

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

RETROSPECTIVA 2019

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,33 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, manteniendo los 2,33MM de metros cuadrados. La vacancia aumentó respecto al trimestre anterior, cerrando en 12.7% para el cuarto trimestre de 2019. El valor de renta promedio bajó respecto al último trimestre, promediando los 6.30/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

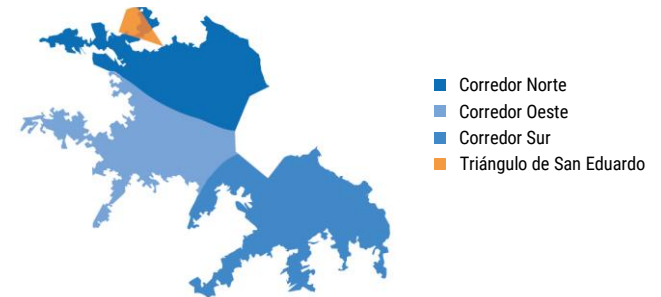
En estos parques funcionan 8,000 industrias, generando un 15% del empleo industrial. De estas empresas, el 80% son PyMES y el 20% grandes empresas, en su mayoría multinacionales.

ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (1T 2019)	US\$ 682,7
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 15, 500
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (1T 2019)	9.7%

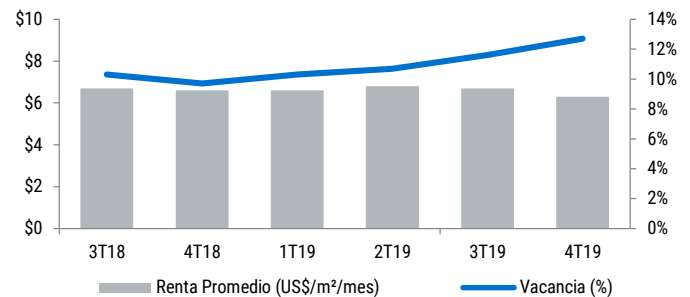


SUBMERCADOS

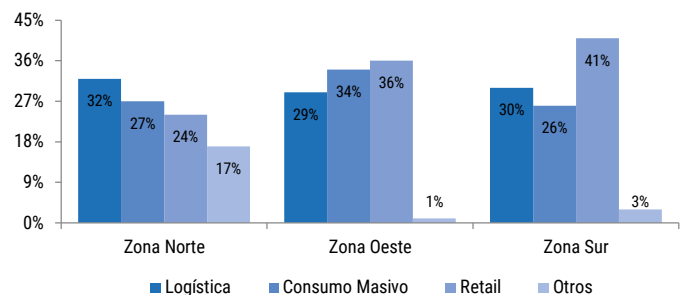


ANALISIS DE MERCADO – DEPOSITOS CLASE A

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Actividades por Submercado



PRINCIPALES INDICADORES

Depósitos Clase A

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,33 Mm ²	2,32 Mm ²	2,26 Mm ²	↗
Vacancia	12.7%	11.6%	9.7%	→
Absorción Neta	-22,200	-12,500	23,500	→
Valor de Renta Promedio	US\$6.30	US\$6.70	US\$6.60	→

RESUMEN DEL 2019

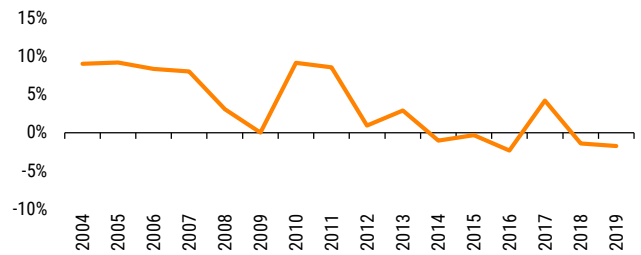
Si el mercado en general, especialmente inversores y desarrolladores preveían un 2019 de mayor incertidumbre por el escenario electoral, esta predicción se vio excedida por una inflación acumulada de cerca del 55% y una devaluación del 60% que restringió aún más la cantidad de operaciones. Durante la segunda mitad del 2018 y el 2019, la mayoría de los valores del mercado industrial se mantuvieron en general estables. Pero todas las situaciones enunciadas anteriormente frenaron en gran medida las operaciones de compra venta. En el medio, nosotros, las inmobiliarias corporativas debemos lidiar con todas las partes.

Fue un año con mucha revisión y análisis de cada uno de los negocios de manera muy exhaustiva y detallada. Todas las operaciones requirieron mucha más negociación. Los niveles de precios publicados o pedidos fueron muy distintos a los precios de cierre del mercado. Los volúmenes de informes y encargos por consultoría se incrementaron notablemente, pero se cerraron menos operaciones respecto a la cantidad de procesos llevados adelante.

Respecto de las principales operaciones de compra venta que se concretaron durante el 2019, los valores de cierre de varias de ellas fueron entre un 30% y un 40% menores del valor pedido.

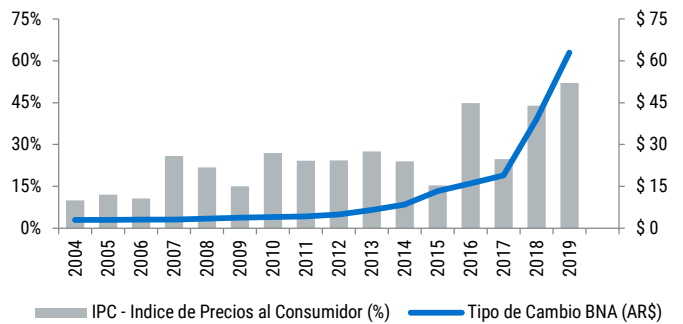
Para analizar la diferencia entre este valor de cierre y el valor de publicación, hay que tener en cuenta varias cosas. La principal es que el poder de negociación de quien tiene el dinero en la mano para comprar una propiedad es muy alto. La compra de propiedades como refugio de valor no se sostiene por si solo como simple enunciado. El tiempo y recurso invertido en el análisis de cada una de las opciones de inversión es más riguroso y minucioso.

PBI



Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial

TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC

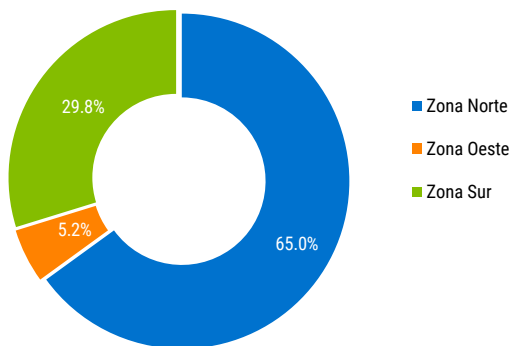


■ IPC - Índice de Precios al Consumidor (%) — Tipo de Cambio BNA (ARS)

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

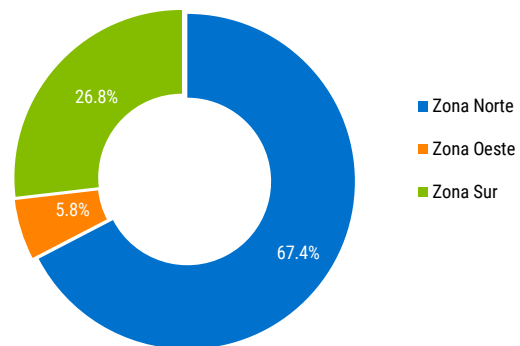
COMPOSICION DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A



COMPOSICION DEL INVENTARIO

Parques Industriales



PARQUES INDUSTRIALES

El año 2019 arrancó con cautela para las industrias a la hora de decidir invertir en relocarse en parques industriales o ampliar sus plantas actuales. Se estima que más de 20.000 PyMEs están en condiciones de mudarse a estos agrupamientos, ya que su ubicación actual perjudica la operatoria, genera costos extras, limita el crecimiento o quedan fuera de las nuevas normativas al no estar en zonas industriales formales, además de que ya no les ofrece seguridad jurídica a su futura inversión. Sin embargo, el contexto pre-electoral y la perspectiva económica afectó claramente esta dinámica que venía dándose, y esta migración de empresas a dichos agrupamientos continuó pero de manera más lenta: firme porque los actores industriales reconocen cada día más las grandes ventajas a las que pueden acceder radicándose en un lugar que les facilita su dinámica diaria, baja costos, genera sinergias y les ofrece seguridad a su capital, con mejor acceso a financiamiento y perspectiva de crecimiento, pero con tiempos de análisis más prolongados.

En este contexto, seguimos pensando y recomendando que es un buen momento para tomar una decisión estratégica como la de invertir en tierra industrial, ya sea para instalarse o para preparar el despegue futuro a corto y mediano plazo. Las negociaciones y oportunidades en su adquisición son variadas, y muchos de estos parques públicos o privados están ofreciendo interesantes opciones de financiamiento propio para la compra de tierra.

El mercado en general, y en particular los empresarios industriales, consideran fundamental que el estado genere herramientas para que los desarrolladores inviertan y contribuyan así a la evolución de estas comunidades industriales, que generan en definitiva ingresos a través de impuestos, arraigo de la población y oportunidades de crecimiento para cada localidad.

Es indispensable que municipios, funcionarios, desarrolladores y privados trabajen mancomunadamente con objetivos claros.

Se deben mejorar el financiamiento público-privado, los beneficios impositivos y las herramientas de promoción industrial especiales para la radicación en parques industriales, ya que impulsarán la inversión, la generación de trabajo, y el desarrollo y ordenamiento de las comunidades.

Otro eje fundamental es la inversión en infraestructura que debe realizar el estado para potenciar el funcionamiento de la logística y los servicios básicos que necesita la industria. En definitiva, invertir en mejorar la operatoria productiva en agrupamientos industriales generará eficiencia y el mejor aporte al desarrollo social y económico de nuestra gente. Unido a todo esto, a lo largo del último año varios parques han crecido respecto a los niveles de ocupación por parte de pymes y grandes empresas multinacionales. (Norlog, Spegazzini, Plaza Escobar, etc.)

LOGÍSTICA

El crecimiento del comercio electrónico ha sido rápido y notable, generando una demanda sin precedentes de depósitos.

Mercado Libre, Natura, K+N, etc. se mudaron a grandes centros logísticos para incrementar y mejorar sus operaciones de distribución de producto. Y otras empresas multinacionales con importantes operaciones en el país como ABB, Roche, L'oreal, etc., quienes confiaron sus operaciones industriales y están operando dentro de grandes naves en centros o plataformas logísticas.

El año que finalizó nos encontró discutiendo y analizando de manera más exhaustiva todo lo referente al e-commerce y su futuro en el país. La necesidad de profesionalizarse, la seguridad, nuevas tecnologías, más y diferentes espacios para distribuir, entender qué tipo de depósito o lugar de almacenamiento es necesario para cada una de las etapas de la distribución hasta que llegue al usuario final.

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	218,500	14.5%	\$6.20
Zona Oeste	121,575	41,500	34.1%	\$6.40
Zona Sur	692,086	35,700	5.2%	\$6.40
TOTAL	2,325,100	295,700	12.7%	\$6.30

	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Promedio (US\$)
PARQUES INDUSTRIALS Y LOGISTICOS				
Zona Norte	3,238	2,268	70.0%	\$114.00
Zona Oeste	278	49.5	17.8%	\$60.00
Zona Sur	1,290	176	13.6%	\$65.00
TOTAL	4,806	2,494	51.9%	\$79.70

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.