

Oficinas Q1 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

14,9%

Índice de Vacancia



-27.335

Absorción neta, (m²) Q1 2021



\$26,9

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



Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONOMICOS Q1 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

11,0%

Tasa de desocupación (Q4)



-4,3%

Variación PBI (Q4)



40,7%

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

(*) Corresponde al mes de febrero de 2021

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El comienzo del 2021 mantuvo las tendencias del año anterior en un mercado donde las empresas vieron modificados sus niveles de actividad y el uso de los espacios de trabajo por la pandemia. Como resultado, la vacancia se mantiene al alza en 14,9% con un incremento del 15,0% en comparación con el trimestre anterior. Asimismo, la mayor superficie disponible se encuentra en los submercados de Corredor Panamericana (45.094 m²), Catalinas-Plaza Roma (43.299 m²) y Puerto Madero (33.974 m²).

La expectativa está puesta en la vuelta a las oficinas y algunas empresas ya lo estuvieron haciendo de manera paulatina. Aunque, transitando aún un periodo de incertidumbre, el foco sigue puesto en evaluar si están pagando valores de mercado y analizar la reducción de superficie en los contratos vigentes o en espacios nuevos que no impliquen grandes inversiones para ser ocupados.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción del trimestre fue de -27.335 m². El 60% de esta superficie se concentra en el CBD y, se podría esperar que para este año los valores se mantengan indicando una mayor superficie liberada que ocupada.

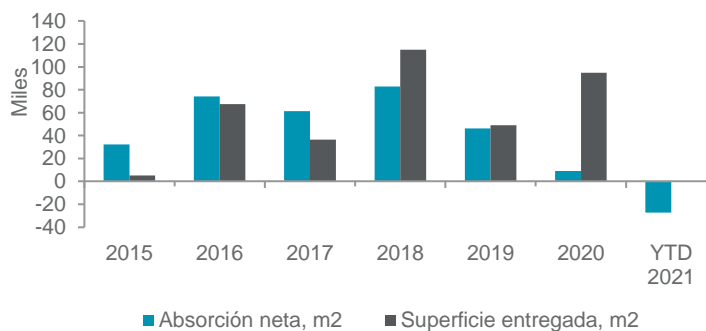
Además, la mayor liberación de espacio se ubicó en Corredor Panamericana y Catalinas-Plaza Roma con nuevas ofertas que ofrecen a las empresas poder ubicarse tanto en el centro como en norte de la ciudad. La demanda aún está a la espera de una coyuntura más estable que permita tomar decisiones.

PRECIO:

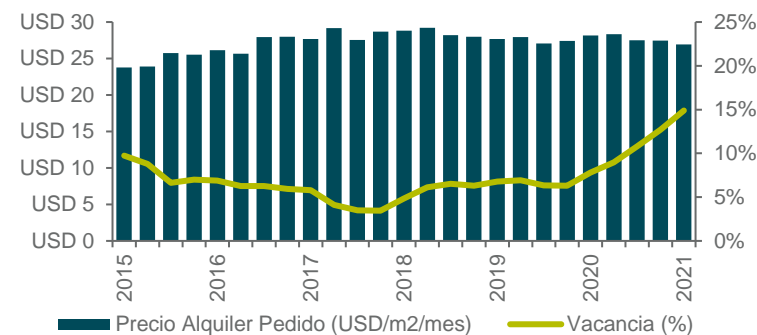
Durante este período, el precio promedio de alquiler pedido para oficinas clase A fue de 26,9 USD/m², acrecentando su tendencia a la baja con una variación de 3,2% inferior comparado con el mismo periodo del año anterior. El precio pedido aún no reflejó las mismas variaciones respecto a los precios de cierre, donde el valor en las nuevas transacciones tiene otro efecto.

El CBD mantuvo un promedio superior al NON CBD y los submercados de Libertador CABA (32,1 USD/m²) y Catalinas-Plaza Roma (29,8 USD/m²) se sostienen con los valores más altos desde el 2020.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONOMICO

El 2020 cerró con un PBI nacional de -4,3% en comparación con el mismo período del año anterior, y el índice de desempleo fue de 11,0% comparándolo con el mismo período. Si bien, el nivel de desocupación fue el mejor del año, el mercado laboral fue uno de los más perjudicados por la pandemia. El efecto en el PBI podría perder fuerzas si no hay un crecimiento económico genuino de inversión y creación de empleos.

La inflación de febrero fue de 40,7% (acumulado 12 meses), un valor contenido por la recesión y el congelamiento de precios en bienes y servicios. Se espera que podría llegar a subir por el desequilibrio monetario y las correcciones acumuladas en estas tarifas controladas durante el año del COVID-19.

Argentina se encuentra en una fase de distanciamientos social y obligatorio desde fines del 2020 para frenar la circulación del virus. La aparición de nuevas cepas y la lenta campaña de vacunación en el país afectarían las medidas flexibilizadas. Acceda [aquí](#) para información más específica sobre COVID.

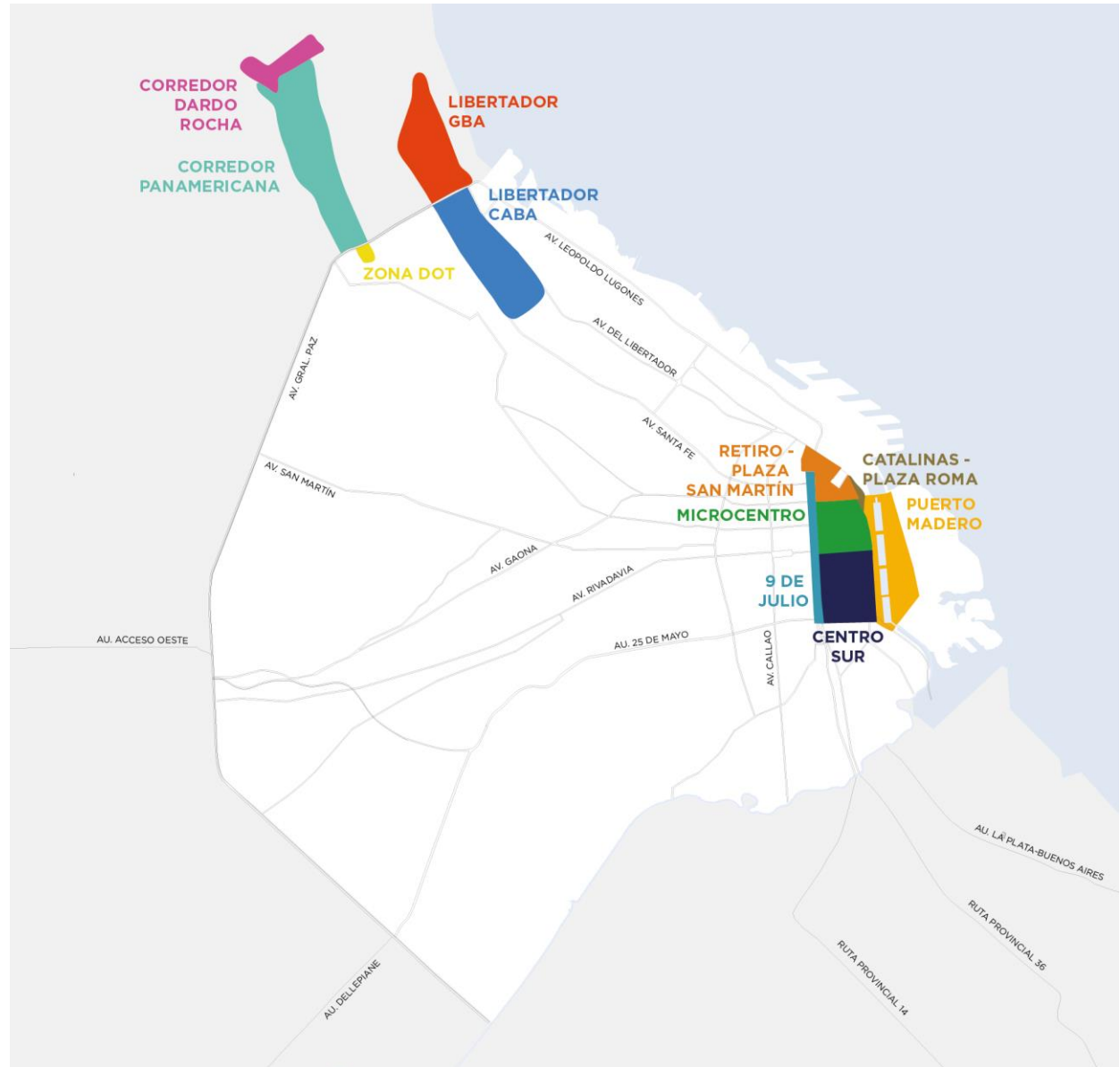
En un contexto internacional, las tratativas con el FMI para reestructurar la deuda siguen en curso. Sin embargo, éste ha otorgado una cantidad de dinero permitiéndole al país fortalecer reservas y afrontar vencimientos de intereses de deuda de este año.

Si bien, el gobierno busca consensuar un acuerdo, podríamos esperar solo avances parciales durante el 2021 debido a las elecciones legislativas que ocurrirán este año.

PANORAMA FUTURO

La superficie actual en construcción de 206.682 m² ha presentado demoras debido al cese de actividad durante el 2020 y los protocolos COVID-19 que han tenido que implementar desde la industria de la construcción. Se espera que gran parte de esta superficie se entregue durante el 2022 y 2023.

Esta misma demora ha puesto en pausa la superficie en proyecto que se mantiene en 622.095 m². Repartidos equitativamente entre el CBD y el NON-CBD, el mayor crecimiento se daría en los submercados de Catalinas-Plaza Roma (+67,2%) y Corredor Panamericana (+47,7%).

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

Oficinas Q1 2021

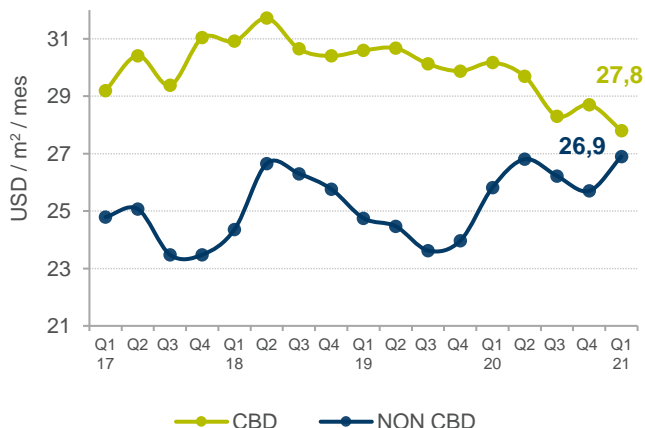
ESTADISTICAS DEL MERCADO (*)

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	43.299	12,3%	-7.078	44.225	236.001	29,8	17,9
Puerto Madero	248.421	15	33.974	13,7%	-1.120	-	30.300	29,7	20,5
Microcentro	111.665	6	28.390	25,4%	-3.635	17.000	-	24,1	16,3
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	3.820	6,9%	-1.055	-	-	29,0	22,2
9 de Julio	73.986	6	11.113	15,0%	-3.519	-	-	25,1	20,6
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9%	-	-	37.900	24,0	16,2
CBD	905.300	47	126.379	14,0%	-16.407	61.225	304.601	27,8	18,6
Corredor Panamericana	256.621	24	45.094	17,6%	-5.841	37.287	122.435	22,0	19,3
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	15,2
Zona Dot	77.298	5	8.331	10,8%	456	-	80.831	25,7	-
Libertador GBA	95.706	10	5.416	5,7%	830	31.854	74.828	27,4	22,5
Libertador CABA	72.426	2	24.264	33,5%	-6.373	19.000	39.400	32,1	19,6
NON CBD	502.052	41	83.105	16,6%	-10.928	145.457	317.494	25,6	20,6
TOTAL BUENOS AIRES	1.407.351	88	209.484	14,9%	-27.335	206.682	622.095	26,9	19,0

(*) Se realizaron cambios de categoría en ciertos edificios 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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.