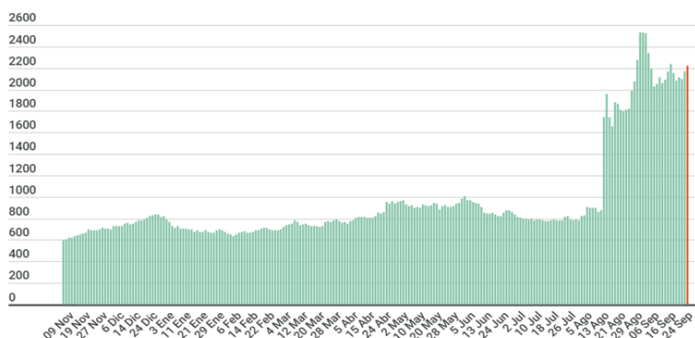


MERCADO DE OFICINAS TERCER TRIMESTRE 2019
PANORAMA ECONÓMICO

- La incertidumbre política y financiera de cara a las elecciones presidenciales de Octubre continúan estando presentes, y con dudas sobre si el FMI hará el desembolso de USD 5.400 millones para reforzar las reservas, generan mayor escepticismo en el mercado.
- El candidato kirchnerista Alberto Fernández se impuso en las primarias a la presidencia del país al actual presidente, Mauricio Macri. Completado el escrutinio, Fernández obtuvo el 47,36% de los votos mientras que Macri lograba el 32,24%.
- Estas primarias, conocidas como PASO, suelen ser un termómetro confiable para medir el ánimo del electorado argentino antes de las presidenciales, que tendrán lugar el 27 de octubre.
- Macri despachó una batería de medidas populares para contener las heridas de la crisis, con una baja de impuestos a la clase media, la ayuda a los más pobres y la congelación del precio de los servicios públicos y el combustible. Este paquete se prevé hasta diciembre, fecha en que ya habrá el nuevo Gobierno surgido de los comicios definitivos.
- El riesgo país de Argentina superó nuevamente los 2.400 puntos básicos.

INDICADOR JP MORGAN DESDE NOVIEMBRE 2018


El EMBI (Emerging Markets Bonds Index o Indicador de Bonos de Mercados Emergentes) es el principal indicador de riesgo país y está calculado por JP Morgan Chase. Es la diferencia de tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares, emitidos por países subdesarrollados, y los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, que se consideran "libres" de riesgo.

REFERENCIAS E INFORMACIÓN ECONÓMICA

Población del país:	44,217 millones
Población Gran Bs.As:	13,8 M Habitantes
Tasa de desempleo:	10,7%
PBI:	USD 525.000 Millones
PBI per cápita:	USD 17.069
Inflación anual:	43,5%
Inversión extranjera directa:	USD 11.623 Millones
Tasa de crecimiento del PBI:	2,2%
1 Dólar US\$:	AR\$ 59,5

- La política de tasas altas y la incertidumbre electoral atraviesan el plano económico durante todo el año, afectando las decisiones de inversión. Por lo tanto, el shock positivo del campo se diluirá y la actividad tendrá dificultades para continuar la eventual recuperación en la segunda mitad del año.

EL MERCADO DE REAL ESTATE CORPORATIVO
OFICINAS CLASE TRIPLE A

A nivel regional, Buenos Aires es la ciudad que más metros de oficinas tiene proyectados construir en los próximos cinco años. Buenos Aires podría sumar entre 2019 y 2023 alrededor de 800.000 m² de **oficinas premium**, una cifra similar a la que se construyó en Lima entre 2014 y 2018.

Durante el segundo trimestre de 2019 el **inventario** de oficinas creció a un total de 2.544.000 metros cuadrados, lo que representó un aumento de 1,3% en comparación al trimestre anterior y 5% más que el mismo período del año pasado.

En Buenos Aires la oferta siempre va detrás de la demanda. Al no existir prácticamente el crédito, ni fondos de pensión que inviertan en edificios de oficinas

no existe fondeo que permita el desarrollo. Sólo las empresas privadas se hacen cargo de materializar los proyectos.

Las zonas de Puerto Madero, Catalinas y Avenida del Libertador en Gran Buenos Aires son las tres áreas donde mayor **demanda** de oficinas Clase AAA hubo en el segundo trimestre del año.

Los submercados Zona Norte CABA y Catalinas son las zonas con menor proporción de espacio vacío.

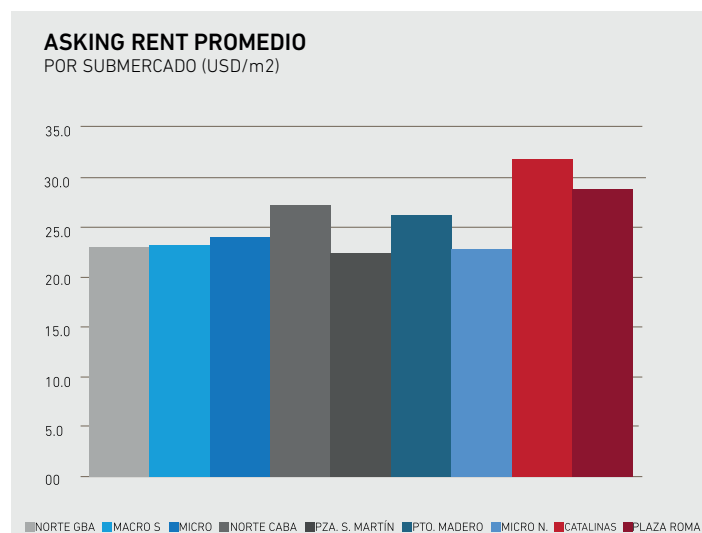
“LA TASA DE VACANCIA PROMEDIO SE UBICÓ EN UN 6,6% DURANTE EL PERÍODO”.

PRECIOS

El submercado Catalinas-Retiro, con un promedio de US\$ 31 por metro cuadrado por mes, presentó el valor más elevado del mercado, con un máximo de US\$ 40 m²/mes en la torre BBVA, en Alem 815.

Con **niveles de vacancia** entre 6% y 8% el mercado está sano, con precios de alquiler razonables y competitivos tanto para locatarios como para locadores.

La crisis cambiaria y sus consecuencias sobre la actividad económica originaron un descenso que se refleja en la mayoría de los submercados. Los más afectados fueron los sectores 9 de Julio, Panamericana y Macrocentro Sur.



OFERTA

El corredor Panamericana continúa concentrando la mayor cantidad de superficie disponible y una vacancia del 9,7%, seguido del Microcentro con 9% y Nodo Panamericana/General Paz que tiene el 8,5% vacante

Buenos Aires cuenta con el mayor volumen de metros en desarrollo y en proyecto entre las otras capitales de Sudamérica para los próximos cinco años, lo que valida el potencial que tiene el mercado de oficinas porteño para los desarrolladores. Sin embargo, si bien tiene la mayor cantidad proyectada, esto se combina con el menor volumen producido, dadas las dificultades que tienen los inversores para llevar adelante sus proyectos en un mercado sin financiamiento.

En cuanto a **nuevas incorporaciones**, se prevé que ingresen en lo que queda del año 118.000 metros cuadrados. Asimismo, y hasta fines del 2020 se inaugurarán 232.000 metros cuadrados, por lo que en dos años el stock de Buenos Aires habrá incorporado 367.000 metros cuadrados nuevos, un 25% del inventario actual. Los submercados Zona Norte GBA y Zona Norte CABA concentrarán el 65% de estos nuevos espacios.

Los submercados con mayoría de transacciones registradas durante la primera parte del año fueron Zona Norte y Puerto Madero, que representan casi el 50% de las operaciones en el espacio Clase A+.

ZONA	SUBMERCADO	VALORES PEDIDOS	VACANCIA
CBD	CATALINAS/ PLAZA ROMA	USD 30 a 38	3%
CBD	PUERTO MADERO	USD 28 a 32	5%
ZONA NORTE	PUERTO MADERO	USD 24 a 24	3%
ZONA NORTE	PANAMERICANA	USD 18 a 25	7%

En el **sector corporativo** la vacancia subió levemente. Mientras que en países desarrollados la vacancia ronda el 10%, en Buenos Aires se encuentra entre 5% y un 9%.