

BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	S1 17	S2 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (S1)	9,1%	9,0%	▼
EMI (% Var. Nov 17/ Nov 18)	-8,1%	-13,3%	▼
Índice de inflación (% var. Interanual)	29,4%	48,5%	▲

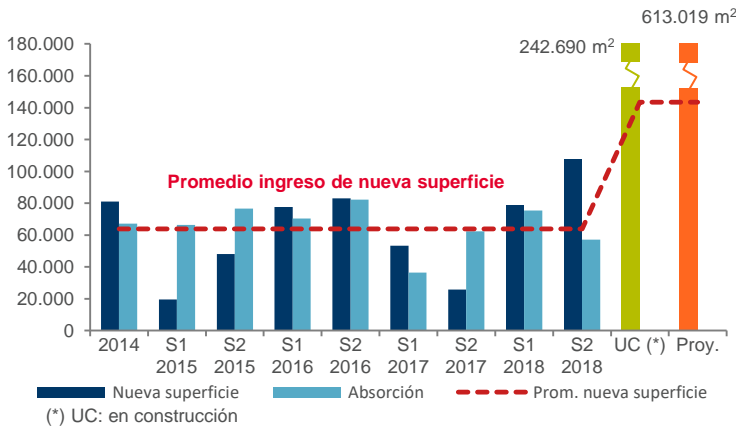
Indicadores del mercado

	S2 17	S2 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,6%	10,8%	▲
Absorción neta (m2)	98.800	57.208	▼
En construcción (m2)	256.180	242.690	▼
Precio de renta pedido (*) (USD/m2/mes)	6,9	6,9	▼

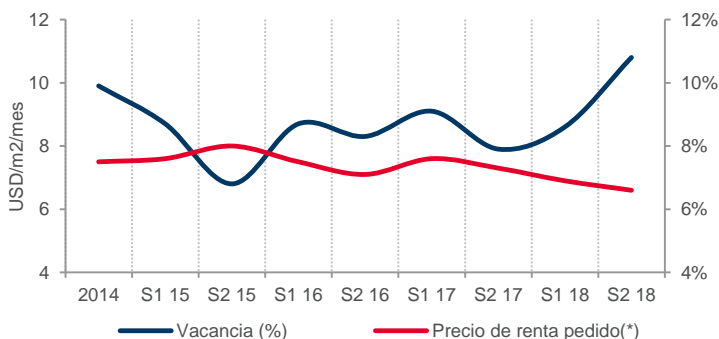
(*) corresponde al promedio de los submercados de zona Norte

Nueva superficie (m2) / Absorción neta (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 año los indicadores de coyuntura continúan en terreno negativo, reflejando un contexto económico frágil.

Durante el transcurso del segundo semestre del año el gobierno ha conseguido un segundo acuerdo con el FMI, que aportó cierta estabilidad al mercado cambiario, con la incipiente estabilización del dólar. Sin embargo, la implementación de una política fiscal y monetaria restrictiva, en un contexto de elevada inflación, demora la reactivación de la economía.

En noviembre el estimador mensual industrial de actividad económica (EMAE) muestra una caída del 7,5% respecto del mismo mes del año anterior. Este resultado estuvo influenciado por un retroceso del 17,4% en el comercio mayorista y minorista que impactó en la industria manufacturera (-12,6%). Por su parte, la ralentización de la obra pública y el menor inicio de las privadas dejó un descenso del 11,4% en el sector de la construcción.

A corto plazo, con el objetivo de impulsar el crédito privado y la inversión, se espera una progresiva reducción de la tasa de interés, sin llegar a desestabilizar el mercado cambiario frente a la pérdida de atractivo de los depósitos en pesos.

Visión del mercado de centros logísticos y depósitos

El inventario de centros logísticos continuó creciendo en el transcurso del segundo semestre de 2018. A pesar del complejo contexto económico, la producción de nuevos centros Premium continuó activa y se finalizaron proyectos iniciados en 2017, que alcanzaron los 107.000 m2, cifra que supuso un incremento del 6% respecto del primer semestre de 2018.

En el segundo semestre de 2017, y en respuesta a la creciente demanda, los desarrolladores iniciaron proyectos fuera de la modalidad "built to suit". Un año más tarde esa apuesta se refleja no sólo en el crecimiento del inventario, sino también en el índice de vacancia ya que el débil contexto económico actual, derivó en una moderación de la demanda que no acompañó a la absorción de la nueva superficie entrada al mercado.

Como resultado, la vacancia se elevó hasta 10,8%, cifra que supone 2,4 puntos porcentuales más que en primer semestre de 2018, y un crecimiento de la superficie disponible del 36,9%.

Por submercados, la vacancia aumentó significativamente en zona Sur (+5,6 puntos porcentuales), como resultado de la entrada de 66.500 m² nuevos, de los cuales un 20,3% corresponden a superficie disponible en Sarandí, mientras que el resto se distribuye entre las zonas de Ezeiza y Spegazzini.

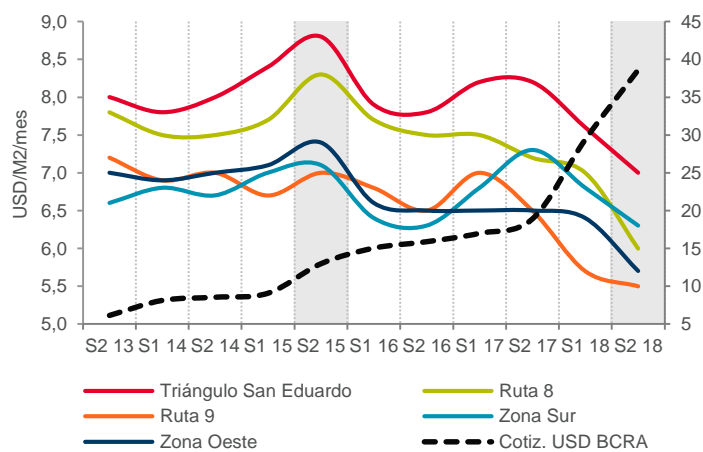
La zona Sur-Oeste comienza a desarrollarse con fuerza. En el segundo semestre de 2018 el inventario contabilizó un crecimiento del 13,2%. La disponibilidad de tierra en parques industriales, los servicios y beneficios fiscales que ofrecen, son factores que impulsan el desarrollo de depósitos clase A dentro de estos predios. Concretamente, se observa que la zona de Ezeiza y Spegazzini traccionan inversores de menor tamaño, que eligen desarrollar proyectos dentro de parques en crecimiento, o en torno a los mismos, en lugar de establecerse en predios totalmente aislados.

Triángulo San Eduardo continúa en expansión. En el segundo semestre de 2018 muestra un crecimiento del 4,4% en su inventario, que corresponde exclusivamente a la tierra remanente para construir ya en cartera de los grandes operadores del sector.

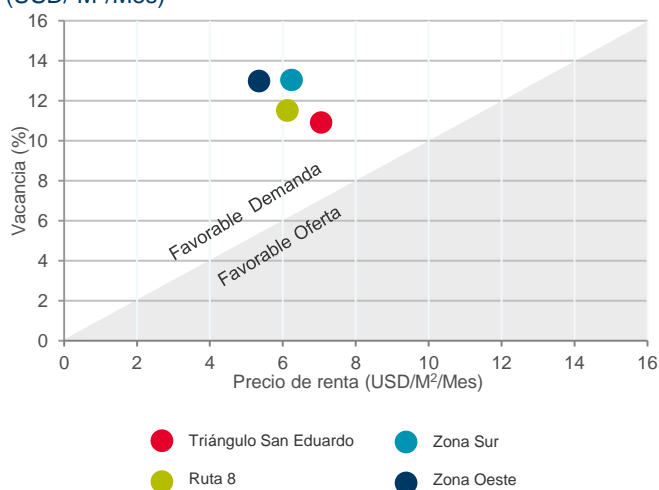
**LA SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN
AUMENTARÁ EL INVENTARIO CLASE A
EN UN 16,5% A CORTO PLAZO**

Respecto del precio de alquiler, la debilidad de la actividad económica actual sumada al deterioro de la moneda local frente al dólar, se tradujo en un retroceso de los precios medidos en Dólares. Al cierre del segundo semestre, el precio de alquiler continúa a la baja y muestra un retroceso del 9%, respecto del mismo período anterior, situándose en 6,6 USD/m²/mes.

Precio de renta pedido por submercado (USD/ M²/Mes)



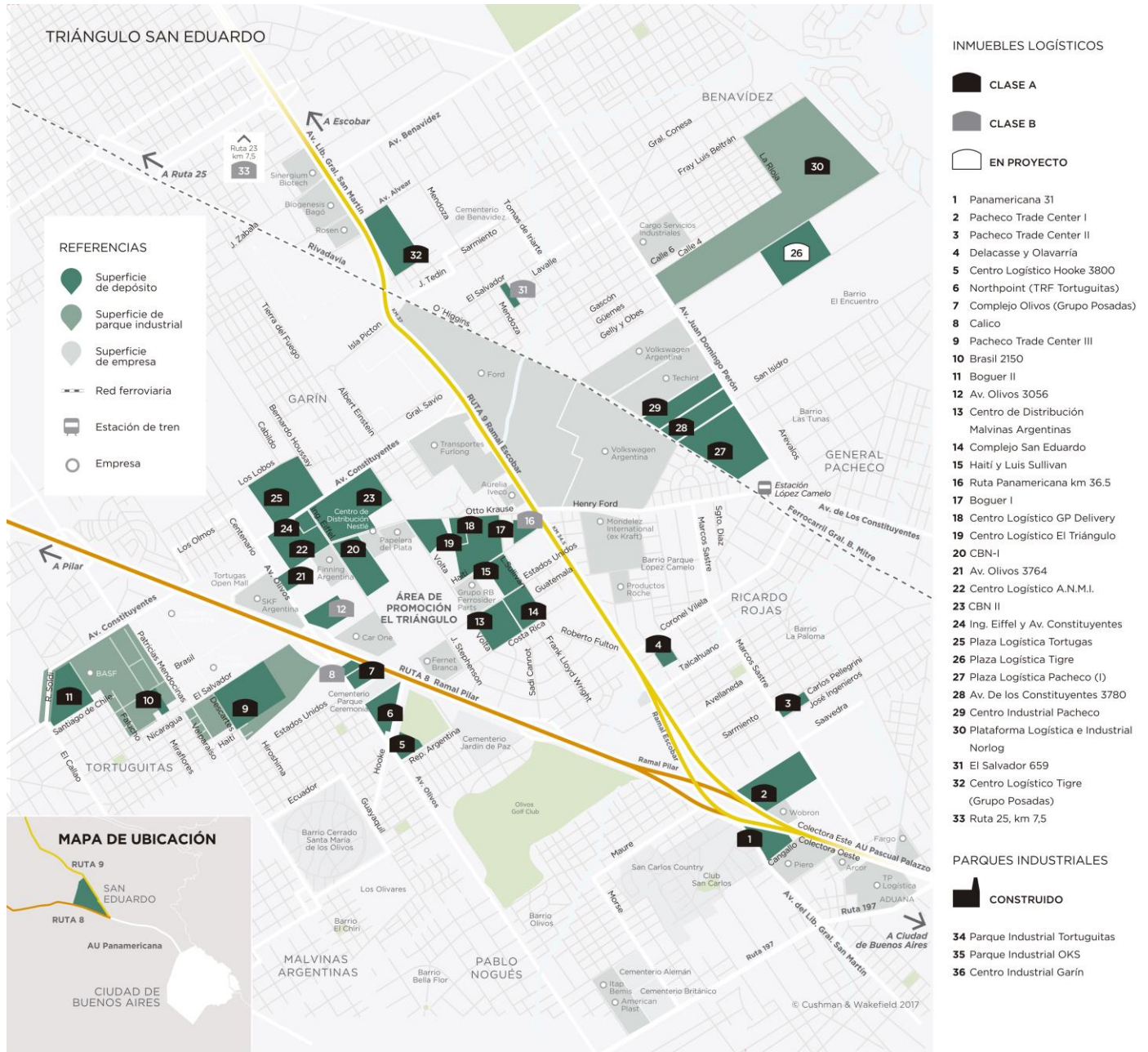
Vacancia (%) vs. Precio de renta por submercado (USD/ M²/Mes)



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)
GBA Norte	1.253.632	121.114	9,7	6,9 (*)	144.778	609.000
- Triángulo San Eduardo	940.536	104.114	11,1	7,0	67.500	470.000
- Ruta 8	143.243	17.000	11,9	6,0	34.178	124.000
- Ruta 9	169.853	-	-	5,5	43.100	15.000
GBA Sur	503.168	67.460	13,4	6,3	97.912	150.500
GBA Oeste	26.000	3.390	13,0	5,7	-	-
Total CLASE A	1.782.800	191.964	10,8	6,6 (*)	242.690	759.500

(*) corresponde al precio promedio ponderado.

MAPA DE CENTROS LOGÍSTICOS Y DEPÓSITOS
BUENOS AIRES / ARGENTINA (*)



(*) El Triángulo de San Eduardo es la zona más representativa del mercado ya que concentra el 53 % del inventario de Centros Logísticos Clase A en Buenos Aires

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 Southern 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.