

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q2 17	Q2 18	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q1)	9,7%	9,1%	▬
Variación PBI (Q1)	0,3%	3,6%	▼
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	23,4%	26,3%	▼

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 17	Q2 18	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	4,2%	6,3%	▲
Absorción neta (m2)	18.200	9.149	▼
En construcción (m2)	281.780	372.514	▲
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*)	33,0	34,5	▬

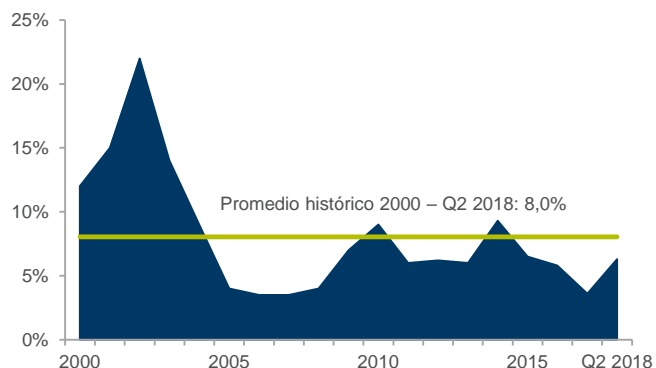
(*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

Absorción neta (m2) / Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (Clase A)



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

Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Durante el primer trimestre de 2018 el crecimiento económico fue mayor al esperado por los mercados. Al cierre de marzo el PBI registró un avance del 3,6%, frente al escaso 0,6% alcanzado en el mismo período del año anterior.

Sin embargo, el elevado endeudamiento externo sumado a un contexto de inestabilidad cambiaria ha llevado a una fuerte depreciación de la moneda local y aceleración del nivel de inflación, dejando un debilitamiento de la economía en general.

Frente al escaso éxito de las medidas implementadas para frenar la suba del valor de la divisa estadounidense, el gobierno solicitó un crédito al FMI para cubrir principalmente obligaciones financieras hasta 2020. El otorgamiento del préstamo estuvo condicionado a una mayor reducción del déficit fiscal y a la no intervención del mercado cambiario, entre otras reformas.

El nuevo contexto económico ha tenido un impacto negativo en el valor de los salarios, llevando a los sindicatos a exigir un incremento adicional al obtenido en paritarias, lo que hace prever un aumento de la tensión social.

Como resultado de este escenario económico más adverso, las previsiones de crecimiento para lo que resta del año se reducen, frenando la recuperación que estaba en curso. Una caída en el nivel de actividad podría derivar en un aumento del desempleo y además pone en riesgo la consecución de las metas fiscales.

En positivo, Argentina ha sido reclasificado como país emergente por el MSCI. Esto abre la posibilidad de que los fondos de inversión, que sólo pueden invertir en mercados con ésta clasificación como mínimo, puedan hacerlo, dando mayor liquidez al mercado de valores en un momento de fuerte tensión cambiaria.

Visión del Mercado de oficinas

A pesar de un escenario económico más complejo, el mercado continúa mostrando indicadores saludables. Al cierre del primer semestre la producción de nueva superficie incrementó el inventario en 40.200 m2, cifra que iguala a la producción total alcanzada en 2017.

La demanda acompaña la entrada de nueva superficie y concentra su preferencia por edificios de oficinas Premium. El 65% de la superficie finalizada durante la primera mitad del año entró al mercado ocupada, reforzando esa tendencia.

No obstante, también se observa cierta demora en la toma de decisiones para realizar movimientos corporativos. El deterioro de la moneda local frente a la divisa estadounidense, impactó sobre la renta en pesos, motivo por el cual algunas empresas decidieron permanecer a la expectativa de un panorama más claro para avanzar sobre nuevos espacios de oficinas.

El segundo trimestre de 2018 cerró con una vacancia de 6,3%. El incremento estuvo impulsado por la entrada de nueva superficie de manera conjunta durante este período, aunque también se observó la liberación de superficie que estaba ocupada. En términos de metros cuadrados la disponibilidad alcanzó 76.380 m², cifra que supera en un 31% a la superficie disponible del trimestre anterior.

En el segundo trimestre se tomaron 20.900 m², cifra 16% menor a la alcanzada en el mismo período de 2017. Sin embargo, el acumulado del primer semestre se situó en 34.600 m², en línea con el promedio de los últimos tres años.

Las zonas más demandadas fueron el Nodo Panamericana-Gral. Paz donde se tomaron 9.500 m², Puerto Madero, Catalinas-Plaza Roma y el corredor Panamericana. En contraste, las zonas con más absorción neta negativa fueron Corredor Libertador GBA y Retiro-Plaza San Martín, producto de la liberación de más superficie que la tomada.

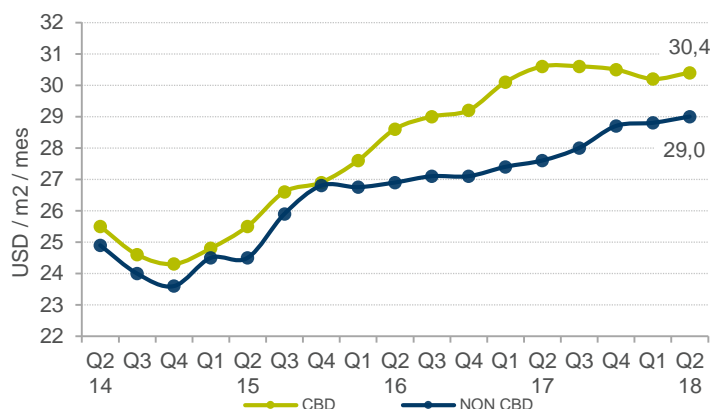
EN EL PRIMER SEMESTRE LA PRODUCCIÓN DE NUEVA SUPERFICIE ALCANZO LOS 40.200 M2 CIFRA QUE IGUALA EL TOTAL DE 2017

Respecto del precio de renta, en el segundo trimestre el promedio del mercado se mantuvo sin cambios respecto del anterior, sin embargo en la zona NON CBD se observa un incremento semestral del 1,8%, producto de la incorporación de nueva superficie que ha elevado la renta media de la zona.

Actualmente se encuentran en construcción 372.514 m². El 52% de los mismos están situados en la zona NON CBD. A corto plazo se prevé la entrada de 298.745 m² durante el período 2018-2019 cifra que supone un crecimiento del 24% sobre el inventario total de oficinas clase A.

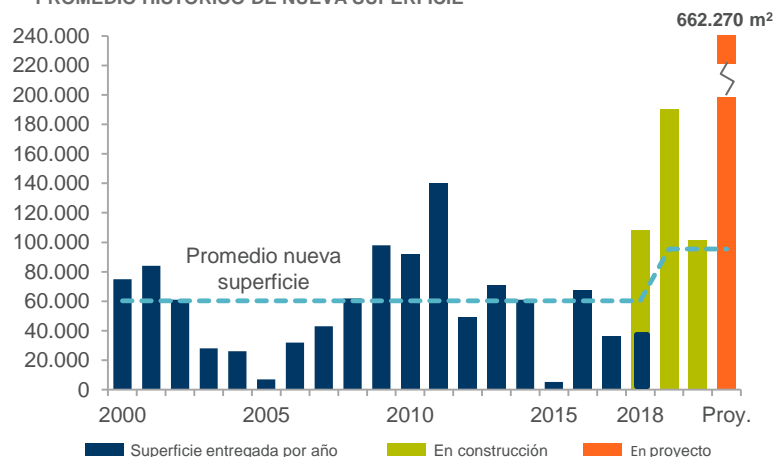
Precio de renta pedido (USD/m2/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA NON CBD SE INCREMENTÓ UN 5% INTERANUAL



Superficie entregada por año (m2) / Superficie proyectada (m2)

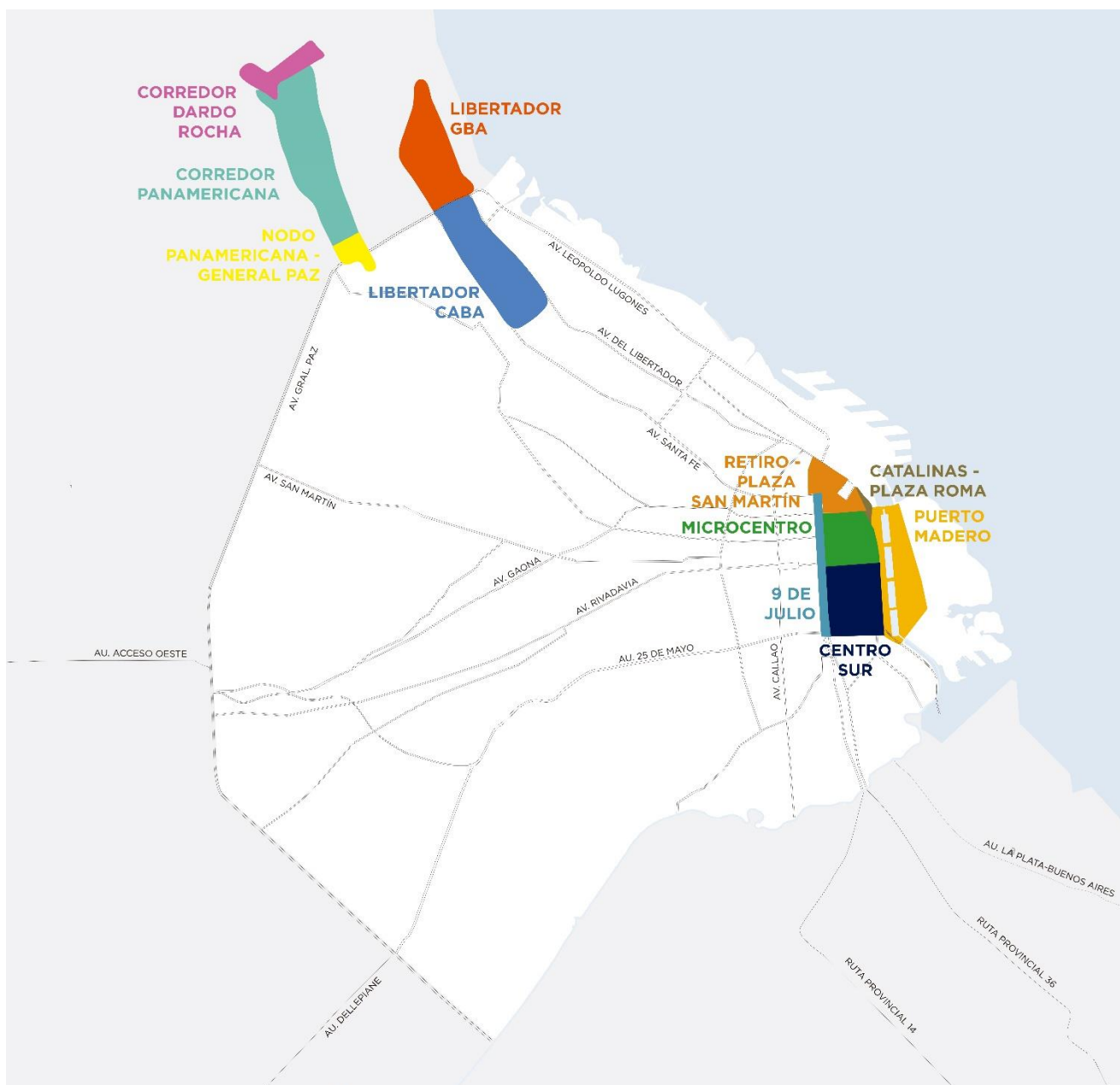
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 58% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2) (*)	EN PROYECTO (M2) (*)
Catalinas-Plaza Roma	339.650	18.325	5,4%	38,0	43.020	297.800
Puerto Madero	243.170	15.525	6,4%	29,0	11.650	30.300
Microcentro	68.910	2.125	3,1%	26,0	41.900	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	3.810	4,9%	31,0	32.000	-
9 de Julio	73.990	235	0,3%	28,0	13.800	-
Centro Sur	24.160	-	-	-	35.000	19.500
CBD	827.325	40.020	4,8%	30,4	177.370	347.600
Corredor Panamericana	213.575	27.360	12,8%	25,5	37.287	65.880
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	14.600	-
Nodo Panamericana - General Paz	76.650	6434	8,4%	28,0	41.561	134.560
Libertador GBA	88.730	2.568	2,9%	32,0	39.696	74.830
Libertador CABA	12.385	-	-	30,5	62.000	39.400
NON CBD	391.340	36.365	9,3%	29,0	195.144	314.670
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.218.665	76.385	6,3%	29,7	372.514	662.270

(*) corresponde a superficie rentable según información disponible.

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS
BUENOS AIRES / ARGENTINA



Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield
Carlos Pellegrini 1141, 6° piso
C1009, Buenos Aires, Argentina
Tel: +11 5555 1111
Fax: +11 5555 1100
www.cushwakeargentina.com

Para más información contactarse con:

KARINA LONGO
Research Manager South Cone
Tel: +11 5555 1134
Karina.longo@sa.cushwake.com

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 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.