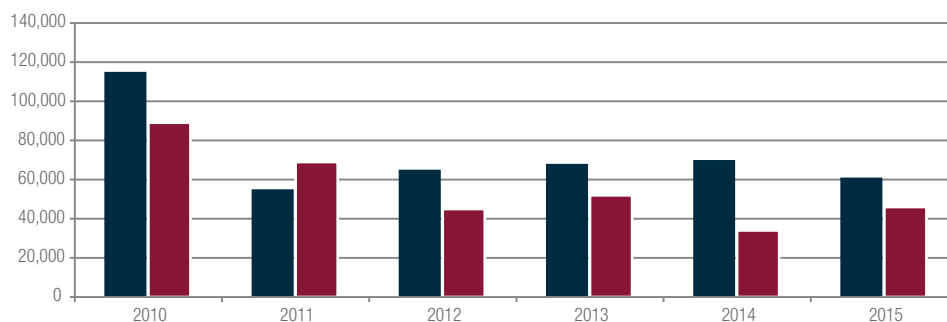


## INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ La localidad de Pilar, situada a 54 km al Noroeste de Buenos Aires, ha crecido en los últimos 35 años de manera excepcional tanto en población como en lo referente a desarrollos de oficinas comerciales, infraestructura y hotelería. Este proceso se debió principalmente al importante número de empresarios que estableció su residencia en alguno de tantos countries y barrios cerrados que se encuentran en la zona, decididos a evitar los largos y tediosos traslados diarios desde y hacia las oficinas del Centro. De este modo se creó una demanda que fue impulsando y a su vez absorbiendo la oferta de espacios corporativos. Edificios de desarrollo horizontal, cercanos o con frente a la Panamericana son ya característicos, con una oferta sostenida de oficinas. El valor de alquiler promedio se ubica entre los US\$ 10 y los US\$ 16 / m<sup>2</sup> / mes.
- ▶ Por otro lado, el Corredor Panamericana muestra una tasa de vacancia similar a la del promedio de las zonas centrales, con el atractivo de manejar valores de alquiler considerablemente más bajos, entre los US\$ 20 y los US\$ 24 / m<sup>2</sup> / mes, es decir un 20 / 25% por debajo de los valores del Downtown, lo que la hace competitiva para aquellas empresas decididas a bajar costos.
- ▶ En cuanto al promedio de la tasa de vacancia en el mercado, se mantiene en 8,40%. En términos de funcionamiento de la actividad, es un índice sano ya que las empresas tienen alternativas para elegir y mudarse, y es un marco lógico para la negociación de precios.
- ▶ A lo largo del 2015, el inventario de oficinas clase A y A+ se incrementó en 61.000 m<sup>2</sup>, contra los 70.000 m<sup>2</sup> de 2014. El 57% de dicho ingreso correspondió al submercado 9 de Julio, el 23% al corredor Panamericana y el 20% a Puerto Madero. El submercado 9 de Julio acumula el 33% de la superficie disponible, seguido de Puerto Madero que reúne el 25% del total. Desde el año 2000 el promedio anual de metros entrantes se ubica en los 60.000 m<sup>2</sup> rentables.
- ▶ Los dos grandes proyectos en construcción en Catalinas incorporarán en los próximos meses 89.000 m<sup>2</sup> al stock en el submercado más dinámico y cotizado de la Ciudad, estando ya el 85% de esa superficie en propiedad de dos entidades financieras que consolidarán allí sus nuevas sedes, por lo que sólo quedarán disponibles 13.350 m<sup>2</sup> rentables al mercado.
- ▶ El valor promedio de las expensas se ubica en el orden de los \$ 87 / m<sup>2</sup> / mes, siendo el componente que más influye en la formación de dicho costo, el salario y las cargas sociales del personal contratado de vigilancia y recepción.
- ▶ En casos puntuales, la lentitud en el reemplazo de locatarios tracciona los precios de alquiler a la baja, llevando a algunos propietarios de espacios vacíos por largo tiempo a negociar valores de renta por debajo de la media del mercado, para poder ocuparlos. A modo de referencia, un 50% de la superficie que no logra ocuparse lleva más de 6 meses en oferta.
- ▶ El costo de mudanza, instalaciones y mobiliario de una oficina nueva se ubica entre los US\$ 800 y los US\$ 1.500 por metro cuadrado.

### Nuevo stock vs. Absorción

■ Nuevo Stock ■ Absorción



### Torre Bellini Esmeralda



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

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

### Chile y Paseo Colón | San Telmo



Superficie Propia:

4.477 / 5.784 / 10.261 m<sup>2</sup>

A<sup>+</sup>A<sup>+</sup> - Plantas Libres - Cocheras

### Av. Libertador 6350 | Nuñez



Sup. Propia: 1.000 HASTA 5.000 m<sup>2</sup>

Edificio AAA - A<sup>+</sup>A<sup>+</sup> VRV - Plantas instaladas

(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