

BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	S1 18	S1 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	9,1%	10,1%	▲
IPI Manufacturero (% Var. Abr. 19/ Abr. 18)	3,9%	-8,8%	▼
Índice de inflación (% var. Interanual. Abr. 19/ Abr. 18)	25,9%	55,8%	▲

(* corresponde a Diciembre 2018)

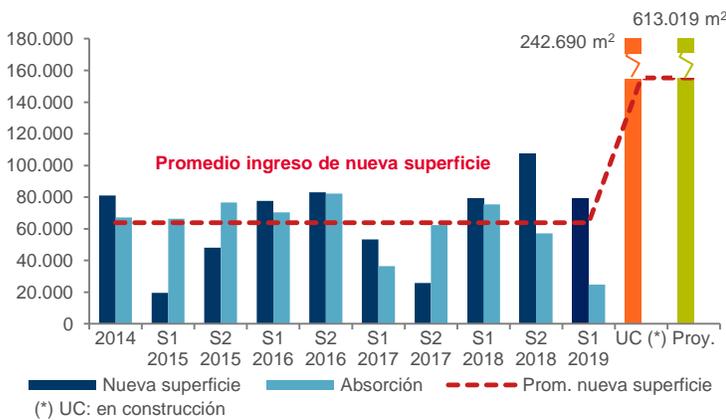
Indicadores del mercado

	S1 18	S1 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	7,9%	13,2%	▲
Absorción neta (m2)	62.300	57.208	▼
En construcción (m2)	345.000	242.690	▼
Precio de renta pedido (*) (USD/m2/mes)	7,3	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 143% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE INCORPORADA



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



Panorama económico

Durante el transcurso del primer semestre los indicadores de coyuntura muestran que la actividad económica continúa en fuerte retroceso. En Abril el índice de producción industrial manufacturero (IPI) muestra una caída del 8,8% en la actividad industrial, respecto del mismo mes del año anterior.

Como resultado, la utilización de la capacidad instalada en la industria descendió hasta el 61,6% en abril de 2019, nivel inferior al registrado en el mismo mes de 2018 (67,6%).

El tipo de cambio de la moneda estadounidense continúa bajo una volatilidad extrema en un contexto político sumamente incierto y marcado por las elecciones presidenciales, lo que no contribuye a controlar la inflación y afecta el nivel de actividad.

La devaluación del peso se manifestó de manera negativa sobre la mayoría de los indicadores sociales. La tasa de desocupación alcanzó los dos dígitos y el salario se deterioró con fuerza.

El gobierno por su parte intenta aportar cierta calma al mercado cambiario interviniendo sobre el valor del dólar, utilizando también la tasa de interés como una variable más de ajuste sobre el tipo de cambio. Además anunció un paquete de medidas entre las que se encuentra el congelamiento de precios de bienes sensibles de la canasta básica alimentaria y suspendió aumentos ya anunciados sobre tarifas de servicios públicos. A pesar de ello, la actividad política se encuentra más enfocada en las elecciones presidenciales.

Visión del mercado de centros logísticos y depósitos

A pesar del complejo contexto económico, durante el transcurso del primer semestre de 2019 la producción de nuevos centros Premium continuó activa, y se finalizaron proyectos por 79.300 m2, cifra que supone un crecimiento del 4,4% sobre el inventario del semestre anterior. Sin embargo, la demanda no acompañó con la ocupación de la nueva superficie, y en cambio permanece a la expectativa de la recuperación de la actividad industrial y los resultados de las elecciones presidenciales.

El menor número de transacciones y la reducción de los espacios ocupados, en un contexto de retroceso del consumo privado, motivó un descenso de la absorción neta, que se redujo un 56,7% respecto del semestre anterior.

Como resultado, la vacancia se elevó hasta el 13,2%, cifra que supone 2,5 puntos porcentuales más que en el último semestre de 2018, y un crecimiento de la superficie disponible del 28,5%.

Por submercados, la vacancia aumentó significativamente en zona Sur (+4,3 puntos porcentuales), como resultado de la entrada de 37.600 m2 nuevos, en su mayor parte ubicados en las zonas de Ezeiza y Spegazzini

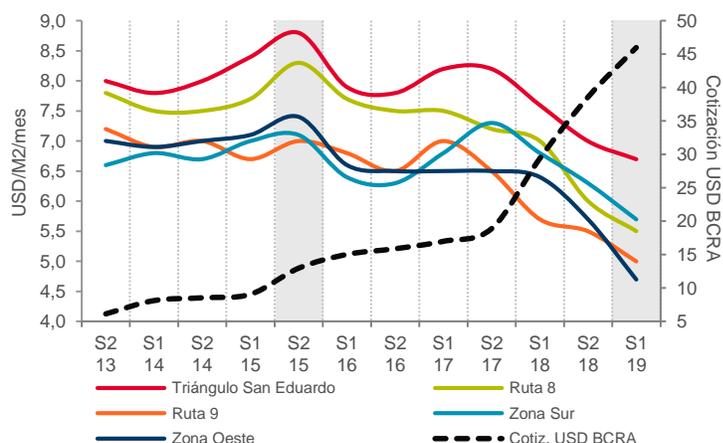
Estas zonas traccionan inversores de menor tamaño, que eligen desarrollar depósitos de entre 3.000 y 5.000 m2, dentro de parques industriales, o en torno a los mismos, en lugar de establecerse en predios totalmente aislados.

Al mismo tiempo se observa que a excepción de la superficie desarrollada bajo contratos “built to suit”, el tamaño de los depósitos tiende a reducirse. Esto podría ser resultado de la tendencia hacia operar espacios logísticos de manera más eficiente, considerando que se paga por metros cuadrados y se operan metros cúbicos.

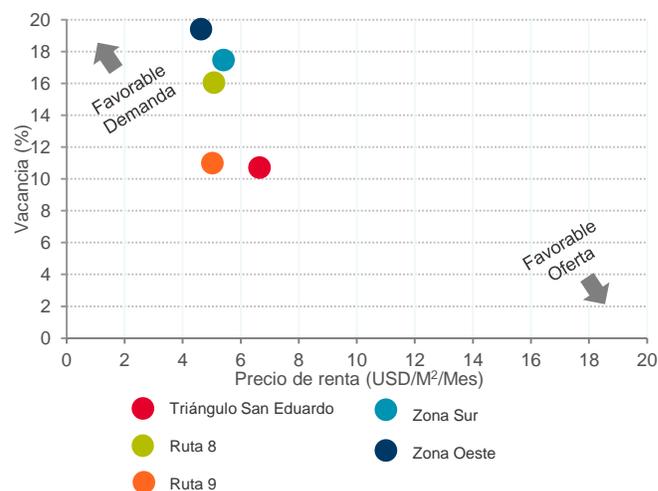
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y EN CONSTRUCCIÓN AUMENTARÁ EL INVENTARIO CLASE A EN UN 52,8%

Respecto del precio de alquiler, la depreciación de la moneda local frente al Dólar sumada a la caída de la actividad económica, se tradujo en un retroceso de los precios medidos en dólares. Al cierre del primer semestre de 2019, el precio de alquiler continúa a la baja, y muestra un nuevo descenso del 10,3%, respecto del mismo período anterior, situándose en 6,5 USD/m2/mes. Por zonas, el Oeste muestra un descenso del 17,5%, seguido de la zona Sur (-9,6%).

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



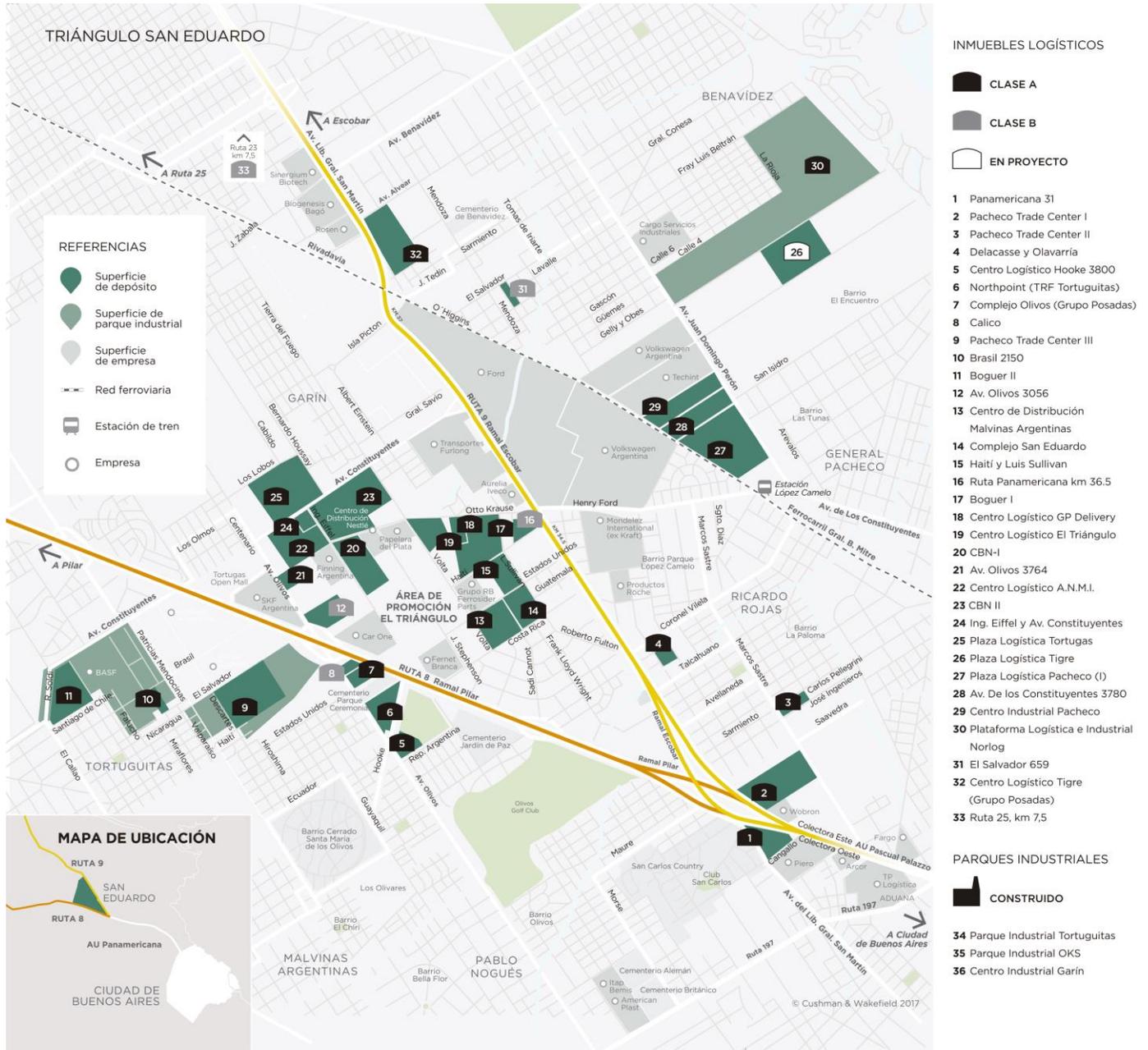
Vacancia (%) vs. Precio de renta por submercado (USD/ M²/Mes)



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	1.295.408	145.882	11,3	6,2 (*)	150.028	688.487
- Triángulo San Eduardo	947.736	99.556	10,5	6,7	67.500	483.000
- Ruta 8	150.243	24.000	16,0	5,5	34.178	174.737
- Ruta 9	197.429	22326	11,3	5,0	48.350	30.750
GBA Sur	540.788	95.660	17,7	5,7	165.712	205.240
GBA Oeste	26.000	5.045	19,4	4,7	-	-
Total CLASE A	1.862.196	246.587	13,2	6,5 (*)	315.740	893.727

(*) 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: +54 11 5555 1111
www.cushwakeargentina.com

Para más información contactarse con:

DANIELA ZUTOVSKY
Market Research Assistant
Tel: +54 11 5555 1130
Daniela.zutovsky@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.