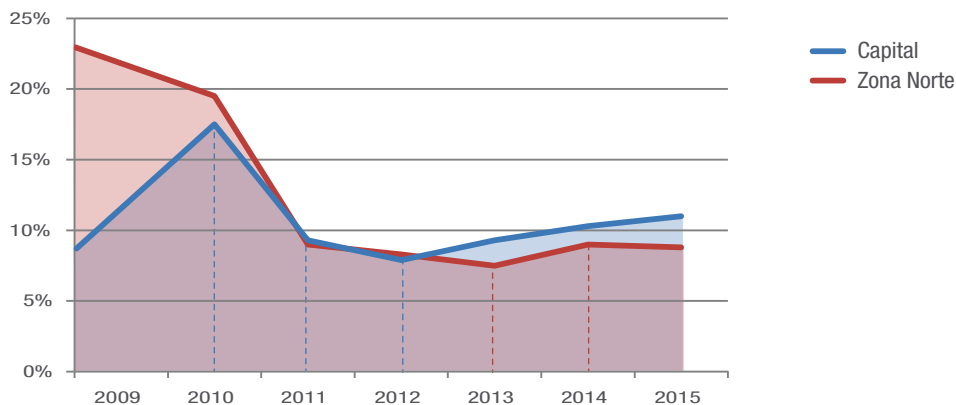




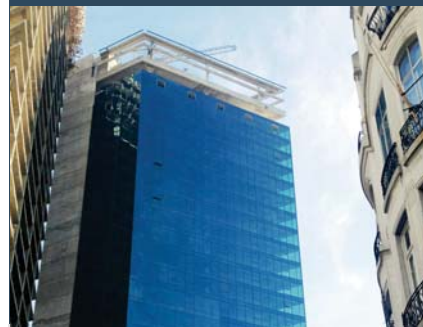
INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ Basado en las expectativas de un posible recambio en el plano político, el mercado inmobiliario corporativo ha experimentado indicios de fortalecimiento. Esas señales se hicieron evidentes ya desde principios de año, cuando el valor de los alquileres mostró una suba del 5% interanual y el nivel de construcción escaló un 4,8%. Por otro lado, la tasa de vacancia cayó un 14% en el último año, encontrándose hoy en 8,5%. Este índice puede entenderse como un promedio histórico, y representa un punto de equilibrio entre la oferta y la demanda, ya que brinda a aquellas empresas que analizan reubicarse la posibilidad de comparar opciones de búsqueda.
- ▶ El valor pedido para oficinas de Categoría A+ se ubicó en los US\$ 27 / m² /mes, con precios máximos que alcanzaron US\$ 30 por m² en Catalinas, en el Corredor 9 de Julio Norte y en Libertador GBA. En contraposición, en el Microcentro y en Panamericana los valores oscilaron en los US\$ 23 / m² /mes de promedio.
- ▶ Los valores de alquiler presentan una cierta estabilidad, si bien es una estabilidad relativa ya que la paridad cambiaria del dólar oficial, en la que se cotizan los alquileres, presenta un retraso en relación con la inflación. En el caso de los contratos en pesos, se pautan aumentos escalonados con ajustes semestrales en torno al 15%, o el pago anticipado de mensualidades.
- ▶ En cuanto a las perspectivas de las oficinas de Categoría A+, se prevé la continuidad de la tendencia a la descentralización de la oferta y la demanda, de los submercados centrales hacia otras zonas con mejores accesos, menos congestionamientos y entornos más verdes. Adicionalmente influye en este proceso el hecho que los precios en Zona Norte se ubican entre un 10 y un 15% por debajo de los valores de los submercados premium de la Zona Central, salvo excepciones como en el Corredor Libertador GBA.
- ▶ El stock de oficinas continuará en alza. En 2014 ingresaron al mercado 85.000 m² mientras que en los próximos tres años está previsto que se incorpore un total de 270.000 m², siendo esta una de las cifras entrantes más altas históricamente. De los mismos ya hay 120.000 m² en construcción.
- ▶ Gran parte de la superficie que se incorporará en el futuro cercano fue absorbida por diferentes empresas -bancos especialmente-, antes de la finalización de las obras, por lo que de hecho la vacancia tendrá escasa variación.
- ▶ Para lo que resta del 2015 y pese a ser un año electoral, se prevé la continuidad de las tendencias actuales, sin grandes variaciones de precios. Con todo, el ritmo de las operaciones es lento.

Evolución anual de la vacancia



Torre Bellini Esmeralda



Sup. Propia: 12.000 m²

Plantas de 500 m² - Plantas Libres - A⁺A⁺ - Cocheras

Blas Parera 2265 | Vicente Lopez



Superficie Propia:

1.100 m² en Block

A⁺A⁺ Frío / Calor - Pisoductos - Cocheras

Suipacha 732 | Microcentro



Sup. Propia: 3.000 m²

A⁺A⁺ - Cielorrasos suspendidos - Piso Técnico

(11) **4320-4320**
www.cyw.com.ar

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

NAIArgentina

member of

NAIGlobal
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE