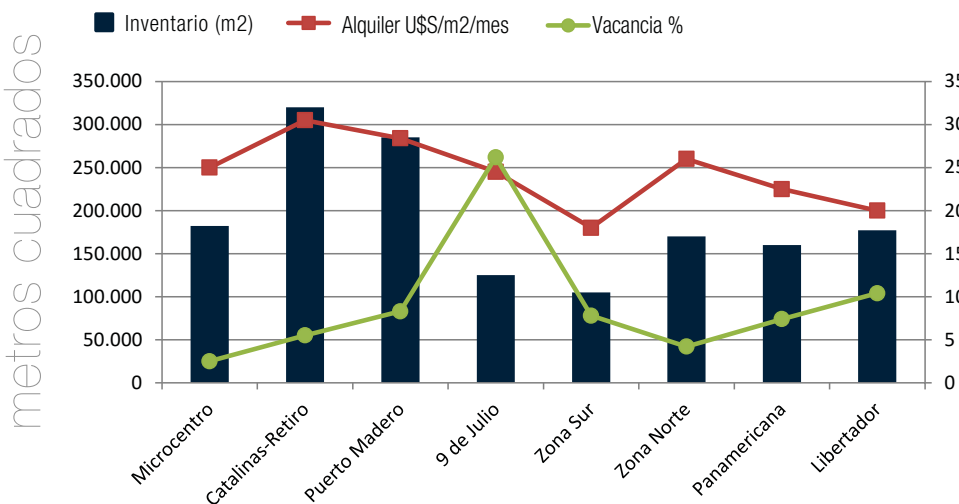
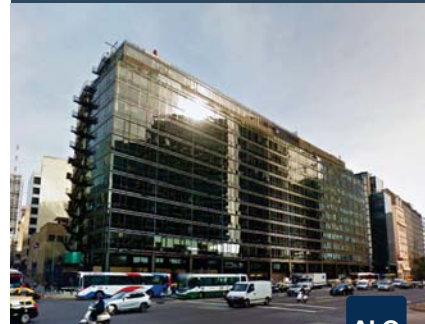


INFORME DE MERCADO - OFICINAS EN BUENOS AIRES

- ▶ El stock de oficinas Clase A y Triple A presentó un aumento de un 1,2% en lo que va del año y se ubica hoy en 1.830.000 m² totales.
- ▶ El precio promedio de alquiler en los edificios mejor cotizados de la Capital Federal alcanza los US\$ 28 por m². Como contraparte, en el Corredor Panamericana se pueden rentar oficinas por US\$ 22 el m². El interés de las empresas en buscar nuevas ubicaciones incentiva a los desarrolladores inmobiliarios a generar nuevos proyectos.
- ▶ De 1.400.000 de m² rentables de stock Clase A y Triple A relevados en el mercado de oficinas, 98.000 m² se encuentran disponibles.
- ▶ El valor de alquiler promedio se sitúa en US\$ 26,40 / m² /mes. Esto se explica por el hecho de existir edificios Clase A desocupados, que traccionan los valores a la baja.
- ▶ Aproximadamente el 50% de los metros entrantes este año son absorbidos por sus propietarios, lo que disminuye la incidencia de esas superficies en la tasa de vacancia.
- ▶ Con respecto a la oferta y la demanda, hay una tendencia a que se vacíen metros sin que haya una reposición rápida de locatarios, aún cuando la vacancia esta dentro de un rango histórico normal.
- ▶ El mercado de oficinas experimenta señales de fortalecimiento. Esas señales se hicieron evidentes durante el segundo trimestre del año, en el valor promedio de los alquileres, que mostró una suba del 2% interanual, y en la tasa de vacancia, que se mantuvo estable en ese período.
- ▶ La falta de demanda, en algunos casos hace que los propietarios ofrezcan sus oficinas en un principio a valor de mercado pero a medida que transcurre el tiempo el pago de expensas impuestos y servicios hace que disminuyan el precio de alquiler impulsando la baja del promedio. Cuando un propietario pone una oficina en alquiler; lo hace al precio de mercado o algo más, pero eventualmente empieza a bajar el valor pedido si no consigue alquilarla en un tiempo razonable, y finaliza cerrando contratos por un precio inferior al pedido originalmente, tal vez un 20 o 25% más bajo. Esta situación hace que otros propietarios, acompañen ese proceso. En otros casos, se fija un piso por debajo del cual se decide no bajar, y se prefiere esperar, con la expectativa de defender los montos de los contratos.
- ▶ El panorama para el año en curso, es la construcción de 131.000 m² de oficinas, lo cual representa un crecimiento del 9,36% sobre el stock actual. De estas nuevas superficies, un 86% serán espacios encuadrados bajo normativas sustentables LEED, siguiendo la tendencia mundial.
- ▶ Debido al incremento de las tarifas de electricidad, la disponibilidad de edificios LEED cobra relevancia por que favorecen la eficiencia energética y el ahorro de energía.



Av. Leandro N. Alem 928



ALQ

Plantas de 1.000 hasta 4.000 m²
Plantas Libres - Pisoductos - A⁰A⁰ - Cocheras

Lima 1111 | Av. 9 de Julio



certificado LEED PLATINUM

ALQ

Superficie Propia:
115 / 260 / 320 / 430 Hasta 3.700 m²
A⁰A⁰ - Plantas Libres - Cielorrasos - Cocheras

Cecilia Grierson 255 | Puerto Madero



A ESTRENAR

ALQ

Sup. Propia:
8.404 m² en Plantas de 1.400 m²
A⁰A⁰ - Plantas Libres - Cielorrasos - Cocheras

(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