

OFICINAS: las zonas más buscadas y las de mejor proyección

Mercado Libre y Cushman & Wakefield analizaron de manera conjunta el comportamiento de la oferta y la demanda de espacios de oficinas en Buenos Aires. Se comparó datos de visitas online vs. indicadores del mercado.

*Buenos Aires, mayo de 2017 - Cuando se habla del mercado de Oficinas Clase A se suelen conocer los datos de la oferta, pero difícilmente se acceden a los de la demanda. “Por eso, este nuevo informe que cruza las visitas que relevamos desde nuestra plataforma con los índices de mercado que elabora Cushman & Wakefield arroja resultados inéditos y muy valiosos”, afirma **Martín Lawson**, vicepresidente de Mercado Libre Clasificados.*

Para obtener los resultados, se utilizó la base de Mercado Libre, en donde se filtraron las oficinas de más de 500 m² y se validaron con el precio de renta mínimo que tienen las oficinas en cada submercado. Estos resultados fueron comparados con los indicadores trimestrales que genera Cushman & Wakefield sobre el mercado de oficinas en Buenos Aires.

El informe revela, entre otros datos, una continua migración de empresas en busca de una mayor calidad en los espacios de oficinas. De hecho, en 2016 el volumen de actividad del mercado alcanzó los 210.500 m².

*“Por primera vez, tenemos la oportunidad de conocer fehacientemente qué buscan las empresas y cuáles son esos puntos de contacto con lo que se ofrece. A su vez, este tipo de iniciativas nos permite tener herramientas fidedignas para conocer el mercado con mayor profundidad y perspectiva”, señala el director de Cushman & Wakefield, **Herman Faigenbaum**.*

El ranking de las zonas más demandadas

*“De acuerdo con los resultados obtenidos, la zona céntrica de la Ciudad de Buenos Aires, el llamado Central Business District (CBD), acumula el 68% de la demanda. Y dentro de esta área, los submercados más demandados fueron Catalinas-Plaza Roma, el Corredor Av. 9 de Julio y Puerto Madero”, indica **Martín Lawson**. Respecto a la Zona Norte de GBA indicó que “los submercados más buscados fueron el Corredor Panamericana y el de Av. Libertador”.*

Ranking	Zonas	% Visitas	Precio de renta (USD/m ² /mes)	% vacancia
1	Catalinas-Plaza Roma	19,0%	35	3,9%

2	9 de Julio	17,8%	26,5	10,1%
3	Corredor Panamericana	14,9%	26	4,3%
4	Puerto Madero	11,5%	30,5	9,7%
5	Libertador GBA	10,3%	28,5	4,5%

Los valores corresponden a edificios de oficinas Clase A

Por submercados, los resultados reflejan que la zona de Catalinas-Plaza Roma se posicionó como la más demandada por los usuarios de Mercado Libre durante el cuarto trimestre de 2016. En términos de metros cuadrados, esta zona concentró el 45% de la absorción neta anual, validando que continúa siendo una de las preferidas por las grandes corporaciones. Cabe destacar que el área se revalorizó con la entrada de nuevos edificios Clase A que se han ocupado con rapidez.

La segunda zona más visitada por los usuarios de Mercado Libre fue el Corredor 9 de Julio (17,8%). Durante los últimos años, el mismo renovó prácticamente la totalidad de su inventario. Se incorporaron nuevos edificios ubicados al sur tales como Belgrano Office, Altman Eco Office y Go Green Office, que aportaron 39.600 m2 de espacios de oficinas de mayor calidad.

Por su parte, el Corredor Panamericana continúa concentrando el atractivo de la Zona Norte y le sigue el Corredor Libertador GBA. Nuevos proyectos que se iniciaron en 2016 reflejan el continuo interés de los inversores por captar la demanda de esta zona e impulsan su crecimiento.

Las empresas se desplazan hacia el norte

Según las previsiones de crecimiento de cada submercado, la Zona Norte continuará liderando el desarrollo del mercado de oficinas Clase A, contribuyendo a la descentralización del mercado desde la zona CBD hacia el NON CBD.



Cushman & Wakefield midió los metros cuadrados y la ubicación de todas las oficinas clase A en el transcurso del tiempo y realizó una proyección hacia el año 2020 en su informe “las Oficinas se [desplazan](#) hacia el Norte”. Allí, se observa el desplazamiento del mercado de Oficinas desde el Centro de la Ciudad hacia la Zona Norte (NON CBD) ubicándose en el barrio de Belgrano.

¿Qué beneficios trae este movimiento?

- Impulsa la actividad comercial en barrios de la zona norte de CABA que hasta ahora eran tradicionalmente residenciales.
- Descentraliza el mercado de oficinas. Reduce los traslados hacia la zona céntrica de la ciudad.
- Genera mejoras en la calidad de vida laboral de los empleados, ofreciendo la opción de un entorno saludable, con más espacios verdes y mayor tranquilidad.
- Ofrece al mercado edificios de plantas más amplias y con mayor ratio de cocheras.
- Convalida que los edificios de oficinas en esta zona son proyectos viables para sus potenciales inquilinos. Los inmuebles muestran una revalorización continua de la renta con un índice de vacancia bajo.
- Plantea nuevos desafíos a propietarios de edificios en CBD (Central Business District) ya que van a tener que redefinir su posicionamiento y/o estrategia.

###

Sobre Mercado Libre Clasificados

Clasificados es una unidad de negocios de Mercado Libre especialmente pensada para la compra y venta de autos, motos y otros vehículos, propiedades e inmuebles y para la oferta y contratación de servicios. Desde 2004 esta sección cuenta con un modelo de negocio diferente al del resto de la plataforma, ya que se paga un precio fijo por anunciar y no se cobra comisión por venta. La sección Autos, Motos y Otros vehículos se destaca por ser el vertical de vehículos con mayor cantidad de avisos publicados de América Latina y la categoría más visitada del sitio.

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 Premium orientados a corporaciones e inversores. Cushman se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

Sus unidades de negocio son: Brokerage, dedicada a las transacciones de inmuebles comerciales e industriales; Capital Markets, que realiza investigaciones de mercado, valuaciones y servicios de consultoría, y Asset Management / Client Solutions y Project Management, que brinda servicios operativos y proyectos, dirigido a dueños de edificios y oficinas.

