GRUPO Adrián Mercado®

MercadoXMercado

NEWSLETTER DE ADRIÁN MERCADO GESTIÓN INMOBILIARIA

[Edición Diciembre 2019]

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

INFORME ESPECIAL

Oficinas 2020

EDITORIAL

De dónde venimos

EL 10 de diciembre de 2019 marcó **un antes y un después** en la Argentina, que obliga a repensar cómo será el mercado inmobiliario hacia adelante.

Con el cambio de Gobierno, las variables económicas que marcan gran parte de las actividades del país, como el dólar, ahora con cepo cambiario, y la inflación, entran en una nueva era de definiciones que marcará claramente **el inicio de 2020.**

El nuevo Presidente eligió como ministro de Economía a un joven desconocido en el ámbito local, pero con muchos méritos internacionales, Martín Guzman. Sus definiciones, sin dudas, serán clave para un sector como el inmobiliario, donde se trata de inversiones y compromisos a largo plazo.

En esta transición, lo más importante son las medidas que necesitan los constructores y desarrolladores para seguir invirtiendo en el país, tanto en el mercado de oficinas, al cual nos abocaremos en este informe, como el residencial, donde es aún más importante que haya reglas de juego claras. Desde **Adrián Mercado,** siempre con una visión optimista, auguramos un 2020 donde la economía y política dejen atrás las grietas para que cualquier tipo de decisión se convierta en una buena elección para los argentinos.

En oficinas se vienen dos años donde muchos cambios, con la incorporación de cientos de metros cuadrados, de los cuales gran parte estarán finalizados en 2020. Los inversores, por su parte, esperan una rápida absorción por parte de los inquilinos ya que hay una demanda retrasada por falta de productos.

También serán años de cambios, donde la construcción deberá empezar a incorporar la visión de **sustentabilidad** que ya tienen otros sectores. Las obras que permitan economizar el consumo de servicios y que sean más beneficiosas para los usuarios y para el medio ambiente ganarán la carrera. Sobre los precios, oferta y demanda, a continuación, anticipamos lo que se viene y cómo está preparado el sector para salir adelante.

Adrián Mercado
CEO del Grupo Adrián Mercado

Oferta

El mercado de oficinas en la Argentina, especialmente en el segmento Premium, está **subofertado** si se compara con otros países de la región.

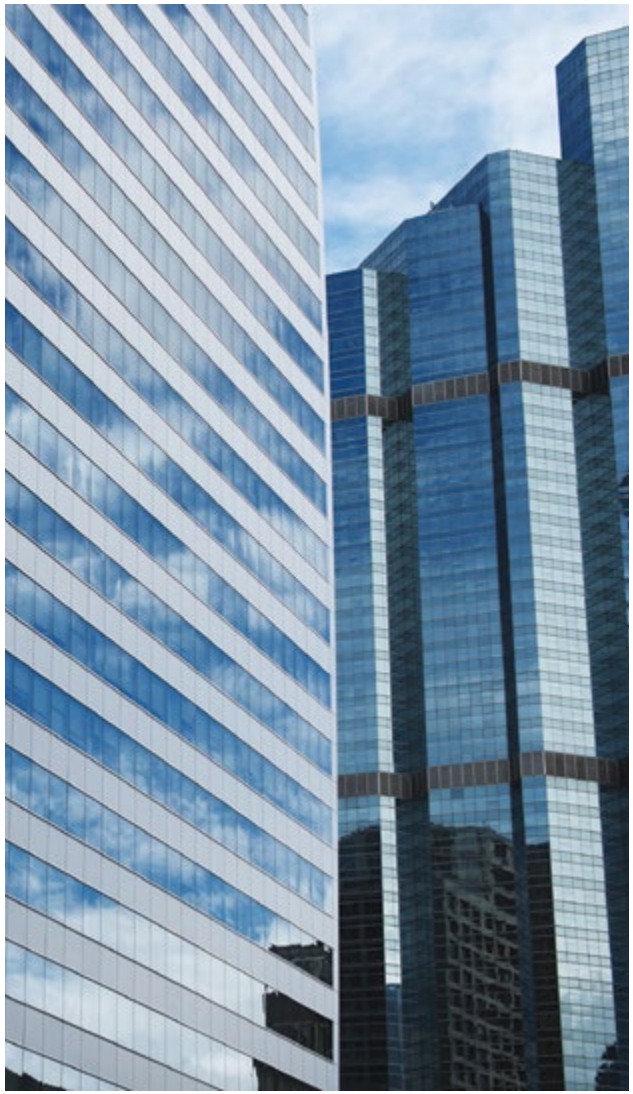
En la Ciudad de Buenos Aires, donde se concentra **la demanda más grande** de empresas, hay un promedio de 1.300.000 m^2 disponibles de categoría A, muy por debajo de Santiago de Chile, que tiene menos habitantes.

Las mismas se distribuyen en las zonas de **Catalinas-Plaza Roma,** con unos 340.000 m^2; **Puerto Madero** con otros 250.000 m^2; **microcentro** con unos 70.000 m^2; la zona de **Retiro-Plaza San Martín,** con 80.000 m^2; **9 de Julio y Centro Sur** con otros 130.000 m^2.

En el **Corredor Norte,** hay unos 330.000 m^2 entre el Nodo General Paz y Panamericana, a la que se suman algunas obras más alejadas, ya ubicadas sobre Panamericana, hacia San Isidro y Márquez.

En **Avenida Libertador,** entre Capital y el Gran Buenos Aires, suman otros 100.000 m^2 promedio.

El resto de la oferta está dividida en obras menores que se fueron incorporando recientemente en otros sectores que no todavía considerados polos de oficinas, pero que siguen creciendo y suman espacio. La poca oferta ha sido clave para que el sector sufra menos los vaivenes de la economía, ya que la demanda no tiene muchas opciones para elegir.



Nuevos m2

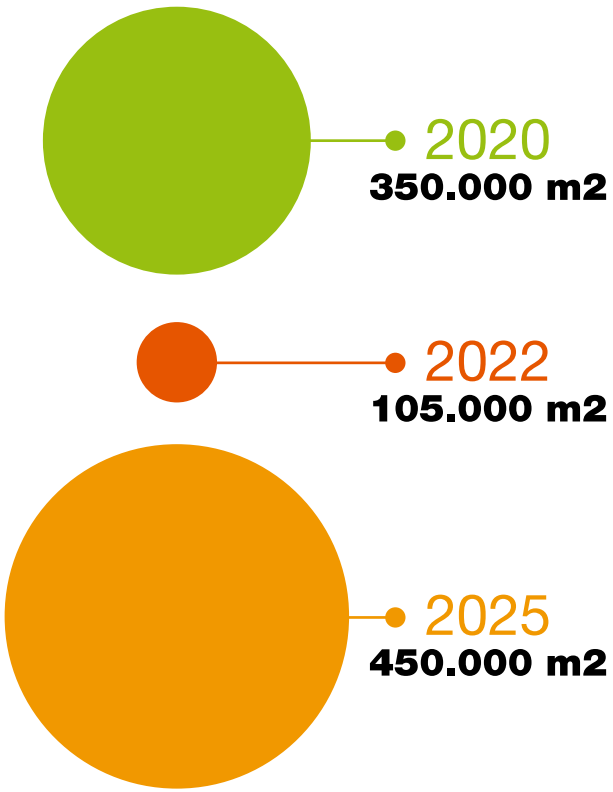
Entre 2020 y 2022 se prevé que serán incorporados al mercado unos **350.000 m² en nuevas obras,** incrementando la oferta en un 20 por ciento.

Estos metros cuadrados se dividen en 23 edificios importantes, la mayoría de ellos distribuidos entre las zonas de Puerto Madero y el nodo General Paz-Panamericana hacia el norte.

Los planes de los desarrolladores van más allá de 2022 y algunos emprendimientos prevén estar listos en 2024, sumando en total un promedio de 450.000 metros cuadrados. Si el mercado mejora y las expectativas cambian, se pueden llegar a incorporar unos 600.000 metros cuadrados.

A estas obras se sumarán otros 150.000 m² de Catalinas Río, el edificio más grande de oficinas de Buenos Aires que terminará de concretarse.

Incorporación anual de m2 por zona



Fuente: Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

Precios

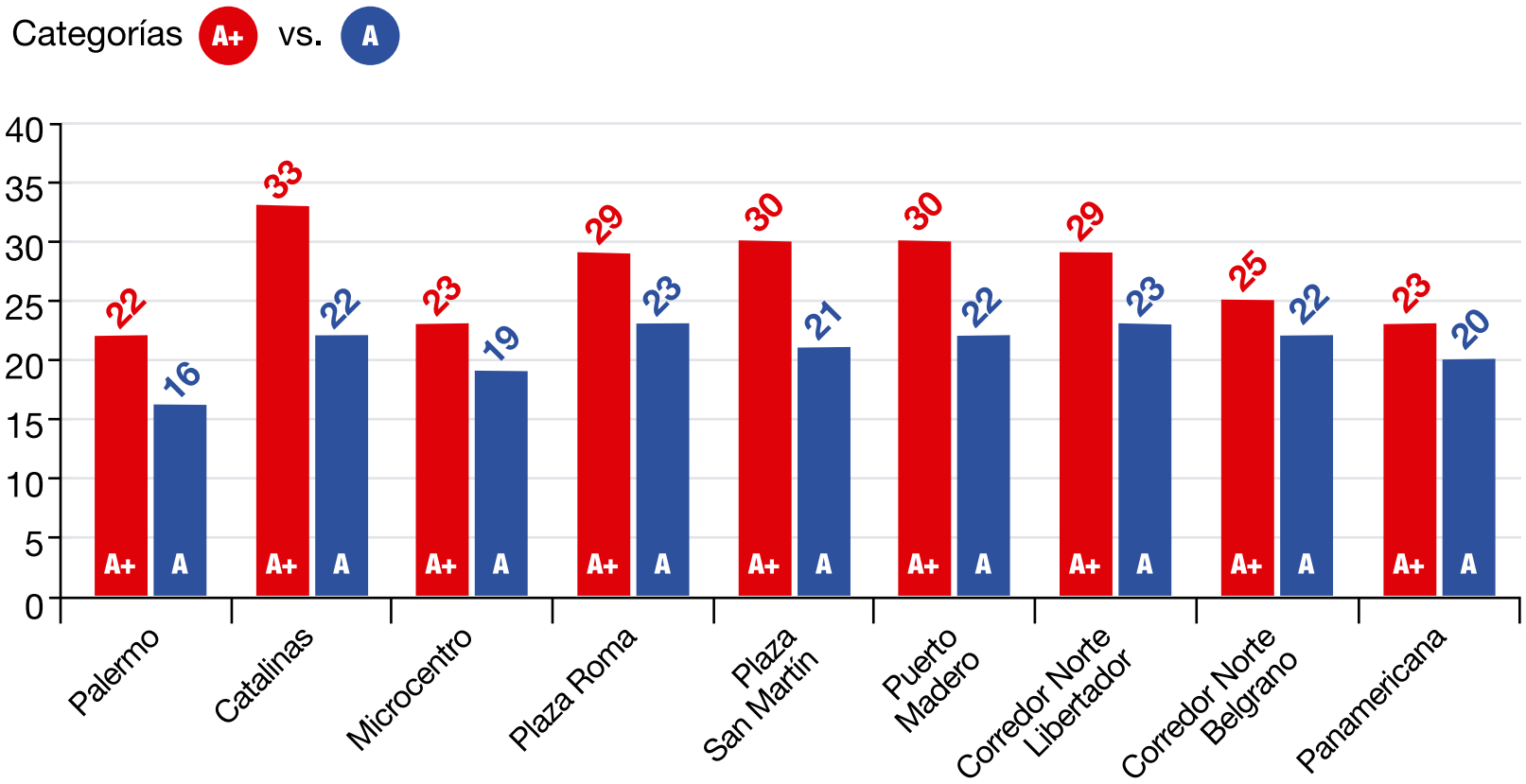
En este contexto, y mirando hacia adelante, el escenario que se pronostica para el primer semestre del año es muy diferente si se habla de compra-venta de viviendas que de oficinas. En este último caso, hay más estabilidad. Los precios para alquiler, que es el eslabón principal de este negocio, se mantendrán sin grandes cambios, y el único temor es lo que pase con la cotización del dólar, ya que el m^2 de las oficinas cotiza en esta moneda.

De esta forma, el primer trimestre, en el segmento Premium que es el más demandado, **arrancará con valores promedio de 24 dólares el m^2,** en una brecha que puede encontrar sus niveles más bajos en la Zona Norte y Panamericana, donde arrancan en 21 dólares por m^2; y un máximo de 30 a 35 dólares en los lugares más tradicionales.

Según la investigación de **Adrián Mercado,** la renovación de contratos se mantendrá y salvo alguna disparada abrupta del dólar no habrá rebajas. Tampoco hay lugar para incrementos.

Valor promedio alquiler oficinas (diciembre 2019)

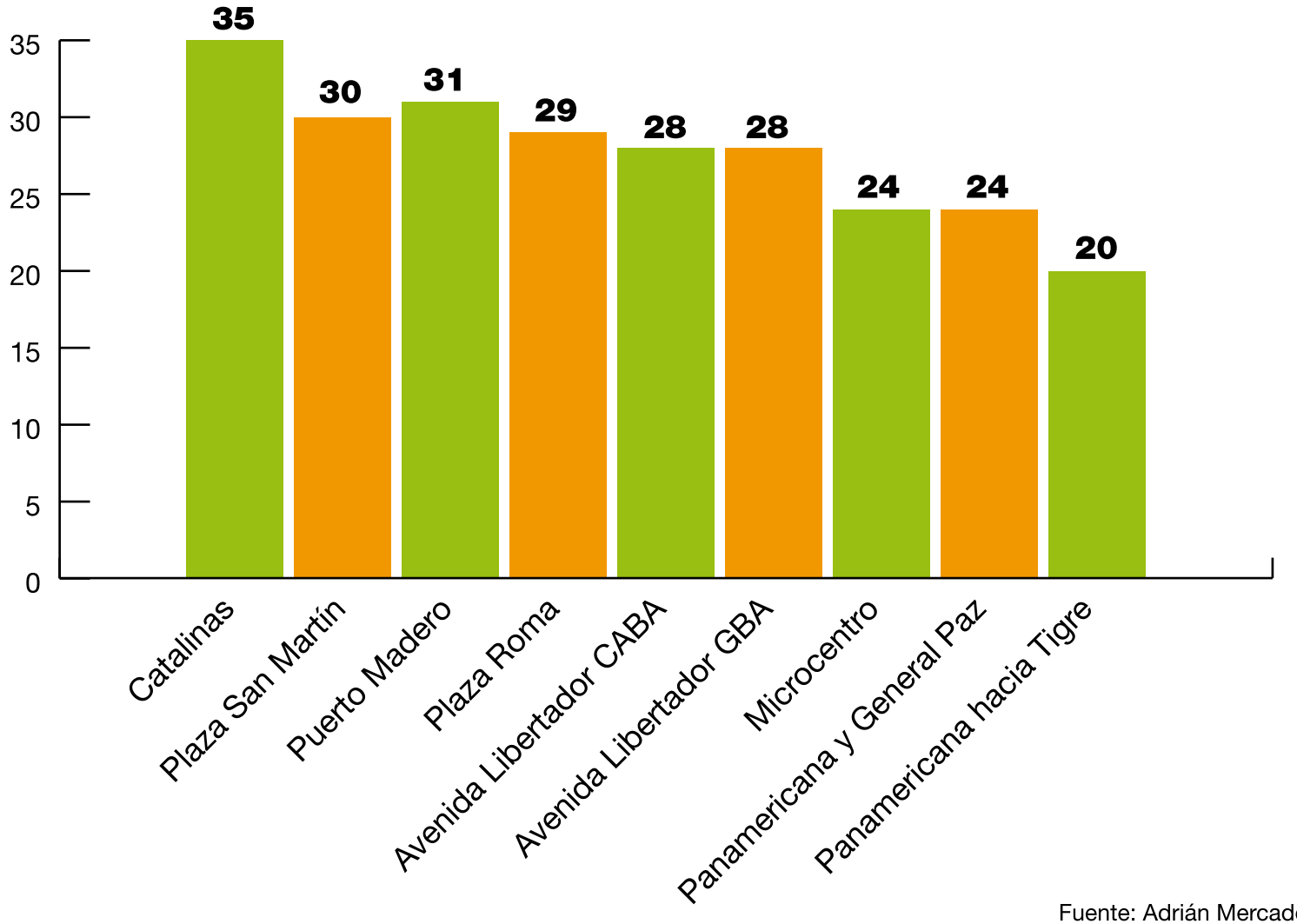
Comparativo entre zona | Valor del m2 en USD



Fuente: Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

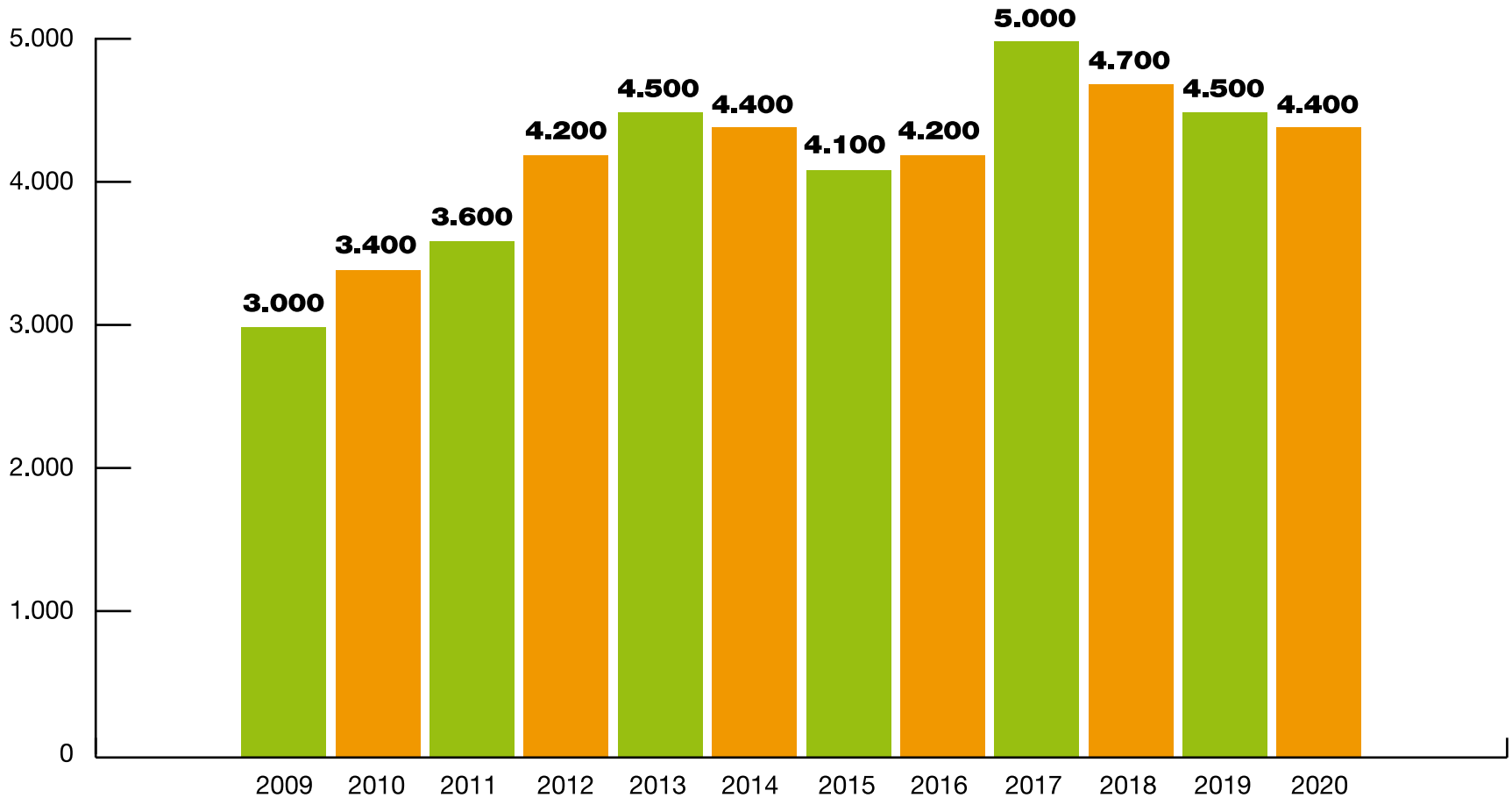
Alquiler oficinas Premium

Valor del m2 en USD por zona | Proyección 2020



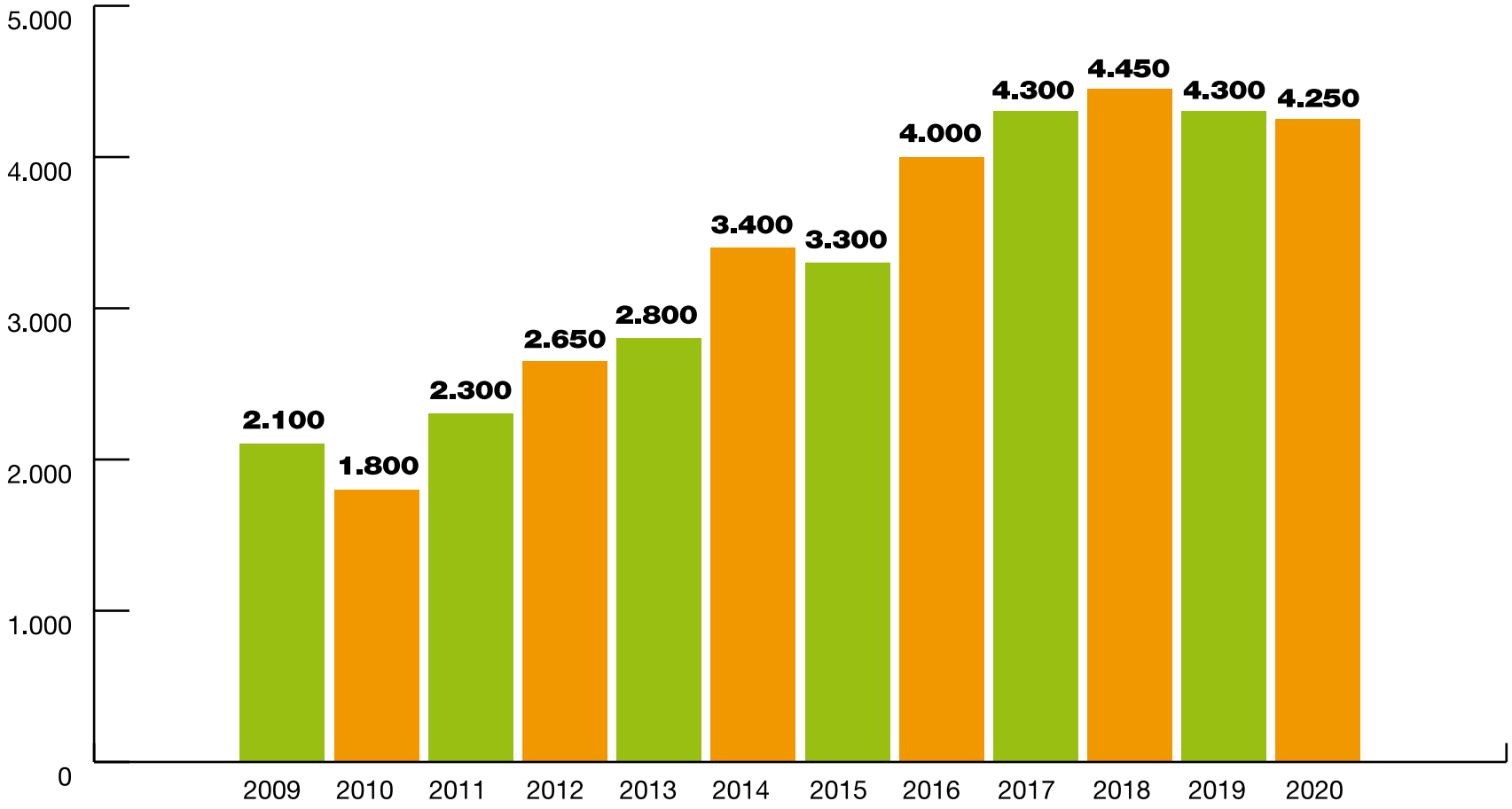
Fuente: Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

Evolución valor promedio del m2 en USD para la venta en CABA



Fuente: Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

Evolución valor promedio del m2 en USD para la venta en GBA



Fuente: Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria

Proyecciones

Para que el sector siga creciendo y la demanda se interese y tenga acceso a los nuevos proyectos, es importante que haya un **cambio de visión en el negocio,** empezando por los desarrolladores, que implementen nuevos conceptos en sus obras, hasta las ayudas impositivas y crediticias que deberá impulsar el Gobierno.

En Adrián Mercado creemos que ese será uno de los mayores desafíos hacia adelante después de las consultas realizadas a los empresarios del sector, de donde resulta que siete de cada diez compañías dedicadas a la construcción creen que la actividad se mantendrá igual o empeorará en los próximos 12 meses.

Desde el plano económico, es urgente que se **tomen medidas** para impulsar el desarrollo de nuevas obras y la compra, en el caso de las empresas que prefieren invertir. Esto puede volver a ser una tendencia en 2020 si continúa el cepo cambiario, porque al no poder comprar divisas y girarlas al exterior, muchas compañías podrían pensar en destinarlas a inmuebles u obras de pozo en pesos.
También se necesitan cambios impositivos, con la desgravación de todo lo que tenga que ver con volcar fondos hacia la construcción.

Será fundamental que el Gobierno mire al sector con lupa, después de un año donde quedaron grandes problemas con los créditos hipotecarios UVA; con ciento de argentinos damnificados y con la confianza nuevamente golpeada.

Otro dato clave para alentar la inversión serán los **créditos y el financiamiento,** que hoy se encuentra en niveles altísimos.

Por el lado de las obras y la infraestructura, también deben aparecer nuevas ideas. Hace tiempo que el concepto tradicional de oficinas **quedó atrás,** y desde los arquitectos hasta los constructores tienen que pensarlos como nuevos espacios de trabajo.

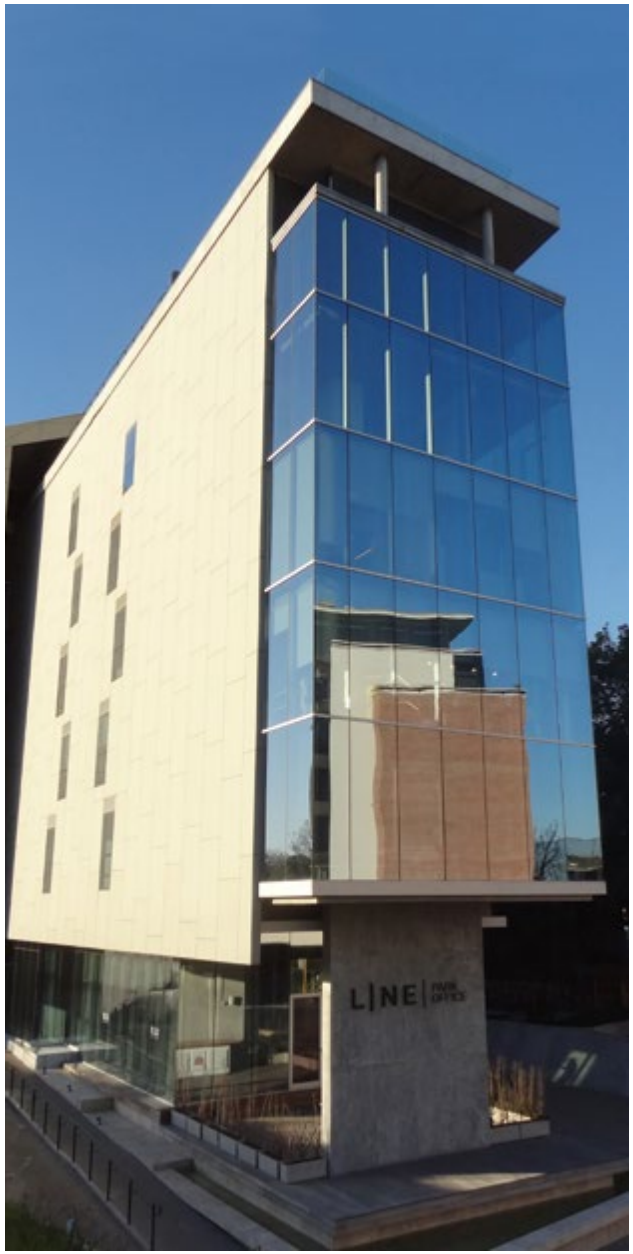
Las oficinas ya no son únicamente un inmueble, sino que son un servicio para facilitar desde la labor cotidiana hasta la relación entre las personas.

Los expertos sostienen que se está viviendo un proceso de plena revolución, porque ahora que la gente puede llevar su "trabajo en el bolsillo", es decir, en un Smartphone puede tener todo lo que necesita, la oficina es un **espacio colaborativo.**

Otro dato importante, es que el espacio que ocupan los trabajadores también debe ser pensado para motivar a la gente. Son lugares que deben retener a los talentos, con propuestas diferentes desde el lugar que ocupan en el día a día.

Esta tendencia viene acompañada de cambios en la **infraestructura.** Las construcciones deben ser más amplias, vidriadas, con buenas vistas y con lugares donde los empleados puedan convivir.

No es necesario que la totalidad de los metros cuadrados se divida en decenas de despachos privados, sino que mientras **mayor conexión** hay entre sectores, mayor es la motivación y comunicación entre la gente.



Cuatro claves a tener en cuenta para 2020

#1 **Green:** Cualquier obra que se ponga en marcha, o que quiera revalorizarse, deberá tener en cuenta que los proyectos que ganan terreno son los llamados “verdes”, que ofrezcan todos los servicios e infraestructura necesaria para ahorrar energía y ser más amigable con el medio ambiente.

#2 **Chicos y lujosos:** Más allá de las grandes obras, como sucedió con los hoteles, empiezan a pensarse nuevas oficinas boutique. Espacios más reducidos pero lujosos, ya sea minimalistas o barrocos, pero con esencia propia. Barrios como Palermo, donde empieza lentamente a crecer la oferta de oficinas, son ideales para estos proyectos. La ventaja es que se pueden recuperar espacios más chicos, donde la iluminación y el diseño agreguen valor.

#3 **Las que resisten al paso del tiempo:** Si bien siempre el mercado mira las nuevas obras, existen viejos edificios que resisten y se aggiornan. Un producto con buena infraestructura, iluminación y tecnología, por más años que tenga, puede renovarse y marcar tendencia.

#4 **Inversión:** El sector de oficinas, al no tener mucha oferta, es un espacio donde todavía se puede proyectar y apostar a largo plazo sin miedo a que quede vacante. Existe, por ahora, una demanda latente y expectante por absorber nuevos metros cuadrados.

GRUPO Adrián Mercado®

Gestión Inmobiliaria | División Corporate

El placer de operar con el que sabe.

www.grupoadrianmercado.com | (+54) 11 3984-7400 |

Adrián Mercado S.A. - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712