



PANORAMA DEL MERCADO

BUENOS AIRES – BGZ- MERCADO DE LOGISTICA – 1º Semestre 2014

PANORAMA ECONOMICO GENERAL

- El año 2014 se inicia con ajustes económicos y fiscales sumado a un ambiente de tensiones gremiales.
- Las proyecciones de crecimiento de PBI son moderadas, para el corriente año no superara el 1%.
- La contracción de la economía afectará al consumo, como consecuencia de una fuerte caída del salario real acentuada por el efecto inflacionario.
- La última medición de la inflación dada por el gobierno según el nuevo índice oficial del INDEC para el mes de febrero fue del 3,4%. Los meses de marzo y abril serán determinantes en cuanto a las negociaciones de las paritarias.
- La actividad industrial mostró una contracción del 1,5% respecto al año anterior. Los rubros de las industrias automotriz y metalmecánicas son los mas afectados.
- La devaluación del peso efectuada a fines del 2013, fue del 30%. Sin embargo sus efectos fueron neutros por la inflación general.

Población País	40 Millones
Población Región Metropolitana	14,8 Millones
Superficie	2.780.400 km ²
Capacidad industrial	67% ocupación

- El crecimiento moderado de la economía, tendrá un impacto en los flujos de mercadería a transportar y almacenar.
- Los costos logísticos siguen comprometiendo al sector por los elevados porcentajes de inflación, a pesar de los controles generales, quitándole a la Argentina competitividad respecto a la región.



Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014E
Dólar oficial	\$ 3,40	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,00	\$ 3,08	3,21	\$ 3,29	\$ 3,80	\$ 3,90	\$ 4,00	\$ 4,40	\$ 6,10	\$ 7,8
Inflación INDEC	26%	13%	4%	10%	11%	9%	7%	8%	11%	10%	12%	12%	30%
PBI	-12%	11%	11%	9%	7%	7%	5%	-2,50%	8%	7%	1,80%	2%	1%



BUENOS AIRES – BGZ- MERCADO DE LOGISTICA – 1º Semestre 2014

MERCADO DE LOGISTICA

- El mercado de depósitos para la actividad logística , se ubica en la Región Metropolitana, a lo largo de sus ejes de desarrollo (Norte, Sur y Oeste).

- La autopista Panamericana esta coincidencia con el eje Norte. Este es el de mayor desarrollo y concentración de centros logísticos e industriales, en sus ramales Tigre y Pilar, estas locaciones son las mas buscadas por las empresas por cuestiones de seguridad y accesibilidad.

- La actividad logística mostró en los últimos meses un leve retroceso, como consecuencia del enfriamiento de la economía. Esto se vio reflejado con una alza de la tasa de vacancia , llegando al 5,%. La zona norte fue la mas afectada, debido a la incorporación de nueva oferta.

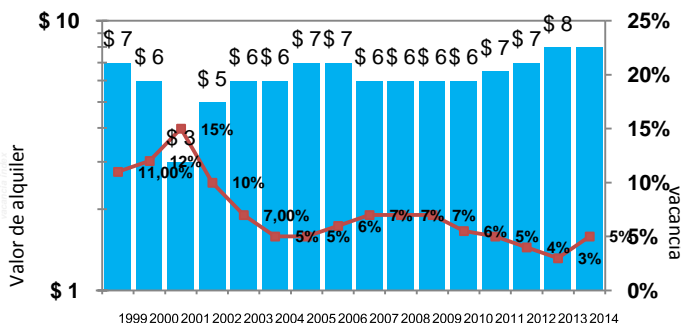
- Algunas empresas multinacionales, han concentrado su actividad logística en sus propios centros de distribución que contaban con capacidad ociosa, dejando en el mercado el espacio vacante.

- Las empresas que se encontraban en proceso de búsqueda para realizar inversiones en activos inmobiliarios para uso propio con proyectos “ llave en mano”, han postergado momentáneamente sus decisiones a la espera de un escenario económico mas certero.

- Los valores locativos para los depósitos AAA se mantienen estables ubicándose entre **US\$ 7 a US\$ 8,5 + IVA/m2/ mes**, con un mayor margen de negociación entre las partes entre el valor de pedido y de cierre.

- Siguen vigentes en el mercado las empresas que buscan mudarse a centros mas modernos y con una mayor optimización del costo, debido a la alta obsolescencia física, sumado a la inseguridad que representa estar fuera de un parque o centro logístico.

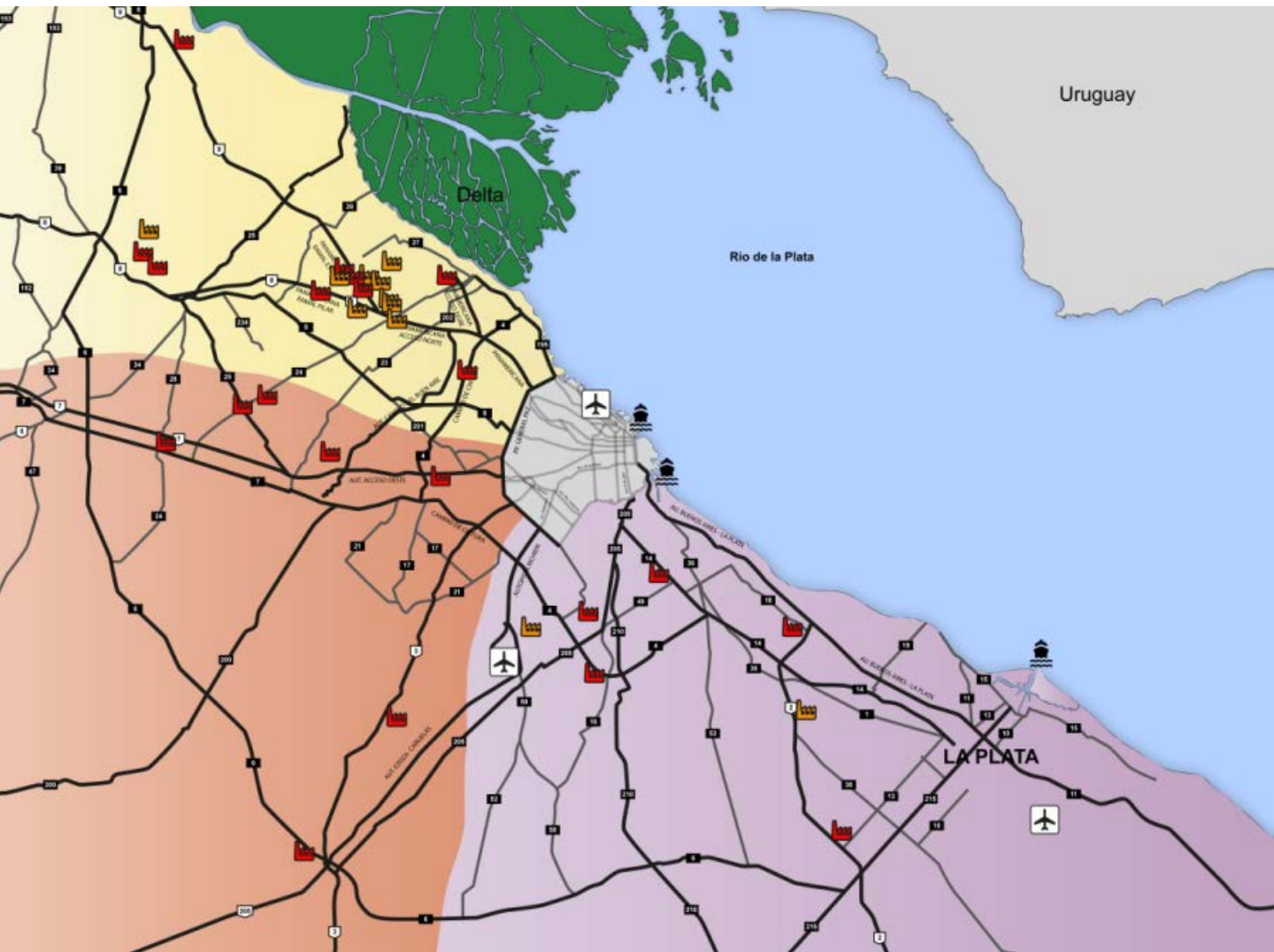
Clase A Valores de alquiler vs. vacancia





PANORAMA DEL MERCADO

BUENOS AIRES – BGZ- MERCADO DE LOGISTICA – 1º Semestre 2014



Eje Norte: Es el eje mas consolidado con la mayor concentración de centros logísticos y parques industriales. Hay una coexistencia entre los usos industrial, logístico y residencial suburbano. Es el eje mas demandado por las empresas, por la buena accesibilidad e infraestructura de servicios.



Eje Oeste: es de desarrollo incipiente, de rápido crecimiento. Concentra los centros logísticos propios de las empresas.



Eje Sur: éste eje es de desarrollo mas pausado y disperso, aun no ha logrado consolidarse como corredor logístico.

REFERENCIAS

 **Ruta Nacional**

 **Ruta Provincial**

 **Parque Industrial**

 **Centro Logístico**