

Buenos Aires Industrial, 1S 2018

Entorno desfavorable impacta en caída de rentas

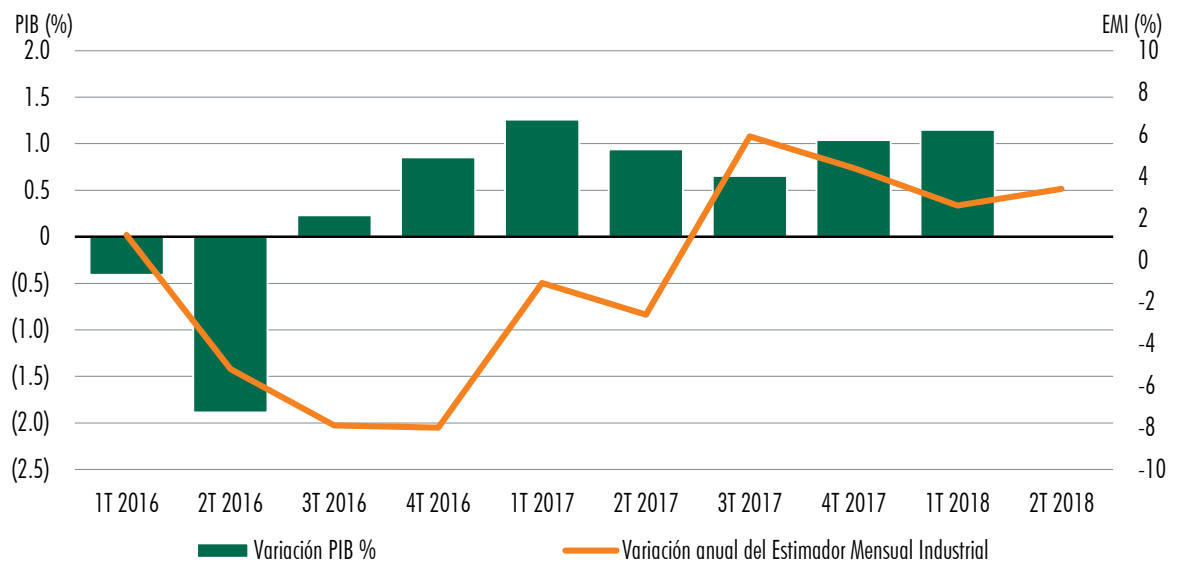
▼ Precio de Renta
US\$ 6,08/m²/mes

▲ Tasa de Vacancia
8,6%

▶ En Construcción
674.500 m²

*Flechas indican cambios en relación al período anterior.

Figura 1: Indicadores económicos e industriales



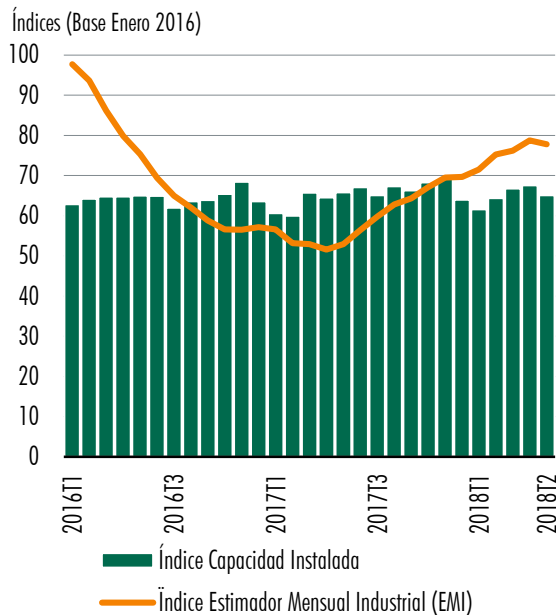
Fuente: INDEC, CBRE Research, 1S 2018.

- El Estimador Mensual Industrial presenta una caída interanual de 1,2 % a mayo 2018.
- En 1S 2018, el inventario de depósitos y centros logísticos Clase A/A+ llegó a 2,1 millones de m² cubiertos. La producción acumuló 12.700 m² en 2018.
- El espacio disponible en 1S 2018 arrojó un muy leve crecimiento en términos interanuales.
- Las rentas para depósitos logísticos premium promediaron los US\$ 6,08 por m² por mes.

La industria muestra indicios de estancamiento, después de un gran proceso devaluatorio que impactó negativamente en el consumo y la producción de bienes. A su vez, los indicadores inmobiliarios comienzan a mostrar cierta susceptibilidad al contexto macroeconómico.

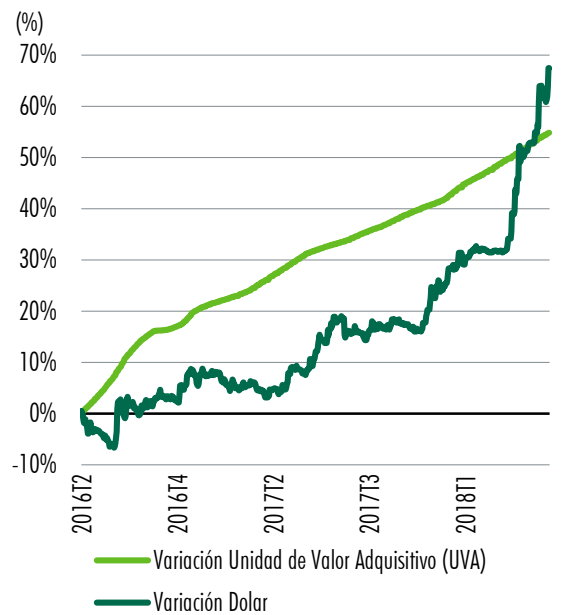
Con un leve aumento en la disponibilidad, las rentas disminuyeron respecto del semestre anterior.

Figura 2: Capacidad Instalada y EMI



Fuente: BCRA, CBRE Research, 1S 2018.

Figura 3: Unidad de Valor Adquisitivo y US\$, Variación



Fuente: BCRA, CBRE Research, 1S 2018.

CONDICIONES ECONÓMICAS

El PIB creció un 1,1% interanual en el primer trimestre, pero mostrando expectativas negativas sobre el crecimiento de los siguientes trimestres. Dicho incremento se vio sostenido por un aumento de la inversión en el sector de la construcción, maquinarias y equipos y equipos de transporte. El deterioro de las expectativas está basado en un menor ingreso de divisas por parte del sector primario y peores condiciones a nivel internacional y en el mercado doméstico.

En junio de 2018 el gobierno argentino cerró un acuerdo de “Stand By” con el FMI, por un total de US\$ 50.000 millones de dólares a 36 meses. Esta línea de crédito se utilizará para aliviar las necesidades financieras hasta el 2019 y reducir la tensión en el mercado cambiario, que lleva una devaluación acumulada del 55%. Sumado a la nueva línea de crédito, la actual administración presentó metas más agresivas sobre el resultado primario logrando el equilibrio en el 2020 (vs. 2021 anterior).

El saldo comercial de mayo 2018 fue deficitario por un total de US\$ 1.285 millones, mostrando un avance del 37% respecto al mes anterior y de

un 123% respecto al mismo mes del año 2017, acumulando un saldo negativo de US\$ 4.704 millones en los primeros seis meses. Este resultado de mayo es consecuencia de un aumento de las importaciones del 6,3% i.a. y una reducción de las exportaciones de 6,0% i.a.

La inflación de CABA en junio fue del 3,7%, según informó el Gobierno de la Ciudad, observándose una aceleración desde febrero del 2018, acumulando un 15,6% en 2018, con una proyección estimada del 31% hacia fin de año. Este crecimiento corresponde al aumento del precio de la moneda de referencia extranjera y la eliminación de la meta de inflación por parte del Banco Central para el año corriente. Asimismo, la tasa de referencia de la política monetaria continúa alta en 40% buscando estabilidad en el mercado cambiario y contención en los precios.

La nueva reclasificación de Argentina como mercado emergente por el MSCI, abre un nuevo panorama de ingreso de inversiones en los mercados financieros que se estiman en US\$ 3.500 y US\$ 5.000 millones, pudiendo generar mayores condiciones de estabilidad y reducción en las tasas de mercado.

MERCADO INDUSTRIAL

El contexto macroeconómico parece no encontrar un futuro prometedor hacia fin de año. Siguiendo las estimaciones del Fondo Monetario Internacional, en su proyección del programa base, el crecimiento del PIB para el 2018 es del 0,4% y 1,5% para el 2019. Con una ratio deuda/PIB del 64,5% en el primer año y del 60,9% para el segundo. Dado este escenario, las perspectivas para la próxima mitad del año corresponden a un escenario económico en recesión combinado con alta inflación.

El EMAE (Estimador Mensual de Actividad Económica) realizado por el INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) reflejó una baja de 2,7% en mayo respecto al mes anterior y un 0,9% respecto al mismo mes del año pasado. Este resultado es consecuencia principalmente de la fuerte contracción de la actividad de agricultura, ganadería y otras debido a la fuerte sequía sufrida en los últimos meses.

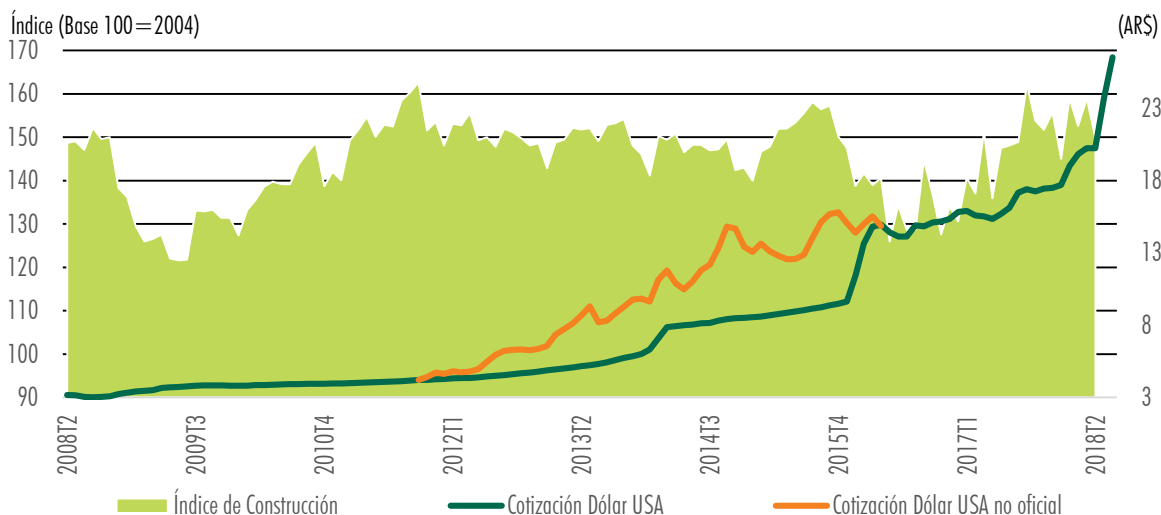
El EMI (Estimador Mensual Industrial) presentó en mayo una baja de 1,2% respecto al mismo mes del año 2017. Las mayores bajas las encontramos en la industria textil (-8,6%), la elaboración de sustancias y productos químicos (-6,4%), la metalmecánica excluida la industria automotriz (-4,6%). Al mismo tiempo, las mayores subas se

concentraron en la industria del tabaco (9,5%), las industrias metálicas básicas (8,6%), la industria automotriz (7,2%), el sector de papel y cartón (6,6%) y los productos minerales no metálicos (5,5%).

La utilización de la capacidad instalada (UCI) tuvo una fuerte contracción en mayo respecto al mes anterior del -3,7%, manteniéndose sobre el promedio de utilización de capacidad industrial desde 2016.

Respecto al sector de la construcción, si bien el ISAC (Indicador Sintético de la Actividad de Construcción) presentado por el INDEC registró una variación interanual positiva en mayo, según las encuestas cualitativas a principales agentes del mercado, el 34,2% de las empresas que realizan obras privadas estiman que disminuirá la actividad del sector, y 55,3% que no cambiará. Así mismo, para las empresas que se dedican principalmente a la obra pública, 50,9% cree que disminuirá la actividad y 39,7% que no cambiará. En cuanto a sus principales preocupaciones para los próximos meses se encuentran la caída en la actividad económica, inestabilidad de precios y atraso en la cadena de pagos.

Figura 4: Índice de Construcción, dólar oficial y no oficial



Fuente: INDEC, BCRA, CBRE Research, 1S 2018.

Figura 5: Submercados logísticos Clase A/A+

Submercado	Inventario (m ²)	Tasa de Vacancia (%)	Renta (US\$/m ² /mes)
Corredor Norte	1.471.238	6,9	7,12
Corredor Sur	484.700	10,3	4,04
Corredor Oeste	116.850	5,0	7,88
TOTAL	2.072.788	8,6	6,08

Fuente: CBRE Research, 1S 2018.

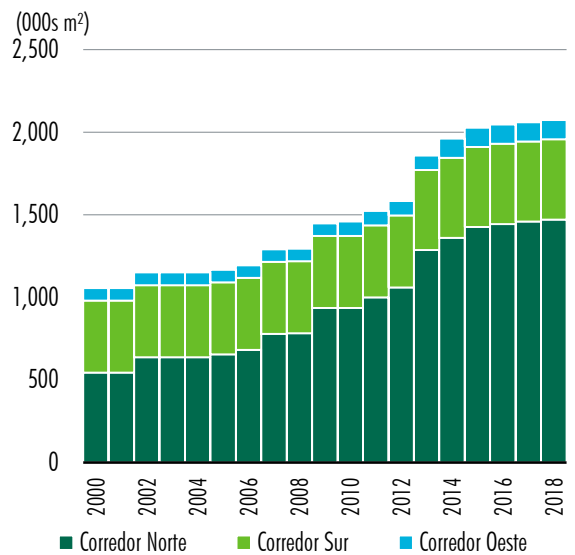
INVENTARIO Y PRODUCCIÓN

Al 1S 2018, el inventario de depósitos y centros logísticos Clase A/A+ estaba compuesto por más de 68 naves logísticas que acumularon unos 2,1 millones de m² cubiertos. El Corredor Norte es el submercado más grande en términos de superficie, representando el 71,0% del *Market Share* de Buenos Aires. A su vez, no solo es el mercado más amplio en cuanto a superficie, también es el más dinámico y más solicitado por su ubicación estratégica cerca del Triángulo de San Eduardo, nivel de consolidación y disponibilidad de servicios. El Corredor Sur ocupa el segundo lugar con 23,0% seguido por el Corredor Oeste con el 6,0%.

La producción en el 1S 2018 arrojó 12.700 m², situados en el Corredor Norte, específicamente en Garín y Malvinas Argentinas. En términos comparativos, la producción anual del 2017 fue de 14.700 m² aproximadamente, representado una caída de 13,6%. Respecto a la producción futura, se estima un desarrollo potencial de 674.500 m² para los próximos años, en los cuales el Corredor Norte incide en un 52,1%.

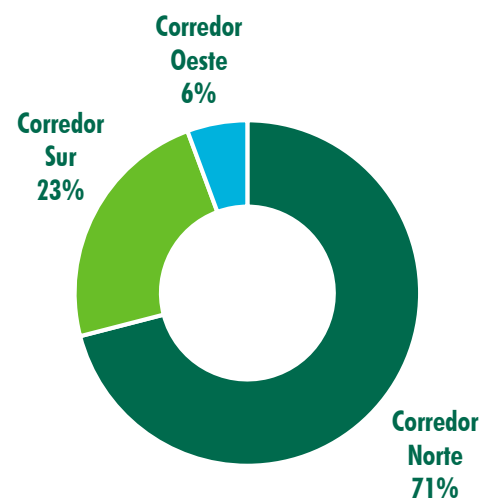
La tendencia hacia la renovación y transformación de antiguos predios industriales, como la construcción de nuevos almacenes parecería haber encontrado un techo, debido a las complicaciones en cuanto a las principales variables económicas, encontrando varios proyectos en proceso de construcción en

Figura 6: Evolución del inventario Clase A/A+



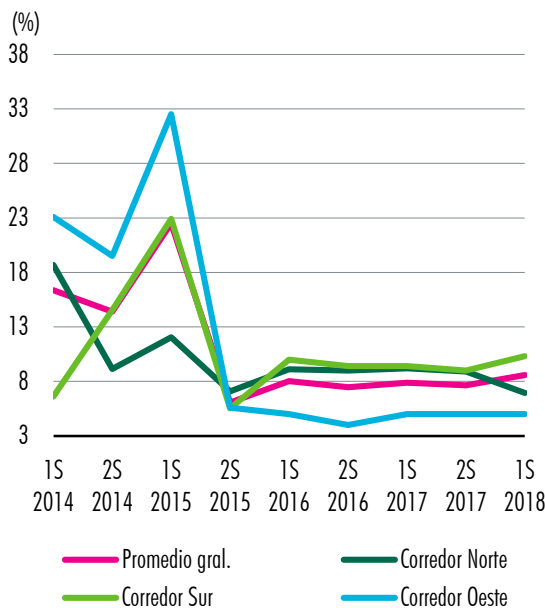
Fuente: CBRE Research, 1S 2018.

Figura 7: Distribución del inventario Clase A/A+



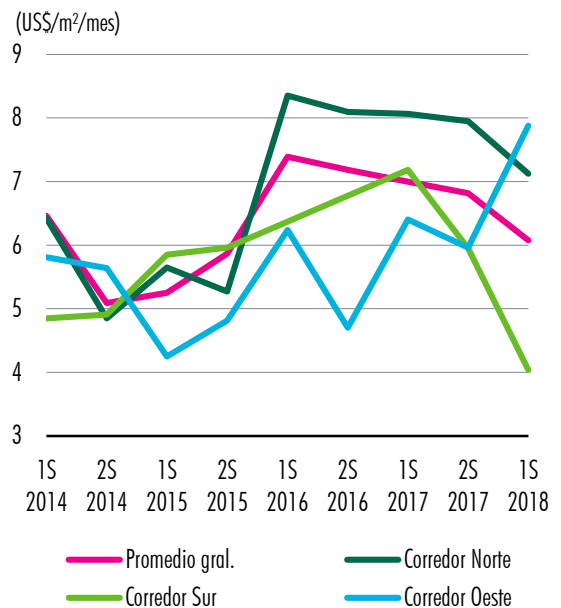
Fuente: CBRE Research, 1S 2018.

Figura 8: Vacancia de depósitos logísticos Clase A/A+



Fuente: CBRE Research, 1S 2018.

Figura 9: Rentas de depósitos logísticos Clase A/A+



Fuente: CBRE Research, 1S 2018.

“Stand By”, a la espera de mejores condiciones de negociación.

VACANCIA Y DISPONIBILIDAD

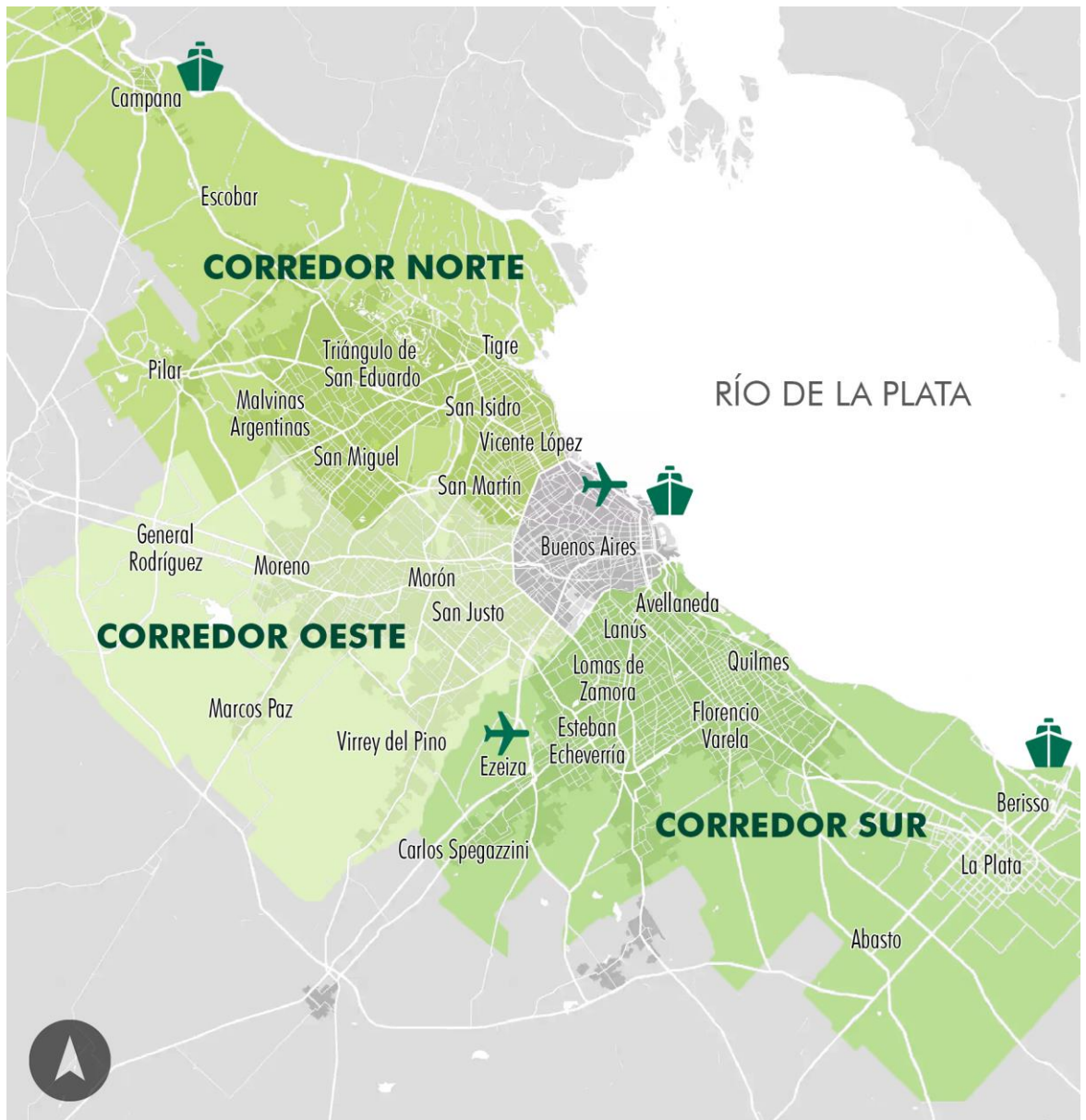
La tasa de vacancia general para Buenos Aires arrojó un incremento notable del 1,0% respecto de fines del 2017. La disponibilidad para depósitos A/A+ escaló a 8,6%, lo que en términos interanuales implica una variación de 0,7% respecto del primer semestre del año anterior. El aumento en la disponibilidad y la tasa de vacancia general, muestran un mercado que comienza a tomar mayor sensibilidad respecto al estancamiento en el crecimiento económico y el menor consumo percibido en los últimos trimestres.

El submercado con mayor disponibilidad fue el Corredor Sur con 10,3%, seguido por el Corredor Norte 6,9% y el Corredor Oeste 5,0%.

RENTAS

Las rentas para depósitos logísticos Clase A/A+ promediaron los US\$ 6,08 por m² por mes, representando una disminución del 10,8% respecto del semestre anterior. Dicha variación se apoya en la fuerte caída de precios de espacios disponibles en el Corredor Sur cayendo del promedio de US\$ 5,95 por m² por mes a fines del 2017, para cerrar el primer semestre en US\$ 4,04 una caída del 32,2%. A su vez, el Corredor Norte presentó una caída del 10,4% respecto al cierre de 2017, disminuyendo su precio promedio de US\$ 7,95 por m² por mes a US\$ 7,12 m² por mes. En contraste, el Corredor Oeste exhibió una suba del 32,0% cerrando el primer semestre del 2018 en un precio promedio de US\$ 7,88 respecto al cierre 2017 de US\$ 5,96 por m² por mes. En líneas generales, los precios de depósitos logísticos premium se encontraron en el rango de US\$ 4,60 a US\$ 8,00.

Las rentas en el Corredor Norte se encontraron en el rango de US\$ 2,9 a US\$ 9,00 por m² por mes. En el Corredor Sur, dicho rango se extendió desde US\$ 3,20 a US\$ 7,00 por m² por mes; mientras que en el Corredor Oeste, fue de US\$ 4,50 a US\$ 8,90 por m² por mes.



CONTACTOS

Eduardo Di Buccio
Research Manager
 +5411 4590 5700
 eduardo.dibuccio@cbre.com

Matías Celasco Correa
Research Analyst
 +5411 4590 5700
 matias.celasco@cbre.com

OFICINAS CBRE

CBRE Argentina
 Torre Alem Plaza
 Av. Leandro N. Alem 855, Piso 29
 Buenos Aires, Argentina

Para conocer más sobre el Departamento de Research de CBRE o para acceder a otras investigaciones de mercado, por favor visitar la página de CBRE Argentina:
www.cbreargentina.com/research