

BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	S1 16	S2 16	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q3)	5,9%	8,5%	▲
EMI (% Var. Estimador Mensual Industrial)	-3,3%	-4,9%	▼
Índice de inflación (Acumulado 1° semestre vs. 2° semestre)	27,1%	40,0%	▼

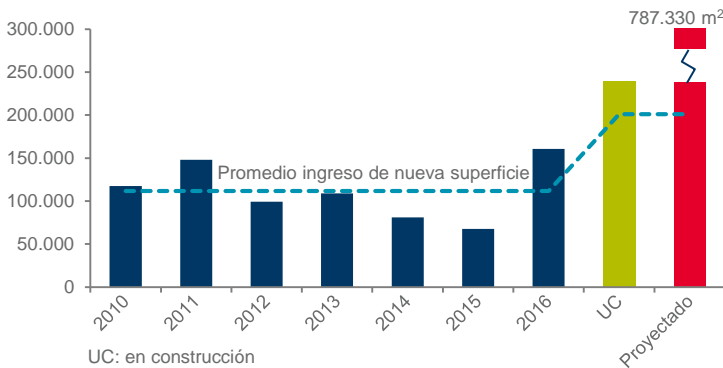
Indicadores del mercado

	S1 16	S2 16	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,7%	8,3%	▲
Absorción neta (m ²)	70.350	82.300	■
En construcción (m ²)	197.500	239.430	▲
Precio de renta pedido (*) (USD/m ² /mes)	7,5	7,1	■

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

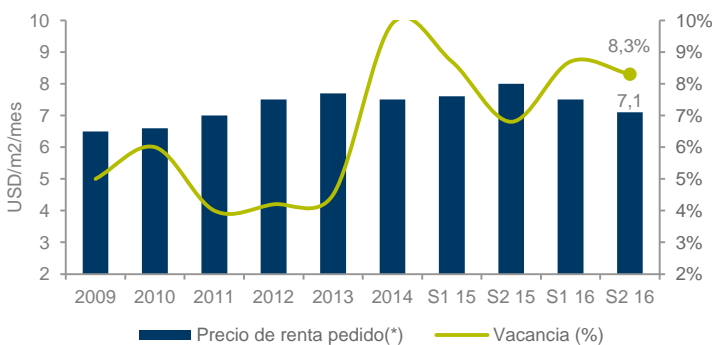
Nueva superficie (m²) / Superficie proyectada (m²)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 49% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE INCORPORADA



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

LA VACANCIA DESCENDIÓ RESPECTO DEL PERÍODO ANTERIOR



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

Panorama económico

En 2016 los indicadores de actividad industrial mostraron caídas generalizadas en la mayoría de los rubros del sector industrial. La contracción de la actividad económica es reflejo del deterioro del salario real, afectado por la elevada inflación, el aumento de los servicios públicos y ajustes de sueldos por paritarias que han quedado por debajo de la tasa de inflación anual esperada para 2016 (40%).

Recomponer la actividad económica será uno de los desafíos del gobierno para 2017. Para ello será decisivo conseguir un mayor control sobre la inflación lo que permitiría recuperar el poder adquisitivo del salario real y dar impulso al consumo interno.

El Estimador Mensual Industrial (EMI) muestra en Noviembre de 2016 una baja del 4,1% respecto del mismo mes de 2015, mientras que el acumulado de los primeros once meses de 2016 registra una disminución del 4,9% con respecto a igual período del año anterior.

Sin embargo, los pronósticos para 2017 son alentadores y estiman una incipiente recuperación de la actividad económica, impulsada en parte por el retorno de la industrial nacional al mundo, bajo políticas externas más claras.

En ese sentido, el gobierno trabaja para mejorar el acceso a los mercados, integrar cadenas de valor y multiplicar la cantidad de acuerdos con el mundo, aunque la industria local aún tiene pendiente el desafío de mejorar la competitividad para conseguir integrarse al mercado externo.

Visión del mercado de centros logísticos y depósitos

El mercado continúa mostrando indicadores saludables y el inicio de cierta reactivación, más allá del complejo contexto económico actual.

La superficie en construcción aumentó durante el segundo semestre de 2016 por lo que varios desarrollos ingresarán al mercado en un futuro cercano, al tiempo que otros proyectos en carpeta, están siendo revisados para iniciar su construcción en el corto plazo. La producción de nueva superficie Premium fue record en 2016, superando en un 44% al promedio de los últimos cinco años.

La demanda acompañó el crecimiento de la oferta alcanzando una absorción neta anual de 152.600 m², cifra un 6,7% más alta a la registrada en 2015, validando el mayor dinamismo del mercado Premium durante el último semestre de 2016.

El submercado Triángulo San Eduardo continuó concentrando la mayor parte de la actividad de renta, que ha estado impulsada por la incorporación de nueva superficie en el mismo. Esto confirma no sólo la preferencia de las empresas para situarse en la zona, sino también la elevada dependencia del sector por la comercialización de espacios bajo la modalidad *buit to suit*, ya que la mayor parte de la nueva superficie ha entrado al mercado pre-alquilada.

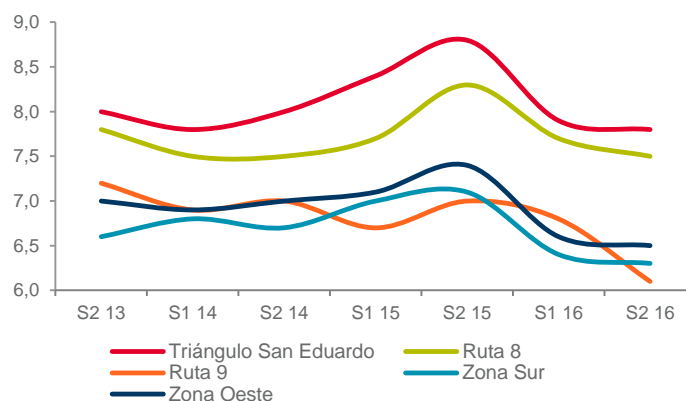
LA PRODUCCIÓN DE SUPERFICIE PREMIUM FUE RÉCORD EN 2016 Y SUPERÓ EN UN 44% EL PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

El mayor dinamismo mostrado por el Triángulo San Eduardo dejó un descenso en el índice de vacancia, que se situó en el 7,2% al cierre de 2016.

Los precios de renta medidos en dólares comienzan a retomar valores históricos. Mientras estuvieron vigentes las restricciones de acceso al mercado cambiario, el sector operó bajo una divisa devaluada y precios de renta medidos en Dólares que tendieron al alza. La finalización de estas restricciones motivó que los precios de alquiler en Dólares retornen niveles históricos, y en moneda local se mantengan a pesar del cambio de escenario económico.

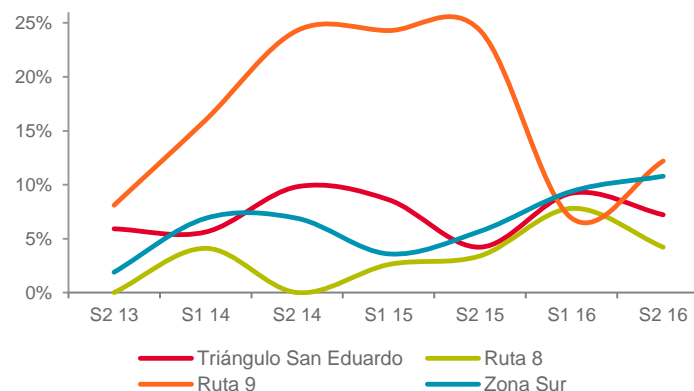
Precio de renta pedido por submercado

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO SE REDUJO UN 1,6% DURANTE EL ÚLTIMO SEMESTRE



Vacancia por submercado (%)

LA VACANCIA EN EL SUBMERCADO RUTA 8 SE REDUJO HASTA EL 4,2%

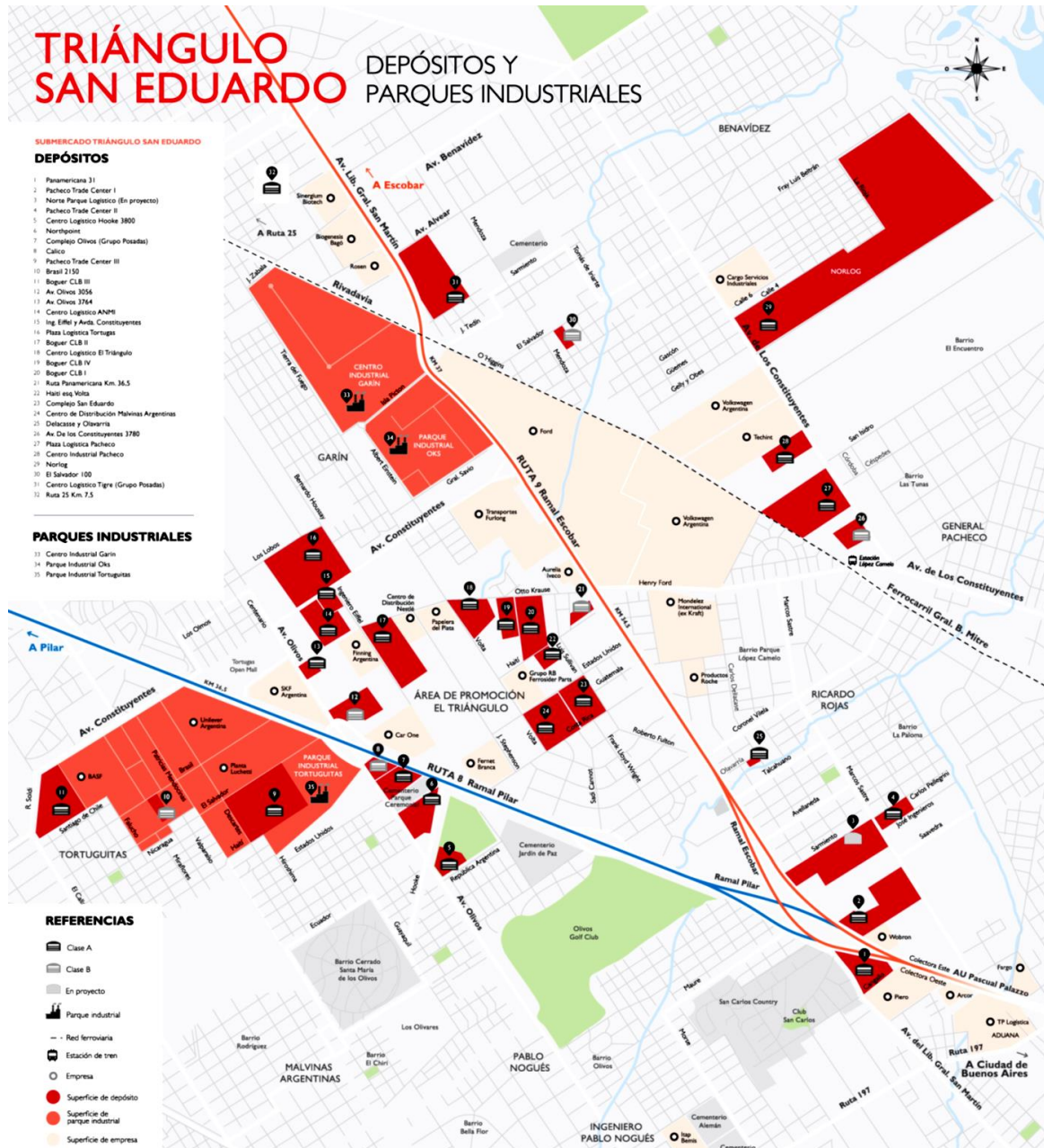


SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)
GBA Norte	1.065.370	89.580	7,7%	7,1	189.200	858.910
- Triángulo San Eduardo	799.300	57.700	7,2%	7,8	129.450	578.910
- Ruta 8	104.080	4.400	4,2%	7,5	52.420	125.000
- Ruta 9	161.990	19.790	12,2%	6,1	-	55.000
GBA Sur	325.840	35.200	10,8%	6,3	57.560	13.420
GBA Oeste	26.000	-	-	6,6	-	15.000
TOTAL CLASE A	1.418.200	117.090	8,3%	7,1 (*)	239.430	787.330

(*) corresponde al precio promedio ponderado.

MAPA DEL MERCADO DE INDUSTRIA POR SUBMERCADO

BUENOS AIRES / ARGENTINA



Cushman & Wakefield
Carlos Pellegrini 1141, 6° piso
C1009, Buenos Aires, Argentina
Tel: +11 5555 1111
Fax: +11 5555 1100
www.cushmanwakefield.com.ar

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.