

BUENOS AIRES 2T18 MERCADO INDUSTRIAL

LA EVOLUCION DE LOS PARQUES INDUSTRIALES Y LOGISTICOS

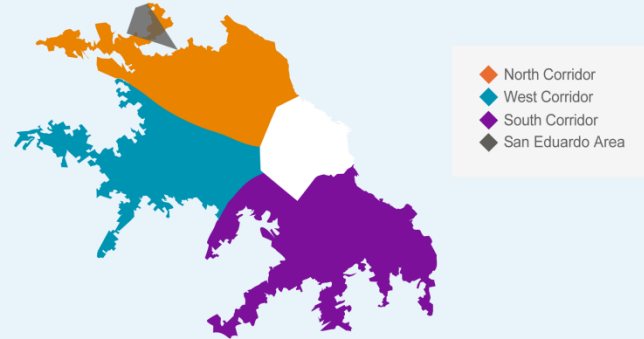
Mercado Inmobiliario Industrial

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,15 millones de metros cuadrados totales relevados de Depósitos Clase A y más de 4.500 hectáreas de Parques Industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

El stock de Depósitos Clase A ha sufrido modificaciones respecto al trimestre anterior, no así la vacancia, que casi no se modificó: el stock aumentó a 2,15MM de metros cuadrados, y la vacancia cerró en 10.2% para el 2T2018. El valor de renta promedio bajó respecto del último trimestre, alcanzando los 7.70/m²/mes.,

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 inicialmente en esta área. En contraposición el Corredor Sur, con aproximadamente un 25% del stock de parques y depósitos, 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, con un 5% de la superficie del mercado, aún con un índice de vacancia elevado pero con gran potencialidad de desarrollo futuro.

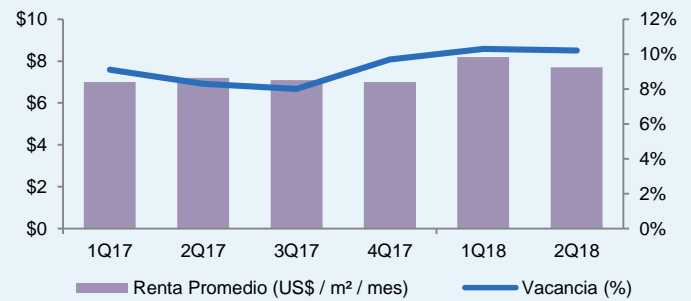
Submercados



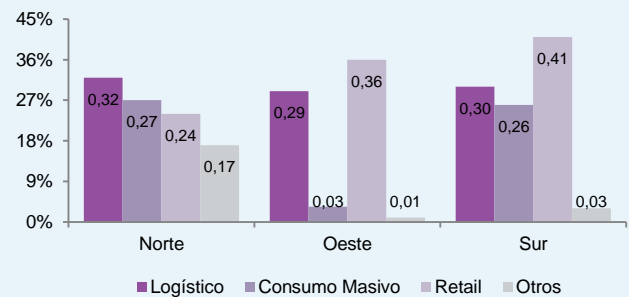
Fuente: Newmark Grubb BACRE

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 708,5 MM
PBI a precios actuales per capita (2017)	USD 16,086
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	9.1%



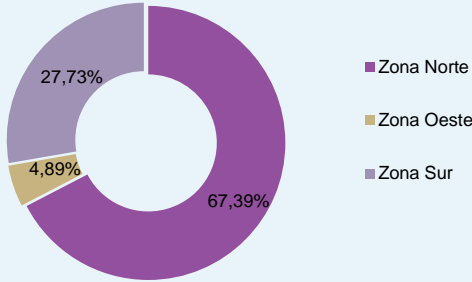
Principales Indicadores

Depósitos Premium

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m ²)	2,10MM	2,10MM	1,97MM	➔
Vacancia (%)	10.3%	10.3%	8.3%	➔
Valor Renta Promedio	US\$7.70	US\$8.20	US\$7.20	➔

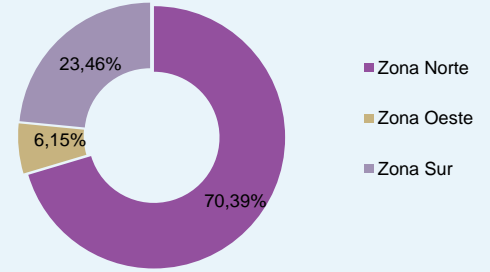
BUENOS AIRES 2T18 MERCADO INDUSTRIAL

Composición del Inventario – Depósitos Premium



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición del Inventario – Parques Industriales



Fuente: Newmark Grubb BACRE

La evolución de Parques Industriales y Logísticos

Actualmente la provincia de Buenos Aires cuenta con 150 parques industriales (el 40% del total nacional, que asciende a unos 400), y se estima que esta cifra alcanzará los 180 parques para el año 2020, debido a la necesidad de relocalización de un número importante de empresas, y que posiblemente se duplique para 2025. Hoy son 4.500 las industrias que se encuentran radicadas en diferentes agrupamientos, de las cuales el 80% son Pymes.

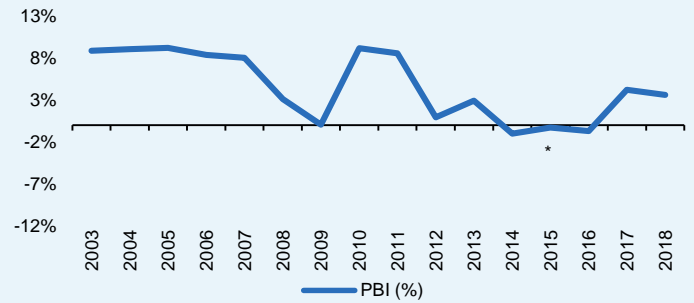
La cifra de parques y de industrias alojadas en ellos aumentará progresivamente año a año, impulsada por la necesidad de optimizar la inversión en infraestructura, generar ordenamiento urbanístico y concentrar en un solo lugar producción, logística, seguridad, capacitación y servicios.

La cercanía con el Aeropuerto Internacional de Ezeiza y con otros de menor escala como El Palomar o Morón y la conexión con el puerto de la ciudad a través de las autopistas Ricchieri y 25 de Mayo deberían ser factores determinantes para el desarrollo de la actividad industrial en las zonas Sur y Oeste del Gran Buenos Aires. Sin embargo, el Corredor Norte (a lo largo de la autopista Panamericana) representa alrededor del 70% del stock total. Los principales centros logísticos y parques industriales se han desarrollado en esta área.

El valor de partida del metro cuadrado de tierra industrial dentro de un parque o agrupamiento ronda los U\$D50 y puede alcanzar los U\$D150, según tipo de agrupamiento, la ubicación respecto de autopistas o de la ciudad, la infraestructura con la que cuente y algunas otras capacidades o cualidades que pueda ofrecer.

La tierra sin duda se volverá más cara al requerir mayores espacios y mejores ubicaciones, con cercanía a la infraestructura maestra de la ciudad. Esto implicará maximizar los usos del suelo sin menospreciar los amenities que pueda ofrecer, y nos llevará a tener edificios industriales con otras características, incluso de varios pisos, como ya existen en otros mercados.

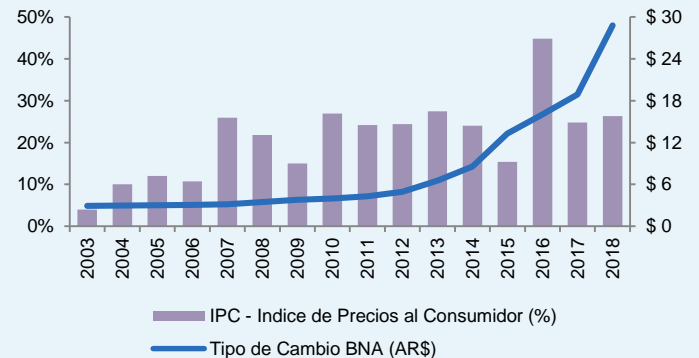
PBI



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 2T18 MERCADO INDUSTRIAL

Es tal vez el momento de replantearse la regeneración de espacios industriales por otros usos de suelo, o quizá rehacer nuevamente las naves que ya se hayan amortizado para adecuarlas a los nuevos espacios y estándares que demandan las necesidades actuales y futuras.

Si pensamos en logística es imposible no pensar en un proyecto futuro de infraestructura vial, aérea, ferroviaria y marítima. Hoy se debe trabajar para sacar al transporte pesado fuera de las ciudades, y así evitar los daños al pavimento y la congestión en el tráfico, además de la contaminación ambiental y sonora que ocasionan algunas industrias.

El e-commerce tiene un impacto importante en el sector, con un crecimiento superior al 50% durante 2017 respecto del año anterior, impulsado en gran medida por el avance de las compras a través de dispositivos móviles: el 85% de las empresas está ofreciendo una opción mobile para concretar las compras. El 90% de los argentinos conectados a Internet realizó alguna vez una compra online, lo que representa unos 17 millones de personas. Se trata, en su mayoría, de mujeres y millennials.

Las nuevas tecnologías, como la robótica y los sensores espaciales, permitirán diferentes variantes para compartir los depósitos. Estas aplicaciones aumentarán las rentabilidades del edificio ya que los almacenes podrán operar en un modelo de demanda que ofrezca a los ocupantes una completa flexibilidad a costos generales más bajos. Y la aparición de depósitos de proximidad más pequeños en los distintos barrios ayudaría a disminuir el volumen de carga a distribuir, reemplazando grandes camiones por unidades de transporte más pequeñas y ágiles, con entregas más frecuentes y de menor tamaño; contemplar factores ecológicos utilizando por ejemplo vehículos eléctricos, optimizando su rendimiento en términos energéticos y de aprovechamiento del espacio.

Exposición Nacional de Parques Industriales y Logísticos 2018

A partir del debate que hemos moderado entre los principales referentes del sector en la última exposición nacional de Parques Industriales y Logísticos, podemos extraer las siguientes conclusiones.

Como hemos visto en nuestro informe, los parques industriales son representativos de mucho de la cultura trabajadora de nuestro país. Emplazados en entornos especialmente pensados para su desarrollo, su crecimiento, los parques industriales y logísticos ofrecen a sus ocupantes la posibilidad de expandirse en un área controlada y segura, y la ventaja de crecer junto con otras compañías. Las empresas que se radican y desarrollan sus actividades, se constituyen solo como uno de la gran cantidad de interlocutores que interactúan en un parque: todos participan, todos se desarrollan, todos ganan. Se benefician las empresas, se benefician los usuarios, consumidores y los habitantes vecinos.

Los parques industriales son ordenadores territoriales que permiten desarrollar una industria sustentable. Por eso, los beneficios de instalarse en un entorno controlado no solo son para las empresas, sino para todo el entramado industrial y productivo. Las compañías tienen ventajas y se nutren con la oferta de servicios de las otras empresas que ocupan el predio. Además, cuentan con la posibilidad de ampliarse en un mismo lugar, lo que mejora la rentabilidad de la inversión. Produce un alto impacto en las comunidades locales, por la necesidad de contar con alta demanda de mano de obra.

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



BUENOS AIRES

2T18 MERCADO INDUSTRIAL

Depósitos Premium

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (U\$/m ² /mes)
NORTE	1,448,250	169,600	11,70%	\$8.80
OESTE	105,000	26,100	24.90%	\$6.60
SUR	595,875	22,500	3.80%	\$7.60
TOTALES	2,149,125	218,200	10.20%	\$7.70

Parques Industriales y Logísticos

	Inventario Total (has.)	Vacancia Total (has.)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta de Tierra (U\$/m ²)
NORTE	3,180	2,292	72.10%	\$126.00
OESTE	278	56	20,10%	\$65.00
SUR	1,060	122	11.50%	\$70.00
TOTALES	4,518	2,470	54.70%	\$87,00

BUENOS AIRES

2T18 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