

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

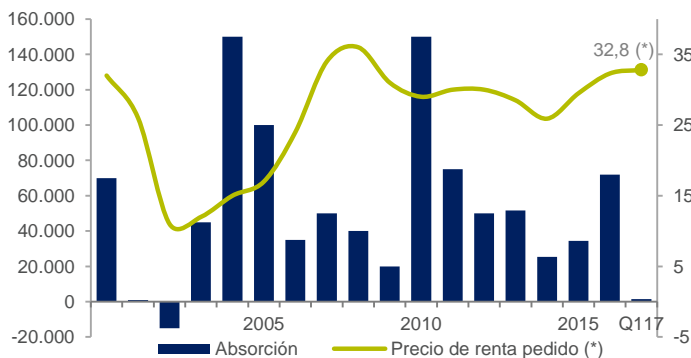
	Q1 16	Q1 17	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q4)	5,9%	7,6%	▲
Variación PBI (Q4)	2,6%	-2,1%	▼
Índice de inflación (Acumulado Enero-Noviembre)	35,5%	33,0%	▲

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q1 16	Q1 17	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,5%	5,7%	▼
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	480	1.480	▲
En construcción (m <sup>2</sup> )	166.817	281.780	▲
Precio de renta pedido (USD/m <sup>2</sup> /mes) (*)	30,0	32,8	▲

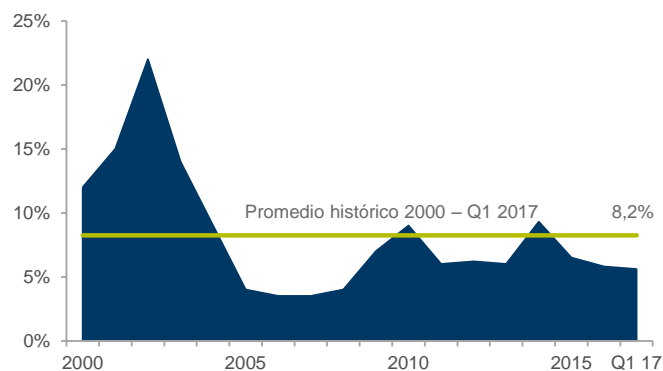
(\*) corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

Absorción neta (m<sup>2</sup>) / Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) (Clase A)



(\*) corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

Índice de vacancia (%) (Clase A)



Panorama económico

Los mayores desafíos del gobierno para este año serán conseguir la desaceleración de la inflación y la recuperación del salario real, para dar impulso al consumo interno y recomponer la actividad económica.

Al cierre de 2016 los indicadores económicos mostraron caídas generalizadas. El PBI registró un descenso del 2,1% respecto del último trimestre de 2015, reflejando el deterioro de la actividad económica. Si bien los indicadores económicos anuales se mantienen en terreno negativo, destacan las mediciones del último trimestre de 2016, que muestran un ligero crecimiento (+0,5%) respecto del trimestre anterior.

El sector de la construcción es uno de los más afectados por el retroceso económico actual, en parte por el descenso de la obra pública a finales de 2015. Sin embargo, frente a las próximas elecciones legislativas, se observa un cambio de política por parte del gobierno, lo que podría dar un nuevo impulso, aunque desde el sector público.

El aumento de las tarifas de los servicios públicos en un entorno económico inflacionario, redujo el poder adquisitivo de las familias. Asimismo, las negociaciones de paritarias con los sindicatos no consiguieron una mejora del salario real, y terminaron elevando la agitación en el plano político y social.

Si bien desde el BCRA se lanzaron metas de inflación para 2017, las mediciones del primer trimestre del año indican que la inflación interanual podría llegar al 33% (IPC Congreso), cifra que se aleja del objetivo del 17% propuesto por el BCRA para este año.

Visión del Mercado de oficinas

El mercado de oficinas se mantiene activo y continúa mostrando indicadores saludables, a pesar de el complejo contexto económico actual.

La demanda de superficie Premium mantiene desde hace un año una absorción neta positiva, mientras la vacancia continúa a la baja presionando los precios de renta al alza, y dejando un escaso margen de negociación. Sin bien los indicadores son positivos, se observa un mercado extremadamente subofertado que necesitará crecer a corto plazo, para poder abastecer la demanda de edificios Premium. A pesar de que este escenario es atractivo para los desarrolladores, por las buenas expectativas de ocupación de nuevos proyectos, estos continúan expectantes a la espera de un contexto económico más certero, dosificando el inicio de nuevos proyectos.

En 2016 la demanda fue de 71.800 m2 (absorción neta), de mantenerse en el mismo nivel para 2017, el mercado de oficinas tendría un déficit de superficie clase A, según la superficie especulativa en construcción que podría incorporarse a lo largo de este año, y la escasa liberación de superficie Premium. Se prevé que en 2017 se finalicen alrededor de 95.400 m2 de superficie Premium, sin embargo sólo el 57% de la misma será oferta especulativa, cifra por debajo a la demanda esperada para 2017.

Por su parte, la superficie disponible acercándose a mínimos históricos tampoco ayuda, ya que se encuentra distribuida en distintos edificios, lo que dificulta la posibilidad de grandes movimientos corporativos.

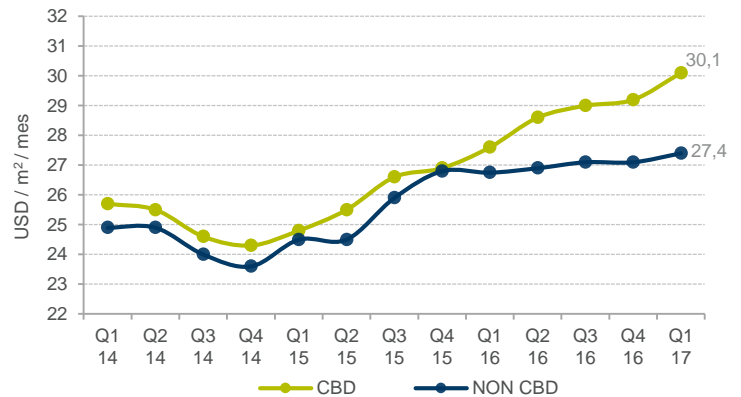
## EL MERCADO NECESITA CRECER A CORTO PLAZO PARA ABASTECER A LA DEMANDA DE EDIFICIOS CLASE A

La revalorización del submercado Catalinas-Plaza Roma, continúa impulsando el precio de renta en la zona CBD. En el primer trimestre de 2017 registró un incremento del 1,5% respecto del trimestre anterior, y un crecimiento acumulado anual del 9,1%, frente al 2,4% del NON CBD.

Puerto Madero, Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín fueron los submercados con más actividad, contabilizando una absorción neta de 6.150 metros cuadrados. Por el contrario en los submercados Libertador GBA y Microcentro se liberó superficie que no fue ocupada durante el mismo trimestre, dejando una absorción neta negativa.

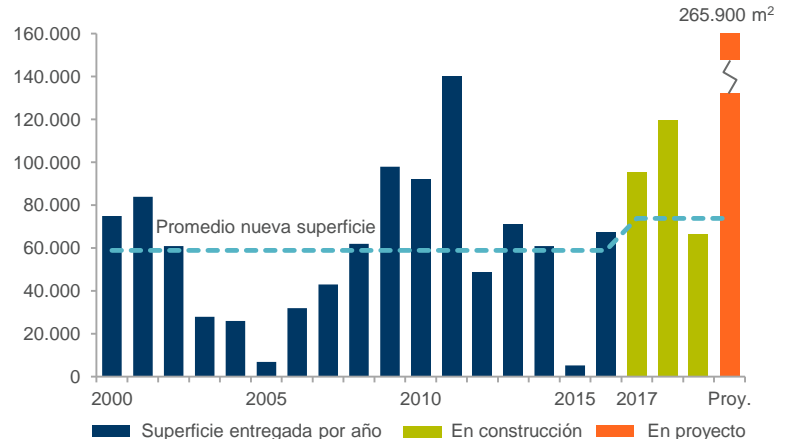
### Precio de renta pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD SE INCREMENTÓ UN 9,1% DURANTE EL ULTIMO AÑO



### Superficie entregada por año (m<sup>2</sup>) / Superficie proyectada (m<sup>2</sup>)

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 25,2% EL PROMEDIO HISTÓRICO DE NUEVA SUPERFICIE



SUBMERCADO	INVENTARIO CLASE A	SUPERFICIE VACANTE (M2)	RATIO DE VACANCIA	PRECIO DE RENTA PEDIDO (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2)	EN PROYECTO (M2)
Catalinas-Plaza Roma	303.250	9.940	3,3%	35,5	41.000	39.900
Puerto Madero	243.170	20.310	8,4%	33,0	-	30.300
Microcentro	68.910	2.120	3,1%	25,0	-	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	2.870	3,7%	30,0	-	-
9 de Julio	73.990	7.400	10,0%	27,0	13.800	-
Centro Sur	24.160	-	-	sd	35.000	19.500
<b>CBD</b>	<b>790.925</b>	<b>42.640</b>	<b>5,4%</b>	<b>30,1</b>	<b>89.800</b>	<b>89.700</b>
Subtotal Panamericana + Zona Philips	222.680	15.390	5,9%	26,5	85.210	93.520
- Distrito del Conocimiento	200.050	11.060	5,5%	26,5	9.000	39.110
- Distrito de la Innovación (incluye Zona Philips)	59.420	4.330	7,3%	26,5	76.210	54.410
Libertador GBA	75.875	6.270	8,3%	29,0	56.770	82.670
Libertador CABA	12.385	-	-	27,5	50.000	-
<b>NON CBD</b>	<b>347.730</b>	<b>21.660</b>	<b>6,2%</b>	<b>27,4</b>	<b>191.980</b>	<b>176.190</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES CLASE A</b>	<b>1.138.155</b>	<b>64.300</b>	<b>5,7%</b>	<b>28,9</b>	<b>281.780</b>	<b>265.890</b>

MARKETBEAT

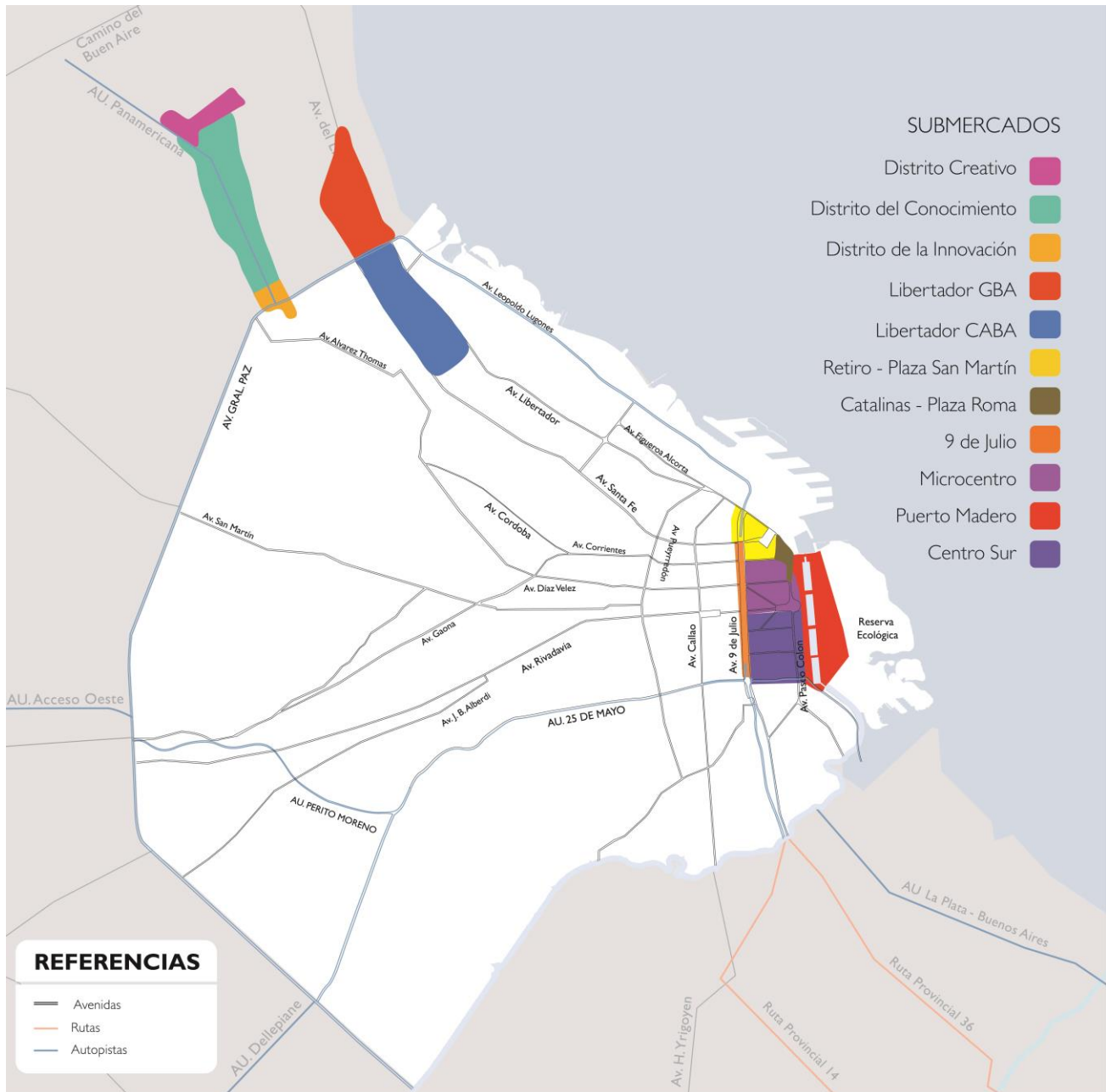
# Buenos Aires

Office Q1 2017



## MAPA DE OFICINAS POR SUBMERCADOS

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  
Head of Market Research  
Tel +11 5555 1134  
Karina.longo@sa.cushwake.com

### Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield es una firma de servicios inmobiliarios líder a nivel mundial que ayuda a los clientes a transformar la forma de trabajar, comprar y vivir. Nuestros 43.000 empleados en más de 60 países ayudan a los inversores y ocupantes a optimizar el valor de sus bienes inmuebles mediante la combinación de nuestra perspectiva global y un profundo conocimiento local con una impresionante plataforma de soluciones de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las mayores empresas de servicios inmobiliarios comerciales con ingresos 5 mil millones de Dólares a través de los servicios de alquileres, gestión de activos, mercados de capitales y servicios de facility (C & W Services), servicios para ocupante globales, inversión y gestión de activos (DTZ inversores), servicios de proyectos y desarrollo, representación inquilinos, valoración y asesoramiento. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o seguir @CushWake en Twitter.

Copyright © 2017 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida 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.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)