INVESTIGACION & DESARROLLO INMOBILIARIO

BUENOS AIRES, CÓRDOBA Y ROSARIO - ARG.

ANUARIO 2016

DICIEMBRE 2016

PRODUCCIÓN Y RESPONSABLES JUAN PABLO BACA | EDUARDO CRIVELLO

Los cambios del 2016

PANORAMA ECONÓMICO

El 2016 fue un año complejo desde la perspectiva política, económica y social, sin lugar a dudas hubo "cambios". Con aciertos y desaciertos, lo que si queda claro es que **las reglas del juego económico planteadas por la actual gestión difieren rotundamente de la anterior.** A continuación enumeramos algunos de los principales **hitos que afectan al sector inmobiliario:**

- **Se pasó del cepo cambiario a un mercado libre y único de cambios.** Poder transar monedas libremente es un requisito importante para el correcto funcionamiento del sector inmobiliario.
- **Se pasó de un mercado crediticio externo cerrado a uno abierto.** Esto mejora las condiciones en que desarrollistas locales pueden acceder al crédito internacional y a su vez aumenta la posibilidad de que grandes fondos de inversión extranjera inviertan en el país.
- **Se posee un Banco Central relativamente creíble,** al cual se lo percibe **trabajando proactivamente para controlar la inflación** en tiempo presente y guiar las expectativas inflacionarias futuras.
- **Con una menor expectativa inflacionaria comienza a activarse el crédito hipotecario, sobre todo la variante indexada por inflación (UVI).** Metodología propuesta por el BCRA y lanzada al mercado por el sistema bancario este año.
- **Habiendo realizado grandes ajustes, el gobierno apunta al crecimiento de la economía** el año próximo lo cual también tracciona al sector inmobiliario. Finalmente **el Blanqueo de Capitales establece una multa reducida (5%) y la posibilidad de uso inmediata de los fondos blanqueados siempre que se apliquen a una operación inmobiliaria**, lo cual brinda un fomento adicional al sector.

Habiendo establecido el marco conceptual de los cambios y gestiones realizadas y su efecto en el sector inmobiliario a continuación se detallan los datos duros del 2016 y algunas proyecciones para el año entrante.

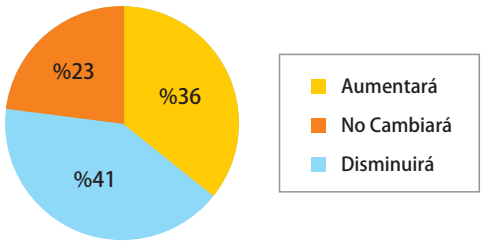
Variable	Indicador	Período	2016 VS 2015	2017
PBI	EMAE	Ene-Sep	- 2,4%	3%
Actividad Industrial	EMI	Ene-Oct	- 4,9%	-
Actividad construcción	ISAC	Ene-Oct	-13,5%	-
Expectativas construcción	Permisos de Edificación	Ene-Oct	- 5,0%	*
Actividad Inmobiliaria	Escrituras CABA	Ene-Oct	14,3%	-
Inflación	IPC	Ene-Nov	37,6%	20,2%
Tipo de cambio	$/USD	Ene-Dic**	$15,8 / 20,7%	$19,2/ 21,5%

* Los permisos de edificación representan las expectativas de desarrollo de nuevas obras para el año siguiente.
** Tipo de cambio A3500 del 22/12/2016 / Dólar futuro noviembre 2017 ROFEX del 22/12/2016
Fuente: INDEC, BCRA, Colegio de Escribanos de CABA y CPAU.

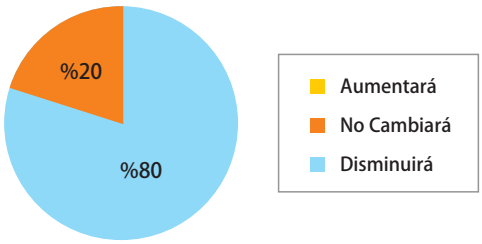
Si bien los "cambios" ayudan a sentar las bases de un crecimiento más sustentable para la economía el año entrante, **los analistas afirman que la nueva coyuntura externa** (Trump presidente, mayor inflación y subas de tasas de interés en el mundo) **podría complicar la agenda del oficialismo y terminar un 2017 menos favorable que el proyectado más arriba.** En esta línea da la impresión de que el sector inmobiliario tiene que "ver para creer", pese a que la cantidad total de actos escriturales aumentó en 2016. Según la última medición realizada por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de CABA en Octubre del presente, **el 80% de las inmobiliarias encuestadas afirma que su nivel de actividad disminuirá en los próximos tres meses y 20% permanecerá igual.**

¿Cómo cree que evolucionará la actividad de su empresa en los próximos 3 meses?

EMPRESAS CONSTRUCTORAS



INMOBILIARIAS



Fuente: CPAU (Octubre 2016).

RETAIL 2016 –Buenos Aires, Córdoba y Rosario

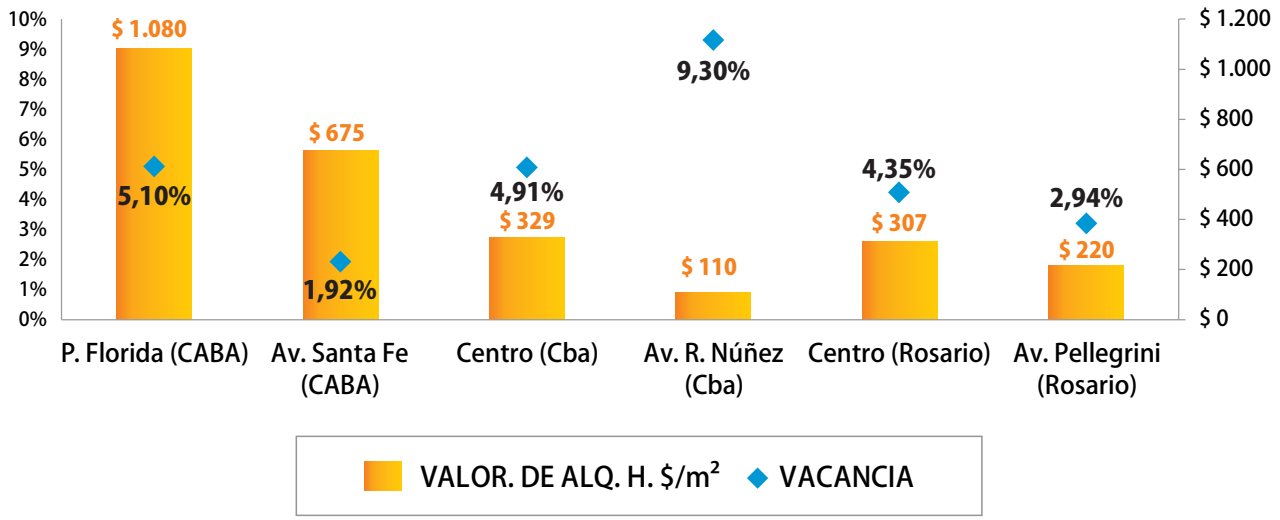
DEMANDA

En la ciudad de Buenos Aires (peatonal Florida y Av. Santa Fe) se registró durante el presente año, una absorción neta positiva, es decir, que se han ocupado más locales comerciales de los que se han desocupado. Lo contrario sucedió en las zonas relevadas en Córdoba y Rosario. Respetando lo usual en este mercado, el rubro de indumentaria y accesorios predomina, seguido por gastronomía.

PRINCIPALES ARTERIAS COMERCIALES DE ARGENTINA * 2016

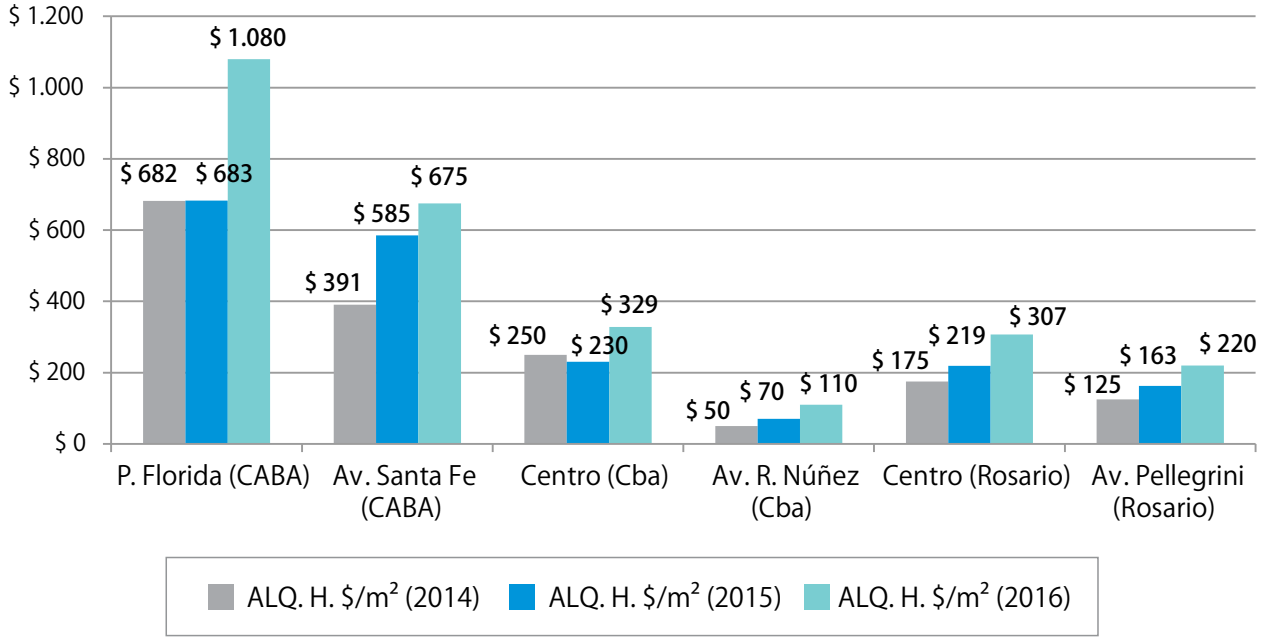
ZONA	CORREDOR	LOCALES			VACANCIA	SUPERFICIE DISPONIBLE (m^2)	VALOR DE ALQ. promedio H. $/$m^2$	VALOR DE ALQ. (*) promedio H. U$D/$m^2$
		Inventario	Activos	Inactivos				
Ciudad de Bs. As.	Peatonal Florida	314	298	16	5,10%	2.522	$ 1.080	67
	Av. Sta. Fe (1.000 - 2.500)	416	408	8	1,92%	3.382	$ 675	42
Ciudad de Córdoba	Centro (peatonales)	285	271	14	4,91%	1.493	$ 329	21
	Av. R. Núñez (3.600 - 5.000)	258	234	24	9,30%	9.469	$ 110	7
Ciudad de Rosario	Centro (peatonales)	253	242	11	4,35%	904	$ 307	19
	Av. Pellegrini (800 - 1.700)	170	165	5	2,94%	0	$ 220	14

(*) Referencia dólar oficial Diciembre 2016 $16



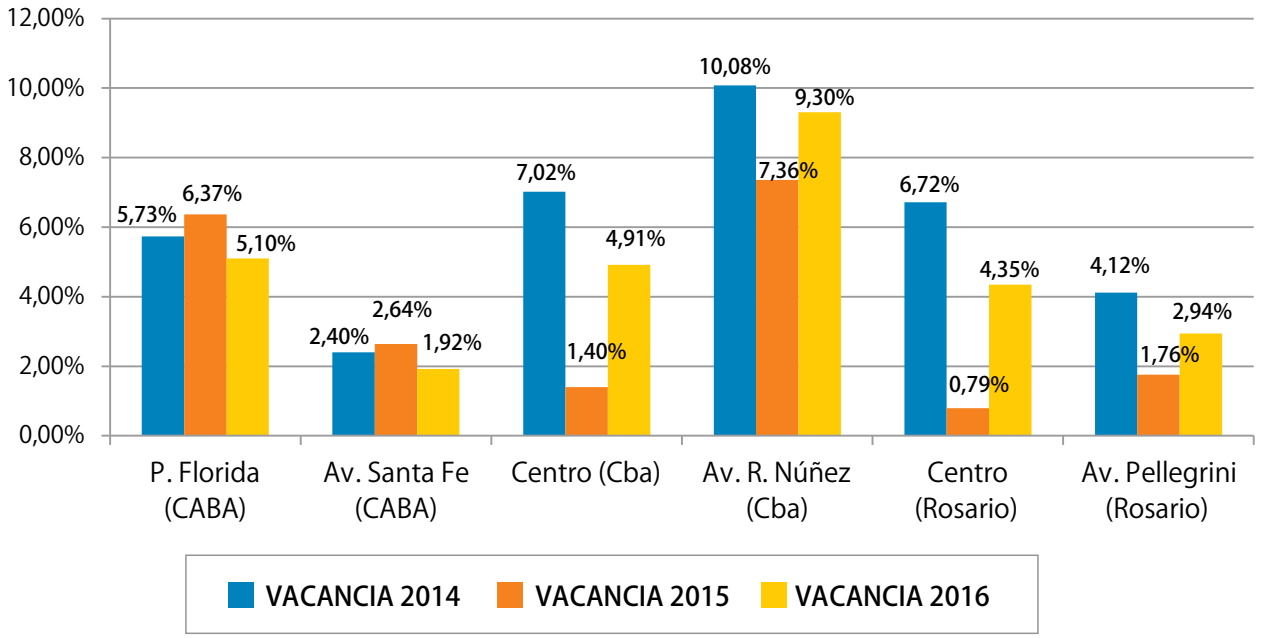
PRECIOS

2016 se caracterizó por un aumento de los precios de alquiler en los principales corredores comerciales, sustentado en el fenómeno inflacionario más que en un aumento de la actividad comercial. En promedio, los corredores presentaron un aumento interanual, en pesos, del 28,43% El mayor aumento se dio en peatonal Florida, Buenos Aires y en la Av. Núñez, Córdoba (+ 36,7 y 36% respectivamente) En contrapartida, los aumentos más leves se produjeron en Av. Santa Fe, Buenos Aires (+ 13,3%).



OFERTA

Durante el presente año, se observó un incremento de la superficie disponible (m2 totales ofertados) en las principales arterias comerciales de la ciudad de Córdoba (peatonales y Av. Núñez) y en las peatonales de Rosario, mientras que hubo un decrecimiento en los mercados de retail de la ciudad de Buenos Aires (peatonal Florida y Av. Santa Fe). La tasa de vacancia, por su parte, acompañó el análisis anterior, mostrando menores valores que en 2015 en CABA, y aumenta en las otras dos ciudades, especialmente en sus zonas peatonales.



OFICINAS 2016 –Córdoba y referencias nacionales

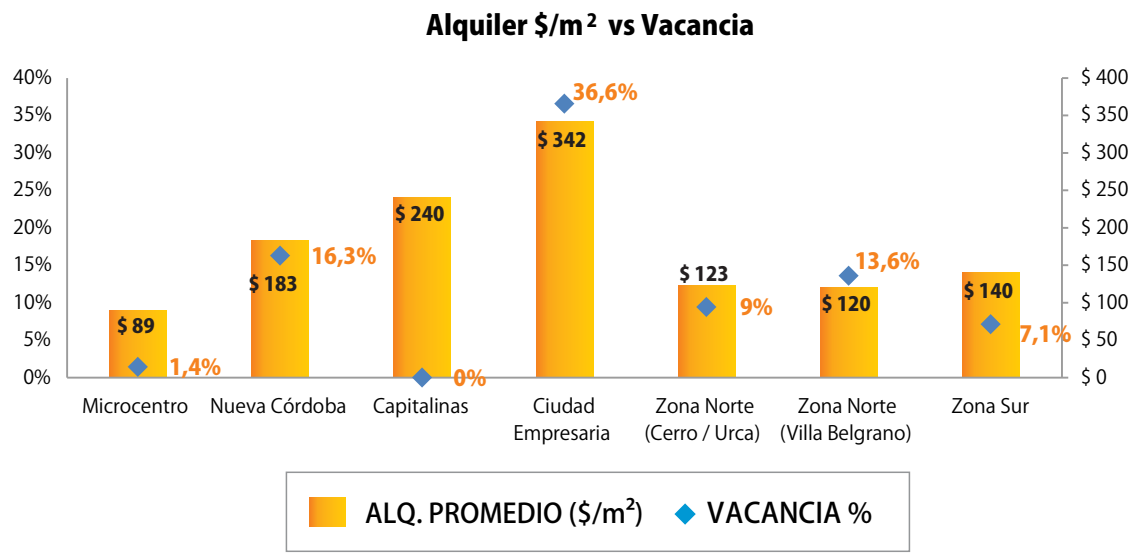
OFERTA

Finalizando el año 2016, el mercado de oficinas de categoría de la ciudad de Córdoba, cuenta con un inventario total de 162.749 m² propios. Un número importante para el interior del país, pero lejos de las cifras de las grandes urbes (por ejemplo, la ciudad de Buenos Aires, posee más de 1.400.000 m² en su stock). El incremento en relación al año anterior se explica por la incorporación de edificios en zona norte, especialmente en los barrios Cerro de las Rosas (+ 1.500 m²) y Villa Belgrano (+ 800 m²). La superficie disponible en alquiler, que alcanzó 15.367 m² es superior a la registrada un año atrás (11.146 m²) lo cual hizo incrementar la vacancia del 7 al 9%. La incorporación de nuevos metros cuadrados al stock no fue acompañado por la absorción de la demanda. Ahora bien, si analizamos este indicador por submercados, se observa que la zona Centro y Costanera, registran la menor vacancia, la cual es una constante en la comparación histórica (desde el año 2013, momento en que I+D Inmobiliario comenzó a medir estas variables). En contraposición, Ciudad Empresaria se presenta como el sector de mayor disponibilidad, producto de la demanda selecta que exige este predio, y por la permanente expansión que presenta. Como referencia nacional, la ciudad de Buenos Aires tiene una vacancia promedio de 7%.

INDICADORES DEL MERCADO - 2016 CIUDAD DE CÓRDOBA - OFICINAS "DE CATEGORÍA"					Dólar oficial Diciembre 2016, $16	
ZONA	SUB-ZONA	STOCK TOTAL (m²)	SUP. DISPONIBLE (m²)	VACANCIA (%)	PRECIO PROMEDIO DE ALQ. $/m²	PRECIO PROMEDIO DE ALQ. U$D/m²
MICROCENTRO	Microcentro	48.855	704	1%	89	5,6
NUEVA CÓRDOBA	Nueva Córdoba	18.390	2.994	16%	183	11,4
COSTANERA	Capitalinas	27.867	0	0%	240	15
	Tablada 400	14.500	0	0%	-	-
CIUDAD EMP.	Ciudad Empresaria	23.410	8.562	37%	342	21,4
ZONA NORTE	Bº Cerro de las Rosas y B° Urca	21.311	2.007	9%	123	7,7
	Villa Belgrano	7.716	1.050	14%	120	7,5
ZONA SUR	Bº Jardín	700	50	7%	140	8,8
TOTALES		162.749	15.367	9%	177	11

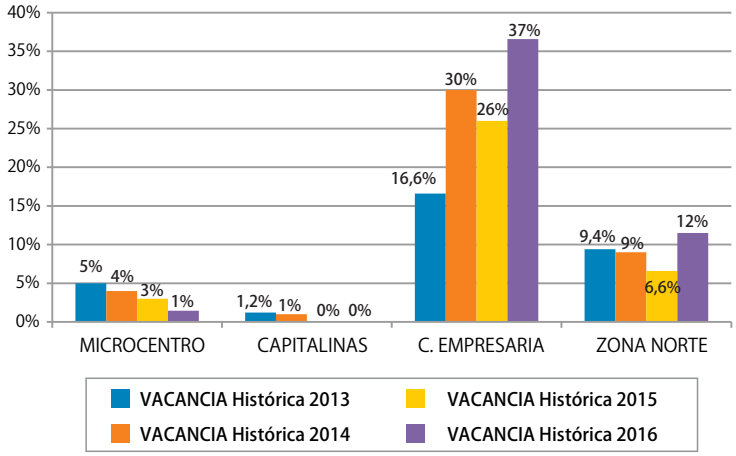
DEMANDA

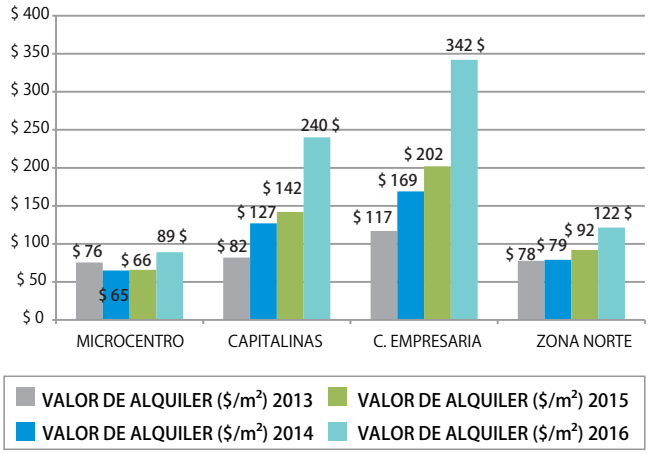
Durante el año 2016 se registraron 613 m² de absorción neta negativa, lo cual significa que la suma de los metros que se desocuparon en el año con los que se incorporaron al mercado, excedió levemente a la demanda de empresas que buscaban instalarse.



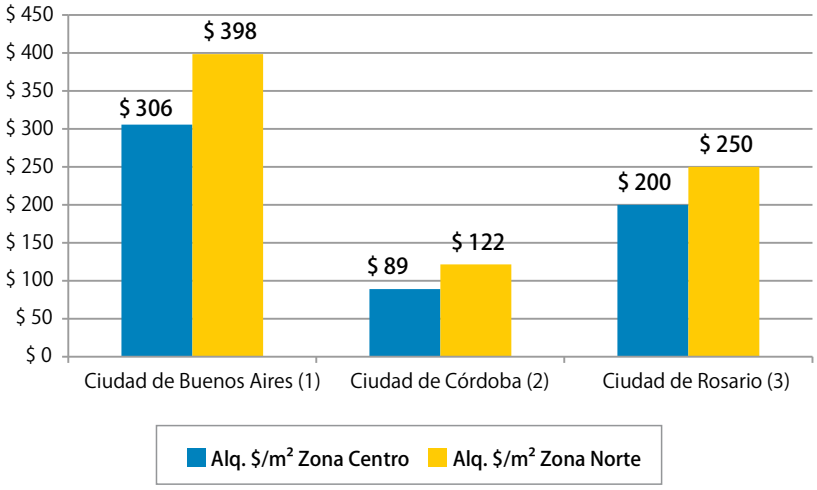
PRECIOS

El precio promedio de alquiler (asking price) es de $/m² 177, es decir U$D/m² 11 lo cual refleja un incremento -en pesos- del 32% en relación al año pasado (como referencia nacional, el valor promedio de las oficinas de categoría en ciudad de Buenos Aires, es de U$D/m² 24). La espiral inflacionaria fue contenida por la incorporación de nuevos metros cuadrados al mercado. Al considerar los valores locativos para cada submercado, Ciudad Empresaria continúa siendo el mejor cotizado con $/m² 342, mientras que Microcentro es el menor, con $/m² 89 [1] .





REFERENCIA NACIONAL



Más allá que cada mercado tiene sus particularidades, es positivo comparar las características de las principales ciudades del país, respecto al mercado de oficinas. Al hacerlo, se obtienen conclusiones que influyen en las decisiones logísticas de las empresas. Enfocándose en los valores de alquiler, notamos la superioridad de la plaza de Buenos Aires ($/m² 352 en promedio) seguida por Rosario ($/m² 225) y Córdoba ($/m² 105).

1- Cabe destacar que el precio aquí exhibido resulta del promedio de valores solicitados sobre las unidades disponibles en el inventario -Aclaración relevante dado que es posible encontrar contratos cerrados de valores levemente inferiores.

PRODUCCIÓN y RESPONSABLES

Juan Pablo Baca
bacajuanp@gmail.com
@bacajuanpablo
Marketing y Comercialización

Eduardo Crivello
eduardogcrivello@gmail.com
@eduardocrivello
Licenciado en Economía y Asesor Financiero Certificado

INVESTIGACION & DESARROLLO INMOBILIARIO