

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q1 18	Q1 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q4)	7,2%	9,1%	▲
Variación PBI (Q4)	2,9%	-6,2%	▼
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	25,4%	54,7%	▲

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q1 18	Q1 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	4,9%	6,7%	▲
Absorción neta (m2)	-3.390	-5.096	▲
En construcción (m2)	402.800	338.280	▲
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	34,0	32,0	▼

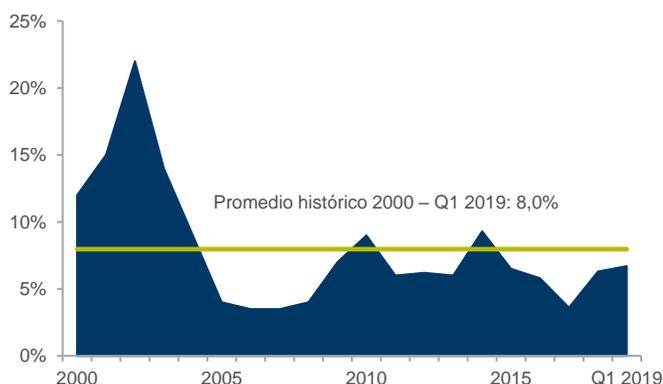
(*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

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

Durante el primer trimestre de 2019 la actividad económica continuó retrocediendo. La medición del último trimestre de 2018 muestra una caída del 6,2% del PIB, respecto del mismo período del año anterior, mientras que el dato anual registra una baja del 2,5%.

La evolución macroeconómica del cuarto trimestre de 2018 muestra una caída del 25% en la formación bruta de capital fijo, una disminución del 9,5% en el consumo privado y del 5,1% en el consumo público 5,1%.

La inestabilidad cambiaria durante el trimestre, y la continua apreciación del Dólar respecto de la moneda argentina, se reflejó en un aumento de la inflación. El IPC de marzo registró un alza del 4,7% respecto del mes anterior impulsando la cifra acumulado anual hasta el 54,7%.

A pesar de este panorama, recientemente el gobierno consiguió un nuevo desembolso por parte del FMI, que ingresaron al Banco Central elevando las reservas a cifras récord. La política monetaria del BCRA continúa enfocada en evitar el canje de pesos por dólares, para ello aplica altas tasas de intereses para captar depósitos en pesos.

La devaluación del peso y sus impactos recesivos e inflacionarios tuvieron un efecto particularmente negativo sobre los indicadores sociales, sin embargo el empleo no fue el más castigado. Como resultado de la crisis cambiaria, el poder adquisitivo del salario familiar sufrió un gran deterioro y se observa que el consumo privado está cambiando sus hábitos.

Frente a este complejo escenario social, el desafío del gobierno en el corto plazo será tomar acciones con resultados rápidos, no sólo para estabilizar el mercado cambiario y controlar la inflación, sino para hacer frente a un año de muchas especulaciones, dado el proceso electoral que se acerca.

Visión del Mercado de oficinas

Durante el transcurso del primer trimestre de 2019 el movimiento del mercado fue relativamente escaso debido al complejo contexto económico, a pesar de ello se percibe que la demanda se mantiene activa.

El año 2018 finalizó con una vacancia que este trimestre se mantiene sin grandes cambios, aunque se espera que aumente durante 2019, con la finalización de edificios actualmente en construcción.

A nivel general, los precios del mercado descendieron un 3,7% en comparación con el cierre del año anterior. Esta variación puede ser mayor en edificios mas antiguos, y en disponibilidades que llevan bastante tiempo en el mercado.

En el primer trimestre del año la vacancia ascendió levemente a 6,7%. Esto representa 87.595 m2 de disponibilidad en el mercado, una cifra un 6,2% superior a del trimestre anterior.

Si bien la superficie disponible tuvo un crecimiento equitativo entre la zona CBD y NON CBD, el mayor aumento de vacancia se observa en el CBD con un 5,3%, cifra que implica un crecimiento del 10% en comparación con el trimestre anterior.

Por submercados, el corredor Panamericana continúa concentrando la mayor cantidad de superficie disponible, con una vacancia del 14,4%, seguido Microcentro con el 9,5% y Nodo Panamericana-Gral. Paz que tiene el 8,9% vacante.

EN 2019 PODRÍAN ENTRAR AL MERCADO 161 MIL M², CIFRA QUE REPRESENTA EL 12,4% DEL INVENTARIO TOTAL

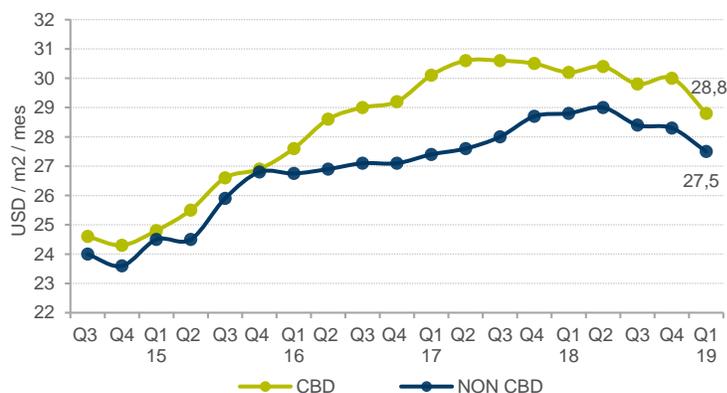
Respecto del precio de alquiler, la crisis cambiaria y su reflejo sobre la actividad económica originaron un descenso en el precio que se replica en la mayoría de los submercados. Los más afectados fueron los corredores 9 de julio (-10,3%) y Panamericana (-7,7%), y Catalinas-Plaza Roma (-5,4%).

Actualmente se encuentran en construcción 338.280 m² de manera tal que, para este año, se espera que se entreguen 160.710 m² pudiendo incrementarse el inventario de oficinas premium en un 12,4%. Si bien todos los submercados cuentan con algún proyecto en desarrollo, el 56,5% de la superficie en producción se encuentra en la zona CBD.

Respecto de la superficie en proyecto, ésta asciende a 711.520 m², el 59,8% de los mismos estarán ubicados en la zona NON CBD.

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

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD DESCENDIÓ UN 4,2% RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



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

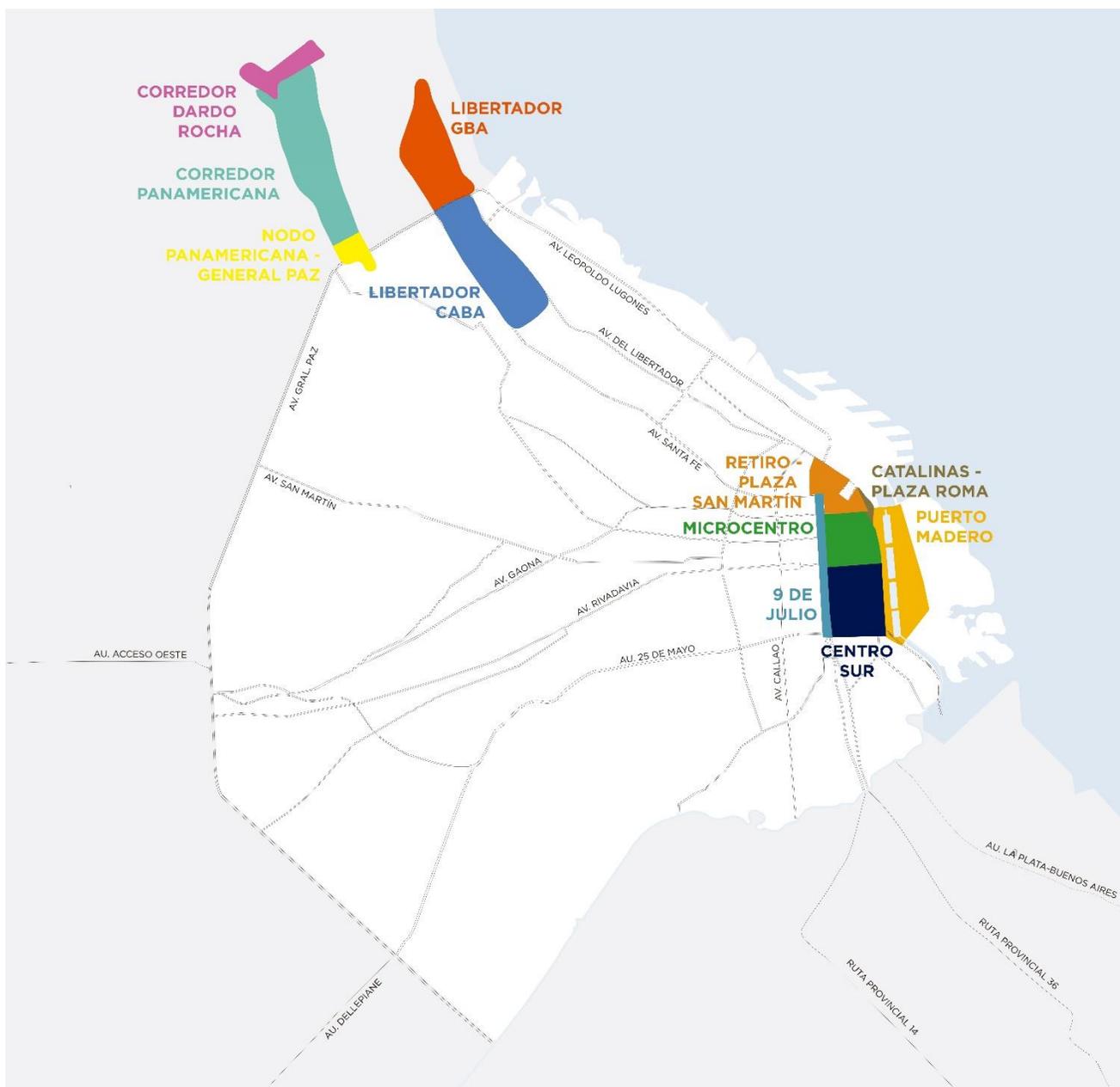
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 64,5% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



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	15.798	4,7%	35,0	79.425	236.000
Puerto Madero	243.170	18.738	7,7%	28,0	11.650	30.300
Microcentro	68.910	6.561	9,5%	26,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	3.275	4,2%	29,0	-	-
9 de Julio	73.990	1.240	1,7%	26,0	13.800	-
Centro Sur	59.160	-	-	-	18.400	19.500
CBD	862.318	45.612	5,3%	28,8	178.774	285.800
Corredor Panamericana	222.209	32.076	14,4%	24,0	37.287	113.000
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	14.600	17.000
Nodo Panamericana - General Paz	107.860	9.630	8,9%	26,0	13.760	154.390
Libertador GBA	95.706	275	0,3%	29,0	31.854	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	31,0	62.000	66.400
NON CBD	438.159	41.981	9,5%	27,5	159.502	425.620
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.300.477	87.593	6,7%	28,2	338.276	711.520

(*) 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 © 2019 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.