

# MARKETBEAT

## MERCADO INDUSTRIAL



### ARGENTINA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q1 2014



#### PANORAMA ECONÓMICO

El rumbo económico del país continúa afectado por la incertidumbre que genera la evolución futura de la inflación y la cotización de la moneda argentina respecto del Dólar.

Como resultado de la depreciación de la moneda argentina durante los últimos meses, y las elevadas tasas de interés impuestas por el Banco Central; el consumo interno se ha desacelerado, poniendo en riesgo el principal sostén de la actividad económica durante los últimos años.

Este panorama de gran incertidumbre dificulta a las empresas planificar la expansión de su actividad a largo plazo; y como resultado, la industria no muestra síntomas de recuperación. De acuerdo con los datos del estimador mensual Industrial (EMI) el primer cuatrimestre de 2014 acumula un descenso del 3,5% respecto del mismo período del año anterior. Sin embargo en abril de 2014 la actividad industrial registró un crecimiento del 0,9%, respecto del mes de marzo.

La encuesta cualitativa industrial, que mide las expectativas de las empresas para los próximos meses anticipa que el 81% de las empresas no tiene previsto incrementar la utilización de su capacidad instalada. Justamente el sector industrial presenta un estancamiento de la capacidad productiva. Actualmente las instalaciones tienen un elevado nivel de uso y no se observan grandes proyectos de inversión para responder a este obstáculo.

#### MERCADO SALUDABLE

El mercado continúa presentando indicadores saludables y estables. Durante el primer trimestre de 2014 la tasa de vacancia se ha incrementado hasta el 6,9%, como resultado de la incorporación al mercado de 53.450 m<sup>2</sup> que acumulaba retrasos en su finalización.

Sin embargo, el índice de vacancia permanece relativamente bajo, lo que confirma la creciente tendencia hacia la construcción *build to suit* en el mercado, facilitando la incorporación de superficie pre-alquilada.

En términos de valor, en enero de 2014 la cotización del Dólar oficial registró un fuerte crecimiento que derivó en un ajuste hacia la baja de los precios de alquiler fijados en esta moneda. Sin embargo, en los meses siguientes los valores se han ido ajustando al ritmo de la inflación, alcanzando nuevamente cifras similares a las registradas en el cuarto trimestre de 2013.

#### PERSPECTIVAS

La devaluación del Peso frente al Dólar está teniendo impacto sobre los precios de construcción medidos en Dólares, lo que a futuro podría incentivar la construcción de depósitos. Por su parte, las empresas podrían utilizar los fondos acumulados en moneda nacional para migrar vía compra, hacia instalaciones mejor dotadas, y situadas dentro de centros logísticos o parques industriales que permiten acceder a una mayor gama de servicios y beneficios.

#### EVOLUCIÓN DE INDICADORES

	Q3 2013	Q1 2014	% VAR. ANUAL	PRONÓSTICO A 12 MESES
Vacancia general	4,5%	6,9%	2,4pp	◄◄
Precio pedido (USD/m <sup>2</sup> /mes)	7,7	7,5	-2,6%	▲▲
Superficie disponible (m <sup>2</sup> )	44.300	71.700	38,2%	▲▲

#### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO VS. VACANCIA – CLASE A



#### INCORPORACIÓN DE NUEVO STOCK – CLASE A



## VACANCIA

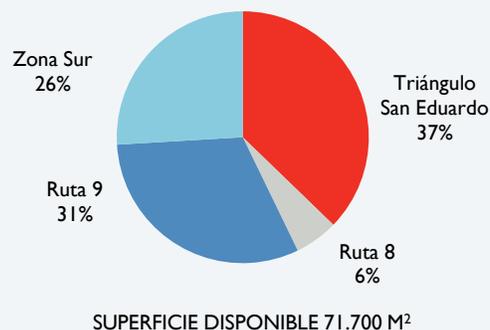
- Durante el 1 trimestre de 2014 se relevaron 70.700 m<sup>2</sup> disponibles en la RMBA.
- La zona Norte acumula el 74% de la superficie disponible.
- El submercado Triángulo San Eduardo, situado en la zona Norte, reúne el 37% del total. A pesar de que en el primer trimestre de 2014 incorporó 25.500 m<sup>2</sup> de nueva superficie, la mayor parte de la misma se desarrolló bajo la modalidad build to suit por lo que ingresó al mercado alquilada. Como resultado la vacancia se redujo hasta el 5,1%.
- El submercado Ruta 9 (zona Norte), reúne el 31% de la superficie disponible. En el primer trimestre de 2014 incorporó 12.000 m<sup>2</sup> de nueva superficie, por lo que la vacancia de esta zona se incrementó hasta el 16%.

## PRECIOS DE ALQUILER PEDIDO

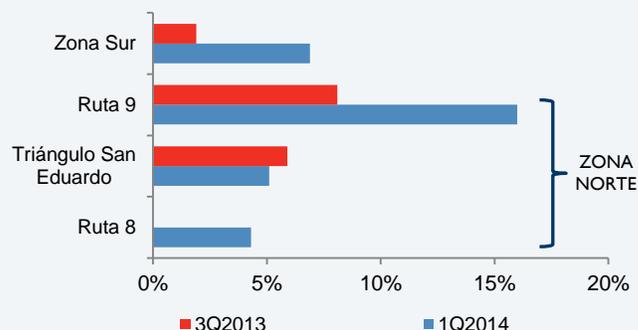
- El precio promedio ponderado se situó en 7,1 USD/m<sup>2</sup>/mes, cifra un 7,8% inferior a la registrada en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2013. Por su parte, todos los submercados registraron un moderado descenso en el precio de alquiler pedido.
- La zona Norte registra los precios de alquiler más elevados. Dentro de ésta zona, el submercado Triángulo San Eduardo alcanza los 7,8 USD/m<sup>2</sup>/mes, cifra que marcó un descenso del 2,5% respecto de los valores registrados en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2013.
- Los submercados desarrollados en torno a las rutas 8 y 9 alcanzaron valores de 7,5 y 6,9 USD/m<sup>2</sup>/mes respectivamente.
- La zona Sur registra los precios más bajos de toda la RMBA. En el primer trimestre de 2014 se situó en 6,8 USD/m<sup>2</sup>/mes.

DADA LA MAGNITUD DE LA ZONA NORTE, DISTINGUIMOS TRES SUBMERCADOS DENTRO DE LA MISMA: TRIÁNGULO SAN EDUARDO (DELIMITADO POR LA BIFURCACIÓN DEL ACCESO NORTE EN EL RAMAL PILAR Y ESCOBAR. EL TRIÁNGULO LO CIERRA LA RUTA PROVINCIAL 25). RUTA 9 (EN TORNO A LAS CIUDADES DE ESCOBAR, ZÁRATE Y CAMPANA) Y RUTA 8 (PARTIDO DE PILAR).

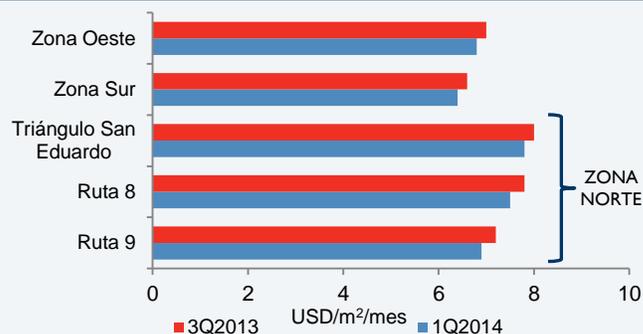
## COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA – CLASE A



## VACANCIA POR SUBMERCADO – CLASE A



## PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO – CLASE A



## REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (RMBA) – DEPÓSITOS CLASE A

SUBMERCADO	INVENTARIO	TASA DE VACANCIA	SUPERFICIE DISPONIBLE	NUEVO STOCK	EN CONSTRUCCIÓN	EN PROYECTO	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M <sup>2</sup> /MES)
Triángulo San Eduardo	519.280	5,1%	26.700	25.450	169.000	443.140	7,8
Ruta 8	92.000	4,3%	4.000	4.000	-	80.000	7,5
Ruta 9	140.000	16,0%	22.400	12.000	8.000	-	6,9
<b>SUBTOTAL ZONA NORTE</b>	<b>751.280</b>	<b>7,1%</b>	<b>53.100</b>	<b>41.450</b>	<b>177.000</b>	<b>523.140</b>	<b>7,5</b>
Zona Sur	269.640	6,9	18.600	12.000	52.560	20.000	6,4
Zona Oeste	15.000	-	-	-	-	15.000	6,8
<b>TOTAL RMBA</b>	<b>1.035.920</b>	<b>6,9%</b>	<b>71.700</b>	<b>53.450</b>	<b>229.560</b>	<b>558.140</b>	<b>6,9 *</b>

\* PRECIO DE ALQUILER PONDERADO.