

Industrial S1 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

17,6%
Índice de Vacancia



- 24.944
Absorción neta (m²)



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



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

INDICADORES ECONOMICOS S1 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

10,4%
Tasa de desocupación (Q1.20)



-34,1%
IPI Manufacturero (% Variación interanual Abril 20)



43,4%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)
(*) Corresponde al mes de Mayo de 2020

VISION DEL MERCADO DE CENTROS LOGISTICOS Y DEPOSITOS:

El primer semestre del año comenzó con desafíos para el sector logístico, producto del aceleramiento de la demanda a través de los canales de e-commerce, iniciando así un camino hacia la creación del hábito de consumo bajo esta experiencia de compra. En cuanto a los m² ocupados, al cierre del semestre, el mercado de renta de centros logísticos Clase A se compone en un 56,6% por operadores logísticos. Es seguido por Consumo Masivo con un 26,6% de participación total y Retail con 10,6%. Por su parte, se registran 787.000 m² de centros logísticos propios, fuera del mercado de renta, dentro de los cuales el 60 % corresponde a Retail.

OFERTA Y DEMANDA:

La tasa de vacancia del primer semestre del año llegó a 17,6%, es decir, 1 pp superior respecto al último semestre de 2019. Esto muestra una tendencia alcista dentro de la superficie ofertada; la mayor disponibilidad se dio en el Triángulo de San Eduardo, con 175.202 m², seguido por Zona Sur, con 129.243 m². Dentro de la superficie ofertada, la mayor parte responde a disponibilidades que oscilan entre 10.000 y 25.000 m².

En cuanto a la absorción negativa del semestre, esta fue de (-) 105.614 m², de los cuales el 83% de la superficie desocupada se registra en el Triángulo de San Eduardo, en su mayoría producto de inquilinos que movieron sus centros de operación a la Zona Sur. La absorción positiva fue de 80.670 m², dentro de los cuales, el 64% de los espacios alquilados estuvieron en el Submercado Sur, mientras que el 21% se tomó en el Triángulo de San Eduardo. Esto da un saldo de (-) 24.944 m² como absorción neta. Este dato, pese a ser negativo, muestra la dinámica que tuvo el mercado en el primer semestre del año.

PRECIO:

El promedio ponderado en Zona Norte se mantiene estable en 5,6 USD/ m². Es seguido por Zona Sur, donde el promedio ponderado es de 5,4 USD/ m². Un factor que se observa desde el cierre del semestre anterior es la estabilidad del dólar oficial, que en lo transcurrido del año solo incrementó un 19%. Este es un componente clave para la actualización en la mayoría de los contratos pesificados.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (*)



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

PANORAMA ECONOMICO

La pandemia producida por COVID-19 ha intensificado los efectos pre existentes en términos económicos dentro del país. El virus llegó al país semanas después que a Europa y Asia, lo que permitió al Gobierno prever políticas anticipadas para contrarrestar el impacto. Acceda [aquí](#) a la información más reciente y específica de COVID-19.

El desempleo del primer trimestre registra un leve ascenso, llegando a 10,4%. A su vez, la industria manufacturera tuvo una baja de (-) 34,4%, siendo uno de los datos que más preocupa a la industria logística. Respecto a la inflación, al cierre de Mayo, la acumulada interanual es de 43,4%, en cierta medida contenida por programas de precios máximos y también por la baja en el consumo.

Dentro del ámbito logístico, el sector es considerado, al cierre de este informe, actividad esencial, por lo cual continúa en actividad desde el inicio del aislamiento obligatorio. Esto ha sido una ventaja competitiva del activo logístico, ya que ha podido seguir operando con protocolos especiales.

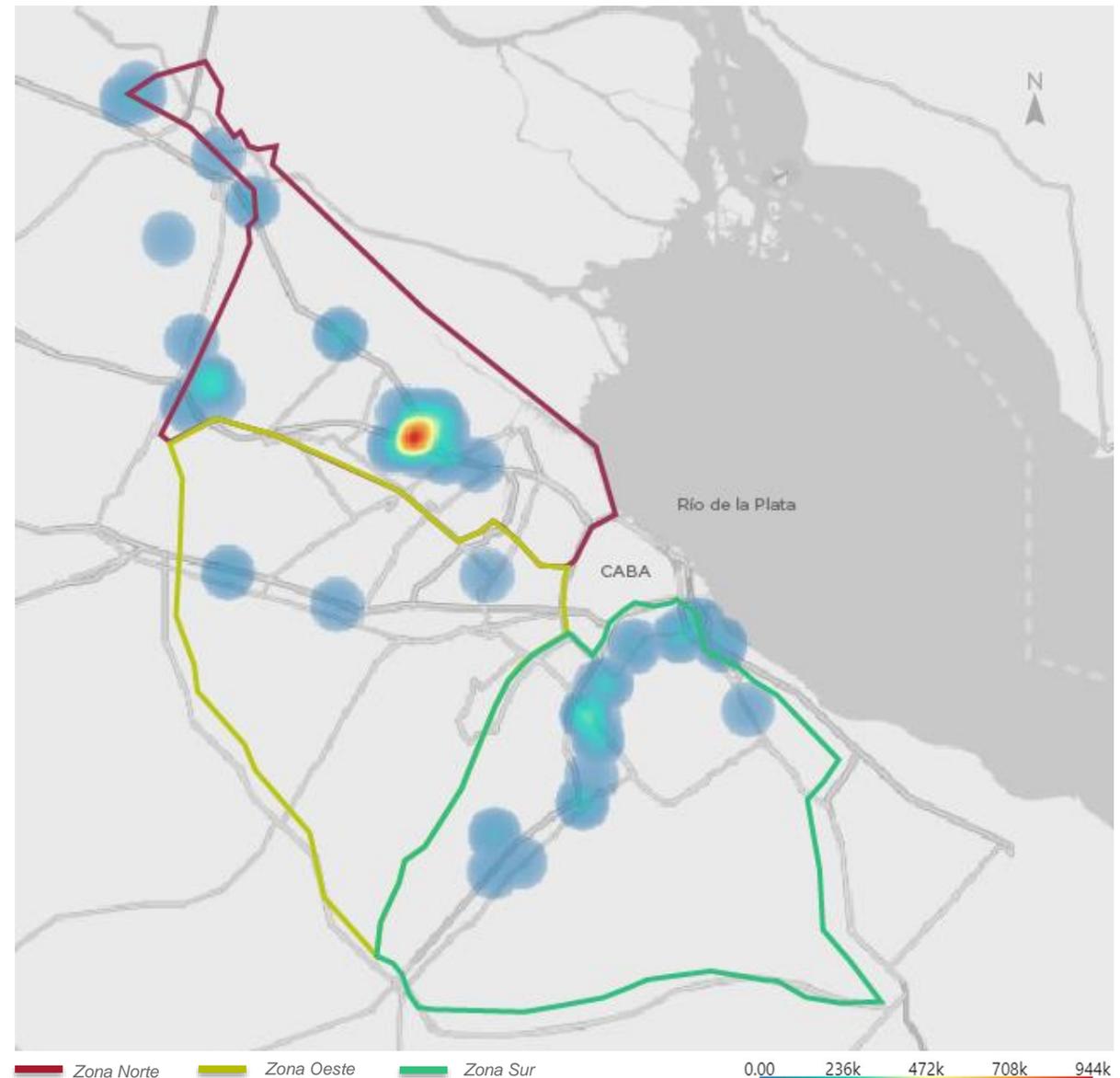
En materia económica, hay 3 indicadores de importancia para el análisis del sector. En el primer semestre, el dólar oficial incrementó un 19%, el índice de la Cámara Argentina de Construcción un 9% y el índice CEDOL/UTN, que el sector usa para analizar el comportamiento del costo logístico sin transporte, un 12%. Será de gran importancia el seguimiento de estos indicadores en la segunda parte del año, para analizar si el sector puede recomponer el precio solicitado de alquiler.

PANORAMA FUTURO

Al momento, hay 287.120 m² en construcción, de los cuales el 56% se ubica en Zona Norte, 20% en Zona Sur y 24% en Zona Oeste. Sin embargo, la construcción no se encuentra comprendida como actividad esencial, por lo cual las obras se encuentran pausadas y solo pueden acopiar materiales.

Entre de los proyectos más representativos, se encuentra en construcción el Centro de Distribución Malvinas Argentinas, con 31.000 m², dentro de la zona del Triángulo de San Eduardo. Por su parte, el área de Project Management de Cushman & Wakefield está gerenciando la obra de logística más grande en curso, la cual involucra un depósito AAA de 53.000 m² en Pilar.

Por último, la superficie en proyecto se ve representada por 795.617 m², supeditados en parte a la evolución del mercado en los próximos meses.

MAPA DE CALOR: INVENTARIO DE CENTROS LOGISTICOS CLASE A (*)

(*) Fuentes: © 2020 TomTom © HERE © 2020 Microsoft Corporation

ESTADISTICAS DEL MERCADO

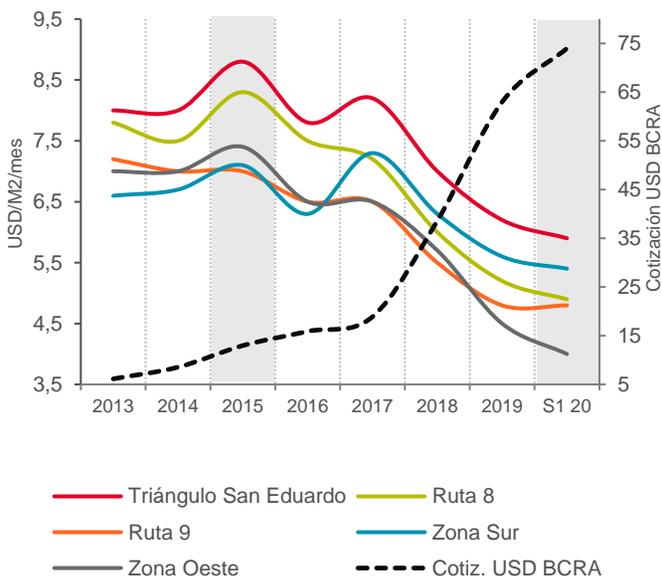
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE CENTROS LOGISTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (AR\$ / M ² /MES) (***)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES) (***)
Triángulo San Eduardo	998.447	27	175.202	17,7 %	- 70.344	60.258	287.000	AR\$ 435,9	USD 5,90
Ruta 8	225.231	8	37.100	16,5 %	- 3.100	53.000	162.377	AR\$ 365,8	USD 4,90
Ruta 9	239.195	10	42.835	17,9 %	11.500	48.350	25.000	AR\$ 351,7	USD 4,80
ZONA NORTE	1.452.873	45	255.137	17,6 %	- 61.944	161.608	474.377	AR\$ 411,6	USD 5,60
Zona Sur	692.810	19	129.243	18,7 %	37.000	55.512	151.240	AR\$ 398,2	USD 5,40
Zona Oeste	64.000	4	5.045	7,9 %	-	70.000	170.000	AR\$ 296,0	USD 4,00
TOTAL	2.209.683	68	389.425	17,6%	- 24.944	287.120	795.617	AR\$ 405,6	USD 5,50

(*) En la presente edición se realizó un ajuste de inventario.

(**) Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 03/07/2020. Paridad: USD 1,00 = \$ 74,0

(***) 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 Southern 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 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 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.