

# BUENOS AIRES 3T17 MERCADO INDUSTRIAL

## PARQUES INDUSTRIALES: DESARROLLO SUSTENTABLE

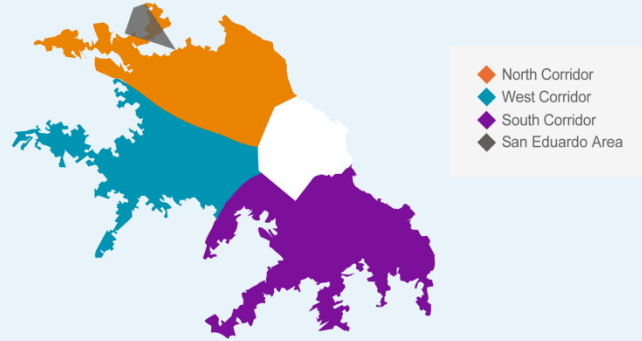
### Mercado Inmobiliario Industrial

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 1,98 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 8.0% para el 3T2017. El valor de renta promedio bajó ligeramente respecto del 2T17, de US\$ 7.20/m<sup>2</sup>/mes, a 7.10/m<sup>2</sup>/mes, totalizando un aumento del 1,00% 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.

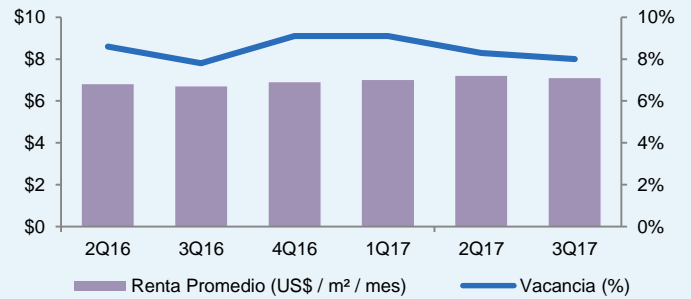
### Submercados



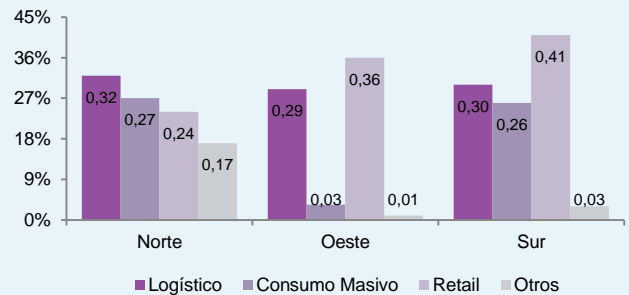
Fuente: Newmark Grubb BACRE

### Análisis de Mercado - Depósitos Premium Clase A

#### Valor de Renta Promedio vs. Vacancia



#### Actividades por Submercado



Fuente: Newmark Grubb BACRE

### Argentina

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población	43,420,000
PBI Nominal MM 2016	US\$ 781,8
PBI Nominal per capita 2016	US\$ 18,005
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	8.7%



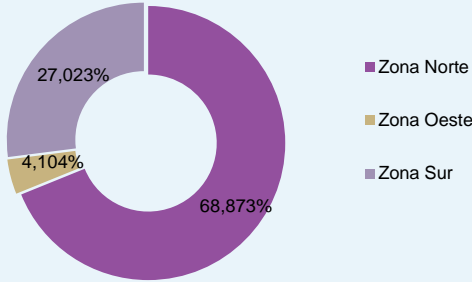
### Principales Indicadores

#### Depósitos Premium

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,98MM	1,97MM	1,87MM	↑
Vacancia (%)	8.0%	8.3%	7.8%	→
Valor Renta Promedio	US\$7.10	US\$7.20	US\$6.7	→

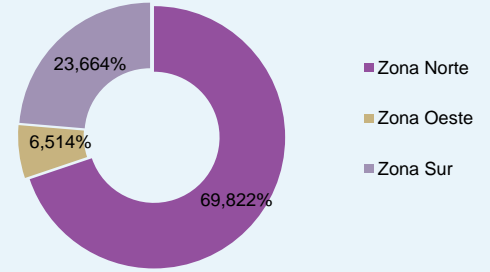
# BUENOS AIRES 3T17 MERCADO INDUSTRIAL

## Composición del Inventario – Depósitos Premium



Fuente: Newmark Grubb BACRE

## Composición del Inventario – Parques Industriales



Fuente: Newmark Grubb BACRE

### Desarrollo sustentable

Con metas sustentables, los edificios industriales y depósitos logísticos que sean proyectados con objetivos de certificación contarán con un valor agregado en el mercado.

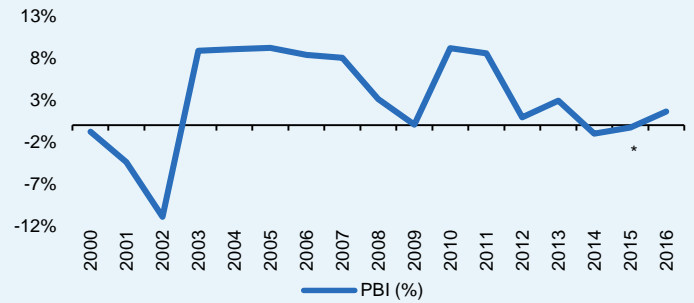
El éxito y crecimiento de los parques industriales como espacios inmobiliarios es indudable y ha sido posible gracias a que éstos cuentan con ventajas competitivas que los colocan como polos muy atractivos para la operación de manufactura y logística de alcance regional.

Además de las ventajas en cuanto a costos, logística, disponibilidad de mano de obra, estabilidad macroeconómica y demás variables en la ecuación de la localización, las empresas buscan siempre dónde pueden operar con un mínimo de riesgo. Y es esto, precisamente, lo que ofrecen los parques industriales: un lugar para operar en condiciones de certeza para favorecer la competitividad.

La ocupación de los parques industriales en Argentina está muy ligada a la dinámica de la economía. Para los próximos años, el panorama se percibe mejor ante el incremento durante los últimos meses de nuevos fondos de inversión y empresas en busca de lugares para abrir nuevas operaciones en el país, o bien para la reactivación de proyectos que quedaron detenidos por las crisis anteriores.

Pero no sólo se trata de aumentar la capacidad de este mercado, sino de hacerlo de una manera más inteligente y que tenga en cuenta el medio ambiente además del negocio. Una de las nuevas tendencias es la implementación de políticas de sustentabilidad en los parques industriales, una exigencia en aumento de los inquilinos. A su vez, los propietarios de las naves industriales han reforzado la exigencia hacia sus clientes para cumplir con la normativa ambiental, ya que esto les permite proteger mejor el valor de sus activos en el largo plazo.

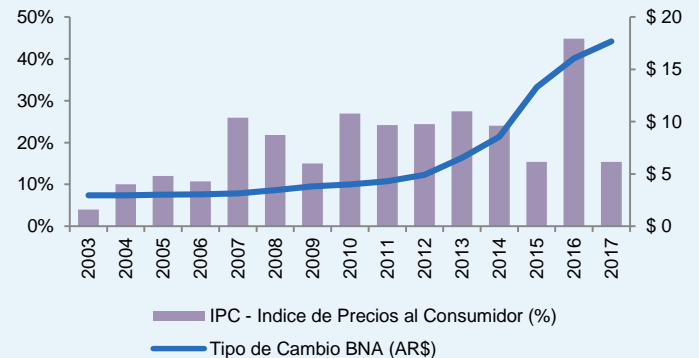
### PBI



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 3T17 MERCADO INDUSTRIAL

Es imprescindible fortalecer la promoción del cuidado al medio ambiente y la sustentabilidad en los parques industriales, como una forma innovadora de fortalecer la competitividad del sector inmobiliario industrial, tanto en instalaciones existentes como en nuevos espacios, es fundamental tomar acciones que favorezcan la sustentabilidad: tratamiento de todas las aguas residuales que se generan dentro del parque; siembra de árboles en el interior del parque y en la periferia; mantenimiento y limpieza permanente de avenidas, lotes sin construcción y drenajes, entre otros.

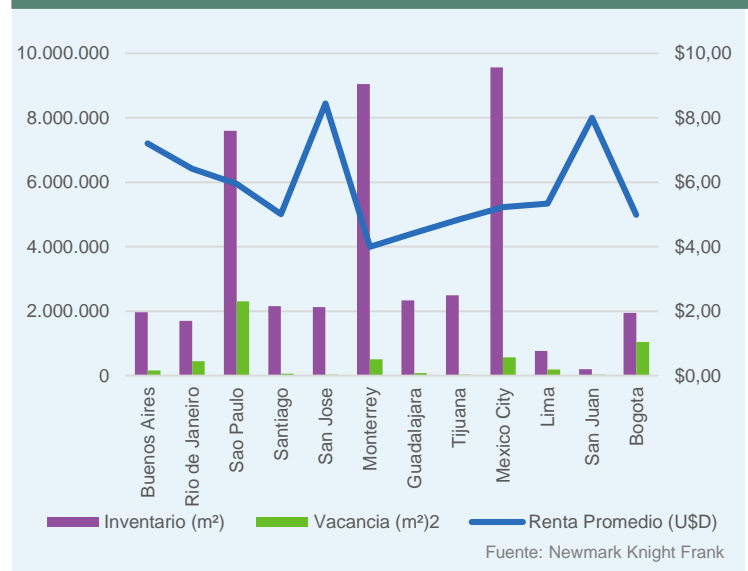
Dado que un número importante de propietarios o inquilinos dentro de los parques industriales son compañías multinacionales, la necesidad de una certificación es muy demandada en el mercado. Hoy, proyectar pensando en una certificación LEED es y debe ser un estándar. Se trata de pensar más allá de la oferta convencional de infraestructura y de contar con políticas de sustentabilidad y de seguridad internacionales. La implementación de mejores prácticas enfocadas a la sustentabilidad mejorará la calidad de la infraestructura y permitirá a algunos parques industriales diferenciarse de su competencia, al contar con más opciones de servicios de valor agregado.

Esto coincide precisamente con lo que busca la empresa global, que es la posibilidad de operar en condiciones de certeza, con la mayor eficiencia posible, en todos los ámbitos.

### Diseño y sustentabilidad

- Un diseño inteligente ahorra más energía que cualquier tecnología.
- Fijar los objetivos el día uno e involucrar a todas las partes del proyecto no sólo mejora los costos, sino también levanta la calidad del producto final.
- Integrar el concepto de sustentabilidad en cada etapa, aunque no se busque una certificación, optimiza el proceso de diseño y construcción.

Comparativa LATAM: Inventario - Renta Promedio- Vacancia



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



# BUENOS AIRES

## 3T17 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>	1,365,750	120,118	8.80%	\$7.80
<b>OESTE</b>	81,375	15,843	19.50%	\$6.60
<b>SUR</b>	535,875	22,440	4.20%	\$6.80
<b>TOTALES</b>	<b>1,983,000</b>	<b>158,401</b>	<b>8.30%</b>	<b>\$7.10</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%	\$120.00
<b>OESTE</b>	278	56	20.30%	\$65.00
<b>SUR</b>	1,0100	84	8.30%	\$72.00
<b>TOTALES</b>	<b>4,268</b>	<b>2,177</b>	<b>51.00%</b>	<b>\$85,70</b>

# BUENOS AIRES

## 3T17 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