

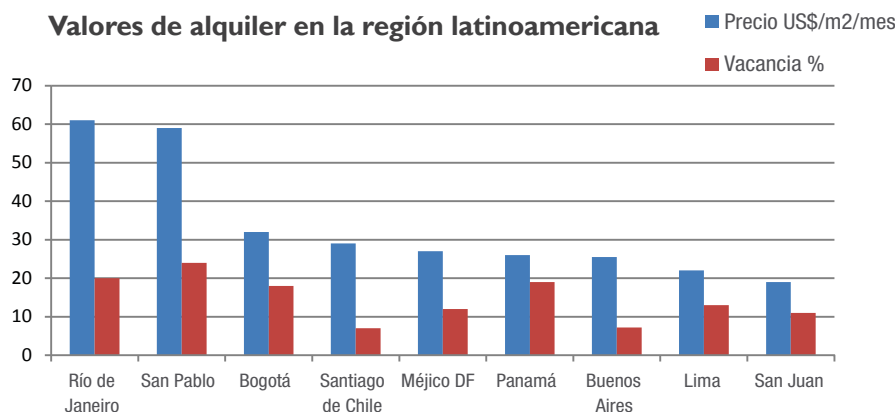


**INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES**

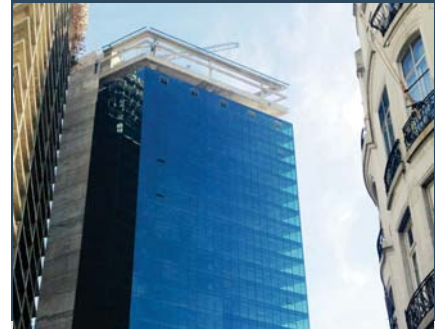
- ▶ En el último año se produjo un leve incremento en los valores de alquiler que puede estimarse en un 1,20% en dólares, que fue acompañado por una baja en la tasa de vacancia. El valor pedido promedio más alto sigue siendo el de Catalinas con US\$ 27 /m<sup>2</sup>/mes, con precios tope de US\$ 31. En la otra cara del mercado se sitúan el Microcentro y el Corredor Panamericana con valores entre US\$ 18 y 23 /m<sup>2</sup> /mes, siempre de acuerdo a la ubicación y prestaciones de los inmuebles.
- ▶ En el mismo período el inventario de oficinas Triple A se incrementó en 64.000 m<sup>2</sup> de los cuales el 52% correspondió al submercado 9 de Julio, el 21% al Corredor Panamericana y el 18% a Puerto Madero.
- ▶ Catalinas, el Corredor Libertador GBA y Puerto Madero presentan el mayor volumen de metros en construcción y se consolidan como las zonas más dinámicas y demandadas.
- ▶ En el corredor de Av. Libertador GBA, entre el proyecto Al Río junto a la General Paz y la Av. Corrientes en Olivos, ya se ha alcanzado un stock de 250.000 m<sup>2</sup>. Además se prevé la incorporación de 80.000 m<sup>2</sup> en los próximos 36 meses.
- ▶ La baja que experimentó recientemente la vacancia se debió en buena medida al alquiler de 8.000 m<sup>2</sup> de la torre 955 Belgrano Office por parte de un prestigioso banco americano, que optó por esta plaza para instalar 1.100 puestos de trabajo de su back office para la región.
- ▶ El incremento del costo de la construcción ha sido de 24% en los primeros 9 meses del año. Se estima el costo de construcción de una oficina Triple A en US\$ 2.165 /m<sup>2</sup>, monto sólo algo superior al costo de las mejoras internas.
- ▶ Si bien ya se han alquilado 24.000 de los 30.000 m<sup>2</sup> que tiene la torre, Belgrano Office se encuentra entre los edificios con mayor vacancia, junto con Altman Eco Office, GO Green Office, Omega Park, y Madero Harbour Torre 5. Los primeros en Macrocentro y el último en Puerto Madero Sur, los que en conjunto suman un espacio disponible de 28.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ El cap rate, o tasa de capitalización, es el más bajo de la década por la relación desventajosa entre el valor de un inmueble y el de la renta que se obtiene. Está influido por la dispersión del tipo de cambio que se considera en las operaciones y se ubica entre el 4 y el 5% anual.
- ▶ En síntesis, los precios han subido ligeramente y hay más movimiento en la construcción de edificios corporativos, en lo que aparece como una reactivación del mercado.
- ▶ Si bien debe esperarse el resultado de la segunda vuelta, las recientes elecciones generaron expectativas en los operadores del mercado inmobiliario, principalmente en el sentido en que se produzca una recuperación del clima de negocios y se logre unificar el tipo de cambio, se baje la inflación y se eliminen las restricciones al dólar, lo que atraería nuevas inversiones.

**Nota:** Dólares al tipo de cambio vendedor Banco Nación.

**Valores de alquiler en la región latinoamericana**



**Torre Bellini Esmeralda**



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

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

**Blas Parera 2265 | Vicente Lopez**



**Superficie Propia:**

1.100 m<sup>2</sup> en Block

A<sup>o</sup>A<sup>o</sup> Frío / Calor - Pisoductos - Cocheras

**Av. Libertador 110 -PB | Vicente Lopez**



**Sup. Propia:** 350 m<sup>2</sup>

A<sup>o</sup>A<sup>o</sup> - Plantas Libres - Piso Técnico - Cocheras

(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