

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q1 17	Q1 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q4)	7,6%	7,2%	▬
Variación PBI (Q4)	-1,8%	2,9%	▼
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	33,0%	25,4%	▼

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q1 17	Q1 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	5,7%	4,9%	▲
Absorción neta (m2)	1.320	-3.390	▼
En construcción (m2)	281.780	402.800	▲
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	32,8	34,0	▬

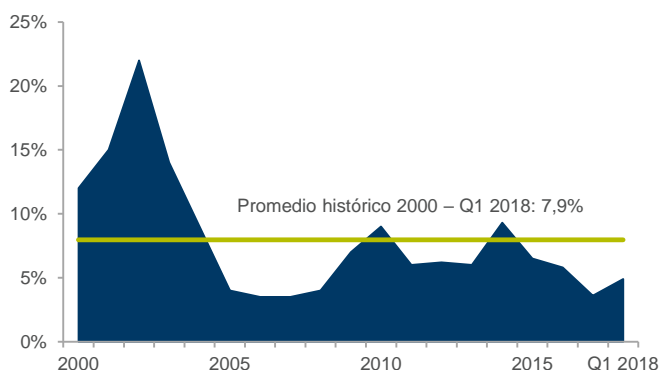
(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

Absorción neta (m2) / Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (Clase A)



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

Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

El año 2017 cerró con un crecimiento económico que dejó un avance del 2,9% en el PBI. La inversión y el consumo privado, impulsado por la expansión del crédito, serán los principales motores de crecimiento. Sin embargo, la evolución de los indicadores de actividad económica advierten una desaceleración del crecimiento hacia fines de 2017 y durante el primer trimestre de 2018.

La inflación se redujo durante 2017, desde valores superiores al 40% registrados en 2016; al 24,8% cifra que continúa en niveles elevados, muy por encima del rango objetivo fijado por el BCRA. Frente a este resultado, al cierre de 2017 el gobierno anunció el ajuste de las metas de inflación hasta el 15% para 2018 y el 10% para 2019. Sin embargo, el primer trimestre de 2018 cerró una vez más con valores que continúan por encima de los objetivos oficiales (25,4%), como consecuencia en parte, del incremento implementado sobre las tarifas de los servicios públicos.

Sumado al anuncio de la relajación de las metas de inflación, el tipo de cambio viene registrando una depreciación desde el mes de diciembre, lo que aporta más presión a las negociaciones salariales entre el gobierno y los sindicatos, en la medida en que la demanda de los sindicatos busca igualar los aumentos salariales a la inflación.

En el frente externo, es previsible que una mejora en la economía de Brasil y en el resto del mundo dinamice las exportaciones argentinas y ayude a aliviar el déficit comercial que registra el país.

A corto plazo, los desafíos pendientes del gobierno incluyen reforzar el crecimiento económico, un mayor control sobre la inflación y reducir el déficit fiscal. Esto implicará flexibilizar posiciones por parte de sindicatos, empresas y gobierno, en un contexto de creciente agitación social.

Visión del Mercado de oficinas

Durante el primer trimestre de 2018 se observó un menor movimiento en el mercado lo que se tradujo en un descenso en el número de transacciones, aunque la demanda se percibe activa en términos de consultas.

En 2017 la vacancia cerró cerca de su mínimo histórico (3,6%), no obstante en el primer trimestre de 2018 se incrementó hasta el 4,9%, impulsada por la liberación de superficie ocupada.

La superficie disponible alcanzó los 58.200 m<sup>2</sup>, cifra que supera en un 38,7% a los metros cuadrados disponibles del trimestre anterior. En un entorno de mercado subofertado, el cambio de tendencia en la vacancia tiene una lectura positiva porque amplía la posibilidad de ofrecer más superficie disponible ya construida y agrupada en un mismo edificio.

Al cierre del primer trimestre de 2018 la disponibilidad se distribuía en 27 edificios, lo que supone un ratio de 2.160 m<sup>2</sup> por edificio, un 27% más que en el trimestre anterior.

Respecto de la localización, el 66% de la superficie que se desocupó (10.800 m<sup>2</sup>) durante el primer trimestre está ubicada en la zona CBD, concretamente en Puerto Madero y el submercado Catalinas-Plaza Roma. En el NON CBD la superficie liberada corresponde al Corredor Panamericana.

En el otro extremo, el corredor Libertador (CABA y GBA), y el nodo Panamericana-Gral. Paz no muestran superficie disponible desde hace más de 6 meses. Este trimestre se suma el corredor 9 de Julio, que por primera vez en cinco años no cuenta con disponibilidad clase A.

La absorción del trimestre estuvo concentrada en el corredor Libertador GBA con la finalización del edificio Open Office 1000 (12.850 m<sup>2</sup>), que fue alquilado en su totalidad por una empresa de coworking.

**SE ESTIMA QUE DURANTE EL PERÍODO 2018-2019 EL INVENTARIO DE OFICINAS PREMIUM PODRÍA AUMENTAR EN UN 26%**

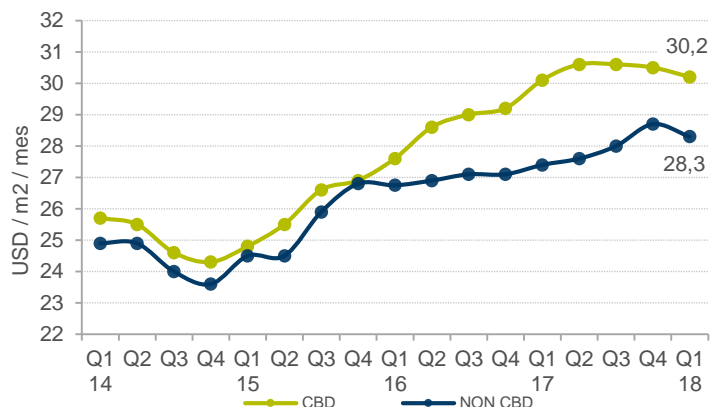
Actualmente se encuentran en construcción 402.800 m<sup>2</sup>. El 64% de los mismos están situados en la zona NON CBD.

A corto plazo se prevé la entrada de 301.700 m<sup>2</sup> durante el período 2018-2019 cifra que supone un crecimiento del 26% sobre del inventario total de oficinas clase A.

La superficie proyectada asciende a 365.000 m<sup>2</sup> en cartera, de los cuales el 75% se encuentra en la zona NON CBD.

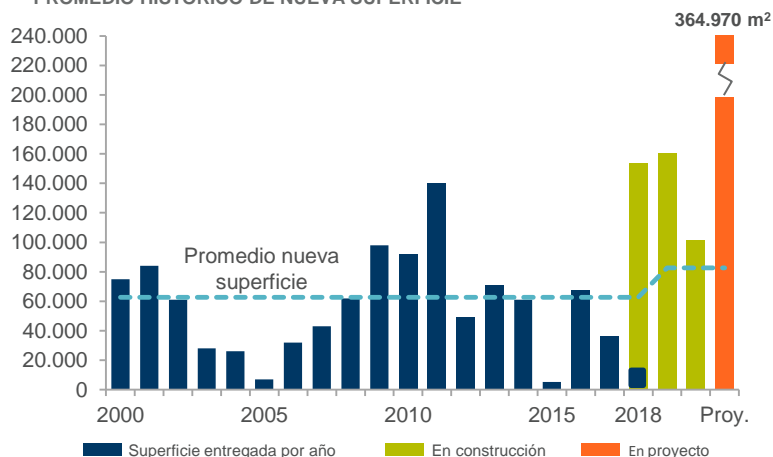
Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD SE INCREMENTÓ UN 3% INTERANUAL



Superficie entregada por año (m<sup>2</sup>) / Superficie proyectada (m<sup>2</sup>)

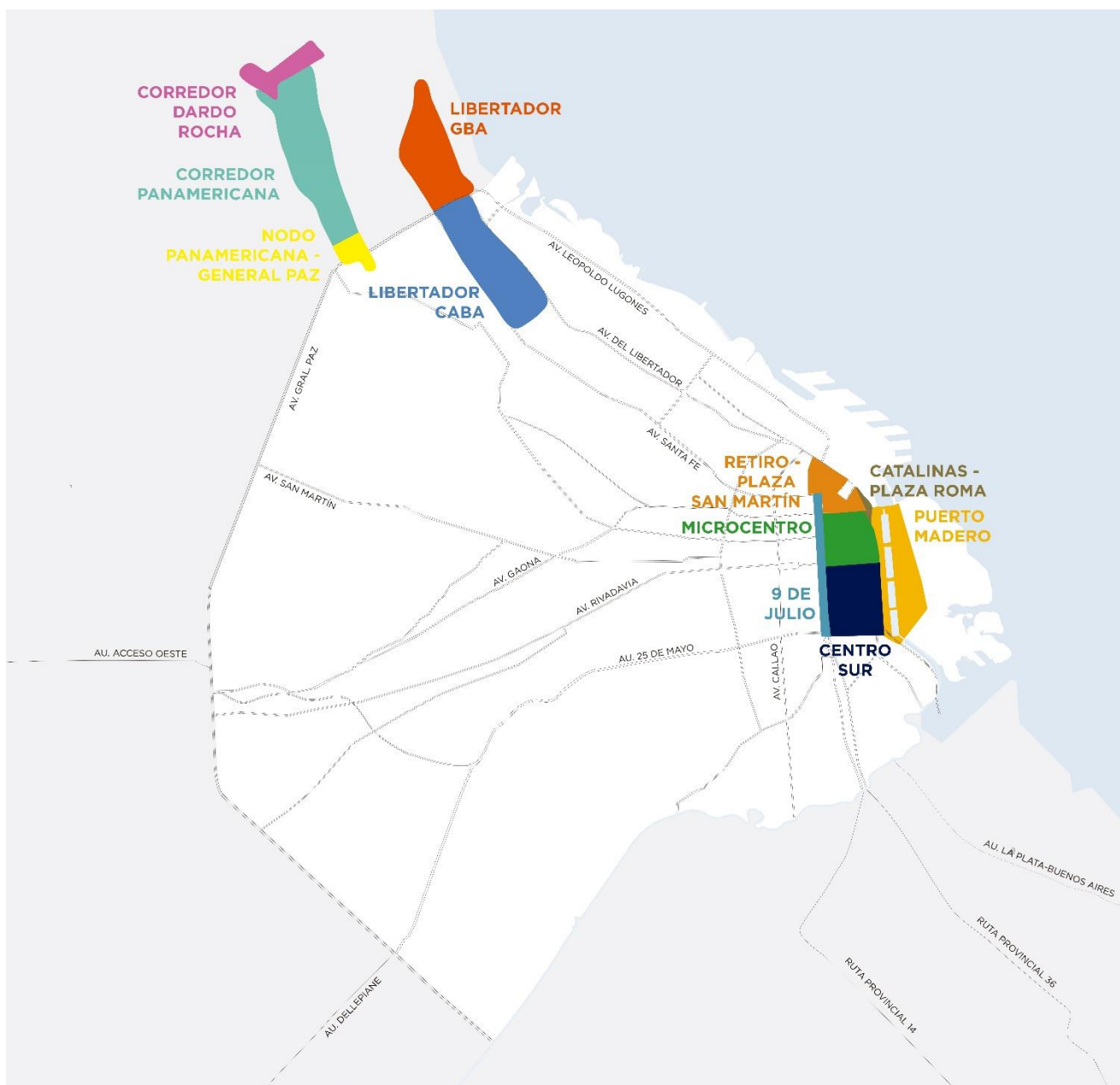
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 32% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2) (*)	EN PROYECTO (M2) (*)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	17.630	5,2%	38,0	75.020	39.900
Puerto Madero	243.170	18.960	7,8%	29,0	32.000	30.300
Microcentro	68.910	2.125	3,1%	26,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	2.180	2,8%	30,0	-	-
9 de Julio	73.990	-	-	28,0	13.800	-
Centro Sur	24.160	-	-	nd	35.000	19.500
<b>CBD</b>	<b>827.325</b>	<b>40.895</b>	<b>4,9%</b>	<b>30,2</b>	<b>179.320</b>	<b>89.700</b>
Corredor Panamericana	200.050	17.315	8,7%	26,0	59.450	65.880
Nodo Panamericana - General Paz	62.850	-	-	28,0	55.360	134.560
Libertador GBA	88.730	-	-	31,0	46.675	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	30,0	62.000	-
<b>NON CBD</b>	<b>364.015</b>	<b>17.315</b>	<b>4,8%</b>	<b>28,3</b>	<b>223.485</b>	<b>275.270</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES CLASE A</b>	<b>1.191.340</b>	<b>58.210</b>	<b>4,9%</b>	<b>29,3</b>	<b>402.805</b>	<b>364.970</b>

(\*) corresponde a superficie rentable según información disponible.

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS  
BUENOS AIRES / ARGENTINA



Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 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.

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

Para más información contactarse con:

KARINA LONGO  
Research Manager South Cone  
Tel: +11 5555 1134  
Karina.longo@sa.cushwake.com