

Cambio Interanual Previsión 12 meses

12,7%

Índice de Vacancia



5.108

Absorción neta, (m²) Q4 2020



\$27,4

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



Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONOMICOS Q4 2020

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,7%

Tasa de desocupación (Q3)



-10,2%

Variación PBI (Q3)



35,8%

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

(*) Corresponde al mes de noviembre de 2020

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El 2020 finalizó con una demanda más activa en un mercado que se vio afectado, durante gran parte del año, por las restricciones de la pandemia. La vacancia cerró en 12,7% marcando un incremento del 17,6% en comparación con el trimestre anterior. La mayor superficie disponible se encuentra en los submercados de Corredor Panamericana (39.253 m²), Puerto Madero (32.854 m²) y Catalinas-Plaza Roma (36.221 m²).

La vacancia en ascenso contribuyó a una ampliación en el margen de negociación y flexibilización en el precio de cierre, esto sumado a los espacios con mejores condiciones de entrega que no implican inversiones importantes para ser ocupadas, fueron los puntos clave para las transacciones del año. Por otro lado, durante el segundo semestre de 2020 se registraron varias operaciones importantes de compra-venta, fundamentalmente debido a las restricciones cambiarias por las cuales las empresas multinacionales han decidido diversificar, dolarizando su excedente de pesos a través de la compra de oficinas clase A.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción del año llegó a un total de 9.024 m². En gran parte debido al ingreso de los edificios 200 Della Paolera y Centro Empresarial Libertador por lo que, la demanda concentró en el NON CBD un 62,9% del total.

En cambio, durante el último trimestre, la mayor liberación de superficie se ubicó en Corredor Panamericana y Zona Dot. Esta nueva oferta abre el campo hacia el norte de la ciudad ofreciendo nuevas posibilidades para las empresas que buscan ubicarse en zonas menos tradicionales pero, que ofrecen edificios de última tecnología y con mayores ventajas de esparcimiento.

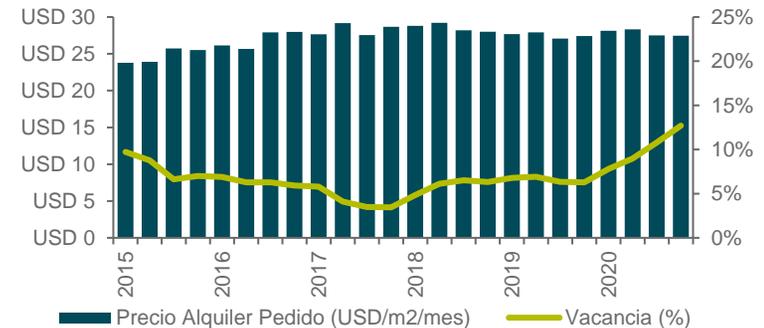
PRECIO:

Durante este período, el precio promedio de alquiler pedido para oficinas clase A fue de 27,4 USD/m², una cifra que no refleja cambios en comparación con el cierre del 2019. El incremento de la vacancia a lo largo del año ocurrió en edificios premium que mantuvieron el promedio de precio en gran parte de los submercados, siendo así que, el CBD mantuvo un promedio superior al NON CBD durante todo el año y los submercados de Libertador CABA (32 USD/m²) y Catalinas-Plaza Roma (30,7 USD/m²) se conservaron con los valores más altos durante todo el 2020.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

En el tercer trimestre del 2020, el PBI nacional se contrajo 10,2% en comparación con el mismo período del año anterior, y el índice de desempleo fue de 11,7% comparándolo con el mismo período. El mercado laboral fue uno de los más perjudicados debido a las restricciones en la actividad y la movilidad.

La inflación de noviembre fue de 35,8% (acumulado 12 meses), un valor que se encuentra contenido si se lo compara con los niveles del 2019. La desaceleración fue, en gran parte, por la caída de la actividad económica, la escasez de negociaciones salariales y el control de precios en distintos bienes y servicios.

Argentina inició una nueva fase de distanciamientos social y obligatorio el 9 de noviembre debido al COVID-19. En esta nueva etapa comenzó una nueva normalidad y flexibilización de más actividades para reducir el impacto sobre la economía. Acceda [aquí](#) para información más específica sobre COVID.

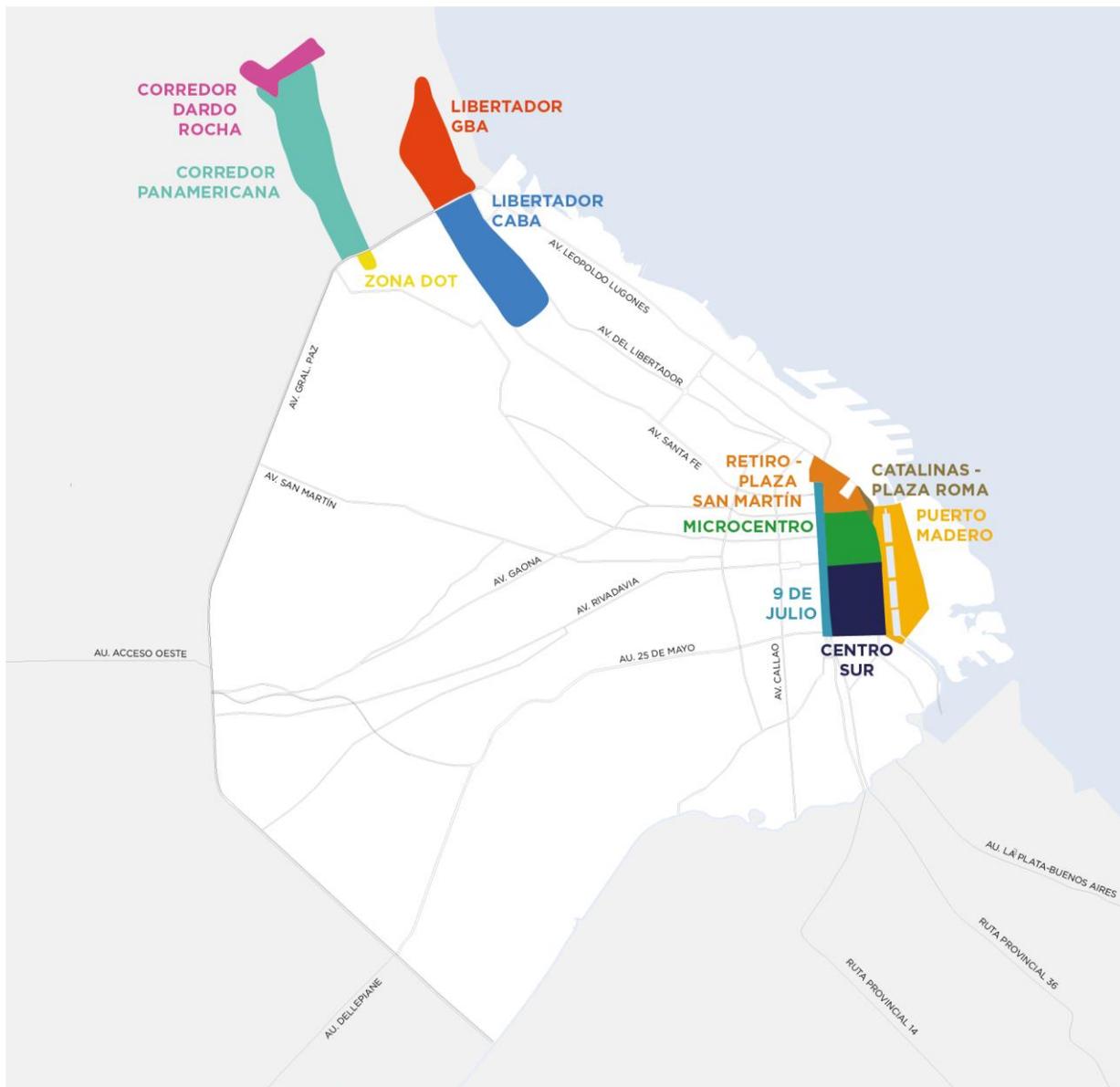
En un contexto internacional, las tratativas con el FMI para reestructurar la deuda aún no han finalizado. Se han iniciado conversaciones para rediscutir el acuerdo del gobierno anterior, pero sin resultados concretos en materia financiera.

Frente a esta incertidumbre generada por las necesidades fiscales de corto plazo y la dinámica negativa de las reservas internacionales, hubo presión sobre el mercado cambiario. Esto se reflejó en una importante brecha cambiaria entre el tipo de cambio oficial y el informal.

PANORAMA FUTURO

La superficie actual en construcción incrementaría un 14% el inventario de oficinas clase A. Se espera que para el 2021 se entregue más del 70% de esa superficie total, aunque podrían presentarse demoras debido a los protocolos COVID-19 que se han tenido que implementar desde la industria de la construcción.

La superficie en proyecto es de 622.095 m². Las expectativas están puestas en los submercados donde habría mayores crecimientos: Zona Dot (+96,8%), Catalinas-Plaza Roma (+74,7%) y Corredor Panamericana (+47,7%).

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

Oficinas Q4 2020

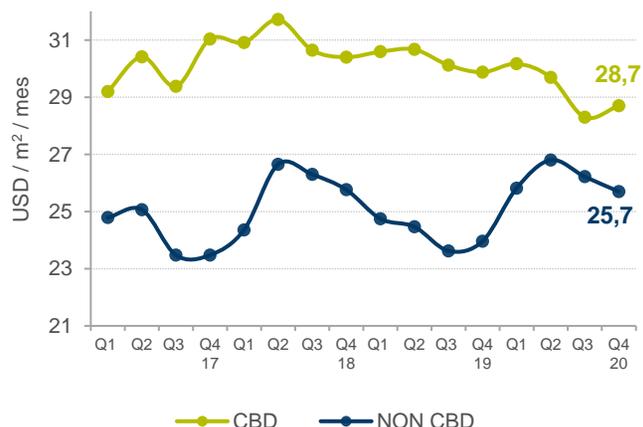
ESTADISTICAS DEL MERCADO (*)

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 A (USD/M ² /MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/M ² /MES)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	13	36.221	10,3%	12.242	44.225	236.001	30,7	19,6
Puerto Madero	248.421	15	32.854	13,2%	-4.285	-	30.300	29,9	20,6
Microcentro	74.807	4	16.124	21,6%	-13.292	17.000	-	25,0	17,6
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	2.765	5,0%	-2.148	-	-	29,1	21,6
9 de Julio	73.986	6	7.594	10,3%	-6.681	-	-	25,3	20,4
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9%	-	-	37.900	24,0	18,5
CBD	868.442	45	101.341	11,7%	-14.164	61.225	304.601	28,7	19,4
Corredor Panamericana	256.621	24	39.253	15,3%	-15.756	37.287	122.435	21,6	19,3
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	16,5
Zona Dot	77.298	5	8.787	11,4%	-5.256	-	80.831	29,2	-
Libertador GBA	95.706	10	6.246	6,5%	-859	31.854	74.828	28,0	22,4
Libertador CABA	72.426	2	17.891	24,7%	45.059	19.000	39.400	32,0	20,4
NON CBD	502.052	41	72.177	14,4%	23.188	145.457	317.494	25,7	20,9
TOTAL BUENOS AIRES	1.370.493	86	173.518	12,7%	9.024	206.682	622.095	27,4	19,7

(*) Se realizaron cambios en las limitaciones geográficas de los submercados que repercutieron en las estadísticas

(**) 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.

©2021 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.