

Buenos Aires Oficinas, 2T 2018

Mercado inmóvil ante turbulencias económicas

Precio de Renta
US\$ 25,99/m²/mes

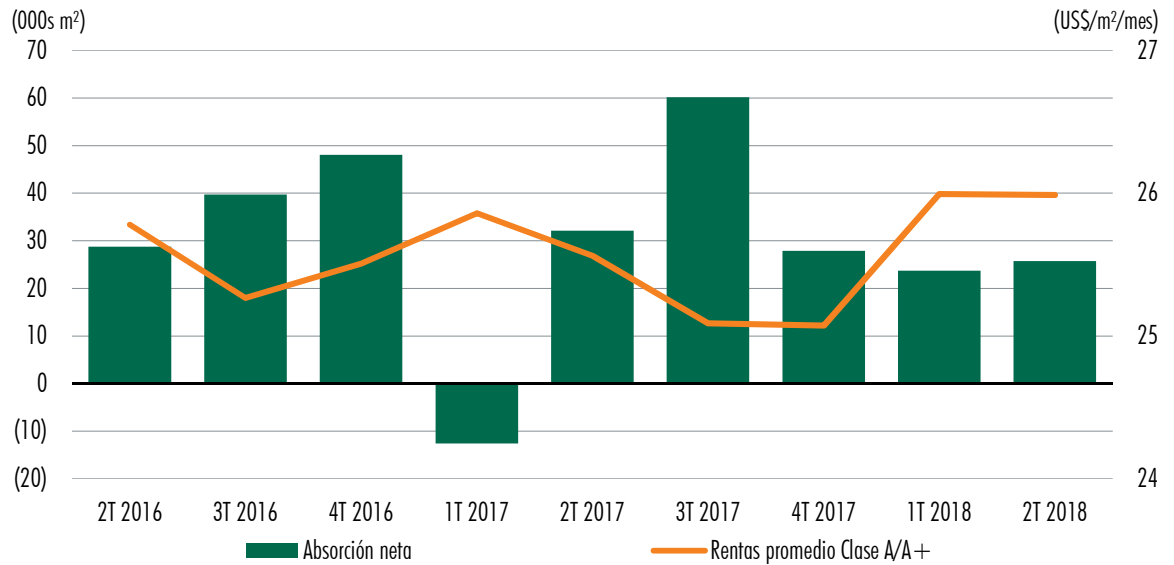
Tasa de Vacancia
6,2%

Absorción neta
25.686 m²

En Construcción
724.864 m²

*Flechas indican cambios en relación al período anterior.

Figura 1: Absorción neta y rentas promedio



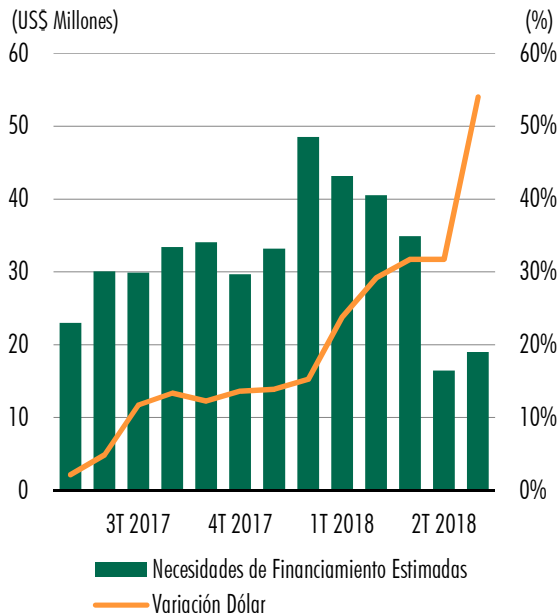
Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

- El inventario en Clase A/A+ alcanzó 2.167.873 m², con una oferta anual proyectada en 724.864 m².
- Las rentas de edificios Clase A/A+ arrojaron un 0% respecto del trimestre anterior.
- La producción sumó unos 26.034 m² nuevos al inventario. La vacancia tuvo una disminución marginal del 0,01%, cerrando el trimestre en 6,24%.
- Demanda sostenida en 25.686 m², a pesar de la incertidumbre en el contexto económico.

El segundo trimestre de 2018 continuó con la misma dinámica que el trimestre anterior a pesar de turbulencias en el contexto económico. La demanda continuó acompañando a las entregas de nuevos edificios, debido a la inelasticidad que caracteriza a este mercado en el corto plazo.

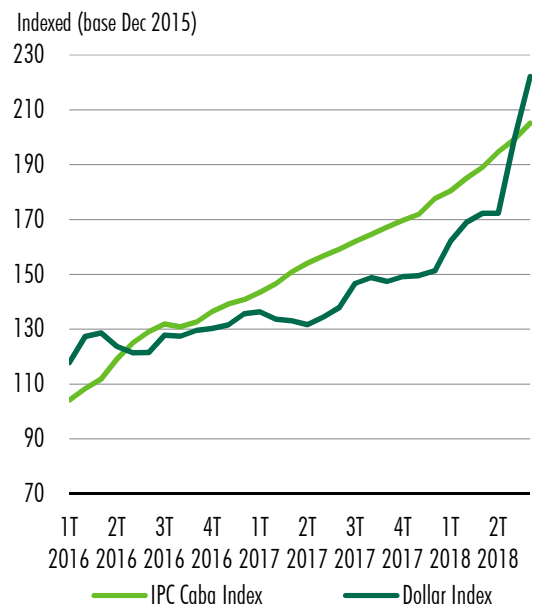
De continuar la inestabilidad macroeconómica, se podría llegar a observar una contracción en la producción futura. Las rentas mantuvieron los niveles del trimestre anterior. La vacancia, por su lado, se mantuvo estática con una tendencia global en descenso.

Figura 2: Financiamiento y tipo de cambio.



Fuente: INDEC, BCRA, CBRE Research, 2T 2018.

Figura 3: Tipo de cambio e inflación.



Source: INDEC, BCRA, CBRE Research, Q2 2018.

CONDICIONES ECONÓMICAS

El PIB creció un 1,1% interanual en el primer trimestre, pero mostrando expectativas negativas sobre el crecimiento de los siguientes trimestres. Dicho incremento se vio sostenido por un aumento de la inversión en el sector de la construcción, maquinarias y equipos y equipos de transporte. El deterioro de las expectativas está basado en un menor ingreso de divisas por parte del sector primario y peores condiciones a nivel internacional y en el mercado doméstico.

En junio de 2018 el gobierno argentino cerró un acuerdo de “Stand By” con el FMI, por un total de US\$ 50.000 millones de dólares a 36 meses. Esta línea de crédito se utilizará para aliviar las necesidades financieras hasta el 2019 y reducir la tensión en el mercado cambiario, que lleva una devaluación acumulada del 55%. Sumado a la nueva línea de crédito, la actual administración presentó metas más agresivas sobre el resultado primario logrando el equilibrio en el 2020 (vs. 2021 anterior).

El saldo comercial de mayo 2018 fue deficitario por un total de US\$ 1.285 millones, mostrando un avance del 37% respecto al mes anterior y de

un 123% respecto al mismo mes del año 2017, acumulando un saldo negativo de US\$ 4.704 millones en los primeros seis meses. Este resultado de mayo es consecuencia de un aumento de las importaciones del 6,3% i.a. y una reducción de las exportaciones de 6,0% i.a.

La inflación de CABA en mayo fue del 2,3%, según informó el Gobierno de la Ciudad, observándose una aceleración desde febrero del 2018, acumulando un 11,5% en 2018, con una proyección estimada del 30% hacia fin de año. Este crecimiento corresponde al aumento del precio de la moneda de referencia extranjera y la eliminación de la meta de inflación por parte del Banco Central para el año corriente. Asimismo, la tasa de referencia de la política monetaria continua alta en 40% buscando estabilidad en el mercado cambiario y contención en los precios.

La nueva reclasificación de Argentina como mercado emergente por el MSCI, abre un nuevo panorama de ingreso de inversiones en los mercados financieros que se estiman en US\$ 3.500 y US\$ 5.000 millones, pudiendo generar mayores condiciones de estabilidad y reducción en las tasas de mercado.

Figura 4: Submercados de oficinas Clase A/A +

Submercado	Inventario (m ²)	Renta (US\$/m ² /mes)		Tasa de Vacancia (%)		En construcción (m ²)
		Clase A +	Clase A	Clase A +	Clase A	
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES						
Catalinas	277,316	33.95	21.34	6.1	2.3	174,033
Macrocentro	110,859					
Macrocentro Norte	183,543	34.00	23.11	6.2	8.7	35,048
Macrocentro Sur	101,584		24.48		10.2	50,612
Microcentro	209,388	25.35	26.02	3.3	6.8	30,352
Plaza Roma	100,093	29.55		2.1		
Puerto Madero Norte	225,875	33.40	24.33	4.2	7.2	10,982
Puerto Madero Sur	110,711	23.00	21.39	1.2	19.6	
Zona Norte CABA	284,484		26.37		1.7	246,308
Distrito Tecnológico	129,598		23.63		7.1	80,952
GRAN BUENOS AIRES - ZONA NORTE						
Corredor Libertador	164,199		30.16		8.2	39,240
Corredor Panamericana	270,223	25.96	22.57	12.3	31.4	57,338
TOTAL	2,167,873	29.10	24.18	5.0	7.4	724,864

Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

INVENTARIO Y PRODUCCIÓN

Al cierre de 2T 2018 el inventario de oficinas corporativas Clase A/A+ de Buenos Aires fue de 2,17 millones de metros cuadrados en Buenos Aires y Gran Buenos Aires. El crecimiento de la producción de oficinas de los últimos tres años evidencia un proceso de transformación tanto del tipo de las características del producto como de las zonas en desarrollo.

La producción continúa incrementando el inventario, a la par del trimestre pasado, arrojando unos 26.000 m². El acumulado en los primeros seis meses alcanzó casi 51.000 m², representando el 42% de la nueva oferta proyectada para el 2018. Todas las nuevas entregas se ubicaron en el segmento Clase A. Desde 2015, la producción se ha afianzado como un indicador pujante, logrando un nuevo piso promedio de 90.000 metros cuadrado por año. Esta variable no se encuentra necesariamente vinculada al contexto actual al momento de las entregas, sino a los proyectos iniciados de 36 a 48 meses antes.

La renovación del inventario se apoya en dos factores: la consolidación de zonas de oficinas, construyendo oficinas en terrenos vacantes; y el aporte del Gobierno al rezonificar zonas y licitar terrenos para fomentar el desarrollo económico de determinados distritos. Las consecuencias de estas políticas cambiarán el paisaje urbano de la ciudad así como el carácter de algunos barrios de la Ciudad de Buenos Aires.

DEMANDA

A pesar de un contexto económico adverso marcado por la incertidumbre, la actividad del mercado de oficinas se mostró resistente. La demanda de oficinas acumuló unos 49.400 m² aproximadamente, de los cuales 25.686 m² fueron absorbidos en el segundo trimestre; en línea con el promedio trimestral de los últimos tres años. Si bien en términos de transacciones la respuesta fue positiva, cabe señalar que este mercado es naturalmente inelástico a variaciones de corto plazo ya que los procesos de negociación pueden llevar desde semanas hasta meses. Por ello, el producto de esta coyuntura suelen ser negociaciones extendidas que seguramente se verá reflejado en los próximos meses.

El fly-to-quality ha sido la tendencia dominante para la demanda de oficinas. Las empresas optan por mejorar sus espacios de oficinas mudándose a oficinas de mayor categoría, sea por procesos de reubicación o reorganización de la compañía. A este fenómeno le podemos sumar la aparición de las oficinas colaborativas que se convirtieron en ocupantes de grandes superficies, en rápida expansión. En detalle, este nuevo tipo de ocupante ha ocupado alrededor de 33.000 m² en los últimos dos años, entre proyectos entregados y en construcción. Este último tipo de negocio replica el modelo de fly-to-quality para ocupantes que por su escala o presupuesto no podrían llegar a oficinas de nivel corporativo.

Si bien en los últimos años la demanda se ha consolidado en el segmento superior, es decir, Clase A+, en la primera mitad de 2018, la mayoría de las superficies tomadas (37.795 m²) correspondieron a Clase A. Este segmento también tuvo la mayor producción y un leve aumento en la disponibilidad

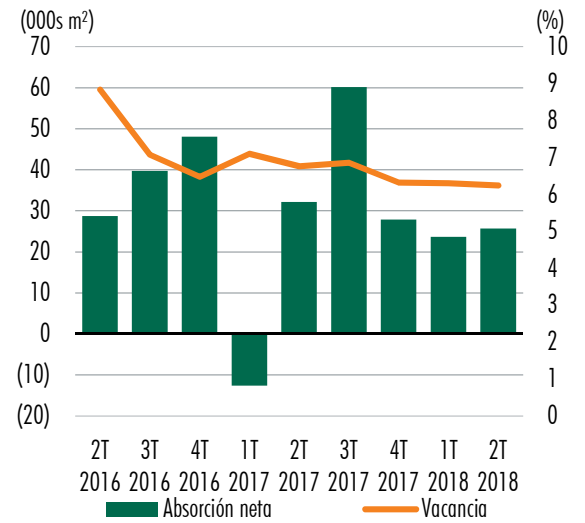
Las zonas más demandadas fueron Microcentro, debido a la ocupación de un edificio en bloque por parte de un banco nacional y el Distrito Tecnológico gracias a las nuevas entregas de oficinas. En contraste, las zonas con absorción neta negativa fueron Corredor Panamericana y Catalinas producto de mayor disponibilidad en oficinas existentes.

Estimamos una demanda algo menor para este año ya que la producción de 2018 sería casi 20.000 m² inferior a la del año pasado.

VACANCIA Y DISPONIBILIDAD

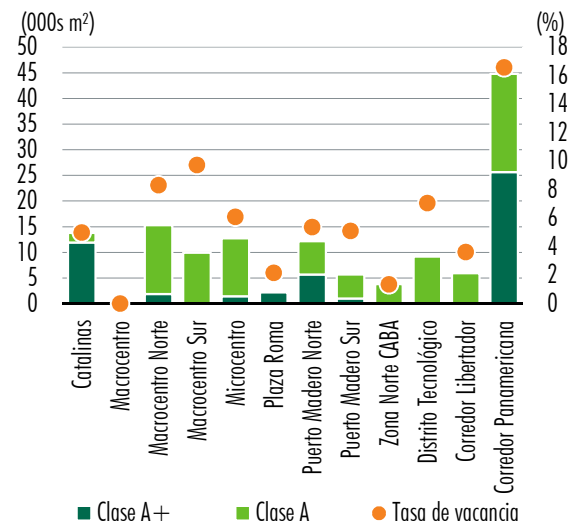
Producto de una producción casi igual a la demanda, la tasa de vacancia de oficinas Clase A/A+ mostró una variación marginal de -0,1% en el segundo trimestre. La variación nominal de la disponibilidad fue dispar en Clase A y Clase A+: mientras que en Clase A+, el espacio disponible caía 8.500 m² aproximadamente, en Clase A, el mismo aumentaba en 8.820 m².

Figura 5: Vacancia y Absorción Neta en Clase A/A+



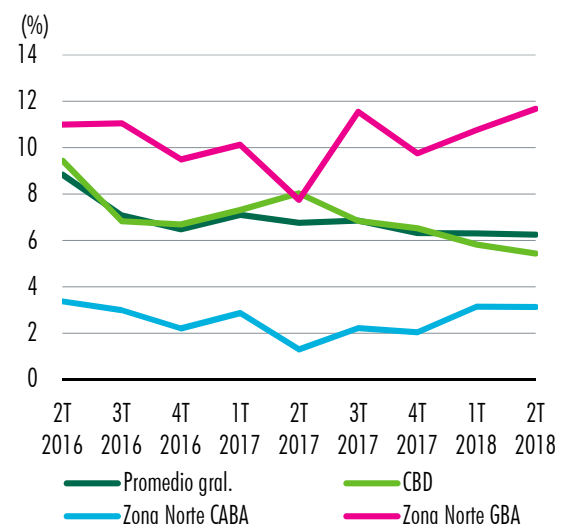
Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Figura 6: Vacancia por submercado en Clase A/A+



Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Figura 7: Evolución de vacancia Clase A/A+



Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Dicha tendencia se encuentra en línea con el fly-to-quality que hemos mencionado en publicaciones anteriores, donde las compañías optan por espacios de mayor calidad y precios más elevados.

Al 2T 2018, la tasa de vacancia promedió 6,2% para oficinas Clase A/A+, sin cambios respecto del trimestre anterior. Los submercados con mayor disponibilidad continúan siendo: Corredor Panamericana (44.800 m²), Macrocentro Norte (15.700 m²) y Catalinas (13.817 m²). El espacio vacante en Corredor Panamericana estuvo compuesto principalmente de edificios nuevos que fueron entregados en el último año y edificios ya existentes donde se liberaron unidades. Respecto de Macrocentro Norte y Catalinas, disponibilidad corresponde a edificios ya existentes.

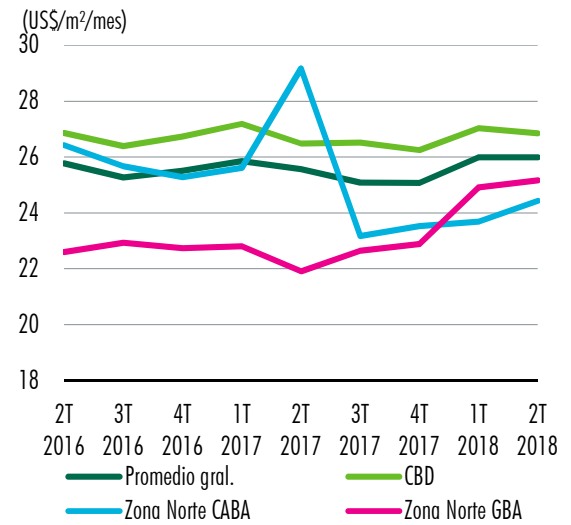
RENTAS

La fría reacción del mercado en el segundo trimestre tuvo su manifestación más explícita en las rentas que arrojaron 0% de variación respecto del trimestre anterior. En detalle, la variación de precios de ambos segmentos fue negativa (-1,8%) en Clase A+ y positiva (+4,1%) en Clase A.

Los precios de alquiler de espacios de oficinas corporativas se encuentran en promedio en US\$ 25,99 por metro cuadrado por mes, en edificios Clase A/A+. Con una demanda equilibrada y constantes, los precios nos mostraron variación alguna.

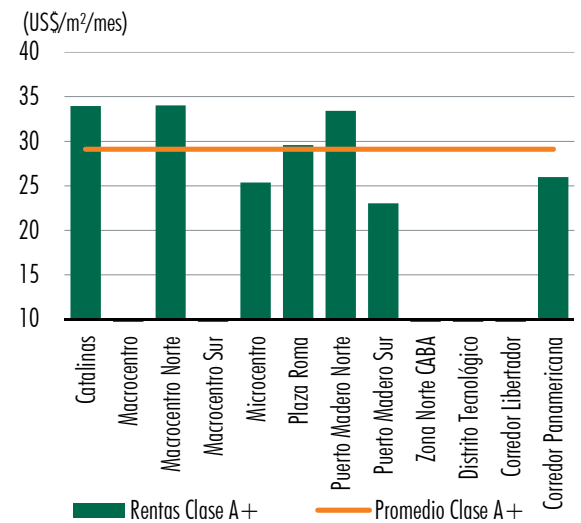
Las rentas Clase A+ se encontraron en el rango de US\$ 22,00 a US\$ 40,00 por metro cuadrado por mes, con un promedio de US\$ 29,10. Los submercados con las rentas más altas fueron Macrocentro Norte, Catalinas y Puerto Madero Norte. Por otro lado, en Clase A el rango se extiende desde US\$ 13,66 hasta US\$ 35,26 por metro cuadrado por mes y un promedio de US\$ 24,18 por metro cuadrado por mes. Los submercados con las rentas más altas fueron Corredor Libertador, Microcentro y Macrocentro Sur.

Figura 8: Evolución de rentas de Clase A/A+



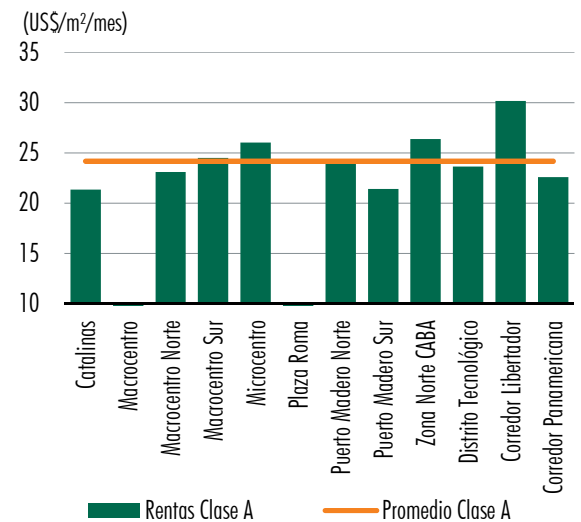
Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Figura 9: Rentas Clase A+ por submercado



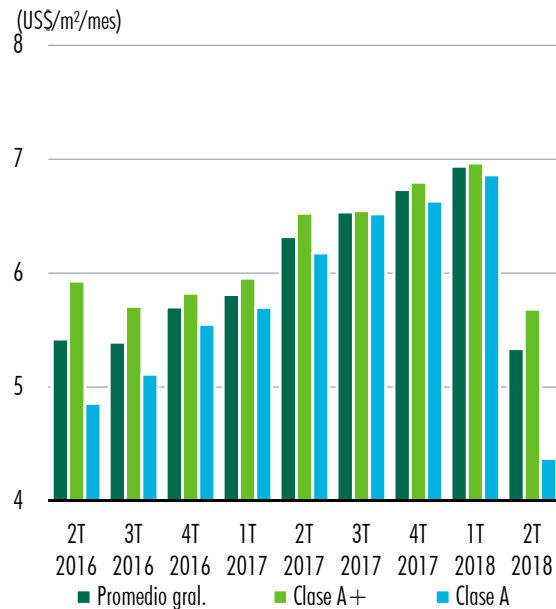
Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Figura 10: Rentas Clase A por submercado



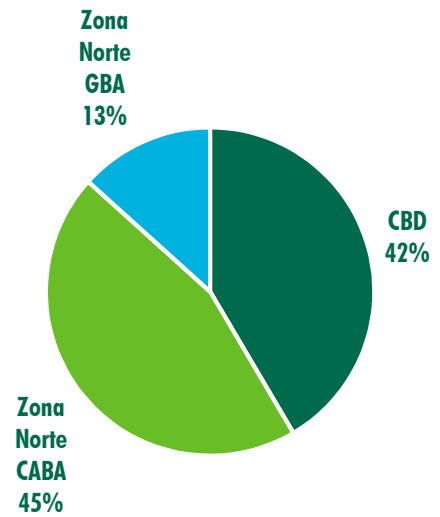
Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Figura 11: Expensas comunes



Fuente: CBRE Research, 2T 2018.

Figura 12: Oferta futura



Fuente CBRE Research, 2T 2018.

EXPENSAS COMUNES

El cargo por expensas comunes sufrió una marcada contracción producto de la devaluación de la moneda. Si bien los costos en moneda local continúan en incremento producto del persistente contexto inflacionario, la variación trimestral arroja una caída de 23,1% para el promedio global de expensas comunes.

Las expensas comunes para edificios Clase A+ se encontraron en el rango de US\$ 3,06 a US\$ 6,73 por metro cuadrado por mes, promediando US\$ 5,68, mientras que para Clase A, el rango fue de US\$ 3,84 a US\$ 7,10, con un promedio de US\$ 4,37; cabe mencionar que determinados edificios se encontraron fuera de dichos rangos, debido a su eficiencia y características operativas.

A FUTURO

La nueva oferta proyectada para los próximos seis meses alcanzaría los 67.389 m². Asimismo la producción anualizada (118.360 m²) estaría en línea con la producción de los últimos años, favoreciendo el crecimiento de una demanda pujante que se inclina por los productos más nuevos y de mayor calidad.

En los próximos años, se espera que esta tendencia de renovación de inventario se profundice con la entrega de los nuevos proyectos tanto en Catalinas como en la Zona Norte, especialmente en los nodos de Panamericana y Av. Gral Paz así como Av. Gral Paz y Libertador. Dicha oferta aliviaría las tasas de vacancia que llevan dos años en retracción.

Las rentas han encontrado una meseta en este trimestre, las condiciones económicas invitan a la cautela frente a un futuro incierto; las cifras de producción parecen prometedoras, resta que la demanda continúe acompañándola como lo ha hecho en los últimos años.



CONTACTOS

Eduardo Di Buccio
Research Manager
 +5411 4590 5700
 eduardo.dibuccio@cbre.com

Matías Celasco Correa
Research Analyst
 +5411 4590 5700
 matias.celasco@cbre.com

OFICINAS CBRE

CBRE Argentina
 Torre Alem Plaza
 Av. Leandro N. Alem 855, Piso 29
 Buenos Aires, Argentina

Para conocer más sobre el Departamento de Research de CBRE o para acceder a otras investigaciones de mercado, por favor visitar la página de CBRE Argentina:
www.cbreargentina.com/research