

BUENOS AIRES
4T15 MERCADO INDUSTRIAL

EXPECTATIVAS PARA EL AÑO QUE COMIENZA

Contexto General

El Mercado Industrial de Buenos Aires es el más grande de la Argentina con aproximadamente 1,792,500 m² totales relevados de depósitos Clase A y 4,278 has. de parques industriales, representando el 50% de la totalidad del país. El porcentaje de vacancia para el T415 aumenta levemente respecto al trimestre anterior por naves que fueron desocupadas en Zona Norte. A su vez, el valor de renta presenta un leve aumento alcanzando los U\$7.72/m²/mes.

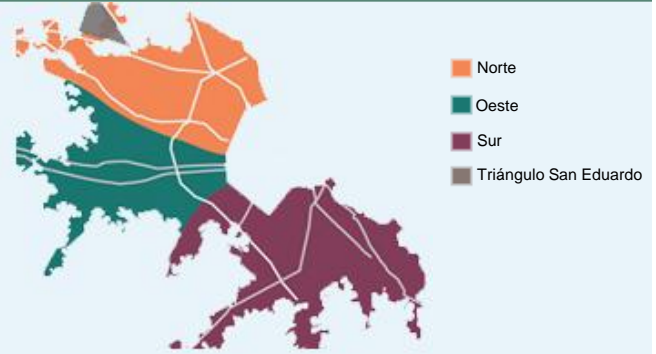
Mediante los incentivos estatales, la cantidad de parques industriales durante la última década aumentó en casi un 300 por ciento. Hoy en día, la superficie nacional en proyecto sobrepasa al promedio histórico de incorporaciones al inventario. Por lo que se esperan nuevos desarrollos industriales a incorporar a Buenos Aires durante los próximos años.

Proyección a futuro

A pesar de la devaluación del tipo de cambio de aproximadamente el 30% en el mes de diciembre 2015, no impactó aún en los valores de renta ni de vacancia. Si bien es todavía temprano para afirmar dicho escenario, especulamos que la devaluación no va a tener impacto relevante en la vacancia ni en la disminución en los precios de renta.

Como manifestamos en informes anteriores se esperaban cambios políticos y económicos con el ascenso del nuevo gobierno que impactarán en el mercado inmobiliario durante los próximos años. La asunción del poder ejecutivo se dió hace apenas unas semanas, por lo que consideramos que el primer trimestre del 2016 será mayormente un período de transición donde se fijarán las bases para el resto del año.

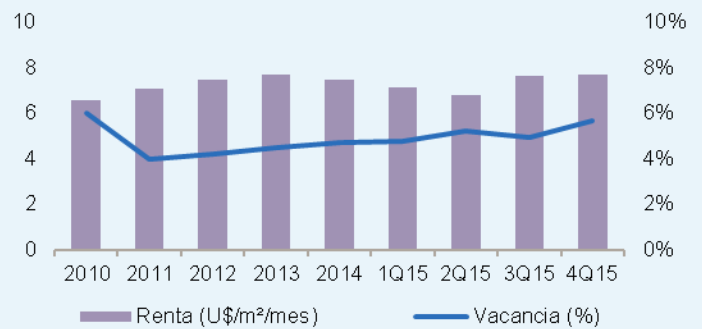
Submercados



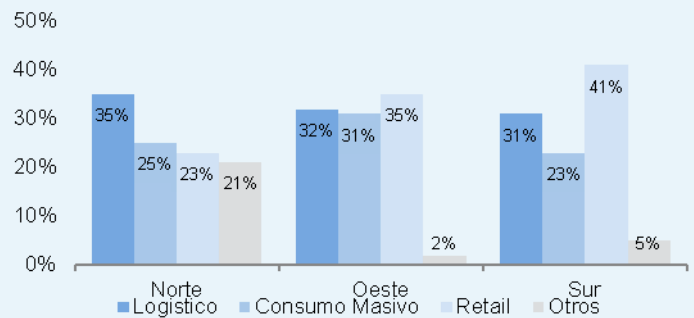
Fuente: Newmark Grubb BACRE

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	41,450,000
PBI Nominal MM 2013	U\$D 609,889
PBI Nominal per capita 2014	U\$D 12,521
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	7.5%



Principales Indicadores

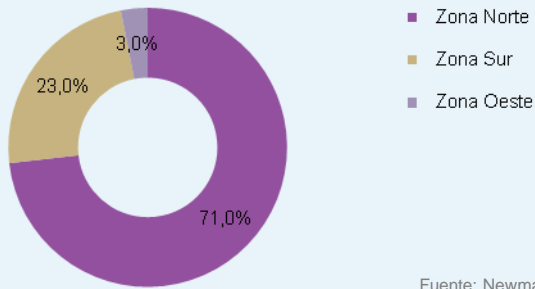
Depósitos Premium	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m²)	1,79MM	1,77MM	1,7MM	↑
Vacancia (%)	5.65%	4.94%	4.6%	→
Valor Renta Promedio	U\$7.72	U\$7.64	U\$7.6	→
En Construcción (m²)	345,000	75,000	180,000	↑

* Los parámetros con los que se han categorizado los inmuebles relevados en el 3Q2015 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización, los datos de este informe no son comparables con los informes anteriormente ejecutados.

BUENOS AIRES 4T15 MERCADO INDUSTRIAL

Composición del Inventario - Depósitos

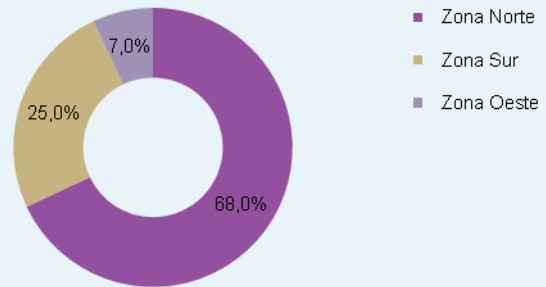
Clase A



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición del Inventario - Parques

Clase A



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Los cambios en los indicadores económicos del mercado inmobiliario se verán materializados finalizando el 1T16.

Durante los últimos meses por la incertidumbre ante el resultado electoral no hubo grandes movimientos y muchas empresas dilataron decisiones de traslado o de expansión. A pesar de que las transacciones durante el 4T15 estuvieron frenadas, se espera que progresivamente varios sectores industriales que se encuentran todavía vacantes sean ocupados.

El valor de renta fue aumentando levemente en algunos subsectores, aunque se mantuvo prácticamente estable en su generalidad debido a la disminución en las transacciones inmobiliarias.

El submercado de Zona Norte durante todo el 2015 presentó los valores de renta más elevados con parques logísticos de mayor categoría. Sigue siendo por el momento, el protagonista del Mercado Industrial de Buenos Aires.

Depósitos Premium

	Inventario Total (m²)	Vacancia Total (m²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (U\$/m²/mes)
NORTE	1,277,750	91,998	7.2%	\$8.20
OESTE	44,375	843.12	1.9%	\$6.50
SUR	470,375	940.75	0.2%	\$6.80
TOTALES	1,792,500	93781.80	5.65%	\$7.72

Parques Industriales y Logísticos

	Inventario Total (has.)	Vacancia Total (has.)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta de Tierra (U\$/m²)
NORTE	2,920	2,044	70.0%	\$128.50
OESTE	278	70.05	25.2%	\$71.30
SUR	1,080	70.02	6.5%	\$83.60
TOTALES	4,278	2724.10	13.90%	\$94.96

BUENOS AIRES 4T15 MERCADO INDUSTRIAL

CONTEXTO ECONOMICO GENERAL

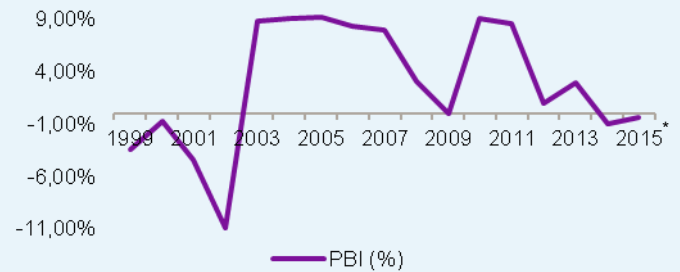
Se generó un clima de optimismo generalizado con el resultado de las últimas elecciones presidenciales. El 2016 vendrá con mayor movimiento en la actividad inmobiliaria en general. Inversores y desarrollistas se encuentran expectantes a la espera de índices económicos más estables, como contención y reducción en el índice de inflación, crecimiento en el flujo de negocios, de créditos hipotecarios, un tipo de cambio acorde a la economía real y un crecimiento en el PBI. Todo ello dará mayor previsibilidad para futuras transacciones.

Reactivación del mercado

Se especula con el ingreso de nuevas empresas al país que, sumado a la proactividad de los desarrolladores que vivencian un panorama positivo, impactarán de forma contundente en el mercado inmobiliario de Buenos Aires.

Estas compañías extranjeras que a partir del año próximo tendrán la posibilidad de instalarse sobre todo en los alrededores de la Capital Federal, buscarán espacios con una infraestructura de cierta categoría, determinada por los estándares internacionales de cada empresa. Se especula con un incremento de la ocupación en sectores industriales cercanos a la Ciudad.

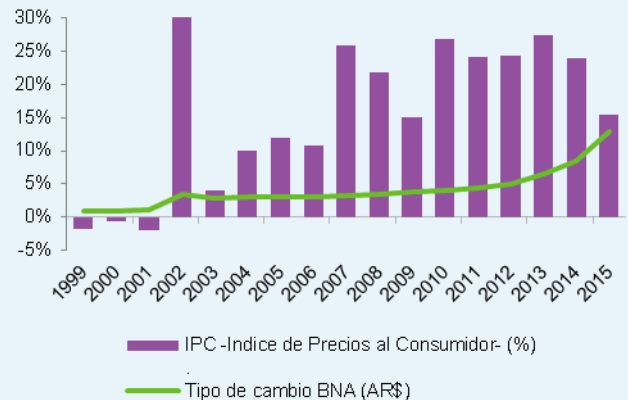
PBI



Fuente: Banco Mundial

*Valor estimado 2015 Banco Mundial

Cambio Oficial BNA - IPC



1999-2007 se utilizó 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

Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC

BUENOS AIRES

4T15 MERCADO INDUSTRIAL

Newmark Grubb Bacre

HEADQUARTERS

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

Alejandro Winokur

Co-founder and Director
Industrial Manager
+54 114.787.6889
awinokur@ngbacre.com.ar

Melina Szeinberg

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

Los parámetros con los que se han categorizado los inmuebles relevados en el 3Q2015 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización del inventario, los datos de este informe no son comparables con los informes anteriormente ejecutados.

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

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