

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q2 18	Q2 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q1)	9,1%	10,1%	▬
Variación PBI (Q1)	3,6%	-5,8%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	26,3%	57,3%	▼

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 18	Q2 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,3%	6,9%	▲
Absorción neta (m2)	9.149	9.065	▲
En construcción (m2)	372.514	350.559	▲
Precio de alquiler pedido (USD/m2/mes) (*)	34,5	31,5	▼

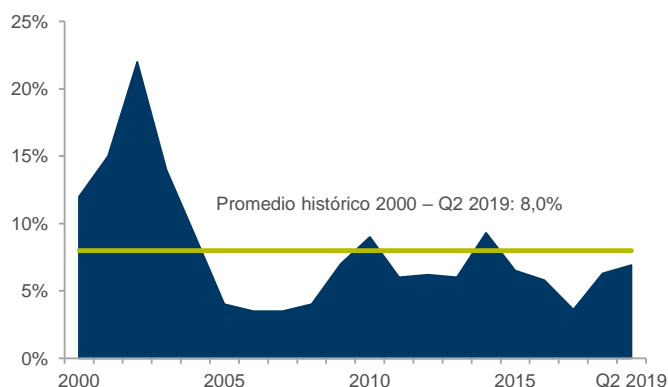
(*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

Absorción neta (m2) / Precio de alquiler 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

La actividad económica continuó retrocediendo durante el desarrollo del segundo trimestre. La medición del PBI del primer trimestre del año muestra una caída del 5,8% respecto del mismo período el año anterior.

A su vez, el incremento en la tasa de inflación y de desempleo derivó en una caída del ingreso real del trabajo. Los datos indican que el IPC de mayo registró un alza del 3,1% respecto del mes anterior y un acumulado anual del 57,3%. Para enfrentar este contexto, el gobierno estableció una serie de medidas buscando en el corto plazo una desaceleración de la inflación.

La situación política y económica del país se concentra en las elecciones presidenciales pero, sea quien fuere el triunfador, éste deberá continuar cumpliendo con los compromisos fiscales y monetarios asumidos con el FMI; esto significa que, los préstamos dejarán de ser efectivos a partir del año que viene y que en el 2021 se deberá comenzar a pagar la ayuda prestada.

En el panorama internacional con la reciente visita del presidente de Brasil a la Argentina varios acuerdos de cooperación y comercio fueron firmados, esto fue visto como un respaldo a nuestro actual presidente Macri. Además, los ministros de economía de ambos países también se reunieron en pos de la elaboración de una moneda común, el Peso Real, una importante propuesta económica que podría beneficiar a Brasil, Argentina y el resto de la región con foco en el desarrollo global.

Por otro lado, ciertos inconvenientes con la carne vacuna y porcina para China podrían resultar en una oportunidad comercial debido a la creciente demanda de proteína animal que tendrá este país.

Visión del Mercado de oficinas

A pesar del complejo escenario económico, el mercado mantiene indicadores saludables. La demanda se mantiene activa junto con el incremento de la disponibilidad que viene creciendo de manera parsimoniosa pero constante durante los últimos seis meses.

La superficie en construcción y en proyecto continúa aumentando: el inventario de oficinas Premium crecerá de manera significativa en lo que resta del año y principios del año que viene para suplir la demanda de empresas que buscan edificios de mayor categoría.

No obstante, el panorama político no deja de ser un factor que puede derivar en cierta demora en la toma de decisiones de movimientos corporativos, no solo por el impacto que puede causar el dólar en la renta sino también por la espera de un escenario mas claro a nivel económico.

El segundo trimestre del año cerró con una vacancia de 6,9%, siendo este período un 3% superior que el trimestre anterior. Esto representa 90.180 m2 de superficie disponible en el mercado.

Por submercados, el Corredor Panamericana concentra la mayor superficie disponible con un 12,7% de vacancia siendo el de mayor m2 disponibles durante los últimos seis meses, le siguen Puerto Madero con una vacancia de 11,2%, resultado de la finalización de los edificios Dique Norte y Nodo Panamericana-Gral. Paz que tiene el 9,7% vacante.

En lo que respecta a la demanda, si bien es un 50% menor que en el mismo periodo del año pasado, en comparación con el trimestre anterior se duplicó. La tendencia durante los primeros seis meses del 2019 es equitativa entre las zonas del CBD y NON CBD.

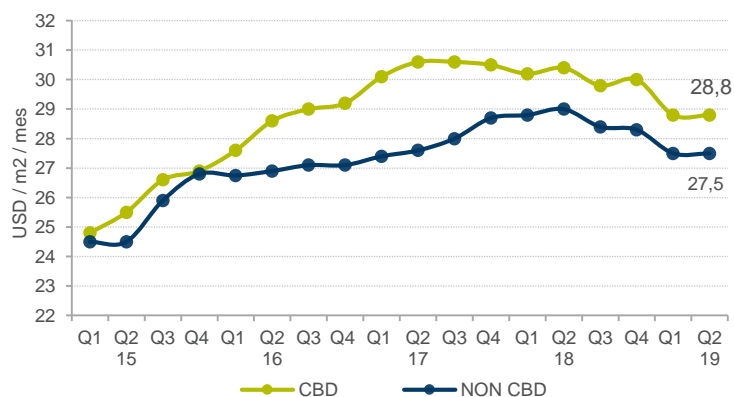
EL 37% DE LA SUPERFICIE EN PROYECTO SE UBICA EN CATALINAS Y EL 24% EN NODO PANAMERICANA-GRAL. PAZ SIENDO ALLI DONDE EL INVENTARIO PREMIUM DE OFICINAS SE DESARROLLARA SIGNIFICATIVAMENTE

El precio de alquiler del segundo trimestre mantiene un promedio del mercado sin muchos cambios respecto del anterior, sin embargo, se observa que en submercados como Puerto Madero los edificios de Dique Norte y Madero Office impulsan la renta media de la zona.

Al presente se encuentran en construcción 350.559 m², de los cuales un 58% de esta superficie está ubicada en la zona del NON CBD. Los submercados con mayor expectativa son Libertador CABA y Corredor Dardo Rocha donde la finalización del Lumina San Isidro para el próximo año será un gran impulsor del inventario Premium en el área. El mayor incremento se espera para el año 2020 donde está previsto que el 73% de la superficie en construcción se entregue.

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

EL PRECIO DE ALQUILER PEDIDO SE MANTUVO IGUAL EN LA ZONA CBD Y NON CBD RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



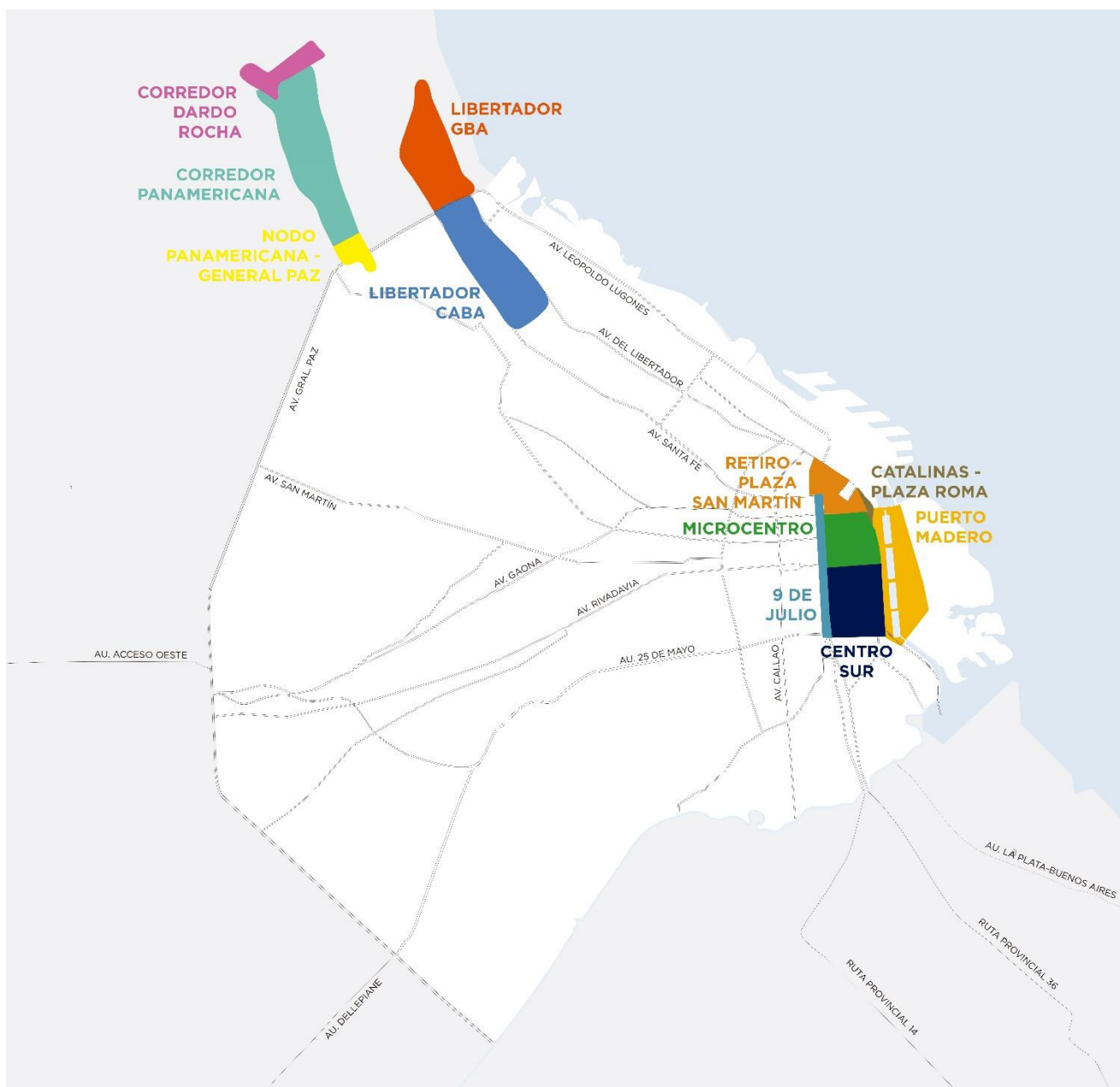
Superficie entregada por año (m²) / Superficie proyectada (m²)
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 46% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²) (*)	EN PROYECTO (M ²) (*)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	12.340	3,6%	34,0	79.041	236.000
Puerto Madero	254.819	28.555	11,2%	29,0	-	30.300
Microcentro	68.910	5.855	8,5%	26,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	3.270	4,2%	29,0	32.000	-
9 de Julio	73.990	1.422	1,9%	26,0	13.800	-
Centro Sur	59.160	-	-	-	-	37.900
CBD	873.966	51.439	5,9%	28,8	148.341	304.200
Corredor Panamericana	222.209	28.226	12,7%	24,0	37.287	48.887
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	57.316	-
Nodo Panamericana - General Paz	107.860	10.513	9,7%	26,0	13.761	154.390
Libertador GBA	95.706	-	-	29,0	31.854	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	31,0	62.000	58.400
NON CBD	438.159	38.739	8,8%	27,5	202.218	336.494
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.312.125	90.178	6,9%	28,2	350.559	640.695

(*) 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: +54 11 5555 1111
www.cushwakeargentina.com

Para más información contactarse con:

DANIELA ZUTOVSKY
Market Research Assistant
Tel +54 11 5555 1130
Daniela.zutovsky@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.