



BUENOS AIRES 1T18 MERCADO DE OFICINAS

BUENOS AIRES: DE CARA AL FUTURO

El Mercado de Oficinas

Con aproximadamente 1,931MMm² totales edificados de stock Clase A y 1,329MMm² rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El primer trimestre de 2018 sigue manteniendo la tendencia de baja vacancia y absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 1T18 aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, cerrando en 6.37% sobre el inventario disponible.

Respecto al nuevo stock la zona norte del Gran Buenos Aires fue la que registró mayor actividad. Se incorporaron los edificios Florida Office Center I y Florida Office Center II en el submercado Polo Dot, y el edificio Olivos Office Center en el submercado Corredor Panamericana, que representan 24,000m² rentables. En el submercado Corredor Libertador se incorporó el edificio Mill Offices, con una superficie rentable de 12,000m². El mismo se ocupó totalmente al momento de la incorporación por la empresa WeWork.

Respecto a las superficies vacantes en el trimestre anterior, la variación de la vacancia fue consecuencia de pequeñas transacciones en pisos aislados.

El valor de renta promedio aumentó ligeramente respecto del 4T17 alcanzando los US\$ 27.61/m²/mes.

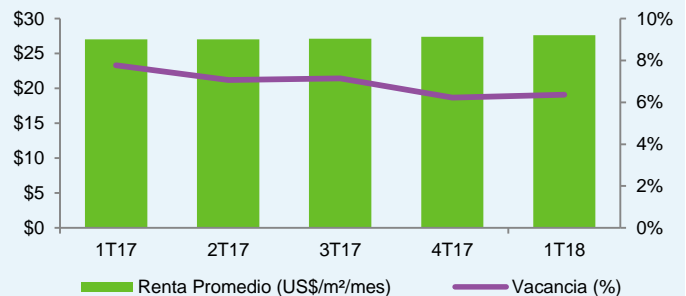
El primer trimestre del 2018 registró un movimiento interesante en lo referente al mercado Clase A de oficinas, mostrando una absorción neta positiva de 26,670m².

Situación Actual

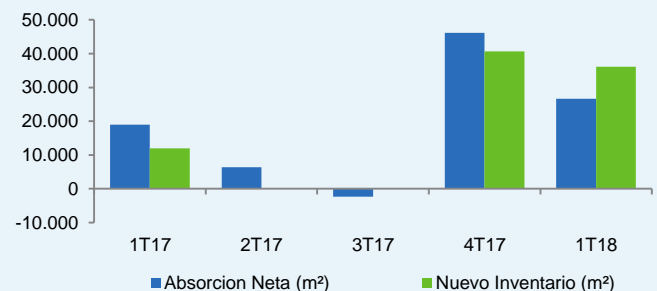
- El valor promedio ponderado de alquiler por m² mensual aumentó ligeramente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 27.61/m²/mes.
- Los últimos cierres de contratos nuevos y renovaciones superan el promedio ponderado, marcando una tendencia en alza para el próximo trimestre.
- El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, promediando el 6.37% sobre el total de la superficie rentable, representando uno de los porcentajes de vacancia más bajos de Latinoamérica.

Análisis de Mercado

Valor de Renta Promedio vs. Vacancia



Absorción Neta



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Argentina

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales (2017)	USD 728,6 MM
PBI a precios actuales per capita (2017)	USD 16,542
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	7.2%



Principales Indicadores

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A futuro
Inventario Total (m ²)	1,931MM	1,878MM	1,818MM	↑
Vacancia (%)	6.37%	6.23%	7.77%	→
Absorción Neta (m ²)	26,670	46,162	19,007	→
Valor Renta Promedio	US\$27.61	US\$27.39	US\$27.01	→
En Construcción (m ²)	352,750	367,712	377,448	→
Entregas (m ²)	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Newmark Grubb BACRE

BUENOS AIRES

1T18 MERCADO DE OFICINAS

Valores de renta por submercado

Dentro de cada submercado existen zonas específicas destacadas por sobre el resto del submercado. Un ejemplo de ello son las manzanas ubicadas en Catalinas entre la Av. L. N. Alem y la Av. Madero, que presentan un valor de alquiler mensual promedio que alcanza los US\$40.00/m², mientras que en el resto de dicho submercado el alquiler promedio es de US\$29.81/m²/mes.

Lo mismo podemos verificar en el submercado Polo Dot, en la intersección de Av. General Paz y Au. Panamericana, cuya renta promedio es de 25.10/m² aunque los edificios corporativos de menor vacancia y mayor renta alcanzan los US\$30.00/m².

Por último en el Corredor Norte de Panamericana se identifican núcleos aislados de demanda, debido a la distribución geográfica y extensión del submercado. Las oficinas ubicadas en complejos corporativos como Panamerican Bureau, Thames Office Park, Urbana, Optima Business Park, Bureau Parc San Isidro, Edision Officia entre otros, son los de menor vacancia y lo de mayores renta promedio. Por ejemplo, mientras que en este último complejo el valor de renta mensual alcanza actualmente los US\$28.00/m², el valor de renta promedio del submercado es de US\$25.83/m².

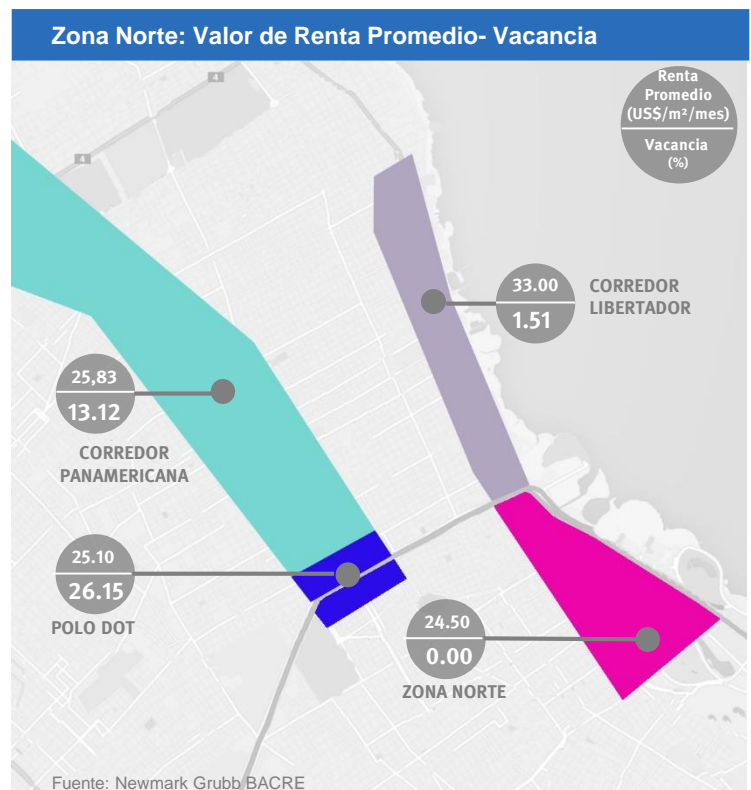
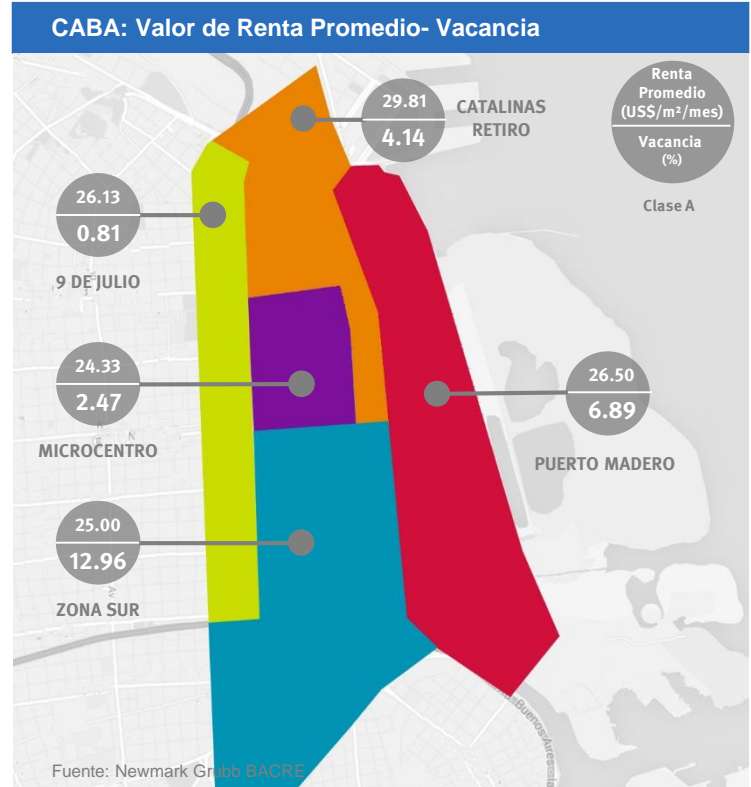
Variación del Inventario

Como nuevo stock incorporado en el 1T18 se encuentran los edificios Florida Office Center I, con 4,200m² totales y 3,654m² rentables; y Florida Office Center II, con 12,374m² totales y 6,874m² rentables en el submercado Polo Dot; y el edificio Olivos Office Center, con 22,160m² totales y 13,833m² rentables en el submercado Corredor Panamericana. En el submercado Corredor Libertador se incorporó el edificio Mill Offices, con 20,232m² totales y 11,797m² rentables.

El porcentaje de ocupación de las nuevas incorporaciones es el siguiente: Florida Office Center I 0%, con 3,654m² disponibles; Florida Office Center II 10%, con 6,170m² disponibles; Olivos Office Center 21.50%, con 10,838m² disponibles. Mill Offices se ocupó completamente al momento de la incorporación por la empresa WeWork, sin superficie vacantes.

Se suman así 36,158m² rentables al inventario que impactan con absorción neta positiva de 26,670m² del período.

Se esperan incorporaciones para el primer semestre de este año, entre ellas el World Trade Center III en Puerto Madero con 3,825m² rentables, y los edificios Dot Zetta y Coca Cola en el submercado de Zona Norte de la Ciudad de Buenos Aires con 29,000m² y 6,500m² respectivamente, ambos sin superficies vacantes.





BUENOS AIRES 1T18 MERCADO DE OFICINAS

BUENOS AIRES: DE CARA AL FUTURO

Buenos Aires se enfrenta al desafío de prepararse para competir con otras ciudades de la región. La incorporación de casi 1,000.000 de metros cuadrados al stock de oficinas clase A entre los años 2018 y 2025 proporciona el marco ideal para el posicionamiento de Buenos Aires en una situación de liderazgo en la región.

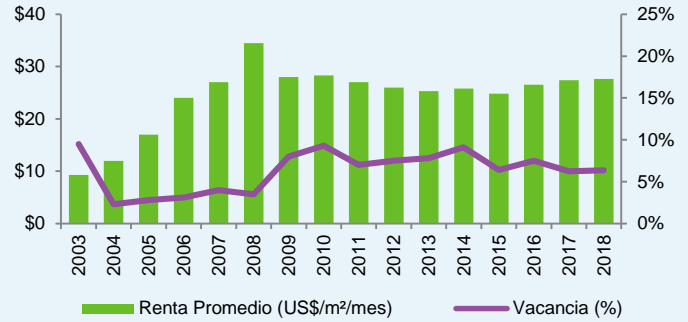
Es necesario evaluar cuales son los factores que impulsan a una empresa y sus ejecutivos a definir a una ciudad determinada como su nuevo lugar de desembarco.

Buenos Aires tiene ciertas ventajas competitivas respecto a otras ciudades: se encuentra en la misma zona horaria de EEUU, tiene buen nivel de educación y profesionales con gran capacidad de adaptación a los cambios y a la adversidad, es una ciudad muy "europea" con una oferta muy extensa en cuanto a cultura, gastronomía, entretenimiento, vida nocturna. La distancia no debería ser un factor determinante: Sydney, Melbourne y Singapur, por ejemplo, están más lejos cultural y geográficamente de los centros tradicionales de decisión y financieros, y sin embargo han sabido posicionarse y avanzar como Super Ciudades.

El éxito en el sector inmobiliario a menudo se logra estando sobre el terreno donde el crecimiento económico es fuerte, lo que plantea la pregunta: ¿cómo es la economía de una ciudad pionera?

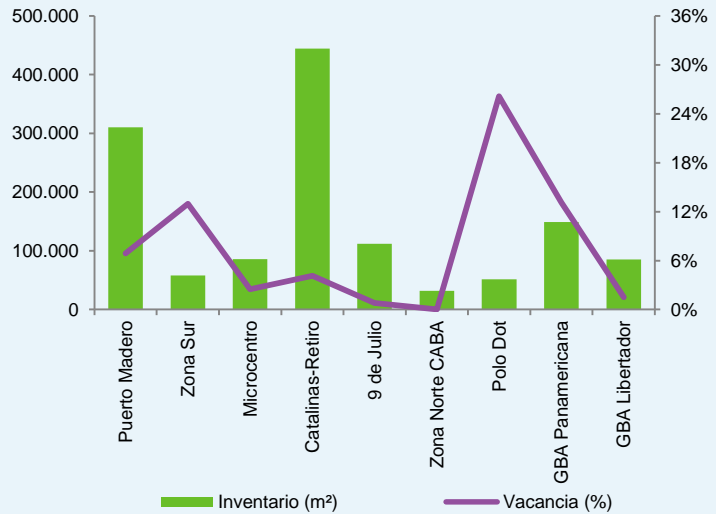
La respuesta se trata cada vez más de tener la cultura, la diversidad, el estilo de vida y las oportunidades necesarias para atraer y retener a las personas con talento. Si bien los empleadores pueden proporcionar la micro ubicación que implica el lugar de trabajo, donde se combinan estos factores, también deben existir a nivel de ciudad para generar la masa crítica de personas capacitadas y creativas necesarias para alimentar el crecimiento de las empresas exitosas.

Promedio Valor Renta Promedio vs. Vacancia (Clase A)



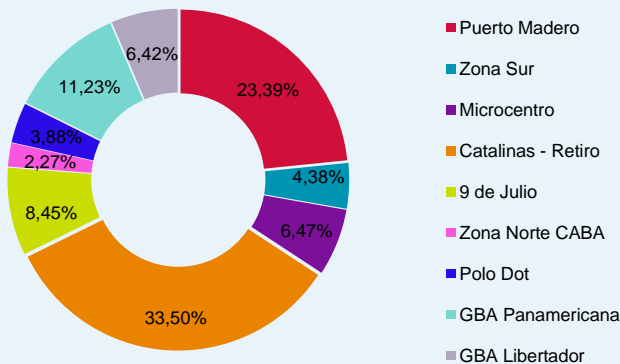
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Inventario - Renta Promedio- Vacancia por Submercado



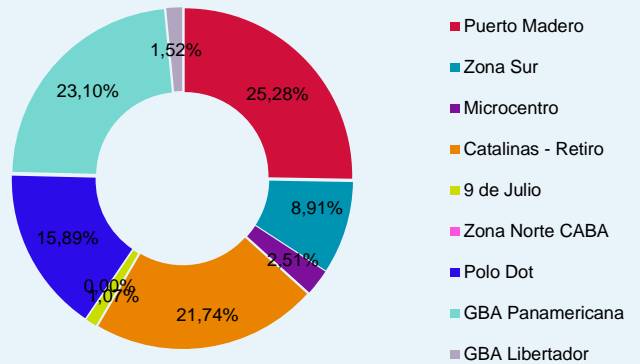
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición del Inventario



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición de la Vacancia



Fuente: Newmark Grubb BACRE



BUENOS AIRES 1T18 MERCADO DE OFICINAS

Una ciudad tiene que inspirar y contener tanto factor sorpresa como una oficina de Google, si espera atraer firmas de ese calibre. Debe integrarse en las redes informales que prosperan en las Ciudades Globales de hoy en día: geeks de tecnología, gourmets, LGBT, consumidores de cultura y la amantes de las cervezas artesanales.

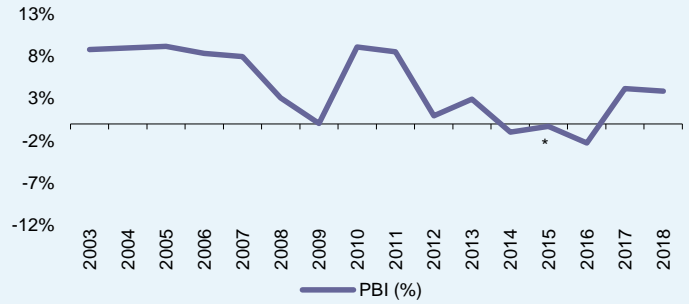
Una ciudad ahora debe proporcionar a los ambiciosos un escenario en el que quieran tener éxito, ya que para algunas personas impresionar a sus amigos bohemios en la parte más cool de la ciudad es más importante que complacer a cualquier jefe.

Las ciudades que realmente logran esto son aquellas en la primera fila de las Ciudades Globales; lugares que no pueden hacerlo están perdiendo negocios, empleos e inversiones que se están relocalizando en ciudades que sí pueden hacerlo.

Este impulso hacia las redes informales, y un entorno comercial y cultural fluido, se refleja en el surgimiento de nuevos distritos y diferentes formatos de oficinas. Desde el Southbank de Londres hasta Silicon Beach en Los Ángeles, los distritos comerciales centrales (CBD) alternativos están prosperando, ya que combinan trabajo y estilo de vida, pero en un entorno cultural diferente. Las empresas ahora se trasladan a donde pueden obtener oficinas de calidad adecuada en un entorno local que atrae al personal, en lugar de aferrarse a los centros tradicionales de su industria.

Del mismo modo, el formato de coworking proporciona una plataforma para la creación de redes informales entre los empresarios. Esta es la manifestación inmobiliaria de la "gig economy", en la que más personas trabajan de manera independiente, en un mundo de equipos fluidos que se unen proyecto por proyecto.

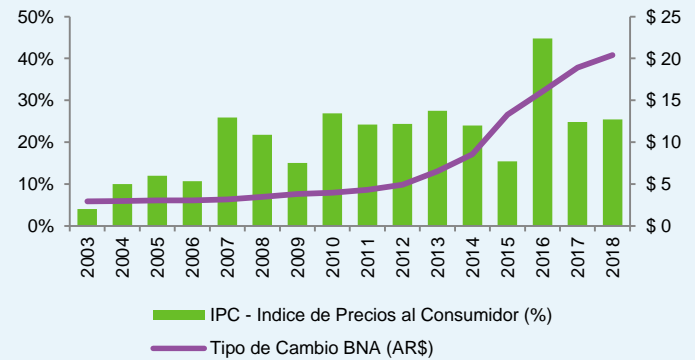
PBI



Fuente: Banco Mundial

* Valor Estimado 2015 Banco Mundial

Tipo de Cambio BNA - IPC



Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC

1999-2007 se utilizó fuente INDEC

2008-2014 Índice calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor calculados por los institutos provisionales de estadísticas

Ciclo del Real Estate – Mercado de Oficinas | Mercado Industrial | Mercado de Retail





BUENOS AIRES

1T18 MERCADO DE OFICINAS

Estadísticas del Mercado

Por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa Vacancia Total	Absorción Neta (m ²)	Absorción Acumulada (m ²)	Valor Renta Promedio (Precio/m ²)	Renta Sublet (Precio/m ²)	Valor Renta Total (Precio/m ²)
CABA								
Puerto Madero	310,276	16,200	6.89%	1,442	1,442	\$26.50	N/A	\$ 26.50
Zona Sur	58,139	62,808	12.96%	0	0	\$25.00	N/A	\$ 25,00
Microcentro	85,863	57,100	2.47%	2,915	2,915	\$24.33	N/A	\$24.33
Catalinas-Retiro	444,500	34,804	4.14%	1,601	1,601	\$29.81	N/A	\$ 29.81
9 de Julio	112,162	0	0.81%	0	0	\$26.13	N/A	\$ 26,13
Zona Norte	32,010	60,038	0.00%	1,653	1,653	\$24.50	N/A	\$24. 50
Polo Dot	51,425	62,969	26,15%	1,579	1,579	\$25.10	N/A	\$25.10
GBA								
Corredor Panamericana	149,026	16,000	13.12%	3,298	3,298	\$25.83	N/A	\$ 25.83
Corredor Libertador	85,183	42,831	1.51%	14,182	14,182	\$33.00	N/A	\$33.00

Por Clase

Clase A	1,328,584	352,750	6.37%	26,670	26,670	\$27.61	N/A	\$27.61
----------------	------------------	----------------	--------------	---------------	---------------	----------------	------------	----------------



BUENOS AIRES
1T18 MERCADO DE OFICINAS

Principales Edificios en Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total m ²	Superficie Rentable m ²	Fecha	Leed
	WTC III	Puerto Madero	7,650	3,825	2Q 2018	
	Torre IRSA	Catalinas – Retiro	55,545	35,000	2Q 2019	
	Al Río Torre Norte	Corredor Libertador	40,496	31,854	2Q 2019	
	Blas Parera 31	Polo Dot	23,428	11,994	3Q 2019	
	Centro Empresarial Libertador	Zona Norte	65,981	60,038	4Q 2019	
	Nodus II	Polo Dot	SD	12,210	4Q 2019	
	Millenium Global Building	Microcentro	24,100	20,000	2019	
	Torre Odeón	Microcentro	25,000	23,500	2019	

** Las imágenes son de caracter ilustrativo.
*Las superficies de los proyectos son aproximadas



BUENOS AIRES

4T17 MERCADO DE OFICINAS

Newmark Grubb Bacre

HEADQUARTERS

1515 Olazabal St, Suite C203

CABA 1428, Argentina

+5411 4787 6889

www.ngbacre.com.ar

Domingo Speranza

Founder and Director

Newmark Grubb BACRE

+54 114.787.6889

dsperanza@ngbacre.com.ar

Mariana Stoss

Market Research

Newmark Grubb BACRE

+54 114.787.6889

mstoss@ngbacre.com.ar

Glosario de Términos

Absorción

Unidad de medida que indica el cambio en la ocupación del espacio rentable.

Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en que momento quedó vacante.

Nuevo Inventario

Total de nuevos metros cuadrados rentables que ingresan al mercado en el trimestre actual, y que se suman al inventario total. Se incorporan cuando se obtiene el final de obra.

Inventario Total

Sumatoria de metros cuadrados rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de metros cuadrados que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de metros cuadrados según BOMA considerando área de alfombra, servicios y circulaciones propias de cada unidad que un inquilino rentará.

En Construcción

Los edificios en construcción son aquellos que, a través del tiempo y luego del desarrollo de la obra, van a incorporar metros cuadrados de superficie alquilable al inventario

Vacancia

Espacio rentable medido en terminos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.



Newmark Grubb Knight Frank has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents.

Newmark Grubb Knight Frank Research Reports are also available at www.ngkf.com/research

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Grubb Knight Frank (NGKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NGKF. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications.

Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of NGKF, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains.



Please recycle,
whenever possible