

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | Q3 - 2020

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 reporte, Cushman & Wakefield y Reporte Inmobiliario se unieron para analizar 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.

En ambos casos, los datos (correspondientes al período 2014-2020) fueron ajustados por inflación a septiembre de 2020.

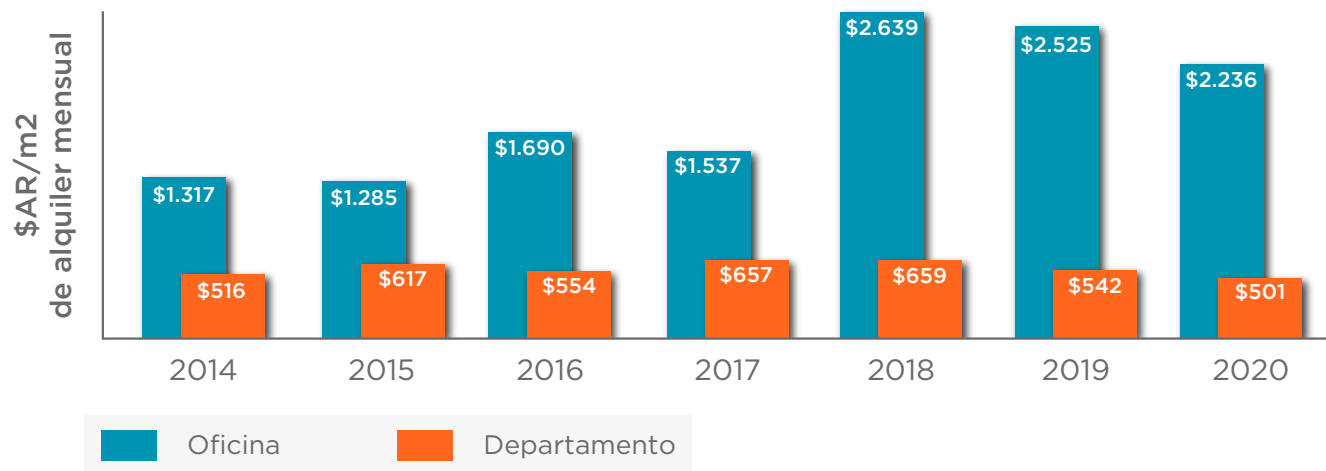


Desde 2014, el valor del alquiler de las **oficinas** experimentó, previo ajuste por inflación, una **apreciación** del **70 %**. Esta evolución responde a dos variables clave. En primer lugar, el comportamiento histórico del mercado de inmuebles corporativos, que convalida sus precios y actualizaciones en dólares (aunque pagaderos en pesos argentinos al tipo de cambio oficial), moneda que se apreció más que la inflación durante el período analizado.

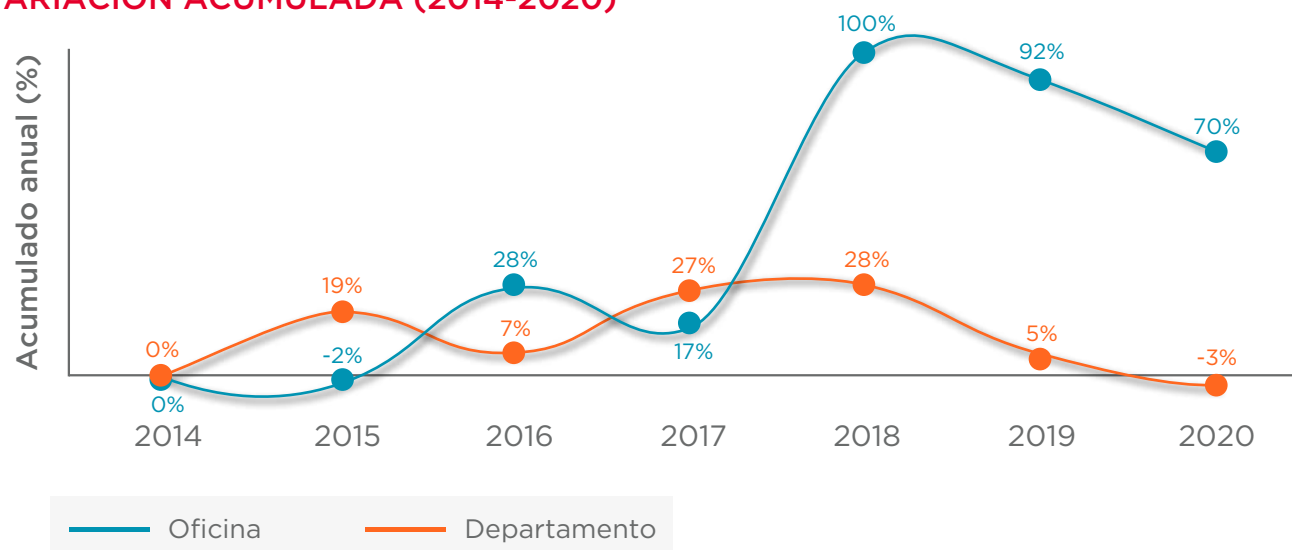
Por otro lado, se trata de un mercado subofertado, dada la baja disponibilidad de superficie premium, que mantiene los precios entre los más altos a nivel regional.

En el mercado de **departamentos**, orientado al consumidor final que obtiene sus ingresos en pesos, las actualizaciones tienden a relacionarse más con el índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), que con otros índices como la inflación o la tasa de cambio. Por este motivo, el valor de alquiler de este producto experimentó una **depreciación** del **3 %** en el período de referencia.

VALOR DE ALQUILER AJUSTADO POR INFLACIÓN (2014-2020)

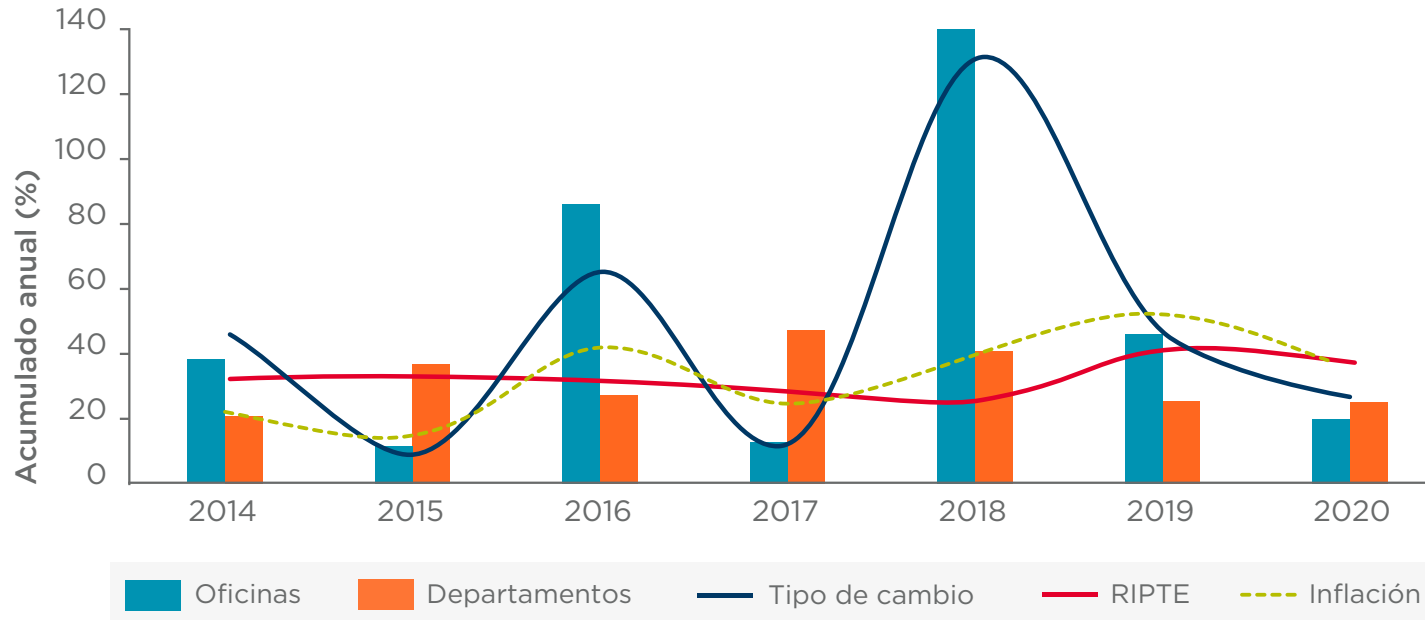


VARIACIÓN ACUMULADA (2014-2020)



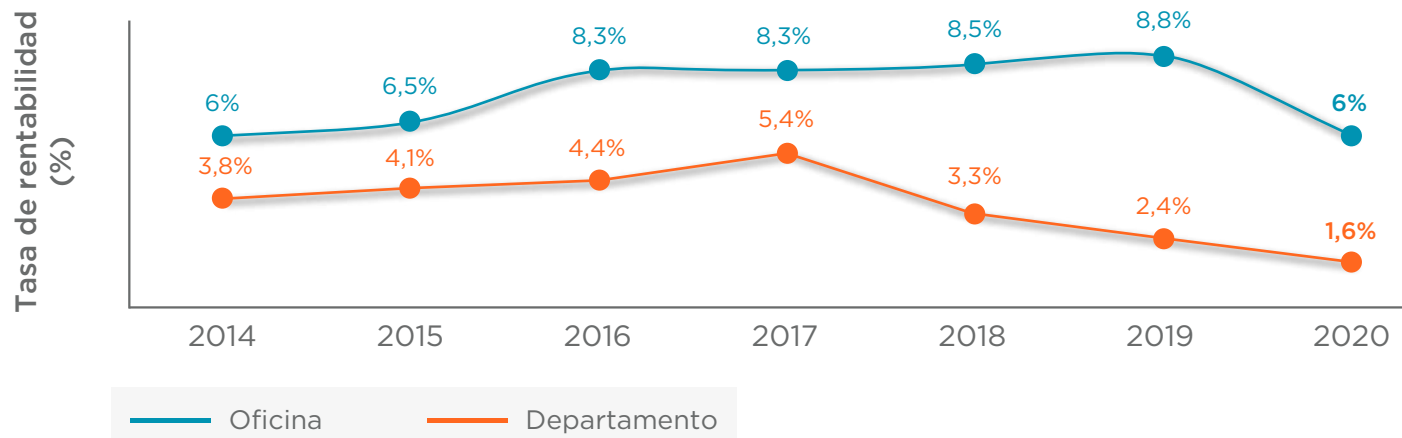
Inflación GBA (Capital Federal y 24 partidos del Gran Buenos Aires): fuente INDEC. Anualizado a septiembre de 2020.
Precio de alquiler: valor de alquiler solicitado expresado en AR\$/m2/mes, antes de impuestos y expensas.
Tipo de cambio: BNA (vendedor).

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



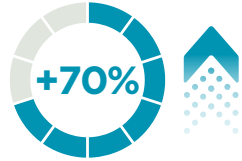
En este gráfico, observamos la rentabilidad anual de ambos activos. Si bien los dos se encuentran en una fase de decrecimiento, las oficinas muestran una ventaja considerable respecto de los departamentos, con un retorno del 6 % y del 1,6 % respectivamente.

TASA DE RETORNO
OFICINA CLASE A

6 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
ajustado por
INFLACIÓN
(2014 - 2020)



TASA DE RETORNO
DEPARTAMENTO
CLASE A

1,6 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
ajustado por
INFLACIÓN
(2014 - 2020)



“ En oficinas, hay una clara relación entre el ingreso que generan a lo largo del tiempo y la evolución del tipo de cambio oficial. Esto brinda un atractivo a largo plazo, ya que el alquiler se aprecia en el tiempo. Por su parte, el tipo de ocupante tradicional son las empresas, que convalidan estos valores en un mercado claramente subofertado. ”

Lucas Desalvo

Market Research Manager
Cushman & Wakefield Argentina



“ El valor del alquiler de departamentos para locación tradicional responde a la capacidad de pago de la demanda. Sufre la pérdida de rentabilidad por desacoples de tipo de cambio propios del mercado vernáculo. Pero, aún a costa de esa magra rentabilidad, el diferencial de tasa también señala la percepción del riesgo asumido de un inversor convencional. ”

José Rozados

Presidente
Reporte Inmobiliario



PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN
CONTACTATE CON NOSOTROS:

Lucas Desalvo

Market Research Manager

Cushman & Wakefield

+54 11 5555 1130

lucas.desalvo@cushwake.com

José Rozados

Presidente

Reporte Inmobiliario

+54 11 4372 1957

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