

TIERRAS INDUSTRIALES

Oportunidades de expansión en el Mercado de Centros Logísticos

GRAN BUENOS AIRES

CBRE Research

Descubre el potencial de crecimiento del mercado

En un contexto de extrema escases de la oferta y marcado crecimiento de la demanda, el mercado de centros logísticos Premium se ha vuelto foco de inversores y se encuentra en plena expansión.

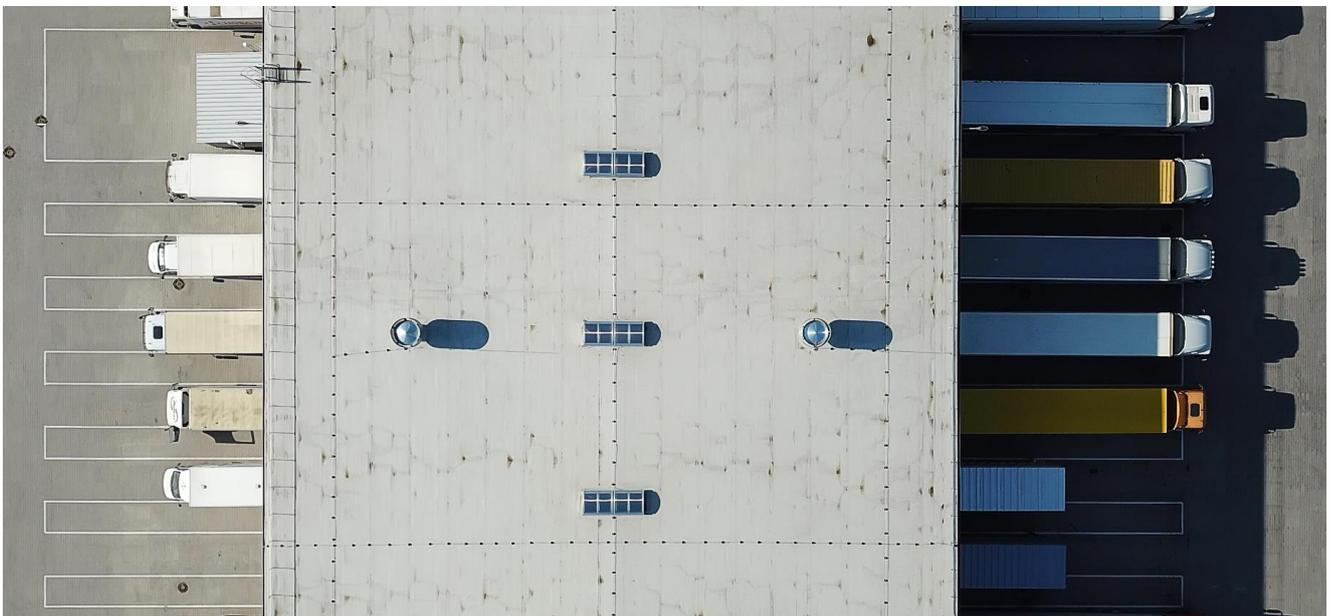
El valor de incidencia de la tierra es una de las variables más críticas al momento de decidir la localización dónde desarrollar un centro logístico.

En el gran Buenos Aires, la tierra con alto potencial para estos desarrollos es un bien escaso, especialmente en las zonas más cercanas a los centros urbanos, con oferta de infraestructura vial en el entorno, que garantice una óptima accesibilidad desde y hacia centros urbanos.

Por ello en CBRE relevamos dónde se encuentran y cuál es el valor de las oportunidades de tierras para inversores, porque consideramos que esta información es clave para conocer hacia dónde podría desarrollarse este mercado.

Conocer las zonas con mayor oportunidad de desarrollo nos permite identificar hacia dónde puede crecer el mercado.

Karina Longo
Research Manager



Alcance del reporte

Dentro del territorio relevado encontramos una amplia variedad de terrenos disponibles, localizados tanto dentro de parques industriales, con una amplia gama de servicios enfocados a la industria, como fuera de ellos.

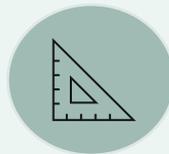
Al momento de relevar se ha priorizado a aquellos predios con disponibilidad de servicios básicos, en zonas urbanizadas y con acceso cercano a infraestructura vial y transporte público.

Dada la amplitud de la zona relevada en el GBA, hemos trazado límites en el Norte, en las localidades de Zárate, Exaltación de la Cruz, y Pilar. En el Oeste hasta Luján, Cañuelas y San Vicente. Por el Sur el límite se ha trazado en La Plata.



Localización

- Identificamos los factores que inciden sobre el valor de la tierra para seleccionar la superficie en venta con potencial.
- Localización respecto de infraestructura vial, así como el estado de la misma, accesos a centros urbanos, servicios en la zona de influencia y transporte público.
- Pertenencia a un parque industria con beneficios fiscales para instalarse, o la cercanía a una zona industrial consolidada.



Superficie

- Relevamos terrenos y predios en venta con una superficie mayor a 20.000 metros cuadrados.
- Capacidad constructiva superior a los 10.000 metros cuadrados.
- Playa de maniobras del 35% de la superficie edificable.



Zonificación

- Consideramos terrenos con zonificación industrial, apta para albergar industrias tipo 1, 2 y 3.
- También consideramos apropiado incluir terrenos con zonificación rural dado que es posible pedir una rezonificación para uso industrial y logístico en algunos municipios.

Concentración de la superficie disponible

Es a partir del segundo radio donde se encuentran las oportunidades, en cuanto a precio y localización.

Observamos que la mayor parte de los predios relevados se encuentran localizados en zona Norte, en el corredor Campana – Zárate.

Esta disponibilidad coincide con los valores de tierra más asequibles por lo que supone una oportunidad de expansión del mercado logístico hacia el Norte, entre el Km. 70 y el 85.

Otros nodos con alta concentración de superficie se encuentran en el entorno del Parque Industrial Pilar, tanto dentro del parque como fuera del mismo; y en zona Oeste, en el cruce de las rutas N7 y N6, en la localidad de Luján.

Fátima - Pilar

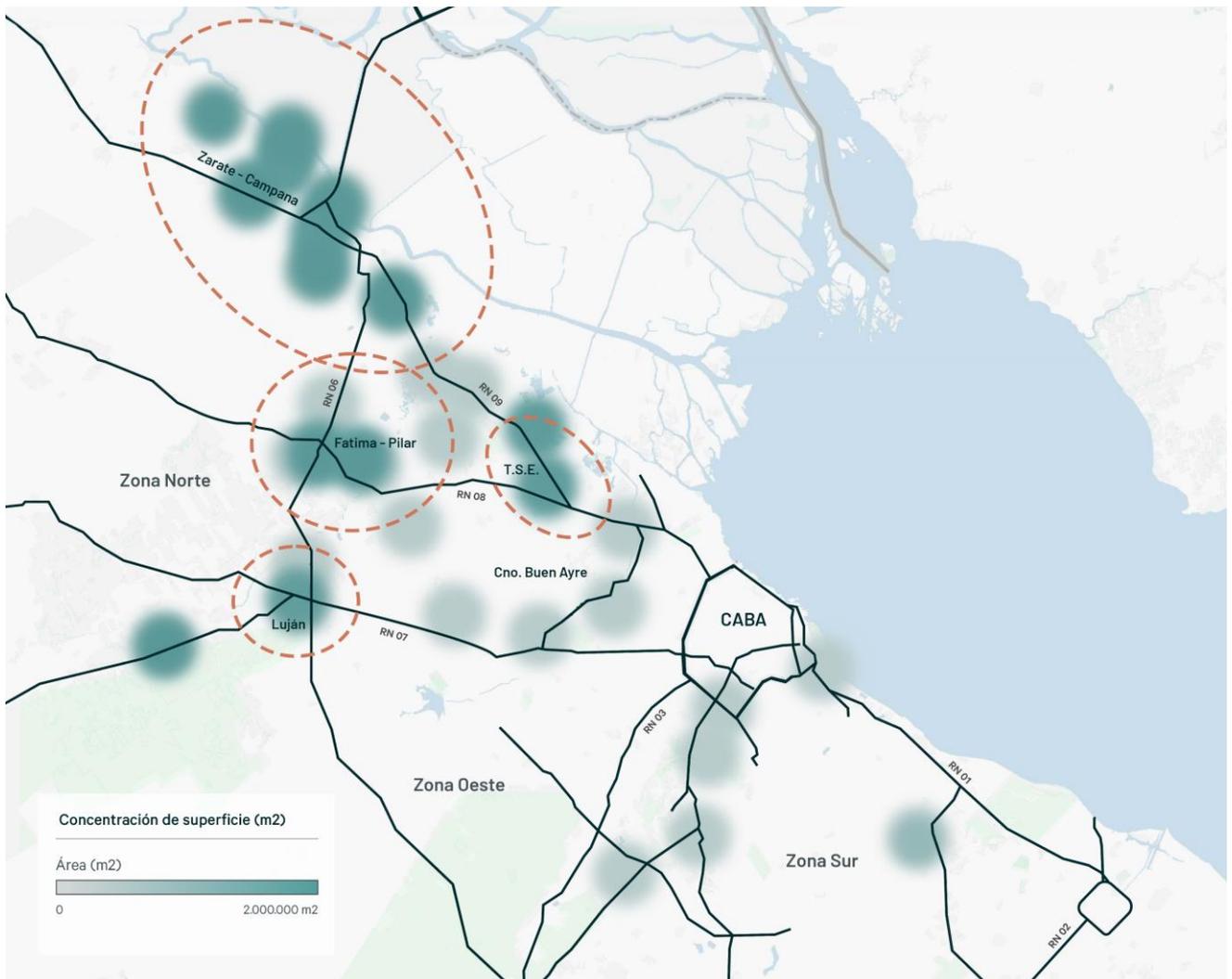
39%

Escobar – Campana – Zárate

38%

Triángulo San Eduardo

14%



Rango de precios

Observamos una amplia dispersión en los valores de venta pedidos, aún dentro de una misma zona.

La misma se intensifica a medida que nos alejamos de la ciudad de Buenos Aires.

Los precios más altos se encuentran en zona Norte, dentro del primer radio a 40 KM de distancia a la ciudad de Buenos Aires.

Dentro de esta zona destaca Triángulo San Eduardo con los valores más elevados de todo el mercado, donde se incluye Tigre, Garín y Don Torcuato.

En la zona Sur destaca el municipio de Avellaneda, donde la superficie de tierra disponible muestra los precios más altos de la misma, dada su cercanía con los centros urbanos.

Zona Norte

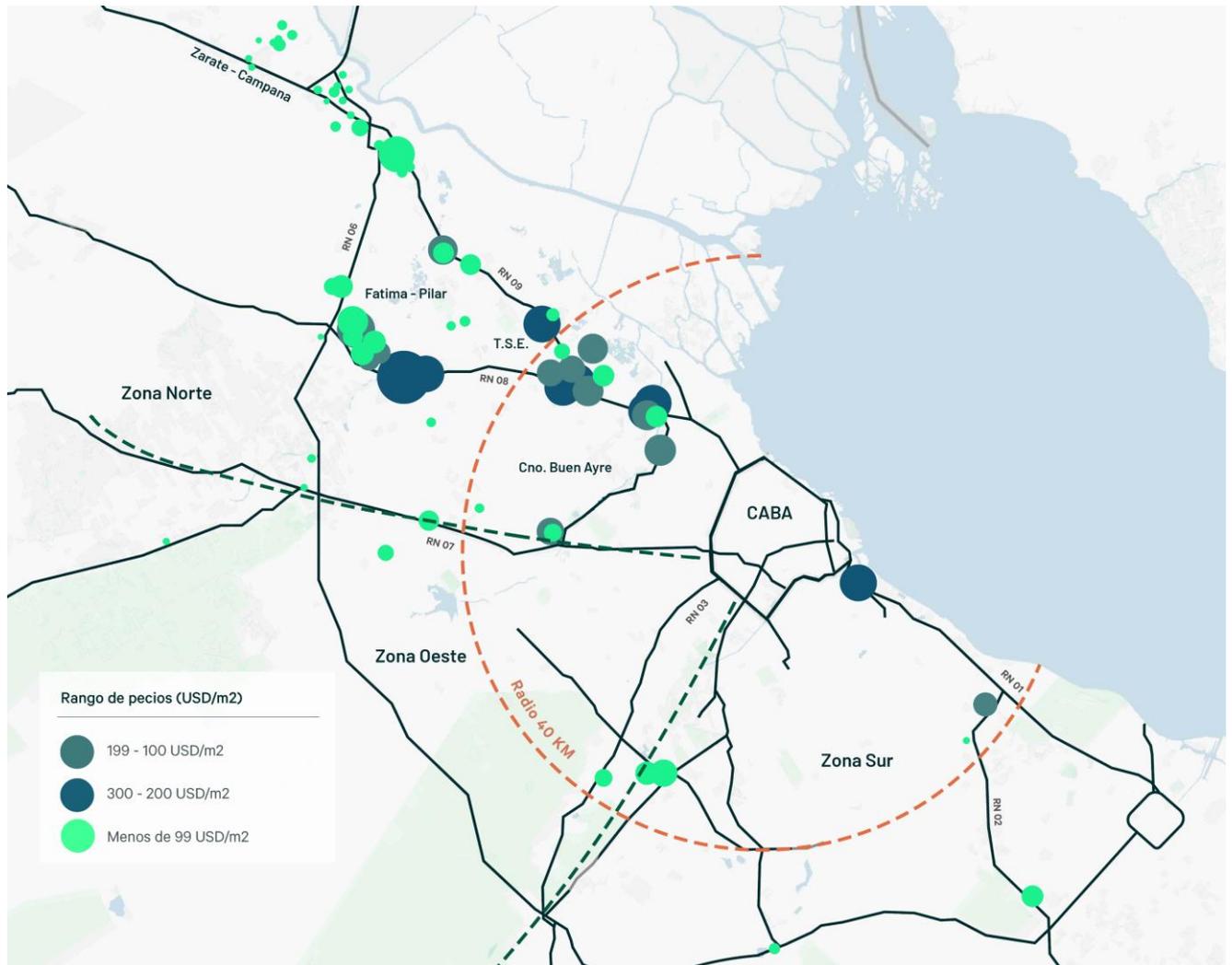
180 USD/m²

Zona Sur

80 USD/m²

Zona Oeste

60 USD/m²



Rango de precios

Para analizar con mayor precisión los valores de venta pedido, agrupamos los terrenos relevados en dos radios, según su cercanía con la ciudad de Buenos Aires. Para ello, consideramos un primer corte a una distancia de 40 Km y un segundo radio para terrenos ubicados a más de 40 Km.

Los valores relevados muestran que el primer radio de la zona Norte tiene los valores más altos de todo el mercado, impactados por el Triángulo San Eduardo, dónde los valores pueden llegar a superar los 230.0 USD por metro cuadrado.

Le sigue la zona Sur, sin embargo, en el primer radio muestra valores un 64% más bajos respecto de los promedios del primer cordón de zona Norte, mientras que en el segundo radio la diferencia es del 38%.

La zona Oeste muestra los valores más bajos del mercado, aún en el primer radio. La diferencia con zona Norte alcanza el 67% mientras que en el segundo cordón los precios son un 38% más económicos

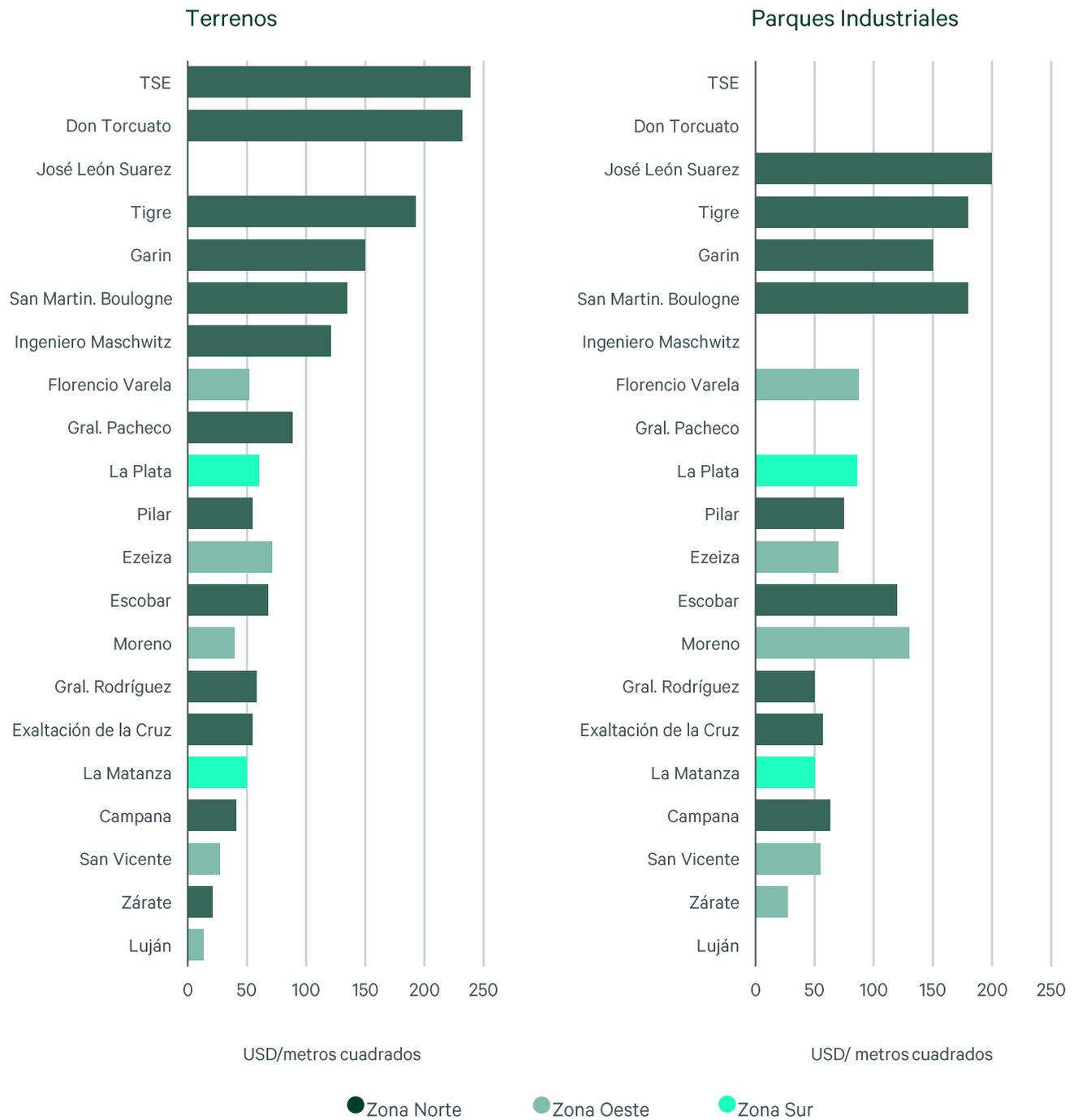
Valores de venta pedido según localización

Terrenos	Zona Norte		Zona Oeste		Zona Sur	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Valores de venta (USD/m2)						
Primer radio (hasta 40 KM)	170.0	190.0	50.0	70.0	70.0	90.0
Segundo radio (más de 40 KM)	50.0	70.0	30.0	45.0	50.0	70.0

Parques Industriales	Zona Norte		Zona Oeste		Zona Sur	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Valores de venta (USD/m2)						
Zona Norte	90.0	130.0	60.0	80.0	50.0	70.0
Camino Del Buen Ayre	-	-	100.0	120.0	-	-

Rango de precios

Valores de venta pedido según localización



¿Dónde va a construirse el futuro del mercado?

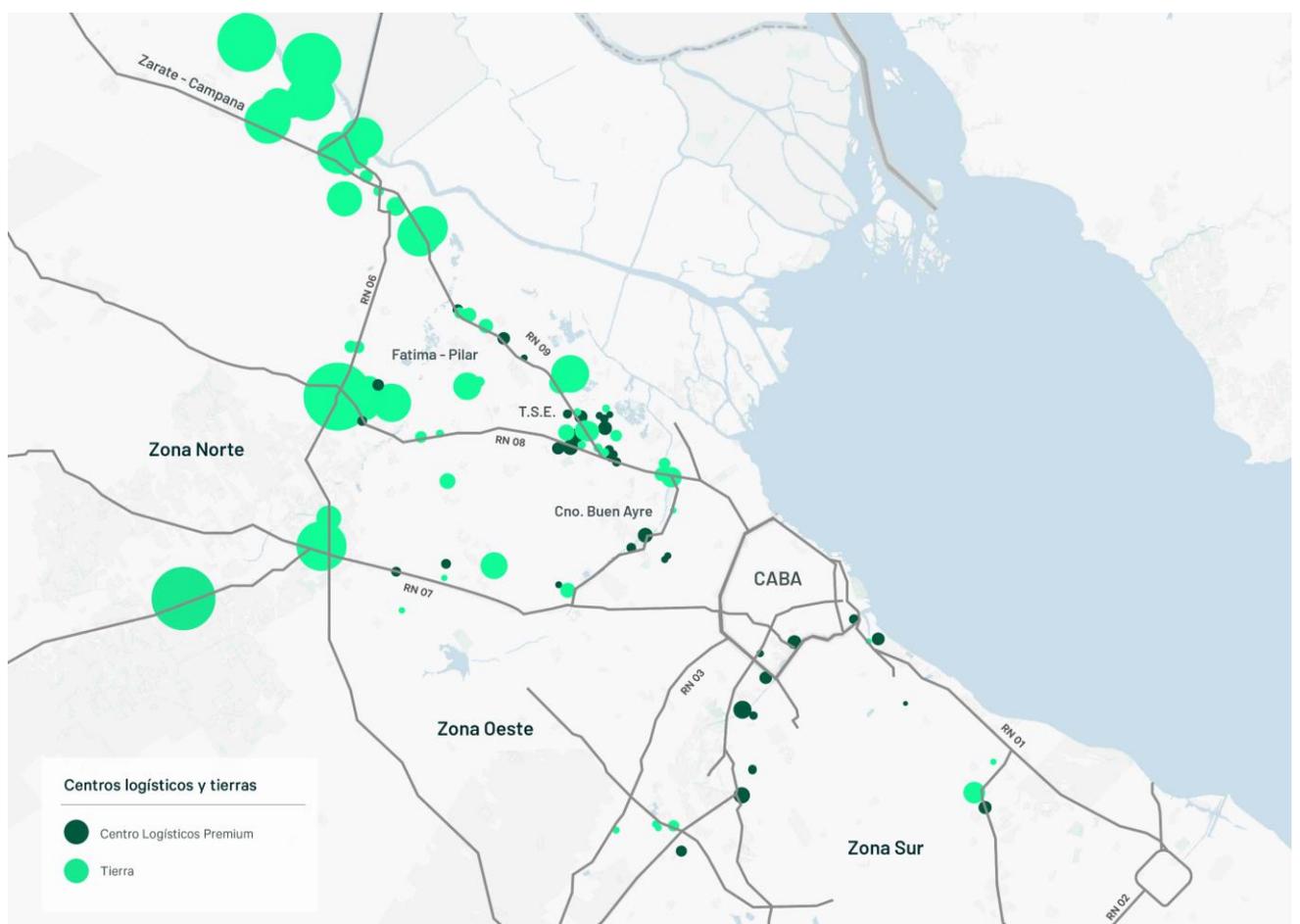
Impulsado por el crecimiento de la demanda, el mercado de centros logísticos Premium se encuentra en plena expansión. El atractivo de este mercado se encuentra no sólo en el fortalecimiento de la demanda, sino también en que ha sido uno de los pocos segmentos inmobiliarios que ha recuperado rápidamente el valor de renta, desde la salida de la pandemia.

Existe una alta concentración de predios en venta en la zona Norte, concretamente en el eje Escobar – Campa – Zárate; y en Fátima, en torno al Parque Industrial Pilar. En la zona Oeste la concentración de superficie se observa en el cruce con de la RN6 y RN7, localidad de Moreno, y en Luján.

Si consideramos el valor por metro cuadrado, el crecimiento del mercado podría trazarse hacia el Norte, sobre la Ruta Nacional 9, desde Campana y hasta Zárate, que es dónde se encuentra la mayor cantidad de superficie a valores más asequibles.

El factor tiempo y el nivel de riesgo a asumir condicionan la elección de la inversión.

Los parques industriales son más apropiados para desarrollos a corto plazo.



Karina Longo
Research Manager
karina.longo@cbre.com

© Copyright 2024. All rights reserved. The views and opinions in these articles belong to the author and do not necessarily represent the views and opinions of CBRE. Our employees are obliged not to make any defamatory clauses, infringe or authorize infringement of any legal rights. Therefore, the company will not be responsible for or be liable for any damages or other liabilities arising from such statements included in the articles.