

## OFICINAS BUENOS AIRES

### Indicadores económicos

|  | Q4 16 | Q4 17 | Previsiones 12 meses |
|--|-------|-------|----------------------|
| Tasa de desocupación (Q3)                | 8,5%  | 8,3%  | =                    |
| Variación PBI (Q3)                       | -3,7% | 4,2%  | ▲                    |
| Índice de inflación (Acumulado 12 meses) | 43,4% | 22,9% | ▼                    |

### Indicadores del mercado (Clase A)

|   | Q4 16   | Q4 17   | Previsiones 12 meses |
|---|---------|---------|----------------------|
| Índice de vacancia                      | 5,8%    | 3,6%    | ▲                    |
| Absorción neta (m2)                     | 72.280  | 60.240  | =                    |
| En construcción (m2)                    | 319.360 | 415.670 | ▲                    |
| Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (*) | 32,3    | 33,0    | =                    |

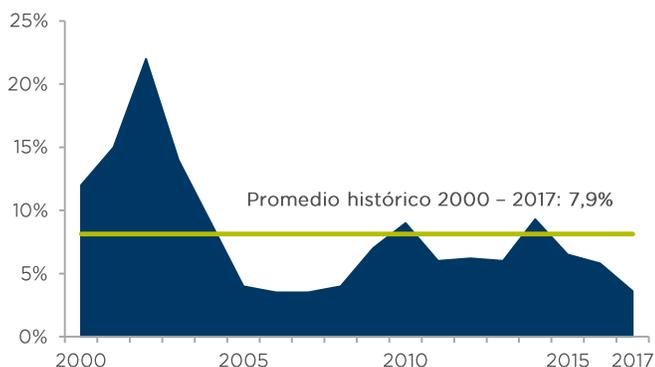
(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

### Absorción neta (m2) / Precio de renta pedido (USD/m2/mes) (Clase A)



(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

### Índice de vacancia (%) (Clase A)



## Panorama económico

Los indicadores económicos continúan en terreno positivo y tienden a fortalecer su tendencia de crecimiento. Si bien la recuperación económica se apoya más en la inversión pública que en la privada, la expansión del crédito ha dado cierto impulso al consumo privado y a algunos sectores como el inmobiliario que permanecían con escaso movimiento.

Al cierre del tercer trimestre de 2017, el PBI creció un 4,2% respecto del mismo período del año anterior y se espera que el año cierre en valores similares, en torno al 3,5%. La inflación desciende, aunque a un ritmo menor al esperado por el gobierno. El acumulado anual a noviembre es del 22,9%, cifra que sobrepasa las metas fijadas por el BCRA para 2017.

El consumo de los hogares comienza a ganar impulso en un contexto de mayor confianza del consumidor, aunque continúa afectado por la reciente escalada del Dólar, que deteriora el poder adquisitivo del salario real.

En el plano político, la consolidación del oficialismo tras las elecciones legislativas ha facilitado el camino para la firma del acuerdo fiscal con los gobernadores regionales. El mismo apunta a reducir el déficit fiscal, limitando el gasto público y eliminando impuestos que afectan a la competitividad del país en los mercados extranjeros.

A futuro, los retos pendientes del gobierno son reducir el elevado déficit público y la mejora de la competitividad, lo que implicará una negociación con sindicatos y empresas en las que cada sector deberá flexibilizar posiciones.

## Visión del Mercado de oficinas

En 2017 la demanda de oficinas reforzó su preferencia por espacios Premium de reciente construcción, contribuyendo a la rápida ocupación de los edificios que entraron al mercado.

La actividad acumulada anual se acercó a los 92.000 m2 de superficie alquilada. El 80% correspondió a transacciones realizadas en la zona CBD, de las cuales el 58% sucedieron en el submercado Catalinas-Plaza Roma.

Sin embargo, en el último trimestre del año se registraron menos transacciones que durante el resto del año. En este contexto de escaso movimiento la vacancia se mantuvo sin cambios respecto del trimestre anterior.

La absorción neta de 2017 fue de 60.200 m2, cifra un 16,7% menor a la alcanzada el año anterior. El retraso en la finalización del edificio Open Office 1000 (12.850 m2), situado en el corredor Libertador GBA, y que ya se encuentra pre-alquilado a la empresa de coworking We Work, contribuyó en el descenso de la absorción neta.

Por submercados, Catalinas-Plaza Roma destaca en primer lugar concentrando el 58,4% de la absorción neta anual mientras que el segundo lugar lo ocupó Puerto Madero, acumulando el 17% del total.

La vacancia permanece 3,6%, cifra que además de ser escasa se encuentra distribuida en 25 edificios, lo que supone un ratio de distribución de solo 1.700 m2 disponibles en cada uno. Además, en la zona NON CBD, el corredor Libertador CABA, GBA, y el nodo Panamericana – Gral. Paz no muestran superficie Premium disponible desde hace unos 6 meses.

### EL VOLUMEN DE SUPERFICIE EN CONSTRUCCIÓN Y PROYECTADA EN LA ZONA NON CBD REFLEJA EL GRAN POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE LA MISMA

De cara al futuro, se estima que durante el período 2018-2019 entren al mercado 415.650 m2 que actualmente se encuentran en construcción. El 57% de los mismos están situados en la zona NON CBD. En cuanto a los proyectos, el 79% se encuentra en la zona NON CBD y a futuro supone un crecimiento del 95% sobre del inventario de ésta área.

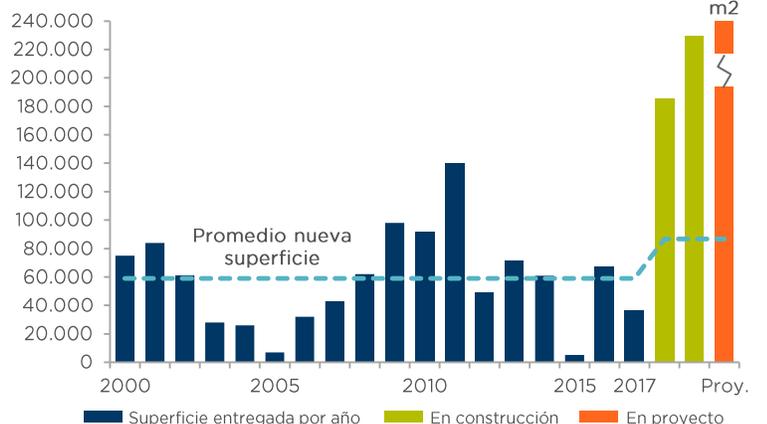
### Precio de renta pedido (USD/m2/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD SE INCREMENTÓ UN 5% DURANTE EL ULTIMO AÑO



### Superficie entregada por año (m2) / Superficie proyectada (m2)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 47% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



| SUBMERCADO                        | INVENTARIO CLASE A | SUPERFICIE VACANTE (M2) | RATIO DE VACANCIA | PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M2/MES) | EN CONSTRUCCION (M2) | EN PROYECTO (M2) |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| Catalinas-Plaza Roma              | 339.650            | 13.000                  | 3,8%              | 37,0                                | 75.020               | 39.900           |
| Puerto Madero                     | 243.170            | 13.270                  | 5,5%              | 31,5                                | 32.000               | 30.300           |
| Microcentro                       | 68.910             | 710                     | 1,0%              | 26,0                                | 23.500               | -                |
| Retiro-Plaza San Martín           | 77.445             | 2.180                   | 2,8%              | 30,0                                | -                    | -                |
| 9 de Julio                        | 73.990             | 905                     | 1,2%              | 28,0                                | 13.800               | -                |
| Centro Sur                        | 24.160             | -                       | -                 | nd                                  | 35.000               | 19.500           |
| <b>CBD</b>                        | <b>827.325</b>     | <b>30.065</b>           | <b>3,6%</b>       | <b>30,3</b>                         | <b>179.320</b>       | <b>89.700</b>    |
| Corredor Panamericana             | 200.050            | 11.900                  | 5,9%              | 26,0                                | 59.450               | 65.880           |
| Nodo Panamericana - General Paz   | 62.850             | -                       | -                 | 28,0                                | 55.360               | 134.560          |
| Libertador GBA                    | 75.875             | -                       | -                 | 30,0                                | 46.675               | 74.830           |
| Libertador CABA                   | 12.385             | -                       | -                 | 30,0                                | 62.000               | -                |
| <b>NON CBD</b>                    | <b>351.160</b>     | <b>11.900</b>           | <b>3,4%</b>       | <b>28,5</b>                         | <b>223.485</b>       | <b>275.270</b>   |
| <b>TOTAL BUENOS AIRES CLASE A</b> | <b>1.178.485</b>   | <b>41.965</b>           | <b>3,6%</b>       | <b>29,4</b>                         | <b>402.805</b>       | <b>364.970</b>   |

MARKETBEAT

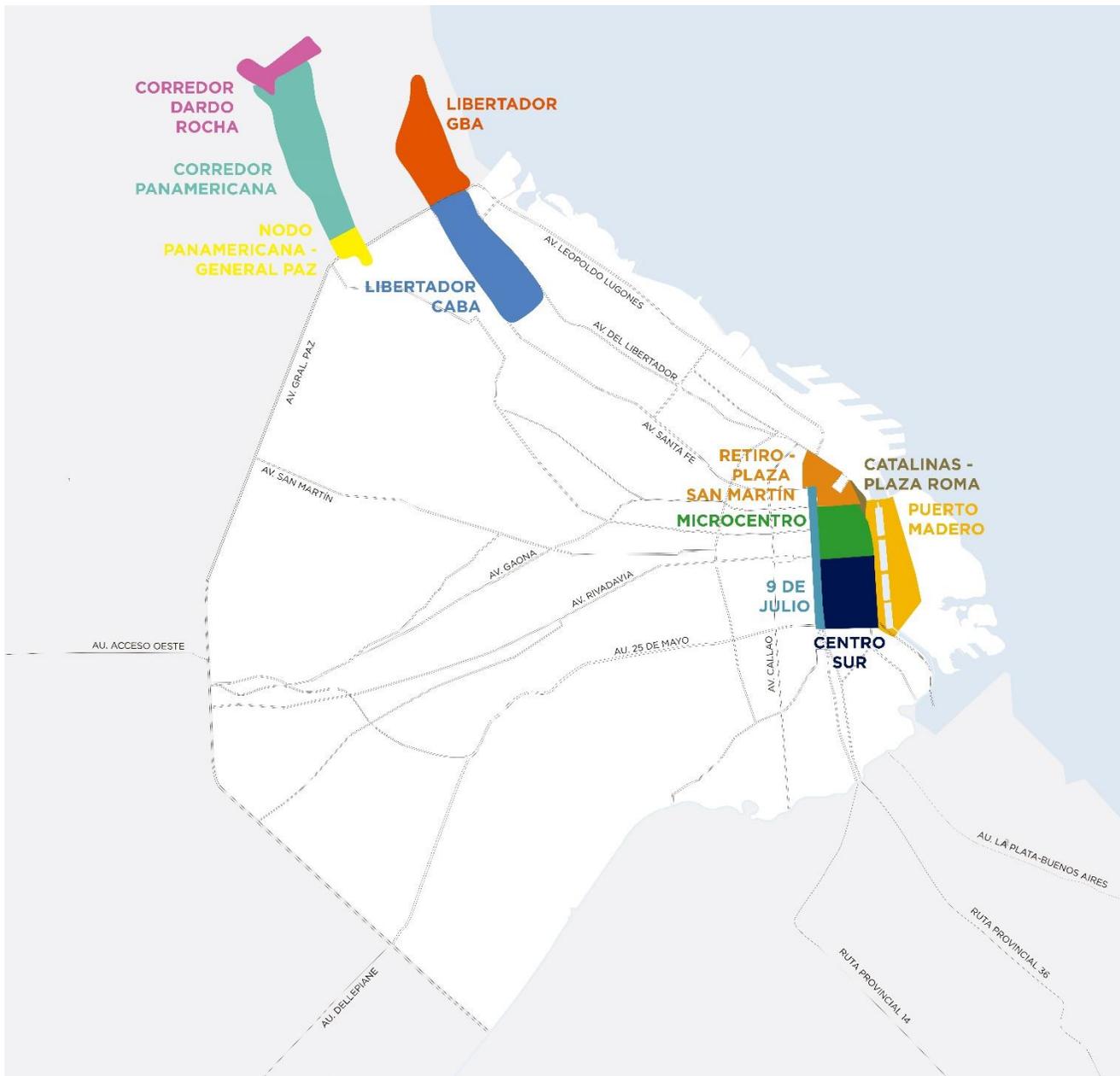
# Buenos Aires

Oficinas Q4 2017



## MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

BUENOS AIRES / ARGENTINA



### Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios orientados a corporaciones e inversores. La empresa se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales, con ingresos de 6 billones de dólares, en concepto de servicios de representación de propietarios para alquileres, gestión de activos, investigación de mercado y mercado de capitales, facility management y servicios complementarios para clientes globales (GOS), gestión de portafolio, gerenciamiento y desarrollo de proyectos (project management), representación de inquilinos, valuaciones y consultoría.

Copyright © 2018 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.

### Cushman & Wakefield

Carlos Pellegrini 1141, 6° piso  
C1009, Buenos Aires, Argentina  
Tel: +11 5555 1111  
Fax: +11 5555 1100  
www.cushwakeargentina.com

Para más información contactarse con:

**KARINA LONGO**  
Research Manager South Cone  
Tel +11 5555 1134  
Karina.longo@sa.cushwake.com