

BUENOS AIRES

Indicadores económicos

	Q4 14	Q4 15	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación	6,9%	5,9%	▼
Variación PBI	-0,8%	2,3%	■
Índice de inflación (Interanual Enero-Noviembre)	41,0%	26,0%	▼

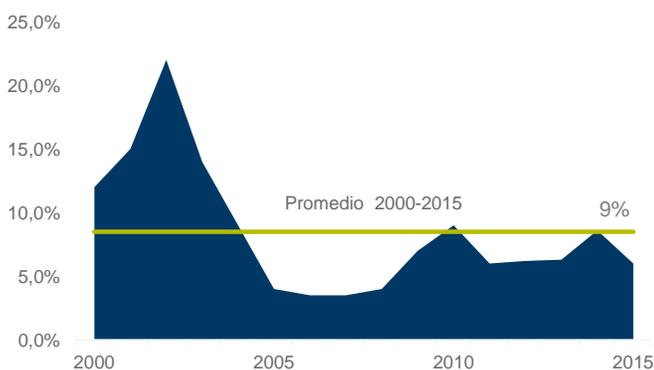
Indicadores del mercado (Clase A)

	Q4 14	Q4 15	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,6%	6,0%	▼
Absorción neta (m ²) (Acumulado anual)	34.190	32.510	▲
En construcción (m ²)	163.850	272.300	■
Precio de renta pedido (USD/m ² /mes) (*)	25,9	29,5	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

El año 2015 cerró con un cambio de ciclo político que ha generado grandes expectativas sobre el futuro económico del país. El nuevo gobierno enfrenta una larga lista de desafíos. Los más inmediatos son recuperar la confianza de los inversores internacionales, para facilitar el acceso a los mercados de crédito internacional y reactivar la economía. Contener la inflación y reconstruir las reservas del Banco Central.

Cabe destacar que una de las primeras medidas implementadas fue la finalización de las restricciones de acceso al mercado cambiario, que en el pasado supuso una de las principales trabas para desarrollo del sector inmobiliario y dificultaba a las empresas extranjeras instaladas en el país girar dividendos a sus países de origen.

A pesar de la falta de estadísticas oficiales, las consultoras privadas son cautelosamente optimistas, augurando una leve mejora de la economía a partir del segundo semestre del año, aunque es muy pronto para adelantar cifras.

A nivel regional, la crisis política de Brasil unida a su deterioro económico afectará de manera negativa la demanda de manufacturas industriales, especialmente del sector automotriz.

Visión del mercado de oficinas

A corto plazo se presenta un escenario con escasa disponibilidad de superficie clase A, muy fraccionada en distintos edificios, lo que podría dificultar la búsqueda de grandes espacios dentro de una misma propiedad.

Este escenario se agrava si consideramos que actualmente la mayor parte de los edificios en construcción se encuentran demorados a la espera de mayores certezas en el plano económico, mientras que la mayoría de los proyectos de oficinas se encuentran poco desarrollados. Además, el 44% de la superficie en construcción es no especulativa, es decir que será ocupada por los dueños del edificio, reduciendo aún más la oferta futura de espacios de oficinas.

Sin embargo, se prevé que con el reciente cambio de rumbo político y la finalización de las restricciones de acceso al mercado cambiario, los desarrolladores se muestren más proactivos frente a un panorama económico con mayor previsibilidad.

Office Snapshot Q4 2015

Buenos Aires, Argentina

Respecto a la demanda, se espera que las empresas continúen reactivando búsquedas que estaban paralizadas a la espera de señales políticas y económicas más certeras. Como resultado la actividad de alquiler ganará importancia frente a la de compra-venta.

En el último trimestre de 2015 la vacancia continuó con su tendencia a la baja, retrocediendo hasta el 6%, dejando sólo el 36% de los edificios clase A con superficie disponible. Con un nivel de vacancia muy por debajo de la media los precios de renta continuaron impulsados al alza registrando un incremento del 3,5% respecto del trimestre anterior y un crecimiento anual acumulado del 13,9%

A CORTO PLAZO EL MERCADO PODRÍA MOSTRAR ESCASES DE SUPERFICIE DISPONIBLE FRENTE A LA CRECIENTE REACTIVACIÓN DE LA DEMANDA.

Panorama del mercado

- A pesar del reciente aumento de la cotización del Dólar BCRA, los precios de renta continuaron ligeramente al alza, mostrando aumentos durante todo el año que acumularon un incremento del 14%.
- Escasa superficie disponible. Sólo el 36% de los edificios clase A tienen espacios sin ocupar.
- Superficie futura demorada. Algunos edificios en construcción y en proyecto demoraron su avance a la espera de señales más claras del mercado.

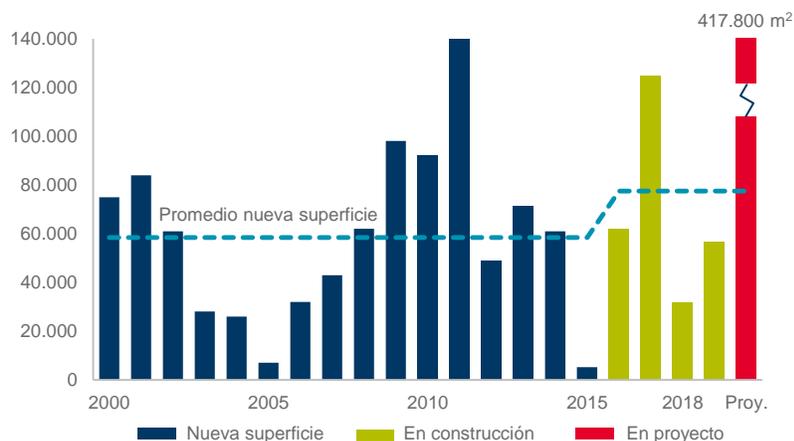
Precio de renta pedido CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD SE INCREMENTÓ UN 14,9% DURANTE EL ÚLTIMO AÑO



Nueva superficie (m²) / Superficie proyectada (m²)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 33% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	EDIFICIOS CLASE A	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M²/MES)	EN CONSTRUCCION (M²)	EN PROYECTO (M²)
Puerto Madero	14	229.110	19.730	8,6%	26,5	14.060	-
Catalinas-Retiro	8	184.510	7.010	3,8%	33,0	124.000	39.900
Microcentro	9	170.770	3.360	2,0%	24,5	-	-
9 de Julio	7	80.450	21.070	26,2%	26,0	-	-
Centro Sur	2	46.695	-	-	20,5	35.000	19.500
Centro Norte	1	11.840	-	-	26,5	13.800	-
CBD	41	723.375	51.170	5,0%	26,2	172.800	59.400
Panamericana	16	177.120	9.770	5,5%	25,5	-	155.530
Libertador GBA	8	75.875	920	1,2%	29,5	31.850	132.850
Zona Philips	4	45.560	-	-	26,0	6.500	70.000
Libertador CABA	1	12.380	-	-	26,0	50.000	-
NON CBD	26	310.935	10.690	1,0%	26,8	102.410	358.380
TOTAL CLASE A	70	1.034.310	61.860	6,0%	27,1	275.210	417.780

MARKETBEAT

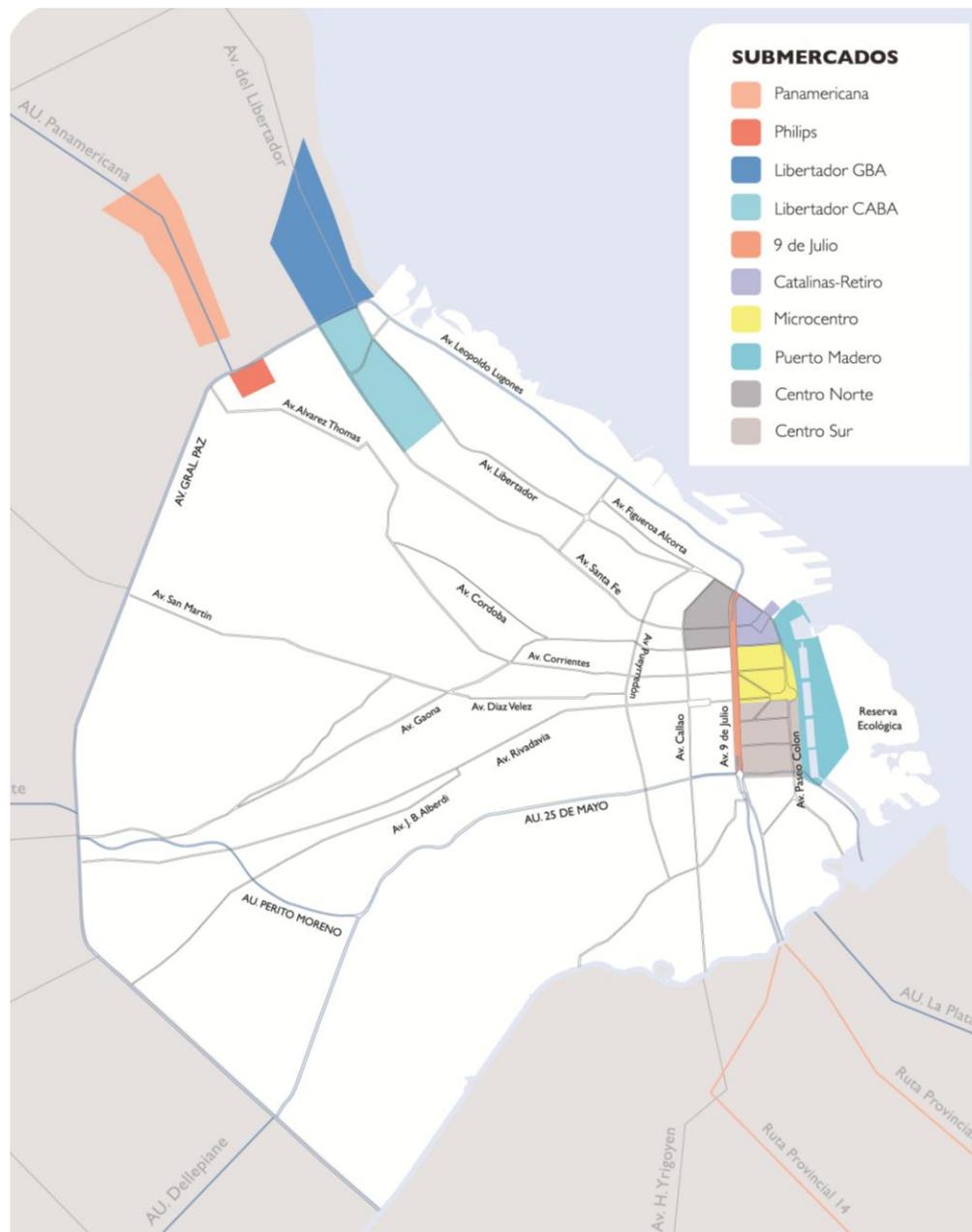
Office Snapshot Q4 2015

Buenos Aires, Argentina



MAPA DEL MERCADO DE OFICINAS POR SUBMERCADO

BUENOS AIRES / ARGENTINA



Cushman & Wakefield
Carlos Pellegrini 1141, 6° piso
C1009, Buenos Aires, Argentina
Tel: +11 5555 1111
Fax: +11 5555 1100
www.cushmanwakefield.com.ar

Para más información contacte con:
Karina Longo
Resp. Market Research
Tel +11 5555 1134
Karina.longo@sa.cushwake.com

Cushman & Wakefield es un líder global en servicios comerciales de real estate. Ayuda a clientes a transformar la manera de trabajar, comprar y vivir de las personas. Los 43.000 empleados en más de 60 países brindan visiones profundas, locales y globales, que crean un valor significativo para ocupantes e inversores alrededor del mundo. Cushman & Wakefield se encuentra entre las firmas más grandes de servicios de real estate en el mundo con ingresos de US\$ 5 billones a través de servicios de arrendamiento, mercados de capitales, servicios de gestión de activos (con la marca C&W Services), servicios a ocupantes globales, gestión de inversiones (con la marca DTZ Investors), representación de inquilinos, valuaciones y asesoría. Para más información, visite www.cushmanwakefield.com.ar
Copyright © 2015 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información 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.