MARKETBEAT
MERCADO INDUSTRIAL

ARGENTINA
A Cushman & Wakefield Research Publication

Q1 2015

PANORAMA ECONÓMICO

La expectativa generada por el año electoral está teniendo impacto sobre el desenvolvimiento económico del país. Los datos oficiales del INDEC, muestran que en 2014 el PBI cerró con un débil incremento anual del 0,5%.

Los índices de actividad industrial muestran síntomas poco saludables. El estimador mensual Industrial (EMI) acumula un descenso del 2% durante los primeros tres meses del año, y respecto del mismo trimestre del año anterior.

La utilización de la capacidad instalada pasó del 72,6% en el último trimestre de 2014, al 66,2% durante el primer trimestre del año. La encuesta cualitativa industrial, registra que el 72% de las empresas no tiene previsto incrementar la utilización de su capacidad instalada y cerca del 17% anticipa una disminución.

Este panorama dominado por la incertidumbre, empieza a reflejarse sobre la planificación a largo plazo de la actividad industrial. Como resultado, las empresas están demorando sus planes de consolidación, frente a las señales poco claras que presenta el rumbo económico y político del país.

El comercio exterior continúa afectado por el atraso cambiario y las trabas a las importaciones. El menor dinamismo de Brasil y la devaluación del Real, también comienza a reflejarse en las exportaciones Argentinas.

En el primer trimestre del año el valor de las exportaciones hacia países del Mercosur registra un descenso del 24%, impactando en el volumen de actividad industrial del país.

EL MERCADO NO PIERDE ATRACTIVIDAD

A pesar del panorama económico poco alentador y de la gran incógnita que presenta el futuro político del país, el mercado inmobiliario de inmuebles logísticos continúa presentando indicadores positivos. Los precios de alquiler han continuado su tendencia positiva en todos los submercados, a excepción del corredor ruta 9 y la zona Sur del GBA.

A pesar de que la demanda, continúa retraída como resultado de la quietud que muestran las empresas frente a un panorama con gran incertidumbre; el cierre de varias operaciones de alquiler durante el primer trimestre del año, dejaron una caída en el índice de vacancia.

El mercado de Buenos Aires se encuentra estructuralmente subofertado frente a otras ciudades de Latinoamérica, por lo que a futuro tiene un largo recorrido de crecimiento, y esto lo hace especialmente atractivo.

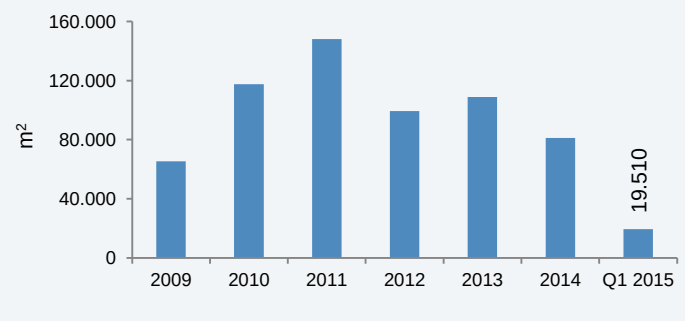
Actualmente, el stock de depósitos clase A es de sólo 1,2 millones de metros cuadrados, aunque unos 241 mil metros se encuentran en construcción; por lo que debería crecer por lo menos al doble para comenzar a proporcionarse con la superficie contabilizada en otras ciudades latinoamericanas.

EVOLUCIÓN DE INDICADORES

	Q3 2014	Q1 2015	% VAR. ANUAL	PRONÓS-TICO A 12 MESES
Vacancia general	9,9%	8,6%	-14,9%	▼
Precio pedido (USD/m²/mes)	7,5	7,6	0,9%	◀▶
Stock (m²)	1.137.900	1.191.890	6,4%	▲

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO VS. VACANCIA – CLASE A

INCORPORACIÓN DE NUEVO STOCK – CLASE A



Cushman & Wakefield
Carlos Pellegrini 1141 6º piso
C1009ABW - Buenos Aires - Argentina
www.cushmanwakefield.com/knowledge

Para mayor información, contactar a:
Karina Longo, Market Research
+5411 5555 1111
karina.longo@sa.cushwake.com

The market terms and definitions in this report are based on NAIOP standards. No warranty or representation, express or implied, is made to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by our principals.
© 2014 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved.

VACANCIA

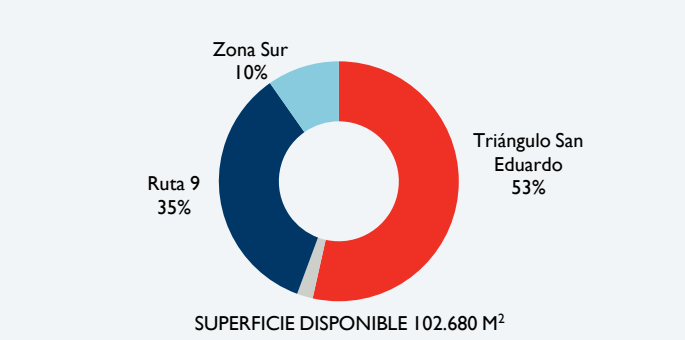
- La zona Norte acumula el 73% de la superficie disponible. El submercado Triángulo San Eduardo, situado en la zona Norte, reúne el 54% de la superficie total. En el primer trimestre de 2015 se incorporaron 17.210 m^2 de nueva construcción, por lo que la superficie disponible ascendió al 53% del total. A pesar de ello, la ocupación de espacios que llevaban tiempo en el mercado consiguió reducir la vacancia hasta el 8,6%.
- El submercado Ruta 9 (zona Norte), reúne el 35% de la superficie disponible. En el primer trimestre de 2015 incorporó 2.200 m^2, a pesar de ello la vacancia se mantuvo sin cambio en 24,3%
- En la zona Sur la vacancia se redujo en 2,5 puntos porcentuales, hasta el 3,4%.

PRECIOS DE ALQUILER PEDIDO

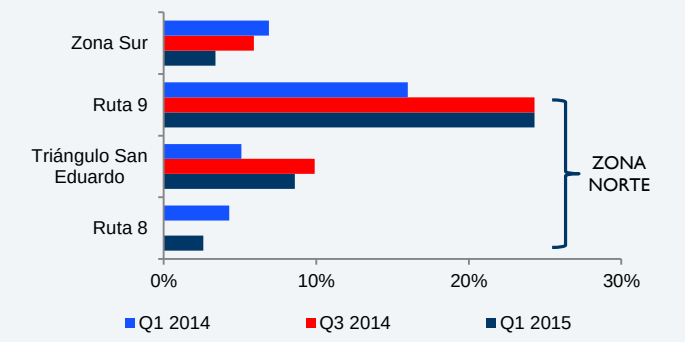
- El precio promedio ponderado se situó en 7,6 USD/m^2/mes, cifra que se incrementó un 0,9% respecto del trimestre anterior.
- En la zona norte, el Triángulo San Eduardo, y el corredor de la Ruta 8 registraron incremento en el precio de alquiler pedido, mientras que el corredor de la Ruta 9 registró un descenso como resultado de la elevada vacancia que presenta.
- La zona Norte continúa registrando los precios de alquiler más elevados. Dentro de ésta zona, el submercado Triángulo San Eduardo alcanzó los 8,4 USD/m^2/mes, cifra un 5% más alta que al cierre de 2014. Los submercados desarrollados en torno a las rutas 8 y 9 alcanzaron valores de 7,7 y 6,7 USD/m^2/mes respectivamente.

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).

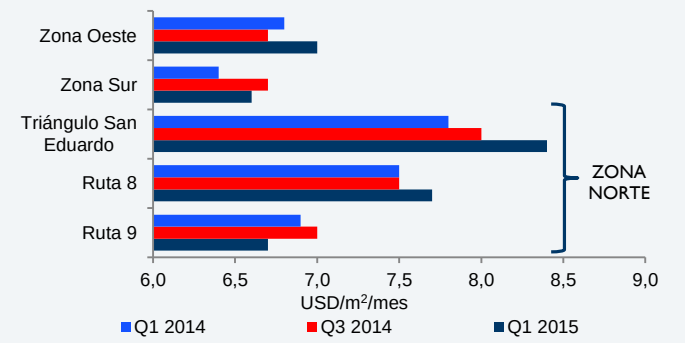
COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA – CLASE A



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^2/MES)
Triángulo San Eduardo	640.475	8,6%	54.940	17.310	160.327	506.150	8,4
Ruta 8	85.775	2,6%	2.200	2.200	14.240	96.470	7.7
Ruta 9	146.000	24,3%	35.540	-	12.200	70.000	6,7
SUBTOTAL ZONA NORTE	872.250	10,6%	92.680	19.510	186.770	672.620	7,6
Zona Sur	293.637	3,4	10.000	-	54.560	-	6,6
Zona Oeste	26.000	-	-	-	-	15.000	7,0
TOTAL RMBA	1.191.890	8,6%	102.680	19.510	241.330	687.620	7,6(*)

* PRECIO DE ALQUILER PONDERADO.

Seguinos en: Cushman & Wakefield Argentina

LOS PRECIOS PUBLICADOS CORRESPONDEN A CONTRATOS DENOMINADOS EN DÓLAR BNA.

Cushman & Wakefield
Carlos Pellegrini 1141 6º piso
C1009ABW - Buenos Aires - Argentina
www.cushmanwakefield.com/knowledge

Para mayor información, contactar a:
Karina Longo, Market Research
+5411 5555 1111
karina.longo@sa.cushwake.com

The market terms and definitions in this report are based on NAIOP standards. No warranty or representation, express or implied, is made to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by our principals.
© 2014 Cushman & Wakefield, Inc. All rights reserved.