

**BUENOS AIRES**  
2T17 MERCADO INDUSTRIAL

# PARQUES INDUSTRIALES + PARQUES LOGISTICOS

## Mercado Inmobiliario Industrial

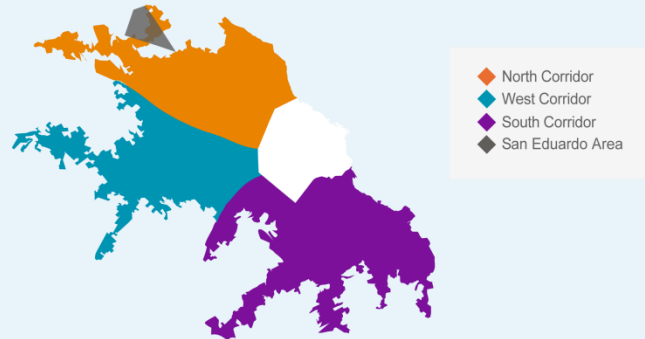
El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 1,97 millones de metros cuadrados totales relevados de depósitos Clase A y más de 4.000 hectáreas de parques industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

Tanto el stock de depósitos Clase A como la vacancia han sufrido modificaciones respecto al trimestre anterior: verificamos simultáneamente un aumento del stock y una disminución de la vacancia, que se consolidó en 8.3% para el 2T2017. El valor de renta promedio aumentó respecto del 1T17 alcanzando los US\$ 7.20/m<sup>2</sup>/mes, registrándose un aumento del 3,00% en lo que va del año.

El inventario de depósitos Premium continúa aumentando mientras que la brecha de metros cuadrados construidos en cada submercado permanece estable. Así, el Corredor Norte (a lo largo de la Autopista Panamericana) continúa siendo el submercado protagonista, representando aproximadamente el 70% del stock total. Los principales Centros Logísticos y Parques Industriales se han desarrollado en esta área. En contraposición, el Corredor Sur aún mantiene una gran cantidad de sectores industriales, con importantes ventajas debido a su cercanía con el puerto de Buenos Aires, pero en muchos casos con infraestructura de servicios vieja u obsoleta. Y la Zona Oeste es la menos consolidada, aún con un índice de vacancia elevado, pero con gran potencialidad de desarrollo futuro.

En el mes de mayo se realizó la tercer edición de EPIBA, la principal exposición del Parques Industriales de la Provincia de Buenos Aires. A partir de esta experiencia surgen entre otros ejes de trabajo, las diferencias entre parques industriales y parques logísticos, así como la posibilidad y/o necesidad de funcionar en conjunto, dependiendo del formato, ubicación, etc.

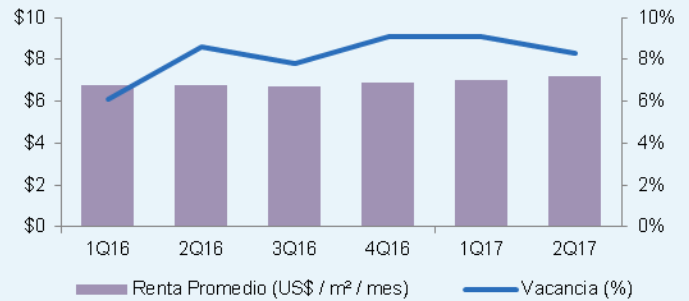
## Submercados



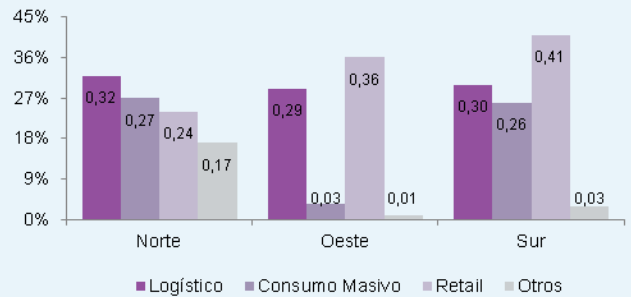
Fuente: Newmark Grubb BACRE

## Análisis de Mercado - Depósitos Premium Clase A

### Valor de Renta Promedio vs. Vacancia



### Actividades por Submercado



Fuente: Newmark Grubb BACRE

## Argentina Principales Indicadores

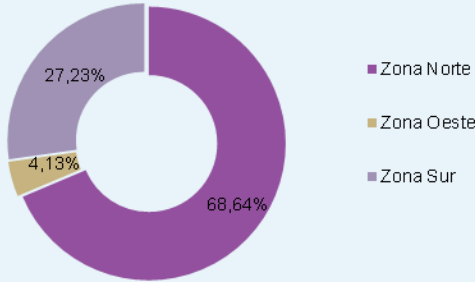
Argentina	
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población	43,420,000
PBI Nominal MM 2016	USD 704,3
PBI Nominal per capita 2016	USD 16,221
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	9.2%



Depósitos Premium	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,97MM	1,94MM	1,86MM	↑
Vacancia (%)	8.3%	9.1%	8.6%	→
Valor Renta Promedio	US\$7.20	US\$7.00	US\$6.8	→

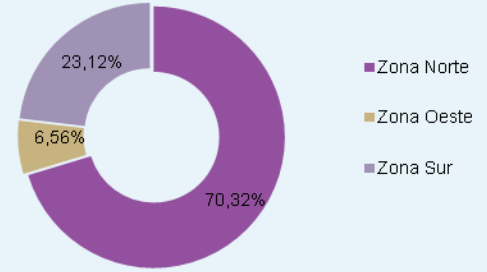
**BUENOS AIRES**  
**2T17 MERCADO INDUSTRIAL**

**Composición del Inventario – Depósitos Premium**



Fuente: Newmark Grubb BACRE

**Composición del Inventario – Parques Industriales**



Fuente: Newmark Grubb BACRE

De los 425 parques industriales sobre los que trabajamos, la mitad de ellos ya logró el Registro Nacional (RENPI) y, en este sentido, no diferenciamos si son públicos o privados.

Casi todos tienen un área logística. Sobre todo, en los Parques del primer y segundo cordón de la Provincia de Buenos Aires notamos que comienza a haber una área de logística dentro de los agrupamientos, con lo cual la convivencia industrial-logística es muy viable.

**Parques Industriales + Parques Logísticos**

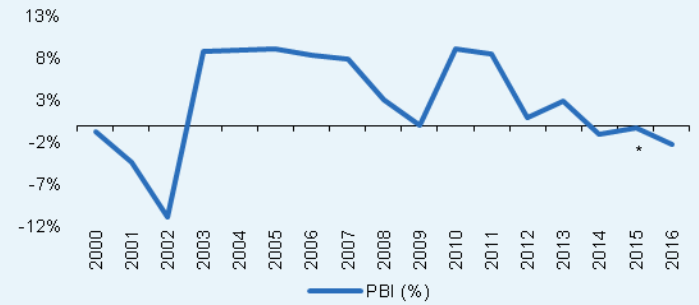
Parques Industriales y Parques Logísticos tienen distintos usos, y por ende distintas necesidades. Si bien en logística es más fácil generar un formato de uso, los parques industriales son más complejos, ya que no hay dos iguales.

En los parques industriales el foco está puesto en los servicios: la cuestión energética y la provisión de gas deben estar resueltas. Es muy complicado proyectar un Parque Industrial cuando no se sabe el tipo de industria que se va a radicar.

En logística, en cambio, los accesos son de máxima importancia.

La realidad de la logística combinada con la de la industria permite lograr un equilibrio. Contar con empresas logísticas, que consumen poco gas y energía, logra compensar la demanda de las otras industrias. Entonces, la distribución de servicios se equilibra y no se requiere tanta potencia, logrando un promedio que no altera el funcionamiento. Pero para que ambos usos convivan, el conjunto tiene que haber sido planificado previamente. Por ejemplo, para contener el alto flujo de camiones: la actividad logística mueve seis o siete veces la cantidad de camiones que la actividad industrial. Entonces tanto los accesos como las rutas tienen que estar preparadas para esos flujos.

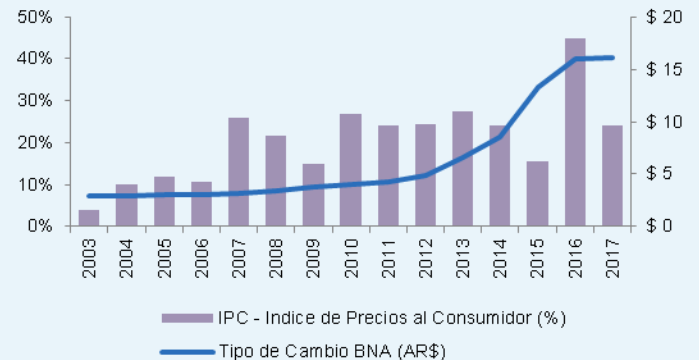
**PBI**



Fuente: Banco Mundial

\* Valor Estimado 2015 Banco Mundial

**Tipo de cambio BNA - IPC**



Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC

1999-2007 se utilizó fuente INDEC  
2008-2014 Índice calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor calculados por los institutos provisionales de estadísticas

## BUENOS AIRES 2T17 MERCADO INDUSTRIAL

Un ejemplo de esto es el Parque Industrial Ruta 6, en el cual hoy por hoy están incursionando en el mercado logístico. El mercado convalidó muy bien el proyecto, se vendió el 60% de la superficie del Parque sin siquiera tenerlo terminado. La clave está en la creatividad para comercializarlo.

Otra variable que modifica el concepto de logística es la evolución del e-commerce. Hay otro formato de distribución del producto terminado. En lugar de despachar pallets a unos pocos supermercados, se envían cajas unitarias a millones de casas. Esto demanda más mano de obra y tecnología. Y, en términos de ubicación, en esta lógica es fundamental la ubicación cerca del consumo. Ese almacenamiento debe estar más cerca del eje de distribución. Por este motivo, la logística se empieza a alejar de la industria y se acerca al consumo.

El sector logístico se ha vuelto muy exigente y requiere infraestructura. Lo que hace algunos años era un espacio que no se mostraba y donde se guardaban las cosas que iban sobrando hoy en día demanda eficiencia. Puertas adentro de la nave, el aprovechamiento intensivo todos los espacios es primordial, por eso los depósitos libres de columnas son fundamentales. Afuera, se necesitan espacios de circulación y docks de carga y descarga para hacer la operación rápida, segura y fácil.

En lo que hace al real estate, para el inversor es negocio de venta y de renta: se puede lotear el predio y vender esas parcelas, o se puede comprar lotes, construir naves industriales y alquilarlas. Como tendencia, vemos que los principales operadores optan hoy por alquilar áreas de depósito pero ser dueños de las fábricas.

Respecto a la existencia de demanda para seguir desarrollando, hay varios fenómenos para distinguir.

Por un lado, en el primer cordón hay muchas Pymes que estaban en el ejido urbano o ubicadas en galpones chiquitos que daban a la calle. Del km 45 al 60 se observa la relocalización de grandes empresas industriales. Más allá del km 60, en las localidades de la Provincia de Buenos Aires, la estrategia se orienta a fomentar lo distintivo de cada zona.

Actualmente, hay 10.000 empresas en condiciones de radicarse en el Gran Buenos Aires y unas 2.000 que están ubicadas en CABA.

Estamos seguros que Parques Industriales y Logísticos no sólo pueden convivir en un mismo predio, sino que la sinergia producto de ambos formatos de negocio, resultará en beneficios futuros para todas las empresas radicadas.

### Ciclo del Real Estate – Mercado de Oficinas | Mercado Industrial | Mercado de Retail



**BUENOS AIRES**  
**2T17 MERCADO INDUSTRIAL**

Depósitos Premium				
	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (U\$/m <sup>2</sup> /mes)
<b>NORTE</b>	1,350,750	114,398	8.50%	\$7.90
<b>OESTE</b>	81,375	15,843	19.50%	\$6.80
<b>SUR</b>	535,875	32,440	6.10%	\$6.80
<b>TOTALES</b>	<b>1,968,000</b>	<b>162,681</b>	<b>8.30%</b>	<b>\$7.20</b>

Parques Industriales y Logísticos				
	Inventario Total (has.)	Vacancia Total (has.)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta de Tierra (U\$/m <sup>2</sup> )
<b>NORTE</b>	2,980	2037	68.40%	\$124.00
<b>OESTE</b>	278	56	20.30%	\$64.90
<b>SUR</b>	980	54	5.50%	\$74.00
<b>TOTALES</b>	<b>4,238</b>	<b>2,147</b>	<b>50.70%</b>	<b>\$87,60</b>

# BUENOS AIRES

## 2T17 MERCADO INDUSTRIAL

### Newmark Grubb Bacre

#### HEADQUARTERS

1515 Olazabal St, Suite C203  
CABA 1428, Argentina  
+5411 4787 6889  
www.ngbacre.com.ar

### Alejandro Winokur, SIOR

President and Co-Founder  
Industrial Manager  
+54 114.787.6889  
awinokur@ngbacre.com.ar

### Mariana Stossi

Market Research  
Newmark Grubb BACRE  
+54 114.787.6889  
mstossi@ngbacre.com.ar

*Los parámetros con los que se han categorizado los inmuebles relevados en el 4Q2016 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización del inventario, los datos de este informe no son comparables con los informes anteriormente ejecutados.*

### Glosario de Términos

#### Absorción

Unidad de medida que indica el cambio en la ocupación del espacio rentable.

#### Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en que momento quedó vacante.

#### Nuevo Inventario

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 alquilable al inventario

#### Vacancia

Espacio rentable medido en terminos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

#### Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.



**Newmark Grubb Knight Frank 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 Grubb Knight Frank Research Reports are also available at [www.ngkf.com/research](http://www.ngkf.com/research)

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Grubb Knight Frank (NGKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NGKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that 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 NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.



Please recycle,  
whenever possible