

Industrial S2 2019

Cambio Interanual Previsión 12 meses

16,7%
Índice de Vacancia



50.534
Absorción neta, (m²)



\$ 5,60
Precio de alquiler pedido, (USD/m²/Mes) (*)



(*) Corresponde al promedio ponderado de los submercados de Zona Norte.

INDICADORES ECONOMICOS Q4 2019

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,7%
Tasa de desocupación (Q3)



-2,7%
IPI Manufacturero (% Variación interanual Oct.19)



48,3%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)
(*) Corresponde al mes de Noviembre de 2019

VISION DEL MERCADO DE CENTROS LOGISTICOS Y DEPOSITOS:

El último semestre de 2019 cierra con un importante cambio dado por la consolidación de Zona Sur como el segundo submercado en importancia, luego de Triángulo de San Eduardo, pero con la potencialidad de expansión por disponibilidad de suelo y mayor cercanía a la Ciudad de Buenos Aires, Aeropuerto y Puerto de Buenos Aires. Todas estas características de la Zona Sur son típicas de última milla y generan oportunidades de realizar operaciones fulfillment para e-commerce.

En 2015, el submercado Sur representaba el 23% del inventario, mientras que al cierre de este semestre representa el 30%. Por su parte, el submercado del Triángulo de San Eduardo tuvo un descenso en la participación del stock, pasando del 55% al 45%, medidos en el mismo período.

OFERTA Y DEMANDA:

La tasa de vacancia del segundo semestre del año fue de 16,7 %, decir, un 26,4% más respecto al primer semestre del año. Esto se debe en parte a la conclusión de proyectos en la zona Sur que aún no han sido alquilados en su totalidad. A su vez se suman nuevas disponibilidades al mercado, producto de la retracción en la demanda de consumo, generando una menor necesidad de almacenaje.

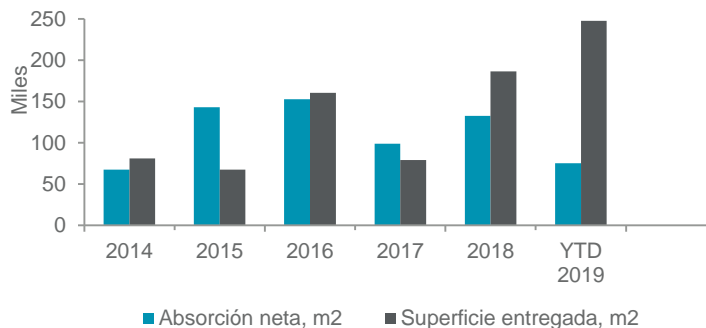
Un dato importante es que, dentro de la oferta disponible, el 27% se compone por naves de 20.000 a 30.000 m² y el 73% posee superficies menores a 20.000 m². Esta situación deja a un mercado no preparado para recibir demandas de alto volumen, las cuales deben ser canalizadas con la opción de construcción bajo contratos “built to suit”.

Dentro de los ingresos más representativos se encuentran Plaza Logística Ciudad con 42,000 m², Plaza Logística Mercado con 73,000 m² destinados a Mercado Libre y 30.000 m² en Plaza Logística Esteban Echeverría.

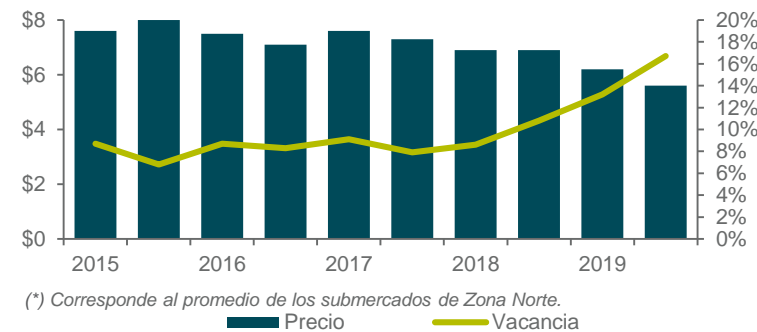
PRECIO:

Los valores de alquiler siguen sin recuperarse en comparación al segundo semestre de 2015, cuando se produjo un pico máximo de u\$8/m². El promedio ponderado en Zona Norte descendió un 10% llegando a 5,6 u\$8/m². Zona Oeste descendió 4% llegando a u\$8 4,5/m² y Zona Sur cerró en u\$8 5,6/m², lo que representa un descenso del 2%. Un factor para tener en cuenta en los próximos meses es la evolución en la cotización del dólar, ya que es un componente de actualización en la mayoría de los contratos pesificados y que, ante la estabilidad de la moneda en los últimos meses, puede comenzar un proceso de mayor depreciación en los valores locativos.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (*)



(*) Corresponde al promedio de los submercados de Zona Norte.

PANORAMA ECONOMICO

Al cierre de Noviembre la inflación anual acumula 48,3%. Al mismo tiempo el desempleo del tercer trimestre registra un leve descenso llegando a 9,7%.

La actividad económica continúa atravesada por el contexto político. En Agosto se realizaron las elecciones PASO. A posterior de las mismas, al primer día hábil se produjo una reacción del mercado llevando el dólar de \$ 43 a \$ 61.

El 10 de Diciembre se realizó el cambio de Gobierno. Ambos partidos políticos bregaron por una transición ordenada llevando calma a los mercados nacionales e internacionales.

Dentro de los principales interrogantes se encuentra la relación con el FMI, organismo con el cual se comenzó a construir una relación para afrontar los próximos vencimientos de deuda.

A su vez el Gobierno logró recientemente la aprobación en el congreso de la denominada “Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva “. Dentro de los factores a tener en cuenta por la industria logística, se considera la restricción a la compra de dólares para atesoramiento o turismo. Esta medida (ya fue aplicada anteriormente) ha generado en el período 2011-2015, (y en ese momento generó) un desdoblamiento cambiario que provocó estabilidad en el dólar oficial dentro de un escenario inflacionario, hecho que perjudicó a los valores de alquileres

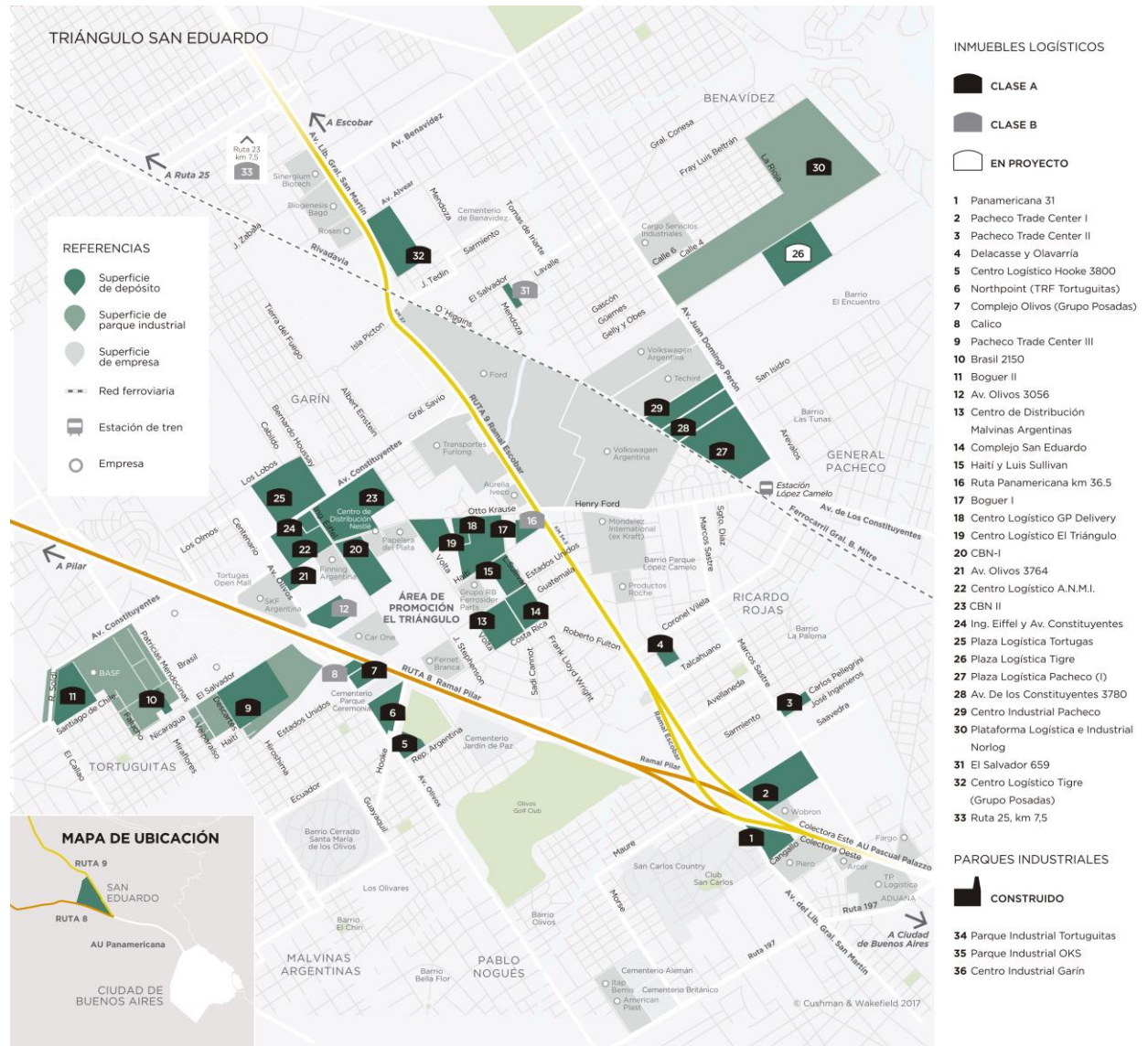
PANORAMA FUTURO

Dentro de los Proyectos más representativos, se inició la obra de Centro de Distribución Malvinas Argentinas con 31.000 m² dentro de la zona del Triángulo de San Eduardo. Por su parte se comenzaron los movimientos de tierra para 70.000 m² en el Centro Logístico 3 de Febrero que entrarían al mercado a fines de 2020 y los cuales comenzarán a dar importancia al submercado Oeste.

Las obras en curso totalizan 238.590 m², estando el 52% en zona Norte, 18% en zona Sur y el 29% en zona Oeste.

Por último, la superficie en proyecto se ve representada por 781.977 m² a la espera que la economía establezca para poder avanzar con las inversiones.

MAPA DE CENTROS LOGISTICOS Y DEPOSITOS / 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. (**) El mapa de centros logísticos aún no tiene el ajuste de inventario realizado en el presente reporte.

ESTADISTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE CENTROS LOGISTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (ARS / M ² /MES) (***)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES) (***)
Triángulo San Eduardo	976.677	27	104.858	10,7%	26.698	66.228	275.000	\$390,60	\$6,20
Ruta 8	208.881	6	29.000	14%	29.178	0,00	154.737	\$327,60	\$5,20
Ruta 9	239.195	13	59.335	24,8%	- 31.759	58.850	15.000	\$302,40	\$4,80
ZONA NORTE	1.424.753	46	193.193	13,6%	24.117	125.078	444.737	\$352,80	\$5,60
Zona Sur	688.810	19	166.243	24,1%	26.417	43.512	167.240	\$352,80	\$5,60
Zona Oeste	64.000	4	5.045	7,9%	0,00	70.000	170.000	\$283,50	\$4,50
TOTAL	2.177.563	69	364.481	16,7%	50.534	238.590	781.977	\$352,50	\$5,60

(*) Se realizó una revisión de inventario. Esto produjo una suba del stock.

(**) Valor expresado en Pesos Argentinos

(***) Corresponde al precio promedio ponderado.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)

LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / lucas.desalvo@cushwake.com

DANIELA ZUTOVSKY

Market Research Analyst South Cone

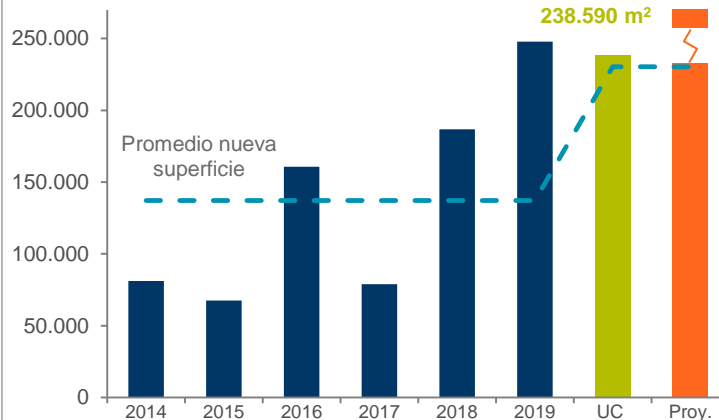
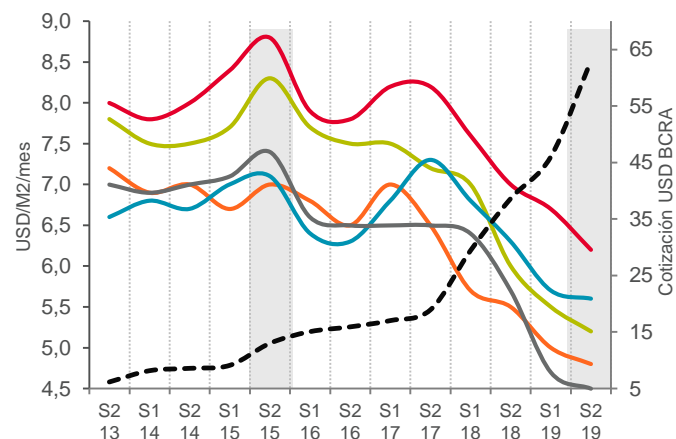
+54 11 5555 1130 / daniela.zutovsky@cushwake.com

cushwakeargentina.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por \$8.2 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros.

©2020 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.



■ Nuevo Inventario ■ En construcción ■ En proyecto

— Triángulo San Eduardo — Ruta 8
— Ruta 9 — Zona Sur
— Zona Oeste — Cotiz. USD BCRA