



2023 Argentina

Real Estate en la Industria de la Salud

NEWMARK

nmrk.com.ar

Escenario

“La industria farmacéutica”, que en el presente informe también llamamos “Industria de la Salud”, es un sector considerado estratégico para las políticas de cualquier país desarrollado. Esto se debe a que se encuentra íntimamente vinculada a la generación de conocimiento científico, tecnológico, y a la fabricación de productos con alto valor agregado.

No menos importante que todo lo anterior, esta industria también es indispensable para poner al alcance de las personas las novedades medicinales y terapéuticas disponibles para elevar el nivel de la salud de todos.

El año 2020, ha traído muchos cambios más allá de una difícil situación sanitaria y económica. Muchas empresas, especialmente de la industria farmacéutica, han debido acelerar su evolución hacia las últimas tendencias. Ante ello, laboratorios, droguerías, y demás jugadores del sector, han tenido que adaptarse a esta nueva realidad, aprovechando las oportunidades que nos muestra el futuro escenario.

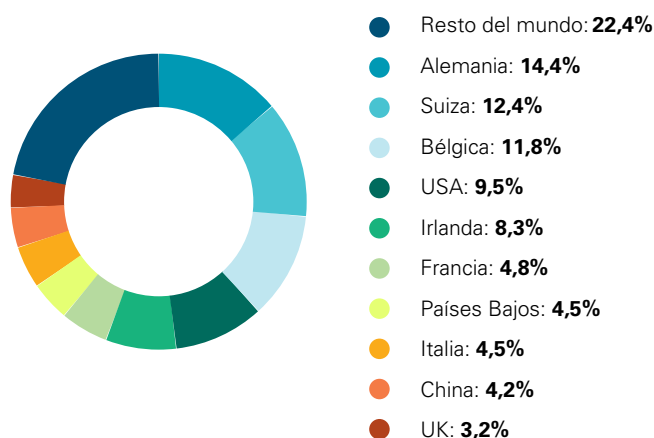


Los números del sector

Los principales países exportadores de medicamentos son países desarrollados. Alemania lidera este ranking con el 14,4% del total de exportaciones a nivel mundial.

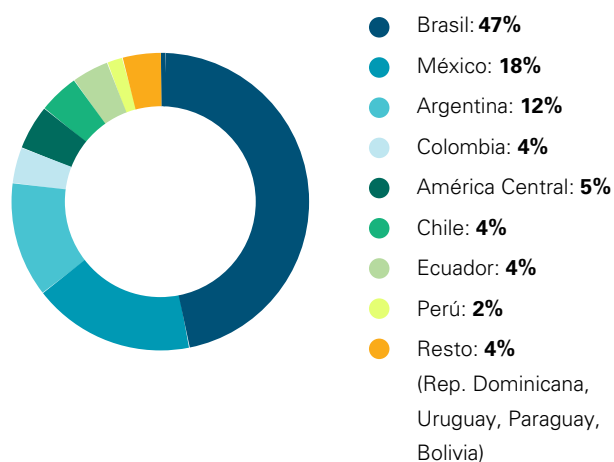
PAISES DESTACADOS.

Participación (%)



DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS BRUTAS EN LATAM.

Participación (%)



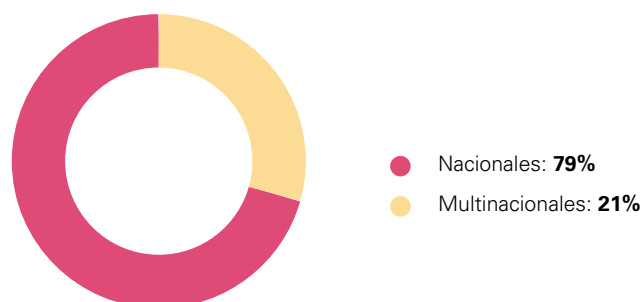
Argentina, un mercado diferente.

En nuestro país, la industria está muy bien posicionada, y esto le permite obtener reconocimiento a nivel global.

Nuestra industria farmacéutica nacional (IFN), es competitiva y tecnológicamente moderna, compatible con el objetivo estratégico de asegurar un adecuado abastecimiento de medicamentos, a precios accesibles y elaborados acorde a las normas internacionales en la materia.

En ese mismo contexto, **Argentina es uno de los contados países del mundo cuyos laboratorios de capitales nacionales tienen una presencia y participación en su mercado interno superior a la de los laboratorios extranjeros.**

**ABASTECIMIENTO DEL MERCADO INTERNO,
POR ORIGEN DEL CAPITAL**

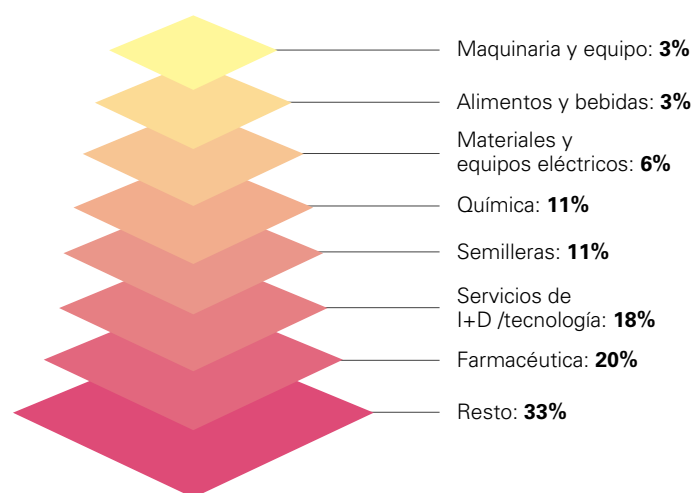


Otro punto destacado a tener muy en cuenta, es que la industria farmacéutica en Argentina ocupa el tercer puesto en cuanto a la magnitud del valor agregado industrial que genera.

A esta información, se le debe agregar también, que esta industria representa inversiones en todos los niveles sectoriales de investigación y desarrollo, generando empleos de alta calidad y profesionalidad.

El sector de fabricación de medicamentos cuenta con 229 plantas industriales instaladas en el país, de las cuales **181 son empresas de capitales nacionales**

DISTRIBUCIÓN DE I+D POR SECTOR (%)



¿Por qué la industria farmacéutica y de salud?

Comprender la actualidad y los verdaderos alcances de esta importantísima industria para nuestro país y las necesidades respecto dónde y cómo operar, resulta fundamental para seguir creciendo y fomentar aún más el desarrollo de la misma.

La globalización económica mundial devino en un proceso de concentración de plantas industriales, lo cual derivó en el cierre de muchas de ellas.

América Latina y nuestro país particularmente, no han estado ajenos a ese proceso, en el que varias compañías extranjeras han cesado la fabricación local y han concentrado su producción en determinados y pocos países de esta región.

En la mayoría de los países del mundo, la fabricación y comercialización de medicamentos está liderada por compañías multinacionales, con presencia en los principales mercados. Argentina, muestra algunas diferencias respecto de las características observadas a nivel global, debido a la mayor presencia relativa de las empresas de capitales nacionales. Gran parte de las plantas industriales han sido adquiridas por empresas nacionales, manteniendo las fuentes de producción y empleo originales.

ADQUISICIÓN DE COMPAÑÍAS

CIA VENDEDORA (extranjera)		CIA COMPRADORA (nacional)
Roche	2000	Roemmers
Gramón Millet	2001	Roemmers
Janssen Cilag	2002	Casasco
Aventis	2004	HLB Farma
Schering Arg	2004	LKM - GOBBI NOVAG
ICN	2005	Craveri
Altana Pharma	2006	Richmond
Bristol Myers Squibb	2006	Roemmers
Valeant	2008	Roemmers
Penn Pharmaceuticals	2012	Richmond
Fresenius Kabi	2016	GP Pharm
Phoenix	2017	Elea

VENTAS DE LA INDUSTRIA FARMACÉUTICA EN LA ARGENTINA. EN MILLONES DE UNIDADES

Las ventas internas crecieron aproximadamente un 28% en unidades a partir del 2013, con caídas en los años 2018 y 2019 y **una recuperación en los últimos años.**

VENTAS DE LA INDUSTRIA FARMACÉUTICA EN LA ARGENTINA. EN MILLONES DE USD

Las ventas en dólares crecieron en forma ininterrumpida desde 2005 a 2015. A partir del año 2018, sin embargo, muestran una caída notable y una **recuperación significativa a partir del 2021.**



Fuente: INDEC y CILFA.

El impacto del sector en el Real Estate

La calidad de los medicamentos argentinos es reconocida y apreciada en el mercado internacional.

La fabricación de productos farmacéuticos es considerada como una industria limpia, ya que acredita un muy bajo nivel de impacto ambiental.

Como vemos, la calidad de los medicamentos argentinos es reconocida y apreciada en el mercado internacional.

Por ello, para competir globalmente resulta clave estimular las inversiones en nuevas plantas industriales como también en la ampliación, reequipamiento y modernización tecnológica de las existentes.

Y para ello, es indispensable la planificación, el diseño y la construcción, según los mas altos estándares.

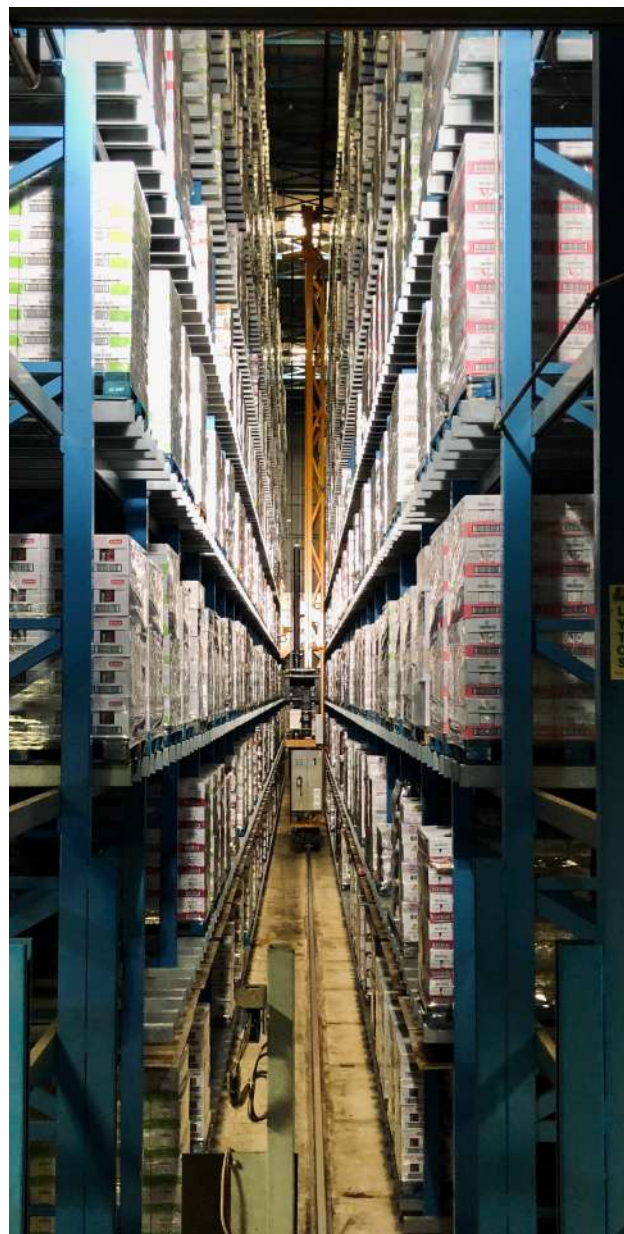
Es importante escoger la ubicación adecuada de la nueva instalación, ya que determina parcialmente pero en gran medida el nivel de costos operativos y determina la naturaleza de los costos de inversión en los que se incurrirá. La ubicación establece no sólo algunos de los factores físicos del diseño general de cualquier planta, sino también, la capacidad de almacenamiento de materia prima y productos terminados, las necesidades energéticas, los costos de mano de obra, impuestos y construcción del edificio entre tantos otros.

Se deberá considerar qué requisitos, normativas y estándares internacionales se aplicarán al proyecto en general y a los productos que se fabricarán en dicha planta.

Es importante considerar en el diseño, cómo se manejarán los productos y materiales, y cómo se moverán de una etapa del proceso de producción a otra con eficiencia.

El tipo de producto que se elabore en dicha planta, definirá los requisitos de las utilidades, la infraestructura, y cantidad y calidad de los servicios necesarios para operar.

Se vienen realizando grandísimas inversiones en equipamiento para estas operaciones, con el fin de poder cumplir con la demanda del sector farmacéutico, de las instituciones y las farmacias que tienen la particularidad de trabajar con muy bajo stock.



La industria farmacéutica argentina cumple con los máximos estándares de calidad que recomienda la Organización Mundial de la Salud (OMS), en materia de buenas prácticas de manufactura y control de medicamentos.

Entonces para poder operar dentro de esta industria, esas plantas industriales están habilitadas y aprobadas por la Administración Nacional de Medicamentos, Alimentos y Tecnología Médica (ANMAT), que aplica las guías vigentes de buenas prácticas de manufactura de la Pharmaceutical Convention Scheme (PIC'S). Además, varias de ellas poseen las certificaciones correspondientes de autoridades sanitarias de países desarrollados, como por ejemplo, la Food and Drug Administration (FDA, EE.UU.) y la European Medicines Agency (EMA, Unión Europea).

Es indispensable la planificación, el diseño, y la construcción, según los mas altos estándares.



ESTRUCTURA	
Laboratorios	354
Plantas manufactureras	229
Lab cap nacionales	181
Lab cap extranjero	48
Empleados	43.000
Capacidad instalada	80%

El sector de fabricación de medicamentos cuenta con 229 plantas industriales instaladas en el país, de las cuales **181 son de empresas de capitales nacionales.**

Sólida base industrial con vistas al crecimiento y la expansión productiva. Además, **la gran mayoría cuenta con todas las aprobaciones de autoridades sanitarias de los países desarrollados.**

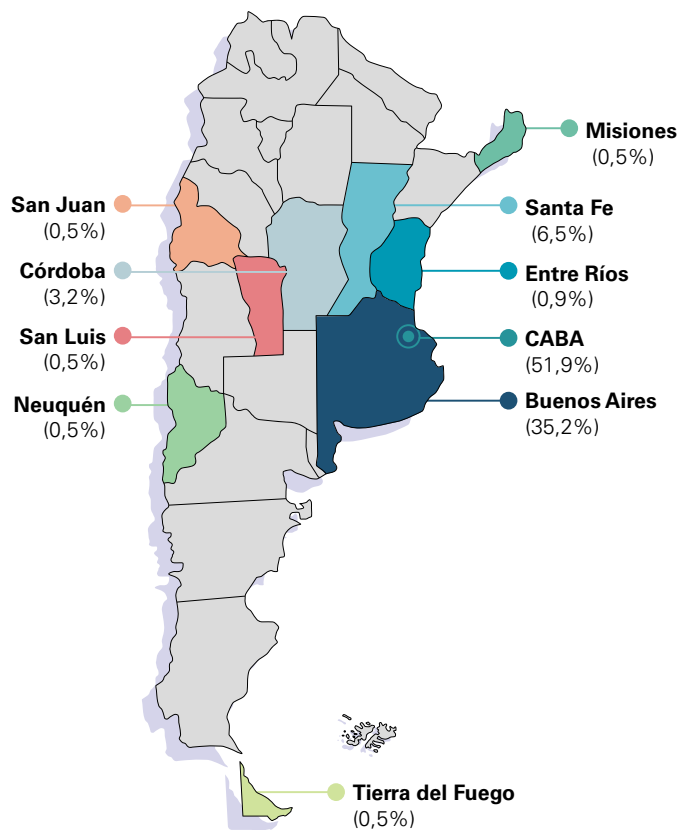


Fuente: INDEC y CILFA.

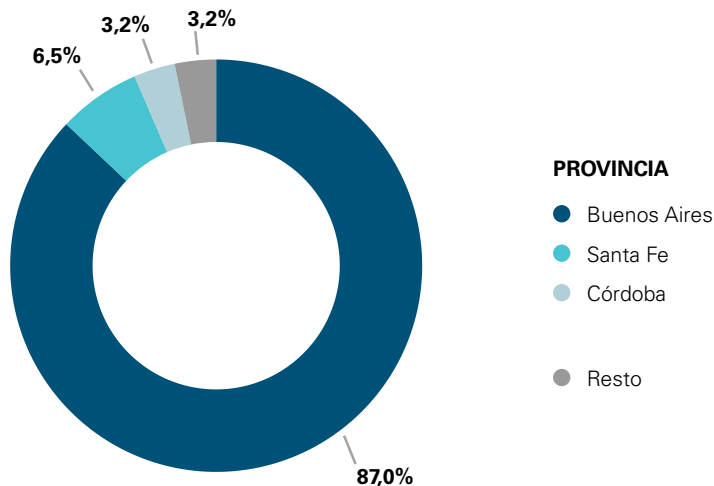
¿Dónde operan?

Distribución de los laboratorios a lo largo del territorio Argentino.

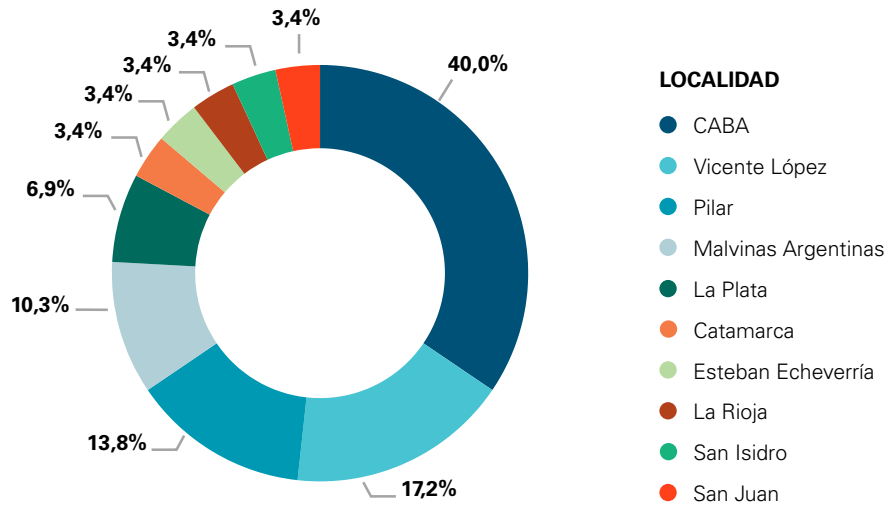
PROVINCIA	% DEL TOTAL
Capital Federal	51,9%
Buenos Aires	35,2%
Santa Fe	6,5%
Córdoba	3,2%
Entre Ríos	0,9%
Misiones	0,5%
Neuquen	0,5%
San Juan	0,5%
San Luis	0,5%
Tierra del Fuego	0,5%
Total	100,0%



CANTIDAD DE LABORATORIOS POR PROVINCIA

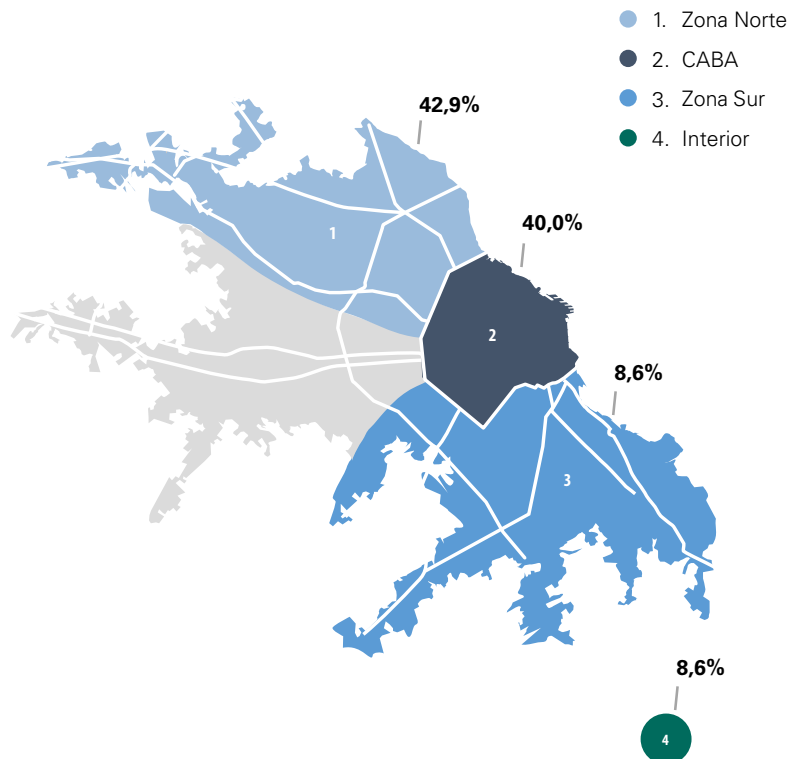


DISTRIBUCIÓN DE PRINCIPALES LABORATORIOS POR LOCALIDAD



ÁREAS DONDE OPERAN LOS PRINCIPALES LABORATORIOS

ZONA	% DEL TOTAL
Zona Norte	44,83%
CABA	34,48%
Zona Sur	10,34%
Interior	10,34%
Total	100,00%



DEMANDA DE m² EN LA OPERACIÓN DE LOS PRINCIPALES LABORATORIOS

Los principales laboratorios del país ocupan las siguientes superficies:

474.500 m²

en terrenos a lo largo de Gran Buenos Aires

118.000 m²

de Terrenos en Capital Federal.

En lo que respecta las plantas u operaciones, en conjunto ocupan:

235.863 m²

en el Gran Buenos Aires

119.160 m²

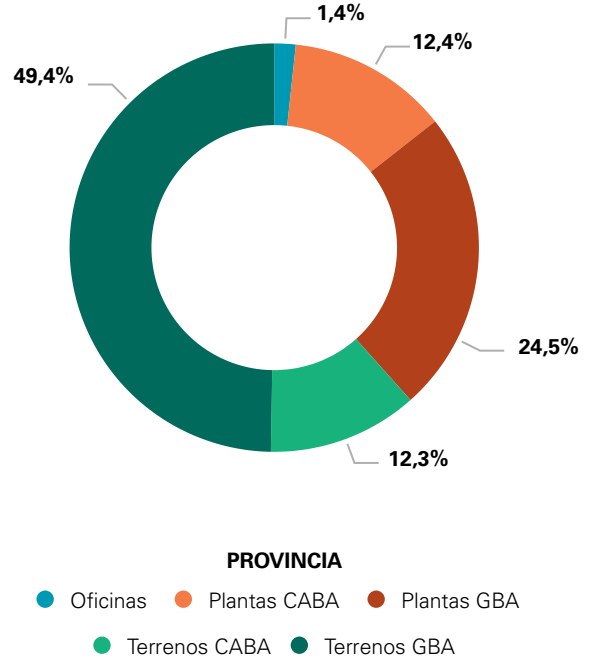
en CABA

Ocupan además

13.350 m²

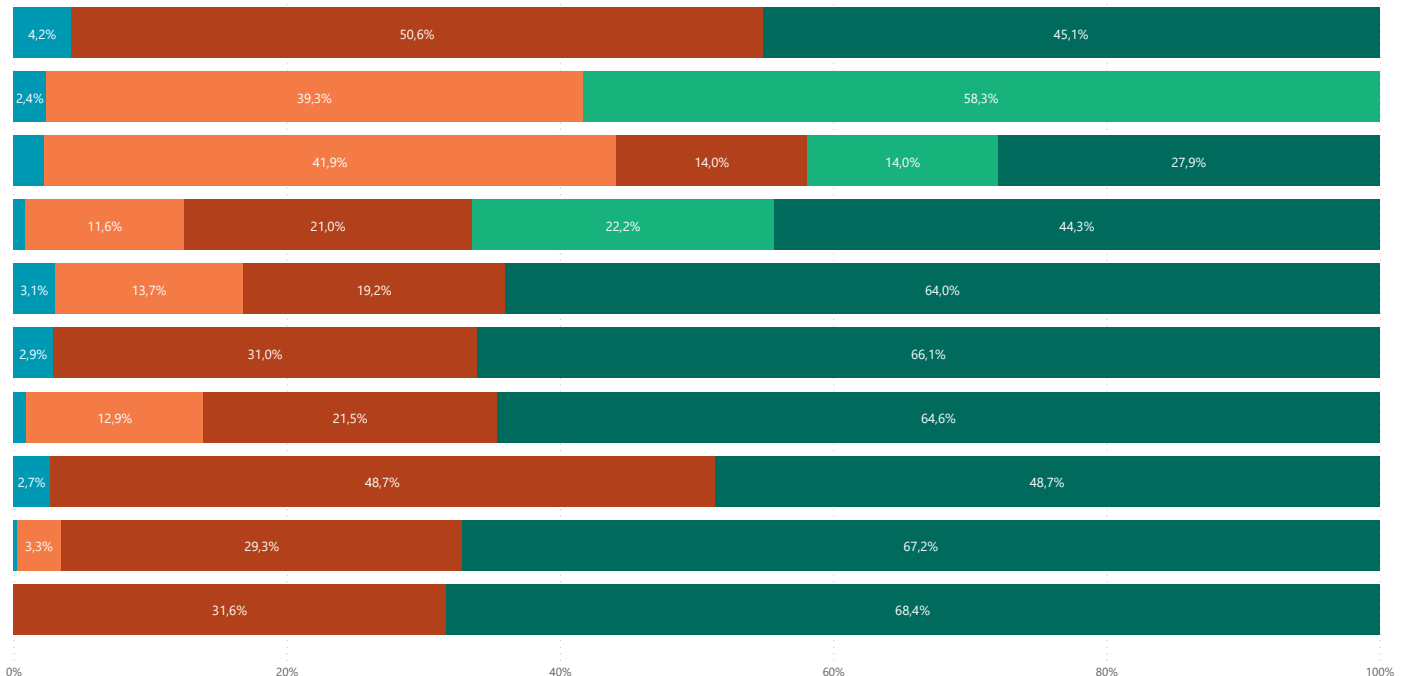
de oficinas exclusivas fuera de los espacios de operación.

PRINCIPALES LABORATORIOS. ¿CÓMO SE CONFORMAN SUS INSTALACIONES?



PRINCIPALES LABORATORIOS

● Oficinas ● Planta CABA ● Plantas GBA ● Terrenos CABA ● Terrenos GBA



Logística Farmacéutica

La logística farmacéutica es la encargada de almacenar y distribuir medicamentos, principios activos y otros productos biológicos, partiendo desde quien lo produce o fabrica, hasta el punto de venta final.

Al pertenecer al segmento de la salud, la logística farmacéutica posee requerimientos especiales, dado que tiene que cumplir regulaciones y normativas locales e internacionales.

Por lo tanto, la gestión de un operador logístico debe prever ciertos aspectos que son fundamentales para la prestación de un servicio sanitariamente aceptable, de acuerdo a requerimientos específicos. Desde lo más superficial, como la limpieza de los locales (depósitos) y de los transportes, hasta la complejidad que implica el control de la temperatura del ambiente a la que se someten los medicamentos.



La gestión de un operador logístico debe prever ciertos aspectos que son fundamentales para la prestación de un servicio sanitariamente aceptable

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA LOGÍSTICA FARMACÉUTICA



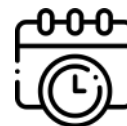
Máxima trazabilidad logística y control de inventario.



Almacenamiento y transporte de productos en condiciones especiales.



Exigente control de calidad.



Plazos de entrega ajustados.

Los **10 laboratorios** más importantes concentran **49% de la facturación total**, y esa magnitud alcanza el 70% si se consideran los primeros 20.

Las cuatro distribuidoras más importantes tienen como accionistas a los principales laboratorios nacionales y extranjeros: Rofina, Disprofarma, Farmanet, Globalfarm y otros.

Estas **4 distribuidoras** tienen como clientes a alrededor **de 100 laboratorios**, que representan el 30% de los laboratorios que venden a través del canal de farmacias. **El 70% restante** (unos 254 laboratorios que sólo representan el 20% de la facturación total) opera a través de alguna **distribuidora más pequeña o no utiliza** ninguna distribuidora.

INTEGRACIÓN VERTICAL ENTRE LABORATORIOS Y DISTRIBUIDORAS			Cadena de valor Industrial - Farmacéutica
LABORATORIO	PARTICIPACIÓN (%)	ORIGEN DEL CAPITAL	DISTRIBUIDORA
Roemmers	7,70	Argentina	Rofina
Raffo	4,22	Argentina	Rofina
Investi	1,84	Argentina	Rofina
Elea Phoenix	6,81	Argentina	Disprofarma
Montpellier	4,55	Argentina	Disprofarma
Bagó	4,51	Argentina	Disprofarma
Pfizer	2,29	Estados Unidos	Disprofarma
Teva	1,80	Argentina	Disprofarma
Gador	5,41	Argentina	Farmanet
Casasco	5,39	Argentina	Farmanet
Sanofi Aventis	3,31	Francia	Farmanet
Novo-Norsisk	2,69	Dinamarca	Farmanet
Boehringer Ing Ph	1,86	Alemania	Farmanet
Andromaco	1,80	Argentina	Farmanet
Novartis Pharma	1,58	Suiza	Farmanet
Bayer	3,19	Alemania	Bayer
GSK Pharma	2,95	Reino Unido	Globalfarm
Baliarda	4,48	Argentina	s/d
Bernabó	1,97	Argentina	s/d
Genomma	1,66	México	s/d

*de la facturación en millones de US\$ (2020) a precios mayoristas.

Fuente: SSPRYs en CILFA y Comisión Nacional de Defensa de la Competencia.



Fuente: INDEC y CILFA.

Conclusiones

Resulta entonces fundamental comprender la actualidad y los verdaderos alcances de esta importantísima industria para nuestro país y las necesidades respecto a dónde y cómo operar, para seguir creciendo y desarrollándose.

La globalización económica mundial devino en un proceso de concentración de plantas industriales, lo cual derivó en el cierre de muchas de ellas. América Latina y particularmente nuestro país, no han estado ajenos a ese proceso, en el que varias compañías extranjeras han cesado la fabricación local y han concentrado su producción en determinados y pocos países de la región.

En base a nuestro trabajo, comprendemos que es una industria con una pisada cercana al millón de metros cuadrados de tierra a lo largo de todo el país. Mas del 60% de esa superficie se encuentra distribuida en la Provincia de Buenos Aires.

En relación a los metros cuadrados ocupados, hemos relevado solamente para los principales 15 laboratorios, más de 500.000 m² construídos para el desarrollo de su operación, plantas industriales, depósitos, edificios industriales, laboratorios, etc., sólo espacios donde se lleva a cabo algún tipo de operación ligada a esta industria.

También observamos que esta industria - que da trabajo a más de 40.000 personas, solo considerando estas principales compañías, ocupan una superficie de más de 45.000 m² en oficinas para cumplir con todos los requerimientos y servicios necesarios para dar apoyo a los procesos industriales.

Este relevamiento, nos ayudó a entender que el sector farmacéutico, y particularmente la logística farmacéutica, ofrecen muchísimas oportunidades, y esto se debe a que se estuvo mucho tiempo sin invertir en el rubro.

Además, según lo observado y relevado, y de acuerdo a las principales voces del sector, sabemos que la industria farmacéutica o de la salud, está tendiendo a producir y comercializar productos de cada vez más alto valor. Esto implicará para el futuro, que el crecimiento de espacios, no solo de operación sino los de guarda de mercaderías, será menor. Pero en contraposición, el incremento de tecnología y, la cada vez mayor, adaptación a los estándares internacionales, serán una constante en los próximos años.

Estamos ante la oportunidad de reflejarnos en aquellos países que han invertido y se han desarrollado. Y es nuestra responsabilidad, estar a la altura de las necesidades de todos los eslabones y diferentes cadenas de valor, para poner a la industria en el lugar que se merece.

En Newmark, esperamos que a partir de este informe, podamos ayudar a la eficientización y modernización de todos los jugadores del sector.

NORTE AMERICA

Canada
Estados Unidos

LATINOAMERICA

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
Mexico
Panama
Peru
Puerto Rico

EUROPA

Austria
Belgica
Republica Checa
Francia
Alemania
Irlanda
Italia
Netherlands
Polonia
Portugal
Rumania
Rusia
España
Suiza
Reino Unido

ASIA PACIFICO

Australia
Cambodia
China
India
Indonesia
Japón
Malasia
Nueva Zelanda
Filipinas
Singapur
Corea del Sur
Taiwan
Tailandia

AFRICA

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
Sudáfrica
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

MEDIO ORIENTE

Arabia Saudita
Emiratos Árabes Unidos

Para mayor información:

Buenos Aires, Argentina

Maipú 1300, 6° Piso,
Buenos Aires, C1006ACT
Argentina
t +54-11-4311-9500

nmrk.com.ar

Alejandro Winokur

Socio & Director
t +54 11 4311 9500
m +54 9 11 5003 7650
awinokur@ngbacre.com.ar

Karina Longo

Gerente de Research,
Valuaciones & Data Analytics
t +54 11 4311 9500
klongo@ngbacre.com.ar

Maylingh Contreras

Research, Valuaciones & Data Analytics
t +54 11 4311 9500
mcontreras@ngbacre.com.ar

Sofía Speranza

Marketing & Comunicaciones
t +54 11 4311 9500
ssperanza@ngbacre.com.ar

María Cruz Fernández Quintana

Marketing & Comunicaciones
t +54 11 4311 9500
mcfernandezquintana@ngbacre.com.ar

nmrk.com.ar

Newmark ha implementado una base de datos patentada y se ha revisado nuestra metodología de seguimiento. Con esta expansión y refinamiento de nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluida la disponibilidad, las rentas solicitadas, la absorción y las rentas efectivas. Los informes de investigación de Newmark están disponibles en nmrk.com.ar/research.

Toda la información contenida en esta publicación proviene de fuentes que se consideran confiables. Sin embargo, Newmark no ha verificado dicha información, y la misma constituye declaraciones y representaciones únicamente de la fuente de las mismas, no de Newmark. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de forma independiente dicha información y toda otra información que pueda ser importante para cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a esta publicación y debe consultar con los profesionales elegidos por el destinatario con respecto a todos los aspectos de esa decisión, incluida su aspectos e implicaciones legales, financieras y tributarias. Cualquier destinatario de esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de Newmark, distribuir, diseminar, publicar, transmitir, copiar, difundir, cargar, descargar o reproducir de cualquier otra forma esta publicación o la información que contiene. Este documento tiene únicamente fines informativos, y ninguno de sus contenidos pretende asesorar o recomendar una estrategia específica. No se debe confiar en él de ninguna manera para predecir el movimiento del mercado, la inversión en valores, las transacciones, las estrategias de inversión o cualquier otro asunto.

NEWMARK