

BUENOS AIRES MERCADO DE OFICINAS

ENCUESTA ACERCA DE ESPACIOS DE TRABAJO

EL MERCADO DE OFICINAS

El presente informe se realizó en el marco de la coyuntura planteada por el Covid-19. El 20 de marzo de 2020 se decretó en Argentina el aislamiento social, preventivo y obligatorio, limitando la posibilidad de concurrir a los espacios de trabajo para la gran mayoría de las empresas. Las mismas debieron adaptarse a la nueva modalidad de trabajo. Del 20 de marzo a la fecha de cierre del informe, el aislamiento fue atravesando diferentes etapas de apertura y de restricción económica en base a la evolución de la pandemia. Dado que seguimos en aislamiento, aún no podemos sacar conclusiones finales respecto al impacto en las variables de mercado analizadas como precios, vacancia, absorción, etc., ya que por el momento se dan negociaciones puntuales entre los actores principales del mercado sin marcar una tendencia general. Es posible que en nuestra próxima edición podremos tener una tendencia con mayores definiciones del impacto del Covid-19 en el mercado de oficinas.

Con aproximadamente 2,513MMm² totales edificados de stock Clase A y 1,592MMm² rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El segundo trimestre del año registró un aumento en la vacancia y absorción neta negativa después de cuatro trimestres consecutivos de absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 2T20 cerró en 9.18% sobre el inventario disponible y la absorción neta fue de -15,520m². El valor de renta promedio bajó levemente respecto del 1T20, promediando los US\$ 26.41/m²/mes.

En este trimestre no se produjeron nuevas incorporaciones al stock de oficinas Clase A, y no se prevén incorporaciones en tanto no se retome la actividad.

ARGENTINA

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Ciudad Capital | Buenos Aires |
| Población (2020) | 45,376,763 |
| PBI a precios actuales MM (1T 2020) | US\$ 629,40 |
| PBI a precios actuales per cápita MM | US\$ 13,870 |
| Moneda | Peso |
| Tasa de desempleo (1T 2020) | 10.4% |

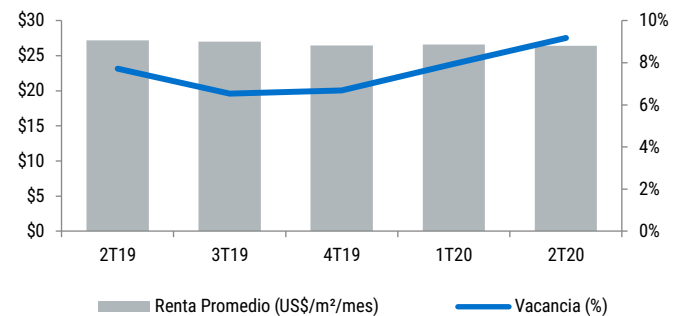


TIPS PARA LAS EMPRESAS EN TIEMPOS DEL COVID-19

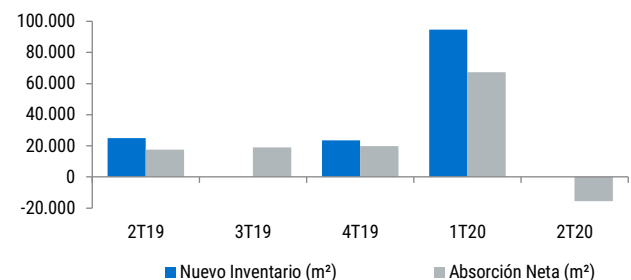
- Protección de sus empleados.
- Definición de un equipo que de continuidad al negocio.
- Asegurar la liquidez de la compañía.
- Garantizar los suministros necesarios para el funcionamiento de la empresa.
- Prepararse para nuevas actitudes de parte de los clientes.
- Generar canales de comunicación virtuales con los empleados.
- Pulir protocolos de crisis.

ANÁLISIS DE MERCADO

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Absorción Neta



PRINCIPALES INDICADORES

| | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Año Anterior | A Futuro |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| Inventario Total | 2,513Mm ² | 2,513Mm ² | 2,316Mm ² | ↑ |
| Vacancia | 9.18% | 7.90% | 7.72% | ↗ |
| Absorción Neta | -15,520m ² | 68,162m ² | 16,238m ² | ↘ |
| Valor de Renta Promedio | US\$26.41 | US\$26.61 | US\$27.18 | ↘ |
| En Construcción | 313,146m ² | 313,146m ² | 447,427m 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\$29.23/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 US\$25.57/m² aunque los edificios corporativos de menor vacancia y mayor renta alcanzan los US\$30.00/m².

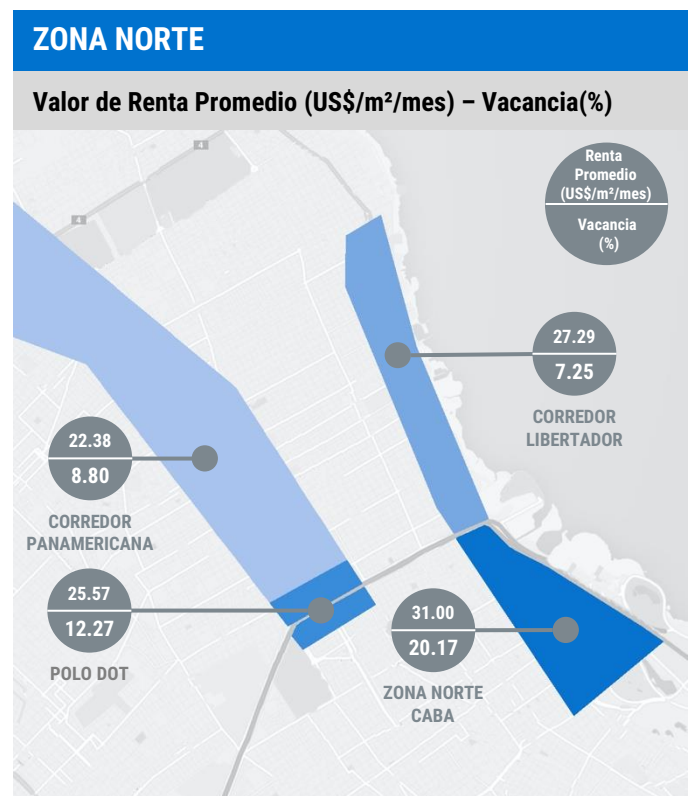
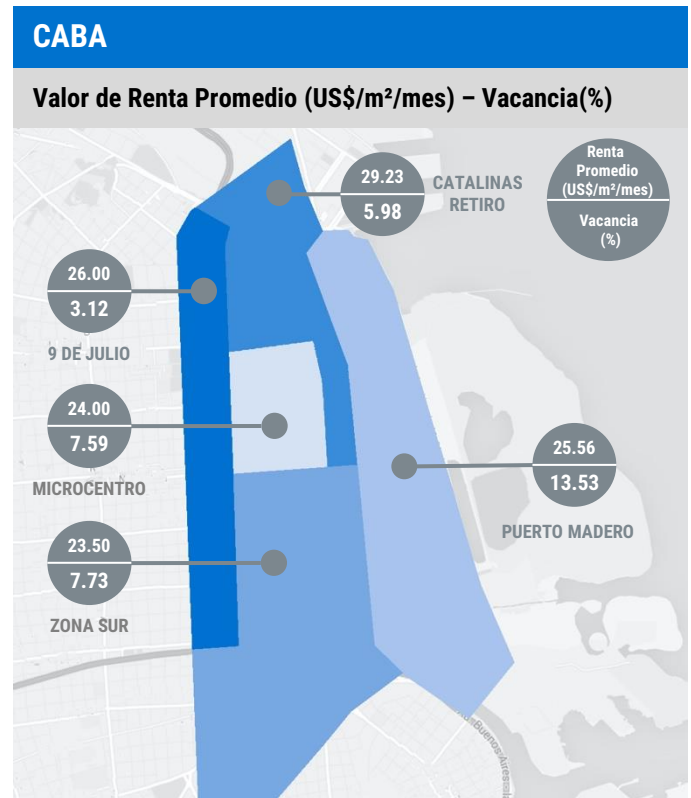
Por último en el Corredor Norte de Panamericana se identifican núcleos aislados de demanda, debido a la distribución geográfica y extensión del submercado. Las oficinas ubicadas en complejos corporativos como Lumina Panamericana, Thames Office Park, Urbana, Optima Business Park, Bureau Parc San Isidro, 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\$25.00/m², el valor de renta promedio del submercado es de US\$22.38/m².

VARIACIÓN DEL INVENTARIO

En el segundo trimestre de 2020 no se produjeron nuevas incorporaciones al stock de oficinas Clase A.

Para este período se esperaba la incorporación del edificio Bureau Diagonal con 12,500m² rentables, y la torre Millenium Global Building con 20,279m² rentables, ambos en el submercado Microcentro. Estos proyectos, así como el edificio Worko en el submercado GBA Panamericana que se preveía para el último trimestre del año, verán retrasada su finalización producto de las restricciones a la construcción impuestas por la cuarentena obligatoria.

Después de cuatro trimestres consecutivos de absorción neta positiva, el segundo trimestre del año arroja una absorción neta negativa de 15,520m².



ENCUESTA ACERCA DE ESPACIOS DE TRABAJO

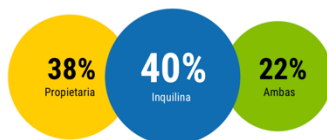
En el marco de la nueva realidad planteada por el Covid-19, en Newmark Knight Frank realizamos una encuesta acerca de los principales aspectos del real estate entre las 185 empresas más importantes de Argentina, con el objetivo de analizar la experiencia laboral durante este período de constante adaptación y el impacto que tiene la pandemia en las empresas.

El Covid-19 nos forzó a una nueva dinámica con un fuerte impacto en la forma de trabajar y poco tiempo para prepararnos para este escenario. Aún no podemos saber con exactitud cuáles serán las consecuencias ni su magnitud, pero podemos aseverar que algunas cosas ya no volverán a ser como antes, desde la organización de los espacios de trabajo hasta la interacción entre los empleados.

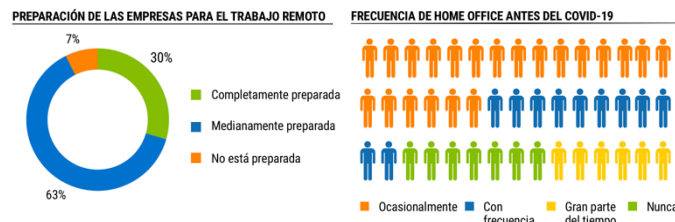
El 56% de las personas consultadas trabaja en empresas con más de 500 empleados.

40% de las empresas alquila sus espacios de trabajo, 38% es propietaria y 22% es inquilina y propietaria.

El 18% de las personas consultadas trabaja en empresas que, además de su ubicación principal, utiliza espacios de coworking

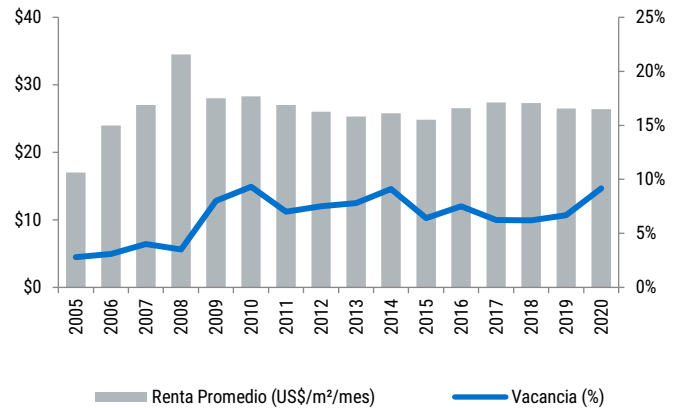


La gran mayoría de las personas (63%) considera que su organización está preparada para el home office, el 30% considera que se encuentra totalmente preparada y el 7% que no está preparada en absoluto. Sin embargo, mientras que el 46% de las personas ocasionalmente realizaba trabajo remoto antes del Covid-19, solo el 22% lo hacía con frecuencia, 13% gran parte del tiempo y el 14% nunca lo hacía.



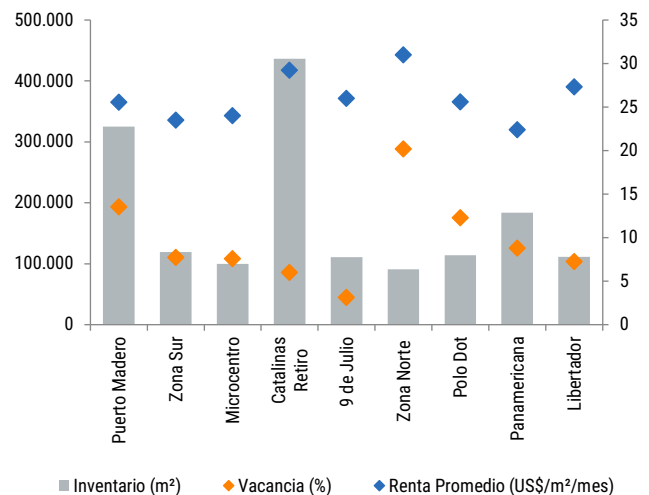
VALOR DE RENTA PROMEDIO vs VACANCIA

Clase A

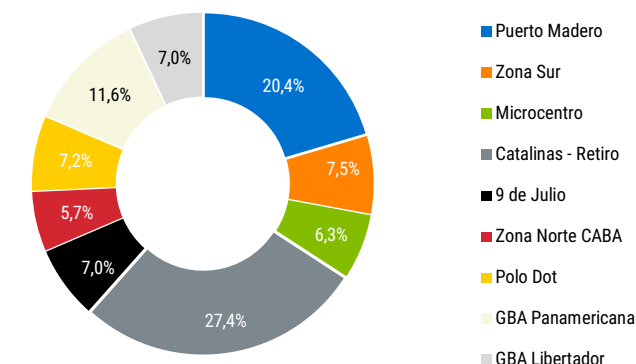


INVENTARIO – RENTA PROMEDIO - VACANCIA

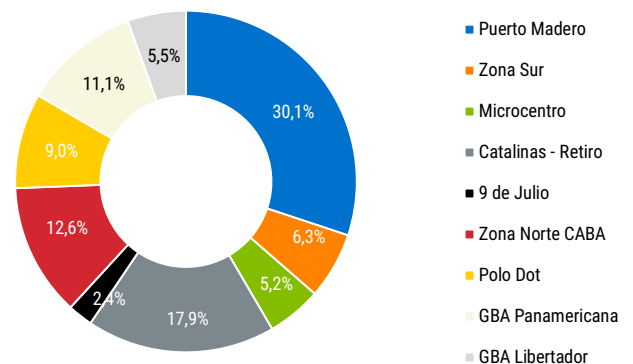
Por Submercado



COMPOSICIÓN DEL INVENTARIO



COMPOSICIÓN DE LA VACANCIA



Tanto empleados como empleadores evalúan de forma positiva la experiencia de trabajo remoto impuesta por el Covid-19. El 60% de los empleadores considera que la productividad se mantiene estable, y los empleados consideran que su capacidad de concentración es alta.

Sólo el 10% de las personas prefiere trabajar en el hogar, mientras que el 60% prefiere una modalidad flexible para la vuelta al trabajo, con un mix de home office y trabajo presencial, implementándolo con 2 días por semana de trabajo remoto y 3 de trabajo presencial.

El 68% de las personas consultadas considera que la vuelta a la oficina se dará con más espacio por persona, mientras que el 32% opina que será con turnos rotativos.

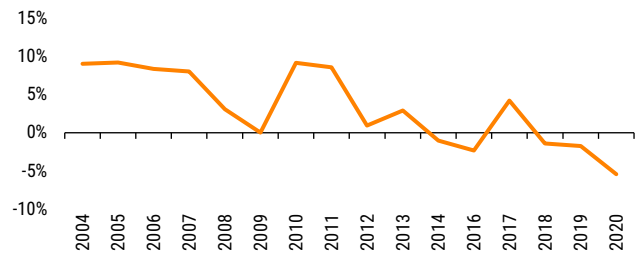
La mayoría de las empresas consultadas considera que la pandemia tendrá un efecto importante en su sector, aunque con un impacto moderado en la plantilla de empleados. Así mismo, hay amplio consenso en que se mantendrán el distanciamiento social y las medidas sanitarias por un tiempo considerable.

El 60% de los responsables de las empresas cree que el tiempo de recuperación de su actividad será menor a un año.

El 48% de las empresas planifica optimizar sus espacios en el mediano plazo. Los aspectos más relevantes a la hora de potenciar los espacios serán los costos, seguidos por la cantidad de espacios ocupados y en menor medida la superficie que ocupan y se implementarán mayormente mediante cambios de layout y consolidación de activos inmobiliarios e incorporación de espacios de coworking. El 50% considera que su empresa mantendrá las mismas superficies que ocupaba antes de la pandemia, mientras que el 48% considera que las superficies que ocupan se reducirán y solo el 2% prevé un crecimiento.

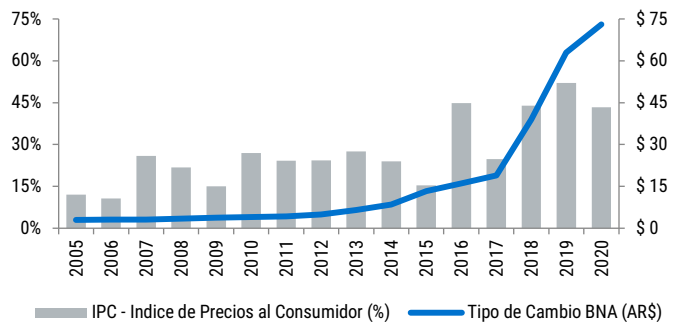
Catalinas-Retiro sigue siendo la zona elegida por la mayoría de las empresas para instalarse, seguida por el nodo General Paz y Panamericana y los distintos distritos económicos específicos para ciertas áreas.

PBI

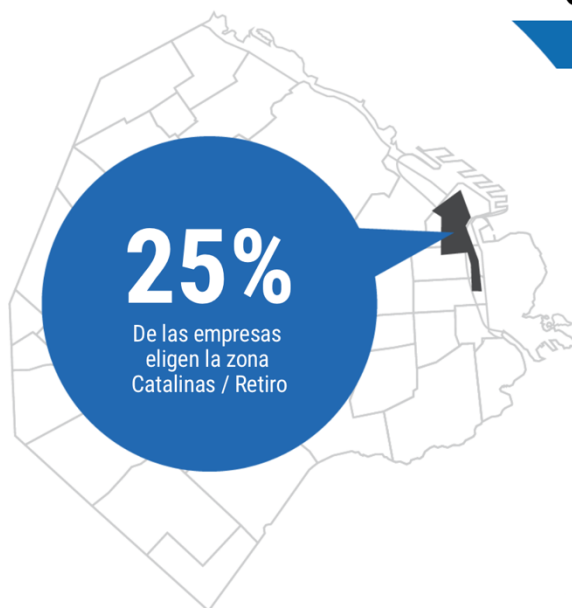


Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial

TIPO DE CAMBIO (BNA) - IPC

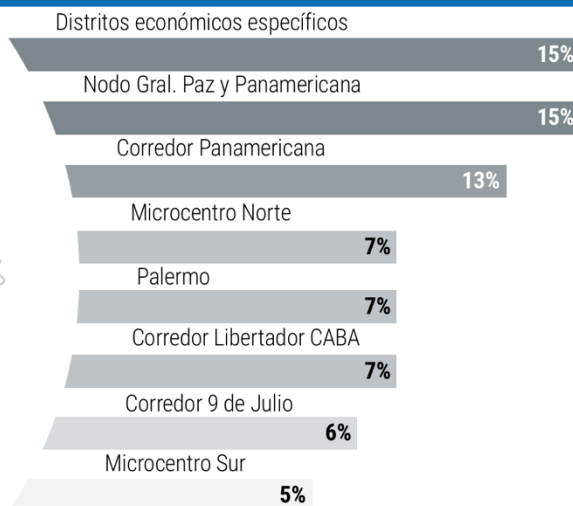


Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2017 INDEC
2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas



CATALINAS / RETIRO












25%



ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

| | Inventario Total (m ²) | En Construcción (m ²) | Vacancia Total (%) | Absorción Neta (m ²) | Absorción Acumulada (m ²) | Valor Renta Promedio (US\$/m ²) | Renta Sublet (US\$/m ²) | Valor Renta Total (US\$/m ²) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| Por Submercado | | | | | | | | |
| CABA | | | | | | | | |
| Puerto Madero | 325,063 | 5,400 | 13.53% | -2,489 | -6,398 | \$25.56 | N/A | \$25.56 |
| Zona Sur | 119,162 | 0 | 7.73% | 0 | 0 | \$23.50 | N/A | \$23.50 |
| Microcentro | 99,652 | 32,816 | 7.59% | 0 | 853 | \$24.00 | N/A | \$24.00 |
| Catalinas-Retiro | 436,131 | 74,400 | 5.98% | -699 | 22,545 | \$29.23 | N/A | \$29.23 |
| 9 de Julio | 110,941 | 0 | 3.12% | 125 | -2,785 | \$26.00 | N/A | \$26.00 |
| Zona Norte CABA | 91,044 | 56,246 | 20.17% | -4,806 | 47,543 | \$31.00 | N/A | \$31.00 |
| Polo Dot | 114,176 | 30,600 | 12.27% | -1,770 | -2,925 | \$25.57 | N/A | \$25.57 |
| GBA | | | | | | | | |
| Corredor Panamericana | 183,889 | 81,830 | 8.80% | -3,522 | -3,832 | \$22.38 | N/A | \$22.38 |
| Corredor Libertador | 111,514 | 31,854 | 7.25% | -2,359 | -2,359 | \$27.29 | N/A | \$27.29 |
| Por Clase | | | | | | | | |
| Clase A | 1,591,572 | 313,146 | 9.18% | -15,520 | 52,642 | \$26.41 | N/A | \$26.41 |

PRINCIPALES EDIFICIOS CLASE A EN CONSTRUCCIÓN

| | Proyecto | Submercado | Superficie Total (m ²) | Superficie Rentable (m ²) | Fecha | Certificación Leed |
|--|---------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------|---|
|  | Lex Tower | Microcentro | 24,100 | 20,000 | 4T 2020 |  |
|  | Worko | GBA Panamericana | 48,893 | 39,114 | 4T 2020 |  |
|  | Al Río Torre Norte | Corredor Libertador | 40,496 | 31,854 | 4T 2021 |  |
| | Torre Safra | Catalinas Retiro | 60,000 | 42,000 | 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 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 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

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.