

**CONTEXTO ECONÓMICO - PANORAMA GENERAL**

- ◆ Con un Producto Interno Bruto de más de US\$ 610.000 millones, Argentina es la tercer economía más grande de América Latina, y la segunda de Sudamérica después de Brasil.
  - ◆ Argentina tiene abundantes recursos naturales en energía y agroindustria. En su territorio de 2,8 millones de kilómetros cuadrados, el país posee tierras agrícolas extraordinariamente fértiles y un enorme potencial en energías renovables.
  - ◆ Cuatro variables son las de más difícil corrección, y adónde el gobierno está poniendo su mayor esfuerzo: el déficit fiscal, el tipo de cambio real, la inflación y la inserción comercial en el mundo.
  - ◆ Los técnicos del Fondo Monetario Internacional estimaron que la economía ya tocó fondo, por lo que se estima que de ahora en más debería experimentar cambios positivos en la tasa de crecimiento. A su vez, según el FMI, la economía argentina se recuperará y crecerá un 2,8% en 2017. El Fondo estimó además que el desempleo subirá este año al 7,8% y que la inflación para 2017 será del 19,9 por ciento, previendo así una desaceleración de la misma.
  - ◆ Se produjeron ajustes en los servicios públicos, llevando la inflación anual del 2016 por encima del 40%, y no al anunciado 25%. De este modo la inflación sigue siendo uno de los mayores desafíos a vencer.
  - ◆ La contracción de la economía de Brasil, principal destino de las exportaciones manufactureras de Argentina, y la caída del precio internacional de la soja, su principal producto de exportación, afectaron negativamente la evolución de las ventas externas.
- “CUATRO VARIABLES SON LAS DE MÁS DIFÍCIL CORRECCIÓN, Y ADÓNDE EL GOBIERNO ESTÁ PONIENDO SU MAYOR ESFUERZO: EL DÉFICIT FISCAL, EL TIPO DE CAMBIO REAL, LA INFLACIÓN Y LA INSERCIÓN COMERCIAL EN EL MUNDO”.**
- ◆ La economía argentina repuntará a un ritmo de 3% en 2017 y 2018, según las últimas perspectivas del Banco Mundial, que mejoran las proyecciones que tenía la entidad en 2016.
  - ◆ El país está en proceso de una transformación económica que promueve un desarrollo sostenible con inclusión social e inserción en la economía global.

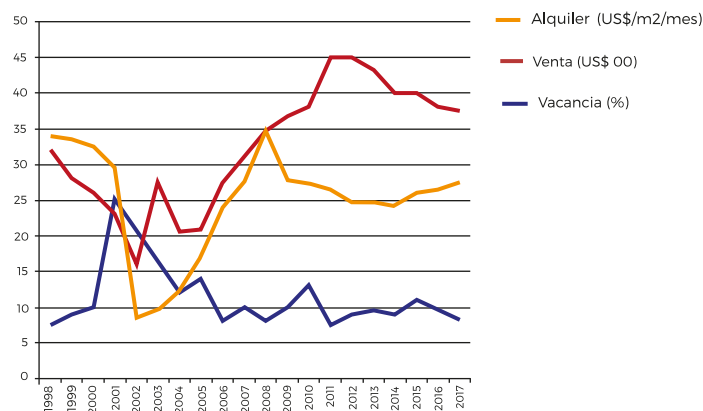
**CONTEXTO GENERAL DEL MERCADO DE OFICINAS**

El **mercado inmobiliario** vinculado a las oficinas tiene expectativas de crecimiento para este año 2017, por lo pronto, se espera el ingreso de diez nuevos edificios, que aumentarán el inventario en unos 120.000 m<sup>2</sup> (torre Intecons II, Nodus II, y edificios en Corredor Libertador GBA, entre otros).

El 2016 fue un año complicado, un año bisagra en el que hubo un proceso de cambio y reacomodamiento. Todo indica que el 2017 será mejor, con la inflación un poco más controlada.

El CBD, o zona central de negocios, ha incrementado su **stock** hasta 791.000 m<sup>2</sup>, y comienza 2017 con un aumento de 21.000 m<sup>2</sup> de oficinas Triple A en la zona de Catalinas con la torre del Banco Macro, prevista para Q3.

El **costo de equipamiento** para espacios Triple A se ubica en el orden de los US\$ 1.200 por m<sup>2</sup>, mientras que para espacios tipo A se verifican US\$ 1.800 por m<sup>2</sup>.



El crecimiento del mercado de alquileres y el mayor número de transacciones son evidencia de la **recuperación del mercado**. Las compañías pusieron el foco en el segmento Clase A+, en el que las especificaciones técnicas y la localización son prioritarias.

Se estima que 2017 será otro año de **gran expansión**, como lo fue el 2016. De cumplirse las proyecciones de entregas, se estarían sumando unos 120.000 m<sup>2</sup> al inventario. En contraste con 2016, las futuras entregas se ubicarían en el Corredor Libertador y además en el Distrito Tecnológico.

Los **precios de alquiler** en Clase A/A+ se mantuvieron mayormente estables a lo largo de 2016, cerrando el cuarto trimestre con un incremento interanual de 2,0%.

**ARGENTINA INDICADORES ECONÓMICOS**

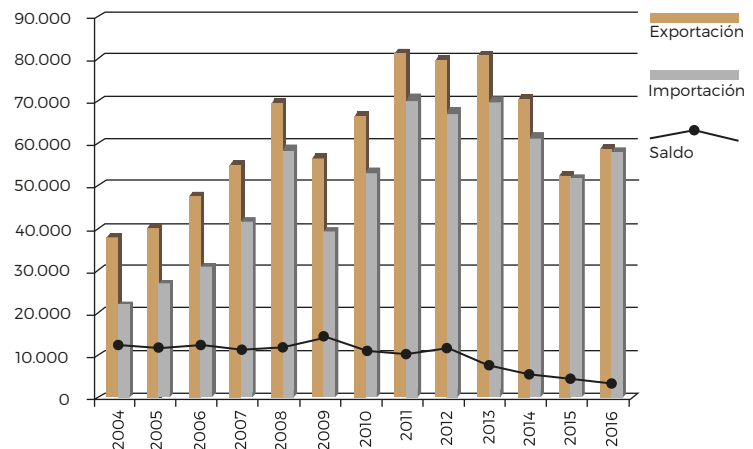
POBLACIÓN ARGENTINA	41,4 M. Habitantes
CIUDAD DE BUENOS AIRES	2,9 M. Habitantes
PBI US\$ (2016)	610.000 MM
RIESGO PAIS JPM (EMBI)	456 BPS
PBI % (e. 2016)	1,2 %
BALANZA COMERCIAL	US\$ 250 M
TASA DE DESOCUPACIÓN	6,8%
RESERVAS BANCO CENTRAL	US\$ 50.700 M
INFLACIÓN ANUAL INDEC ESTIMADA 2016	40%
1 DOLAR US\$ =	AR\$ 15,70

**CONTEXTO ECONÓMICO**

- ◆ El agro será uno de los pilares de la economía en el 2017, y la energía será la mayor destinataria en materia de inversiones.
- ◆ Mientras los analistas debaten acerca de si ya empezaron a aparecer los síntomas más saludables de la economía macrista, los pronósticos para el 2017 reflotan los escenarios positivos que se aguardaban originalmente para el segundo semestre de 2016.
- ◆ La reducción de la inflación en el último tramo del 2016 es vista como uno de los factores que, de afianzarse, repercutirá positivamente en la proyección de nuevos negocios en el 2017, y como aliciente para la generación de créditos hipotecarios.
- ◆ Durante enero la suba de precios se aceleró respecto

de la de diciembre pasado, pero al mismo tiempo la inflación correspondiente a los alimentos marcó el nivel más bajo de 2016. De esta manera, los primeros datos del año brindan argumentos tanto para pensar que la lucha contra la inflación se está ganando, pero también como para ser cautelosos con respecto a la inflación futura.

- ◆ El crecimiento de las cantidades exportadas durante enero también fue significativo (+5% interanual), liderando la suba las manufacturas de origen industrial (+18% i.a.), los productos primarios (+15% i.a.) y los combustibles y lubricantes (+1,4% i.a.). La excepción dentro del aumento de las cantidades fueron las manufacturas de origen agropecuario, que exhibieron una caída de -9,2% i.a. en enero, la que estuvo prácticamente compensada por el incremento de 10% i.a. en los precios. A nivel producto, resalta el avance de las exportaciones de trigo, que más que se duplicaron: saltaron de US\$ 175 MM en enero de 2016 a US\$ 400 MM en el primer mes de 2017 (+130% i.a.), manteniendo la tendencia positiva registrada desde fines de 2016.



- ◆ Si bien es prematuro todavía hablar de recuperación económica, por cuanto, por el momento las señales de crecimiento corresponden a sectores muy específicos y no son generalizadas, algunos índices aportan elementos alentadores, a saber: la recaudación del IVA tuvo en febrero un alza interanual del 41%; el impuesto al cheque también presentó una evolución favorable, con una suba del 45% respecto de un año atrás; las contribuciones a la seguridad social experimentaron un alza del 40% interanual, algo que induciría a pensar que ha habido una recuperación del empleo formal desde mediados de 2016; en los dos primeros meses de 2017 se patentaron 152 mil automotores, un 44% más que en igual período del año anterior, al tiempo que las escrituras de inmuebles en la ciudad de Buenos Aires aumentaron un 80,5% interanual en enero.

## MERCADO INMOBILIARIO CORPORATIVO

- ◆ En el corto plazo se advierte una escasa disponibilidad de metros cuadrados, que sostendrá los valores de alquiler, manteniéndose el inventario en 1.787.000 m<sup>2</sup> totales, con 1.498.000 m<sup>2</sup> rentables de categorías A y Triple A, representando Buenos Aires el mercado de oficinas más grande de la Argentina.
- ◆ Los principales bancos están moviendo sus sedes del Microcentro a nuevos destinos: El ICBC, por su parte, a Puerto Madero, el Macro y el BBVA a Catalinas, y el HSBC a Plaza Roma, y así comienzan a delinear un nuevo escenario de localizaciones.
- ◆ La tasa de vacancia promedio para edificios de Clase Triple A se encuentra en un 7,8%, siendo los submercados de Macrocentro Sur y Puerto Madero Sur los que mayor vacancia presentan con 18 y 15% respectivamente.
- ◆ El valor de alquiler promedio se sitúa en US\$28,40 m<sup>2</sup>/mes, con precios pedidos de hasta US\$ 35 /m<sup>2</sup> /mes en Catalinas, Puerto Madero y Plaza Roma.
- ◆ Se mantiene la tendencia alcista de los precios, mostrando un incremento paulatino pero constante. Esto se explica por la decisión de grandes empresas de encarar proyectos de relocalización en ubicaciones premium y edificios de esa misma categoría.

**"EL MERCADO DE OFICINAS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SE JERARQUIZA CON LA INCORPORACIÓN DE EDIFICIOS DE GRAN CATEGORÍA DEFINIDOS COMO "SUSTENTABLES", Y LOS OPERADORES INTENTAN CONDUCIR EL MERCADO A PRECIOS ACORDES CON LAS CUALIDADES DE ESAS NUEVAS CONSTRUCCIONES".**

- ◆ La mayoría de las empresas opta por ubicaciones abiertas, mejores accesos y edificios más modernos y eficientes para sus proyectos de expansión o mudanza. Las corporaciones han optado por esta tendencia desde hace ya más de 20 años, habiendo sido la Zona Norte la preferida para esos proyectos.
- ◆ Los submercados Panamericana, y Corredores Libertador CABA y GBA son los que han tenido el mayor crecimiento en los últimos años, rediseñando el mercado de Buenos Aires en dos zonas principales: El Centro histórico o CBD, y la Zona Norte.

- ◆ A pesar de la producción de nueva superficie, la oferta futura continúa siendo escasa.
- ◆ En el Corredor Panamericana de Zona Norte se identifican diversos núcleos diferenciados de oferta y de demanda, debido a la distribución geográfica en sub-zonas. Las oficinas ubicadas en complejos corporativos como Panamerican Bureau, Thames Office Park, Edison Officia, Optima Business Park, Bureau Parc San Isidro, Urbana Centro Empresarial, entre otros, son los de mayor tasa de ocupación y los de mayores valores de renta promedio. Por ejemplo, mientras que en este último complejo el valor de renta mensual alcanza actualmente los US\$ 25,00 /m<sup>2</sup>, el valor de renta promedio del submercado es de US\$22,33 /m<sup>2</sup>.
- ◆ El mercado de oficinas de la Ciudad de Buenos Aires se jerarquiza con la incorporación de edificios de gran categoría definidos como "sustentables", y los operadores intentan conducir el mercado a precios acordes con las cualidades de esas nuevas construcciones.
- ◆ El mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires mantiene un precio promedio para el alquiler de oficinas en torno a US\$ 27,7 por metro cuadrado por mes, como valor referencial durante los últimos 10 años, pero el mercado pocas veces convalida esos niveles y la demanda logra cerrar contratos más ventajosos.
- ◆ Las expensas comunes para edificios Clase A+ se encontraron en el rango de US\$ 5,60 a US\$ 8,10 por metro cuadrado por mes. Cabe mencionar que algunos edificios se sitúan fuera de dichos rangos, debido a su eficiencia y características operativas. •

