

# INFORME SOBRE OFERTA Y DEMANDA DE OFICINAS

BUENOS AIRES | Q4 2017

## LOS NUEVOS DESARROLLOS DESPERTARON EL INTERÉS DE LA DEMANDA

¿Cuáles fueron los submercados más buscados del trimestre respecto de su superficie disponible? ¿Cómo fue la evolución durante 2017? **Cushman & Wakefield y Mercado Libre Inmuebles** elaboraron un exclusivo informe sobre la oferta y la demanda de oficinas. Conozca las novedades y los resultados de los análisis.

Desde hace un año, realizamos un informe conjunto en el que cruzamos la información sobre los avisos de oficinas publicados en Mercado Libre Inmuebles y los indicadores de mercado que trimestralmente monitorea Cushman & Wakefield.

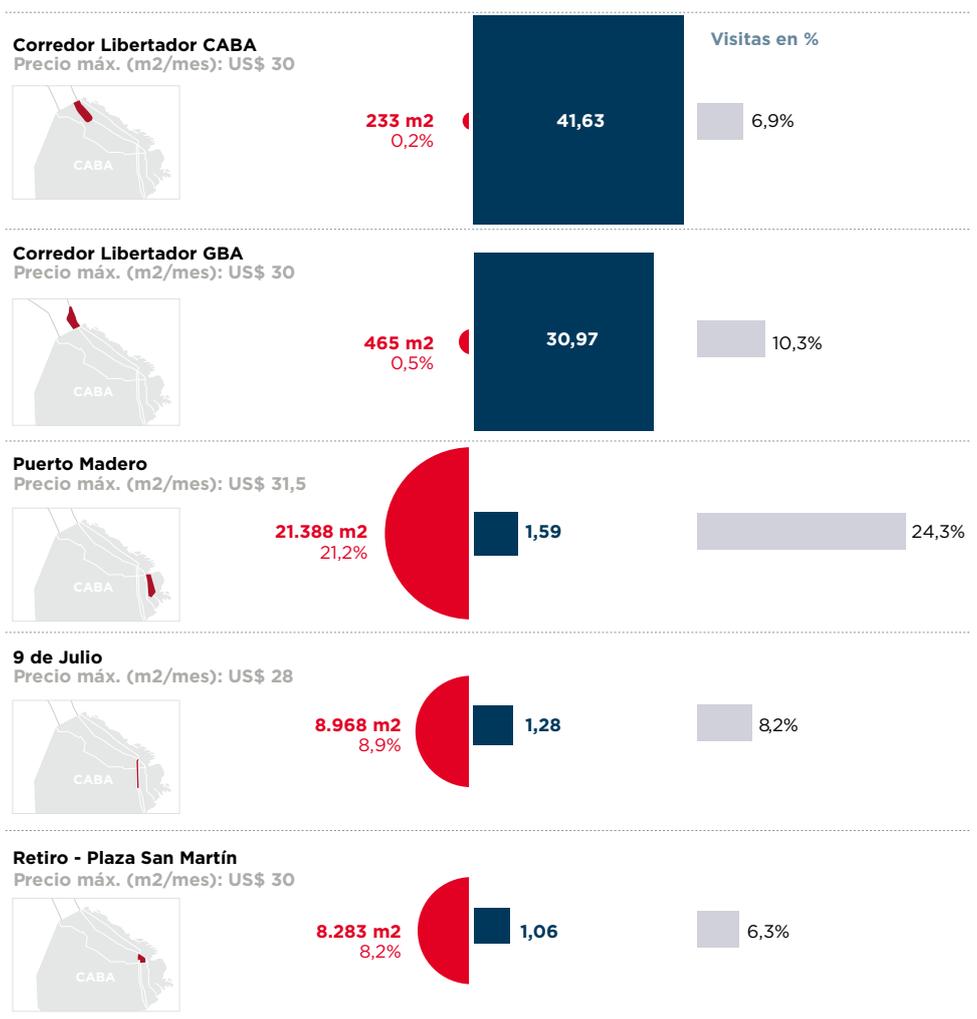
En el nuevo informe incorporamos al análisis un ratio que relaciona la cantidad de visitas de la plataforma por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie disponible (es decir, la vacancia de las oficinas). ¿Cuál es la importancia de esta variable? El ratio arroja información valiosa para comprender con más claridad qué buscan las empresas más allá del clásico análisis del nivel de vacancia de cada submercado. Esta variable revela cuáles son las zonas y los proyectos que más interés suscitan entre quienes buscan nuevos espacios.

**Oferta**  
VACANCIA



**Demanda**

VISITAS POR CADA 100 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE VACANTE (RATIO)



EL CORREDOR LIBERTADOR:  
FOCO DE ATENCIÓN

“Uno de los datos más interesantes que detectamos con el ratio implementado fue que, en el último trimestre de 2017, en el Corredor Libertador CABA ascendió a 41, y en Libertador GBA a 31, cifras notablemente más elevadas respecto a las registradas en los restantes submercados, que no alcanzan las 2 visitas/100 m<sup>2</sup> disponibles” afirma la responsable de Research de Cushman & Wakefield, Karina Longo.



Los desarrollos en construcción —como el de Raghsa en Núñez— que sumarán 60.000 m<sup>2</sup> rentables a fines del 2019, se convirtieron en un atractivo para las empresas que buscaban grandes superficies pero no encontraban plantas que superaran los 1.000 m<sup>2</sup>.

MERCEDES PAGLIETTINI  
Broker Senior de Cushman & Wakefield

LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO EN 2017

“Durante el primer semestre del 2017 observamos que todos los submercados presentaron un crecimiento sostenido del ratio, mientras que en el segundo, se diferencian dos escenarios: en algunos submercados desciende y en otros aumenta el ratio” comenta Hernán Ibáñez, Gerente Comercial de Mercado Libre Clasificados.



Los corredores con mayores aumentos en el ratio de visitas fueron el Corredor Libertador (CABA y GBA) con un pico máximo durante el tercer trimestre, al igual que Puerto Madero, y el Corredor 9 de Julio que muestra un repunte significativo hacia fin de año.

HERNÁN IBÁÑEZ  
Gerente Comercial de Mercado Libre Clasificados

En Microcentro y Retiro-Plaza San Martín el ratio bajó. Esto se debió a que la superficie disponible permaneció prácticamente sin cambios, pero descendió el número de visitas online. En el caso del submercado Catalinas-Plaza Roma el ratio también bajó aunque la razón del descenso fue el incremento de la superficie desocupada. El Corredor Panamericana fue el único submercado que presentó un comportamiento más estable a lo largo de todo el año. En este caso observamos que la demanda siguió a la oferta.

EVOLUCIÓN DEL RATIO VISITAS/100 M<sup>2</sup> DISPONIBLES

