

Reporte de Inmuebles Logísticos e Industriales

Región Metropolitana de Buenos Aires 2014



Cushman & Wakefield
Experiencia global y local

CUSHMAN & WAKEFIELD ARGENTINA

La firma representa a una amplia cartera de clientes que van desde pequeños negocios hasta empresas de Fortune 500. Ofrece una gama completa de servicios dentro cinco disciplinas principales:

LOS SERVICIOS	
BROKERAGE	Representación de inquilinos / compradores Representación de propietarios / vendedores Oficinas Industrias y distribución Locales comerciales Terrenos
PROJECT MANAGEMENT	Gestión de proyectos Sustentabilidad - Green Buildings
GESTIÓN Y OPERACIÓN DE PROPIEDADES	Property Management Facility Management Administración de consorcios Clase A Mantenimiento edilicio
CAPITAL MARKETS	Valuaciones Investigación de mercado Gestión de inversiones inmobiliarias
CLIENT SOLUTIONS	Consultoría estratégica Consultoría en proyectos inmobiliarios

El Mercado de Inmuebles Industriales y Logísticos

Región Metropolitana de Buenos Aires

CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INDUSTRIALES

El reporte analiza el mercado de inmuebles industriales destinados a alquilar en dos categorías, depósitos Clase A y B. Además, contiene un apartado de parques industriales.

DEPOSITOS CLASE A

Los parámetros que permiten considerar a los depósitos como Clase A incluyen:

- Ubicación, accesos y entorno.
- Playas de maniobra que igualem un 40% de la superficie construida.
- Oficinas de soporte.
- Pisos de hormigón armado de alta resistencia.
- Docks/levants.
- Red de incendio por sprinklers o hidrantes.
- Sistema de refrigeración y control de humedad.
- Incidencia mínima de columnas en la superficie de nave.
- Altura útil de entre 9 y 11 metros.
- Servicios de seguridad las 24 horas y sistema de monitoreo cerrado.

DEPOSITOS CLASE B

Son espacios de almacenamiento que, en general, se sitúan fuera de parques industriales y centros logísticos, aunque tienden a ubicarse en torno a agrupamientos industriales y cerca de los principales accesos para contar con una rápida conectividad con centros de consumo.



LAS ZONAS DEL MERCADO

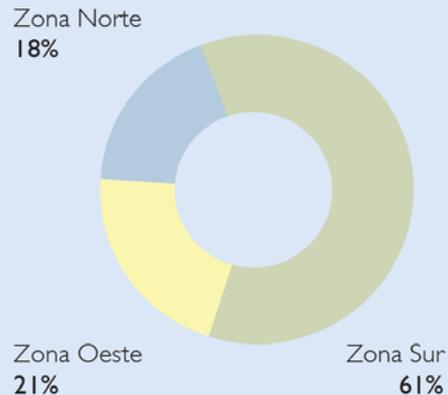
El mercado de depósitos Clase A que estudia este informe se emplaza en los distintos partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA).

La región se divide en tres áreas geográficas:
 Zona Norte
 Zona Sur
 Zona Oeste.

DATOS GENERALES REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

Producto Geográfico Bruto Per Cápita (PGB) en USD	10,450
Variación PGB 2012/2011 (a precios de mercado)	3,3%
Variación PGB de servicios de almacenamiento, transporte y comunicaciones 2012/2011 (a precios de productor)	6,1%

Población por zona geográfica



SUPERFICIE
3.680 km²

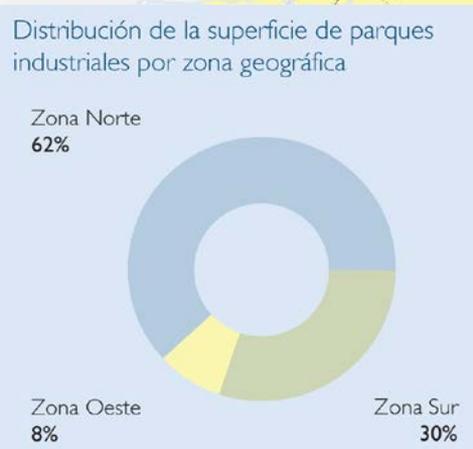
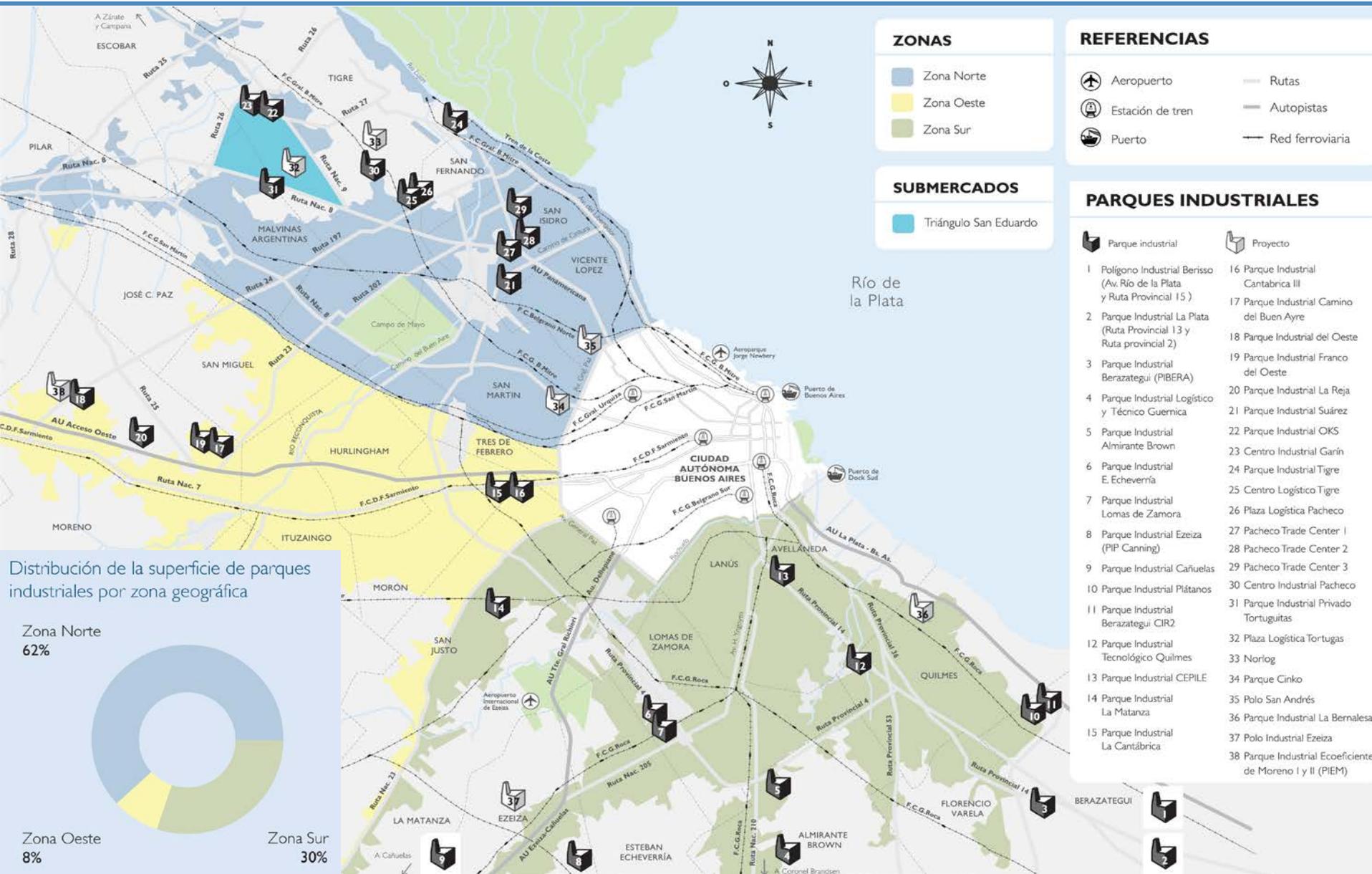
POBLACIÓN
15.625.000

PUESTOS DE TRABAJO
3.700.000

NÚMERO DE EMPRESAS
85.462

Los parques industriales

PARQUES INDUSTRIALES



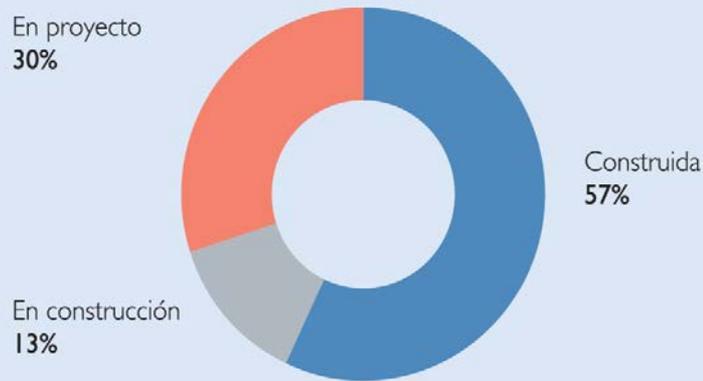
Los depósitos clase A

DEPÓSITOS CLASE A

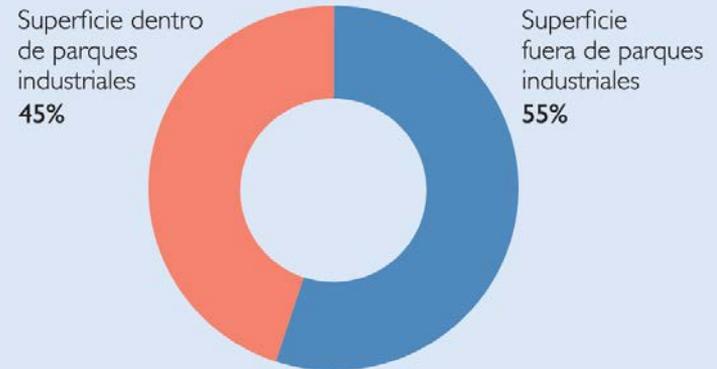
Composición del stock

Para elaborar este informe hemos realizado un relevamiento de depósitos Clase A de la RMBA destinados a alquiler. En total se relevaron 135 establecimientos que suman 1,74 millones de m². De éstos, 88 depósitos están construidos y en total suman 982 mil m² de espacio logístico.

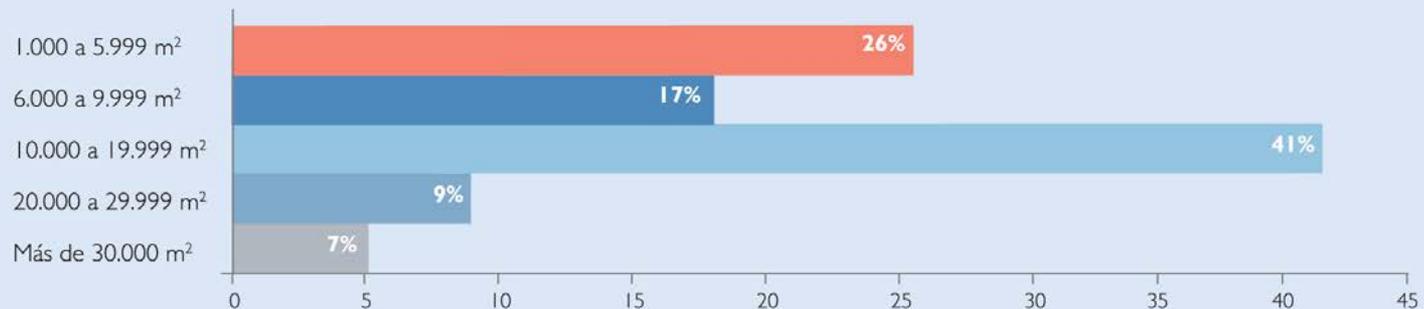
Composición de la superficie de depósitos



Superficie construida de depósitos por ubicación



Superficie construida por rangos



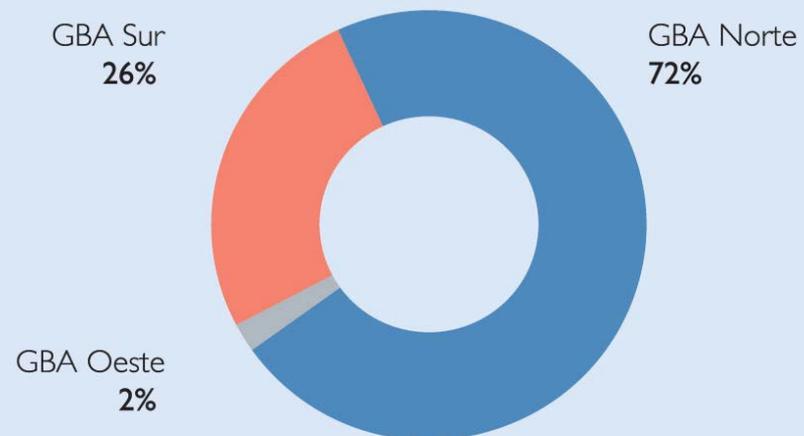
DEPÓSITOS CLASE A

Stock por Zona Geográfica

La ubicación de los depósitos con respecto a las grandes ciudades y puntos clave, tales como puertos y aeropuertos, es fundamental, ya que el traslado eficiente de la mercadería a los centros de consumo determina, en gran medida, la rentabilidad del negocio de las empresas productoras.

El Corredor Norte concentra el 72% de la superficie construida de depósitos Clase A de la RMBA. En esta zona se encuentran las áreas industriales y logísticas de mayor calidad edilicia y de accesos.

Superficie construida de depósitos por zona



DEPÓSITOS CLASE A

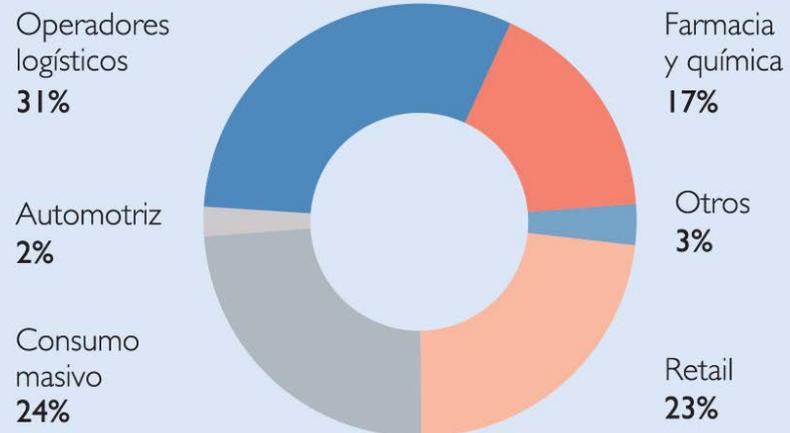
La demanda

Los operadores logísticos ocupan el 31% de los depósitos Clase A relevados y las empresas de consumo masivo el 24%.

Dentro de esta categoría, la industria de higiene personal concentra el 64% y el sector de alimentación y bebidas el 36% de la superficie de almacenaje.

Las empresas de retail ocupan el 23%, mientras que las de farmacia y química ocupan el 17% de los depósitos Clase A relevados.

Locatarios de depósitos por actividad



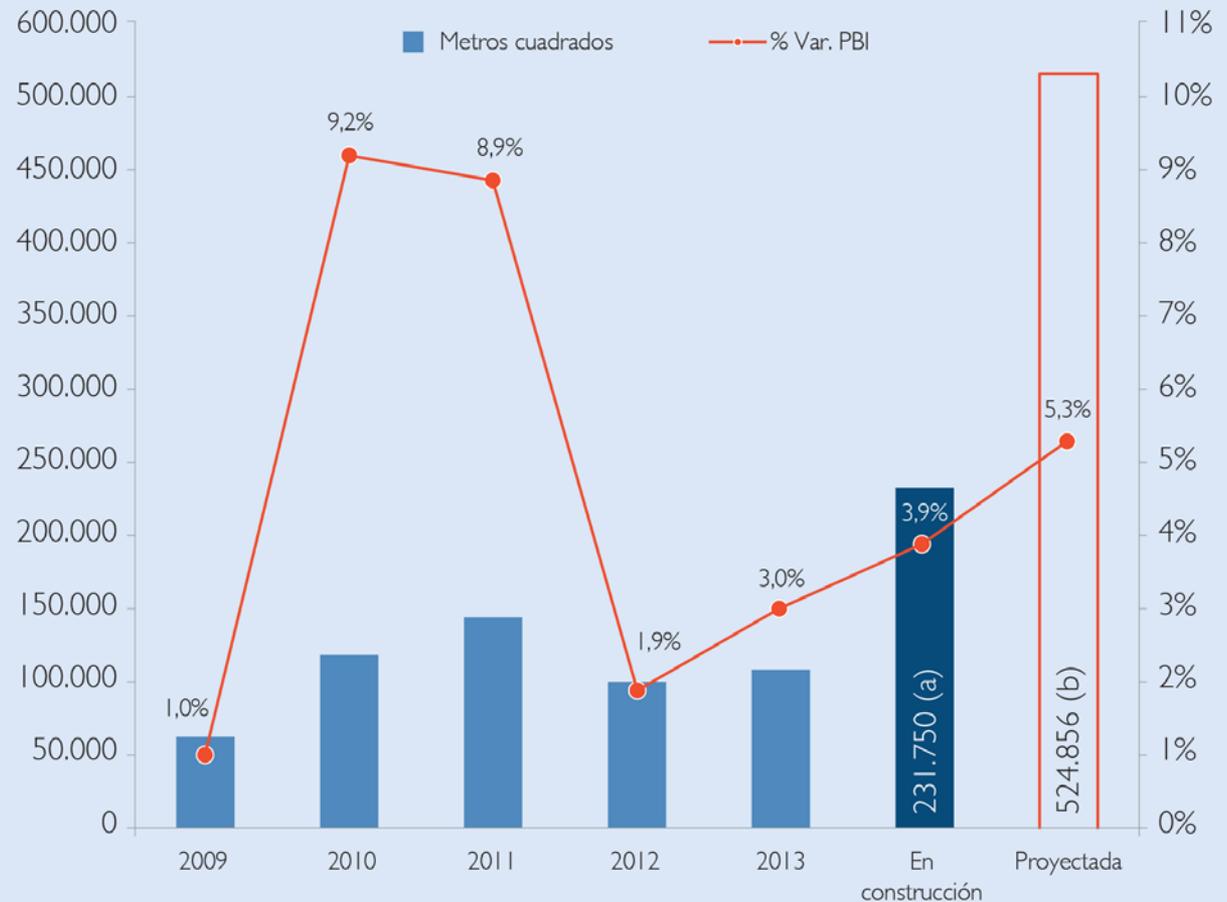
DEPÓSITOS CLASE A

Evolución del mercado

La evolución del mercado depende de la coyuntura y las perspectivas económicas, así como del grado de consolidación de las zonas y la evolución de redes de transporte.

Como resultado, vemos un mayor ingreso al mercado de nueva superficie en los años posteriores a un importante crecimiento económico.

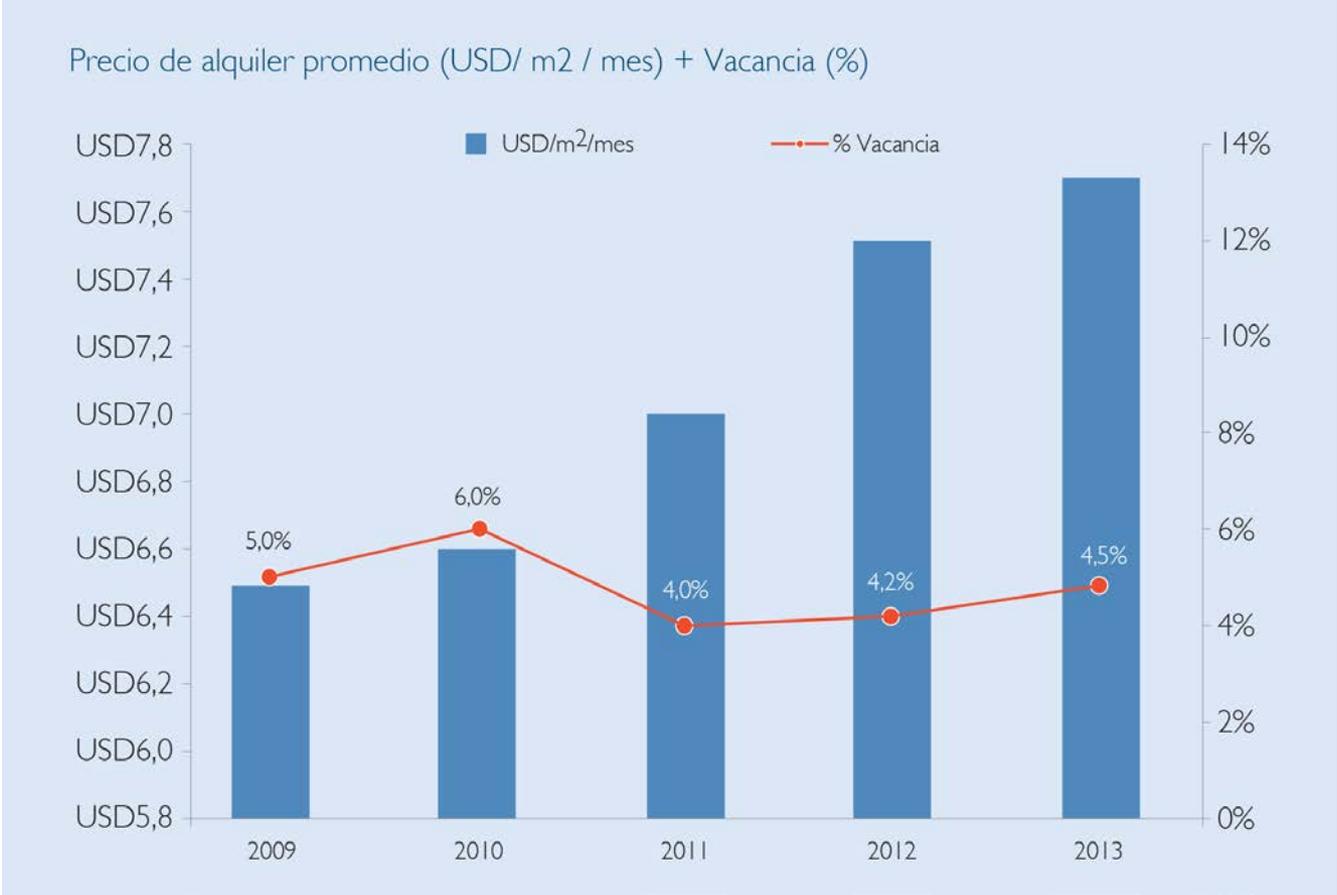
Nuevo stock incorporado por año Vs. % Evolución del PBI



(a) Proyección de crecimiento del PBI para 2015 | (b) Proyección de crecimiento del PBI para 2017

DEPÓSITOS CLASE A

Evolución del mercado

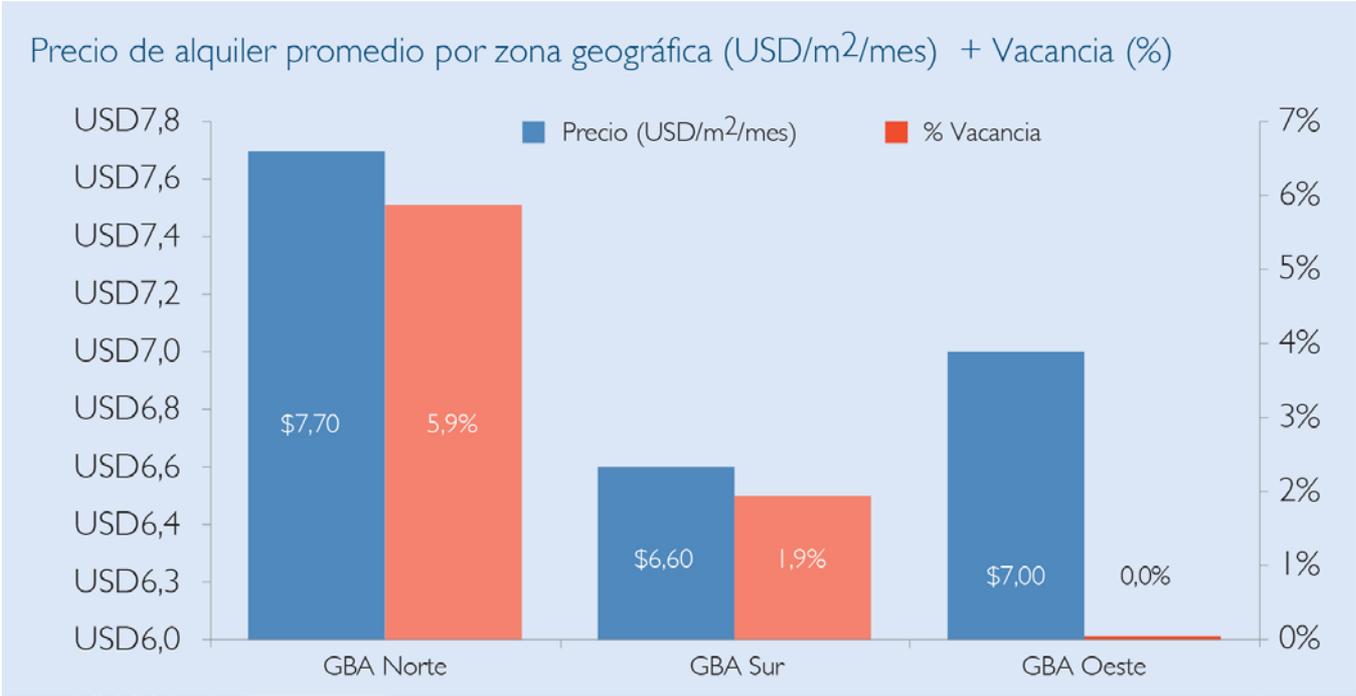


La evolución ascendente de los precios y el mantenimiento de la vacancia en niveles bajos reflejan un mercado sub-ofertado de superficie clase A.

DEPÓSITOS CLASE A



Indicadores por Zona Geográfica



Los valores de alquiler de cada zona están condicionados por el desarrollo de las mismas, la calidad de sus accesos, la infraestructura, la concentración de actividad industrial, la distancia a centros de consumo, y la pertenencia a algún parque industrial. Los valores de alquiler de la Zona Norte son los más elevados del mercado.

DEPÓSITOS CLASE A

La Zona Norte

Cuenta con una excelente accesibilidad y una completa infraestructura de servicios, lo que la posiciona como la zona más consolidada.

Distinguimos tres submercados que se definen en función de los ejes principales sobre los que se instala la actividad industrial:

- 1) Triángulo San Eduardo
- 2) Ruta Nacional N°8 (Ramal Pilar)
- 3) Ruta Nacional N°9 (Ramal Escobar).

INDICADORES DEL MERCADO

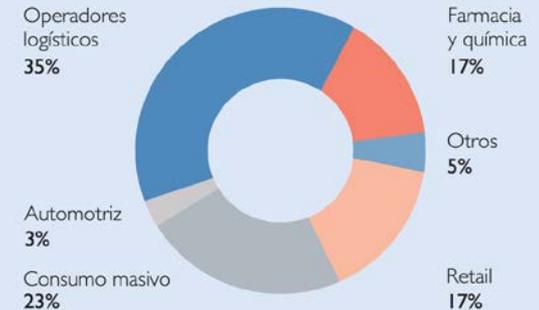
Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	2.100
Superficie Depósitos Clase A (m²)	
Construida	709.830
En construcción	195.193
En proyecto	509.856
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	7,7
% Vacancia	5,5
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	80.700

DATOS GENERALES ZONA NORTE

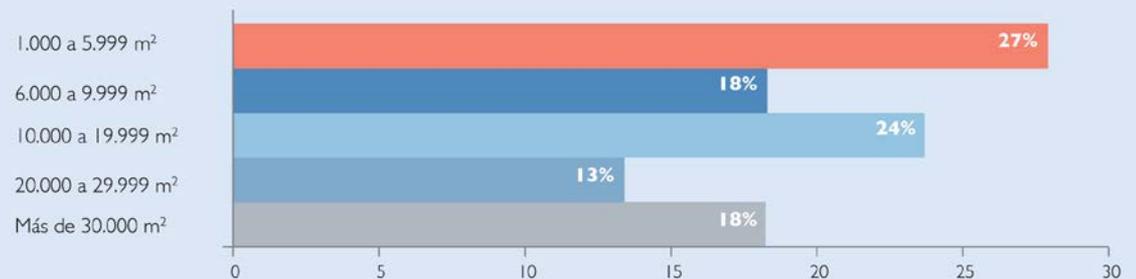
Composición de la superficie de depósitos



Locatarios de depósitos por actividad



Superficie construida por rango



DEPÓSITOS CLASE A

La Zona Norte: Triángulo San Eduardo

Dentro de este submercado se sitúa el Área de Promoción el Triángulo, perteneciente a la municipalidad de Malvinas Argentinas, que actualmente se encuentra en tratativas ante el gobierno provincial para ser declarado Parque Industrial El Triángulo.

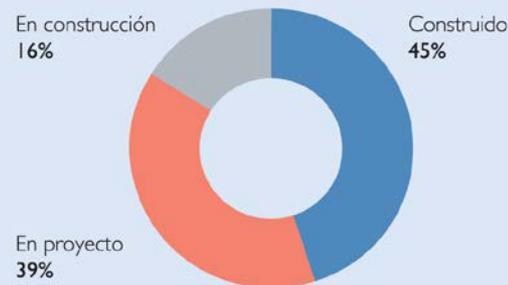
Esto facilitará el acceso a inversiones destinadas a mejorar el nivel de infraestructura y traerá beneficios fiscales a las empresas allí radicadas.

INDICADORES DEL SUBMERCADO

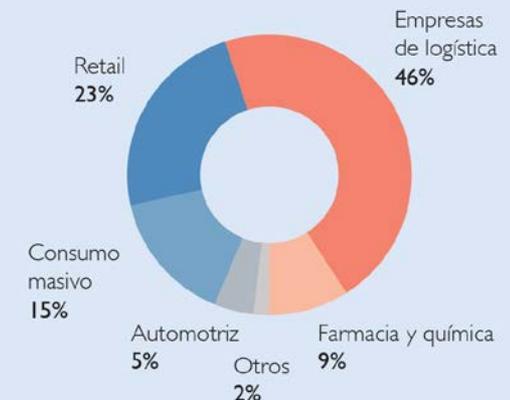
Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	563
Superficie Depósitos Clase A (m ²)	
Construida	493.830
En construcción	189.293
En proyecto	437.856
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	8,0
% Vacancia	5,9
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	-

DATOS GENERALES TRIÁNGULO SAN EDUARDO

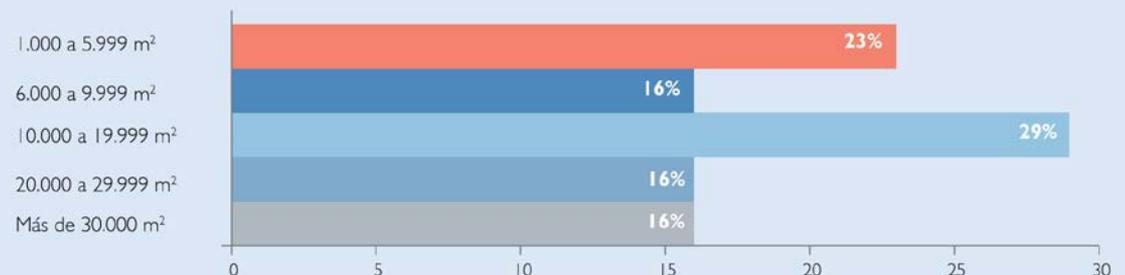
Composición de la superficie de depósitos



Locatarios de depósitos por actividad



Superficie construida por rango



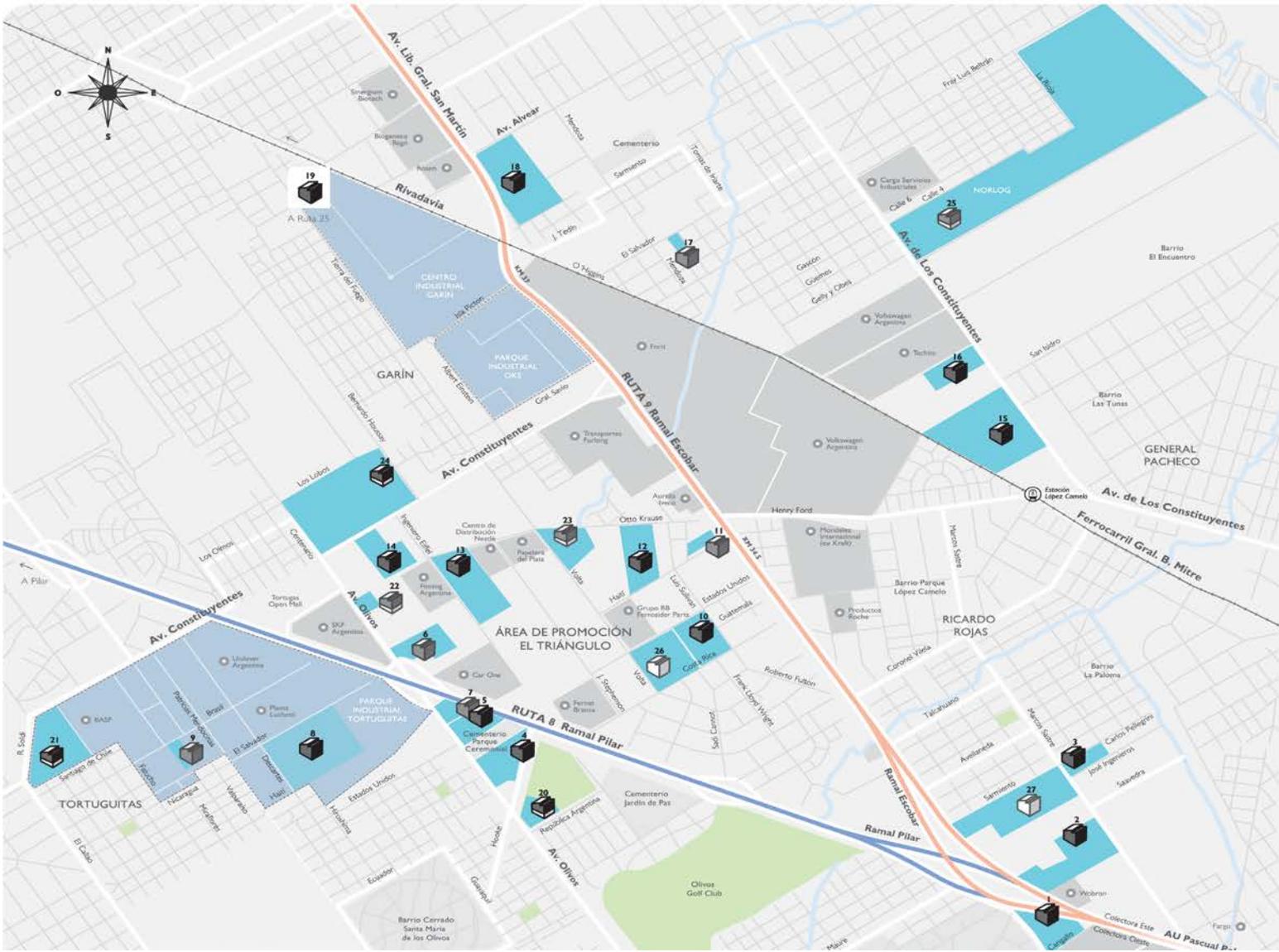
DEPÓSITOS CLASE A



La Zona Norte: Triángulo San Eduardo

TRIÁNGULO SAN EDUARDO DEPÓSITOS Y PARQUES INDUSTRIALES

DEPÓSITO



SUBMERCADO TRIÁNGULO SAN EDUARDO

Construidos

1 Panamericana 31	25.000 m ²
2 Pacheco Trade Center I	45.000 m ²
3 Pacheco Trade Center II	20.000 m ²
4 Northpoint	28.788 m ²
5 Complejo Olivos	13.840 m ²
6 Calco	7.000 m ²
7 Av. Olivos 3056	12.000 m ²
8 Pacheco Trade Center III	88.200 m ²
9 Brasil 2150	7.900 m ²
10 Complejo San Eduardo	12.500 m ²
11 Ruta Panamericana km36,5	6.300 m ²
12 Boguer CBN II	31.000 m ²
13 Boguer CBN I	65.000 m ²
14 Centro Logístico A.N.M.I.	15.000 m ²
15 Plaza Logística	En construcción 59.000 m ² Sup. futura 57.000 m ²
16 Centro Industrial Pacheco	12.600 m ²
17 El Salvador 100	5.800 m ²
18 Centro Logístico Tigre	75.000 m ²
19 Ruta 25 km 7,5	10.000 m ²
20 Centro Logístico	17.410 m ²
1 Locke 3800	8.000 m ²
21 Boguer Tortuguitas	35.228 m ²
22 Av. Olivos 3750	6.100 m ²
23 Centro Logístico	En construcción 6.255 m ²
El Triángulo	Sup. futura 12.298 m ²
24 Plaza Logística	En construcción 40.000 m ²
Tortugas E	Sup. futura 56.000 m ²
25 Norlog	En construcción 70.000 m ² Sup. futura 170.800 m ²
26 Centro de Distribución	51.750 m ²
Malvinas Argentinas	

REFERENCIAS

- Red ferroviaria
- Estación de tren
- Empresa
- Limite de parque industrial
- Superficie de parque industrial
- Superficie de empresa
- Superficie de depósito

SUPERFICIE FUTURA

A continuación presentamos un listado con las principales obras industriales en construcción, además de la potencial superficie futura.

Registramos un total de 232 mil m² de depósitos Clase A en construcción, principalmente en el submercado Triángulo San Eduardo de la Zona Norte.

SUPERFICIE FUTURA		
INMUEBLE LOGISTICO E INDUSTRIAL	SUBMERCADO	EN CONSTRUCCIÓN
Plaza Logística Pacheco (I)	Triángulo San Eduardo	57.000 m ²
Plaza Logística Tortugas	Triángulo San Eduardo	56.000 m ²
Centro Distribuidor Malvinas Argentinas	Triángulo San Eduardo	25.875 m ²
		25.875 m ²
Centro Logístico El Triángulo	Triángulo San Eduardo	5.840 m ²
		4.143 m ²
		2.315 m ²
Norlog	Ruta 8	170.808 m ²
Centro Logístico Acceso Oeste	Zona Oeste	15.000 m ²
Norte Parque Logístico	Triángulo San Eduardo	Sin definición

DEPÓSITOS EN CONSTRUCCIÓN 2014		
INMUEBLE LOGISTICO E INDUSTRIAL	SUBMERCADO	EN CONSTRUCCIÓN
Boguer Tortuguitas	Triángulo San Eduardo	15.776 m ²
		11.652 m ²
		3.900 m ²
		3.900 m ²
Plaza Logística Tortugas	Triángulo San Eduardo	40.000 m ²
Centro Logístico A.M.N.I.	Triángulo San Eduardo	5.000 m ²
Centro Logístico Campana	Ruta 9	8.000 m ²
Centro Logístico El Triángulo	Triángulo San Eduardo	6.255 m ²
Centro Logístico Hooke 3800	Triángulo San Eduardo	3.785 m ²
		4.920 m ²
		4.920 m ²
		3.785 m ²
S.I.A.S.A. Logística	Ruta 9	7.200 m ²
Av. Olivos 3750	Triángulo San Eduardo	3.100 m ²
		3.000 m ²
Norlog	Triángulo San Eduardo	70.000 m ²
Centro Distribuidor Esteban Echeverría	Zona Sur	16.557 m ²
Parque Logístico Esteban Echeverría	Zona Sur	20.000 m ²

Conclusiones

CONCLUSIONES

“Un sector con atractivas condiciones de mercado para invertir”

- La dificultad de financiamiento que hay en nuestro país ha determinado que no encontremos desarrolladores que asuman la consolidación de demandas más grandes. Como resultado, nuestro mercado está crónicamente sub-ofertado y concentrado en manos de un reducido número de players.
- Estas condiciones de mercado suponen una dificultad pero también una oportunidad dado que el mercado presenta condiciones atractivas para la inversión, la demanda suele absorber la superficie nueva manteniendo la vacancia en niveles muy bajos y contribuyendo a sostener el precio de alquiler de los depósitos Clase A.
- El riesgo que supone para los desarrolladores invertir en la construcción de este tipo de inmuebles, está siendo mitigado, en parte, por el creciente uso de la modalidad build to suit, lo que usualmente conlleva el pago de alquileres por adelantado y que, por tratarse de un diseño a medida de las necesidades del locatario, lo fideliza.
- La zona Norte concentra la mayor superficie construida de depósitos Clase A y continúa exhibiendo la mayor producción. Sin embargo, esta zona comienza a mostrar escasez de espacio disponible para expandir o desarrollar nuevos centros logísticos, lo que continúa alejando la oferta de la Ciudad de Buenos Aires.
- Frente a la escasez relativa de tierras de uso industrial, surgen alternativas atractivas con buena conectividad para desarrollar nuevos parques logísticos o industriales en las zonas Sur y Oeste, donde aún hay tierras disponibles a menores distancias de Buenos Aires.



Cushman & Wakefield Argentina
Carlos Pellegrini 1141 – P.6
C1009ABW, Buenos Aires, Argentina
T. (54 11) 5555-1111