

OFICINAS BUENOS AIRES

Indicadores económicos

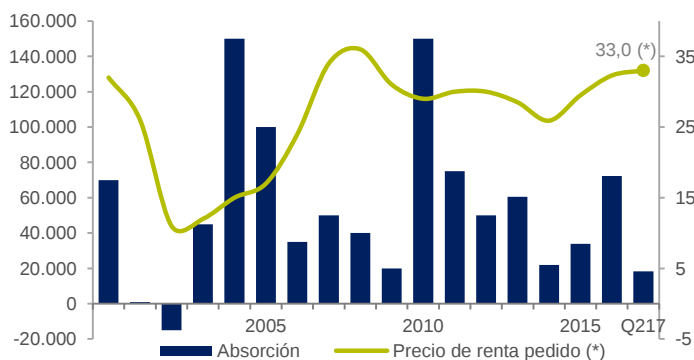
	Q2 16	Q2 17	Previsiones 12 meses
Tasa de desocupación (Q1)	11,3%	9,7%	▲
Variación PBI (Q1)	0,6%	0,3%	▬
Índice de inflación (Acumulado 12 meses)	45,3%	23,4%	▼

Indicadores del mercado (Clase A)

	Q2 16	Q2 17	Previsiones 12 meses
Índice de vacancia	6,1%	4,2%	▼
Absorción neta (m²)	5.150	18.200	▲
En construcción (m²)	166.817	281.780	▲
Precio de renta pedido (USD/m²/mes) (*)	31,0	33,0	▲

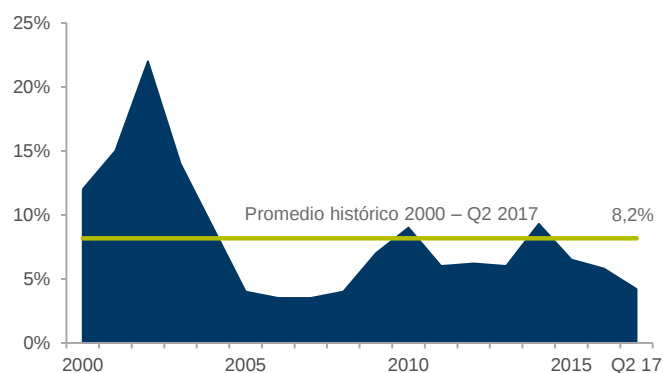
(*) corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.

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

Las elecciones legislativas del mes de Octubre marcarán el año político. El desempeño de la actividad económica podría tener efecto sobre los resultados de las elecciones y aunque la economía comienza a crecer a un ritmo moderado, la reactivación de la misma y el control de la inflación continúan demorándose más de lo esperado.

En consecuencia, la inversión privada extranjera y local permanece expectante a la espera del resultado de las elecciones que definirán el futuro liderazgo legislativo; y de que la economía comience a transitar un proceso de crecimiento sostenido en el tiempo.

En el plano público, el aumento de las inversiones en infraestructura, frente a los próximos comicios, podrían dar un nuevo impulso al sector de la construcción, uno de los más afectados desde el inicio del retroceso económico

Al cierre del primer trimestre del año se observaron las primeras señales de recuperación económica. El PBI registró un ligero aumento del 0,3% respecto del mismo trimestre del año anterior.

El índice de inflación medido por el Congreso también registró una mejora en términos interanuales, acumulando un 23,4% durante los últimos doce meses, aunque la cifra está aún lejos del objetivo del 17% propuesto por el BCRA para este año.

Visión del Mercado de oficinas

El mercado de oficinas continúa subofertado. A corto plazo las perspectivas de crecimiento de superficie especulativa se estima baja y difícilmente podrá abastecer la demanda esperada de superficie Premium.

La escasa superficie futura es en parte consecuencia de la escasez de tierra estratégicamente localizada, y en parte del elevado precio de las mismas. Esto ha dado cierto impulso a la descentralización geográfica del mercado oficinas hacia zonas más asequibles y que a futuro podrían consolidarse como nuevos polos de oficinas.

Está previsto que durante 2017 se incorpore al mercado la Torre Banco Macro, que aportará 35.000 m² al submercado Catalinas-Plaza Roma, y que serán ocupados por el mismo banco. En el corredor Libertador GBA se finalizarán 12.800 m² que corresponden al edificio Open Office 1000 y que ya se encuentran pre-alquilados en su totalidad.

Durante el segundo trimestre del año la superficie disponible se redujo un 26% respecto del trimestre anterior dejando el índice de vacancia en 4,2%, muy cerca de su mínimo histórico.

Esto se refleja en el volumen de actividad del mercado, que durante el primer semestre del año tomó 33.000 m² de superficie clase A y liberó 15.000 m², lo que dejó una absorción neta positiva de 18.200 m².

Las buenas expectativas de ocupación de superficie Premium ha generado el inicio de grandes proyectos entre los que destaca el Centro Empresarial (antigua sede del laboratorio Boehringer Ingelheim), que aportará 50.000 m² al corredor Libertador CABA y la Torre Catalinas Norte (43.000 m²) situada en el submercado Catalinas, propiedad de IRSA.

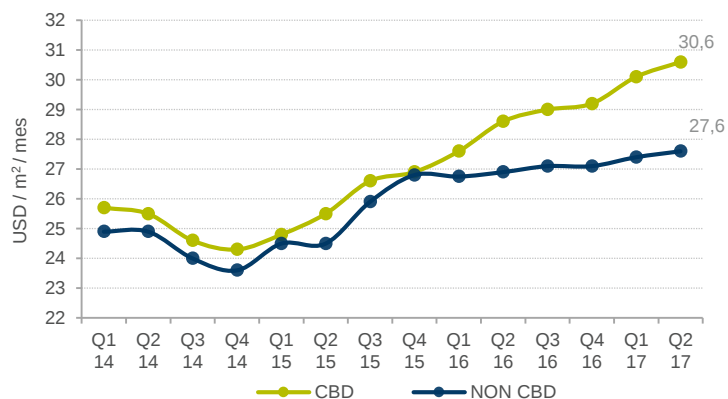
BUENAS EXPECTATIVAS DE OCUPACIÓN IMPULSARON EL INICIO DE GRANDES PROYECTOS DE OFICINAS PREMIUM

Por submercados, destaca la actividad del corredor 9 de Julio que en el segundo trimestre redujo su vacancia del 10% al 2%, como resultado de la ocupación de 6.000 m² en los edificios Go Green Office y Carlos Pellegrini 719. En el corredor Libertador GBA se ocuparon 4.000 m² en los edificios Libertador 350, Proa y Al Río, que hicieron descender la vacancia del submercado hasta el 3,1%.

Respecto del precio de renta pedido se observa una desaceleración en la zona CBD, que acumula un incremento anual del 7% hasta el segundo trimestre del año, frente al 9% anual contabilizado hasta marzo de 2017.

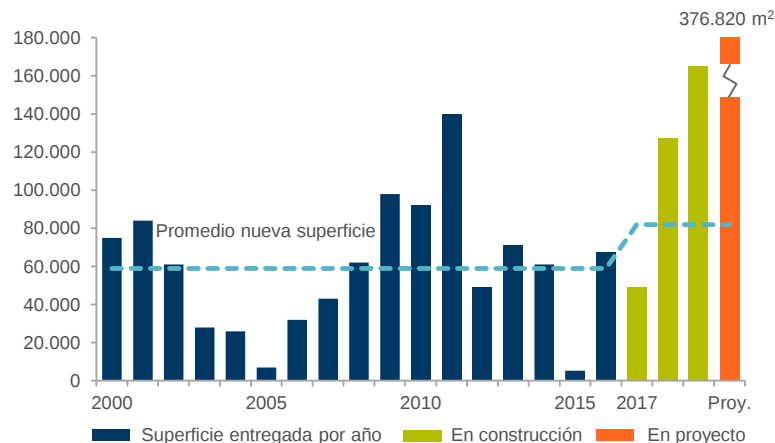
Precio de renta pedido (USD/m²/mes) CBD / NON CBD

EL PRECIO DE RENTA PEDIDO EN LA ZONA CBD SE INCREMENTÓ UN 7% DURANTE EL ÚLTIMO AÑO



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

LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 39% 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	10.830	3,6%	36,0	79.420	71.900
Puerto Madero	243.170	19.790	8,1%	33,0	-	30.300
Microcentro	68.910	3.390	4,9%	27,0	23.500	-
Retiro-Plaza San Martín	77.445	2.020	2,6%	30,0	-	-
9 de Julio	73.990	1.430	1,9%	27,0	13.800	-
Centro Sur	24.160	-	-	sd	35.000	19.500
CBD	790.925	37.460	4,7%	30,6	151.720	121.700
Subtotal Panamericana + Zona Philips	259.470	7.520	2,9%	27,0	88.230	120.290
- Distrito del Conocimiento	200.050	7.520	3,8%	26,0	12.020	65.880
- Distrito de la Innovación (incluye Zona Philips)	59.420	-	0,4%	28,0	76.210	54.410
Libertador GBA	75.875	2.330	3,1%	29,0	51.685	74.830
Libertador CABA	12.385	250	-	27,5	50.000	60.000
NON CBD	347.730	10.100	2,9%	27,6	189.915	255.120
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.138.155	47.560	4,2%	29,1	341.635	376.820

MARKETBEAT

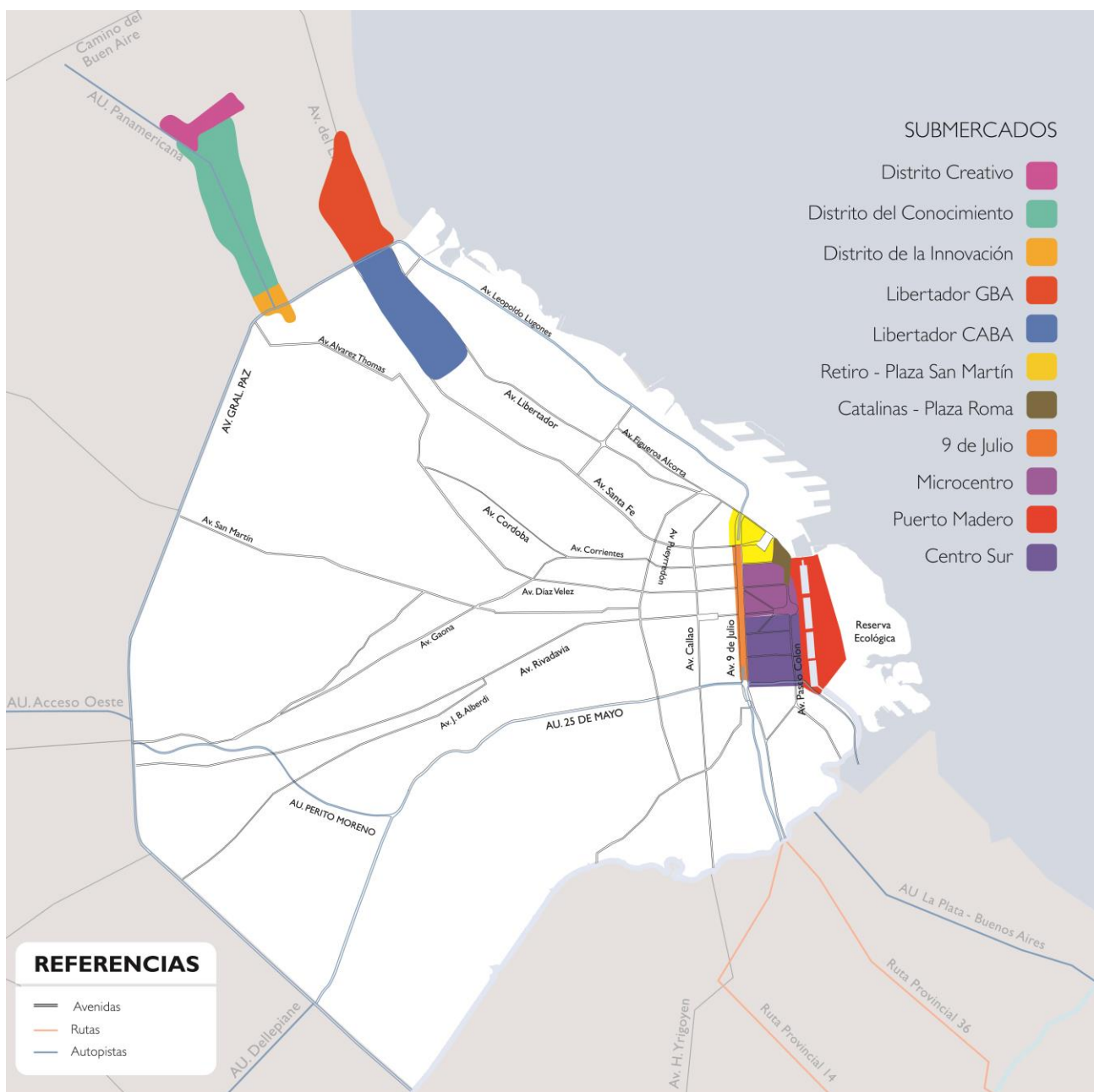
Buenos Aires

Office Q2 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.cushwakeargentina.com

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 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.

www.cushwakeargentina.com