

BUENOS AIRES
Indicadores económicos

	S2 16	S1 17	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q1)	7,6%	9,7%	▲
EMI (% Var. Estimador Mensual Industrial)	-4,5%	2,7%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	45,3%	23,4%	▼

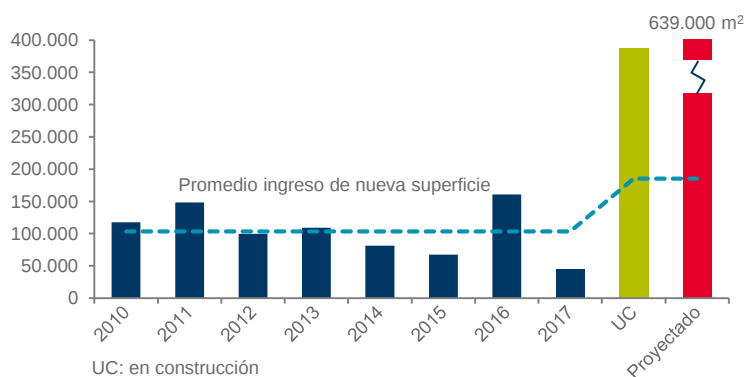
Indicadores del mercado

	S2 16	S1 17	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,3%	9,2%	▲
Absorción neta (m²)	82.300	28.000	■
En construcción (m²)	239.430	387.000	▲
Precio de renta pedido (*) (USD/m²/mes)	7,1	7,6	▲

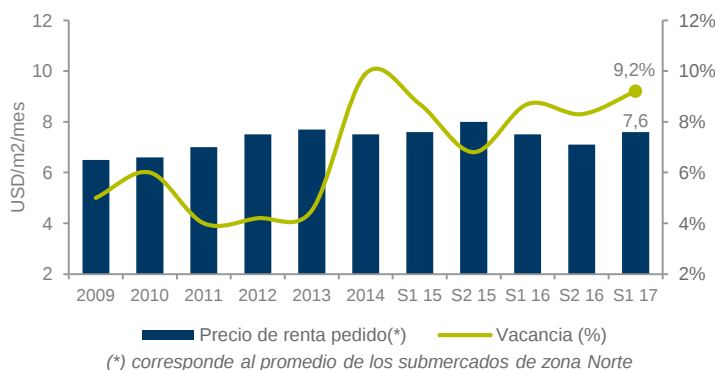
(*) corresponde al promedio de los submercados de zona Norte

Nueva superficie (m²) / Superficie proyectada (m²)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 79% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE INCORPORADA


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

LA VACANCIA ASCENDIÓ LEVEMENTE RESPECTO DEL PERÍODO ANTERIOR


Panorama económico

Recomponer la actividad económica continúa siendo uno de los mayores desafíos del gobierno. Si bien la economía comienza a crecer a un ritmo moderado, la reactivación de la misma hacia un proceso de crecimiento sostenido en el tiempo continúa demorándose. Esta leve mejora se refleja en el estimador mensual de actividad económica (EMAE) que registró en Abril un crecimiento del 0,6% respecto del mismo mes del año anterior y un acumulado anual del 0,4%.

La producción industrial también ha salido del terreno negativo y parece comenzar a consolidar su recuperación, lo que hace prever un mayor dinamismo económico en el corto plazo.

De acuerdo con datos del Estimador Mensual Industrial (EMI), la actividad industrial de Mayo presenta un crecimiento del 2,7% con respecto al mismo mes del año 2016, sin embargo, la actividad industrial acumulada de los primeros cinco meses del año todavía muestra una disminución de 1,4% respecto del mismo período del año anterior.

En positivo, el índice de inflación medido por el Congreso también registró una mejora en términos interanuales, acumulando un 23,4% durante los últimos doce meses, aunque la cifra está aún lejos del objetivo del 17% propuesto por el BCRA para este año. Un mayor control sobre la inflación permitiría recuperar el poder adquisitivo del salario real e impulsar el consumo interno.

Visión del mercado de centros logísticos y depósitos

El mercado de espacios logísticos continúa mostrando gran dinamismo. En 2016 la demanda acompañó el crecimiento de la oferta, que fue record, superando en un 44% al promedio de la superficie entregada de los últimos cinco años.

Durante el primer semestre de 2017 la absorción neta continuó en terreno positivo, alcanzando los 28.000 m², sin embargo la incorporación de 45.000 m² al mercado, elevó de manera moderada la vacancia hasta el 9,2%.

La construcción de superficie Premium continuó aumentando durante el primer semestre de 2017. Se estima que a corto plazo podrían entrar al mercado alrededor de 387.300 m² de superficie Premium, cifra que representa el 26,5% del inventario actual.

Triángulo San Eduardo concentra el 40% de la superficie en construcción con 152.500 m², a continuación le sigue la zona Sur que reúne el 31% con 118.000 m². Además, los proyectos en carpeta suman 639.000 m² de los cuales el 82% se encuentra localizado en zona Norte, y el 60% de los mismos está en el submercado Triángulo San Eduardo.

EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS LOGÍSTICOS EN EL TRIANGULO SAN EDUARDO MOTIVA A LOS DESARROLLADORES A AMPLIAR LA OFERTA DE SUPERFICIE PREMIUM EN LA ZONA

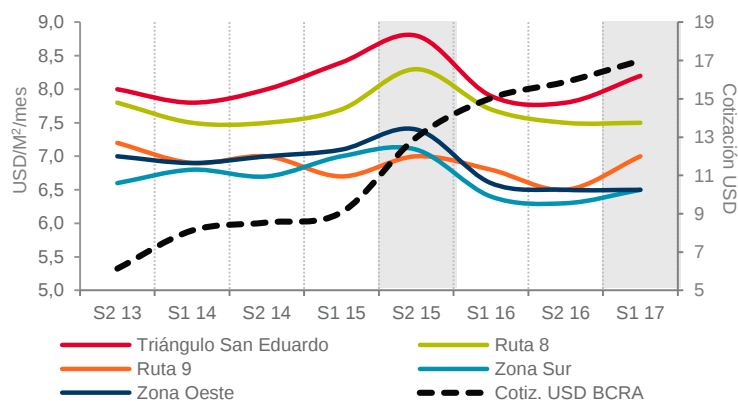
El potencial de crecimiento que presenta el Triángulo San Eduardo no sólo confirma la preferencia de las empresas para situarse en esta zona, sino que también valida el buen funcionamiento de los espacios logísticos allí situados, lo que motiva a los desarrolladores a continuar ampliando la oferta de superficie Premium dentro de la misma.

Los precios de renta medidos en dólares registraron un ascenso generalizado en torno al 3% durante el primer semestre del año, acompañando el incremento del índice CAC, inflación y CEDOL (costo de las operaciones logísticas), frente a la leve apreciación del Dólar respecto de la moneda local.

El corredor de ruta 9 es el que registró el mayor alza (+7,7%) respecto del semestre anterior, seguido por Triángulo San Eduardo que contabilizó un incremento del 5%.

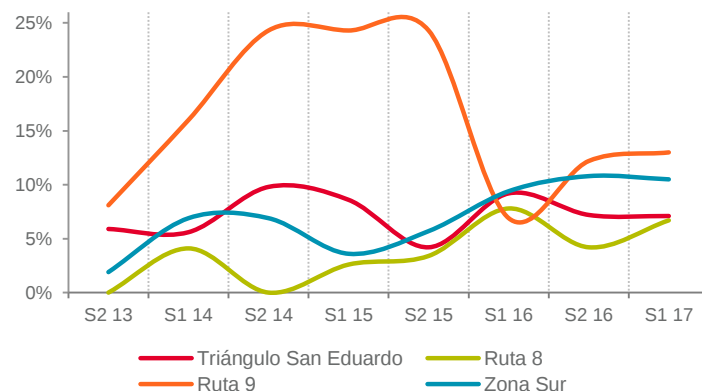
Precio de renta pedido por submercado

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO SE INCREMENTÓ UN 3,3% DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2017.



Vacancia por submercado (%)

LA VACANCIA EN EL SUBMERCADO TRIÁNGULO SAN EDUARDO SE REDUJO DE MANERA MODERADA



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M²/MES)	EN CONSTRUCCION (M²)	EN PROYECTO (M²)
GBA Norte	1.085.360	86.330	7,7%	7,6	269.390	525.100
- Triángulo San Eduardo	819.300	58.230	7,1%	8,2	152.500	385.100
- Ruta 8	104.070	7.000	6,7%	7,5	73.790	125.000
- Ruta 9	161.990	21.100	13,0%	7,0	43.100	15.000
GBA Sur	351.840	37.000	10,5%	6,5	117.950	83.900
GBA Oeste	26.000	10.670	41,2%	7,0	-	30.000
TOTAL CLASE A	1.463.200	134.000	9,2%	7,1 (*)	387.340	639.000

(*) corresponde al precio promedio ponderado.

MARKETBEAT

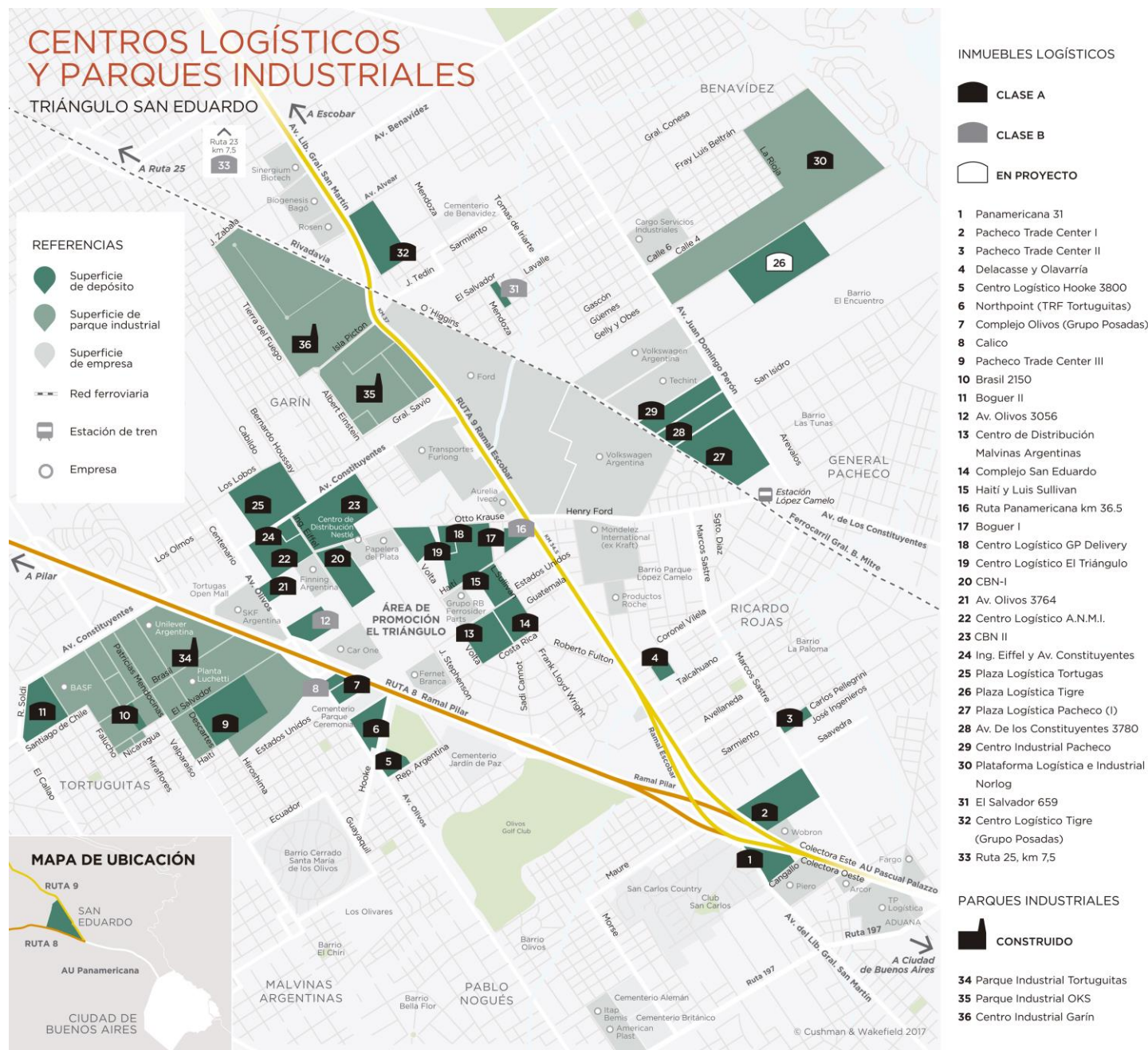
Buenos Aires

Industrial S1 2017



MAPA DEL MERCADO

BUENOS AIRES / ARGENTINA



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 contacte con:
Karina Longo
Head of Market Research
Tel +11 5555 1134
Karina.longo@sa.cushwake.com

Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es una firma de servicios inmobiliarios líder a nivel mundial que ayuda a los clientes a transformar la forma de trabajar, comprar y vivir. Nuestros 43.000 empleados en más de 60 países ayudan a los inversores y ocupantes a optimizar el valor de sus bienes inmuebles mediante la combinación de nuestra perspectiva global y un profundo conocimiento local con una impresionante plataforma de soluciones de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales con ingresos 5 mil millones de Dólares a través de los servicios de alquileres, gestión de activos, mercados de capitales y servicios de facility (C & W Services), servicios para ocupante globales, inversión y gestión de activos (DTZ Inversores), servicios de proyectos y desarrollo, representación inquilinos, valoración y asesoramiento. Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2017 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.

www.cushwakeargentina.com