

Indumentaria y Gastronomía, los rubros que más locales ocuparon al cierre del segundo semestre de 2019.

Colliers International Argentina y la Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC) analizaron el mercado de Retail. Se observó que el corredor Florida posee la mayor cantidad de metros disponibles en cuanto a superficies netas.

En el marco del convenio celebrado entre Colliers Internacional Argentina y la Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC), se presenta este informe bianual de análisis de los corredores comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para este análisis, se decidió contabilizar aquellos corredores que han ido constituyéndose y afianzándose dentro del segmento del Retail y se reestructuraron, en cuanto a su extensión, los principales y tradicionales corredores de la ciudad, con la meta de evaluar con mayor objetividad su incidencia y consolidación como referentes del comercio.

A partir de dicha reestructuración, el inventario sufrió un aumento tanto en cantidad de corredores como en el número total de locales. Los corredores anexados al análisis son: Córdoba, Santa Fe (Plaza Italia), Corrientes, Pueyrredón, Rivadavia (Liniers) y Avellaneda. Sumados éstos a los corredores existentes y sus correspondientes ampliaciones, se aportó al inventario un total de 2.125 locales nuevos, totalizando 3.581 establecimientos comerciales.

Oferta

Durante el segundo semestre del año 2019 se ofertaron en alquiler un total de 16.416 m² entre los principales corredores comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La tasa de vacancia* obtenida para la etapa analizada fue de 1,65%, con una disminución de 0,75 puntos con respecto a la registrada durante el primer semestre de 2019 (2,40%), continuando con la tendencia bajista que se presentó durante la primera mitad del año respecto del número de espacios ofertados.

Para el segundo semestre, los corredores con mayor tasa de vacancia fueron Córdoba con 5,54% y Santa Fe (Callao) con 4,73%, que representaron, respectivamente, el 25,42% y 22,03% del total de locales disponibles. Florida continuó con la tendencia a la liberación de espacios que ha manifestado desde 2018 y representa el 15,25% de los locales vacantes, al igual que Cabildo.

A pesar de que Córdoba mostró la mayor tasa de vacancia, se observó que el corredor Florida posee la mayor cantidad de metros disponibles en cuanto a superficies netas. De los otros corredores del mercado, Liniers concentró el 8% de la oferta mientras que Corrientes y Pueyrredón mediaron el 5%, aproximadamente. Los corredores restantes, Alicia M. de Justo y Avellaneda, presentaron el 1,69% cada uno.

Rivadavia (Caballito, anteriormente Rivadavia y Acoyte) continúa sin locales disponibles, particularidad que se mantiene constante desde el segundo semestre del año 2017; del mismo modo se comportaron los corredores Rivadavia (Flores), Santa Fe (Plaza Italia) y Santa Fe (Pueyrredón).

* Tasa de Vacancia: porcentaje de locales del inventario que se encuentran disponibles para ser alquilados.

Demanda

Los rubros de Indumentaria y Accesorios (44,77%) y Gastronomía (12,25%) continúan con la tendencia a ocupar la mayor porción del mercado, sumando aproximadamente el 57% del inventario actual.

La tasa de rotación* arrojó un índice de 3,27% para el período analizado, continuando con la propensión a la disminución observada durante los primeros 6 meses del año.

El corredor Florida, en sintonía con lo acaecido durante el semestre anterior, ostentó la mayor tasa de rotación con un 6,11%, seguido por Santa Fe (Callao) (5,45%) Córdoba (4,43%) y Cabildo (4,34%). Caso contrario se muestra en Avellaneda y Santa Fe (Plaza Italia), corredores consolidados con tasas de rotación menores al 2%.

Analizando la ocupación, la distribución de rubros muestra una tendencia al crecimiento en Servicios Financieros (que incluye sedes bancarias y servicios tales como casas de cambio) y Varios (que comprende kioscos, tiendas de regalo, tiendas de celulares), que representan el 25% de los locales alquilados durante el semestre.

En Santa Fe (Callao), Cabildo, Corrientes, Florida y Pueyrredón predominó la ocupación del rubro de Indumentaria y Accesorios abarcando, aproximadamente, el 50% del corredor. Asimismo, si bien en Florida y Cabildo existen altas tasas de rotación, éstas se producen sobre el mismo rubro, motivo por el cual se mantiene el predominio del segmento mencionado. Caso a resaltar es Avellaneda, donde el 96% del inventario está ocupado por locales de Indumentaria y Accesorios, lo que convierte a este corredor en un referente en cuanto a esta clase de establecimientos comerciales.

** Tasa de Rotación: porcentaje de locales del inventario que han cambiado de status (ocupado, alquiler, venta, cerrado) desde la última medición.*

Precios

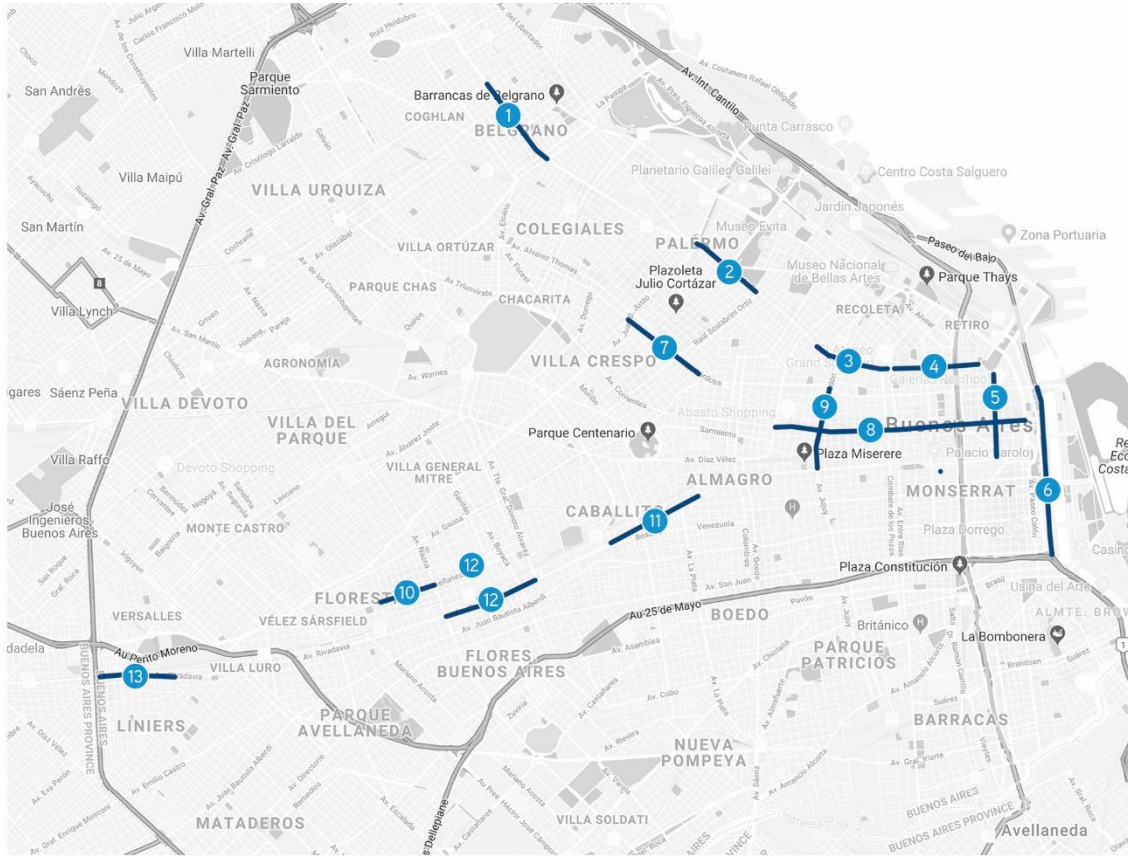
Con la incorporación de los nuevos corredores –que difieren en sus características de los analizados en anteriores informes –, se observó una mayor heterogeneidad en cuanto a valores y promedio de metrajes ofertados.

Considerando esta situación, el *Asking Rent** promedio del mercado de Retail analizado se situó en 22,67 USD/m², en consonancia con la caída de los valores de renta presentada durante el primer semestre del año. En cambio, si se consideran únicamente los corredores analizados en informes previos, el *Asking Rent* promedia 30,58 USD/m².

Los valores de *Asking Rent* por corredor exhibieron un amplio rango, desde los 5,66 USD/m² hasta los 52,89 USD/m², que corresponden al menor y mayor importe del mercado, pertenecientes a los corredores Corrientes y Florida, respectivamente. Esta brecha puede deberse a diferentes factores como la localización y la cercanía de arterias viales importantes (avenidas con alto tránsito), que estructuran zonas de mayor y menor demanda dentro de los corredores relevados. Asimismo, la oferta de grandes superficies en Florida genera una desviación a la baja en el valor promedio; este sesgo fue mitigado ponderando únicamente los valores de *Asking Rent* de locales de menos de 500 m².

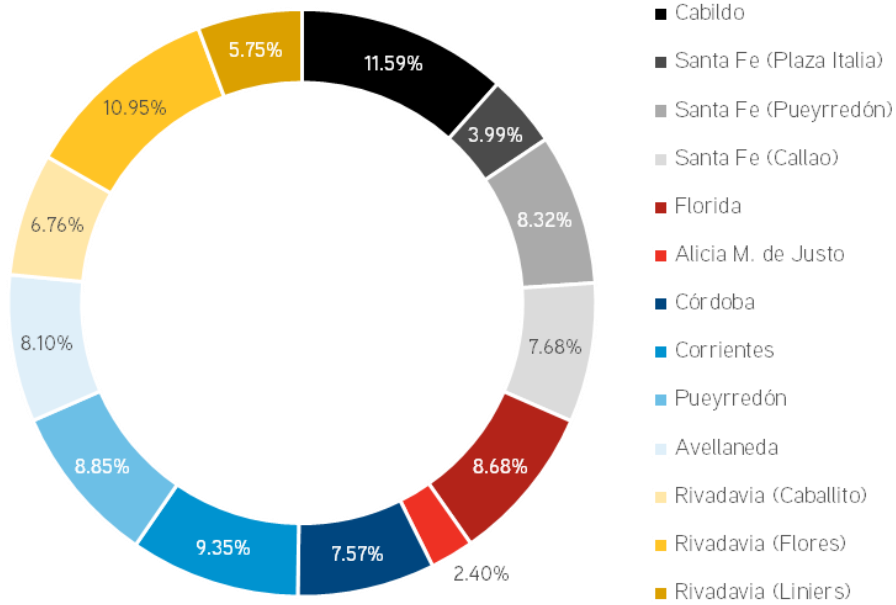
Los corredores evaluados se pueden segmentar según el promedio de valores. Allí se observa un comportamiento similar en Córdoba, Corrientes, Pueyrredón, Rivadavia (Liniers) promediando los 10,38 USD/m², ejes que por sus características resultan menos demandados por los principales retailers. Esta situación se diferencia de la que sucede en los corredores de Santa Fe (Callao), Cabildo, Alicia M. de Justo, y Florida (35,81 USD/m² en promedio) que son intensamente demandados y preferidos por las grandes marcas.

** Asking Rent: valor de renta pedido.*

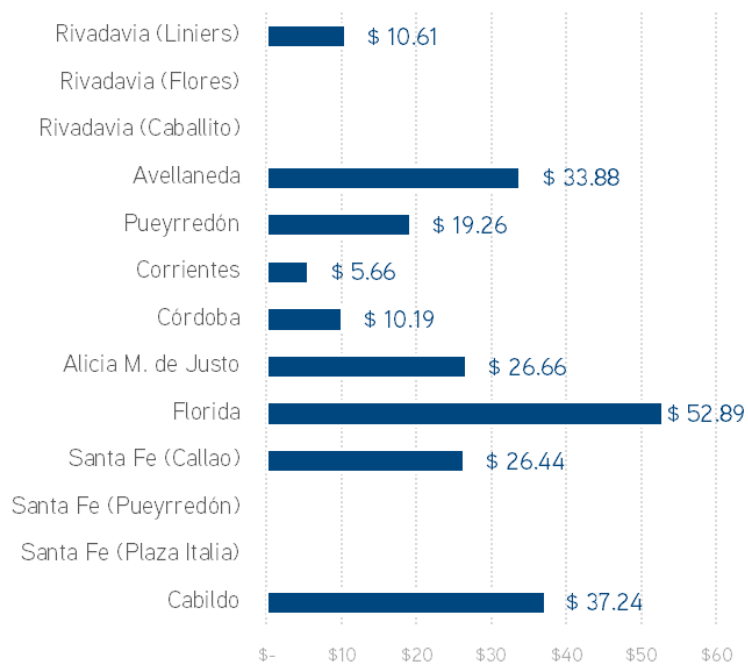


Corredores	En informes anteriores	Área de relevamiento
1 Cabildo	Cabildo y Juramento	Av. Cabildo 1600-2900
2 Santa Fe (Plaza Italia)		Av. Santa Fe 3700-4700
3 Santa Fe (Pueyrredón)		Av. Santa Fe 1800-2800
4 Santa Fe (Callao)	Santa Fe y Pueyrredón	Av. Santa Fe 800-1800
5 Florida	Santa Fe y Callao	Florida 0-1000
6 Alicia Moreau de Justo	Florida	Alicia Moreau de Justo 100-2100
7 Córdoba	Puerto Madero Oeste	Av. Córdoba 4200-5400
8 Corrientes		Av. Corrientes 200-3400
9 Pueyrredón		Av. Pueyrredón 0-800
10 Avellaneda	Rivadavia y Acoyte	Av. Avellaneda 2900-3700
11 Rivadavia (Caballito)	Rivadavia y Carabobo	Av. Rivadavia 4300-5400
12 Rivadavia (Flores)		Av. Rivadavia 6200-7400
13 Rivadavia (Liniers)		Av. Rivadavia 10800-11700

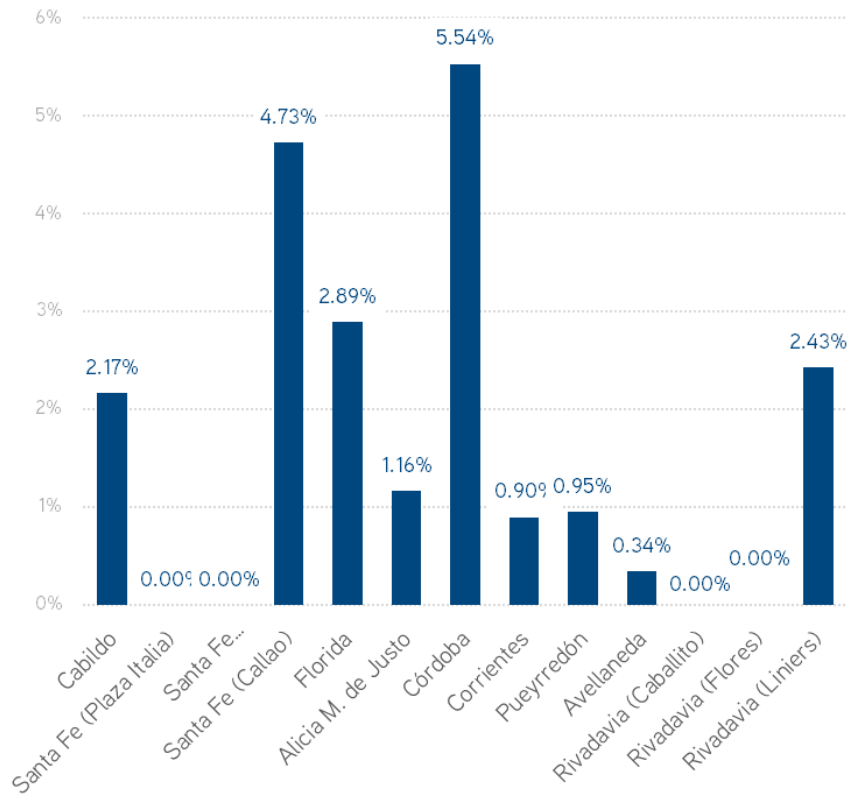
Distribución de Inventario/Corredor



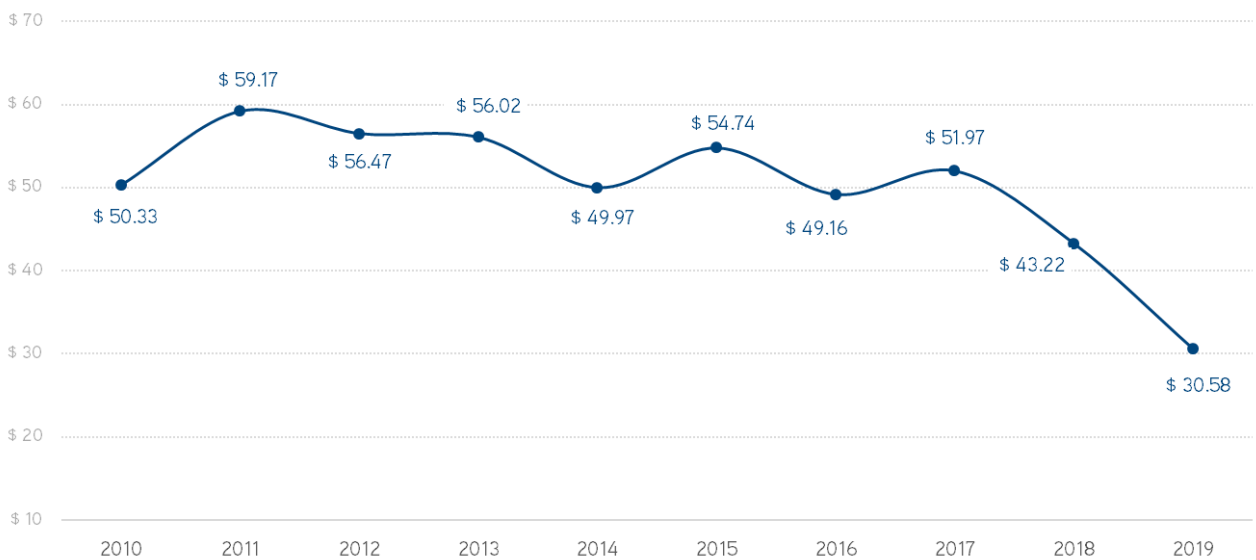
Asking Rent Promedio/Corredor



Tasa de Vacancia/Corredor



Histórico de Asking Rent



Acerca de Colliers International

En Argentina, Colliers International cuenta con más de 60 años de experiencia en el mercado local, brindando servicios inmobiliarios a compañías locales e internacionales en las más importantes ciudades del país. Actualmente, posee un equipo multidisciplinario de profesionales de alta performance y trayectoria en el mercado. Asimismo, brinda servicios inmobiliarios a desarrolladores, propietarios, corporaciones e inversionistas como: Brokerage (Representación de propietarios y de inquilinos); Valuación y Consultoría; Soluciones Corporativas; Inversiones; Project Management y Planeamiento de espacios. Su diferencia es radical en cuanto a la calidad de su servicio. Al presente, es el asesor de elección para muchas de las empresas más innovadoras y exitosas del mundo.

Acerca de la CAC

La Cámara Argentina de Comercio y Servicios es una de las entidades empresarias de cúpula del país, fundadora del Grupo de los Ocho, hoy Grupo de los Seis. Engloba una red de 900 cámaras, asociaciones y federaciones sectoriales y regionales, agrupando a PyMEs y grandes empresas de todo el país. El sector genera el 65% del Producto Bruto Interno (PBI) mientras que, en términos de empleo, el sector abarca el 66% de los puestos de trabajo privados registrados. La CAC tiene amplia presencia internacional. Promueve y realiza numerosas actividades, tanto con entidades del sector privado como en conjunto con el sector público, en beneficio del sector representado y del conjunto de la economía nacional.