

BUENOS AIRES

MERCADO DE OFICINAS

LA CONFIGURACION DEL ESPACIO DE TRABAJO

EL MERCADO DE OFICINAS

Con aproximadamente 2,180MMm² totales edificados de stock Clase A y 1,488MMm² rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El último trimestre del año mantuvo la tendencia que se verificó a lo largo de todo el 2018 de baja vacancia y absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 4T18 bajó respecto al trimestre anterior, cerrando en 6.21% sobre el inventario disponible.

Respecto al nuevo stock, en el submercado Sur se incorporó el edificio Santander Río, con un total de 35.000m² rentables, ocupado totalmente al momento de la incorporación por el banco. En el submercado GBA Libertador se incorporó el edificio Open Office, con una superficie rentable de 7.000m² que se encuentran vacantes.

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 3T18, alcanzando los US\$ 27.30/m²/mes.

A pesar de las condiciones económicas que prevalecieron a lo largo de todo el año, el cuarto trimestre del 2018 mostró una absorción neta positiva de 38,233m², debido principalmente a la incorporación del edificio Santander Río completamente ocupado, mencionada anteriormente.

ARGENTINA

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Ciudad Capital | Buenos Aires |
| Población (2017) | 44,044,800 |
| PBI a precios actuales MM (3T 2018) | US\$ 695,7 |
| PBI a precios actuales per capita MM | US\$ 15,794 |
| Moneda | Peso |
| Tasa de desempleo (3T 2018) | 9.0% |



SITUACION ACTUAL

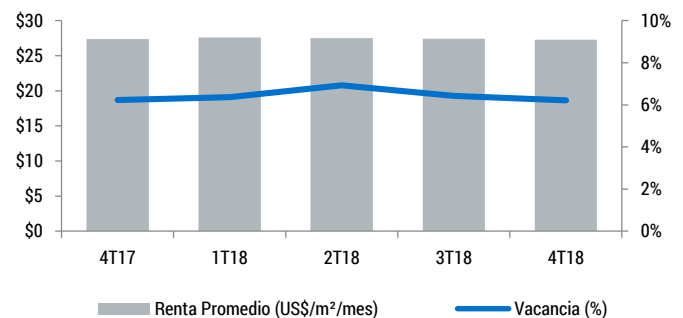
El valor promedio ponderado de alquiler por m² mensual bajó ligeramente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 27.30/m²/mes.

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

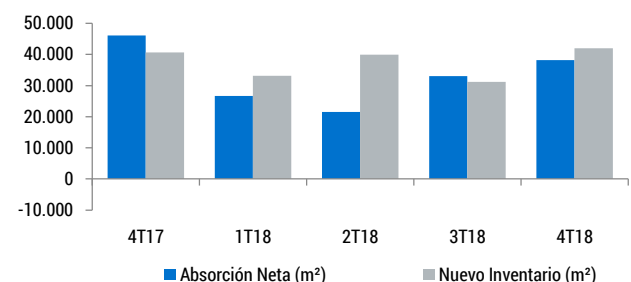
El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A bajó respecto al trimestre anterior, promediando el 6.21% sobre el total de la superficie rentable, representando uno de los porcentajes de vacancia más bajos de Latinoamérica.

ANALISIS DE MERCADO

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Absorción Neta



PRINCIPALES INDICADORES

| | Trimestre Actual | Trimestre Anterior | Año Anterior | A Futuro |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| Inventario Total | 2,181Mm ² | 2,126Mm ² | 1,878Mm ² | ↑ |
| Vacancia | 6.21% | 6.42% | 6.23% | → |
| Absorción Neta | 38,233m ² | 33,062m ² | 46,162m ² | → |
| Valor de Renta Promedio | US\$27.30 | US\$27.43 | US\$27.39 | → |
| En Construcción | 340,392m ² | 377,369m ² | 367,712m 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\$29.41/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 26.33/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 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\$29.00/m², el valor de renta promedio del submercado es de US\$25.61/m².

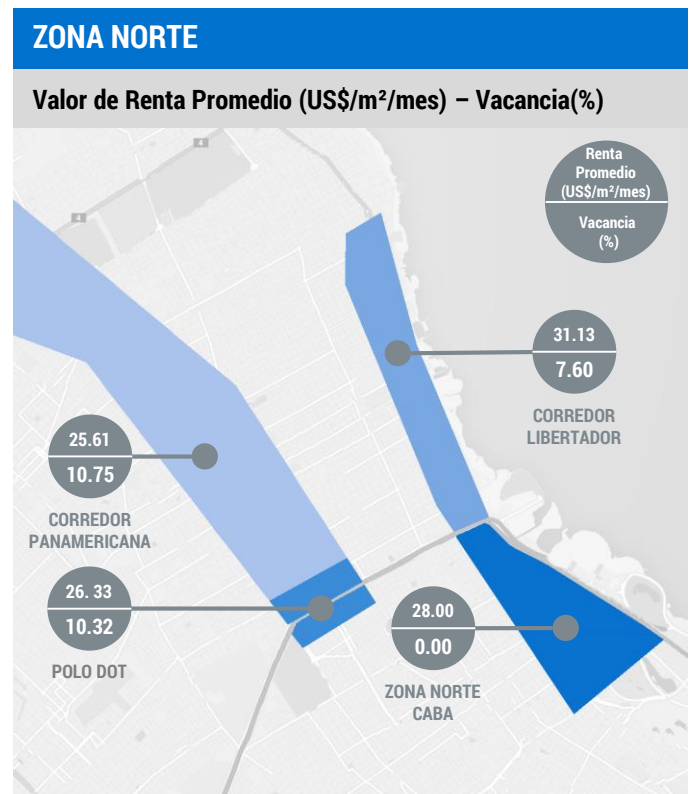
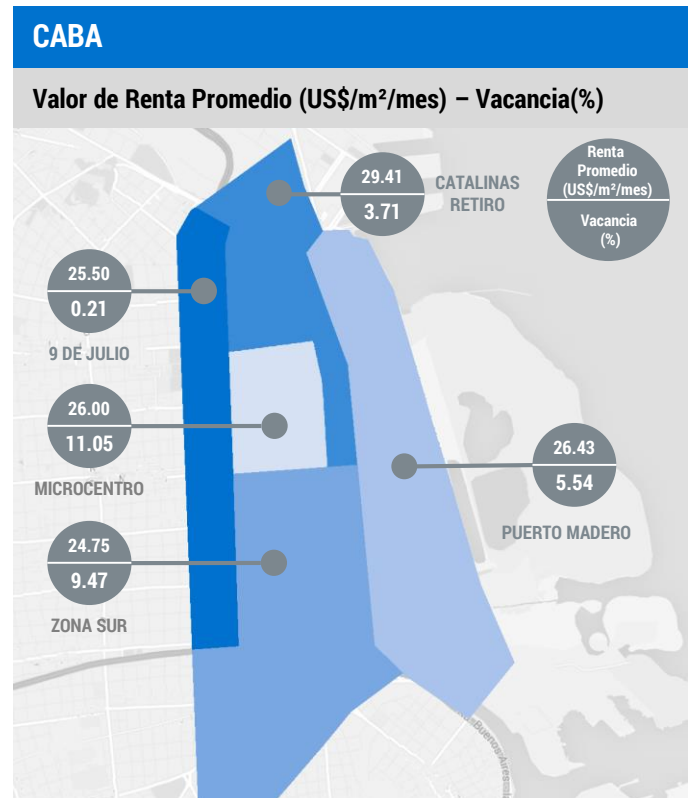
VARIACION DEL INVENTARIO

Como nuevo stock incorporado en el 4T18 se encuentran el edificio Santander Río en el submercado Sur, con aproximadamente 42,000m² totales y 35,000m² rentables, y el edificio Open Office en el submercado GBA Libertador, con 13,125m² totales y 7,000m² rentables,

El edificio Santander Río se ocupó completamente al momento de la incorporación por la misma empresa, sin superficie vacantes. El edificio Open Office se encuentra vacante en su totalidad.

Esta superficie que se suma al inventario impacta con absorción neta positiva de 38.233m² del periodo. Con este valor la absorción del año 2018 alcanza los 119,471m².

Para el primer trimestre del 2019 se espera la incorporación del edificio Blas Parera 31 en el submercado Polo Dot, con 12,700m² rentables.



CINCO GRANDES TEMAS QUE CONFIGURAN EL ESPACIO DE TRABAJO

Hay cinco temas que darán forma a la futura demanda laboral en los mercados inmobiliarios globales. Individualmente, cada uno de estos temas tendrá una gran influencia. En combinación, representan nada menos que una nueva ortodoxia ocupacional.

El empuje de la productividad.

El sector inmobiliario es un dispositivo estratégico para los negocios. Las actitudes hacia los costos inmobiliarios están cambiando, a medida que el enfoque se desplaza hacia soluciones inmobiliarias efectivas en lugar de económicas. Los bienes raíces tienen un papel fundamental que desempeñar en el impulso de aumentar la productividad corporativa. Sin embargo, no se trata de aumentar la densidad de ocupación con el objetivo final de ahorrar a toda costa. Este enfoque ha demostrado ser contraproducente. En cambio, el objetivo es aumentar la productividad mediante el fortalecimiento de la interacción entre las personas y las propiedades a través de la creación e inversión en una experiencia de trabajo positiva, bien mantenida y con un buen respaldo.

Tecnologías de próxima ola = nuevos modelos de negocio = nueva demanda ocupacional

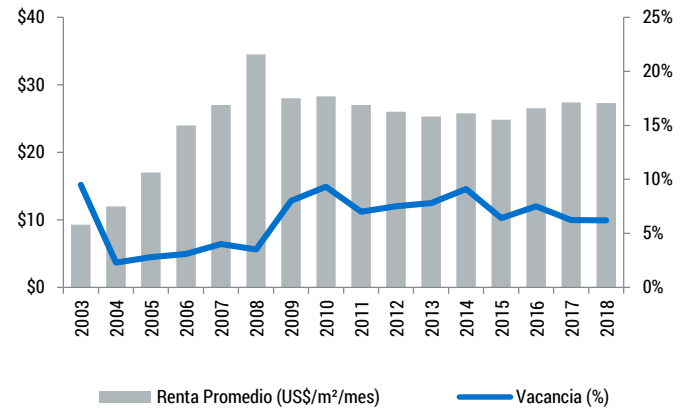
Las tecnologías de la próxima ola, como la inteligencia artificial (AI), la robótica y la automatización crearán un período de rápida organización y reingeniería de procesos. Esto cambiará la forma, función y ubicación futuras del lugar de trabajo. Se restablecerá la cantidad y las cualidades del personal requerido por una empresa. Provocará una interacción más estrecha entre los humanos y las máquinas en apoyo de una mayor productividad corporativa. Críticamente, creará nuevas y diferentes formas de demanda ocupacional en los mercados inmobiliarios globales.

Cambio de constituciones corporativas.

La revisión aparentemente constante de los modelos de negocios se deriva de un cambio tecnológico más frecuente. A medida que las organizaciones vuelven a concentrarse en sus competencias básicas o buscan habilidades que están fuera de su órbita tradicional, las cadenas de suministro corporativas se están volviendo más amplias y profundas.

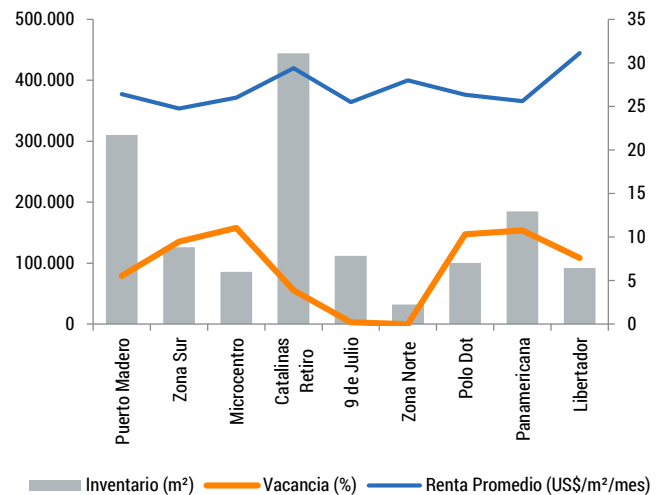
VALOR DE RENTA PROMEDIO vs VACANCIA

Clase A

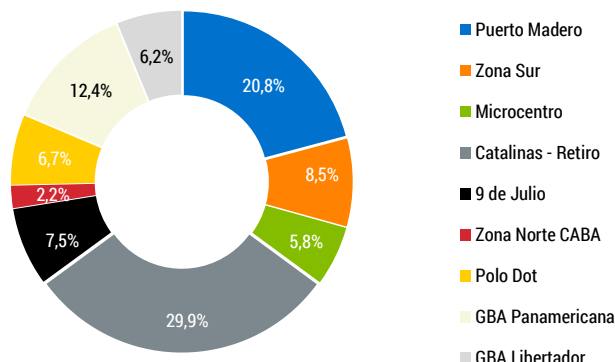


INVENTARIO – RENTA PROMEDIO - VACANCIA

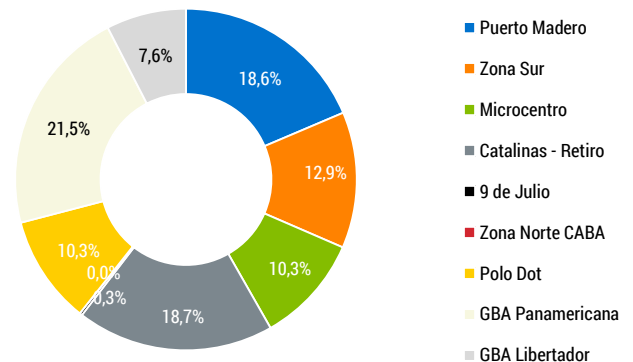
Por Submercado



COMPOSICION DEL INVENTARIO



COMPOSICION DE LA VACANCIA



Al mismo tiempo, las iniciativas de diversidad corporativa y el auge de las fuerzas de trabajo multigeneracionales sirven para alterar la demografía de la empresa. Estas tendencias tienen múltiples implicaciones para el lugar de trabajo. Por ejemplo, pueden reforzar la necesidad de un espacio de trabajo más flexible y colaborativo que mejore la interacción entre el personal.

"Espacio como servicio" se convierte en el valor predeterminado de la demanda.

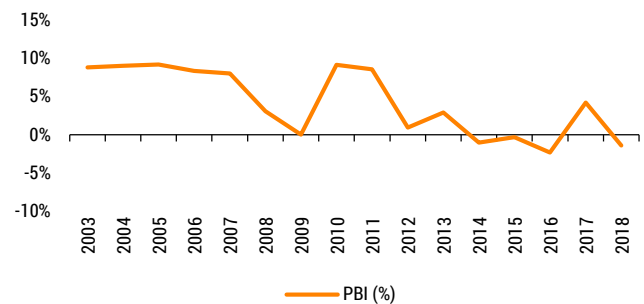
El lugar de trabajo se está convirtiendo en un servicio comercial flexible que puede apoyar activamente el crecimiento, en lugar de ser un producto físico financieramente oneroso fijo y, a menudo (para el ocupante). Este reposicionamiento es atractivo para el ocupante y se convertirá en el valor predeterminado de la demanda. Los propietarios tradicionales no tienen más remedio que adaptarse a esta nueva dinámica y adoptar el enfoque adoptado por los co-trabajadores "upstarts". Deben extender su innovación más allá del diseño del producto físico y hacia la prestación de servicios, la comunidad y el bienestar.

Movilidad y fusiones sustentan la actividad ocupante.

A medida que entramos en un período de auge de la actividad de fusiones y adquisiciones, y a medida que se intensifica la búsqueda de talento, las carteras de los ocupantes incorporarán mercados y submercados que una vez fueron terra incognita. Habrá un movimiento consciente hacia espacios de trabajo cercanos a grupos de talentos, pero que también cuentan con comodidades, servicios e infraestructura para ayudar a retener a ese talento. Estamos en una nueva era de movilidad de ocupantes. No solo traerá una mayor complejidad a la cartera de bienes raíces corporativos, sino que también ampliará el conjunto de la demanda emergente dentro de los mercados inmobiliarios globales.

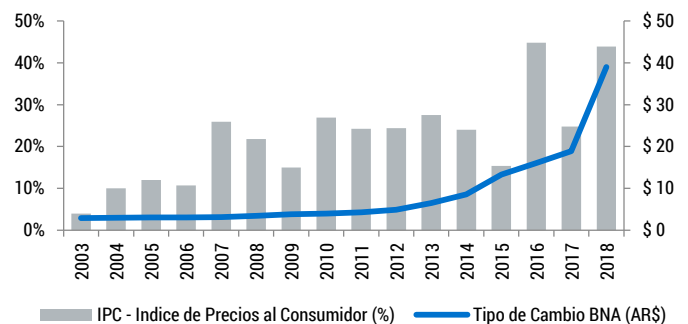
En resumen, estas cinco tendencias determinarán el futuro qué, dónde, cómo y por qué del lugar de trabajo global. Ellos darán forma a tu espacio. Ellos exigen tu atención. En consecuencia, este informe se divide en cinco secciones distintas que abordan cada una de las tendencias a su vez y, a través de una serie de estudios de casos globales de alto perfil y una encuesta exhaustiva de profesionales de bienes raíces corporativos globales, proporciona información real sobre el cambiante lugar de trabajo global.

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

| | 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 | 310,276 | 16,200 | 5.54% | -1,794 | 5,630 | \$26.43 | N/A | \$26.43 |
| Zona Sur | 195,947 | 0 | 9.47% | 35,000 | 55,123 | \$24.75 | N/A | \$24.75 |
| Microcentro | 85,863 | 57,100 | 11.05% | -3,020 | -4,447 | \$26.00 | N/A | \$26.00 |
| Catalinas-Retiro | 444,500 | 76,804 | 3.88% | 902 | 2,741 | \$29.41 | N/A | \$29.41 |
| 9 de Julio | 112,162 | 0 | 0.21% | 0 | 673 | \$25.50 | N/A | \$25.50 |
| Zona Norte CABA | 32,010 | 60,038 | 0,00% | 0 | 1,653 | \$28.00 | N/A | \$28.00 |
| Polo Dot | 100,322 | 43,282 | 10.32% | 3,158 | 46,664 | \$26.33 | N/A | \$26.33 |
| GBA | | | | | | | | |
| Corredor Panamericana | 184,921 | 55,114 | 10.75% | 9,703 | 2,968 | \$25.61 | N/A | \$25.61 |
| Corredor Libertador | 92,142 | 31,854 | 7.60% | -5,716 | 8,466 | \$31.13 | N/A | \$31.13 |
| Por Clase | | | | | | | | |
| Clase A | 1,488,143 | 340,392 | 6.21% | 38,233 | 119,471 | \$27.30 | N/A | \$27.30 |

PRINCIPALES EDIFICIOS CLASE A EN CONSTRUCCION

| | Proyecto | Submercado | Superficie Total (m ²) | Superficie Rentable (m ²) | Fecha | Leed |
|--|-------------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------|---|
|  | Blas Parera 31 | Polo Dot | 23,428 | 11,994 | 1T 2019 | |
|  | Torre IRSA | Catalinas – Retiro | 55,545 | 35,000 | 4T 2019 |  |
|  | Centro Empresarial Libertador | Zona Norte | 65,981 | 60,038 | 4T 2019 |  |
|  | Nodus II | Polo Dot | SD | 12,210 | 4T 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 | 4T 2021 |  |
|  | Lumina Florida | Polo Dot | 34,315 | 22,600 | 2022 |  |

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

NEWMARK GRUBB BACRE**HEADQUARTERS**

Olazábal 1515, Oficina C203

CABA 1428, Argentina

+5411 4787 6889

DOMINGO SPERANZA

Fundador y Director

Newmark Grubb BACRE

+54 11 4787.6889

dsperanza@bacre.com.ar

MARIANA STOSSL

Market Research

Newmark Grubb BACRE

+54 11 4787.6889

mstoss@ngbacre.com.ar

GLOSSARIO 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 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.