

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

VENTAJAS DE RADICARSE EN UN PARQUE INDUSTRIAL

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,32 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 2,32MM de metros cuadrados. La vacancia aumentó levemente, cerrando en 11.6% para el segundo trimestre de 2019. El valor de renta promedio bajó ligeramente respecto al último trimestre, alcanzando los 6.70/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.

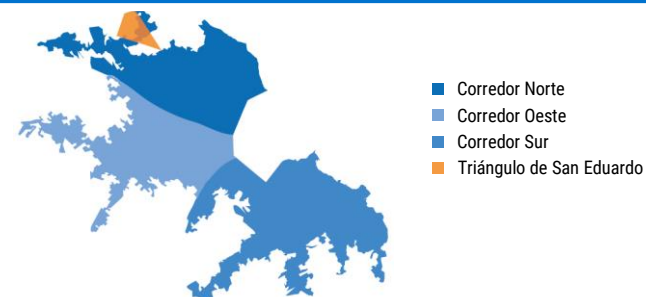
Se prevé que en el 2019 la relocalización de industrias en parques industriales se incremente en un 3%.

ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (1T 2019)	US\$ 751,8
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 17, 069
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (1T 2019)	10.6%

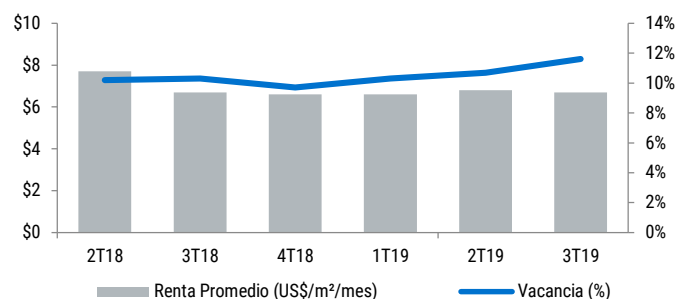


SUBMERCADOS

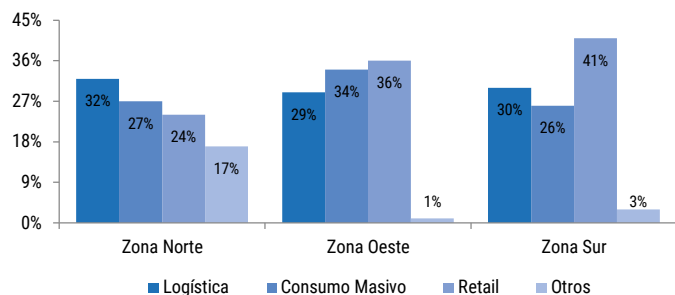


ANALISIS DE MERCADO – DEPOSITOS CLASE A

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Actividades por Submercado



PRINCIPALES INDICADORES

Depósitos Clase A

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,32 Mm ²	2,31 Mm ²	2,15 Mm ²	↑
Vacancia	11.6%	10.7%	10.2%	→
Absorción Neta	-12,500	-4,500	N/A	→
Valor de Renta Promedio	US\$6.70	US\$6.80	US\$7.70	→

VENTAJAS DE RADICARSE EN UN PARQUE INDUSTRIAL

El número de parques industriales en el país viene creciendo considerablemente en los últimos años, y la tendencia indica que va a seguir haciéndolo. Hoy existen más de 400, y cerca del 60% se ubica en los primeros cordones del conurbano, en el área metropolitana de la ciudad de Buenos Aires.

Esa expansión nació impulsada por dos drivers fundamentales: la necesidad de ordenar a las ciudades modernas –territorialmente, en los servicios, circulación, impacto ambiental, etc. –, separando a las industrias de la trama urbana y nucleándolas en zonas especiales, cercanas pero fuera del ejido urbano; y los importantes beneficios impositivos que empezaron a ofrecer los municipios bonaerenses para atraer la radicación de las industrias.

Pero, además, existen ventajas intrínsecas al formato de parque industrial que tienen que ver con una visión mucho más moderna y de servicio, y con conceptos como economía colaborativa y calidad de vida de los empleados.

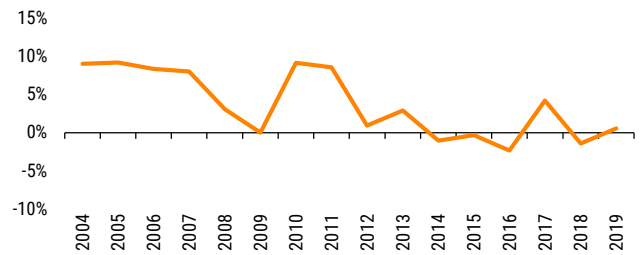
SEGURIDAD JURÍDICA Y CAPITALIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

Un sector industrial con normativa propia garantiza la continuidad en el tiempo de la zonificación industrial obtenida. Ante cambios de normativas, la industria no se ve afectada.

SEGURIDAD FÍSICA E INDUSTRIAL

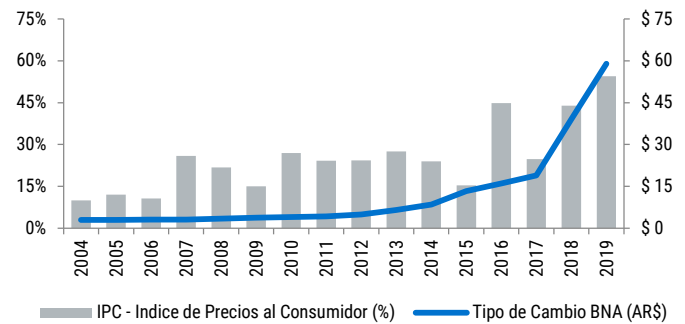
El diseño y la construcción según normativas dan respuesta a los requerimientos de las industrias para las cuales los parques fueron habilitados, como disposición de desechos y medidas de seguridad específicas, además de cercos perimetrales, barreras o garitas de control en los accesos. Todos estos factores articulados por un conjunto de vecinos que interactúan de forma colaborativa.

PBI



Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial

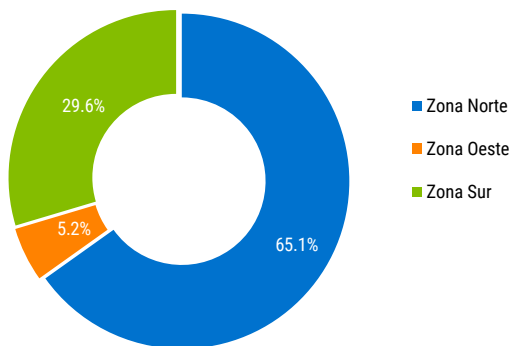
TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC



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

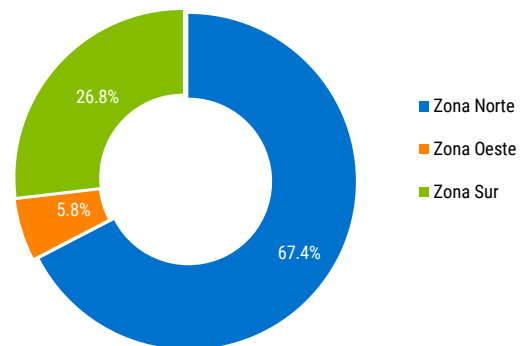
COMPOSICION DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A



COMPOSICION DEL INVENTARIO

Parques Industriales



INVERSIÓN EFICIENTE EN SERVICIOS PARA LA INDUSTRIA

La negociación por parte de un desarrollista de todos los aspectos concernientes al parque de manera integral genera importantes ahorros en la inversión de la infraestructura base, energía, gas, cloacas, fibra óptica, etc.

Cualquier valor agregado respecto de plantas de tratamiento, fletes, etc. es negociado como un servicio central.

EXENCIONES IMPOSITIVAS Y DE SERVICIOS

Detrás de todo parque inscripto hay una ley de beneficios relacionados con el pago de impuestos, patentes y servicios.

FINANCIAMIENTOS A BAJAS TASAS

Las industrias instaladas en parques industriales pueden acceder a financiamiento bancario a tasas preferenciales. Además, los terrenos escriturados dentro de un parque sirven como garantía, y también existen programas de financiamiento para capacitación, tecnología y medidas relativas al cuidado del medioambiente.

MENORES COSTOS OPERATIVOS Y ECONOMÍA EN RED

El conjunto de empresas vecinas genera sinergia y menores costos operativos de seguros, en servicios de uso común como transporte del personal, correo, sucursales bancarias o comedores.

IMPULSO DEL DESARROLLO SUSTENTABLE

El cumplimiento de normas de impacto ambiental se hace posible con menores costos operativos. Determinadas normas son obligatorias en la legislación de parques industriales, como la cantidad de árboles plantados y espacios verdes.

Las parquizaciones integrales funcionan como reguladores de temperatura, absorción ruidos, etc., mejorando la calidad de vida de los empleados.

INFRAESTRUCTURA ADECUADA A LA INDUSTRIA Y ORDENADOR URBANÍSTICO

Los parques industriales funcionan como ordenadores territoriales. Generan la infraestructura de servicios, circulaciones y condiciones de medio ambiente apropiadas para el desarrollo de la actividad industrial, evitando perjuicios para vecinos al liberar a la trama urbana de industrias.

CALIDAD DE VIDA LABORAL

La inserción de la empresa en un parque industrial permite el trabajo en áreas verdes, con elementos que generan valor agregado para las industrias, que pueden ir desde salas de reunión para los usuarios del parque, servicios para el personal como comedor, mini-banco y comercios, vestuarios para los choferes de camiones, hasta lagunas centrales con palmeras.

ACCESO A CAPACITACIÓN ARTICULADA

El agrupamiento de empresas articula la creación de convenios con universidades, escuelas técnicas y otras entidades locales para la formación del personal.

COMUNIDAD INDUSTRIAL ORGANIZADA

El administrador del parque funciona como una entidad intermedia de colaboración para resolver necesidades vinculadas a la gestión de la operación de las empresas ante gremios, municipios, etc., generando la vinculación de las empresas tanto hacia adentro como hacia afuera.

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	212,000	14.0%	\$6.80
Zona Oeste	121,575	29,000	23.9%	\$6.80
Zona Sur	687,086	27,500	4.0%	\$6.60
TOTAL	2,312,100	268,500	10.7%	\$6.70

	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%	\$125.50
Zona Oeste	278	49	17.8%	\$60.00
Zona Sur	1,290	176	13.6%	\$65.00
TOTAL	4,806	2,494	51.9%	\$83.50

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

Headquarters

Maipú 1300, 6º 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

mstossl@ngbacre.com.ar

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.