

BUENOS AIRES
1T15 MERCADO INDUSTRIAL

LOS DEPÓSITOS SIGUEN SIENDO ATRACTIVOS

VALORES ESTABLES DE RENTA Y VACANCIA

La incertidumbre cambiaria y los altos índices de inflación hicieron que la actividad se frene de un modo relevante, iniciando un año difícil para la economía argentina y la industria en particular. De todos modos, el mercado inmobiliario industrial no siempre va de la mano de la lógica nacional. El mercado industrial, de parques, depósitos y centros logísticos, es sin dudas el más consolidado e importante de Argentina con aproximadamente 1,7M de m² totales edificados de Depósitos Clase A. Luego de años de crecimiento, la recesión del país impactó y si bien la tasa de vacancia promedio continúa en parámetros similares al trimestre anterior en 4,8% durante el 1T 2015, el valor de alquiler promedio sufrió un leve incremento. El riesgo de devaluación del peso y la incertidumbre generada por las elecciones de este año, producen un efecto negativo y no hay grandes planes de expansión de empresas para el corto plazo.

El valor de renta promedio para los depósitos Clase A es de AR\$8.00 / m² / mes, valor similar al resto del continente sudamericano (ubicándose solamente por debajo del valor de renta promedio de Brasil). A pesar esto, encontramos algunas propiedades con valores inferiores al promedio. Esto se debe a que algunos propietarios negocian precios a la baja para no afrontar los costos fijos de depósitos vacíos. No se han firmado grandes contratos de alquiler en el último trimestre y el nivel de vacancia o inventario disponible no sufrió grandes modificaciones. En los próximos 18 meses está previsto que se incorporen un total de 75,000m² actualmente en construcción. En cuanto a los depósitos Clase B, entendemos que la oferta de m² disponibles se incrementará, empujados por reestructuraciones y ajustes de muchas empresas.

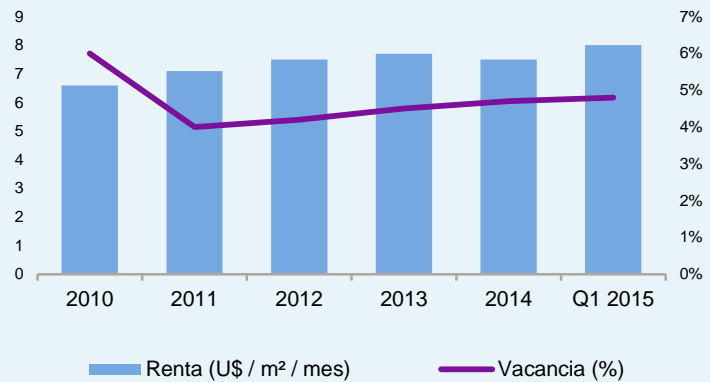
Argentina

| | |
|------------------------------------|--------------|
| 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% |

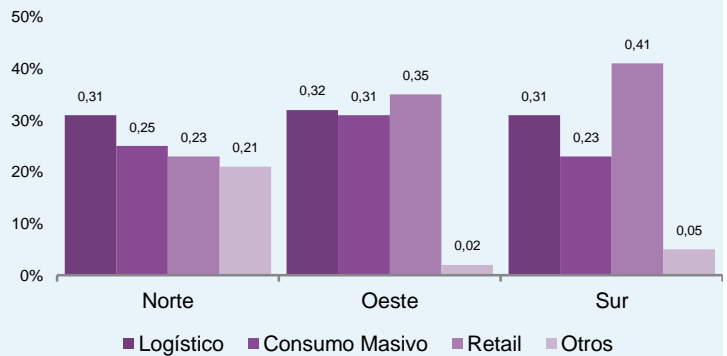


Análisis de Mercado - Depósitos Premium Clase A

Valor de Renta Promedio vs. Vacancia

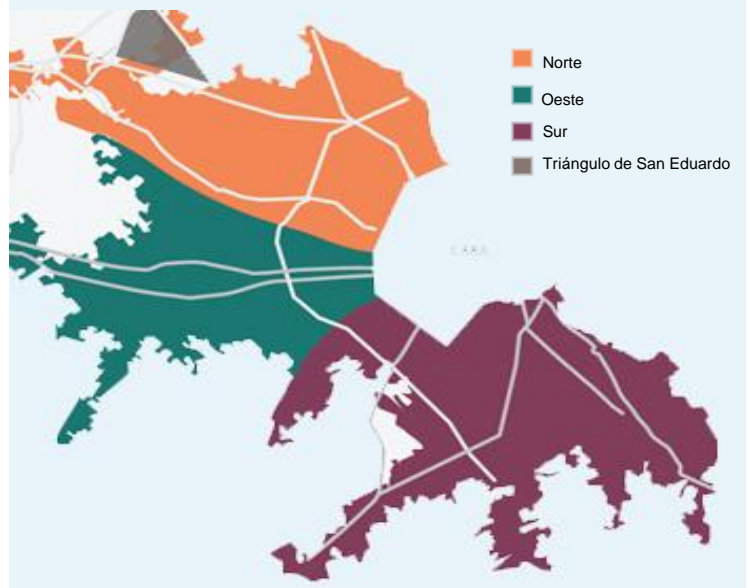


Actividades por Submercado



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Submercados





BUENOS AIRES 1T15 MERCADO INDUSTRIAL

La absorción del nuevo stock que se estará incorporando este año será más lenta pero al mismo tiempo, más sostenida posiblemente.

Hoy existen más de 300 parques en todo el país entre los ya consolidados y los que están en construcción, los cuales serán 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. Casi el 50% de estos parques industriales se encuentran en la Provincia de Buenos Aires.

El mercado industrial en Buenos Aires está experimentando cambios. Se empiezan a generar nuevos submercados en el conurbano, compitiendo

con sectores ya consolidados, en algunos casos en términos de calidad y en otros en precios.

Se desarrollan zonas que hasta hace unos años no aparecían en el mapa del mundo del sector industrial. Este es el caso de la aparición de parques o polos industriales en las zonas de Gral Rodríguez, Ezeiza, Moreno, Campana, etc, áreas que hasta hace un par de años eran mayormente rurales o residenciales. Algunos nuevos depósitos, más eficientes desde varios puntos de vista con valores de renta aún 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.

DEPOSITOS PREMIUM - Estadísticas del Mercado

| | Inventario Total (m ²) | Vacancia Total (%) | % | Valor de Renta Promedio (U\$/m ² /mes) |
|--------------|------------------------------------|--------------------|-------|---|
| NORTE | 1,260,250 | 6.2% | 71% | \$7.6 |
| OESTE | 44,375 | 0.2% | 2.5% | \$6.8 |
| SUR | 470,375 | 1.7% | 26.6% | \$6.4 |

Parques Industriales y Logísticos

| | Superficie en Hectáreas | % | Cantidad de Parques | Valor de Venta de Tierra (U\$/m ²) |
|--------------|-------------------------|-------|---------------------|--|
| NORTE | 2,920 | 68.3% | 18 | \$90.00 |
| OESTE | 278 | 6.5% | 08 | \$85.00 |
| SUR | 1,080 | 25.2% | 16 | \$80.00 |



BUENOS AIRES
1T15 MERCADO INDUSTRIAL

CONTEXTO ECONOMICO

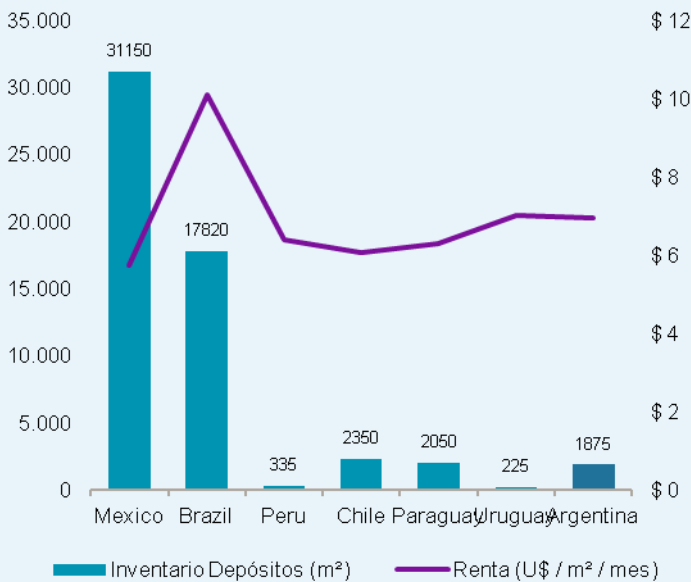
Cabe destacar que el año 2015 será un año electoral en Argentina. Tanto el contexto económico general como el mercado de oficinas en particular será un tanto incierto a la espera de los resultados de los comicios que se llevarán a cabo en octubre de este año.

El Banco Mundial difundió que la economía Argentina sufrió una caída del 1,5% en 2014. Para el año 2015 se espera una contracción en el nivel de actividad pero más amesetada con una contracción del 0,3%. En base a estimaciones de consultoras nacionales privadas 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.

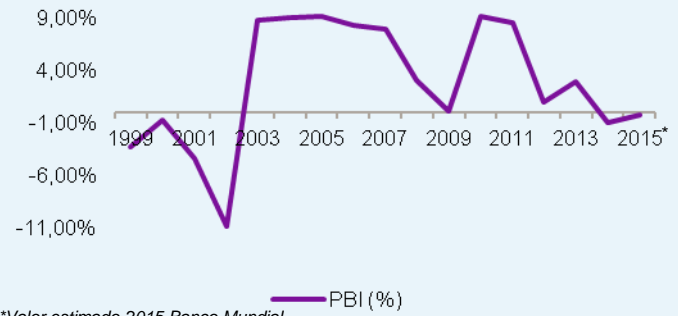
Latinoamérica

Inventario Depósitos vs. Valor de Renta Promedio



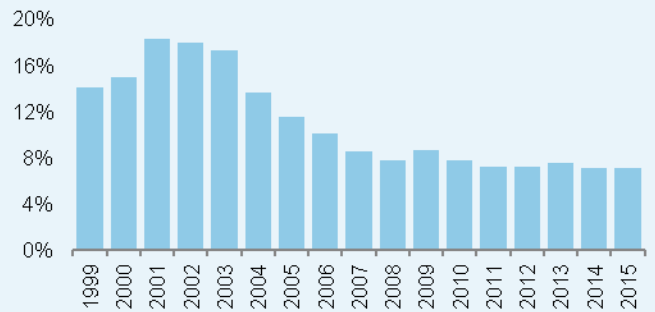
Fuente: Newmark Grubb BACRE

PBI



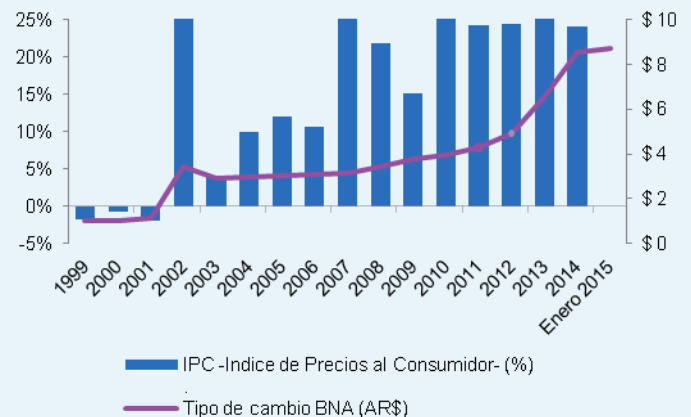
*Valor estimado 2015 Banco Mundial
Fuente: Banco Mundial

Tasa de Desempleo



*Valor estimado 2015
Fuente: EPH, INDEC

Cambio Oficial BNA - IPC



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

Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC



BUENOS AIRES

1T15 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

Researcher
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

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