



INFORME ESPECIAL
Industrias 2020



EDITORIAL

Espacios industriales.

LOS depósitos, centros logísticos y parques industriales, son algunas de las categorías del mercado inmobiliario donde Adrián Mercado concentra su principal interés.

En la compañía, con larga trayectoria relacionada con las empresas, **desde las grandes hasta las más pequeñas**, creemos que estos espacios son la clave del desarrollo económico de un país: a mayor cantidad de metros cuadrados requeridos para el almacenamiento, transporte de mercadería y productos, mayor actividad comercial. En este contexto, cerramos el 2019 con un análisis profundo de “dónde venimos” y lo abrimos pensando “hacia dónde vamos”, teniendo en cuenta que 2020 será diferente a partir de una variable clave vinculada al alquiler y compra-venta de propiedades, que es **la dificultad para acceder al dólar**, moneda utilizada en este tipo de transacciones.

A continuación, un repaso del mercado, un mapa del presente y una proyección de lo que puede suceder en los próximos meses.



Adrián Mercado

CEO del Grupo Adrián Mercado

Mercado inmobiliario: el sector hoy.

El año 2019 cerró con **grandes cambios para los argentinos**. Hubo elecciones y asumió un nuevo Gobierno; se devaluó abruptamente el peso y surgieron nuevamente **diferentes tipos de dólar** (oficial, turista, blue, dólar futuro); y continuó en alza la inflación. Son temas que **impactan directamente en el mercado inmobiliario**, ligado a las operaciones realizadas con la divisa extranjera, a la cual será muy difícil acceder de ahora en más.

En el caso de la compra-venta de inmuebles para vivienda, se cierra uno de los **peores años de la historia**, con un número de escrituras que en noviembre fue inferior a 2014, que había sido el más bajo de la década.

Los pronósticos hacia adelante no son alentadores: se espera **un enfriamiento** total de la actividad, con excepción de las **operaciones de pozo** a las que pueden acceder unos pocos argentinos.

En lo que respecta a inmuebles vinculados al mundo comercial, como locales, oficinas e industrias, la situación cambia y se abre otro panorama que presenta, por un lado, un sinfín de obstáculos, como son los precios de los alquileres que cotizan en dólares, moneda que quedó atrapada en un nuevo cepo. Sin embargo, como en toda crisis, **aparecen oportunidades**, las cuales analizaremos en este informe.



Inmuebles industriales: oferta.

El escenario heredado en cuanto a proyectos logísticos cuenta con **varios planes en marcha**, a largo plazo.

En general, tanto los metros cuadrados que ya se incluyeron al mercado, como aquellos que están en obra, fueron planificados para nuevos negocios que cobraban fuerza en el país, como es el caso del **e-commerce**. Esta actividad requería de más propiedades para el depósito de mercaderías y muchos inversores lo vieron como oportunidad.

También se gestaron otros proyectos para mejorar la oferta de depósitos Premium, pensados, muchos de ellos, antes de la mitad de 2018, cuando se produjo la primera gran devaluación que cambió las perspectivas económicas del país.

En estos casos, el temor que surge es cómo enfrentar la mayor caída de la actividad industrial, lo cual terminará **incrementando la vacancia**.

En números, la cantidad de nuevos espacios que se sumaron al mercado de calidad Premium, ya sean locales, depósitos o centros logísticos en general, representan **800.000 m²**, los cuales continuaron desarrollándose a lo largo de la segunda mitad del año 2019. Esto implica un incremento del 4,4% del inventario en los últimos meses.





La noticia es positiva en cuanto a la diversidad de la oferta para elegir, pero el problema es que en el segundo semestre de 2019 y proyectando el primer semestre de 2020, **no hay perspectivas de que la demanda acompañe de la misma forma.**

En términos generales, el año finalizó con una vacancia que aumentó **en promedio un 12%**, con zonas que fueron más afectadas que otras.

Un ejemplo es el **sur bonaerense**, un lugar donde los últimos años creció mucho la oferta. En pocos meses, se sumaron **casi 40.000 metros cuadrados nuevos**, en su mayor parte ubicados en las zonas de Ezeiza y Spegazzini, y no tuvieron respuestas de la demanda. Como consecuencia, los precios bajaron casi un 10 por ciento.

Otra zona muy afectada fue la del **oeste de la provincia**, con índices de ocupación que se derrumbaron un 17,5 por ciento.

Inmuebles industriales: precios.

Que haya más depósitos o galpones desocupados impacta, de forma directa, en los precios, llevando al sector a un nivel de crisis **impensado** hasta hace un año atrás, especialmente para los inversores.

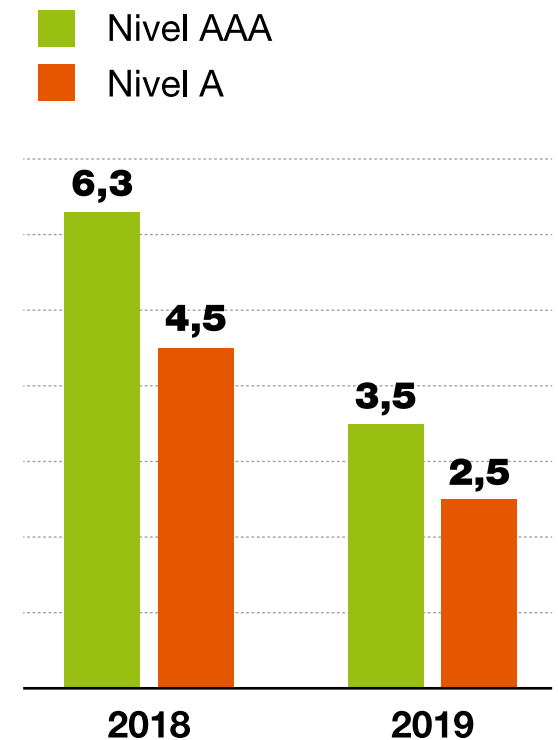
En toda la oferta, ya sea de depósitos Premium (equivalentes a oficinas AAA) como aquellos que están un escalón más abajo (equivalentes a oficinas A), **el año terminó con una mayor superficie desocupada.**

Esta vacancia está asociada directamente con una actividad económica que viene sufriendo vaivenes **desde abril de 2018**, cuando se produjo la primera devaluación y el dólar saltó de 17 a 20 pesos; y con la segunda, que fue en agosto de 2019, cuando el salto fue de un promedio de 45 pesos para pasar la barrera de los 60.

Esta realidad se vio agravada, al mismo tiempo, por una **incertidumbre política** que provocó un aumento de la vacancia de los centros logísticos y, en consecuencia, mayor caída de los precios de alquiler.

De acuerdo a la investigación de Adrián Mercado, en Buenos Aires, donde se concentran los depósitos, galpones y centros de almacenamiento más importantes, los precios acompañaron la caída de la demanda con una baja que terminó en una cotización promedio del metro cuadrado para alquilar de **3,5 dólares** para los metros cuadrados de nivel AAA y en **2,5 dólares** para los A. Estos valores representan entre un 35 y un 45 por ciento menos que en 2018.

Depósitos y galpones. Valor promedio alquiler USD/m2/mes



Fuente: investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

Lo más preocupante, para los inversores, es que los valores se situaron **a niveles de 2008**, cuando la crisis internacional, sumada a la crisis del agro a nivel local, destruyeron todos los mercados.

Para la demanda, envuelta en un sinfín de problemas, fue favorable que bajen los precios, pero para la oferta, significó una reducción de la rentabilidad mensual que llevó a replantear los negocios. Si antes necesitaban más de 10 años para recuperar una inversión, ahora requieren del doble de tiempo.

Por otro lado, el promedio de los valores para la renta también marcó otro récord, ya que perforó el piso de los años 2014 y 2015, cuando el cepo al dólar provocó una caída de la demanda tanto para alquileres comerciales como para la compra-venta de todo tipo de propiedades. En ese entonces, el valor promedio de alquiler mensual era de **4 dólares** por metro cuadrado.

Actualmente, **la situación ha llevado a los propietarios a resignar ganancias** a fin de mantener sus espacios ocupados y poder solventar los gastos, ya que, de otra forma, deben hacerse cargo de los gastos mensuales.



Depósitos usados: qué opciones hay.

Más allá de las tendencias generales en materia de galpones y centros logísticos, desde el punto de vista de la demanda, cuando arranca la búsqueda de un nuevo espacio, **las necesidades de cada empresa son únicas**, y cada una debe resolver con parámetros puntuales y propios la elección: se necesita diferente cantidad de metros cuadrados, servicios a medida, playas de maniobra con mayor o menor capacidad y otras cuestiones especiales que determinará cada compañía según el rubro.

En este sentido, en Adrián Mercado realizamos un relevamiento de la oferta y sus precios, donde encontramos tendencias generales en lo que ofrece el mercado.

Por un lado, la mayor cantidad de oferta para elegir va entre los 1.000 y 5.000 m², con valores promedio de **USD 6.000 de alquiler**. Las propuestas más caras se encuentran hacia el norte, en un nuevo polo que se fue creando entre Escobar y Campana, donde hay muchas empresas.

En la Ciudad de Buenos Aires, zonas como Barracas, San Nicolás y Parque Patricios también conservan su demanda siempre intacta, especialmente en lo que respecta a espacios de concentración de mercadería de muchos fleteros que luego reparten en diferentes zonas del país.





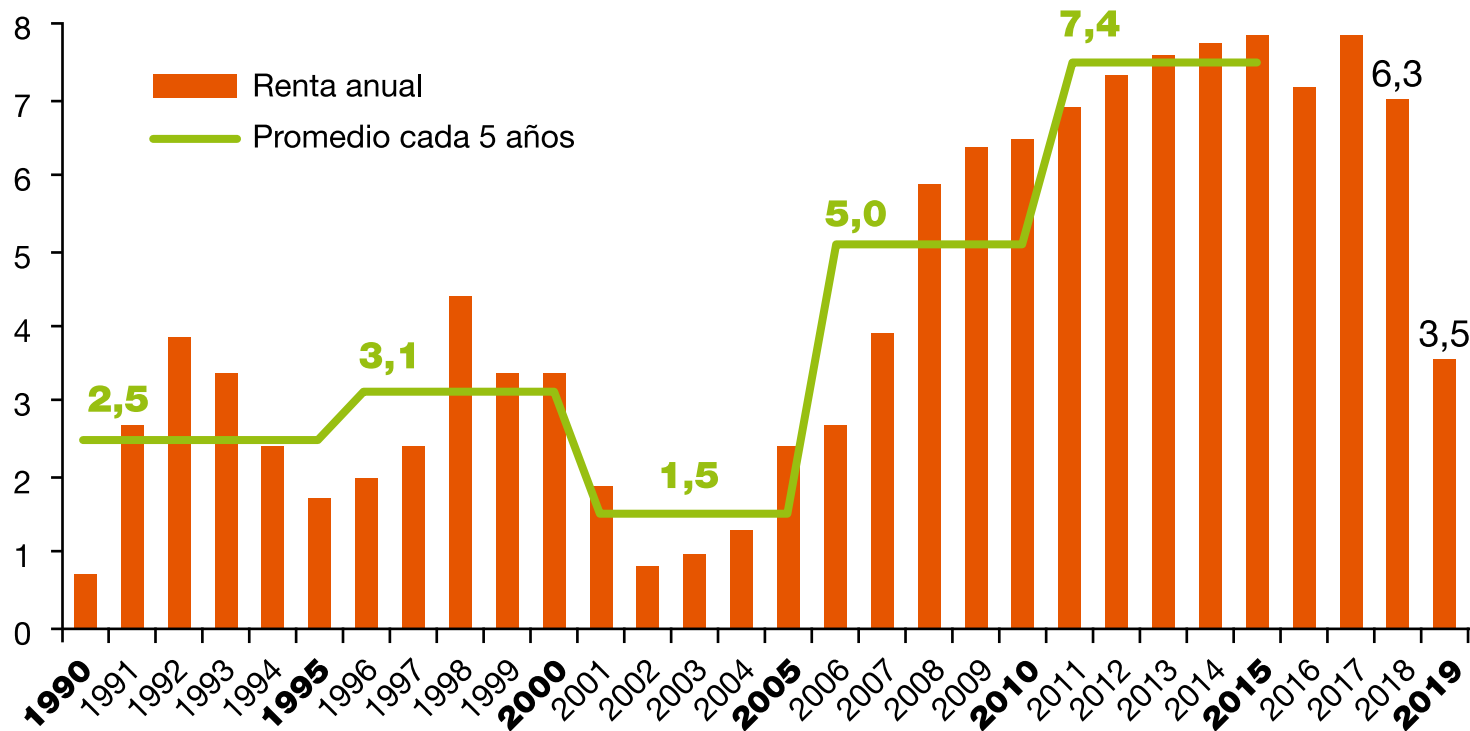
Las superficies no suelen ser tan grandes y en estos casos los espacios de manobra son más reducidos porque se encuentran en zonas bien urbanas.

A futuro, el segmento de depósitos y locales en espacios como los mencionados no tiene muchas expectativas de crecer, porque directamente **no hay terrenos disponibles**. Esto hará que las instalaciones actuales mantengan sus valores.

En las afueras de la ciudad, los de mejores condiciones edilicias y más grandes podrán tener un buen 2020 siempre y cuando la economía ayude y se note pronto una recuperación del consumo.

Serie histórica inmuebles industriales AAA

Renta promedio USD/m2/mes



Fuente: Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

Los parques industriales.



La oferta de parques industriales en la provincia de Buenos Aires llega a casi 50 instalaciones, **los cuales se duplicaron en la última década.**

A futuro, la tendencia indica que este tipo de instalaciones debería crecer, porque es una de las formas **más sustentables y convenientes tanto desde el punto de vista económico como logístico** para cualquier empresa.

Esto se da gracias a las leyes 13.774 (que estableció el régimen de creación y funcionamiento de agrupamientos industriales) y 13.656 (que estableció un nuevo régimen de promoción industrial), las cuales brindan seguridad jurídica, exenciones impositivas y la posibilidad de ampliar la actividad de las empresas sin restricciones por futuros cambios de códigos urbanísticos.

En terreno bonaerense, con aproximadamente 1.600 empresas que operan en estos espacios, la cantidad de metros cuadrados disponibles es una muestra de las posibilidades que existen de expansión.

De los 46 parques industriales de la región, la capacidad para construir que existe en total es de 24 millones de m², de los cuales solo 7 millones fueron loteados y ocupados, es decir, **el 28% del total**. Esta cifra anticipa el potencial de crecimiento de los parques que en Adrián Mercado recomendamos como una de las **grandes oportunidades** que deben aprovechar las empresas.

Por región, la zona norte es donde se encuentra el mayor potencial, ya que es un corredor muy utilizado por la facilidad de accesos y movimientos que brinda la **Ruta 9**. Además, con el Paseo del Bajo, es más fácil la comunicación con el sur. Luego sigue en importancia la zona oeste, y por último el sur, en consonancia con la cantidad de m² ocupados y disponibles.

En cuanto a los valores, se mantienen más estables que los depósitos y galpones que operan de forma independiente, porque el mantenimiento de la infraestructura y los servicios están siempre **apuntalados por la organización**. De todas maneras, si no se ocupan más espacios y siguen los incrementos de costos para mantener estos lugares, seguramente habrá un **recotización** del metro cuadrado.



Enfoque de oportunidades.

Aunque el contexto económico y político está rodeado de **incertidumbre**, existe una alternativa que siempre está del lado del ladrillo.

Por parte de los inversores, realizar nuevas construcciones desde pozo, en pesos, puede ser una buena alternativa donde destinar su capital. Además, estas obras que hoy se pagan en **moneda local**, son futuros inmuebles con **renta en dólares**.

Actualmente, más allá de la provincia de Buenos Aires, que es donde se concentra gran parte de los parques industriales y depósitos, y de las posibilidades que brinda el corredor sobre la Ruta 9, uno en pleno crecimiento, una gran oportunidad está en el sur del país, en **Vaca Muerta**, donde empezaron a desarrollarse múltiples proyectos que lo rodean.

Este tipo de obras son motivadoras de aquellos que todavía piensan que los inmuebles son la mejor forma de resguardar su capital.

Lo que hace falta en el mercado son **más créditos**, más apoyo a los desarrolladores, y diversas puertas de acceso a la demanda para que puedan crear sus propios proyectos en espacios más cómodos y bien equipados. Estos factores serán clave para que el segmento industrial **recupere el tiempo perdido** y sigan apostando a nuevos proyectos a futuro. Además, si la industria local se recupera, con menos importaciones, también habría motivos para pensar en crecer.





Gestión Inmobiliaria | División Industrias

El placer de operar con el que sabe.

www.grupoadrianmercado.com | (+54) 11 3984-7400 |   

Adrián Mercado S.A. - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712