



LJR Thinks+

Markets into action

Q1 2020
Oficinas clase A+
Buenos Aires



El mercado de oficinas clase A+

“Estamos ante una situación de mercado que quedará en la historia y no tenemos registros que nos permitan dimensionar su impacto real”

. Martín Potito, Director División Corporativa Oficinas

Buscando en el pasado para intuir el futuro

Experimentamos un momento histórico a nivel mundial, provocado por una pandemia inesperada que ha cambiado las prioridades de las personas y las empresas.

Una combinación de gran incertidumbre en el plano sanitario y económico, nunca antes registrado, marcará el desarrollo del mercado de oficinas A+.

Adivinar cómo se comportarán los indicadores del mercado en el mediano y largo plazo es prematuro; sin embargo pudimos identificar en el pasado reciente, dos escenarios de crisis que podrían ayudarnos a intuir la evolución de los mismos.

Encontramos que en la crisis del 2001-2002, con una caída del 10,9% del PBI, el precio de alquiler pedido descendió 12 dólares por m² mientras la vacancia creció hasta el 25%. Más cerca en el tiempo, en la crisis financiera de 2008-2009, el precio de alquiler pedido cayó 7 dólares por m²,

Sin embargo la vacancia no tuvo el mismo comportamiento y dejó un crecimiento de 4 puntos porcentuales.

Asumir que vamos camino hacia el 2008 o el 2001, es hacer futurología, sobre todo porque estas dos crisis, que fueron bien distintas entre sí, no se dieron en combinación con un escenario de pandemia. Esto podría tener un impacto aún más grave sobre el mercado de oficinas, previendo un contexto económico recesivo a nivel mundial y su consecuente réplica sobre el empleo.

Al cierre del primer trimestre de 2020, los indicadores obtenidos nada tienen que ver con la realidad actual de las oficinas clase A, ya que todavía no reflejan el impacto que está dejando la pandemia.

El precio pedido de alquiler se situó 26,6 USD/m²/mes y permanece sin cambios respecto del trimestre anterior, mientras que la vacancia muestra una leve alza hasta el 8,6%.

Indicadores del mercado clase A+

	Q1 19	Q1 20	
% Vacancia	7,7%	8,6%	↑
Precio pedido USD/m ² /mes	28,0	26,6	↓
Superficie en construcción (m ²)	362,230	254,400	↑
Absorción neta (m ²)	-1,860	75,100	↓

Indicadores económicos

	Q1 19	Q1 20
PBI (% var. Anual)	-5,8%	-2,2%
IPC (% var. Anual)	54,1%	48,4%
Desempleo	9,1%	8,9%
Dólar BNA	44,3	64,0

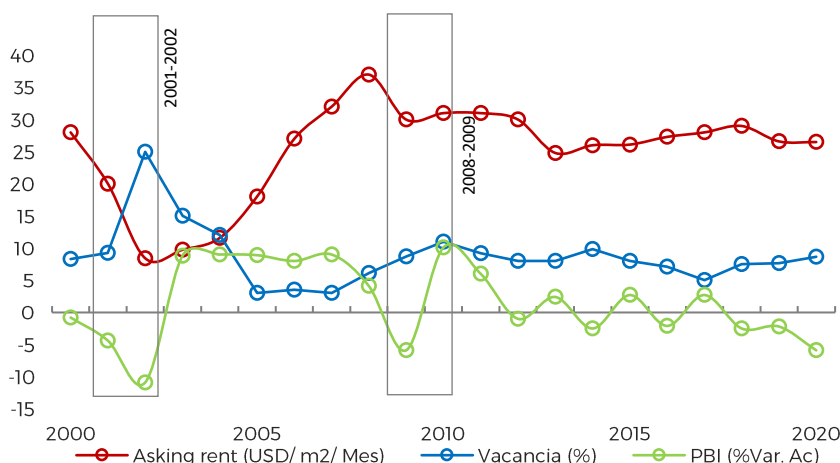
La irrupción del Coronavirus cambió el **panorama económico** a nivel mundial. La compleja situación sanitaria pasó a dominar la agenda del gobierno, que dejó de lado cuestiones económicas y de deuda pública, priorizando la salud de la población. Ante la pandemia, el Estado reaccionó implementando medidas de aislamiento para aplanar la curva de contagios y evitar la saturación del sistema de salud.

La dificultad que presenta esta estrategia es el impacto sobre la economía que ya estaba debilitada tras dos años de caída de la actividad, inestabilidad cambiaria, aceleración de la inflación, deterioro del tejido social, tensión de la cadena de pagos y riesgo de default del sector público.

En medio de una compleja situación económica, el mayor desafío del gobierno es extender o levantar la cuarentena con escasos recursos para políticas que permitan atenuar un impacto negativo en el plano económico, sanitario y político.

Precio pedido (USD/m²/mes)

Vacancia (%). PBI (% Var. Ac.)
2000 - Q1 2020





La oferta de edificios clase A+

La superficie libre en edificios clase A muestra una tendencia ascendente desde el primer trimestre de 2018. Al cierre del 1er trimestre de 2020 la superficie disponible volvió a crecer (+21,6%) respecto del trimestre anterior.

En el CBD la superficie disponible se incrementó un 21,2% respecto del cierre de 2019, alcanzando los 71,000 m², cifra que representa el 58,1% de la disponibilidad total. Como resultado la vacancia en CBD ascendió al 7,8%.

En Zona Norte la vacancia fue del 10,1%. La superficie disponible alcanzó los 51,300 m², cifra que representa el 41,4% del total y muestra un incremento del 22,1% respecto del trimestre anterior.

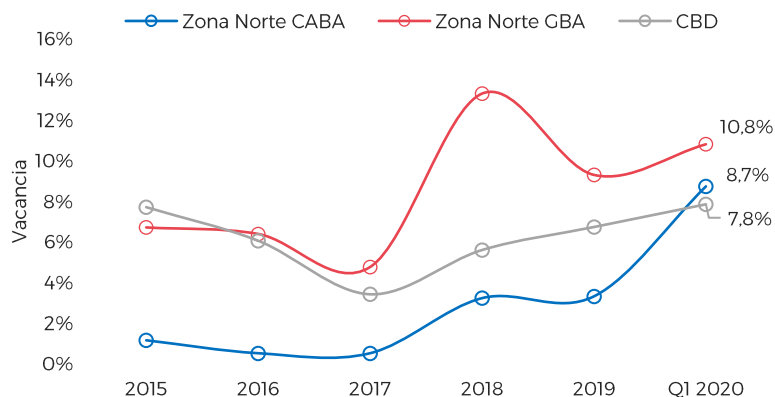
El progresivo envejecimiento del inventario clase A, y la creciente oferta de espacios dentro de edificios con deficiente mantenimiento, que tardan cada vez más en encontrar ocupantes, hace que las superficies disponibles permanezcan más tiempo en el mercado y tiendan a acumularse.

En un contexto de crisis económica y sanitaria como el actual, es previsible que a corto plazo la superficie disponible vaya en aumento. Se espera que las empresas con actividades no esenciales prioricen su subsistencia en base a recortes de costos fijos, como lo es el espacio de oficinas ocupado, entre otros.

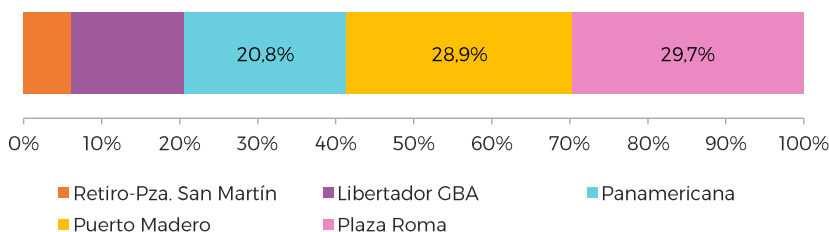
La flexibilización del espacio del trabajo sumado a la intensificación del home office, como medida de prevención de la salud en un escenario de pandemia, sumarán más metros liberados a la oferta, aún a pesar de la menor densificación esperada en la adaptación de los Layouts de oficinas.

Prevedemos que la variable precio también se verá afectada. Al cierre del primer trimestre de 2020 los precios no muestran variación respecto del cierre de 2019, excepto en Catalinas y el corredor Libertador CABA donde la entrada de nuevos edificios replicó un ligero crecimiento en el precio pedido.

Vacancia por zonas. 2015 - Q1 2020 (m²)



Superficie liberada por submercados. Q1 2020 (%)



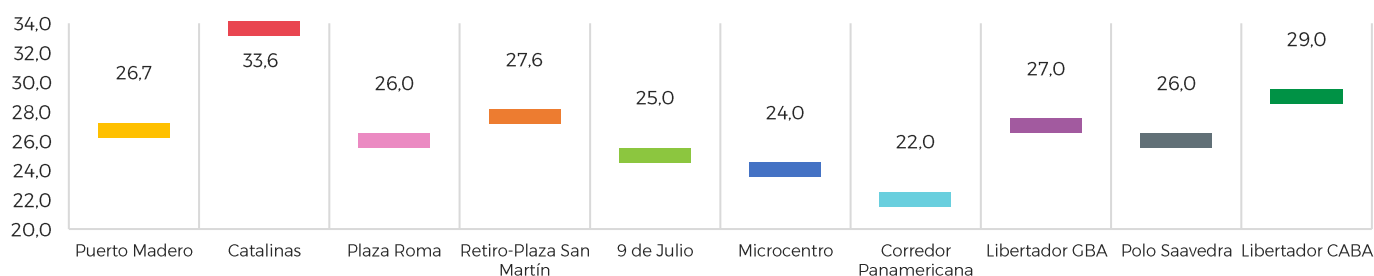
A un mes del inicio de la cuarentena, estos valores ya no son referencia. No están siendo validados por un mercado que se encuentra en pausa, a la espera de una coyuntura más clara.

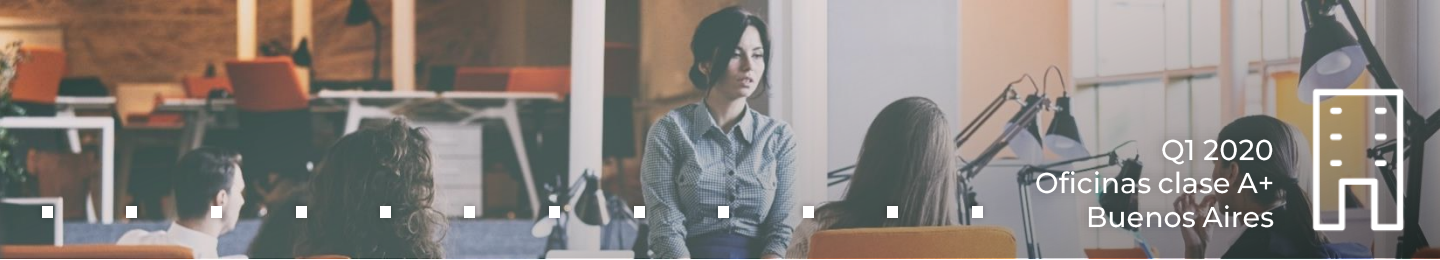
Respecto de los precios cerrados en contratos vigentes, observamos un crecimiento de consultas para la revisión de los mismos. Está claro que de ahora en más los contratos de alquiler deberán ser más dinámicos y reflejar la cambiante realidad de sus inquilinos, ofreciendo soluciones a corto plazo y revisiones a largo.

“Pocas búsquedas se mantienen activas, esto dificulta validar precios de referencia para el mercado”

. Gabriela Avalue, Broker
División Corporativa Oficinas Zona Norte

Precio pedido por submercados. Q1 2020 (USD/ m²/ Mes)





Q1 2020
Oficinas clase A+
Buenos Aires

La demanda de edificios clase A+

El primer trimestre de 2020 registró 91,765 m2 tomados, cifra que supera al total alcanzado en 2019.

Una vez más la demanda estuvo generada por edificios de reciente construcción, que entraron al mercado durante el trimestre.

Los inquilinos de primera línea continúan prefiriendo edificios clase A nuevos, que incluyen los últimos avances tecnológicos. Este tipo de producto viene siendo un éxito durante los últimos años, y todos ellos muestran una alta ocupación al entrar al mercado.

Durante el primer trimestre de 2020 se finalizaron 96,800 m2 de superficie clase A. De ellos, 62,000 m2 corresponden al Centro Empresarial Libertador, en el corredor Libertador CABA, que entró al mercado alquilado en un 87%. En Catalinas se finalizó el edificio Catalinas Norte que aportó 34,800 m2 al submercado y se encuentra ocupado en un 86%.

La absorción neta acumulada del trimestre 75,000 m2, cifra que muestra un extraordinario crecimiento del 71% respecto del total de 2019.

Volviendo a la situación actual, donde el mercado de oficinas tendrá que continuar operando en medio de una crisis económica y con una pandemia mundial, lo más probable es que la demanda se vea impactada y tienda a relajarse. Se desconocen las dimensiones del impacto que podría tener en el real estate, y el futuro muestra gran incertidumbre sobre el tiempo necesario para una reactivación.

En medio de la cuarentena el mercado se encuentra prácticamente detenido y las decisiones que implican movimientos corporativos están demoradas.

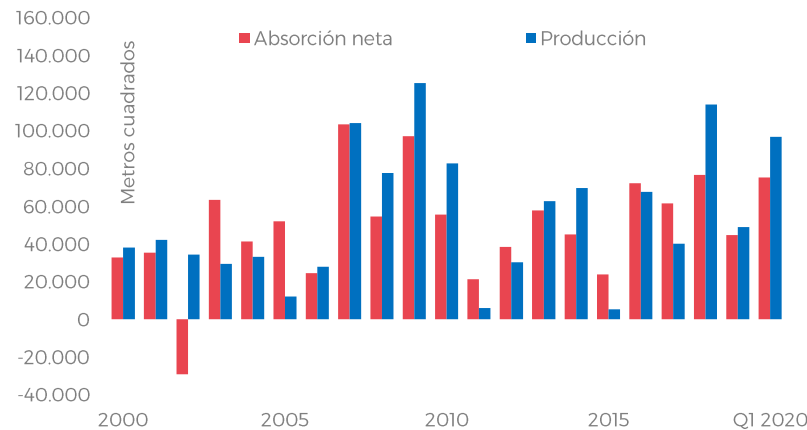
En este nuevo escenario, se espera que la demanda esté impulsada por empresas que desarrollan actividades relacionadas con productos y servicios esenciales, las únicas que hasta el momento se perfilan como las ganadoras dentro del complejo panorama económico y sanitario.

El próximo paso antes de la vuelta a la oficina es la adecuación de los Layouts, de manera tal que cumplan con los requisitos de espacio y los protocolos de salubridad aconsejados por la OMS.

La distancia mínima de 1,5 metros entre personas incrementa en un 50% el espacio de oficinas necesario para albergar a la misma cantidad de trabajadores previo a la pandemia.

Si bien esta mayor necesidad de espacio podría redundar en un crecimiento de la demanda, estimamos que será absorbida por el crecimiento de la superficie liberada.

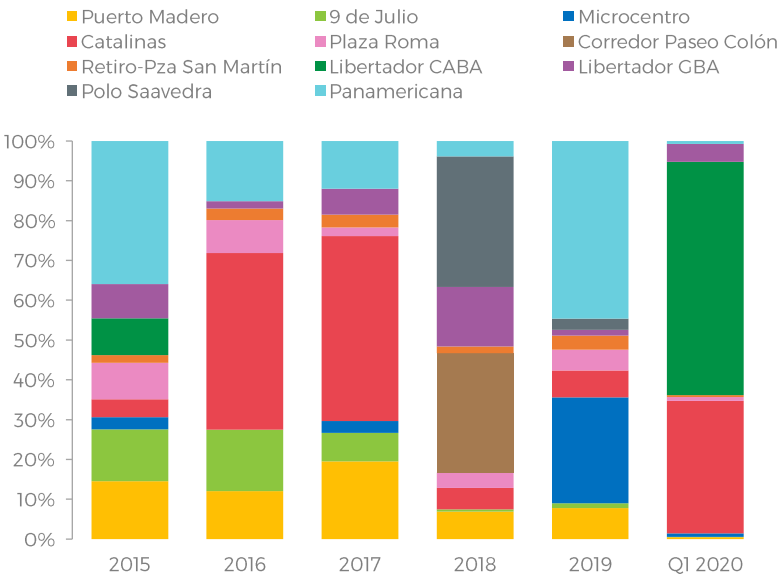
Absorción neta (m²). Producción (m²). 2000 – Q1 2020

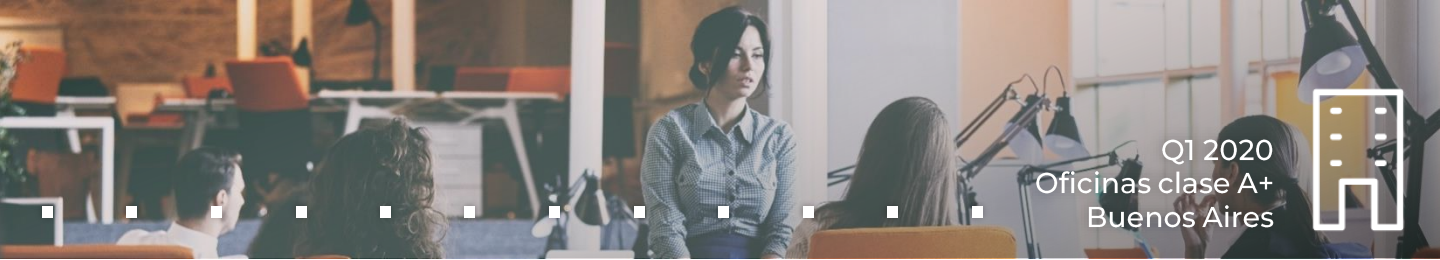


“La demanda tenderá a acotarse. Estará impulsada por empresas que desarrollen actividades relacionadas con productos y servicios esenciales,”

. Felipe Ramos, Broker División Corporativa Oficinas

Superficie tomada por submercados. 2015 – Q1 2020 (%)





El futuro del mercado clase A+

Ante el dificultoso panorama económico y sanitario actual, uno de los desafíos de los desarrolladores será dosificar la entrada de nueva superficie. De manera tal que la demanda pueda absorber con cierta rapidez la superficie recién construida, manteniendo al mismo tiempo indicadores de vacancia y precio saludables.

El otro desafío será continuar el desarrollo de proyectos en un mercado con restringido acceso a financiación, sumado a un retroceso en la demanda de espacios de oficinas derivado de la crisis económica. La combinación de esto hace prever que algunos desarrolladores pongan freno al avance de nuevos proyectos y esperen a tener más certezas sobre la recuperación.

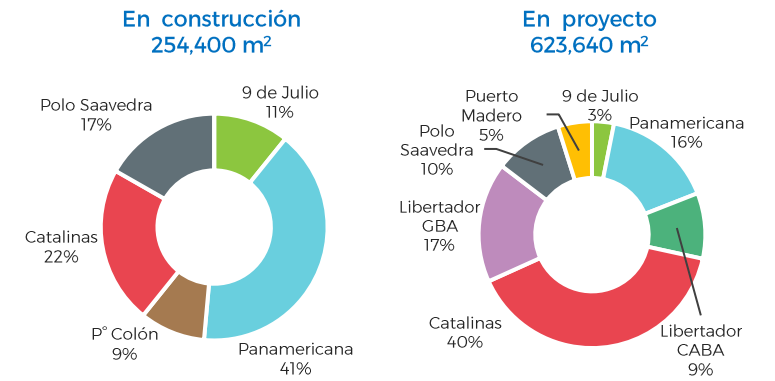
El mercado de oficinas clase A cuenta con proyectos por 853.100 m² que serán finalizados a lo largo de la próxima década, cifra que supone un incremento del 60,2% sobre el inventario actual.

De este total, el 26,9% se encuentra en construcción y de ellos el 49,2% está en zona Norte. Por submercados, destaca el corredor Panamericana donde se concentra el 35% de la superficie en construcción.

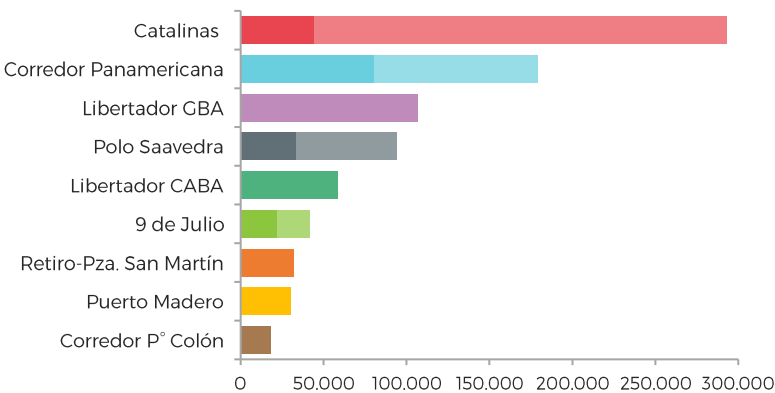
En cuanto a la superficie en proyecto, el 52,2% se concentra en zona Norte, sin embargo la superficie se encuentra distribuida de manera homogénea entre los submercados de la misma.

En cambio en el CBD destaca el potencial de crecimiento que muestra Catalinas y que acumula 248.460 m² en proyectos ubicados en la extensión de la isla, lo que se conoce como Catalinas Norte. Esto supone un crecimiento del 100% sobre el inventario actual del submercado.

Distribución de la superficie futura. Q1 2020 (m²)



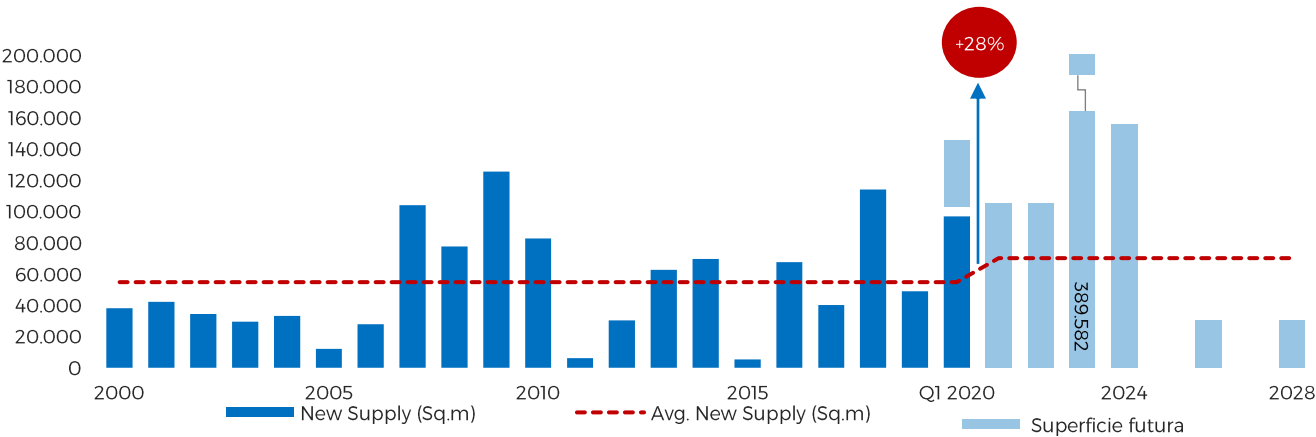
Potencial de crecimiento por submercados. Q1 2020 (m²)



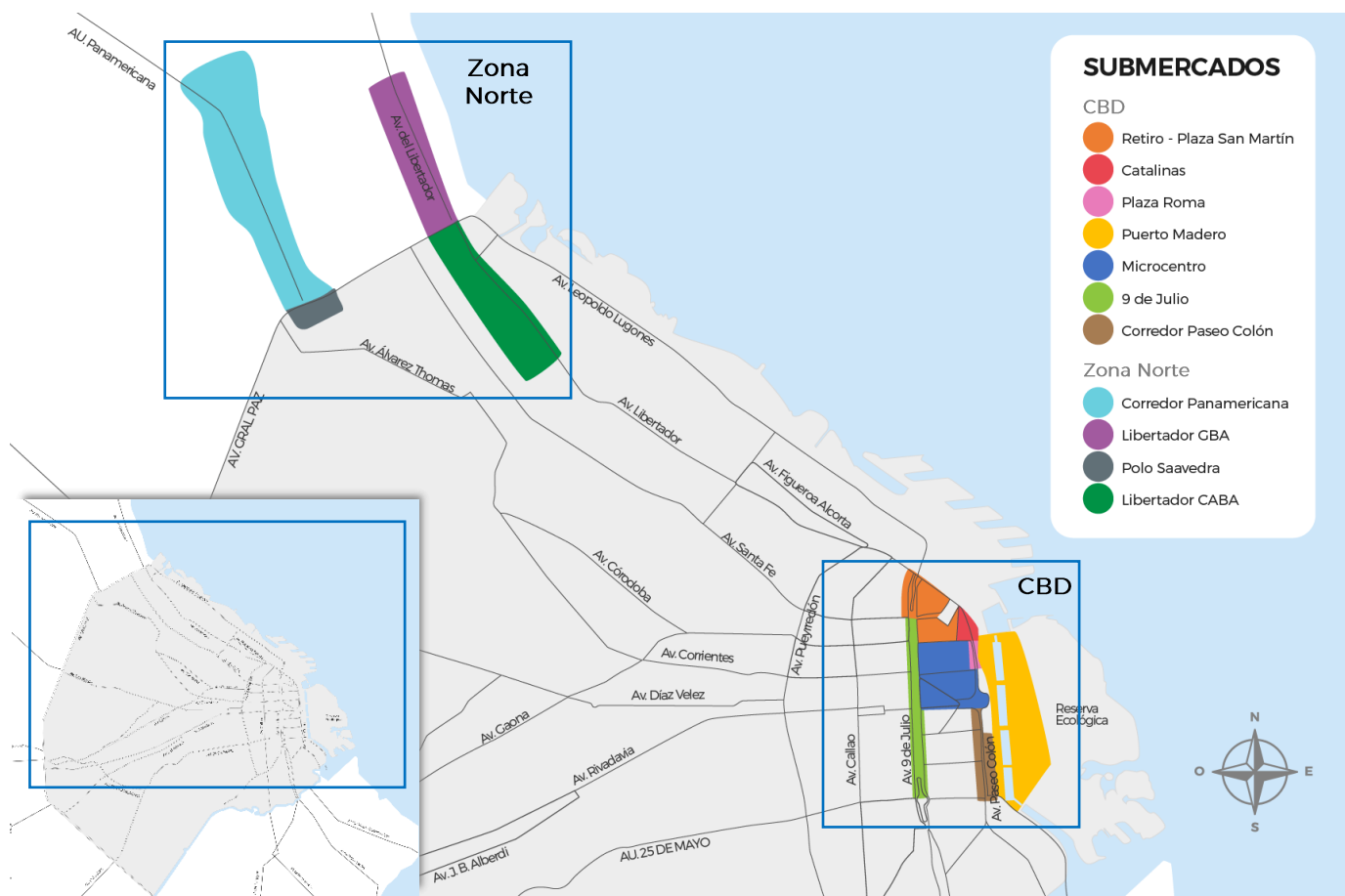
“La entrada de nueva superficie tendrá que dosificarse para que la demanda pueda absorberla y al mismo tiempo mantener indicadores saludables”.

• Karina Longo, Gerente de Consultoría & Research

Evolución de la incorporación de superficie futura 2020 – 2028 (m²)



MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS BUENOS AIRES / ARGENTINA



CBD: Central Business District.

INDICADORES Q1 2020 POR SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	RATIO DE VACANCIA	ABSORCIÓN BRUTA (M2)	ASKING RENT (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M²)	EN PROYECTO (M²)
Puerto Madero	264.170	14,0%	400	27,6	-	30.300
Catalinas	248.170	5,8%	30.550	33,6	44.225	248.460
Plaza Roma	109.390	8,4%	850	26,0	-	-
Retiro-Plaza San Martín	77.405	5,2%	430	27,6	32.000	-
9 de Julio	73.910	0,8%	120	25,0	21.800	19.500
Microcentro	74.825	7,8%	800	24,0	-	-
Corredor Paseo Colón	59.160	-	-	-	18.400	-
TOTAL CBD	907.030	7,8%	33.150	27,2	116.425	298.260
Corredor Panamericana	247.810	12,6%	690	22,0	80.000	99.300
Libertador GBA	93.300	6,0%	4.110	27,0	-	106.680
Polo Saavedra	78.010	4,5%	-	26,0	33.000	61.000
Libertador CABA	88.700	12,4%	53.790	29,0	-	58.400
TOTAL ZONA NORTE	507.820	10,1%	58.590	26,0	113.000	325.380
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.414.850	8,6%	91.740	26,6	229.425	623.640

L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios

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

Para más información contactarse con:

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

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 © 2020 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados.”

Sequinos en #Ijrthinks+

