

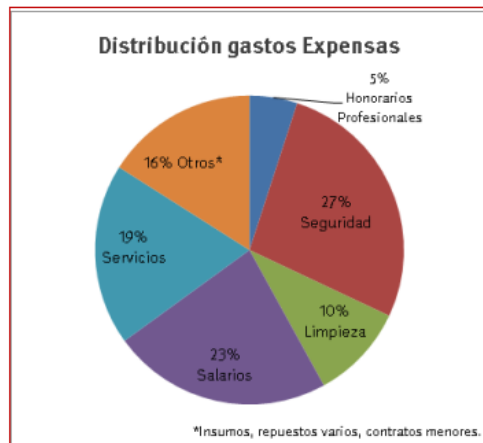
**JULIO 2014**

## **Expensas en el segmento Oficinas: ¿A dónde va el dinero?**

***Según un informe de Newmark Grubb BACRE, seguridad y salarios representan el 50% de los gastos.***

Los datos se desprenden de un estudio cuya muestra comprendió los 19 edificios más representativos de la Ciudad de Buenos Aires (70% de los edificios clase A del downtown). Del relevamiento de 360.000 m<sup>2</sup> de área rentable de oficinas, se obtuvo **un valor mensual promedio de expensas de AR\$ 37,42 por m<sup>2</sup>.**

Dicho monto se distribuye del siguiente modo:



- . El principal componente del costo de las expensas en edificios clase A (27%) es la seguridad. Este ítem abarca el 100% de los costos de la seguridad, incluyendo personal, equipamiento y mantenimiento de software, tarjetas de ingreso, etc.
- . En segundo lugar, con un 23%, se ubican los salarios de los empleados del consorcio. En aquellos edificios más antiguos la carga de salarios es mayor (intendente, empleados directos de mantenimiento, administración, etc.) y en los más recientes los servicios son en su gran mayoría prestados por personal contratado o terciarizado.
- . Detrás de estos primeros gastos, que comprenden la mitad del total, figuran los servicios públicos (19%). Cabe destacar que en aquellos edificios más modernos, para cuya administración se utiliza software de gerenciamiento de edificios (BMS - Building Management System) común a varios inmuebles, este ítem asciende al segundo lugar, ya que la carga salarial decrece y cae al tercer puesto.

- . La distribución del gasto se completa con un 10% en concepto de limpieza y un 16% bajo el paraguas "otros" (insumos, repuestos, contratos menores).
- . Por su parte, los honorarios profesionales de la administración representan una proporción marginal de entre el 3 y el 5%.

### **Conclusiones**

- . La carga salarial por mano de obra es el gasto de mayor peso en los costos de mantenimiento y administración de las expensas.
- . Los sistemas de gestión automática de inmuebles, instalados en apenas 5 de los edificios relevados, asoman como una alternativa a contemplar a la hora de disminuir costos.

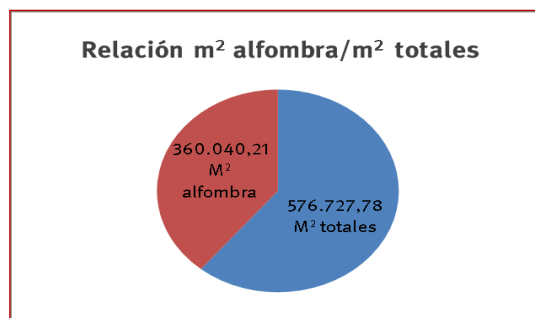
***Dentro del costo operativo de Real Estate de Oficinas, el concepto Expensas representa entre un 3 y un 5 % del total de gastos. En primer lugar está la renta, seguido por el mantenimiento de las facilidades internas (limpieza, etc.)***

**DATOS:** Para el informe se consideraron los datos expresados a continuación:

**m2 totales = 576.727,78 m2**

**m2 alfombra = 360.040,21 m2**

**Relación m2 alfombra/m2 totales = 0,64 = 64%**



### **Acerca de Newmark Grubb BACRE**

Newmark Grubb BACRE surge de la alianza entre Buenos Aires Corporate Real Estate (BACRE), empresa argentina líder en servicios inmobiliarios corporativos, y Newmark Grubb Knight Frank (NGKF), empresa integrante de BGC Partners Inc., y una de las cinco compañías de bienes raíces comerciales más importantes del mundo.

Como plataforma global de negocios, Newmark Grubb BACRE brinda una completa gama de servicios inmobiliarios corporativos y ofrece soluciones innovadoras de alta calidad adaptadas a cada necesidad particular.

### **Contactos de Prensa:**

Mercedes Mistorni: 156.177.6624 // [mercedes@sixsenses.com.ar](mailto:mercedes@sixsenses.com.ar)

Bárbara González Morello: 155.419.8436 // [barbaragmorello@gmail.com](mailto:barbaragmorello@gmail.com)