

**BUENOS AIRES**

Indicadores económicos

	S2 17	S1 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q1)	8,3%	9,1%	▲
EMI (% Var. Jun 18/ Jun 17)	6,6%	-8,1%	▼
Índice de inflación (% var. Interanual)	21,9%	29,4%	▲

Indicadores del mercado

	S2 17	S1 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	7,9%	8,6%	▲
Absorción neta (m2)	62.286	98.800	▼
En construcción (m2)	379.000	256.180	▼
Precio de renta pedido (*) (USD/m2/mes)	7,3	6,9	▼

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

**Nueva superficie (m2) / Superficie proyectada (m2)**  
 LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 52,8% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE INCORPORADA



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



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

**Panorama económico**

Al cierre del primer semestre los indicadores de actividad muestran una importante desaceleración. Este deterioro es en parte resultado de la crisis cambiaria y el impacto de la misma sobre la inflación, que lejos de desacelerar mantiene su tendencia al alza.

En junio el estimador mensual de actividad económica (EMAE) muestra una contracción del 6,1% respecto del mismo mes del año anterior. Este resultado estuvo influenciado además por la fuerte desaceleración del sector de la construcción, debido a la ralentización de la obra pública y el menor inicio de las privadas. La actividad industrial pasó a terreno negativo en línea con la menor actividad económica. El Estimador Mensual Industrial (EMI) de junio cerró con un marcado retroceso del 8,1% respecto del mismo mes del año anterior.

En un entorno de gran volatilidad cambiaria, se espera una demora en las decisiones de consumo e inversión. El principal reflejo de la crisis cambiaria ya se observa sobre el consumo privado, resultado de la caída del ingreso real de los hogares. La inversión local podría verse menos afectada por la continuidad de obras de infraestructura ya iniciadas, que dependen de la financiación pública.

El mayor desafío del gobierno a corto plazo será recuperar la confianza de los mercados a partir de la renegociación del crédito con el FMI lo que podría aportar cierta estabilización del mercado cambiario, consiguiendo un mayor control sobre la inflación.

**Visión del mercado de centros logísticos y depósitos**

El mercado de centros logísticos continuó expandiéndose durante el primer semestre de 2018. El inventario Premium se incrementó un 7,8% respecto del semestre anterior, cifra que supuso una producción de 118.300 m2, que superó en un 25,9% al total contabilizado en 2017.

Impulsada en parte por el buen desempeño económico registrado durante los primeros meses del año, la absorción neta del primer semestre alcanzó los 98.800 m2, cifra que supuso un crecimiento del 58,7% respecto del mismo período de 2017. No obstante, el 40% de la superficie ocupada correspondió a transacciones “built to suit”.

Como resultado de la entrada de nueva superficie con alta ocupación, el índice de vacancia no estuvo afectado y solo muestra un ligero incremento de 0,7 puntos porcentuales, alcanzando 8,6% en junio de 2018.

No obstante, la reciente crisis cambiaria se tradujo en un retroceso de los precios de renta medido en Dólares. Al cierre del primer semestre, el precio de renta muestra un retroceso del 5,6%, situándose en 6,9 USD/m<sup>2</sup>/mes.

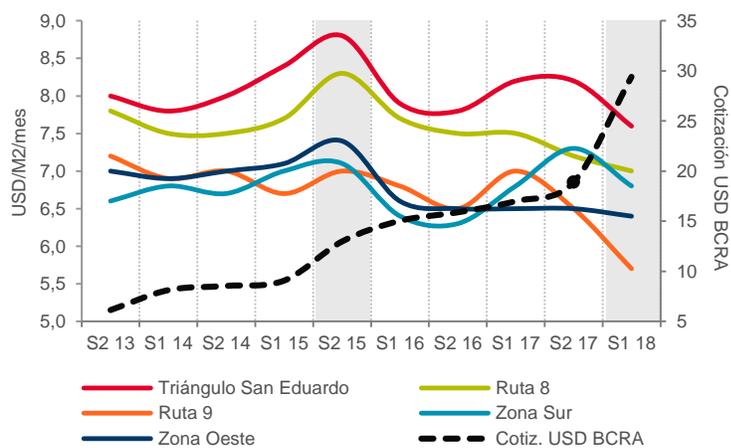
Por zonas, el Norte muestra el mayor retroceso, con una baja del 5,6% respecto del semestre anterior. Dentro de ésta área, los submercados con mayor descenso fueron el corredor Ruta 9 (-7,7%) y Triángulo San Eduardo que muestra un descenso del 6,8%.

**EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2018  
LOS CENTROS PREMIUM CRECIERON  
UN 20,3% EN LA ZONA SUR**

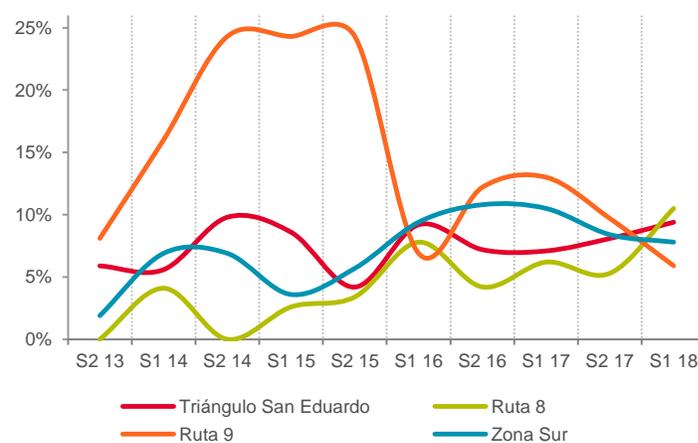
A pesar del complejo contexto económico, la producción de centros Premium continua activa. El submercado Triángulo San Eduardo concentra el 40% de la superficie en construcción, aunque cede gradualmente participación en favor de la zona Sur-Oeste.

Durante el primer semestre de 2018 destaca el crecimiento del inventario de la zona Sur (+20,3), donde el partido de Esteban Echeverría, concentra el 64% de la superficie de la zona Sur. El corredor Ruta 8 registró un incremento del 7,5% mientras que el submercado Triángulo San Eduardo contabilizó un aumento del 4,4%.

Precio de renta pedido por submercado



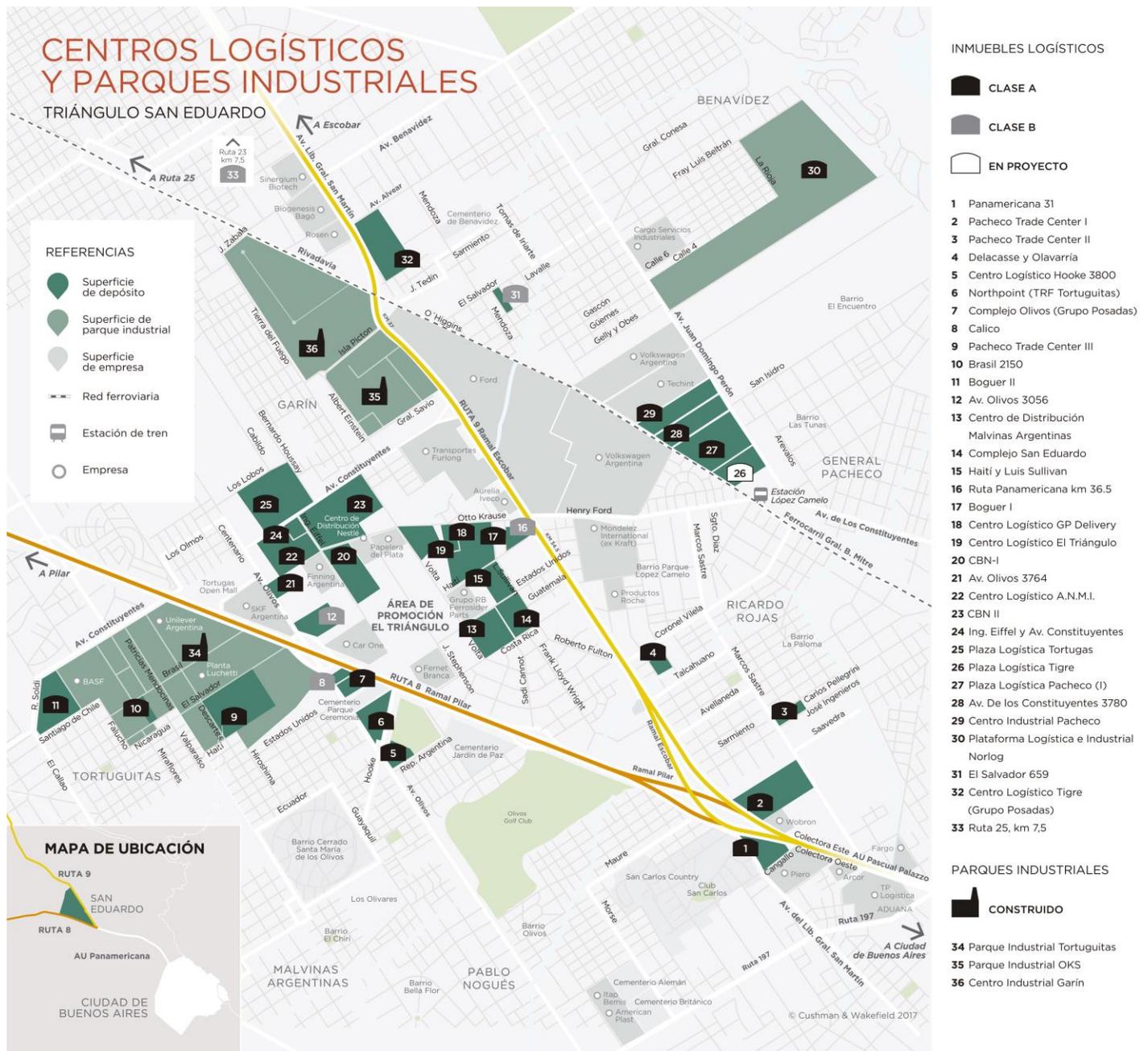
Vacancia por submercado (%)



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M <sup>2</sup> /MES)	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> )	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> )
<b>GBA Norte</b>	<b>1.214.672</b>	<b>107.600</b>	<b>9,0</b>	<b>6,8</b>	<b>102.500</b>	<b>486.519</b>
- Triángulo San Eduardo	864.298	82.600	9,4	7,6	102.500	296.000
- Ruta 8	143.243	15.000	10,5	7,0	34.178	175.519
- Ruta 9	169.853	10.000	5,9	5,7	43.100	15.000
<b>GBA Sur</b>	<b>435.464</b>	<b>54.090</b>	<b>7,8</b>	<b>6,8</b>	<b>76.400</b>	<b>158.500</b>
<b>GBA Oeste</b>	<b>26.000</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>6,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total CLASE A</b>	<b>1.638.858</b>	<b>161.690</b>	<b>8,6</b>	<b>6,7</b>	<b>256.178</b>	<b>645.019</b>

(\*) corresponde al precio promedio ponderado.

MAPA DEL MERCADO  
BUENOS AIRES / ARGENTINA



Sobre Cushman & Wakefield

**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

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.