



GBA- MERCADO DE PARQUES INDUSTRIALES – 3º Q 2014

PANORAMA ECONOMICO GENERAL

- El 2014 es un año de recesión económica, que ha afectado a todos los sectores económicos con especial énfasis en el sector industrial. La actividad luego de una década de crecimiento, viene registrando retrocesos desde fines del año 2011.
- Esto se ve más acentuado, por la falta de inversiones genuinas, la crisis energética, las trabas a las importaciones de bienes de capital, la pérdida de la competitividad, la elevada inflación, la paridad cambiaria y la desaceleración de la economía Brasileira (principal socio del Mercosur).
- Durante el mes de agosto la producción industrial mostró una contracción de un 6% interanual y del 4,9% en la medición desestacionalizada. Con respecto al mes de julio se observó una caída del 5,2% en la medición desestacionalizada. De esta forma, la caída acumulada de los primeros ocho meses alcanzó un 2,9% interanual.

Población País	40 Millones
Población Región Metropolitana	14,8 Millones
Superficie	2.780.400 km ²
Capacidad industrial	70% ocupación

- El Gobierno Nacional, a manera de alentar e incentivar el consumo y la producción nacional, ha concertado con algunas cámaras planes específicos tales como: (Procre-auto I/II y la venta en 18 cuotas de electrodomésticos). Estas medidas son solo paliativas, cumplen cierta finalidad pero no logran generar una reactivación genuina del sector.
- Desde el punto de vista sectorial el petróleo presentó la mayor utilización, luego con el 86% le sigue el papel y el cartón, con el 84% las industrias metálicas y el 83% las industrias textiles y minerales.
- El escenario futuro va depender del cambio de rumbo económico político actual. Las expectativas son que se genere un contexto donde haya mayores certezas y la posibilidad de implementar políticas a largo y mediano plazo, fundamentales para la actividad.

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	\$ 8,40
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%



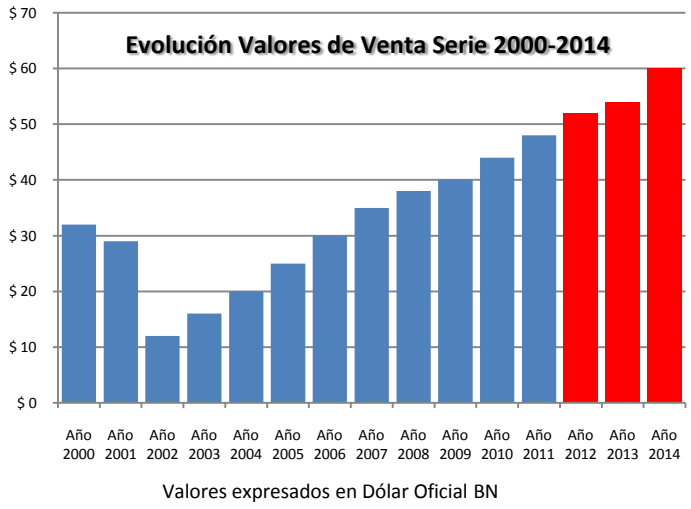
PANORAMA DEL MERCADO

GBA- MERCADO DE PARQUES INDUSTRIALES – 3º Q 2014

MERCADO DE PARQUES INDUSTRIALES

- Los **Parques industriales** son predios de diseño planificado con servicios de infraestructura y zonificación apta, orientados a la radicación de medianas y grandes industrias .
- Se encuentran ubicados en el Gran Buenos Aires, desarrollados sobre los Ejes Norte, Sur y Oeste. En su conjunto ocupan una superficie de **2150 has**, con un total de **687 lotes**.
- La mayoría de los parques tienen dimensiones entre **100 a 200 hectáreas**. El **Parque Industrial Pilar** es el único parque que presenta características completamente diferentes por su escala, siendo uno de los mas grandes de la región (920 has).

- El mercado de los **parques industriales**, es de **compra-venta**. Las empresas debido a la elevada inversión que deben realizar en infraestructura de producción versus al valor del suelo, prefieren ser propietarios y no locadores.
- Los **valores de venta** del suelos en los parques industriales se ubica en un rango de los **USD 50 a USD 70** por m2, dependiendo de la ubicación y del tipo de parque.
- En lo que va del año han sido muy bajo el número de transacciones de **compra-venta** registradas. Las únicas operaciones registradas fueron en el segmento PYME, en parcelas pequeñas.
- Debido a la imposibilidad del giro de divisas al exterior de las empresas multinacionales, algunas de ellas han decidido re-invertir sus dividendos en la ampliación de sus plantas, ocupando el suelo ocioso o modernizando infraestructuras existentes. No hubo adquisición de nuevas parcelas.



Parque Industrial
 Terreno con zonificación industrial, subdividido en parcelas conforme a plan general, dotado de canteras, medios de transporte y circulación, servicios públicos, instalaciones de infraestructura comunes.

Los patrocinadores de estos parques pueden ser estatales, privados, o mixtos (privados + estatales.) Muchos de ellos presentan incentivos de promoción impositivos.



PANORAMA DEL MERCADO

GBA- MERCADO DE PARQUES INDUSTRIALES – 3º Q 2014

EJES DE DESARROLLO

- La mayor concentración de actividad se da en la **franja Norte** comprendida entre los kilómetros 50 a 60 respecto de la Capital. Los partidos que la comprenden son: Escobar, Pilar, José C. Paz, Malvinas Argentinas y Tigre. E.

- En los otros ejes como el **Oeste** y el **Sur**, tienen un menor grado de consolidación. La tendencia indica que debido a los elevados valores del suelo urbano, en la zona Norte, los nuevos ejes tomarán dinamismo por presentar valores mas competitivos y una mayor disponibilidad de suelo apto.

EJE NORTE

- La zona **Norte** presenta un nivel de atracción territorial dado por la elevada dinámica industrial, la excelente accesibilidad y conectividad con los centros de distribución y la dotación de infraestructura de servicios.

- En las inmediaciones de la autopista **Panamericana** se encuentran el 88% de los establecimientos industriales. Los valores de venta de la tierra se ubican entre **USD 60** a **USD 90** por m² con infraestructura.

EJE OESTE

- El **eje Oeste** es desarrollo incipiente en el sector industrial. La fuerte presencia de industrias individuales las zonas de la Matanza, Morón y San Martín, le quitan atractivo a este tipo de desarrollos, sumado a la escasa disponibilidad de suelo urbano vacante. En el partido de Gral. Rodríguez se encuentran los proyectos futuros más importantes.

EJE SUR

- El **eje Sur** coincide con el corredor de producción agrícola ganadero. La zona es de peso medio industrial, con algunos rasgos de atracción territorial debido a su buena vinculación y conectividad, pero aún de escasa dinámica industrial, con gran disponibilidad de tierra y bajas densidades de población. El **Polo Industrial Ezeiza**, se esta consolidando como el nuevo centro de la actividad en la zona.

- Existen emprendimientos del tipo planificados de importancia, tales como: el **Parque Industrial La Plata**, el **Polígono Industrial Berisso** y el **Sector Industrial Planificado Alte. Brown**, siendo este último el más consolidado de la zona. Los valores de venta de la tierra se ubican entre **US\$ 50** a **US\$ 70** por m² con infraestructura.



PANORAMA DEL MERCADO

GBA- MERCADO DE PARQUES INDUSTRIALES – 3º Q 2014

