

# El negocio de invertir en oficinas




*Lic. Martín Bustillo*

*Líder - Equipo Nacional Cushman & Wakefield*

consejo

Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

*Fuente: Revista Consejo Año V – Nº 23 – Julio 2012 – ISSN 1851-6610*



La inversión en edificios de oficinas Clase A o Premium es un excelente negocio para los inversores con visión de largo plazo. Además de ser refugio de valor de sus ahorros o flujo de fondos, la rentabilidad promedio ronda entre el 8% y el 10% anual.

Al ver los datos del mercado de oficinas Clase A, observamos que existe 1 millón de m<sup>2</sup> rentables, una vacancia del 9% y que el valor promedio es de USD 30/m<sup>2</sup>/mes. La renta anual que genera el mercado se eleva a 1.500 millones de pesos. Entre las características del negocio de inversión en oficinas Clase A se destaca que es un negocio de renta a largo plazo (10 años o más). Históricamente, las empresas alquilan, debido a que el flujo de fondos lo necesitan para invertir en el giro de su propio negocio. Alquilar les da mayor flexibilidad a la hora de aumentar la superficie o prescindir de ella adaptándolo a su necesidad.

Los montos de inversión suelen incluir varios millones de dólares, en tanto los valores están ligados directamente con la actividad económica, el PBI (demanda) y la vacancia de producto en el mercado (oferta). Además, las relaciones propietarioinquilino que han perdurado en el tiempo y a través de las diferentes crisis son las que están basadas en una visión a largo plazo, ya que ambos han sabido asesorarse bien, conversar y acordar las diferencias logrando así una relación sostenible en el tiempo.

Hoy en día, y envueltos en un contexto de incertidumbre local y global, puede ser útil repasar cómo se ha comportado este mercado en los últimos años y estar atento a las diferentes oportunidades que el mercado puede presentar en el contexto actual.

