

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

LA EVOLUCION DE LOS PARQUES INDUSTRIALES Y LOGISTICOS

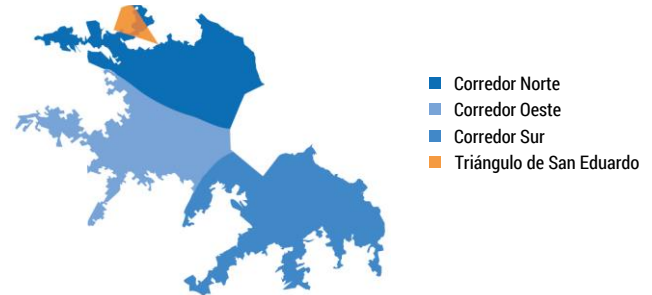
MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,24 millones de metros cuadrados totales relevados de Depósitos Clase A y más de 4.600 hectáreas de Parques Industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

El stock de Depósitos Clase A aumentó un 5% respecto al trimestre anterior, alcanzando los 2,24MM de metros cuadrados. La vacancia se mantuvo estable, cerrando en 10.3% para el 3T2018. El valor de renta promedio bajó un 15% respecto al último trimestre, alcanzando los 6.70/m²/mes.

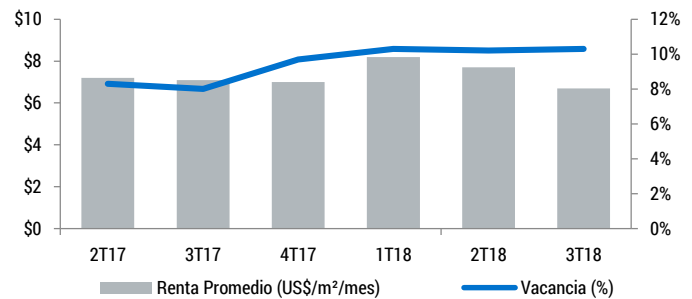
El inventario de Depósitos Premium continúa aumentando mientras que la brecha de metros cuadrados construidos en cada submercado permanece estable. Así, el Corredor Norte (a lo largo de la Autopista Panamericana) continúa siendo el submercado protagonista, representando aproximadamente el 70% del stock 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

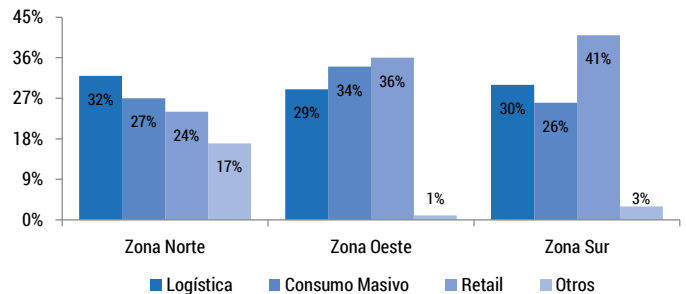


ANALISIS DE MERCADO – DEPOSITOS CLASE A

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Actividades por Submercado



ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (2T 2017)	US\$ 752,8
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 17,092
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (2T 2017)	9.6%



PRINCIPALES INDICADORES

Depósitos Clase A	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
	Inventario Total	2,24 Mm ²	2,10 Mm ²	1,98 Mm ²
Vacancia	10.3%	10.2%	8.1%	→
Absorción Neta	81,175	45,500	N/A	→
Valor de Renta Promedio	US\$6.70	US\$7.70	US\$7.10	→

LA EVOLUCION DE PARQUES INDUSTRIALES Y LOGISTICOS

El futuro del comercio minorista cada vez más se sostiene en la conveniencia, la variedad de productos, y la necesidad inmediata para contar con estos. Lo que podría llamarse comercio sincronizado, para dar la mejor respuesta posible a los hábitos de los millenials y las nuevas tecnologías..

Las cadenas de suministro y la logística necesitarán en el futuro próximo de un enfoque de mayor eficiencia impulsado por la tecnología, combustibles alternativos, vehículos autónomos, robótica / automatización y análisis predictivo.

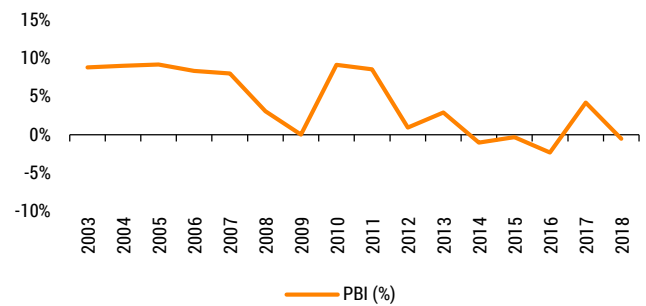
Desde la mirada del real estate, vemos que el futuro de las ciudades se caracterizará por una mayor urbanización con más congestión de tránsito, entornos densamente construidos que reflejarán la mayor agrupación de centros de negocios y de conocimiento, y una infraestructura cada vez más tensa.

Ahorros porcentuales mínimos en costos de movilización y transporte representarán porcentajes importantes en el valor de alquiler de los depósitos.

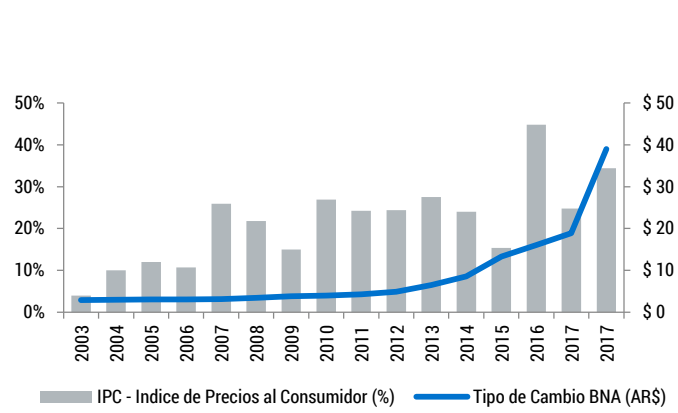
Los alquileres de espacios logísticos en los principales submercados cercanos a la ciudad continuarán aumentando más allá del momento actual que estamos atravesando. Creemos que este crecimiento en la búsqueda de tierra o espacios para guardar mercaderías continuará.

Nuestra perspectiva y análisis considera las tendencias futuras que afectan al sistema logístico más amplio, incluido el futuro para los minoristas, las ciudades y las cadenas de suministro.

PBI



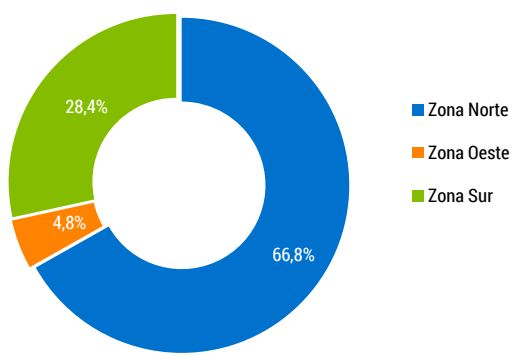
TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC



Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2017 INDEC
2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

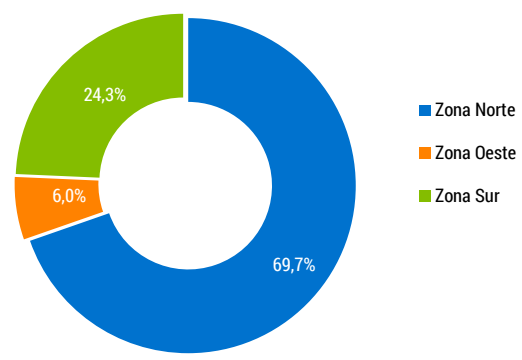
COMPOSICION DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A



COMPOSICION DEL INVENTARIO

Parques Industriales



Respecto de las vías de circulación y accesos, el transporte y movimiento de las mercaderías es el mayor costo en la cadena de suministro, involucrando el combustible, el equipo y el tiempo del conductor. Para la logística, y desde el punto de vista de la ubicación de los centros de distribución, una reducción en los costos de transporte para la distribución hacia y dentro de la ciudad hace que el comercio electrónico sea más sostenible y económicamente viable hacia el futuro. Los edificios, su ubicación, la capacidad de carga y descarga en menor tiempo, etc., obligaran a repensar mejoras en edificios existentes. La aparición en mercados desarrollados de vehículos autónomos está cambiando los paisajes de la ciudad. Sin embargo, todavía existen numerosos desafíos, como la viabilidad de la tecnología, su costo, la regulación y la aceptación popular. Del mismo modo, aunque la robótica o automatización representa un gran costo en inversión, las empresas están enfocadas en la implementación de nuevas tecnologías para mejorar la productividad. Aun hoy, los niveles de adopción son moderados pero aumentan a un ritmo importante y sostenido.

Mejores ubicaciones, mejoras de los espacios, inversión en tecnologías, brindarán a las empresas, minoristas y distribuidores un camino para satisfacer las necesidades de los consumidores.

Si bien en Argentina, el cambio hacia el comercio electrónico aún se encuentra en la fase inicial, hay que entender que este cambio significa que se gastará menos en el comercio minorista y más en logística, especialmente, en buenas instalaciones y depósitos en las principales ciudades o centros urbanos.

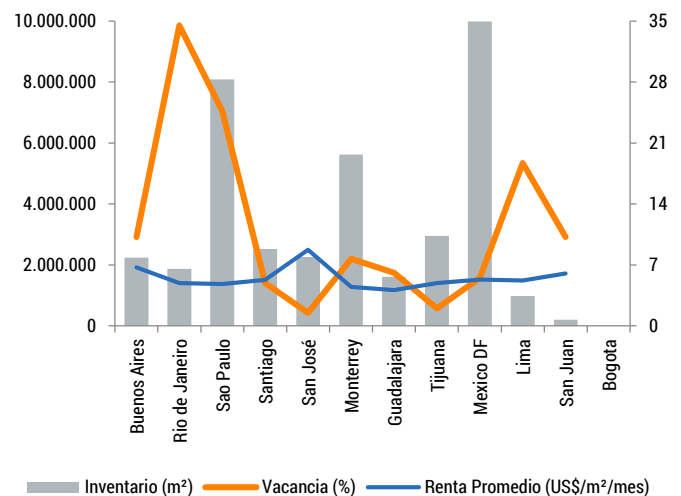
En resumen, cada pequeño porcentaje de ahorro en transporte y mano de obra por contar con depósitos y operaciones más eficientes, permitirá invertir y asignar mayores recursos para el alquiler de mejores ubicaciones y espacios.

Claramente, las tarifas de alquiler difieren entre los submercados adyacentes o cercanos a los principales accesos a la ciudad. Rápidamente, se produce un alargamiento en los tiempos de tránsito; lo que una vez estuvo cerca se convertirá en distante.

Hay pocas alternativas para acomodar el crecimiento. Todo esto ocurrirá en un entorno urbano, cada vez más limitado por la tierra, con pocas o cada vez menos oportunidades de conseguir buenos espacios para logística.

COMPARATIVA MERCADOS LATAM

Inventario – Vacancia – Renta Promedio



CICLO DEL REAL ESTATE

Mercado de Oficinas, Mercado Industrial, Mercado de Retail



ESTADISTICAS DEL MERCADO

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
DEPOSITOS CLASE A				
Zona Norte	1,498,939	185,000	12.3%	\$7.10
Zona Oeste	106,575	28,500	26.7%	\$6.10
Zona Sur	637,586	17,500	2.7%	\$6.80
TOTAL	2,243,100	231,000	10.3%	\$6.70

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
PARQUES INDUSTRIALS Y LOGISTICOS				
Zona Norte	3,210	2,300	71.7%	\$120.00
Zona Oeste	278	54	19.4%	\$62.00
Zona Sur	1,120	158	14.1%	\$64.40
TOTAL	4,608	2,512	54.5%	\$82.10

NEWMARK GRUBB BACRE**HEADQUARTERS**

Olazábal 1515, Oficina C203

CABA 1428, Argentina

+5411 4787 6889

ALEJANDRO WINOKUR

Co-fundador y Presidente

Newmark Grubb BACRE

+54 11 4787.6889

awinokur@bacre.com.ar

MARIANA STOSSL

Market Research

Newmark Grubb BACRE

+54 11 4787.6889

mstoss@ngbacre.com.ar

GLOSARIO DE TERMINOS**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 términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.

Newmark 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 Knight Frank Research Reports are available at www.ngkf.com/research

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. 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.