

BUENOS AIRES

MERCADO DE OFICINAS

LOS CAMBIOS EN EL LUGAR DE TRABAJO

EL MERCADO DE OFICINAS

Con aproximadamente 2,126MMm² totales edificados de stock Clase A y 1,446MMm² rentables, el mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina.

El tercer trimestre de 2018 sigue manteniendo la tendencia de baja vacancia y absorción neta positiva. El porcentaje de vacancia durante el 3T18 bajó ligeramente respecto al trimestre anterior, cerrando en 6.42% sobre el inventario disponible.

Respecto al nuevo stock el Polo Dot fue la zona que registró mayor actividad. Se incorporó el edificio Zetta, con un total de 31.212m² rentables. El mismo se ocupó totalmente al momento de la incorporación por la empresa Mercado Libre.

Respecto 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 ligeramente respecto del 2T18 alcanzando los US\$ 27.43/m²/mes.

El abrupto cambio de las condiciones económicas experimentado en el último tiempo, entre las cuales las más destacables son la variación en el valor del dólar y el aumento de las tasas de interés, hacen de este un momento particular para el mercado inmobiliario.

Sin embargo, a pesar de este escenario, el tercer trimestre del 2018 mostró una absorción neta positiva de 33,062m², debido a la incorporación del edificio Zetta completamente ocupado, mencionada anteriormente.

ARGENTINA

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (2017)	44,044,800
PBI a precios actuales MM (2T 2018)	US\$ 752,8
PBI a precios actuales per capita MM	US\$ 17,092
Moneda	Peso
Tasa de desempleo (2T 2018)	9.6%



SITUACION ACTUAL

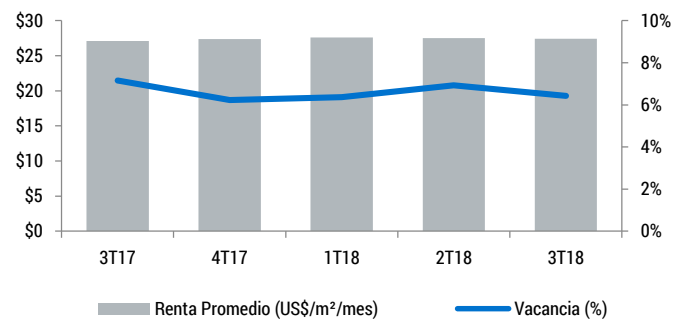
El valor promedio ponderado de alquiler por m² mensual bajó ligeramente respecto al registrado en el último trimestre, promediando los US\$ 27.43/m²/mes.

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

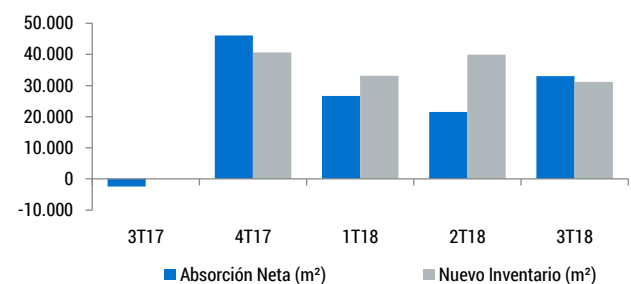
El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A bajó ligeramente respecto al trimestre anterior, promediando el 6.42% sobre el total de la superficie rentable, representando uno de los porcentajes de vacancia más bajos de Latinoamérica.

ANALISIS DE MERCADO

Valor de Renta Promedio y Vacancia



Absorción Neta



PRINCIPALES INDICADORES

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A Futuro
Inventario Total	2,126Mm ²	2,000Mm ²	1,818Mm ²	↑
Vacancia	6.42%	6.93%	7.15%	→
Absorción Neta	33,062m ²	21,506m ²	-5,650m ²	→
Valor de Renta Promedio	US\$27.43	US\$27.53	US\$27.12	↗
En Construcción	377,369m ²	406,554m ²	469,447m 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, que presentan un valor de alquiler mensual promedio que alcanza los US\$40.00/m², mientras que en el resto de dicho submercado el alquiler promedio es de US\$29.47/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 26.17/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

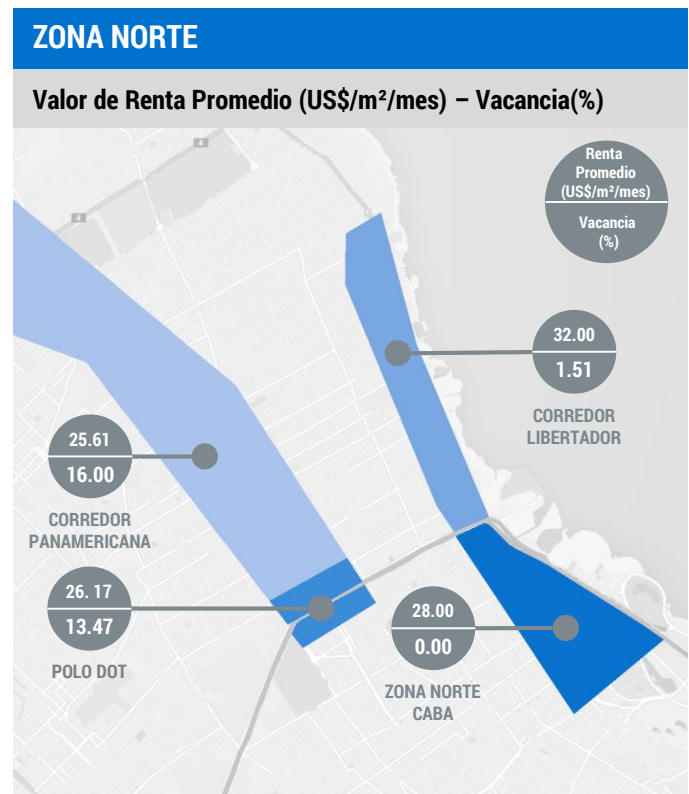
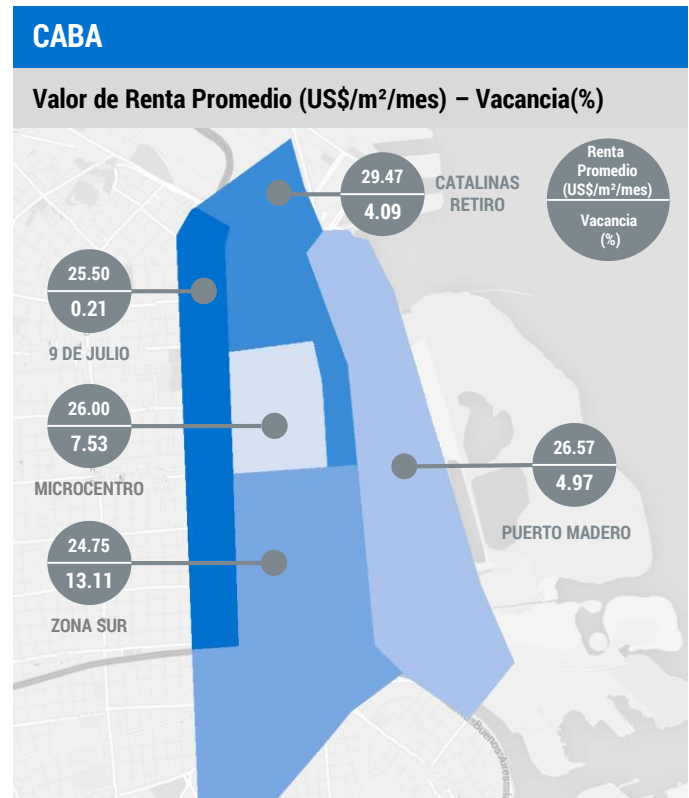
Como nuevo stock incorporado en el 3T18 se encuentra el edificio Zetta en el submercado Polo Dot, con 54,600m² totales y 31,212m² rentables.

El edificio se ocupó completamente al momento de la incorporación por la empresa Mercado Libre, sin superficie vacantes.

Esta superficie que se suma al inventario impacta con absorción neta positiva de 33,062m² del período.

Cabe destacar que se considera la incorporación de este edificio en este período debido a la reciente inauguración del mismo, a pesar de haber sido alquilado con anterioridad, en distintas condiciones macroeconómicas.

No se esperan incorporaciones para el último trimestre de este año.



FACTORES QUE PRODUCEN CAMBIOS EN EL LUGAR DE TRABAJO

Disponibilidad de la Tecnología de Soporte de Colaboración

El uso de herramientas tecnológicas para el trabajo remoto no es nada nuevo. Sin embargo, lo que es nuevo es el acceso a esas soluciones por medio de dispositivos de bajo costo y generalmente accesibles. Para acceder al material de trabajo e interactuar con los colegas 24/7, el empleado solamente necesita un dispositivo conectado a internet.

La Oficina como Herramienta de RRHH

Debido al creciente déficit de especialistas calificados, Las organizaciones tendrán que ofrecer formas de trabajo menos tradicionales, la posibilidad de trabajar en ubicaciones alternativas, soluciones de oficinas no convencionales y una mayor flexibilidad. Una de las tendencias observadas en el mercado de recursos humanos es usar el potencial del espacio de oficinas como herramienta para atraer y retener a sus empleados más valiosos.

La Presión por el Desarrollo Sustentable y Soluciones Ecológicas

La concientización de la sociedad sobre el impacto de la humanidad en el cambio climático sigue creciendo. Muchas corporaciones reaccionaron a los problemas del desarrollo sustentable reduciendo el consumo de energía, reciclando y reutilizando materiales. Al mismo tiempo, demandan que los dueños de las propiedades incrementen la eficiencia energética de los edificios y reduzcan la influencia negativa en el medio ambiente.

Participación Social

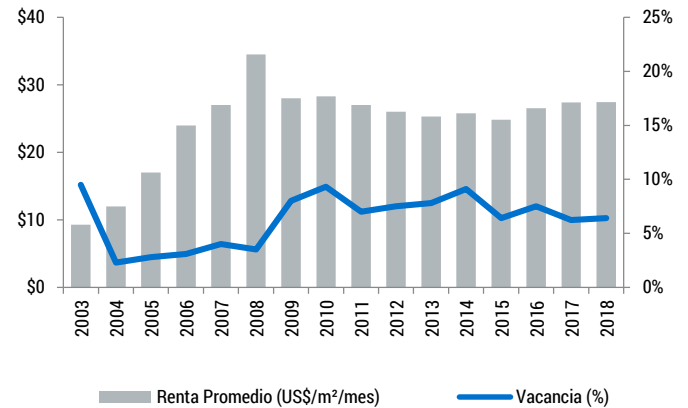
La participación social significa compartir la responsabilidad por el espacio con los usuarios, tratándolo como un bien común que pertenece tanto al dueño de la propiedad como a los inquilinos, así como el establecimiento de la consulta bilateral en cuanto a eventos/cambios que tendrán lugar en este ámbito. Estas tendencias observadas tienden a reflejar lo que está sucediendo en las ciudades y la sociedad en general.

Creciente Dispersión de la Organización

Las compañías se están dispersando, tanto en términos de espacio como de estructura. Aunque la mayoría de los empleados todavía van a la oficina para trabajar con su equipo, un creciente número puede trabajar desde distintos lugares.

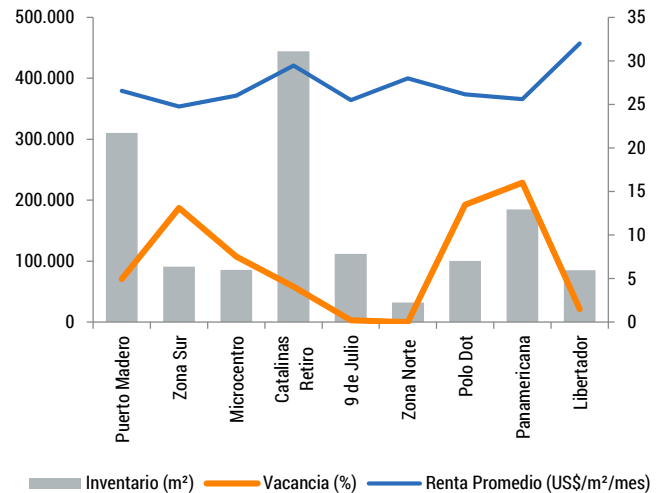
VALOR DE RENTA PROMEDIO vs VACANCIA

Clase A

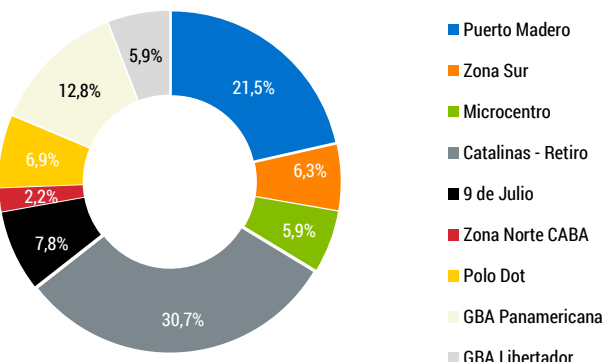


INVENTARIO – RENTA PROMEDIO - VACANCIA

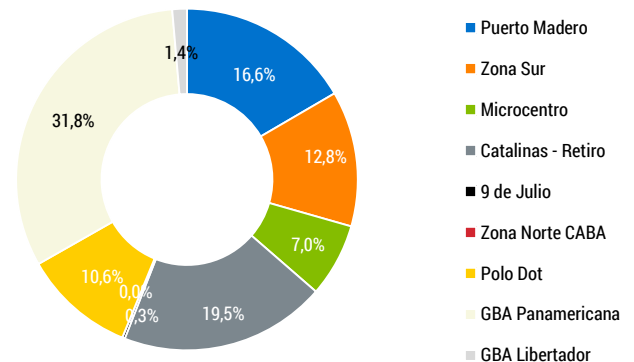
Por Submercado



COMPOSICION DEL INVENTARIO



COMPOSICION DE LA VACANCIA



La Innovación como Fuerza Motora de la Vida y el Trabajo

Las organizaciones modernas necesitan mantenerse innovadoras. Crear espacios de trabajo y programas para personas de distintos equipos para el intercambio de ideas podría cambiar la manera de pensar y evitar el estancamiento de los equipos establecidos. Ideas brillantes y soluciones innovadoras aparecen cuando un grupo de personas con diferentes habilidades y experiencias empiezan a interactuar.

Economía Colaborativa

Este es un modelo económico en el que las personas tienen la opción de compartir/alquilar objetos que pertenecen a otras personas. Para el sector de oficinas, la economía colaborativa significa una afluencia de freelancers, espacios de co-working y el intercambio del equipamiento de oficina. Es una solución que permite que las organizaciones y los empleados puedan reaccionar rápidamente a los cambios.

Metodología AGILE

"Agile" es una manera flexible de trabajar, implementada por primera vez por las compañías de IT, conscientes de que la innovación y la creación de soluciones hechas a medida para cada cliente son cualidades claves en el mercado. Su éxito fue tan grande que las organizaciones de otros sectores los siguieron rápidamente, convirtiendo a este enfoque en una de las formas más populares de gerenciamiento de proyectos en el mundo.

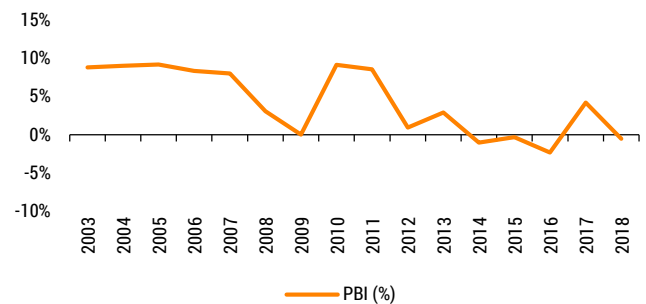
VICA (VUCA en inglés)

Un acrónimo que significa Volatilidad, Incertidumbre, Complejidad y Ambigüedad, es el reflejo de las condiciones cambiantes con las que las organizaciones han tenido que lidiar en años recientes. La cantidad de datos e información proveniente de todas partes del mundo es cada vez mayor, generados e intercambiados a un paso nunca visto. VICA presenta el contexto en el que las organizaciones tienen que funcionar, y se relaciona con las percepción de las condiciones para la toma de decisiones, la solución de problemas y el planeamiento a futuro.

La Naturaleza Cambiante del Trabajo

El espacio de trabajo es mucho más que un escritorio y mobiliario. Las generaciones más jóvenes tratan la oficina como una herramienta de trabajo y no como símbolo de jerarquía. Como resultado, las preferencias en cuanto a las características y ubicación del espacio de trabajo han cambiado. Entre los factores clave están la flexibilidad y la colaboración con el equipo para la inclusión de nuevas tecnologías en vez de usar el modelo tradicional de trabajo en escritorio. La oficina está evolucionando hacia un espacio de cooperación e intercambio de información.

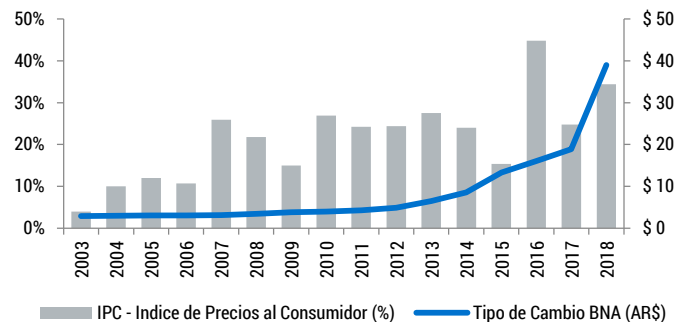
PBI



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	4.97%	2,858	7424	\$26.57	N/A	\$26.57
Zona Sur	90,947	30,000	13.11%	0	20,123	\$24.75	N/A	\$24.75
Microcentro	85,863	57,100	7.53%	-2,218	-1,427	\$26.00	N/A	\$26.00
Catalinas-Retiro	444,500	76,804	4.09%	1,507	1,839	\$29.47	N/A	\$29.47
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	13.47%	33,419	43,506	\$26.17	N/A	\$26.17
GBA								
Corredor Panamericana	184,921	55,114	16.00%	-2,504	-6,735	\$25.61	N/A	\$25.61
Corredor Libertador	85,142	38,831	1.51%	0	14,182	\$32.00	N/A	\$32.00
Por Clase								
Clase A	1,446,143	377,369	6.42%	33,062	81,238	\$27.43	N/A	\$27.43

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	2T 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.