

BUENOS AIRES 4T17 MERCADO INDUSTRIAL

RELOCALIZACION DE PARQUES LOGISTICOS

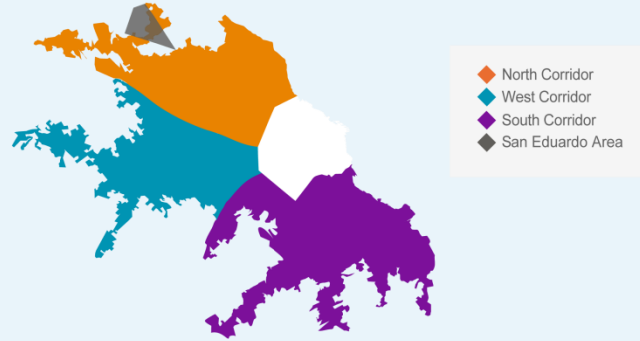
Mercado Inmobiliario Industrial

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,06 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 un aumento tanto del stock como de la vacancia, que cerró en 9.7% para el 4T2017. El valor de renta promedio bajó ligeramente respecto del 3T17, de US\$ 7.10/m²/mes, a 7.00/m²/mes, consolidando un aumento del 1,45% en el 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.

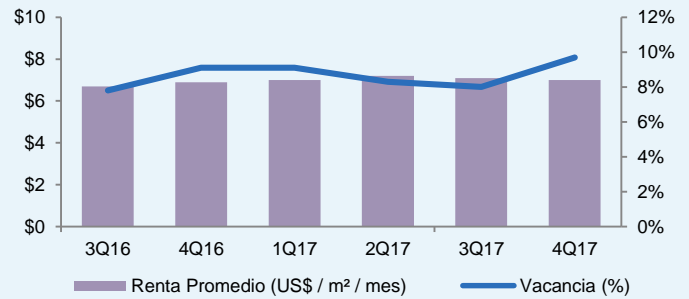
Submercados



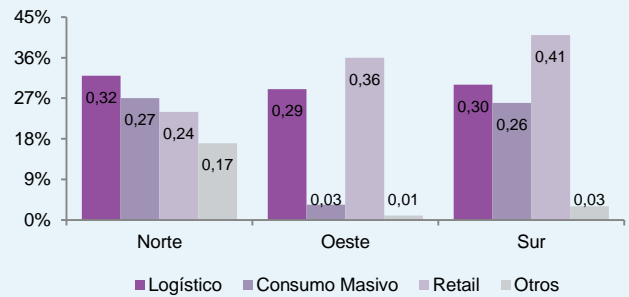
Fuente: Newmark Grubb BACRE

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 (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales (2017)	USD 719,8 MM
PBI a precios actuales per capita (2017)	USD 16,343
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	8.3%



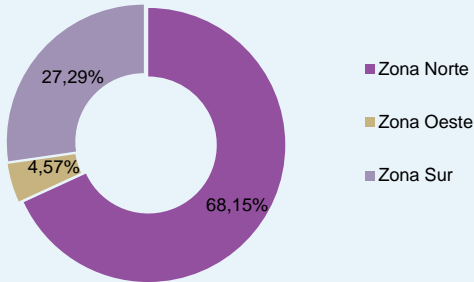
Principales Indicadores

Depósitos Premium

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m ²)	2,06MM	1,98MM	1,94MM	↑
Vacancia (%)	9.7%	8.0%	9.1%	→
Valor Renta Promedio	US\$7.00	US\$7.10	US\$6.90	→

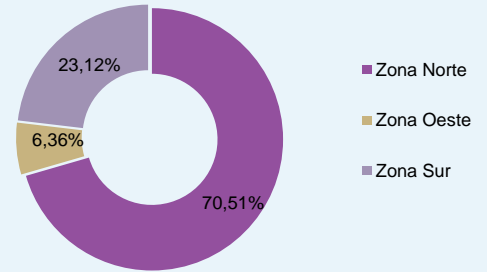
BUENOS AIRES 4T17 MERCADO INDUSTRIAL

Composición del Inventario – Depósitos Premium



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición del Inventario – Parques Industriales



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Relocalización de plantas y parques logísticos

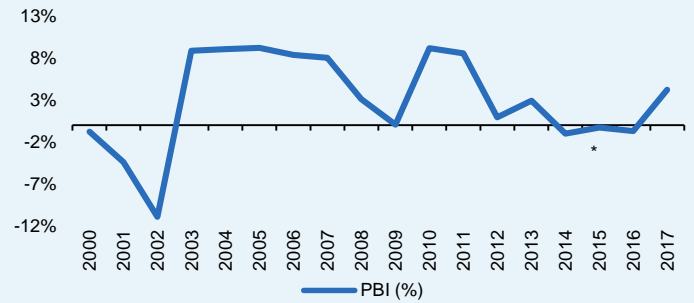
El modelo de la fábrica inmersa dentro del tejido urbano que desde allí distribuye a su cadena de compradores ya no es sinónimo de eficiencia y éxito. Por ello, crece el desarrollo de parques industriales y logísticos estratégicamente ubicados. Uno de los motivos por los que las empresas evalúan la decisión de mudarse es la relación con la comunidad. Se hace cada vez más dificultoso una fábrica en el tejido urbano, donde es un factor indeseable.

Una planta necesita energía para producir, calles adecuadas, servicios de transporte para su personal, agua industrial y de consumo humano y seguridad para su propia operación y para su personal. Y, además, ampliación de la capacidad productiva, beneficios fiscales, condiciones ambientales y de sanidad, menores costos y mayor accesibilidad, entre otras. De todos estos factores a tener en cuenta al momento de relocalizar una industria dependerá el éxito o el fracaso del proyecto.

Sobre los puntos que se deben plantear para la relocalización de una industria, se deben analizar y evaluar un número muy importante de variables e indicadores: definición del equipo que participará del proyecto, identificación de todos los interesados, como las distintas unidades de negocio, los recursos humanos, la tecnología de la información, los usuarios existentes y futuros, todo lo relacionado con la construcción, la parte legal, la seguridad y la higiene.

Es necesario armar un programa consistente que incluye desde las propiedades que califiquen para asegurar que empleados y clientes tengan accesos adecuados, hasta tener en cuenta en el presupuesto los costos directos e indirectos, los movimientos de camiones y fletes. Hoy hay aproximadamente 400 parques industriales en el país y se prevé que la cantidad de centros industriales de la Argentina se duplicará en los próximos 5 años. La cifra de parques y de industrias alojadas en ellos aumentará progresivamente año a año, motivada por la necesidad de concentrar en un sólo lugar de logística, seguridad, producción y servicios, entre otros factores.

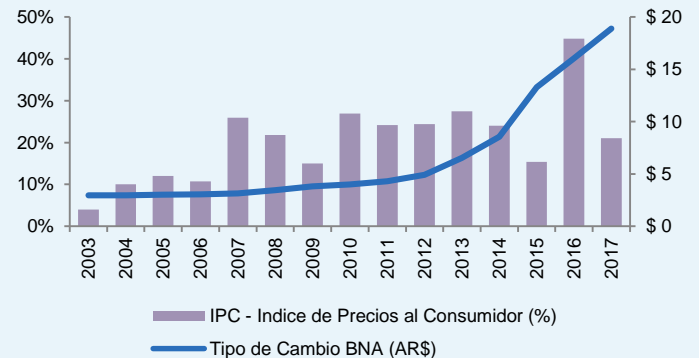
PBI



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

4T17 MERCADO INDUSTRIAL

Depósitos Premium

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (U\$/m ² /mes)
NORTE	1,400,750	140,118	10,00%	\$7.80
OESTE	93,875	20,843	22.20%	\$6.60
SUR	560,875	39,000	6.80%	\$6.70
TOTALES	2,055,500	198,961	9,70%	\$7.00

Parques Industriales y Logísticos

	Inventario Total (has.)	Vacancia Total (has.)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta de Tierra (U\$/m ²)
NORTE	3,080	2,117	68.70%	\$125.00
OESTE	278	56	20,30%	\$65.00
SUR	1,0100	84	8.30%	\$70.00
TOTALES	4,368	2,257	51.70%	\$86,70

BUENOS AIRES

4T17 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

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 area 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

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