

# MARKETBEAT

## ARGENTINA | OFICINAS



PUBLICACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE INVESTIGACIÓN CUSHMAN & WAKEFIELD

3 T 09

### ECONOMIA

Entrando en el cuarto trimestre del año, la economía argentina ha demostrado una performance aceptable en un contexto de crisis internacional y frente a los variados pronósticos de marcada desaceleración.

El sistema financiero local sostiene su solidez, con un volumen de reservas internacionales en el orden de los US\$ 45.000 millones. La fuga de capitales mostró en el último mes una baja considerable, ya que en el mes de agosto se ubicó en torno a los USD 500 millones, luego de alcanzar picos de USD 2.700 millones en junio y USD 1.500 millones en julio.

El valor de la divisa estadounidense ha superado los \$3,8. Si bien el dólar ha evidenciado una constante apreciación en la primera mitad del año, su ritmo de apreciación se ha desacelerado en los últimos meses, con variaciones marginales (menores al 1%) durante el mes de agosto y gran parte del mes de septiembre. Dicha desaceleración es resultado de la política de flotación administrada del Banco Central.

La balanza comercial registró en agosto un superávit de 1.155 millones de dólares, cifra que si bien marca la tercer caída consecutiva en lo que va del año, se sitúa por encima del promedio registrado en el 2008, año de altos precios de los commodities, principal componente de las exportaciones argentinas.

La inflación se mantiene como uno de los problemas pendientes de resolución de la política económica, en tanto el organismo oficial de estadísticas da cuenta para el mes de agosto de una inflación acumulada cercana al 6%, las estimaciones privadas la sitúan en un 15%. Un indicador adicional en este sentido, el de las expectativas de inflación elaborado por una universidad privada, que arroja una cifra del 20% esperada para los próximos 12 meses.

### PANORAMA DEL MERCADO

La actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires, medida a través de los permisos de obra y el registro de escrituras, continúa con su tendencia declinante. Los últimos datos, del mes de julio, indican una reducción del 17% en la cantidad de permisos y un 39% en la superficie de los mismos respecto del mes anterior. En el mismo sentido pero en menor magnitud, la cantidad de escrituras de compra-venta se redujo en un 2% y un 7% el monto de las mismas.

El mercado en términos de oferta y demanda ha invertido su situación respecto a períodos anteriores, que se caracterizaron por una en creciente demanda de espacios por parte de importantes empresas frente a la ausencia crónica de nueva oferta, en tanto que hoy la demanda se ha reducido de manera considerable y la nueva oferta finalmente comienza a ofrecerse al mercado.

La nueva dinámica del mercado comienza lentamente a reflejarse en los valores de alquiler y en el índice de vacancia. Los valores de alquiler han tendido a estabilizarse a la baja, y aunque se encuentran por debajo de las altas cifras registradas en recientes años anteriores, siguen en niveles históricos elevados. El nivel de vacancia continúa en niveles bajos, pero comienza gradualmente a elevarse principalmente debido al ingreso de nueva oferta al mercado.

### HECHOS QUE MARCARON EL PERÍODO

Puerto Madero concentra hoy cerca del 40% de los edificios en construcción, mucho de los cuales ya se encuentran en etapa avanzada de comercialización. El edificio de Raghsa, Madero Office ya cuenta con un importante inquilino, el Standard Bank que ocupará más de la mitad del espacio que se ingresará al mercado en el próximo año. El edificio Madero Center cuenta entre sus inquilinos a una importante universidad mexicana, El Tecnológico de Monterrey. Se suma un interesante proyecto de infraestructura para la zona, que es un nuevo puente en el extremo norte, para el cual se ha hecho una convocatoria a licitación que durará hasta el mes de noviembre. Dicho puente facilitará el acceso a Madero Office, Colonos, Puerto León y otros complejos de oficinas, en el dique IV Este.

### ENTRE COMILLAS



"Seguimos en un contexto de caída de la actividad con disminución de las expectativas de corto plazo, pero una suboferta estructural de clases de activos particulares. Es este el momento, en que con una visión de largo plazo, un inversor puede obtener ventajas en oportunidades selectas"

Herman Falgenbaum, director general de C&W en Buenos Aires

#### INDICADORES GENERALES

Territorio	2.791.810 km <sup>2</sup>
Población	40 millones
PIB 2008	US\$ 328 mil millones
PIB per capita 2008	US\$ 8.206

#### INDICADORES ECONOMICOS

	2007	2008	2009e
Crecimiento del PIB	8,7%	7%	1%
Inflación	8,5%	7,2%	6%
Desempleo	9,2%	7,3%	9%
Cambio (US\$1)	3,13	3,45	4,0

Fuente: INDEC y Banco Central de Argentina

#### TENDENCIAS

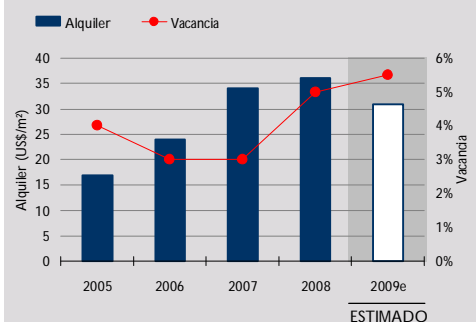
LOS VALORES DE ALQUILER se encuentran en una tendencia descendente gradual, aunque siguen siendo altos en relación a otros periodos de crisis. ➡

LA ABSORCIÓN NETA se encuentran en un nivel estable, se verifica cierta compensación entre los nuevos metros que ingresan al mercado y los espacios que se liberan ➡

EL NUEVO STOCK proyectado de oficinas para este año es de 154.500 m<sup>2</sup> útiles, 96.000 m<sup>2</sup> clase A y 58.000m<sup>2</sup> clase B. ➡

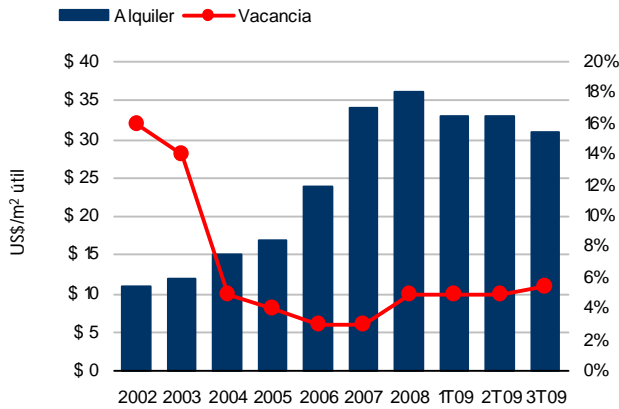
#### ALQUILER X VACANCIA - CLASE A

Buenos Aires



## BUENOS AIRES

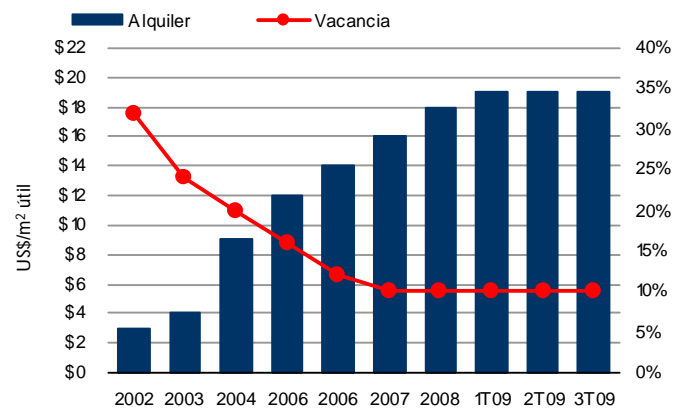
### VALORES DE ALQUILER X TASA DE VACANCIA - CLASE A



- El valor de los alquileres en el segmento de oficinas clase A, si bien ha bajado a comienzos de este año, se ha mantenido estable en los periodos siguientes y se ubica apenas por debajo de los elevados valores registrados en los últimos dos años. En este sentido, el alquiler promedio se ubica en torno a los US\$ 31 por m<sup>2</sup>/útil/mes.
- El índice de vacancia, por su lado, comienza a elevarse situándose en el tercer trimestre del año por encima del 5%.

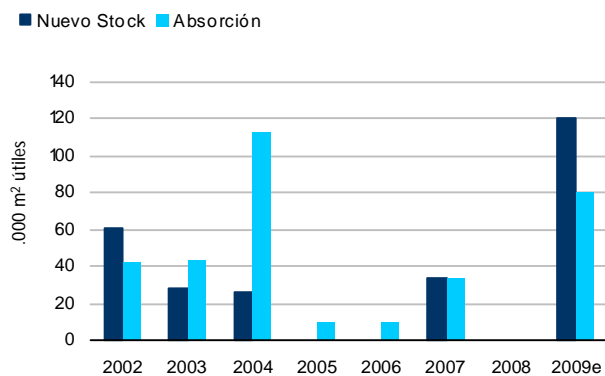
## BUENOS AIRES

### VALORES DE ALQUILER X TASA DE VACANCIA - CLASE B



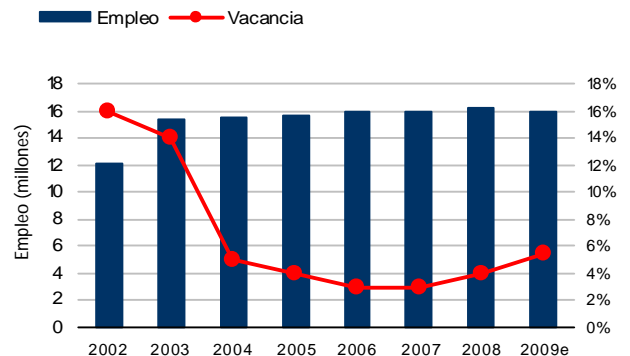
- El mercado de oficinas Clase B se caracteriza por precios de alquiler inferiores y tasas de vacancia muy superiores a las correspondientes a edificios Clase A.
- El valor promedio de alquileres de oficinas clase B se sitúa en torno a los US\$ 19 por m<sup>2</sup>/útil/mes, en tanto que el índice de vacancia se ubica en 10%.

### NUEVO STOCK X ABSORCIÓN - CLASE A



- La última incorporación de stock al mercado de oficinas clase A ha sido el edificio corporativo de Repsol en Puerto Madero. Sumado a esto se ha evidenciado algún movimiento de relocalización de empresas que ha dado lugar a una absorción positiva en la primera mitad del año.
- Ya se encuentran en etapa de finalización varios edificios en obra, que serán ocupados en los próximos meses, parte de los mismos ya cuenta con contratos cerrados, tales como Optima Business Park, Madero Office, Urbana, entre otros.

### TASA DE VACANCIA X EMPLEO



- En los últimos años el nivel de empleo acompañó el crecimiento económico, reflejado tanto en el crecimiento de la población ocupada como en la reducción de la tasa de desempleo, la cual llegó a un piso en 2008 del 7,3%.
- La desaceleración económica iniciada a fines del año pasado y ya evidenciada en la primera mitad del año, se manifiesta con la reducción en la creación de empleo así como en un incremento de la tasa de desempleo, del 8,8% en el segundo trimestre.