

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

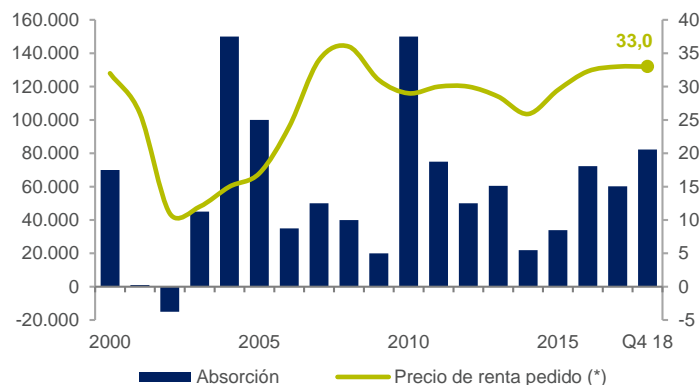
	Q4 17	Q4 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q3)	8,3%	9,0%	▲
Variación PBI (Q3)	4,2%	-3,5%	▼
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	22,9%	48,5%	▲

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q4 17	Q4 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	3,6%	6,3%	▲
Absorción neta (m2)	60.240	81.460	▲
En construcción (m2)	415.670	294.051	▲
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	33,0	33,0	▬

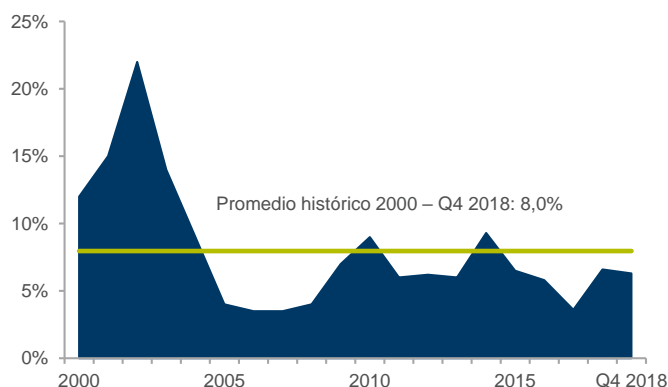
(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

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

En el transcurso del último trimestre del año el esfuerzo del gobierno estuvo centrado en frenar el déficit presupuestario, controlar la inflación y restablecer la calma en el mercado cambiario, todo en un contexto económico frágil.

La incipiente estabilización del dólar, conseguida tras el segundo acuerdo con el FMI, a costa de elevadas tasas de interés que hicieron atractivo el cambio de dólares por depósitos bancarios en pesos junto con la aprobación del presupuesto para 2019, aportaron cierta estabilidad al panorama económico y político que enfrenta el gobierno.

La reducción de la inversión pública y elevadas tasas de interés que dificultan tomar crédito, reducen las posibilidades de inversión de las empresas. En cuanto a las familias, la brusca caída del poder de compra del salario real, presiona a la baja el consumo privado. Ambos ponen en riesgo el escenario de reactivación futura.

La búsqueda del equilibrio macroeconómico continúa, a pesar de la intensificación del conflicto social que se agudiza frente al deterioro de la economía y las políticas de ajuste acordadas con el FMI.

Inmerso en un panorama económico adverso, el gobierno tendrá que enfrentar el desafío de estabilizar el mercado cambiario y reducir la inflación, controlando el impacto recesivo de las medidas acordadas con el FMI, sobre el futuro panorama electoral de 2019.

En el plano externo, el principal riesgo proviene de la evolución de la economía brasileña y de las políticas comerciales que puede impulsar el nuevo gobierno.

Visión del Mercado de oficinas

A pesar del complejo contexto económico el mercado de oficinas cierra el año con indicadores saludables. El año 2018 fue récord en producción de nueva superficie, con 122.000 m<sup>2</sup> entregados. Se acercó al máximo histórico alcanzado en 2011, impulsando el crecimiento del inventario de oficinas clase A en un 10,3%.

La superficie tomada acompañó a la oferta y acumuló 133.000 m<sup>2</sup>, cifra que muestra un incremento del 44,9% respecto de 2017. No obstante, a lo largo del año también se liberaron 43.500 m<sup>2</sup>, dejando una absorción neta anual de 81.460 m<sup>2</sup>, un 35,2% más que en 2017.

El buen desempeño de la demanda compensó el crecimiento registrado en la superficie liberada, (+83% respecto de 2017), por lo que la vacancia registró sólo un ligero incremento de 1,45 puntos porcentuales entre el primero y cuarto trimestre de 2018.

Respecto de la actividad del cuarto trimestre, la vacancia descendió hasta el 6,3%. En términos de metros cuadrados la disponibilidad alcanzó 82.500 m<sup>2</sup>, cifra un 1,7% por debajo a la superficie disponible en el trimestre anterior. La superficie disponible se distribuyó equitativamente entre la zona CBD y NON CBD, sin embargo la vacancia en CBD fue de 4,8%, 4,5 pp menos que en NON CBD. Por submercados, el corredor Panamericana concentra el 36,7% del total, seguido de Catalinas-Plaza Roma (19,3%) y Puerto Madero (18,5%).

La absorción neta del trimestre fue de 36.400 m<sup>2</sup>. El 6% de la misma correspondió al submercado Centro Sur, particularmente a la nueva sede del Banco Santander. El resto corresponde al corredor Libertador GBA, donde una empresa de coworking ocupó el edificio Open Office 770.

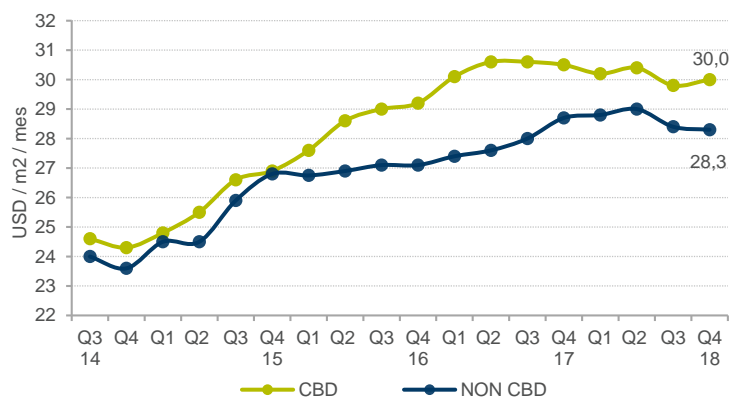
### 2018 FUE RÉCORD EN PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE, IMPULSANDO EL CRECIMIENTO DEL INVENTARIO DE OFICINAS CLASE A

En cuanto a precio, las características edilicias, la antigüedad y el mantenimiento del edificio con superficie disponible marcan la tendencia del precio de renta pedido. Al cierre del cuarto trimestre se observó un ligero incremento del 0,7% en la zona CBD, motivado por la disponibilidad en edificios representativos de Puerto Madero y Catalinas. Por el contrario, en NON CBD el incremento de la disponibilidad en el corredor Panamericana presionó levemente a la baja el precio de renta, respecto del trimestre anterior.

Respecto a la superficie futura, se estima que los proyectos podrían acercarse a 695.000 m<sup>2</sup>, de los cuales el 48% corresponde únicamente a la futura zona Catalinas II. Se prevé que estos proyectos traccionen la vuelta de las empresas al centro de la ciudad.

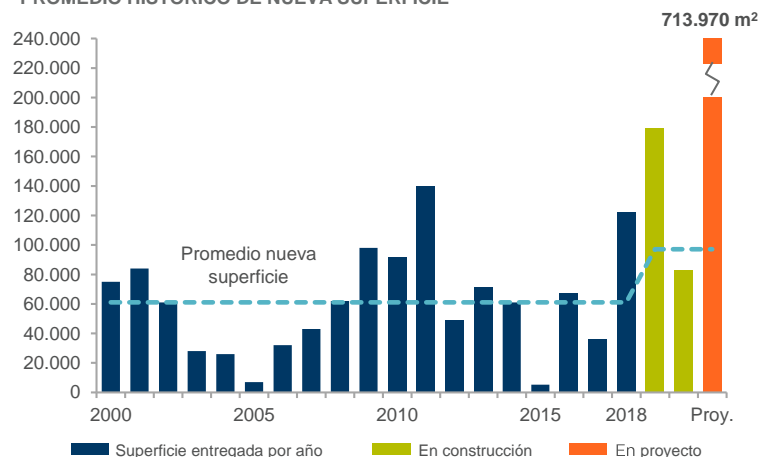
### Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD DESCENDIÓ UN 1,7% RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



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

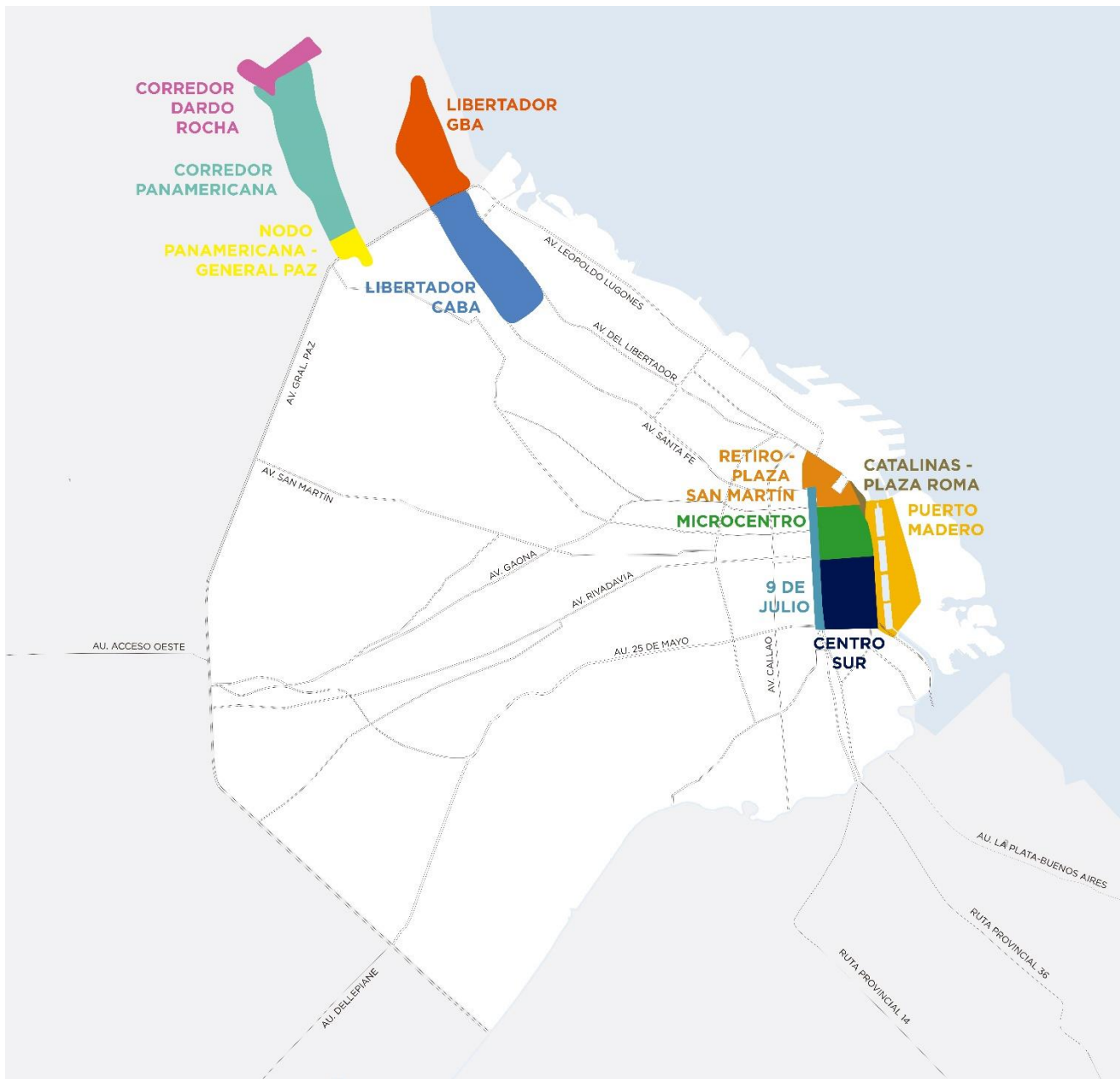
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 60% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M <sup>2</sup> /MES)	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> ) (*)	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) (*)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	15.952	4,7%	37,0	35.200	330.500
Puerto Madero	243.170	15.251	6,2%	28,0	11.650	30.300
Microcentro	68.910	6.561	9,5%	27,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	3.235	4,2%	29,0	-	-
9 de Julio	73.990	592	0,8%	29,0	13.800	-
Centro Sur	59.160	-	-	-	18.400	19.500
<b>CBD</b>	<b>862.318</b>	<b>41.591</b>	<b>4,8%</b>	<b>30,0</b>	<b>102.550</b>	<b>380.300</b>
Corredor Panamericana	222.209	30.265	13,6%	25,0	37.287	65.880
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	14.600	-
Nodo Panamericana - General Paz	107.860	10.376	9,6%	27,0	13.760	134.560
Libertador GBA	95.706	275	0,3%	30,0	31.853	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	31,0	62.000	58.400
<b>NON CBD</b>	<b>438.159</b>	<b>40.138</b>	<b>9,3%</b>	<b>28,3</b>	<b>159.500</b>	<b>333.670</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES CLASE A</b>	<b>1.300.477</b>	<b>82.507</b>	<b>6,3%</b>	<b>29,1</b>	<b>262.050</b>	<b>713.970</b>

(\*) 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.