

Julio 2015

INFORME MENSUAL

VACANCIA

ABSORCIÓN NETA

RENTABILIDAD

PRECIOS

=

=

↗

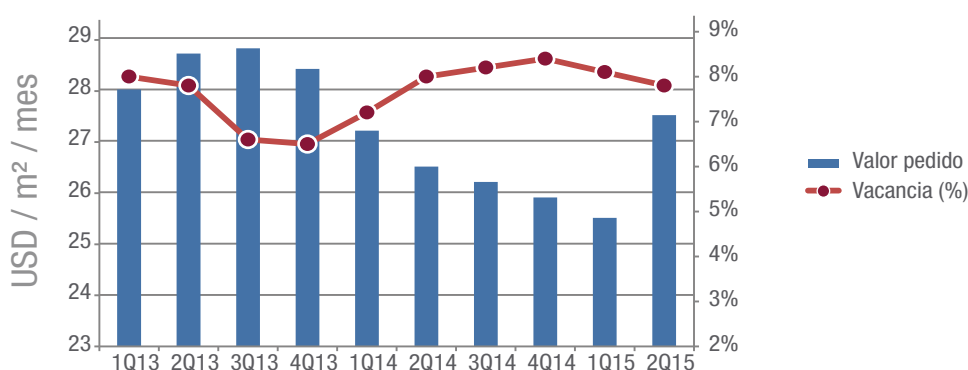
↗

## INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

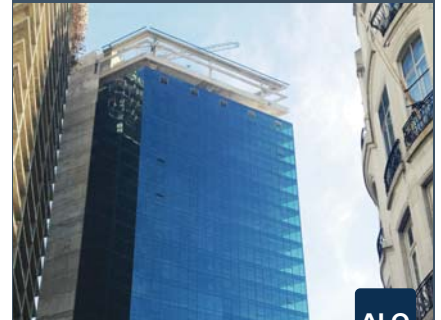
- ▶ El porcentaje de ocupación del mercado promedia un 92%, mientras que las tasas de retorno se encuentran entre un 4 a un 5% anual, un nivel bajo para nuestro mercado, en el que históricamente han fluctuado entre un 8 y un 10%.
- ▶ Una moderada alza experimentan los valores pedidos de alquiler, que se sitúan hoy en los U\$S 27 / m<sup>2</sup> /mes para Catalinas, Puerto Madero y Corredor 9 de Julio Norte. Este hecho marca un punto de inflexión en lo que es la evolución de los valores, que venían marcando una constante a la baja desde el tercer trimestre del 2013. Zonas como Puerto Madero Norte, Panamericana y Libertador se han revalorizado y son las que más han contribuido a mantener la vacancia en niveles bajos.
- ▶ El submercado de Puerto Madero acumula el mayor stock de oficinas con 350.000 m<sup>2</sup> seguido por los corredores Norte del GBA, mayormente Panamericana y en menor medida el eje Libertador, con 304.000 m<sup>2</sup> rentables en conjunto.
- ▶ Con respecto a la oferta y la demanda, hay una tendencia a que si se vacían metros no haya una reposición inmediata de locatarios, llegando a ser en algunos casos no inferior a los 6 meses, aún cuando la vacancia esté todavía dentro de un rango histórico normal, alrededor de un 8% del stock.
- ▶ A pesar del contexto macroeconómico poco alentador, el mercado de oficinas Categoría A+ continúa presentando indicadores saludables. La superficie en oferta ascendió ligeramente como resultado de la incorporación al mercado de metros disponibles. Las rentas se encuentran en alza y la absorción neta es positiva.
- ▶ Los valores promedio de venta para espacios A+ promedian los U\$S 6.500 el m<sup>2</sup> en Capital y U\$S 5.700 en Zona Norte. Tradicionalmente es mucho mayor el volumen de operaciones de alquiler que el de compraventa, pero dada la prohibición de girar dólares al exterior ha habido un incremento en esta operatoria como reserva de valor de las empresas.
- ▶ El rango promedio de las expensas se ubica en el orden de los Ar\$ 60 / m<sup>2</sup> /mes, y el valor del alquiler máximo alcanza los U\$S 28 a U\$S 31 / m<sup>2</sup> /mes en ubicaciones premium.

Nota: los valores en dólares serán convertidos a pesos según la cotización del dólar tipo vendedor del BNA.

### Relación precio de Alquiler vs. Vacancia



### Torre Bellini Esmeralda



ALQ

Sup. Propia: 12.000 m<sup>2</sup>

Plantas de 500 m<sup>2</sup> - Plantas Libres - A°A° - Cocheras

### Alem 518 | Microcentro



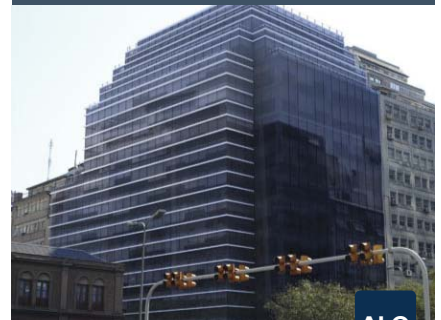
ALQ

Superficie Propia:

460 / 600 / 920 / 1.520 m<sup>2</sup>

A°A° - Piso Técnico - Cielorraso - Cocheras

### Alem 882 | Esquina Tres Sargentos



ALQ

Sup. Propia: 10.840 m<sup>2</sup>

Plantas de 800 m<sup>2</sup> - 68 cocheras. Local de 500 m<sup>2</sup>

(11) **4320-4320**  
[www.cyw.com.ar](http://www.cyw.com.ar)

SAN MARTÍN 640 P 10°  
BS. AS. - ARGENTINA.

**NAI**Argentina

member of

**NAI**Global  
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE