

ECONOMIA

La economía argentina sigue dando señales de recuperación, luego de la recesión de 2009. El último dato oficial publicado por el INDEC arroja un crecimiento de 6,8% en el primer trimestre del año con respecto al año anterior, sumando así un segundo trimestre consecutivo de saldo positivo. Datos de analistas privados, estiman que la expansión fue alrededor de 4,5% en igual período.

Este proceso está siendo acompañado por alta inflación pese a que en el segundo trimestre del año se haya registrado una desaceleración del índice. El dato oficial de mayo fue de 0,8% mensual, lo que proyecta una tasa en torno al 10% anual. Por su parte, las estimaciones privadas ubican el índice en 1,2% mensual y estiman una inflación de alrededor de 25% en términos anuales.

El tipo de cambio nominal se mantuvo estable gracias a la intervención del Banco Central. Sin embargo, en términos reales, el alza del nivel de precios se traduce en un deterioro del tipo de cambio multilateral, que funciona en detrimento de la competitividad del sector industrial.

La recuperación del consumo privado en el período, principalmente el gasto destinado a bienes durables y de lujo, responde a este contexto de inflación elevada y tipo de cambio estable, que generó cambios en las expectativas de los consumidores.

Las elecciones presidenciales se avecinan y comenzarán a sentirse en la economía local. Es probable que en este contexto de incertidumbre, se postergue la toma de decisiones y, ante posibles cambios, los individuos tiendan a buscar activos refugio para la preservación del capital.

PANORAMA DEL MERCADO

La actividad inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires, medida a través del registro de escrituras, creció en el primer trimestre. En comparación con el mismo período del año anterior, que fue uno de los más afectados por la crisis del 2009, la cantidad de escrituras mostró un rebote de 34%, y se incrementó 75% el monto de las operaciones de compraventa de inmuebles.

La construcción arrojó también una evolución positiva, aunque de menor dimensión. Según el Indicador Sintético de Actividad de la Construcción (ISAC) elaborado por el INDEC, en abril la actividad creció 13,1% en términos interanuales.

El mercado inmobiliario de oficinas, y también el industrial, se encuentran bajo el efecto de dos fuerzas contrapuestas. Por un lado, la demanda es limitada, lo que genera que los m² que ingresaron o se encontraban vacantes, estén absorbiéndose lentamente. Esto debería reflejarse en una merma de los valores de los activos inmobiliarios. Sin embargo, la inflación asociada a los costos por un lado, y el deterioro del valor del dólar frente al peso por el otro, mantiene elevados los valores. Consecuentemente, los precios de renta han permanecido estables, y se espera que esta tendencia continúe a futuro. Inversores individuales se encuentran concentrados en el resultado de largo plazo de las inversiones que ya concretaron.

HECHOS QUE MARCARON EL PERÍODO

La finalización del Edificio Intecons en el barrio de Saavedra, justo al límite con la Autopista General Paz, enfatiza la descentralización del mercado de oficinas de la Ciudad de Buenos Aires. Con esta incorporación, el espacio de oficinas en este submercado -denominado Zona Phillips- totaliza los 40.500 m². Un nuevo proyecto acrecentará la oferta existente, apoyando la consolidación del área: la desarrolladora Intecons adquirió un lote de 2.100 m², próximo al Edificio Phillips, donde se construirán aproximadamente 6.000 m² rentables.

Por otra parte, en el corredor Panamericana, grandes proyectos como Panamerican Bureau, Edison Office y Urbana alquilaron algunos pisos en los últimos meses, lo que implica la absorción de 30.000 m² y la localización en este submercado de empresas tales como Direct TV, SAP, Phillip Morris, entre otras.

ENTRE COMILLAS



"La demanda de espacio de oficinas continúa creciendo lentamente, en una situación de expansión económica que no es impulsada por el crecimiento real de los sectores productivos."

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

INDICADORES GENERALES

Territorio	2.791.810 km ²
Población	41 millones
PIB 2009	US\$ 414 mil millones
PIB per capita 2009	US\$ 7.790

INDICADORES ECONOMICOS

	2008	2009	2010e
Crecimiento del PIB	7%	0,9%	2,5%
Inflación	7,2%	7,7%	12%
Desempleo	7,3%	8,4%	10%
Cambio (US\$1)	3,45	3,81	4,5

Fuente: INDEC y Banco Central de Argentina

TENDENCIAS

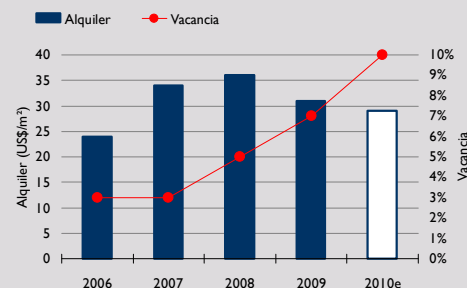
LOS VALORES DE ALQUILER se mantendrán estables durante el año. ➡

LA ABSORCIÓN NETA mantendrá una tendencia levemente ascendente en tanto continúen ingresando metros cuadrados al mercado y se vaya recomponiendo la demanda. ➡

EL NUEVO STOCK, que se espera para este año suma más de 180.000 m² entre oficinas clase A y B. ➡

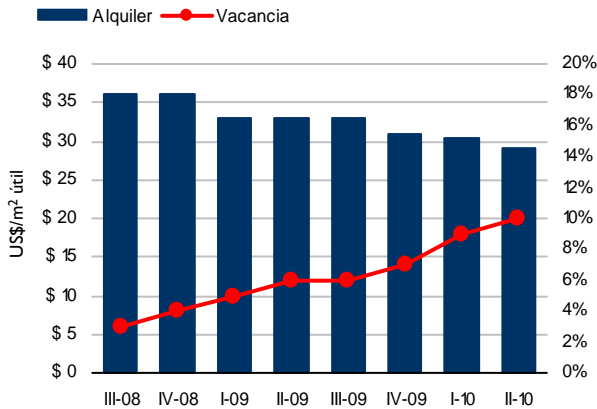
ALQUILER X VACANCIA - CLASE A

Buenos Aires



BUENOS AIRES

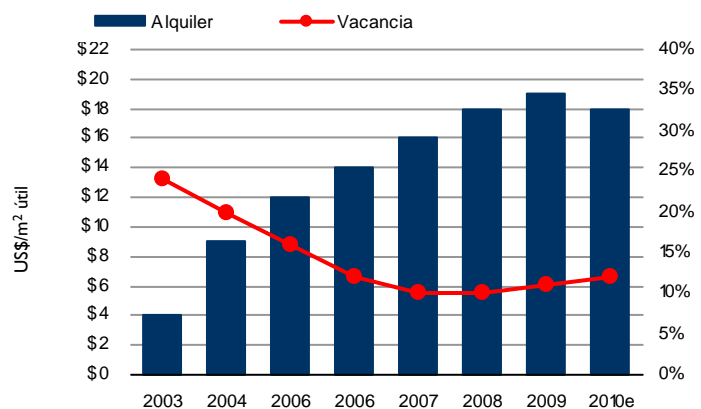
VALORES DE ALQUILER X TASA DE VACANCIA – CLASE A



- El valor promedio de alquiler de oficinas clase A se ubica en torno a los 29 US\$/m²/mes en el segundo trimestre del año. Sin embargo esta cifra, junto a las bajas registradas en 2009, continúa siendo elevada respecto a períodos anteriores.
- El índice de vacancia se ubica hoy en torno al 10%, este valor es un correlato de la lenta evolución de la demanda.

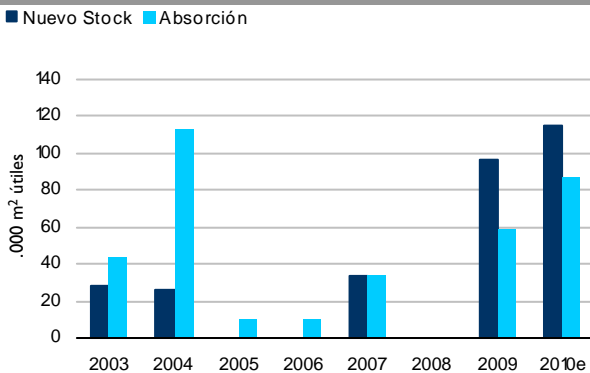
BUENOS AIRES

VALORES DE ALQUILER X TASA DE VACANCIA – CLASE B



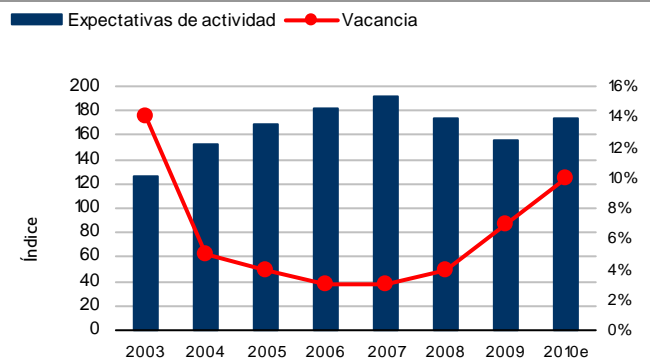
- El mercado de oficinas Clase B se caracteriza por precios de alquiler inferiores respecto a Clase A, en tanto la tasa de vacancia hoy se encuentra en valores similares en ambas categorías.
- El valor promedio de alquileres de oficinas clase B se sitúa en torno a los US\$ 19 por m²/útil/mes, en tanto que el índice de vacancia se ubica en 11%.

NUEVO STOCK X ABSORCION - CLASE A



- En los últimos años no se incorporaban metros cuadrados de oficinas Clase A al mercado, esto cambió en 2009, cuando ingresaron más de 80.000 m². En la primera mitad de este año, se incorporaron 35.000m². Y para el 2010 se espera que continúe incrementándose el stock, con un ingreso de 120.000 m² aproximadamente.
- Dada la limitada demanda, la absorción de los m² incorporados al mercado es lenta. Sin embargo se espera para este año una recomposición de la demanda.

TASA DE VACANCIA X ACTIVIDAD



- Las expectativas de actividad económica y la tasa de vacancia de oficinas Clase A y B muestran un comportamiento histórico opuesto. En una fase expansiva del ciclo económico, las empresas toman mayor espacio de oficinas, y viceversa, comprobándose la estrecha relación entre este mercado y el ciclo económico.
- El índice de expectativas considerado (Índice Líder) es elaborado por una importante Universidad local. Según este, la economía continúa en la fase de expansión iniciada en el tercer trimestre de 2009.



Si quiere más informaciones, por favor contáctese con nuestro Departamento de Investigación de Mercado:

Cushman & Wakefield
 Carlos Pellegrini 1141 6o piso
 C1009ABV • Buenos Aires - Argentina
 Tel.: (54+11) 5555-1111

argentina@sa.cushwake.com
 www.cushmanwakefield.com

Este informe fue elaborado por Cushman & Wakefield a partir de informaciones públicas de fuentes que la empresa juzga como confiables. El material no tiene como objetivo mostrar un panorama detallado del desarrollo del mercado y Cushman & Wakefield no será responsable por ninguna decisión de inversiones basada en las informaciones que están aquí, ya que estas pueden modificarse en cualquier momento, sin previo aviso. Los datos recopilados en MarketBeat® son de propiedad legal de Cushman & Wakefield y la reproducción o divulgación de la información aquí contenida es permitida, siempre que se cite la fuente.

Elaboración: Paula Milesi / María Eva Raffoul Sinchicay (Investigación)

© 2010 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados.