

LJR Thinks+

Markets into action

Q2 2020
Oficinas clase A+
Buenos Aires



El mercado de oficinas clase A+

“Las empresas buscan achicar costos fijos para garantizar su subsistencia. Apuntan a reducir el espacio de oficinas ocupado y a migrar hacia edificios de menor categoría”

. Karina Longo, Gerente de Consultoría & Research

Primeros resultados del impacto de la pandemia

El mercado inmobiliario continúa, en general, afectado por el confinamiento iniciado en marzo y que aún sigue vigente, dificultando el normal desarrollo de la actividad.

En este contexto de gran incertidumbre nunca antes registrado, donde se desconoce cómo será el retorno a la normalidad, es difícil estimar cuál será la dimensión del impacto final que tendrá sobre el mercado de oficinas. Especialmente cuando se espera un contexto económico recesivo a nivel mundial y su consecuente réplica sobre el empleo.

El 2do trimestre de 2020 ha sido un período de acomodamiento para las personas y los mercados a la nueva realidad con la que tendremos que convivir más de lo esperado.

Medir el comportamiento de un mercado cuando la actividad no puede desarrollarse con normalidad, puede que no refleje la situación real del mercado.

Por otro lado, **comienza a observarse el impacto de la pandemia** y el confinamiento sobre los indicadores de mercado. Sin embargo desconocemos si estamos midiendo la totalidad del mismo.

La vacancia intensificó su tendencia al alza y se incrementó un punto porcentual respecto del trimestre anterior como resultado de la liberación y acumulación de superficie disponible.

El precio de alquiler promedio se situó 26,3 USD/m²/mes y muestra cierta estabilidad, en parte porque la actividad no ha estado habilitada para concretar transacciones que validen precios de referencia.

Indicadores del mercado clase A+

	Q2 19	Q2 20	
% Vacancia	7,6%	9,9%	↑
Precio pedido USD/m ² /mes	27,6	26,3	↓
Superficie en construcción (m ²)	362,230	254,400	↓
Absorción neta (m ²)	11,250	-10,900	↓

Indicadores económicos

	Q2 19	Q2 20
PBI (% var. Anual)	0,4%	-4,8%
IPC (% var. Anual)	54,8%	41,3%
Desempleo	10,1%	10,4%
Dólar BNA	43,8	73,5

El avance del COVID-19 en el AMBA llevó al Gobierno a endurecer las restricciones de confinamiento. La prolongación de estas medidas de contención de la pandemia, por más de 100 días, han conseguido deteriorar el **panorama económico** nacional y motivar el crecimiento del disgusto social.

Restringir el aislamiento a la zona AMBA podría ayudar a atenuar la expansión del gasto público. No obstante, el crecimiento del déficit continuará, ya que la recaudación sigue en caída.

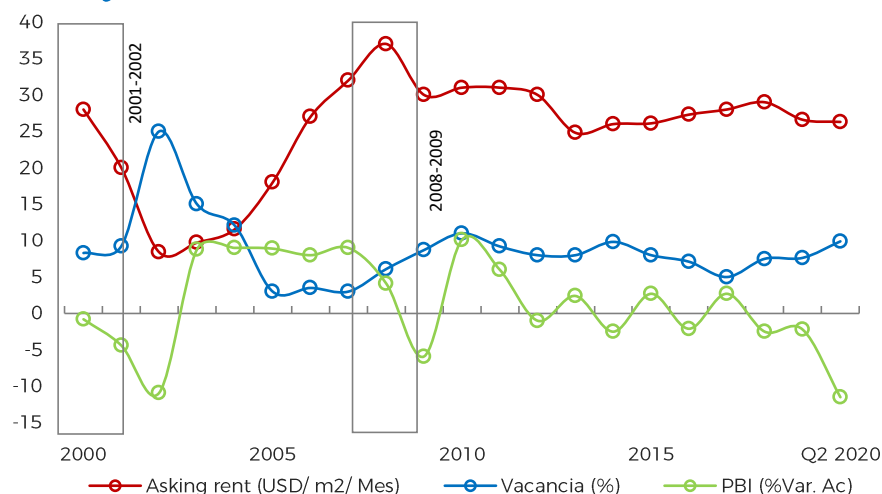
La reestructuración de la deuda externa está cerca, aunque todavía persisten diferencias que hay que acortar. Salir del default es crucial para empezar a revertir el deterioro de las expectativas de recuperación.

Se espera que la economía tenga un desplome inédito en 2020, por lo tanto el Gobierno deberá aportar otras medidas que impulsen la recuperación.

Reestructurar la deuda y superar la cuarentena son condiciones necesarias pero no pero no suficientes en el contexto actual.

Precio pedido (USD/m²/mes)

Vacancia (%). PBI (% Var. Ac.)
2000 - Q2 2020



La oferta de edificios clase A+

La superficie disponible en edificios clase A continúa con su tendencia ascendente, iniciada el 1er trimestre de 2018. Al cierre del 2do trimestre del 2020 aumentó un 10% respecto del período anterior.

Por submercados, la superficie disponible se acumula un 28% en Puerto Madero, seguido por el corredor Panamericana, que reúne el 22% y Catalinas con el 14% del total.

Acompañando la nueva realidad de mercado que muestra una fuerte reducción de la actividad, las empresas priorizan su subsistencia en base a la reducción de costos fijos y apuntan a un marcado recorte de la superficie ocupada.

La intensificación del home office, implementado al inicio del confinamiento como medida de prevención de la salud de los trabajadores, es ahora parte de la nueva normalidad, y permanecerá hasta tanto no exista una vacuna o tratamiento efectivo para el virus. Con la mayor parte de los trabajadores en sus casas, las oficinas permanecen en gran parte vacías, por lo que las empresas evalúan sus requerimientos de espacio.

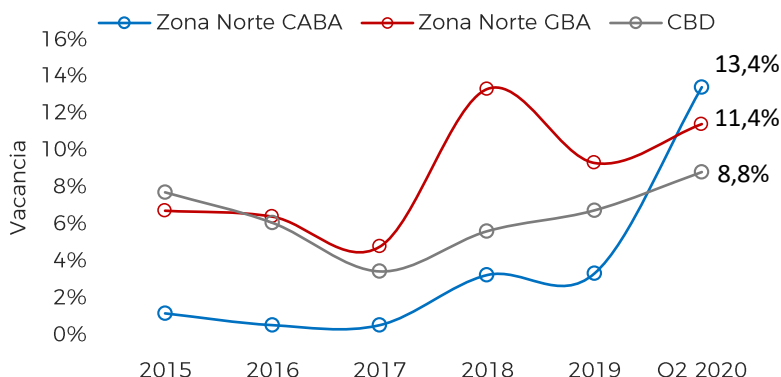
La redensificación esperada en la adaptación de los Layouts de las oficinas a los protocolos de pandemia, pasó a segundo plano. Ahora las empresas concentran sus esfuerzos y recursos en mantenerse operativas en medio de un mercado que supone un gran desafío.

Observamos también que muchos de los contratos que finalizaban durante el segundo trimestre del año no fueron renovados, tendencia que podría intensificarse a lo largo del año, volcando más superficie al mercado.

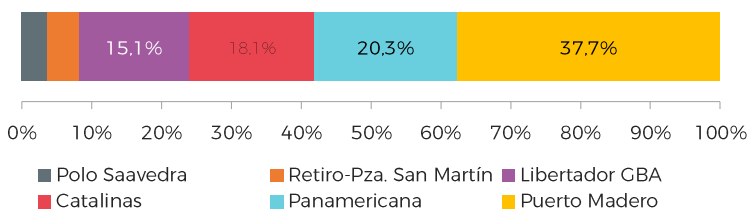
A pesar de ello, los propietarios se muestran permeables a renegociar contratos vigentes para facilitar a sus inquilinos el cumplimiento del mismo.

La variable precio también refleja el impacto de la pandemia, aunque

Vacancia por zonas (%). 2015– Q2 2020



Superficie liberada por submercados. Q2 2020 (%)



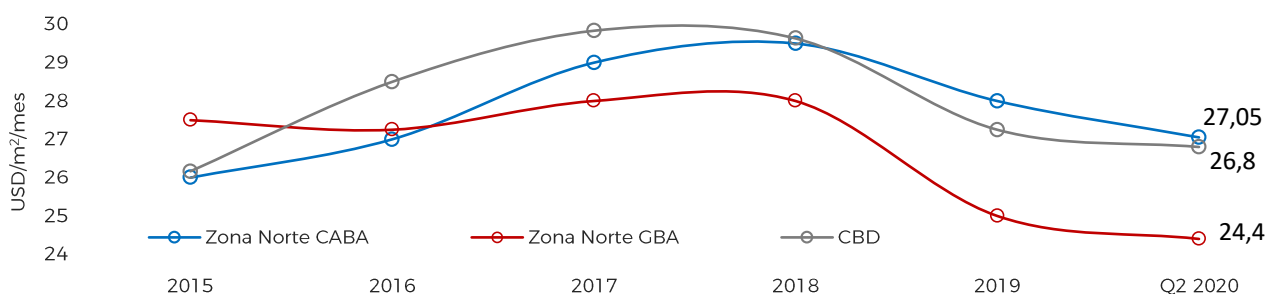
los valores medidos no están siendo validados por un mercado que se encuentra en pausa.

El crecimiento de la oferta resultará en un mayor margen de negociación que presionará a la baja el precio. Al cierre del 2do trimestre los precios muestran una moderada baja del 1,2% respecto del período anterior y se acomodan al nuevo mercado. El precio pedido en la zona Norte de CABA supera en un 11% al de zona Norte GBA y también se encuentra por encima del promedio medido en CBD.

“Observamos que muchos contratos que finalizaban durante el segundo trimestre del año no fueron renovados. Esta tendencia podría intensificarse a lo largo del año”

. Claudia Davicino, Broker Oficinas

Precio pedido por zonas. (USD/ m²/ Mes) 2015 - Q2 2020





La demanda de edificios clase A+

El 2do trimestre del año transcurrió en medio del confinamiento obligatorio por lo que las transacciones han sido marginales respecto al tamaño del mercado de oficinas.

La absorción neta del trimestre fue negativa (-10,900 m²), a pesar de ello la extraordinaria cifra alcanzada durante el primer trimestre del año permitió que la absorción acumulada del semestre continúe en positivo (+58,300 m²).

La demanda de espacios de oficinas refleja el impacto de la marcada reducción de la actividad económica. Si bien en los últimos años estuvo impulsada por los edificios clase A, preferidos por los inquilinos de primera línea que los ocupan. En este nuevo contexto de mercado prima el efecto precio sobre la calidad.

A pesar de que los edificios clase A están mejor preparados para implementar protocolos sanitarios de pandemia, ahora las empresas están centradas en reducir costos fijos para asegurar su subsistencia.

Estos cambios en las preferencias de las empresas incluyen no solo la reducción del espacio ocupado, sino también la migración hacia edificios clase B o de menor categoría.

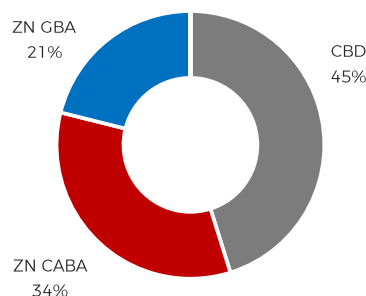
Observamos que las empresas comienzan a evaluar la necesidad real del espacio ocupado, y como resultado de ello, el tamaño de las superficies buscadas se han reducido en más de un 50% desde el inicio de la pandemia

Además la demanda se inclina hacia espacios que no necesitan obra ni adecuaciones costosas para ser ocupados, por lo que también se busca optimizar la inversión que supone movilizarse a otra oficina.

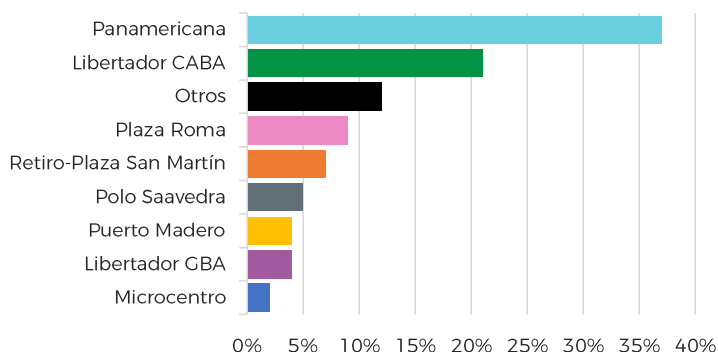
A corto plazo se espera que los movimientos corporativos futuros estén impulsados por la relocalización hacia espacios más asequibles y de menor tamaño y no por la generación de nueva demanda.

Distribución de la superficie buscada. Q2 2020

Por zonas mercado



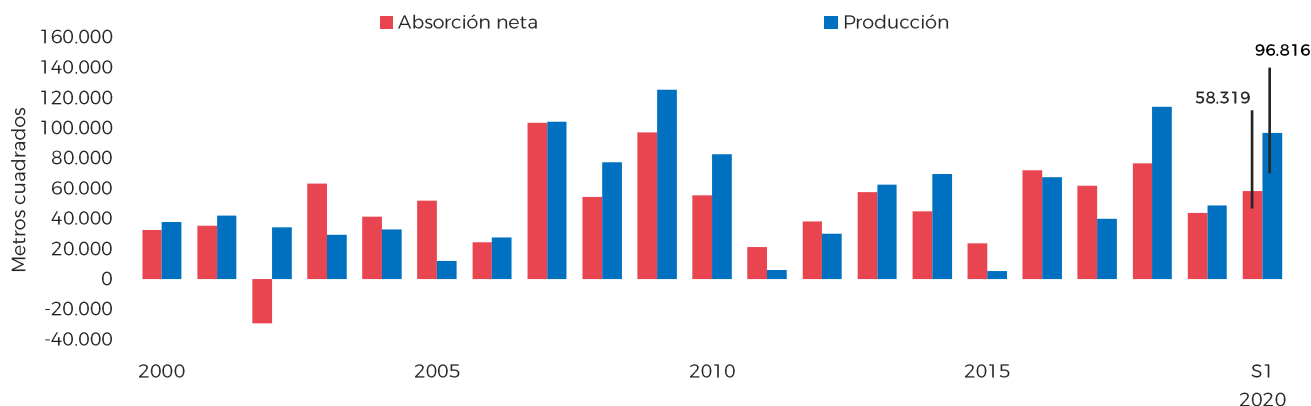
Por submercados

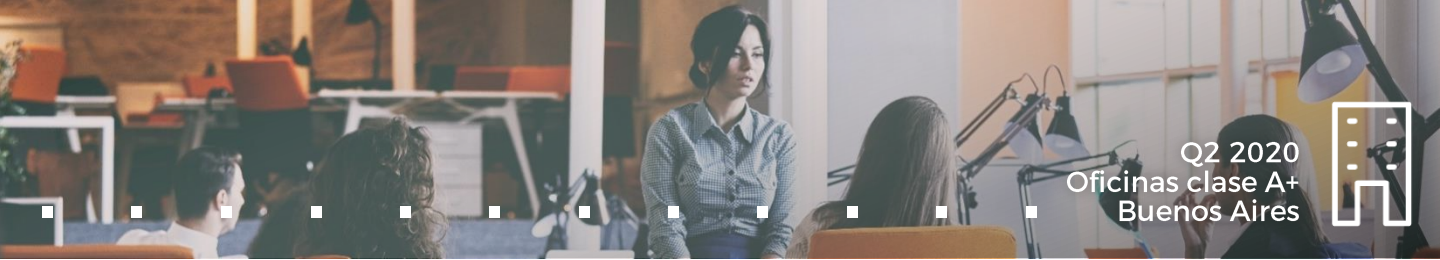


“En este nuevo escenario de mercado las empresas están tomando sus decisiones considerando el efecto precio por encima de otros factores”

· Pablo Papadópulos, Gerente Oficinas

Absorción neta ac. anual (m²). Producción anual (m²). 2000 - S1 2020





El futuro del mercado clase A+

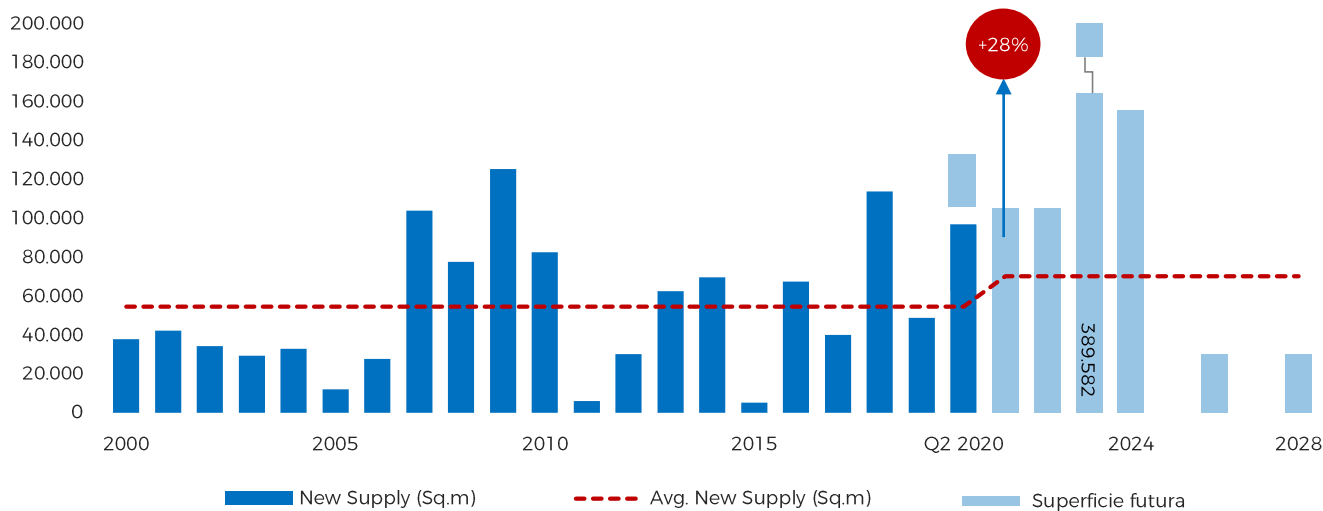
El difícil panorama económico y sanitario actual, supone para los desarrolladores el desafío de dosificar la entrada de nueva superficie, de manera tal que la demanda pueda absorberla con cierta rapidez. El otro desafío será continuar el desarrollo de proyectos en un mercado con restringido acceso a financiación, sumado a un retroceso en la demanda de espacios de

oficinas derivado de la crisis económica. Esta combinación hace prever que algunos desarrolladores pongan freno al avance de nuevos proyectos y esperen hasta 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.

“El ingreso de nueva superficie tendrá que dosificarse para evitar el efecto desborde en los principales indicadores del mercado”.

• **Martín Potito**, Director

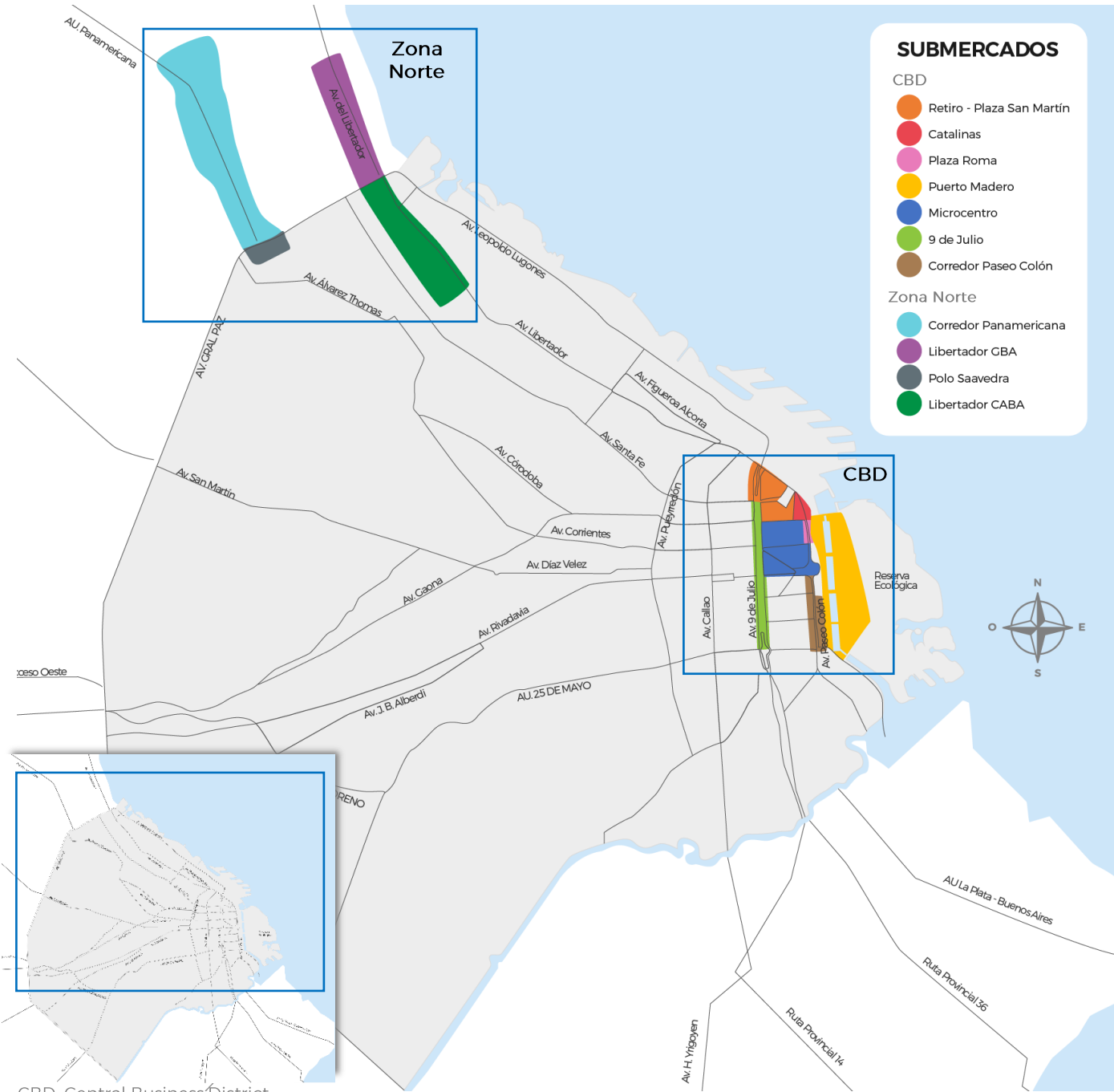
Evolución de la incorporación de superficie futura 2020 – 2028 (m²)



Indicadores Q2 2020 por submercados

SUBMERCADOS	INVENTARIO (M2)	RATIO DE VACANCIA	ABSORCIÓN NETA (M2)	ASKING RENT (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M²)	EN PROYECTO (M²)
● Puerto Madero	264.170	14,7%	-4.790	26,3	-	30.300
● Catalinas	248.170	8,2%	-2.300	33,0	44.225	248.460
● Plaza Roma	109.390	7,4%	-900	25,6	-	-
● Retiro-Plaza San Martín	77.405	6,0%	-580	27,2	32.000	-
● 9 de Julio	73.910	2,8%	120	24,7	21.800	19.500
● Microcentro	74.825	7,8%	-	24,0	-	-
● Corredor Paseo Colón	59.160	-	-	-	18.400	-
TOTAL CBD	907.030	8,8%	-8.450	26,8	116.425	298.260
● Corredor Panamericana	247.810	12,6%	-	21,8	80.000	99.300
● Libertador GBA	93.300	8,1%	-1.990	27,0	-	106.680
● Polo Saavedra	78.010	5,1%	-460	25,8	33.000	61.000
● Libertador CABA	88.700	20,6%	-	28,3	-	58.400
TOTAL ZONA NORTE	507.820	12,1%	-2.450	25,7	113.000	325.380
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.414.850	9,9%	-10.900	26,3	229.425	623.640

MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS BUENOS AIRES / ARGENTINA



CBD: Central Business District.

L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios

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

Seguinos en #ljrthinks+



Para más información contactarse con:

Karina Longo
Gerente de Consultoría & Research
klongo@lramos.com.ar

Martín Potito
Director
mpotito@lramos.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.”