

Marzo 2016

INFORME MENSUAL

VACANCIA

ABSORCIÓN

RENTABILIDAD

PRECIOS



INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ El mercado de oficinas presenta una vacancia de un 9,20%, que es baja debido a la progresiva ocupación de espacios de nueva construcción que llevaban varios meses vacíos.
- ▶ El llamado “Midtown” se desarrolla en Capital Federal a lo largo de la avenida Del Libertador entre la calle La Pampa y la Avenida General Paz, con proyectos terminados mayormente en los últimos quince años, es una competencia para el stock existente en el Centro, por ubicación y precio, en pequeñas y medianas superficies. Sin embargo, casi no hay edificios Clase A+ construidos en este submercado debido a que los terrenos no son de grandes dimensiones, lo que limita el tamaño de las plantas y por lo tanto la magnitud de los desarrollos. Salvo contadas excepciones, el stock en este submercado es Clase A.
- ▶ La demanda dada en algunos submercados impulsa al alza los precios de alquiler. El Corredor 9 de Julio Sur y Libertador GBA fueron los submercados con mayor dinamismo durante el último trimestre.
- ▶ Luego de haberse abocado de lleno al sector residencial entre 2003 y 2007, los desarrolladores se volcaron al mercado corporativo. La zona elegida fue mayoritariamente a lo largo de la Autopista Panamericana y otras locaciones de la Zona Norte como el Corredor Libertador.
- ▶ La rentabilidad promedia el 5% anual, y los alquileres prime varían entre los US\$ 26 y los US\$ 30 el metro cuadrado por mes, de acuerdo con la ubicación y la calidad constructiva. El mercado de oficinas Categoría A y A+ continúa activo y con nuevos proyectos en ejecución.
- ▶ Existe un ritmo creciente en las empresas en cuanto a la toma de decisiones. Con relación a los valores de alquiler continúan con buena performance, ya que si bien son escasas las empresas que demandan grandes superficies, las que ya están instaladas no se están reduciendo, y en algunos sectores específicos, como el tecnológico, se demandan mayores superficies.
- ▶ En relación con los proyectos venideros se estima la incorporación de 240.000 m² Clase A y A+ al inventario durante los próximos tres años, 95.000 m² de los cuales está ya en avanzada etapa de ejecución, entre ellos se destacan el edificio Catalinas Norte, en su mayoría adquirido por el banco BBVA, y la torre del Banco Macro, ambos en Catalinas.
- ▶ Buenos Aires cuenta con uno de los mercados más económicos de la región Latinoamericana, con un valor de alquiler promedio de US\$ 25,40 / m² / mes. Esto debería significar un atractivo para los inversores o empresas extranjeras que podrían aprovechar las nuevas posibilidades que brinda la Argentina bajo la nueva administración. Los valores de alquiler se consolidarán cuando la economía se fortalezca, eventualmente hacia los últimos meses del presente año.
- ▶ El inventario de oficinas sustentables es de 200.000 m², y se estima que en tres años esta cifra se duplique.

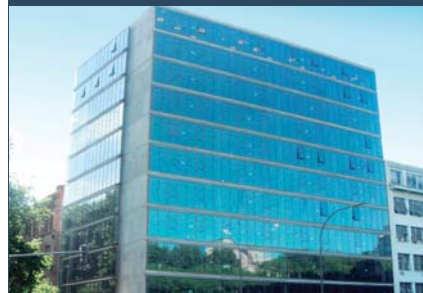
Torre Bellini Esmeralda



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

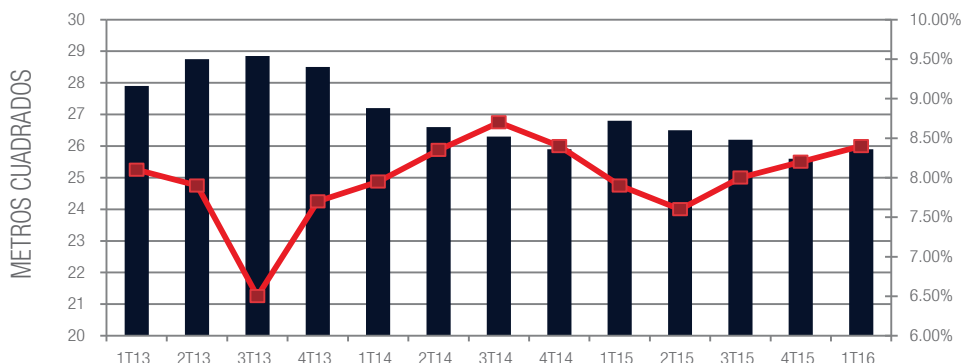


Sup. Propia: 1.000 hasta 5.000 m²

Edificio AAA - A⁰A⁰ VRV - Plantas instaladas

Valores de Alquiler vs. Vacancia

■ Valor Alquiler ■ Vacancia



(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