

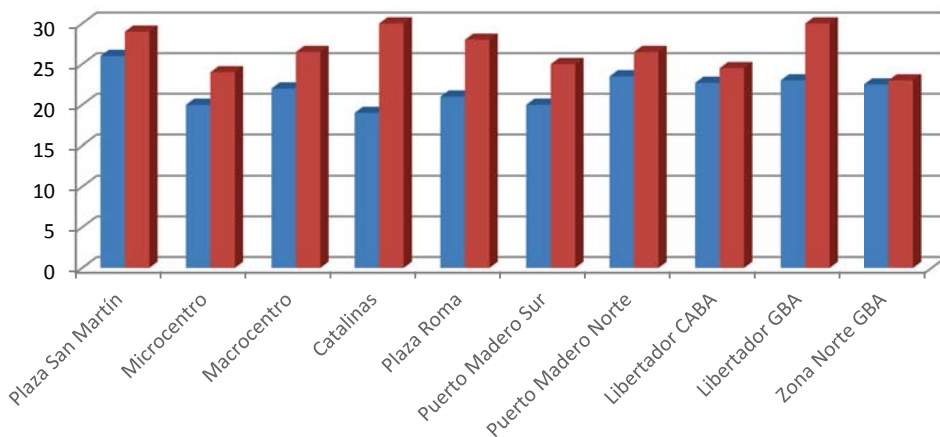


**INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES**

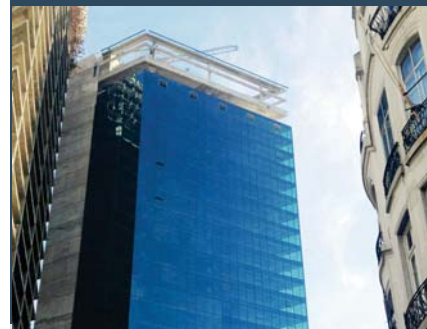
- ▶ El resultado de las recientes elecciones hace prever un 2016 con mayor actividad inmobiliaria y un escenario más propicio para los negocios a mediano plazo.
- ▶ En cuanto a la distribución geográfica de la oferta, los submercados Zona Norte GBA, Puerto Madero y Macrocentro Sur concentran cerca del 50% de la superficie disponible en alquiler de espacios Categoría A y A+. Esto se debe principalmente a que estos submercados han incrementado sostenidamente su stock por encima de la demanda durante los últimos dos años. El total de la superficie disponible asciende a 98.400 m<sup>2</sup>.
- ▶ El valor promedio de alquiler del mercado se mantiene sin mayores cambios en US\$ 25,20 /m<sup>2</sup>/mes, con variaciones según los submercados y la calidad de los inmuebles.
- ▶ Los edificios tradicionales ya no son aptos para albergar las oficinas de las grandes multinacionales, que deben cumplir con estándares corporativos globales en lo referente a imagen, accesos, entorno, tecnología, sustentabilidad y calidad de vida laboral. Esto ha motivado una migración hacia zonas más aptas en estos sentidos, y lógicamente a edificios más eficientes. El pronóstico es que esta tendencia a la descentralización continúe hacia inmuebles más flexibles e inteligentes en ubicaciones también más accesibles y viables, como la Zona Norte, tanto en Capital Federal como en Provincia.
- ▶ A diferencia de lo que ha sido uso y costumbre, se ha dado en el último tiempo un número significativo de operaciones de compraventa. La causa de ello obedece por un lado a la necesidad de resguardo de capital, y por otro a la prohibición que ha regido sobre las empresas de girar dividendos al exterior, con la consecuente acumulación de pesos en el mercado financiero local. No les ha sido fácil encontrar un vehículo atractivo de inversión que proteja los ahorros de la inflación o de una eventual devaluación. Esta situación sostiene los valores de venta, mientras que los alquileres se mantienen en valores estables aunque algo bajos comparados con la media histórica.
- ▶ El stock de oficinas se ha incrementado alcanzando 1.293.000 metros cuadrados rentables, siendo el volumen trimestral promedio de entrada de nuevos inmuebles un 1,25% del stock.
- ▶ La tasa de vacancia para los inmuebles Categoría A+ descendió a 6,8%, habiéndose registrado una baja de 3,5% con respecto al trimestre anterior.
- ▶ Un número importante de los edificios que ingresarán a la plaza lo hará bajo las normas de sustentabilidad LEED de ahorro de energía, mejora de calidad ambiental y eficiencia en el consumo del agua, acompañando la tendencia mundial.
- ▶ El mercado de oficinas presenta una vacancia con tendencia a la baja, motivada por la progresiva ocupación de edificios de construcción nueva que llevaban varios meses vacíos.

**Valores de alquiler pedidos por submercado y categoría**

■ Clase A  
■ Clase A+



**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**

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

**NAI Argentina**

member of

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