

PANORAMA DEL MERCADO

BUENOS AIRES – PANORAMA DE OFICINAS- Enero 2015

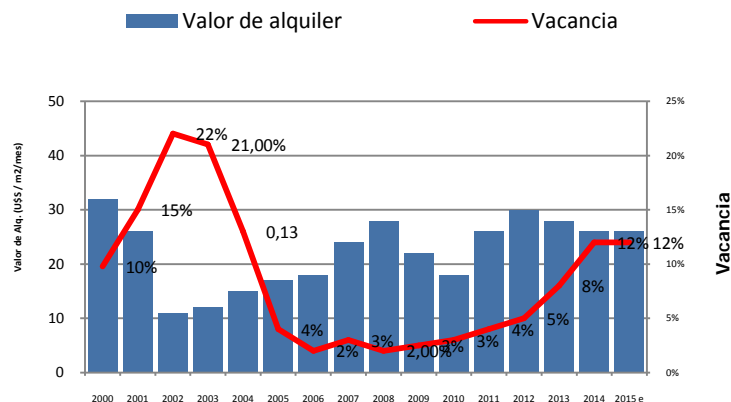
PANORAMA GENERAL

- El año 2014 cerró respecto al año anterior con una economía en decrecimiento con una baja estimada del 1,5% del PBI. El panorama para el 2015 será más estancado se proyecta una contracción del 0,3 al 0,5%.
- El 2015 es un año electoral, donde no habrá toma de decisiones de importancia, a la espera de la definición del nuevo rumbo político. Todos los analistas apuntan a una **reactivación económica** recién para mediados del 2016.
- La caída del precio del petróleo a nivel internacional, afecta al sector productivo y le quita viabilidad a los planes de expansión de Argentina. (“Vaca Muerta”). Por otro lado al sector industrial en general lo debería ayudar a disminuir los costos logísticos.
- Las políticas de incentivo al consumo dadas por el gobierno, sumado a la emisión monetaria y falta de capacidad de ahorro, harán que el **índice inflacionario** para el 2015 continúe por encima del 30%, con un deterioro del salario real.
- La actividad industrial podría dar cuenta de una leve recuperación, luego de marcar su tercer año consecutivo en decrecimiento. En particular, la producción automotriz tendría un tibio avance de 1,3%.
- La inversión seguirá afectada por los elevados niveles de incertidumbre, aunque la salida del default impulsaría algunos proyectos específicos productivos. Por otro lado el sector público mostraría un mayor aporte al PIB efecto de un año electoral y como contracara de una economía en recesión.
- La cotización oficial del dólar mostró una leve tendencia alcista en el último mes alcanzando los **\$ 8,60** (BNA vendedor). Esta paridad tiene un atraso cambiario, como estrategia de anclaje nominal de la economía. Se esperan correcciones para este año, llegando a **\$ 11,80** para fin del 2015.

MERCADO CORPORATIVO

- El mercado corporativo muestra grandes incertidumbres y se postergan las tomas de decisiones, con un mercado estancado, dificultando la planificación de decisiones de mediano y largo plazo. El índice de Vacancia de los edificios **Clase A**, continúa en el orden del **12%**, mientras que para los edificios **Clase B** se ubica en el **16%**.
- En los últimos meses se vio un nuevo impulso por parte de las empresas en búsqueda de alternativas de compra, versus el alquiler. Esto surge como una necesidad de **resguardo de capital**, en un mercado inflacionario con restricciones de giro de dividendos al exterior. El gran inconveniente es la escasez de producto disponible a la venta en el mercado, para responder a las necesidades de la demanda.
- En términos de locaciones, la zona **Norte** y el sector de **Puerto Madero Este**, son los sub-mercados más solicitados, debido a que concentran el mayor volumen de obra nueva, con edificios con servicios y amenities.
- El área del **Microcentro** es la más afectada, por la crisis con un importante aumento de la vacancia como consecuencia de su pérdida de atractivo, por la obsolescencia física de los inmuebles, y las dificultades de accesibilidad del transporte privado.

Stock TOTAL vs. Stock Vacante



PANORAMA DEL MERCADO

BUENOS AIRES – PANORAMA DE OFICINAS- Enero 2015

OCUPACIÓN POR SUB MERCADOS

- La **zona Sur** (Barracas) continúa tomando dinamismo y es de esperar que logre en los próximos años consolidarse como distrito. La zona cuenta con varios edificios de Valor Patrimonial que fueron recientemente reciclados y puestos en valor.
- El **Macrocentro** sigue con escaso movimiento, aún se encuentran disponibles: Belgrano Office Park y Altman Eco office, ambos sobre el Eje Av. 9 de Julio. En el Microcentro, se ha efectuado recientemente la venta de pisos en el edificio San Martín 344.
- En la zona de **Catalinas** están en pleno avance las obras de las torres de Consultatio y Banco Macro. Respecto a la oferta existente hay pisos disponibles de forma dispar en Alem Plaza, Laminar y Fortabat, entre otras.
- En el **eje Norte** a su vez quedan pocos edificios de categoría con plantas mayores a los 800 m2. En el distrito Philips, en Capital lindero al DOT, no hay m2 disponibles. En la zona de Unicenter sobre la Panamericana, quedan m2 disponibles en Optima Business Park, Olivos I/II, Urbana y Nodus.
- En **Puerto Madero** se ha ocupado el edificio MAPFRE, y se han tomado superficie en el complejo Juana Manso 999, quedando aún superficie disponible.

OFERTA FUTURA

- Los proyectos a incorporarse continúan en marcha, estos representan un total de **250.000 m2**. Se encuentran emplazados en Catalinas y Puerto Madero cabecera Dique IV. En Vicente Lopez, el complejo al Río lanzó la **Torre 2** de oficinas **AAA** con certificación **LEED**, que ya se encuentra en etapa de Pre-venta.

VALORES

- Los valores de alquiler presentan cierta similitud respecto al trimestre anterior. La estabilidad de precios es relativa, ya que la paridad cambiaria del dólar oficial presenta cierto atraso versus la inflación del peso. En el caso de los contratos pesificados, se pautan escalonados con ajustes semestrales del 15%.
- El valor promedio pedido de los Clase A se ubica entre los **US\$ 26 a US\$ 27 + IVA** por m2/útil/mes. En la **Zona Norte (GBA)**, los valores son más dispares, ubicándose en un rango de **US\$ 18 + IVA a US\$ 24+IVA** por m2/útil/mes.

| | |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unidad de Medida | US\$ (Dólar oficial vendedor BNA) |
| Alquileres y Moneda | M2 útil /mes |
| Plazo de contrato | 3 a 5 años. |
| Impuestos Municipales | ABL a cargo del locatario. |
| Expensas | A cargo del locatario. (con excepción de las extraordinarias) |
| Rescisión de contrato adelantada | Después de los 6 meses, con penalidad de 1,5 meses de renta ; después del año, con penalidad de 1 mes de renta. |

| Descripción | 2014 | 2015 | Diferencia |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Alquiler Clase A US\$/m2 útil/mes | US\$ 26-27 | US\$ 26-27 | |
| Índice Vacancia % | 12% | 12% | |

| Año | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 e |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Dólar oficial | \$ 3,00 | \$ 3,00 | \$ 3,00 | \$ 3,08 | 3,21 | \$ 3,29 | \$ 3,80 | \$ 3,90 | \$ 4,00 | \$ 4,40 | \$ 6,10 | \$ 8,40 | \$ 8,60 |
| Inflación INDEC | 13,4% | 4,4% | 9,6% | 10,9% | 8,5% | 7,2% | 7,7% | 10,9% | 9,5% | 11,5% | 12% | 30% | 33% |
| Valor de alquiler US\$/mes | \$ 10 | \$ 12 | \$ 15 | \$ 18 | \$ 25 | \$ 30 | \$ 35 | \$ 32 | \$ 30 | \$ 28 | \$ 28 | \$ 26 | \$ 26 |
| PBI | 11% | 11% | 9% | 7% | 7% | 5% | -2,50% | 8% | 7% | 1,80% | 2% | -1,5% | -0,5% |
| Vacancia * | 16% | 12% | 6% | 5% | 3% | 3% | 7% | 8% | 7% | 6% | 8,7% | 12 % | 12% |

Fuentes: INDEC / BGZ *

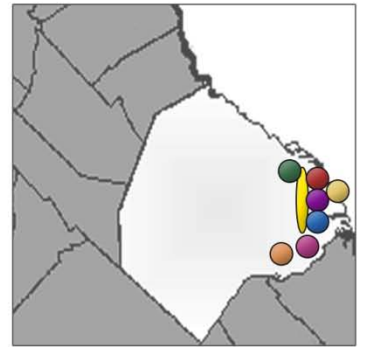
PANORAMA DEL MERCADO

BUENOS AIRES – PANORAMA DE OFICINAS- Enero 2015

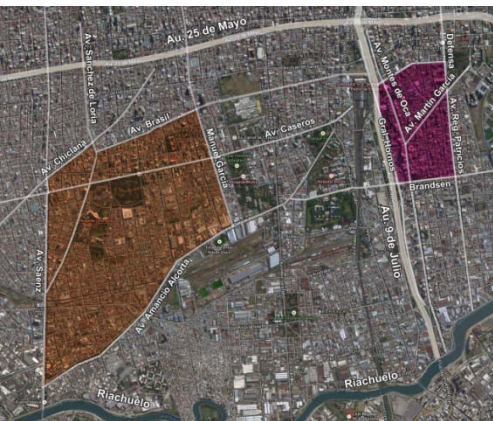


Área Central

REFERENCIAS CAPITAL FEDERAL



-  9 de Julio
-  Centro Norte
-  Catalinas Retiro
-  Microcentro
-  Centro Sur
-  Puerto Madero
-  Barracas
-  Distrito Tecnológico



Zona Sur

PANORAMA DEL MERCADO

BUENOS AIRES – PANORAMA DE OFICINAS- Enero 2015



Eje Norte

REFERENCIAS
GRAN BS AS



-  Eje Libertador
-  Eje Panamericana
-  Eje Philips