

BUENOS AIRES 2T15 MERCADO DE OFICINAS

EL SECTOR DE OFICINAS DERRIBA MITOS

Pese a la escasa actividad, la vacancia no ha variado considerablemente en el último trimestre mientras que los precios de renta cerraron con una leve baja respecto al trimestre anterior. Las circunstancias coyunturales de nuestro país hicieron que muchas empresas modifiquen su postura en relación a la tendencia mundial: la mayoría elige ser propietarios de sus sedes o de otros activos inmobiliarios comerciales, en vez de alquilar los espacios corporativos.

Contexto General

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 1,101MM son rentables. El porcentaje de vacancia durante el T2-2015 desciende a 7.94% y el valor de renta también presenta un leve descenso alcanzando los U\$24.70/m², representando un valor próximo al precio promedio de todo el continente sudamericano (ubicándose en un nivel por debajo de los mercados de Brasil y México). El presente contexto económico y los comicios electorales que se llevarán a cabo en Octubre de este año, generan incertidumbre en los planes de expansión de las empresas para la segunda mitad del año.

Absorción

A pesar de la escasa absorción de los últimos trimestres el stock de m² de oficinas continuará en alza. En el 2014 ingresaron al mercado 85.000m² mientras que en los próximos tres años está previsto que se incorporen un total de 360,000m² actualmente en desarrollo, siendo de las cifras históricas más elevadas -con un promedio de 60.000m² entrantes cada año-.

Empresas interesadas en proyectos venideros

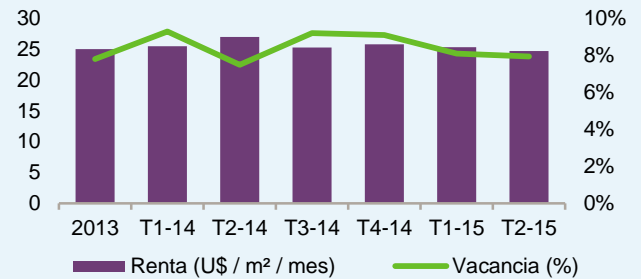
Los submercados Catalinas y Puerto Madero son los que en la actualidad presentan mayor cantidad de edificios corporativos en

Situación Actual

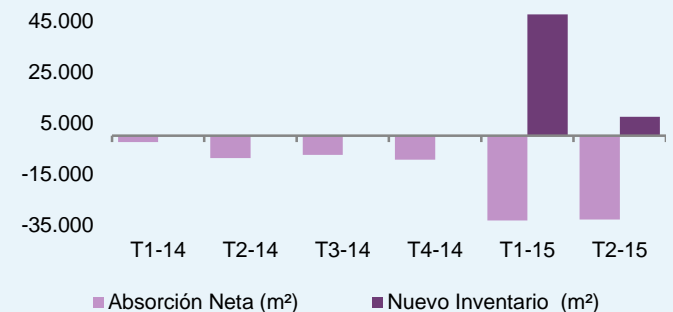
- El porcentaje de vacancia total de oficinas Clase A en los distritos relevados, tuvo un leve descenso alcanzando 7.94% en el 2T 2015.
- El precio promedio de alquiler por metro cuadrado en Argentina es de U\$24,70; ubicándose próximo al valor promedio de la region.
- El precio de renta promedio ponderado desciende un 2.45% en comparación con trimestre anterior.

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	U\$D 609,889
PBI Nominal per capita 2014	U\$D 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	1,067MM	1,000MM	→
Vacancia (%)	7.94%	8.12%	9.3%	↑
Absorción Neta (m ²)	- 32,935	- 33,350	- 2,500	→
Valor Renta Promedio	U\$24.70	U\$25.32	U\$25.5	↘
En Construcción (m ²)	390,868	361,641	176,250	=
Entregas (m ²)	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Newmark Grubb BACRE

BUENOS AIRES
2T15 MERCADO DE OFICINAS

construcción dentro de la Ciudad de Buenos Aires, consolidándose como los submercados más dinámicos y demandados de la Ciudad. En su mayoría los m² que se incorporarán fueron absorbidos por diferentes empresas antes de la finalización del proyecto. Producto de ello pocos m² se volcarán al mercado y por ende la vacancia tendrá escasa variación.

A modo de ejemplo, el Banco BBVA ocupará casi la totalidad de la nueva torre en desarrollo de Consultatio, con fecha de entrega durante 1Q-2016. Dicha edificación representa una incorporación al stock de 48,000 m² rentables de los cuales solamente estarán disponibles 9,500 m² aproximadamente en los próximos trimestres. Otro caso relevante es Madero Riverside, que representa la incorporación de 15,000 m² al stock a fines de 2016 en Puerto Madero.

9 de Julio

En el submercado 9 de Julio además de los m² incorporados de Belgrano Office en 4Q-2014 al stock, de los cuales solamente se absorbieron 12,076m², este trimestre se incorporan 7,000m² del edificio GoGreen Building. El porcentaje de vacancia de dicho distrito sigue en aumento debido a la incorporación de stock, no por la mudanza o reducción de espacio de empresas ya instaladas en el distrito. En consecuencia, la absorción neta es negativa.

Corredor Norte

Por otra parte, los desarrollos suburbanos en el Corredor Norte comienzan a sufrir un leve incremento en los índices de vacancia producto de algunos movimientos de empresas e incorporación reciente de stock.

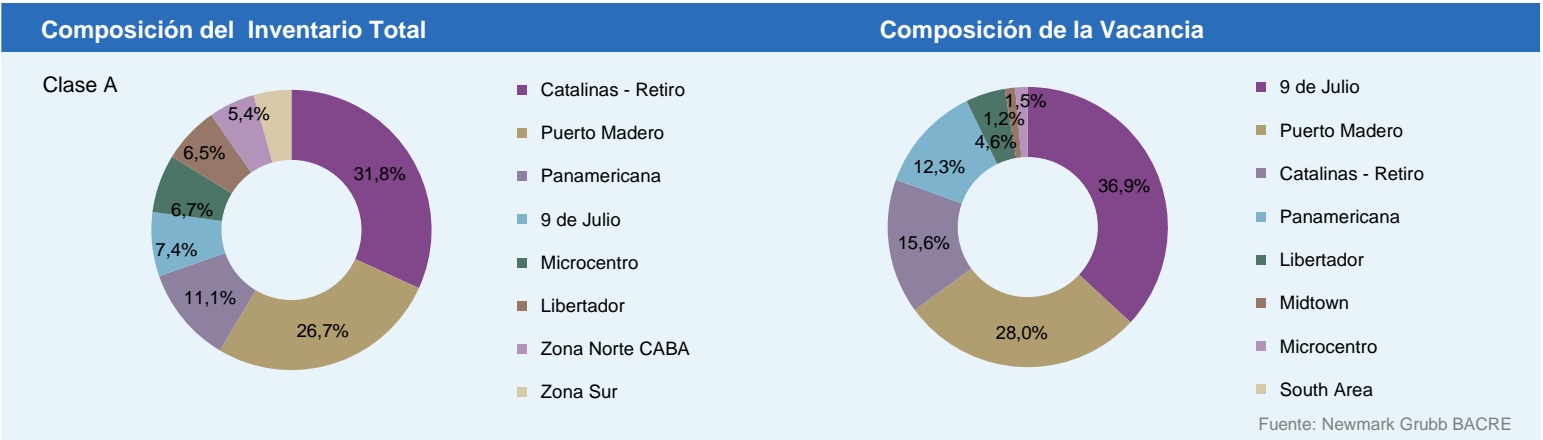
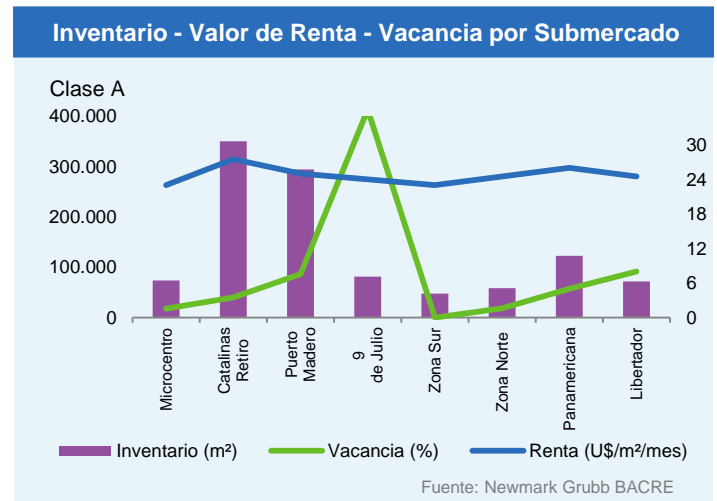
Los sectores más consolidados en el Corredor Norte GBA son las áreas delimitadas por Panamericana – Marquez – Fondo De La Legua en el submercado del Corredor Panamericana; y Av. Libertador entre el proyecto Al Río y Av. Corrientes para el submercado Libertador; totalizando un stock de 253,497m² rentables. Se prevee la incorporación de 50,000m² aproximadamente en los próximos 36 meses, con la inauguración de proyectos como Libertador al 600, Libertador 1000, Al Río Torre Norte, Officia Pilar, entre otros.

Nueva tendencia: Compra vs. Renta

A diferencia de la tendencia global que se verificaba históricamente, en los últimos ocho trimestres la participación de las operaciones de compra-venta son superiores en m² que las de alquiler.

Esto se debe a varios motivos: La posición de pesos de varias empresas ante la imposibilidad de girar dividendos, excedentes de pesos del sector financiero que no encuentran vehículos atractivo de inversión que protejan los ahorros de la inflación o una eventual devaluación, combinados con la inédita situación de puesta en venta de edificios emblemáticos de la ciudad que fueran propiedad de los principales propietarios y administradores de cartera de oficinas de muchos años en la Ciudad de Buenos Aires.

Este fenómeno sostiene los precios de venta pese al contexto macroeconómico y las rentas se mantienen en valores estables y bajos comparados con la región. El Cap Rate promedio es el más bajo de la década por la relación del valor de venta y renta,

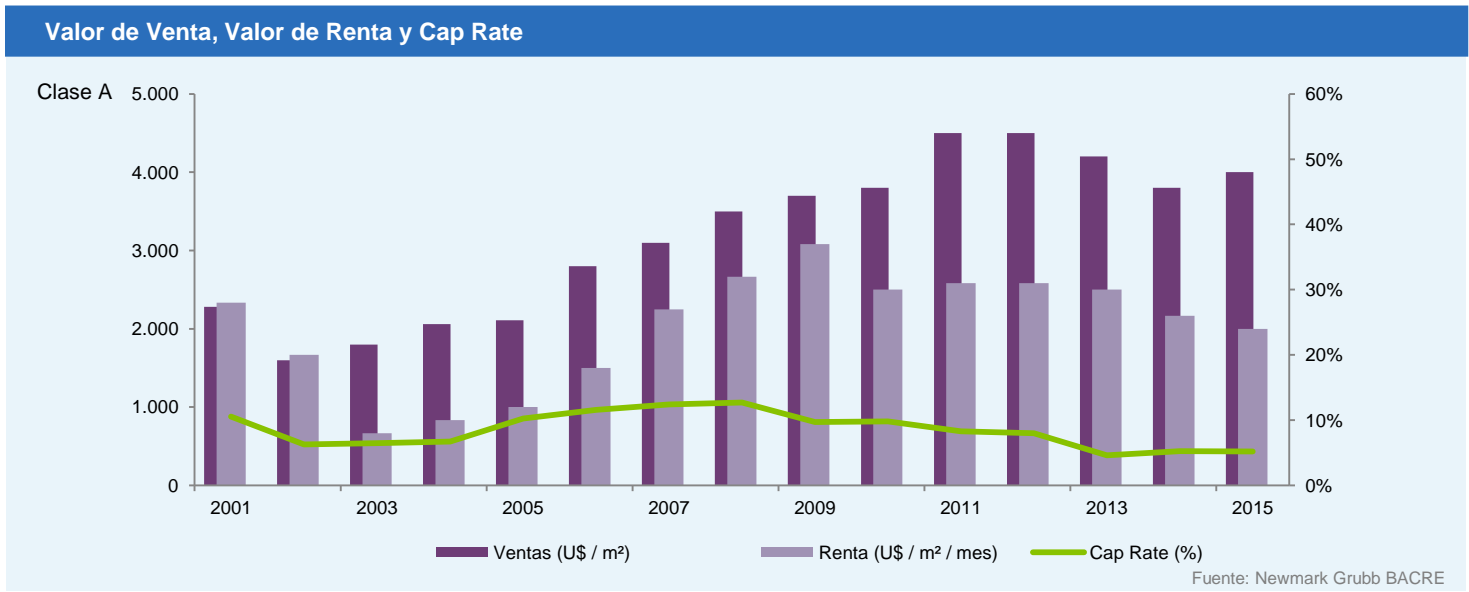
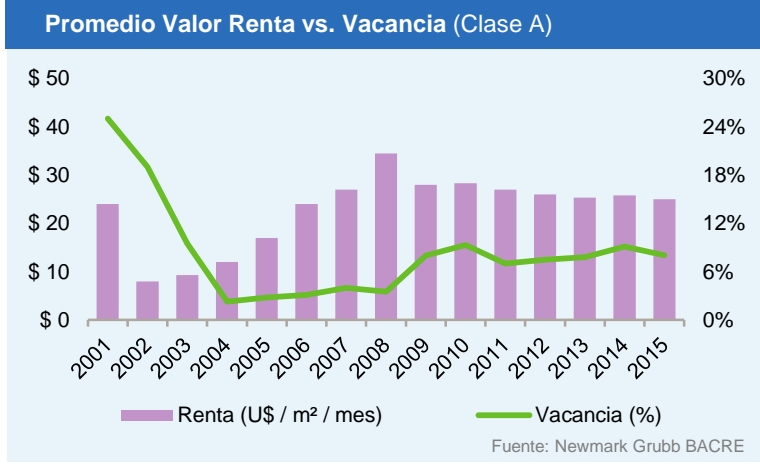
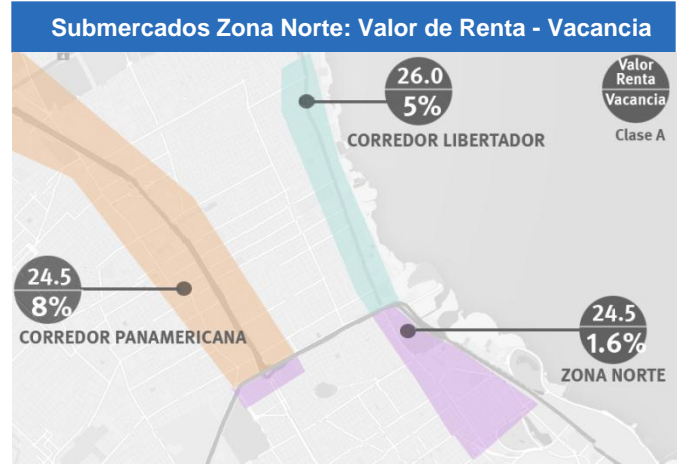
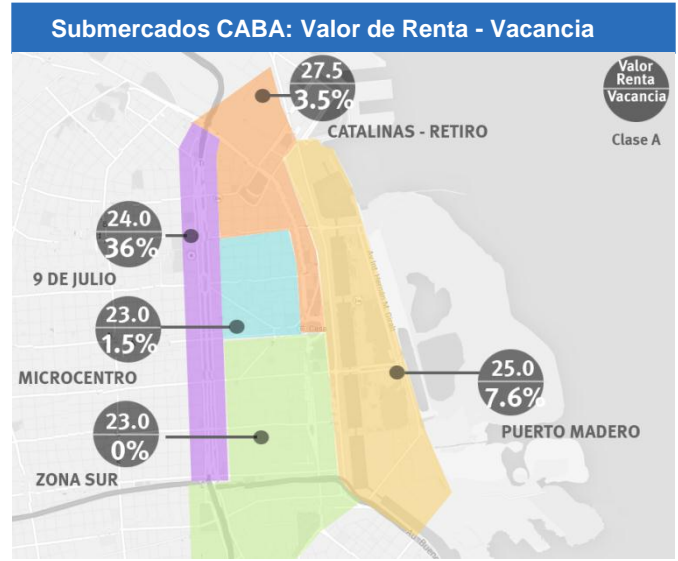


BUENOS AIRES 2T15 MERCADO DE OFICINAS

originado por la dispersión del tipo de cambio que se considera en cada operación.

Nuevos sectores de la economía y submercados

La presencia de las nuevas tecnologías no solo impacta de modo directo en nuestra vida cotidiana sino que es cada vez más relevante en el mercado inmobiliario. Cada día tiene mayor incidencia la demanda de oficinas denominada "nueva economía", generando nuevos submercados o barrios "techies" o "clusters" como se los denomina en otros países. Un ejemplo de ellos es el distrito tecnológico, el distrito audiovisual, los barrios de Palermo, Nuñez, Belgrano y el Bajo Belgrano, donde este tipo de empresas comienzan a tener mayor presencia. Esta demanda no solo debe ser satisfecha por espacio de oficinas sino también por nuevas tendencias en la utilización de ese espacio y en su equipamiento obligando al mercado satisfacer estas nuevas necesidades.



BUENOS AIRES
2T15 MERCADO DE OFICINAS
Estadísticas del Mercado
Por Submercado

	Inventario Total (m²)	En Construcción (m²)	Tasa Vacancia Total	Absorción Neta (m²)	Absorción Acumulada (m²)	Valor Renta Promedio (Precio/m²)	Renta Sublet (Precio/m²)	Valor Renta Total (Precio/m²)
CABA								
Microcentro	73,863	32,000	1.56%	0	95	\$23.00	N/A	\$23.00
Catalinas-Retiro	350,300	167,500	3.55%	0	9,064	\$27.50	N/A	\$27.50
Puerto Madero	294,296	87,059	7.60%	0	0	\$25.00	N/A	\$25.00
9 de Julio	81,464	0	36.12%	- 28,614	1,676	\$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	1.62%	- 2,160	1,463	\$24.50	N/A	\$24.50
GBA								
Corredor Libertador	72,017	31,854	5.04%	- 697	557	\$26.00	N/A	\$26.00
Corredor Panamericana	122,573	12,000	8.02%	- 3,624	3,676	\$24.50	N/A	\$24.50
















Por Clase

Clase A	1,101,298	390,868	7.94%	- 25,324	16,531	\$24.70	N/A	\$24.70
Clase B	1,325,006	80,723	10.83%	N/A	N/A	\$13.00	N/A	\$13.00

En Construcción

	Submercado	Clase	Area Total (m²)	Area Rentable (m²)	Fecha De Entrega
Torre IRSA	Catalinas-Retiro	A	55,545	35,000	2017
Madero Riverside	Puerto Madero	A	27,600	16,500	1Q16 / 2Q16
Al Rio	Corredor Libertador	A	40,496	31,854	2015
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
2T15 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	2015	
	Nodus II	Corredor Panamericana	SD	12,210	2017	
	WTC III	Puerto Madero	7,650	3,825	2015	
	Officia Pilar I	Corredor Panamericana	10,000	4,000	1Q17	
	Banco Macro	Catalinas - Retiro	41,000	41,000	2017	
	Consultatio	Catalinas-Retiro	75,925	48,000	1Q16	
	Tesla I	Zona Sur	SD	7,500	2015	

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

BUENOS AIRES
2T15 MERCADO DE OFICINAS

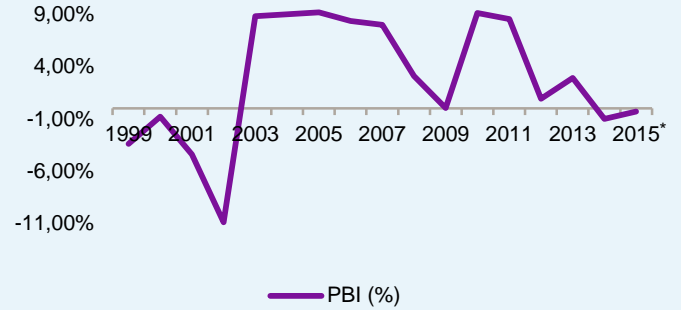
CONTEXTO ECONÓMICO

Siendo que en octubre de este año se llevarán a cabo las elecciones en Argentina, el futuro del contexto económico general, y más específicamente el mercado de oficinas, permanece incierto a la espera de los resultados de los comicios.

Durante el 2014, la economía Argentina sufrió una caída del 1,5%, según lo difundido por el Banco Mundial. Para el año 2015 se espera una contracción en el nivel de actividad pero más amesetada con una contracción del 0,3%. Como anticipamos en otras oportunidades, se espera una inflación alta pero en descenso respecto al año 2014. La tasa de desempleo continuará estable durante todo el año y el tipo de cambio seguirá con pequeñas devaluaciones administradas por el gobierno hasta fin de año.

Respecto al mercado de oficinas, se verifica lo estimado durante el trimestre pasado. Durante el resto del año, se estima que la tasa de vacancia y los valores de renta permanecerán estables con pequeñas variaciones de acuerdo a cada submercado en particular. La actividad del mercado inmobiliario se ha mantenido en movimiento en todos los segmentos. Se han mantenido estables los precios de venta de oficinas y tierras, debido a las empresas e individuales que encuentran en la inversión inmobiliaria refugio de valor.

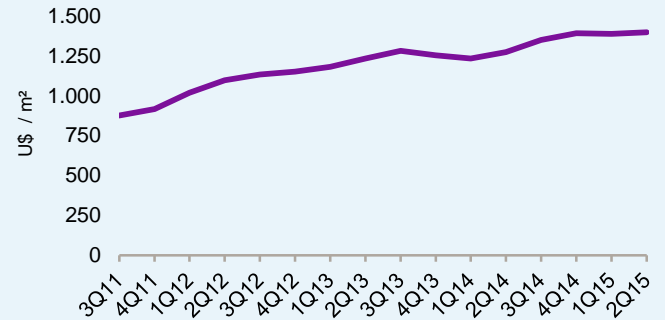
PBI



Fuente: Banco Mundial
*Valor estimado 2015 Banco Mundial

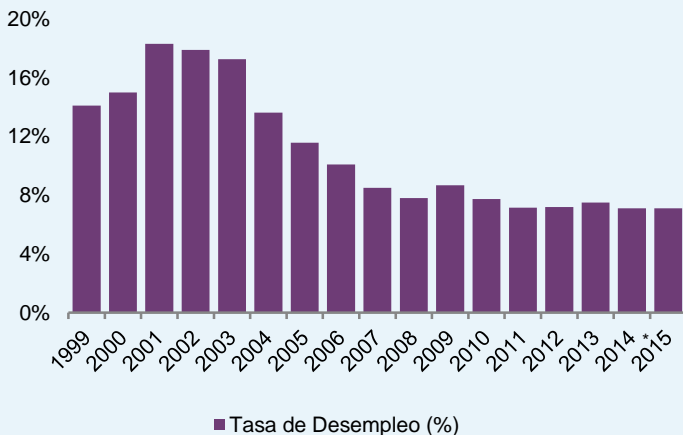
Evolución del Costo de la Construcción

Precio / m² de Construcción de Oficina Clase A



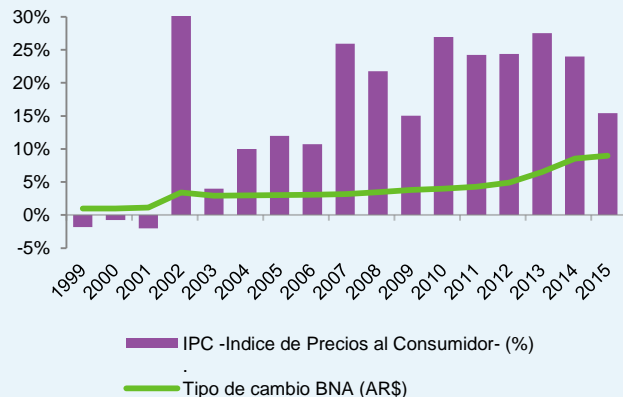
Fuente: Elaboración propia sobre Índice Contract Workplaces

Tasa de Desempleo



*Valor estimado 2015
Fuente: EPH, INDEC

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
2T15 MERCADO DE OFICINAS

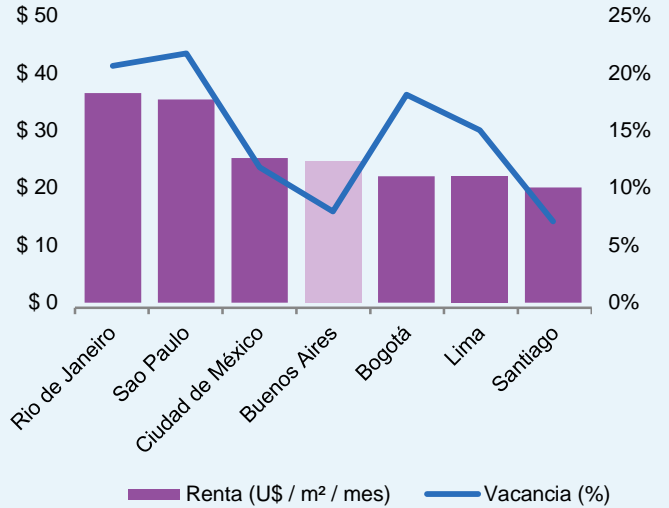
COMPARATIVA CON PAÍSES DE LATINOAMÉRICA

Buenos Aires presenta en comparación con el resto de los países de la región, el espacio de mercado de oficinas más reducido en relación a la proporción de m² totales por habitantes. Se ve claramente en los gráficos como el mercado local presentaría oportunidades de crecimiento en el mediano plazo, siendo que el mismo tendría que crecer un 49% más para alcanzar al promedio ponderado del total de Latinoamérica.

En relación a los precios de los alquileres, Argentina está por debajo del valor promedio de la región. Solamente Lima, Bogotá y Santiago de Chile presentan un precio de alquiler más bajo que Buenos Aires. Es decir, que el mercado de oficinas en Argentina genera oportunidades para inversores que podrían aprovechar las nuevas circunstancias que la economía del país presenta. Se estima que los valores de alquiler se consolidarán cuando la economía se fortalezca tal vez hacia los últimos meses de este año o durante el primer trimestre del 2016.

Precio de Renta vs. Vacancia en Países de la Región

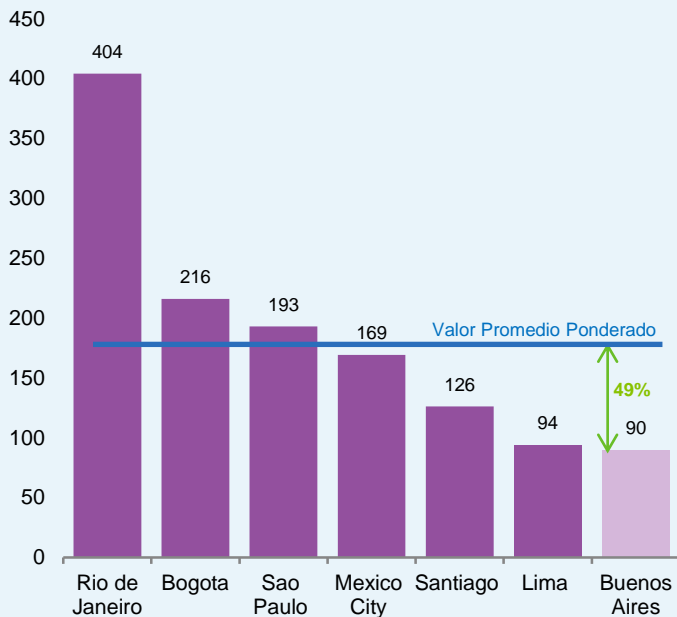
Clase A



Fuente: Newmark Grubb BACRE 2015

Cantidad de m² cada 1,000 Habitantes

m² totales / ,000 habitantes



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Valor de Renta Promedio en Países de la Región

Clase A



Fuente: Newmark Grubb BACRE 2015

BUENOS AIRES

2T15 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

Los parámetros con los que se han categorizado los edificios relevados en el 1Q2015 no son los mismos que en el trimestre anterior. Debido a dicha recategorización del inventario, los datos de este informe no son comparables con los de los informes anteriormente ejecutados.

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 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