

BUENOS AIRES

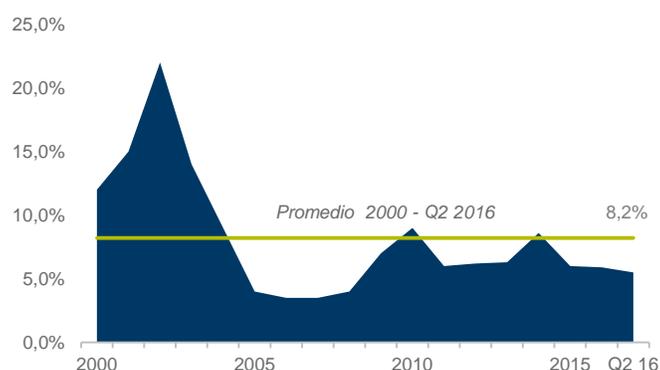
Indicadores económicos	Q2 15	Q2 16	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación <i>(Ciudad de Buenos Aires. Q1 2016 / Q1 2015)</i>	8,4%	8,6%	■
Variación PBI (Q1)	0,0%	0,5%	▼
Índice de inflación <i>(Interanual Enero-Junio)</i>	11,2%	24,9%	▼

Indicadores del mercado (Clase A)	Q2 15	Q2 16	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	7,5%	5,5%	▼
Absorción neta (m ²)	10.100	4.000	■
En construcción (m ²)	166.817	319.360	▲
Precio de renta pedido <i>(USD/m²/mes) (*)</i>	28,0	31,0	▲

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



Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Durante el primer semestre del año el gobierno ha centrado su esfuerzo en implementar el plan de reducción del déficit fiscal, lo que se ha traducido en un estancamiento generalizado de la economía. El incremento de las tarifas de los servicios públicos, como parte del mismo, ha reducido el ingreso disponible de los hogares, que ya se encontraba deteriorado por el contexto inflacionario, ocasionando un descenso en el consumo interno.

Durante el primer trimestre de 2016 el PBI registró un leve crecimiento del 0,5% (INDEC), con esta información las consultoras privadas han corregido a la baja las previsiones de crecimiento para lo que resta del año. Sin embargo, se espera que tras las políticas implementadas por el gobierno durante el año, la economía se encamine hacia el crecimiento en 2017, en un contexto económico más saludable.

El fin del conflicto con los holdouts y la mejora en la credibilidad frente a los mercados internacionales debería facilitar el acceso al crédito externo, lo que permitiría reducir la financiación del déficit fiscal por medio de recursos propios. Además debería facilitar la recuperación de la inversión extranjera, atraída por la retirada del control sobre el mercado de cambio y el acuerdo con los holdouts, lo que sería vital para el proceso de normalización de la economía.

Visión del mercado de oficinas

En un contexto de escasa disponibilidad de superficie clase A, la demanda se ha inclinado hacia la oferta de edificios en construcción, siendo en algunas zona la única opción.

Asimismo, la preferencia de la demanda por productos de calidad, con características edilicias y técnicas de mayor eficiencia, convalida la tendencia ascendente de los precios de renta, especialmente en la zona CBD.

La reactivación de la demanda continua presionando a la baja el índice de vacancia, que este trimestre retrocedió hasta el 5,5%. No obstante, la finalización de nueva superficie se encuentra algo retrasada y su entrada masiva al mercado podría elevar a corto plazo la oferta de espacios Premium, que estarán concentrados en la zona CBD (submercados Catalinas-Plaza Roma, Puerto Madero y 9 de Julio).

Office Snapshot Q2 2016

Buenos Aires, Argentina

Está previsto que en el próximo trimestre entren al mercado 67.500 m². Sin embargo sólo el 44% de ésta superficie será especulativa (29.800 m²), lo que reducirá considerablemente la oferta futura de espacios de oficinas clase A.

A esto se suma la escases de grandes superficies disponibles en un mismo edificio, como resultado, algunos proyectos en construcción ya han alquilado gran parte del espacio rentable, por lo que a futuro el mercado continuará subofertado.

En este contexto, no todos los submercados muestran el mismo comportamiento. La zona CBD muestra una mayor aceleración en los precios de renta, acumulando un incremento del 6,3% durante el primer semestre, frente al 0,4% del área NON CBD. Los proyectos próximos a entregarse en Catalinas y Puerto Madero están impulsando el crecimiento de las rentas de la zona CBD.

En términos de vacancia, todos los submercados de la zona CBD evolucionaron a la baja, destacando la caída de la superficie disponible en el corredor 9 de Julio como resultado de la ocupación del edificio Belgrano 955.

Panorama del mercado

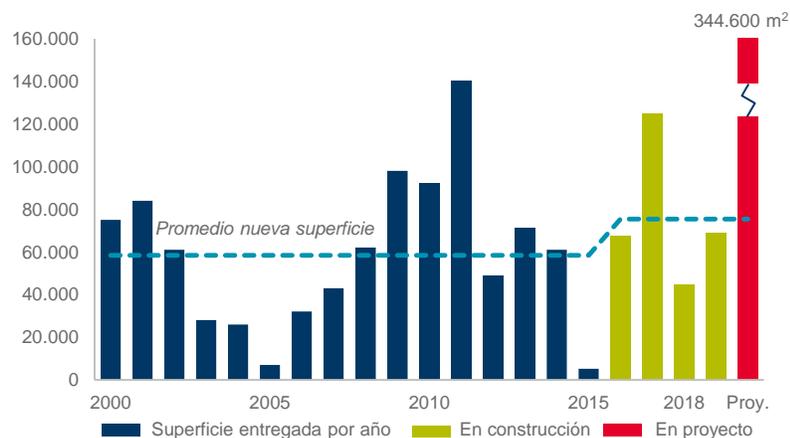
- La zona CBD muestra una mayor aceleración en los precios de renta que la NON CBD.
- Escasa disponibilidad de oficinas clase A.
- Inclínación de la demanda hacia productos de calidad.
- A pesar de la alta producción de nueva superficie, la oferta futura continua siendo escasa.

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

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD SE INCREMENTÓ UN 12,2% DURANTE EL ULTIMO 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	18.620	8,1%	29,0	14.060	30.300
Catalinas-Plaza Roma	255.250	10.750	4,2%	35,5	124.000	39.900
Microcentro	68.910	710	1,0%	25,0	-	-
9 de Julio	68.510	6.400	9,3%	27,0	19.230	-
Centro Sur	24.160	-	-	Sd	35.000	19.500
Retiro-Plaza San Martín	77.450	2.150	2,8%	26,5	13.800	-
CBD	723.390	38.630	5,3%	28,6	206.090	89.700
Subtotal Panamericana + Zona Philips	222.680	12.900	5,8%	26,0	6.500	172.230
- Distrito del Conocimiento	163.260	9.280	5,7%	25,5	-	48.110
- Distrito de la Innovación (incluye Zona Philips)	59.420	3.620	6,1%	26,5	6.500	124.120
Libertador GBA	75.875	4.990	6,6%	28,0	56.770	82.670
Libertador CABA	12.385	-	-	27,5	50.000	-
NON CBD	310.940	17.890	5,8%	26,9	113.270	254.900
TOTAL CLASE A	1.034.330	56.520	5,5%	27,8	319.360	344.600

MARKETBEAT

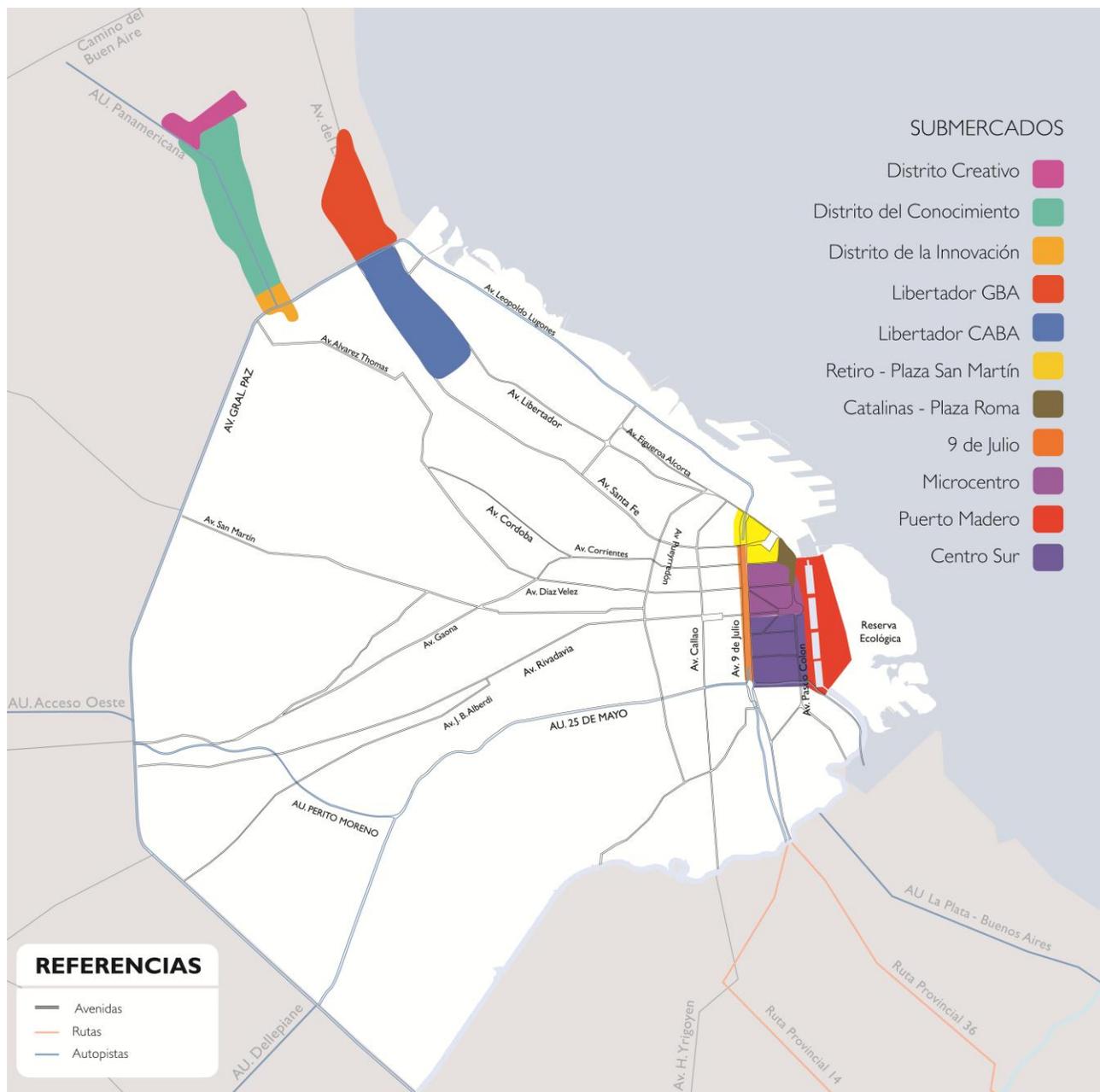
Office Snapshot Q2 2016

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.