

Industrial S2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

18,5%
Índice de Vacancia



76.000
Absorción neta (m²) - S2.20



5,30
Precio de alquiler pedido
(USD/m²/Mes) (*)



(*) Corresponde al promedio ponderado de todos los submercados.

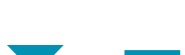
INDICADORES ECONOMICOS S2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

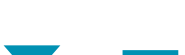
11,7%
Tasa de desocupación (Q3.20)



-9,9%
IPI Manufacturero (*)



35,8%
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (**)



(*) Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a octubre 2020.
(**) Corresponde al mes de noviembre de 2020

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

VISION DEL MERCADO DE CENTROS LOGISTICOS Y DEPOSITOS:

Desde el inicio de la pandemia, en marzo, el mercado logístico jugó un rol más que central en el proceso de distribución urbana, poniendo en valor el segmento de centros logísticos de última milla, los cuales mostraron una absorción de la mitad de los metros disponibles durante el transcurso del 2020 y un valor solicitado promedio de USD 6,3/m², un 19% por encima del promedio general.

El resto del mercado, fuera de la última milla, experimentó un año dinámico y claramente a la espera de una reactivación en el consumo interno para comenzar un proceso en la baja de tasa de vacancia y recomposición del precio pedido, ambos indicadores con cifras desfavorables a nivel histórico.

OFERTA Y DEMANDA:

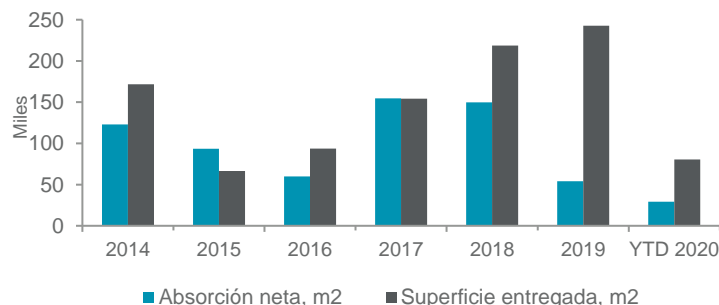
La vacancia se incrementó de 16,9% a 18,5% interanualmente. Sin embargo, si se toma como referencia el último trimestre, se percibe un descenso, ya que en el tercer trimestre del año este índice había llegado a 19%. Dentro de ese total, el submercado Norte sufrió un alza del 33% en el resultado anual. A su vez, el submercado Sur tuvo una baja en la tasa de vacancia del 15%, en gran parte por la ocupación de metros dentro de la última milla.

La absorción positiva anual, es decir los metros contratados, llegó a 209.726 m², en tanto la absorción negativa alcanzó los 180.517 m², dando una absorción neta anual y "positiva" de 29.209 m², resultando en un balance favorable para el sector. Durante la primera etapa del año y como consecuencia de operaciones relacionadas al e-commerce, algunos operadores migraron del submercado Norte al Sur sin embargo, para el último semestre fueron ocupados los proyectos recepcionados en Zona Norte, equilibrando el déficit de superficie y generando una absorción neta de 76.000 m².

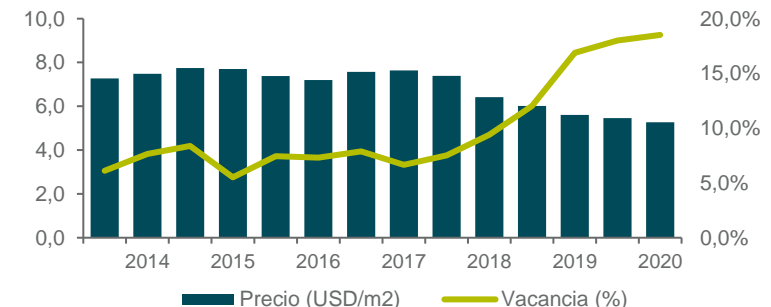
PRECIO:

Respecto del precio de alquiler mensual unitario, en el promedio de los mercados se mantiene en USD 5.3/m², lo cual muestra una caída respecto de 2019 (USD 5,6/m²), pero un repunte en comparación con el tercer trimestre (USD 5,1/m²). Triángulo de San Eduardo, en Zona Norte, registró el valor más alto (USD 5.7/m²), seguido por Zona Sur (USD 5.2/m²).

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (*)



Industrial S2 2020

PANORAMA ECONOMICO

En el tercer trimestre del 2020, el PBI nacional se contrajo 10,2% en comparación con el mismo período del año anterior, y el índice de desempleo fue de 11,7% comparándolo con el mismo período. El mercado laboral fue uno de los más perjudicados debido a las restricciones en la actividad y la movilidad.

La inflación de noviembre fue de 35,8% (acumulado 12 meses), un valor que se encuentra contenido si se lo compara con los niveles del 2019. Por su parte, el índice de producción industrial manufacturero tuvo un resultado de -9,9% en su variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior.

El 9 de noviembre Argentina inició una nueva fase respecto al tratamiento de la pandemia, denominada distanciamiento social, la cual establece una nueva normalidad y flexibilización de más actividades para reducir el impacto sobre la economía. Acceda [aquí](#) para información más específica sobre COVID-19.

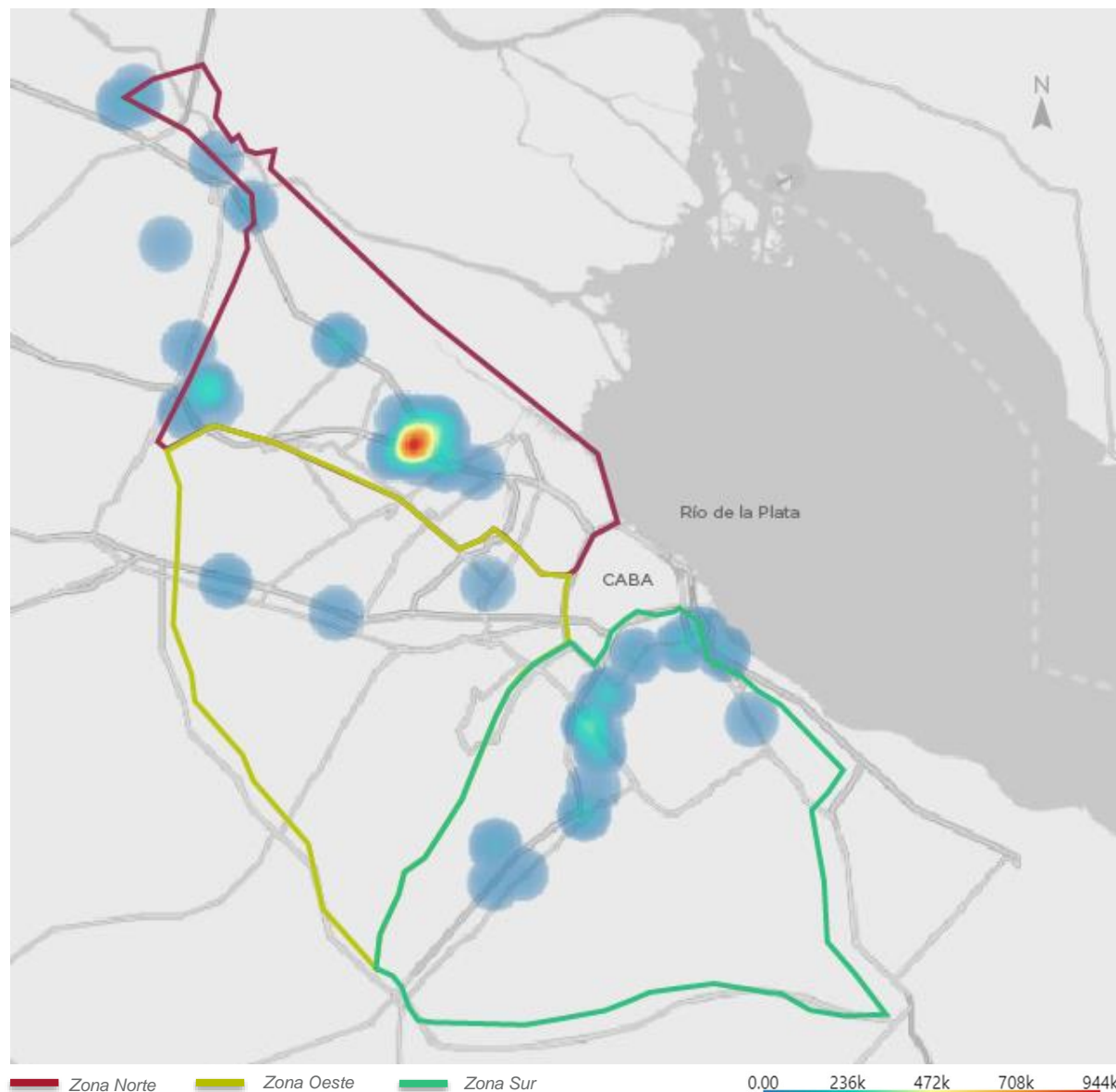
En un contexto internacional, las tratativas con el FMI para reestructurar la deuda aún no han finalizado. Se han iniciado conversaciones para rediscutir el acuerdo del gobierno anterior, pero sin resultados concretos en materia financiera.

En materia económica, hay 3 indicadores de importancia para el análisis del sector logístico. El dólar oficial incrementó, durante 2020, un 41,7%. A su vez, el índice de la Cámara Argentina de Construcción tuvo un resultado de 50,5% y el índice CEDOL/UTN, que mide el comportamiento del costo logístico sin transporte, incrementó 36,9%. Ambos resultados medidos anualmente a noviembre 2020. Así, los 3 índices estuvieron por encima de la inflación, logrando una recomposición en los contratos de alquiler vigentes.

PANORAMA FUTURO

Como consecuencia de la pandemia, durante el transcurso del año se produjo una importante demora en las construcciones que estaban en curso. A mitad de año había 234.000 m² en construcción, de los cuales recién al cierre del último trimestre se recepcionaron 80.000 m². Los 154.000 m² restantes deberían ingresar durante el transcurso de 2021, registrándose la mayor participación de proyectos en Zona Oeste, un mercado que despierta interés por la cercanía al AMBA y la buena conectividad.

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



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

Industrial S2 2020

ESTADISTICAS DEL MERCADO

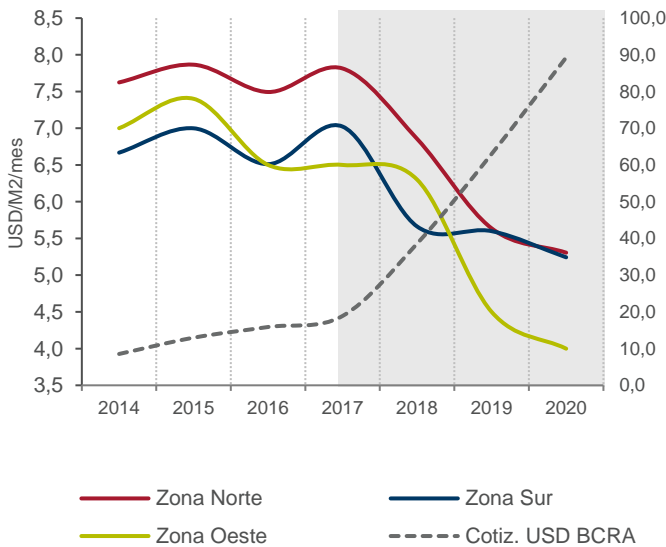
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (*)	NUMERO DE CENTROS LOGISTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (AR\$ / M ² /MES) (**)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES) (***)
Triángulo San Eduardo	998.447	29	162.825	16,5 %	-57.967	30.728	269.000	AR\$ 505,3	USD 5,7
Ruta 8	291.481	9	50.350	17,3 %	49.900	29.500	162.377	AR\$ 450,0	USD 5,0
Ruta 9	253.445	10	57.309	22,6 %	11.276	-	25.000	AR\$ 404,1	USD 4,5
ZONA NORTE	1.533.373	48	270.484	17,6 %	3.209	60.228	456.377	AR\$ 473,0	USD 5,3
ZONA SUR	702.810	20	150.243	21,4 %	26.000	24.000	131.252	AR\$ 467,9	USD 5,2
ZONA OESTE	64.000	3	5.045	7,9 %	-	70.000	100.000	AR\$ 357,0	USD 4,0
TOTAL	2.300.183	71	425.772	18,5 %	29.209	154.228	687.629	AR\$ 473,0	USD 5,3

(*) Incluye clase A y clase A+.

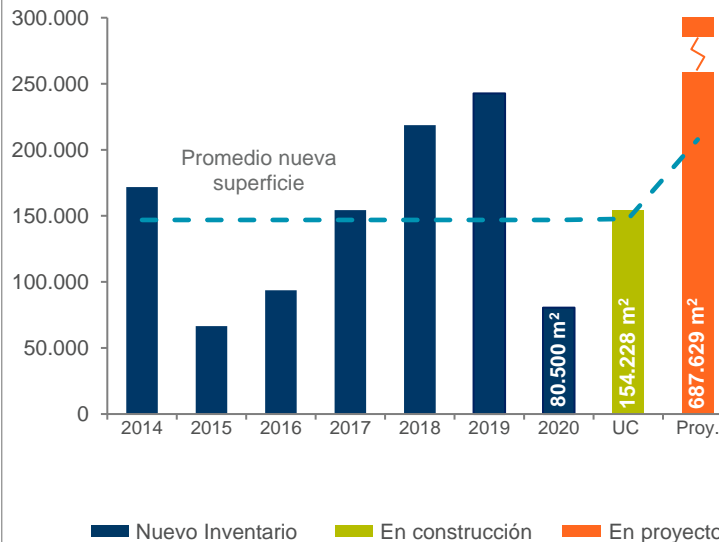
(**) Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 30/12/2020. Paridad: USD 1,00 = \$ 89,25

(***) Corresponde al precio promedio ponderado por m2 y neto de impuestos y expensas.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO (USD / M² / Mes)



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²) A



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.