

BUENOS AIRES 4T15 MERCADO DE OFICINAS

FIN DE AÑO CON OPTIMISMO

Balace de año

El mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina con aproximadamente 1,659MM totales edificados de stock Clase A, de los cuales 1,101,298MM son rentables. El porcentaje de vacancia durante el 4T15 descendió levemente a 6.41% y el valor de renta se mantuvo estable en US\$24.68/m²/mes.

A lo largo del 2015 el índice de vacancia disminuyó casi un 20% (siendo 8,12% en 1T15), principalmente debido al crecimiento del stock por la incorporación de edificios como el Belgrano Office, Libertador 8400, Go Green y Altman Eco Office, aportando metros cuadrados que fueron en su mayoría absorbidos en el transcurso del año.

El valor de renta registró un leve descenso respecto al 1T15, que se ubicaba en los US\$25.32/m²/mes mientras que en el 4T15 se alcanza los US\$24.68/m²/mes, registrando un descenso del 2,59%.

A pesar de la devaluación del tipo de cambio de aproximadamente el 30% en el mes de diciembre de 2015, no se registró impacto aún ni en los valores de renta ni de vacancia. Si bien es todavía temprano para realizar declaraciones, se especula con que la devaluación no va a tener impacto relevante en la vacancia ni va a generar disminución en los precios de renta.

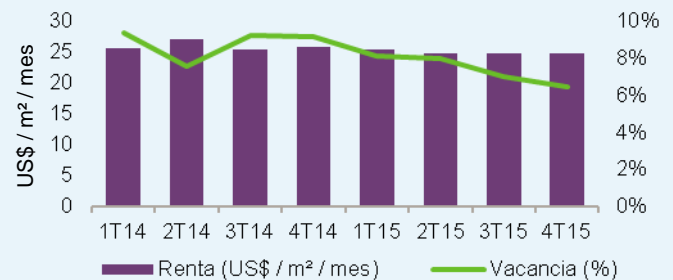
Como manifestamos en informes anteriores, se esperan cambios políticos y económicos con el ascenso del nuevo gobierno que impactarán en el próximo año en el mercado inmobiliario. La asunción del poder ejecutivo se dió hace apenas unas semanas, por lo que consideramos que el primer trimestre del 2016 sea mayormente un período de transición donde se fijarán las bases para el resto del año. Con la salida del cepo y en un contexto de mayor previsibilidad se espera al año próximo con mayor optimismo, recuperando la dinámica y el flujo de negocios en un mercado con bases sólidas.

Situación Actual

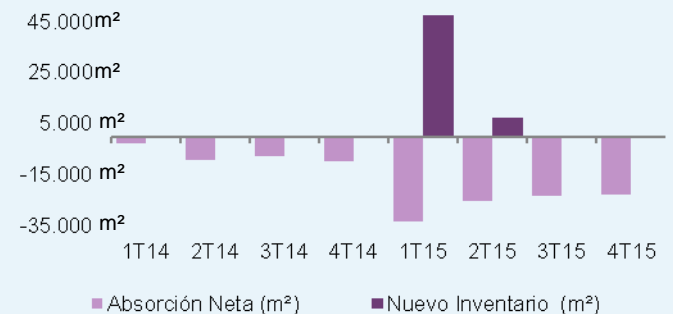
- El porcentaje de vacancia para oficinas Clase A tuvo un descenso de aproximadamente el 20% desde el 1T15, alcanzando el 6.41% sobre el total del stock (uno de los porcentajes de vacancia más bajos de latinoamérica).
- El valor promedio ponderado de alquiler por m² mensual descendió respecto al inicio del año, alcanzando en el 4T15 los US\$24.68/m²/mes.
- Los cambios políticos en el país generan un clima de expectativa y optimismo hacia los próximos meses. Pese a la devaluación del 30%, no se modificaron los valores de renta en dólares.

Análisis de Mercado

Promedio Valor de Renta vs. Vacancia



Absorción Neta



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Argentina

Ciudad Capital	Buenos Aires
Población	41,450,000
PBI Nominal MM 2013	USD 609,889
PBI Nominal per capita 2014	USD 12,521
Moneda	Peso
Tasa de Desempleo	7.5%

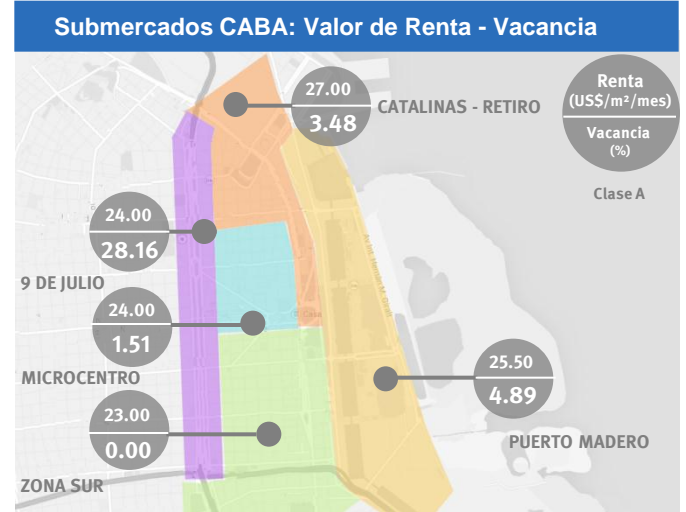
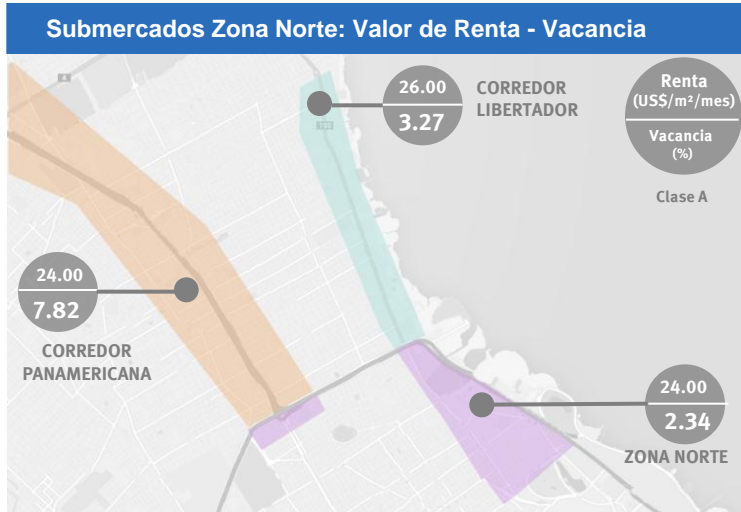


Principales Indicadores

	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Año Anterior	A futuro
Inventario Total (m ²)	1,101MM	1,101MM	1,000MM	↑
Vacancia (%)	6.41%	6.95%	9.1%	→
Absorción Neta (m ²)	- 22,694	- 23,294	9,500	↗
Valor Renta Promedio	US\$24.68	US\$24.63	US\$25.8	→
En Construcción (m ²)	363,930	363,930	165,944	↗
Entregas (m ²)	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Newmark Grubb BACRE

BUENOS AIRES
4T15 MERCADO DE OFICINAS



Cálculo del espacio

Para realizar la comparativa entre los distintos inmuebles corporativos (Load Factor) y poder obtener las estadísticas de mercado y sus respectivos análisis, se utiliza el método de cálculo de superficie BOMA -Standard Method of Floor Measurement for Office Buildings-. Dicha normativa declara los distintos tipos de superficie según su utilidad de la siguiente forma :

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE RENTABLE	AREA COMÚN	SUPERFICIE USABLE
La suma de todas las áreas dentro de las caras exteriores del cerramiento. Incluye áreas de circulación vertical y horizontal.	Excluye la superficie de la circulación vertical, sin descontar la superficie de la estructura o demás elementos necesarios para funcionamiento el edificio.	Superficie compartida en cada piso. Son zonas comunes como los halles de ascensores y servicios que todos los inquilinos del edificio utilizan, pudiendo incluir los baños y cocinas.	Es el espacio real que ocupará el inquilino para trabajar, contabilizando las distancias desde el interior del cerramiento o curtain wall y descontando la superficie que ocupa la estructura.

Generalmente en edificios de oficinas el valor de renta corresponde a la superficie rentable que incluye a los sectores propios de área común y la superficie usable. La superficie de área común propia puede incluir office, baños, kitchinette, sala de servidores si tuviere y el pallier de acceso si fuere un piso privado o de un único ocupante-.

La relación entre la superficie rentable (que es por lo que la empresa paga) y la utilizable, da como resultado el LOAD FACTOR. Dicho valor es utilizado como medio de comparación entre distintos edificios ya que explicita el porcentaje de utilidad de la propiedad. El Load Factor difiere en cada edificio de oficinas, por ello es sumamente importante que las empresas conozcan su valor. Además de los números de análisis, existen otras variables a considerar: gastos totales del inmueble, la zona, accesibilidad, imagen del edificio, nivel de sustentabilidad y relación con el espacio verde circundante son algunas de las características más estudiadas por las empresas a la hora de elegir dónde radicarse, sobre todo cuando se trata de compañías multinacionales que deben cumplir con un estándar corporativo determinado.

BUENOS AIRES
4T15 MERCADO DE OFICINAS

Desarrollo de zonas específicas

Estudiando el desarrollo de la ciudad en los últimos tiempos, podemos afirmar que los distritos que se desarrollarán durante el 2016 serán sobre todo la Zona Sur, con proyectos más bien de Clase B reciclando edificios patrimoniales y construyendo otros nuevos; y del lado opuesto de Buenos Aires, en el Sector Norte, donde se construirán edificios Clase A de mayores dimensiones y con una imagen corporativa determinada. Se especula con que ingresen al mercado 177,908 m² totales de stock Clase A durante el próximo año de los cuales 122,929 m² aproximadamente serían rentables, siendo los m² ingresantes aproximadamente un 12% del inventario actual Clase A.

A pesar que 48.000 m² ingresarán en el distrito Catalinas-Retiro solamente en un edificio, varios pisos ya se encuentran ocupados y es probable que se ocupen un par más previo a la finalización de la obra. Por consecuencia, la vacancia de dicho distrito no va a cambiar de forma significativa.

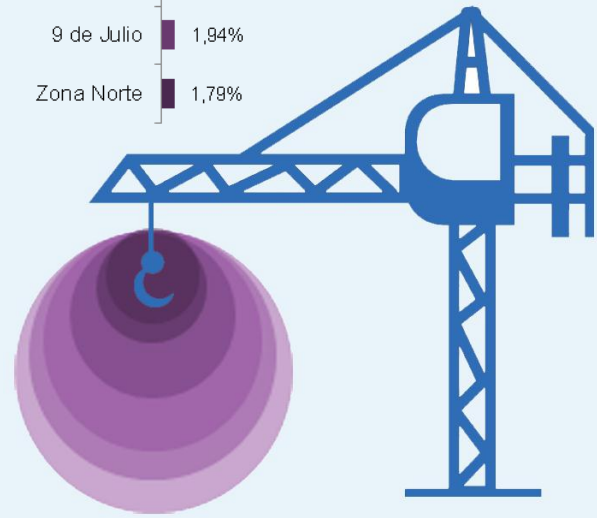
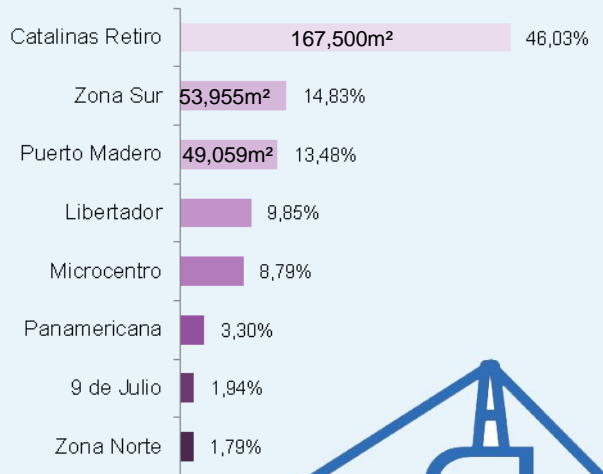
A su vez, consideramos que el crecimiento del stock de oficinas Clase A no impactará en los valores de renta a la baja en el corto y mediano plazo, ya que en su mayoría son m² que tienen ocupantes y además porque se espera un mayor crecimiento en la demanda de oficinas debido a una mayor actividad económica, sobre todo en relación a las empresa multinacionales y empresas de servicios del sector financiero.

El futuro es sustentable

En el año 2010 se construyó en Argentina el primer edificio sustentable. Hoy el inventario de oficinas sostenibles en Buenos Aires supera los 200,000 m². Se espera que durante los próximos tres años se duplique dicha cifra con la incorporación al stock de edificios que actualmente se encuentran en proceso de proyecto o construcción, alcanzando de esa forma el porcentaje de edificios LEED que hay en Brasil y Chile (siendo que actualmente en estos países existe el triple de edificios certificados de los que hay en nuestro país).

Futuras Incorporaciones por Submercado

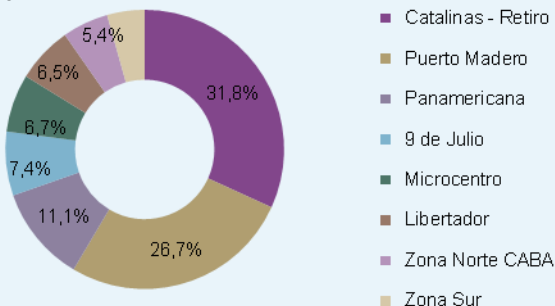
Superficie alquilable Clase A



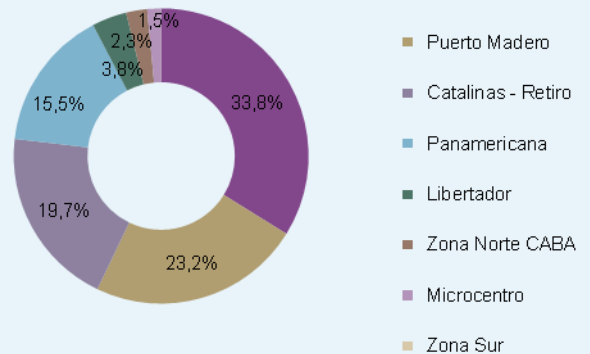
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición del Inventario

Clase A



Composición de la Vacancia



Fuente: Newmark Grubb BACRE

BUENOS AIRES 4T15 MERCADO DE OFICINAS

Vacancia actual

A lo largo del año la vacancia descendió. Se ocuparon sobre todo metros cuadrados en los distritos de Zona Norte, 9 de Julio, Puerto Madero y Catalinas. En el edificio de Belgrano Office 20.220 m² fueron ocupados, quedando 10.180 m² vacantes en el 4T15, significando que en el transcurso del 2015 se ocupó casi el 70% del edificio.

A pesar de esto, el distrito 9 de julio continúa siendo el de mayor vacancia (28,16%) debido a los m² disponibles en los edificios GoGreen y Altman Eco Office.

Por otro lado, en la mayoría de los edificios más importantes de Catalinas hay superficie vacante. A pesar de que se trata de pisos aislados consideramos que se ocuparán en el mediano plazo debido a las razones ya mencionadas. Los metros cuadrados disponibles de este distrito van a ser con los del Corredor Norte de la Ciudad, los protagonistas de los meses venideros.

Siendo que el índice de vacancia continúa a la baja y que en su mayoría los m² disponibles se encuentran fraccionados en distintos edificios, la superficie en construcción que se incorporará al inventario toma relevancia para empresas que buscan instalarse en grandes superficies en un único edificio.

Sale and lease back

El mercado de Buenos Aires sufrió una anomalía durante los últimos años respecto a su desarrollo histórico: varias empresas compraron el espacio de oficinas que ocupaban en vez de alquilarlo. Se espera que en el mediano plazo muchas compañías con la apertura económica, vendan las unidades que están actualmente ocupando y luego las re-alquilen. De esa forma, por más de que no exista un movimiento físico causado por el traslado de empresas, sí existirían cambios de trasfondo, reactivando el mercado inmobiliario corporativo como anteriormente mencionamos.

CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL

Se generó un clima de optimismo generalizado con el resultado de las últimas elecciones presidenciales. El 2016 vendrá con mayor movimiento en la actividad inmobiliaria en general. Inversores y desarrollistas se encuentran expectantes a la espera de índices económicos más estables, como contención y reducción en el índice de inflación, crecimiento en el flujo de negocios, de créditos hipotecarios, un tipo de cambio acorde a la economía real y un crecimiento en el PBI. Todo ello dará mayor previsibilidad para futuras transacciones.

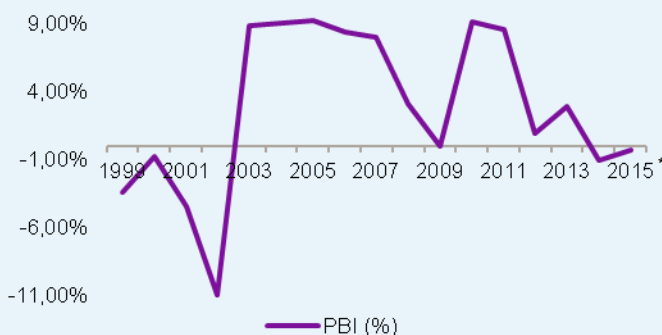
Reactivación del mercado

Edificios que se encontraban en período de análisis o que permanecían en instancia de proyecto por la incertidumbre económica de los trimestres anteriores, reactivarán su proceso de construcción y los metros cuadrados disponibles serán ocupados en el mediano plazo.

Además, se especula con el ingreso de nuevas empresas al país que, sumado a la proactividad de los desarrolladores que vivencian un panorama positivo, impactarán de forma contundente en el mercado inmobiliario corporativo.

La demanda de nuevo stock vendrá de la mano de empresas que busquen oficinas Clase A, con altos estándares de eficiencia -ver cálculo de Load Factor y sustentabilidad en este informe-. Es por esto que probablemente las mayores transacciones durante el año próximo, sean por proyectos Clase A.

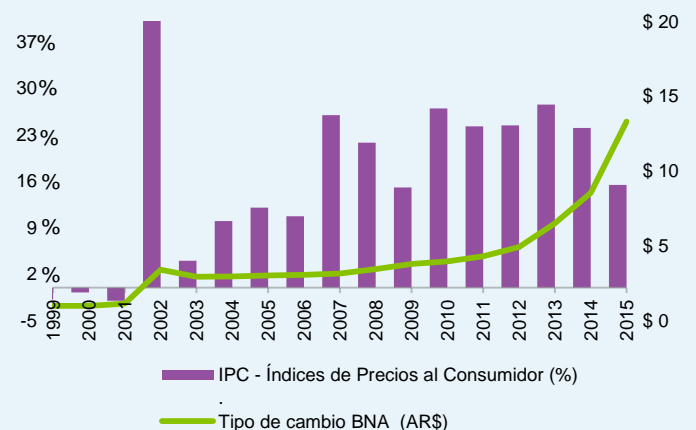
PBI



Fuente: Banco Mundial

*Valor estimado 2015 Banco Mundial

Tipo de Cambio BNA - IPC

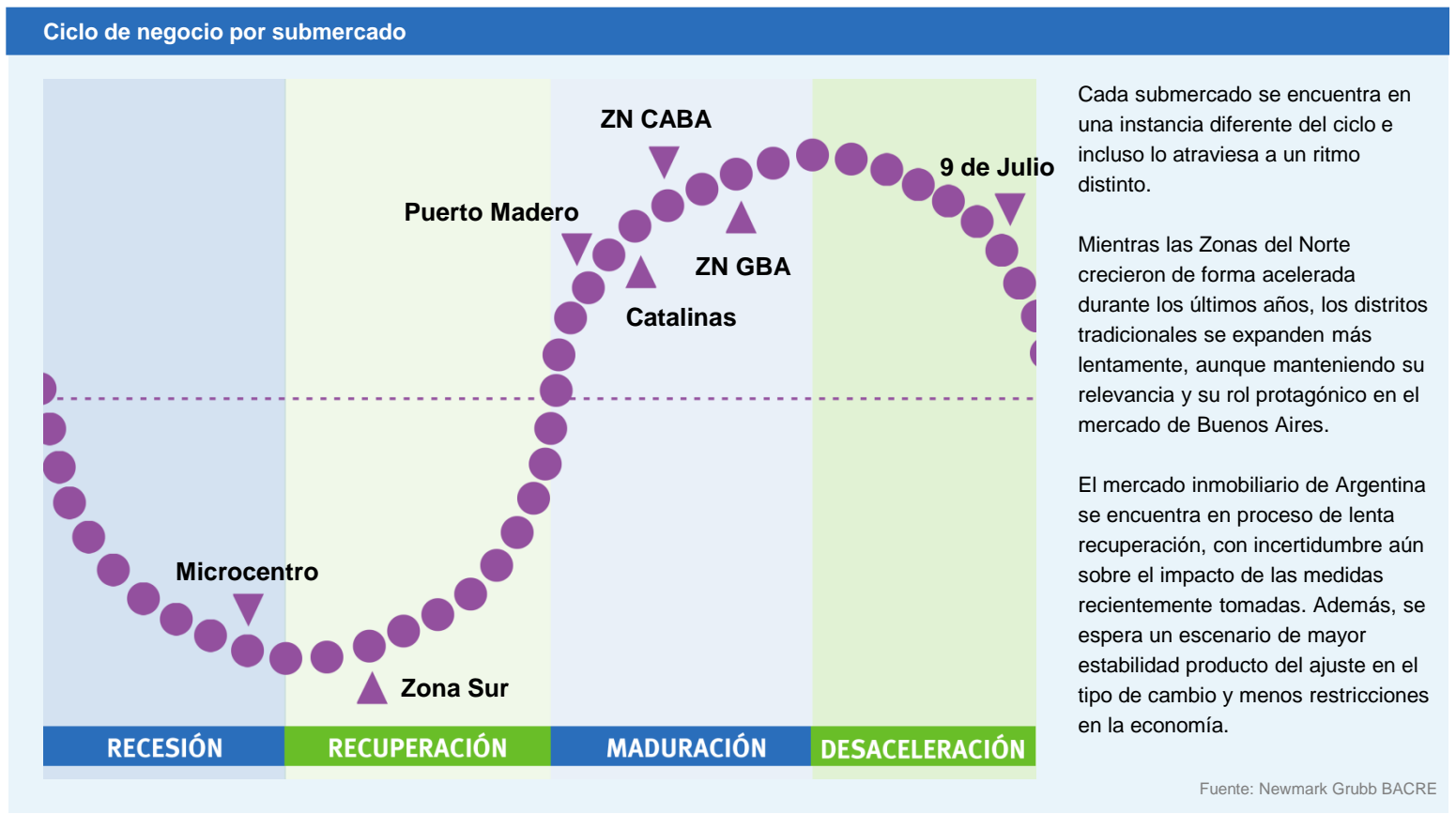
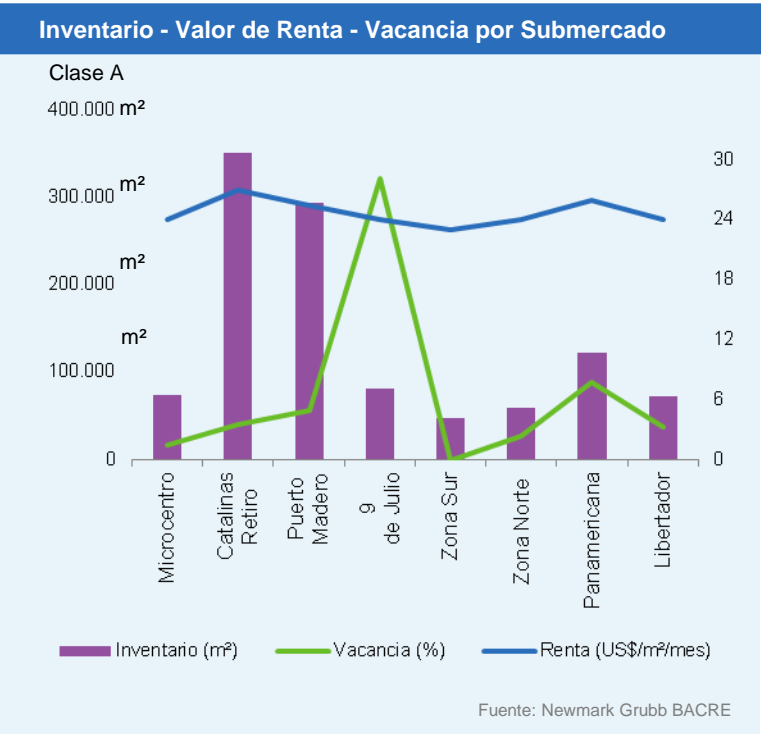
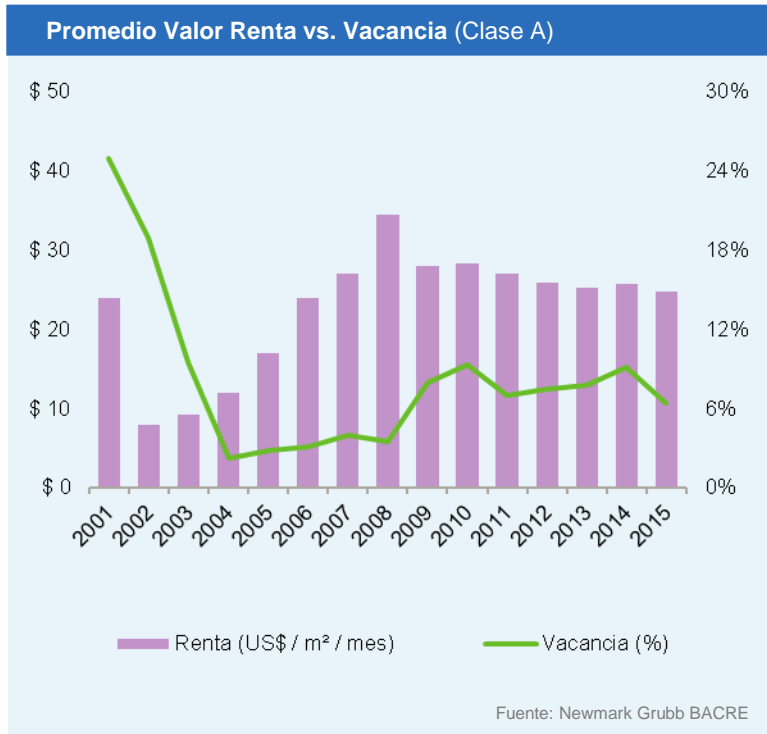


1999-2007 se utilizó fuente INDEC

2008-2014 Índice calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor calculados por los institutos provisionales de estadísticas

Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC

BUENOS AIRES
4T15 MERCADO DE OFICINAS



BUENOS AIRES
4T15 MERCADO DE OFICINAS
Estadísticas del Mercado
Por Submercado

	Inventario Total (m ²)	En Construcción (m ²)	Tasa Vacancia Total	Absorción Neta (m ²)	Absorción Acumulada (m ²)	Valor Renta Promedio (Precio/m ²)	Renta Sublet (Precio/m ²)	Valor Renta Total (Precio/m ²)
CABA								
Microcentro	73,863	32,000	1.51%	0	445	\$24.00	N/A	\$24.00
Catalinas-Retiro	350,300	167,500	3.48%	0	12,488	\$27.00	N/A	\$27.00
Puerto Madero	294,296	87,059	4.89%	0	4,061	\$25.50	N/A	\$25.50
9 de Julio	81,464	7,062	28.16%	- 20,470	10,329	\$24.00	N/A	\$24.00
Zona Sur	47,878	53,955	0%	0	0	\$23.00	N/A	\$23.00
Zona Norte	58,907	6,500	2.34%	- 480	1,680	\$24.00	N/A	\$24.00
GBA								
Corredor Libertador	72,017	31,854	3.27%	0	1,392	\$26.00	N/A	\$26.00
Corredor Panamericana	122,573	12,000	7.82%	0	4,978	\$24.00	N/A	\$24.00

Por Clase

Clase A	1,101,298	397,930	6.41%	- 22,694	35,373	\$24.68	N/A	\$24.68
Clase B	1,680,878	180,723	16.30%	N/A	N/A	\$14.00	N/A	\$14.00

En Construcción

	Submercado	Clase	Area Total (m ²)	Area Rentable (m ²)	Fecha De Entrega
Torre IRSA	Catalinas-Retiro	A	55,545	35,000	2017
Madero Riverside	Puerto Madero	A	27,600	16,500	2Q16
Al Rio	Corredor Libertador	A	40,496	31,854	2016
Nodus II	Corredor Panamericana	A	SD	12,210	2017
Tesla II	Zona Sur	A	6,500	4,905	2017
Officia Pilar I	Corredor Panamericana	A	10,000	4,000	1Q17

BUENOS AIRES
4T15 MERCADO DE OFICINAS
Principales Edificios en Construcción – Clase A

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m ²)	Superficie Rentable (m ²)	Fecha	LEED
	Torre IRSA	Catalinas-Retiro	55,545	35,000	2017	
	Madero Riverside	Puerto Madero	27,600	16,500	1Q16 / 2Q16	
	Al Rio	Corredor Libertador	40,496	31,854	2016	
	Nodus II	Corredor Panamericana	SD	12,210	2017	
	WTC III	Puerto Madero	7,650	3,825	2016	
	Officia Pilar I	Corredor Panamericana	10,000	4,000	1Q17	
	Banco Macro	Catalinas - Retiro	41,000	35,000	2017	
	Consultatio	Catalinas-Retiro	75,925	48,000	1Q16	

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



BUENOS AIRES

4T15 MERCADO DE OFICINAS

Newmark Grubb Bacre

HEADQUARTERS

1515 Olazabal St, Suite C203
CABA 1428, Argentina
+5411 4787 6889
www.ngbacre.com.ar

Domingo Speranza

Founder and President
Newmark Grubb BACRE
+54 114.787.6889
dsperanza@ngbacre.com.ar

Melina Szienberg

Market Research
Newmark Grubb BACRE
+54 114.787.6889
mszienberg@ngbacre.com.ar

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 terminos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta sobre los metros ocupados.



Newmark Grubb 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 Grubb Knight Frank Research Reports are also available at www.ngkf.com/research

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark Grubb Knight Frank (NGKF) has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of NGKF. 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.



Please recycle,
whenever possible