

Julio 2016

INFORME MENSUAL

VACANCIA

ABSORCIÓN

RENTABILIDAD

PRECIOS

=

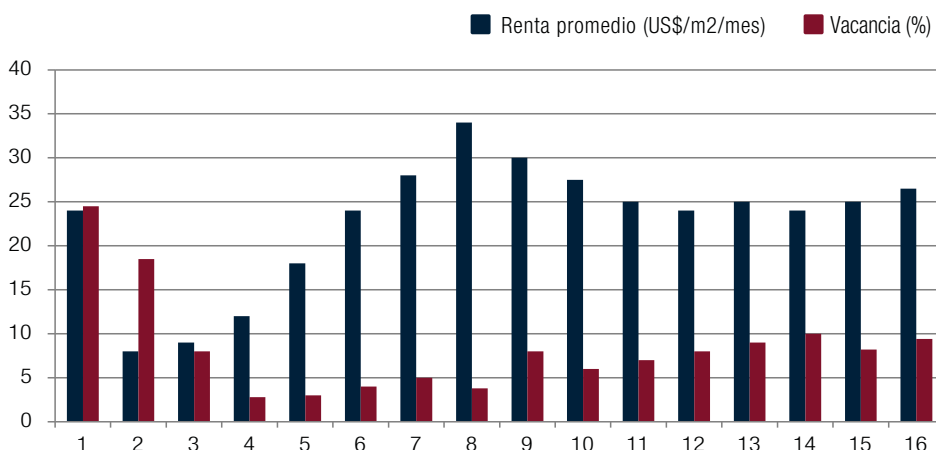
↗

=

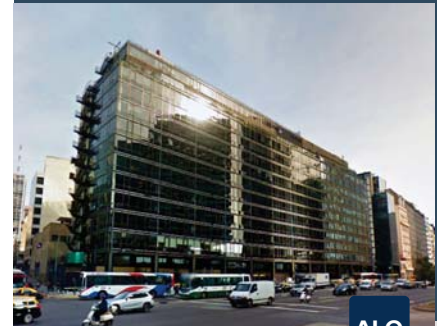
=

## INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ El primer semestre del año ha sido un período de reacomodamiento, ajustes y sinceramiento. El proceso ha generado una contracción en la economía, con una importante caída del poder adquisitivo.
- ▶ El inventario total de oficinas prime en el área metropolitana de Buenos Aires y Gran Buenos Aires es de aproximadamente 1,79 millones de metros cuadrados. De ese total, 143.000 m<sup>2</sup> están disponibles, constituyendo algo más del 8%. 116.000 m<sup>2</sup> se encuentran en construcción, que vienen a integrar los 245.000 m<sup>2</sup> de proyectos para los próximos tres años.
- ▶ La zona de Catalinas presenta una de las tasas de vacancia más bajas del mercado, con 2,36%, a la espera de que finalicen las obras de la torre Catalinas Norte del BBVA y de la torre del Banco Macro, que aportarán 89.000 m<sup>2</sup> a ese submercado, aunque la vacancia no se verá alterada ya que ambas torres prácticamente están pre adjudicadas en un 100%
- ▶ En términos de superficie disponible, los submercados Macrocentro Sur y Puerto Madero Sur concentran el 26% del stock vacante.
- ▶ El inventario de oficinas premium durante el segundo trimestre de 2016 ha presentado modificaciones, en tanto se registraron algunos ingresos de nuevas superficies. De este modo, el stock de metros rentables ascendió a 1.384.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ En el último trimestre se registró una absorción de 17.800 m<sup>2</sup>. Si se analiza la distribución geográfica de esta absorción, se verifica que el submercado Zona Norte GBA representa un 29% del total de esta superficie. Por detrás lo siguen los submercados de Macrocentro y Puerto Madero, con un 20 y 18%, respectivamente.
- ▶ Dadas las medidas económicas hoy derogadas, el último año arrojó una importante cantidad de operaciones de compraventa, lo que es un hecho inusual en el mercado. Si bien el objetivo fue resguardar el capital o hacer uso de esos inmuebles, inversores particulares adquirieron los mismos para obtener una renta. Por su parte algunas empresas compraron los inmuebles alquilados por ellas mismas, con la intención de vender esos activos ante una flexibilización de la economía y volver a alquilarlos para su uso, en la figura de un sale and lease back. Los valores de venta estuvieron en US\$ 4.000 el metro cuadrado en Capital y US\$ 3.500 en Provincia, en promedio. El target fueron propiedades Triple A, con ubicaciones premium y compañías establecidas.
- ▶ El comportamiento general de precios se irá acomodando con el ingreso de nuevos proyectos en Zona Norte y Puerto Madero, con valores pedidos por encima de los US\$ 32 / m<sup>2</sup> /mes, acompañados por una paulatina dinámica de absorción de las superficies disponibles.
- ▶ Si bien el valor promedio de los precios pedidos en alquiler se mantiene estable con respecto al trimestre anterior, a nivel interanual presenta un crecimiento del 2%.



### Av. Leandro N. Alem 928



ALQ

Plantas de 1.000 hasta 4.000 m<sup>2</sup>

Plantas Libres - Pisoductos - A<sup>QA</sup> - Cocheras

### Lima 1111 | Av. 9 de Julio



certificado LEED PLATINUM

ALQ

Superficie Propia:

115 / 260 / 320 / 430 Hasta 3.700 m<sup>2</sup>

A<sup>QA</sup> - Plantas Libres - Cielorrasos - Cocheras

### Olga Cossettini 340 | Puerto Madero



Alquiler en Block

ALQ

Sup. Propia:

560 / 660 / 930 hasta 2.800 m<sup>2</sup>

Plantas con Divisiones - A<sup>QA</sup> - Cocheras

(11) **4320-4320**  
[www.cyw.com.ar](http://www.cyw.com.ar)

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

**NAI**Argentina

member of

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