

# BUENOS AIRES MERCADO DE OFICINAS

## TECNOLOGIA 5G: CÓMO AFECTARÁ LOS ESPACIOS DE TRABAJO

### EL MERCADO DE OFICINAS

Con aproximadamente 2,351MMm<sup>2</sup> totales edificados de stock Clase A y 1,497MMm<sup>2</sup> rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El cuarto trimestre del año sigue manteniendo la tendencia de baja vacancia y absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 4T19 aumentó levemente respecto al trimestre anterior, cerrando en 6.68% sobre el inventario disponible.

Respecto al nuevo stock, se incorporó la Torre Odeón en el submercado Microcentro. Y se esperan incorporaciones para el primer trimestre del 2020.

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 3T19, alcanzando los US\$ 26.48/m<sup>2</sup>/mes.

La incertidumbre política y económica ha sido una constante a lo largo del 2019. Las medidas económicas tomadas por el gobierno saliente, así como la transición de gobierno llevada a cabo de forma ordenada y la cautela del gobierno entrante tenderían a mitigar las dificultades a la hora de tomar decisiones.

A pesar de estas condiciones imperantes a lo largo de todo el año, el último trimestre del 2019 mostró una absorción neta positiva de 19,750m<sup>2</sup>.

### ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (2T 2019)	US\$ 682,71
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 15,500
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (2T 2019)	9.7%



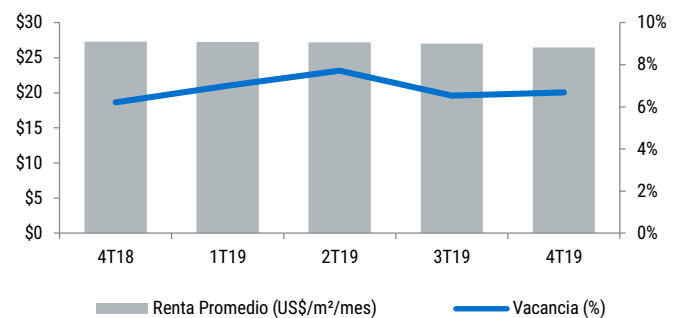
### SITUACION ACTUAL

El valor promedio ponderado de alquiler por m<sup>2</sup> mensual bajó levemente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 26.48/m<sup>2</sup>/mes. Los valores de renta premium promedian los US\$ 31.50/m<sup>2</sup>/mes.

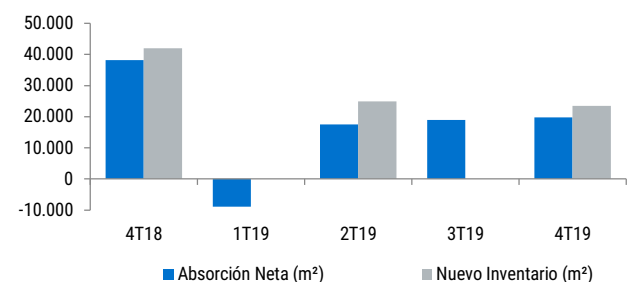
El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A aumentó ligeramente respecto al trimestre anterior, promediando el 6.68% sobre el total de la superficie rentable, representando uno de los porcentajes de vacancia más bajos de Latinoamérica.

### ANALISIS DE MERCADO

#### Valor de Renta Promedio y Vacancia



#### Absorción Neta



### PRINCIPALES INDICADORES

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,351Mm <sup>2</sup>	2,316Mm <sup>2</sup>	2,181Mm <sup>2</sup>	↑
Vacancia	6.68%	6.53%	6.21%	→
Absorción Neta	19,750m <sup>2</sup>	17,529m <sup>2</sup>	38,233m <sup>2</sup>	→
Valor de Renta Promedio	US\$26.48	US\$27.01	US\$27.30	→
En Construcción	407,927m <sup>2</sup>	431,427m <sup>2</sup>	340,392m <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\$28.86/m<sup>2</sup>/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 26.00/m<sup>2</sup> aunque los edificios corporativos de menor vacancia y mayor renta alcanzan los US\$30.00/m<sup>2</sup>.

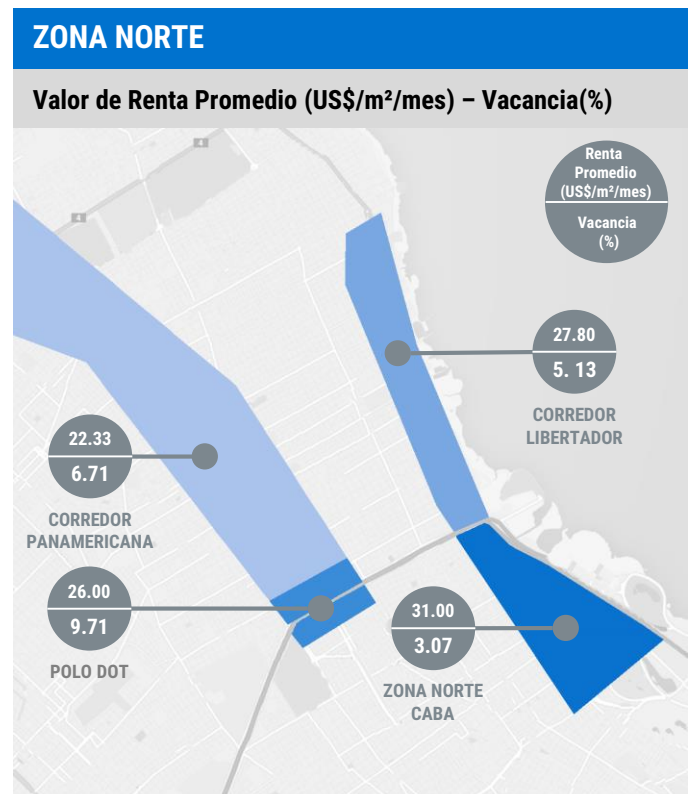
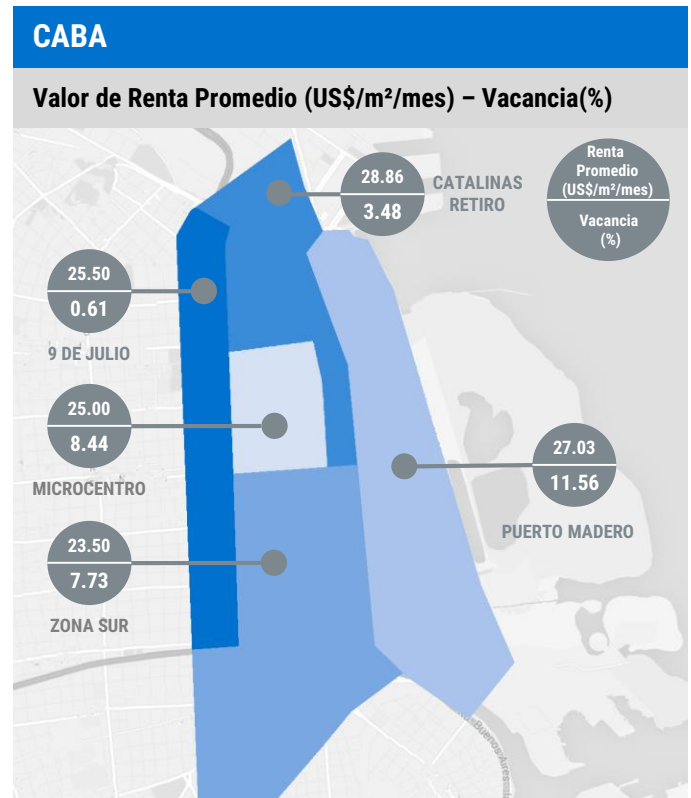
Por último en el Corredor Norte de Panamericana se identifican núcleos aislados de demanda, debido a la distribución geográfica y extensión del submercado. Las oficinas ubicadas en complejos corporativos como Lumina Panamericana, Thames Office Park, Urbana, Optima Business Park, Bureau Parc San Isidro, 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\$22.33/m<sup>2</sup>.

## VARIACION DEL INVENTARIO

Como nuevo stock incorporado en el 4T19 se encuentra la Torre Odeón en el submercado Microcentro, con 35,000m<sup>2</sup> totales y 23,500m<sup>2</sup> rentables.

El edificio se incorporó al inventario ocupado al 100% por WeWork, contribuyendo a la absorción neta positiva de 19,750m<sup>2</sup> del período.

Para el primer trimestre del 2020 se esperan importantes incorporaciones: el edificio Bureau Diagonal en el submercado Microcentro con 12,500m<sup>2</sup> rentables; la Torre Della Paolera 200 en el submercado Catalinas-Retiro con con 34,700m<sup>2</sup> rentables; y el Centro Empresarial Libertador en el submercado Zona Norte CABA, con 60,000m<sup>2</sup> rentables.



## CÓMO EL 5G CAMBIARÁ EL ESPACIO DE TRABAJO

La tecnología 5G, o quinta generación, se refiere a una nueva tecnología de red celular que tiene el potencial de cambiar la forma en que experimentamos el lugar de trabajo, el hogar, el transporte y la forma en que vivimos.

5G se refiere a una generación completamente nueva de servicios móviles. Esta tecnología promete eliminar el almacenamiento en búfer de video y los retrasos al conectarse a Internet. Más importante aún, la red 5G tiene el potencial de conectar dispositivos cotidianos como termostatos e iluminación, así como vehículos e incluso edificios, al "Internet of Things" que utiliza análisis en tiempo real, aprendizaje automático y sensores para rastrear y analizar datos en cada dispositivo. Esta hiperconectividad permitirá una mayor seguridad e infraestructura en áreas metropolitanas y conducirá a mejoras significativas en los sectores de salud, tecnología y otras industrias.

## EVOLUCIÓN DE GENERACIONES MÓVILES

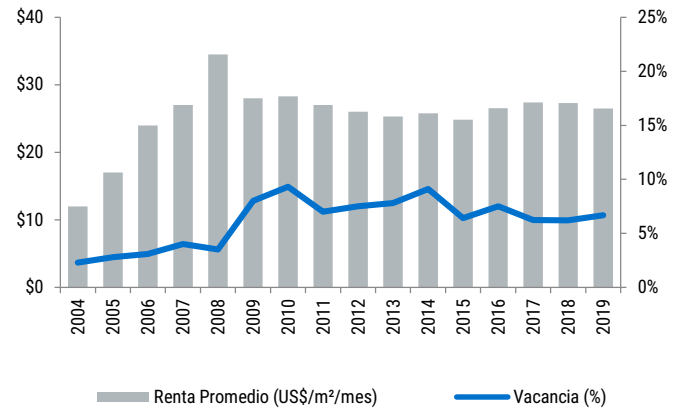
- 1980s: Posibilidad de atender llamadas en cualquier lugar.
- 1990s: Irrupción de los mensajes de texto.
- 2000s: Dispositivos móviles conectados a internet
- 2010s: Transmisión de videos en dispositivos móviles
- 2020s: Velocidad de descarga 100 veces más rápida
  - Eliminación de búferes de video y retrasos
  - Hiperconectividad entre seres humanos y dispositivos tecnológicos.

## EL LUGAR DE TRABAJO 5G DEL FUTURO

En los próximos cinco a diez años, la tecnología 5G traerá nuevos niveles de Inteligencia Artificial y Realidad Virtual al lugar de trabajo. Oficinas donde el espacio de trabajo será inteligente y capaz de conversar con las personas que lo utilizan. Al atravesar la puerta de una oficina 5G en pleno funcionamiento, un bot o un conserje asistente personal le saludará y le preguntará qué puede hacer para ayudarlo a adaptarse a su día laboral. Algunos empleados en la oficina llevarán auriculares de Realidad Virtual y anteojos de Realidad Aumentada que permitirán experiencias holográficas inmersivas.

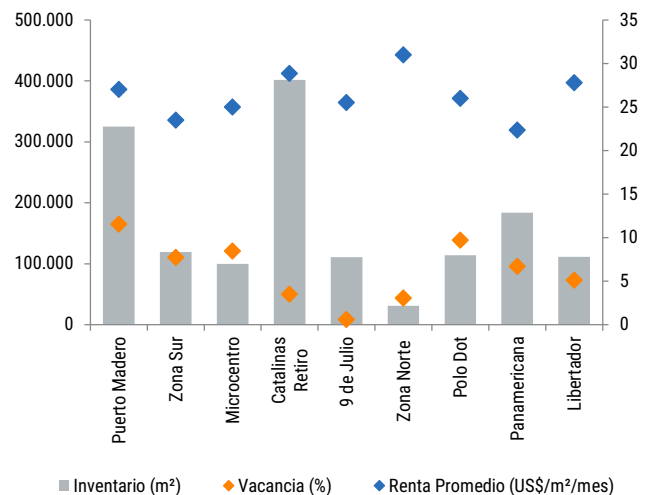
## VALOR DE RENTA PROMEDIO vs VACANCIA

### Clase A

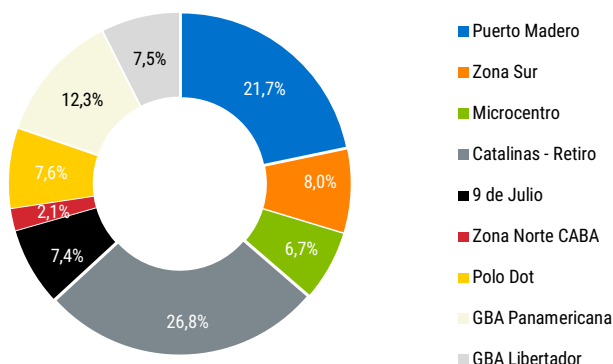


## INVENTARIO – RENTA PROMEDIO - VACANCIA

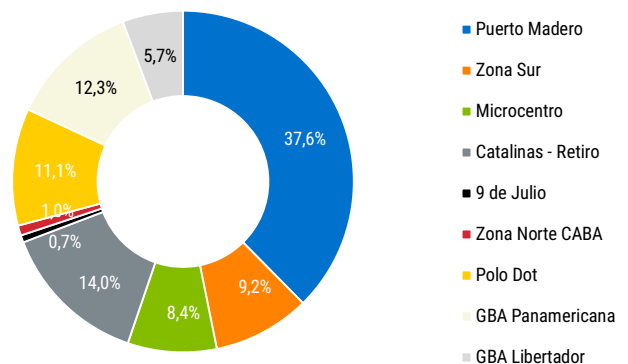
### Por Submercado



## COMPOSICION DEL INVENTARIO



## COMPOSICION DE LA VACANCIA



El lugar de trabajo del futuro tendrá oficinas que aprenderán los hábitos y preferencias personales de sus ocupantes. Equipados con sensores bioinformados, estos espacios comunicarán datos acerca del usuario que serán utilizados por el espacio para satisfacer sus necesidades fisiológicas. El software de reconocimiento de espacio y voz detectará estados de ánimo y ajustará la iluminación y la temperatura para que no sólo se adapte a las preferencias personales, sino que también permita mejores niveles de concentración y rendimiento.

A medida que la videoconferencia en tiempo real se convierta en una característica estándar de los edificios de oficinas, será posible tener reuniones virtuales en salas de conferencias conectadas por video donde el software de reconocimiento de voz y traducción permitirá escuchar a otros en su idioma materno en tiempo real. Después de las reuniones, el espacio proporcionará un resumen condensado de los temas discutidos y un plan de acción digitalizado para los asistentes. Estas salas de reuniones virtuales reducirían la necesidad de salas de reuniones físicas en el futuro.

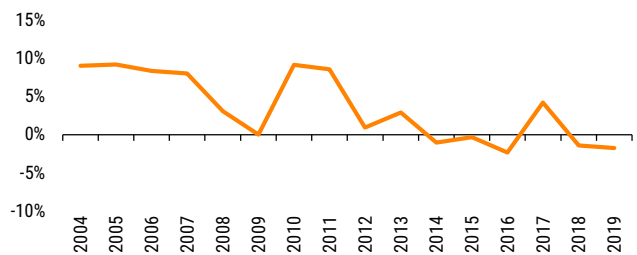
### ¿ES LA TECNOLOGÍA 5G TODO LO QUE DICE SER?

A pesar de su potencial prometedor, la implementación de la tecnología 5G llevará algún tiempo, y hay algunos inconvenientes a considerar. La infraestructura de una red 5G requiere pequeñas torres de celdas ubicadas muy cerca una de la otra, lo generará preocupaciones sobre los riesgos para la salud de las personas.

Los dispositivos y sistemas 5G podrán recopilar y almacenar una gran cantidad de datos sobre los individuos, sus preferencias y acciones. La privacidad y la seguridad de los datos se convertirán en un problema en este mundo hiperconectado.

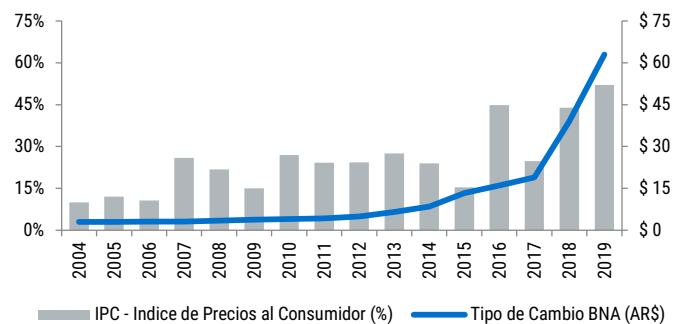
A medida que los dispositivos, edificios y vehículos estén mejor equipados para mantener una red 5G, comenzaremos a ver cómo un nuevo nivel de interacción entre los seres humanos y las máquinas que utilizamos. Hasta entonces, esta nueva tecnología sólo puede servir como un indicador de posibilidades futuras.

## 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 Total (m²)</b>	<b>En Construcción (m²)</b>	<b>Vacancia Total (%)</b>	<b>Absorción Neta (m²)</b>	<b>Absorción Acumulada (m²)</b>	<b>Valor Renta Promedio (US\$/m²)</b>	<b>Renta Sublet (US\$/m²)</b>	<b>Valor Renta Total (US\$/m²)</b>
<b>Por Submercado</b>								
<b>CABA</b>								
Puerto Madero	325,063	5,400	11.56%	1,365	-8,741	\$27.03	N/A	\$27.03
Zona Sur	119,162	0	7.73%	-1,675	2,710	\$23.50	N/A	\$23.50
Microcentro	99,652	32,816	8.44%	22,197	24,571	\$25.00	N/A	\$25.00
Catalinas-Retiro	401,464	109,067	3.48%	536	3,288	\$28.86	N/A	\$28.86
9 de Julio	110,941	0	0.61%	-359	-446	\$25.50	N/A	\$25.50
Zona Norte CABA	30,930	116,360	3.07%	0	-951	\$31.00	N/A	\$31.00
Polo Dot	114,176	30,600	9.71%	-174	11,953	\$26.00	N/A	\$26.00
<b>GBA</b>								
Corredor Panamericana	183,889	81,830	6.71%	-2,083	7,534	\$22.33	N/A	\$22.33
Corredor Libertador	111,514	31,854	5.13%	-57	4,810	\$27.80	N/A	\$27.80
<b>Por Clase</b>								
<b>Clase A</b>	<b>1,496,791</b>	<b>407,927</b>	<b>6.68%</b>	<b>19,750</b>	<b>44,728</b>	<b>\$26.48</b>	<b>N/A</b>	<b>\$26.48</b>

## PRINCIPALES EDIFICIOS CLASE A EN CONSTRUCCION

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Fecha	
	<b>Centro Empresarial Libertador</b>	Zona Norte	65,981	60,038	1T 2020	
	<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

---

**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

dsperanza@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](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.