



BUENOS AIRES 2T18 MERCADO DE OFICINAS

EL DESAFIO DE LAS NUEVAS INCORPORACIONES

El Mercado de Oficinas

Con aproximadamente 2,000MMm² totales edificados de stock Clase A y 1,367MMm² rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El segundo trimestre de 2018 sigue manteniendo la tendencia de baja vacancia y absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 2T18 aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, cerrando en 6.93% sobre el inventario disponible.

Respecto al nuevo stock la zona sur fue la que registró mayor actividad. Se incorporaron los edificios Hit 2, Hit 5 y Tesla Patricios en el subdistrito Sur, con un total de 32.808m² rentables. Los edificios Hit 2 y Hit 5 se incorporaron ya ocupados, mientras que el edificio Tesla Patricios se encuentra ocupado en un 79% y el edificio Coca Cola en el submercado Polo Dot, que representa 7,100m² rentables. El mismo se ocupó totalmente al momento de la incorporación por la empresa Coca Cola.

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 bajó ligeramente respecto del 1T18 alcanzando los US\$ 27.53/m²/mes.

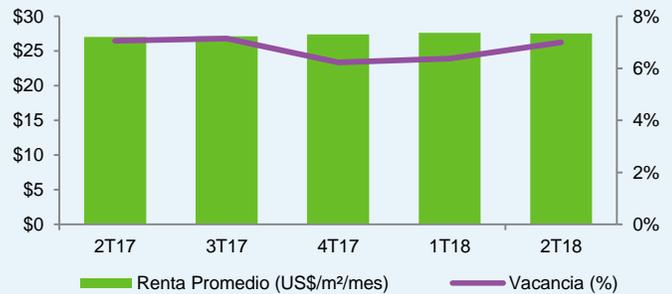
El segundo trimestre del 2018 registró un movimiento interesante en lo referente al mercado Clase A de oficinas, mostrando una absorción neta positiva de 21,506m².

Situación Actual

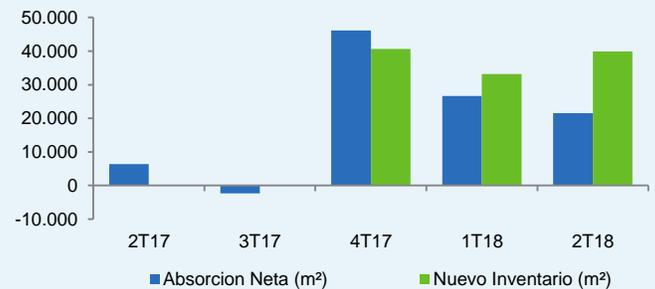
- El valor promedio ponderado de alquiler por m² mensual bajó ligeramente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 27.53/m²/mes.
- Los últimos cierres de contratos nuevos y renovaciones superan el promedio ponderado, marcando una tendencia en alza para el próximo trimestre.
- El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, promediando el 6.93% 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 708,5 MM
PBI a precios actuales per capita (2017)	USD 16,086
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	9.1%



Principales Indicadores

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A futuro
Inventario Total (m ²)	2,000MM	1,931MM	1,818MM	↑
Vacancia (%)	6.93%	6.37%	7.06%	→
Absorción Neta (m ²)	21.506	26,670	6,365	→
Valor Renta Promedio	US\$27.53	US\$27.61	US\$27.02	→
En Construcción (m ²)	406,554	352,750	469,447	→
Entregas (m ²)	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Newmark Grubb BACRE

BUENOS AIRES 2T18 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\$29.69/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\$25.72/m².

Variación del Inventario

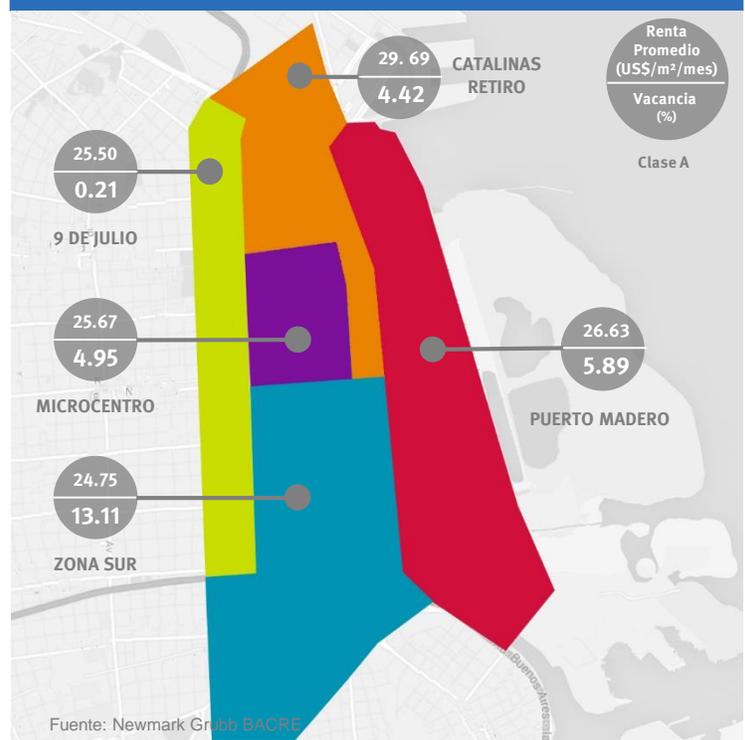
Como nuevo stock incorporado en el 2T18 se encuentran los edificios Hit 2 con 9,200m² totales y 8,000m² rentables; Hit 5 con 9,900m² totales y 8,300m² rentables; y Tesla Patricios, con 27,500m² totales y 16,508m² rentables en el submercado Sur; y el edificio Coca Cola, con 15,000m² totales y 7,100m² rentables en el submercado Polo Dot.

El porcentaje de ocupación de las nuevas incorporaciones es el siguiente: Hit 2 y Hit 5 100%, ambos sin superficie disponible; Tesla Patricios 79%, con 3,535m² disponibles; Coca Cola se ocupó completamente al momento de la incorporación por la empresa, sin superficie vacantes.

Se suman así 39,908m² rentables al inventario que impactan con absorción neta positiva de 21,506m² del período.

Se esperan incorporaciones para el segundo semestre de este año, entre ellas el World Trade Center III en Puerto Madero con 3,825m² rentables; el edificio Open Office 770 en el Corredor Libertador, con 6,977m² rentables; y el edificio Dot Zetta en el submercado de Polo Dot con 29,000m², este ultimo sin superficies vacantes.

CABA: Valor de Renta Promedio- Vacancia



Zona Norte: Valor de Renta Promedio- Vacancia





BUENOS AIRES 2T18 MERCADO DE OFICINAS

EL DESAFIO DE LAS NUEVAS INCORPORACIONES

Hoy el stock de superficie rentable de oficinas Clase A en Buenos Aires es de 1.367.356m². El 83% corresponde a la ciudad, distribuido en ocho submercados, y el 17% a dos submercados del Gran Buenos Aires. En los próximos dos años se estarán incorporando 345.382m², cifra que representa un 25% del stock total. El 84% de esta superficie está en la ciudad, con la mayor recepción en el submercado zona Norte (60.000m²) y Polo DOT (62.000m²). Para el 16% ubicado en el Gran Buenos Aires el corredor Libertador es el de mayor recepción, con casi 40.000m². Un 15% de la superficie en construcción se encuentra prealquilada y no estará disponible al momento de su incorporación, generando una variación en el stock de los submercados correspondientes, pero no en la vacancia.

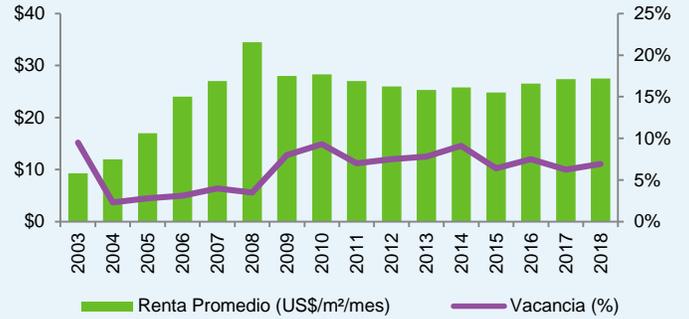
El futuro del empleo

El desafío en cuanto a la ocupación de los nuevos espacios y la configuración de Buenos Aires como centro de negocios será la articulación de las nuevas metodologías de trabajo, el coworking, el trabajo a distancia y el más tradicional, lo cual definirá zonas de mayor desarrollo o de demanda de espacio, y el uso mixto en barrios, edificios o complejos que permitan la mayor diversidad y flexibilidad para atraer a los nuevos trabajadores.

Donde la experiencia del trabajo sea más atractiva se concentrará el talento y los proyectos serán más exitosos. Otro desafío será superar la absorción histórica promedio de 70 mil metros cuadrados por año del sector de oficinas Clase A para aumentar al ritmo que tendrá la futura oferta.

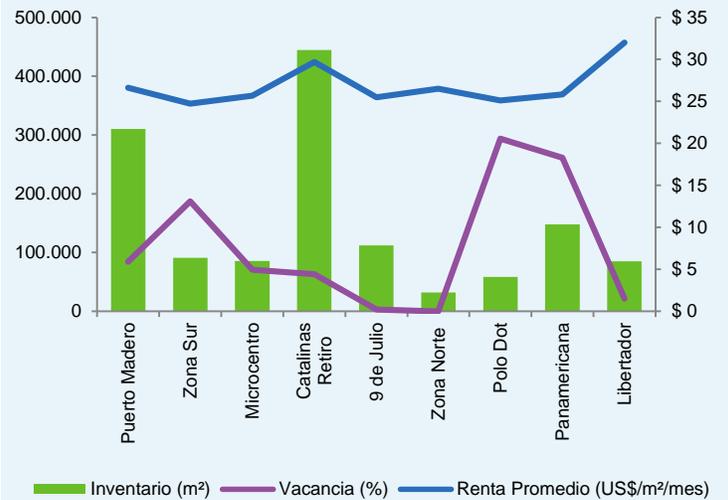
El crecimiento económico y la incorporación de nuevas generaciones al mercado laboral, así como la elección de mejores espacios por parte de las empresas en la búsqueda de potenciar la experiencia y retener talento, serán los protagonistas a la hora de ocupar el nuevo inventario a un ritmo más acelerado que el promedio histórico.

Promedio Valor Renta Promedio vs. Vacancia (Clase A)



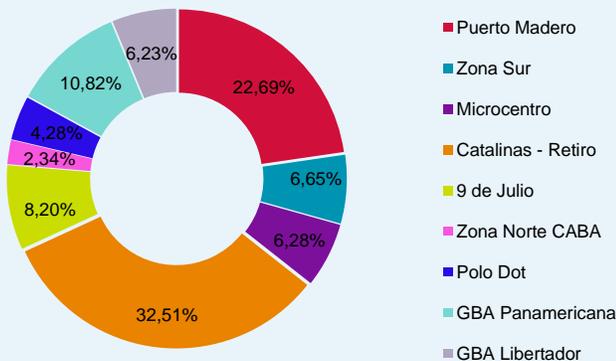
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Inventario - Renta Promedio- Vacancia por Submercado



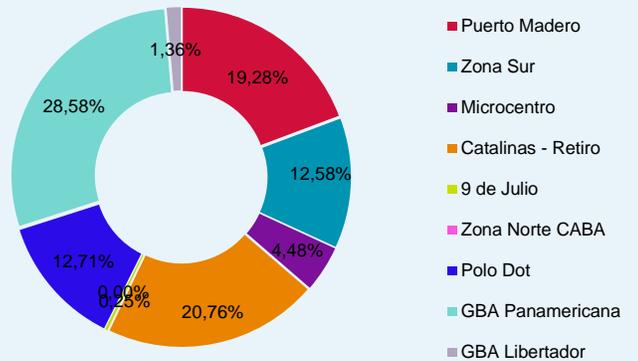
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición del Inventario



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición de la Vacancia



Fuente: Newmark Grubb BACRE



BUENOS AIRES 2T18 MERCADO DE OFICINAS

Demanda por sector

La necesidad de espacio en los próximos años estará determinada por tres grandes sectores: energía, tecnología y servicios, y servicios financieros.

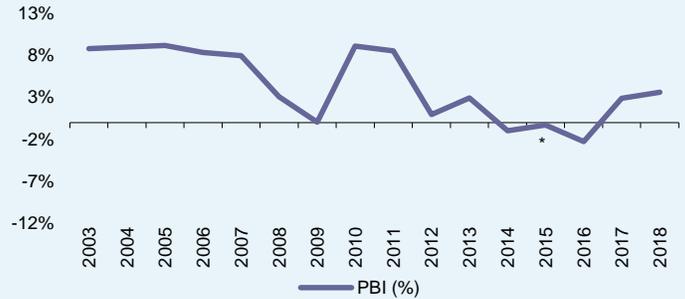
- Energía: 30.000/40.000m² en 5 años.
- Tecnología y servicios: 25.000/30.000m² por año sostenidos en el tiempo (sin considerar publicidad y medios).
- Servicios financieros: 50.000m² por año.

El stock, los precios y la vacancia

Las nuevas incorporaciones de superficie al mercado de oficinas Clase A se verán afectadas por diversos factores. No solo el crecimiento de la economía va a influir en esta evolución; también serán de gran importancia el fly to quality de empresas que actualmente ocupan edificios Clase B a edificios Clase A, la incidencia de la demanda insatisfecha y la consolidación de nuevas modalidades de trabajo.

La absorción de superficie histórica de la ciudad es de 75.000m² metros cuadrados por año. Partiendo del análisis del stock actual y el inventario a construirse e incorporarse hasta 2025, suponiendo tres escenarios de absorción con valores de cien mil metros cuadrados promedio y un 50% más y 25% menos para los positivos y negativos, proyectamos escenarios donde los valores de renta y las vacancias estarán más cerca de los niveles de la región, y un mercado que solo en pequeños períodos superará índices de vacancia del 19%, lo que supone valores sostenidos de renta en los segmentos premium.

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

2T18 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	5.89%	3,124	4,566	\$26.63	N/A	\$ 26.63
Zona Sur	90,947	30,000	13.11%	20,123	20,123	\$24.75	N/A	\$ 24,75
Microcentro	85,863	57,100	4.95%	-2,124	791	\$25.67	N/A	\$25.67
Catalinas-Retiro	444,500	76,804	4.42%	-1,269	332	\$29.69	N/A	\$ 29.69
9 de Julio	112,162	0	0.21%	673	673	\$25.50	N/A	\$ 25,50
Zona Norte	32,010	60,038	0.00%	0	1,653	\$26.50	N/A	\$26. 50
Polo Dot	58,525	72,467	20.57%	8,508	10,789	\$25.10	N/A	\$25.10
GBA								
Corredor Panamericana	147,931	55,114	18.30%	-7,529	-4,231	\$25.83	N/A	\$ 25.83
Corredor Libertador	85,142	38,831	1.51%	0	14,182	\$32.00	N/A	\$32.00

Por Clase

Clase A	1,367,356	406,554	6.93%	21,506	48,176	\$27.53	N/A	\$27.53
----------------	------------------	----------------	--------------	---------------	---------------	----------------	------------	----------------



BUENOS AIRES
2T18 MERCADO DE OFICINAS

Principales Edificios en Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total m ²	Superficie Rentable m ²	Fecha	Leed
	Torre IRSA	Catalinas – Retiro	55,545	35,000	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	
	Al Río Torre Norte	Corredor Libertador	40,496	31,854	4Q 2021	
	Lumina Florida	Polo Dot	34,315	22,600	2022	

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



BUENOS AIRES

2T18 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 Stossel

Market Research
Newmark Grubb BACRE
+54 114.787.6889
mstossel@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