

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q3 18	Q3 19	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q2)	9,6%	10,6%	▬
Variación PBI (Q2)	-4,2%	0,6%	▲
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	40,5%	54,5% (*)	▼

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q3 18	Q3 19	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,6%	6,4%	▲
Absorción neta (m2)	31.368	8.980	▲
En construcción (m2)	329.051	336.798	▲
Precio de alquiler pedido (USD/m2/mes) (**)	33,5	30,5	▼

(\*) Corresponde al mes de Agosto 2019

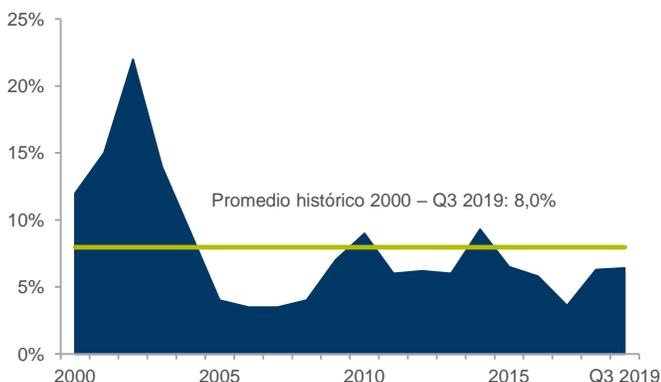
(\*\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

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 se mantiene inestable, si bien se observa una leve mejora en el PBI del segundo trimestre con un ascenso del 14,2% con respecto al mismo período el año anterior, el país se encuentra en un período de incertidumbre hasta que se concreten las elecciones presidenciales en octubre.

La tasa de desempleo incrementó en un 1% en comparación con el mismo período del año anterior y el índice de inflación de Agosto registró un acumulado anual del 54,5%. Estos indicadores manifiestan que las medidas establecidas por el gobierno aún no parecen ser suficientes para mejorar este panorama. Con el objetivo de mejorar la caída salarial y la capacidad de compra, en este último trimestre, se acordó un aumento no remunerativo para empleados del sector público y privado.

En otro orden de cosas, la relación entre Argentina y el FMI se mantiene fluida y el desembolso del FMI se concretaría este año. Aunque podría haber una renegociación sobre el pago de la deuda en el mediano y largo plazo, el FMI parece mostrar flexibilidad y entendimiento frente a esta situación. Los dos frentes políticos con mayores posibilidades de ganar las elecciones comparten la necesidad de que la propuesta de devolución sea en plazos mas extensos.

En el ámbito internacional, el posicionamiento del país como uno de los primeros exportadores de soja del mundo ha sido resultado de los nuevos acuerdos entre Argentina y China para la exportación de este producto al país asiático. Luego de varias negociaciones, esto se ve como una apertura hacia un nuevo mercado que se suma a los actuales como la Unión Europea, Vietnam y Australia, entre otros.

Visión del Mercado de oficinas

A pesar de este panorama económico, la demanda del mercado de oficinas se enfoca en las oportunidades. Las empresas de primera línea buscan ubicarse en edificios de categoría premium con grandes superficies disponibles y plantas consecutivas. Actualmente, la superficie en construcción es la que puede satisfacer estos requerimientos de manera tal, que estos edificios se ocupan antes de ingresar al mercado.

Con este ritmo de ocupación, la vacancia se mantendrá estable a pesar de los nuevos ingresos de edificios poniendo mayor expectativa en la superficie que se encuentra actualmente en proyecto. Por otro lado, la vacancia de largo plazo en edificios con más antigüedad en el mercado y el contexto económico derivan en la baja del precio de alquiler pedido.

El mercado inmobiliario se podría fortalecer si la macroeconomía se estabiliza. Las oportunidades de mejora y perspectivas positivas en el corto plazo se reafirmarían luego de las elecciones presidenciales

El tercer trimestre cerró con una vacancia del 6,4% manteniendo su tendencia descendente durante el transcurso del 2019. La superficie disponible es de 84.423 m<sup>2</sup> siendo un 5,5% menor que el trimestre anterior.

A pesar de que la vacancia del NON CBD es un 55,5% mayor que la del CBD, Puerto Madero es el submercado que tiene la vacancia más alta (11,5%) debido a la gran disponibilidad en edificios como Dique Norte y Madero Office, le siguen Nodo Panamericana - Gral. Paz (9,8%) y el Corredor Panamericana (9,2%) en segundo y tercer lugar respectivamente.

La absorción del trimestre se produjo con la finalización del edificio Blas Parera 51. La totalidad de este edificio junto con la superficie disponible que había en Lumina Olivos fueron alquilados por una empresa de coworking; se prevé que ambos estarían en funcionamiento hacia fines de este año. Esta acción refuerza la tendencia de empresas que deciden ubicarse en submercados no tradicionales fuera del distrito financiero.

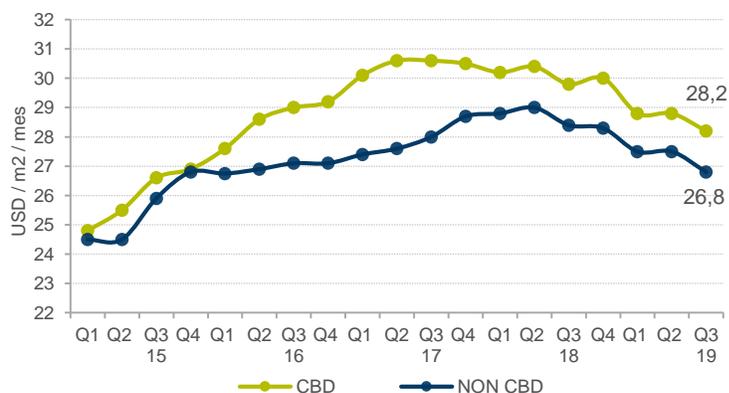
**EL 56% DE LA SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN SE SITÚA EN EL NON CBD, LO QUE INCREMENTARÍA EN UN 42,6 % EL INVENTARIO.**

En promedio general, el precio de alquiler disminuye un 2,4% respecto del trimestre anterior. La mayor diferencia se observa en el NON CBD con una caída del 2,7%. Se debe tener en cuenta que en casos como el Nodo Panamericana-Gral. Paz la ubicación del edificio puede representar un diferencial marcado por la gran arteria de la General Paz.

Si bien la superficie en proyecto está liderada por Catalinas y el Nodo, el Corredor Libertador representa un 20,8% de la misma presentándose como un submercado con grandes desarrollos en proceso y un futuro prometedor que transformará el mercado de oficinas una vez que esté consolidado.

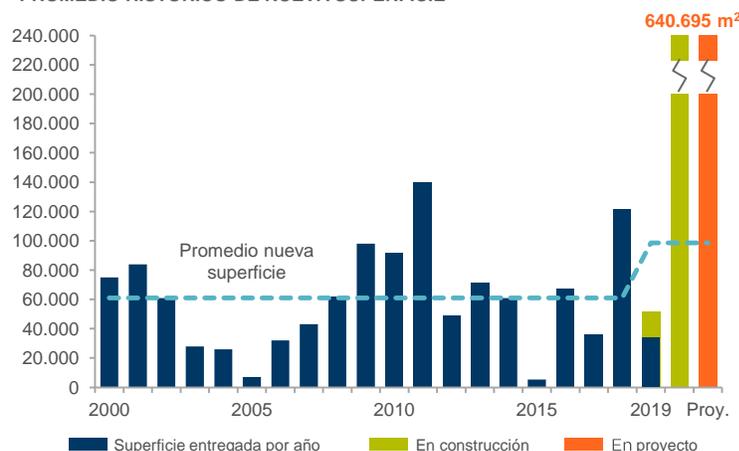
**Precio de alquiler pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) CBD / NON CBD**

EL PRECIO DE ALQUILER PEDIDO EN LA ZONA DEL CBD DESCENDIO UN 2,0% RESPECTO DEL TRIMESTRE ANTERIOR



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

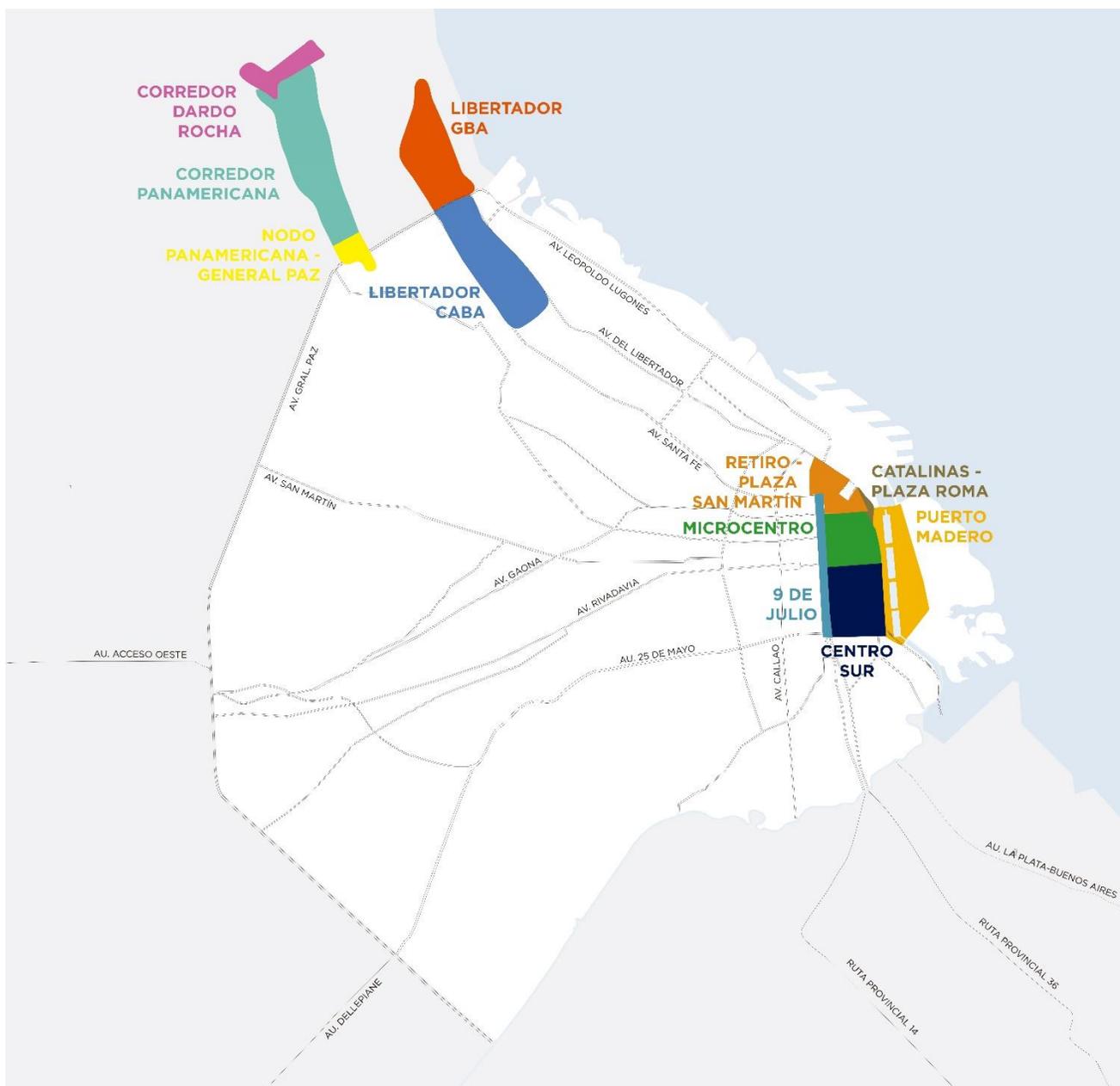
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 61,2% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M <sup>2</sup> /MES)	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> ) (*)	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) (*)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	17.647	3,2%	33,0	79.041	236.000
Puerto Madero	254.819	29.353	11,5%	29,0	-	30.300
Microcentro	68.910	3.728	5,4%	25,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	2.321	3,0%	28,0	32.000	-
9 de Julio	73.990	913	1,2%	26,0	13.800	-
Centro Sur	59.160	-	-	-	-	37.900
<b>CBD</b>	<b>873.966</b>	<b>47.159</b>	<b>5,4%</b>	<b>28,2</b>	<b>148.341</b>	<b>304.200</b>
Corredor Panamericana	222.209	20.456	9,2%	23,0	37.287	48.887
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	57.316	-
Nodo Panamericana - General Paz	111.621	10.978	9,8%	25,0	-	154.390
Libertador GBA	95.706	5.830	6,0	29,0	31.854	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	31,0	62.000	58.400
<b>NON CBD</b>	<b>441.920</b>	<b>37.264</b>	<b>8,4%</b>	<b>26,8</b>	<b>188.457</b>	<b>336.494</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES CLASE A</b>	<b>1.315.886</b>	<b>84.423</b>	<b>6,4%</b>	<b>27,5</b>	<b>336.798</b>	<b>640.695</b>

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

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS  
BUENOS AIRES / ARGENTINA



Cushman & Wakefield  
Carlos Pellegrini 1163, 6° piso  
C1009, Buenos Aires, Argentina  
Tel: +54 11 5555 1111  
www.cushwakeargentina.com

Para más información contactarse con:  
LUCAS DESALVO  
Market Research Manager  
Tel +54 11 5555 1134  
Lucas.desalvo@cushwake.com

DANIELA ZUTOVSKY  
Market Research Analyst South Cone  
Tel +54 11 5555 1130  
Daniela.zutovsky@cushwake.com

**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 © 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.