

2da. EDICIÓN DEL INFORME CONJUNTO

## Oficinas Clase A: Puerto Madero desplazó a Catalinas en las búsquedas online

*MercadoLibre y Cushman & Wakefield analizaron nuevamente el comportamiento del mercado de oficinas Premium en Buenos Aires. Los resultados revelan que la demanda sigue a la oferta, con lo cual las búsquedas se orientan a las zonas donde existe mayor cantidad de espacio disponible.*

**Buenos Aires, septiembre de 2017** – Según el nuevo informe elaborado por MercadoLibre y Cushman & Wakefield, durante el segundo trimestre, la zona que registra una mayor demanda de oficinas Clase A en Buenos Aires es Puerto Madero, donde hay más stock de oficinas disponibles. De este modo, reemplaza a Catalinas-Plaza Roma, que ocupaba el podio en el estudio anterior.

“En esta nueva edición volvimos a cruzar las visitas que relevamos desde nuestra plataforma con los índices de mercado que elabora Cushman & Wakefield, y los resultados muestran que Puerto Madero, que antes estaba en el cuarto puesto, ahora lidera las búsquedas dejando al submercado Catalinas-Plaza Roma en segundo lugar”, señaló **Martín Lawson**, Vicepresidente de MercadoLibre Clasificados.

Por su parte, el Director General de Cushman & Wakefield Cono Sur, **Herman Faigenbaum**, comentó: “Registramos una vacancia total del mercado cercana a los mínimos históricos. En este contexto, el comportamiento que estamos observando es que la demanda por metros cuadrados disponibles sigue a la oferta. Las empresas grandes parecieran orientar su elección por la disponibilidad de espacio más que por el precio y otros atributos de los inmuebles”.

### Las zonas más demandadas

De acuerdo con los resultados obtenidos, la zona céntrica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el llamado Central Business District) acumula el 75% de la demanda. Dentro de esta área, el submercado más demandado fue Puerto Madero, que concentró el 27,7% de las búsquedas.

La segunda zona más visitada por los usuarios de MercadoLibre fue Catalinas-Plaza Roma (17,1%). Vale destacar que, durante los últimos años, este submercado incorporó nuevos metros cuadrados de espacios de oficinas de mayor calidad. Si bien esa renovación supuso precios de renta más elevados, la zona continúa siendo una de las preferidas de las grandes empresas para instalarse.

Por su parte, el Corredor Libertador GBA sigue resultando atractivo, ubicándose en la tercera posición del ranking de los más buscados. Nuevos proyectos que se iniciaron en

2016, tales como el Open Office 700, Open Office 1000 y el proyecto Al Río, reflejan el continuo interés de los inversores por captar la demanda de esta zona e impulsan su crecimiento.

N°	Zonas	% Visitas	Stock m2	Disponibilidad	% vacancia	Precio de renta (USD/m <sup>2</sup> /mes)	Ratio M2 vacantes/ visitas
1	Puerto Madero	27,7%	243.170	19.790	8,1%	33	50,6
2	Catalinas – Plaza Roma	17,1%	303.250	10.830	3,6%	36	44,9
3	Libertador GBA	10,3%	75.975	2.330	3,1%	29	16,0
4	9 de Julio	10,0%	73.990	1.430	1,9%	27	10,1
5	Retiro – Plaza San Martín	9,1%	77.445	2.200	2,6%	30	15,7

El Ranking se elaboró en base al porcentaje de búsquedas realizadas por los usuarios de MercadoLibre. Los valores corresponden a edificios de oficinas Clase A.

En este link se puede ver el mapa y tabla

[https://public.tableau.com/views/LossectoresconmayordemandadeoficinasenBuenosAiresQ22017/DemandaOficinas?:embed=y&:display\\_count=yes&publish=yes](https://public.tableau.com/views/LossectoresconmayordemandadeoficinasenBuenosAiresQ22017/DemandaOficinas?:embed=y&:display_count=yes&publish=yes)

#### Metodología

Para obtener los resultados se utilizó la base de MercadoLibre Inmuebles, con más de 1,7 millones de usuarios únicos mensuales que interactúan en la plataforma en Argentina, y en donde se filtraron las oficinas de más de 250 metros cuadrados para luego validar con el precio de renta mínimo que tienen las oficinas en cada submercado. Estos resultados fueron comparados con los indicadores trimestrales que genera Cushman & Wakefield sobre el mercado de oficinas en Buenos Aires.

## Una de las zonas más pujantes

### EL POTENCIAL DEL NODO PANAMERICANA - GENERAL PAZ

59.400 M <sup>2</sup> SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL DE OFICINAS CLASE A	76.200 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DE OFICINAS CLASE A EN CONSTRUCCIÓN	54.000 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DE OFICINAS CLASE A EN PROYECTO
---	---	---



El submercado ubicado en la intersección de Panamericana y General Paz es una de las zonas más dinámicas del mercado de oficinas Premium. Con una ubicación estratégica en la parte norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia (Vicente López), esta zona prevé una gran cantidad de nuevos metros cuadrados.

Actualmente se registran en la zona 59.400 metros cuadrados de superficie construida de oficinas Clase A, 76.200 en construcción y 54.000 en proyecto. “El complejo de oficinas Florida Office Center aportará 31.900 metros cuadrados y Arupac otros 10.000 en el predio de la antigua empresa de ascensores Otis, mientras que en el lado de CABA se construye la Torre Intecons 2”, detalló la responsable de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield Argentina, **Karina Longo**. Y continuó: “Ya se inició el proyecto Edificio Z, que contará con 27.800 metros cuadrados, de los cuales un 35% será ocupado por Mercado Libre”.

#### Sobre MercadoLibre Clasificados

Clasificados es una unidad de negocios de MercadoLibre especialmente pensada para la compra y venta de Autos, Motos y otros vehículos, Propiedades e Inmuebles y para la oferta y contratación de Servicios. Desde 2004 esta sección cuenta con un modelo de negocio diferente al del resto de la plataforma, ya que se paga un precio fijo por anunciar y no se cobra comisión por venta. La sección Autos, Motos y Otros vehículos se destaca por ser el vertical de vehículos con mayor cantidad de avisos publicados de América Latina y la categoría más visitada del sitio.

<http://ideas.mercadolibre.com/ar/inmuebles/>

#### Sobre Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield se fundó en New York en 1917. En el 2000, se estableció la filial Argentina que ofrece una amplia gama de servicios inmobiliarios Premium orientados a corporaciones e inversores. Cushman se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.

Sus unidades de negocio son: Brokerage, dedicada a las transacciones de inmuebles comerciales e industriales; Capital Markets, que realiza investigaciones de mercado, valuaciones y servicios de consultoría, y Asset Management / Client Solutions y Project Management, que brinda servicios operativos y proyectos, dirigido a dueños de edificios y oficinas.

<http://www.cushwakeargentina.com/>