

BUENOS AIRES MERCADO INDUSTRIAL

LA EVOLUCION DE LOS PARQUES INDUSTRIALES Y LOGISTICOS

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,26 millones de metros cuadrados totales relevados de Depósitos Clase A y más de 4.600 hectáreas distribuidos en 150 Parques Industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

El stock de Depósitos Clase A aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, alcanzando los 2,26MM de metros cuadrados. La vacancia bajó levemente, cerrando en 9.7% para el 4T2018. El valor de renta promedio se mantuvo estable respecto al último trimestre, alcanzando los 6.60/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.

La relocalización de empresas en parques industriales se mantiene constante, y se espera que se incremente en un 3% en el próximo año.

ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (2T 2017)	US\$ 695,7
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 15,794
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (2T 2017)	9.0%



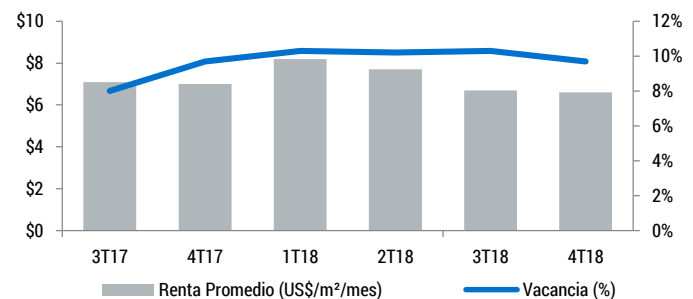
SUBMERCADOS



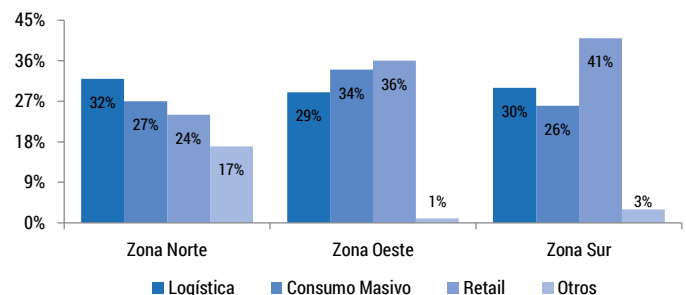
- Corredor Norte
- Corredor Oeste
- Corredor Sur
- Triángulo de San Eduardo

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	2,26 Mm ²	2,24 Mm ²	2,05 Mm ²	↑
Vacancia	9.7%	10.3%	9.7%	→
Absorción Neta	23,500	81,175	N/A	→
Valor de Renta Promedio	US\$6.60	US\$6.70	US\$7.10	→

CÓMO LAS NUEVAS TENDENCIAS ESTARÁN AFECTANDO EL MERCADO

La expansión del comercio electrónico tendrá un impacto significativo en muchos del sector inmobiliario en los próximos años.

Hábitos de consumo y logística

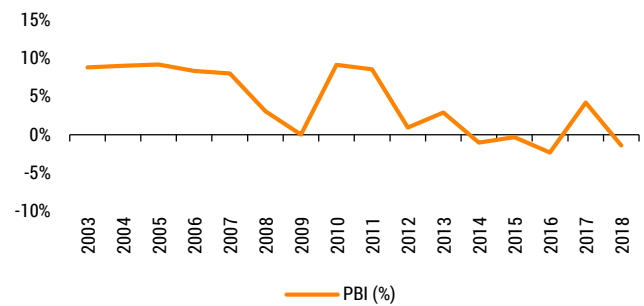
El sector logístico está experimentando un cambio a medida que los hábitos de consumo continúan evolucionando, en parte debido a la creciente expansión de las compras en línea. Este cambio de compras en locales minoristas a compras online está causando una transformación del sector logístico, en el que los depósitos están ganando importancia y tienen que adaptarse y evolucionar más rápidamente que nunca.

En los últimos años, ha habido una ola de cambio tecnológico que se ha producido no solo en la logística y en las propiedades, sino en la economía global en su conjunto. Comunicación inteligente, Wi-Fi pública y su uso cada vez mayor para gran cantidad de tareas, ha tenido un impacto significativo en el comportamiento del consumidor. Es este cambio el que finalmente ha impulsado la oferta de comercio electrónico e impactado en los sectores de logística y retail. Este cambio presenta nuevos desafíos y obliga a la cadena de suministro y a los grandes depósitos a readaptarse y reinventarse para ofrecer un nuevo tipo de relación entre ellos y sus clientes.

Infraestructura y avances tecnológicos

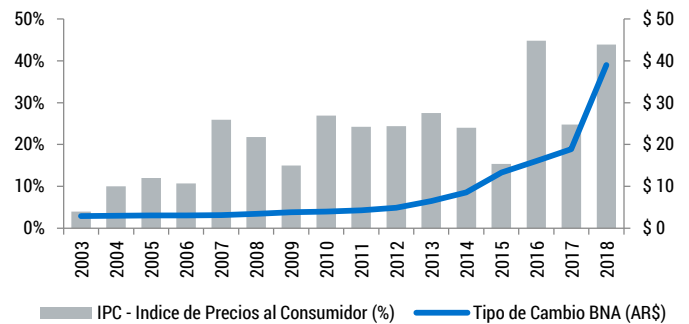
Las mejoras recientes en infraestructura y avances tecnológicos influyen sin duda en el sector de e-commerce. Esto a su vez ha llevado a los consumidores a alterar completamente sus hábitos y comportamientos de compra. Los consumidores ahora están acostumbrados a comprar online desde la comodidad de sus propios hogares, sin tener que visitar los comercios, que a su vez cada vez cuestan más para quien lo ocupa. En consecuencia, se está produciendo un cambio notable en la ocupación de locales comerciales, al pasar de los establecimientos clásicos al uso de grandes espacios de depósito para responder a las necesidades de los compradores online.

PBI



Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial

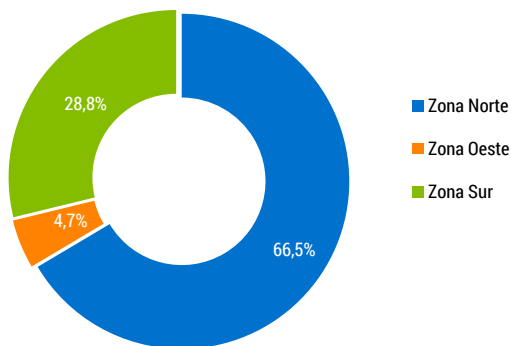
TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC



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

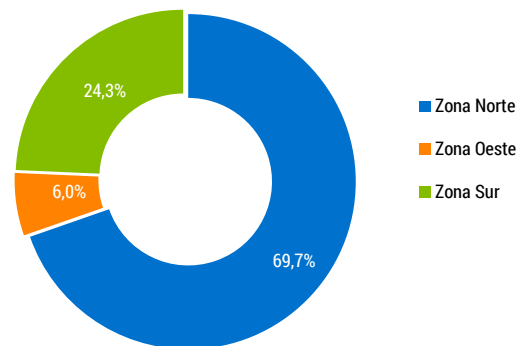
COMPOSICION DEL INVENTARIO

Depósitos Clase A



COMPOSICION DEL INVENTARIO

Parques Industriales



Dada la diferencia de precio entre estos dos tipos de ubicaciones, es fácil ver que se necesitarán depósitos más grandes para continuar brindando a los consumidores la experiencia de compra online que ahora se convierte en parte de sus vidas diarias. Los comerciantes minoristas tendrán que seguir adaptando su respuesta a las necesidades cambiantes de los clientes al continuar integrando con éxito las ofertas de compra online en sus negocios. El resultado a largo plazo es que esto requiere un aumento en los espacios de guardado o depósitos en lugar de un aumento de locales comerciales, lo que, por supuesto, tendrá un impacto significativo en el futuro del real estate, al menos en lo que hace al retail y a los grandes depósitos logísticos.

Depósitos: El futuro de la logística

Por todo lo mencionado, estamos viendo que el mercado de depósitos logísticos está teniendo cambios muy importantes. Los locales comerciales minoristas en general siempre han tenido necesidad de contar con depósitos, siendo el usuario final, al fin y al cabo, el consumidor final. Sin embargo, es el desarrollo del comercio electrónico lo que ha cambiado y afectando las formas de consumo, y las necesidades del consumidor, y lo que ha llevado a contar con depósitos de altísima calidad siendo parte fundamental de la cadena de suministro.

Los consumidores, debido a un mayor uso de la tecnología, ahora tienen mayores expectativas en cuanto a la velocidad de entrega y la gama de productos. Esta demanda tendrá que ser satisfecha por la industria de la logística, ya que está ampliando su oferta, codiciando espacios de grandes depósitos y achicando la cadena de suministro al vincular al consumidor con el depósito o lugar de entrega en lugar del local.

Las industrias de robótica y automatización también estarán evolucionando más rápido que nunca, ayudando a satisfacer la demanda de los usuarios para una entrega más rápida. Esto ha dado como resultado la proliferación de varias subcategorías, entre ellas, depósitos de logística, centros de despacho por áreas, instalaciones de distribución en la última milla, instalaciones robóticas o máquinas que se utilizarán principalmente para la entrega de pequeños productos comprados online.

Depósitos: por qué la ubicación es tan vital

Para lograr un almacenamiento exitoso, el factor más importante es invariablemente la ubicación. La ubicación correcta es vital para que el ocupante pueda garantizar que se satisfagan las necesidades de los clientes, y definirán diariamente los estándares de servicio que estarán ofreciendo.

Mover mercaderías es un componente crucial en la cadena de suministro, ya que el transporte representa casi el 50% del costo total. Por lo tanto, un depósito debe estar ubicado estratégicamente para garantizar que el traslado de mercancías sea lo más rápido y rentable posible.

La ubicación también juega un papel importante en términos de empleados. Para atraer y contratar personal altamente calificado que garantice el buen funcionamiento del depósito, este debe estar bien ubicado. La facilidad de acceso y la proximidad a las áreas donde se pueden trasladar la mayor cantidad de personas debe ser un factor a considerar.

A esto se agregan la construcción y organización del edificio para permitir la optimización de nuevas tecnologías y los diversos servicios de negocios necesarios para que el almacén funcione.

El abastecimiento del depósito por lo tanto depende de muchos factores, y la creciente necesidad de espacio y la integración de la tecnología significa que esto está teniendo un impacto cada vez mayor en el sector inmobiliario.

En conclusión, es fácil ver el profundo impacto que tiene y tendrá el comercio electrónico en la logística y los depósitos. Los cambios en los hábitos de los consumidores con respecto a las compras online han resultado en la necesidad de más y mejores depósitos. Los depósitos también han tenido que adaptarse, volviéndose más grandes, más inteligentes y en línea con las nuevas tecnologías. Los avances tecnológicos han tenido un impacto notable en los diferentes tipos de depósitos. Las subcategorías recientes de depósitos han surgido como una respuesta a estas condiciones cambiantes, y sin duda continuarán evolucionando en el futuro.

CICLO DEL REAL ESTATE

Mercado de Oficinas, Mercado Industrial, Mercado de Retail



ESTADISTICAS DEL MERCADO

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
DEPOSITOS CLASE A				
Zona Norte	1,498,939	167,500	11.21%	\$7.10
Zona Oeste	106,575	36,500	34.2%	\$5.90
Zona Sur	649,586	15,500	2.4%	\$6.80
TOTAL	2,255,100	219,500	9.7%	\$6.60

	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
PARQUES INDUSTRIALS Y LOGISTICOS				
Zona Norte	3,210	2,296	71.5%	\$140.00
Zona Oeste	278	54	19.4%	\$63.00
Zona Sur	1,120	158	14.1%	\$62.50
TOTAL	4,608	2,508	54.4%	\$88.50

NEWMARK GRUBB BACRE**HEADQUARTERS**

Olazábal 1515, Oficina C203

CABA 1428, Argentina

+5411 4787 6889

ALEJANDRO WINOKUR

Co-fundador y Presidente

Newmark Grubb BACRE

+54 11 4787.6889

awinokur@ngbacre.com.ar

MARIANA STOSSL

Market Research

Newmark Grubb BACRE

+54 11 4787.6889

mstoss@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.