

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

HACIA UNA NUEVA NORMALIDAD

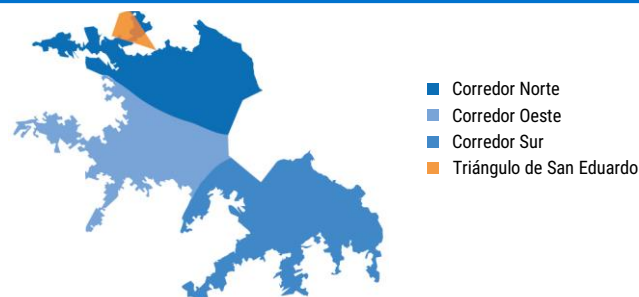
MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

El presente informe se realizó en el marco de la coyuntura planteada por el Covid-19. El 20 de marzo de 2020 se decretó en Argentina el aislamiento social, preventivo y obligatorio, limitando la posibilidad de concurrir a los espacios de trabajo para la gran mayoría de las empresas. Las mismas debieron adaptarse a la nueva modalidad de trabajo. Del 20 de marzo a la fecha de cierre del informe el aislamiento fue atravesando diferentes etapas de apertura y de restricción económica en base a la evolución de la pandemia. Dado que seguimos en aislamiento, aún no podemos sacar conclusiones finales respecto al impacto en las variables de mercado analizadas como precios, vacancias, absorción, etc., ya que por el momento se dan negociaciones puntuales entre los actores principales del mercado sin marcar una tendencia general. Es posible que en nuestra próxima edición podremos tener una tendencia con mayores definiciones del impacto del Covid-19 en el mercado 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.

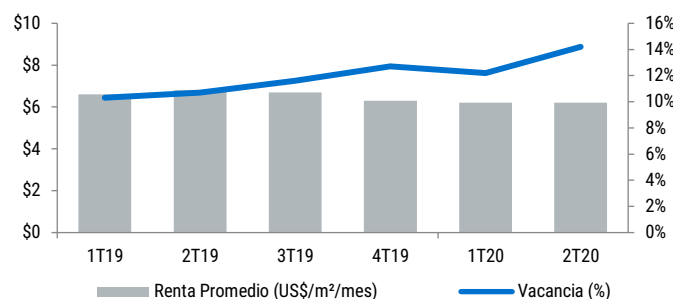
El stock de depósitos Clase A se mantuvo prácticamente igual que el trimestre anterior, manteniendo los 2,33MM de metros cuadrados. La vacancia aumentó respecto al período anterior, cerrando en 14.2% para el segundo trimestre de 2020. El valor de renta promedio se mantuvo estable, promediando los US\$6.20/m²/mes.

SUBMERCADOS

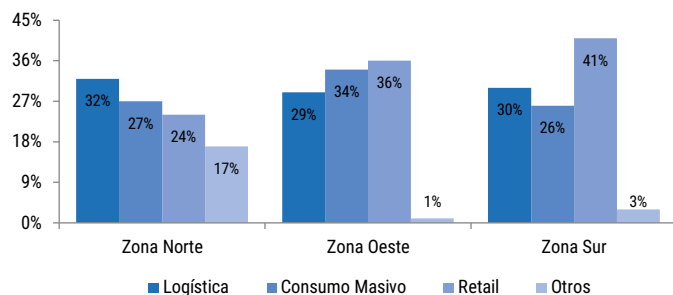


ANÁLISIS DE MERCADO – DEPÓSITOS CLASE A

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Actividades por Submercado



ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2020)	45,376,763
PBI a precios actuales MM (1T 2020)	US\$ 629,40
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 13, 870
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (1T 20120)	10.4%



PRINCIPALES INDICADORES

Depósitos Clase A

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,33 Mm ²	2,33 Mm ²	2,31 Mm ²	→
Vacancia	14.2%	12.2%	10.7%	↘
Absorción Neta	-47,400	22,500	-4,500	↘
Valor de Renta Promedio	US\$6.20	US\$6.20	US\$6.80	→

HACIA UNA NUEVA NORMALIDAD

En líneas generales, las industrias atraviesan una fuerte interrupción de la producción y de las ventas. Esto se refleja tanto en las industrias que fueron declaradas como afectadas en los términos del Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (Programa ATP) como en el resto (no afectadas o no esenciales), por lo que industrias de todos los sectores, tamaños y regiones están en problemas.

Según informes de la UIA, el 71% de las industrias se encuentra dentro de los sectores declarados como afectados por el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción. En este grupo el 64% de las industrias tiene su producción paralizada; el 71% registra caídas de las ventas superiores al 60% y sólo el 2% no tuvo caída en las ventas.

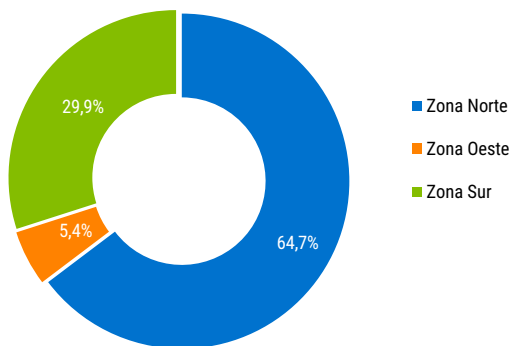
El 29% restante comprende los sectores con actividades no esenciales o no afectados. En este grupo existen también numerosas dificultades: el 35% de las industrias se encuentra sin producir; el 43% registra caídas en sus ventas superiores al 60% y sólo el 15% no sufrió una disminución en la demanda.

Ante la crisis, las industrias priorizaron el pago de salarios frente al resto de los costos fijos. El porcentaje de industrias con dificultades para afrontar los pagos es elevado (el 44% de las industrias afirmó no tener liquidez para alcanzar a pagar el 50% de los sueldos), mientras que el 12% no pudo pagar sueldos en absoluto.

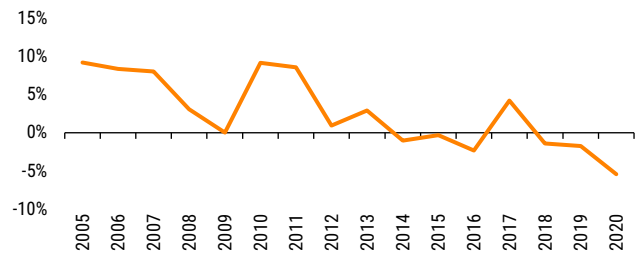
A este contexto preocupante se suma el resto de los costos, ya que las industrias no tienen recursos para hacerle frente: un 38% no pudo pagar servicios públicos, un 48% no pagó a proveedores y un 57% no pudo pagar impuestos.

COMPOSICIÓN DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A

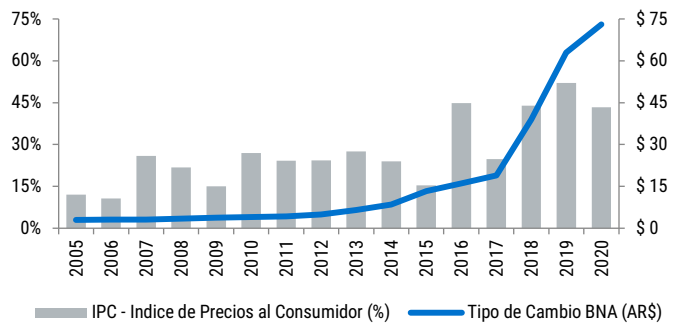


PBI



TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC

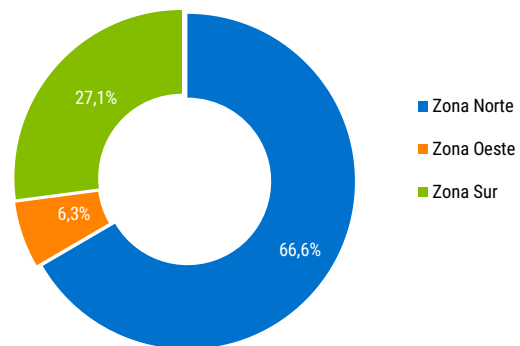
Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial



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

COMPOSICIÓN DEL INVENTARIO

Parques Industriales



Frente a esto, todavía muchas industrias manifiestan ahogo financiero fruto de las dificultades para acceder a los programas de crédito anunciados. En el universo total de las industrias encuestadas se observa un corte en la cadena de pagos. El 81% de las industrias no pudo cobrar cheques en abril y hay un 60% de industrias con dificultades para el pago de sueldos ya que no tienen acceso a créditos.

Para avanzar en las soluciones a esta crisis, resulta indispensable complementar el programa ATP con iniciativas del Banco Central que permitan un mayor y más rápido acceso al sistema financiero. Esto será fundamental para garantizar la producción y el empleo en un contexto recesivo como el que estamos atravesando.

PARQUES INDUSTRIALES

Respecto de los parques industriales, los principales referentes del sector se vienen reuniendo y trabajando para confeccionar los protocolos para parques industriales. Estas reuniones e intercambios de opiniones generan además un espacio de sinergia y espíritu colaborativo donde los distintos profesionales comparten experiencias.

El objetivo principal es generar un marco y protocolos acerca de los cuidados necesarios que deben tomar los parques industriales en el marco de la crisis sanitaria del Covid-19.

DEPÓSITOS LOGÍSTICOS

Tres áreas del sector logístico están cambiando a toda velocidad y posiblemente busquen respuesta en mayores niveles de demanda después del actual período de incertidumbre: el aumento de los stocks o inventarios respecto de los históricos; el crecimiento exponencial del comercio electrónico; y la diversificación de ubicaciones logísticas o de distribución, ya que los fabricantes vienen haciendo evolucionar las estrategias de la cadena de suministro global, enfatizando cada vez más las ubicaciones cercanas a las adyacentes.

La consolidación del e-commerce, con cifras de ventas que duplican las que generaba antes de la irrupción del Covid-19, parece ser una de las características del nuevo tiempo después de la pandemia. Los hábitos de compra cambiaron y difícilmente se vuelva atrás. La fuerza del e-commerce no es una novedad; sí ocurre que en nuestro país, con la nueva realidad que impone el confinamiento, pasa a ser un elemento indispensable frente a las restricciones del comercio, y una gran parte de la población que se negaba a utilizarlo está aprendiendo las ventajas de consumir de esta manera.

El cambio a las compras online, especialmente para comestibles e insumos básicos, al volverse más permanente deberá encontrar respuesta y generar aumentos en la demanda de nuevos espacios logísticos.

Todo esto implica no sólo un importante aumento en la actividad de distribución (y el consiguiente empleo generado), sino también la demanda de nuevos centros y naves logísticas.

La última milla seguramente se consolidará como complemento de la logística, una vez que las ciudades vuelvan al ritmo normal, con el aumento del volumen de tráfico que tanto dificulta la microdistribución. Este brote puede acelerar el uso de automatización y robots en las operaciones y destinar la mano de obra a otras funciones.

MERCADOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS

En cuanto al real estate, en el actual contexto las operaciones de compra venta tanto en parques industriales como propiedades logísticas se han visto muy frenadas, a la espera de tener mayor claridad de cómo saldrán de esta situación los involucrados. La mayor actividad se refleja en consultas e informes para algunos fondos que han quedado con pesos en el mercado y buscan opciones para invertir y obtener algún tipo de renta.

CICLO DEL REAL ESTATE

Mercado de Oficinas, Mercado Industrial, Mercado de Retail



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

	Inventario Total (m²)	Vacancia Total (m²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
DEPÓSITOS CLASE A				
Zona Norte	1,511,439	249,200	16.5%	\$6.80
Zona Oeste	125,075	36,500	29.2%	\$5.80
Zona Sur	699,586	46,000	6.6%	\$6.10
TOTAL	2,336,100	331,700	14.2%	\$6.20

	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Promedio (US\$)
PARQUES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS				
Zona Norte	3,238	2,269	70.1%	\$108.00
Zona Oeste	308	77.5	25.2%	\$63.50
Zona Sur	1,317	201	15.3%	\$67.00
TOTAL	4,863	2,547	52.4%	\$79.50

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 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.