

Enero 2016

INFORME MENSUAL

VACANCIA

=

ABSORCIÓN

↗

RENTABILIDAD

↗

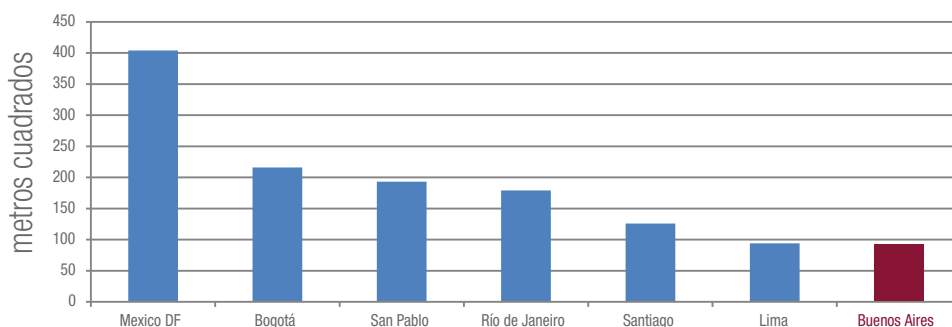
PRECIOS

↗

INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ Si bien existen algunos proyectos en ejecución, se estima que en el mediano plazo pueda producirse un faltante de metros de Categoría A+. Si se considera que todo desarrollo de este tipo de edificios demanda entre 24 y 30 meses en estar disponible, podría generarse una baja mayor en la vacancia y una eventual suba de los valores.
- ▶ Vicente López y San Isidro son los municipios de Zona Norte en los que se ha construido la mayor cantidad de edificios corporativos debido a la conveniencia de su entorno y de su ubicación relativa, dada por la proximidad a la Capital.
- ▶ Una de las primeras medidas que tomó el nuevo gobierno fue la eliminación del cepo cambiario, que trajo aparejada la unificación del tipo de cambio. Esto afectará positivamente al mercado inmobiliario corporativo que se encuentra dolarizado, dando certeza a la moneda de uso. Se espera que esta medida favorezca la concreción de operaciones.
- ▶ En términos de superficie disponible, se observan 108.000 m² rentables ofrecidos en alquiler. Los submercados Macrocentro Sur, Puerto Madero Sur y Corredor Panamericana concentran el 40% de esa superficie.
- ▶ Desde 2008 los valores de alquiler sufrieron una tendencia a la baja considerable dada por una retracción de la demanda. Sin embargo y desde 2012, el comportamiento general de precios fue recomponiéndose con el ingreso de nuevos productos, hasta llegar a la actualidad con valores pedidos por encima de los US\$ 25 y los US\$ 30 / m² /mes.
- ▶ Basándose en la evolución positiva de los valores de alquiler, puede decirse que el mercado de oficinas de Buenos Aires atraviesa por un período de precios sostenidos. Esto se deduce de la absorción de 20.000 m² en el último trimestre y de la tasa de vacancia situada en el 8,40%.
- ▶ Catalinas, Zona Norte y Puerto Madero Norte son las zonas más demandadas debido a su ubicación y a que cuentan con el stock más moderno y eficiente de edificios con buenos servicios y plantas de importantes dimensiones.
- ▶ Los 10.000 m² rentables del nuevo edificio de Alem 882 fueron alquilados enteramente a un importante estudio de abogados, por lo que esta transacción no afectará la disponibilidad del mercado.
- ▶ La relación de metros cuadrados por habitante en la ciudad de Buenos Aires es de las más bajas de la región, con 15 millones de habitantes y 1,3 millones de m² rentables de oficinas de Categoría A y A+. Comparativamente, México DF cuenta con más de 22 millones de personas y casi 4 millones de m² de oficinas, y San Pablo, con 20 millones de habitantes y 3,8 millones de m² de espacios corporativos. Podría concluirse que hay un déficit de espacios de oficinas por absorber en nuestra ciudad, o dicho de otra manera, una demanda latente a ser satisfecha.

Superficie por cada 1000 habitantes



Torre Bellini Esmeralda



Sup. Propia: 12.000 m²

Plantas de 500 m² - Plantas Libres - A⁰A⁰ - Cocheras

Chile y Paseo Colón | San Telmo



Superficie Propia:

4.477 / 5.784 / 10.261 m²

A⁰A⁰ - Plantas Libres - Cocheras

Av. Libertador 6350 | Nuñez



Sup. Propia: 1.000 HASTA 5.000 m²

Edificio AAA - A⁰A⁰ VRV - Plantas instaladas

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

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

NAIArgentina

member of

NAIGlobal
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE