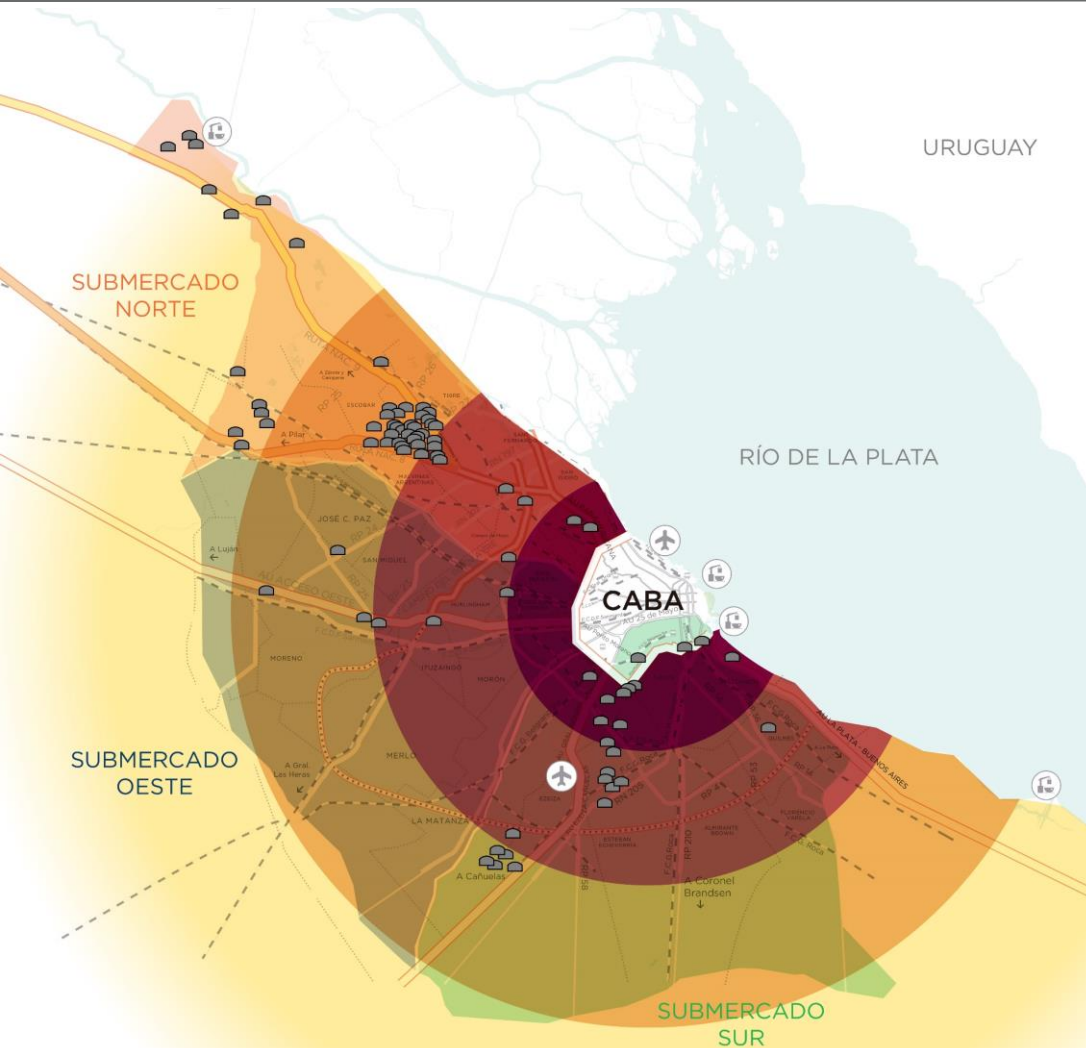


# SISTEMA DE RADIOS: EL ANÁLISIS QUE MEJORA LAS DECISIONES LOGÍSTICAS



El mercado logístico de Buenos Aires fue tradicionalmente dividido en tres grandes zonas: norte, oeste y sur. En Cushman & Wakefield, nos propusimos optimizar la perspectiva de análisis a través de un sistema de radios con eje en el epicentro de la Ciudad.

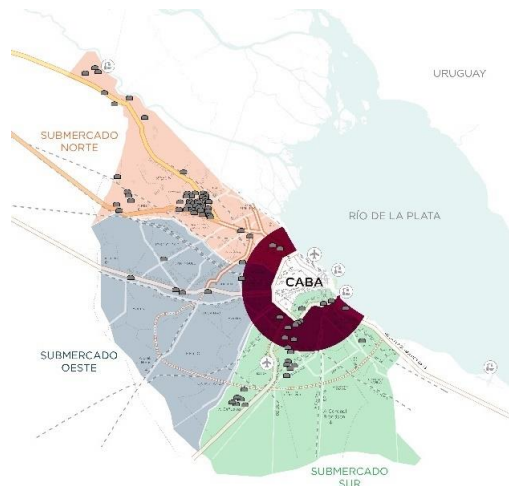
Como resultado, determinamos franjas cada 15 km, en cada una de las cuales conviven distintos ecosistemas de la cadena de producción y distribución, que le otorgan características específicas.

El uso de esta nueva metodología nos permitió diferenciar áreas de estudio más homogéneas y adecuadas a la realidad actual del mercado, al que el crecimiento del comercio electrónico de los últimos años impuso nuevas variables: la cercanía a los centros urbanos (que da lugar a la constante incorporación de depósitos de última milla), las condiciones de accesibilidad y movilidad a través de distintas vías y las opciones de traslado de materias primas y productos.

De esta manera, podemos brindar respuestas más personalizadas, ajustadas a las necesidades particulares de cada actor del mercado.

## ÚLTIMA MILLA

1° RADIO: km 0 a km 15



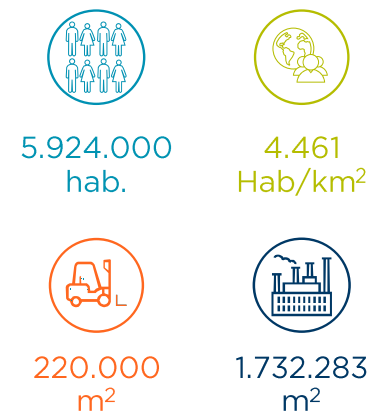
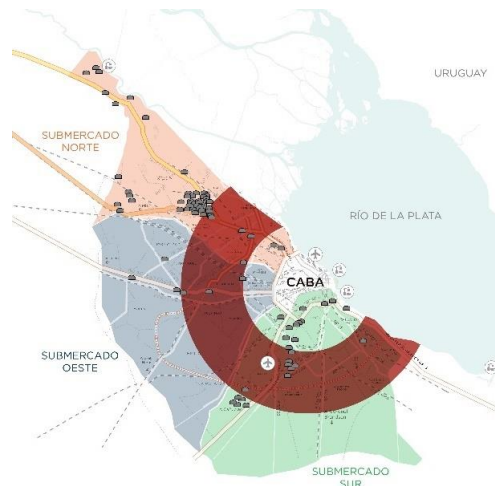
Este anillo comprende los primeros 15 km desde el epicentro de la Ciudad de Buenos Aires, aunque también se pueden considerar los últimos 15 km de la cadena de distribución, donde la carga se desconsolida hasta convertirse en un paquete que llega al comprador.

Esta zona logística de última milla, caracterizada por su gran densidad poblacional y comercial, ocupa una superficie de 537 km<sup>2</sup>, de los que el 81 % se encuentran urbanizados.

Aquí también se ubican los dos puertos de mayor actividad (Buenos Aires y Exolgan), pero existen proyectos para su relocalización, debido al impacto en el tráfico vehicular que generan.

## GRAN CONURBANO

2° RADIO: km 15 a km 30

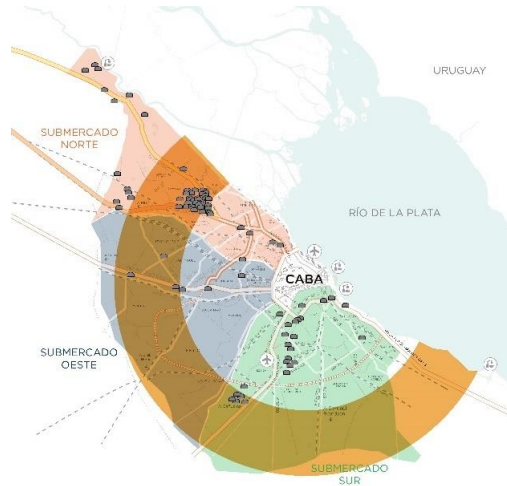


En este anillo, la logística de consumo masivo y los operadores logísticos tienen la mayor participación del proceso de distribución para satisfacer la demanda del conurbano.

En su superficie de 1.325 km<sup>2</sup> residen casi 6 millones de personas, quienes traccionan la demanda de bienes de primera necesidad, fomentando los sectores de consumo masivo, retail y operadores logísticos.

## SECTOR LOGÍSTICO INDUSTRIAL

3° RADIO: km 30 a km 45



1.942.000  
Hab.



923  
Hab/km<sup>2</sup>



1.146.000  
m<sup>2</sup>

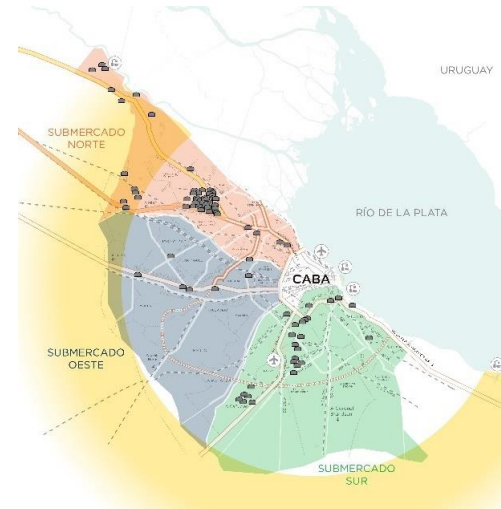


2.357.000  
m<sup>2</sup>

En este anillo encontramos un stock de 3,5 millones de m<sup>2</sup>, distribuidos en 14 parques industriales y 40 complejos logísticos. La superficie total del área es de 2.197 km<sup>2</sup> y tiene la característica de no contar con una vía que lo circunvale, ya que la mayoría de las rutas intersectan al radio en lugar de rodearlo o cruzarlo a lo largo. Por este motivo, la mayor capacidad de distribución la tienen los anillos que lo rodean, en donde se encuentran la ruta 6 y la avenida General Paz.

## AGROINDUSTRIA Y POTENCIAL PORTUARIO

4° RADIO: km 45 a km 60



1.129.000  
hab.



288  
Hab/km<sup>2</sup>



575.000  
m<sup>2</sup>



2.922.000  
m<sup>2</sup>

El último anillo (que incluye los inmuebles cercanos a Zárate y Campana) se puede considerar como la entrada al AMBA desde el interior del país y vía Mercosur.

Es una zona agroindustrial, dotada de 16 parques industriales y 18 centros logísticos, muchos de ellos preparados con depósitos fiscales para la carga proveniente de los distintos puertos. En general, en estos inmuebles la operación es al piso y la altura de los techos es baja, en función del tipo de carga relacionada con la agroindustria y con la industria pesada, que no requiere estibaje y cuyo tiempo de acopio es corto.

Es un sector de densidad poblacional y desarrollo urbano bajos.



Población



Densidad Poblacional



Depósitos



Industrias

# NUESTRA EMPRESA



Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir del 2015, ambas se unieron para operar de forma regional.

Cushman & Wakefield Southern Cone ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

# NUESTROS SERVICIOS



## Para empresas

### BROKERAGE

Representamos a empresas en el alquiler y venta de oficinas clase A e inmuebles industriales.

### FACILITY MANAGEMENT

Garantizamos el correcto funcionamiento de sus espacios de trabajo.

### VALUACIONES

Analizamos y definimos el valor de mercado de oficinas y propiedades industriales.

### PROJECT MANAGEMENT

Planificamos, diseñamos y construimos nuevos espacios de trabajo.

### MARKET RESEARCH

Proveemos inteligencia de mercado para la toma de decisiones.

## Para inversores

### BROKERAGE

Alquilamos y vendemos oficinas clase A e inmuebles industriales.

### PROPERTY MANAGEMENT

Administramos edificios clase A y centros logísticos.

### VALUACIONES & ASESORÍA

Establecemos el valor de mercado de los inmuebles que se quiere vender o comprar.

### CAPITAL MARKETS

Asistimos en la gestión de inversiones inmobiliarias para maximizar su rendimiento.



[argentina@sa.cushwake.com](mailto:argentina@sa.cushwake.com)  
[www.cushwakeargentina.com](http://www.cushwakeargentina.com)