

REPORTE DE INMUEBLES LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES

REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES 2014



INTRODUCCIÓN

LAS OPORTUNIDADES DEL SECTOR

La evolución de la demanda de inmuebles logísticos e industriales está ligada a la coyuntura económica del país. La incertidumbre que presenta el contexto económico dificulta a las empresas planificar la expansión de su actividad, y como consecuencia, la demanda de depósitos se encuentra relegada.

Por el lado de la oferta, la dificultad de financiamiento que hay en nuestro país ha determinado que no encontremos desarrolladores que asuman la consolidación de demandas más grandes, para luego segmentarlas y alquilarlas o venderlas a terceros. 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. Creemos que aquellos que asuman el desafío e inviertan a largo plazo en este tipo de inmuebles se beneficiarán de un negocio con gran potencial. El mercado presenta condiciones atractivas para la inversión ya que 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.

Por eso decidimos realizar un extenso relevamiento –único en el mercado– de los inmuebles logísticos e industriales de la región metropolitana.

En Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios, tenemos el agrado de presentarles nuestro “Reporte de Inmuebles, Logísticas e Industrias 2014”, el cual se suma a la serie de informes sectoriales elaborados para empresas en búsqueda de espacios, desarrolladores e inversores. Esperamos que aporte herramientas útiles para identificar nuevas oportunidades de negocios y ubicar este tipo de propiedades en el escenario actual.

PANORAMA ECONÓMICO

Luego de la crisis económica del año 2001, la salida de la Convertibilidad en 2002 se tradujo en un sostenido crecimiento económico que permitió la reactivación de los sectores productivos del país en los años subsiguientes. Este buen desempeño productivo se originó, por un lado, en el desarrollo de la demanda interna que aumentó debido a las fuertes expansiones de la inversión y del consumo. Y por el otro, en el incremento de la demanda externa que, gracias a la corrección del tipo de cambio, permitió a los productos locales competir en el mercado internacional.

La crisis financiera internacional desatada en 2008 derivó en una importante contracción económica, producto de la baja en el consumo y en la inversión. Como resultado, los países desarrollados mostraron una caída de entre el 13% y el 18%, mientras que Argentina logró sostenerse y registró una caída del 8% en el crecimiento del PBI.

En 2010, la economía argentina experimentó un fuerte crecimiento (9,2%) y el nivel de actividad recuperó el terreno perdido en 2009. Las políticas internas de estímulo a la demanda, la performance del campo, el fuerte crecimiento de Brasil y un contexto internacional favorable impulsaron la recuperación. La expansión del gasto público y la implementación de planes sociales en los estratos sociales más rezagados consiguieron impulsar el crecimiento del consumo al ritmo del PBI. Asimismo, la expansión del gasto público se situó por encima del incremento del consumo privado. Esta mayor demanda, pública y privada, se tradujo en la ocupación de los recursos productivos ociosos que dejó la crisis en 2009.

Durante el período 2011-2013 el PBI creció de forma moderada. La expansión del gasto público siguió incrementándose en relación al privado y contribuyó a mantener la demanda interna de servicios. Hacia fines del 2011, el Gobierno impuso restricciones en la compra-venta de moneda extranjera. Esa medida generó incertidumbre en algunos sectores de la economía, cuyas transacciones son en dólares, así como una disminución en el nivel de su actividad.

CIFRAS DEL MERCADO ARGENTINO 2013

Cantidad de habitantes	41.600.000
Cantidad de empresas	641.416
PBI per cápita (USD)	11.452
Variación PBI estimada	3,0%
Estimador Mensual Industrial (EMI) - INDEC Var. acumulada Nov. 2013/Nov. 2012	0,3%
Tasa de desempleo (3°T 2013)	6,8%



► Herman Faigenbaum

Managing Director
Cushman & Wakefield
Argentina

LA CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES INDUSTRIALES

El reporte analiza el mercado de inmuebles industriales destinados a alquiler en dos categorías: 1) depósitos Clase A y 2) depósitos Clase B. Además, contiene un apartado de parques industriales y centros logísticos.

Los depósitos Clase A

Se trata de establecimientos donde se almacenan los productos industriales y desde los cuales se ejecutan las operaciones de distribución y transporte de los mismos hacia los puntos de venta, por lo que son auxiliares a los centros productivos.

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

- Ubicación, accesos y entorno.
- Playas de maniobra que igualen un 40% de la superficie construida.
- Oficinas de soporte.
- Pisos de hormigón armado de alta resistencia.
- Dockelevers.
- 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.

Los depósitos 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.

Los parques industriales

Son definidos por la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI) como terrenos con zonificación industrial y subdivididos en parcelas conforme a un plan general. Están dotados de caminos internos, medios de transporte, electricidad, seguridad, sistemas de protección contra incendios y control de accesos, entre otras dotaciones.

Se caracterizan por destinarse principalmente a la producción y están ubicados sobre las principales vías de acceso, lo que facilita la conexión con grandes centros de consumo. En general, las empresas radicadas en estos parques son propietarias del espacio que ocupan, dado que la inversión en instalaciones resulta más elevada que el valor de la tierra.

Estos parques pueden ser estatales, privados o mixtos. Además, según el tipo de actividad de las empresas radicadas, se pueden clasificar en: especializados o dedicados (dedicados a un solo tipo de actividad), compuestos (alojan a empresas de diversas actividades) y auxiliares (destinados a proveer a un determinado cliente).

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 y Zona Oeste.

La Zona Norte muestra un mayor grado de concentración industrial. Históricamente, las grandes empresas han elegido esta zona ya que su ubicación estratégica, sobre la ruta del Mercosur, resulta atractiva para las inversiones industriales. La autopista Panamericana es el eje estructural de esta zonificación: ofrece una amplia cantidad de accesos, lo que facilita una estrecha comunicación con el centro de la Ciudad de Buenos Aires.

La Zona Sur ocupa un segundo lugar en cuanto a la ubicación de establecimientos industriales. Esta zona se destaca por su fácil conexión con el sur del país y su proximidad con los puertos de Buenos Aires y La Plata. Además, posee una alta densidad de población y supone una buena alternativa a nivel de precios.

En la Zona Oeste, la construcción y renovación del Acceso Oeste propició la instalación de centros productivos, elevando la concentración de actividad industrial. Si bien alberga antiguas áreas industriales, la expansión de las zonas residenciales ha motivado la migración de fábricas hacia otras áreas más consolidadas. Por ello, la densidad industrial en el Oeste es menor que en las zonas Norte y Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

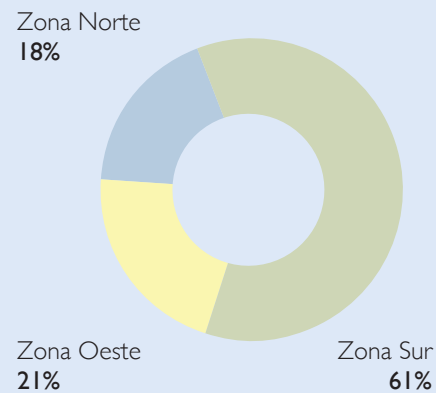


PARQUES INDUSTRIALES

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



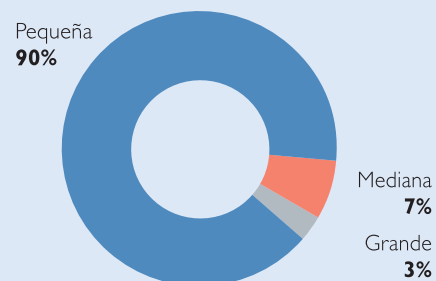
SUPERFICIE
3.680 km²

POBLACIÓN
15.625.000

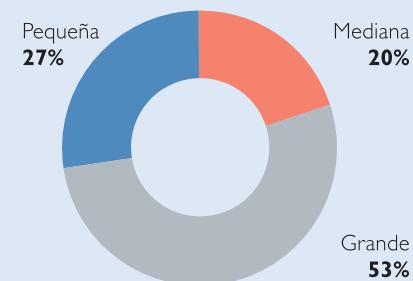
PUESTOS DE TRABAJO
3.700.000

NÚMERO DE EMPRESAS
85.462

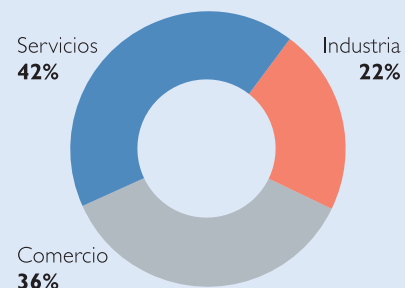
Empresas por tamaño



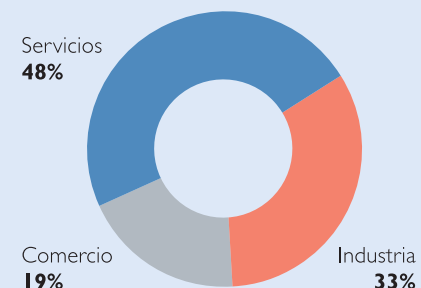
Distribución de empleados por tamaño de empresa



Empresas por sector



Distribución de empleados por sector



Los parques industriales comenzaron a construirse en la década del '70, a partir de los regímenes de promoción industrial fomentados por normativas tanto nacionales como provinciales. Luego de la crisis de 2001, el nuevo modelo económico y un tipo de cambio competitivo favorecieron el crecimiento del sector industrial y los parques tuvieron una segunda etapa de fuerte crecimiento.

Estos emprendimientos motorizan el desarrollo económico y social de la región donde se emplazan, facilitando la planificación urbana y la combinación entre el uso industrial y residencial de la tierra.

Las empresas instaladas en los parques acceden a numerosos beneficios. Entre ellos se destacan los beneficios fiscales, aunque dependen de las políticas de promoción industrial de la región en la cual están localizados los parques.

La concentración de industrias en un perímetro delimitado a tal fin favorece la planificación urbana y la implementación o extensión de redes de servicios públicos. Sin embargo, el beneficio más valorado, derivado de la concentración en un área industrial, es la mejora en las condiciones de seguridad, dado que, en general, los parques cuentan con un único acceso vial y peatonal, con protección perimetral y vigilancia permanente.

Además, este tipo de concentración genera economías de escala que facilitan el acceso a centros de servicios comunes. El desarrollo de estas economías en red permite una mayor capacidad de innovación, absorción y difusión de nuevas tecnologías. Respecto al cuidado medioambiental, los parques industriales permiten un mayor control y protección del medio ambiente, al tiempo que facilitan a las empresas la adecuación a la normativa vigente.

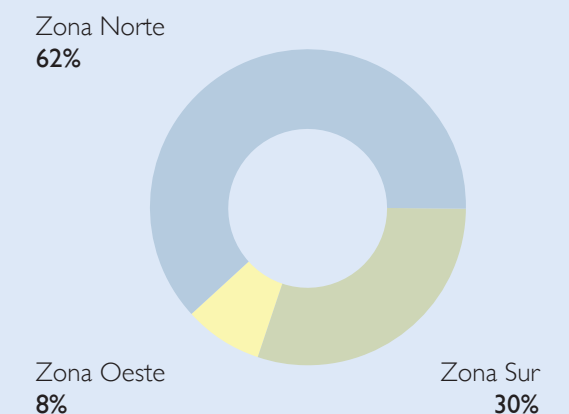
En Argentina, la mayor concentración de espacio de parques industriales, en clara correspondencia con la actividad económica, se encuentra en la provincia de Buenos Aires, concretamente en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Esta zona geográfica reúne 38 parques industriales, que contabilizan, en conjunto, alrededor de 3.200 hectáreas.

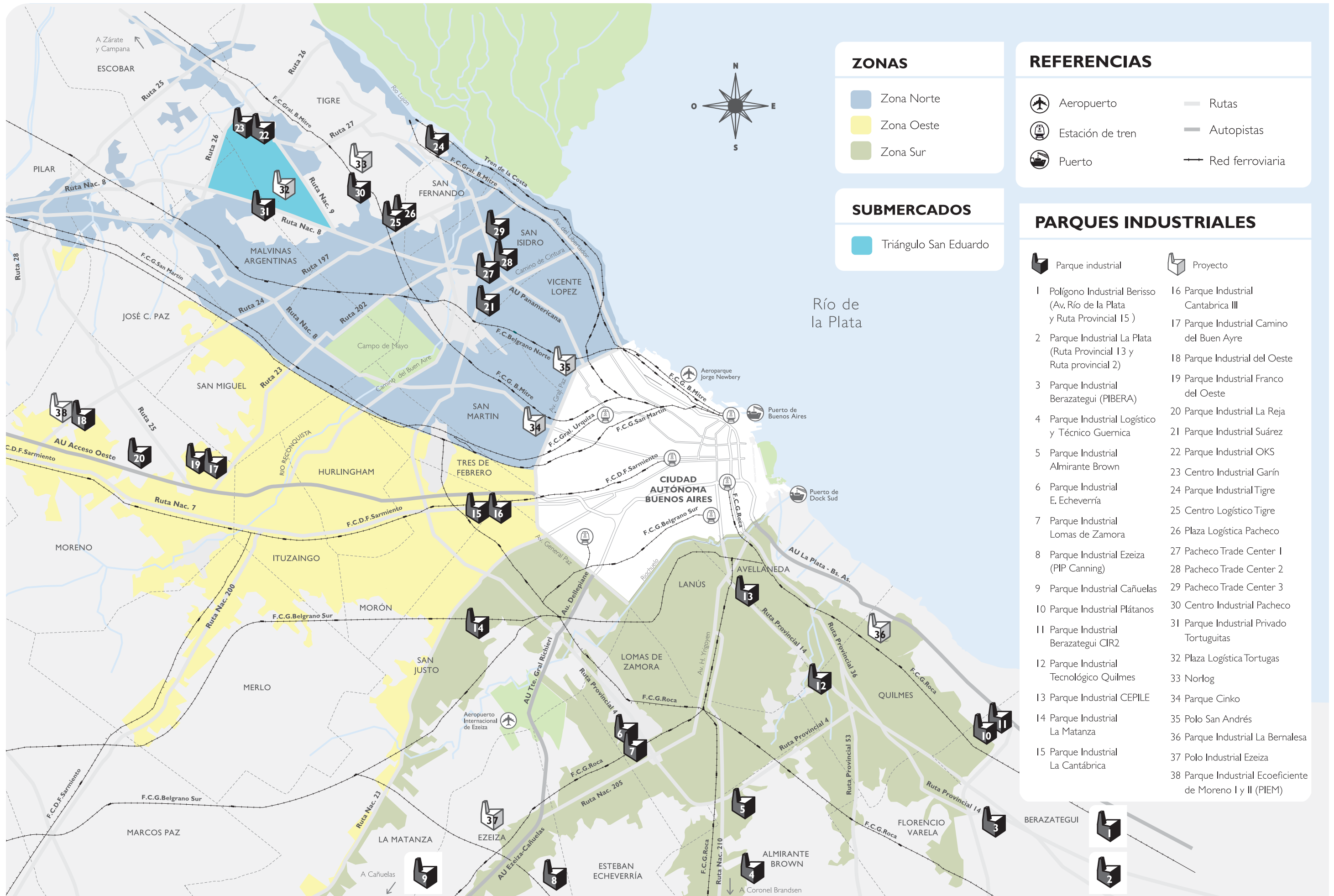
La mayor cantidad de parques industriales se ubica en la Zona Norte de la región, que concentra el 62% de la superficie total, lo que supone unas 2.000 hectáreas. Dentro de esta zona destaca el Parque Industrial Pilar que ocupa 920 hectáreas y es uno de los aglomerados industriales más importantes de Argentina, por la cantidad y relevancia de las empresas que lo conforman. En 2013 contaba con 195 establecimientos industriales funcionando y 4 más en construcción. Se estima que en él trabajan unas 15.000 personas y que diariamente ingresan unos 15.000 vehículos livianos y alrededor de 3.000 vehículos pesados.

La Zona Sur concentra el 30% de la superficie total de parques industriales, alcanzando unas 960 hectáreas. El Parque Industrial Almirante Brown se destaca como uno de los polos productivos más atractivos del sur del Conurbano Bonaerense, con más de 190 empresas instaladas. El parque ocupa 258 hectáreas, aunque recientemente duplicó su superficie disponible para nuevas radicaciones, pasando a contar con 550 ha. Además, se destaca el proyecto del Polo Industrial Ezeiza que contará con 450 hectáreas y la categoría de parque industrial a partir del 2014.

Por su parte, la Zona Oeste reúne unas 260 hectáreas, que suponen el 8% de la superficie total de los parques industriales de la RMBA. En esta zona se destaca el Parque Industrial Cañuelas que ocupa 100 hectáreas.

Distribución de la superficie de parques industriales por zona geográfica





LOS DEPÓSITOS CLASE A

En cifras

El relevamiento de depósitos Clase A realizado en las zonas Norte, Oeste y Sur de la RMBA contabiliza en total 135 establecimientos destinados a alquiler, que en conjunto suman cerca de 1,74 millones de m².

De éstos, 88 se encuentran construidos, y en total suman 982.465 m² de espacio logístico. Alrededor del 59% se ha incorporado al mercado durante los últimos cinco años

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 45% de los depósitos Clase A relevados están situados dentro de parques industriales por lo que se benefician de su infraestructura y ubicación.

En relación con el tamaño de los depósitos Clase A, el relevamiento realizado muestra que el 41% de los construidos tienen una superficie de entre 10.000 y 20.000 m² cubiertos y el 26% tiene entre 1.000 y 6.000 m² cubiertos.

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. Además, se sitúa de manera privilegiada sobre la ruta del Mercosur.

Respecto a los valores de alquiler, en la Zona Norte registramos los más elevados del mercado, que alcanzan los 7,7 USD/m²/mes. Para la zona Oeste, el promedio se ubica en torno a los 7,0 USD/m²/mes, mientras que la Zona Sur presenta los precios más bajos, en torno a 6,6 USD/m²/mes. Esta variación de valores responde al grado de desarrollo de las zonas, 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.

La demanda

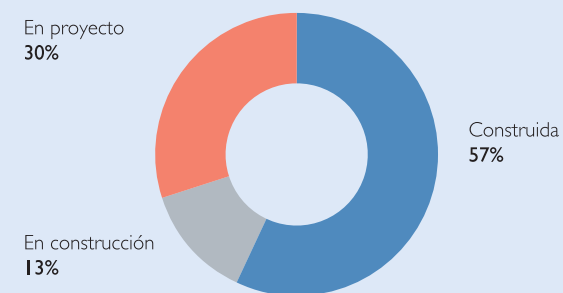
Hemos catalogado la actividad económica de las empresas ocupantes de los depósitos industriales en tres categorías: 1) empresas de consumo masivo, 2) operadores logísticos y 3) retail, que incluye a hipermercados y superficies especializadas. Además, se destaca la superficie ocupada por la industria química y farmacéutica.

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% de la superficie de almacenaje y el sector de alimentación y bebidas el 36% de los metros cuadrados ocupados. Las empresas de retail ocupan el 23% de la superficie relevada, mientras que las de farmacia y química ocupan el 17% de los depósitos Clase A.

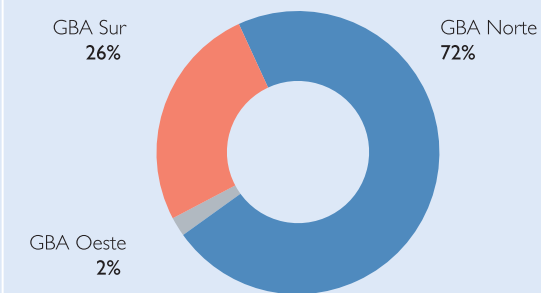
INDICADORES DEL MERCADO	
Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	3.300
Superficie Depósitos Clase A (m ²)	
Construida	982.465
En construcción	231.750
En proyecto	524.856
Precio de alquiler (USD/m ² /mes)	7,7
% Vacancia	4,5
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	186.390

DATOS GENERALES DEPÓSITOS CLASE A

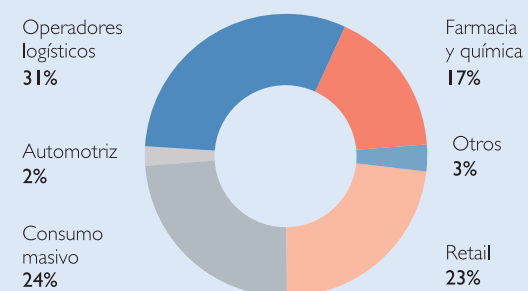
Composición de la superficie de depósitos



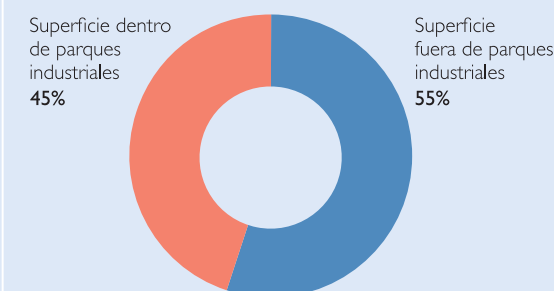
Superficie construida de depósitos por zona



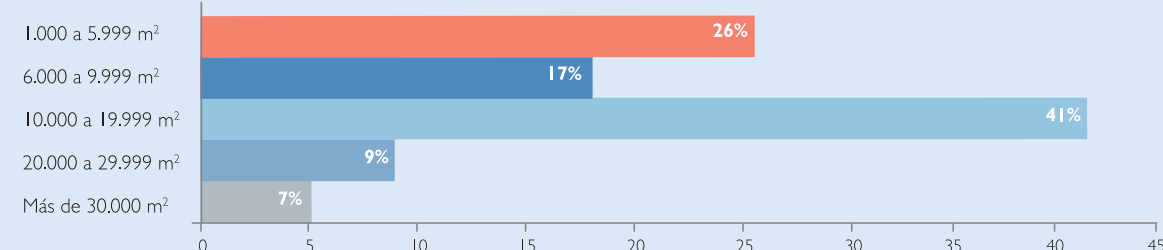
Locatarios de depósitos por actividad



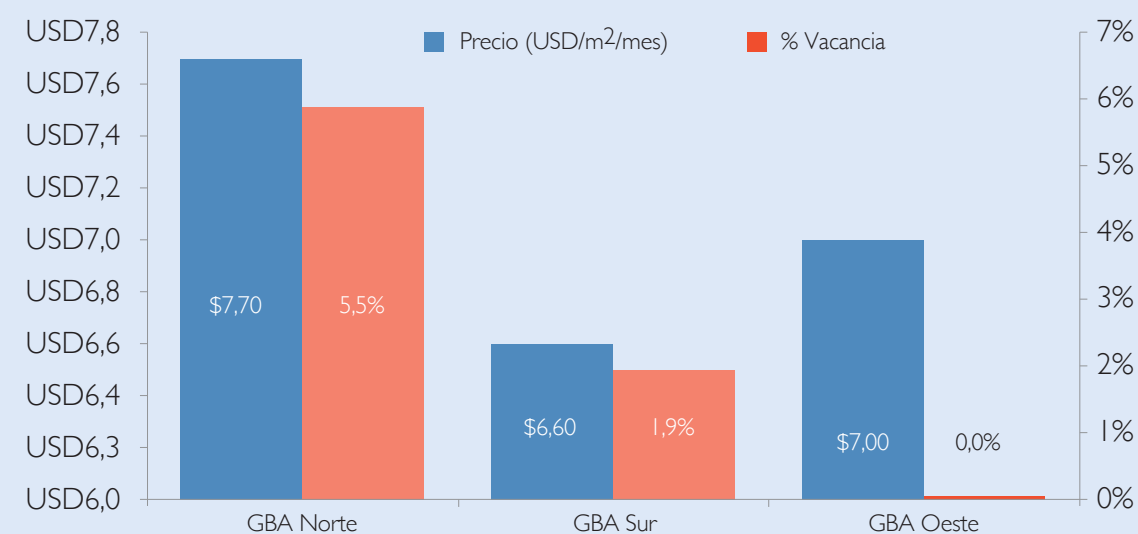
Superficie construida de depósitos por ubicación



Superficie construida por rangos



Precio de alquiler promedio por zona geográfica (USD/m²/mes) + Vacancia (%)



Evolución del mercado

La maduración y la concreción de los proyectos de depósitos responden al ciclo del producto industrial. Los depósitos son, en general, emprendimientos de rápida construcción. Suelen demorar entre uno y dos años y requieren de una inversión relativamente menor, en comparación con los edificios de oficinas y residenciales.

La evaluación de un proyecto de estas características tiende a depender 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 establecimientos y de nueva superficie en los años posteriores a un importante crecimiento económico.

Además de la influencia de factores de tipo económico, el desarrollo del mercado de depósitos se encuentra afectado por la ley de alquileres. La posibilidad que tienen los locatarios de rescindir los contratos de locación de depósitos a cambio del pago de una mínima penalidad, supone un elevado riesgo para los desarrolladores e impacta sobre la incorporación de nueva superficie al mercado.

Para disminuir este riesgo legal, los desarrolladores tienden a fortalecer las garantías exigidas a los

locatarios, pidiendo el pago por adelantado de hasta un año de alquiler y poniendo restricciones para devolver el monto anticipado, en caso de rescindir el contrato.

Las necesidades de almacenamiento que presentan las empresas son muy diversas y el costo de adaptación del depósito a las mismas es elevado. Esto ha facilitado la expansión de la construcción *build to suit*. Sin embargo, construir un depósito desarrollado a la medida de las necesidades del cliente, supone para el desarrollador asumir un alto riesgo de capital. Para contrarrestarlo, éste suele pedir en garantía el pago adelantado de un período de alquiler, dinero que además se utiliza para financiar parte del proyecto.

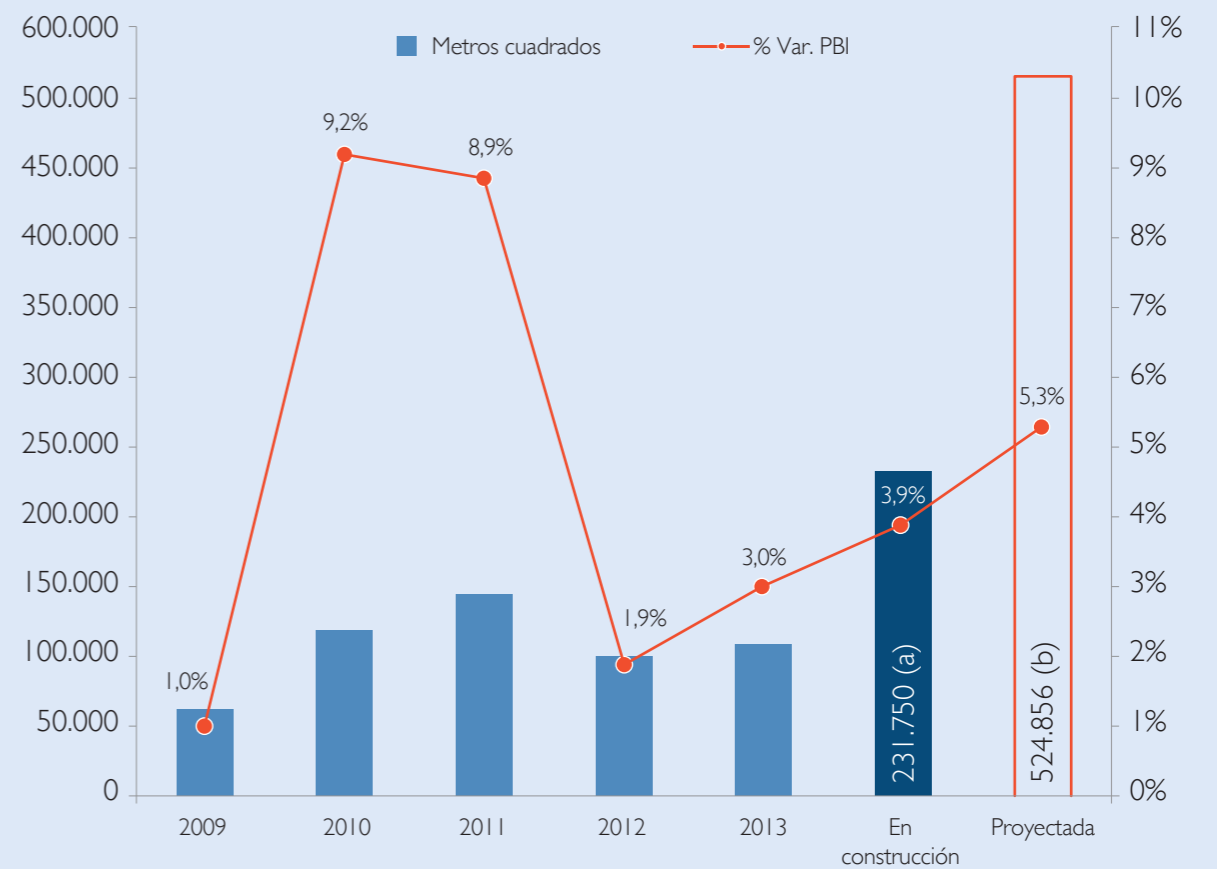
A pesar de que durante el período 2012-2013 se incorporaron al mercado alrededor de 200.000 m², la tasa de vacancia se ha mantenido baja, en torno al 4,5%, confirmando la creciente tendencia de construcción *build to suit*. Esto permite, además, reducir el riesgo de incorporar al mercado superficie sin un posible locatario identificado.

La evolución ascendente de los precios y el mantenimiento de la vacancia en niveles bajos reflejan un mercado sub-ofertado, lo que contribuye a mantener el valor promedio de alquiler (asking price) de los depósitos en torno a los 7,7 USD/m²/mes.



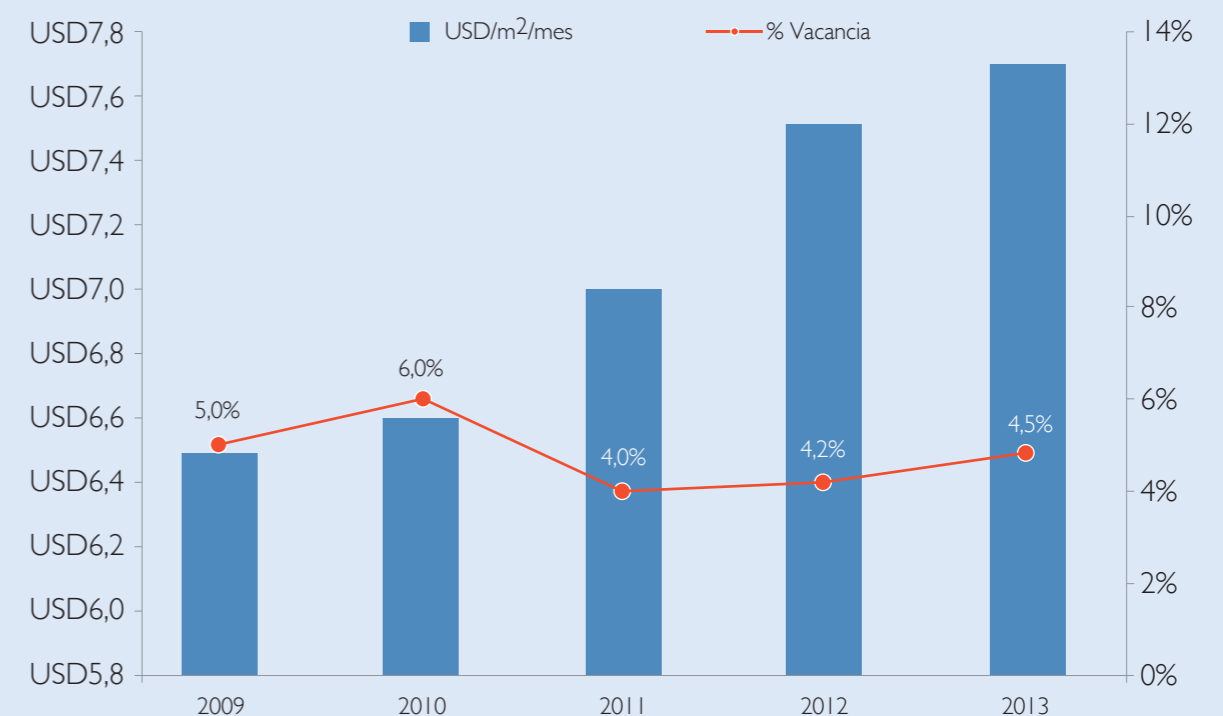
DATOS GENERALES DEPÓSITOS CLASE A

Evolución del stock incorporado por año + Evolución del PBI (% Var. anual)



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

Precio de alquiler promedio (USD/ m² / mes) + Vacancia (%)



LA ZONA NORTE

Es el área industrial Premium de la RMBA. Su potencialidad se debe al eje medular constituido por la autopista Panamericana que favoreció la fuerte concentración de la actividad. Además de la estrecha conectividad con la Ciudad de Buenos Aires y los centros de consumo masivo, es la ruta de comunicación con el Mercosur.

La Zona Norte posee una excelente accesibilidad y una completa infraestructura de servicios, lo que la posiciona como la más consolidada y preferida dentro del mercado industrial. Abarca los partidos de San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, Pilar, Escobar, Campana y Zárate. Sus principales vías de comunicación terrestre son la autopista Panamericana, la Ruta Nacional 8 y la Ruta Nacional 9. Además, cuenta con comunicación fluvial a través del puerto de Zárate.

Según nuestro relevamiento, en esta zona se encuentran las áreas industriales y logísticas de mayor calidad por sus características edilicias. Contabilizamos 45 establecimientos construidos, que en conjunto suman 710.000m², lo que representa el 73% del total de la RMBA. Además, se relevaron 17 depósitos en construcción, que aportarán alrededor de 195.000m² de superficie Clase A, y alrededor de 500.000m² en proyecto. El grado de consolidación de este eje industrial explica la atracción del mayor volumen de inversiones de la RMBA, lo cual se traducirá en un creci-

miento del espacio industrial de la zona en torno al 50% en los próximos años.

El relevamiento muestra 39.300 m² disponibles, cifra que supone una vacancia del 5,5%. Entre los depósitos que se encuentran disponibles se observan valores que, en promedio, sitúan el precio de alquiler en 7,7 USD/m²/mes. De esta forma, la zona se erige como la más cara no sólo de la región, sino del país.

Entre los proyectos de la zona destaca Norlog, que ocupará un predio de 100 hectáreas en el partido de Tigre. Este parque logístico e industrial está diseñado como una plataforma destinada al almacenamiento de mercaderías y a la radicación de industrias livianas. La primera etapa ocupará 37 hectáreas, contará con tendido de servicios y un anillo de fibra óptica y estará concluida en diciembre de 2014.

El 35% de los depósitos relevados en la Zona Norte están destinados a la actividad logística, mientras que los depósitos pertenecientes a empresas de consumo masivo suponen el 23% de la superficie total.

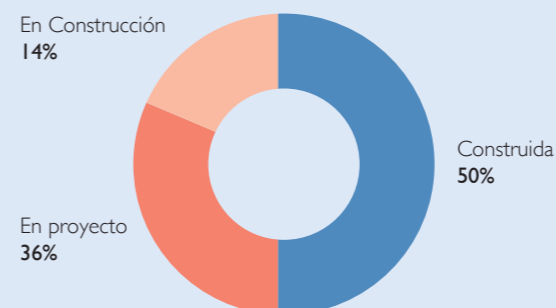
Dada su magnitud, y para una mejor aproximación, distinguimos tres submercados dentro de la Zona Norte. Ellos se definen en función de los ejes principales sobre los que se instala la actividad industrial: Triángulo San Eduardo, Ruta Nacional N°8 (Ramal Pilar) y Ruta Nacional N°9 (Ramal Escobar). Estos submercados poseen distintos grados de maduración y características.

INDICADORES DEL MERCADO

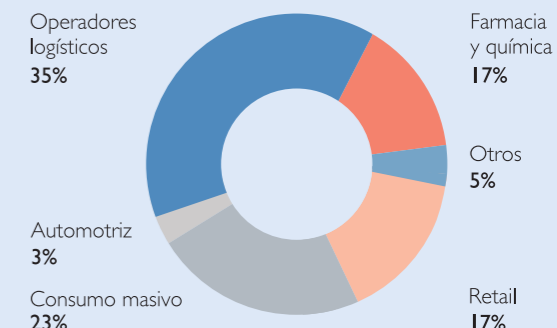
Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	2.100
Superficie Depósitos Clase A (m²)	
Construida	709.830
En construcción	195.193
En proyecto	509.856
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	7,7
% Vacancia	5,5
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	80.700

DATOS GENERALES ZONA NORTE

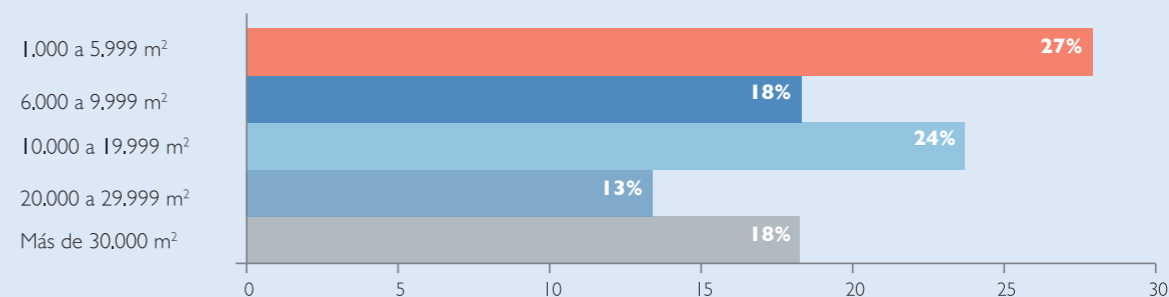
Composición de la superficie de depósitos



Locatarios de depósitos por actividad



Superficie construida por rango



TRIÁNGULO SAN EDUARDO

El Submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos Tigre y Malvinas Argentinas y es la zona con mayor densidad de depósitos Clase A.

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

Esta zona cuenta con 44 depósitos Clase A construidos, que totalizan una superficie cubierta de 493.830m², cifra que supone el 52% de los depósitos Clase A de la región RMBA. Los valores de alquiler ascienden a 8 USD/m²/mes (asking price), reflejando la preferencia de las empresas por esta ubicación, con respecto al resto de la RMBA.

Los establecimientos poseen una amplia variedad de tamaño. El 29% de los depósitos se concentra en el rango intermedio, que oscila entre los 10.000 y los 19.999m², y el 23% ocupa entre 1.000 y 5.999m².

Concentración de la actividad logística

En esta zona son frecuentes los parques logísticos o complejos de depósitos que agrupan numerosos metros cuadrados destinados a esta actividad. Pacheco Trade Center ha sido el primer parque de depósitos construido en la RMBA. Se divide en tres predios y concentra cerca de 153.000m² de depósitos Clase A, cifra que representa el 31% de la superficie del Triángulo San Eduardo. Entre sus inquilinos se destacan Unilever, Pepsico, Philips, Transfarmaco, Honda, Black & Decker y Exologística.

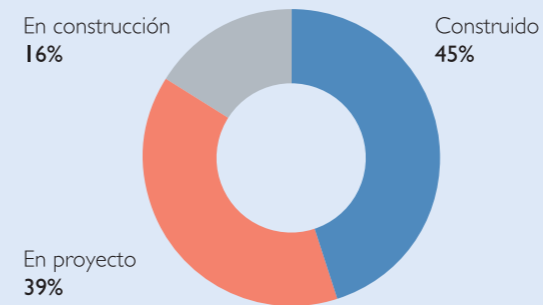
Por su parte, Boguer I y II cuenta con cuatro predios que suman 98.000m² de almacenamiento, cifra que representa el 20% de la superficie construida en el submercado. Alrededor de 34.000m² están alquilados por DHL, 33.000m² por Carrefour y 15.000m² por Easy. Además, actualmente construye unos 35.000m² de depósitos que incorporará al mercado durante 2014.

INDICADORES DEL SUBMERCADO

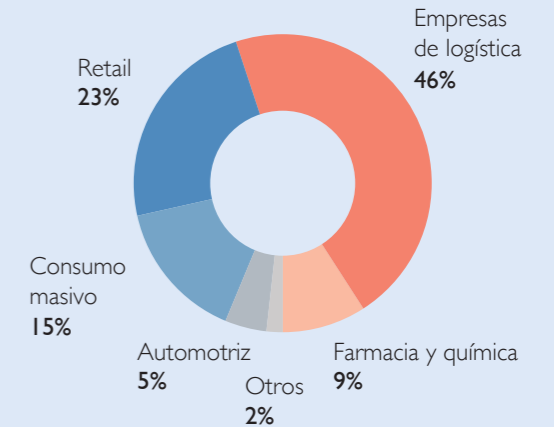
Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	563
Superficie Depósitos Clase A (m²)	
Construida	493.830
En construcción	189.293
En proyecto	437.856
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	8,0
% Vacancia	5,9
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	-

DATOS GENERALES TRIÁNGULO SAN EDUARDO

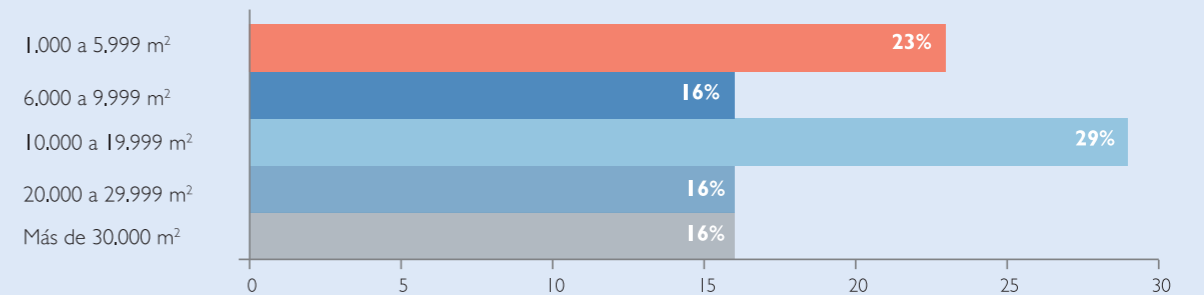
Composición de la superficie de depósitos

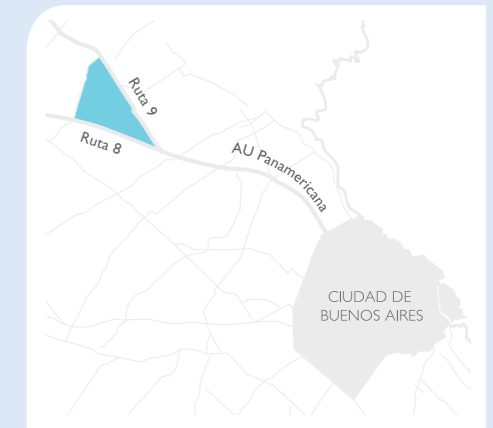
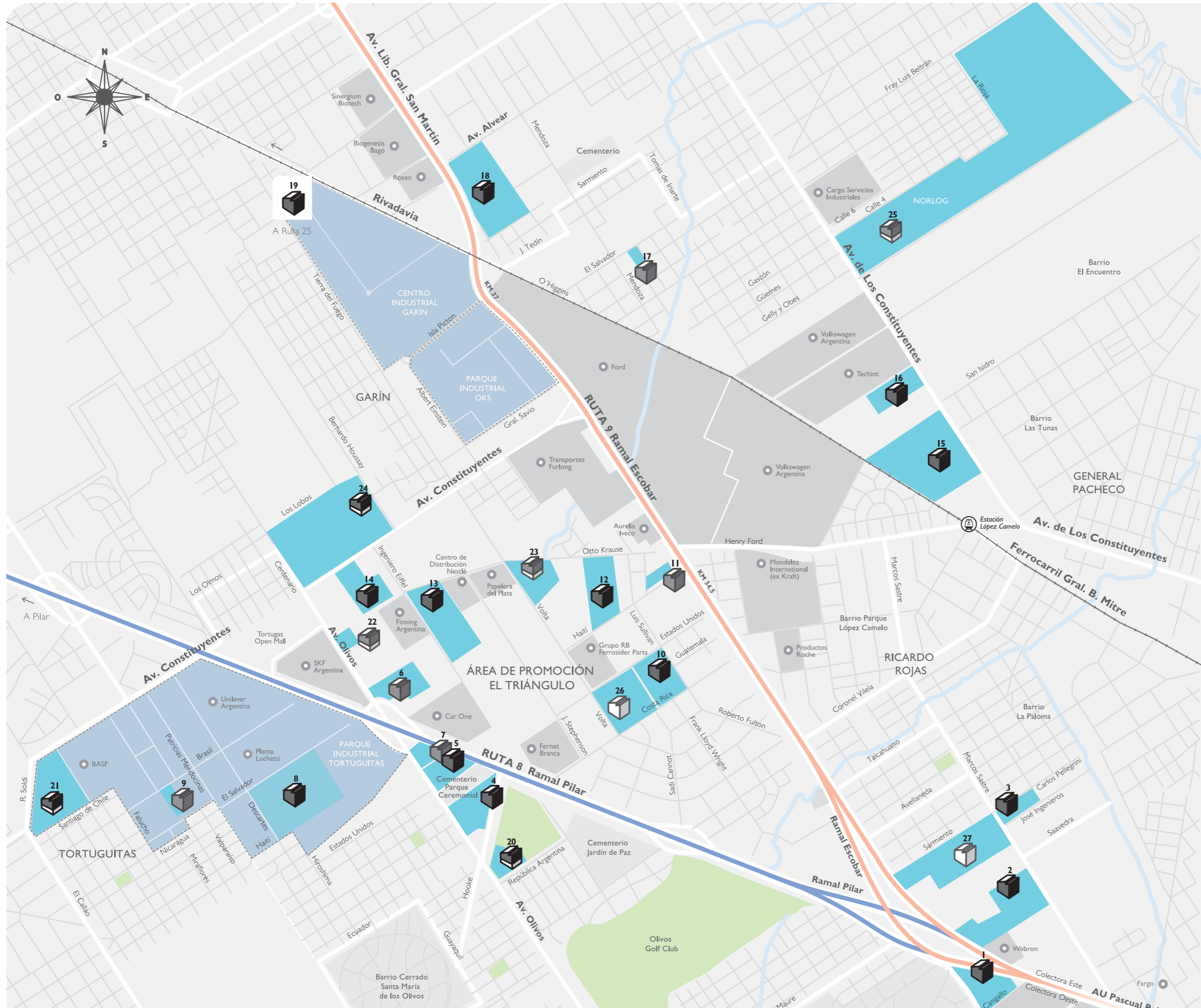


Locatarios de depósitos por actividad



Superficie construida por rango









SUBMERCADO TRIÁNGULO SAN EDUARDO

Construidos	Superficie
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 Calico	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	33.000 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
Pacheco I	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 Hooke 3800	17.410 m ²
21 Boguer Tortuguitas	35.228 m ²
22 Av. Olivos 3750	6.100 m ²
23 Centro Logístico El Triángulo	En construcción 6.255 m ²
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 Malvinas Argentinas	51.750 m ²

REFERENCIAS

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

RUTA 9 | ZÁRATE Y CAMPANA

Sobre la Ruta Nacional 9 como eje, observamos nodos de actividad industrial en torno a las ciudades de Escobar, Campana y Zárate. Estos delimitan lo que denominamos Ruta 9, el tercer submercado de la Zona Norte. Posee una excelente accesibilidad vial y fluvial.

La conexión con la Ruta Nacional 6, que funciona como anillo de circunvalación, lo une con las Rutas Nacionales 5, 7 y 8. De esta forma, esta zona queda comunicada con el Oeste y Noroeste del país. Además, conecta con la Ruta 3, que se dirige hacia el Sur.

La ubicación de Campana sobre la margen derecha del Río Paraná, y a sólo 6 horas de navegación del acceso del Río de la Plata, convierte a sus puertos en alternativas viables al puerto de Buenos Aires.

Todas estas características determinan la potencialidad de este submercado como punto clave de intercambio comercial local, dada su proximidad a los centros de consumo masivo, y también internacional, a raíz de la conectividad con Brasil.

El corredor Ruta 9 concentró durante años altos niveles de inversión. Con el tiempo, se ha consolida-

do en torno al mismo un tejido urbano con un alto crecimiento poblacional, además de una fuerte industrialización que confirma el desplazamiento de algunas actividades al tercer y cuarto cordón de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Dentro del submercado hemos relevado 12 depósitos Clase A construidos, que en total suman 128.000m², de los cuales 10.400m² se encuentran disponibles, mostrando una vacancia del 8,1%. El precio promedio de alquiler (asking price) es de 6,7 USD/m²/mes.

Entre las empresas instaladas en depósitos rentados en esta zona destacan Transfármaco, que ocupa 50.000m² en TRF Escobar, y Musimundo, que ocupa 21.000m² en el Centro Logístico Campana.

INDICADORES DEL SUBMERCADO

Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	567
Superficie Depósitos Clase A (m²)	
Construida	128.000
En construcción	15.200
En proyecto	-
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	6,7
% Vacancia	8,1
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	-

DEPÓSITO

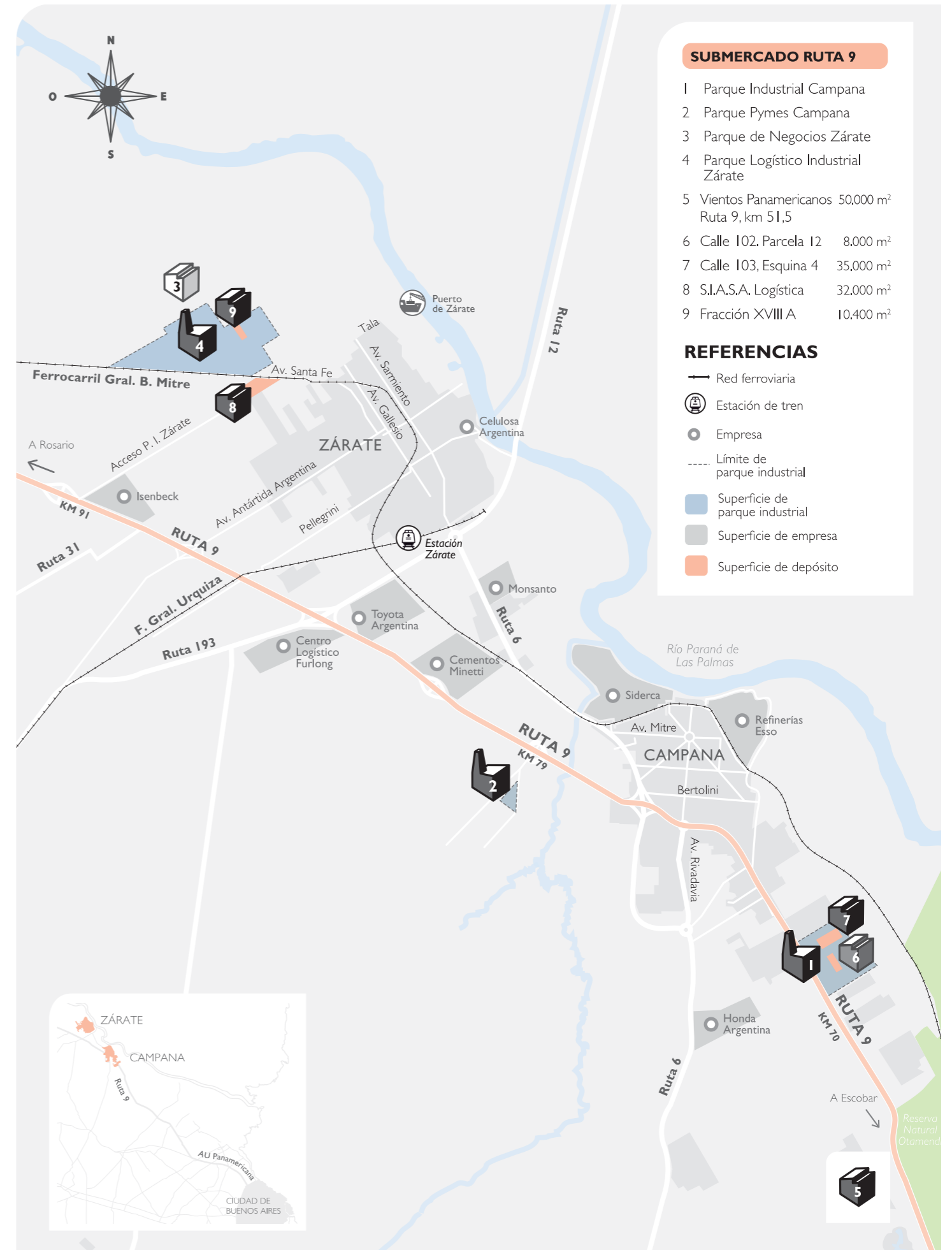
Clase A

Clase B

En construcción

Proyecto

Parque industrial



RUTA 8 | PILAR

Esta zona industrial está emplazada en el Partido de Pilar. Cuenta con una muy buena accesibilidad y se encuentra a 60 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires y del Puerto de Campana.

El submercado Ruta 8 se consolida en torno al Parque Industrial Pilar, el más importante de Sudamérica. Fue creado en 1978 por el Ingeniero Oks y posee una extensión de 920 hectáreas. En 2007 se sumó a esta zona el Parque Industrial Pilarica, próximo al Parque Industrial Pilar. De menor escala, este parque de 50 hectáreas nuclea principalmente a pequeñas y medianas empresas.

En estos parques predominan las industrias alimenticias, laboratorios y metalúrgicas, por lo que las empresas logísticas adaptan su tecnología y servicios según los requerimientos de los productos en particular, como cámaras de temperatura y humedad controlada, o entregas urgentes.

Dentro de este submercado se ha relevado el depósito Clase A perteneciente a la empresa Plaza Logística, que cuenta con 48.000m² incorporados al mercado en

2013, alquilados a Johnson & Johnson. Este predio lindero al Parque Industrial Pilar tiene capacidad para albergar dos depósitos de 61.000 y 63.000m², por lo que a futuro la superficie podría ampliarse en 76.000m² más. Por su parte, TASA Logística finalizó un depósito de 40.000 m² construido bajo un contrato *build to suit* para la empresa Unilever.

INDICADORES DEL SUBMERCADO

Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	970
Superficie Depósitos Clase A (m²)	
Construida	88.000
En construcción	-
En proyecto	76.000
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	7,8
% Vacancia	-
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	-



DEPÓSITO

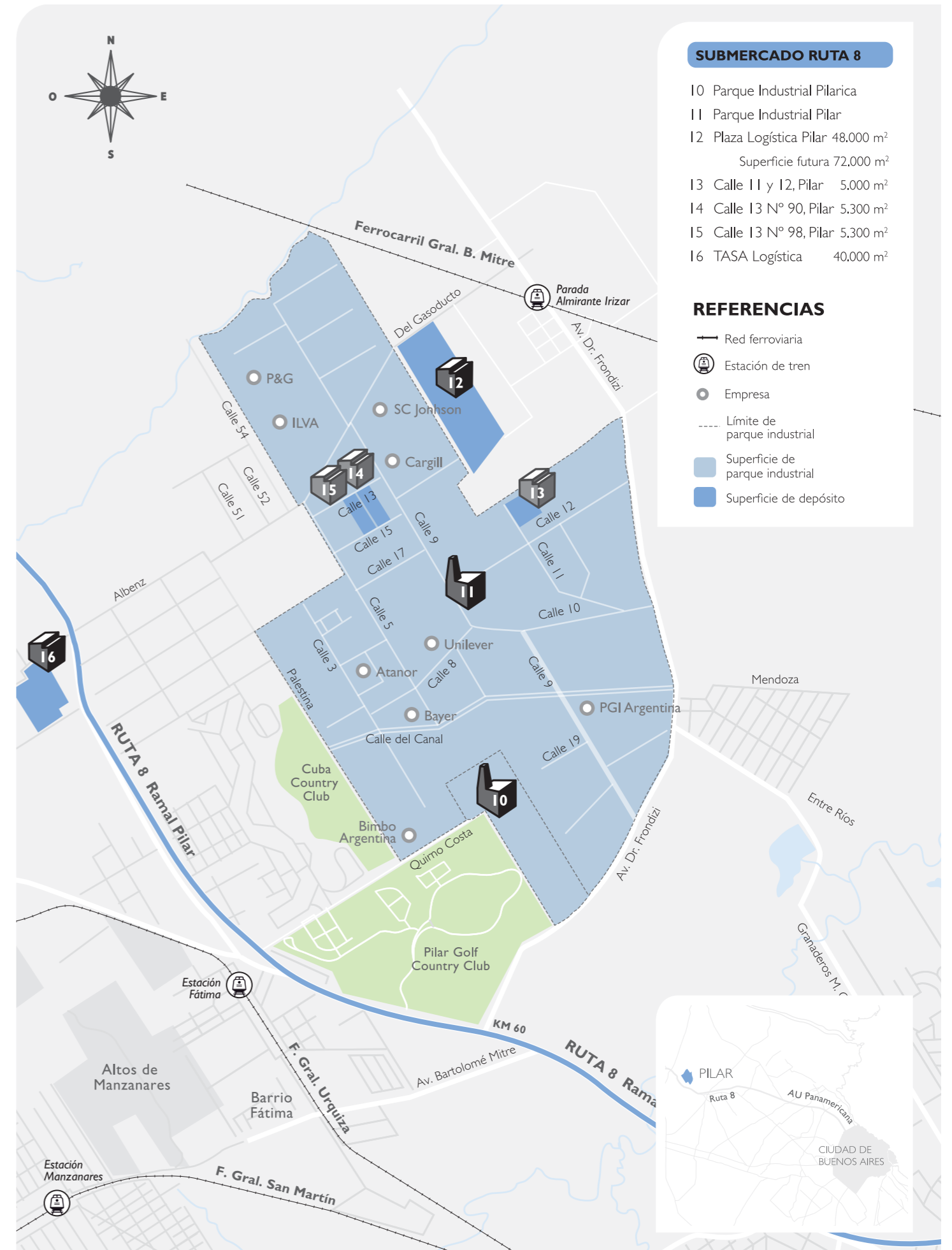
Clase A

Clase B

En construcción

Proyecto

Parque industrial



LA ZONA SUR

Esta zona se erige próxima a la Autopista Buenos Aires-La Plata, la Ruta Nacional 2 y la Autopista General Richieri. El Camino de Cintura completa la accesibilidad vial del área. Abarca los partidos de Avellaneda, Lanús, Esteban Echeverría, Ezeiza, La Matanza, Quilmes, Berazategui, Almirante Brown, Florencio Varela, Lomas de Zamora y La Plata.

La Zona Sur se encuentra sobre el sector más poblado del conurbano y permite la conexión con el Sur del país. A su vez, linda con las terminales portuarias de Dock Sud y La Plata (Ensenada), ambas con acceso ferroviario y vial. La cercanía a la terminal de cargas del Aeropuerto Internacional de Ezeiza completa la potencialidad de la región.

Los depósitos Clase A se concentran en torno a puntos estratégicos como las zonas portuarias (sobre el corredor productivo agrícola-ganadero) y las próximas al Aeropuerto Internacional. La autopista Ricchieri que conecta la ciudad de Buenos Aires con Cañuelas y Camino de Cintura (Ruta 4), que atraviesa Lomas de Zamora, Esteban Echeverría y Ezeiza, es uno de los ejes con mayor concentración de industrias. Asimismo, la autopista La Plata – Buenos Aires constituye el segundo corredor de concentración de zonas industriales y logísticas, debido a la cercanía con las terminales portuarias.

Valores competitivos

A pesar de su posición estratégica y a la amplia red de transportes que ofrece, la región presenta un bajo dinamismo, pues en términos de infraestructura aún no cuenta con todos los servicios que las empresas requieren para el correcto desarrollo de sus actividades industriales, especialmente en materia de seguridad. Esto explica que en la Zona Sur los precios industriales sean sensiblemente más bajos.

El valor de alquiler (asking price) de los depósitos Clase A por metro cuadrado y mes se ubica entre los 6,3 USD y 7,4 USD (frente a los 8,0 USD/m²/mes de Zona Norte).

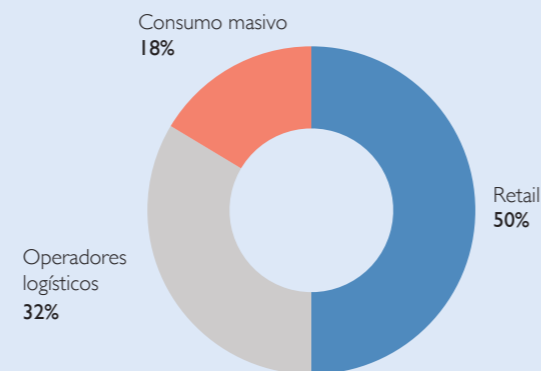
La zona cuenta con el 27% de los depósitos Clase A de la RMBA que en total suman 257.600m², cifra un 60% menor a la superficie cubierta total de la Zona Norte. La vacancia de esta zona se situó en 1,9%, reflejando la poca oferta existente de depósitos clase A y la oportunidad de inversiones en este tipo de activos dentro del área, a pesar de la demanda más reducida que presenta.

En esta zona se destaca el operador logístico Exolística que cuenta con 130.000m² de depósitos Clase A, situados en el Parque Logístico Echeverría, de los cuales 59.800 están ocupados por Carrefour. Además, cuenta con 38.000m² de espacio Clase A ubicado dentro del Parque Logístico Sur.

INDICADORES DEL MERCADO

Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	960
Superficie Depósitos Clase A (m ²)	
Construida	257.637
En construcción	36.557
En proyecto	-
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	6,6
% Vacancia	1,9
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	25.800

Locatarios de depósitos por actividad



LA ZONA OESTE

La Zona Oeste se desarrolla a partir de la autopista del Acceso Oeste y se vincula por medio del Camino de Cintura con la autopista Panamericana y con la autopista Ricchieri. Abarca los partidos de Tres de Febrero, La Matanza, Hurlingham, Morón, Ituzaingó, Moreno y General Rodríguez.

Cuenta con el menor volumen de stock y es la zona de menor densidad industrial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El Acceso Oeste (RN 7), que une la Ciudad de Buenos Aires con Luján, es su principal vía de comunicación. La mayor densidad de depósitos y de parques industriales y logísticos se encuentra sobre el Acceso Oeste, la facilidad de conexión con los grandes núcleos de consumo masivo.

A pesar de la mejora y renovación de los accesos, esta región continúa presentando ciertas deficiencias de acceso y conectividad. Además, de manera similar a la Zona Sur, no cuenta con todos los servicios que las empresas requieren para el desarrollo de la actividad industrial, principalmente en materia de seguridad.

La zona presenta una alta densidad de inmuebles residenciales que continúa afectando la expansión de zonas industriales. De hecho, durante los últimos años algunos de los parques industriales

existentes fueron reestructurados hacia actividades de menor impacto ambiental.

A pesar de que la oferta de depósitos Clase A es reducida (sólo el 2% de la superficie total cubierta de la RMBA), la zona se presenta como una alternativa de potencial desarrollo industrial.

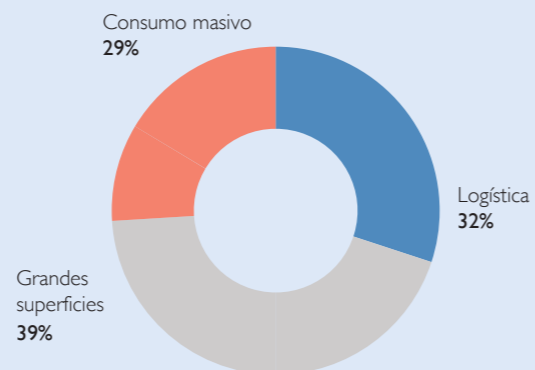
En el relevamiento realizado en el eje Oeste se ha detectado un solo complejo de depósitos Clase A ubicado sobre el Acceso Oeste, a la altura del kilómetro 38, en el partido de Moreno. El Centro Logístico Acceso Oeste se desarrolla sobre un predio de 111.000m², en el cual 15.000m² se encuentran operativos, con posibilidad de ampliarse otros 15.000m² más.

En cuanto a la situación de los depósitos disponibles, no se encontraron establecimientos Clase A libres al momento de recabar la información, lo que confirma la escasa oferta de depósitos con estas características en la zona.

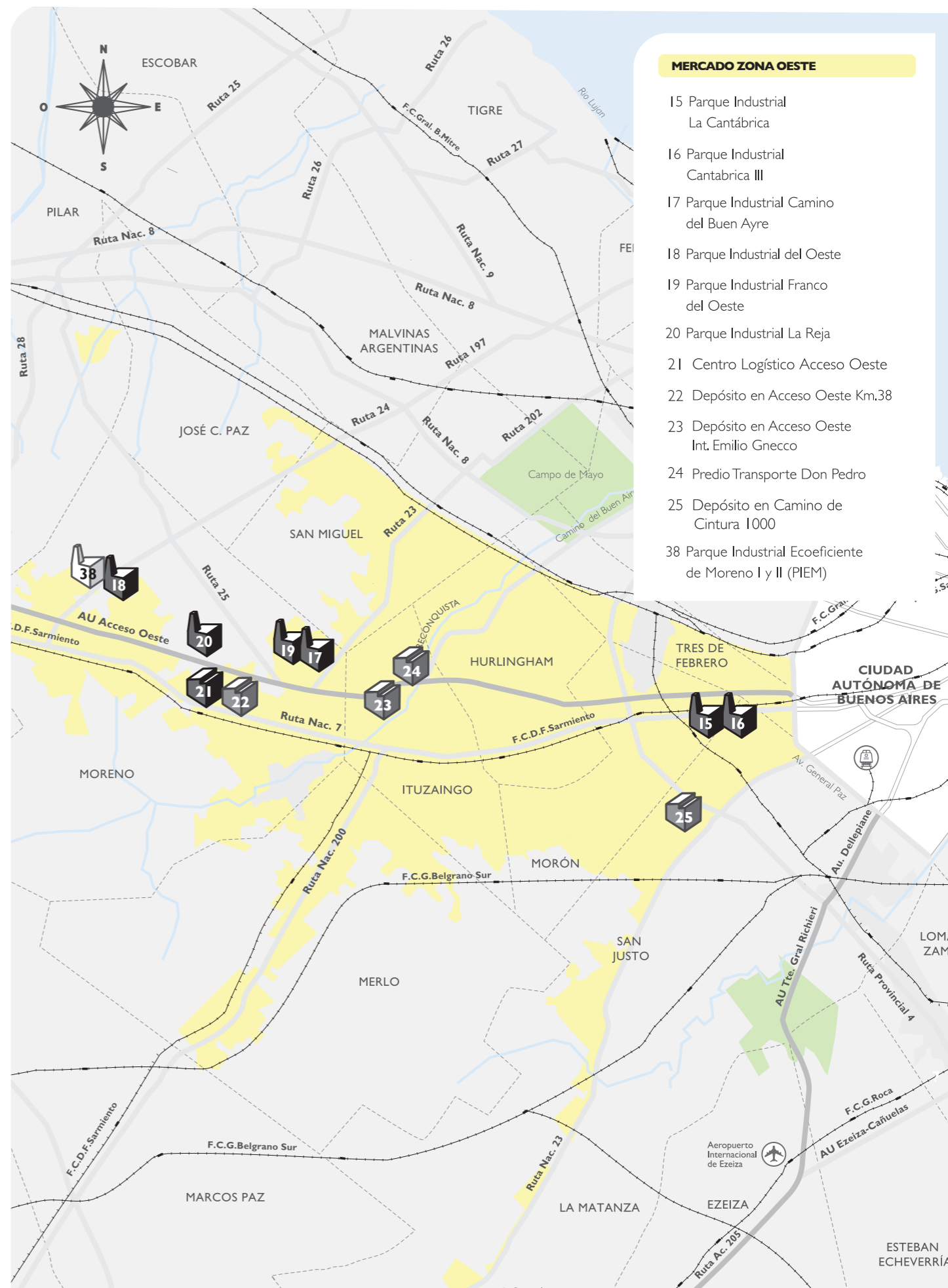
INDICADORES DEL MERCADO

Superficie Parques Industriales (Hectáreas)	260
Superficie Depósitos Clase A (m²)	
Construida	15.000
En construcción	-
En proyecto	15.000
Precio de alquiler (UDS/m ² /mes)	7,0
% Vacancia	-
Superficie Depósitos Clase B (m ²)	79.890

Locatarios de depósitos por actividad



DEPÓSITO Clase A Clase B En construcción Proyecto Parque industrial Proyecto



OFERTA FUTURA

Si bien la crisis internacional puso cierto freno a las decisiones de inversión, el mercado de inmuebles industriales no se detuvo por completo. Durante los últimos años se terminaron muchos de los proyectos que se encontraban en marcha y se anunciaron otros nuevos.

A continuación presentamos un listado con las principales obras industriales en construcción, además de la potencial superficie futura. Registramos un total de 231.750m² de depósitos Clase A en construcción, concentrados principalmente en el submercado Triángulo San Eduardo, en Zona Norte.

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

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



CONCLUSIÓN

Perspectivas de inversión

El crecimiento de la economía y los movimientos comerciales son las variables clave que explican la evolución del stock de inmuebles industriales.

A nivel mundial, la tendencia predominante es hacia la tercerización de los procesos logísticos. Las cadenas logísticas de las empresas son cada vez más largas y las firmas buscan hacer variables sus costos de infraestructura para estos procesos (por ejemplo, para enfrentar picos de demanda estacionales), lo que genera crecientes oportunidades para operadores que desarrollen depósitos para arrendamiento.

En la Argentina, el sector de los depósitos destinados a alquiler enfrenta algunos desafíos que hacen que haya tenido un menor desarrollo que el alcanzado en otros países de la región. Entre ellos, el hecho de que requiere un horizonte de inversión largo, pero el marco legal vigente permite la rescisión de los contratos de locación con bajas penalidades, lo que supone un elevado riesgo para los desarrolladores. Ese riesgo es mitigado, en parte, por el creciente uso de la modalidad *build to suit*, 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.

Por otra parte, la falta de financiamiento también dificulta el surgimiento de nuevos jugadores. Todo ello redundando en una oferta concentrada en pocos operadores e insuficiente.

La zona Norte concentra la mayor superficie construida de depósitos Clase A (72%) y continúa exhibiendo la mayor producción. Sin embargo, la falta de espacio disponible en esta zona para expandir o desarrollar nuevos centros logísticos, continúa alejando la oferta de la Ciudad de Buenos Aires. Dada 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.

El de inmuebles industriales destinados a alquiler es un mercado sub-ofertado, con demanda sostenida, baja vacancia y alquileres crecientes en los últimos años. Estimamos que la actividad debería continuar en este mismo sentido en el futuro inmediato, con el ingreso de nuevas superficies y una absorción eficiente de las mismas. Por lo tanto, representa una interesante oportunidad de inversión tanto para los jugadores existentes como para desarrolladores de otros segmentos del negocio inmobiliario.

NUESTRA EMPRESA

Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

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



► **Raúl Girini**

Director de Brokerage
Cushman & Wakefield
Argentina



(54.11) 5555.1111
Carlos Pellegrini 1141, 6° - CABA
argentina@sa.cushwake.com
www.cushwake-argentina.com.ar

Reporte de Inmuebles Logísticos e Industriales 2014