

LJR Thinks+

Markets into action

Q3
Oficinas A+
Buenos Aires



Panorama económico

El panorama económico no es alentador. El triunfo de la oposición en los comicios de las PASO desató una corrida cambiaria y financiera difícil de revertir.

La fuerte devaluación del peso argentino frente al dólar volvió a descontrolar la inflación, cerrando un proceso de desinflación que duró hasta Julio. Para contener la inflación de los productos más sensibles de la canasta básica, el gobierno quitó el IVA de los mismos, lo que permitió, en parte, contener los ajustes en algunos productos y atenuar el impacto social.

La dinámica política continúa bajo la influencia de la extrema polarización de las futuras elecciones de Octubre, y las especulaciones sobre las políticas que implementará el potencial ganador de las mismas.

La gran incertidumbre política sumada al complejo contexto económico, derivó en el retiro masivo de depósitos privados en dólares, resultado de la falta de confianza en la solvencia y liquidez del estado. Para frenar la pérdida de reservas del Banco Central, el estado implementó una medida de control sobre el mercado cambiario. Los puntos más destacados incluyen la obligación de liquidar divisas por ventas de bienes y servicios al exterior, y las restricciones a las empresas para girar divisas al extranjero. Sin duda, las restricciones de acceso al mercado cambio en general impactarán de lleno sobre el mercado inmobiliario.

El PBI registró un acotado crecimiento del 0.6% al cierre del segundo trimestre del año, sin embargo las estimaciones apuntan a un descenso para la actividad económica en 2019, y se espera que 2020 sea un año recesivo marcado por alta inflación.

El mercado de oficinas clase A+

El complejo panorama político y económico en el que se encuentra inmerso el país tras los comicios de las PASO, no consiguió impactar todavía sobre el mercado de oficinas clase A. Por lo tanto, al cierre del tercer trimestre, los indicadores permanecen saludables, en parte como resultado de un mercado que continúa estructuralmente subofertado.

Si bien aún es pronto para que el mercado asimile el nuevo entorno macroeconómico en el que tendrá que operar, la volatilidad del dólar todavía no tuvo su reflejo en el precio de alquiler pedido, y existe gran incertidumbre sobre el impacto que pueda tener a futuro. Asimismo, la baja vacancia que mantiene el mercado, producto del reducido inventario actual, contiene el precio de renta que muestra cierta estabilidad (-1.8% respecto del trimestre anterior), situándose en 27.2 USD/m²/mes.

Respecto a los contratos en curso, frente a un dólar con poco control, se observa cierto consenso entre propietarios y ocupantes para re negociar precios de alquiler en dólares.

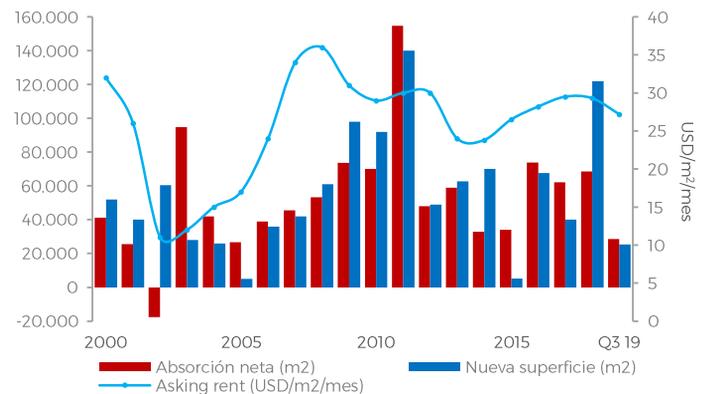
INDICADORES ECONÓMICOS

	Q3 18	Q3 19	
PBI variación	-3.8%	0.6%	↓
IPC variación	34.2%	54.5%	↑
Tasa desocupación	9.6%	10.6%	↑

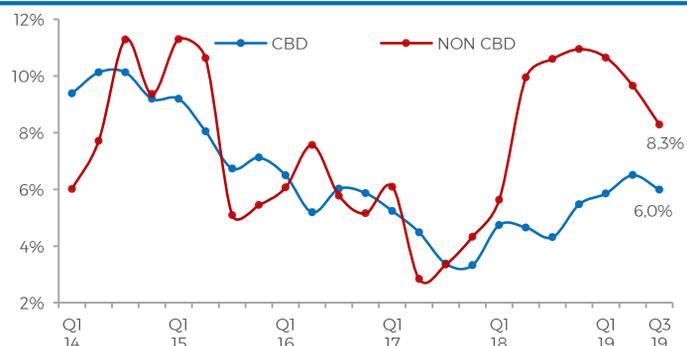
INDICADORES DEL MERCADO (Clase A+)

	Q3 18	Q3 19	
Índice de vacancia (%)	6.5%	6.8%	=
Absorción neta acumulada (m ²)	46,880	28,591	↓
Asking rent (USD/m ² /mes)	29.2	27.2	↓
Superficie futura (m ²)	237,810	423,600	↓

■ Absorción neta/ Nueva superficie/ Asking rent



■ Vacancia CBD/ Non CBD



CBD: Catalinas, Plaza Roma, Retiro-Pza. San Martín, Microcentro, 9 de Julio, Puerto Madero, Corredor Paseo Colón. NON CBD: Libertador CABA, Polo Saavedra, Libertador GBA, Corredor Panamericana.



En septiembre la vacancia tuvo una reacción positiva y cerró en descenso, situándose en 6,8%. Durante el trimestre se produjo el cierre de transacciones que involucraron grandes superficies, en su mayoría iniciadas previamente a las PASO. Además, no se observó un crecimiento en la superficie liberada, ese dato positivo supone que, a pesar de un contexto económico en crisis, los ocupantes de oficinas premium no están reduciendo el espacio alquilado.

Como resultado, la absorción neta fue positiva y alcanzó los 21,000 m² (+117% respecto del trimestre anterior) dejando un retroceso del 9,4% en la superficie disponible.

La superficie tomada alcanzó los 34,400 m², cifra que supone un crecimiento del 132% respecto del trimestre anterior. El 65% del espacio tomado fue ocupado por una empresa de Coworking que absorbió 21,700 m² en el corredor Panamericana, concretamente en los edificios Lumina Olivos y Blas Parera 31,

No obstante, aunque para los propietarios esta superficie está ocupada, la misma volverá al mercado bajo el formato de oficina flexible, impactando sobre el mercado de espacios corporativos tradicionales.

Por submercados, la vacancia del corredor Panamericana descendió 4,3 puntos porcentuales, pasando del 15,2% al 10,9% en el tercer trimestre del año,

Por el contrario, Puerto Madero continúa concentrando la mayor superficie disponible, con una vacancia del 14%, que muestra una tendencia al alza desde el cierre de 2018.

“El mercado de oficinas clase A+ se muestra resiliente a la compleja coyuntura actual y presenta indicadores saludables”

En cuanto a la superficie futura, se espera que los edificios en construcción (423,600 m²) continúen en marcha. Sin embargo los desarrolladores también tienen en cartera proyectos por 565,800 m², de los cuales, el 42% están concentrados en el submercado Catalinas y un 20% en el corredor Panamericana.

Es muy probable que para el inicio de estos proyectos esperen a contar con mayor certeza sobre el rumbo político y económico del país.

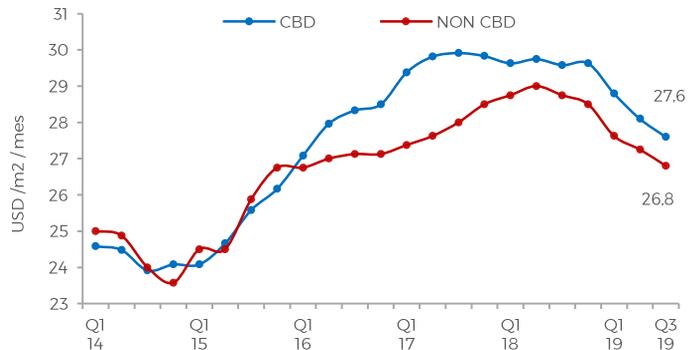
La coyuntura actual está ralentizando la toma de decisiones. Sin embargo, los principales indicadores del mercado de oficinas Premium no muestran aún síntomas de stress.

En L. J. Ramos estamos comprometidos con el uso de la información en el asesoramiento a nuestros clientes y este nuevo informe es una expresión en ese sentido. Seguinos en #opiniondevalor

Martin Potito
Director División Corporativa-Oficinas

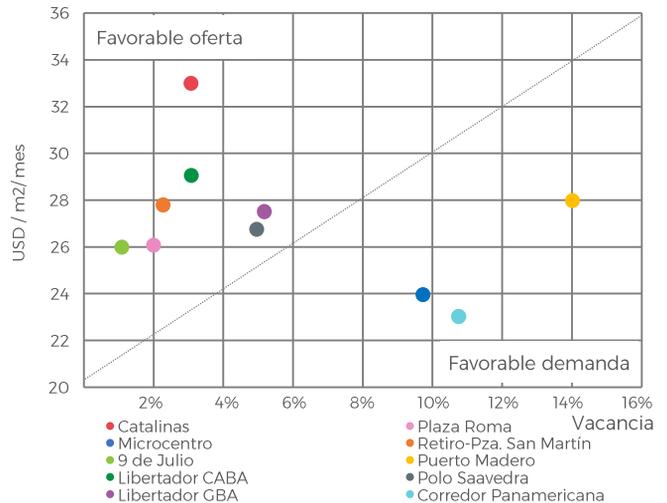


■ Asking rent CBD/ Non CBD

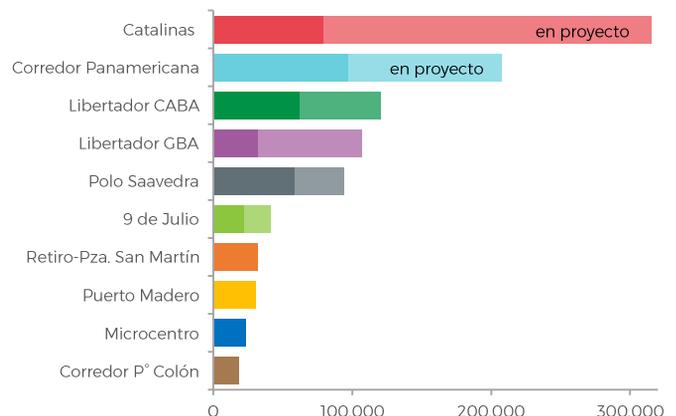


CBD: Catalinas, Plaza Roma, Retiro-Pza. San Martín, Microcentro, 9 de Julio, Puerto Madero, Corredor Paseo Colón. NON CBD: Libertador CABA, Polo Saavedra, Libertador GBA, Corredor Panamericana.

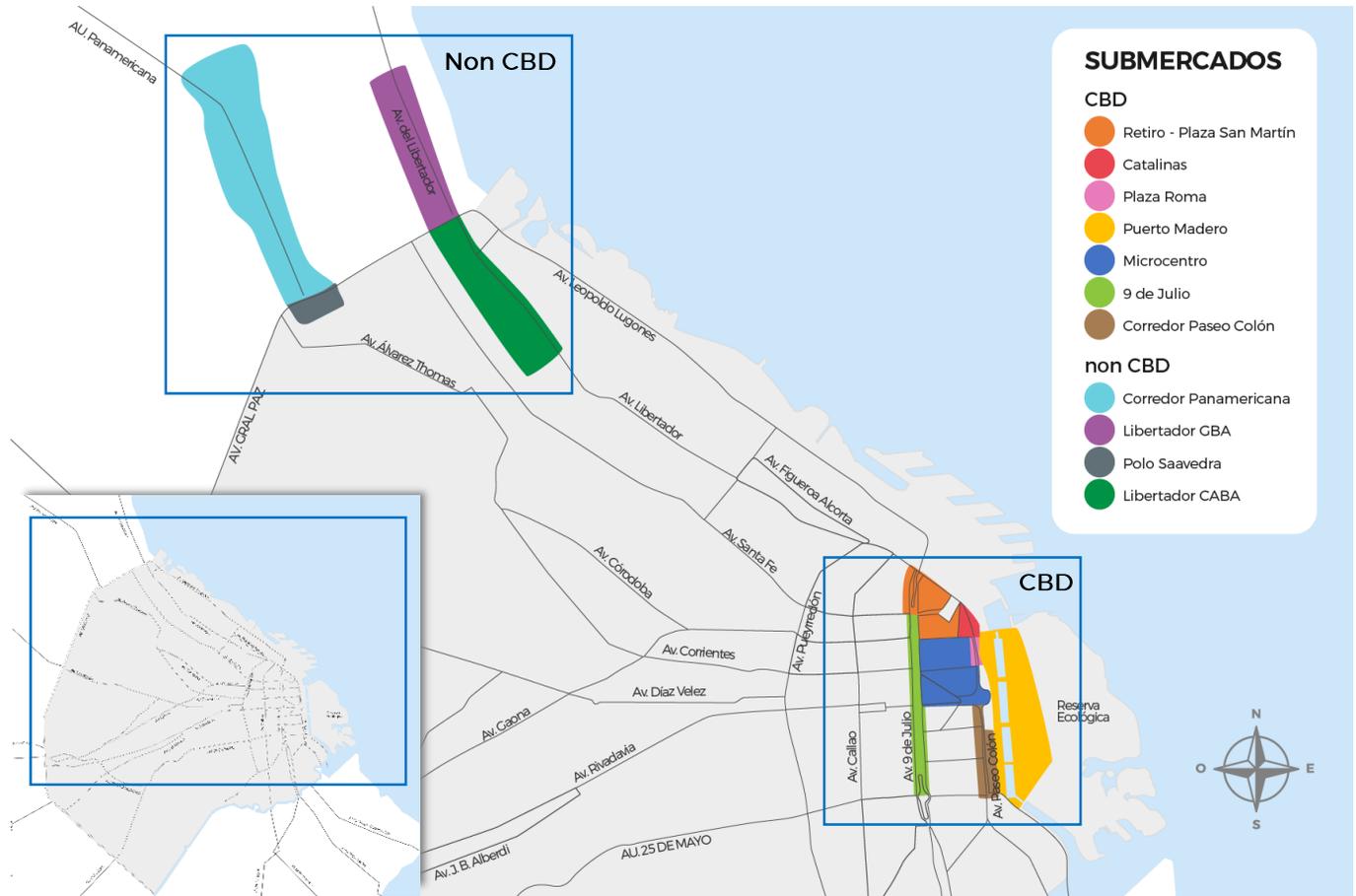
■ Vacancia / Asking rent Q3 19



■ Superficie futura Q3 19 - 2030



MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS BUENOS AIRES / ARGENTINA



CBD: Central Business District NON CBD: Non Central Business District

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	RATIO DE VACANCIA	ABSORCIÓN BRUTA (M2)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)
● Puerto Madero	263.640	14,0%	540	28,0	-	30.300
● Catalinas	237.790	3,1%	2.360	33,0	79.040	236.400
● Plaza Roma	111.670	2,1%	770	26,5	-	-
● Retiro-Plaza San Martín	77.450	2,4%	2.540	28,0	32.000	-
● 9 de Julio	74.000	0,9%	740	26,0	21.800	19500
● Microcentro	68.900	9,6%	-	24,0	23.500	-
● Corredor Paseo Colón	59.160	-	-	-	18.400	-
CBD	892.610	6,0%	6.950	27,6	174.740	286.200
● Corredor Panamericana	260.200	10,9%	27.460	23,0	97.000	110.400
● Libertador GBA	95.700	5,6%	-	28,0	31.850	74.830
● Polo Saavedra	77.300	4,6%	-	27,0	58.000	36.000
● Libertador CABA	27.240	3,5%	-	29,0	62.000	58.400
NON CBD	460.440	8,3%	27.460	26,8	248.850	279.630
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.353.050	6,8%	34.410	27,3	423.590	565.830

L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios

Tucumán 117, 1° piso
C1049, Buenos Aires, Argentina
Tel: +54 11 4114 1001
www.ljramos.com.ar

Para más información contactarse con:

Karina Longo
Gerente de Consultoría & Research
+54 11 4114 1019
klongo@ljramos.com.ar

Siguinos en #ljrthinks+



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. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de manera independiente dicha información, frente a cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A., ser distribuida, difundida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2019 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados.