

MARKETBEAT

REPORTE DE OFICINAS



ARGENTINA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q1 2015

PANORAMA ECONÓMICO



La expectativa generada por el año electoral está afectando el panorama económico del país.

La incertidumbre generada por el posible cambio de ciclo político, en las elecciones de presidenciales de octubre, está

originando cierta quietud en la actividad económica, dejando un menor crecimiento de la economía. Como resultado, los datos oficiales del INDEC, muestran que en 2014 el PBI cerró con un débil incremento anual del 0,5%. Este panorama económico, dominado por la incertidumbre está demorando los planes de expansión de las empresas.

En el plano político, el gran interrogante reside en cómo se desenvolverá el gobierno de cara a los próximos meses, en materia de déficit fiscal, inflación y el control en la adquisición de divisas.

El sector externo se encuentra afectado por el atraso cambiario y las trabas a las importaciones, que actúan en contra de la expansión del mismo. Además, la caída en los precios de los commodities agrícolas y la desaceleración de la economía brasilera complica aún más la balanza comercial.

Como reflejo de esto, en 2014 la balanza comercial cayó al nivel más bajo de los últimos 13 años, registrando el peor superávit comercial desde el año 2001.

Los datos regionales muestran síntomas desaceleración económica. La CEPAL proyecta una tasa de crecimiento cercana a cero para América del Sur, mientras que en Centroamérica y México alcanzaría 3,2%.

LA CAÍDA DE LOS PRECIOS DE ALQUILER PODRÍA HABER TOCADO SU PISO

En el último trimestre de 2013 los precios de alquiler iniciaron una tendencia descendente que se ha mantenido hasta el cierre de 2014, dejando un retroceso acumulado del 5,3% en las rentas. Esta tendencia parece haberse revertido durante el inicio de 2015, ya que los datos relevados muestran un crecimiento del 2,9% respecto del cierre de 2014, y en los submercados Catalinas-Retiro y el corredor 9 de Julio.

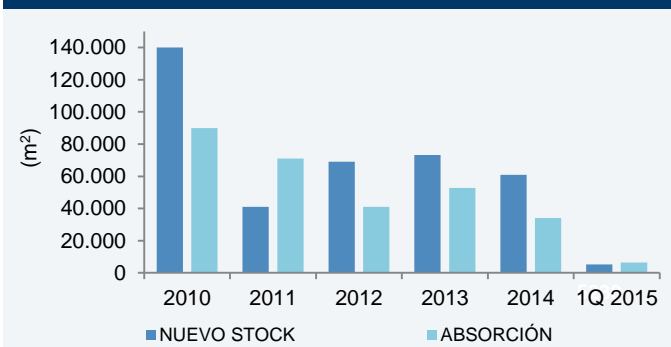
Si bien sería aventurarse demasiado esperar el inicio de una tendencia positiva, podemos inferir que el descenso de precios podría haber tocado piso.

La revalorización de la zona Catalinas-Retiro, con vacancia estable y baja; sumado a la progresiva ocupación de Puerto Madero y el corredor Panamericana, contribuyeron al moderado descenso de la vacancia general durante el inicio de 2015. Además, espacios que llevaban tiempo en el mercado, han logrado ocuparse durante el primer trimestre del año, consiguiendo frenar el descenso de los precios y mejorar el índice de vacancia.

EVOLUCIÓN DE INDICADORES – CLASE A

	Q4 2014	Q1 2015	% VAR	PRONÓSTICO A 12 MESES
Índice de vacancia	8,6%	8,4%	0,2pp	↕
Precio pedido (USD/m ² /mes) (corresponde a Catalinas-Retiro y el corredor 9 de Julio)	25,9	26,8	3,3%	↕
Superficie disponible (m ²)	88.460	87.250	-1,4%	↕

NUEVO STOCK VS. ABSORCIÓN – CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE VS. ABSORCIÓN VS. PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (PROMEDIO) – CLASE A



ESPACIO DISPONIBLE VS. ABSORCION VS. ALQUILER PEDIDO – CLASE A

- El espacio disponible se mantuvo sin cambios respecto del trimestre anterior. La incorporación al mercado del nuevo edificio situado en Soler 1330 en Vicente López, con 5230 m² libres, se ha compensado con alquileres que ocuparon superficie en Microcentro y el corredor Panamericana, dejando una absorción de 5400 m².

ALQUILER PEDIDO VS. VACANCIA – CLASE A

- Por primera vez en un año, los valores de alquiler han revertido su tendencia a la baja. El promedio de los precios de alquiler pedidos en los submercados Catalinas-Retiro y 9 de Julio cerró ligeramente al alza en 26 USD/m²/mes.
- La tasa de vacancia se mantuvo en 8,4%, 0,2 puntos porcentuales por debajo a la del trimestre anterior.

ALQUILER PEDIDO POR SUBMERCADO – CLASE A

- El precio ponderado pedido de los edificios clase A fue de 25,1, USD/m²/mes. Los precios más elevados continúan en el submercado Catalinas-Retiro, entre 23 y 31 USD/m²/mes. Le siguen el corredor 9 de Julio y Puerto Madero con valores entre 22 y 28 USD/m²/mes.

COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA – CLASE A

- El submercado 9 de Julio acumula el 35% de la superficie disponible total, Puerto Madero reúne el 31% y el corredor Panamericana concentra el 15%.

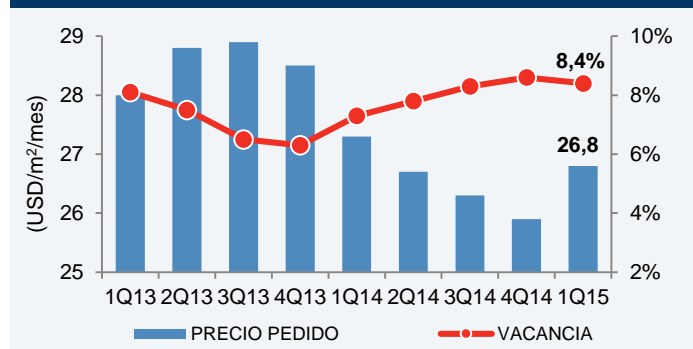
ALQUILER PEDIDO VS. VACANCIA – CLASE B

- El precio promedio de alquiler pedido de los edificios clase B también ha mostrado un ligero incremento, hasta los 19,3 USD/m²/mes, cifra 0,3 puntos porcentuales más que en el trimestre anterior.
- El índice de vacancia descendió hasta el 8,7%, permaneciendo prácticamente sin cambios respecto del trimestre anterior.

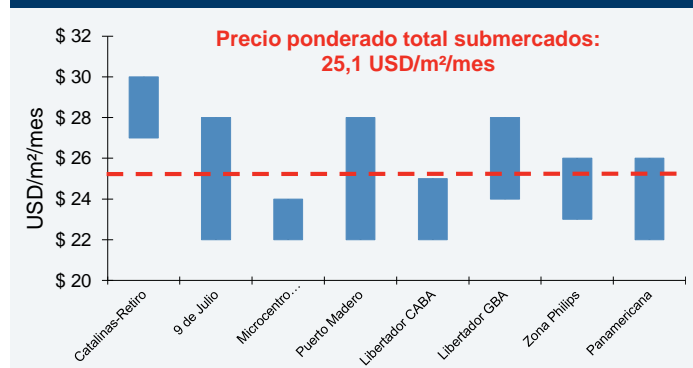
COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA – CLASE B

- La superficie disponible se encuentra repartida casi de manera equitativa entre 5 submercados que concentran el 79% de la vacancia total.

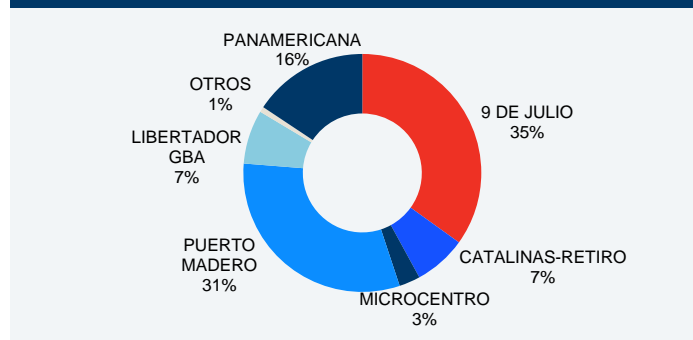
PRECIO DE ALQUILER PEDIDO VS. VACANCIA – CLASE A



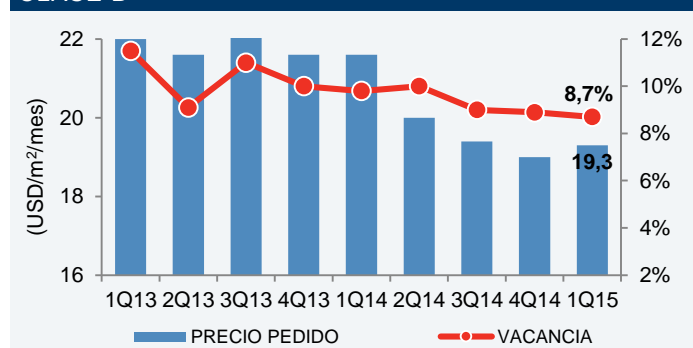
PRECIO PEDIDO POR SUBMERCADO Q1 2015 – CLASE A



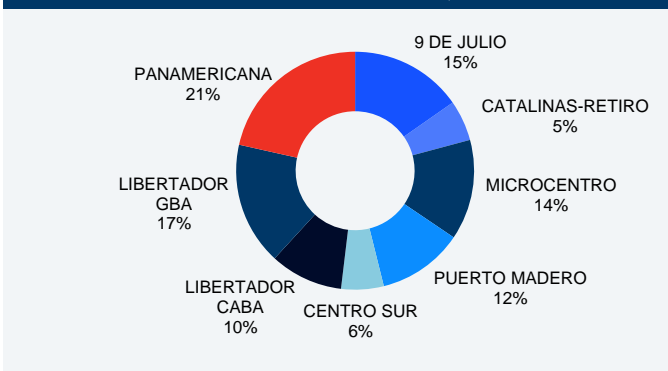
COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA Q1 2015 – CLASE A



PRECIO DE ALQUILER PEDIDO VS. VACANCIA – CLASE B



COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA Q1 2015 – CLASE B



REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (RMBA) – OFICINAS CLASE A

SUBMERCADOS	INVENTARIO (M ²)	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)	TASA DE VACANCIA	NUEVO STOCK (M ²)	EN CONSTRUCCIÓN (M ²)	EN PROYECTO (M ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M ² /MES)
9 de Julio	80.453	30.467	37,9%	-	-	27700	25,0
Catalinas-Retiro	184.284	7.178	3,9%	-	135.000	-	28,5
Microcentro	171.312	2.504	1,5%	-	-	39.900	23,0
Puerto Madero	228.717	27.355	12,0%	-	14.060	43.650	25,0
Centro Norte	11.840	384	3,2%	-	5.550	-	22,5
Centro Sur	46.698	-	-	-	-	19.500	20,5
SUBTOTAL CBD	723.304	67.888	9,39%	-	154.610	130.750	25,3 (*)
Zona Philips	45.140	940	1,7%	-	-	6.500	23,0
Libertador CABA	12.384	-	-	-	-	45.000	23,0
Libertador GBA	69.485	1.160	2,1%	-	-	37.270	26,3
Panamericana	178.010	18.870	10,6%	-	12.210	20.700	22,0
TOTAL NO CBD	310.253	20.324	6,55%	5230	12.210	110.870	22,3 (*)
TOTAL RMBA	1.033.557	88.212	8,53%	5.230	166.820	241.620	25,1 (*)

(*) Precio promedio ponderado.

HECHOS DESTACADOS DEL MERCADO

EDIFICIOS TERMINADOS EN 2014	SUBMERCADO	CLASE DE EDIFICIO	FINALIZACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (M ²)	SUPERFICIE RENTABLE (M ²)
Juan Díaz Solís 1330	Libertador GBA	B	Q1 2015	9.970	5.230
Go Green Office	9 de Julio	A	Q4 2014	4.780	4.520
Nodus Torre Norte	Panamericana	A	Q3 2014	50.000	13.680
Madero Harbour II	Puerto Madero	A	Q2 2014	18.070	12.000
Belgrano Office	9 de Julio	A	Q1 2014	53.335	30.540
EDIFICIOS SIGNIFICATIVOS EN CONSTRUCCIÓN	SUBMERCADO	CLASE DE EDIFICIO	FECHA FINALIZACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (M ²)	SUPERFICIE RENTABLE (M ²)
Torre Bellini	Catalinas-Retiro	A	2Q 2015	12.000	11.000
Malecón (Corporación Puerto Madero)	Puerto Madero	B	2Q 2015	4.200	2.330
Line Park Office	Centro Norte	A	2Q 2015	11.321	5.550
Alem 822	Microcentro	B	2Q 2015	15.030	10.840
Paseo Colón y Chile	Centro Sur	B	3Q 2015	sd	6.000
Dique Norte (Cecilia Grierson 322)	Puerto Madero	B	1Q 2016	7.800	6.680
Dique Norte (Cecilia Grierson 222)	Puerto Madero	B	1Q 2016	7.800	6.360
Madero Riverside	Puerto Madero	A	3Q 2016	27.600	14.060
Torre Catalinas Norte (Consultatio)	Catalinas-Retiro	A	1Q 2016	75.925	48.000
Odeon 125	Microcentro	B	1Q 2017	35.000	17.240
Torre Catalinas Norte (IRSA)	Catalinas-Retiro	A	2017	55.545	35.000
Sede Banco Macro	Catalinas-Retiro	A	2017	sd	41.000
Nodus II	Panamericana	A	2017	sd	12.210

Seguinos en: Cushman & Wakefield Argentina

