

BUENOS AIRES

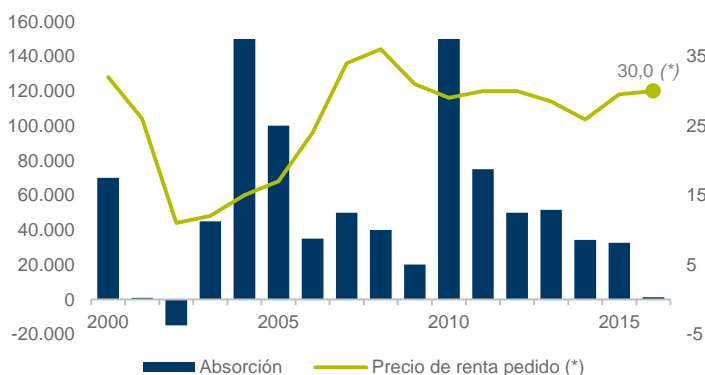
Indicadores económicos

	Q1 15	Q1 16	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q3 2015 / Q3 2014)	7,5%	5,7%	▼
Variación PBI (2015 / 2014)	0,5%	2,1%	■
Índice de inflación (Interanual Enero-Marzo)	12,2%	11,8%	▼

Indicadores del mercado (Clase A)

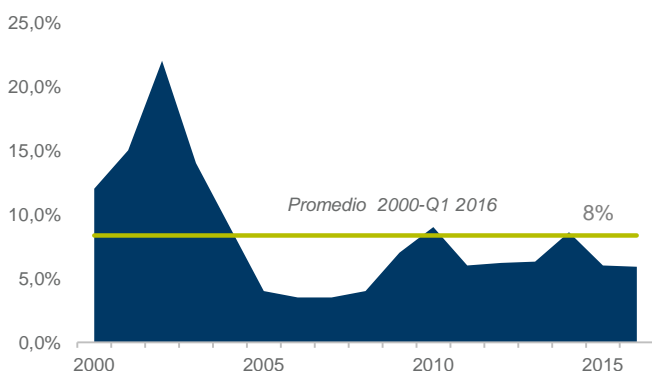
	Q1 15	Q1 16	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	8,4%	5,9%	▼
Absorción neta (m ²)	6.370	1.340	▲
En construcción (m ²)	166.817	300.128	■
Precio de renta pedido (USD/m ² /mes) (*)	26,8	30,0	▲

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

El inicio del año ha estado marcado por las medidas de corrección implementadas por el nuevo gobierno, que han ocasionado cierta contracción generalizada de la economía.

La finalización del control sobre el mercado de cambio fue la primera de una serie de medidas orientadas a sanear el gasto público. La revisión del empleo en el sector público, la asignación de subsidios a empresas de servicios y la actualización de las tarifas que estas empresas cobran por los mismos, fueron algunas de las políticas más importantes implementadas durante el primer trimestre del año. Todo esto ha estado acompañado por una revisión de la política fiscal, entre la que destaca el proyecto de ley de impuesto a las ganancias.

En el frente externo, el gobierno ha logrado cerrar un acuerdo con los Holdouts. Esto debería facilitar el acceso al mercado de crédito internacional y atraer la entrada de inversiones extranjeras, vitales para activar la economía del país.

A pesar de la falta de estadísticas oficiales, las consultoras privadas estiman una leve mejora de la actividad económica en la segunda mitad del año.

A nivel regional, la caída de la producción industrial brasilera, así como de la actividad económica y el consumo, afectarán de manera negativa las exportaciones nacionales de manufacturas industriales.

Visión del mercado de oficinas

El mercado de oficinas clase A continúa presentando un escenario con escasa disponibilidad. Frente a este panorama los edificios en construcción comienzan a captar la atención de los potenciales inquilinos, y en algunas zonas son casi la única opción para empresas que necesitan grandes superficies.

El precio de renta continúa con su tendencia ascendente impulsado no solo por la escasez de superficie disponible, sino también por el precio de alquiler pedido para los nuevos edificios que entrarán al mercado a corto plazo, que cuentan con servicios y características edilicias de última generación.

Por el lado de la demanda, los inquilinos han aceptado con bastante naturalidad el mayor esfuerzo requerido para el pago del alquiler, debido a la liberación del mercado de cambio y el consecuente aumento del valor del Dólar.

Durante los últimos años la rentabilidad del mercado de oficinas ha estado afectada por el control que ha ejercido el gobierno anterior sobre el mercado cambiario. El valor del Dólar había estado estancado, lo que favoreció el valor de renta pagado por los inquilinos.

Desde la liberación del mercado de cambio, en Diciembre de 2015, la situación se ha invertido, favoreciendo esta vez a los propietarios, para lo que el aumento del valor del Dólar se ha traducido en una mejora en la rentabilidad de estos inmuebles.

La escasa disponibilidad de espacios ha generado una ligera reactivación en las búsquedas que estaban paralizadas a la espera de un mercado más estable. Como resultado, la vacancia continuó con su tendencia a la baja, retrocediendo hasta el 5,9%.

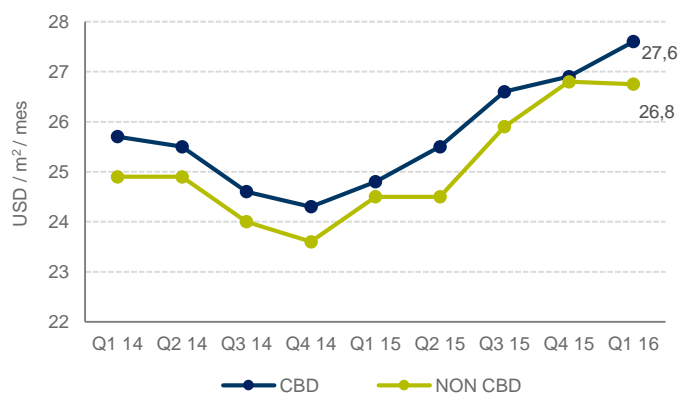
No obstante, se espera que en el próximo trimestre entren al mercado 67.500 m², aunque sólo el 44% de la superficie será especulativa (29.800 m²), lo que reduce considerablemente la oferta futura de espacios de oficinas clase A.

Panorama del mercado

- Los precios continúan con su tendencia ascendente acumulando un incremento del 12% durante el último año.
- Mejora la rentabilidad de oficinas como resultado del aumento en el valor del Dólar, al que está ligado el precio de alquiler.
- Ligera reactivación del mercado, motivado en parte por la escases de espacios de oficinas clase A.
- La oferta futura continua siendo reducida a pesar del aumento de la superficie en construcción

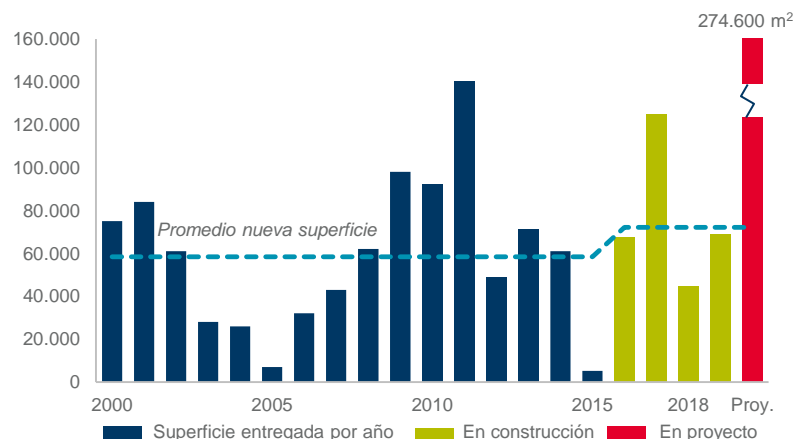
Precio de renta pedido (USD/m²/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD SE INCREMENTÓ UN 11,3% DURANTE EL ÚLTIMO AÑO



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

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 23,4% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M ²)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M ² /MES)	EN CONSTRUCCION (M ²)	EN PROYECTO (M ²)
Puerto Madero	229.110	20.530	9,0%	27,5	14.060	30.300
Catalinas-Plaza Roma	255.250	13.340	4,8%	34,0	124.000	39.900
Microcentro	68.910	-	-	24,5	-	-
9 de Julio	68.510	11.190	16,3%	26,0	19.230	-
Centro Sur	24.160	-	-	sd	35.000	19.500
Retiro-Plaza San Martín	77.450	2.740	3,5%	26,0	13.800	-
CBD	723.390	47.800	6,6%	27,6	206.090	89.700
Subtotal Panamericana + Zona Philips	222.680	11.500	5,2%	25,8	6.500	172.230
- Distrito del Conocimiento	163.260	10.590	6,5%	25,5	-	48.110
- Distrito de la Innovación (incluye Zona Philips)	59.420	910	1,5%	26,0	6.500	124.120
Libertador GBA	75.875	2.230	2,9%	29,0	56.770	82.670
Libertador CABA	12.385	-	-	26,5	50.000	-
NON CBD	310.940	13.730	4,4%	26,8	113.270	254.900
TOTAL CLASE A	1.034.330	61.530	5,9%	27,2	319.360	344.600

MARKETBEAT

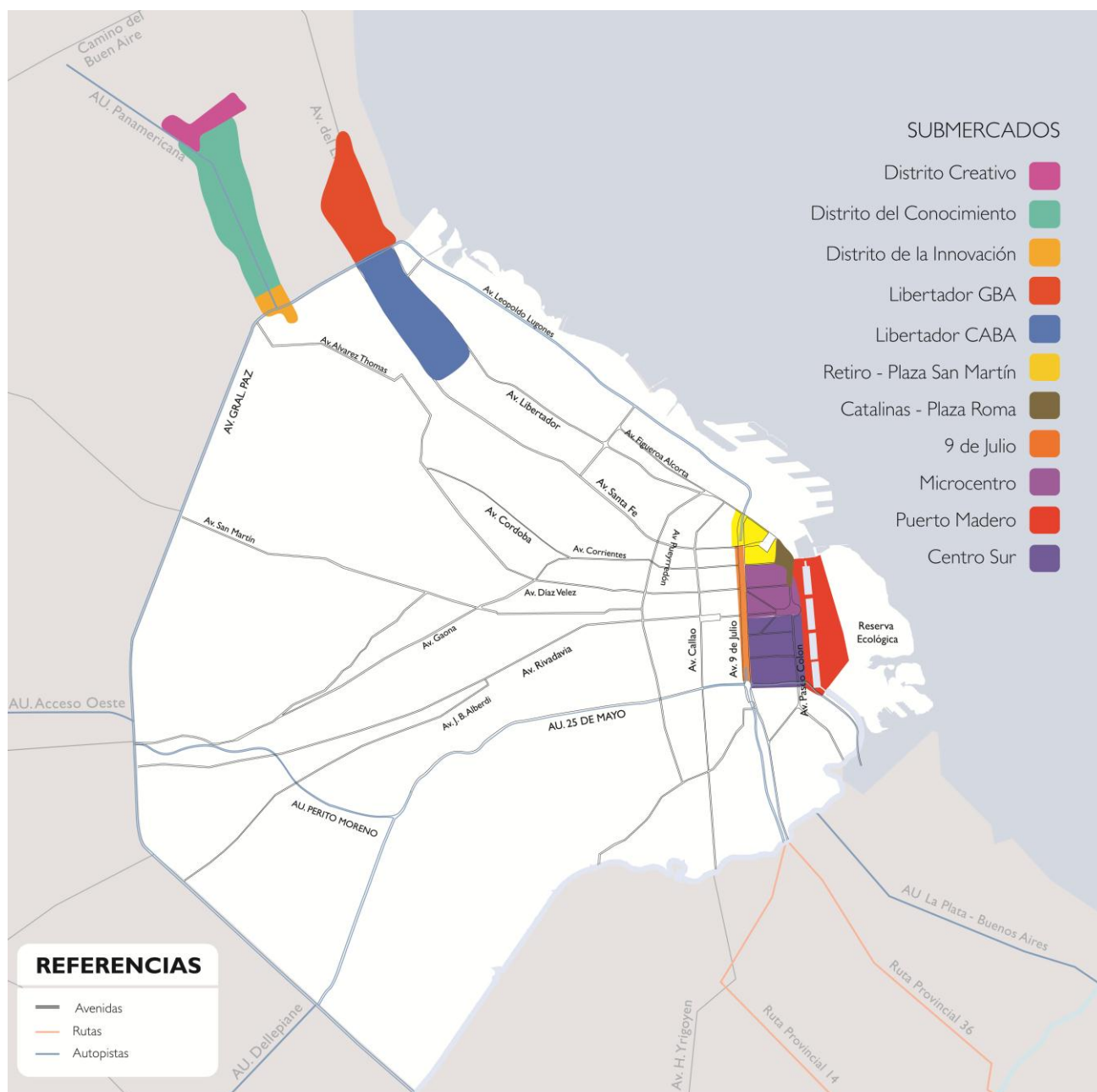
Office Snapshot Q1 2016

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.