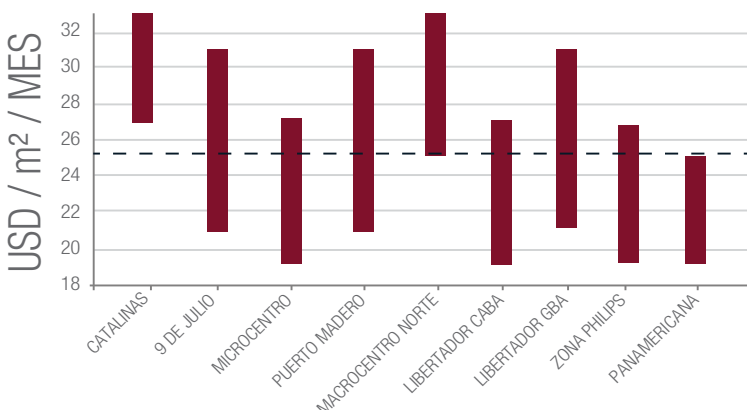




INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ La clasificación de los edificios en categorías C, B, A o Triple A, se basa en la valoración de parámetros como ubicación, antigüedad, imagen corporativa, morfología (edificio en torre o entre medianeras), altura, tipo de cerramientos, sistema de aire acondicionado, tamaño de la planta, terminaciones, sistemas de incendio, de seguridad, piso técnico, cantidad y marca de ascensores, sustentabilidad, estacionamiento, calidad de los servicios de administración, conservación y mantenimiento de espacios comunes y de fachadas, y manutención de espacios exteriores, entre otros. La certificación LEED de sustentabilidad toma cada vez más relevancia.
- ▶ El incremento de los valores de las oficinas premium en los lugares más emblemáticos de la ciudad, como Catalinas y Puerto Madero, movilizó a las empresas a repensar su ubicación. Es así que algunas de esas compañías tomaron la decisión de ahorrar costos mudándose a edificios en la Zona Norte. En Capital, barrios como el Bajo Belgrano y Saavedra se constituyeron también en submercados activos y satisficieron la demanda empresaria, con valores más bajos.
- ▶ Desde el punto de vista económico la salida del cepo cambiario fue el hecho más importante del fin de año porque significó salir de un estado de ficción para ingresar a un plano de realidad del cual nunca se debió haber salido. Adicionalmente, fue mucho menos cruento de lo que se esperaba. Junto con el pago de la deuda a los holdouts y la licitación de bonos representa una gran expectativa para el semestre próximo.
- ▶ El Eje Panamericana ha incrementado su valor de alquiler en un 30% desde el 2009, momento en el que se dio su mayor desarrollo. Surgió como una alternativa económica viable y una ubicación atractiva frente a las zonas centrales. Desde entonces el nivel de ocupación es muy alto, y los precios se sitúan hoy un 22% por debajo de las ubicaciones del Centro.
- ▶ La absorción registrada en el primer trimestre de 2016 fue de 17.000 metros cuadrados, valor superior a los 12.000 m² del trimestre anterior, y superior también al promedio trimestral histórico que se ubica en torno a los 15.000 m². Este comportamiento se explica principalmente por la evolución positiva de la absorción en los submercados de Macrocentro Sur, Libertador GBA y Puerto Madero Norte.
- ▶ En la Zona Norte quedan pocos edificios de categoría Triple A con plantas disponibles mayores a los 800 m². En el distrito Philips, lindero al centro comercial DOT, no hay metros vacíos aunque se espera la conclusión de Intecons II, reservada para Coca Cola, y Nodus II. En la zona de Unicenter sólo queda superficie disponible en Optima Business Park, en los edificios Olivos II y III, y en Urbana.
- ▶ Los precios de renta continúan mostrando una tendencia al alza. La Zona Norte Corredor Libertador, muestra la mayor aceleración en el ritmo de crecimiento.

Valores por Submercado



Torre Bellini Esmeralda



Sup. Propia: 12.000 m²

Plantas de 500 m² - Plantas Libres - A^oA^o - Cocheras

Chile y Paseo Colón | San Telmo



Superficie Propia:

4.477 / 5.784 / 10.261 m²

A^oA^o - Plantas Libres - Cocheras

Av. Libertador 6350 | Nuñez



Sup. Propia: 1.000 hasta 5.000 m²

Edificio AAA - A^oA^o VRV - Plantas instaladas

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

SAN MARTÍN 640 P 10^o
BS. AS. - ARGENTINA.

NAI Argentina

member of

NAI Global
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE