

# BUENOS AIRES MERCADO DE OFICINAS

## LAS 8 TENDENCIAS DEL ESPACIO DE TRABAJO

### EL MERCADO DE OFICINAS

Con aproximadamente 2,316MMm<sup>2</sup> totales edificados de stock Clase A y 1,473MMm<sup>2</sup> rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El segundo trimestre del año sigue manteniendo la tendencia de baja vacancia, y se revirtió la tendencia del trimestre anterior, mostrando valores absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 2T19 aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, cerrando en 7.72% sobre el inventario disponible.

Respecto al nuevo stock, se incorporaron los edificios Dique 1 y Dique 2 en el submercado Puerto Madero, el edificio Otis en el submercado Polo Dot, y el edificio Urquiza 505 en el submercado GBA Libertador.

En relación a las superficies vacantes en el trimestre anterior, la variación de la vacancia fue consecuencia de transacciones puntuales en pisos aislados.

El valor de renta promedio bajó levemente respecto del 1T19, alcanzando los US\$ 27.18/m<sup>2</sup>/mes.

El clima preelectoral sigue influyendo fuertemente en todos los ámbitos de la economía, y el mercado inmobiliario no es ajeno a esta tendencia.

Sin embargo, a pesar de este escenario, el segundo trimestre del 2019 mostró una absorción neta positiva de 16,328m<sup>2</sup>.

## ARGENTINA

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Ciudad Capital                       | Buenos Aires |
| Población (2017)                     | 44,044,800   |
| PBI a precios actuales MM (1T 2019)  | US\$ 666,8   |
| PBI a precios actuales per capita MM | US\$ 15,139  |
| Moneda                               | Peso         |
| Tasa de desempleo (1T 2019)          | 10.1%        |



## SITUACION ACTUAL

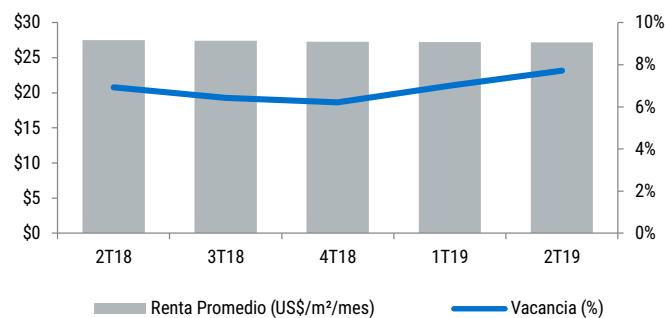
El valor promedio ponderado de alquiler por m<sup>2</sup> mensual bajó ligeramente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 27.18/m<sup>2</sup>/mes. Los valores de renta premium promedian los US\$ 31.50/m<sup>2</sup>/mes.

Los últimos cierres de contratos nuevos y renovaciones superan el promedio ponderado, marcando una tendencia en alza para el próximo trimestre.

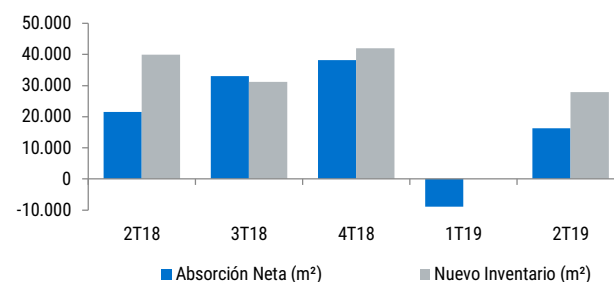
El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, promediando el 7.72% sobre el total de la superficie rentable, representando uno de los porcentajes de vacancia más bajos de Latinoamérica.

## ANALISIS DE MERCADO

### Valor de Renta Promedio y Vacancia



### Absorción Neta



## PRINCIPALES INDICADORES

|                         | Trimestre Actual      | Trimestre Anterior    | Año Anterior          | A Futuro |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| Inventario Total        | 2,316Mm <sup>2</sup>  | 2,256Mm <sup>2</sup>  | 2,000Mm <sup>2</sup>  | ↑        |
| Vacancia                | 7.72%                 | 7.01%                 | 6.93%                 | →        |
| Absorción Neta          | 16.328m <sup>2</sup>  | -8,879m <sup>2</sup>  | 21,506m <sup>2</sup>  | →        |
| Valor de Renta Promedio | US\$27.18             | US\$27.23             | US\$27.53             | →        |
| En Construcción         | 447.427m <sup>2</sup> | 433.602m <sup>2</sup> | 406,554m <sup>2</sup> | ↗        |

## VALORES DE RENTA POR SUBMERCADO

Dentro de cada submercado existen zonas específicas o propiedades destacadas por sobre el resto del entorno. Así es que verificamos entonces variaciones significativas entre ciertas propiedades y el promedio de cada submercado.

Un ejemplo de ello son las manzanas ubicadas en Catalinas entre la Av. L. N. Alem y la Av. Madero, donde los valores de alquiler mensual alcanzan los US\$40.00/m<sup>2</sup>, mientras que en el resto de dicho submercado el alquiler promedio es de US\$29.53/m<sup>2</sup>/mes.

Lo mismo podemos verificar en el submercado Polo Dot, en la intersección de Av. General Paz y Av. Panamericana, cuya renta promedio es de 26.14/m<sup>2</sup> aunque los edificios corporativos de menor vacancia y mayor renta alcanzan los US\$29.00/m<sup>2</sup>.

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 Lumina Panamericana, 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. Mientras que en estos complejos el valor de renta mensual alcanza actualmente los US\$27.00/m<sup>2</sup>, el valor de renta promedio del submercado es de US\$24.61/m<sup>2</sup>.

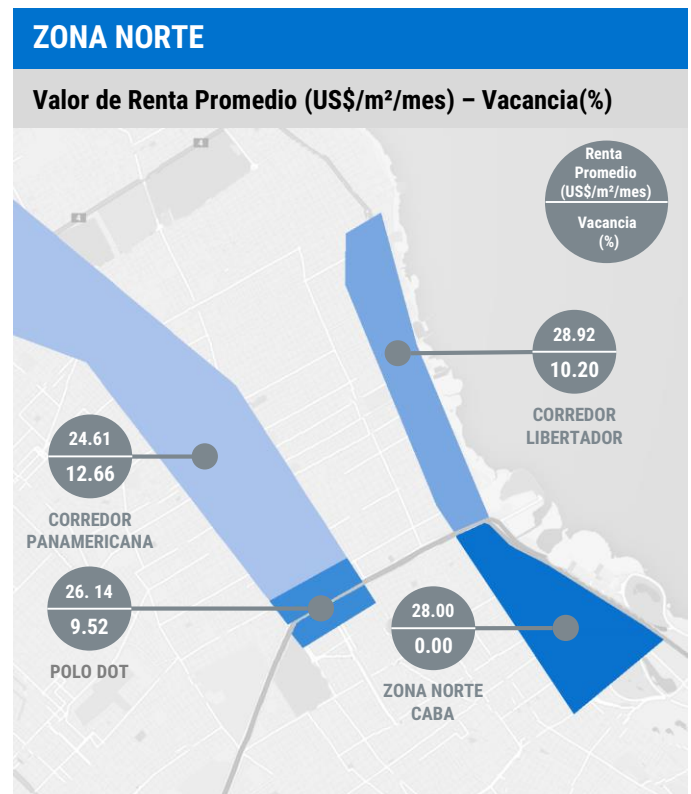
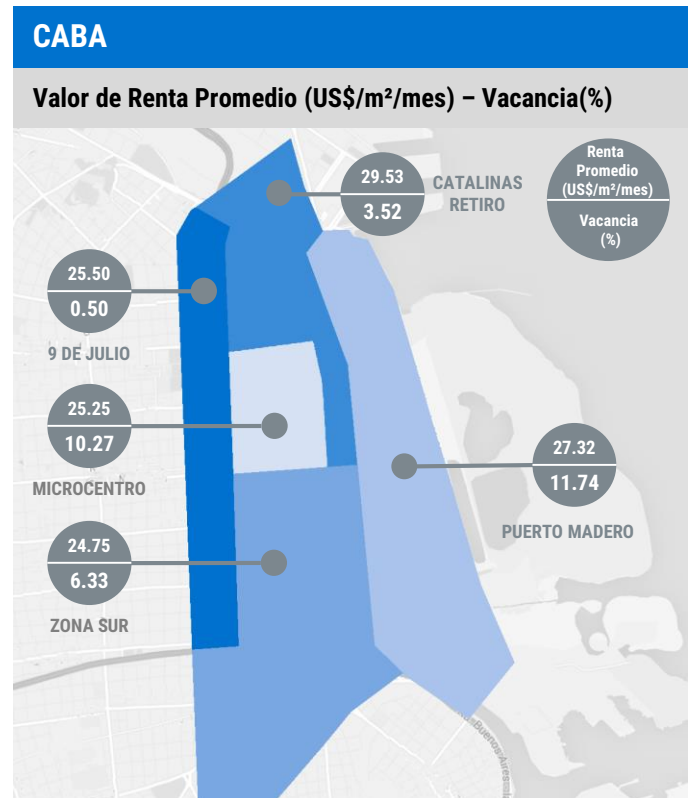
## VARIACION DEL INVENTARIO

Como nuevo stock incorporado en el 2T19 se encuentran conjunto de edificios Dique 1 y Dique 2 en el submercado Puerto Madero, con 30,000m<sup>2</sup> totales y 11,648m<sup>2</sup> rentables; el edificio Otis en el submercado Polo Dot, con 23,428m<sup>2</sup> totales y 12,684m<sup>2</sup> rentables; y el edificio Urquiza 505 en el submercado GBA Libertador, con 6,282m<sup>2</sup> totales y 3,535m<sup>2</sup> rentables.

De los edificios Dique 1 y Dique 2 se ocupó un 20% de la superficie rentable, con 9,347m<sup>2</sup> disponibles; WeWork ocupó el 100% del edificio Otis; el edificio Urquiza 505 se encuentra vacante en su totalidad.

Esta superficie que se suma al inventario impacta con absorción neta positiva de 16,328m<sup>2</sup> del período.

Para el tercer trimestre del 2019 se espera la incorporación del edificio Bureau Diagonal en el submercado Microcentro, con 12,537m<sup>2</sup> rentables.



## LAS 8 TENDENCIAS DEL ESPACIO DE TRABAJO

### 1. LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL TRANSFORMARÁ LOS TRABAJOS QUE HACEMOS Y CÓMO LOS HACEMOS

Los contribuyentes virtuales y robóticos tienen el potencial de impulsar la excelencia operacional en muchas industrias analizando grandes cantidades de datos, facilitando la toma de decisiones estratégicas basada en evidencia y asumiendo rutinas repetitivas y dejando a las personas libres para crear. La clave está en implementar la inteligencia artificial de manera productiva para respaldar el trabajo creativo que no se puede subcontratar a una máquina.

### 2. REALIDAD VIRTUAL EN EL ESPACIO DE TRABAJO

La realidad virtual (VR) ha estado relegada principalmente al ámbito del entretenimiento, pero tiene gran potencial para entrenamientos inmersivos y en la visualización de datos, por ejemplo hacer un tour virtual de un edificio antes de que esté construido.

La realidad aumentada (AR) une dos mundos, agregando elementos virtuales al mundo físico. Puede usarse para simular reuniones cara a cara para con participantes de todo el mundo o permitir el acceso a información en cualquier momento y en cualquier lugar, lo que permite un nivel de participación sin precedentes.

### 3. "APRENDER" ES EL NUEVO "TRABAJAR"

1% de los trabajos creados cada año no existía el año anterior. En el 2029, el 10% de todos los empleos serán trabajos que no existen en la actualidad.

Si bien no todos los trabajos serán reemplazados por AI, muchos requerirán alguna adaptación. Ser capaz de aprender y aplicar una nueva habilidad será fundamental para el éxito. Alentar a los empleados a enfocarse en aprender nuevas habilidades tomará más de la jornada laboral.

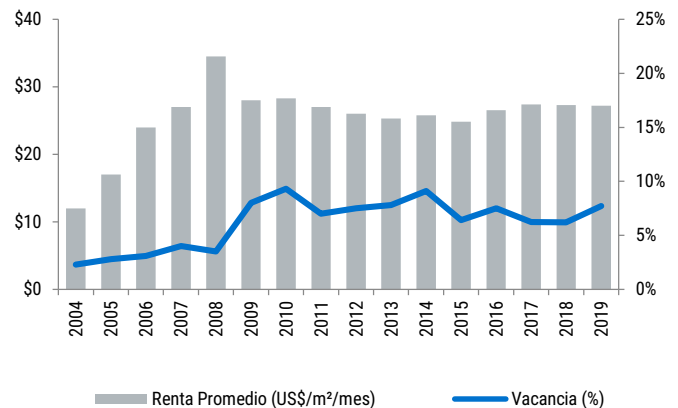
### 4. FATIGA POR COMPRESIÓN

Durante la última década, el espacio de oficinas se ha vuelto más denso, menos segmentado y más colaborativo, en muchos casos reduciéndose a sólo 9 metros cuadrados por empleado.

Tal vez hemos llegado al límite de cuántas personas podemos asignar a una oficina y la compresión se estabilizará o irá en la dirección opuesta. Ya sea que esa tendencia se mantenga en los niveles actuales o se

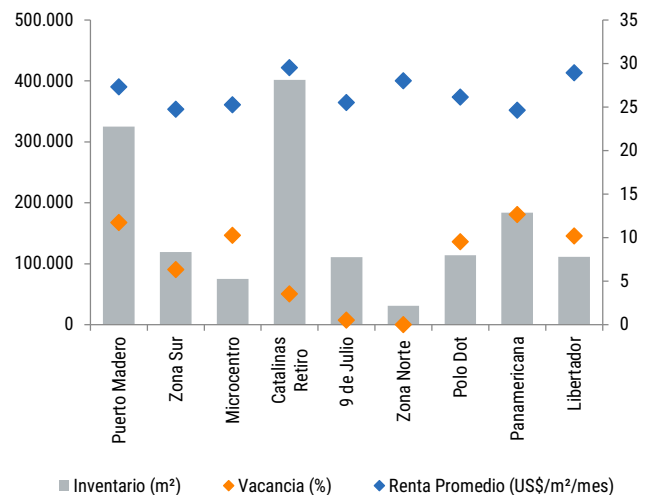
## VALOR DE RENTA PROMEDIO vs VACANCIA

### Clase A

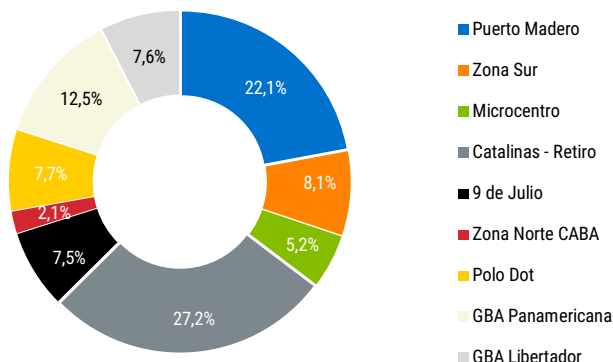


## INVENTARIO – RENTA PROMEDIO - VACANCIA

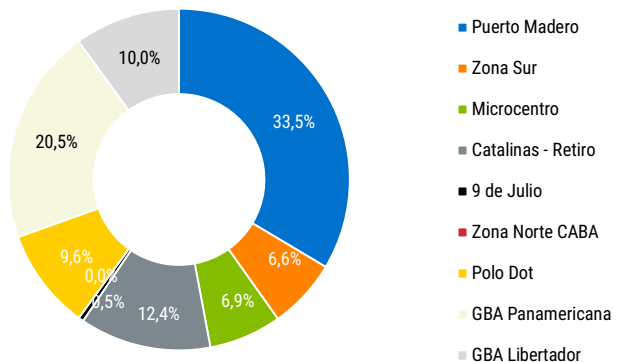
### Por Submercado



## COMPOSICION DEL INVENTARIO



## COMPOSICION DE LA VACANCIA



revierta, la nueva combinación de espacio que ha surgido a través de años de compresión se ha convertido en el nuevo estándar.

## 5. EL CO-WORKING VINO PARA QUEDARSE.

El aumento en la popularidad del trabajo colaborativo lo ha puesto de relevancia en casi todas las estrategias de desarrollos inmobiliarios para oficinas. Reunir a las personas en nuevos espacios está impulsando el comercio a partir de la interacción y acelerando la adopción de tecnologías que permiten las interacciones profesionales de lugares diversos.

## 6. EXPERIENCIAS ANTES QUE POSESIONES

Hay un cambio cultural orientado a valorar más las experiencias que lo material. Esta tendencia se ve en el aumento de los viajes y comidas, el atractivo de vivir en el centro de la ciudad y el auge de la economía compartida. Los empleadores están respondiendo a este cambio de valor ofreciendo horario y ubicación flexibles a los empleados e incorporando servicios de oficina. Esto podría resultar en que una experiencia en el lugar de trabajo, como una barra de café de alta gama o un simulador de golf, pase ser más valioso para los empleados que tener un asiento u oficina asignados.

## 7. CASA LEJOS DE CASA

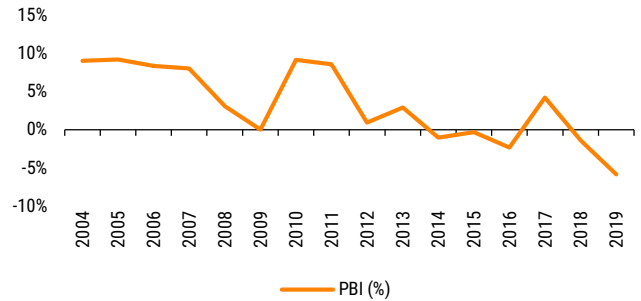
Las empresas están construyendo espacios que hagan sentir al empleado la comodidad de estar en su casa mediante la incorporación de elementos de diseño residencial (espacio acogedor, confort y color) en los interiores de los lugares de trabajo, alejándose del diseño utilitario y minimalista para fomentar una colaboración cómoda y ofrecer a los empleados la calidez y la comodidad que no se sienten como en casa.

## 8. INTEGRACIÓN DE DISPOSITIVOS PERSONALES

Las compañías apuestan cada vez más por sus propias aplicaciones para respaldar la experiencia en el lugar de trabajo, lo que permite a los empleados reservar un lugar de estacionamiento, ubicar una sala de conferencias abierta, o actualizar la información de recursos humanos. Los dispositivos inteligentes también pueden habilitar una nueva integración: extraer la información de la reunión, llamar a una videoconferencia mientras se ingresa a la sala o actualizar el recuento de personal para eventos de oficina dependiendo de la cantidad de teléfonos que están en la proximidad.

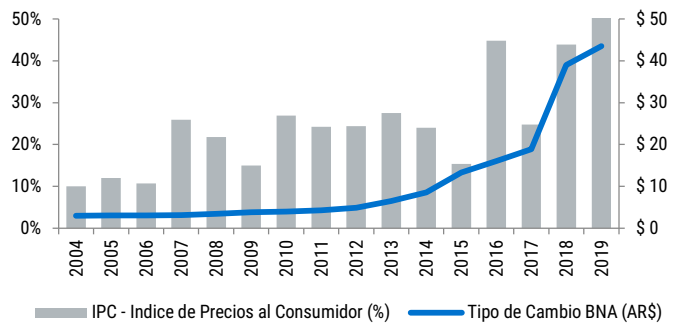
Con estas posibilidades, también pueden surgir peligros potenciales, que requieren una atención consciente a los problemas de privacidad y un equilibrio entre la comodidad y las precauciones de seguridad.

## PBI



Fuente: INDEC  
2015 = Valor estimado Banco Mundial

## TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC



Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC  
1999-2007/2015-2017 INDEC  
2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

## CICLO DEL REAL ESTATE















Mercado de Oficinas, Mercado Industrial, Mercado de Retail



**ESTADÍSTICAS DEL MERCADO**

|                       | <b>Inventario<br/>Total<br/>(m²)</b> | <b>En<br/>Construcción<br/>(m²)</b> | <b>Vacancia<br/>Total<br/>(%)</b> | <b>Absorción<br/>Neta<br/>(m²)</b> | <b>Absorción<br/>Acumulada<br/>(m²)</b> | <b>Valor Renta<br/>Promedio<br/>(US\$/m²)</b> | <b>Renta<br/>Sublet<br/>(US\$/m²)</b> | <b>Valor Renta<br/>Total<br/>(US\$/m²)</b> |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|---|---------------------------------------|--|
| <b>Por Submercado</b> |                                      |                                     |                                   |                                    |   |   |                                       |  |
| <b>CABA</b>           |                                      |                                     |                                   |                                    |   |   |                                       |  |
| Puerto Madero         | 325,063                              | 5,400                               | 11.74%                            | 3,529                              | -9,309                                  | \$27.32                                       | N/A                                   | \$27.32                                    |
| Zona Sur              | 119,162                              | 0                                   | 6.33%                             | 2,979                              | 4,385                                   | \$24.75                                       | N/A                                   | \$24.75                                    |
| Microcentro           | 76,152                               | 56,316                              | 10.27%                            | -613                               | 1,666                                   | \$25.25                                       | N/A                                   | \$25.25                                    |
| Catalinas-Retiro      | 401,464                              | 109,067                             | 3.53%                             | 1,339                              | 3,106                                   | \$29.53                                       | N/A                                   | \$29.53                                    |
| 9 de Julio            | 110,941                              | 0                                   | 0.50%                             | 327                                | -321                                    | \$25.50                                       | N/A                                   | \$25.50                                    |
| Zona Norte CABA       | 30,930                               | 116,360                             | 0,00%                             | 0                                  | 0                                       | \$28.00                                       | N/A                                   | \$28.00                                    |
| Polo Dot              | 114,176                              | 30,600                              | 9.52%                             | 12,489                             | 12,164                                  | \$26.14                                       | N/A                                   | \$26.14                                    |
| <b>GBA</b>            |                                      |                                     |                                   |                                    |   |   |                                       |  |
| Corredor Panamericana | 183,889                              | 97,830                              | 12.66%                            | -3,402                             | -3,402                                  | \$24.61                                       | N/A                                   | \$24.61                                    |
| Corredor Libertador   | 111,514                              | 31,854                              | 10.20%                            | -320                               | -8,400                                  | \$28.92                                       | N/A                                   | \$28.92                                    |
| <b>Por Clase</b>      |                                      |                                     |                                   |                                    |   |   |                                       |  |
| <b>Clase A</b>        | <b>1,473,291</b>                     | <b>447,427</b>                      | <b>7.72%</b>                      | <b>16.328</b>                      | <b>7,449</b>                            | <b>\$27.18</b>                                | <b>N/A</b>                            | <b>\$27.18</b>                             |

## PRINCIPALES EDIFICIOS CLASE A EN CONSTRUCCION

| Proyecto  | Submercado          | Superficie Total (m <sup>2</sup> ) | Superficie Rentable (m <sup>2</sup> ) | Fecha   | Leed  |
|---|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------|---|
|  <b>Centro Empresarial Libertador</b> | Zona Norte          | 65,981                             | 60,038                                | 4T 2019 |    |
|  <b>Torre Odeón</b>                   | Microcentro         | 25,000                             | 23,500                                | 2019    |    |
|  <b>Della Paolera 200</b>             | Catalinas – Retiro  | 55,545                             | 35,000                                | 1T 2020 |    |
|  <b>Lex Tower</b>                    | Microcentro         | 24,100                             | 20,000                                | 2T 2020 |    |
|  <b>Al Río Torre Norte</b>          | Corredor Libertador | 40,496                             | 31,854                                | 4T 2021 |  |
|  <b>Intecons Plaza</b>              | Zona Norte          | 70,000                             | 36,000                                | 4T 2022 |  |
|  <b>Lumina Florida</b>              | Polo Dot            | 34,315                             | 22,600                                | 2022    |  |

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

**NEWMARK KNIGHT FRANK****HEADQUARTERS**

Maipú 1300, 6° Piso  
C1006ACT, CABA, Argentina  
+54 11 4311 9500

**DOMINGO SPERANZA**

Fundador y Director  
Newmark Knight Frank  
+54 11 4311 9500  
dsperanza@ngbacre.com.ar

**MARIANA STOSL**

Market Research  
Newmark Knight Frank  
+54 11 4311 9500  
mstosl@ngbacre.com.ar

**GLOSARIO DE TERMINOS****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 términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

**Promedio Ponderado de Renta**

Valor de renta sobre los metros ocupados.

**Debido a una actualización del inventario, los parámetros con los que se han categorizado los inmuebles relevados en el 1Q2019 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización del inventario, los datos de este informe pueden no ser comparables con los informes anteriormente ejecutados.**

Newmark 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 Knight Frank Research Reports are available at [www.ngkf.com/research](http://www.ngkf.com/research)

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Knight Frank (NKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NKF. 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.