

BUENOS AIRES MERCADO DE OFICINAS

ENCUESTA ACERCA DE ESPACIOS DE TRABAJO

EL MERCADO DE OFICINAS

Con aproximadamente 2,316MMm² totales edificados de stock Clase A y 1,473MMm² rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El tercer trimestre del año sigue manteniendo la tendencia de baja vacancia y absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 3T19 bajó respecto al trimestre anterior, cerrando en 6.53% sobre el inventario disponible.

Si bien no se han producido incorporaciones en el trimestre actual, se esperan incorporaciones para el último trimestre del año en los submercados Microcentro y Midtown/Zona Norte CABA.

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 2T19, alcanzando los US\$ 27.01/m²/mes.

Continúa la incertidumbre política y económica que ha sido una constante a lo largo del año, profundizada por el control de cambios implementado por el gobierno debido a la sostenida demanda de divisas y el alza de la inflación, influyendo fuertemente en la toma de decisiones.

Sin embargo, a pesar de este escenario, el tercer trimestre del 2019 mostró una absorción neta positiva de 17,529m².

ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (2T 2019)	US\$ 751,8
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 17,069
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (2T 2019)	10.6%



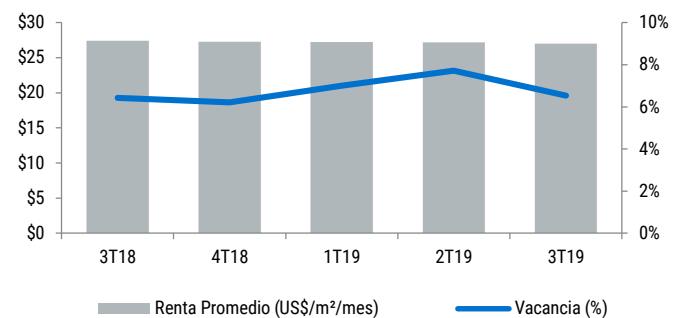
SITUACION ACTUAL

El valor promedio ponderado de alquiler por m² mensual bajó ligeramente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 27.01/m²/mes. Los valores de renta premium promedian los US\$ 31.50/m²/mes.

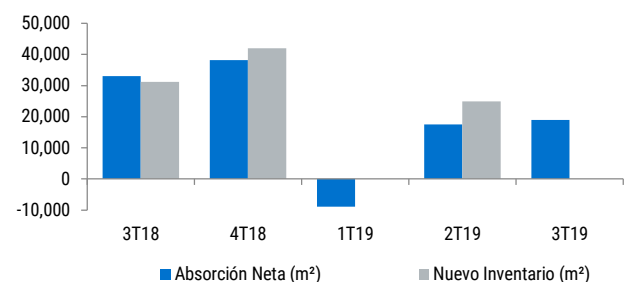
El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A bajó respecto al trimestre anterior, promediando el 6.53% sobre el total de la superficie rentable, representando uno de los porcentajes de vacancia más bajos de Latinoamérica.

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 ²	2,316Mm ²	2,126Mm ²	↑
Vacancia	6.53%	7.72%	6.42%	→
Absorción Neta	17,529m ²	16,328m ²	33,062m ²	→
Valor de Renta Promedio	US\$27.01	US\$27.18	US\$27.43	→
En Construcción	431,427m ²	447,427m ²	377,369m ²	↗

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/m², mientras que en el resto de dicho submercado el alquiler promedio es de US\$29.50/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 25.63/m² aunque los edificios corporativos de menor vacancia y mayor renta alcanzan los US\$29.00/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 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/m², el valor de renta promedio del submercado es de US\$24.61/m².

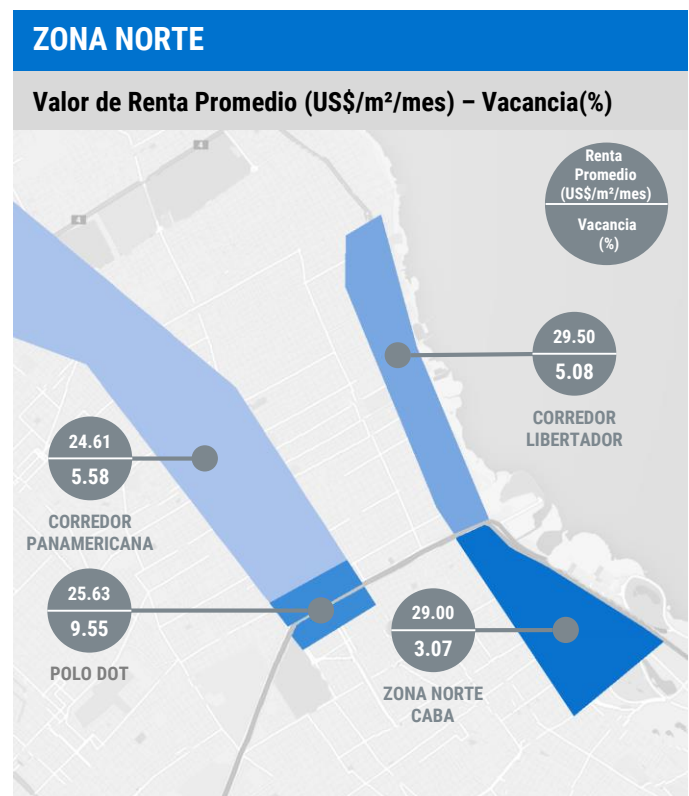
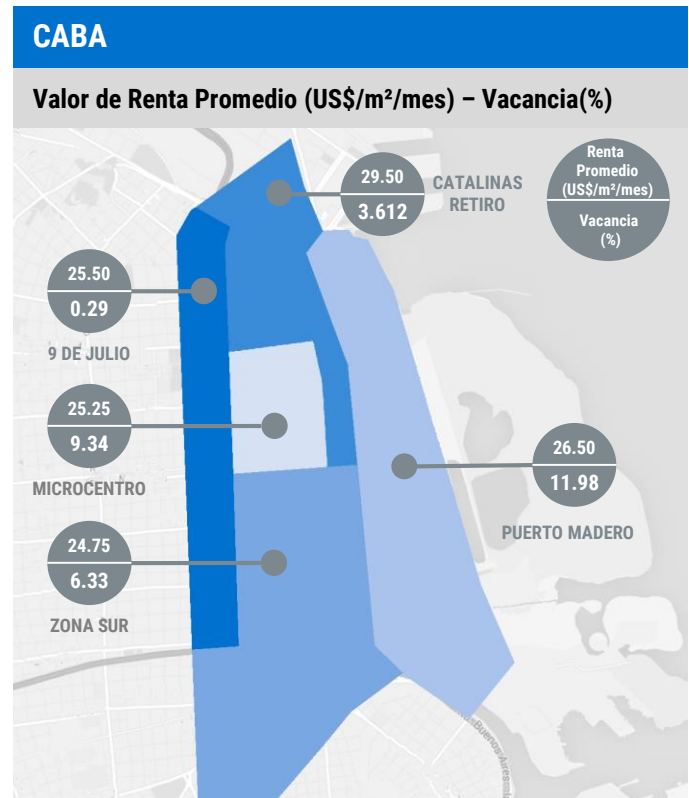
VARIACION DEL INVENTARIO

En el tercer trimestre de 2019 no se produjeron incorporaciones al stock de oficinas clase A del mercado de Buenos Aires.

El tercer trimestre de 2019 continuó con la tendencia del trimestre anterior, reflejando una absorción bruta positiva de 17,529m². La mayor parte de la superficie absorbida se ubicó en la zona norte del Gran Buenos Aires, en mayor medida en el Corredor Panamericana aunque también en el Corredor Libertador.

Para el cuarto trimestre del 2019 se espera la incorporación de los edificios Bureau Diagonal, con 12,537m² rentables y de la torre Odeón, con 23,500m² rentables en el submercado Microcentro.

También se incorporará el Centro Empresarial Libertador en el subdistrito Zona Norte CABA, con 60,000m² rentables.



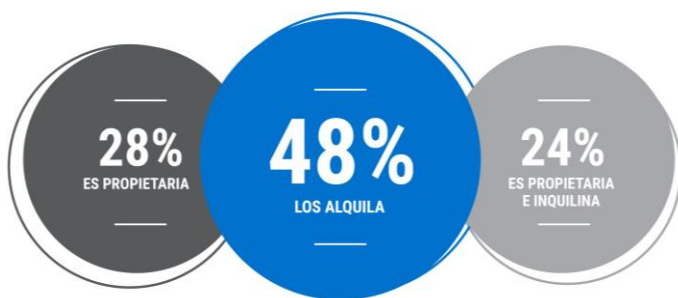
ENCUESTA ACERCA DE ESPACIOS DE TRABAJO

En Newmark Knight Frank realizamos una encuesta acerca de los principales aspectos del real estate entre CEOs, CFOs y Real Estate Managers de los 100 principales ocupantes de oficinas, incluyendo firmas locales y multinacionales.

La encuesta destaca las tendencias y perspectivas clave que configuran las estrategias ocupacionales en los próximos tres a cinco años, y representa una herramienta importante marcando las tendencias en la demanda para los próximos años, en tiempos de grandes cambios en los modos de trabajo y en el uso de los espacios, y cuando la flexibilidad, el cambio, la tecnología y el impacto de los costos son los principales factores a atender.

El 69% de las empresas encuestadas tienen más de 500 empleados.

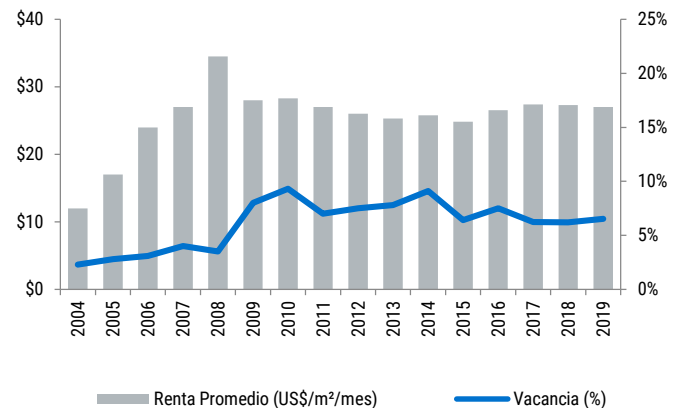
De las empresas consultadas, 48% alquila sus espacios de trabajo, mientras que el 28% es propietaria de los espacios que ocupa. El 24% restante es propietario e inquilino.



La apreciación del espacio que ocupa cada empresa es muy variada. 38% opina que es bueno, 24% que es regular, y sólo el 7% considera que sus espacios son malos.

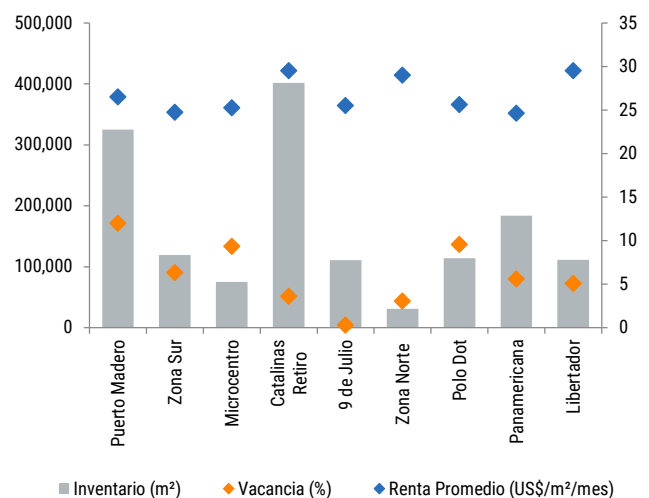
VALOR DE RENTA PROMEDIO vs VACANCIA

Clase A

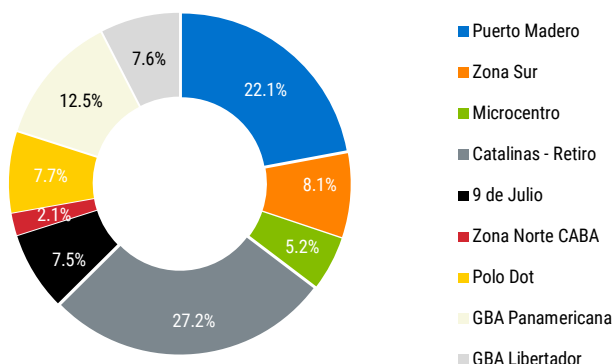


INVENTARIO – RENTA PROMEDIO - VACANCIA

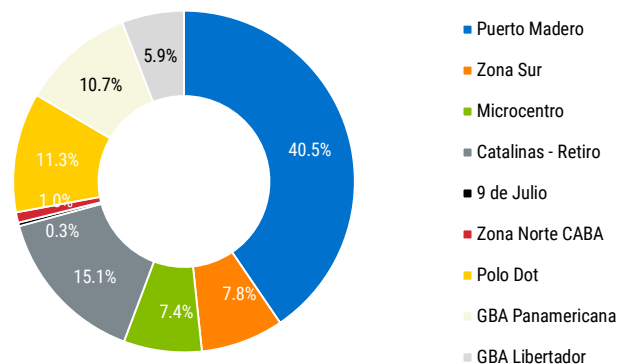
Por Submercado



COMPOSICION DEL INVENTARIO



COMPOSICION DE LA VACANCIA

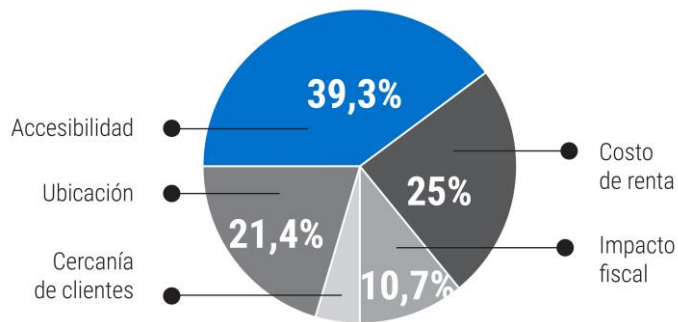


El 41% de las empresas reducirá la superficie de sus oficinas en los próximos 3 años; 31% incrementará la superficie que ocupa, y un 28% estima que permanecerá estable.



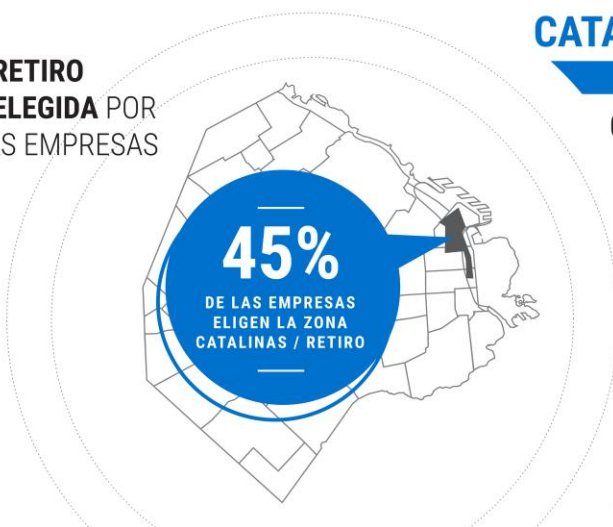
El factor determinante a la hora de redefinir superficies será los costos, seguido por el tipo de espacios ocupados y se implementarán mayormente a través de cambios de layouts y consolidación de activos inmobiliarios.

El aspecto más relevante a la hora de definir la ubicación de una empresa es la accesibilidad del personal, seguido por el costo de renta y la ubicación.



Catalinas/Retiro es la zona que prefieren la mayoría de las empresas para instalarse, elegida por el 45% de las empresas, seguida por el corredor Libertador en CABA y el corredor Panamericana en GBA

EL ÁREA DE **CATALINAS/RETIRO** ES LA **ZONA ELEGIDA** POR EL 45% DE LAS EMPRESAS



CATALINAS / RETIRO

CORREDOR LIBERTADOR CABA

CORREDOR PANAMERICANA

NODO GRAL PAZ Y PANAMERICANA

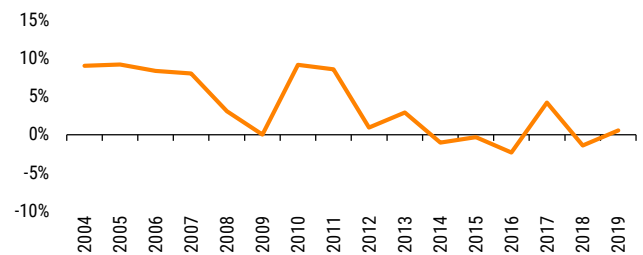
MICROCENTRO SUR

MICROCENTRO NORTE

OTROS DISTRITOS

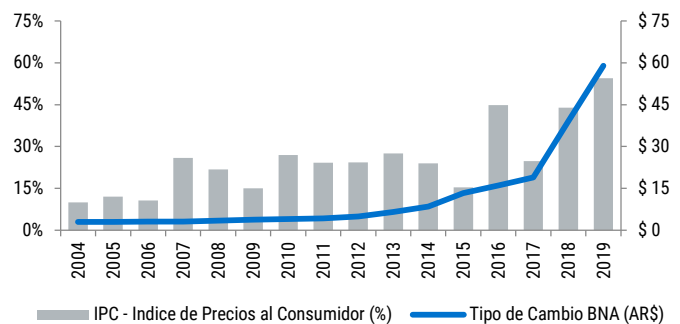
CORREDOR 9 DE JULIO

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

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

	Inventario Total (m²)	En Construcción (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta (m²)	Absorción Acumulada (m²)	Valor Renta Promedio (US\$/m²)	Renta Sublet (US\$/m²)	Valor Renta Total (US\$/m²)
Por Submercado								
CABA								
Puerto Madero	325,063	5,400	11.98%	-797	-10,106	\$26.50	N/A	\$26.50
Zona Sur	119,162	0	6.33%	0	4,385	\$24.75	N/A	\$24.75
Microcentro	76,152	56,316	9.34%	708	2,374	\$25.25	N/A	\$25.25
Catalinas-Retiro	401,464	109,067	3.61%	-354	2,752	\$29.50	N/A	\$29.50
9 de Julio	110,941	0	0.29%	234	-87	\$25.50	N/A	\$25.50
Zona Norte CABA	30,930	116,360	3.07%	-951	-951	\$29.00	N/A	\$29.00
Polo Dot	114,176	30,600	9.55%	-37	12,127	\$25.63	N/A	\$25.63
GBA								
Corredor Panamericana	183,889	81,830	5.58%	13,019	9,617	\$24.61	N/A	\$24.61
Corredor Libertador	111,514	31,854	5.08%	5,707	4,867	\$29.50	N/A	\$29.50
Por Clase								
Clase A	1,473,291	431,427	6.53%	17,529	24,978	\$27.01	N/A	\$27.01

PRINCIPALES EDIFICIOS CLASE A EN CONSTRUCCION

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

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

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.

NEWMARK KNIGHT FRANK

Headquarters

Maipú 1300, 6º Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

+54 11 4311 9500

DOMINGO SPERANZA

Fundador y Director

Newmark Knight Frank

+54 11 4311 9500

awinokur@ngbacre.com.ar

MARIANA STOSL

Market Research

Newmark Knight Frank

+54 11 4311 9500

mstossl@ngbacre.com.ar

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

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.