



Inmuebles industriales del Gran Buenos Aires

INFORME ESPECIAL



EDITORIAL

Inmuebles industriales y pandemia: cambios y nuevas oportunidades

A más de un año de la pandemia y el aislamiento social, que comenzó en **marzo de 2020**, el mercado inmobiliario pasó por **grandes cambios** que afectaron a todos los rubros. Las oficinas se tuvieron que resignificar ante el crecimiento del home office; las propiedades residenciales sufrieron altas y bajas tras la búsqueda de las familias de nuevos espacios para vivir; y los inmuebles industriales pasaron por una larga agonía para readaptarse a la nueva demanda.

En este contexto, de la crisis inicial que preocupó a todo el sector, porque se paralizó el negocio, **algunos rubros salieron fortalecidos** y empezaron a recorrer un camino de recuperación. Esto sucede en el rubro de galpones y depósitos, así como también parques industriales, los cuales se convirtieron en esenciales en una sociedad donde el **e-commerce ganó protagonismo** y los distribuidores necesitaron de **nuevos espacios** para almacenar la mercadería hasta llegar a manos de los clientes.





En **Adrián Mercado** empezamos a observar que las propiedades más demandadas para este fin son las llamadas de **última milla**, las más cercanas a Capital Federal, dentro del Gran Buenos Aires. Al mismo tiempo, se empezaron a buscar espacios con menor cantidad de m2 comparado con los extensos galpones utilizados tradicionalmente para la logística.

En cuanto a la oferta, empezó a fijarse en esos nuevos clientes y adaptar sus propiedades o bien pensar en nuevos proyectos.

Es cierto que la construcción y la resignificación de cualquier espacio inmobiliario no es tarea simple y lleva su tiempo, pero en un contexto económico con **incertidumbres**, en un año electoral y con la pandemia de por medio, que haya una oportunidad no es poca cosa, **sino que alivia y alienta**.

En cuanto a los depósitos y galpones tradicionales de las zonas Sur, Oeste y Norte del Gran Buenos Aires, en los últimos meses, desde Adrián Mercado también notamos **una recuperación de la demanda**, lo cual alienta a sostener el mercado y, especialmente, los precios.

En promedio, los valores de alquiler hoy rondan los **USD 5**, algo menor de las mejores épocas pre-pandemia pero igualmente en una buena senda. Creemos que es un momento para estar más atentos que nunca a las necesidades de la demanda, de una sociedad que está transitando una pandemia que dejará huellas y cambios en el estilo de vida. La logística, el reparto de mercadería y el almacenamiento **serán claves** en estas nuevas costumbres que los clientes están adoptando para hacer compras, y los inmuebles industriales deben estar a la altura.





En **Adrián Mercado** investigamos cómo se encuentra la oferta en cada una de las zonas del **GBA**, las características de las propiedades y los precios. Además, rescatamos aspectos claves como accesibilidad, conectividad con autopistas y facilidad de acceso a los galpones y depósitos. En este exhaustivo trabajo trazamos un mapa con **las oportunidades** que puede encontrar el cliente en la nueva realidad.

Con análisis e investigación, dejamos en sus manos un nuevo **MxM especializado en industrias**. Pase y lea.



Adrián Mercado

CEO del Grupo Adrián Mercado

Inmuebles industriales: cómo está el mercado a un año y medio de la pandemia

Las exigencias de la demanda cambiaron y la oferta debe adaptarse. Tras una investigación de Adrián Mercado, te contamos cómo están los precios y los m2 disponibles que están mejor ubicados.

DESDE que la pandemia azota al mundo y golpeó a la Argentina, allá por marzo de 2020, el mercado inmobiliario fue uno de los sectores que se vio afectado de forma directa y sufrió grandes cambios.

A las primeras medidas que paralizaron las operaciones cerrando las puertas de las inmobiliarias, y también frenando las actividades de construcción para evitar contagios, le siguió una demorada etapa de aperturas y **lenta reactivación**, aunque quedaron como consecuencia cambios latentes que anticipan que, los negocios, **no volverán a ser como antes**.



Así como en el caso de las oficinas deberán renovarse y **muchas no reabrirán sus puertas porque se instaló el home office**; y como en el área residencial varias familias buscan mudarse para vivir en zonas con más verde y se alejan de la ciudad; en el sector de inmuebles industriales también hay nuevas reglas de juego con cambios en la demanda, que impactan en los costos de compra-venta o alquiler de depósitos y galpones; y en la **importancia de la localización**, que toma mayor protagonismo.

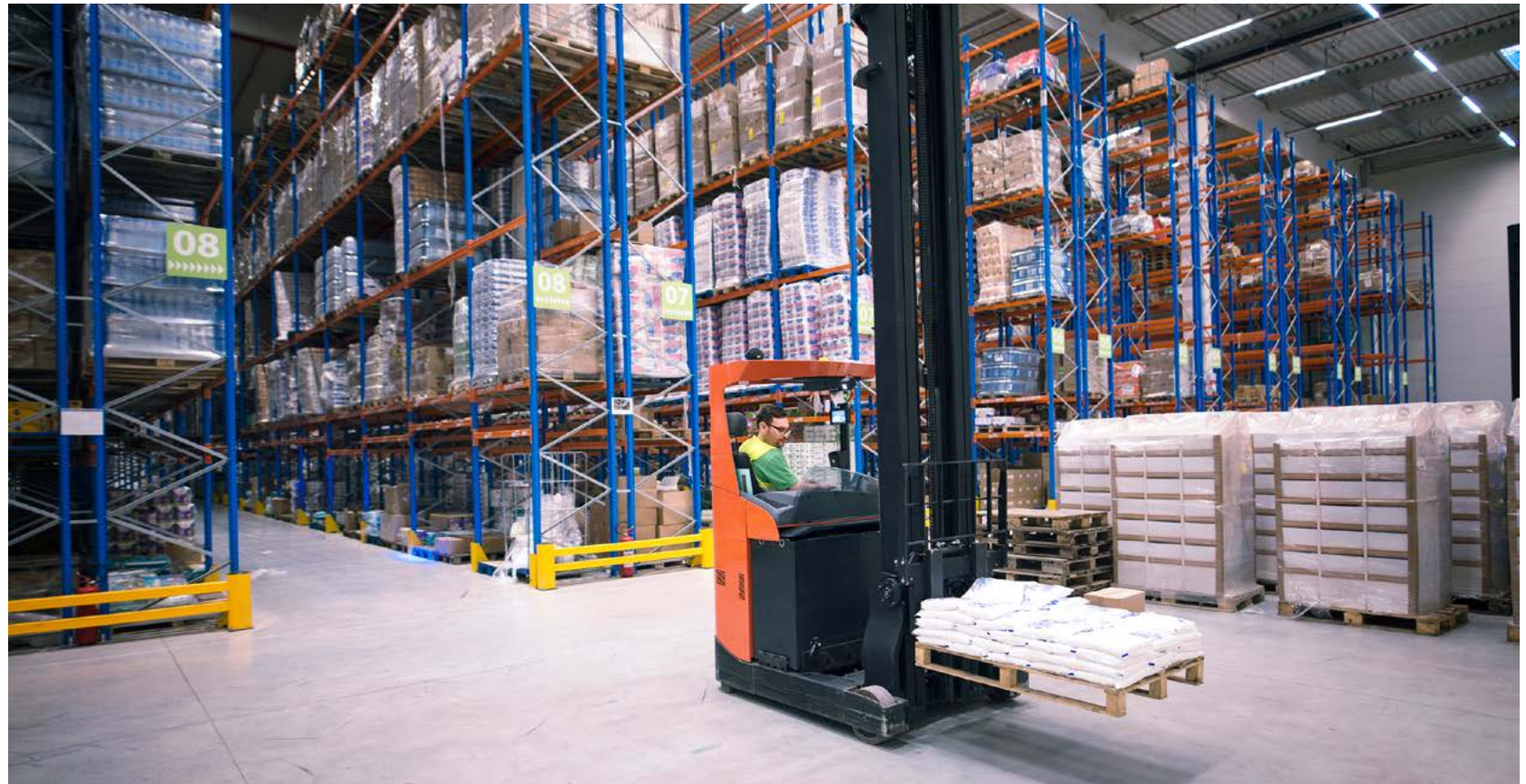
Para conocer cómo está el sector actualmente y que pasó **tras el primer semestre de 2021**, realizamos un pormenorizado análisis del rubro en el Gran Buenos Aires, zona por zona, donde se observa que el cambio principal se vio impulsado por **el incremento del e-commerce durante la cuarentena**, es decir, las ventas por Internet, que llevó a varias compañías a la necesidad de buscar depósitos donde tener la mercadería para distribuir luego a los clientes.



Se consolidó el e-commerce.

Con esta tendencia, la ubicación de los inmuebles, el tamaño de los mismos y las condiciones de la infraestructura empezaron a mutar y se instalaron nuevos parámetros claves a la hora de seleccionar una propiedad. Uno de ellos, por ejemplo, es que, la **demanda de depósitos de menor tamaño**, entre los 100 y los 600 m2, empezó a crecer.

En cuanto a la localización, se valoran más las propiedades con **fáciles accesos y salidas a autopistas**, para asegurarse una rápida entrega a los domicilios o comercios. Si bien este interés siempre existió, hoy tiene más peso que nunca, con la aparición del llamado depósito de **“la última milla”**.





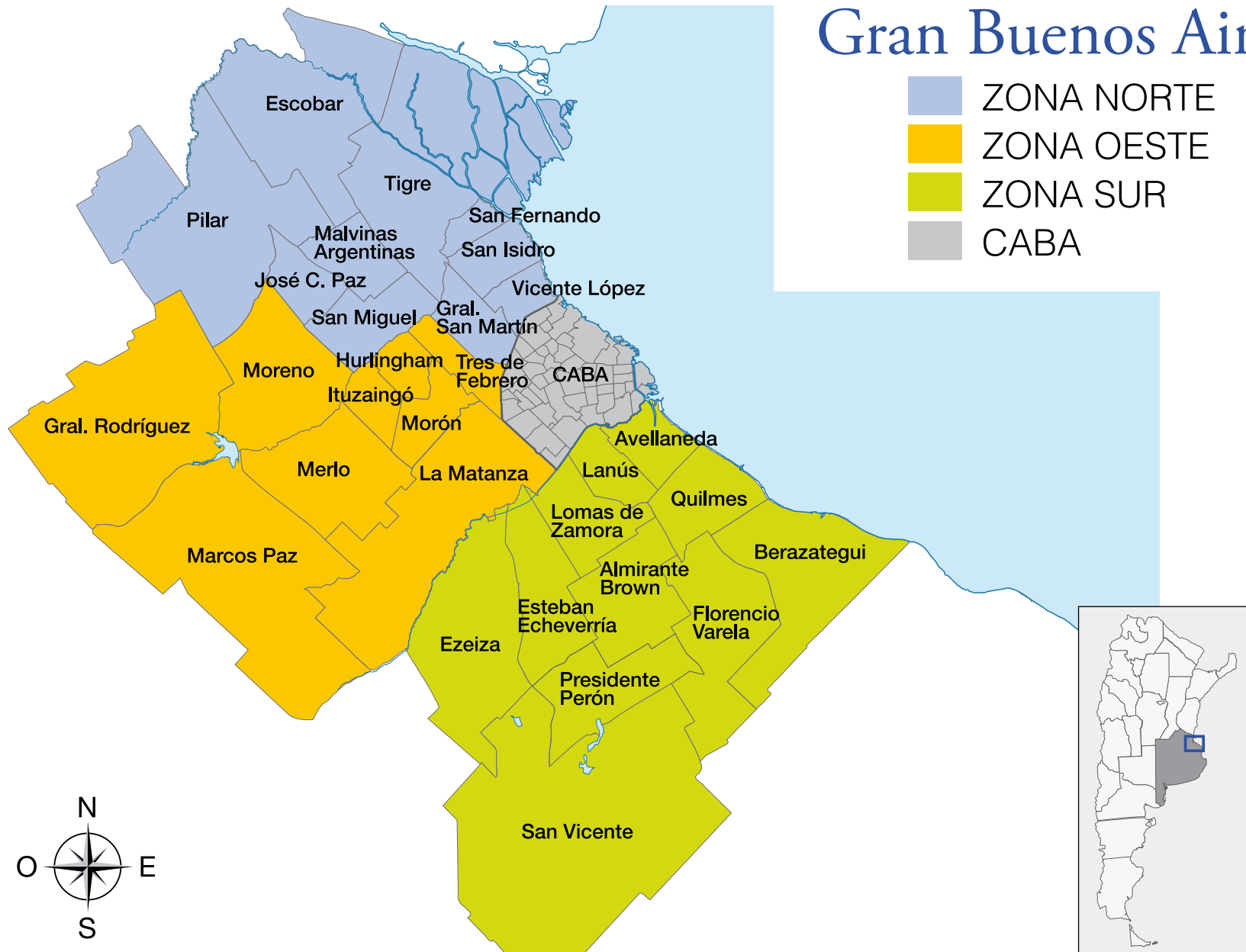
Por último, en precios, los mismos se mantienen prácticamente estables, aunque existe una brecha muy amplia **según la zona**, con valores que arrancan en USD 2 el m² hasta USD 6 el m² para alquilar; mientras que para la compra-venta van desde los USD 300 el m² hasta los USD 850 el m².

Por otro lado, se observa que hay un **desfasaje grande** entre los valores publicados y los de cierre, a veces llegando hasta un 25% por debajo. Es una curva donde los compradores tienen más poder de negociación que los vendedores, por varios factores internos y externos (económicos, sociales, sanitarios, políticos, etc).

Se estima que, aquellos que asuman el desafío e inviertan a largo plazo en este tipo de inmuebles se beneficiarán de un negocio con gran potencial. También se nota en algunos rubros **una leve recuperación del uso de capacidad instalada**, como así también una consolidación que llegó para quedarse como los depósitos de última milla que beneficia y hace más demandados a los inmuebles fuera de los parques industriales.

En Adrián Mercado repasamos en detalle cada uno de los partidos del GBA y te contamos cuáles son los valores que hay que pagar, qué características similares o diferentes se encuentran de acuerdo a la zona; cómo fue cambiando la vacancia y las perspectivas para los próximos meses.

Gran Buenos Aires



Inmuebles industriales en la Zona Norte del GBA

Es uno de los corredores con mayor demanda debido a la cercanía a importantes autopistas. Los precios son muy variados de acuerdo a la ubicación. Repasamos la zona y cada uno de los partidos.



Vista aérea GBA Norte, Escobar.

La Zona Norte del Gran Buenos Aires es una de las que **ha captado mayor cantidad de operaciones** en el segmento de inmuebles industriales desde que la pandemia estalló en Argentina. Se considera un **centro neurálgico** importante para muchas compañías, teniendo en cuenta, especialmente, aquellos depósitos que están en un promedio de tan sólo 15 kilómetros de distancia con la Capital Federal.

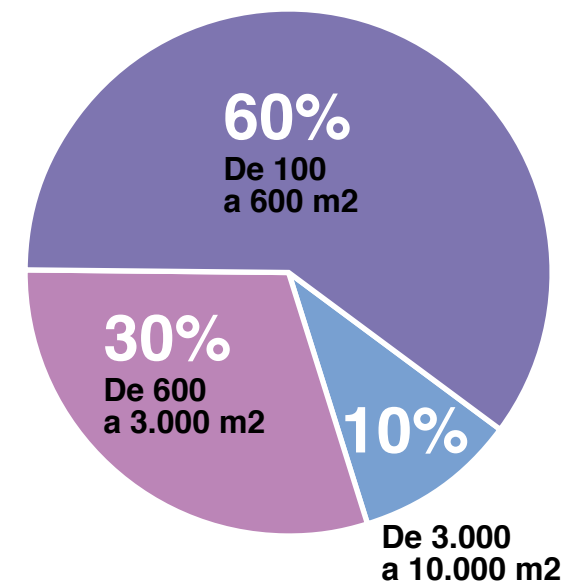
Este tipo de propiedades, llamadas también “de última milla”, **son las que más actividad inmobiliaria están generando en los últimos meses**, con una demanda concentrada en las naves de 100 m2 a 600 m2 cubiertos, tanto para alquiler como para venta. Además, esta demanda concentra el 60% de los casos; mientras que un 30% optan por espacios que van desde los 600 m2 a los 3.000 m2 cubiertos; y un 10% de los 3.000 m2 a los 10.000 m2.

En cuanto a los precios, en Zona Norte, los mismos varían de acuerdo a la ubicación, encontrando un alquiler promedio de USD 3,50 el m2 y de USD 610 el m2 promedio para la compra-venta.

Repasamos cada uno de los partidos y barrios de Zona Norte con los últimos valores que se fueron fijando en el **primer semestre de 2021**.

Inmuebles industriales en GBA Norte.

Demanda por superficie.



Fuente: investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Naves AAA en Zona Norte



ES importante señalar que este mercado lo integran las empresas dedicadas al ingreso y egreso de mercadería en tránsito, tanto de materia prima como de producto terminado. Este tipo de naves se lo denomina de esta forma ya que **cumple con ciertas características y requisitos** que lo hacen un mercado totalmente distinto del logístico convencional. El mismo posee al menos 12 metros de altura al apoyo de la cabreada, docks levels de carga y descarga, sala de baterías para los autoelevadores, sistemas de incendios mediante sprinkler y este producto es alrededor de un **25% más caro tanto en venta como en alquiler** que la nave convencional de 6/7 metros con red de incendios mediante hidrantes.

La mayor cantidad de naves AAA la encontramos sobre todo en los partidos de **Tigre, Pilar, Escobar, Zárate, Campana y Malvinas Argentinas.**

Creemos que con el gran crecimiento que se produjo en la pandemia con e-commerce, los m2 que se van a necesitar en el mercado cada vez van a ser más, así como las empresas que dependan de espacios y servicios logísticos para que pueden cumplir con las necesidades que se les presenta.



Partido de San Martín

Cuando nos concentramos en la búsqueda de depósitos en la zona norte, se detecta que el partido de San Martín cuenta con dos de las localidades más fuertes y de mayor demanda del mercado. Estas son **Villa Lynch y Villa Maipú**, por su contacto cercano con CABA a través de la Av. General Paz donde tienen una salida próxima tanto a la Au. Panamericana como a Acceso Oeste y Au. 25 de Mayo.

En cuanto a los valores, en la zona tienen un precio promedio de USD 3,80 el m2 para alquiler y USD 680 por m2 para la venta.

Por otro lado, las localidades con el precio más bajo tanto en venta como en alquiler son Villa Ballester y José León Suárez con un valor de USD 2 en alquiler y USD 380 por m2 cubierto.

Partido de Vicente López

Es otra de las zonas **más solicitadas** del mercado cuando se analiza el Norte del GBA. Entre ellas, los barrios que se destacan son Munro, Florida Oeste y Olivos, especialmente por sus **rápidos accesos a la AU. Panamericana.**

En cuanto a los precios, el valor promedio del m2 ronda los USD 4,50 para el alquiler y USD 800 por m2 para la venta.

Por otro lado, se observa que la zona menos demandada es Villa Martelli con un valor promedio de USD 580 por m2 y un precio de alquiler de USD 3.



Municipalidad de Vicente López.



Partido de San Isidro

Si miramos la zona con menor oferta de m² para industrias y con la menor cantidad de m² disponibles, esa es San Isidro. En cuanto a los precios de la escasa oferta, los valores, en Villa Adelina y Martínez, rondan en un promedio de los USD 5 por m² cubiertos en alquiler y USD 840 por m² para la venta. En las zonas de Beccar y Boulougne, los valores son más bajos, con un promedio de USD 4 por m² en alquiler y USD 650 el m² para la venta.

Partido de Tigre

Es otro de los lugares de Zona Norte donde encontramos una **oferta limitada de depósitos**, tanto para la venta como para el alquiler, donde el flujo del precio varía según la cercanía a la Au. Panamerica y al Ramal Tigre y no por la localidad. De esta forma, los valores en Don Torcuato, El Talar, General Pacheco, Ricardo Rojas y Benavidez, oscilan en un valor promedio de USD 3,30 el m² para alquilar y USD 630 para la venta.

Por otro lado, en el caso de las localidades de Tigre y Rincón de Milberg, el valor promedio se reduce y ronda los USD 2,30 el m² para alquilar y USD 450 por m² para venta.



San Fernando. Plaza Bartolomé Mitre.

Partido de San Fernando

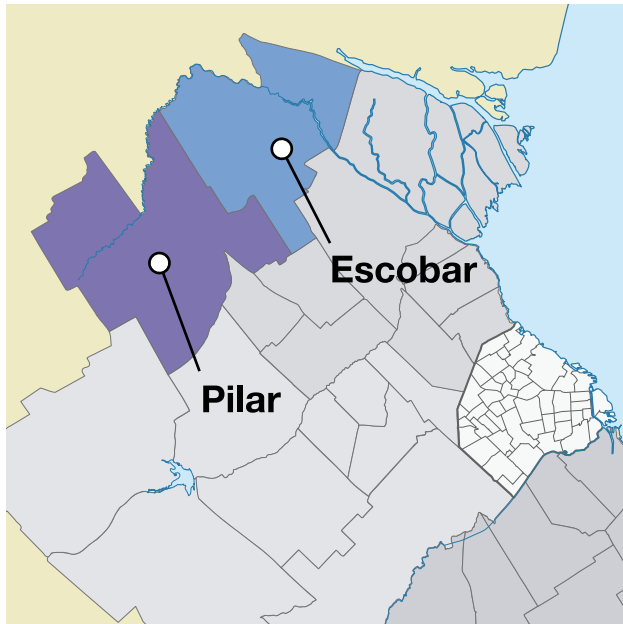
Esta zona tiene algunas características particulares. Por un lado, después de San Isidro, es el lugar que menos zonas industriales posee con respecto a la dimensión territorial que tiene el partido.

Por otro lado, es una zona donde los **valores varían de acuerdo a la cercanía del Ramal Tigre y del centro de San Fernando**, como en el partido de Tigre. En cuanto a los valores, rondan los USD 3,20 el m² de alquiler y USD 620 el m² para la venta, en zonas industriales de las localidades de Victoria, Virreyes y San Fernando.

Partido de Malvinas Argentinas

Cuenta con una de las zonas más demandadas para la instalación de empresas que necesitan depósitos o locales, que es el **Área de Promoción el Triángulo San Eduardo**.

En cuanto a los valores, también son más accesibles, ya que tienen un precio promedio de USD 2,70 por m² en alquiler y USD 550 el m² en venta. En más, en lugares como Pablo Nogués y Grand Bourg bajan aún más, con un valor de USD 2 el m² para alquiler y USD 400 para la venta.



*Parroquia Nuestra Señora del Pilar,
Partido de Pilar.*

Partido de Escobar

Es una de las zonas más grandes del norte bonaerense, con casi 30 kilómetros, y con una variada demanda. A pesar de eso, los precios no son tan caros (también porque está más lejos de Capital Federal). Su localidad cabecera es **Belén de Escobar** que se encuentra a 56 kilómetros de CABA.

En cuanto a los valores, **Garín** es la localidad con el mayor índice de precio, ya que allí se encuentran los parques industriales Oks y Garín, donde los valores promedian los USD 2,50 el m² en alquiler y USD 500 para la venta. Las localidades de Belén de Escobar y Loma Verde ronda los USD 2 el m² y USD 400 por m².

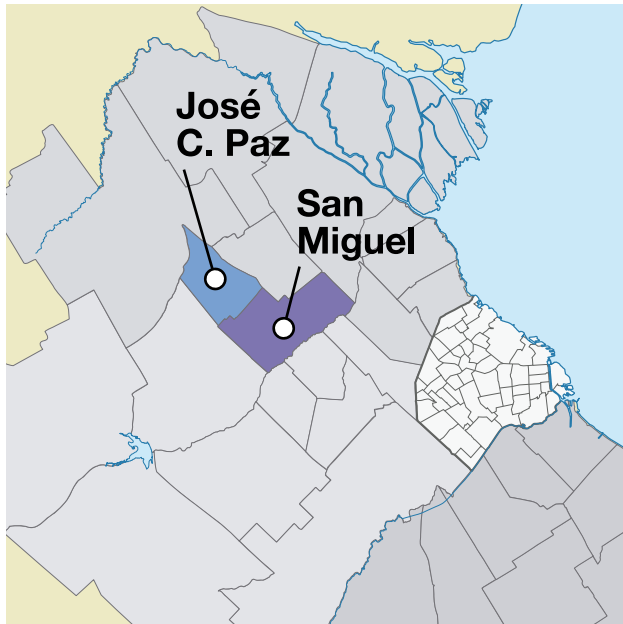
Partido de Pilar

En Pilar hay una gran demanda de empresas para instalar allí sus centros de reparto, sin embargo, el 75% de las industrias y logísticas se encuentran en **Fátima**, entre el Parque Industrial de Pilar y Pilarica.

En cuanto al tipo de propiedades que más se buscan, se encuentran las naves de 5000 m², es decir, hay una demanda de espacios muchos más grandes.

En cuanto a los precios, rondan los USD 2 por m² en alquiler y USD 450 el valor por m² para la venta.

En Villa Rosa se ubican el otro 20% de las industrias de la zona, donde los valores no varían con respecto a los de Fátima, y un 5% en el resto de las localidades.



Partidos de San Miguel y José C. Paz

Son los partidos donde se encuentran **los valores más bajos** de Zona Norte, especialmente por la ubicación: son los únicos del corredor Norte dentro del AMBA que no limitan ni con la Av. Gral. Paz ni con la Au. Panamericana, que son las articulaciones de rápido acceso más importantes, donde atrás la sigue el Camino de Buen Ayre.

En este contexto, los valores rondan los USD 1,50 el m2 cubierto para alquiler y USD 310 para la venta.

Zárate y Campana

Si bien exceden los límites del GBA, vale mencionar estas localidades por su ubicación estratégica. Es otra de las zonas demandadas en el norte de la provincia de Buenos Aires, ya mucho más alejada de la Capital Federal, pero **cercana a zonas portuarias**, entonces con mucha prioridad de parte de las **empresas importadoras, depósitos de autos**, entre otras.

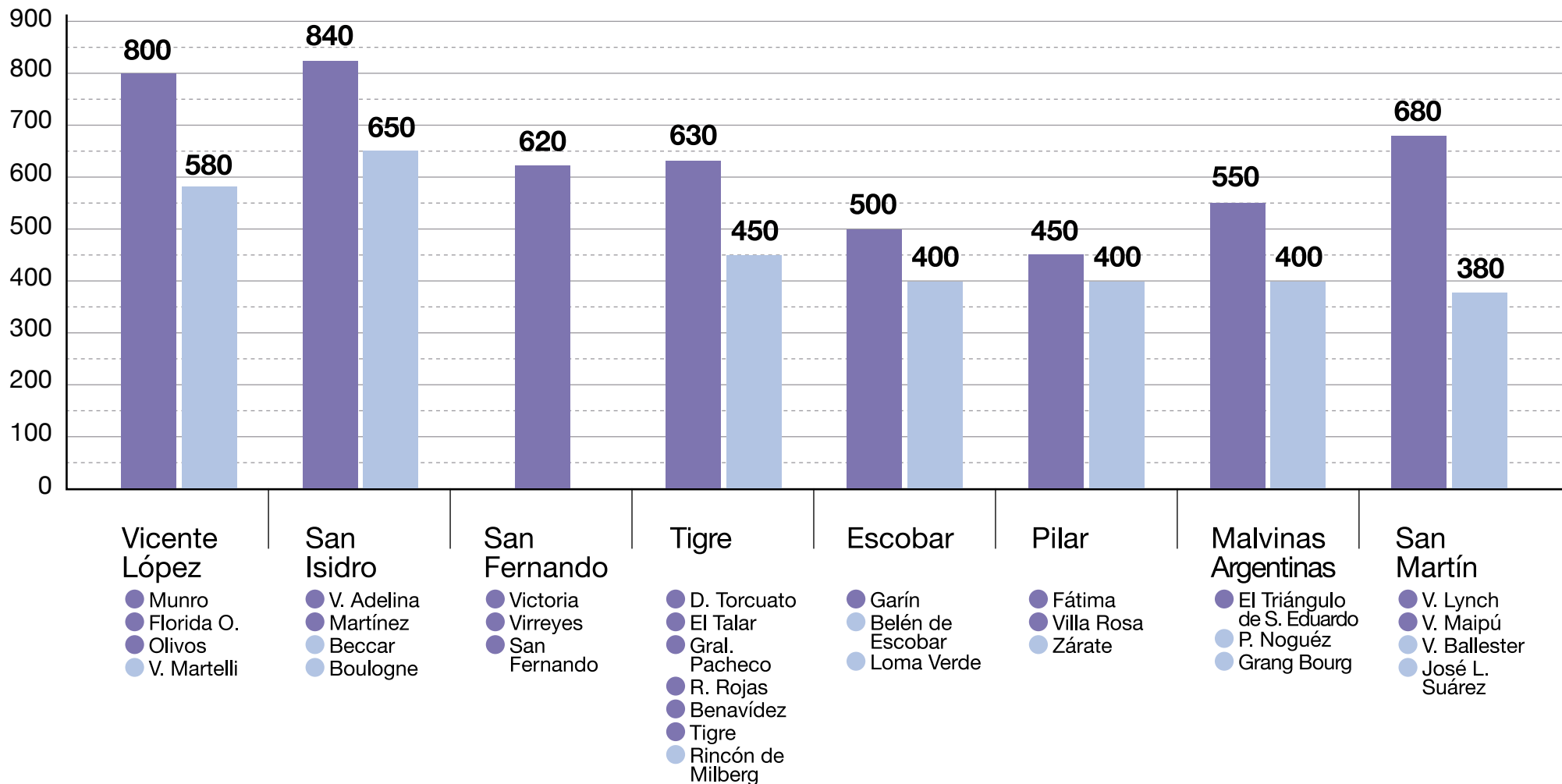
En cuanto a los valores, dependiendo de la ubicación, rondan como máximo los USD 2 por m2 para alquiler y los USD 400 el m2 cubierto para la compra.



Plaza Mitre, en San Martín.

Inmuebles industriales en GBA Norte

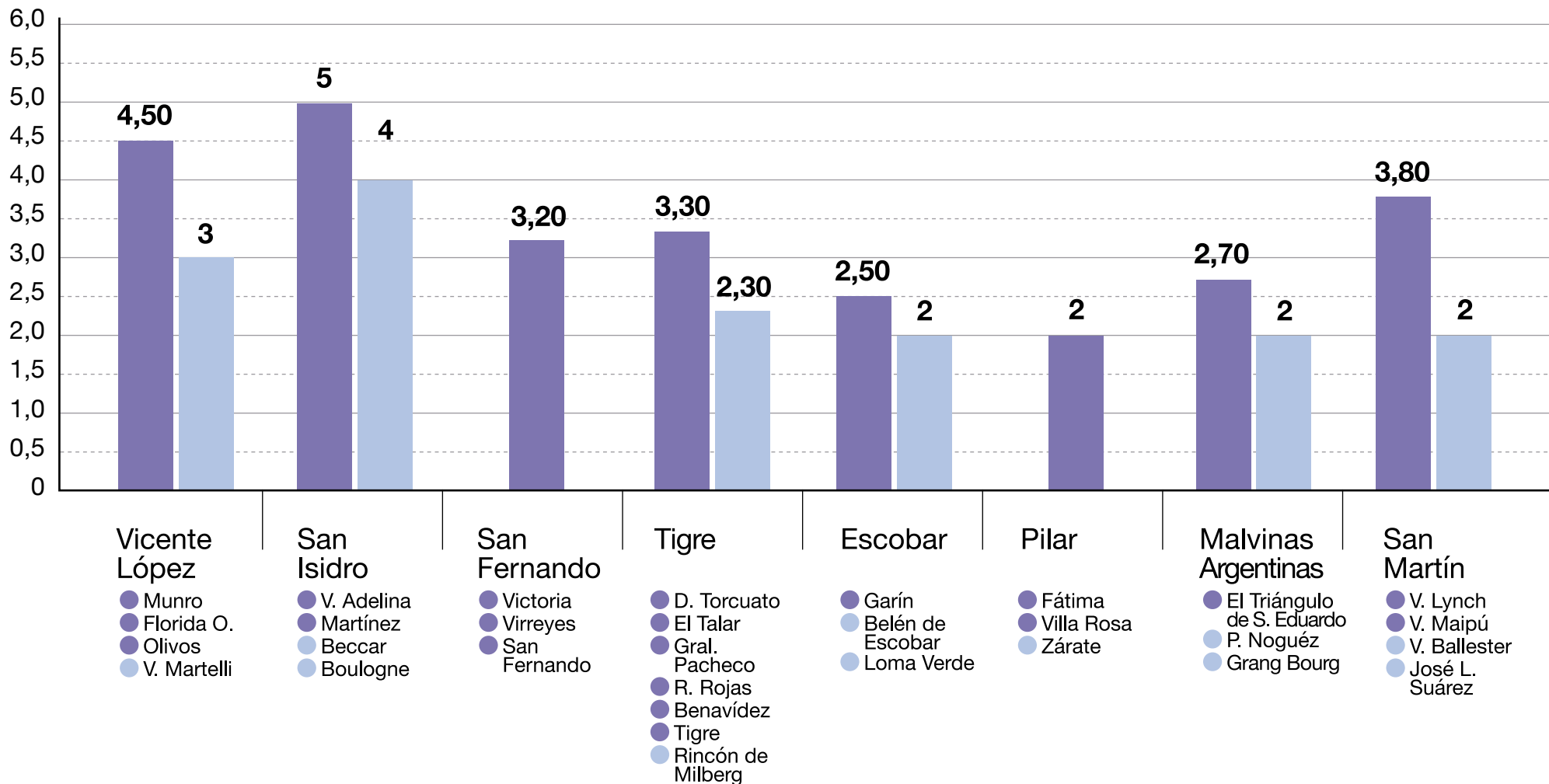
VALOR DE **VENTA EN USD X M2**, ● MÁXIMO/● MÍNIMO POR PARTIDO



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Inmuebles industriales en GBA Norte

VALOR DE **ALQUILER EN USD X M2**, ● MÁXIMO/● MÍNIMO POR PARTIDO



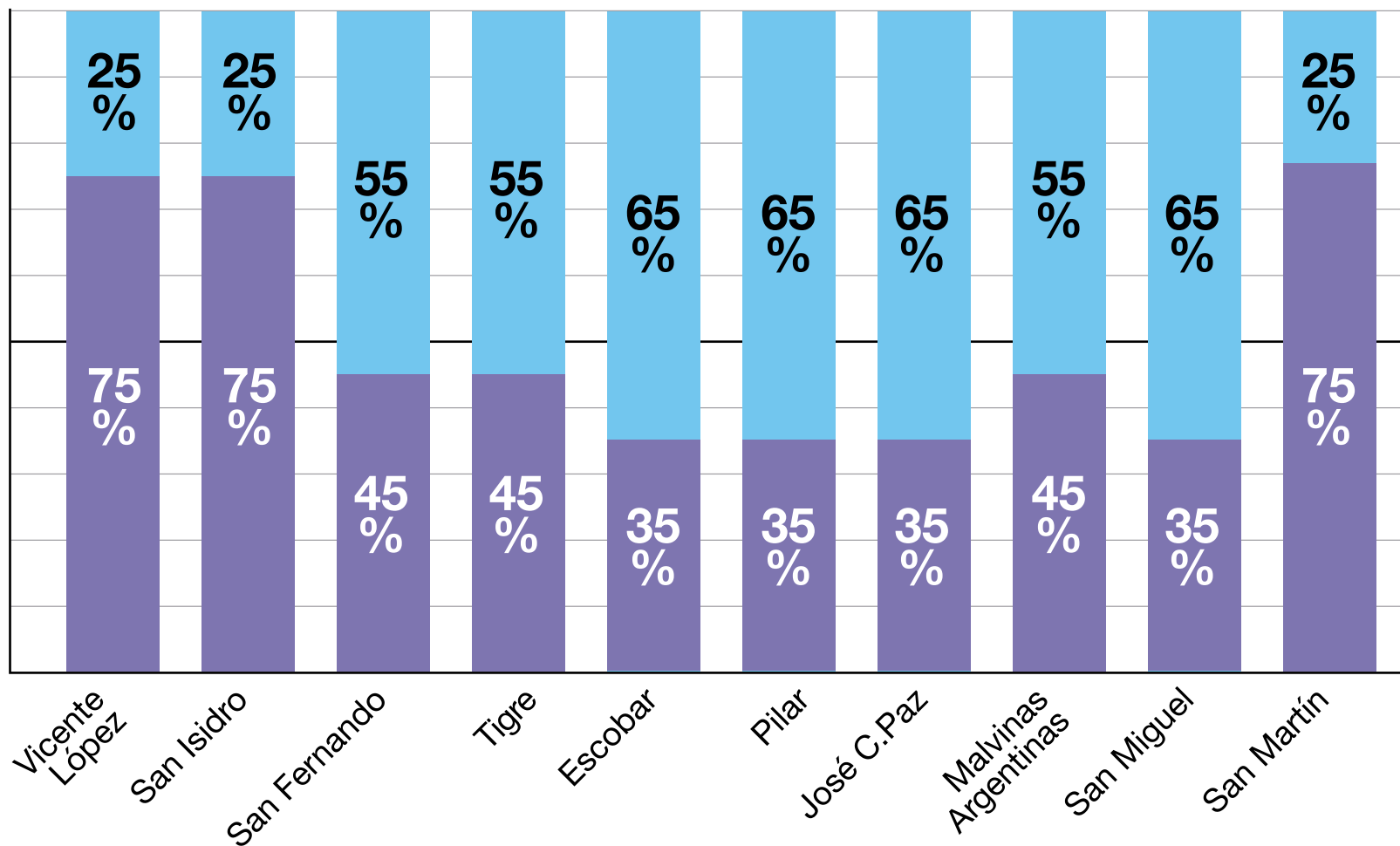
Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Inmuebles industriales en GBA Norte

VACANCIA EN VENTA Y ALQUILER

■ % VENTA

■ % ALQUILER



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Inmuebles industriales: Zona Oeste del GBA

Es una de las zonas que más rápido se adaptó a las nuevas demandas de los clientes y por eso se nota un importante incremento en las operaciones. Estos son los depósitos para alquilar o comprar y los precios promedio.



EL corredor Oeste del Gran Buenos Aires ha reaccionado a la pandemia de forma rápida y eficiente, especialmente en lo que concierne a depósitos y galpones para logística.

Como ya explicamos, el comercio electrónico impulsó la necesidad de las compañías de contar con más espacios para almacenamiento, a fin de concentrar la mercadería y luego distribuirla a sus clientes. Esto implica que muchos de los espacios que se requieren son de menor tamaño en comparación con los grandes centros de logística conocidos hasta el momento, **con buena ubicación y con precios accesibles.**



En este escenario, **el corredor Oeste**, incluyendo a municipios como La Matanza, Morón, Ituzaingó, Moreno, Tres de Febrero, Hurlingham, Merlo, Loma Hermosa, Paso del Rey, Francisco Álvarez, General Rodríguez, Luján, Pontevedra y San Antonio de Padua, se considera uno de los que **más creció** en materia de desarrollos inmobiliarios centrados en agrupamientos industriales y logísticos.

“Este crecimiento se dio con éxito gracias a que los desarrolladores escucharon y se **adaptaron a la necesidad que estaba demandando el mercado** (en cuanto a metrajés y superficies más accesibles), incentivando a muchos a reinstalarse y radicarse en espacios más eficientes, con mejor entorno, punto logístico, con mejor zonificación y mejores servicios”, comentaron los especialistas de Adrián Mercado.

Ubicación, tema central en el Oeste

Además de la adaptación de la oferta a la necesidad de la demanda de forma rápida y acertada, la ubicación de los depósitos y galpones es uno de los **factores claves** a la hora de evaluar reubicarse, como así también la **accesibilidad y la conectividad a las principales vías de circulación**.

Con esas buenas decisiones, se ahorra tiempo, y se traduce en un incremento de la rentabilidad. En este sentido la zona oeste dispone de un entramado de rutas y autopistas y la disposición de sus municipios para atender y recibir las radicaciones de manera ágil y ordenada.

Un ejemplo de esta evolución es el Camino del Buen Ayre, que unirá el norte con el sur a través del oeste, donde se pueden observar varios emprendimientos muy exitosos.



Acceso Oeste, altura km. 22, Morón.

Municipios más buscados del Oeste

Además de este análisis general de la zona, en la investigación de Adrián Mercado se detecta que, algunos municipios, tienen un mejor posicionamiento y oferta que otros dentro del mismo extremo del GBA.

Entre los más buscados se encuentran La Matanza, Morón, Ituzaingó, Moreno, Tres de Febrero, Hurlingham. Son los más solicitados del Corredor Oeste, siempre y cuando los valores se ajusten a las características de cada inmueble dependiendo de los metros, estado de conservación, calidad de construcción, servicios, y zonificación. Como conclusión general, en estos municipios se observa que existe una **superficie disponible de 870.000 m2 cubiertos**, de los cuales 348.000 m2 se ofrecen para la venta y unos 522.000 m2 para el alquiler.

En cuanto a los valores promedio para la venta se extienden entre los USD 350 a USD 800, es decir, un promedio de USD 575. En el caso de los alquileres, los precios en zona oeste rondan entre los USD 2 y USD 4,5, con un promedio de USD 3,25.



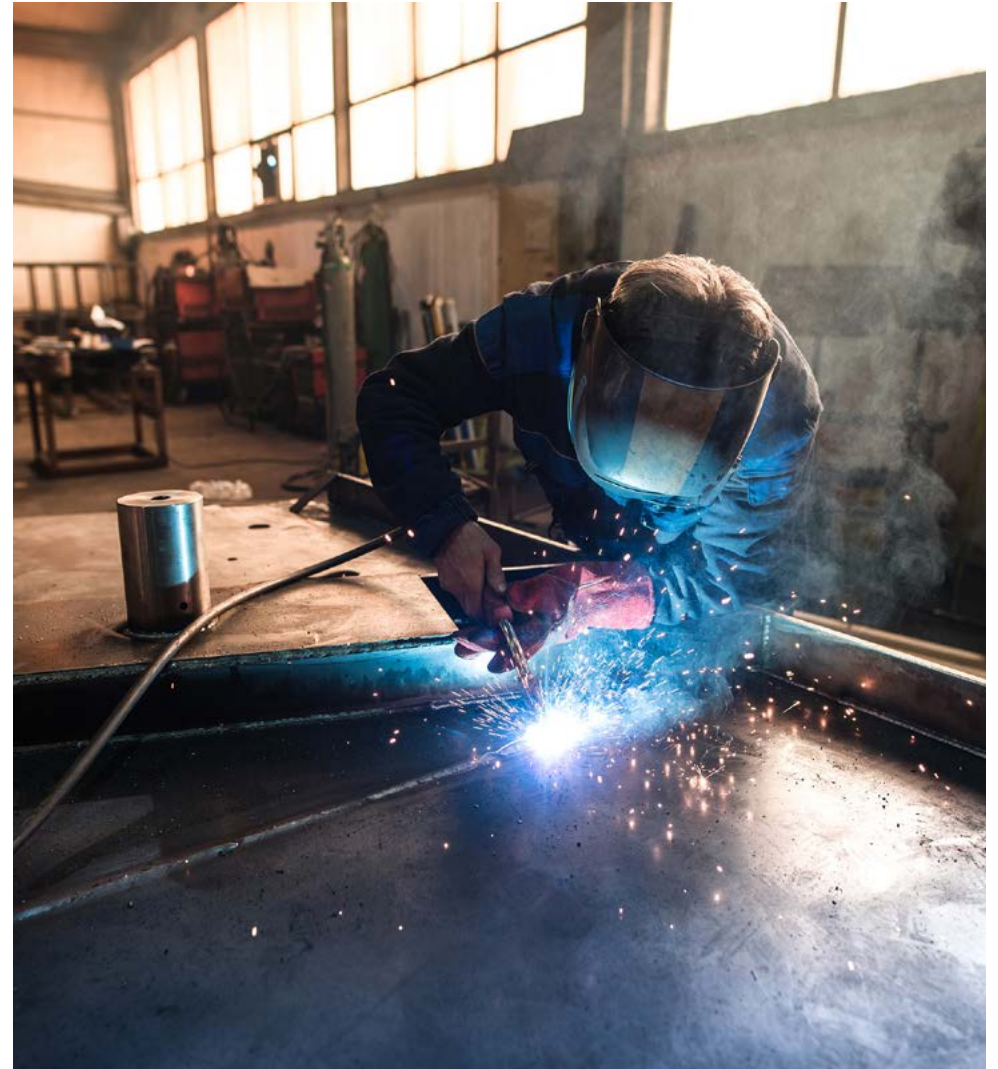
Municipios con menos demanda

En la Zona Oeste, lugares como Merlo, Loma Hermosa, Paso del Rey, Francisco Álvarez, General Rodríguez, Luján, Pontevedra y San Antonio de Padua, **son los menos llamativos** o aún no tan consolidados. Esta menor demanda se traduce directamente en los precios, que también son más bajos.

En este contexto, se toma en cuenta también que los valores definitivos tienen que ver con las características de cada inmueble en particular, dependiendo de los metros, estado de conservación, calidad de construcción, servicios y zonificación, entre otros factores.

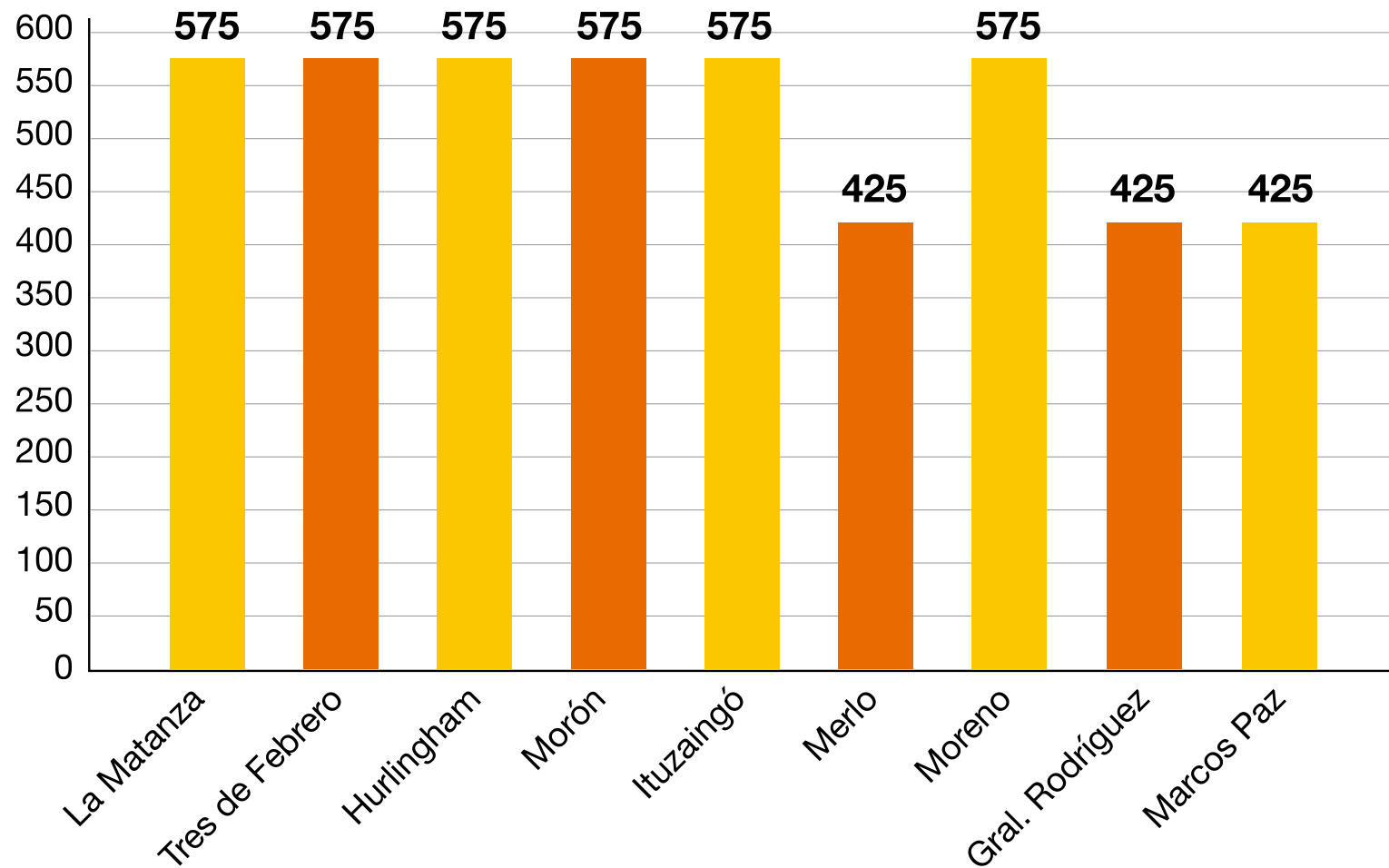
De esta manera, en estas localidades de la zona oeste, se encuentra que existe un total de **461.600 m2 cubiertos disponibles**, de los cuales, un 44% está para la venta, es decir, unos 203.104 m2, y el 56%, es decir unos 258.496 m2, están para alquiler.

En precios, para la venta, se extienden entre los USD 300 y USD 500, con un promedio de USD 425; mientras que el alquiler por m2 ronda entre los USD 1,50 y USD 3, con un promedio de USD 2,25.



Inmuebles industriales en GBA Oeste

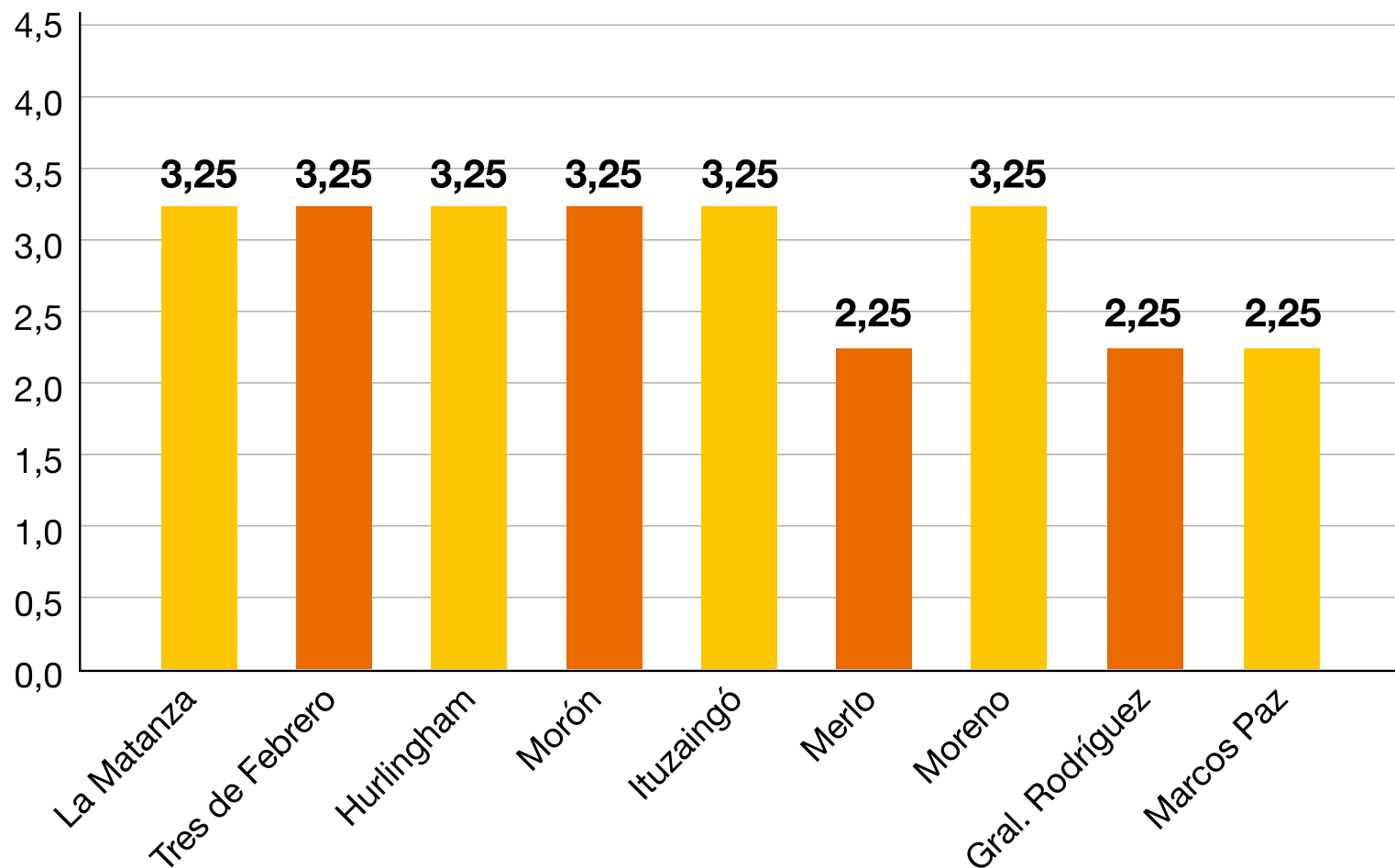
VALOR PROMEDIO DE **VENTA EN USD X M2**, POR PARTIDO



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Inmuebles industriales en GBA Oeste

VALOR PROMEDIO DE **ALQUILER EN USD X M2**, POR PARTIDO



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Inmuebles industriales en la Zona Sur

Reúne a varias localidades que se destacan por sus importantes conexiones con rutas y autopistas para un rápido tránsito. Repasamos cada una de las opciones.



LA Zona Sur del Gran Buenos Aires es otra de las que fueron reveladas por Adrián Mercado para conocer en profundidad cada una de las opciones para el desarrollo de depósitos y todo tipo de propiedad pensada para la logística. En este caso, se destacan importantes localidades que conectan hacia diferentes ciudades de la provincia de Buenos Aires, ya sea hacia La Plata como hacia Zárate, **permitiendo la conexión con puertos**, lo que lo convierte en una zona con gran atractivo.

Según los espacios revelados, la oferta es muy amplia y **hay todo tipo de opciones**, especialmente de características más convencionales (no tan nuevas y adaptadas a la nueva demanda). No obstante, con muchas ventajas para varias compañías que necesitan almacenar su mercadería.

En cuanto a los valores, los precios para alquilar arrancan en los USD 3 por m² llegando a USD 4.5 promedio; mientras que para la venta los valores se mueven entre los USD 300 y USD 500 por m².

Repasamos localidad por localidad, sus ventajas y desventajas, y los precios exactos de cada barrio.



Partido de Almirante Brown

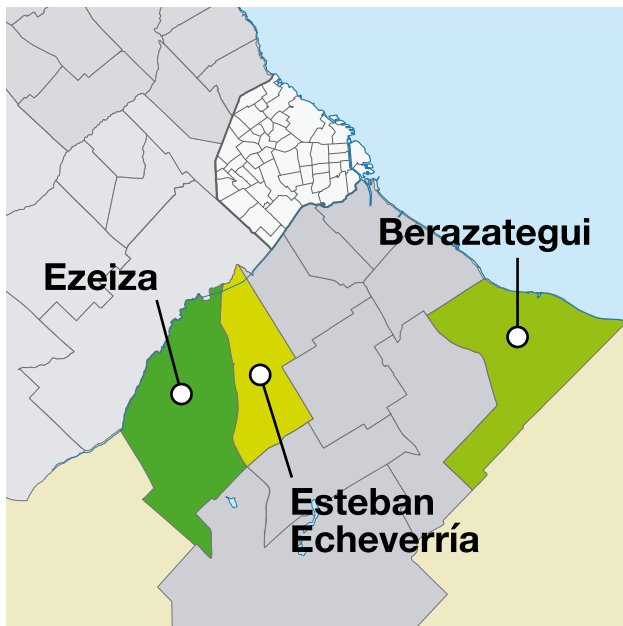
El partido tiene como atractivo una arteria que lo recorre y conecta los principales agrupamientos logísticos industriales. Esta es la **Ruta Provincial 4**, conocida como Camino de Cintura, que es una avenida interurbana de 2 carriles y 70 km. de extensión. Es una de las arterias viales que circunvalan al AMBA, siendo el **segundo anillo vial** luego de la Avenida General Paz - Camino Negro. Las localidades más atractivas son **Burzaco y Claypole**, las cuales tienen un valor promedio de alquiler de USD 3,5 x m², y para la venta de USD 425 x m².

Partido de Avellaneda

Es el partido del AMBA Sur pionero en radicación de industrias y logísticas. El límite que lo divide de la CABA es el Riachuelo, y lo vinculan 6 puentes. Entre sus empresas más importantes se destacan terminales de contenedores, centros multi empresas donde se desarrolla actividad industrial y logística. Las localidades más atractivas son **Dock Sud, Piñeyro, Sarandí**, y cuentan con un valor de alquiler de USD 4 por m² y para la venta de USD 500 por m².



Puente Nicolás Avellaneda, une CABA con Avellaneda.



Partido de Berazategui

Es el partido pionero en radicación de industrias, muy recomendado cuando la operatoria que se desarrolla utiliza como arterias principales las **Autopistas Dr. Ricardo Balbín y Buenos Aires – Mar del Plata**. Estas vinculan los principales nodos logísticos e industriales donde desarrollan sus actividades distintas empresas sin ocasionar molestias a vecinos residenciales.

Entre las localidades más atractivas se destacan **Berazategui, Hudson y Plá-tanos**. En cuanto a los precios, promedian los USD 3 para el alquiler por m² y los USD 425 para la venta por m².

Partido de Esteban Echeverría

Atravesado por la Ruta Provincial 4, conocida como Camino de Cintura, es la opción favorita cuando se desarrollan actividades logísticas que precisan conexión con el AMBA Oeste.

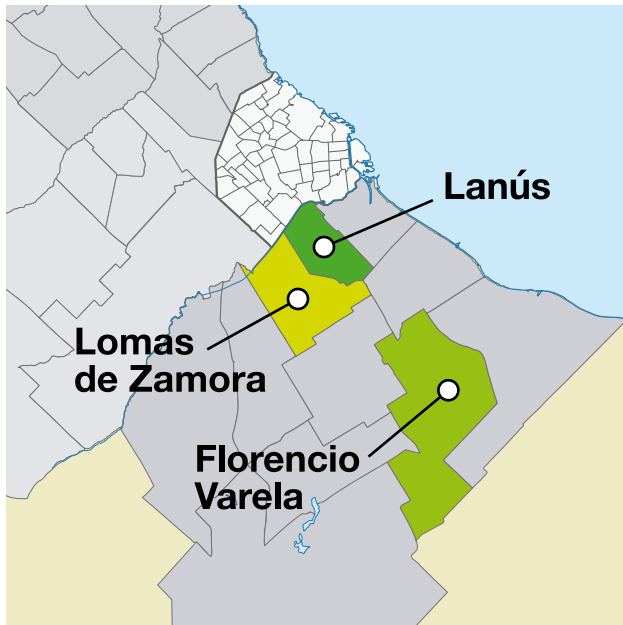
Su cercanía al Mercado Central fue determinante para el desarrollo de centros logísticos que albergan empresas de primera línea y centros de distribución de grandes cadenas de alimentos. Existe sobre la Ruta 4 en ambas manos zonificaciones que permiten la radicación de industrias.

La localidad más atractiva es **Nueve de Abril**, la cual tiene una incidencia de valor del alquiler de USD 3.5 por m², y en el caso de la venta, de USD 450 por m².

Partio de Ezeiza

Es una zona que está conectada por la Autopista Ricchieri y la Autopista Ezeiza – Cañuelas, que atraviesa el partido.

Cuenta con centros industriales donde se radicaron en este último tiempo empresas de alimentos de categoría internacional. Entre las localidades más atractivas se encuentran **Carlos Spegazzini, Ezeiza, y Tristán Suárez**, con un precio de alquiler de USD 4 por m² y para la venta de USD 500 por m².



Partido de Florencio Varela

Es un partido que presenta un historial ligado a la radicación de industrias. Sobre sus principales arterias se desarrollan establecimientos logísticos - industriales multi empresas.

Las localidades más atractivas son **Bosques, Estanislao Severo Zeballos y Florencio Varela**. La incidencia de valor de alquiler es de USD 3.0 el m², mientras que en el caso de la venta es de USD 400 por m².

Partido de Lanús

Forma parte de un importante conglomerado urbano en el cordón del territorio que rodea a CABA, separado por una verdadera barrera geográfica: el Riachuelo. Es uno de los favoritos por contar con zonificaciones que permiten la radicación de industrias y logísticas.

Las localidades más atractivas son **Lanús y Valentín Alsina**, con precios de USD 4 por m² en el caso del alquiler y de USD 475 por m² para la venta.

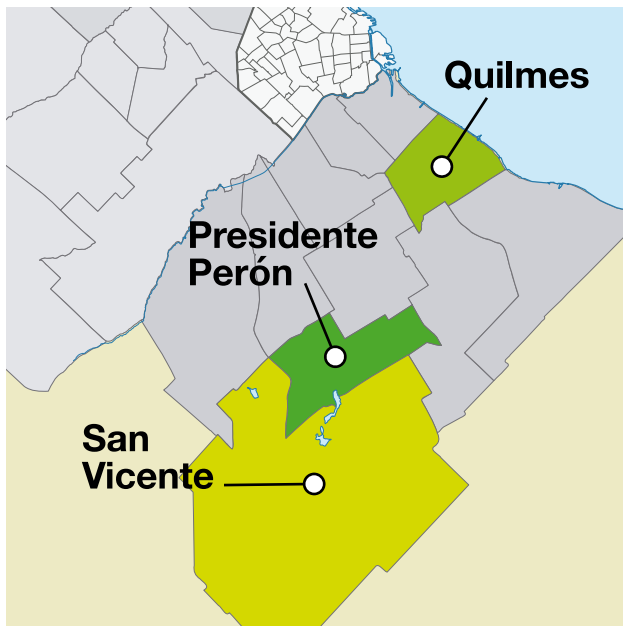
Partido de Lomas de Zamora

El partido está atravesado por la Ruta Provincial 063-01, popularmente conocida como “**Camino Negro**”. Es una de sus principales arterias que vincula la continuación de la Av. Gral. Paz (a la altura del Puente de la Noria) y el Camino de Cintura. En los laterales de estas importantes arterias se desarrollan los principales conglomerados logísticos industriales.

Las localidades más atractivas son **Llavallol, Lomas de Zamora y Temperley**, con una incidencia de valor de alquiler de USD 3 por m² y en el caso de la venta de USD 450 por m².



Plaza Victorino Grigera y Municipalidad de Lomas de Zamora.



Partido de Presidente Perón

Este partido se caracteriza por la radicación de actividades industriales que se vinculan en **áreas rurales**. Las principales arterias son la Ruta Nacional 210 Av. Presidente Hipólito Yrigoyen y las rutas Provinciales 58 y 16. La localidad más atractiva es **Guernica**, donde la incidencia del valor para el alquiler es de USD 3 por m2 y para la venta de USD 350 por m2.

Partido de Quilmes

Es una excelente opción a la hora de erradicar industrias de las **Categorías I, II y III**. El partido está conectado tanto con CABA como con la Ciudad de La Plata por la Autopista Buenos Aires - La Plata. Las localidades más atractivas son **Bernal y Quilmes**. En cuanto a los valores, para el alquiler es de USD 3,5 por m2 y para la venta de USD 425 por m2.

Partido de San Vicente

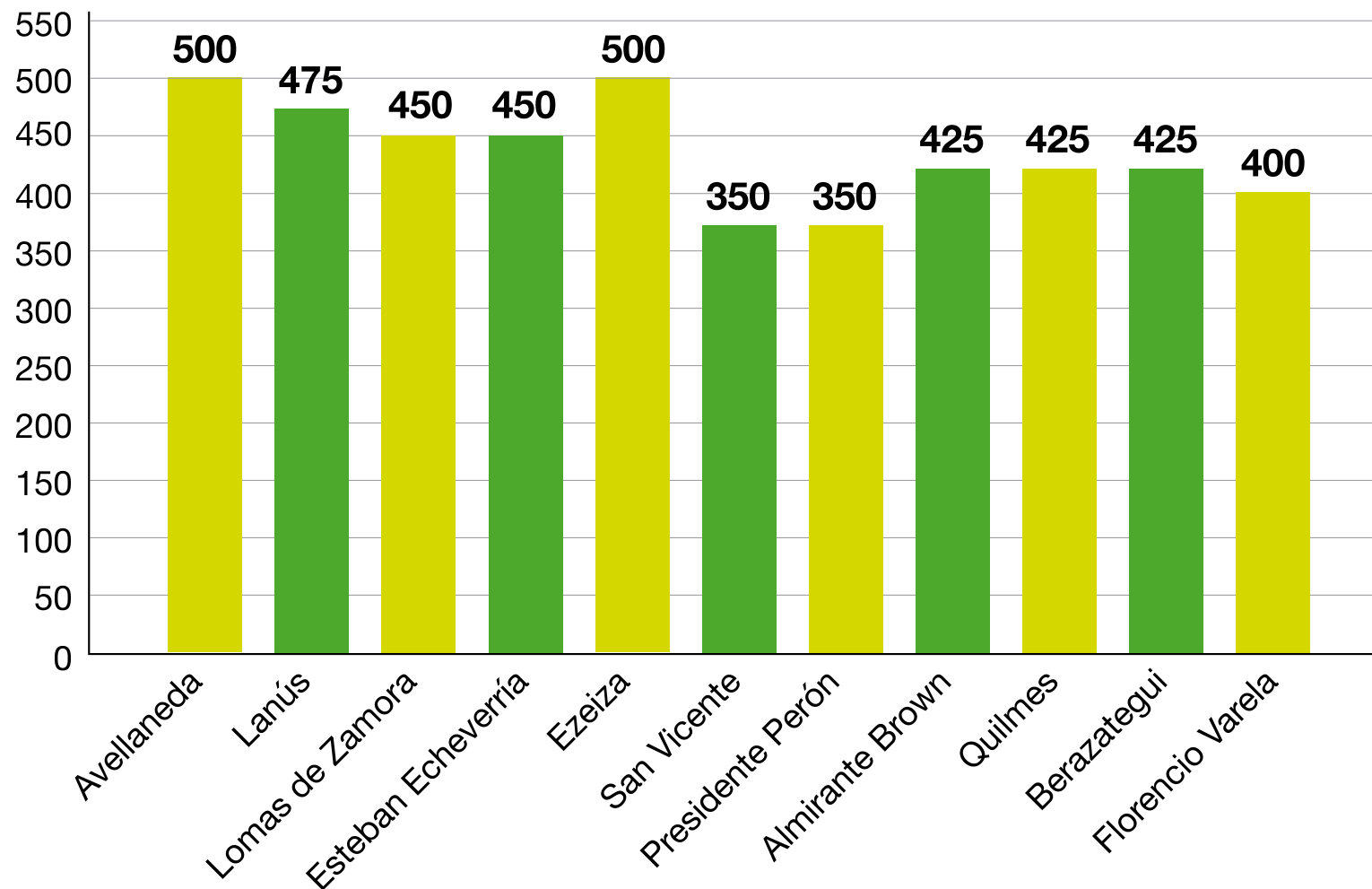
El Partido es atravesado por la **Ruta Provincial 6**, que es una carretera interurbana de 180 km. de longitud y se extiende desde la Ruta Provincial 215 en la localidad de Ángel Etcheverry (Gran La Plata) hasta la ciudad de Zárate. Es la opción ideal para actividades industriales que se relacionen con las **áreas rurales**, que vinculen los Puertos de La Plata y de Zárate. Las localidades más atractivas son **Alejandro Korn, Domselaar y San Vicente**, con precios promedios para el alquiler de USD 3 por m2 y de USD 350 para la venta.



Centro de Quilmes.

Inmuebles industriales en GBA Sur

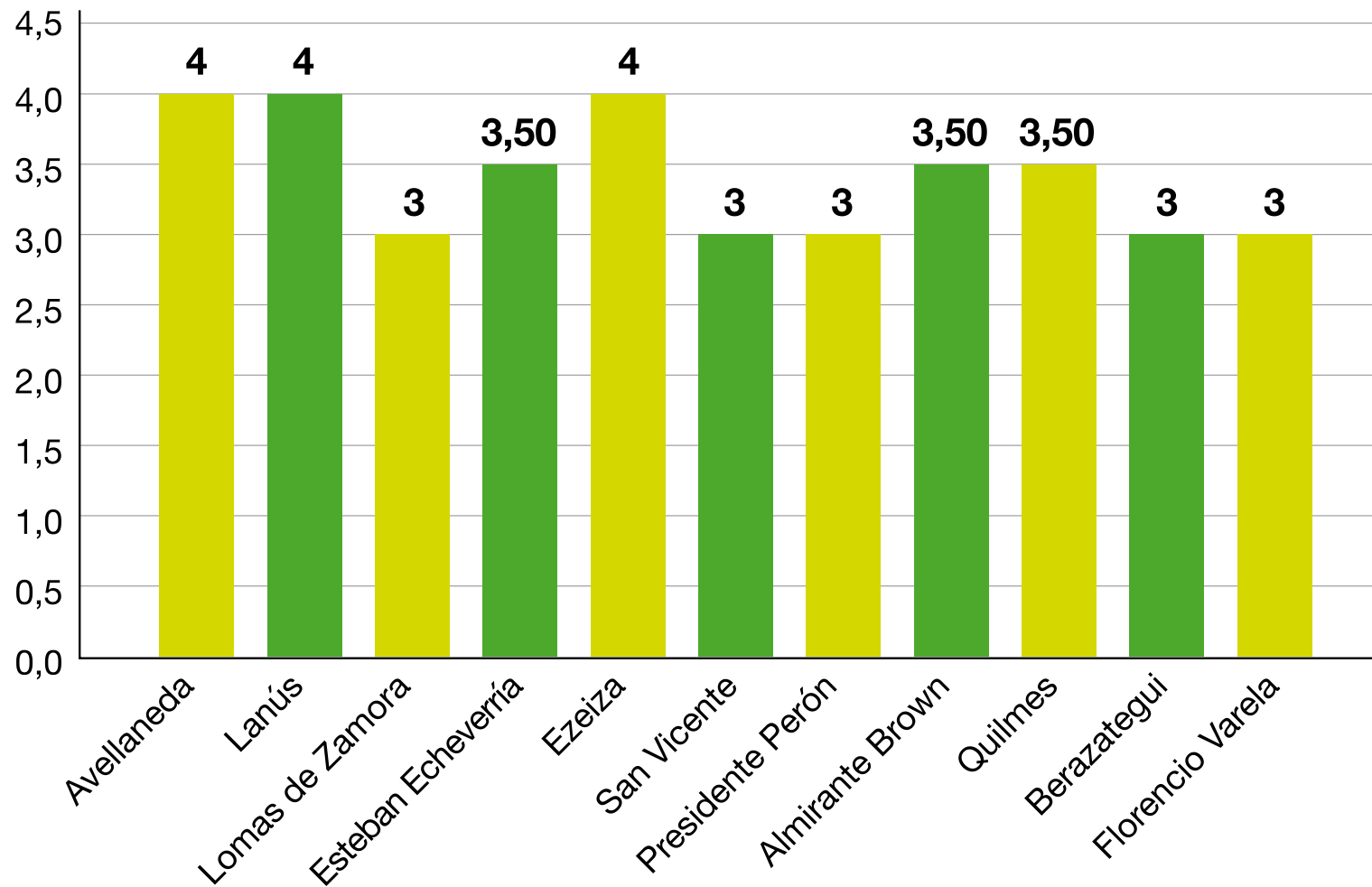
VALOR PROMEDIO DE **VENTA EN USD X M2**, POR PARTIDO



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Inmuebles industriales en GBA Sur

VALOR PROMEDIO DE **ALQUILER EN USD X M2**, POR PARTIDO



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Industrias.

Evolución del mercado industrial argentino

Industrialización, radicación de nuevas empresas, épocas de expansión y contracción, o grandes crisis económicas, caracterizan desde hace décadas a la realidad argentina, la cual debe adecuarse en tiempo récord a los cambios de contexto, ya sea en el rubro inmobiliario como en cualquier tipo de negocio.



EN el caso de los inmuebles destinados a la logística, es un sector que vive de cerca todos los vaivenes financieros del país, pero que, al mismo tiempo, fue acompañando con el paso del tiempo la **evolución industrial** con la localización de nuevos depósitos en diferentes zonas del Gran Buenos Aires, así como en puntos neurálgicos de otras partes del país.

En este contexto, para hablar de la historia del país en materia de parques industriales y expansión de los centros de logística más profesionales, hay que remontarse a la década del '50 y '60, aunque fue recién **hacia 1980** que se produjo un gran crecimiento ya que se pusieron en funcionamiento una serie de Parques Industriales, se poblaron algunos que durante años estuvieron inactivos y surgieron nuevos proyectos de agrupamientos de galpones, muchos de ellos estimulados por **políticas de promoción industrial** regional y sectorial.

Como consecuencia de esta expansión, **a mediados de la década de 1990 existían alrededor de 150 agrupamientos planificados (en todo el país)**, localizados mayoritariamente en provincias como Buenos Aires. En ese momento, la oferta de parques, sectores y zonas industriales venía superando a la demanda. De los 154 agrupamientos existentes hacia 1995, más del 80% no alcanzaba las 17 plantas. A su vez, la mayoría de los mismos eran estatales y una gran proporción presentaba una sub-utilización de la tierra. En cuanto al tamaño, **predominaban los establecimientos medianos**, mientras que las plantas pequeñas eran minoría.

La Reglamentación de Parques Industriales era del año 1973, donde el interés por el ordenamiento territorial de la actividad industrial, llevó a promulgar la Ley de Parques Industriales N° 7982 y 7983. En el año 1976 se realiza una modificación de la Ley 7983 y en el año 1983 se modifican las leyes existentes dando lugar al Decreto-Ley 10119. En 1991 se promulga el Decreto Reglamentario 3487/91.

Luego, los cambios que experimentaron la industria y los diferentes intereses puestos en esta actividad, indujeron al estudio y formulación de una nueva ley que contemplara las necesidades y expectativas para afrontar las demandas para el fomento, creación, funcionamiento y consolidación de los Agrupamientos Industriales. Es así como en el año 2007 surge la actual **Ley 13744 de Creación y Funcionamiento de Agrupamientos Industriales**, aplicable en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires.

El proceso de desindustrialización que afectó al país en los 90, también afectó a los Agrupamientos de la Provincia de Buenos Aires, que atravesaron un **período de deserción**, con infraestructuras en estado de abandono por el desuso, sub-utilizaron parte sus instalaciones, etc.

Superado este período y con nuevas condiciones macroeconómicas, el incremento del consumo, permitió el aumento de la producción y con ello la revitalización de los agrupamientos industriales y la generación de otros nuevos.

En la Provincia de Buenos Aires, se sanciona una nueva ley que contempla diversas clases de agrupamientos industriales, ampliando su caracterización a las áreas de servicio y logística y las incubadoras de empresas. **A partir del año 2008 se incrementa el número de proyectos**, en un proceso sostenido hasta el año 2013, luego de lo cual comenzó a decaer siguiendo las condiciones generales de la economía nacional.





Finalmente, los inmuebles logísticos e industriales comenzaron a afianzarse en diferentes zonas, aunque la política y la economía impactaron de diferentes formas provocando alzas y bajas, de acuerdo a las restricciones de acceso al dólar, **creación de un dólar paralelo**, entre otras medidas. A pesar de eso, cada zona siguió su consolidación. La Zona Sur pasó a ser el segundo mercado más importante en términos de m2 logístico premium. Hasta el año 2015, el submercado conformado por el “Triángulo de San Eduardo”, ubicado en la bifurcación de las Rutas 8 y 9, concentraba el 55% del stock logístico premium, mientras que la Zona Sur representaba un 23%. Esto empezó a cambiar y hoy existe una variada oferta. A su vez hay desarrolladores que tienen proyectos que van lanzando en etapas, a medida que logran ocupar los m2.

Por último, **la consolidación de la Ruta 6 y el Paseo del Bajo**, son dos obras que agilizaron el tránsito e hicieron mirar al sector Sur con mayor interés, sumado a la disponibilidad de tierras. Así, el sector de inmuebles industriales sigue buscando oportunidades y adaptándose a la demanda y los cambios de una Argentina llena de imprevistos.

Rutas y accesos al GBA

Realizamos un repaso de los principales accesos al GBA y a CABA, los nuevos caminos y las conexiones que mejor ayudan a la logística.



Av. Gral. Paz, circunvalación CABA - Pcia.

Rutas 2, 10, 11, 13, 14, 36 y 215. Todas estas rutas se encuentran unidas por la **Ruta Provincial N° 6**, que las relaciona con importantes centros de producción y consumo del interior de la provincia y del país, por medio de las siguientes rutas nacionales:

Ruta 3 (centro y sur de la Provincia y todo el sur del país).

Ruta 5 (centro-norte de la Provincia y La Pampa).

Ruta Internacional 7 (norte de la provincia, la zona de Cuyo y Chile).

Ruta Internacional 9 (centro-norte del país y Bolivia), que empalma con la **Ruta Nacional 14** (Mesopotamia) y con la **Ruta Nacional 11** (Santa Fe, Chaco y Paraguay).

La Ciudad de Buenos Aires tiene **110 accesos**.

Acceso Riccheri

Está compuesto por la Autopista Riccheri y la Autopista Ezeiza - Cañuelas. Comienza en el intercambiador con la Av. General Paz (Km. 14) y se extiende hasta el Aeropuerto Ministro Pistarini (Km 29,27).

La **Autopista Ezeiza - Cañuelas** comienza en el intercambiador con la Autopista Riccheri (Km. 27,39) y continúa hasta la rotonda de Cañuelas (Km. 63,48).

Acceso Norte

Tiene una **longitud total de 120 km.**, está compuesto por la Av. General Paz (Km 12) de 24,4 km. de longitud, el Acceso Norte que incluye la Panamericana (Ruta Nacional N° 9) y los ramales a Tigre y a Pilar (Ruta Nacional N° 8).

La **Panamericana** comienza en intercambiador con la Av. General Paz. El Ramal a Tigre se desprende del tronco de la Panamericana aproximadamente en el Km. 20 y el Ramal a Pilar a la altura del Km. 32, extendiéndose hasta el Km 57. El Ramal a Campana se extiende hasta el Km 72,9 en la zona de ingreso al Puerto de Campana.

Acceso Oeste

Comienza en el intercambiador con la Av. General Paz (Km. 13) y se extiende hasta Luján (Km. 63,15) sobre la Ruta Nacional N° 7. Incluye el **primer tramo de la Ruta Nacional N° 5** que se desprende del Acceso Oeste a la altura del Km. 62 aproximadamente, extendiéndose en una longitud de 5,5 Km.





Al sur, Ruta Nacional 1

Conocida como **Autopista Buenos Aires-La Plata**, enlaza la Autopista 25 de Mayo y el Paseo del Bajo en la ciudad de Buenos Aires con la **Ruta Provincial 11**, en las cercanías de la ciudad de La Plata. Su extensión es de 50 kilómetros. En el Km. 31 se encuentra el empalme con la ruta a Mar del Plata y otras ciudades de la costa atlántica bonaerense.

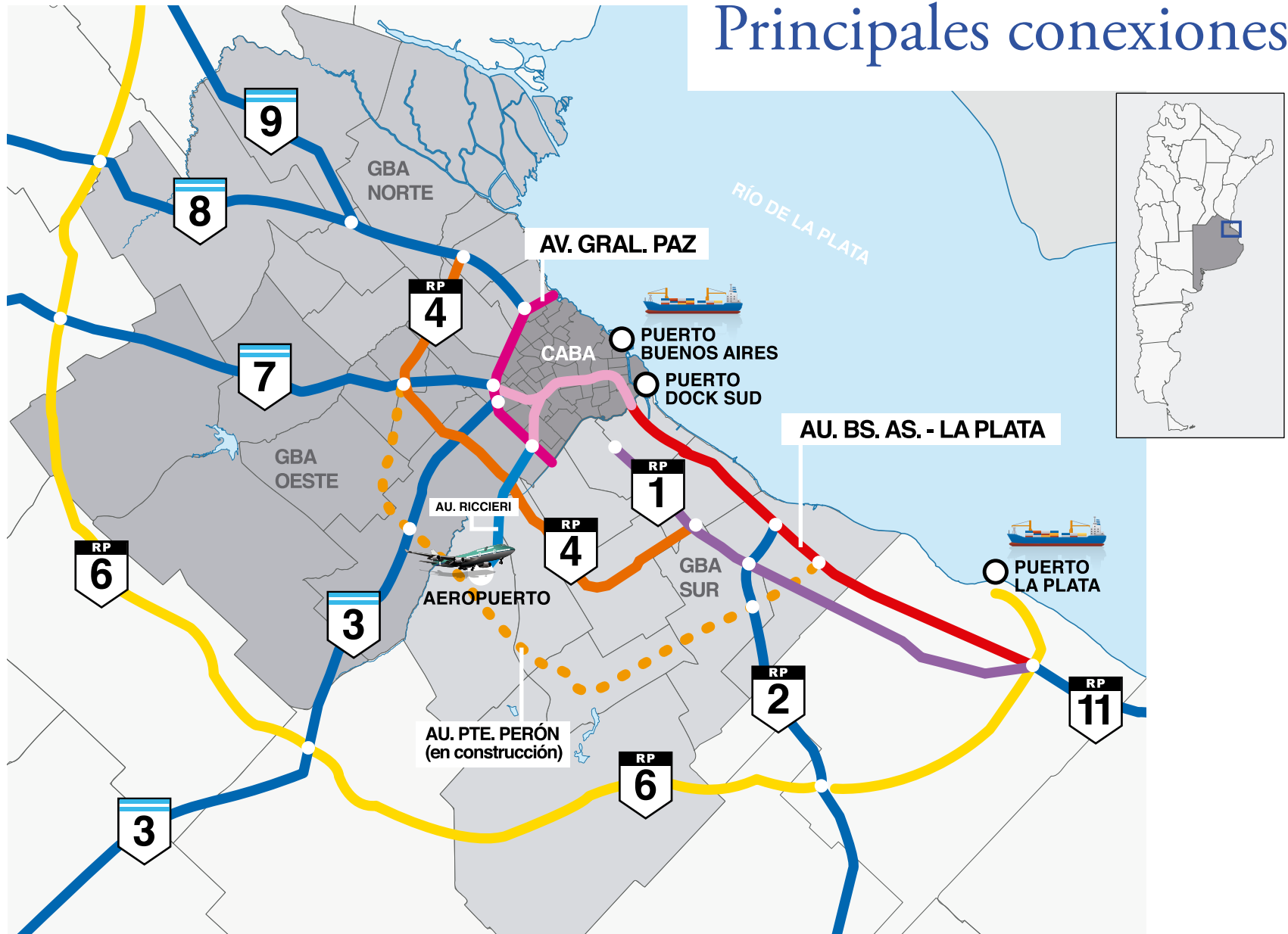
En CABA, Paseo del Bajo

Se extiende desde la Autopista Buenos Aires - La Plata hasta su empalme en el norte con la autopista Illia. Recorre las avenidas Alicia Moreau de Justo y Huergo-Madero, las avenidas Ramos Mejía, Antártida Argentina y Castillo.

El nuevo tramo **tiene 7,1 kilómetros de extensión** y un total de 13,6 hectáreas de espacio público y verde a lo largo de la traza del Paseo. La obra beneficia a más de 134.000 pasajeros diarios: 15.326 conductores de camiones; 28.245 pasajeros de micros de larga distancia y 91.070 vecinos que usan autos particulares.

Ahora, los camiones y micros pueden bajar desde la autopista Buenos Aires - La Plata, cruzar la zona del centro a través de la trinchera **sin semáforos** que los detengan e ingresar en forma directa al Puerto de Buenos Aires y la Terminal de Ómnibus de Retiro.

Principales conexiones



Conclusión

TRAS la investigación del Gran Buenos Aires realizada por Adrián Mercado y cada uno de los brokers especializados en las diferentes zonas, **se observa que la demanda de depósitos y galpones sigue activa comparada con otros rubros**, adaptada a la nueva realidad del e-commerce.

En comparación con otros sectores que están atravesando momentos más complejos, como las oficinas, son propiedades con una infraestructura más fácil de adecuar al almacenamiento de mercaderías, **lo cual ayuda a mantenerse activos**.

En cuanto a las zonas con más ventajas y desventajas, como conclusión, entendemos que cada uno de los puntos analizados tiene pros y contras, dependiendo mucho del tipo de producto que se necesite almacenar y dónde se encuentre la demanda, pero especialmente, hoy más que nunca, **se valora la ubicación del inmueble**, la conexión con autopistas, el rápido acceso a puertos en el caso de que se trate de productos con importación o exportación de por medio, y las playas de estacionamiento y espacios de giro para los vehículos de pequeño o gran porte.

Para la oferta, **la oportunidad está en captar a los nuevos clientes que está dejando el e-commerce**, empresas que se están concentrando en la distribución de mercadería que venden por Internet.

Hay nuevas obras por sumarse al mercado, con lo cual podría aumentar la cantidad de m2 disponibles, y se observa una **tendencia a la baja en la vacancia**, con precios sostenidos, que no es poca cosa.

De esta forma, en la peor crisis de los últimos años, para los inmuebles industriales, las consecuencias no están siendo tan caóticas o, por lo menos, tienen más “espalda” para readaptarse al nuevo contexto que otros rubros que no tienen salida.



Gestión Inmobiliaria | División Industrias

El placer de operar con el que sabe.

www.grupoadrianmercado.com | (+54) 11 3984-7400

Adrián Mercado S.A. - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712