

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

REPENSANDO LOS PARQUES INDUSTRIALES

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, que fue atravesando diferentes etapas de apertura y de restricción económica en base a la evolución de la pandemia.

La vuelta a los espacios de trabajo se está dando de forma gradual, con equipos reducidos funcionando en días alternados para reducir la densidad de ocupación y mantener la distancia social. Aunque aún no hay fechas ciertas de regreso a las oficinas y a la nueva normalidad, sabemos que el home office llegó para quedarse, donde un porcentaje rotativo cercano al 30% trabajará desde las casas.

Para poder hacer un análisis más preciso debemos estar atentos a lo que suceda con la vacuna contra el Covid-19 y en el ámbito local a las decisiones políticas y económicas que tome el gobierno para delinear un plan de un crecimiento del PBI en el mediano plazo.

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.

Los indicadores del mercado no sufrieron fuertes variaciones durante el tercer trimestre de 2020. El stock de depósitos Clase A se mantuvo estable respecto al trimestre anterior, manteniendo los 2,33MM de metros cuadrados. La vacancia aumentó levemente, cerrando en 14.5% frente al 14.2% del período anterior. El valor de renta promedio es el que más variación registró, promediando los US\$5.90/m²/mes.

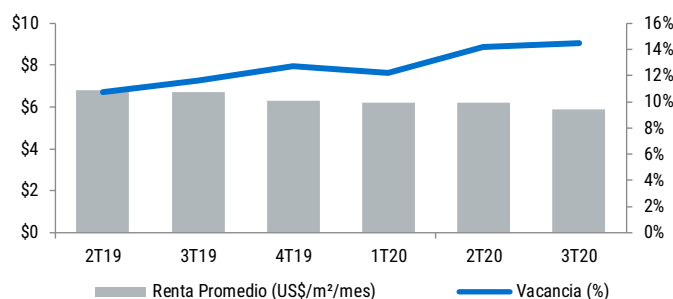
SUBMERCADOS



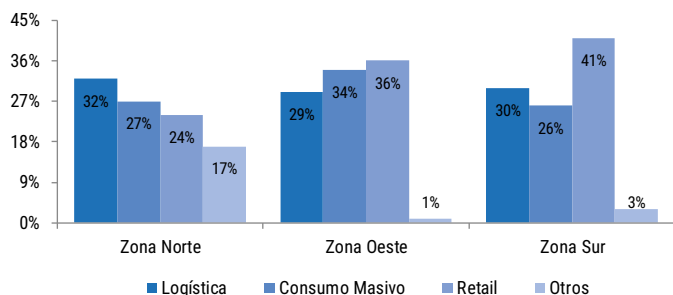
- Corredor Norte
- Corredor Oeste
- Corredor Sur
- Triángulo de San Eduardo

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\$ 606,99
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 13,377
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (1T 20120)	13.1%



PRINCIPALES INDICADORES

Depósitos Clase A

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,33 Mm ²	2,33 Mm ²	2,32 Mm ²	→
Vacancia	14.5%	14.2%	11.6%	↗
Absorción Neta	-6,500	-47,400	-12,500	↘
Valor de Renta Promedio	US\$5.90	US\$6.20	US\$6.70	→

REPENSANDO LOS PARQUES INDUSTRIALES

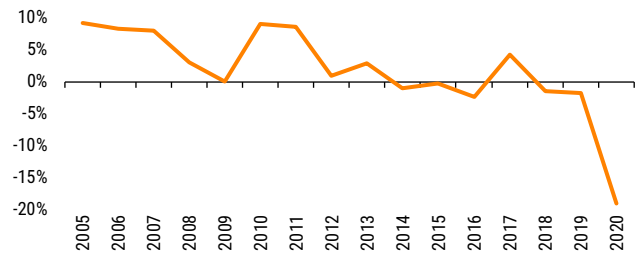
Durante los primeros siete meses de 2020 la actividad industrial se contrajo -11,9% respecto a igual período del año anterior. El piso de la caída en el nivel de actividad parece haber sido abril, por tratarse del primer mes completo del aislamiento social preventivo y obligatorio (ASPO), donde sólo estaban habilitados los sectores considerados esenciales.

El progresivo retorno a la actividad de distintos rubros industriales permitió ir normalizando los niveles de producción. Sin embargo, el desempeño dispar, tanto sectorial como regional, explica que el nivel de actividad sea menor al registrado antes del estallido local del Covid-19. Esta tendencia a la fragmentación económica se evidencia al agrupar de manera diferencial a los sectores, reflejando los desempeños dispares de los rubros industriales y el impacto de las distintas etapas de la cuarentena en cada región.

En primer lugar, la actividad de los sectores considerados como esenciales se ha incrementado durante la pandemia y se espera un dinamismo aún mayor una vez recuperados los niveles de demanda previos. Por otro lado, hay sectores que, si bien vieron afectados sus niveles de actividad al principio de la pandemia, han podido adaptarse al contexto una vez habilitada su reapertura.

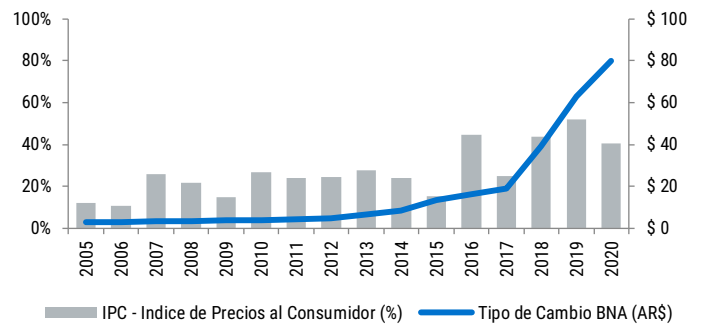
En resumen, se observa una estabilización de la actividad aunque en niveles menores que a comienzos de año. Esto es consecuencia de la menor demanda interna producto de la caída en los ingresos y la incertidumbre, de los mayores costos operativos vinculados a la pandemia y de una baja demanda externa.

PBI



Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial

TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC

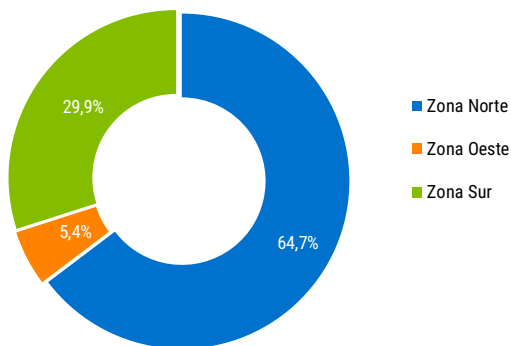


■ IPC - Índice de Precios al Consumidor (%) — Tipo de Cambio BNA (AR\$)

Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2020 INDEC
2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

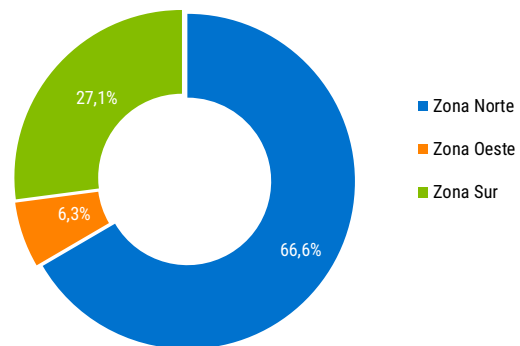
COMPOSICIÓN DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A



COMPOSICIÓN DEL INVENTARIO

Parques Industriales



PARQUES INDUSTRIALES

Si bien el 2019 fue un año difícil respecto al crecimiento y radicación de empresas dentro de los parques, durante el 2020 las expectativas de negocios o incremento en la radicación de empresas se vieron completamente interrumpidas por la pandemia. Así, la mayoría de las decisiones de las empresas respecto a nuevos desarrollos o proyectos quedaron en espera al menos hasta entender este nuevo contexto.

Respecto de la dinámica actual, por un lado algunos parques están comercializando sus tierras con valores competitivos en pesos con la intención de generar nueva liquidez que les permita no sólo mantener sus costos fijos, sino también recuperar el movimiento de años anteriores. Y por otro lado, algunos desarrolladores están lanzando proyectos enfocados a las Pymes. Se trata de pequeños sectores o áreas dentro un parque industrial donde han proyectado, a modo de condominio, un sector de pequeños depósitos de entre 200m² y 1.500m² orientados a pequeñas industrias o empresas, con la posibilidad de adquirir estos espacios mediante un esquema de obra en pozo.

Simultáneamente el gobierno creó mediante el Decreto N°716 el Programa Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales, que tiene como objetivo promover el ordenamiento territorial, fomentar la planificación productiva local, y la generación de empleo local, potenciando las sinergias derivadas de la localización común.

Se dispuso también la ampliación del alcance del Registro Nacional de Parques Industriales, con el objetivo de optimizar la planificación territorial y la gestión de políticas productivas, contemplando en el mismo las inscripciones de Parques Industriales Tecnológicos. Adicionalmente, previó la creación de un Observatorio Nacional de Parques Industriales, con el fin de complementar la articulación federal e institucionalizar un espacio de intercambio para el desarrollo regional.

Entre sus beneficios cuenta con aportes no reembolsables (ANR) de hasta \$60 millones por proyecto destinados a obras de infraestructura intramuros y estudios para la construcción, ampliación y/o regularización del parque. Además, podrán acceder a créditos con bonificación de hasta 50% de la tasa nominal anual para instalación o ampliación de la capacidad productiva y ampliación de terrenos.

Así, se destinarán más de \$3.000 millones de aportes y financiamiento en los próximos 12 meses. En esta primera fase del plan se ofrecerá apoyo a 48 parques industriales y tecnológicos en todo el país y se aspira a llegar a 300 parques industriales y tecnológicos en el período 2020-2023.

DEPÓSITOS LOGÍSTICOS

El Covid-19 y la declaración de la cuarentena trajeron aparejados una aceleración en el proceso evolutivo del comercio electrónico en nuestro país. Esto llevó a muchas marcas a reducir la superficie ocupada de locales comerciales y ampliar las superficies dedicadas tanto al depósito como a la logística.

En nuestro país, en 2018 el promedio anual de entrega de paquetes por habitante era tan solo 1, mientras que en los principales mercados del mundo ese número ascendía a 20. En 2019, el promedio a nivel nacional creció un 50% pasando a 1,5 paquetes por habitante por año. Y en enero 2020, se estimaba que el promedio había subido a 2 paquetes por habitante, mientras que en los principales mercados del planeta ese número ya oscila los 30 bultos por persona, por año. El escenario actual, que propone locales cerrados y restricciones en la circulación de público, estimuló aún más el incremento de las operaciones digitales. En tan solo 40 días de cuarentena el comercio electrónico creció lo que estaba previsto para los próximos dos años.

En consecuencia, algunas empresas están replanteando sus estrategias de negocio, revisando sus costos de inversión en sus espacios logísticos, definiendo algunas mudanzas a locaciones de menor precio y obviamente resignando calidad y servicios.

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	266,700	17.6%	\$6.30
Zona Oeste	125,075	29,000	23.2%	\$5.70
Zona Sur	699,586	42,500	6.1%	\$5.80
TOTAL	2,336,100	338,200	14.5%	\$5.90

	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Promedio (US\$)
PARQUES INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS				
Zona Norte	3,238	2,264	69.9%	\$104.00
Zona Oeste	308	77.5	25.2%	\$58.00
Zona Sur	1,317	199.5	15.1%	\$60.00
TOTAL	4,863	2,541	52.3%	\$74.00

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.