

Buenos Aires Oficinas, 1T 2018

# Suba de rentas acompañada por demanda en alza

 Precio de Renta  
US\$ 25,95/m<sup>2</sup>/mes

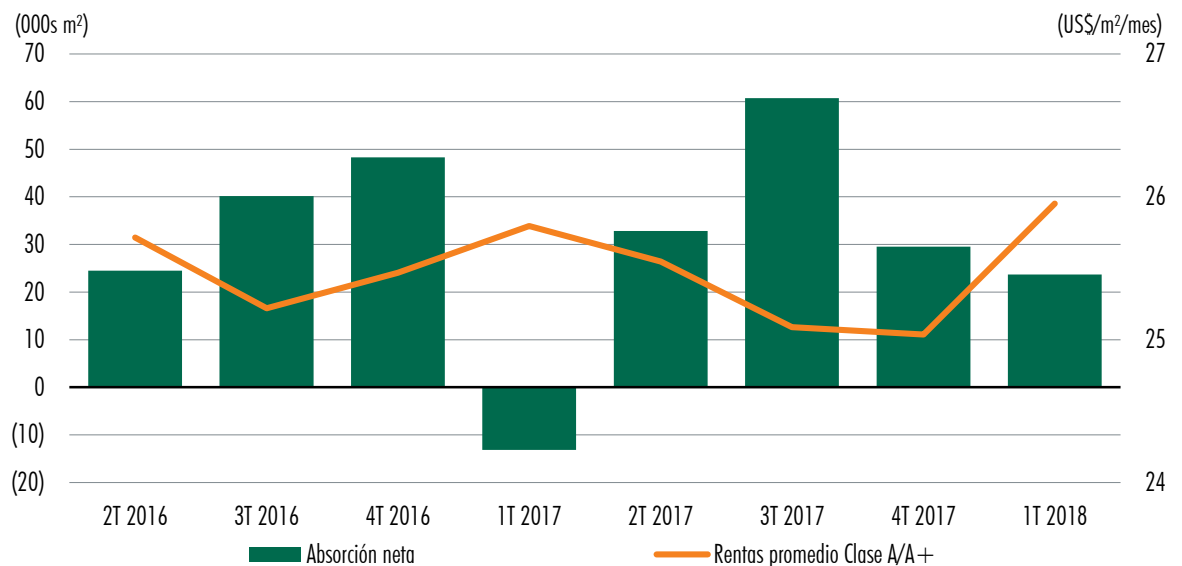
 Tasa de Vacancia  
6,3%

 Absorción neta  
23.716 m<sup>2</sup>

 En Construcción  
753.573 m<sup>2</sup>

\*Flechas indican cambios en relación al período anterior.

Figura 1: Absorción neta y rentas promedio



Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

- El inventario en Clase A/A+ alcanzó 2.147.123 m<sup>2</sup>, con una oferta anual proyectada en 753.573 m<sup>2</sup>.
- Las rentas de edificios Clase A/A+ aumentaron 3,7% respecto del trimestre anterior.
- La producción sumó unos 24.937 m<sup>2</sup> nuevos al inventario. La vacancia se mantuvo inmóvil en 6,3%.
- Demanda robusta en 23.713 m<sup>2</sup>, con buenas perspectivas para los próximos meses.

El primer trimestre de 2018 continuó con la misma dinámica que 2016 y 2017. Mientras que la demanda acompaña a las entregas de nuevos edificios, la oferta futura continúa sumando proyectos fruto de las licitaciones de terrenos fiscales.

Las rentas repuntaron después de una leve contracción en el trimestre anterior, los precios máximos continúan abriéndose camino. La vacancia, por su lado, se mantuvo estática con una tendencia global en descenso.

Figura 2: Submercados de oficinas Clase A/A+

Submercado	Inventario (m <sup>2</sup> )	Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)		Tasa de Vacancia (%)		En construcción (m <sup>2</sup> )
		Clase A+	Clase A	Clase A+	Clase A	
<b>CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES</b>						
Catalinas	277,316	34.96	17.44	5.1	2.0	174,033
Macrocentro	110,859					
Macrocentro Norte	180,443	34.00	23.41	6.2	9.2	35,048
Macrocentro Sur	104,284		24.01		10.4	50,612
Microcentro	200,560	23.02	25.89	3.3	9.7	39,180
Plaza Roma	100,093	31.43		1.8		
Puerto Madero Norte	225,875	36.44	22.73	5.5	6.6	10,982
Puerto Madero Sur	110,711	24.43	21.09	3.7	16.0	
Zona Norte CABA	284,484		23.27		2.6	246,308
Distrito Tecnológico	121,252		24.05		5.7	87,093
<b>GRAN BUENOS AIRES - ZONA NORTE</b>						
Corredor Libertador	158,439	39.00	16.88	1.4	5.3	52,980
Corredor Panamericana	272,807	26.40	21.42	14.8	16.1	57,338
<b>TOTAL</b>	<b>2,147,123</b>	<b>29.66</b>	<b>23.17</b>	<b>5.8</b>	<b>6.8</b>	<b>753,573</b>

Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

### INVENTARIO Y PRODUCCIÓN

En el 1T 2018, 24.937 m<sup>2</sup> fueron entregados resultando en un inventario de oficinas Clase A/A+ de más de 2,15 millones de m<sup>2</sup> en Buenos Aires y Gran Buenos Aires. La variable producción está vinculada a los proyectos que ya fueron lanzados hace 3/4 años, la producción anual se ha establecido en un promedio de 95.000 m<sup>2</sup>. A futuro, la oferta de oficinas continuaría con esta tónica gracias a numerosos proyectos de grandes dimensiones.

El 1T 2018 continuó con la misma dinámica que 2017 y 2016. La demanda mantuvo un nivel robusto, a pesar que los primeros meses del año suelen tener una actividad algo menor debido a la época de vacaciones.

En el 1T 2018 se destaca la entrega de una torre de oficinas en el Corredor Panamericana en Olivos y otros dos proyectos en el Distrito Tecnológico que continúa consolidándose.

Un proceso de renovación de inventario se inició en 2016 y continuará a su profundización en los próximos cinco años. Se pueden resumir los motores de la renovación 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

El año comenzó con una demanda robusta, a pesar la estacionalidad. La absorción neta arrojó 24.937 m<sup>2</sup> en 1T 2018, representando una variación positiva de 36.856 m<sup>2</sup>. Asimismo, la demanda de 1T 2018 representa un 21,9% respecto de la absorción neta anual de 2017 (113.939 m<sup>2</sup>) y 26.1% del promedio anual de 95.000 m<sup>2</sup>.

Cabe mencionar que se suma a la tendencia del *fly-to-quality* -donde las empresas optan por mejorar sus espacios de oficinas mudándose a oficinas de mayor categoría, y a las reorganizaciones frutos de fusiones y adquisiciones- 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 m<sup>2</sup> en los últimos dos años, entre proyectos entregados y en construcción.

Si bien en los últimos años la demanda se ha consolidado en el segmento superior, es decir, Clase A+, el 1T 2018 resultó una excepción reflejando un leve aumento en la disponibilidad de edificios existentes. Respecto de la ubicación, no se observa un movimiento direccional hacia una zona en particular.

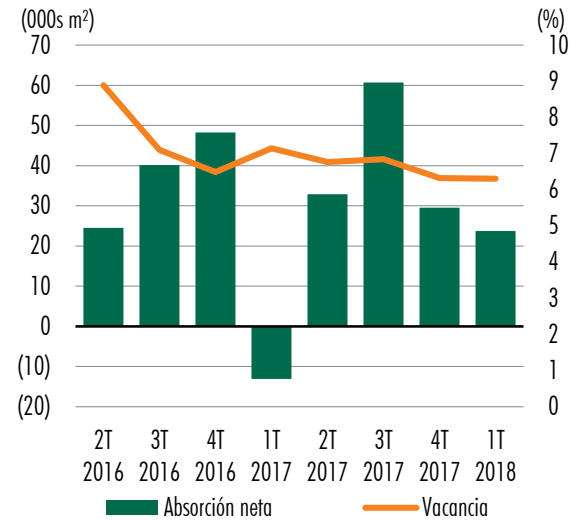
Las zonas más demandadas fueron el Corredor Panamericana, el Distrito Tecnológico y Microcentro. Asimismo, Puerto Madero Norte sufrió una absorción neta negativa de más de 3.000 m<sup>2</sup> producto de la incorporación de varios pisos en Madero Office.

Estimamos una demanda algo menor para este año ya que la producción de 2018 sería casi 20.000 m<sup>2</sup> inferior a la del año pasado. La nueva oferta de terrenos de oficinas, tanto en zonas centrales como más periféricas, tendrán como correlato una inyección de nuevos proyectos que se estarán materializando dentro de los próximos años.

**VACANCIA Y DISPONIBILIDAD**

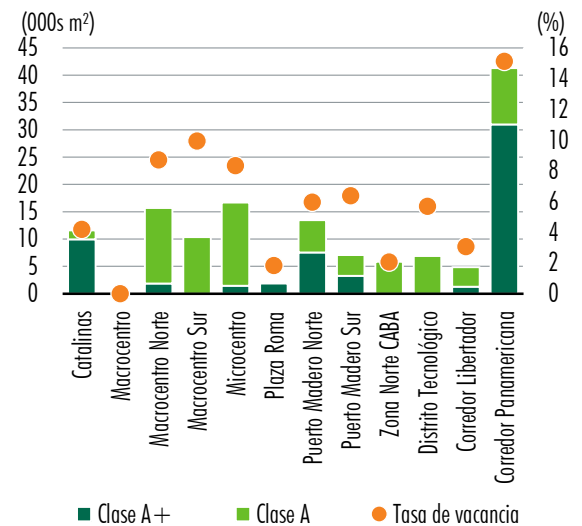
La tasa de vacancia continuó en caída por cuarto trimestre consecutivo, llegando a su mínimo en los últimos tres años. La superficie disponible se mantuvo relativamente estable entre 135.000 m<sup>2</sup> y 144.000 m<sup>2</sup>. La mayor contracción de espacio disponible se observó en edificios Clase A+ logrando el valor más bajo desde 2013.

Figura 3: Vacancia y Absorción Neta en Clase A/A+



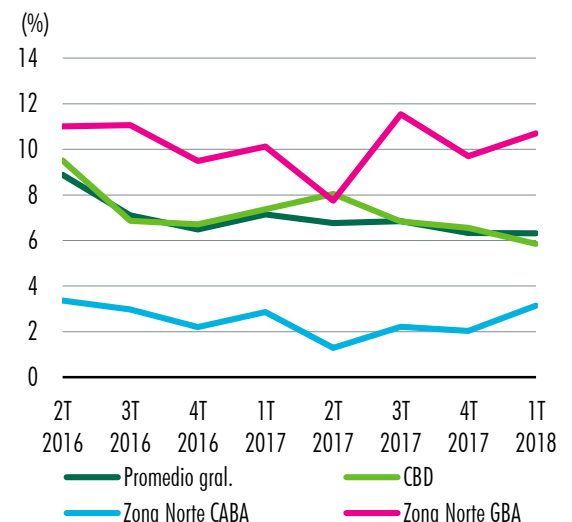
Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Figura 4: Vacancia por submercado en Clase A/A+



Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Figura 5: Evolución de vacancia Clase A/A+



Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Al 1T 2018, la tasa de vacancia promedió 6,3% para oficinas Clase A/A+, sin cambios respecto del trimestre anterior. Los submercados con mayor disponibilidad continúan siendo: Corredor Norte (41.300 m<sup>2</sup>), Microcentro (16.700 m<sup>2</sup>) y Macrocentro Norte (15.700 m<sup>2</sup>); todos ellos aumentaron en superficie ofrecida. 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 Microcentro, disponibilidad corresponde a edificios ya existentes con nueva disponibilidad debido a relocalizaciones.

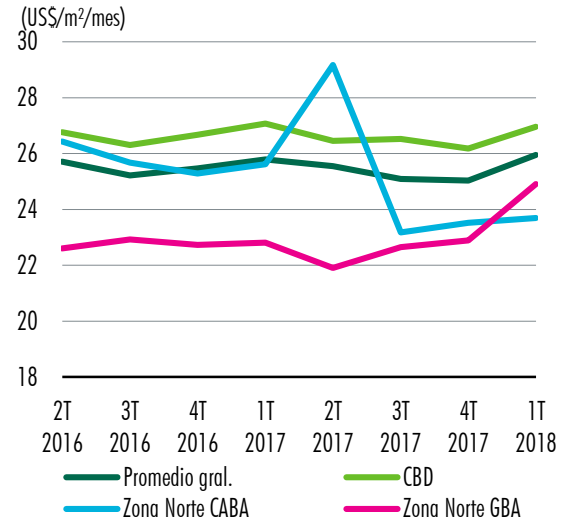
**RENTAS**

Los precios de alquiler de espacios de oficinas corporativas se encuentran en promedio en US\$ 25,05 por metro cuadrado por mes, en edificios Clase A/A+. El 1T 2018 continuó con la misma tendencia de los últimos dos años, en tanto la demanda mantuvo un nivel robusto, a pesar de la época de vacaciones.

El crecimiento en el promedio de rentas se debe al aumento del segmento Clase A+ de casi un 6,4%, respecto del 4T 2017. La demanda de oficinas mantuvo la misma tendencia que demostró el año pasado: casi 24.000 m<sup>2</sup> en el primer trimestre, sorprendentemente alto teniendo en cuenta la estacionalidad del período.

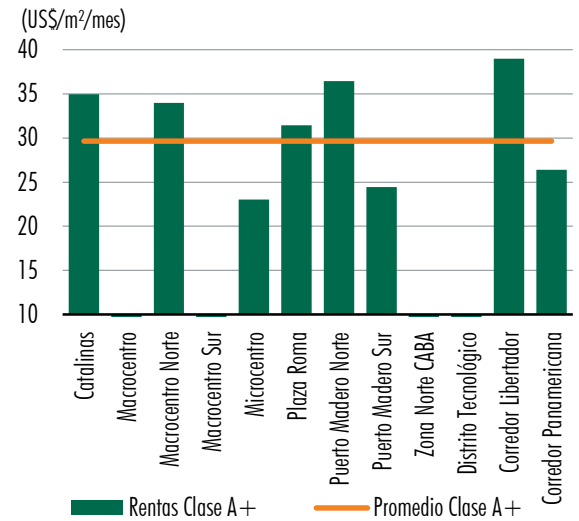
Las rentas Clase A+ se encontraron en el rango de US\$ 22,00 a US\$ 40,00 por metro cuadrado por mes, con un promedio de US\$ 29,66. Los submercados con las rentas más altas fueron Corredor Libertador, Puerto Madero Norte y Catalinas, mientras que las rentas Microcentro y Puerto Madero Sur fueron las más competitivas en este segmento. 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\$ 23,55 por metro cuadrado por mes. Los submercados con las rentas más altas fueron Microcentro, Distrito Tecnológico y Macrocentro Sur.

Figura 6: Evolución de rentas de Clase A/A+



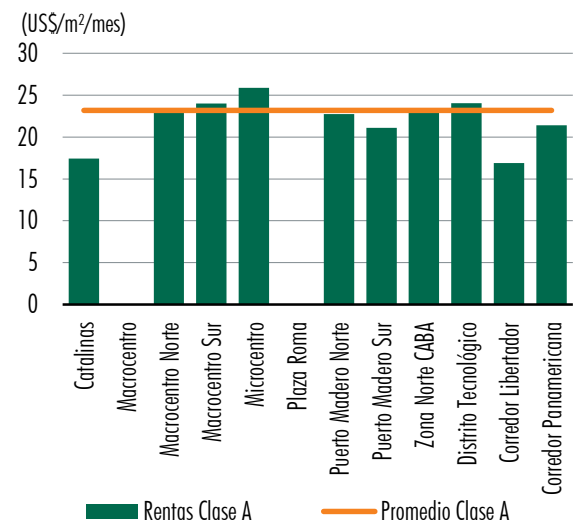
Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Figura 7: Rentas Clase A+ por submercado



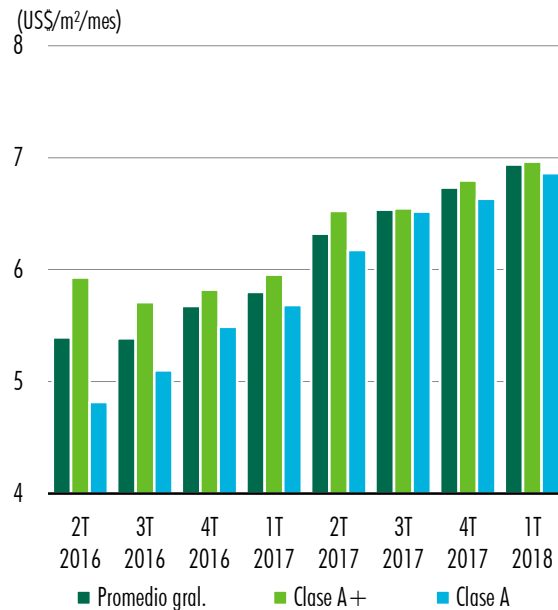
Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Figura 8: Rentas Clase A por submercado



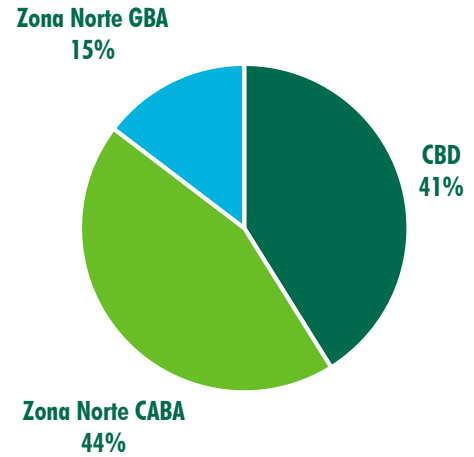
Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Figura 9: Expensas comunes



Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

Figura 10: Oferta futura



Fuente: CBRE Research, 1T 2018.

EXPENSAS COMUNES

El cargo por expensas comunes continúa en alza, el promedio de oficinas Clase A/A+ US\$ 6,94 por m<sup>2</sup> por mes. El aumento del costo se apoyó en el persistente contexto inflacionario que incrementa los valores en moneda local. La variación trimestral arroja 3,0% en el promedio general, donde Clase A+ implicó un 2,5% mientras que Clase A, algo mayor, con 3,5%.

Las expensas comunes para edificios Clase A+ se encontraron en el rango de US\$ 5,06 a US\$ 6,73 por metro cuadrado por mes, mientras que para Clase A, el rango fue de US\$ 4,20 a US\$ 10,13; 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 nueve meses alcanzaría los 87.270 m<sup>2</sup>. Asimismo la producción anualizada (112.207 m<sup>2</sup>) 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.

Desde 2016, la producción ha marcado un cambio en el Mercado, renovando el inventario y consolidando nuevas zonas. En los próximos, se espera que esta tendencia 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.

Los rentas en aumento, impulsadas por la expansión en la demanda, continuarían su tendencia a lo largo del 2018. Los bajos de niveles de vacancia fomentarían dicha tendencia.



**CONTACTOS**

**Eduardo Di Buccio**  
*Research Manager*  
 +5411 4590 5700  
 eduardo.dibuccio@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 Research & Reports:

**[www.cbre.com/research-and-reports](http://www.cbre.com/research-and-reports)**