

DEL MICROCENTRO A BELGRANO

# LAS OFICINAS APUNTAN AL NORTE

El baricentro del mercado de oficinas se está desplazando hacia la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires. La situación actual y su perspectiva de futuro.

## EN BUSCA DE UNA FORMA DE CUANTIFICAR

En los últimos tiempos, se han realizado (y se siguen proyectando) muchos edificios de oficinas en la zona norte de Buenos Aires. En Cushman & Wakefield nos preguntamos: ¿Se puede medir el desplazamiento de los inmuebles? ¿Cómo impacta en las variables económicas del mercado? ¿Cuáles son los desafíos y oportunidades que surgen?

Aplicamos el concepto de Baricentro (que proviene de la geometría) al mercado de oficinas. Tomamos la latitud y longitud de cada edificio Clase A del inventario y lo ponderamos por la superficie rentable. De acuerdo a la información que tenemos, armamos distintos mapas con su punto baricentro para los años 1990, 2005, 2010 y 2015. A medida que el inventario de oficinas se fue desarrollando se observa el desplazamiento del Baricentro. A su vez, proyectamos la incidencia que podría tener la localización de los edificios en construcción y en proyecto sobre la distribución futura de la superficie especulativa del mercado de oficinas. Los resultados que obtuvimos son más que interesantes y queremos compartirlos con usted.

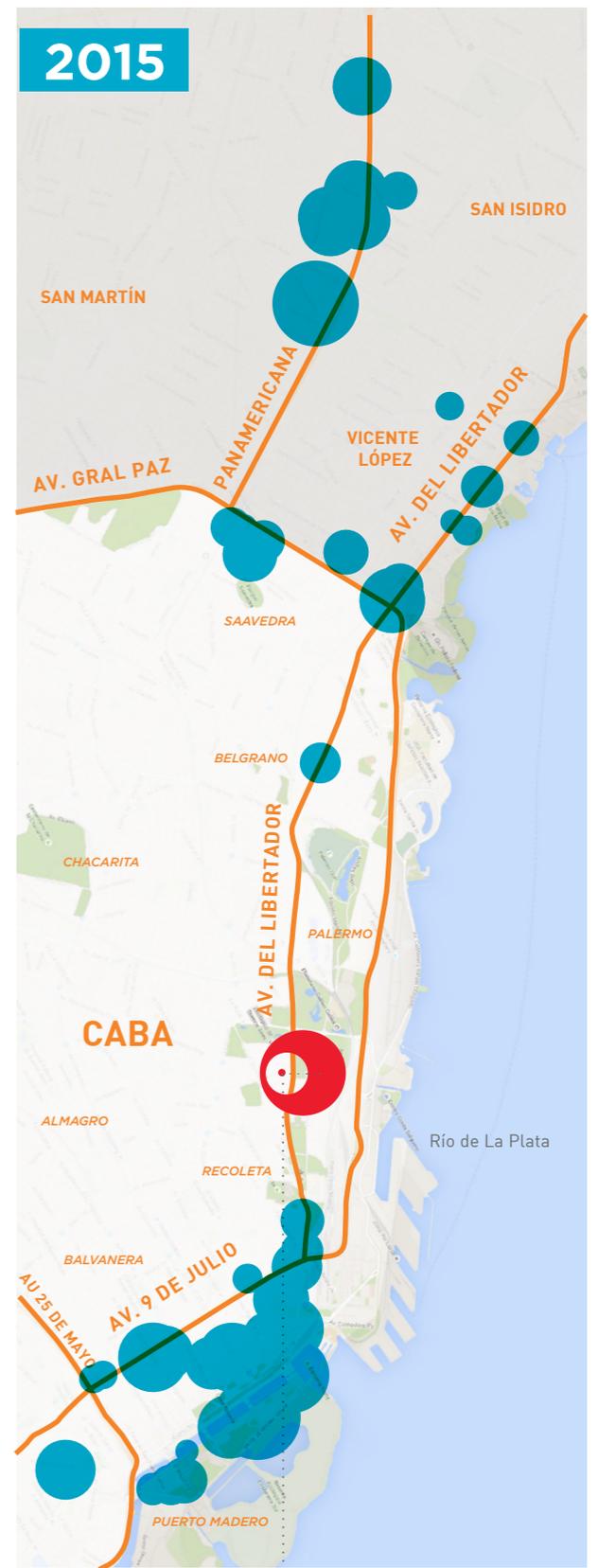
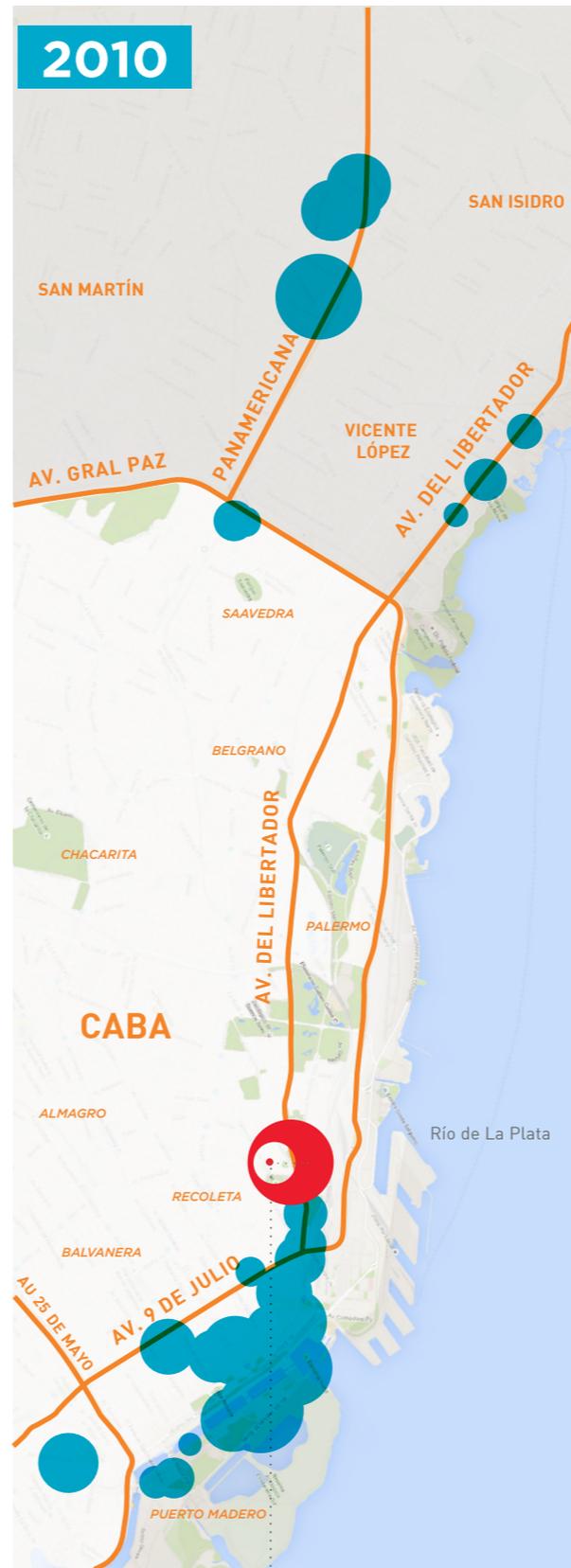
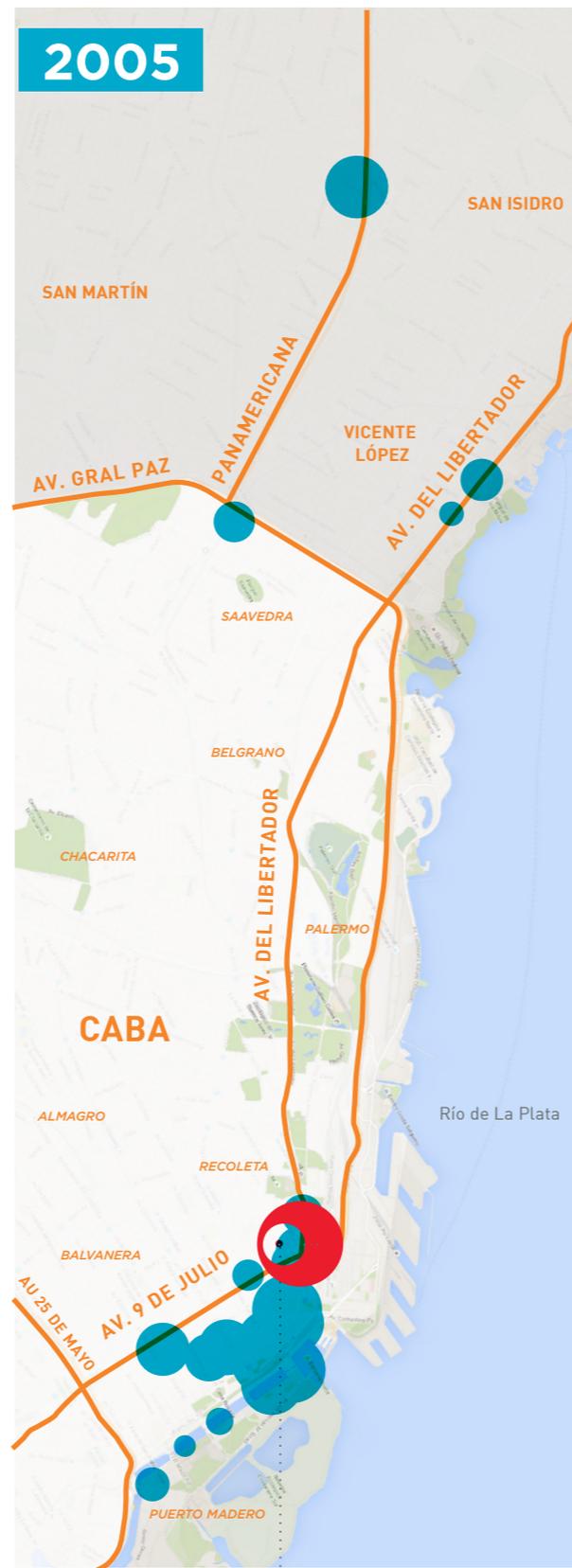


## DE DÓNDE VENIMOS Y HACIA DÓNDE VAMOS

Históricamente, el Microcentro fue el punto neurálgico de la Ciudad con los primeros edificios de oficinas Clase A. En la década del '70, se autorizó la construcción en altura tipo torre y el mercado de oficinas comenzó a extenderse hacia Catalinas y Retiro. Con el paso del tiempo, este submercado pasó a concentrar la mayor parte de la superficie de oficinas Clase A. Por eso, en 1990 el Baricentro se ubica en Marcelo T. de Alvear y San Martín (ver mapa de pág. 2).

A fines de los '90, un edificio corporativo en Zona Philips y otro del Citibank sobre la Panamericana iniciaron una nueva etapa en Zona Norte. Tras la crisis del 2001, esta área se reactivó y en 2005 comenzó a desplazar el punto de localización del Baricentro que entonces se ubica cerca de Av. 9 de Julio y Av. Del Libertador.

En 2010, el submercado Panamericana siguió creciendo e incorporó casi 100.000m2. Como resultado, el baricentro se movió hasta Av. Las Heras y Av. Pueyrredón, en Recoleta. Impulsado por el desarrollo de los submercados Panamericana y Libertador así como por el destacado proyecto Al Río, el Baricentro actualmente se ubica cerca de Av. Libertador y Av. Scalabrini Ortiz, Palermo.



 SUPERFICIE DE OFICINAS  
 BARICENTRO

**BARICENTRO 1990**  
 LATITUD: -34.59651253  
 LONGITUD: -58.37424572

Marcelo T. de Alvear y San Martín

**BARICENTRO 2005**  
 LATITUD: -34.5913694  
 LONGITUD: -58.38462174

Av. 9 de Julio y Av. del Libertador

**BARICENTRO 2010**  
 LATITUD: -34.58659969  
 LONGITUD: -58.39649835

Av. Las Heras y Pueyrredón

**BARICENTRO 2015**  
 LATITUD: -34.5791651  
 LONGITUD: -58.40982683

Av. del Libertador y Scalabrini Ortiz

# EL FUTURO LLEGÓ

¿Qué incidencia tendrá la incorporación de nueva superficie sobre la distribución del inventario de oficinas y la localización futura del Baricentro? Proyectamos la información disponible hacia el año 2020. Para eso, tomamos un inventario de edificios recategorizado a ese año e incluimos la superficie en construcción y proyectada de

todo el mercado. A su vez, descartamos la superficie no especulativa (es decir, la que será ocupada por sus propios dueños) que representa el 40% de la superficie actual en construcción. Como resultado, obtuvimos un desplazamiento del Baricentro sobre la Av. Libertador hasta la calle Ortega y Gasset, en Belgrano.



Proyección de crecimiento de la superficie especulativa de oficinas por submercado

## ¿Qué consecuencias trae el desplazamiento?

- ▶ 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.

