

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | T1 2022

INFORME CONJUNTO CON **REPORTE INMOBILIARIO**



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | T1 2022

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

Ante escenarios inflacionarios, una de las situaciones más complejas es la comparación de precios de alquileres medidos en pesos argentinos a lo largo del tiempo. Más aún, cuando la inflación ha sido consistentemente alta durante los últimos años, por lo cual solo se puede hacer un análisis real actualizando las cifras históricas para que sean vistas como valores constantes y comparables en el tiempo.

PRECIO DE ALQUILER MENSUAL



Luego de varios períodos en constante crecimiento, el mercado de oficinas llegó a un punto de inflexión en el cual la estabilidad del tipo de cambio oficial y la suba sostenida del índice de inflación provocaron una retracción en el precio pedido que, medido en pesos a valores constantes, ha acumulado una suba de 32% desde 2014.

Por otro lado, el valor de alquiler para el segmento de departamentos se mantiene en un ciclo de negatividad que cierra el primer trimestre del año en - 2%. A pesar de ello, se percibe una recuperación en el último año atribuible al impacto provocado por las limitaciones en la periodicidad de actualización del precio inicial impuestas por la nueva ley de alquileres en conjunto con una expectativa de aceleración de la inflación.

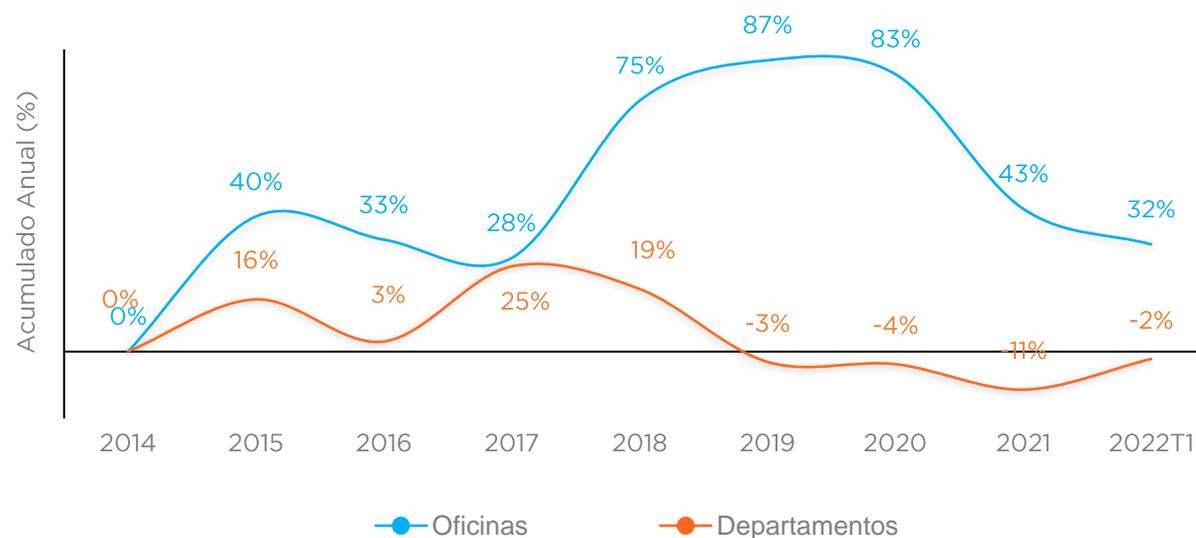
Yendo al análisis del primer trimestre se percibió un incremento interanual en el valor locativo de los departamentos de 51% y 17% para las oficinas, mientras que la inflación llegó al 56%, el RIPTE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores) a 51% y el tipo de cambio oficial solo incrementó un 24%, mostrando de forma clara la influencia que tiene en el mercado de oficinas corporativas.

Por último, notamos que la situación mencionada anteriormente está generando oportunidades de inversión, ya que el tipo de cambio se mantiene estable desde 2020 y el excedente de pesos por parte de grandes empresas ante la restricción a la compra de dólares, han provocado un escenario en el cual grandes firmas decidieron invertir en la compra de oficinas con sumas superiores a USD 150 millones solo en los primeros 3 meses del año, que se agregan a USD 38.7 millones transaccionados en 2021 y USD 120 millones en 2020.

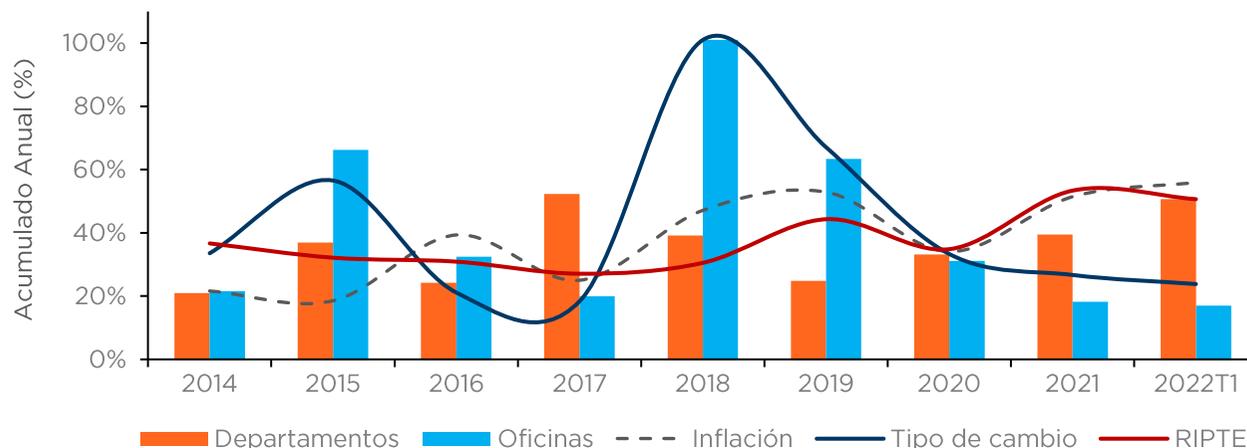
VALOR DE ALQUILER AJUSTADO POR INFLACIÓN (A VALORES CONSTANTES)



VARIACIÓN DE ALQUILER ACUMULADA DESDE 2014

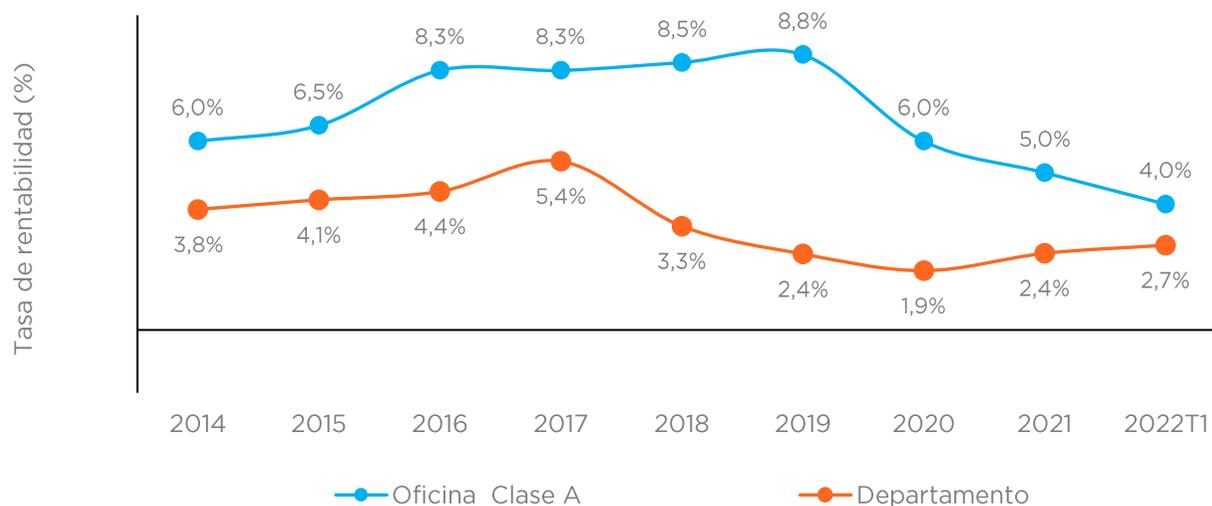


VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES



La estabilidad en el tipo de cambio oficial hace que, por segundo año consecutivo, el incremento anual en el alquiler de las oficinas quede por debajo del índice de inflación. Por el contrario, los departamentos, ayudados por las actualizaciones dadas por ley de alquileres, quedaron en un rango similar, mostrando un buen comportamiento respecto a los años anteriores.

LA RENTABILIDAD



En el mercado de oficinas, las ventas se están produciendo en pesos al tipo de cambio MEP, mientras que las rentas se perciben, en gran parte, al tipo de cambio oficial. Esto genera una compresión en la tasa de retorno llegando a 4 %.

El mercado residencial experimenta una recomposición en el precio pedido con una consecuente recuperación en la tasa de retorno anual.

VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES

TASA DE RETORNO
OFICINAS

4,0 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
Ajustado por
INFLACIÓN

(2014 - T1 2022)



Estamos ante una clara oportunidad de acceso al mercado de oficinas mediante la compra de espacios premium en función a una tasa de retorno que se ubica dentro de los valores mínimos a nivel histórico con un mercado en recuperación y estructuralmente subofertado.



Lucas Desalvo

Market Research Manager
Cushman & Wakefield

TASA DE RETORNO
DEPARTAMENTOS

2,7 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
Ajustado por
INFLACIÓN

(2014 - T1 2022)



En la evolución de los precios de alquileres residenciales, la devaluación del tipo de cambio opera disminuyendo la renta de los mismos. Esta situación se da dentro de una convivencia dispar entre un mercado locativo pesificado, con un inmediato ajuste por el impacto devaluatorio, frente al mercado de compraventa dolarizado mucho más inelástico.



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