

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | Q1 2021

INFORME CONJUNTO CON *Reporte Inmobiliario*[®]



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | Q1 2021

Entre las diferentes alternativas de inversión que ofrece el rubro inmobiliario, la locación de oficinas y el alquiler residencial son las dos opciones más habituales. En este informe, Cushman & Wakefield y Reporte Inmobiliario analizamos el comportamiento de estos dos segmentos del mercado durante los últimos años, con el objetivo de comprender las diferencias entre ellos, a partir de los datos que cada empresa releva.

El mercado de alquiler

Para establecer una primera comparación entre oficinas y departamentos, tomamos los valores de alquiler solicitados por mes para cada caso. Para las oficinas, tomamos el valor promedio del mercado CBD (Central Business District), compuesto por los submercados 9 de Julio, Catalinas-Plaza Roma, Centro Sur, Microcentro, Puerto Madero y Retiro-Plaza San Martín. Para el mercado residencial, tomamos el valor promedio de tres zonas: Barrio Norte, Belgrano y Palermo, para departamentos usados de 2/3 ambientes estándar sin amenities. En ambos casos, los datos (correspondientes al período 2014-Q1 2021) fueron ajustados por inflación al cierre del primer trimestre de 2021.

PRECIO DE ALQUILER MENSUAL Q1 2021



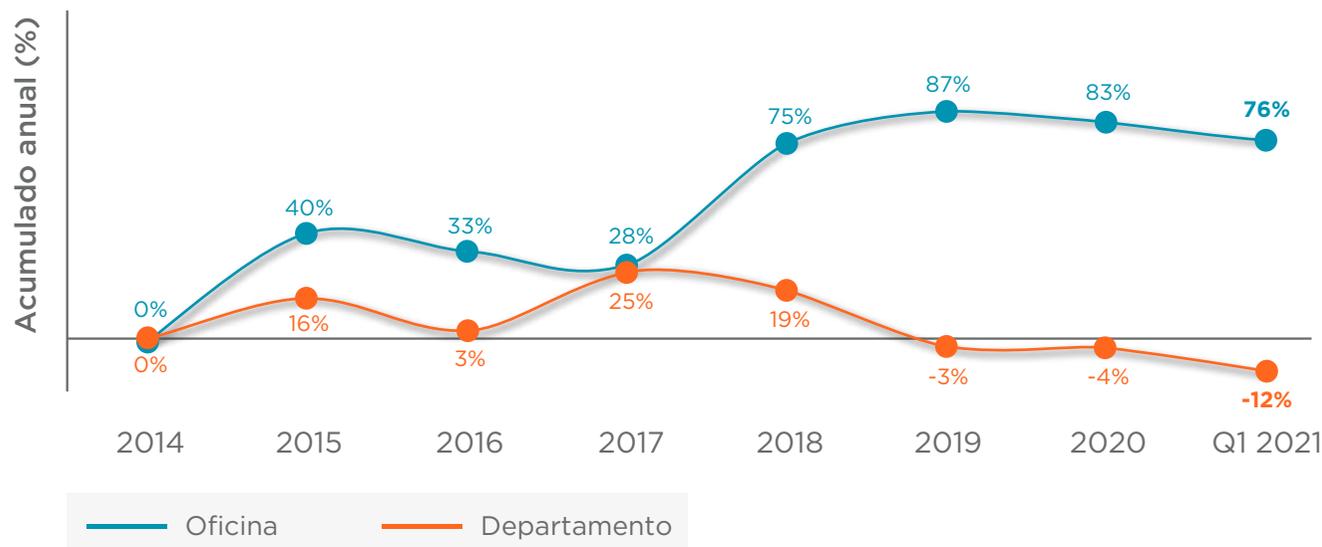
Desde 2014, el valor del alquiler de las **oficinas** experimentó, previo ajuste por inflación, una apreciación del 76 %. A nivel interanual, el incremento fue del 40 %, sin embargo, luego de aplicar el descuento por inflación sufrió una depreciación anual de 0,5 %. En el mismo período, la tasa de vacancia pasó del 7,1 % al 14 %. Esto muestra la relación entre la escasa apreciación del precio pedido y la tasa de disponibilidad que, por primera vez desde la crisis del año 2001, quiebra la tendencia de estabilidad dada por un mercado subofertado.

Por su parte, el mercado de **departamentos** acumula desde 2014 una depreciación del 12 %. Este dato se muestra como resultante de alquileres que evolucionan en función a la capacidad de pago que generan los ingresos de los inquilinos. A largo plazo, esta relación con la capacidad de pago genera una disminución de la renta. Pese al escenario histórico, dentro del análisis interanual se dio una apreciación en el precio pedido del 50 %, la cual responde en parte al impacto de la nueva ley de alquileres. Al deflacionar los datos, muestra una apreciación del 6,9 % en el mismo período, por encima de las oficinas.

VALOR DE ALQUILER AJUSTADO POR INFLACIÓN (2014-Q1 2021)

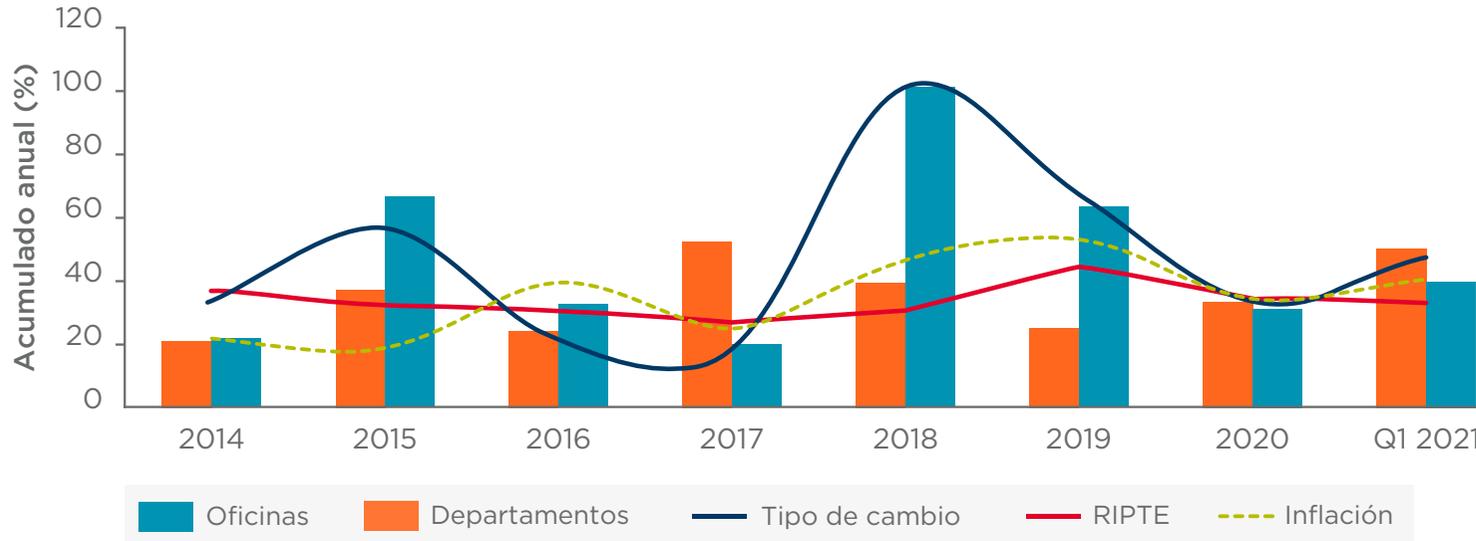


VARIACIÓN ACUMULADA (2014-Q1 2021)



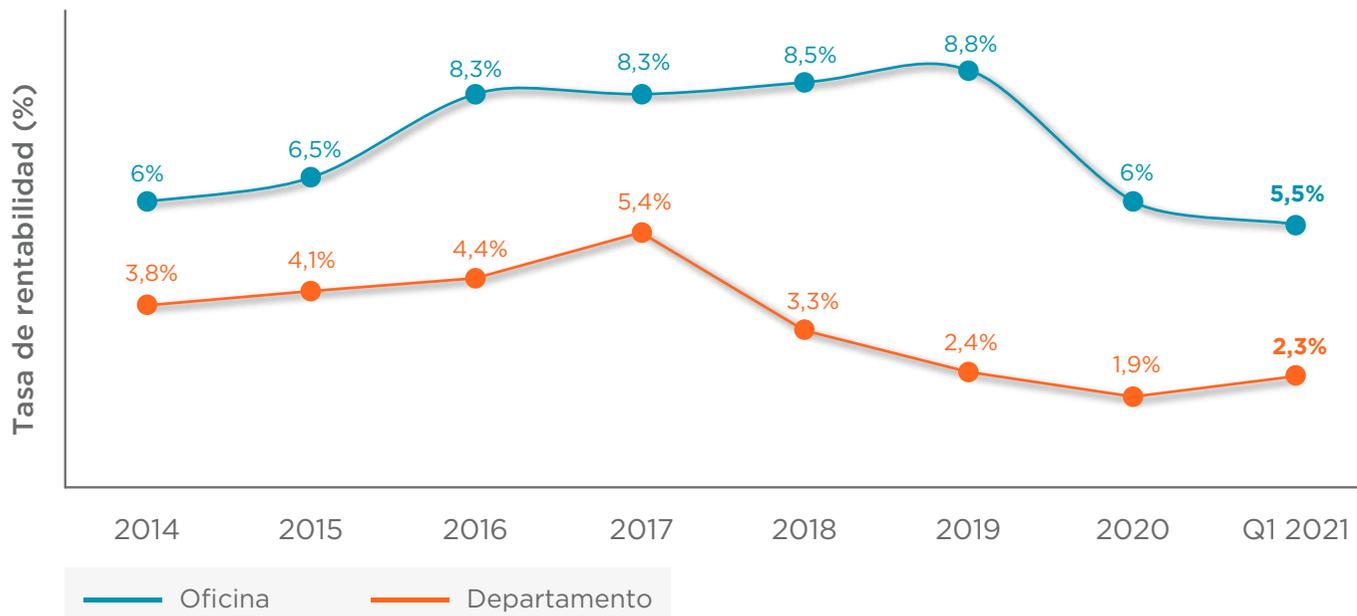
Inflación GBA (Capital Federal y 24 partidos del Gran Buenos Aires): fuente INDEC. Anualizado a Q1 2021.
Precio de alquiler: valor de alquiler solicitado expresado en AR\$/m²/mes, antes de impuestos y expensas.
Tipo de cambio: BNA (vendedor).

VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES



La variación porcentual anual permite ver el comportamiento de ambos activos ante el mismo escenario económico y determinar si tienen o no correlación frente a las distintas variables.

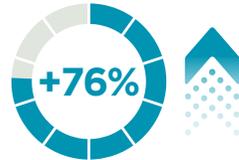
LA RENTABILIDAD



En este gráfico, observamos la rentabilidad anual de ambos activos. Si bien los dos se encuentran en una fase de decrecimiento, las oficinas muestran una ventaja considerable respecto de los departamentos, con un retorno del 5,5 % y del 2,3 % respectivamente.



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
ajustado por
INFLACIÓN
(2014 - Q1 2021)



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
ajustado por
INFLACIÓN
(2014 - Q1 2021)



“ Al cierre del primer trimestre del año, las oficinas se muestran con una baja apreciación de la renta a nivel anual producto, en gran parte, de la escalada en la tasa de vacancia que casi duplicó su número a nivel interanual y contuvo los valores. Sin embargo, la condición de ser una renta que toma de referencia al dólar oficial genera una apreciación sostenida a largo plazo. ”

Lucas Desalvo

Market Research Manager
Cushman & Wakefield Argentina



“ La tasa de “cap rate” residencial refleja que el activo no es considerado fundamentalmente como una inversión de renta. La mayor rigidez del valor de venta frente a la flexibilidad del precio del alquiler demuestra el carácter de resguardo de capital que se le asigna a la inversión en viviendas en localizaciones centrales. ”

José Rozados

Presidente
Reporte Inmobiliario



PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN
CONTACTATE CON NOSOTROS:

Lucas Desalvo

Market Research Manager
Cushman & Wakefield

lucas.desalvo@cushwake.com

José Rozados

Presidente
Reporte Inmobiliario

joserozados@reporteinmobiliario.com

SOBRE CUSHMAN & WAKEFIELD



Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir del 2015, ambas se unieron a Brasil, Perú y Colombia para operar de forma regional.

Cushman & Wakefield Southern Cone ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.



argentina@sa.cushwake.com
www.cushman.com.ar

SOBRE REPORTE INMOBILIARIO

Reporte Inmobiliario®

Creada en 2003, Reporte Inmobiliario es una plataforma digital que cuenta con información relacionada con el Real Estate de Sudamérica. Su misión es informar a los usuarios de manera simple y concreta acerca de todas las variables del sector inmobiliario, con el objetivo de transmitir

los conceptos básicos del negocio, para lograr un mercado más libre y transparente. De manera independiente y sin compromiso con ningún operador del mercado, difunde índices, estadísticas, herramientas y artículos, y brinda la posibilidad de publicar propiedades sin costo.



info@reporteinmobiliario.com
www.reporteinmobiliario.com