



BUENOS AIRES – BGZ- MERCADO DE LOGISTICA – 3º Q 2014

PANORAMA ECONOMICO GENERAL

- El año 2014 es un año de recesión económica, que ha afectado a todos los sectores económicos con una fuerte caída del consumo y de la producción.

- Esta situación se ve más acentuada, por la falta de inversiones en el sector industrial, la crisis energética y las trabas a las importaciones de bienes para la producción.

- La continúa incertidumbre, le quita previsibilidad al sector y dificulta a las empresas la planificación estratégica en el mediano y largo plazo.

- El INDEC informo en el mes de Julio una caída de la industria manufacturera respecto al mes anterior del 1%. En los primeros 7 meses del 2014 acumula una caída interanual del 2,9%.

- La suba de los combustibles y los peajes afectaron en forma directa a los operadores logísticos. Estas subas han sido trasladados a los productos finales.

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 y la venta en 18 cuotas de electrodomésticos). Estas medidas son paliativas, cumplen cierta finalidad pero no logran generar una reactivación real del sector.

- La utilización de la capacidad instalada de la industria se ubico en julio en el 70%. Desde el punto de vista sectorial el petróleo presento 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.

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%



BUENOS AIRES – BGZ- MERCADO DE LOGISTICA – 3º Q 2014

MERCADO DE LOGISTICA GBA

- El mercado de centros logísticos planificados esta ubicado en la **Región Metropolitana (GBA)**, a lo largo de los ejes **Norte, Sur y Oeste**.

- La autopista Panamericana esta en coincidencia con el eje Norte (Ramal Tigre y Pilar). La misma posee la mayor concentración de centros logísticos de excelencia.

- La actividad logística en los últimos meses mostro un retroceso. La **tasa de vacancia subió 2 puntos** respecto a la última medición, llegando al **7%**. Es importante destacar la incorporación al mercado de **54.000 m2 nuevos**, que estaba demorada su entrega.

▪ STOCK DEPOSITOS PREMIUM : 900.000 M2

- Las empresas multinacionales con capacidad ociosa han concentrado sus operaciones en los centros propios incluyendo también el sector administrativo.

- A pesar de que hay un incremento de la oferta y de la tasa de vacancia, **no hay en el mercado demasiadas alternativas disponibles terminadas mayores a 10.000 m2**. Debido a esto las empresas deben optar por el formato **“Built to suit”** para cubrir las necesidades de su demanda.

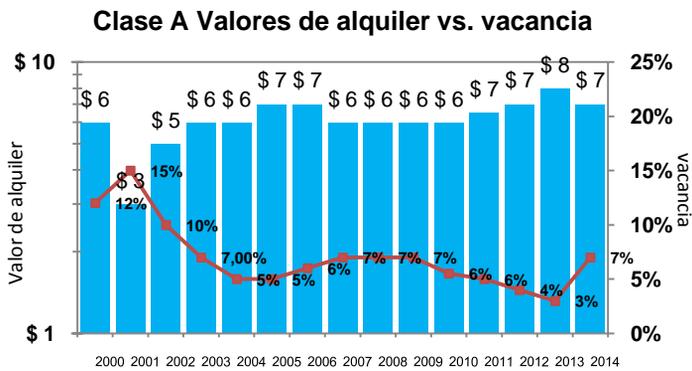
- Los valores de alquiler para los depósitos AAA muestran una tendencia a la baja, ubicándose entre **US\$ 6,5 a US\$ 7,5 + IVA/m2/mes**. En los últimos meses algunas empresas locadoras han buscado la **pesificación de los contratos**, con escalonamientos pautados por anticipado.

- Los rubros con mayores demandas, son los supermercados, las empresas de venta on line y los operadores logísticos.

Panorama

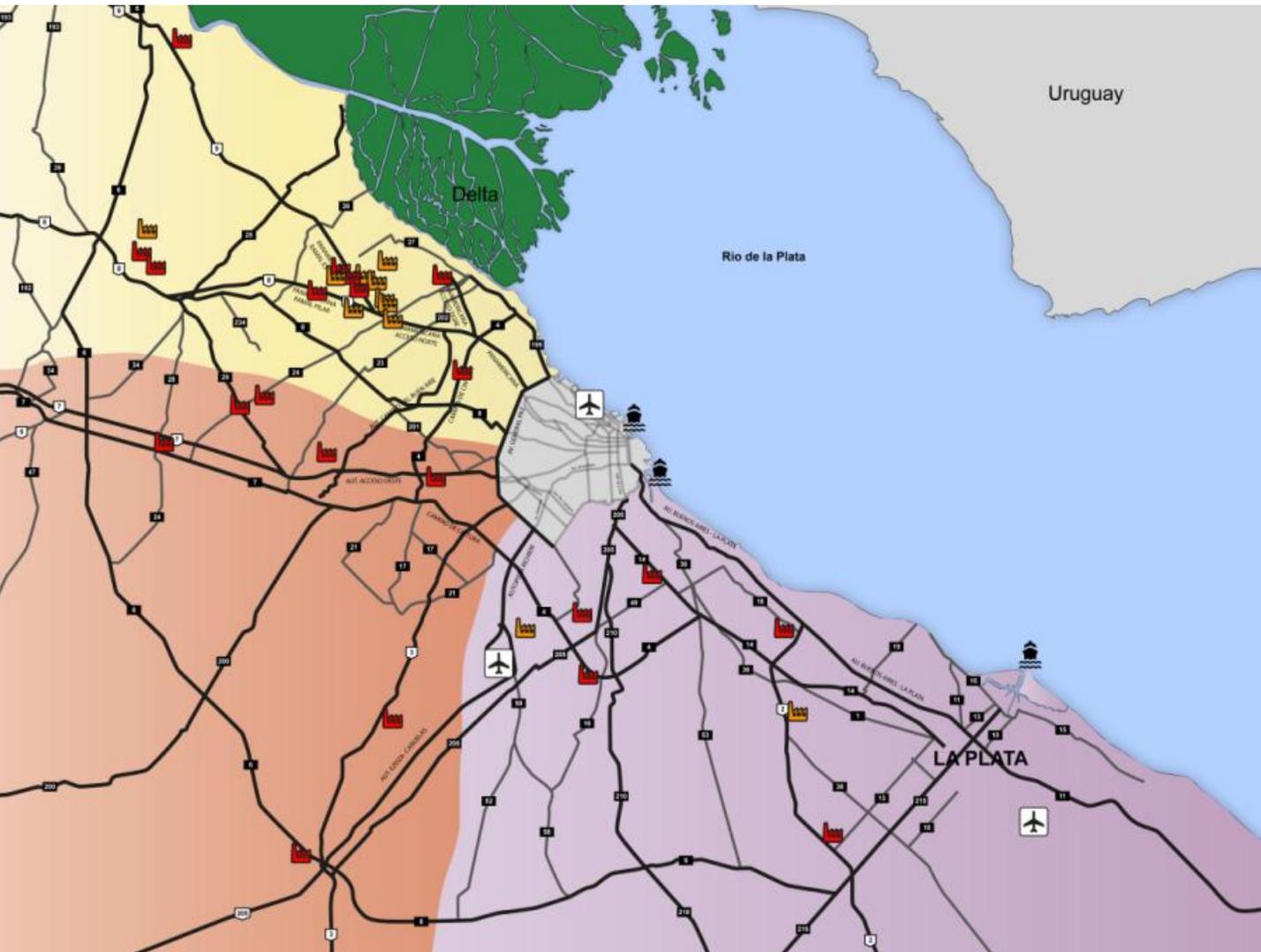
- El panorama en el corto plazo, seguirá sin mayores modificaciones debido a las incertidumbres.

- Las expectativas están puestas a futuro, a partir del **2015 -2016**, con la posibilidad del regreso al mercado de Capitales. La actividad logística por ser un negocio de renta, es atractivo para los fondos de inversión.





BUENOS AIRES – BGZ- MERCADO DE LOGISTICA – 3º Q 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**