

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

UN NUEVO MODELO DE ALMACENAMIENTO

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,31 millones de metros cuadrados totales relevados de Depósitos Clase A y más de 4.800 hectáreas distribuidos en 150 Parques Industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

El stock de Depósitos Clase A se mantuvo prácticamente igual que el trimestre anterior, alcanzando los 2,31MM de metros cuadrados. La vacancia aumentó levemente, cerrando en 10.7% para el segundo trimestre de 2019. El valor de renta promedio aumentó ligeramente respecto al último trimestre, alcanzando los 6.80/m²/mes.

A nivel nacional al fin del 2018 se registraron un total de 405 parques industriales. El 80% de estos son públicos, y casi el 50% fue creado en los últimos 8 años.

PARQUES INDUSTRIALES EN NUMEROS

REGION	CENTRO	NEA	NOA	CUYO	PATAGONIA
CANTIDAD DE PARQUES	248	33	24	32	68
% EMPLEO REGIONAL	11	9	19	20	57

En estos parques funcionan 8,000 industrias, generando un 15% del empleo industrial. De estas empresas, el 80% son PyMES y el 20% grandes empresas, en su mayoría multinacionales.

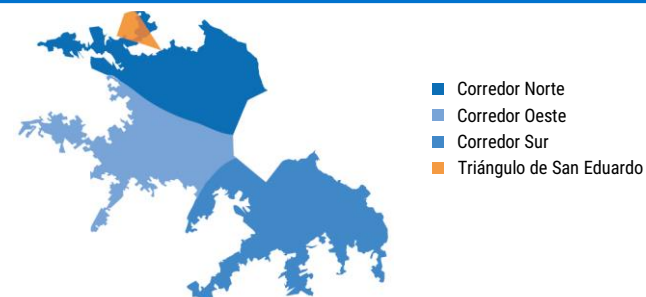
Se prevé que en el 2019 la relocalización de industrias en parques industriales se incremente en un 3%.

ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (1T 2019)	US\$ 666,8
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 15, 139
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (1T 2019)	10.1%

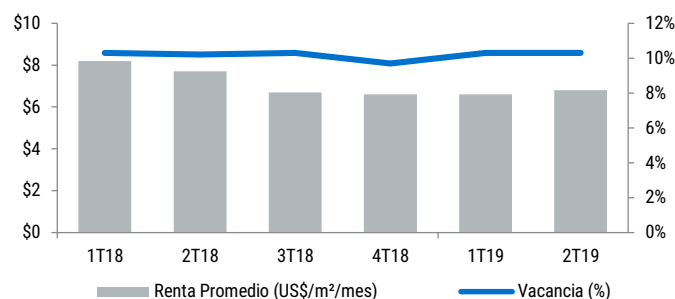


SUBMERCADOS

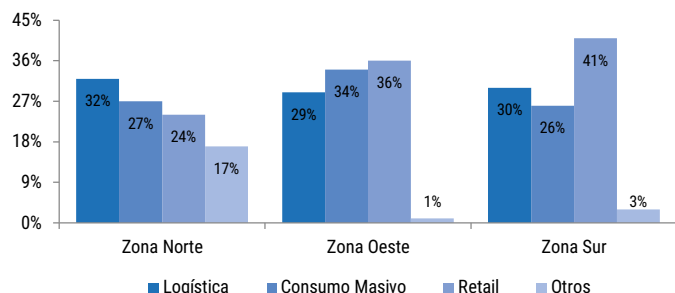


ANALISIS DE MERCADO – DEPOSITOS CLASE A

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Actividades por Submercado



PRINCIPALES INDICADORES

Depósitos Clase A

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,31 Mm ²	2,31 Mm ²	2,15 Mm ²	↑
Vacancia	10.7%	10.3%	10.2%	→
Absorción Neta	-4,500	33,000	N/A	→
Valor de Renta Promedio	US\$6.80	US\$6.60	US\$7.70	→

UN NUEVO MODELO DE ALMACENAMIENTO

Nada ilustra la influencia disruptiva de la tecnología como el crecimiento del comercio electrónico.

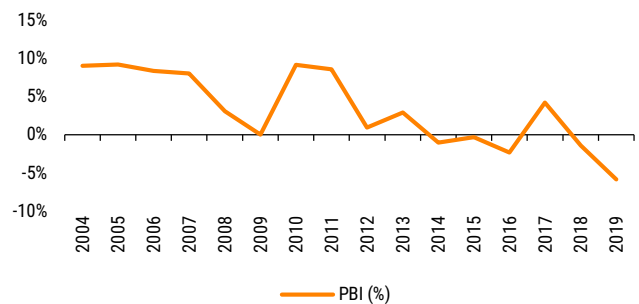
El crecimiento del comercio electrónico ha sido rápido y notable. Las cinco empresas de comercio electrónico más grandes del mundo, todas creadas en los últimos años del siglo XX, ahora emplean a más de 800,000 personas en todo el mundo y cada año facturan alrededor de US\$ 300 mil millones.

A medida que las tecnologías digitales generaron la revolución del comercio electrónico, surgió una demanda sin precedentes de depósitos.

La aplicación de automatización y mecanización, ahora unida por la robótica, la realidad aumentada y el Internet of Things, para mejorar la eficiencia de la cadena de suministro y el rendimiento del comercio electrónico ha sido significativa. También ha conducido a un replanteo fundamental de los modelos de negocio, los procesos y, en última instancia, los requisitos de bienes raíces.

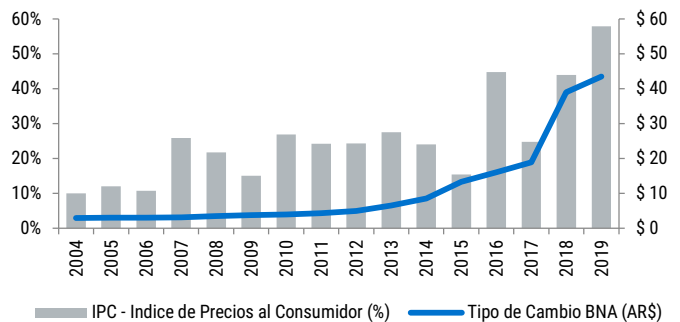
La influencia más perceptible de la tecnología en el funcionamiento de las instalaciones de almacenamiento ha sido un cambio de "personas que se desplazan a un producto" a "producto que se mueve hacia personas". Los días en los que el cumplimiento de un pedido on-line requería que personal del depósito atravesara el almacén recogiendo artículos antes de la distribución están desapareciendo rápidamente. En su lugar, las tecnologías de picking, la robótica y la automatización se utilizan para ubicar los productos requeridos, recuperarlos de los sistemas de almacenamiento densos y, por lo tanto, altamente eficientes, y luego llevarlos a un centro dentro del almacén donde un operario recopila y prepara los productos para el despacho. Esto ha llevado a un aumento de tres veces en el rendimiento y cumplimiento de los pedidos, junto con una reducción en los errores humanos, que a su vez reduce el número y, por lo tanto, el costo de las devoluciones.

PBI



TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC

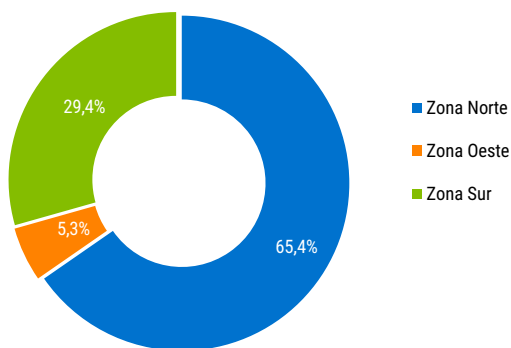
Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial



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

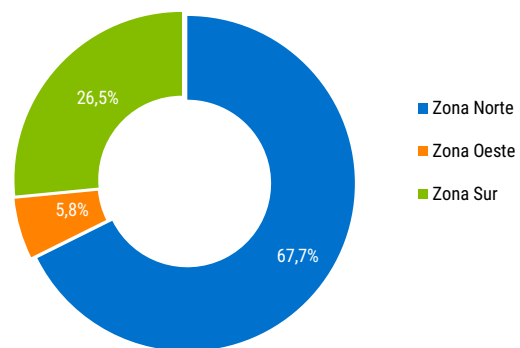
COMPOSICION DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A



COMPOSICION DEL INVENTARIO

Parques Industriales



Como las compañías de comercio electrónico, y de hecho una gama más amplia de ocupantes industriales aumentan su inversión en la tecnología de la próxima ola, el tipo de propiedades que buscan, y la base sobre la cual ocupan ese espacio es susceptible de cambiar. Los depósitos mostrarán un mayor grado de variación de diseño. El espacio industrial será urbano, multiusuario, multinivel y de uso mixto, ya que la tecnología, las limitaciones de la tierra y los modelos de negocios colaborativos se reflejan en el espacio físico. Los depósitos tendrán mayor consideración a los problemas ambientales y se volverán más autosuficiente a través del uso de paneles solares e instalaciones de procesamiento de desechos, especialmente a medida que los costos de estas tecnologías bajen. Tal es el alcance de los aportes tecnológicos a un depósito que los costos de equipamiento de un depósito moderno son entre dos y cuatro veces los costos de construcción del edificio base. No es extraño que las empresas de comercio electrónico hagan una inversión significativa en equipar su espacio con la última tecnología a medida que impulsan una mayor productividad. Teniendo en cuenta esto, los depósitos built to suit se pondrán de relieve en los mercados industriales. Como el real estate continúa siendo una fuente de ventaja estratégica y competitiva, los ocupantes estarán preparados para trabajar con los propietarios y realizar compromisos a largo plazo para el producto que se adapte a sus requisitos operativos y proteja su capital a largo plazo, impulsando contratos más largos. La aplicación de la tecnología de la próxima ola a las cadenas de suministro de comercio electrónico es enormemente compleja y costosa. Lo será más a medida que los ocupantes busquen aplicar múltiples tecnologías para lograr una transformación dramática.

Dos cosas son centrales. Primero, no hay tiempo para quedarse quieto. La ventaja competitiva lograda a través de la tecnología es solo temporal, y requiere la innovación y el agregado continuos de tecnologías. En segundo lugar, es probable que aquellos que han estado a la vanguardia de esta innovación continúen liderando.

La tecnología ha producido una nueva generación de servicios de logística y almacenamiento. A medida que aumentan los pedidos de consumidores y usuarios finales que demandan tiempos de entrega más rápidos, las soluciones innovadoras que aumentan la productividad y la eficiencia energética están teniendo cada vez más importancia.

Una de esas tecnologías es el sistema automatizado de almacenamiento y recuperación (Automated Storage and Retrieval Systems, ASRS), que se introdujo para almacenar artículos en espacios compactos, disminuyendo así los requisitos de espacio. El reemplazo de máquinas elevadoras por ASRS podría reducir la huella requerida del edificio en un 80% debido al menor radio de giro necesario para el movimiento alrededor de las instalaciones de almacenamiento. Sin embargo, la altura libre de depósito debería duplicarse para maximizar la utilización del terreno ocupado por el depósito. Mediante la utilización de estos sistemas, hay empresas que han incrementado su eficiencia hasta seis veces.

La gran demanda de almacenamiento y la oferta limitada de terrenos ha llevado a cambios en el negocio de almacenamiento para proporcionar más servicios con valor agregado y aumentar la rentabilidad. Los servicios de valor agregado, como el manejo interno y externo de pallets, el picking y el embalaje, el transporte en camión y el soporte de back office se agregan a la lista de servicios ofrecidos. Los ocupantes de los almacenes comenzaron a utilizar soluciones end to end que les permiten centrarse en su línea principal de negocios. Las soluciones end to end incluyen el pronóstico del volumen de pedidos, la emisión del pedido de compra, el retiro del proveedor, el embalaje, el almacenamiento y la entrega. Los clientes extranjeros aprovechan este servicio subcontratado ofrecido por proveedores de servicios externos.

CICLO DEL REAL ESTATE

Mercado de Oficinas, Mercado Industrial, Mercado de Retail



ESTADISTICAS DEL MERCADO

	Inventario Total (m²)	Vacancia Total (m²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
DEPOSITOS CLASE A				
Zona Norte	1,511,439	197,000	13.0%	\$6.90
Zona Oeste	121,575	29,000	23.9%	\$6.80
Zona Sur	679,586	22,500	3.3%	\$6.80
TOTAL	2,312,600	248,500	10.7%	\$6.80

	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
PARQUES INDUSTRIALS Y LOGISTICOS				
Zona Norte	3,238	2,269	70.1%	\$135.50
Zona Oeste	278	51	18.3%	\$60.00
Zona Sur	1,290	176	13.6%	\$65.00
TOTAL	4,806	2,495	51.9%	\$86.80

NEWMARK KNIGHT FRANK

HEADQUARTERS

Maipú 1300, 6° Piso
C1006ACT, CABA, Argentina
+54 11 4311 9500

ALEJANDRO WINOKUR

Co-fundador y Presidente
Newmark Knight Frank
+54 11 4311 9500
awinokur@ngbacre.com.ar

MARIANA STOSL

Market Research
Newmark Knight Frank
+54 11 4311 9500
mstosl@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.