

## BUENOS AIRES

### Indicadores económicos

	S1 17	S2 17	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q3)	9,7%	8,3%	▼
EMI (% Var. Estimator Mensual Industrial)	2,7%	1,9%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	23,4%	24,6%	▼

### Indicadores del mercado

	S1 17	S2 17	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	9,2%	7,7%	▼
Absorción neta (m2)	28.000	65.490	■
En construcción (m2)	387.000	345.000	▲
Precio de renta pedido (*) (USD/m2/mes)	7,6	7,3	▲

(\*) corresponde al promedio de los submercados de zona Norte

### Nueva superficie (m2) / Superficie proyectada (m2)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 79% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE INCORPORADA



(\*) UC: en construcción

### Precio de renta pedido (USD/m2/mes) / Vacancia (%)

LA VACANCIA ASCENDIÓ LEVEMENTE RESPECTO DEL PERÍODO ANTERIOR



(\*) corresponde al promedio de los submercados de zona Norte

## Panorama económico

La buena evolución de los indicadores sugiere que la recuperación económica está cobrando impulso tendiendo en general a acelerar su crecimiento. De momento la recuperación se apoya principalmente en la inversión pública más que en la privada, mientras que el consumo de los hogares evoluciona de manera más lenta hacia su recuperación, a pesar de la expansión del crédito y la leve mejora del empleo.

Esta mejora ya se refleja en el estimador mensual de actividad económica (EMAE) que en Octubre registró un crecimiento anual acumulado del 2,8% y un 5,2% respecto del mismo mes del año anterior.

La actividad industrial continua en terreno positivo lo que hace prever que la economía mostrará un mayor dinamismo a corto plazo. El Estimator Mensual Industrial (EMI) de Noviembre registra un crecimiento anual acumulado del 1,9% y un incremento del 3,5% respecto del mismo mes del año anterior.

No obstante, la persistencia de la inflación, que desciende a un ritmo inferior al esperado, podría tener un impacto negativo sobre la incipiente mejora de la actividad económica. El índice de inflación medido por el Congreso registró una mejora en términos interanuales, acumulando 24,6%, aunque la cifra está aún lejos del objetivo del 17% propuesto por el BCRA.

## Visión del mercado de centros logísticos y depósitos

El mercado de centros logísticos continúa activo. El espacio de crecimiento que ofrece el mercado ha llevado a algunos inversores a construir superficie especulativa, reduciendo su dependencia de construcciones "built to suit".

Además, se observa que los grandes desarrolladores comienzan a realizar inversiones para aumentar su participación en el mercado, y algunos incluso diversifican su presencia geográfica fuera del Triángulo San Eduardo, caracterizado por el buen desempeño de los centros logísticos allí ubicados.

La incipiente mejora de la economía, la consolidación del crecimiento de la demanda y la condición propia de un mercado subofertado, que deberá crecer para atender la demanda esperada, impulsa las inversiones en el sector.

Durante el segundo semestre de 2017 la absorción neta se mantuvo en terreno positivo, alcanzando los 93.480 m2, la entrada de superficie "built to suit" y el alquiler de superficie que llevaba tiempo disponible en el mercado hizo descender la vacancia hasta el 7,7%.

### LA ZONA SUR ES LA NUEVA APUESTA DE LOS GRANDES DESARROLLADORES DONDE CONSTRUYEN EL 37% DE LA PRODUCCIÓN TOTAL DEL MERCADO

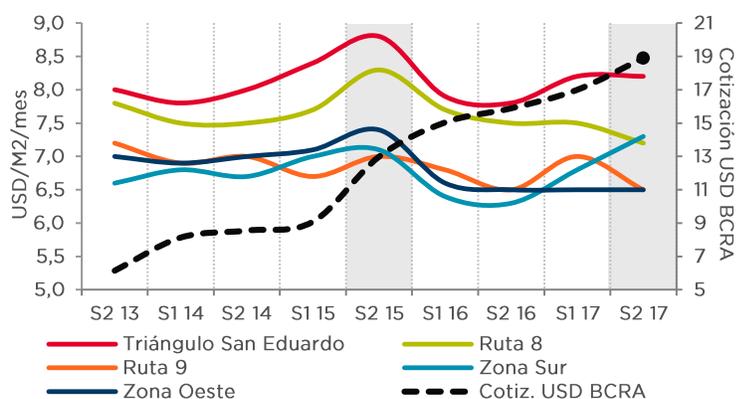
La producción de centros Premium continua activa. Se observa que el submercado Triángulo San Eduardo, que concentra el 40% de la superficie en construcción, está cediendo participación en favor de la zona Sur-Oeste que aumentó su producción hasta los 128.000 m2, cifra que supone el 37% de total. Concretamente el partido de Esteban Echeverría parece ser la nueva apuesta geográfica de los grandes desarrolladores donde actualmente se construyen 73.000 m2 de centros logísticos clase A.

Los precios de renta medidos en dólares registraron un descenso generalizado en torno al 4% durante el segundo semestre del año, frente a la mayor apreciación del Dólar respecto de la moneda local.

La excepción es la zona Sur donde la oferta futura "built to suit" comienza a presionar el alza del precio de alquiler, que en el último semestre del año consiguió superar al corredor de la Ruta 9, situándose en 7,3 USD/m2/mes.

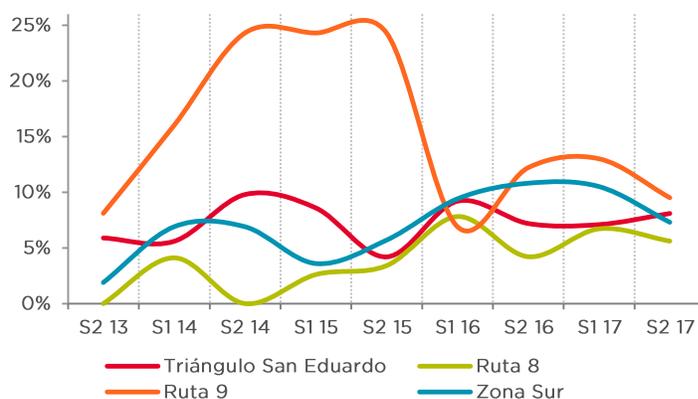
### Precio de renta pedido por submercado

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO MUESTRA UN LEVE DESCENSO FRENTE A LA APRECIACIÓN DEL DÓLAR



### Vacancia por submercado (%)

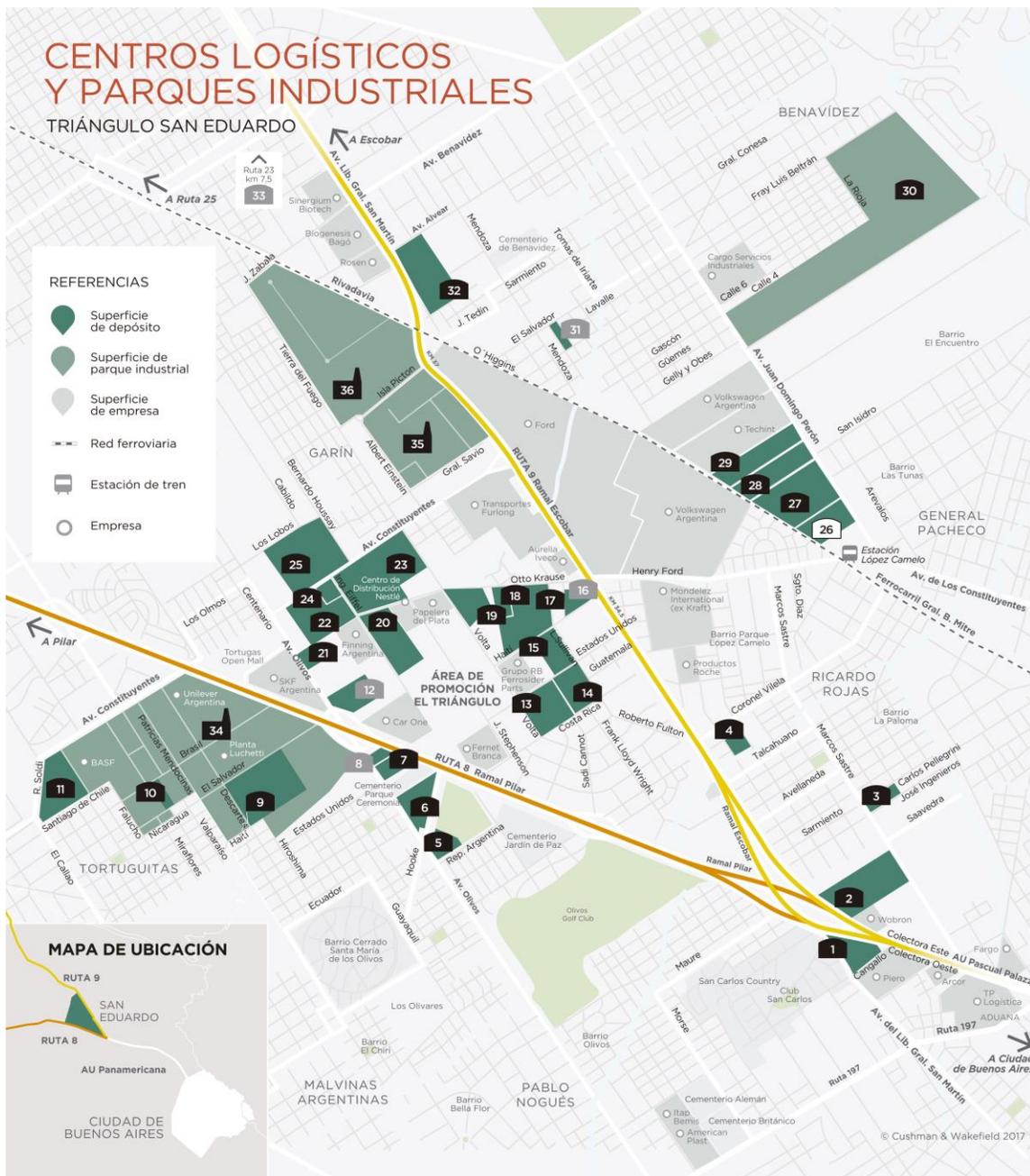
LA VACANCIA MUESTRA UN DESCENSO GENERALIZADO EN TODOS LOS SUBMERCADOS



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M²/MES)	EN CONSTRUCCION (M²)	EN PROYECTO (M²)
GBA Norte	1.127.190	90.440	8,0	7,3	217.000	485.650
- Triángulo San Eduardo	829.300	66.980	8,1	8,2	137.500	301.650
- Ruta 8	124.940	7.000	5,6	7,2	35.000	169.000
- Ruta 9	172.950	16.460	9,5	6,5	44.500	15.000
GBA Sur	358.110	26.270	7,3	7,3	128.040	78.000
GBA Oeste	26.000	-	-	6,5	-	-
Total CLASE A	1.511.300	116.710	7,7	7,0	345.040	563.650

(\*) corresponde al precio promedio ponderado.

MAPA DEL MERCADO  
BUENOS AIRES / ARGENTINA



Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

Cushman & Wakefield  
Carlos Pellegrini 1141, 6° piso  
C1009, Buenos Aires, Argentina  
Tel: +11 5555 1111  
Fax: +11 5555 1100  
www.cushwakeargentina.com

Para más información contactarse con:

**KARINA LONGO**  
Research Manager South Cone  
Tel +11 5555 1134  
Karina.longo@sa.cushwake.com