

Hay más locales disponibles por menor actividad



Lic. Joaquín Parra
Analista en Colliers International

consejo

Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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



En lo que respecta a locales comerciales, el relevamiento de los principales corredores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires arrojó una vacancia de 2,5%. Estos corredores son peatonal Florida, Santa Fe y Callao, Cabildo y Juramento, Santa Fe y Pueyrredón, y Rivadavia y Carabobo.

Allí se observaron, al término del primer trimestre del año, 31 locales comerciales disponibles, lo que constituye un incremento de 1,8 puntos porcentuales con relación al primer semestre de 2011.

Esta suba de la vacancia obedece a un escenario de menor crecimiento de la actividad económica y a un factor estacional. De hecho, un informe de Colliers International, actualmente en elaboración, arroja valores inferiores para este indicador.

Aun así, la vacancia se encontraría, en la primera mitad del año, por encima de la registrada en 2011.

Los precios promedio de alquiler de locales comerciales se redujeron un 11,8% en el primer trimestre de 2012 en comparación con los de fines del año pasado. El valor promedio pasó de U\$S 56,80 a U\$S 50,1 en los corredores relevados. La zona mejor cotizada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires continúa siendo la peatonal Florida, con un valor promedio de alquiler de U\$S 85/m².

En cuanto a los rubros predominantes, sigue siendo mayoritaria la presencia de Indumentaria y Accesorios, con una participación del 62% en el conjunto de los corredores. El siguiente rubro destacado es Gastronomía (8,3%) y, finalmente, Higiene, Salud y Belleza (7%).

Por otro lado, tras la desaceleración de la actividad registrada a fines de 2011, el mercado inmobiliario de oficinas se mantiene estable. El dato surge de un relevamiento y posterior informe que realiza la consultora inmobiliaria Colliers International. Este reporte se elabora trimestralmente sobre la base del relevamiento de los principales submercados de oficinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires: plaza Roma, plaza San Martín, Catalinas, Microcentro, Macrocentro, Macrocentro Norte y Sur, Puerto Madero, Zona Norte CABA y Zona Norte GBA.

A lo largo del primer trimestre del año se sumaron en estos submercados 11.411 m² de oficinas categoría A y A+, incremento que se aproxima al promedio trimestral del año pasado (12.000 m²). De esta forma, el inventario quedó conformado por 1.725.933 m².

La demanda sigue marcando una tendencia a la baja, con una absorción neta trimestral de 12.862 m², 26% inferior a la registrada en el período anterior. Mientras que la tasa de vacancia se mantiene en el orden del 6,3%.

La zona Norte del Gran Buenos Aires y el Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires siguen siendo los submercados más elegidos por las empresas para instalarse. Con una absorción de 9.400 m², representan el 73% del total para este período.

En el marco de estabilidad de precios que se viene observando desde 2009, los valores locativos manifestaron un incremento de apenas 5,8%. Así, el precio promedio de alquiler de oficinas A+ ascendió a U\$S 31,4/ m², y a U\$S 23,7/ m² para oficinas clase A.

Para lo que resta de 2012 se espera la incorporación al inventario de 78.000 m² de oficinas, de los cuales el 62% estará ubicado en la zona Norte del Gran Buenos Aires.

Dos proyectos sustentables se terminarán este año, representando el 53% de la superficie por ingresar. Se trata de los edificios Libertador 6350, de 12.400 m², en la zona Norte de la Ciudad y la Torre al Río 1 de 30.000 m², que se construye en Av. Del Libertador y Gral. Paz, en Vicente López.

