

**OCTUBRE**  
**2015**



## CONTEXTO ECONOMICO

- ✓ Año Electoral, escenario incierto. Empresas postergan sus decisiones.
- ✓ Devaluación en la región, impacto sobre la actividad local.
- ✓ Deficiencias a nivel infraestructuras viales, haciendo la logística ineficiente.
- ✓ La industria del e commerce con amplio potencial de crecimiento, pero con alto nivel de complejidad operativa.
- ✓ Ausencia de sistemas de transporte POLIMODALES.
- ✓ Incrementos de los costos logísticos 15,8%. INDICE CEDOL.



### ARGENTINA – INDICADORES MACROECONOMICOS

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

## PANORAMA GENERAL

- Se acerca el mes de octubre, período donde serán las Elecciones Presidenciales. El contexto general es aún bastante confuso, con decisiones postergadas, tanto a nivel empresario como a nivel de Gobierno Nacional.
- Los grandes temas son: la negociación con los holdouts, la eliminación de los subsidios tarifarios, la devaluación del peso para una mayor mas competitividad respecto a la región, los registros de exportaciones , el cepo cambiario y las restricciones al giro de divisas e importaciones.
- La Argentina presenta un nivel aceptable en el indicador de Ambiente Macro económico, lo cual la convierte potencialmente muy atractiva para las inversiones. El gran desafío a resolver son las serias deficiencias en innovación tecnológicas, en inversiones de infraestructura y la falta de credibilidad del marco institucional.
- La nueva gestión de Gobierno deberá trabajar enfáticamente en crear un marco institucional apto para atraer inversiones. El objetivo será volver a posicionarse como plaza de negocios a nivel internacional.
- La actividad logística esta en estrecha relación con la actividad económica. En los últimos años, se vio en expansión por el crecimiento del consumo interno y crecimiento del PBI. Sin embargo los últimos indicadores económicos muestran una desaceleración de la economía local. Esto se verá más afectado por los efectos de la recesión brasilera y el impacto de la crisis asiática.
- La industria del e-commerce es una actividad muy prometedora en cuanto a crecimiento y expansión. Se proyecta una expansión para el 2016 entre el **20% al 30%**, instaurándose como un nuevo habito de consumo local. Es importante entender que la demanda de bienes y servicios por internet es muy volátil y emocional, se debe administrar eficientemente.

de cargas, se han realizado obras pero no fueron suficientes, sin lograr abastecer los servicios tanto a nivel Metropolitano como a nivel Nacional.

• En el Gran Buenos Aires, luego de varios años de obra se ha materializado la extensión de la Ruta Nacional Nº6, uniendo los puertos de Zárate-Campana con La Plata-Ensenada, esta ruta abastece al RMBA el segundo anillo del conurbano bonaerense.

• En cuanto a la región del AMBA hay deficiencias en cuanto al estado de las rutas en general, un claro ejemplo de esto es el Camino de Cintura, principal anillo de conexión radial, se encuentra en un estado deficiente y no posee el ancho suficiente para el caudal de camiones de carga que circulan.

• En el interior del país la infraestructura vial de carga es aún mas escasa, con rutas de simple vía que representan una alto grado de peligrosidad. El sistema de transporte pesado a nivel Nacional fue pensado para ser realizado por la red ferroviaria.

• El **90% del transporte** de carga se hace por **camiones**. En otros países de la región los sistemas son “polimodales” logrando una mayor eficiencia y sustentabilidad.

• En la Argentina hay un gran potencial para desarrollo de un sistema polimodal renovando la red ferroviaria existente y utilizando las hidrovías. La ruta Nacional Nº 6 (Zarate y Campana) es el primer paso para comenzar la implementación de este sistema operativo.

• Respecto a los Costos del Transporte, en los primeros 8 meses del año según el **CEDOL**, los incrementos fueron del **15,88%**. Este indicador refleja las variaciones de todos los costos logísticos, a excepción de las improductividades que suelen generarse por causas externas a los operadores logísticos.

## ▪INFRAESTRUCTURAS MACRO

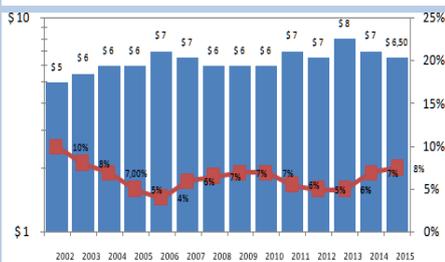
- A nivel infraestructura para el transporte



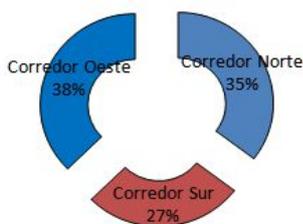
**MERCADO LOGISTICO**

- ✓ Mercado impactado por la desaceleración de la economía local.
- ✓ Valores de Alquiler estables, con una leve tendencia a la baja.
- ✓ El Norte continua siendo el eje preferencial para las búsquedas.
- ✓ Oferta atomizada, escasa disponibilidad de superficies grandes en un solo centro logístico.
- ✓ Leve incremento tasa de Vacancia 8%.
- ✓ Las empresas lentamente están realizando búsquedas para concentrar sus operaciones y lograr eficiencias.

**Valores Alquiler vs. Vacancia**



**Distribucion por Corredores**



**SITUACION GENERAL**

• Los Centros Logísticos Planificados se ubican en el AMBA a lo largo de los 3 ejes de desarrollo: Norte, Sur y Oeste. Se extienden hasta un radio máximo del kilómetro 40 respecto a la Capital Federal, a diferencia de la actividad industrial que extiende hasta los kilómetros 60-70.

• El stock de Depósitos Premium es de **1.200.000 m2**, el **70%** del stock esta concentrado en el **EJE NORTE**, en los Ramales Panamericana Pilar y Tigre. En segundo lugar sigue el EJE SUR con el 20%, y el EJE OESTE con el 10%.

• La tasa de vacancia muestra un incremento respecto al año anterior, alcanzando el 8%. Esto se debe a la desaceleración de la economía y a la nueva oferta incorporada recientemente.

• El valor promedio de Alquiler de una nave AAA se ubica entre los **US\$ 6 – US\$ 7 + IVA** por m2/mes.

• El mercado esta a la espera de señales mas claras. Las restricciones para el giro de dividendos al exterior debido a las restricciones puestas por el Gobierno, generan grandes incertidumbres.

• A diferencia de lo sucedido con el segmento de oficinas, fueron pocas las empresas que hayan reinvertido sus excedentes en construcción de centros logísticos propios. La actividad continúa con una mayor preponderancia de "Alquiler versus Venta", debido a la alta volatilidad de la actividad

• De lograr una economía mas abierta, generando una mayor confianza, se dinamizara la actividad logística e industrial. Se tendrá que trabajar en lograr volver a posicionarse como una plaza competitiva versus a la región.

• A pesar del contexto adverso actual, son buenos los pronósticos para el sector. Para el año próximo se van a ver necesidades concretas de una demanda postergada que estuvo a la espera del cambio de ciclo.

• En el mediano plazo, si la Argentina logra su re inserción en los mercados internacionales con un mayor intercambio de mercancías, tendrá que incrementar rápidamente su capacidad de almacenaje.

• Actualmente los depósitos AAA suman apenas **1,2 millones de M2 en el GBA**, para una población que supera los **14 millones de habitantes**.

• La actividad logística al igual que las oficinas, son **actividades de renta**, atractivas para fondos de inversión. Las recientes reformas efectuadas al Código Civil y Comercial, permiten los **contratos de locación a largo plazo**.

• Esto abre una puerta a los desarrollistas o fondos de inversión para efectuar proyectos "llave en mano" a las empresas de logística y evitar inmovilizar así su capital productivo.

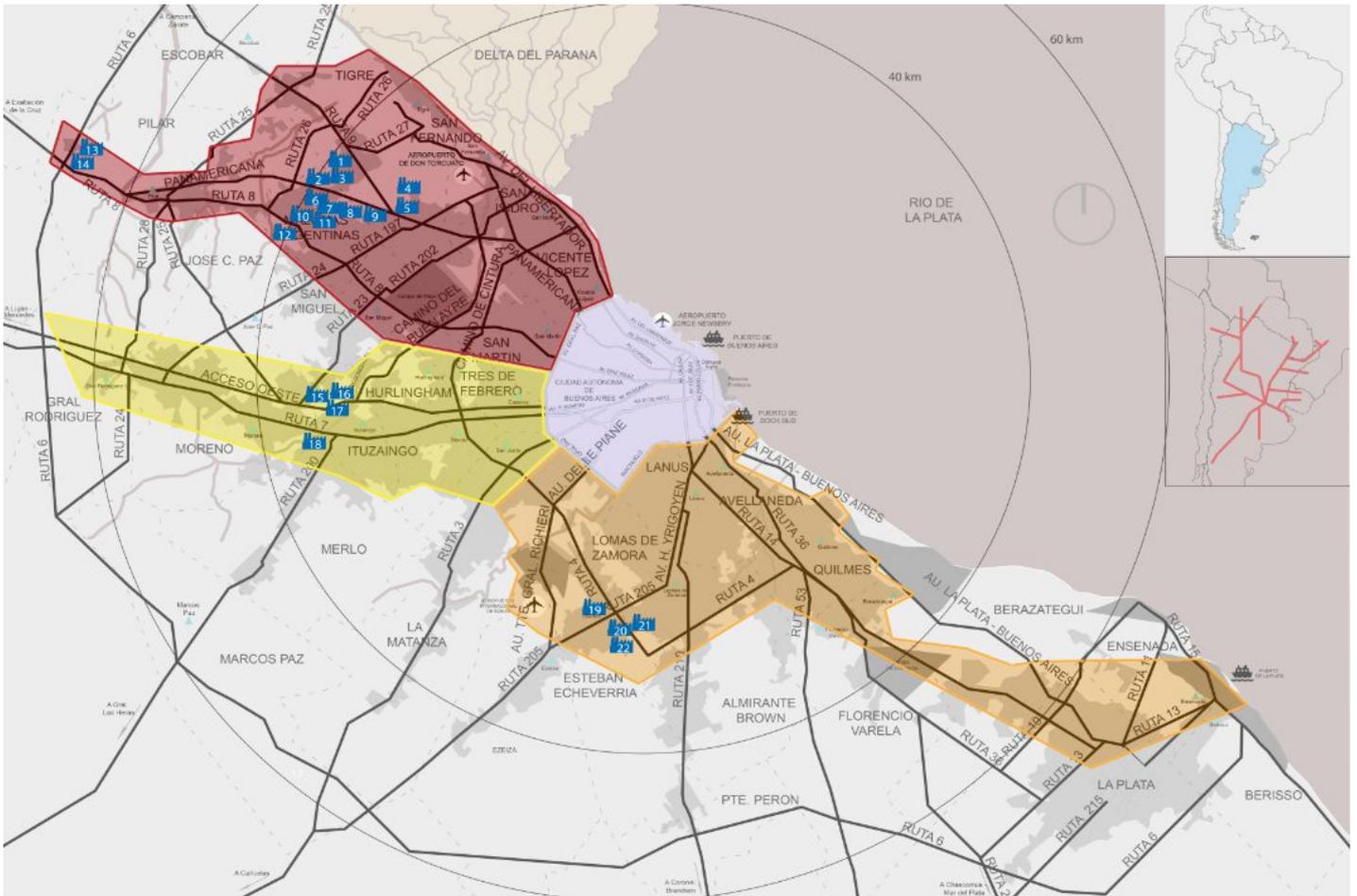
• Son muy pocos los depósitos pensados como "Parques Logísticos Empresariales",. Estos complejos de usos mixtos donde se la servicios, tales como vestuarios, comedores, oficinas, servicio de combis, estación de servicio, alquiler de grúas, cajeros automáticos, entre otros.



Sistemas de Bodegas



**OCTUBRE**  
**2015**



**CENTROS LOGISTICOS**

- 1 Plataforma Logística Tigre Norlog
- 2 Centro Logístico Tigre
- 3 Plaza Logística Pacheco
- 4 Pacheco Trade Center II
- 5 Pacheco Trade Center I
- 6 Boguer DHL
- 7 Boguer Carrefour
- 8 Pacheco Trade Center III
- 9 Centro Logístico Olivos
- 10 Plaza Logística Tortugas
- 11 Centro Logístico Dalban
- 12 Boguer Tortuguitas
- 13 Centro Logístico Pilar
- 14 Plaza Logística Pilar
- 15 Complejo Logístico Don Pedro
- 16 Good Park Pablo Podesta
- 17 Good Park Hurlingham
- 18 Centro Logístico Acceso Oeste
- 19 Centro Logístico Esteban Echeven
- 20 Centro Logístico Lomas Trade
- 21 Centro Logístico Lomas I
- 22 Centro Logístico Lomas II



**EJE NORTE:** es el Eje preferencial de desarrollo para la actividad logística por su proximidad a los centros de consumo. La zona denominada "Triangulo San Eduardo" concentra los principales centros AAA, tales como Plaza Logística, Pacheco Trade Center, Centro Logístico Tigre, Centro Logístico Olivos, entre otros. Los valores de alquiler se ubican entre US\$ 6,5 a US\$ 7,5 por m2 dependiendo si tienen un sector de oficinas y áreas de servicios comunes.



**EJE SUR :** el mismo ha tomado un importante protagonismo en los últimos años. Es una alternativa atractiva tanto para inversores como desarrollistas logísticos. Posee suelo vacante en ubicaciones próximas a las vías de acceso principales, así como hay industria que presentan un grado de obsolescencia para los fines que fueron construidas pero que son fácilmente re convertibles en centros logísticos. Las nuevas dinámicas de crecimiento del área metropolitana, harán que en los próximos años haya una mayor demanda de centros logísticos en este sector, con una oferta existente muy escasa y de mala calidad edilicia. Los valores de alquiler se ubican entre los US\$ 5 a US\$ 5,5 + IVA por m2 mes.



**EJE OESTE:** este sector esta menos consolidado con escasa oferta. Las empresas poseen centros logísticos propios anexados a sus naves productivas. A futuro esta previsto la construcción de 170.000 m2 sobre el Camino del Buen Ayre