

# BUENOS AIRES

## 3T15 MERCADO DE OFICINAS

# INCERTIDUMBRE FRENTE AL CAMBIO

### 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 T3-2015 descendió a 6.95% y el valor de renta también presentó un leve descenso alcanzando los US\$24.63/m<sup>2</sup>/mes.

La incertidumbre del contexto económico actual y los comicios electorales que se llevarán a cabo durante el mes de Octubre de este año, dilatan los planes de mudanza de varias empresas que se mantendrán a la espera de los resultados electorales y por consecuencia, posibles cambios en el futuro económico del país.

### Los Cambios del Trimestre: Variación de la Vacancia

El mayor porcentaje de la variación de la vacancia total, se debe a la absorción de una gran cantidad de metros en el submercado 9 de Julio. A casi un año de la incorporación del Belgrano Office al stock total de oficinas (30,400 m<sup>2</sup> en 4Q-2014), 12,076 m<sup>2</sup> se ocuparon durante este trimestre. A pesar de esto, la vacancia sigue siendo la más elevada de los submercados debido a la incorporación del edificio GoGreen Building en T2-2014 que aún sigue disponible en su totalidad (7,400 m<sup>2</sup>).

De los aproximadamente 1,101,300 m<sup>2</sup> rentables de stock Clase A relevados en el Mercado de Oficinas de Buenos Aires, 75,500 m<sup>2</sup> se encuentran disponibles. De estos últimos, más de dos tercios del total se encuentran en Puerto Madero que suma 25,203 m<sup>2</sup> disponibles y 9 de Julio con 22,400 m<sup>2</sup>.

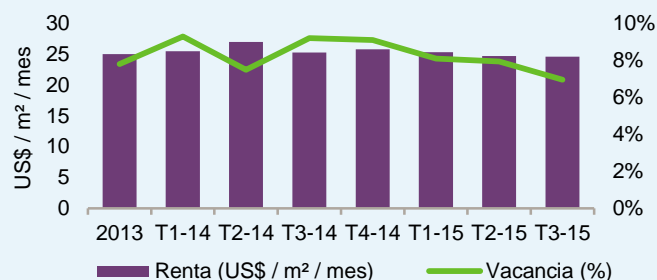
Sin metros cuadrados disponibles para alquilar en Zona Sur, el porcentaje restante de la vacancia total se reparte entre el resto de los submercados. Estimamos que a futuro tanto la tasa de vacancia como también los valores de renta, permanecerán estables con pequeñas

### Situación Actual

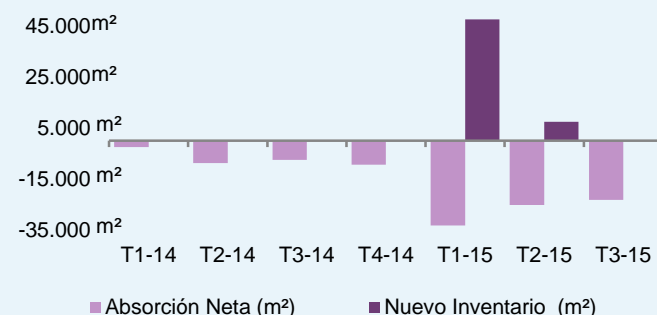
- El porcentaje de vacancia total de oficinas Clase A tuvo un descenso casi del 1% respecto del trimestre anterior ubicándose en 6.95% en el trimestre actual.
- El valor promedio ponderado de alquiler m<sup>2</sup> mensual sufrió un leve descenso alcanzando los US\$24.63.
- El valor de renta promedio en Argentina se ubica en el promedio de la región latinoamericana.

### 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 <sup>2</sup> )	1,101MM	1,101MM	1,000MM	↑
Vacancia (%)	6.95%	7.94%	9.3%	→
Absorción Neta (m <sup>2</sup> )	- 23,294	- 32,935	- 2,500	↑
Valor Renta Promedio	US\$24.63	US\$24.70	US\$25.5	→
En Construcción (m <sup>2</sup> )	390,868	390,868	176,250	→
Entregas (m <sup>2</sup> )	N/A	N/A	N/A	

Fuente: Newmark Grubb BACRE

**BUENOS AIRES**  
**3T15 MERCADO DE OFICINAS**

variaciones de acuerdo a cada zona en particular.

**Incorporaciones al Inventario**

En cuanto a los proyectos venideros, se estima una incorporación de másde 400.000 m<sup>2</sup> Clase A al inventario durante los próximos tres años. Este valor es el resultado de la sumatoria de los edificios que ya se encuentran en construcción y proyectos con fecha de inicio de obra durante los próximos dos años. Este número es estimativo y se verá afectado por el contexto político económico que el país presenciara durante los próximos años. Catalinas-Retiro es el de mayor concentración con casi 130,000 m<sup>2</sup> de stock de oficinas de alta gama que se incorporarán en los próximos dos años. El submercado que menos m<sup>2</sup> incorporará a mediano plazo es 9 de Julio. Esto se debe a que durante los últimos años se incorporaron nuevos proyectos que aún permanecen disponibles reflejandose en una alta vacancia.

**Costo de Ocupación por Puesto de Trabajo**

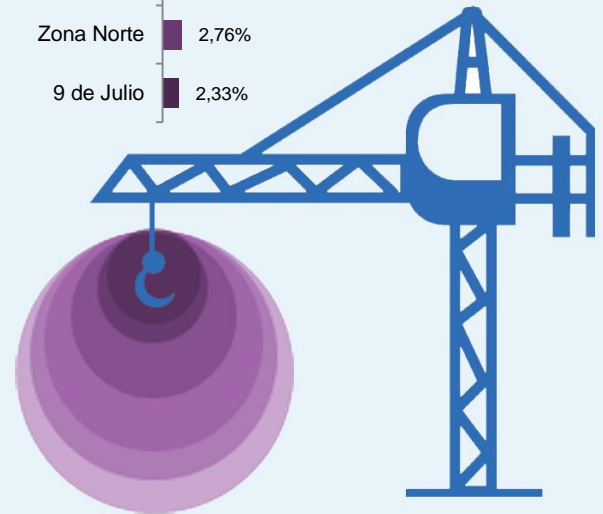
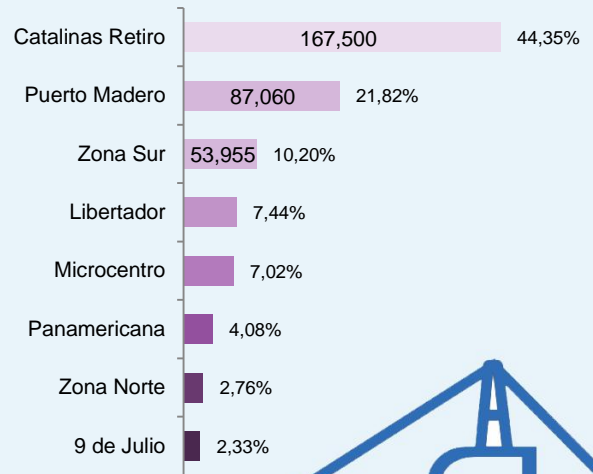
Presentamos en este informe un nuevo índice de costo de ocupación por puesto de trabajo, considerando variables como la renta, expensas, gastos y un ratio de ocupación promedio de 8.50 m<sup>2</sup> por empleado.

El costo anual aclanza los US\$4,400 promedio por persona en los edificios más importantes de Catalinas y Puerto Madero, mientras que en edificios de similares características ubicados en Zona Norte de la Provincia el valor es de US\$3,700 promedio, es decir que se percibe una diferencia de casi el 19% entre ambas zonas.

La diferencia se debe mayormente a que los costos de renta en las zonas céntricas son más elevados que en los suburbios. El valor de renta máximo mensual en Catalinas alcanza los US\$35.50/m<sup>2</sup> + IVA + Gastos y Expensas, mientras que en el Corredor Norte sobre Panamericana es de US\$26.00/m<sup>2</sup> + IVA + Gastos y Expensas. Aún contabilizando costos municipales que exige la provincia, como por ejemplo Seguridad e Higiene que no son exigidos en Capital Federal, el costo total por puesto de trabajo sigue siendo menor en los suburbios. Es importante tener en cuenta estos

**Futuras Incorporaciones por Submercado**

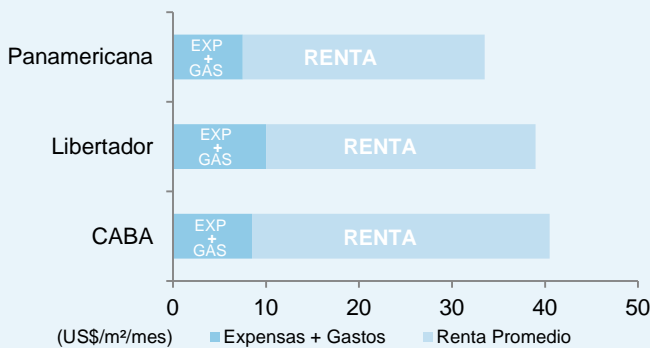
Clase A



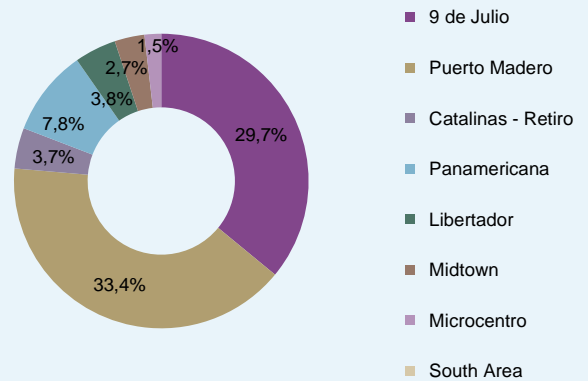
Fuente: Newmark Grubb BACRE

**Costo de Ocupación x Puesto de Trabajo**

Costo Total por Puesto de Trabajo según Zona



**Composición de la Vacancia**



^Se relevaron 3 edificios significativos da cada submercado para realizar la comparativa.

Fuente: Newmark Grubb BACRE

**BUENOS AIRES**  
**3T15 MERCADO DE OFICINAS**

costos y algunos otros como por ejemplo los servicios de transporte que contratan algunas empresas para trasladar a sus empleados desde Capital Federal a la Provincia. En algunos casos estos costos son muy relevantes y pueden ascender hasta los US\$2/m<sup>2</sup> mensuales.

**Fenómeno de Descentralización**

Durante este trimestre se verificó que los suburbios de Zona Norte (Vicente Lopez y San Isidro), continúan siendo las zonas preferidas por las empresas a la hora de decidir donde radicarse o mudarse. Hay una tendencia creciente de priorizar trabajar en complejos con plantas de mayor superficie, entornos verdes y servicios como bancos, cafés, comedores, etc. Además, los precios en Zona Norte del GBA son considerablemente inferiores a los del centro, generando como consecuencia una disminución en la vacancia.

**CONTEXTO ECONÓMICO**

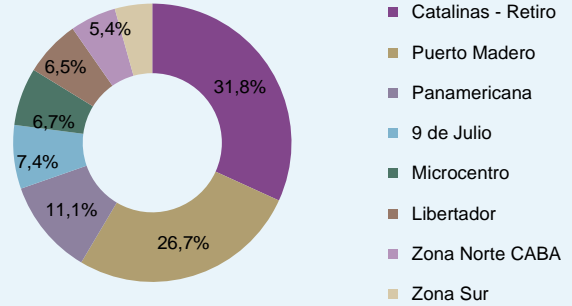
La incertidumbre generada por las elecciones en octubre de este año, luego de doce años de la asunción del gobierno actual, hace prever un 2016 con poca actividad inmobiliaria, al menos durante 1T16. Recién durante el 2T16 se percibirá cuál será la proyección real para los años próximos.

Propietarios, inquilinos e inversores, se encuentran expectantes a la espera de estabilidad de las principales variables económicas, tanto del tipo de cambio e inflación, como de la actividad económica en general.

Con respecto al mercado inmobiliario, por ser el trimestre actual un período de transición, no hubo mayor variación en el índice de ocupación.

**Composición del Inventario**

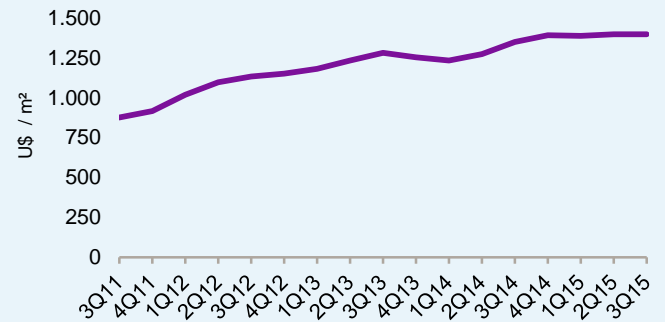
Clase A



Fuente: Newmark Grubb BACRE

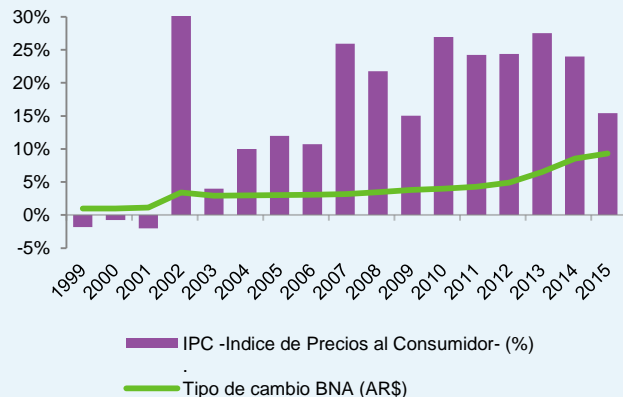
**Evolución del Costo de la Construcción**

Precio / m<sup>2</sup> de Construcción de Oficina Clase A



Fuente: Elaboración propia sobre Índice Contract Workplaces

**Tipo de Cambio BNA - IPC**

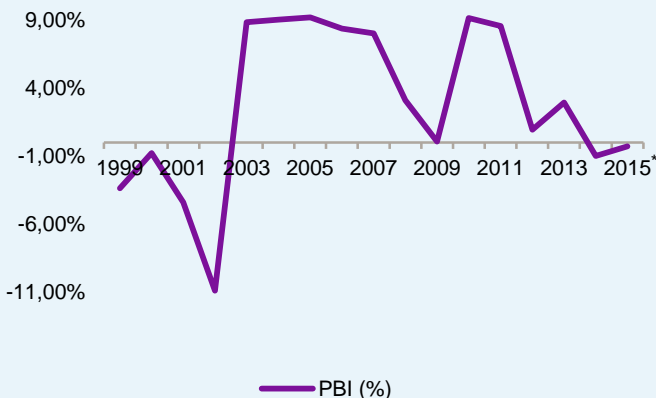


1999-2007 se utilizó fuente INDEC

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

**PBI**



Fuente: Banco Mundial

\*Valor estimado 2015 Banco Mundial

**BUENOS AIRES**  
**3T15 MERCADO DE OFICINAS**

El desarrollo de Brasil impacta sensiblemente en la economía Argentina y su actual contexto reseco, no tardará en reflejarse en la actividad de nuestro país. Los valores de renta de la región se encuentran a la baja, posicionando al mercado latinoamericano como uno de los más atractivos para la Inversión Extranjera Directa durante la próxima década.

**Región Latinoamericana**

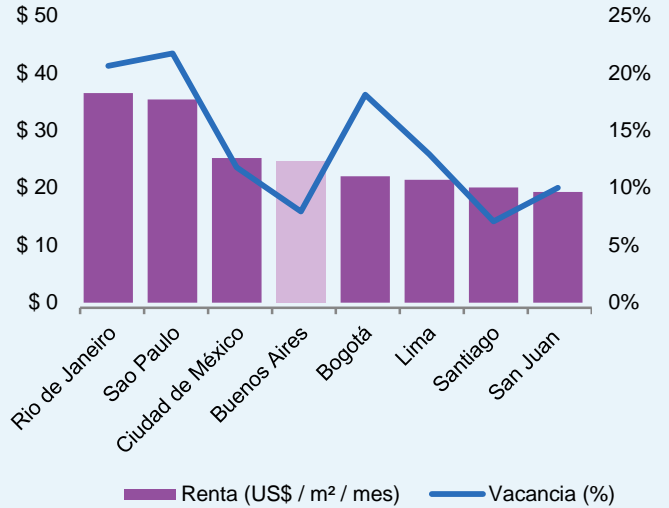
Brasil y México son los únicos dos países cuyo valor de renta es más alto que el promedio total de la región, representando los mercados más desarrollados con el mayor porcentaje de participación del inventario total (San Pablo 27.72% - Río de Janeiro 10.60% - México DF 27.71%).

El mercado de oficinas de Buenos Aires, representa el 6.20% del inventario total de Latinoamérica. Buenos Aires tiene en comparación con el resto de los países de la región, el mercado de oficinas más reducido en relación a la proporción de m<sup>2</sup> totales por habitantes. Se ve claramente en los gráficos como el mercado local tiene oportunidades de crecimiento en el mediano plazo.

Los valores de renta de nuestro mercado están próximos al promedio de la región alcanzando los US\$25.01/m<sup>2</sup>/mes.

**Precio de Renta vs. Vacancia en Países de la Región**

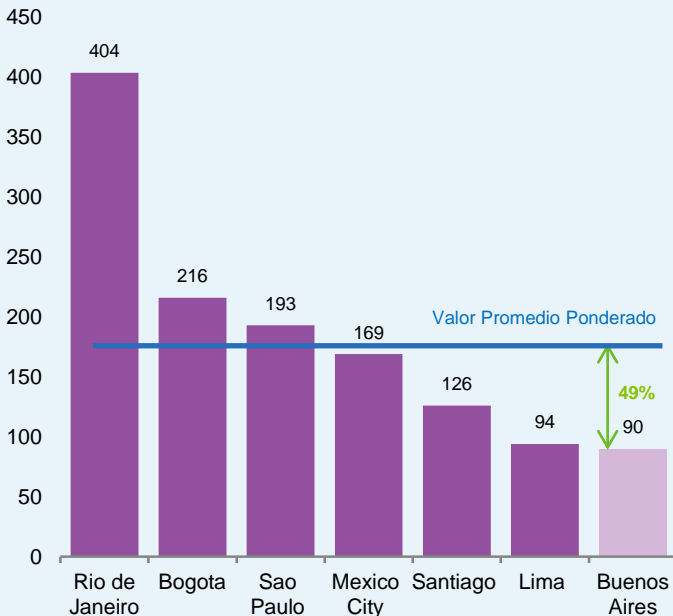
Clase A



\*Países Relevantados: Brasil, México, Colombia, Perú, Chile y Puerto Rico  
Fuente: Newmark Grubb BACRE 2015

**Cantidad de m<sup>2</sup> cada 1,000 Habitantes**

m<sup>2</sup> totales / ,000 habitantes



Fuente: Newmark Grubb BACRE

**Valor de Renta Promedio en Países de la Región**

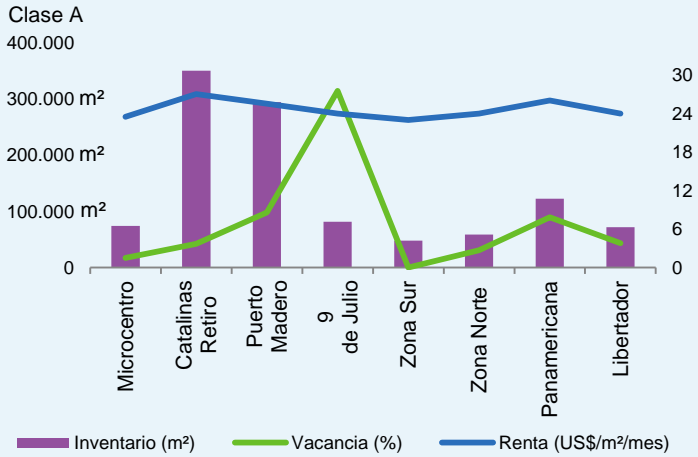
Clase A



\*Países Relevantados: Brasil, México, Colombia, Perú, Chile y Puerto Rico  
Fuente: Newmark Grubb BACRE 2015

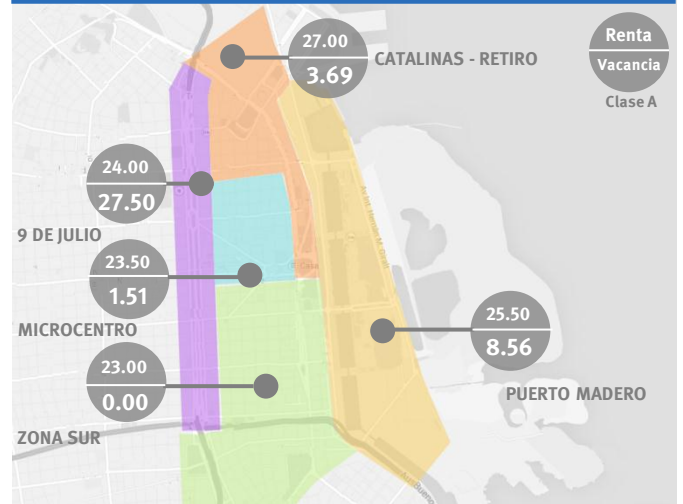
# BUENOS AIRES 3T15 MERCADO DE OFICINAS

## Inventario - Valor de Renta - Vacancia por Submercado

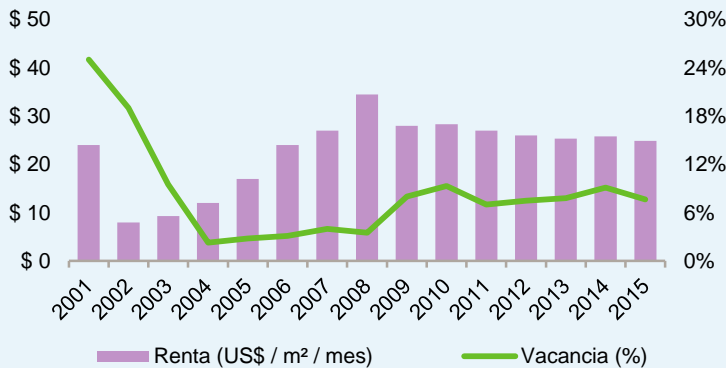


Fuente: Newmark Grubb BACRE

## Submercados CABA: Valor de Renta - Vacancia

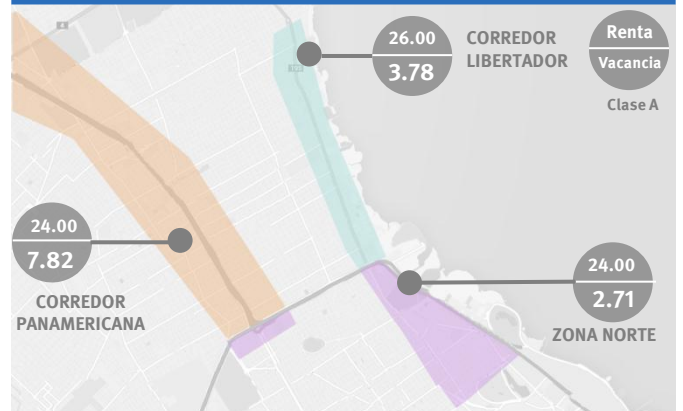


## Promedio Valor Renta vs. Vacancia (Clase A)

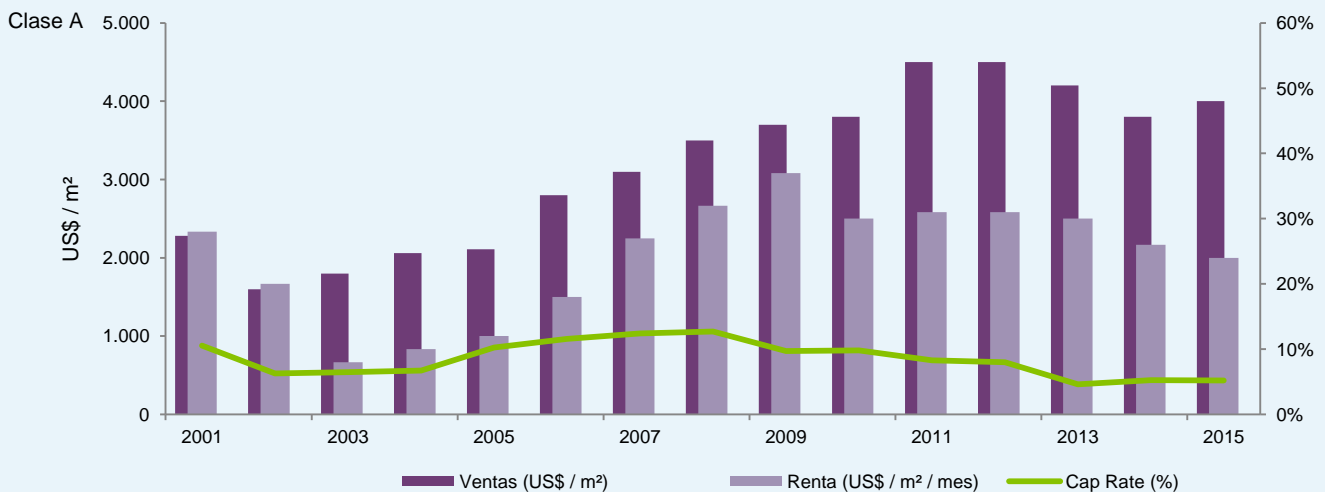


Fuente: Newmark Grubb BACRE

## Submercados Zona Norte: Valor de Renta - Vacancia



## Valor de Venta, Valor de Renta y Cap Rate



Fuente: Newmark Grubb BACRE

**BUENOS AIRES**  
**3T15 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)
<b>CABA</b>								
Microcentro	73,863	32,000	1.51%	0	445	\$23.50	N/A	\$23.50
Catalinas-Retiro	350,300	167,500	3.69%	0	11,905	\$27.00	N/A	\$27.00
Puerto Madero	294,296	87,059	8.56%	0	0	\$25.50	N/A	\$25.50
9 de Julio	81,464	0	27.53%	- 21,997	8,802	\$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	2.71%	- 697	1,463	\$24.00	N/A	\$24.00
<b>GBA</b>								
Corredor Libertador	72,017	31,854	3.78%	- 600	1,392	\$26.00	N/A	\$26.00
Corredor Panamericana	122,573	12,000	7.82%	- 0	3,676	\$24.00	N/A	\$24.00
















**Por Clase**

<b>Clase A</b>	<b>1,101,298</b>	<b>390,868</b>	<b>6.95%</b>	<b>- 23,294</b>	<b>27,683</b>	<b>\$24.63</b>	<b>N/A</b>	<b>\$24.63</b>
<b>Clase B</b>	<b>1,680,878</b>	<b>180,723</b>	<b>16.30%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>\$14.00</b>	<b>N/A</b>	<b>\$14.00</b>

**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	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**  
**3T15 MERCADO DE OFICINAS**
**Principales Edificios en Construcción – Clase A**

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

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



# BUENOS AIRES

## 3T15 MERCADO DE OFICINAS

### Newmark Grubb Bacre

HEADQUARTERS

1515 Olazabal St, Suite C203

CABA 1428, Argentina

+5411 4787 6889

[www.ngbacre.com.ar](http://www.ngbacre.com.ar)

### Domingo Speranza

Founder and President

Newmark Grubb BACRE

+54 114.787.6889

[dsperanza@ngbacre.com.ar](mailto:dsperanza@ngbacre.com.ar)

### Melina Szienberg

Market Research

Newmark Grubb BACRE

+54 114.787.6889

[mszienberg@ngbacre.com.ar](mailto: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](http://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