

## Oficinas Q4 2019

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**6,3%**

Índice de Vacancia



**23.970**

Absorción neta, (m<sup>2</sup>)



**\$30,50**

Precio de alquiler pedido, (USD/m<sup>2</sup>Mes) (\*)



(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

### INDICADORES ECONOMICOS Q4 2019

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**9,7%**

Tasa de desocupación (Q3)



**-1,7%**

Variación PBI (Q3)



**48,3%**

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (\*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

(\*) Corresponde al mes de Noviembre de 2019

### VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El 2019 cerró con una vacancia del 6,3% igualándose al cierre del año anterior. Se observa que durante todo el año este indicador se mantuvo superior en el NON CBD en contraste con el CBD y los submercados de mayor vacancia fueron Puerto Madero (12,6%), Nodo Panamericana-Gral. Paz (8,7%) y Corredor Panamericana (7,8%).

La producción de nuevas oficinas sumó un total de 48.900 m<sup>2</sup>. Su recepción fue positiva dentro de un mercado pequeño que aún se mantiene sub-ofertado. Sin embargo, las expectativas están puestas en los ingresos esperados para el 2020. En el primer mes, se inaugurará el Centro Empresarial Libertador (Libertador CABA) que ya se encuentra con un 80% de su superficie alquilada y lo vacante queda disponible a un promedio de 33 USD/m<sup>2</sup>

### OFERTA Y DEMANDA:

Los submercados con mayor absorción en el año fueron aquellos que tuvieron ingresos de edificios nuevos y ocupados en su totalidad por empresas de coworking. El cierre del año culmina con el ingreso de Torre Odeon en Microcentro, una inauguración que reivindica a un submercado con una excelente ubicación en el distrito financiero tradicional pero que, cuenta con poca oferta de edificios de primera línea y amplia disponibilidad.

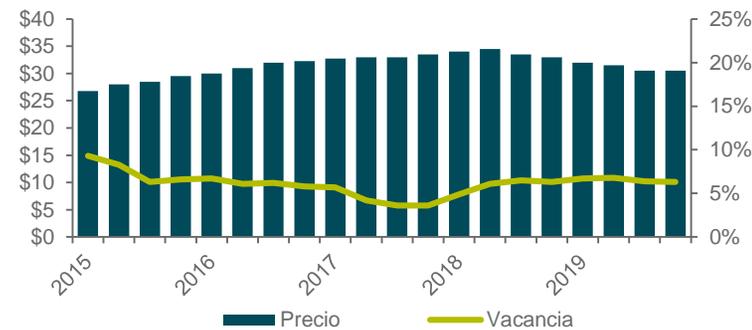
### PRECIO:

El precio de alquiler promedio tuvo una caída del 5,5% en comparación con el cierre del año 2018 pero, teniendo en cuenta el aumento del valor del dolar que hubo durante el 2019, la variación ha sido del 54%. Se debe tener en cuenta que, como es en el caso de los últimos diez años, los valores de los alquileres se han pagado al tipo de cambio oficial establecido por el Banco de la Nación (BNA). Por otra parte, el CBD cuenta con un valor de alquiler promedio un 3,2% superior que el NON CBD, siendo el submercado de Catalinas-Plaza Roma el de valor más alto.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (\*)



(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

**PANORAMA ECONOMICO**

El 2019 fue un año marcado por la dinámica de las elecciones que finalizó con la asunción del nuevo presidente Alberto Fernandez. En esta nueva etapa se espera que el nuevo gobierno priorice el crecimiento del PBI, una cifra que durante el tercer trimestre del año cerró en -1,7% y percibió una leve mejora en comparación con el mismo período del año anterior.

Los índices de inflación (48,3%) y desempleo (9,7%) se mantuvieron con valores altos al cierre del tercer trimestre, por lo que, se implementó una ley de emergencia y diversas medidas fiscales como el incremento a los impuestos y el pago de bonos a pensionados buscando reactivar el consumo.

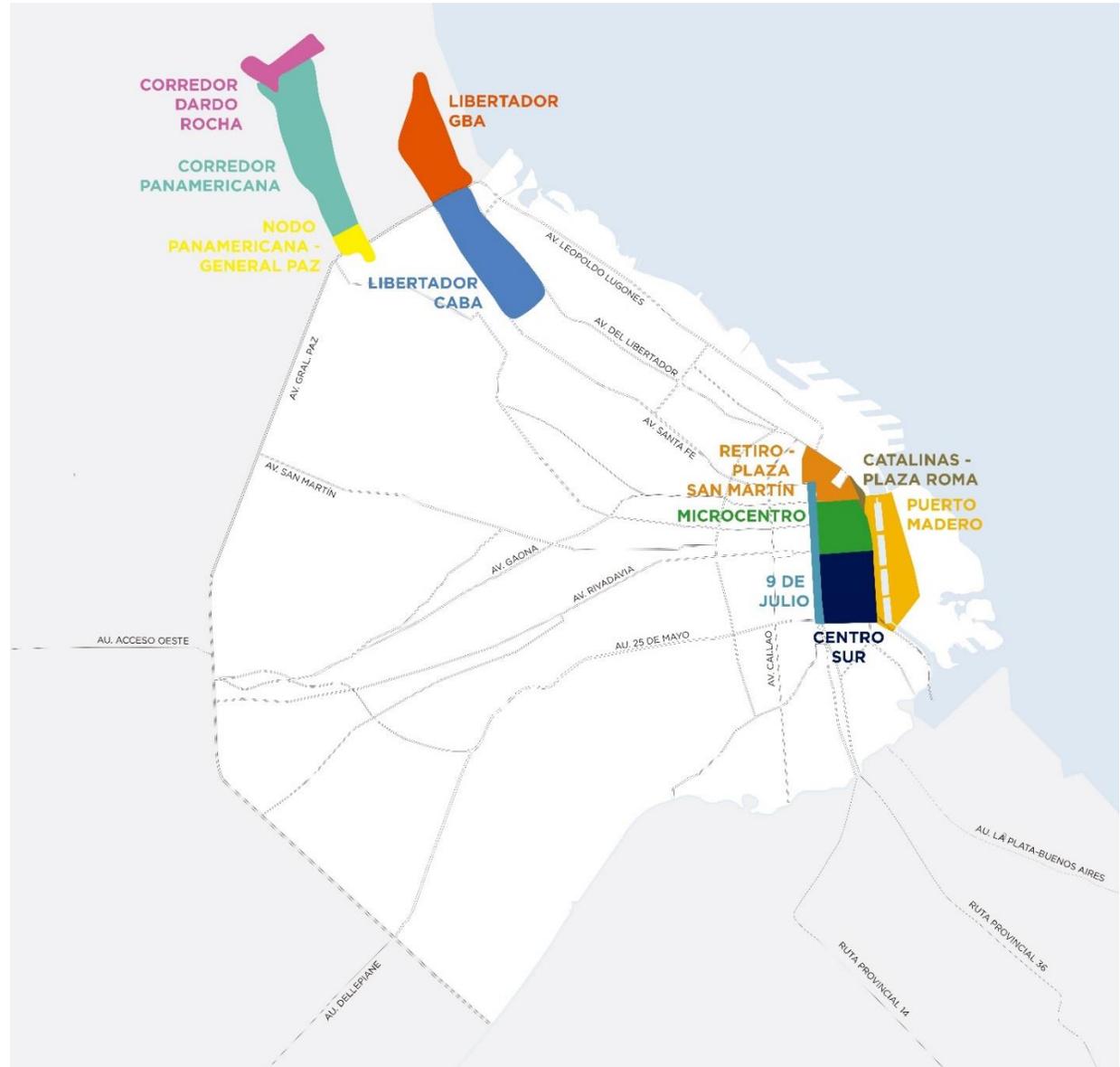
El dólar marcó el pulso de la economía durante todo el año y se reinstaló la restricción cambiaria limitando la compra de dólares a empresas e individuos. Este marco regulatorio se relacionó directamente con las obligaciones que deberá afrontar el país frente al pago de la deuda con el FMI que, el flamante gobierno busca renegociar con vistas hacia lograr una tranquilidad financiera y cambiaria durante los próximos meses.

En un contexto internacional donde varios países de Sudamérica atraviesan un momento delicado de agitaciones sociales, Brasil comenzó a mejorar su posición económica. Esto es de particular importancia porque este país sigue siendo el principal socio comercial de Argentina a pesar de las diferencias del presidente de Brasil con el nuevo gobierno. Próximas visitas en agenda se esperan con hincapié en que los acuerdos del Mercosur sean fructíferos para todos.

**PANORAMA FUTURO**

Actualmente el 67% de la superficie en construcción y el 53% de los proyectos se ubican en el NON CBD. La superficie en proyecto es una cifra que no ha variado de manera relevante durante el 2019.

Los próximos edificios que ingresarán al mercado podrían ser un incentivo para que los proyectos que aún no se han iniciado se reactiven, ya que, previos a su entrega, se vienen alquilando con un buen ritmo de absorción a empresas de primera línea y variados rubros.

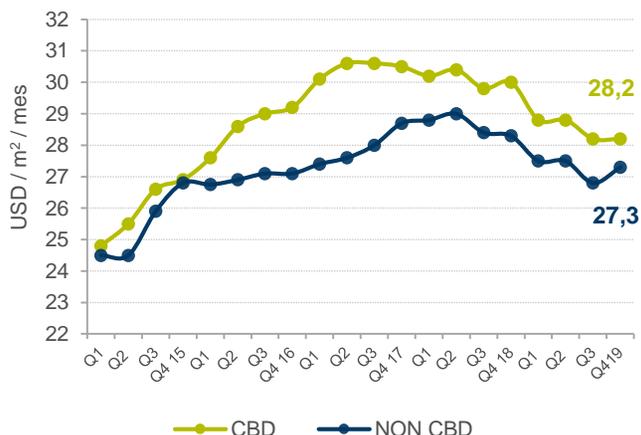
**MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BUENOS AIRES / ARGENTINA**

### ESTADISTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> ) (*)	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) (*)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/M <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /MES)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	13	13.647	4,0%	2.305	79.041	236.000	\$21,00	\$33,00
Puerto Madero	254.819	17	32.205	12,6%	-5.306	-	30.300	\$20,00	\$29,00
Microcentro	92.407	5	2.832	3,0%	27.229	17.000	-	\$17,00	\$25,00
Retiro-Plaza San Martín	77.445	6	992	1,3%	2.233	-	-	\$19,00	\$28,00
9 de Julio	73.990	6	913	1,2%	-321	13.800	-	\$19,00	\$26,00
Centro Sur	59.160	2	-	-	-	-	37.900	\$18,00	-
<b>CBD</b>	<b>897.416</b>	<b>49</b>	<b>50.589</b>	<b>5,6%</b>	<b>26.140</b>	<b>109.841</b>	<b>304.200</b>	<b>\$19,00</b>	<b>\$28,20</b>
Corredor Panamericana	222.209	21	17.327	7,8%	12.938	37.287	48.887	\$17,00	\$24,00
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	\$17,00	-
Nodo Panamericana - General Paz	111.621	8	9.701	8,7%	13.596	-	154.390	\$20,00	\$25,00
Libertador GBA	95.706	10	5.387	5,6%	-5.112	31.854	74.830	\$22,00	\$29,00
Libertador CABA	12.385	1	950	7,7%	-950	62.000	58.400	\$22,00	\$31,00
<b>NON CBD</b>	<b>441.920</b>	<b>40</b>	<b>33.365</b>	<b>7,5%</b>	<b>20.472</b>	<b>188.457</b>	<b>336.494</b>	<b>\$19,60</b>	<b>\$27,30</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES</b>	<b>1.339.386</b>	<b>89</b>	<b>83.954</b>	<b>6,3%</b>	<b>46.612</b>	<b>298.298</b>	<b>640.695</b>	<b>\$19,30</b>	<b>\$27,70</b>

(\*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD / M<sup>2</sup> / Mes) CBD / NON CBD



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / [lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@cushwake.com)

### DANIELA ZUTOVSKY

Market Research Analyst South Cone

+54 11 5555 1130 / [daniela.zutovsky@cushwake.com](mailto:daniela.zutovsky@cushwake.com)

[cushwakeargentina.com](http://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 51.000 colaboradores en 400 oficinas y en 70 países. En 2018, la compañía tuvo ingresos por \$8.2 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.