



Buenos Aires Mercado Industrial

Desarrolladores y ocupantes impulsan el crecimiento del mercado de centros logísticos Premium

El mercado logístico viene experimentando en 2022 los inicios de su recuperación. Durante 2021 observamos una estabilización que logró regresar los indicadores a valores pre pandemia. No obstante, no existieron nuevos ingresos al inventario, dado que los nuevos desarrollos estaban pausados, a la espera de la reacción del mercado ante la delicada situación económica del país.

Desde el inicio del año, los grandes ocupantes de espacios logísticos apostaron por el crecimiento de sus operaciones, lo que se ha replicado en absorciones positivas para el mercado, finalizando el primer semestre con una absorción neta acumulada semestral de 105.470 m².

A pesar de la alta dependencia del sector de contratos “built to suit” para iniciar el desarrollo de nueva superficie, la apuesta por el crecimiento es uno de los signos positivos del período. Si bien la superficie en construcción permanece en mínimos históricos, se espera que durante el año 2022 y 2023, ingresen al mercado 71.000 m² que se encuentran en producción.

De continuar con los niveles de demanda registrados durante el primer semestre del año, y frente a la escasa producción de nuevo inventario, es muy probable que al cierre de 2022 nos encontremos en un contexto de escasez de espacios logísticos Premium.

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

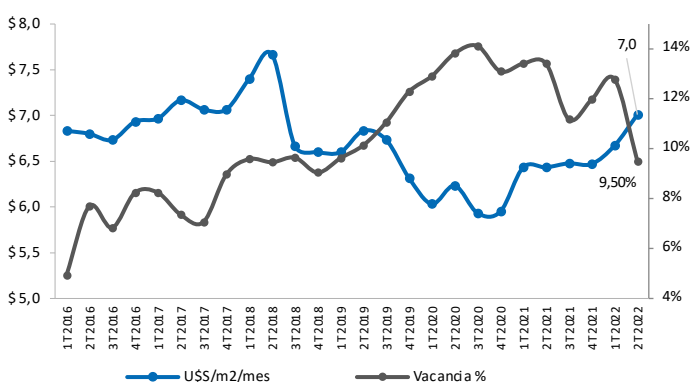
- El valor promedio de alquiler para centros logísticos clase A no presentó variaciones cerrando en 6,7 U\$S/m²/mes,
- El porcentaje de vacancia cerró en 9,5% , representando un descenso de 3,3 puntos porcentuales, respecto del 1T 2022.
- En el segundo trimestre del 2022, el mercado continua en la senda positiva, cerrando el período con una absorción neta de 58.270 m².

Indicadores de mercado

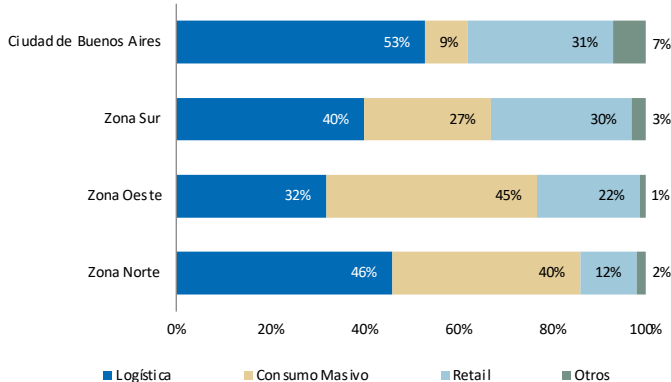
Centros logísticos Clase A	2T 2022	1T 2022	2T 2021	TENDENCIA
Inventario Total	1,77 Mm ²	1,77 Mm ²	1,47 Mm ²	→
Vacancia	9,5%	12,8%	13,4%	↘
Valor de Renta Promedio	US\$6,7	US\$6,7	US\$6,4	→
Absorción neta	58.3K	47.2K	-	↗
En construcción	71K	15K	155K	↗

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 1T 2016- 2T 2022



ACTIVIDADES RADICADAS POR ZONAS EN DEPÓSITOS CLASE A – 2T 2022



Oferta

En cuanto a la disponibilidad de metros, el período finalizó en 168.596 m², un 25,7% menos que el trimestre anterior; un hito importante, ya que tradicionalmente la mayoría de los metros absorbidos tenían su origen en operaciones built to suit. Este descenso es contrario a lo observado durante el 2021, donde la disponibilidad se mantuvo prácticamente sin variaciones.

Esto se vio reflejado en una baja en la tasa de vacancia de 3,3 puntos porcentuales, cerrando el periodo en 9,5%, valores cercanos a los observados durante los años 2017 y 2018.

La mayor variación se experimentó en Zona Norte que finalizó el trimestre con 9,05%, lo cual representó un descenso de 4,5 puntos porcentuales.

Con respecto a los valores de renta, no se presentaron mayores variaciones con respecto al período anterior, promediando en 6,72 USD por m², continuando con la tendencia a la leve suba presentada desde el segundo trimestre del año 2021.

Demanda

La absorción neta continuó presentando valores positivos, tal como ocurrió en el período anterior, cabe destacar que este fenómeno no se observaba en el mercado desde finales del 2018, cerrando el periodo en 58.270 m².

Zona Norte continúa presentando la mayor absorción neta con 50.030 m², cifra un 51% más que el trimestre anterior. Zona Sur también arrojó valores positivos con 8.240 m² absorbidos.

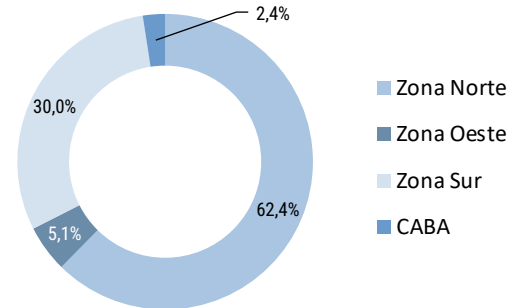
Superficie futura

Dentro de los metros en proyecto que iniciaron, se destaca el Corredor Norte, con la reanudación de varios proyectos que se encontraban demorados producto de la pandemia y la situación de expectativa que predominó durante el año pasado.

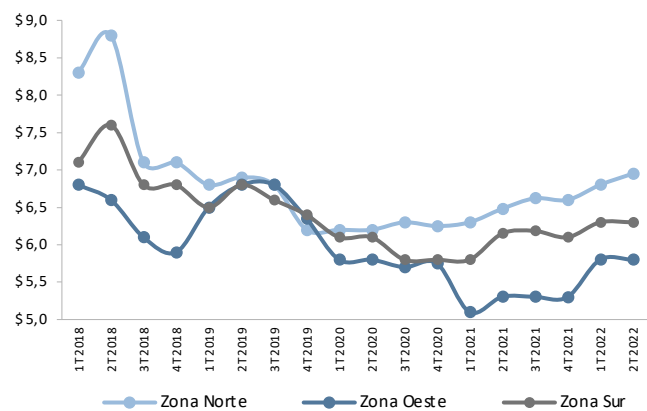
Parque industriales

En cuanto a tierras en venta en Parques Industriales, el mercado apuesta por los predios con mejor localización. Se registró la venta de 15 hectáreas, las cuales se encontraron en un rango entre los 55 USD/m² y los 120 USD/m², por lo que podría esperarse una leve suba en los precios pedidos.

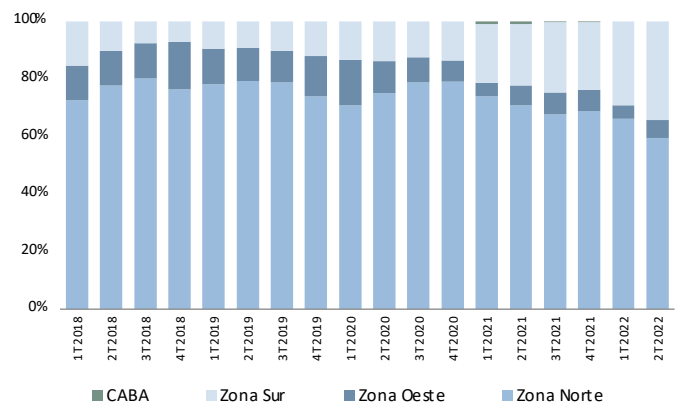
Composición del inventario (m²)



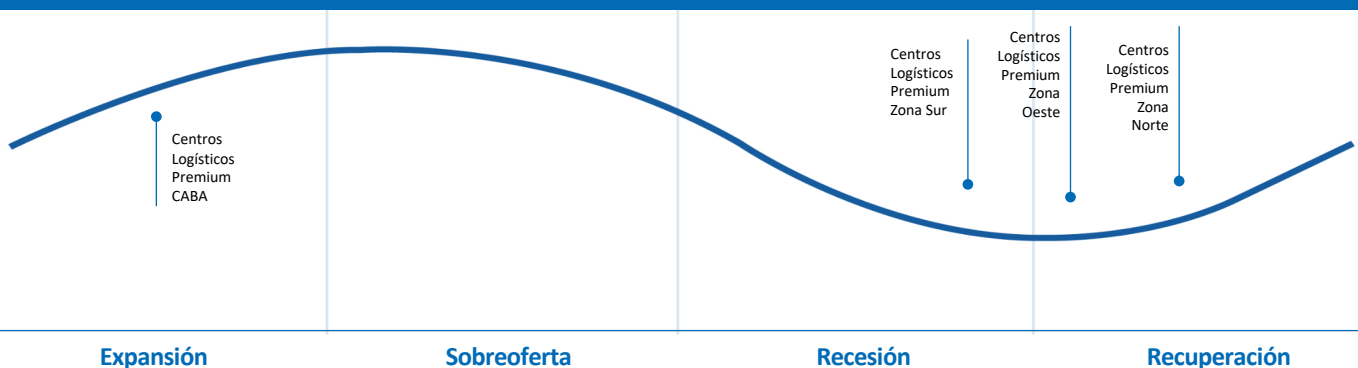
Precio de renta pedido (US\$/m²/Mes) 1T 2018- 2T 2022



Superficie disponible (m²) 1T 2018- 2T 2022



Ciclo del Real Estate

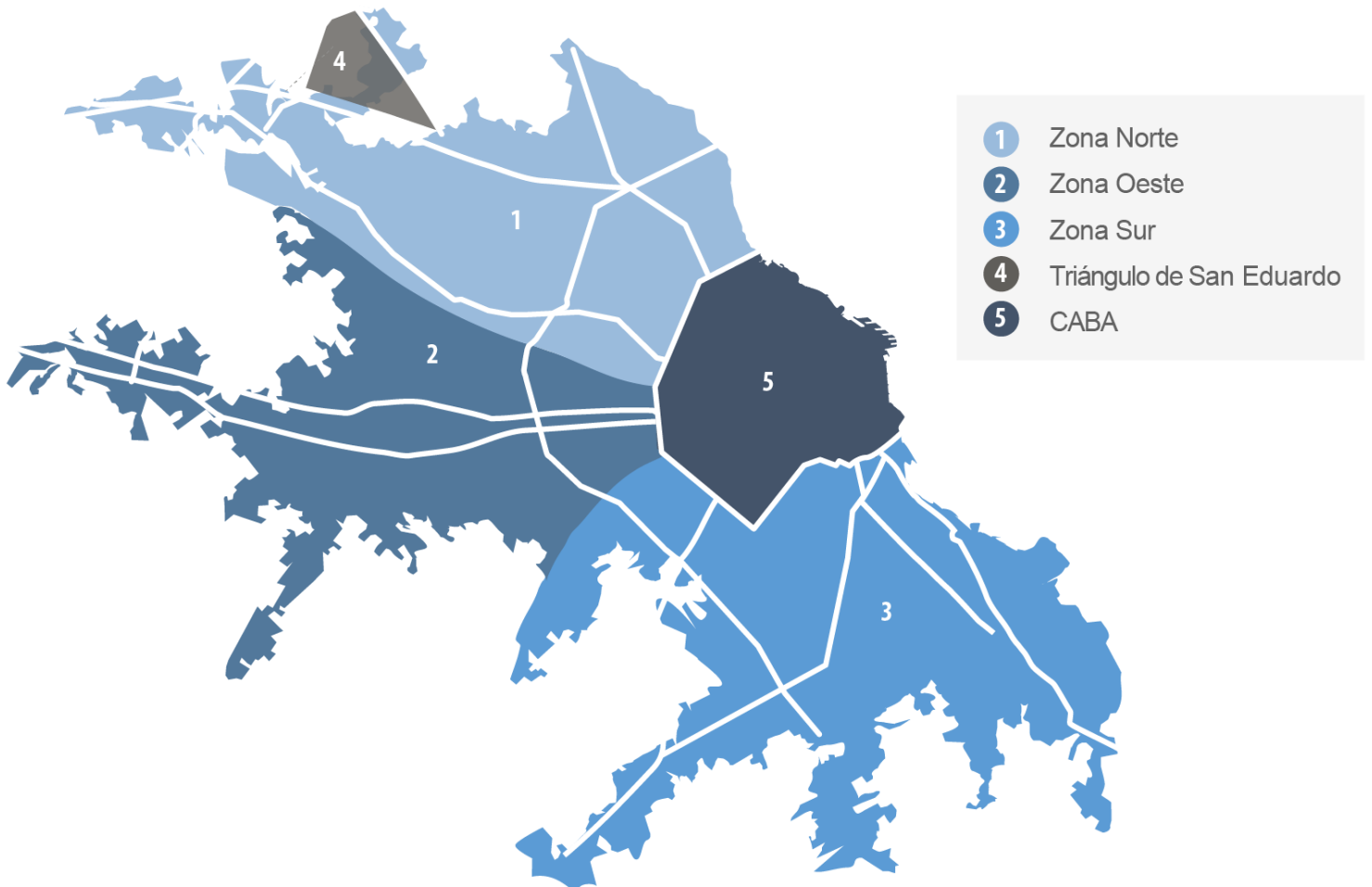


Estadísticas del Mercado

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	1.106.505	100.166	9,05%	50.030	36.000	\$6,95
Zona Oeste	91.350	10.670	11,7%	-	-	\$5,80
Zona Sur	533.000	57.760	10,8%	8.240	35.000	\$6,33
Ciudad de Buenos Aires	43.000	-	-	-	-	\$7,80
Total	1.773.855	168.596	9,5%	47.200	71.000	\$6,72

Parques Industriales (Venta Tierra)	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Tierra Promedio (US\$/m ²)
Zona Norte	3.238	2.177,7	67,3 %	\$94,8
Zona Oeste	308	74,5	24,2%	\$86,8
Zona Sur	1.317	195,0	14,8%	\$68,8
TOTAL	4.863	2.442,2	50,2%	\$83,46

Mapa de zonas relevadas



Panorama económico

Dentro del panorama económico mundial se experimentan elevados niveles de incertidumbre. Se prevé una desaceleración en el crecimiento del PBI global, esperando un 4,0 % en el 2022, contrario al 6,1% del 2021.

El conflicto militar entre Ucrania y Rusia y las sanciones impuestas, continuarán afectando a la velocidad de crecimiento de la economía mundial, así como la tendencia al alza de la inflación, la cual se espera no disminuya en el corto y mediano plazo. Esto representa riesgos de volatilidad financiera, pudiendo afectar las cadenas de suministros de materia prima, falta de confianza en las instituciones, generando un clima propicio para el aumento de las tasas de riesgo.

En el panorama nacional, durante el segundo trimestre del año se llevó a cabo el cierre del acuerdo con el FMI, evitando así el escenario default.

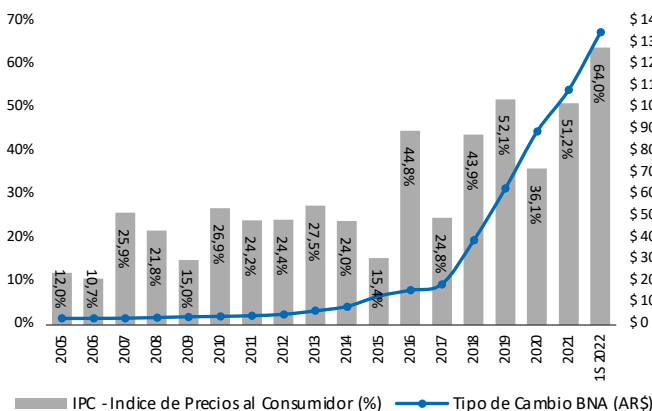
Políticas de consolidación fiscales, monetarias y acumulación de reservas derivaron en mayores ajustes sobre el mercado de cambio estos ajustes condujeron a Los elevados niveles de emisión monetaria en los últimos trimestres, en el marco de una política monetaria que permanece laxa, imponen un piso alto a la inflación. Ésta, además, subirá un escalón por las correcciones de tarifas y la depreciación de la moneda.

Los cambios recientes en el gabinete económico, han agravado aún más la coyuntura general, la desconfianza en el gobierno ha disparado los valores del dólar MEP y CCL, lo que impactará directamente sobre la actividad económica.

Durante el trimestre se presentó la mayor suba desde noviembre del 2021, donde se habían mantenido en alza muy paulatinamente, cerrando el periodo en 135 pesos por dólar, se esperan próximos ajustes en los impuestos sobre las tasas de los diferentes tipos de cambio.

La suba en las tasas de interés por parte del BCRA y el sostenido aumento de la inflación producto de la emisión monetaria, la depreciación de la moneda, entre otros factores, impacta directamente en la capacidad adquisitiva de los ciudadanos, por lo que se espera que el clima de inestabilidad y expectativa por las medidas económicas continúe en la segunda mitad del año.

Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



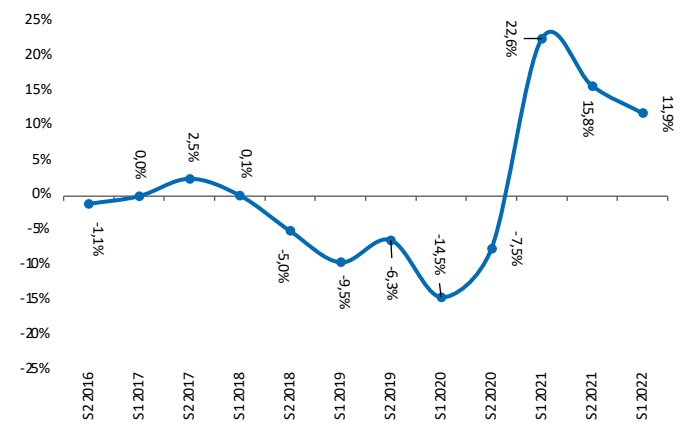
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Indicadores económicos 2T 2022

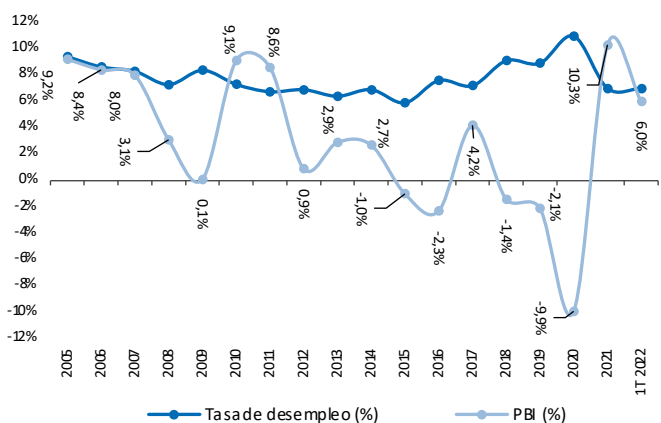
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 478.978
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$10,496
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	7,0 %



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 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.