

Oficinas Q2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

9,0%

Índice de Vacancia



-11.921

Absorción neta, (m²) Q2 2020



\$30,3

Precio de alquiler pedido, (USD/m²/Mes)



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

INDICADORES ECONOMICOS Q2 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

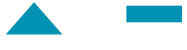
10,4%

Tasa de desocupación (Q1)



-5,4%

Variación PBI (Q1)



43,4%

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

() Corresponde al mes de Mayo de 2020*

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El segundo trimestre del 2020 se vio impactado, casi en su totalidad, por las restricciones a la circulación y el cierre temporal de la mayoría de las oficinas. Sin embargo, todavía es prematuro ver la reacción del mercado frente a la crisis sanitaria. La vacancia cerró en 9,0% marcando un incremento del 15,3% en comparación con el trimestre anterior y los submercados con mayor vacancia fueron nuevamente Libertador CABA (27,6%), Puerto Madero (13,1%) y Nodo Panamericana-Gral. Paz (11,3%). Asimismo, de toda la superficie vacante, el CBD concentra el 55,6%.

En el contexto actual se presentaron nuevas incógnitas en el mercado para los propietarios e inquilinos. Debido al impacto que la pandemia tuvo en los negocios de cada empresa, los inquilinos todavía están evaluando la magnitud de la misma en sus negocios. Este análisis los puede llevar a definir nuevos requerimientos inmobiliarios en el corto y largo plazo. Los propietarios, a su vez, están teniendo que tomar decisiones en la relación con sus inquilinos mientras las oficinas no están ocupadas. Por su parte, a largo plazo deberán decidir cómo reaccionar a los potenciales requerimientos de los ocupantes de sus edificios.

OFERTA Y DEMANDA:

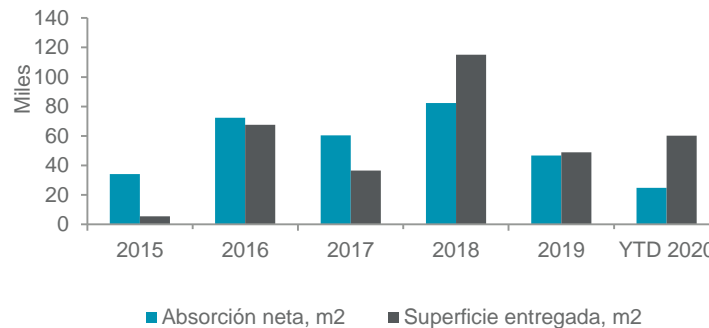
La absorción del trimestre llegó a un total de -11.921 m². Esta cifra reflejó que por un lado hay mayor oferta de espacios vacantes y por el otro falta de alquileres firmados debido a la imposibilidad de mudarse.

La demanda se mantuvo en pausa y a la espera de las futuras medidas políticas y económicas. Actualmente, las renovaciones y renegociaciones son lo que prima; donde, si existe una dificultad financiera en los inquilinos, los propietarios suelen ser empáticos y buscan fomentar relaciones que se extiendan más allá del plazo de alquiler actual.

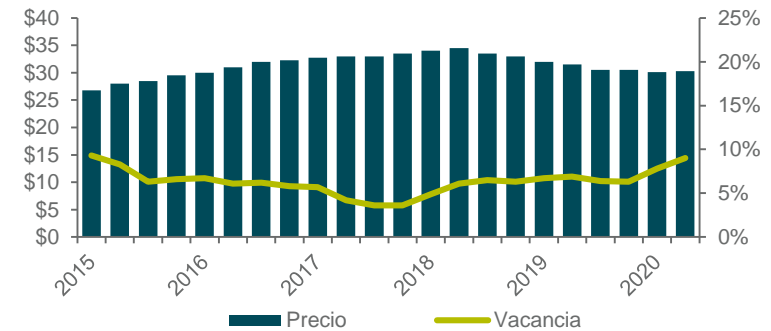
PRECIO:

El precio promedio de alquiler en este período para oficinas clase A fue de 28,0 USD/m², un número que se mantuvo desde el comienzo del año y que aún no reflejó ningún impacto respecto de la situación mundial de la pandemia. El CBD tuvo un promedio un 8,3% superior al NON CBD y los submercados de Catalinas-Plaza Roma y Libertador CABA se conservaron como los valores más altos desde el comienzo del año. Hoy en día, las disminuciones en el precio pedido se observan en aquellas disponibilidades que están en el mercado desde hace más de doce meses.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (*)



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

PANORAMA ECONOMICO

En el primer trimestre del 2020, el PBI nacional se contrajo 5,4% en comparación con el mismo período del año anterior. El índice de desempleo fue de 10,4%, es decir, 0,3% arriba comparándolo con el mismo período. Estos indicadores aún no reflejaron el impacto de la pandemia, pero podría esperarse un efecto desfavorable sobre los sectores más vulnerables.

La inflación de mayo fue de 43,4% (acumulado 12 meses), una cifra que disminuyó 13,9 puntos porcentuales desde el año anterior. Sin embargo, su baja podría resultar frágil ya que, en su medición, algunos productos no tuvieron precio y otros estuvieron sujetos a la política del gobierno de "precios máximos".

Argentina inició su aislamiento social y obligatorio el 20 de marzo debido al COVID-19 con el fin de retrasar los contagios y priorizar la salud de la población. Si bien varias provincias han vuelto a una normalidad regulada, Buenos Aires se encuentra en una fase más estricta al menos hasta mediados de julio.

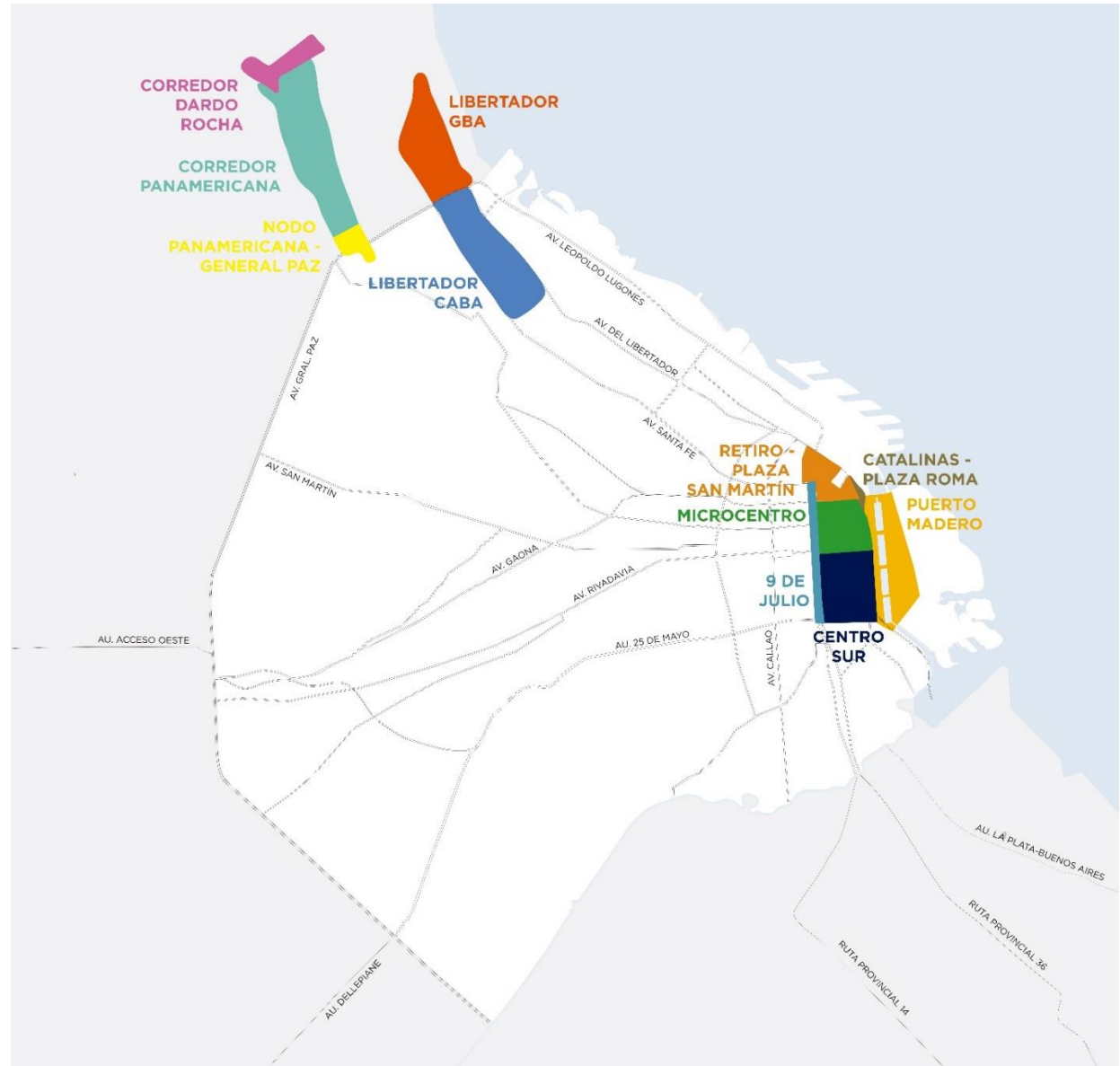
Con el objetivo de contrarrestar los impactos provocados por la emergencia sanitaria, el gobierno decretó un conjunto de medidas socioeconómicas: un plan fiscal para cuidar el ingreso de las familias, proteger la producción y el empleo y garantizar el abastecimiento. Para acceder a información más específica sobre COVID [aquí](#).

Por otro lado, en el marco de la renegociación de la deuda externa con el FMI, las condiciones cambiaron por el estallido de la pandemia y su efecto sobre la economía de nuestro país, pero aún no se ha concretado un acuerdo.

PANORAMA FUTURO

La superficie actual en construcción incrementaría un 15,9% el inventario de oficinas clase A. Los 100.000 m² esperados para este año podrían sufrir demoras debido a que ésta es una actividad que, al término del segundo trimestre, continúa sin estar autorizada por el gobierno.

La superficie en proyecto se mantiene estable en 641.095 m², la reactivación de estos edificios implicaría grandes crecimientos en los submercados de Nodo Panamericana-Gral. Paz (+138,3%), Libertador GBA (+78,2%) y Catalinas-Plaza Roma (+68,9%).

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BUENOS AIRES / ARGENTINA

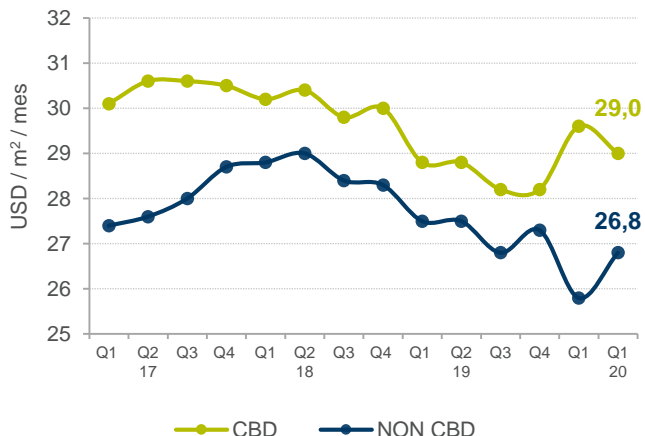
Oficinas Q2 2020

ESTADISTICAS DEL MERCADO

| SUBMERCADOS | INVENTARIO CLASE A | NUMERO DE EDIFICIOS | SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M ²) | EN CONSTRUCCION (M ²) (*) | EN PROYECTO (M ²) (*) | PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES) | PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M ² /MES) |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|---|-----------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Catalinas-Plaza Roma | 339.649 | 13 | 23.583 | 6,9% | -9.936 | 79.041 | 236.401 | \$ 20,6 | \$ 31,5 |
| Puerto Madero | 254.819 | 17 | 33.433 | 13,1% | -1.228 | - | 30.300 | \$ 21,3 | \$ 28,8 |
| Microcentro | 92.407 | 5 | 3.685 | 4,0% | -853 | 17.000 | - | \$ 18,1 | \$ 23,0 |
| Retiro-Plaza San Martín | 77.445 | 6 | 3.243 | 4,2% | -2.251 | - | - | \$ 18,3 | \$ 29,0 |
| 9 de Julio | 73.986 | 6 | 913 | 1,2% | - | - | - | \$ 20,5 | \$ 27,1 |
| Centro Sur | 64.943 | 3 | 5.783 | 8,9% | - | - | 37.900 | \$ 18,3 | \$ 24,0 |
| CBD | 903.249 | 50 | 70.640 | 7,8% | -14.268 | 96.040 | 304.601 | \$ 20,0 | \$ 29,0 |
| Corredor Panamericana | 222.209 | 21 | 17.549 | 7,9% | -222 | 37.287 | 48.877 | \$ 17,0 | \$ 22,4 |
| Corredor Dardo Rocha | - | - | - | - | - | 57.316 | - | \$ 16,8 | - |
| Nodo Panamericana - General Paz | 111.621 | 8 | 12.668 | 11,3% | -2.967 | - | 154.389 | \$ 21,1 | \$ 23,5 |
| Libertador GBA | 95.706 | 10 | 6.246 | 6,5% | -859 | 31.854 | 74.828 | \$ 22,6 | \$ 28,0 |
| Libertador CABA | 72.426 | 2 | 19.956 | 27,6% | 42.994 | - | 58.400 | \$ 22,1 | \$ 32,4 |
| NON CBD | 501.962 | 41 | 56.419 | 11,2% | 38.946 | 126.455 | 336.494 | \$ 21,6 | \$ 26,8 |
| TOTAL BUENOS AIRES | 1.405.211 | 91 | 127.059 | 9,0% | 24.678 | 222.498 | 641.095 | \$ 20,4 | \$ 28,0 |

(*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD / M² / Mes) CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / lucas.desalvo@cushwake.com

DANIELA ZUTOVSKY

Market Research Analyst Southern Cone

+54 11 5555 1130 / daniela.zutovsky@cushwake.com

cushwakeargentina.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake en Twitter.

©2020 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.