



El mercado de oficinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) está estructuralmente sub-ofertado. En consecuencia, y salvo crisis extremas como la del 2001, nunca hay una vacancia alta. Por eso, para entender la situación real de este mercado, buscamos formas complementarias de medirlo.

Encontramos que la **vacancia de largo plazo** es un indicador relevante y a inicios de 2014 empezamos a registrarla.

En un contexto económico y político de gran incertidumbre, las empresas están a la espera de señales más claras sobre el rumbo que podría tomar el país. Como resultado, la absorción de oficinas ha bajado, lo que provoca una acumulación de superficie disponible por más tiempo.

NACE UN NUEVO INDICADOR

La **vacancia de largo plazo** da cuenta de la relación entre la superficie de oficinas disponibles y el tiempo que pasan sin ser ocupadas (6 meses o más). Este tipo de vacancia afecta especialmente el precio de alquiler, dado que los propietarios de los inmuebles vacíos por largos períodos de tiempo suelen estar dispuestos a negociar rentas por debajo de la media del mercado para ocuparlos.

En consecuencia, los precios del alquiler de oficinas sufren una presión a la baja que se agudiza a medida que la superficie que lleva más de 6 meses en el mercado comienza a acumularse, y esto luego arrastra a otras propiedades. Comparando en un mismo plano la evolución de la **vacancia de largo plazo** vs. precio del alquiler, se observa la correlación entre ambas variables, particularmente la fuerte influencia de la primera sobre la segunda.

PERSPECTIVAS PARA EL 2015

En relación a la evolución de la vacancia en general, se espera que este año muestre un comportamiento similar al 2014. La expectativa es que continúe creciendo lentamente como resultado de la incertidumbre política que presenta el año electoral.

En cuanto a la **vacancia de largo plazo**, durante el primer trimestre de 2015, se espera que la de oficinas clase A se mantenga estable en niveles altos, aproximadamente en un 80%. Mientras que en el caso de los edificios de clase B, la vacancia de largo plazo rondaría un 70%.

La gran incógnita será la evolución de los precios de alquiler. Queda por descubrir si los propietarios de inmuebles afectados con **vacancia de largo plazo** estarán dispuestos a continuar negociando sus precios a la baja para poder ocuparlos o si ya han tocado su piso.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA DE LARGO PLAZO

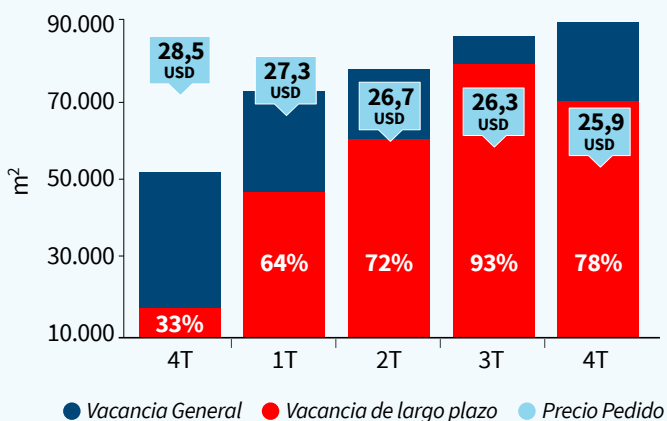
EDIFICIOS CLASE A

Durante el año pasado, la **vacancia de largo plazo** en el mercado de oficinas clase A mantuvo una tendencia ascendente. Al inicio de 2014 la vacancia de largo plazo representaba el 64% de la superficie disponible y en el 4º trimestre ya acumulaba el 78%. Como resultado de la acumulación de superficie disponible, los precios de alquiler fueron presionados a la baja, dejando un descenso del 5,1%.

EVOLUCIÓN DE INDICADORES EDIFICIOS CLASE A (2014)

	T1	T2	T3	T4
Vacancia total	7,3%	7,8%	8,3%	8,6%
Vacancia de largo plazo	4,7%	5,6%	7,7%	6,7%
Precio pedido (USD/m ² /mes)	27,3	26,7	26,3	25,9

SUPERFICIE VACANCIA TOTAL VS. VACANCIA DE LARGO PLAZO VS PRECIO PEDIDO – EDIFICIOS CLASE A (2014)



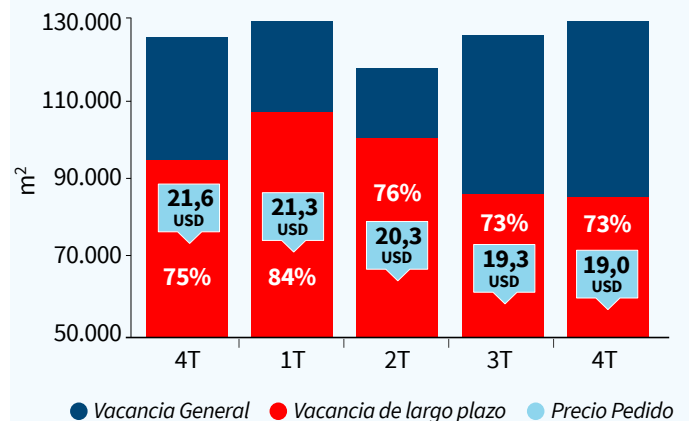
EDIFICIOS CLASE B

En 2014, la **vacancia de largo plazo** en el mercado de oficinas clase B se mantuvo en niveles altos. En el transcurso del año, ésta osciló entre el 73% y el 84% de la superficie disponible. El alquiler del edificio Palacio Lezama (ubicado en el corazón de Barracas, CABA) y la torre B del complejo de oficinas Bureau Parc (en San Isidro, Provincia de Buenos Aires) han contribuido al descenso porcentual de la misma.

EVOLUCIÓN DE INDICADORES – EDIFICIOS CLASE B (2014)

	T1	T2	T3	T4
Vacancia total	9,8%	10,8%	9,0%	8,9%
Vacancia de largo plazo	7,9%	7,5%	6,1%	6,1%
Precio pedido (USD/m ² /mes)	21,3	20,0	19,4	19,0

SUPERFICIE VACANCIA TOTAL VS. VACANCIA DE LARGO PLAZO VS PRECIO PEDIDO – EDIFICIOS CLASE B (2014)



PARA MÁS INFORMACIÓN:

Karina Longo
Responsable de Research
karina.longo@sa.cushwake.com

ACCEDA A NUESTROS PRÓXIMOS ESTUDIOS

Para recibir el próximo informe especial de vacancia, así como nuestros exclusivos reportes de mercado de Oficina e Industria, por favor, envíenos un email a: argentina@sa.cushwake.com