

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | Q3 2021

Reporte Inmobiliario®



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | Q3 - 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 analizan el comportamiento de estos dos segmentos del mercado durante los últimos años a partir de datos relevados por cada empresa, con el objetivo de comprender las diferencias entre ellos.

El mercado de alquiler

Para establecer una primera comparación entre oficinas y departamentos, tomamos los valores de alquiler solicitados por mes para cada caso. En el caso de 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. Respecto al 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-Q3 2021) fueron ajustados por inflación al cierre del tercer trimestre de 2021.

PRECIO DE ALQUILER MENSUAL Q3 2021

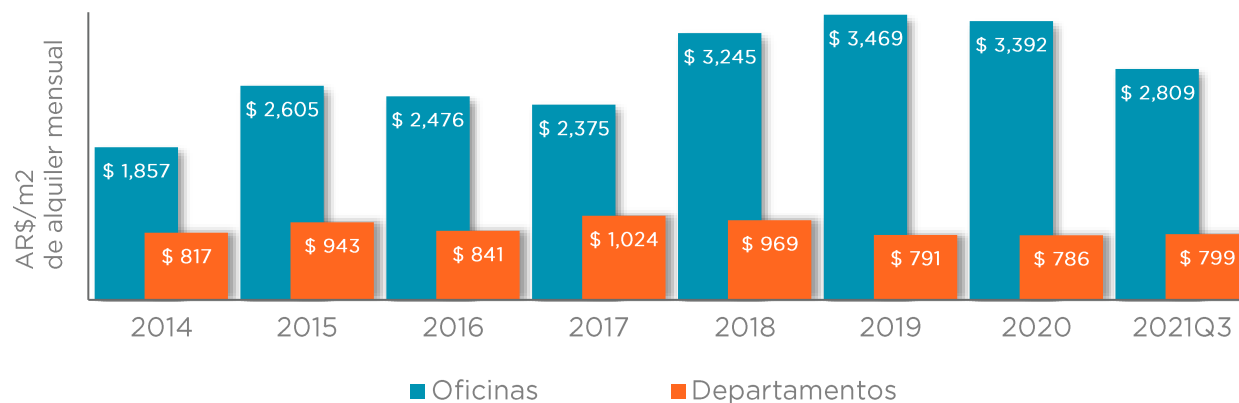


Desde 2014 hasta el tercer trimestre de 2021, el valor del alquiler de las oficinas experimentó, previo ajuste por inflación, una apreciación del 51 %. Dentro del mismo período, el mercado de departamentos sufrió una depreciación del 2%.

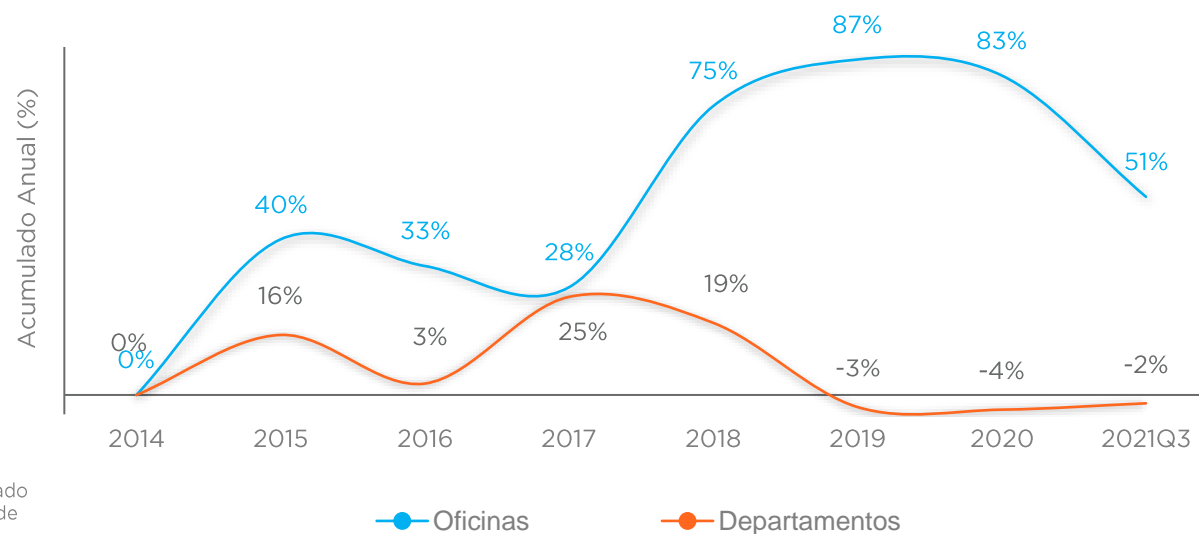
Respecto a la coyuntura actual, el plano interanual muestra que el mercado de oficinas incrementó un 27 %, sin embargo, luego de ajustar por inflación, el saldo termina siendo negativo con una depreciación de 17%, exponiendo la erosión causada por la estabilidad del tipo de cambio oficial frente a la inflación. En el mismo período, la tasa de vacancia pasó del 10,7 % al 14,3 %, aunque es importante remarcar que en los últimos 9 meses se mantuvo estable.

Por su parte, en el precio de alquiler pedido para departamentos se apreció un incremento del 59 % anual, llegando a la cifra más alta desde el 2009, año de inicio del análisis. Al deflacionar los datos, se deslumbra una apreciación del 5 % en el mismo período, con lo cual el saldo termina siendo positivo para el sector.

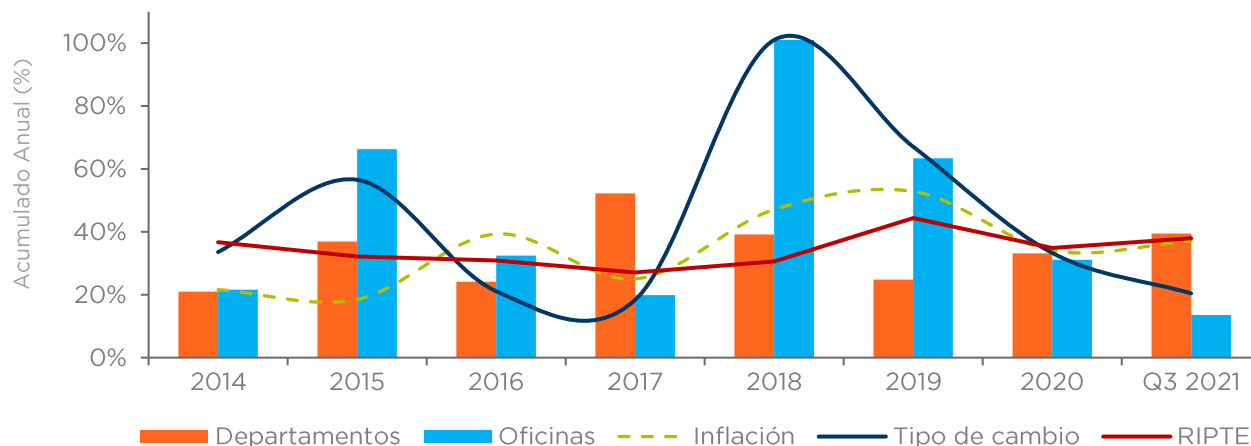
VALOR DE ALQUILER AJUSTADO POR INFLACIÓN (2014-Q3 2021)



VARIACIÓN ACUMULADA (2014-Q3 2021)

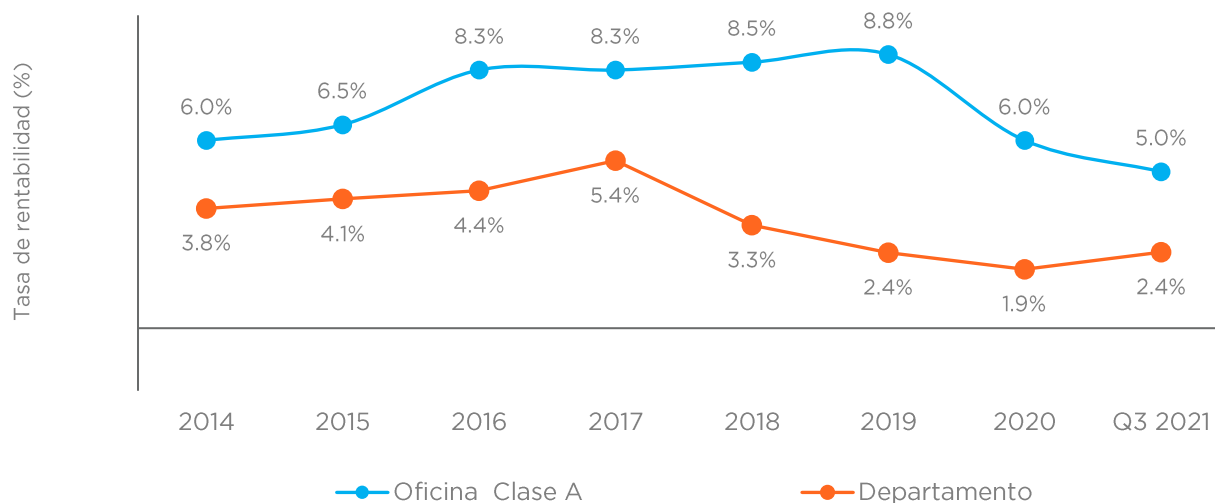


VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES



En lo transcurrido de 2021, se observa que la estabilidad en el tipo de cambio y la correlación directa con la renta de las oficinas, produjeron una disminución en el precio medido en pesos argentinos. Por el contrario, el precio pedido de los departamentos está levemente por encima de la inflación y claramente sobre el tipo de cambio, mostrando un rendimiento superior al esperado.

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% anual, aunque todavía son retornos bajos debido a la brecha entre el valor de transacción en dólares y el precio de alquiler pagado, en la mayoría de los casos, al tipo de cambio oficial.

VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES

TASA DE RETORNO
OFICINAS

5,0 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER

Ajustado por
INFLACIÓN
(2014 - Q3 2021)



El tercer trimestre del año muestra un panorama alentador para el mercado de oficinas, ya que en lo transcurrido del año la vacancia se mantuvo en un promedio de 14,3%, deteniendo el ritmo alcista causado por la pandemia. Por su parte, la estabilidad en el tipo de cambio causó un impacto del alquiler pedido medido en pesos, ya que ajustada por inflación arrojó una variación negativa de 17%.”

TASA DE RETORNO
DEPARTAMENTOS

2,4 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER

Ajustado por
INFLACIÓN
(2014 - Q3 2021)



Por primera vez en los últimos 12 años, se ve un incremento tan importante en el precio pedido de los departamentos. La Ley de alquileres y el DNU de congelamientos de precios promovieron un aumento del riesgo para los propietarios. Como consecuencia, gran cantidad de inmuebles salieron del mercado y, quienes asumieron el riesgo, pretendieron una mayor cobertura por precio avalada por el efecto de una menor oferta y las condiciones de mercado.”



Lucas Desalvo

Market Research Manager
Cushman & Wakefield Argentina



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