



El mercado industrial. Nuevas tecnologías e innovación para las mejores decisiones inmobiliarias

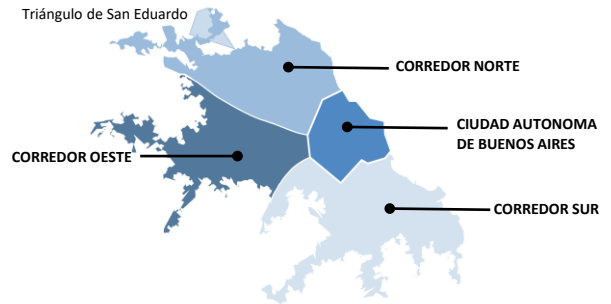
Mercado Inmobiliario Industrial

El presente informe se realizó en el marco de la coyuntura planteada por el Covid-19. En marzo del 2020 se decretó en Argentina el aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO), y como viene siendo desde hace algunos meses, el plan de vacunación nacional continúa su avance. Actualmente, incluyendo nuevos grupos etarios, dependerá entonces de la velocidad de vacunación, la reactivación de las actividades actualmente limitadas por las disposiciones sanitarias, impulsando así la recuperación de las actividades industriales del país en su totalidad. Un número importante de empresas ya ha retornado a la presencialidad en sus actividades bajo protocolos a fin de resguardar la salud de sus empleados, pero el impacto de las medidas impuestas empiezan a mostrarse reflejados en cambios en los espacios de trabajo y sus usos, apuntando cada vez más a una adaptación de las empresas según las necesidades de empleados y su propio negocio.

Según el último informe del INDEC señala que para Mayo del 2021, el índice de producción industrial manufacturero (IPI manufacturero) mostró una suba de 30,2% respecto al mismo mes del 2020.

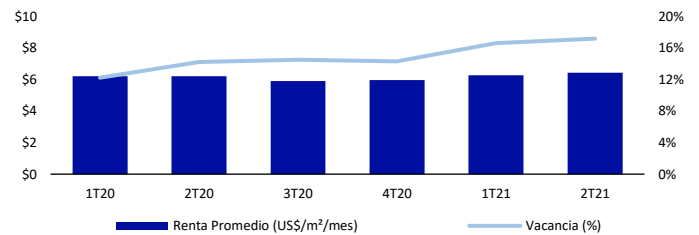
En cuanto al mercado de real estate industrial, durante este período se observó una leve recuperación en los precios, pero también a su vez, un incremento en la vacancia, comportamiento similar al trimestre anterior.

Submercados

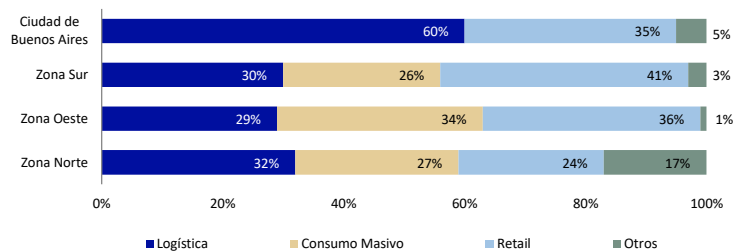


Análisis de Mercado – Depósitos Clase A

VALOR DE RENTA PROMEDIO Y VACANCIA



ACTIVIDADES POR SUBMERCADO



Argentina

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 445.445
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$7.117
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	11,6%



Principales Indicadores

Depósitos Clase A	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A futuro
Inventario Total (*)	2,23 Mm²	2,16 Mm²	2,33 Mm²	↑
Vacancia	16,6%	16,6%	14,2%	↑
Valor de Renta Promedio	US\$6,43	US\$6,25	US\$6,23	↑

Depósitos clase A en paulatina recuperación.

Durante el primer periodo del año hemos realizado una recategorización del inventario con la incorporación del submercado de CABA, pudiendo esto incidir en algunos de los indicadores generales del mercado. Esta recategorización y acomodamiento del stock, produjo en algunos sectores una leve reducción del mismo, y a su vez, nos permitió revisar nuevamente los estándares requeridos por las compañías.

Con respecto a los valores pedidos de alquiler de Espacios AAA, el promedio se ubicó en US\$ 6,43 por m², presentando un rango que abarca desde los US\$ 5,3/m² en Zona Oeste hasta los US\$ 7,8/m² en CABA; teniendo la mayor variación en la Zona Sur con un aumento del 6,02% con respecto al trimestre anterior y un crecimiento interanual del 0,81% difiriendo de Zona Norte y Oeste, las cuales mostraron un descenso en sus valores comparados con el 2T 2020 a pesar de la recuperación mostrada desde inicios del año.

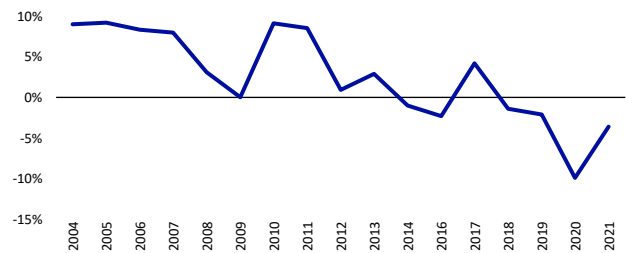
Con respecto a la distribución geográfica de la oferta en el Corredor Norte, éste sigue manteniendo el mayor porcentaje de metros construidos representando el 66,1%, pero se puede observar una paulatina diversificación de oferta en las otras zonas de GBA y CABA, respondiendo a las nuevas demandas del mercado.

Parques Industriales

Los Parques Industriales continúan siendo una gran oportunidad para las empresas para desarrollarse. Su vacancia presentó un leve descenso el cual es sostenido interanual del 1,77% y un 0,89% con respecto al trimestre anterior. En cuanto a la absorción, ésta continuó estable concluyendo que los terrenos dentro de parque industriales siguen siendo una gran alternativa para desarrollo o inversión.

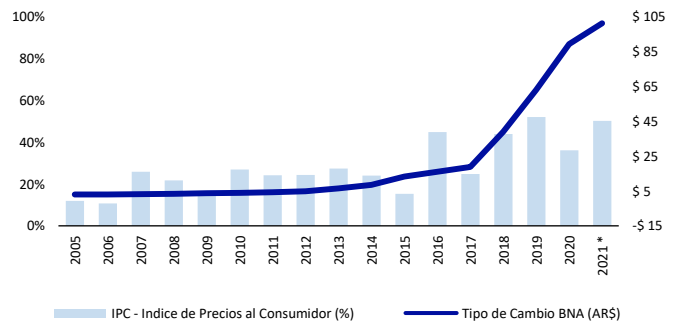
Con respecto a la distribución geográfica sucede algo similar a las naves industriales clase A, en el Corredor Norte se concentra el mayor porcentaje de metros de tierra industrial representando el 66,6% del total del mercado.

PBI



Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial
2021 = Valor estimado Proyectado Banco Mundial

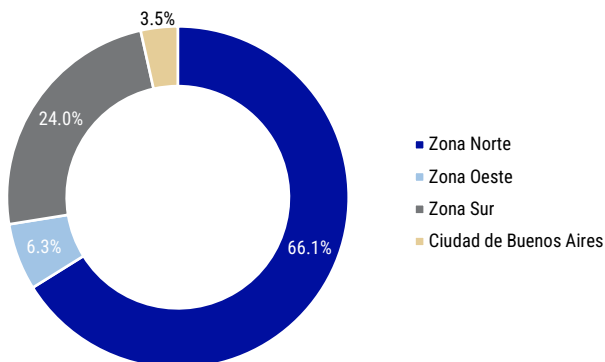
Tipo de Cambio (BNA) – IPC



Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2021 INDEC
2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

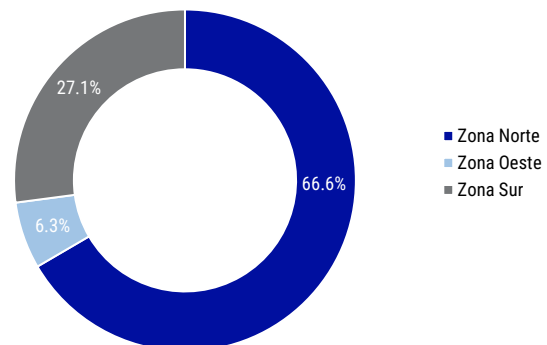
Composición del Inventario

DEPÓSITOS CLASE A



Composición del Inventario

PARQUES INDUSTRIALES (TIERRA)



El mercado industrial. Nuevas tecnologías e innovación para las mejores decisiones inmobiliarias.

Una nueva era industrial ha llegado, durante la última década la llamada revolución 4.0 ha impactado en la industria, economía y sociedad, y la pandemia causada por el COVID 19 aceleró y profundizó estas transformaciones, generando cambios en el consumo, en las necesidades de las empresas y sus requerimientos.

Las empresas demandan más y nuevos servicios, enfocados en la calidad de la producción y el bienestar de todos los colaboradores que trabajan dentro de la misma. Si bien el sector industrial no resintió tanto el impacto del aislamiento social como otros sectores, sí cambió, y obligó a un cambio de paradigmas dentro de cada empresa.

Aspectos como la globalización económica, los cambios en los patrones de consumo, la aceleración de la revolución industrial, la digitalización e innovación de los negocios de pequeña, mediana y grande escala, son algunas de los grandes variables a considerar a la hora de tomar decisiones.

Según Forbes en su artículo Three Trends Driving Change For Industrial Manufacturers In 2021, expone que el mercado muestra tres grandes tendencias:

- Demanda de personalización por parte de los clientes: el artículo plantea que *“ya no es suficiente que los fabricantes industriales simplemente ofrezcan excelentes productos. Los clientes de hoy esperan buenas experiencias y un servicio excepcional junto con esos productos.”* Para las empresas, no solo es importante el producto sino la experiencia del cliente en todo el proceso de compra.
- Adopción de la Tecnología: la implementación de la misma en los procesos productivos era una herramienta pre pandemia, pero la misma solo aceleró este proceso, incrementando la innovación, automatización, digitalización y operación remota de las operaciones, en pos de la

eficiencia y conectividad. Así, el incremento de robots colaborativos y soluciones como el mantenimiento predictivo surgen para poder otorgar la experiencia requerida por el cliente, manteniendo con mucho cuidado los costos.

- Dirigirse a “Modelos como servicio” o “As to service”: recolectar data y utilizar equipos inteligentes para medir, detectar errores y colocar el foco en el servicio.

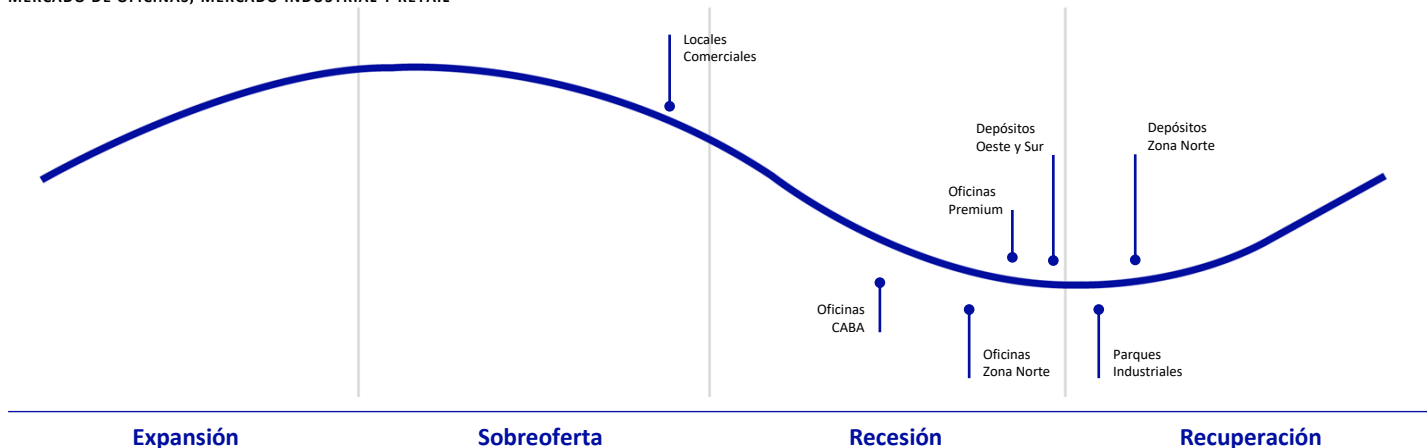
En Newmark, conocemos los desafíos de esta nueva realidad y las demandas de las empresas que se enfocan en reducir el uso de energía, mejorar y optimizar procesos, identificar qué actividades añaden una propuesta de valor al cliente, así como la bio seguridad y la mejora en la experiencia de cada colaborador y cliente.

Respondiendo a la necesidad de brindar no solo una asesoría en la transacción sino de generar una propuesta de valor que genere cambios reales a cada cliente, desde Newmark se ha desarrollado una plataforma integral para planificar una estrategia junto a sus clientes sobre cómo manejar su portfolio de propiedades, las cuales integran e impulsan estos cambios, como son Helix y Lean Logistics que toma en cuenta cada compañía como un individuo único. *“Son herramientas para entender muy bien el valor de los activos, pero no solo el valor que le asigna el mercado, sino también el valor respecto a la operación, al personal, a los clientes o proveedores, a la ubicación. Podemos determinar cuáles son las bocas más eficientes y más productivas”.*

Cambiamos el foco del negocio inmobiliario. Diseñamos planes estratégicos a partir de estas herramientas, para los servicios de representación de propietarios, otorgándoles la mayor visibilidad a sus activos. Para los activos inmobiliarios, asesoramos sobre la renta potencial y la canalización del flujo de fondos. Además, nuestros equipos de Facility y Property Management, proporcionan soluciones integradas para la Administración tanto de parques industriales, logísticos o industrias en general.

Ciclo del Real Estate

MERCADO DE OFICINAS, MERCADO INDUSTRIAL Y RETAIL



Estadísticas del Mercado

	Inventario Total (m ²)	Vacancia Total (m ²)	Vacancia Total (%)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
Depósitos Clase A (Renta)				
Zona Norte	1.475.005	264.413	17,9%	\$6,50
Zona Oeste	141.350	25.670	18,2%	\$5,30
Zona Sur	536.000	79.100	14,8%	\$6,10
Ciudad de Buenos Aires	78.000	3.700	4,7%	\$7,80
Total	2.230.355	369.183	16,55%	\$6,43
	Inventario Total (has)	Vacancia Total (has)	Vacancia Total (%)	Valor de Venta Tierra Promedio (US\$)
Parques Industriales (Venta Tierra)				
Zona Norte	3.238	2.233	69%	\$89,5
Zona Oeste	308	74,5	24,2%	\$55,5
Zona Sur	1.317	195	14,8%	\$63
TOTAL	4.863	2.503	51,46%	\$69,33

Para más información:

Headquarters

Maipú 1300, 6º Piso
C1006ACT, CABA, Argentina
t +54-11-4311-9500

Alejandro Winokur

Co-fundador y Director
awinokur@ngbacre.com.ar

Maylingh Contreras

Market Research
research@ngbacre.com.ar

nmrk.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 rentable al inventario

Vacancia

Espacio rentable medido en términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.

Newmark 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 Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the 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 Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.