

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q3 17	Q3 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q2)	8,7%	9,6%	=
Variación PBI (Q2)	2,7%	-4,2%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	25,1%	40,5%	▲

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q3 17	Q3 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	3,6%	6,6%	▲
Absorción neta (m2)	54.464	31.368	▼
En construcción (m2)	346.561	329.051	▲
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	33,0	33,5	=

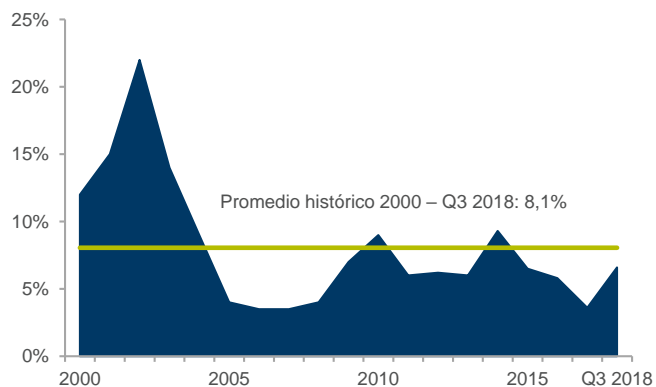
(*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

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

En el transcurso del tercer trimestre del 2018 la actividad económica muestra un importante retroceso. Según datos de INDEC, el PBI registró un marcado descenso del 4,2% al cierre del segundo trimestre de 2018, frente al incremento del 3,6% alcanzado durante el primer trimestre; finalizando su tendencia de crecimiento iniciada hacia finales de 2016.

Como resultado de la continuidad de la crisis cambiaria, la inflación reflejó su mayor crecimiento en septiembre, alcanzando una variación del 6,5% respecto del mes anterior, y un valor acumulado anual del 40,5%, retornando a valores del año 2016.

El mayor impacto de la crisis se refleja en el consumo privado, justificado por la caída en los ingresos reales y en el consumo público, dado por el ajuste fiscal adicional que busca conseguir un superávit fiscal en 2019.

En cuanto al desempleo, luego de retroceder en 2017, se espera un aumento como consecuencia de la caída de la actividad económica.

Frente a este panorama económico adverso, el gobierno tendrá que enfrentar el desafío que suponen las renegociaciones de paritarias adicionales propuestas por los sindicatos, frente a la caída del valor real del salario. Todo en medio de la aprobación del presupuesto para el próximo año y la implementación de los últimos ajustes de las tarifas de servicios públicos. Hechos que podrían derivar en un aumento de las tensiones sociales hacia fin de año.

En el contexto externo, el reciente resultado de las elecciones presidenciales en Brasil podría influir sobre el mercado externo argentino, según las medidas de proteccionismo anunciadas en campaña por el nuevo presidente, para proteger su recuperación económica.

Visión del Mercado de oficinas

El mercado de oficinas se mantiene estable a pesar del adverso escenario económico. Durante el tercer trimestre el inventario se incrementó un 3,9%, con la entrada de 46.800 m² ubicados en la zona NON CBD.

La demanda continúa concentrando su preferencia sobre la nueva superficie, por lo que los edificios que entraron al mercado durante este período, lo hicieron totalmente alquilados, aunque cabe destacar que fueron transacciones cerradas previamente a la crisis cambiaria iniciada en agosto.

Durante los primeros nueve meses del año la superficie tomada acumuló 87.370 m², cifra similar a la alcanzada durante el mismo período de 2017. Sin embargo, también se liberaron 34.850 m², el 78% de los mismos localizados en la zona CBD.

El tercer trimestre de 2018 cerró con una vacancia de 6,6%. En términos de metros cuadrados la disponibilidad alcanzó 83.920 m², cifra un 9% mayor a la superficie disponible en el trimestre anterior.

Por submercados, el 54,5% de la superficie disponible está ubicada en la zona del CBD, más específicamente en los submercados de Catalinas-Plaza Roma y Puerto Madero. En el NON CBD la superficie disponible se concentra principalmente en el Corredor Panamericana.

La absorción neta del trimestre fue de 31.670 m², el 90% de la misma correspondió al Nodo Panamericana-Gral. Paz, particularmente al edificio Zetta, ocupado principalmente por Mercado Libre. Los demás submercados con más demanda fueron el corredor Libertador GBA y Catalinas-Plaza Roma.

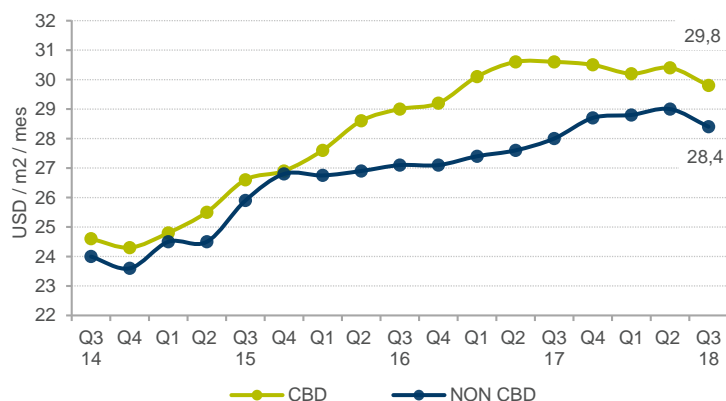
EL DESARROLLO DE CATALINAS II DUPLICARÁ EL INVENTARIO DEL SUBMERCADO CATALINAS-PLAZA ROMA

En cuanto al precio de renta pedido, comienza a observarse el impacto de la crisis cambiaria. Si bien el incremento del valor del dólar frente a la moneda local no se tradujo en un marcado descenso del precio de renta medido en dólares, al cierre del tercer trimestre se observó una baja en torno al 2% respecto del trimestre anterior.

Respecto a la superficie futura, se estima que los proyectos podrían acercarse a 695.000 m², de los cuales el 48% corresponde únicamente a la futura zona Catalinas II. Se prevé que estos proyectos dupliquen el inventario actual del submercado Catalinas-Plaza Roma; y que la calidad edilicia de los proyectos a desarrollar no sólo revalorice la zona, sino también presione al alza el precio de renta pedido en la misma.

Precio de renta pedido (USD/m²/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD DESCENDIÓ UN 2,1% RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



Superficie entregada por año (m²) / Superficie proyectada (m²)

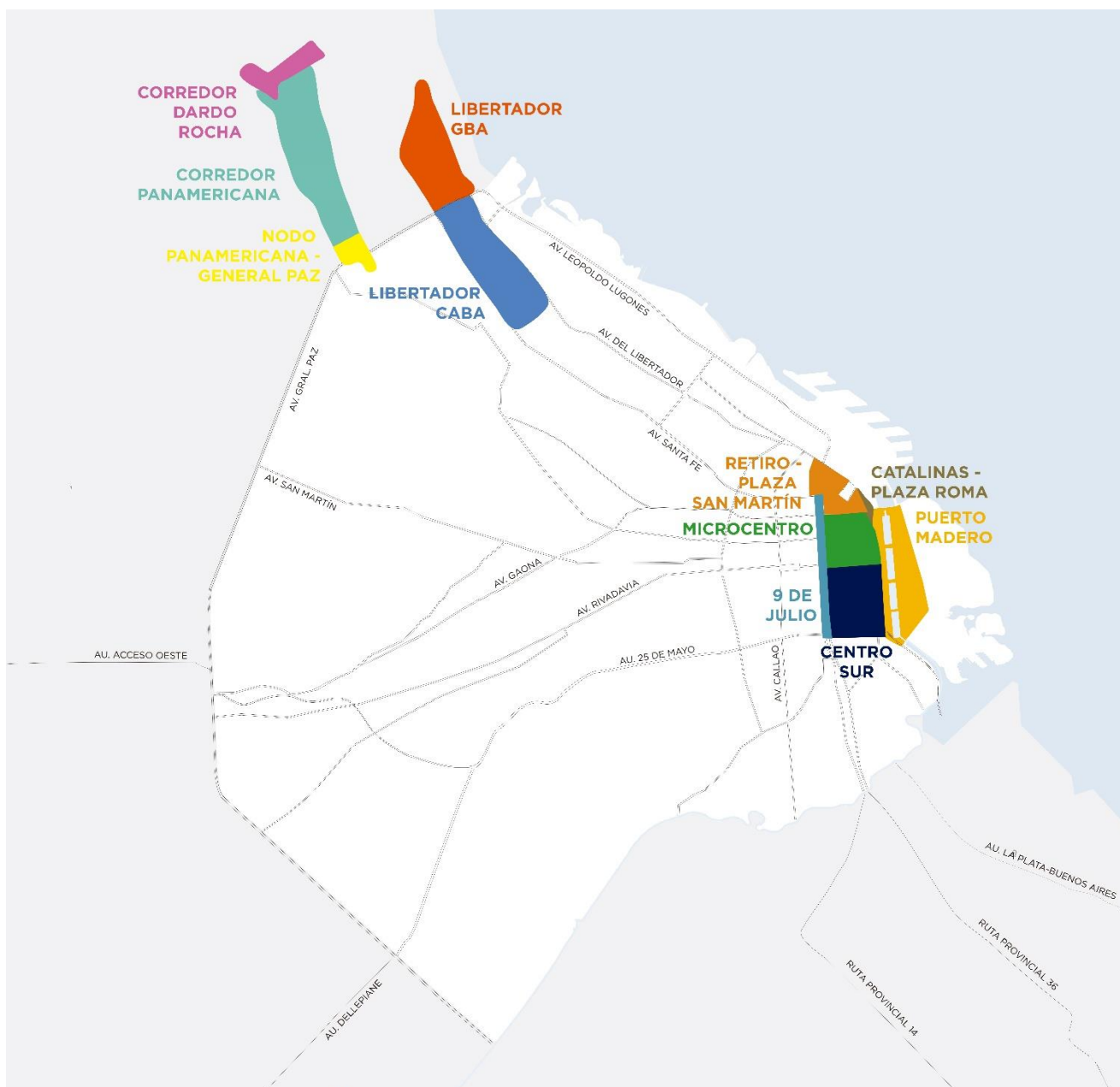
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 61,8% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (*)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	15.962	4,7%	37,0	35.200	330.500
Puerto Madero	243.170	14.016	5,8%	27,0	11.650	30.300
Microcentro	68.910	5.051	7,3%	27,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	2.957	3,8%	30,0	32.000	-
9 de Julio	73.990	235	0,3%	28,0	13.800	-
Centro Sur	24.160	-	-	-	53.400	19.500
CBD	827.318	38.220	4,6%	29,8	169.550	380.300
Corredor Panamericana	222.209	29.487	13,3%	26,0	37.287	65.880
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	14.600	-
Nodo Panamericana - General Paz	107.860	9.232	8,5%	28,0	13.761	134.560
Libertador GBA	95.706	6.977	7,3%	30,0	31.854	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	31,0	62.000	39.400
NON CBD	451.920	45.696	10,4%	28,3	159.502	314.670
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.265.477	83.916	6,6%	29,1	329.052	694.970

(*) corresponde a superficie rentable según información disponible.

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS
BUENOS AIRES / ARGENTINA



Sobre Cushman & Wakefield

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 Southern Cone
Tel: +11 5555 1134
Karina.longo@sa.cushwake.com

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.