

# BUENOS AIRES 1T18 MERCADO INDUSTRIAL

## EL FUTURO DE LOS PARQUES INDUSTRIALES Y LOGISTICOS

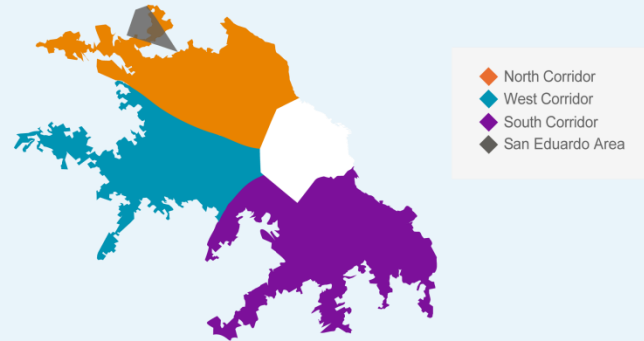
### Mercado Inmobiliario Industrial

El Mercado Inmobiliario Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 2,10 millones de metros cuadrados totales relevados de Depósitos Clase A y más de 4.000 hectáreas de Parques Industriales. Estos números representan más del 50% de la totalidad del país.

Tanto el stock de Depósitos Clase A como la vacancia han sufrido modificaciones respecto al trimestre anterior: El stock aumentó a 2,10MM de metros cuadrados, y la vacancia cerró en 10.3% para el 1T2018. El valor de renta promedio aumentó respecto del último trimestre, alcanzando los 8.20/m<sup>2</sup>/mes,.

El inventario de Depósitos Premium continúa aumentando mientras que la brecha de metros cuadrados construidos en cada submercado permanece estable. Así, el Corredor Norte (a lo largo de la Autopista Panamericana) continúa siendo el submercado protagonista, representando aproximadamente el 70% del stock total. Los principales Centros Logísticos y Parques Industriales se han desarrollado inicialmente en esta área. En contraposición el Corredor Sur, con aproximadamente un 25% del stock de parques y depósitos, aún mantiene una gran cantidad de sectores industriales, con importantes ventajas debido a su cercanía con el puerto de Buenos Aires, pero en muchos casos con infraestructura de servicios vieja u obsoleta. Y la Zona Oeste es la menos consolidada, con un 5% de la superficie del mercado, aún con un índice de vacancia elevado pero con gran potencialidad de desarrollo futuro.

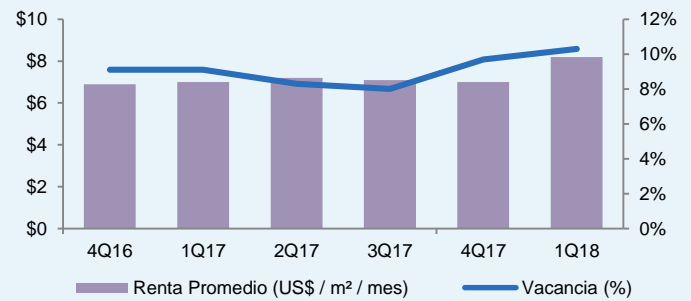
### Submercados



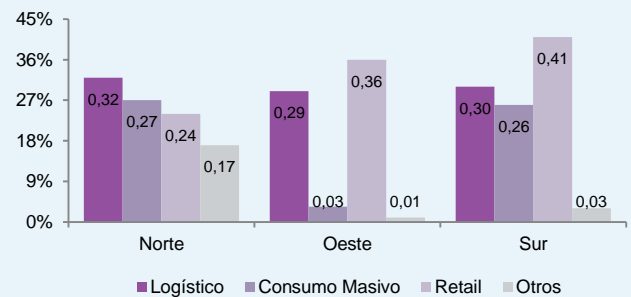
Fuente: Newmark Grubb BACRE

### Análisis de Mercado - Depósitos Premium Clase A

#### Valor de Renta Promedio vs. Vacancia



#### Actividades por Submercado



Fuente: Newmark Grubb BACRE

### Argentina

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales (2017)	USD 728,6 MM
PBI a precios actuales per capita (2017)	USD 16,542
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	7.2%



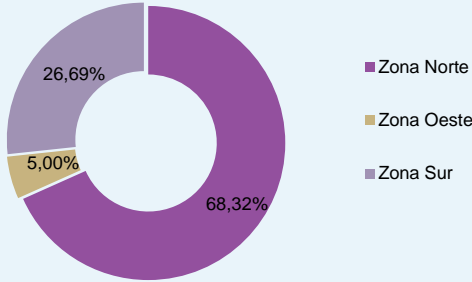
### Principales Indicadores

#### Depósitos Premium

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	2,10MM	2,06MM	1,94MM	↑
Vacancia (%)	10.3%	9.7%	9.1%	→
Valor Renta Promedio	US\$7.40	US\$7.00	US\$7.00	→

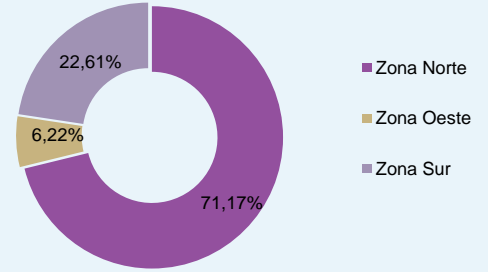
# BUENOS AIRES 1T18 MERCADO INDUSTRIAL

## Composición del Inventario – Depósitos Premium



Fuente: Newmark Grubb BACRE

## Composición del Inventario – Parques Industriales



Fuente: Newmark Grubb BACRE

### Parques Industriales y Logísticos del futuro

Aunque el cronograma es aun incierto, las tecnologías futuristas están llegando y los cambios se están acelerando.

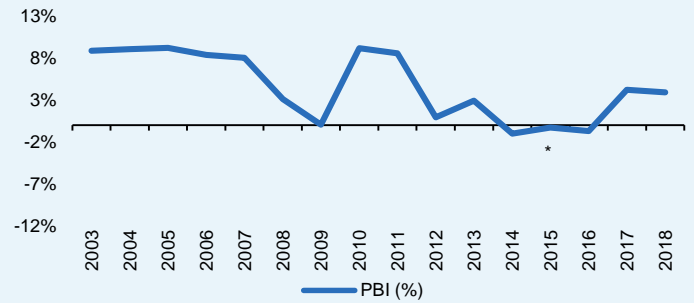
La segunda ola de transformaciones, que posiblemente llegue dentro de los próximos 5 a 10 años, incluiría la capacidad de aprender las 24 horas del día, los 7 días de la semana a partir de la ayuda de inteligencia artificial, vehículos autónomos, impresión tridimensional, energía solar generalizada y de bajo costo, entre otras.

Los Parques Industriales irán especializándose y agrupándose de acuerdo a los diferentes tipos de industrias: autopartista, de logística, de manufactura pesada, automotrices, de investigación, farmacéuticos, agrícolas, de innovación y tecnología, de transporte, intermodal, sólo por mencionar algunas.

Los temas que los desarrolladores tendrán que contemplar y ofrecer dada la creciente demanda, entre otros, los siguientes rubros:

- Plantas de tratamiento y programas de reciclaje efectivos y concretos para aguas.
- Generación de energía propia en los Parques Industriales y Logísticos: paneles solares y turbinas.
- Gracias a la reforma energética, estaremos viendo clusters privados de consumidores de electricidad que podrán comprar a diferentes proveedores de energía eléctrica.
- Usos mixtos de suelo, en donde cada parque tenga áreas de servicios, hoteles, restaurantes, gasolineras, minimercados, etc.
- Cercanía de áreas de vivienda, escuelas técnicas, capacitación, servicios bancarios, empresas de logística, empresas aduaneras y servicios financieros.

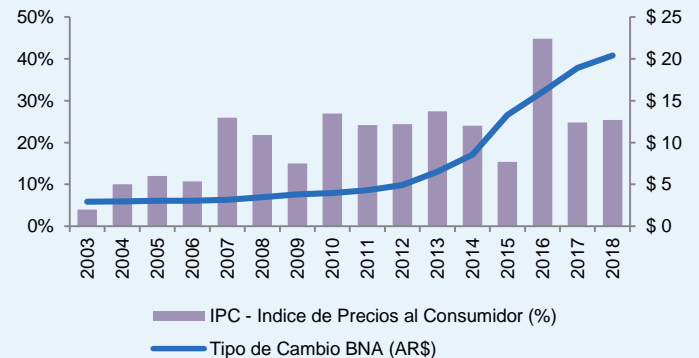
### PBI



Fuente: Banco Mundial

\* Valor Estimado 2015 Banco Mundial

### Tipo de cambio BNA - IPC



Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC

1999-2007 se utilizo fuente INDEC

2008-2014 Índice calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor calculados por los institutos provisionales de estadísticas

# BUENOS AIRES 1T18 MERCADO INDUSTRIAL

- Sistemas de telecomunicaciones; alternativas de proveedores de fibra óptica diferentes a los tradicionales.
- Amenities: guarderías, amplias áreas verdes, comedores, canchas deportivas, centros de negocios, etc.
- Seguridad para las personas y los productos: cámaras, barreras, guardias, identificaciones, sistemas de RF, tarjetas wireless, barreras de colapso.

### La Logística imagina su futuro hacia 2030

El modelo de logística deberá transformarse en un sistema autosustentable entre la demanda y la oferta de disponibilidad de carga.

Imaginarlos la logística dentro de veinte años es un ejercicio apasionante y necesario. Sin embargo, no deja de ser una tarea que implica agudizar nuestro sentido de la creatividad e imaginación en un marco donde el ritmo del avance tecnológico y digital es de una magnitud tal que escapa a nuestras mejores predicciones.

Estos cambios vertiginosos llegan al ámbito de las operaciones y, muy especialmente, impactan en el área logística, no sólo por ser el medio por el cual la empresa se relaciona con el mercado, sino porque es uno de los factores clave que define el nivel de calidad de servicio de una empresa.

Esto nos lleva a pensar en una red de almacenes “no propietaria” (integradas por depósitos de fábricas, centros de distribución de operadores logísticos y distribuidores, y almacenes de clientes), que funcionen más como consolidadores de mercadería en tránsito que como almacenadores. Sería una red flexible y versátil, donde todos los actores podrían ser simultáneamente potenciales compradores y vendedores del “servicio” de almacenamiento, en función de la necesidad del momento y capacidad de sus instalaciones.

Una especie de “crowsourcing de almacenamiento logístico” con alcance local-regional.

Internamente, los almacenes deberán contar con un sistema de funcionamiento inteligente y autónomo, tecnología de estiba y picking automatizadas, todo controlado por comandos inteligente.

Por último, las unidades de transporte deberán ser más pequeñas y ágiles, con entregas más frecuentes y de menor tamaño; controladas por tecnologías de ruteo satelitales y radiofrecuencia. Así, los camiones eléctricos (a la zaga de los vertiginosos avances que se están dando en la industria automotriz, liderados por Tesla), estarían a la vanguardia en la industria de carga, no sólo por su mayor rendimiento de consumo y aprovechamiento del espacio, sino por la irreversible tendencia en la concientización de la logística verde alineada con el concepto de sustentabilidad.

Todos los aspectos de la red logística están optimizados para lograr una cadena de suministro “simple, flexible y escalable”.

A simple vista, las proyecciones del futuro logístico pueden parecerse más a una película de ciencia ficción que a una realidad plausible de ejecución, pero si miramos con detenimiento el ritmo vertiginoso de los desarrollos tecnológicos, veremos que no son ni tan lejanas, ni tan futuristas.

## Ciclo del Real Estate – Mercado de Oficinas | Mercado Industrial | Mercado de Retail





# BUENOS AIRES

## 1T18 MERCADO INDUSTRIAL

Depósitos Premium				
	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (U\$/m <sup>2</sup> /mes)
<b>NORTE</b>	1,435,750	157,100	10,90%	\$8.60
<b>OESTE</b>	105,000	26,100	24,90%	\$7.40
<b>SUR</b>	560,875	33,000	5,90%	\$7.50
<b>TOTALES</b>	<b>2,101,625</b>	<b>216,200</b>	<b>10,30%</b>	<b>\$8.20</b>

Parques Industriales y Logísticos				
	Inventario Total (has.)	Vacancia Total (has.)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta de Tierra (U\$/m <sup>2</sup> )
<b>NORTE</b>	3,180	2,317	72,90%	\$126.00
<b>OESTE</b>	278	56	20,10%	\$66.50
<b>SUR</b>	1,010	82	8,10%	\$68.00
<b>TOTALES</b>	<b>4,468</b>	<b>2,455</b>	<b>54,90%</b>	<b>\$86,80</b>

# BUENOS AIRES

## 1T18 MERCADO INDUSTRIAL

### Newmark Grubb Bacre

#### HEADQUARTERS

1515 Olazabal St, Suite C203  
CABA 1428, Argentina  
+5411 4787 6889  
www.ngbacre.com.ar

### Alejandro Winokur, SIOR

President and Co-Founder  
Industrial Manager  
+54 114.787.6889  
awinokur@ngbacre.com.ar

### Mariana Stossi

Market Research  
Newmark Grubb BACRE  
+54 114.787.6889  
mstossi@ngbacre.com.ar

### 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 terminos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

#### Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.



**Newmark Grubb 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 Grubb Knight Frank Research Reports are also available at [www.ngkf.com/research](http://www.ngkf.com/research)

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Grubb Knight Frank (NGKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NGKF. 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.



Please recycle,  
whenever possible