

DEMANDA DE INMUEBLES

-99,85%

Variación: Mar 20/Abr 20
Fuente: CDI Consult

DEMANDA DE INMUEBLES

-90,04%

Variación: May 19/ May 20
Fuente: CDI Consult

ESCRITURAS

-48%

Variación: Jun 19/Jun 20
Fuente: Colegio de Escribanos CABA

PRECIO DE VIVIENDAS EN US\$

-0,73%

Variación: May 20/ Jun 20
Fuente: CDI Consult

PRECIO DE VIVIENDAS EN \$

+9,47%

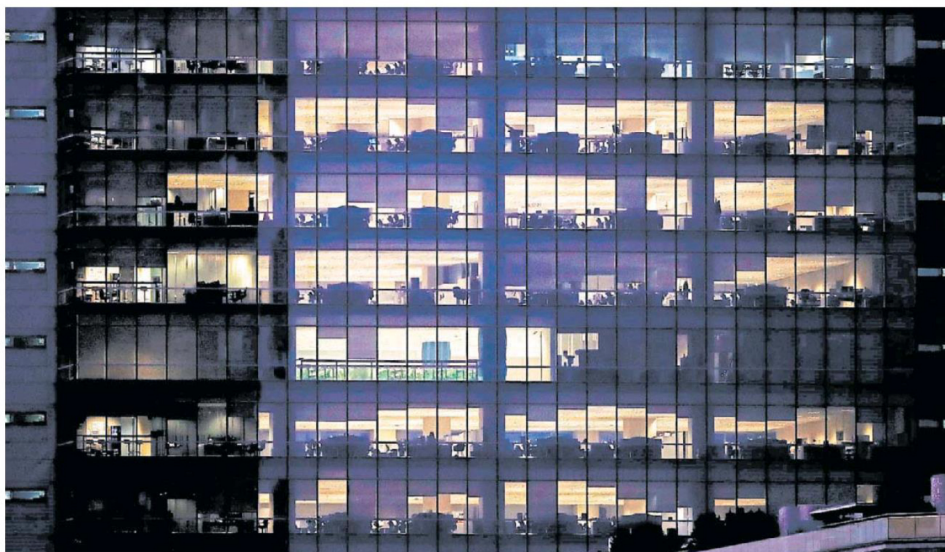
Variación: May 20/Jun 20
Fuente: CDI Consult

clarin#elcarny@gmail.com

clarin#elcarny@gmail.com

Contratos en pesos para las oficinas de menor categoría

Las estrategias del mercado corporativo para adaptarse a la crisis del Covid-19. Precios y niveles de vacancia por zonas.



Inés Álvarez
ialvarez@clarin.com

El confinamiento social obligatorio implica una serie de trabas para el funcionamiento del mercado de oficinas. Según la fase, hubo periodos en los que las mudanzas no estaban habilitadas; las inmobiliarias, cerradas y las visitas a propiedades, suspendidas. A esto hay que sumarle las consecuencias de la crisis económicas sobre cada empresa en particular, que provoca que algunas estén en peligro de extinción y otras con necesidades de relocalizarse en un espacio más reducido.

En opinión de José Viñas, director de Brokerage de Cushman & Wake-

field, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, "en el contexto actual se presentaron nuevas incógnitas en el mercado para los propietarios e inquilinos. Debido al impacto que la pandemia tuvo en los negocios de cada empresa, los inquilinos todavía están evaluando su magnitud en sus propios negocios. Este análisis los puede llevar a definir nuevos requerimientos inmobiliarios en el corto y largo plazo. Los propietarios, a su vez, están teniendo que tomar decisiones en la relación con sus inquilinos mientras las oficinas no están ocupadas. Por su parte, a largo plazo deberán decidir cómo reaccionar a los potenciales requerimientos de los ocupantes de sus edificios".

En su relevamiento del segundo

trimestre de 2020, la firma identificó una demanda que "se mantuvo en pausa y a la espera de las futuras medidas políticas y económicas". Según los especialistas, predominan las renovaciones y renegociaciones con una sólida actitud de las partes de acercar posiciones. "Si existe una dificultad financiera en los inquilinos, los propietarios suelen ser empáticos y priorizar la relación más allá del plazo de alquiler actual", aseguran.

Esto es particularmente notable en las oficinas categoría B y B Plus, en donde las operaciones se están concretando, en muchos casos, en moneda local. Manrique Mom, Responsable de la División Oficinas de Adrián Mercado, explica: Se está observando un nuevo fenómeno en las

PUERTO MADERO.
Uno de los submercados con mayor nivel de vacancia.

oficinas B; estamos haciendo cierres en pesos. Esto es incipiente y sucede especialmente en oficinas de profesionales, pequeñas empresas de servicios en zonas como Microcentro, Avenida Belgrano y Congreso".

El inventario total del mercado de oficinas clase B de Buenos Aires es de 1.450.495 m², mientras que la superficie en construcción y en proyecto alcanza los 98.800 m², indica el reporte de C&W, el cual además, identifica valores estables con respecto al

trimestre anterior. "Con respecto al precio promedio de alquiler pedido, este se mantiene alrededor de los US\$ 20,4 mensuales por metro cuadrado, con valores levemente superiores en la zona no céntrica. El submercado de Libertador GBA se mantiene con el precio más alto desde 2019, en US\$ 22,6; y Corredor Dardo Rocha registra el valor más bajo, en US\$ 16,8", puntualizó Juan Querol, broker de la firma. En tanto, según los registros de Adrián Mercado, el valor promedio publicado en CABA se ubica entre 14 y 16 dólares el metro cuadrado; mientras que el de cierre está entre 10 y 12 dólares el m².

En cuanto al espacio disponible en la categoría B, "la vacancia es algo más alta en la zona no céntrica -con 7,9%- que en la zona céntrica -con 7,6%-. La nómina de submercados con mayor vacancia la encabeza Puerto Madero, con 14%; seguido por Libertador GBA, que registra 12,2%. En el otro extremo, las vacancias más bajas se presentan en Corredor Dardo Rocha, con 2,7%; y Centro Sur, con 3,9%", indicó Daniela Zutovsky, analista de Investigación de Mercado de C&W.

Oficinas premium

La vacancia del mercado de oficinas clase A de Buenos Aires cerró el segundo trimestre en 9%, experimentando un incremento de 15,3% respecto del periodo anterior. Siguiendo la tendencia del primer trimestre, los submercados con mayor vacancia fueron Libertador CABA (27,6%), Puerto Madero (13,1%) y Nodo Panamericana-General Paz (11,3%). Asimismo el área céntrica concentra el 55,6% del total de superficie vacante.

Sobre el precio promedio de alquiler, Lucas Desalvo, research manager de C&W, sostiene que se mantuvo prácticamente sin cambios, "ubicándose en US\$ 30,3 el m², sin reflejar todavía ningún impacto derivado de la situación mundial a raíz de la pandemia". El promedio de la zona céntrica fue 8,3% superior al de la zona no céntrica.

De Salvo hace una aclaración. "Nosotros -en realidad todas las compañías de este tipo- hacemos análisis sobre los valores pedidos (o asking price) y, en este sentido, todavía no se ven movimientos en los precios de publicación, por lo que siguen bastante estables".

Para el analista, aún es demasiado pronto para evaluar el impacto de la pandemia en la tendencia de precios de cierre. Entre otras cosas, hay que tomar en cuenta la situación del rubro al que pertenecen las empresas que están renegociando sus contratos. "No es lo mismo una de turismo que una de tecnología", sintetiza. «