

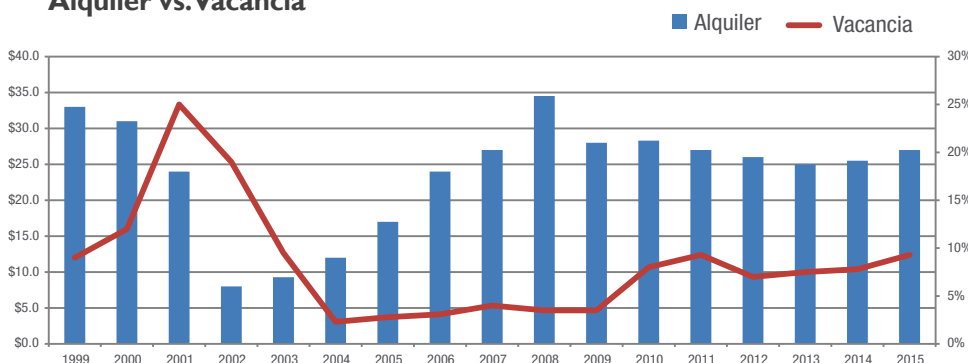


INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ Si bien el negocio inmobiliario apunta principalmente a recuperar la inversión mediante la renta, la disparidad cambiaria ha hecho que el rendimiento disminuya notablemente. Las operaciones de compraventa se pactan al valor del dólar informal, mientras que los alquileres lo hacen al valor del dólar oficial. Como la brecha entre ambas cotizaciones ha llegado prácticamente a un 50%, el locador se ve afectado en forma directa, habituado a contar con una tasa de retorno anual que ha variado entre un 8 y un 10%, que es el doble de la actual. Esta es una situación coyuntural ya que tradicionalmente el que apunta al largo plazo recupera la inversión con beneficios porcentuales importantes.
- ▶ Durante el último año la absorción neta alcanzó los 52.000 m² mientras que el promedio histórico se ubica en los 60.000 m². Aquella cifra, si bien es la más baja de los últimos cinco años, revela que la demanda no está paralizada.
- ▶ En la subzona de Catalinas se encuentra a buen ritmo la construcción de las torres de Consultatio/BBVA (54.000 m²) y Banco Macro (35.000 m²). Con respecto a la oferta, en esa subzona se encuentran pisos disponibles en las torres Alem, Catalinas y Laminar Plaza, y en Plaza Roma en las torres Bouchard 547 y Fortabat. En Puerto Madero se construyen los 15.000 m² de Madero Riverside. La vacancia actual puede estimarse en el 9%.
- ▶ Se están dando casos de pago de alquileres por adelantado, lo que minimiza los efectos de la inflación sobre los contratos. Los plazos de adelanto varían entre los 6 y los 12 meses, y se incorpora una cláusula de ajuste que se aplica en caso de dispararse la inflación. De este modo los locatarios, empresas imposibilitadas de girar divisas al exterior, pueden hacer uso de la liquidez acumulada en moneda argentina, mientras que congelan el precio del alquiler. Por otro lado, al locador le permite hacerse de fondos por anticipado, lo que es útil para el caso de los desarrolladores ya que pueden aplicar los mismos a financiar nuevos emprendimientos.
- ▶ En la subzona de Plaza San Martín ingresan dos nuevos emprendimientos, Bellini Esmeralda y Alem 882, que suman entre ambos 22.000 m². En el Macrocentro Sur se incorporan 10.000 m² en Paseo Colón y Chile.

La Zona Sur, en Parque Patricios, continúa cobrando dinamismo y es de esperar que logre en los próximos años consolidarse como un distrito comercial mixto, como polo de atracción de empresas de tecnología y de comunicaciones. El submercado cuenta con varios edificios de valor patrimonial que han sido reciclados y puestos en valor. Exenciones fiscales, la prolongación de la línea H del subterráneo y el impulso dado desde el Gobierno de la Ciudad, han favorecido la instalación de empresas.

Alquiler vs. Vacancia



Torre Bellini Esmeralda



Sup. Propia: 12.000 m²

Plantas de 500 m² - Plantas Libres - A^oA^o - Cocheras

Blas Parera 2265 | Vicente Lopez



Superficie Propia:

1.100 m² en Block

A^oA^o Frío / Calor - Pisoductos - Cocheras

Suipacha 732 | Microcentro



Sup. Propia: 3.000 m²

A^oA^o - Cielorrasos suspendidos - Piso Técnico

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

SAN MARTÍN 640 P 10^o
BS. AS. - ARGENTINA.

NAIArgentina

member of

NAIGlobal
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE