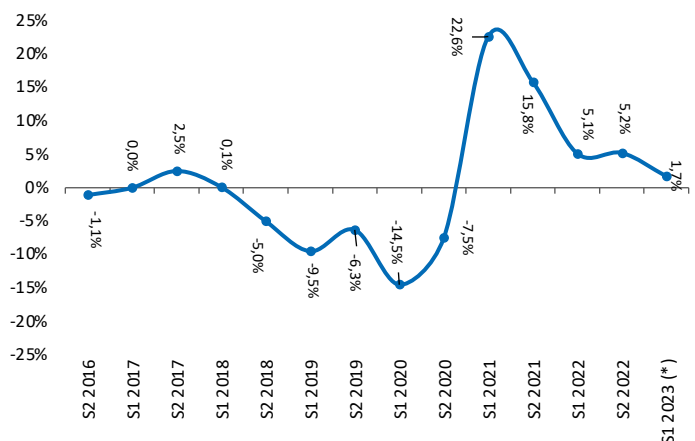
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC  
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

### Indicadores económicos 2T 2023

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 442.357
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 9.482
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,9 %

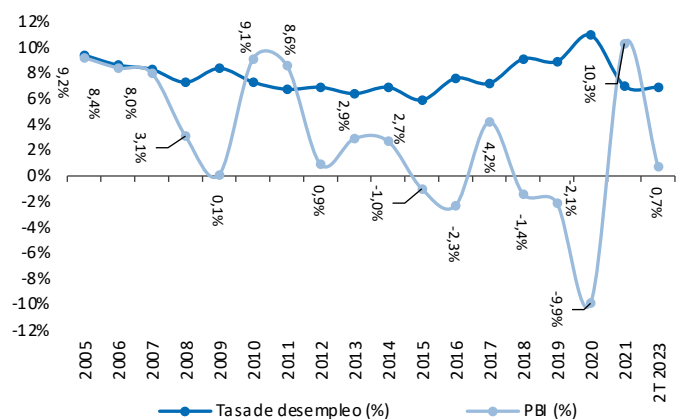


### Índice de producción manufacturera. Var % anual.



Fuente: INDEC  
(\*) Marzo 2023

### 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](mailto:awinokur@ngbacre.com.ar)

**Karina Longo**

*Gerente Research, Valuaciones, Data Analytics*  
[klongo@ngbacre.com.ar](mailto:klongo@ngbacre.com.ar)

**Maylingh Contreras**

*Market Research*  
[mcontreras@ngbacre.com.ar](mailto:mcontreras@ngbacre.com.ar)

[nmrk.com.ar](http://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](http://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.