

**BUENOS AIRES**  
2T15 MERCADO INDUSTRIAL

# UN MERCADO SIEMPRE DINÁMICO

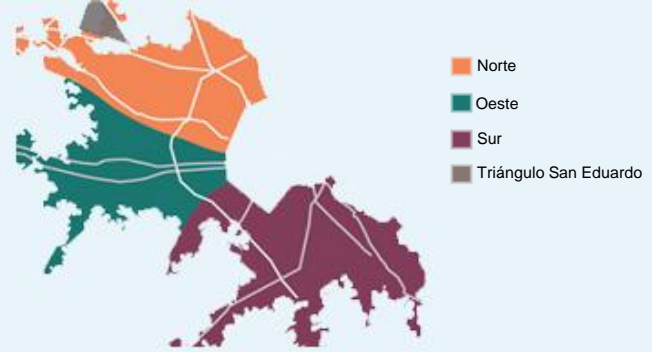
## Valores Estables de Renta y Vacancia

Tal como lo anticipabamos en nuestro informe anterior, éste no sería un año fácil para la economía argentina y el sector industrial específicamente. Pero también, hemos dicho que el mercado inmobiliario industrial no siempre va de la mano con la realidad nacional. Si miramos los números del sector vemos que tanto los depósitos Clase A como los Parques Industriales y Logísticos mantienen sus valores de renta y sus índices de vacancia de forma estables. El valor de renta promedio (U\$/m<sup>2</sup>/mes) de los Depósitos Industriales y Naves Logísticas alcanzó los U\$6,83 por m<sup>2</sup>, mientras que la vacancia para el mismo período fue del 5,2%. Esto se debe a que algunos propietarios negocian precios a la baja para no afrontar los costos fijos de depósitos vacíos. Si bien el riesgo de devaluación y la incertidumbre, producto de atravesar un año de elecciones, ha generado que muchas empresas pospongan decisiones; otras, en cambio decidieron apostar a un cambio de rumbo en el futuro inmediato. Así, hemos notado los últimos meses, que un número importante de compañías multinacionales y Pymes, retomaron sus proyectos de crecimiento o relocalización.

Por otro lado, vemos también que varios empresarios del sector industrial, empresas logísticas e inversores rentistas, vienen invirtiendo en tierras con alto potencial futuro para su negocio. Estimamos, que a lo largo del actual trimestre estaremos concretando la firma de varios contratos de alquiler por aproximadamente 35.000m<sup>2</sup>.

El corredor Norte, sigue siendo el centro de atención y el área con valores más elevados, tanto para la compra de tierras, como para el

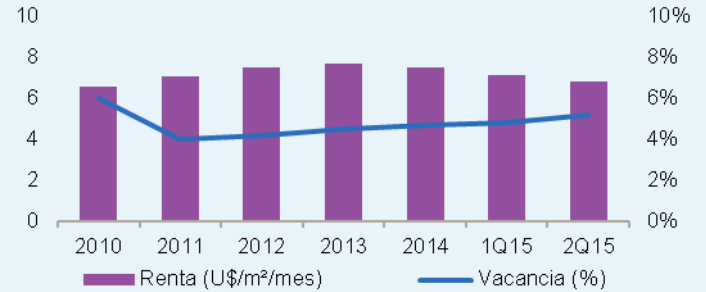
## Submercados



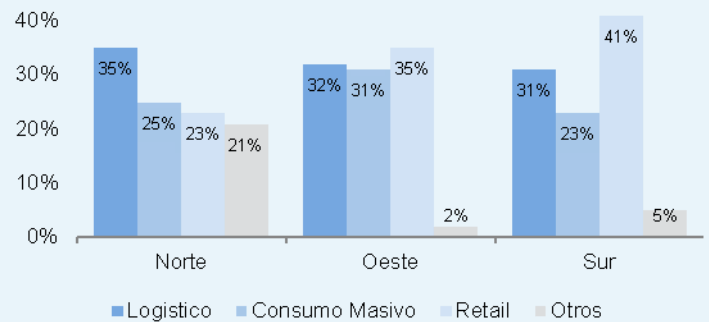
Fuente: Newmark Grubb BACRE

## 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

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total (m <sup>2</sup> )	1,77MM	1,77MM	1,7MM	↑
Vacancia (%)	5.2%	4.8%	4.6%	→
Absorsion Neta (m <sup>2</sup> )	N/A	N/A	N/A	
Valor Renta Promedio	U\$6.83	U\$7.16	U\$7.6	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	75,000	75,000	180,000	↑
Deliveries (m <sup>2</sup> )	N/A	N/A	N/A	

# BUENOS AIRES

## 2T15 MERCADO INDUSTRIAL

alquiler de depósitos industriales. Tanto el corredor Oeste como el submercado Sur vienen consolidándose. Sectores industriales como Ezeiza o General Rodríguez se desarrollan lenta, pero sostenidamente.

Respecto a los centros logísticos, existen varios proyectos en curso. Algunos nuevos depósitos, más eficientes desde varios puntos de vista pero con valores de renta competitivos, serán en el nuevo contexto futuro una opción para ciertas empresas y sectores de la industria que tienen rezagadas sus decisiones de mudanza y/o consolidación de operaciones.

Hoy existen más de 300 parques en todo el país entre los ya consolidados y los que están en construcción, los cuales son ocupados por más de 350,000 personas y más de 8,000 empresas. El 90% de las empresas radicadas en los parques industriales son PYMES; y casi el 50% de estos parques industriales se encuentran en la Provincia de Buenos Aires.

### DEPOSITOS PREMIUM - Estadísticas del Mercado

	Inventario Total (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	%	Valor de Renta Promedio (U\$/m <sup>2</sup> /mes)
<b>NORTE</b>	1,260,250	6.4%	71%	\$7.5
<b>OESTE</b>	44,375	0.2%	2.5%	\$6.8
<b>SUR</b>	470,375	1.9%	26.6%	\$6.2

### Parques Industriales y Logísticos

	Superficie en Hectáreas	%	Cantidad de Parques	Valor de Venta de Tierra (U\$/m <sup>2</sup> )
<b>NORTE</b>	2,920	68.3%	18	\$92.00
<b>OESTE</b>	278	6.5%	08	\$80.00
<b>SUR</b>	1,080	25.2%	16	\$74.00

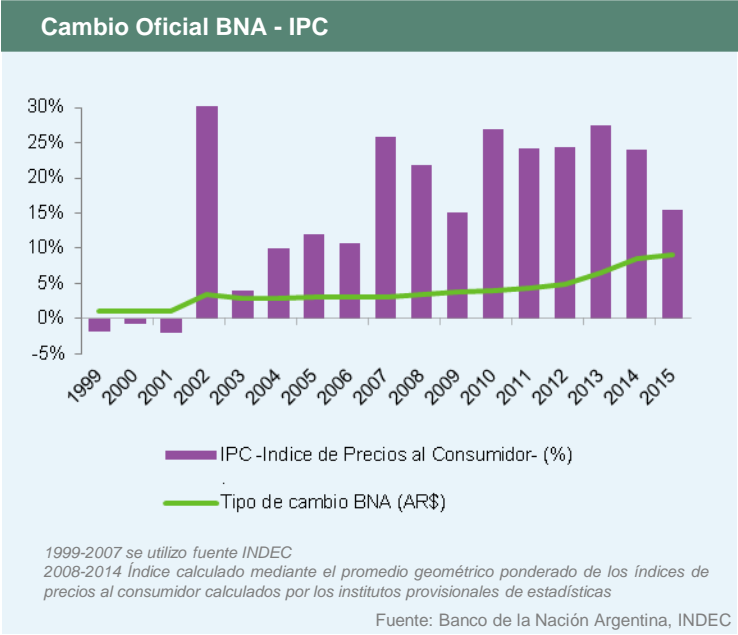
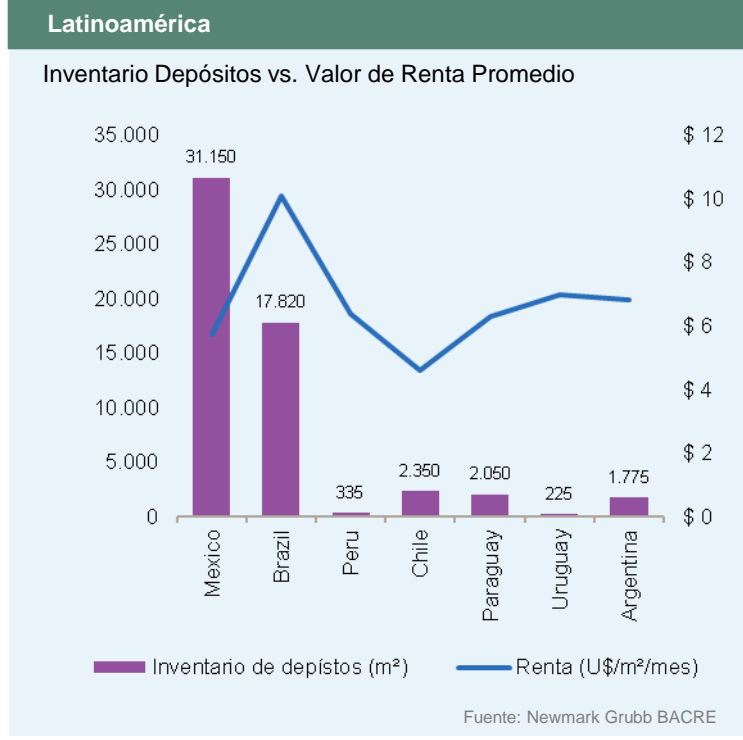
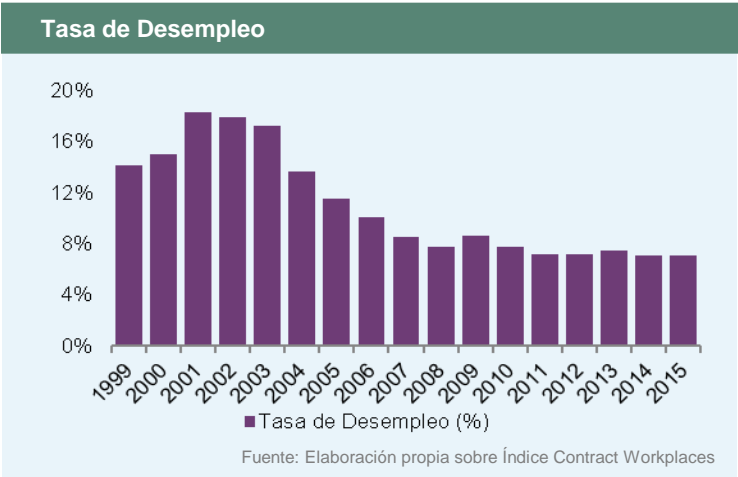
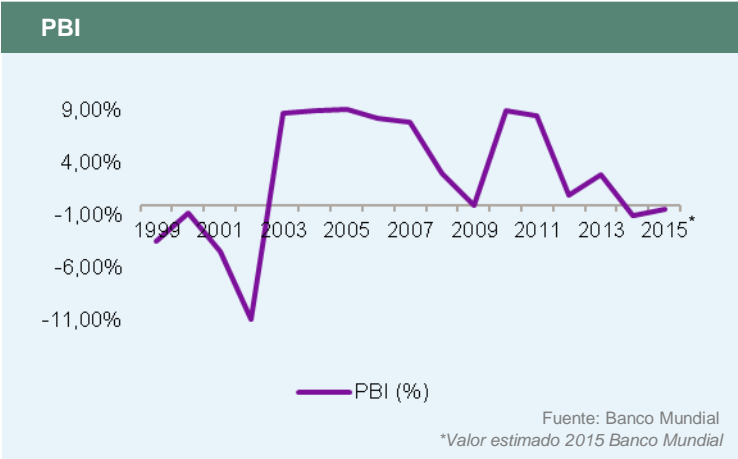
**BUENOS AIRES**  
**2T15 MERCADO INDUSTRIAL**

**CONTEXTO ECONOMICO**

Siendo que en octubre de este año se llevarán a cabo las elecciones en Argentina, el futuro del contexto económico general, y más específicamente el mercado inmobiliario, permanece incierto a la espera de los resultados de los comicios.

Durante el 2014, la economía Argentina sufrió una caída del 1,5%, según lo difundido por el Banco Mundial. Para el año 2015 se espera una contracción en el nivel de actividad pero más amesetada con una contracción del 0,3%. Como anticipamos en otras oportunidades, se espera una inflación alta pero en descenso respecto al año 2014. La tasa de desempleo continuará estable durante todo el año y el tipo de cambio seguirá con pequeñas devaluaciones administradas por el gobierno hasta fin de año.

Respecto al mercado inmobiliario industrial, la tasa de vacancia y los valores de renta permanecerán estables con pequeñas variaciones de acuerdo a cada submercado en particular. La actividad del mercado inmobiliario se ha mantenido en movimiento en todos los segmentos. Se han mantenido estables los precios de alquiler de depósitos y venta de tierras, debido a que empresas e individuos encuentran en la inversión inmobiliaria refugio de valor.



**BUENOS AIRES**  
**2T15 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

**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