

BUENOS AIRES 1T15 MERCADO DE OFICINAS

BUENOS AIRES SE TORNA MÁS ATRACTIVA

VALORES ESTABLES DE RENTA Y VACANCIA

El mercado de oficinas de Buenos Aires es el más grande de Argentina con aproximadamente 1,695MM totales edificados de stock clase A, de los cuales 1,067MM son rentables. Luego de años de crecimiento la recesión impactó, y tanto la tasa de vacancia que alcanza el 8.12% para el Q1-2015, como el valor de renta promedio se mantienen en parámetros similares a los del trimestre anterior. La absorción total del 2014 fue de 34,200m², representando aproximadamente el 50% de la absorción promedio de los años correspondientes a la última década. El riesgo de devaluación del peso y la situación incierta debido a las elecciones de este año, generan un efecto negativo y no hay grandes planes de expansión de empresas para el próximo trimestre del año 2015. El valor de renta promedio es de U\$S 25,32/m² por mes, representando uno de los precios de renta más bajos de todo el continente sudamericano (ubicándose en un nivel por debajo de Río de Janeiro, Bogotá, México DF y Caracas). Este fenómeno ocurre porque los propietarios se ven obligados a negociar precios a la baja para no afrontar los costos fijos de oficinas vacías.

No se han firmado grandes contratos de alquiler en el último trimestre, pero a pesar de esto el inventario de m² disponibles sigue creciendo. Mientras que en el 2014 ingresaron al mercado solamente 85.000m², en los próximos tres años está previsto que se incorporen un total de 360,000m² actualmente en desarrollo, siendo de las cifras más elevadas desde 1967 -con un promedio de 60.000m² entrantes cada año-.

Nuevos Submercados en Buenos Aires

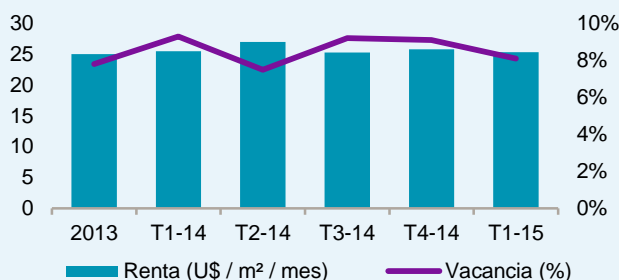
El mercado de oficinas en Buenos Aires está experimentando cambios. Se consolidan nuevos submercados en el Corredor Norte de la Ciudad y la Zona Norte Suburbana, compitiendo con el mercado tradicional en zonas céntricas, tanto en términos de stock como de precios.

Situación Actual

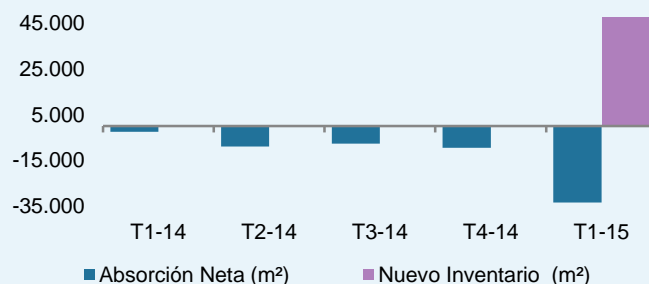
- La vacancia total de oficinas Clase A para el 1T 2015 es de 8.12% alcanzando un valor 1% menor que el trimestre anterior.
- 361,641 son los metros cuadrados de superficie rentable en construcción.
- El precio promedio de alquiler por metro cuadrado en Argentina es uno de los más bajos de la región.
- El precio de renta promedio ponderado se mantiene en valores similares a los del trimestre anterior.

Análisis de Mercado

Promedio Valor de Renta vs. Vacancia



Absorción Neta



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)	1,067MM	1,289MM	1,000MM	→
Vacancia (%)	8.12%	9.1%	9.3%	↑
Absorción Neta (m ²)	- 33,350	- 9,500	- 2,500	→
Valor Renta Promedio	U\$25.32	U\$25.8	U\$25.5	↔
En Construcción (m ²)	361,641	165,994	176,250	=
Entregas (m ²)	N/A	N/A	N/A	

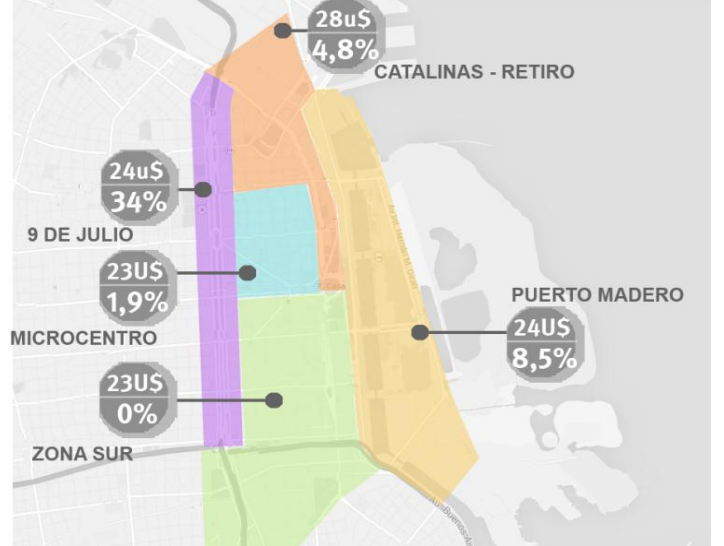
BUENOS AIRES
1T15 MERCADO DE OFICINAS

A su vez, se desarrollan zonas que hasta hace unos años no aparecían en el mapa del mundo de los edificios corporativos. Este es el caso de la aparición de oficinas clase B en Palermo, distrito que hasta hace un par de años era exclusivamente residencial. Otro caso distintivo es el de Barracas y Zona Sur, el cual se está consolidando con el desarrollo de edificios clase B para backoffice y el distrito tecnológico en Parque Patricios.

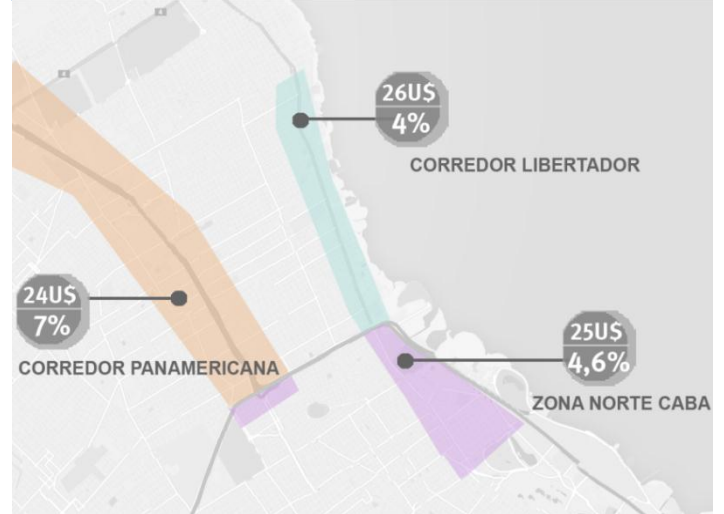
Variación de la Vacancia

La vacancia más elevada se percibe en el distrito de 9 de julio, debido a los m² incorporados en los últimos meses en Belgrano 955, Altman Eco Office y Go Green Building - a estrenar en el 1Q -2015 -. Esto se debe probablemente a que nuevos centros se desarrollan con mejor infraestructura y nuevas propuestas, dejando a los centros urbanos históricos como una opción secundaria para las empresas que deben elegir donde radicarse. Se espera un leve crecimiento de la misma para el próximo trimestre.

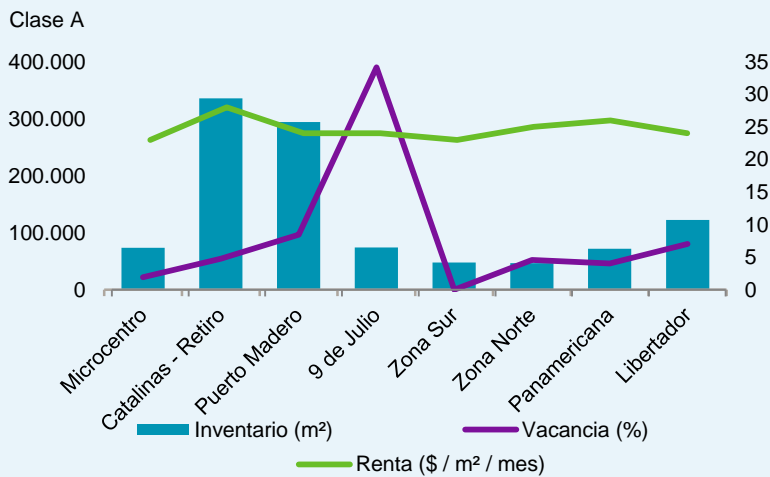
Submercados CABA: Valor de Renta - Vacancia



Submercados Zona Norte: Valor de Renta - Vacancia

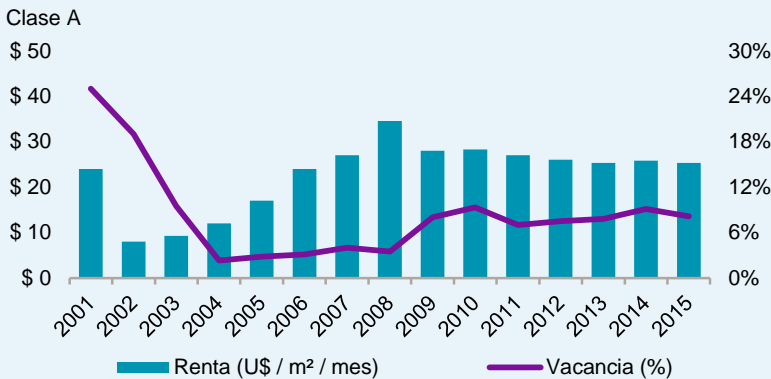


Inventario - Valor de Renta - Vacancia por Submercado



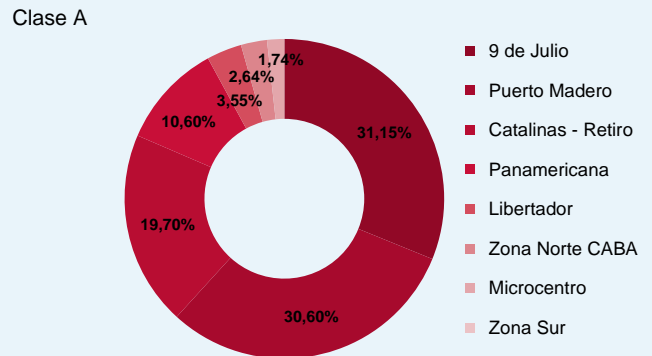
Fuente: Newmark Grubb BACRE

Promedio Valor Renta vs. Vacancia



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Composición de la Vacancia



Fuente: Newmark Grubb BACRE

BUENOS AIRES
1T15 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	1.92%	0	0	\$23.00	N/A	\$23.00
Catalinas-Retiro	335,800	156,300	4.79%	0	0	\$28.00	N/A	\$28.00
Puerto Madero	294,296	49,068	8.48%	0	0	\$24.00	N/A	\$24.00
9 de Julio	74,464	7,400	34.13%	- 23,290	- 23,290	\$24.00	N/A	\$24.00
Zona Sur	47,878	53,955	0%	0	0	\$23.00	N/A	\$23.00
Zona Norte	47,027	10,040	4.59%	- 2,160	- 2,160	\$25.00	N/A	\$25.00
GBA								
Corredor Libertador	72,017	31,854	4.03%	- 600	- 600	\$26.00	N/A	\$26.00
Corredor Panamericana	122,573	28,424	7.06%	- 7300	- 7300	\$24.00	N/A	\$24.00

Por Clase

Clase A	1,067,918	361,641	8.12%	- 33,350	- 33,350	\$25.32	N/A	\$25.32
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 (m ²)	Area Rentable (m ²)	Fecha De Entrega
Torre IRSA	Catalinas-Retiro	A	55,545	35,000	2017
Go Green	9 de Julio	A	7,400	7,000	1Q15
Madero Riverside	Puerto Madero	A	27,600	16,500	3Q16
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
1T15 MERCADO DE OFICINAS

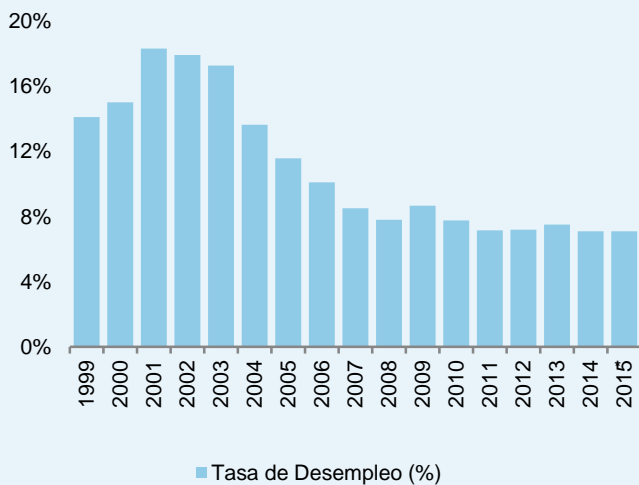
CONTEXTO ECONÓMICO

Cabe destacar que el año 2015 será un año electoral en Argentina. Tanto el contexto económico general como el mercado de oficinas en particular será un tanto incierto a la espera de los resultados de los comicios que se llevarán a cabo en octubre de este año.

El Banco Mundial difundió que la economía Argentina sufrió una caída del 1,5% en 2014. Para el año 2015 se espera una contracción en el nivel de actividad pero más amesetada con una contracción del 0,3%. En base a estimaciones de consultoras nacionales privadas se espera una inflación alta pero en descenso respecto al año 2014. La tasa de desempleo continuara estable durante todo el año y el tipo de cambio seguirá con pequeñas devaluaciones administradas por el gobierno hasta fin de año.

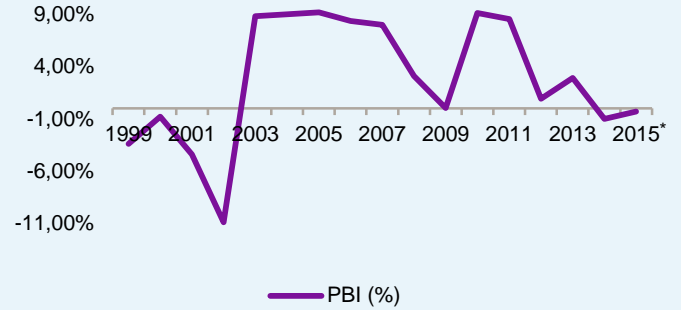
Respecto al mercado de oficinas, la tasa de vacancia y los valores de renta permanecerán estables con pequeñas variaciones de acuerdo a cada submercado en particular. La actividad del mercado inmobiliario se ha mantenido en movimiento en todos los segmentos. Se han mantenido estables los precios de venta de oficinas y tierras, debido a las empresas e individuales que encuentran en la inversion inmobiliaria refugio de valor.

Tasa de Desempleo



*Valor estimado 2015
Fuente: EPH, INDEC

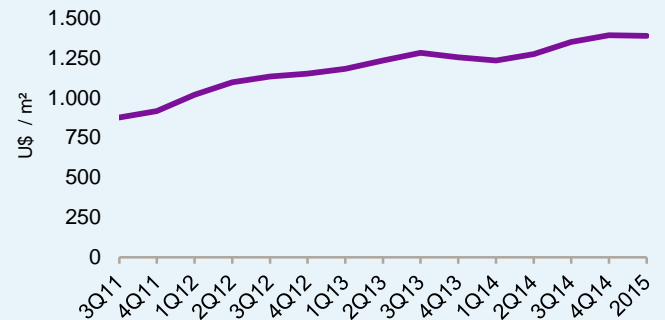
PBI



*Valor estimado 2015 Banco Mundial
Fuente: Banco Mundial

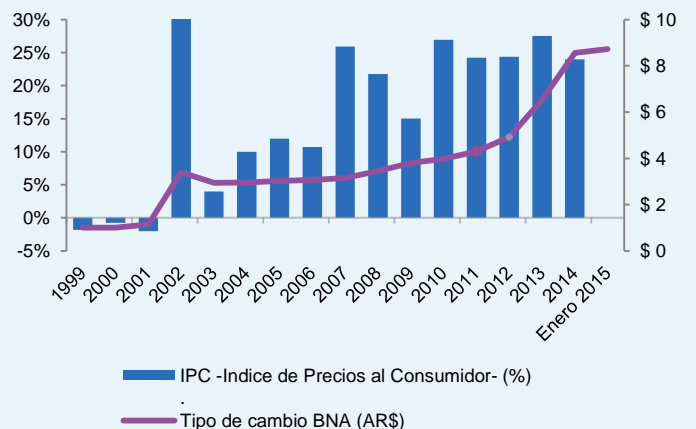
Evolución del Costo de la Construcción

Precio / m² de Construcción de Oficina Clase A



Fuente: Elaboración propia sobre el 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



BUENOS AIRES
1T15 MERCADO DE OFICINAS

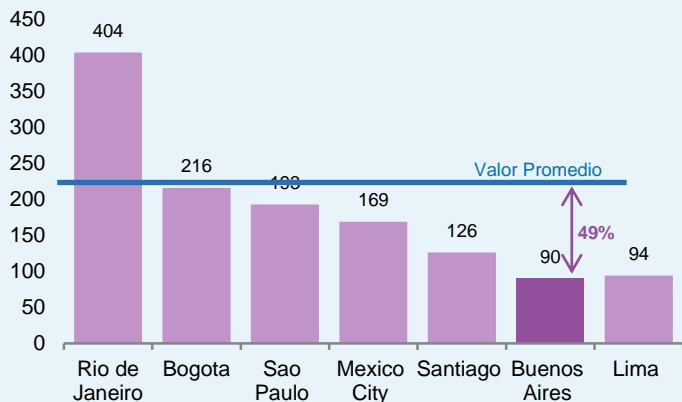
COMPARATIVA CON PAÍSES VECINOS, RESTO DE LATINOAMÉRICA

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 habitantes. Se ve claramente como el mercado local presentaría oportunidades de crecimiento, siendo que el mismo tendría que crecer un 49% más para alcanzar al promedio del total de Latinoamérica. A pesar de que se siguen incorporando metros cuadrados al inventario, la vacancia permanece en valores bajos.

A su vez, los precios de los alquileres promedio en Argentina, están por debajo del resto de los países de la región. Solo Lima presenta un precio de alquiler más bajo que Buenos Aires. Es decir, que Argentina tiene uno de los mercados con menor costo, alcanzando un valor de renta promedio de US\$25.32 / m² / mes; generando oportunidades para inversores que podrían aprovechar las nuevas oportunidades que la economía del país presenta. Aunque seguirán siendo los más bajos de la región, los valores de alquiler se consolidarán cuando la economía se fortalezca tal vez hacia los últimos meses de este año o durante el primer triemstre del 2016.

Cantidad de m² cada 1,000 Habitantes

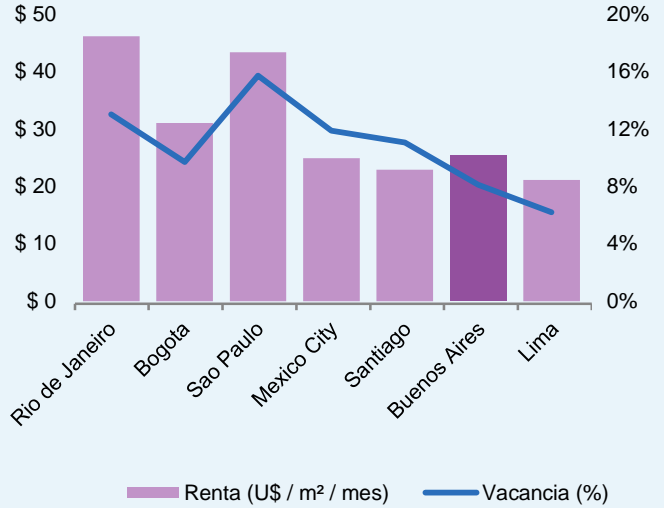
m² totales / ,000 habitantes



Fuente: Newmark Grubb BACRE

Precio de Renta vs. Vacancia en Países de la Región

Clase A



Fuente: Newmark Grubb 2014

Valor de Renta Promedio en Países de la Región

Clase A



Fuente: Newmark Grubb 2014

BUENOS AIRES

1T15 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

Researcher

Newmark Grubb BACRE

+54 114.787.6889

mszeinberg@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 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