



CONTEXTO ECONOMICO

- ✓ Año Electoral, postergación de decisiones a la espera de un escenario con mayores certezas. Periodo de alianzas y estrategias políticas, luego de las PASO.
- ✓ Contexto internacional en crisis, impacto en los valores de los commodities (Piso de valores históricos).
- ✓ (Devaluación en China). Valores a niveles de 1999.
- ✓ Pérdida de competitividad por atraso cambiario.
- ✓ Actividad industrial con 22 meses consecutivos en baja. Disminución de la jornada laboral en el sector automotriz.



ARGENTINA – INDICADORES MACROECONOMICOS

Población Argentina	41 M Habitantes
Población Buenos Aires	2,8 M Habitantes
PBI US\$ (2014)	US\$ 336 Mil millones
Riesgo País JPM (EMBI)	618 BPS
PBI % (2015 e)	0,0 %
Balanza comercial	US\$ 74 M
Tasa de desocupación	7%
Reservas US\$ Banco central	US\$ 33.600
Inflación Anual INDEC	15%
Dólar 1 US\$=	\$Ars 9,45

PANORAMA GENERAL

El 2015 es un año de elecciones Presidenciales, donde se postergan la toma de decisiones a la espera de un panorama económico y político mas certero. Los próximos meses serán un período de alianzas y estrategias, ya que luego de las PASO quedó sugerido que no hay mayorías garantizadas.

La Argentina tiene potencialidades en cuanto a reservas de recursos naturales, esta top five entre las reservas de litio y cobre, y top ten entre las reservas de potasio, oro y plata. Su explotación presenta un alto potencial y serían un gran generador de desarrollo, si llegan las inversiones.

El gran desafío para el nuevo Gobierno será lograr volver a posicionarse como plaza de negocios a nivel regional. Deberá mostrar certezas y solidez en el marco institucional, con un contexto de cierta estabilidad económica. La situación internacional actual muestra una alta inestabilidad global, lo cual dilatará los plazos locales.

Para garantizar la producción energética, hace falta incrementar en un 30% a 40% la producción de hidrocarburos y combustibles.

La actividad industrial en los primeros 7 meses del año cayó un 1,3%. El deterioro de la economía brasilera y la pérdida de la competitividad Argentina por el atraso cambiario, las restricciones a las importaciones aun cuando sean insumos para la producción son algunas de las causas que afectaron a la actividad.

El proceso de industrialización, ha sido una herramienta clave para la actual gestión de gobierno, pero no logra repuntarse llevando 22 meses de caídas consecutivas. En Julio hubo un leve repunte en el sector industrial orientado al consumo, gracias a los planes de financiación (Ahora 12) fomentado la compra de industria nacional.

La utilización de la capacidad industrial instalada paso del 71,9% en el último

trimestre del 2014 al 70,2% durante el segundo trimestre del año. La encuesta cualitativa industrial registra que el 72% de las empresas no tiene previsto incrementar su capacidad industrial y cerca del 17% anticipa una disminución.

El sector automotor se desplomó más de 20% y la siderurgia un 19%. La actividad textil mostro una baja del 6%. Las actividades con una mejor performance han sido la refinación del petróleo que creció un 8% y la producción de materiales para la construcción con una suba del 6,9% impulsada por el importante volumen de obra pública.

El desempeño del comercio exterior en Febrero mostro una caída anual de casi el 25%. Detrás de este comportamiento no solo están los problemas de competitividad propios de nuestro país, sino también el escaso dinamismo de Brasil.

La producción de las formas secundarias de energía seleccionadas para el cálculo del Índice registró variaciones positivas del 5% entre el mes de marzo de 2015 e igual período de 2014 en la serie desestacionalizada y del 4,8% en la serie con estacionalidad.

En lo que refiere a la balanza comercial del país, los volúmenes de exportación cayeron por tercer año consecutivo en 2014, mientras que el primer cuatrimestre del año mostro una caída del 17.0% de las exportaciones y del 15.0% en las importaciones.

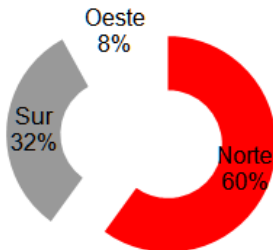
Para el corriente año no se espera crecimiento del PBI, con una recuperación moderada para el 2016. Los dos sectores con mayor dinamismo serán la construcción y la agricultura. Las industrias petroleras e hidrocarburos presentan potencial de crecimiento y nivel de atracción a los mercados inversión internacionales.



CONTEXTO DE MERCADO

- ✓ Empresas más propensas a comprar o aumentar su capacidad industrial instalada.
- ✓ INVERSIÓN EN ACTIVOS como resguardo de CAPITAL, imposibilidad giro de divisas. (Situación coyuntural).
- ✓ Absorción lenta, pero sostenida. La recesión en Brasil tendrá impacto sobre la demanda local.
- ✓ Crecimiento de los Parques Industriales para PYMES.
- ✓ Ejes Sur y Oeste consolidándose como nuevos ejes de desarrollo Industrial
- ✓ Presión de los Municipios del Conurbano para la erradicación de industrias en el primer anillo del GBA.

Distribución por EJES sup. total 2.700 has



EJE	VALOR DE VENTA US\$ /M2/BNA
NORTE KM 25 A 35	US\$ 150
NORTE KM 50 A 70	US\$ 60 A US\$ 80
NORTE KM 80 A 100	US\$ 30 A US\$ 50
SUR KM 30 a 60	US\$ 120 A US\$ 130
SUR KM 70 A 90	US\$ 70 A US\$ 90
OESTE KM 30 a 40	US\$ 150
OESTE KM 40 A 60	US\$ 60 A US\$ 90

PANORAMA GENERAL

- El mercado industrial argentino cuenta actualmente con 300 parques industriales a nivel nacional donde funcionan aproximadamente 8,000 empresas y donde se emplean alrededor de 340,000 personas. Para el año 2020 se estima que habrá en el país 550 parques.
- El mercado industrial, es de COMPRA VENTA, debido a la baja participación de la tierra ante la inversión total de la construcción.
- Los Parques constituyen soluciones integrales a las empresas, brindando infraestructura, seguridad, servicios y buena accesibilidad. Además tienen beneficios impositivos, tasas de seguridad e higiene y derechos de construcción. Estos son variables según cada Municipio.

▪ La actividad del mercado inmobiliario industrial se ha mantenido en movimiento especialmente en el segmento orientado a las PYMES, quienes son las más favorecidas por el modelo económico, ayudadas por el impulso al consumo de industria nacional (Plan ahora 12).

Valores de Venta suelo desarrollado

- En lo que refiere a valores de venta de suelo desarrollado han mostrado en último año un incremento en Dólares oficiales del 15%, esta suba es inferior a la inflación.
- En el Corredor Norte los precios de venta oscilan entre US\$70/m2/BNA y US\$150/m2/BNA, mientras que en el Corredor Oeste los valores van desde US\$45/m2/ BNA a US\$150/m2/BNA.
- En el Oeste los valores de los parques se ubican entre US\$ 60 a US\$ 90 el m2/BNA, con excepción del Parque industrial Moreno que esta a US\$ 150 m2/BNA.
- En el corredor Sur, pasa una situación atípica ya que presenta valores elevados de venta con un bajo nivel de desarrollo y consolidación. Hay dos proyectos puntuales que han subido el promedio que son: el Parque Industrial Cañuelas y PIO Canning, con valores de US\$ 130 a US\$ 125 m2/BNA.

Oferta futura

- En lo que refiere a oferta futura de parques industriales, se espera el ingreso de 1,348 hectáreas. El 10 % de dichos parques en construcción se encuentran en el Corredor Norte, el 30 % en el Corredor Oeste y el 60 % en el Corredor Sur.
- En el Norte esta en marcha las etapas 2-3 de Norlog con su nuevo acceso. También se encuentran los Parques Loma Verde y Zarate (PILZ).

300 has INDUSTRIALES A INCORPORARSE.

- En el eje Sur se va a realizar la segunda fase del Parque Industrial Cañuelas el Parque Privado San Vicente y el Polo Industrial Ezeiza.
- En el eje Oeste esta el Polo Industrial de Gral. Rodríguez y el Parque Industrial de la Matanza.
- El proceso de industrialización de la última década ha sido un herramienta clave para la actual gestión de gobierno, el cual lo ha dinamizado con líneas de préstamos blandos y la creación del " Programa de Desarrollo de Parques Industriales Públicos ". Sumado además a los incentivos que han dado los Municipios del GBA, con especial énfasis en los ejes Sur y Oeste. Esta política ha generado una nueva oferta con importante incremento del Stock de suelo desarrollado.
- La absorción del nuevo stock viene creciendo a ritmo lento pero sostenido. La gran grandes tomadoras de espacio son las empresas PYME, asociadas al consumo local.
- Hay que ver si la merma de la actividad por situaciones inherentes a la situación local e internacional, afectan a la absorción del nuevo espacio.
- En la otra cara en los Municipios del GBA, ubicados dentro del primer anillo del conurbano, ejercen una importante presión para la erradicación de las industrias, especialmente las industrias contaminantes.



Ejes de Desarrollo

PARQUES INDUSTRIALES

- 1 Parque Industrial Pilar
- 2 Centro Industrial Garín
- 3 Parque Industrial Tortuguitas
- 4 Parque Industrial Tigre
- 5 CIR 2
- 6 Parque Industrial La Plata
- 7 Parque Industrial La Cantabrica
- 8 Parque Industrial Suarez
- 9 Parque Industrial Almirante Brown
- 10 Núcleo Productivo Sur
- 11 Parque Industrial La Matanza
- 12 Polo Industrial Ezeiza
- 13 Sector Industrial Cina Cina
- 14 Polo Industrial Gral. Rodríguez
- 15 Parque Industrial del Oeste
- 16 Centro Industrial Pilarica
- 17 Parque Industrial Cañuelas
- 18 CIPO

ÁREAS INDUSTRIALES

- 19 Triángulo San Eduardo
- 20 Volkswagen Pacheco
- 21 Ford



•**El eje norte**, concentra el mayor volumen de mercado industrial en las inmediaciones de Panamericana en los ramales Pilar- Escobar. Hay una mayor demanda debido a su ubicación estratégica con salida a la ruta del Mercosur y su proximidad a los puertos de Buenos Aires, Campana y Zárate. Toda la zona presenta una excelente accesibilidad a países limítrofes como Uruguay, Paraguay y Brasil y además es la vía natural hacia otras provincias de gran envergadura como Córdoba y Santa Fe.



•**El Corredor Sur** por su parte se destaca por albergar principalmente a empresas con procesos productivos. La proximidad con los puertos de Buenos Aires y La Plata hacen de la conectividad con las rutas nacionales un valor agregado.



•**El Corredor Oeste** aún se encuentra en desarrollo. Su conexión con las Rutas Provinciales y Nacionales han hecho crecer al corredor, siendo los partidos de San Martín, Morón, Moreno y General Rodríguez los que nuclea la mayoría de los emprendimientos.