GRUPO AdriánMercado®

# MercadoXMercado

NEWSLETTER DE ADRIÁN MERCADO GESTIÓN INMOBILIARIA

[ Edición mayo 2018 ]

# 2018: un año clave.

## Momento decisivo del real estate argentino.

**INVESTIGACIÓN ESPECIAL**
Evaluamos la trayectoria emocional de los amenities.

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

# 2018: un año clave.

Estamos atentos. Expectantes. Con muchas ganas de que la Argentina **despegue** y ya se pusieron las turbinas en marcha para anunciar el vuelo.

En marzo la actividad económica del país es cuando se pone más fuerte después de un bimestre donde las vacaciones "despistan", y si bien los argentinos no dejan de estar atentos al dólar y la inflación aún cuando descansan, la posibilidad de cortar con la rutina en algún momento del año concentra gran parte de la atención de la gente.

Pasado el tercer y cuarto mes del año, las metas ya están fijadas y los objetivos en la mira. Y desde Adrián Mercado creemos que es tiempo de "hacer" después de un proceso que comenzó en 2016 con el recambio electoral; que en 2017 se esfumó por las elecciones Legislativas; y que en 2019 volverá a ser electoral.

2018 es el único momento donde se pueden **tomar decisiones,** replantear negocios, proyectar a largo plazo sin que el contexto político-económico concentre todas las noticias y sirva de excusas para ocultar o alentar todo lo que sucede.

Y esperamos de este año clave que el mercado inmobiliario despegue, que los créditos hipotecarios que resurgieron en 2017 no den un susto con cambio de condiciones, **se consoliden definitivamente,** y que finalmente la incertidumbre desaparezca para permitir tomar decisiones.

En el caso puntual de las operaciones de compra venta de vivienda, es clave que estas no se detengan y que los desarrolladores se animen a iniciar nuevas obras. Además, que el sector industrial y logístico se amplíe al ritmo de la llegada de nuevos inversores.

También se necesita una oferta que atienda las necesidades de la demanda: lo que más escasea son las unidades chicas, aptas para créditos y para familias de la **clase media.**

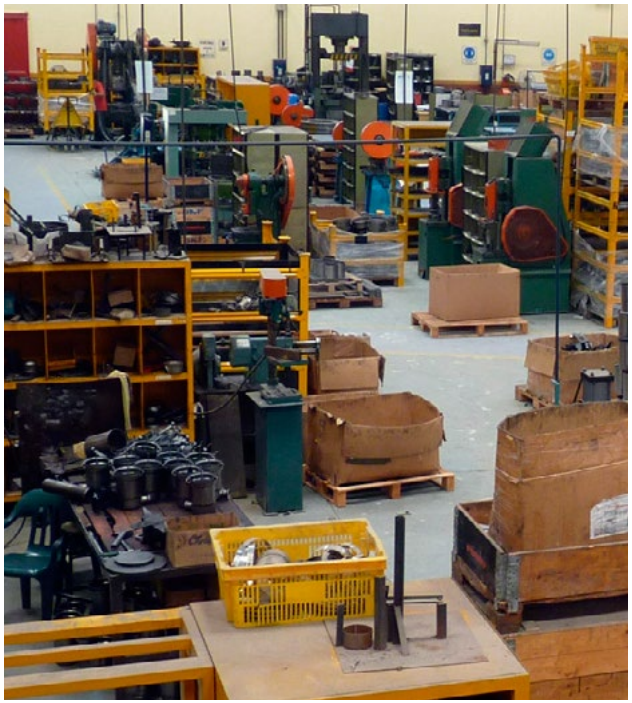
Durante estos años el segmento Premium siguió desarrollándose porque no necesitaba de financiamiento. Pero apostar a la clase media fue una opción descartada por los constructores, por un simple hecho: no había compradores.

Hoy, con los préstamos, **resurge este segmento** y hay que apostar al futuro.

En el caso de los inmuebles comerciales, sean locales, oficinas o parques industriales, hay obras en marcha que parecen estar en buen camino, con un cambio clave, que es tomar conciencia que la construcción debe hacerse de forma sustentable, amigable con el medio ambiente y económica en cuanto al uso de recursos naturales.

Son varios cambios los que se esperan y muchas las condiciones para que se logren. **El 2018 puede ser un antes y un después.** Esperamos que se cumplan con las reglas de juego y que el ladrillo vuelva a ser el refugio de muchos argentinos.

**Adrián Mercado**
*CEO del Grupo Adrián Mercado*



# Naves Industriales: amplia oferta y brecha de precios.

**La búsqueda de locales y depósitos es permanente en la Ciudad de Buenos Aires y el interior del país, y las opciones se renuevan constantemente. Aquí el panorama según Adrián Mercado.**

EL mercado de depósitos y galpones es uno de los más **heterogéneos** del segmento inmobiliario, el cual cuenta con una amplia oferta que va **desde los 300 m² hasta los 5.000 m² promedio,** con una disponibilidad mucho menor en este segmento de propiedades más grandes, pero que igualmente **se encuentra en stock** para alquilar en la actualidad.

También es **muy variada** la zona donde estas propiedades se ubican, con posibilidades de encontrar un galpón tanto en la Ciudad de Buenos Aires como en los alrededores y el interior del país. Los corredores más buscados cuando se trata de parques industriales también se replican en este tipo de propiedades, tanto las localidades de Pilar sobre Ruta 8 como Escobar sobre Ruta 9 y sus aledaños.

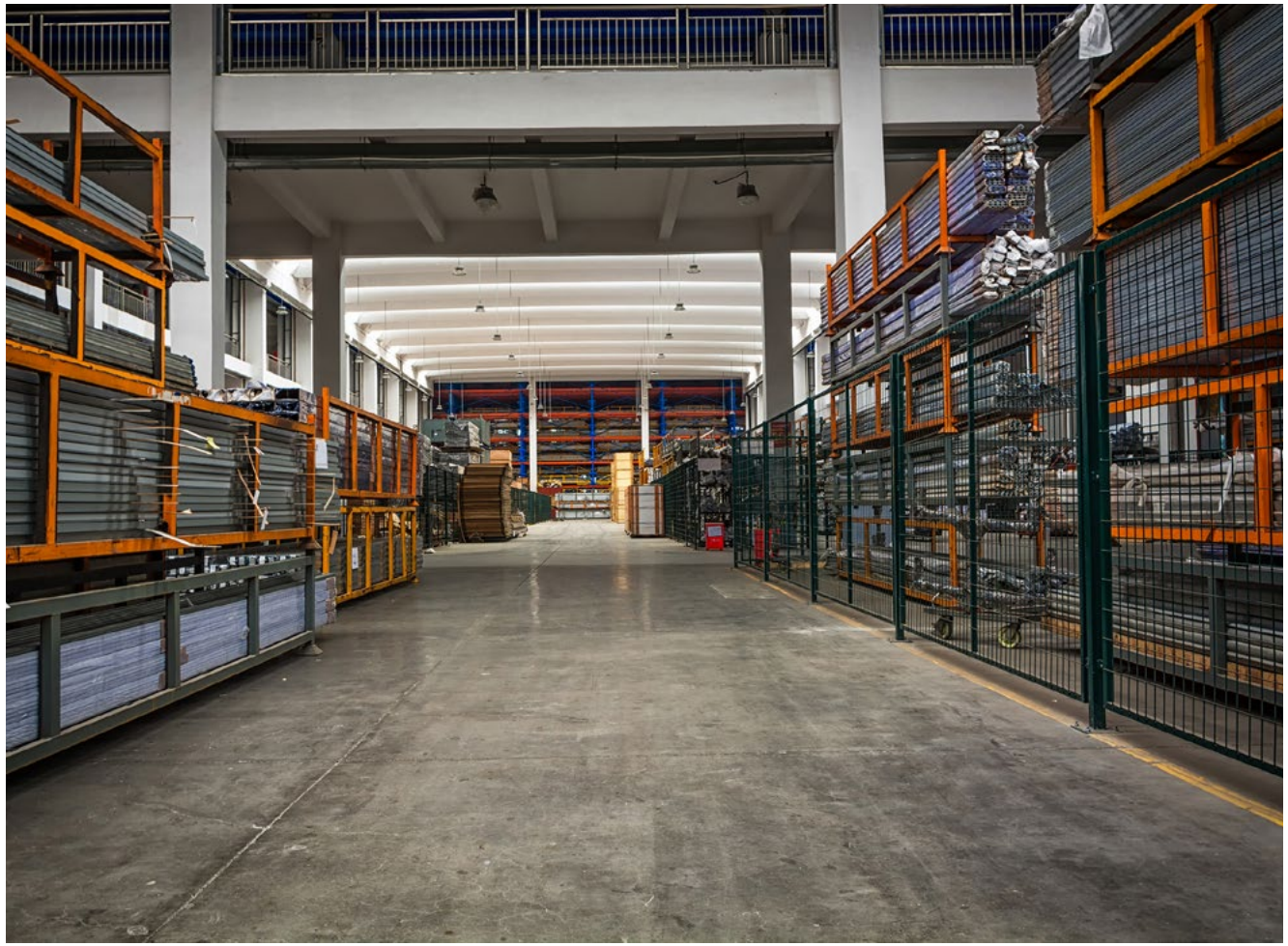
En este contexto, desde Adrián Mercado se observa que tanto la oferta como la demanda **sigue estable** en los principales sitios de interés, con poca incorporación de nuevas obras, las cuales se mantienen prácticamente en el mismo estado desde hace años, aunque sigan rotando los inquilinos.

En cuanto a los precios, las superficies más chicas tienen un promedio de 350 m$^2$ y el valor de alquiler es de $ 25.000 mensuales en zona sur y entre $ 30.000 y $ 32.000 en zona norte, mientras que para hablar de más metros se debe partir de una base de 2.000 m$^2$ y un valor inicial de $ 260.000, dependiendo la ubicación y el estado.

En general, este tipo de instalaciones cuentan con los servicios básicos, con pocos amenities o agregados, como pueden ser oficinas, salas de espera, entre otros.

Los depósitos con más metros cuadrados en las zonas cercanas a la Ciudad de Buenos Aires son más escasos aún, **prácticamente nulos.** Es decir, encontrar un galpón de 5.000 m$^2$ en Pompeya o Moreno puede requerir de una larga búsqueda, y en general tienen menor rotación.

Un dato crucial en este mercado es que las obras que existen en la actualidad empiecen a **modernizarse** para cumplir con una demanda que cada día tiene más conciencia con el cuidado de los recursos como agua, luz y gas. También en cuanto a infraestruc-



tura hay una necesidad de actualización que se observa en gran parte de la oferta, tanto desde la fachada como en el interior.
En este sentido, en los últimos meses, han desembarcado en el país y se han desarrollado compañías locales que construyen de forma más sustentable y que lo hacen acortando los tiempos de obra.

Hacia ese camino es que debe migrar el sector de depósitos y galpones, a fin de ponerse a tono con una arquitectura que va cambiando.

Mientras que los parques industriales sí han avanzado notablemente, no sucede lo mismo en este segmento que, por otro lado, **tiene una demanda muy necesitada.**

# Si crece el consumo, se reactiva la logística y los espacios de almacenamiento.

**Con un mercado que aspira a crecer, la reactivación de la industria impactará en este negocio de los centros industriales y logísticos. Ya hay nuevos proyectos en marcha y se diversifican las obras.**

EL mercado de centros logísticos, parques industriales y depósitos está íntimamente ligado a la **evolución de la economía,** y desde Adrián Mercado uno de los temas que monitoreamos de forma constante son las **variables** que más impactan en el día a día de nuestros clientes.

El arranque del año tuvo **dos polos bien opuestos** en cuanto a expectativas: por un lado negativas, con dos temas que ocupan el interés del Gobierno y los empresarios; y por el otro positivas, que son las que permiten pensar en más inversiones y un futuro promisorio.

En el primer caso, el tema que más preocupa es la **inestabilidad del dólar,** que tras arrancar un camino de incremento en diciembre no logra encontrar su equilibrio.

Otro tema preocupante tiene que ver con los problemas del agro, con una **sequía histórica** que está provocando pérdidas millonarias y que hace tambalear a uno de los sectores más activos en la recuperación de la confianza en el país.

En el otro extremo están los factores positivos, que tienen que ver con una **recuperación** de varios sectores industriales, entre ellos automotrices, minerales no metálicos con una marcada participación del cemento y el incremento del turismo extranjero, entre otras cosas.

También en el gobierno hay optimismo acerca de que la inflación se podrá contener y muchos especialistas aspiran a cerrar 2018 con un valor inferior al 20%, lo que sería realmente una gran noticia para la economía. Quizás demasiado optimista, pero sí es claro que **desapareció el fantasma del 30%.**

Uno de los grandes aciertos ha sido la creación de mesas sectoriales que permiten tratar de manera individualizada los problemas de cada sector, y así pensar en **soluciones específicas** para cada área.

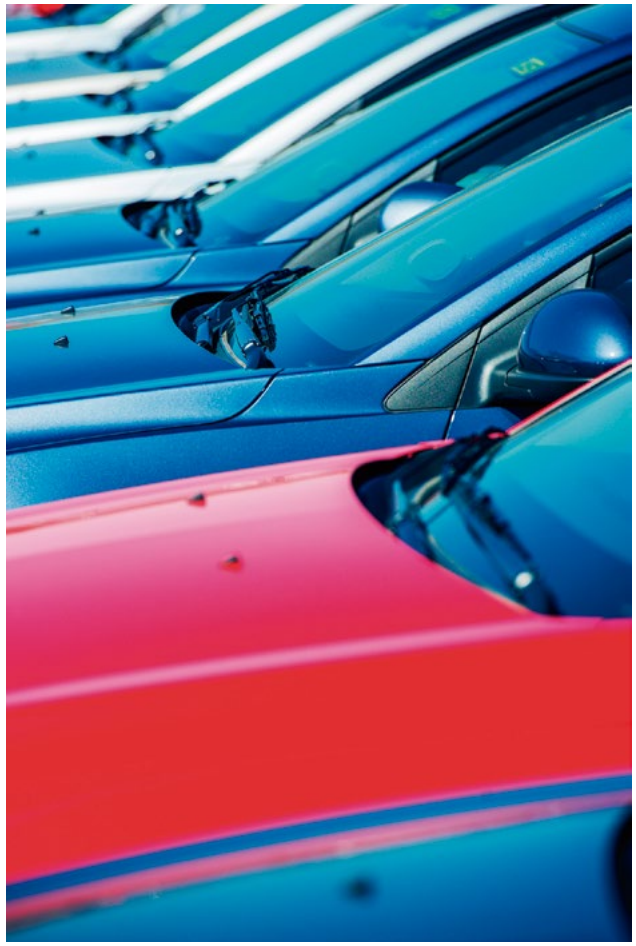
Por último, como dato positivo, son las inversiones que se c**omprometieron** para llegar al país, que de los u$s 103.000 millones presentados, ya se están ejecutando u$s 60.000 millones.

Las **automotrices** son de las más activas, con u$s 5.000 millones en juego, lo que trae aparejado un impacto directo en los centros logísticos: a mayor producción de autos, una mayor necesidad de contar con espacios para su ubicación, distribución y exportación.

De esta manera, son varios los factores que **impactan directamente** en el negocio inmobiliario industrial.

“La expansión comercial y productiva trae aparejada una mayor necesidad de espacios para almacenamiento y logística, al tiempo que los corredores que se utilizan para el desplazamiento de mercadería también empiezan a ser cada vez más transitados y nace la necesidad de buscar alternativas”, comentó Adrián Mercado, presidente de la inmobiliaria que lleva su nombre.

Este escenario conlleva a anticipar un **2018 positivo,** de crecimiento en todo el país, no solo en los centros logísticos más transitados habitualmente que se encuentran en los alrededores de la Ciudad de Buenos Aires.
Por ejemplo, Adrián Mercado ya está comercializando dos proyectos bien diferenciados y al mismo tiempo atractivos, con objetivos diferentes. Estos son: **Polo 52 Parque Industrial** (Córdoba) y **CNIP** (Centro de Negocios Industriales Pilar).



Solamente con las automotrices, hay buenas expectativas a futuro: por un lado, se acaban de invertir u$s 700 millones en la planta de Renault, quien lo hizo junto a Nissan y Mercedes Benz; y por el otro, Fiat desembolsó u$s 500 millones, para fabricar un nuevo auto y renovar las instalaciones pensando en nuevos modelos.

Todos estos proyectos son la prueba de la **expansión del sector,** el cual cerró 2017 con franco crecimiento, con una absorción neta que alcanzó los 93.480 m$^2$. También la entrada de nuevas superficies y el alquiler de espacios llevó a una baja de la vacancia de 7% aproximadamente.

Lo más importante es que las inversiones no se concentran únicamente en el polo industrial más desarrollado de la Ciudad y el Gran Buenos Aires, sino que empiezan a experimentarse otros lugares. Por ejemplo, además de la zona de Ruta 8 y 9, en la altura de Escobar y Pilar, aparecen iniciativas en la zona **Sur-Oeste de la provincia,** que acapara más de un 30% de los nuevos proyectos, o la de Córdoba que fue mencionada.

En cuanto a los precios, si bien vienen de un período estable con muchas negociaciones a la baja, a partir de ahora la mayor demanda les permitirá mover los valores. El problema fue que ante la suba del dólar, como estas propiedades se cierra en esa moneda, muchos titulares prefirieron bajar los precios antes que perder al inquilino.

De todos modos no son muchos los casos y en su mayoría se mantienen, con un promedio por metro cuadrado que es de **6 dólares por m$^2$** al mes.

# Polo 52 Parque Industrial: en el corredor más transitado del país.

**El crecimiento de algunos sectores industriales entusiasma a los desarrolladores y los proyectos orientados a parques logísticos y comerciales toman fuerza. Detalles de la nueva obra que conecta con una de las principales rutas del país.**

EL **Polo 52 Parque Industrial** es un nuevo proyecto gestado en la provincia Córdoba, para cubrir las necesidades de las empresas cuyo mercado es el mundo.

Se trata de un predio de **92 hectáreas** preparado para el establecimiento de centros de logística o industria, brindando una solución integral a todos los aspectos y requerimientos del sector.

La ubicación de la obra, que estará lista en 24 meses, es una de las principales cualidades para destacar.

Ubicado sobre la Autopista AU9 Córdoba-Pilar/Rosario, es un lugar ideal para conectar el anillo de circunvalación de la Ciudad de Córdoba con el resto de las provincias a través de las Ruta 9, Norte y Sur, Ruta 36, Ruta 19, Ruta 5 y Ruta 20.

También está a 15 minutos del centro de la ciudad, a 10 minutos del **corredor bioceánico** que permite el acceso al pacífico a través de Chile, y a s5 minutos de la estación de Trenes Argentinos Cargas y Logística Línea Belgrano, ubicado en Ferreyra, con acceso interconectado a los principales puertos y ciudades del país.

Además, las proyecciones de crecimiento para la provincia en cuanto a desarrollo industrial son **muy alentadoras.**

Solamente con las **automotrices,** hay buenas expectativas a futuro: por una lado, se acaban de invertir u$s 700 millones en la planta de Renault, quien lo hizo junto a Nissan y Mercedes Benz; y por el otro, Fiat desembolsó u$s 500 millones, para fabricar un nuevo auto y renovar las instalaciones pensando en nuevos modelos.

También es muy importante el camino inter fábricas, que consolidará al cuadrante sudeste de la ciudad como la zona industrial por excelencia.

## Detalles del desarrollo

En cuanto a las características de la obra, el proyecto se encuentra articulado en **tres áreas principales.**

Uno es el distrito corporativo, portal de acceso principal al parque, el cual se desarrolla en dos módulos independientes, con oficinas, locales y estacionamiento para 200 vehículos.

Se ubicarán aquí también, la totalidad de los servicios y amenities adicionales comunes a todo el parque como una sala de convenciones para 200 personas, restaurante, área de esparcimiento y servicios comerciales, un hotel de 40 habitaciones y sala de primeros auxilios.

Otro es el **centro de logística,** el cual ocupa una superficie de 60.000 m$^2$, con un espacio cubierto distribuido en seis naves de 3.200 m$^2$ y otras dos de 5.000 m$^2$ destinadas exclusivamente a logística y distribución de mercaderías.

En cuanto al parque industrial, es el sector de mayor superficie, con un total de 420.000 m$^2$, subdividido en 300 lotes de 3.000 m$^2$ a 9.000 m$^2$.

En infraestructura, se ha tenido especial atención en su **diseño e implementación** y cuenta con una infraestructura vial conformada por un acceso tipo boulevard, un cantero central y calles internas, todo asfaltado y calculado para el tránsito de camiones de gran porte.

En energía eléctrica, tiene una potencia estimada de 10.000 KVA, y distribución eléctrica aérea de media tensión de 13.2 KV.

Posee agua corrientes suministrada a todo el parque por una red troncal de 200 mmm, efluentes cloacales, gas, sistema contra Incendios, a partir del cual cualquiera de las plantas instaladas podrá acceder a un reservorio común de agua para incendios, y desarrollar su propio sistema de servicio contra incendio.

A esto se suma servicio de telecomunicaciones con unb tendido interno estructurado de fibra óptica, desagües pluviales, alumbrado público, un área de servicio para camiones y un hotel de 40 habitaciones.

La **seguridad es un aspecto fundamental del proyecto,** con monitoreo centralizado de más de 100 cámaras de última generación, bunker de seguridad especialmente diseñado que centralizara todas las operaciones y el monitoreo de cámaras, accesos controlados digitalmente y doble protección perimetral.

## Factibilidad

Categorizada como **Zona L,** y su uso "solo industrial", le garantiza a cualquier radicación industrial o logística, encuadrarse en la normativa vigente y la posibilidad de crecimiento sin preocupaciones por áreas residenciales.

Posee **"Licencia Ambiental"** otorgada por la Secretaria de Ambiente y Cambio Climático del Ministerio de Agua Ambiente y Servicios Públicos de la Provincia de Córdoba y "Factibilidad" otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba.

Además, se ofrece la posibilidad de construir naves industriales a medida bajo el sistema **llave en mano** conforme estándares de calidad de nivel internacional y con financiamiento propio hasta 120 meses.

# Nuevo Centro de Negocios Industriales Pilar.

**Ubicado en una posición estratégica con acceso desde todos los puntos del país, el nuevo proyecto extendido en una superficie de 38 hectáreas promete concentrar los proyectos empresariales que piensan a futuro.**

LA desconcentración de la actividad financiera y empresaria del centro de la Ciudad de Buenos Aires comenzó hace ya algunos años, pero cada vez son más las compañías que piensan en **migrar** hacia zonas más alejadas del microcentro porteño.

Esta decisión tiene que ver con varias cuestiones: por un lado, porque existen zonas cada vez más desarrolladas en los alrededores donde se pueden resolver todo tipo de necesidades y encontrar servicios sin necesidad de atravesar toda la Capital.

Por el otro, porque se buscan espacios más saludables para los empleados, con mejor contaminación sonora.

Y por último, porque el tránsito es cada vez más agobiante y los trabajadores pierden hasta cuatro horas de sus días en llegar y volver de sus trabajos.

En este contexto nació el **Centro de Negocios Industriales Pilar,** un espacio de instalaciones edilicias, ambientales y servicios accesorios para empresas de diferentes sectores y dimensiones.

Se desarrollara sobre un predio de 38 hectáreas ubicado en el Municipio del Pilar, a metros de la ruta 25 zonificado como CI, Complementario Industrial apto para industrias de cualquier tipo.

Una de las ventajas es el **punto estratégico** de su construcción, ya que está a metros de la Ruta Provincial 25; a 8.000 mts. de la RN8 (Autopista del Sol Ramal Pilar) y a 13.000 mts. de la RN7 (Acceso Oeste).

Este proyecto tiene como objetivo generar un ámbito adecuado con instalaciones edilicias, ambientales y servicios accesorios para empresas de diferentes sectores y dimensiones.

El proyecto se basa en varios pilares fundamentales. Los temas del medioambiente, de servicios, la sinergia entre empresas y el aprovechamiento de las oportunidades comunes, por eso se denomina un **Proyecto Inteligente,** entendiendo como tal una arquitectura eficiente, es decir que puede hacer mucho con la mínima cantidad de recursos.

También se hace hincapié en el mantenimiento del **equilibrio ecológico y ambiental** cuidando detalles que como el manejo responsable de residuos, reciclado y recupero de recursos como el agua.

A diferencia de los parques industriales, que no siempre contemplan algunas de las necesidades que las empresas demandan hoy día, lo que busca este centro es crear una nueva categoría de **agrupamiento empresarial,** con instalaciones, servicios adicionales e infraestructura técnica y accesoria adecuada al siglo XXI, poniendo particular atención en el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales, el trabajo y la complementación entre empresas, haciendo un plan de gestión compartido y relacionado con el manejo cotidiano de situaciones comunes.

El predio estará cerrado con cerco perimetral con **vigilancia y control de acceso** y contará con cortina forestal conformada por una plantación en 2 hileras de árboles básicamente con fines de protección.

## Sustentabilidad

La sustentabilidad no es un tema menor para las compañías y los clientes valoran cada vez más este aspecto. Por eso este proyecto tiene como objetivo recuperar y reutilizar el agua de lluvia en edificios e instalaciones centrales para disminuir la huella hídrica; usar energías limpias para abastecimiento eléctrico de edificios centrales y el acceso y la iluminación exterior de todo el parque.

Cuentan también con una plan de sinergia y reutilización de scrap industrial interno y de residuos corporativos, con forestación y paisajismo sustentable, de bajo riego y alta absorción superficial, minimizando las zonas no absorbentes.

## Dimensiones y servicios

En las 38 hectáreas que ocupa el nuevo centro, **hay tres parcelas que suman 374.958 m²,** lo cual encuadra también en los términos de la ley 11459 de Parques Industriales.

Es apto para empresas de **categoría I, II y III.**

Tiene red eléctrica general, gas, fibra óptica para cada lote, desagües cloacales desde cada fracción a planta de tratamiento general y tendido de desagües industriales.

Cuenta con **oficinas administrativas del CNIP,** salas para capacitación, reuniones y conferencias, restaurant, acceso y perímetro con seguridad privada y monitoreo remoto, un centro de formación técnica y universitaria, business center y jardín maternal.

Como agregados a su ubicación, está a 60 km. promedio del Aeropuerto de Ezeiza y la misma distancia de Zárate, donde opera uno de los puertos más transitados. La misma distancia está de CABA, mientras que apenas a unos 20 km. está la salida a la ruta 8.

Con estas características, el nuevo centro de negocios promete convertirse en la gran oportunidad para quienes piensan en construir e instalar empresas con miras al futuro.

# Oficinas con grandes cambios, más demanda y opciones de inversión.

**Es uno de los segmentos que ha sufrido más cambios, tanto por las zonas de desarrollos como por los conceptos que se fueron incorporando a las áreas de trabajo. Acá los principales indicadores para tener en cuenta.**

EL mercado de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires atravesó grandes cambios en la última década, se puede decir los más notables de su historia, y promete seguir **sumando novedades** en el corto plazo, cada vez a un ritmo más acelerado.

Desde Adrián Mercado observamos algunos hechos puntuales que indican un nuevo punto de partida y que concentrarán la mayor competencia en esta **nueva era.**

• Primero, hay que tener en cuenta cómo es el tradicional circuito de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires y observar las diferencias de categorías y precios.

• Por otro lado, hay que considerar la extensión de las zonas de oficinas hacia nuevos corredores, saliendo de la tradicional concentración en Catalinas, Plaza Roma y Puerto Madero hacia Avenida del Libertador y Panamericana.

• Por último, la reconversión de la zona de Catalinas a partir del **nuevo Paseo del Bajo** que diseñó el Gobierno actual, que modificará la región portuaria de Buenos Aires y en consecuencia sus aledaños.
Todos estos cambios no llegan solos, sino que lo hacen acompañados de nuevas inversiones, una demanda que gradualmente comenzará a pensar en las renovadas tendencias y a analizar su futuro, y un recambio de oportunidades para quienes busquen invertir.

## Zonas y precios

Para entender el circuito de oficinas de la Ciudad de Buenos Aires basta con trazar un mapa de los focos de desarrollo más importantes y sus valores.

Aunque como mencionamos, hay una migración de grandes empresas hacia lugares más alejados del epicentro porteño, **Catalinas** sigue siendo uno de los espacios más consolidados y **mejor cotizados** cuando se trata de oficinas.

La zona que tiene como punto de partida Retiro y se extiende por Avenida Leandro N. Alem, denominada así por un viejo convento con ese nombre ubicado en el barrio, sigue muy activa y con proyectos a pesar de estar prácticamente copada y sin espacios libres.

Lo que sucede, a diferencia de otras épocas, es que muchas empresas siguen firmes en la zona pero otras comienzan a ramificarse por diferentes lugares de acuerdo a varias decisiones, que van desde la temática de las mismas (muchas tecnológicas prefieren estar más alejada del centro financiero), a los intereses para sus empleados, ya que tienen una concepción diferente de los que buscan crear como espacios de trabajo.

En este entretejido de cambios, lo más destacable en términos generales es que la demanda de superficie Premium **sigue firme en 2018,** manteniendo una tendencia que comenzó en 2016 y que tomó fuerza y consolidación en 2017.

En cuanto a los precios, el valor del $m^2$ promedio en edificios de la más alta categoría va entre los 26 y 40 dólares.

En Catalinas alcanzan el mayor valor con 40 dólares; sigue Puerto Madero con un promedio de 36 dólares, Retiro y Plaza San Martín con 32 dólares; la zona de 9 de Julio 26 dólares y el corredor Avenida del Libertador - Panamericana entre 24 y 30 dólares.

Un escalón más abajo (de una oficina triple AAA o A+ a una A), el valor desciende a un promedio que va de los 22 a los 28 dólares por metro cuadrado.

En general, estas oficinas se destacan por la **ubicación,** las características sustentables y la calidad de la infraestructura.

También hay en la zona oficinas clase B, la cual tiene un peso importante en la Ciudad de Buenos Aires, con un promedio de 1,4 millones de m².

Este tipo de instalaciones tiene su preponderancia en el microcentro porteño, el submercado de mayor tamaño, con **más de 250.000 m²** y un precio un tanto inferior.

Cabe destacar que en los últimos meses, la demanda en estas oficinas también tuvo un importante incremento, lo cual habla de una demanda creciente en general, porque a pesar del peso de las oficinas de mayor nivel, también hay interés por estos espacios en general más pequeños y con menos amenities.

En cuanto a los precios de alquiler promedio, los valores van entre los **18 y los 21 dólares por m²,** incrementándose en aquellas zonas donde no hay muchos m² disponibles, como los corredores de Libertador o la zona de Catalinas, donde promedian los 24 dólares el m².

## La migración hacia zona norte

El segundo aspecto destacado como un gran cambio en la concepción de las oficinas es la migración hacia la zona norte del Gran Buenos Aires, una modalidad que comenzó hacia fines de los 90, pero recién unos años después, se sumaron los grandes desarrollos.

Son varios los factores que se tuvieron en cuenta para esta apuesta. Uno de ellos, que mucha gente vive fuera de la Ciudad, y no solo en Olivos o Martínez, que son espacios relativamente cercanos al microcentro porteño, sino mucho más lejos, en Tigre, Benavidez y lugares aledaños.

Otro punto importante fue el **incremento de vehículos en las calles** en los últimos cinco años, que a pesar de algún parate en 2014 y 2015 se multiplicó, haciendo cada vez más complicado el ingreso a Capital.

Para muchos trabajadores, desplazarse desde sus hogares hasta la zona de Catalinas o Puerto madero implica pasar más de 3 horas diarias arriba de un auto, lo que se convierte en un factor estresante y desmotivador.

El otro asunto es el tipo de compañía. Si bien se encuentran de todo tipo de especialidad en la zona norte, muchas son de servicios que no necesitan tener el centro financiero a pocos pasos, entonces no se justifica estar en medio del caos cotidiano para desarrollar sus negocios.

Otra característica de los edificios en el corredor Panamericana es que en general son grandes superficies que alquila un único propietario. Eso es lo más importante. Muchas veces, los espacios que se subdividen entre muchas personas hacen que sea más difícil mantener las obras con un criterio en común.

En general esto es lo que sucede en Libertador, donde se trata de oficinas más chicas o edificios subdivididos entre menos propietarios.

## La reconversión por el Paseo del Bajo

Más allá de las tradicionales oficinas en la zona de Catalinas, la transformación de una de las zonas más transitadas de la Ciudad de Buenos Aires promete tener su impacto en el desarrollo de oficinas y demás.

Se trata de un corredor vial de 7 kilómetros que conectará las autopistas Illia y Buenos Aires-La Plata. Estará ubicado entre las arterias Alicia Moreau de Justo - Avenidas Huergo-Madero y tendrá cuatro carriles exclusivos para camiones y micros de larga distancia, lo que permitirá **circular más rápido** hasta los accesos directos al puerto y a la Terminal de Retiro. Además, contará con 8 carriles para vehículos livianos, cuatro en sentido norte y cuatro en sentido sur. Dicha obra mejorará la fluidez del tránsito de autos, colectivos y camiones, reordenando y aumentando la seguridad vial en toda la zona.

Esta transformación creará una nueva identidad en la silueta de la Ciudad ya que habrá **nuevas parcelas para construir edificios,** en los cuales se podrán realizar torres en altura de oficinas en cinco de ellas (a lo largo de Av. Madero) y dos volúmenes más bajos también para oficinas, en el extremo norte.

Las obras podrán tener alturas máximas de 139 metros y plantas de alrededor de 900 m², sumando 218.200 m² a los 242.300 ya. Como resultado, **las superficies de oficinas se incrementarían en casi un 70%.**

En cuanto a las repercusiones en el mercado inmobiliario en general, esta obra tendrá un **alto impacto.**

Primero arrancará por la licitación de los terrenos, y luego, el precio de venta de una oficina, que dependerán del impacto inflacionario.

Otro gran impacto lo sentirá el transporte, que no es un dato menor para los trabajadores y para los desarrolladores que piensen en futuros proyectos. Se estima que las nuevas vías de tránsito aliviarán el desplazamiento de miles de personas, pero también es cierto que la cantidad de trabajadores en la zona podría multiplicarse, y por ello se necesitarían más espacios para los diferentes vehículos que circulen en la zona.

De esta manera, de 32.000 personas que trabajan en Catalinas se **duplicará** la cifra al completarse los nuevos desarrollos.

También esta nueva afluencia traerá un **incremento en la oferta de servicios,** como comercios, restaurantes y bares, bancos, estacionamientos para clientes y proveedores de las empresas que se radiquen en las nuevas torres.

La traza comenzará al sur de la Ciudad en el empalme con las Autopistas 25 de Mayo y Ricardo Balbín (Buenos Aires-La Plata), desde donde partirán ramas de vinculación. Estos viaductos irán descendiendo hasta enterrarse para transformarse en trinchera, destinada a la circulación del tránsito de vehículos pesados, manteniendo los carriles de vehículos livianos a nivel. Continuará por un falso túnel que se creará a la altura de Dársena Norte, sobre cuya cubierta se levantará un parque tipo terraza verde. Ya en Av. Ramos Mejía, comenzará a subir hasta emerger a la superficie, desarrollándose un sector a nivel para el ingreso y egreso a la Terminal de Ómnibus. Luego de esto continuará en un viaducto elevado, con conexión al Puerto, sobre las avenidas Antártida Argentina y Castillo, hasta su empalme norte con la AU. Illia, a la altura del Peaje Retiro. La trinchera para vehículos pesados tendrá dos carriles de circulación por sentido.

Por su parte, el tránsito liviano circulará por las avenidas Alicia Moreau de Justo (con cuatro carriles de circulación sentido norte) y Huergo (con cuatro carriles de circulación sentido sur). Dicha reconfiguración implicará una mejora en la fluidez del tránsito y una mayor seguridad vial.

También se instalarán **cruces transversales** que facilitarán la circulación entre Microcentro y Puerto Madero a través de las calles: Estados Unidos-Independencia, Belgrano - Moreno, Perón - Corrientes - Lavalle ,y Córdoba-Viamonte.
Todo esto será acompañado por **60.000 m² de nuevos espacios verdes.** Nuevas plazas y parques donde los vecinos tendrán más espacios recreativos y deportivos.

## Perspectivas

Actualmente se contabilizan un promedio de 350.000 m² en construcción, de los cuales se incorporarán **65.000 m² premium al segmento de las oficinas,** que se distribuirán más del 50 por ciento en la zona norte del Gran Buenos Aires y otro 40 por ciento en en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires.

Algunos de los proyectos que se entregarán son al **Edificio Z** que aportará 27.800 m² y será ocupado en su mayor parte por Mercado Libre, Arupac con 10.000 m² , 6.700 m² del edificio Florida Office Center II y 6.500 m² de la torre que construye Coca Cola para uso propio en la intersección de Vedia y Tronador.

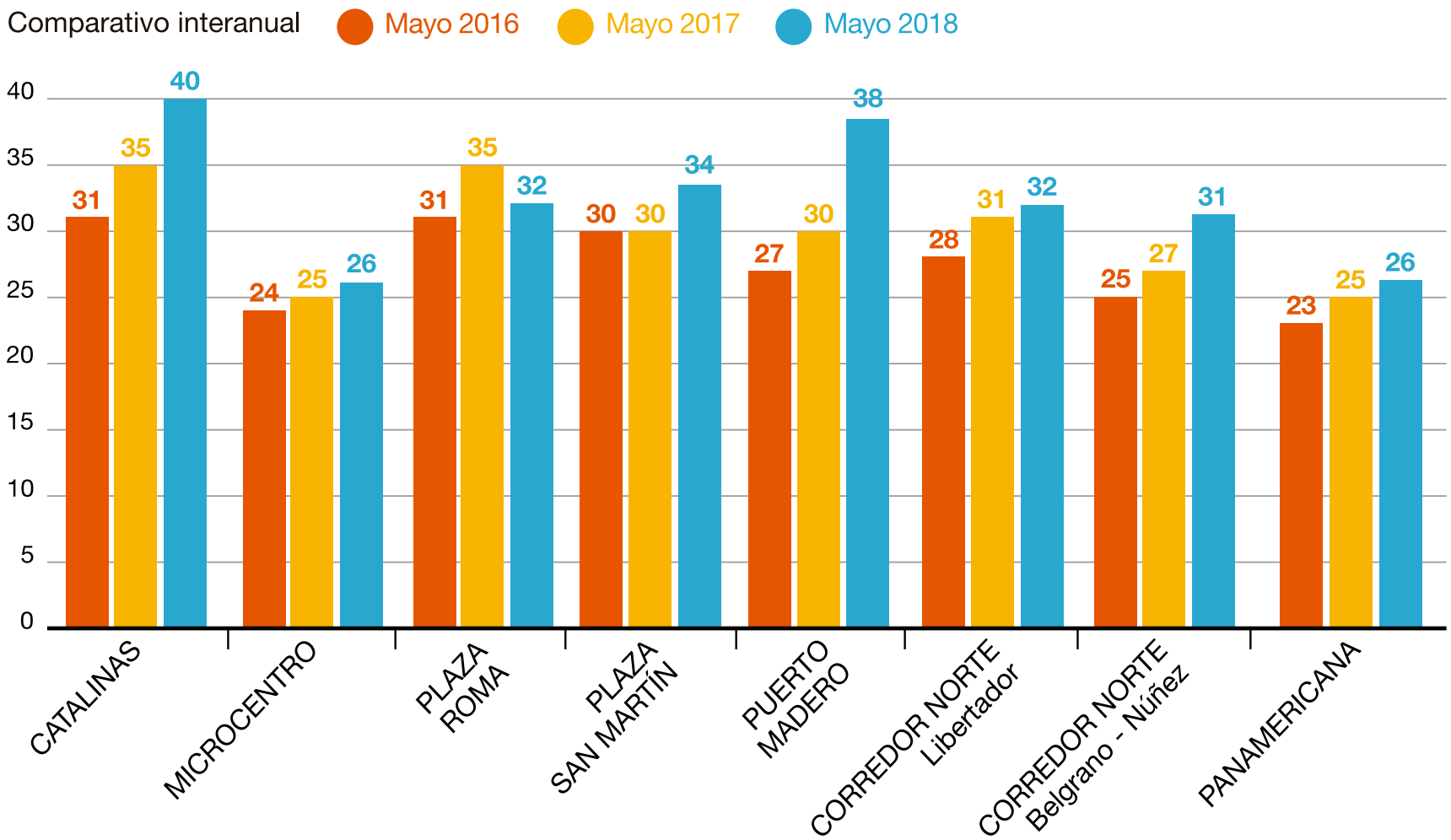
También se sumarán este año **Olivos Office Center,** una torre de 9 pisos Clase A+ en Panamericana y San Lorenzo; **Alrío Docks,** oficinas más pequeñas dentro del complejo, Clase A; **Open Office Libertador 700,** una torre de oficinas Clase A+ sobre Avenida del Libertador en Vicente López y otro proyecto desde este mismo desarrollador, **Open Office Libertador 1000,** que fue tomado por WeWork.

En cuanto a los precios, la mayor demanda seguirá impulsando la tendencia hacia arriba, pero siempre a un ritmo menor que en viviendas.

Para los inversores, es un buen momento pensar en espacios corporativos porque la búsqueda **seguirá creciendo** y cada vez hay más compañías que buscan reinstalarse o cambiar su infraestructura.

# Comparativo interanual alquiler oficinas A+

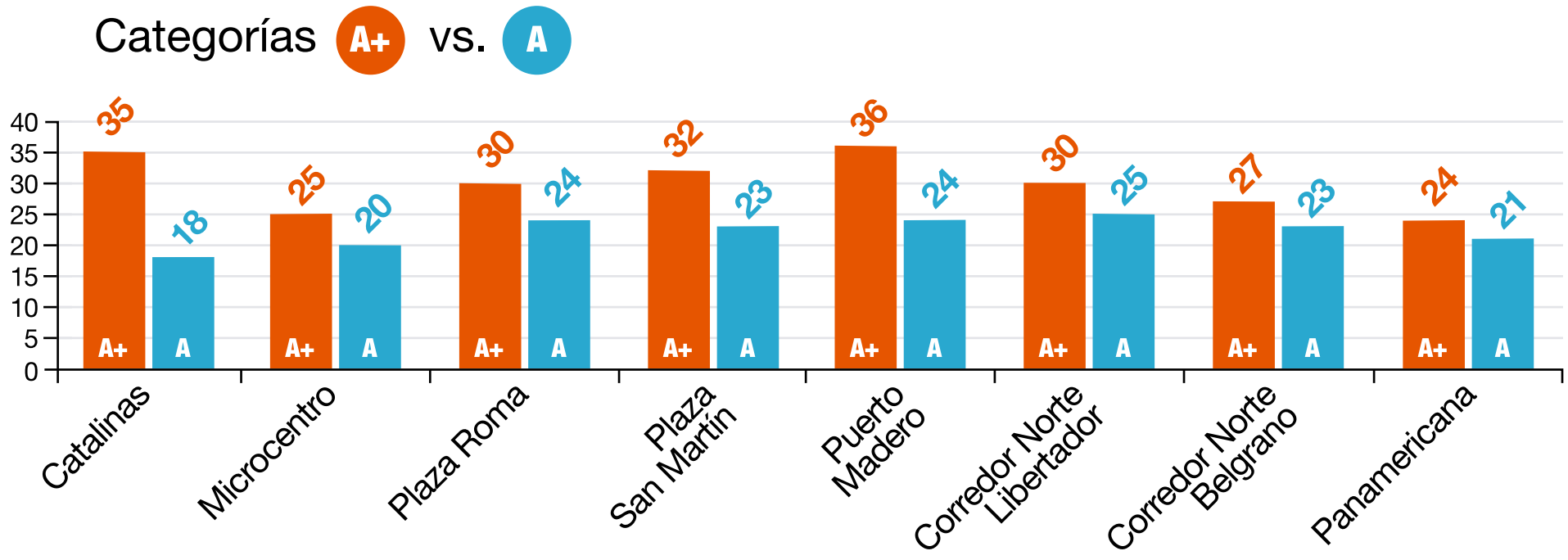
ZONA | VALORES MÁXIMOS DEL M2 EN U$S




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Valor promedio alquiler oficinas

ZONA | VALOR DEL M2 EN U$S | **MAYO 2018**




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Hacia nuevos conceptos de trabajo.

**El futuro de las oficinas no pasa únicamente por definir dónde se encontrarán las mejores ubicaciones, sino que el gran cambio que se viene, y que se concretará cada vez más rápido, es cómo serán las oficinas en un futuro.**

LA aparición de nuevos espacios colaborativos de trabajo **cambió** la concepción tradicional que han tenido hasta el momento estos inmuebles comerciales, ya sea que este pensada para una gran empresa o para un particular.

Además, esta evolución, incluye desde una renovación de la infraestructura hasta el modo de relacionarse de los trabajadores.

En el primer caso, se pasó de las oficinas como un lugar cerrado y exclusivo, con un gran hermetismo y caracterizadas por la privacidad, a nuevas instalaciones donde se pueden **compartir metros cuadrados** y generar interacciones entre colegas de la misma u otras compañías.

Los desarrollos adoptan de esta forma un **nuevo aspecto.** Son más abiertos, vidriados, donde se generan oficinas individuales y, al mismo tiempo, diferentes espacios que funcionan como áreas comunes, ya sea grandes salas de reuniones o con fines recreativos, las cuales van desde salas de juego hasta cafeterías dentro del mismo edificio.

La ventaja es que cualquier persona que quiera tener su propio estudio, ya sea desde un abogado hasta un arquitecto o diseñador, entre miles de actividades, puede hacerlo sin un contrato tradicional que lo comprometa a pagar tres años un alquiler. En general, se abona una **membresía mensual.**

También, aunque en un principio se pensaron para individuos, muchas empresas comenzaron a trasladarse a esos lugares, con la finalidad de desentenderse de muchos costos y gastos de mantenimiento, los cuales se trasladan a la membresía.

Por último, la ventaja de muchas compañías que se están especializando en desarrollo de espacios compartidos, es que tienen instalaciones en diferentes países y así, quien viaja al exterior, puede hacer uso de las dependencias en otros lugares.

## Cómo ser socio

En la Argentina **ya están funcionando** algunos espacios colaborativos o de coworking. En general, hay diferentes propuestas de pago y arrancan en 3.200 pesos por mes.

Las ofertas se dividen entre pagar por usar un escritorio en cualquier lugar disponible al momento de llegar a la oficina; luego, por un poco más de dinero, se puede tener un espacio fijo; y por último están las oficinas cerradas, las cuales tienen un costo mayor.

Los defensores de este sistema, que ya es **un boom en Estados Unidos,** admiten que las ventajas están en sus formas de integrarse al proyecto, sin necesidad de garantías y depósitos anticipados, y en la **interacción** que se dan con otros colegas y profesionales, con quienes se pueden establecer nuevas relaciones.

## Qué pasará en el futuro

Todo indica que el formato de oficina tradicional no va a morir en el corto plazo, pero la tendencia llega firme y para quedarse.

La señal más clara es que grandes compañías eligieron la modalidad y prefirieron dejar las instalaciones propias para trasladarse a los espacios compartidos.

Además, por un adicional, los desarrolladores de estos proyectos **decoran y adecúan** la infraestructura siguiendo los parámetros de cada compañías. Es decir, a los ojos del cliente, su estética será igual a la de la marca en cualquier lugar del mundo.

# Panorama de locales comerciales

**La compra de un local siempre está latente en los grandes inversores, pensando especialmente en la renta. En este informe, Adrián Mercado repasa la situación actual de estos inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires y cuáles son las oportunidades.**

LOS locales comerciales están ligados más que cualquier otro inmueble al ritmo de la economía. El aumento o la caída del consumo **impacta directamente** en estas propiedades y muchos comercios definen su destino en cuestión de meses, según los indicadores de ventas.

En 2017, según el INDEC, la recuperación del consumo fue lenta, y para este año **nada indica que vaya a revertirse la tendencia.** Tal es así que la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) destaca que las ventas minoristas cerraron los últimos meses en baja.

Otro elemento que juega en contra de los locales es la **inflación** y los altos costos de mantenimiento. Desde impuestos hasta salarios, mantener un local **es costoso,** sobre todo por el aumento de las tarifas y si se trata de artículos que no son de primera necesidad como son la mayoría de los comercios a la calle que están en las principales arterias porteñas.

Algunos puntos de venta logran salir un poco más airosos momentáneamente. Y otros expertos sostienen que el consumo **crecerá un 1%** este año, con posibilidad de superar esa marca.

Por ejemplo, de acuerdo con el ente oficial, los shoppings vendieron un 20% más que hace un año, mientras el índice de precios subió un 25% en el mismo lapso.

Este contexto deja al negocio de los locales comerciales en una situación muy particular, con un valor promedio de estos espacios que actualmente es el segundo más bajo de los últimos siete años, aunque eso no quiere decir que no haya aumentos de precios.

La primera consecuencia que se percibe en los primeros meses de 2018 es que la cantidad de metros cuadrados disponibles empezó a incrementarse.

De acuerdo a un relevamiento de Adrián Mercado, el año arrancó con una suba de los m² para la renta que llega prácticamente al **30%.** La imposibilidad de los propietarios de renovar sus contratos provocó el abandono de muchos puntos de venta que aún permanecen vacíos.

La disponibilidad de espacios se produjo, además, en lugares **altamente demandados** dentro de los corredores comerciales de Capital Federal. Y de los más importantes históricamente, como Peatonal Florida, seguido por Avenida Santa Fe y Pueyrredón.

Como contrapartida, la zona de las avenidas Rivadavia y Acoyte no cuentan con locales disponibles para alquiler y están con una gran demanda impulsada por algunos rubros en particular como son Indumentaria y accesorios, seguido por la gastronomía.

## Precios

Mientras la búsqueda de nuevos espacios disminuye, y muchos inquilinos deciden abandonar sus propiedades, el precio de los alquileres no desciende.

Para considerar un valor promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires hay que pensar en **u$s 52 por m²** aproximadamente, lo que representa un incremento del 6% frente a los últimos meses.

Por zonas, el aumento en Avenida Cabildo esquina Juramento superó al de las avenidas Santa Fe y Callao, y se transformó en el tercer corredor con mayores precios.

Otro dato interesante es que Santa Fe y Pueyrredón mantiene su tendencia alcista y se encuentra cada vez más próximo de Santa Fe y Callao, que históricamente lo superó en precio.

Por otra parte, Rivadavia y Acoyte, Santa Fe y la peatonal Florida siguen siendo los que presentan mayores valores.

## Tendencias

Los costos, la inflación y la suba de precio, entre otros, impuso nuevas tendencias al hablar de locales comerciales. El negocio no está “agotado”, sino que toma nuevos rumbos y siempre existen oportunidades, tal como explicamos en Adrián Mercado.

Además, si bien el consumo está **inestable,** tener un local siempre es una decisión de inversión latente en muchas personas que tienen un ahorro, una indemnización o que quieren cambiar su estilo de vida (por ejemplo dejar un empleo privado).

En este escenario, el mercado de locales comerciales presenta varios cambios a futuro.

Por un lado, y si bien la mayor demanda siempre se dio en las principales avenidas y calles de la Ciudad, el paso de los años y la escasez de espacios dieron lugar a un **efecto derrame** hacia las arterias perpendiculares, generando nuevas concentraciones según el rubro.

Lo mismo que sucede con la búsqueda de viviendas, en una ciudad colapsada y sin terrenos disponibles, pasa con estos inmuebles.

En cuanto a las zonas beneficiadas, se puede destacar el barrio de Palermo -en especial las zonas del **Soho y Hollywood,** donde los locales ganan más valor.

También las grandes marcas acompañan este cambio de tendencia trasladando sus locales a esos nuevos puntos a fin de convertirse en más exclusivas. Y hasta consiguen precios más bajos.

En los últimos años también se comenzó a observar otro cambio en el negocio de los locales comerciales que tiene que ver con los espacios, donde los de mayores dimensiones pierden protagonismo. Actualmente, los locales más buscados tienen entre **80 y 210 metros cuadrados.**

Este cambio viene acompañado del auge de los llamados formatos “express”. En la Argentina, al igual que en muchos países de Europa, tienen cada día mayor preponderancia.

Otro dato para tener en cuenta: la rotación de locales es cada vez más alta, a diferencia de lo que ocurrió tradicionalmente, con inquilinos que permanecían hasta décadas en el mismo lugar.

Por último, pensando en futuro, los rubros que toman más locales son las **cervecerías, hamburgueserías y cafeterías.** Son dos orientaciones especiales: comida saludable o rápida.

En barrios como Palermo, Belgrano o Villa Urquiza el mayor movimiento de locales lo dan las **franquicias,** también del rubro gastronómico.

En cuanto a los propietarios, con la mira puesta en quien desea comprar un local, no son muchos los que piensan vender. Este tipo de inmuebles, con altos y bajos, es un capital muy preciado.

Además, el consumo tiene épocas donde no se ve favorecido, pero la gente  siempre está dispuesta a comprar apenas la economía da señales de recuperación.

Hoy en día, la rentabilidad por alquilar un local es de **5% a 7% anual,** no es de las mejores pero es segura.

**Datos para tener en cuenta**

El valor promedio del m2 en 2017 fue de u$s 50.

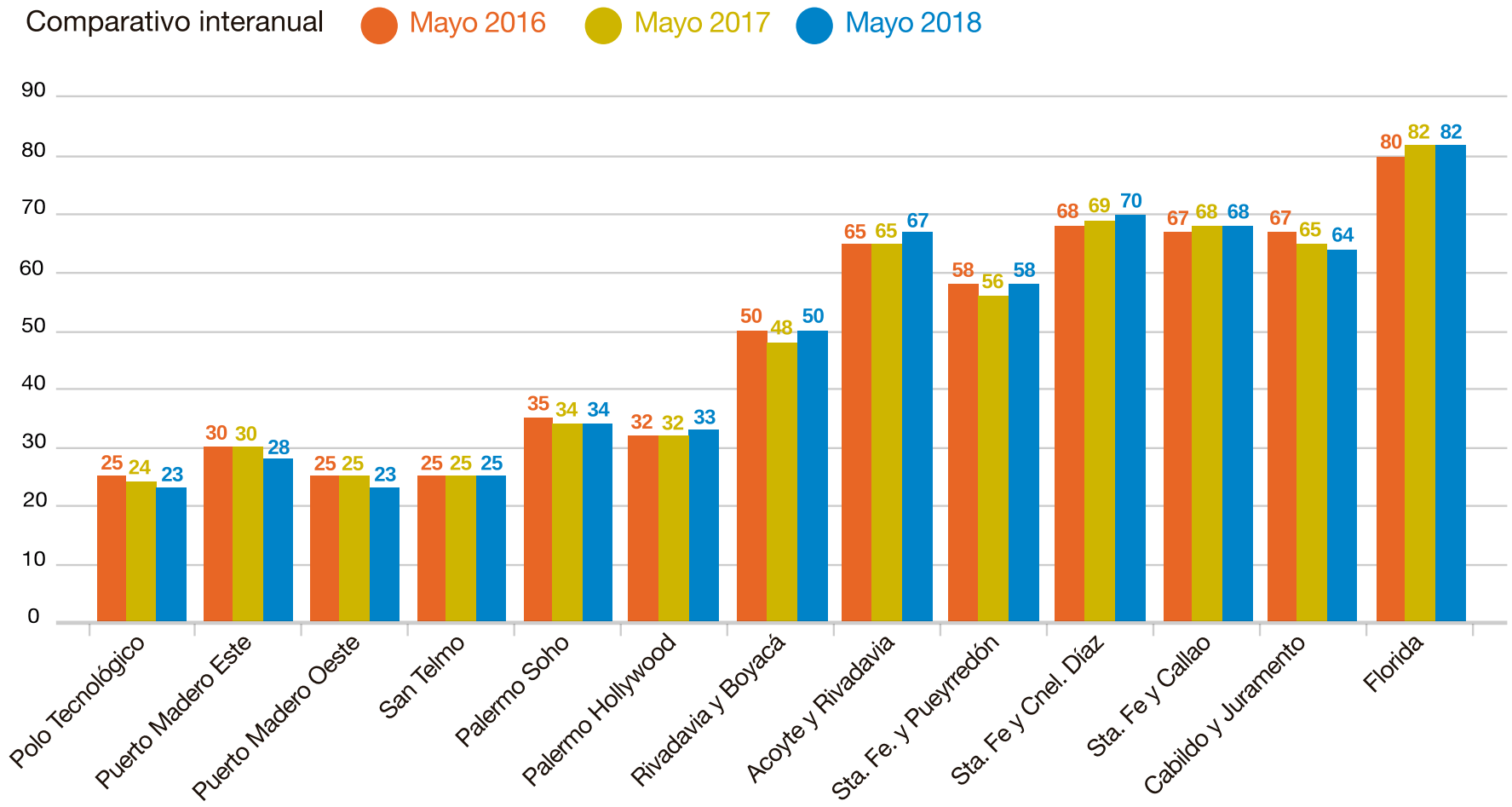
Desde 2010, el valor promedio del m2 se ubicó en u$s 49.

El precio más alto fue en 2013, cuando llegó a u$s 63 por m2.

**El valor promedio actual es de u$s 52.**

# Valor alquiler locales

## ZONA | VALORES EN U$S POR M2




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# ¿Por qué el precio de los departamentos seguirá subiendo?

**Es la pregunta que abre este análisis porque después de un 2017 de incremento en la demanda y los valores del m², seguirán la suba este año a pesar de que el dólar también se disparó. En Adrián Mercado te explicamos por qué.**

EL regreso del crédito hipotecario fue una de las noticias más resonantes del 2017. La posibilidad de ciento de personas de tomar un préstamo para llegar a la vivienda propia, después de años de reclamo, fue un verdadero antes y después en el sector.

La oportunidad se tradujo en números. De acuerdo a la cantidad de escrituras en la Ciudad de Buenos Aires, informadas por el Colegio de Escribanos, **las ventas de viviendas crecieron un 41% en 2017.**

Esto indica que se concretaron 63.382 actos escriturales de compraventa de inmuebles, mientras que el monto de las transacciones se elevó 95,9%, a $ 148.944 millones.

La buena racha siguió en enero y según el mismo organismo la cantidad total de las escrituras de compraventa de inmuebles registró en el primer mes de 2018 un crecimiento de **30,9%** respecto del nivel de un año antes, al sumar 4.484 registros, mientras que el monto total de las transacciones realizadas se elevó 63.3%, con $ 12.902 millones.

El segundo dato importante que contribuye al mercado es que no solo los bancos públicos salieron a ofrecer préstamos, sino que también se sumaron **los privados,** con líneas para la primera y segunda vivienda.

Esta ampliación de la oferta promueve mayores posibilidad para todos los clientes. Además se sumaron ofertas con destino libre que se pueden emplear para terminar una casa o definir una compra de un inmueble sin necesidad de prendarlo. Son en total 16 entidades las que tienen alternativas de este tipo.

La contracara de esta oportunidad es que los precios de las viviendas empezaron a dispararse a partir de la mayor demanda y 2017 terminó con **un incremento del m² superior al 10% en dólares y al 30% en pesos.**

Hoy, para comprar una unidad de dos ambientes usada en la Ciudad de Buenos Aires, se necesitan en promedio unos 2.500 dólares por m².

El precio más alto se sigue ubicando en lugares como Recoleta, donde un metro cuadrado puede superar los 3.500 dólares; mientras que el más bajo está en lugares como La Boca o Mataderos, por debajo de los 1.300 dólares.

Sin embargo no se descarta que los precios sigan en ascenso, porque en el primer trimestre del año se observan **tres factores** que impulsan a la suba.

• Uno es el **precio del dólar** que sigue en alza y por ahora no se estabiliza. Aunque las operaciones están en dólares, igual afecta al m$^2$.

• Otro factor es la **inflación** en pesos, que afecta especialmente a los inmuebles a estrenar y de pozo, porque se traslada directamente al costo de los materiales y la mano de obra. El efecto colateral inmediato es afectar a los usados. También por la escasez de tierras en los lugares de mayor demanda, los incrementos son más abultados.

• Y por último una **demanda** que se espera siga en ascenso.

De esta manera, según el análisis realizado desde Adrián Mercado, los valores del m$^2$ todavía tienen margen para crecer en los principales focos de interés de la Ciudad de Buenos Aires y también en el interior.

Hay otro factor clave para tener en cuenta, que es una oferta de inmuebles usados limitada para catalogar como **“apta crédito”.** Y como fueron los préstamos los que dieron dinamismo al mercado, este aspecto es fundamental.

Los planos, reglamentos de copropiedad y escrituras en primer instancia son **exigencias básicas para entrar en el circuito,** y sin esos requisitos no hay posibilidad de entrar en la rueda de los préstamos hipotecarios.

En cuanto a las unidades a estrenar, que también pueden ser utilizadas para obtener un préstamo, sucede que muchas veces requieren de un largo proceso para el acto de escrituración, y eso las imposibilita de estar al alcance de la demanda.

Este contexto será determinante de la tendencia al alza de los precios, más allá de que se espera, a lo largo del año, controlar la inflación y estabilizar el dólar.

**Qué se debe tener en cuenta antes de tomar un crédito**

Al concurrir a una entidad bancaria y empezar a recolectar la documentación para tomar un préstamo para comprar la vivienda, **hay varios factores que se deben analizar:**

**1.** Primero se debe consultar por las líneas que ofrece el banco del cual soy cliente o tengo cuenta sueldo en caso de ser empleado. Siempre tienen opciones más económicas que para aquel que no es cliente.

**2.** El segundo es definir qué tipo de propiedad necesito y el porcentaje de dinero que se dispone para hacer una entrega. Mientras mayor sea el aporte inicial, menor será deuda y el riego se reduce.

**3.** Analizar el valor del dólar y la tendencia que viene mostrando en los últimos meses es importante porque las propiedades son cotizadas en dólares, entonces se van a necesitar muchos más pesos para comprarlas si la divisa sube. Por ejemplo en noviembre de 2017 se necesitaban $ 1.780.000 para comprar un departamento de 40 $m^2$ con un valor promedio del $m^2$ de u$s 2.500. Hoy, con un dólar con tendencia en alza, se necesitan más de $ 2.000.000.

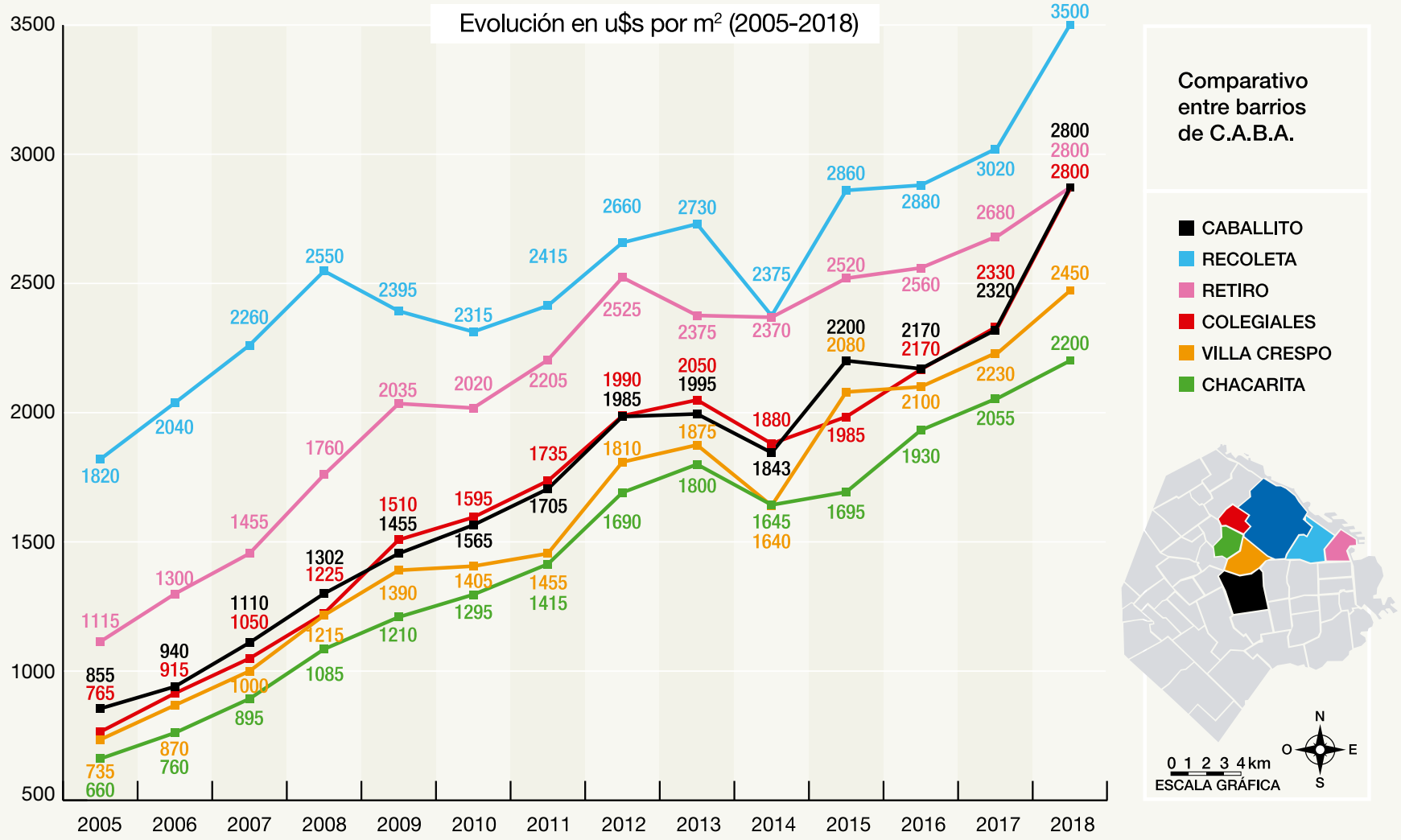
**4.** Conocer en detalle el estado de la vivienda que se va a comprar, ya que la falta de oferta hace que muchas veces el crédito se caiga. Asesorarse sobre la aptitud de la vivienda es clave para no perder la oportunidad.

**5.** Una vez que se cerciora del estado de la vivienda, concurrir a la entidad y saber que el proceso lleva en promedio tres meses.

**6.** También se deben contemplar las expectativas inflacionarias en peso, ya que esta golpea a los alquileres, a las propiedades para la compra-venta y a los UVA.

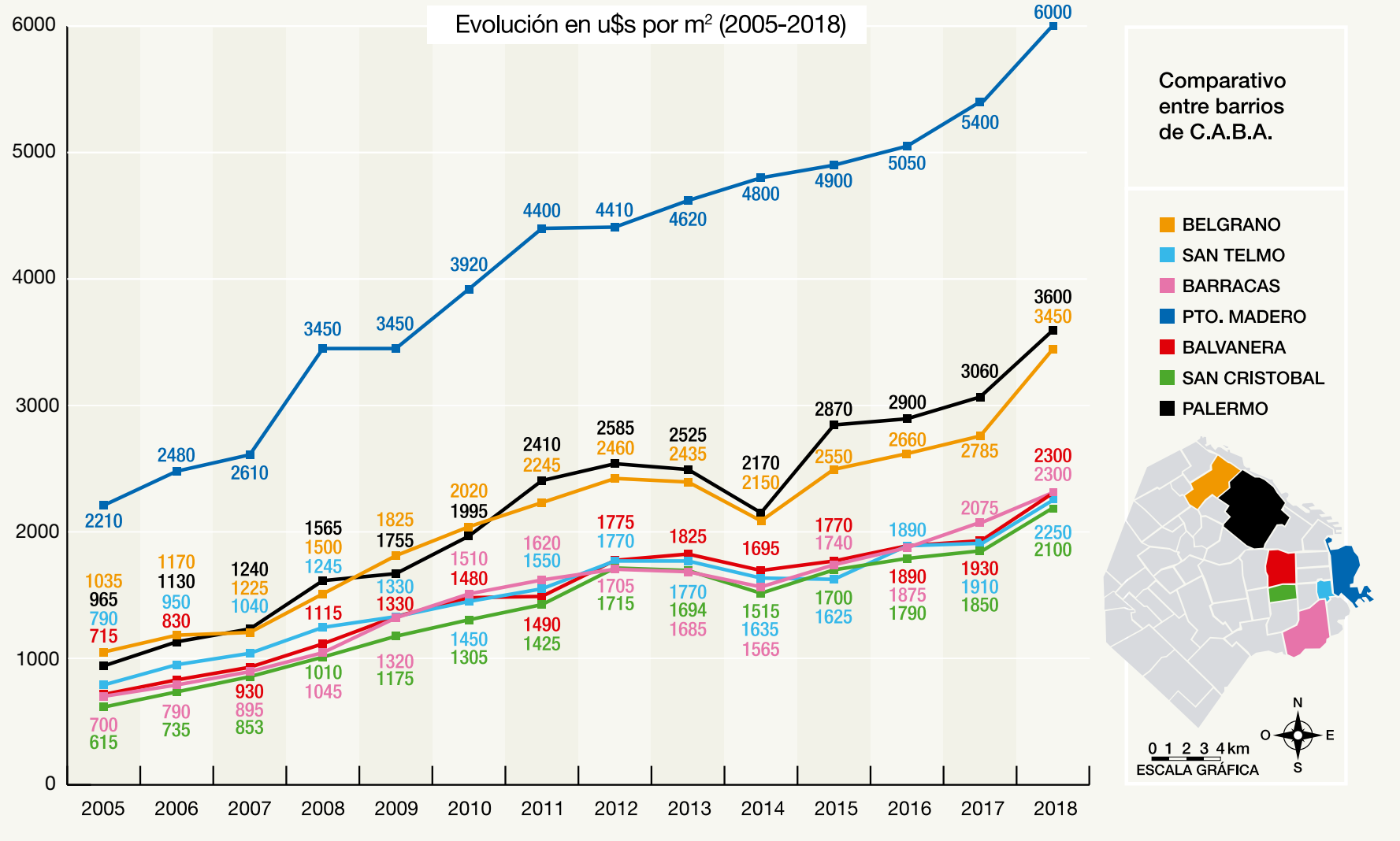
**7.** El aumento de la tasa de interés fija que cobran los bancos. Estos decidieron subir desde noviembre pasado de tres a casi cuatro puntos más la tasa fija para acceder al crédito hipotecario. En un principio era UVA o inflación más 4%. Ahora es UVA o inflación más 8%. Esto afectará a aquellos que tomen créditos a partir de ahora pero no a los que los tomaron el año pasado.

# VALORES PROMEDIO VENTA DEPARTAMENTOS USADOS



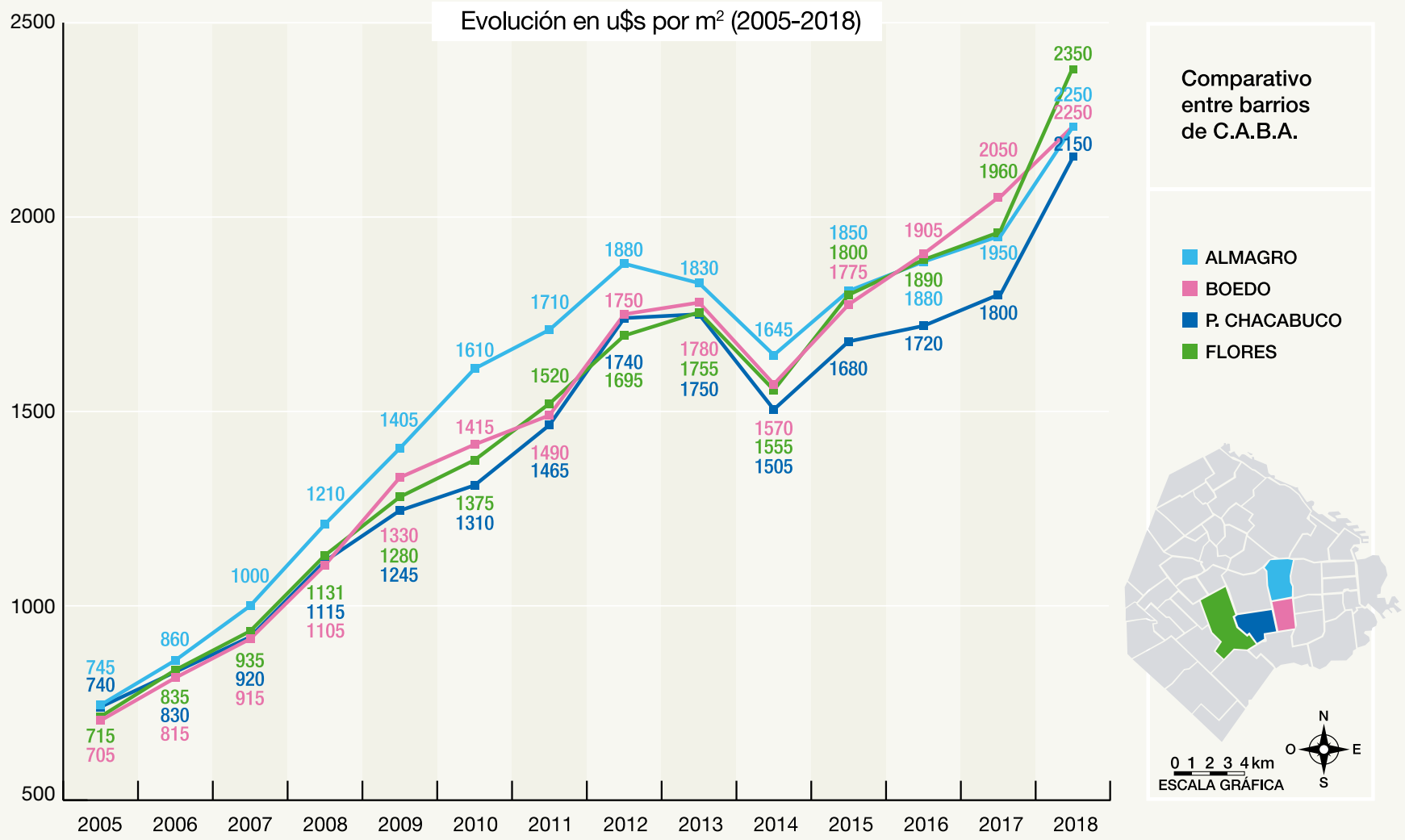

Fuente: Adrián Mercado en base a datos de Clarín, La Nación, Reporte Inmobiliario, Zonaprop y Argenprop.

# VALORES PROMEDIO VENTA DEPARTAMENTOS USADOS



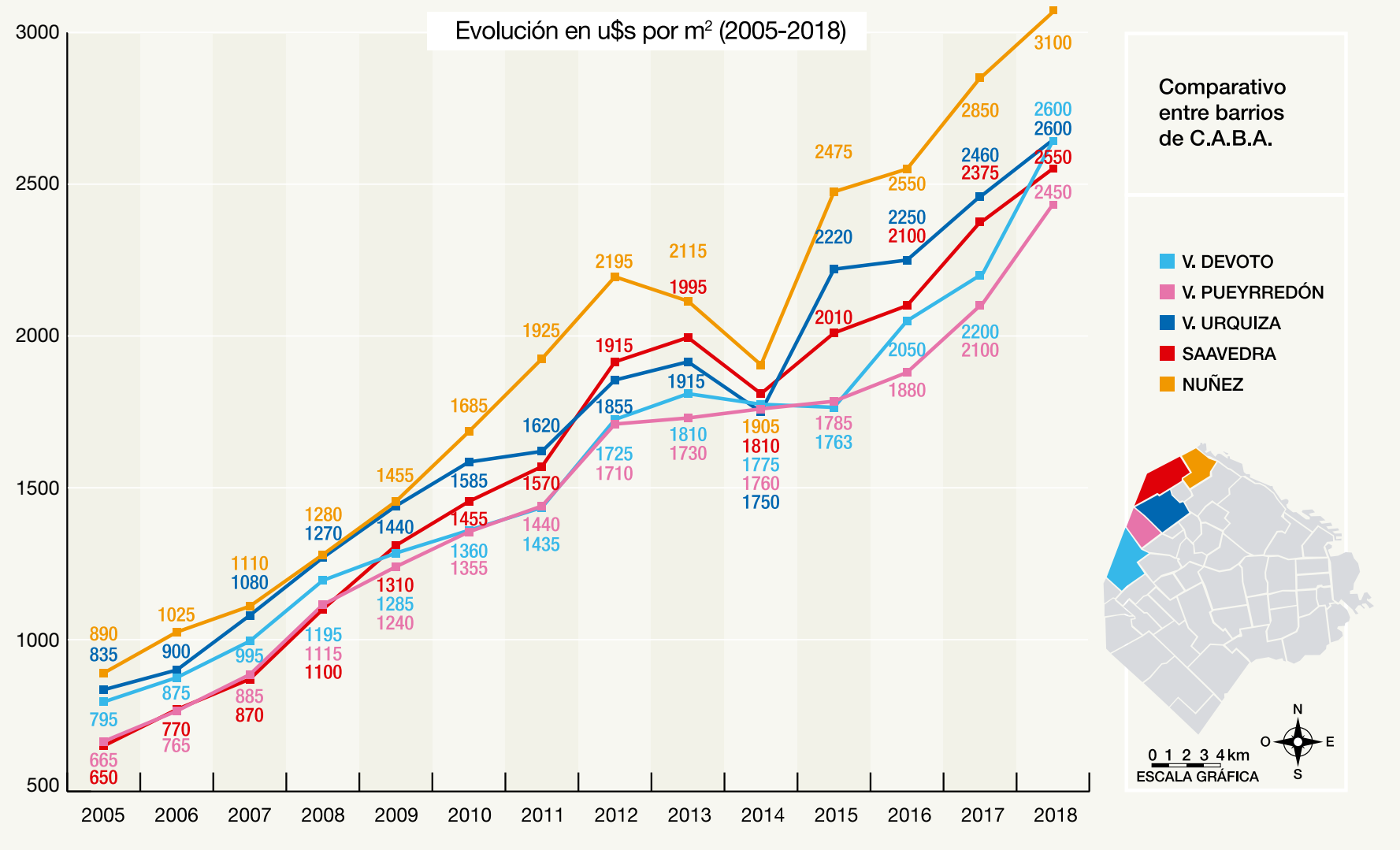

Fuente: Adrián Mercado en base a datos de Clarín, La Nación, Reporte Inmobiliario, Zonaprop y Argenprop.

# VALORES PROMEDIO VENTA DEPARTAMENTOS USADOS




Fuente: Adrián Mercado en base a datos de Clarín, La Nación, Reporte Inmobiliario, Zonaprop y Argenprop.

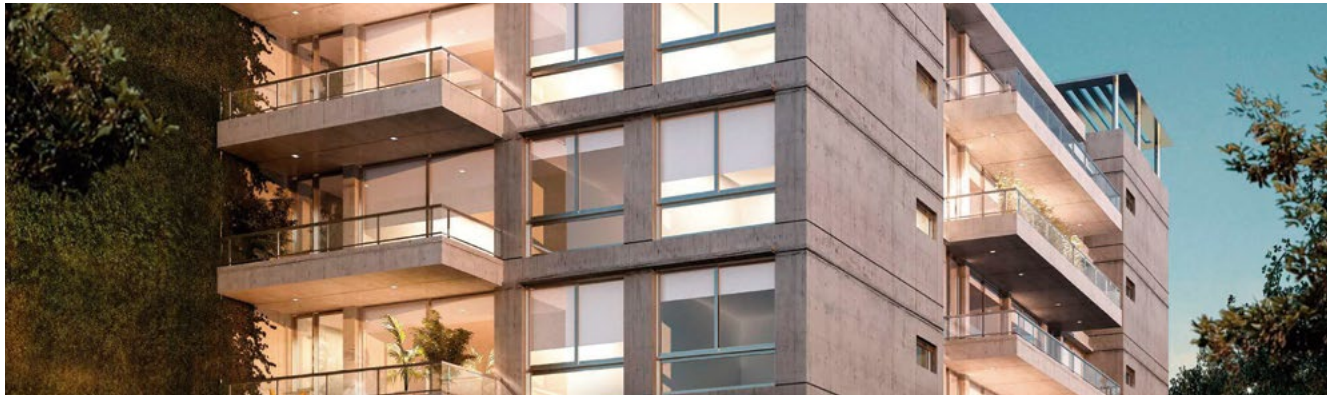
# VALORES PROMEDIO VENTA DEPARTAMENTOS USADOS




Fuente: Adrián Mercado en base a datos de Clarín, La Nación, Reporte Inmobiliario, Zonaprop y Argenprop.

# Emprendimientos: barrios y proyectos con luz propia.

**Las zonas, desarrollos y edificios para el segmento Premium que son revelación en 2018.**



LAS tendencias en el mercado inmobiliario no son como en la moda, pero es cierto que, aunque duran más tiempo, siempre hay novedades que hacen focalizar la atención en determinados barrios o proyectos.

Si pensáramos en el mercado de oficinas, la gran revelación son los espacios colaborativos de trabajo. Una tendencia que hace años surgió en otros países y que de repente estalló en la Argentina.

En el caso de los grandes desarrollos inmobiliarios para viviendas también hay corrientes que marcan cada época, sin descuidar el estilo propio que cada arquitecto o desarrollista impone a su obra.

En este contexto, mirar la Ciudad de Buenos Aires es ver un sinfín de edificios linderos unos con otros que muchas veces impiden ver el sol. Sin embargo, desde el punto de vista arquitectónico, la búsqueda de zonas más alejadas del caos porteño y el diseño de obras que generen mayor sensación de libertad, vidriadas y con amplios lobbys hizo pie hace tiempo en algunos barrios porteños.

Junto con estos cambios estéticos aparecen también nuevas oportunidades de negocios para invertir y también para pensar a futuro en cuanto a ubicaciones. Pero también hay que considerar que estos cambios no son consecuencia únicamente de una tendencia que crece porque sí misma, sino que la escasez de tierras llevo a buscar alternativas en otros lugares.

La consecuencia de este proceso es el llamado **efecto derrame.** De los terrenos más buscados y preciados, que son Recoleta, Barrio Norte y Palermo, entre otros pocos, van apareciendo **barrios cercanos** que toman vida gracias a la sobreocupación de los primeros.

Hace tiempo sucedió esto en muchas zonas de la Ciudad. El claro ejemplo es Villa Crespo, que se recuperó cuando "explotó" Palermo, y hoy presenta una demanda muy sólida que paga hasta de más por un m$^2$ en las calles Humboldt y las avenidas Juan B. Justo, Ángel Gallardo.

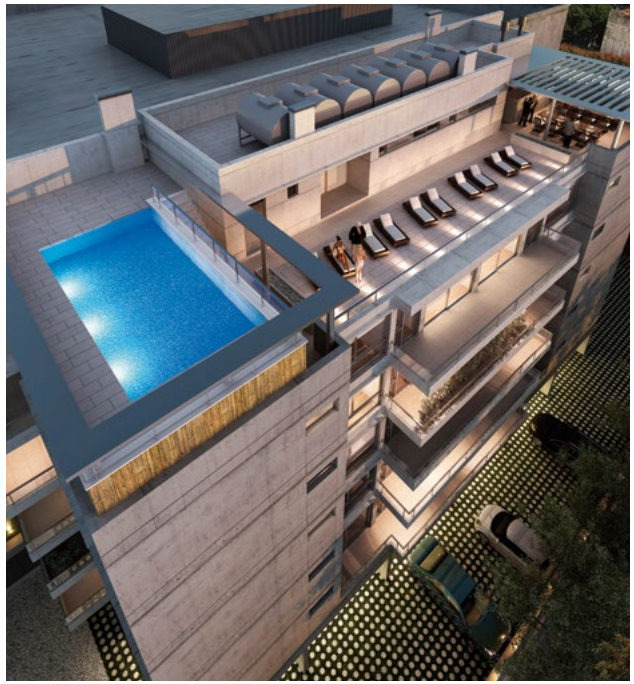
En San Telmo y Barracas pasa los mismo, y estos barrios registraron una suba por encima del 30 por ciento en sus valores.

La avenida Juan Bautista Alberdi es otro de los corredores que se posiciona como de gran interés en Flores, así como las calles Roosevelt, Quesada, Aizpurua y la avenida Constituyentes, gracias a la extensión del subterráneo.

En los corredores de las avenidas Rivadavia y Juan Bautista Alberdi también es donde se concentran las nuevas construcciones. Grandes obras enfocadas a una nueva demanda se erigen en estas calles con tanta historia, pero que hoy vuelven a posicionarse en primera plana.

Los polos son también la nueva apuesta de la Ciudad. Lugares pensados con **espacios para vivir y trabajar al mismo tiempo,** que permitan resolver en una misma zona todas las necesidades de la gente. Y especialmente que tengan una buena red de transporte y comunicación, que permita movilizarse cómodamente si lo necesita.

Otro dato para tener en cuenta es que el mayor movimiento y la tendencia (especialmente para quienes piensan en construir) se observa en las unidades de entre uno y tres ambientes, y en **barrios de clase media,** aunque con menor fuerza, de media-baja. Esta reacción es la consecuencia del crédito hipotecario.



Por último, y de forma momentánea, las obras que están concentrando un gran interés de los compradores son las ubicadas en la **Villa Olímpica de Villa Soldati.** Son 1.050 departamentos que desarrolló el Gobierno de la Ciudad para albergar a los deportistas en los próximos juegos de octubre, y que luego saldrán a la venta con un crédito de por medio que puede ir de 10 a 30 años, con una tasa de 4.99%.

## Para los que más tienen

Las tendencias y cambios de moda también llegan a quienes buscan un inmueble, pero no necesitan un crédito hipotecario.

Son también quienes pueden pagar hasta 12.000 dólares un m$^2$, que es lo que saldrán los nuevos emprendimientos que se han puesto en marcha en la ciudad, que suman más de una decena.

Estas obras, por otro lado, ya están vendidas en un 70%, es decir, hay demanda también para la alta gama. En realidad, este comprador nunca salió del circuito, lo que pasó es que muchos desarrolladores prefirieron detener sus inversiones.

En cuanto a las características de estas obras, más allá de la decoración, lo que garantiza su cotización es la **ubicación.** Ese aspecto determina gran parte del precio: el más cotizado es Puerto Madero y todo el corredor norte de la Ciudad de Buenos Aires.

También si se trata de una torre de primer nivel, en Palermo, Recoleta, Barrio Norte o Belgrano, los precios pueden superar los 5.000 dólares.

# Adrián Mercado comercializa un proyecto de viviendas en Floresta

**La demanda de viviendas a partir del resurgimiento de los préstamos hipotecarios es cada vez mayor en la Ciudad de Buenos Aires y los alrededores. En este contexto, nace una nueva propuesta de la prestigiosa desarrolladora C&S Empresas. Aquí los detalles.**

ENCONTRAR viviendas aptas para uso profesional o que sus dimensiones sean accesibles para un comprador de clase media  es una tarea cada vez más difícil en la Ciudad de Buenos Aires.

La cantidad de créditos hipotecarios que se otorgaron en los últimos tiempos hizo que estas unidades sean las **más buscadas,** y los barrios más cercanos al epicentro de la gran actividad porteña también incrementaron su demanda.

En este contexto, **C&S Empresas** lanzó un nuevo proyecto de viviendas ubicado en el barrio de Floresta, en **Rivadavia 8879.**

Se trata de un edificio de 9 pisos, con unidades de **uno y dos ambientes.**

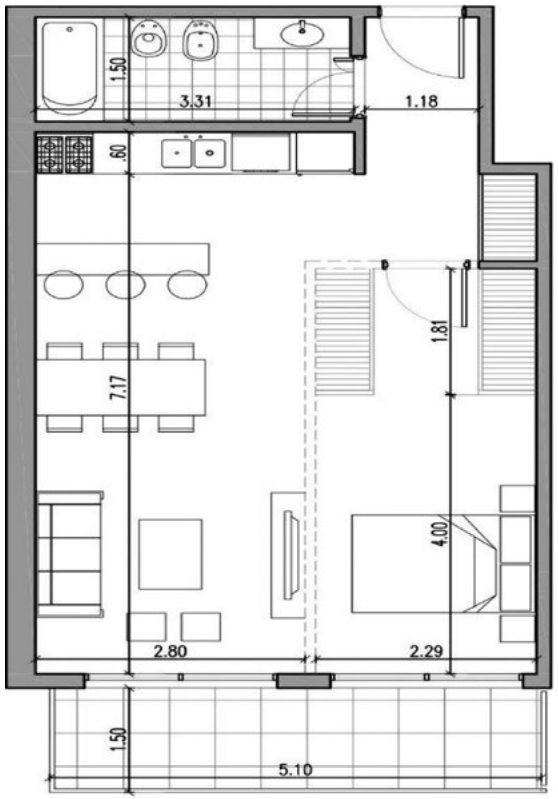
"Con una gran calidad en los materiales utilizados para la construcción y ambientación, y con una estructura moderna, uno de los aspectos para destacar de "Rivadavia", tal como se denomina, es su ubicación, ya que la zona se caracteriza por sus **múltiples accesos** y los medios de transporte al alcance de todos" destaca Adrián Mercado, CEO del Grupo.

La ubicación exacta lo deja al edificio a media cuadra de Av. Olivera, a 400 mts. de la AU. Perito Moreno, a 700 mts. de la estación Floresta del Ferrocarril Sarmiento.

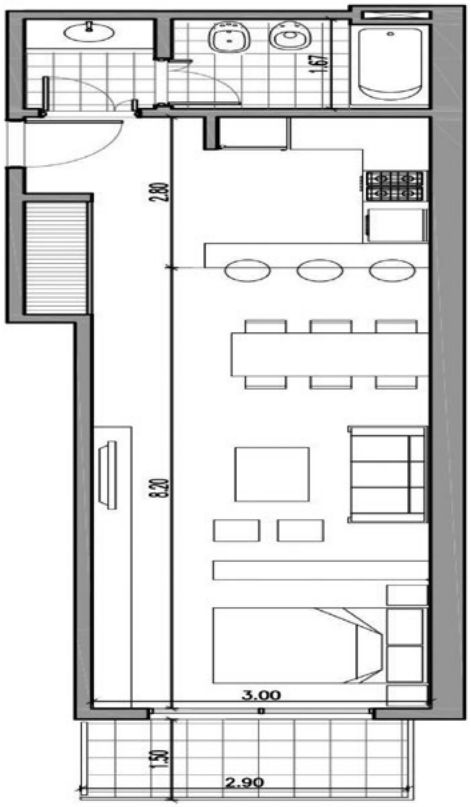
"En cuanto a las características, las unidades son aptas para uso profesional, con un amplio local comercial en planta baja y amenities en el último piso, de estética moderna y estilo sofisticado para la zona" añade Mercado.

"Tienen un estar-comedor, dormitorio y cocina con carpintería moderna, con **vidriado hermético** (DVH) al frente. Todas las aberturas serán doble contacto y en la ventana de abrir tendrá cámara condensadora de presiones, lo que le otorga gran resistencia a la infiltración de agua y aire", apunta Alfredo Lunich, Director Comercial de C&S Empresas.

"En cuanto a los pisos, serán de madera o símil madera, en porcelanato para los balcones y baños, al igual que las paredes de los sanitarios, los cuales tendrán vanitorys Roca, Ferrum o similar. Cada unidad llevará la instalación de electricidad, teléfono y TV de acuerdo a planos. También tendrán instalación de baja tensión para timbre y portero eléctrico.




PLANTA DPTOS A Y D




PLANTA DPTOS B Y C

Además, un dato importante a tener en cuenta: todas las unidades contarán con conexión para lavarropas, lo que le otorga al edificio un valor agregado, dado que los futuros habitantes no tendrán necesidad de utilizar un laundry, abaratando así las expensas", sentencia Lunich.

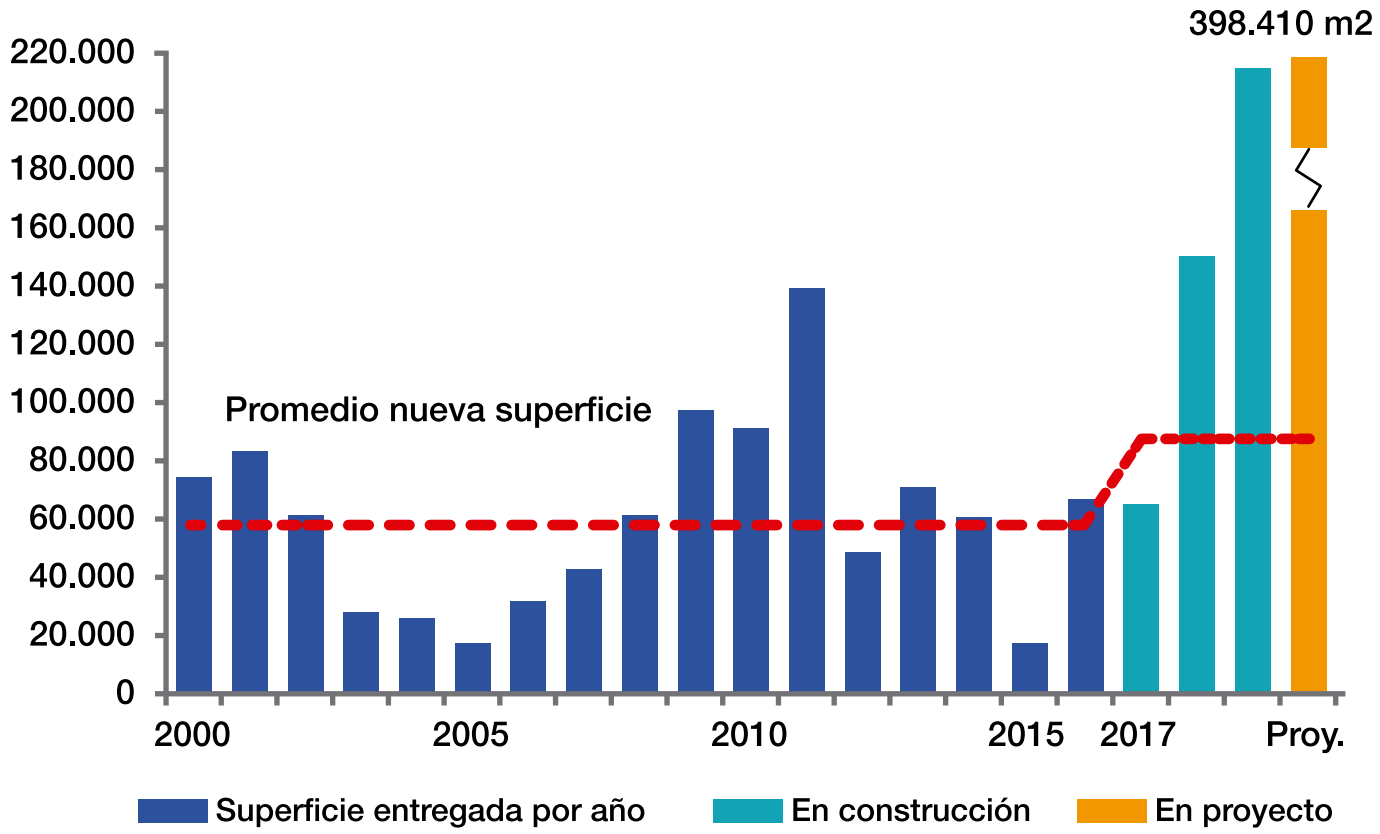
En general, a todos estos beneficios, lo que se destaca de la obra son la luminosidad, las terminaciones de calidad y los amplios balcones y terrazas.

También el valor por metro cuadrado es una de las ventajas del proyecto, con un promedio de **u$s 2.150** por $m^2$ para unidades que dan al frente o contrafrente y que tienen de 48 a 58 metros cuadrados.

Una forma de compra para quienes optan por la financiación es con una entrega del 40%, un 50% financiado y otro 10% en el momento de la posesión.

# Superficie entregada por año y proyectada (m2)

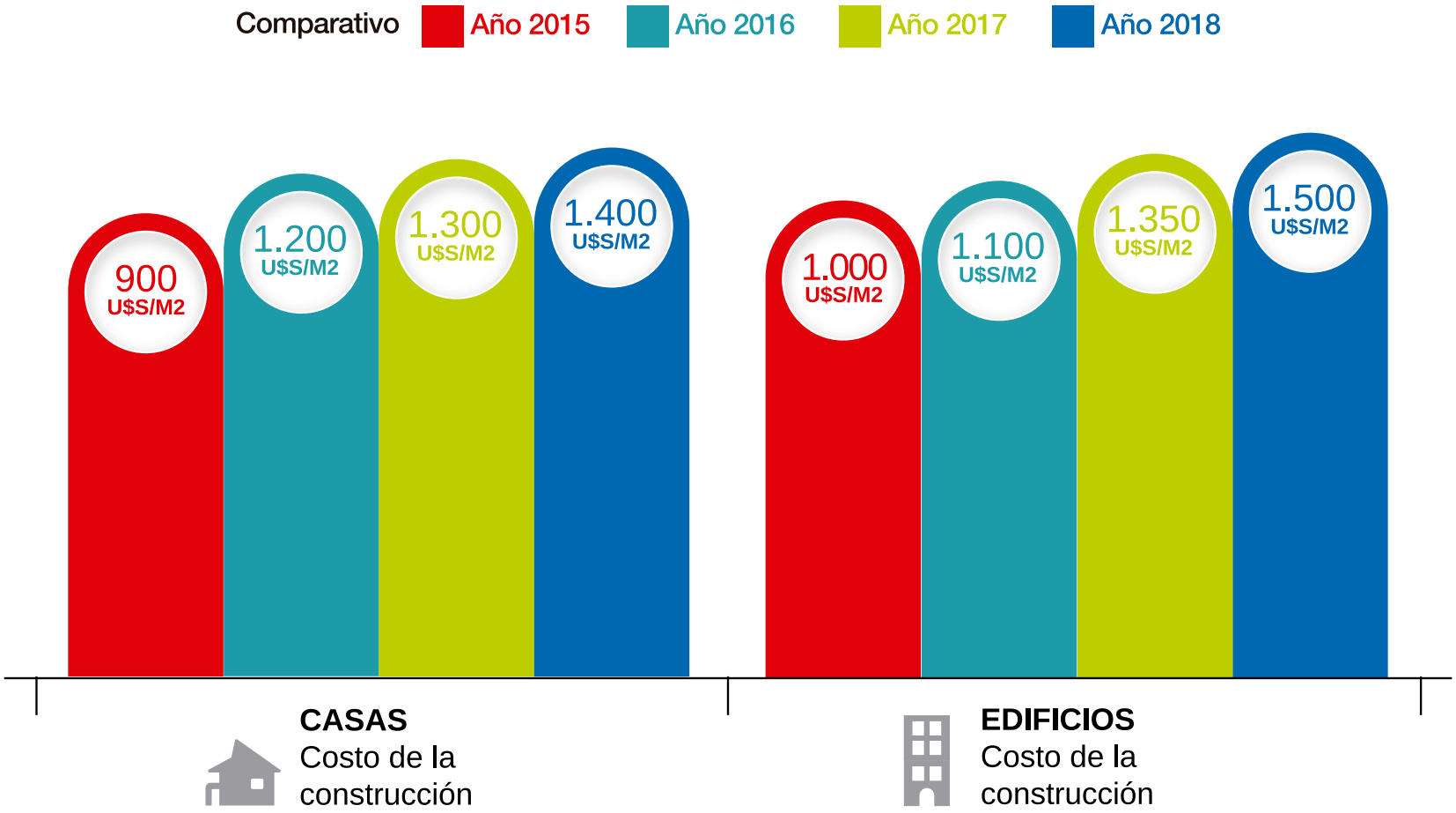
LA SUPERFICIE EN PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN ELEVA UN 48%
EL PROMEDIO HISTÓRICO DE UNA NUEVA SUPERFICIE.




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Índice promedio costos de la construcción

## OBRAS NUEVAS




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

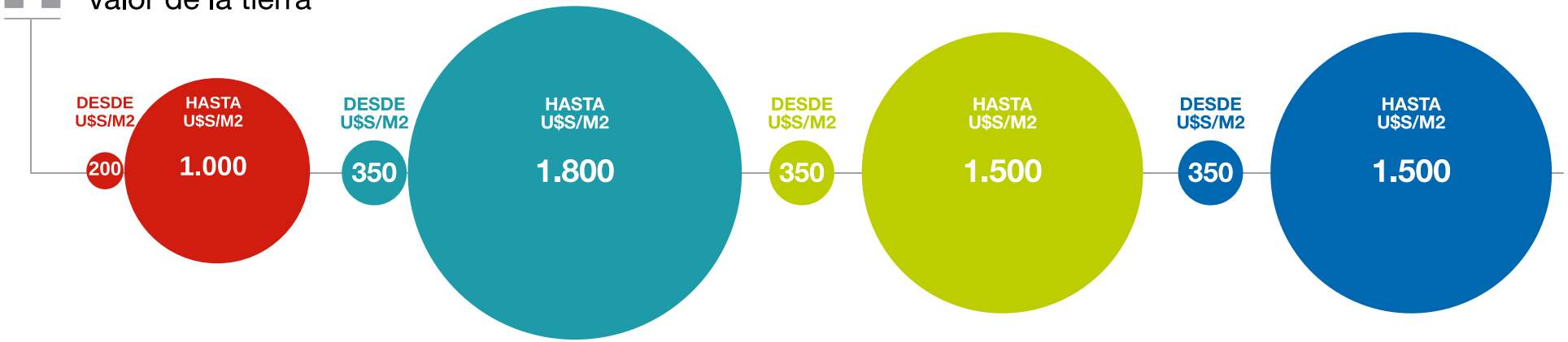
# Índice promedio costos de la tierra en C.A.B.A.

Comparativo (valores mínimos y máximos)

Año 2015 | Año 2016 | Año 2017 | Año 2018

**CIUDAD DE BUENOS AIRES**

Valor de la tierra




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Índice promedio costos de la tierra en Zona Norte

Comparativo (valores mínimos y máximos)

Año 2015 | Año 2016 | Año 2017 | Año 2018

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria.

# Trayectoria emocional de los amenities

**Desde Adrián Mercado se encaró una investigación para evaluar la trayectoria emocional de la gente a la hora de elegir qué tipo de amenities les gustaría tener en un edificio de departamentos.**

SE formuló una sola pregunta suministrando una iconografía para facilitar las respuestas.

**Pregunta: ¿qué tipo de amenities le produce más felicidad?.**

La muestra aleatoria estuvo compuesta por 250 entrevistados de CABA, entre 6 y 70 años de edad.

Amenities evaluados: piscina, cochera, zona kids, SUM, parrilla individual, laundry, plaza de mascotas, gym, microcine, sala de ensayo con acústica, SUM de cavas, solárium, seguridad 24 horas, control de acceso digital, minigolf y business center.

**Iconografías**

# Evaluación de los amenities

## REPERCUCIÓN EMOCIONAL SEGÚN CADA GENERACIÓN

**Categorización:** Muy feliz · Feliz · Normal · No feliz

| | PISCINA | COCHERA | ZONA KIDS | SUM | PARRILLA INDIVIDUAL | LAUNDRY | PLAZA PARA MASCOTAS | GYM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Generación Z** 6 a 18 años | Muy feliz | Normal | Muy feliz | Muy feliz | No feliz | No feliz | Muy feliz | Normal |
| **Generación Y** 19 a 35 años | Feliz | Muy feliz | Muy feliz | Feliz | Normal | Feliz | Feliz | Feliz |
| **Generación X** 36 a 51 años | Muy feliz | Feliz | Feliz | Normal | Feliz | Normal | Feliz | Feliz |
| **Baby boomers** 52 a 70 años | Normal | Normal | Normal | Normal | Feliz | Normal | Muy feliz | No feliz |

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. Muestra 250 casos.

# Evaluación de los amenities

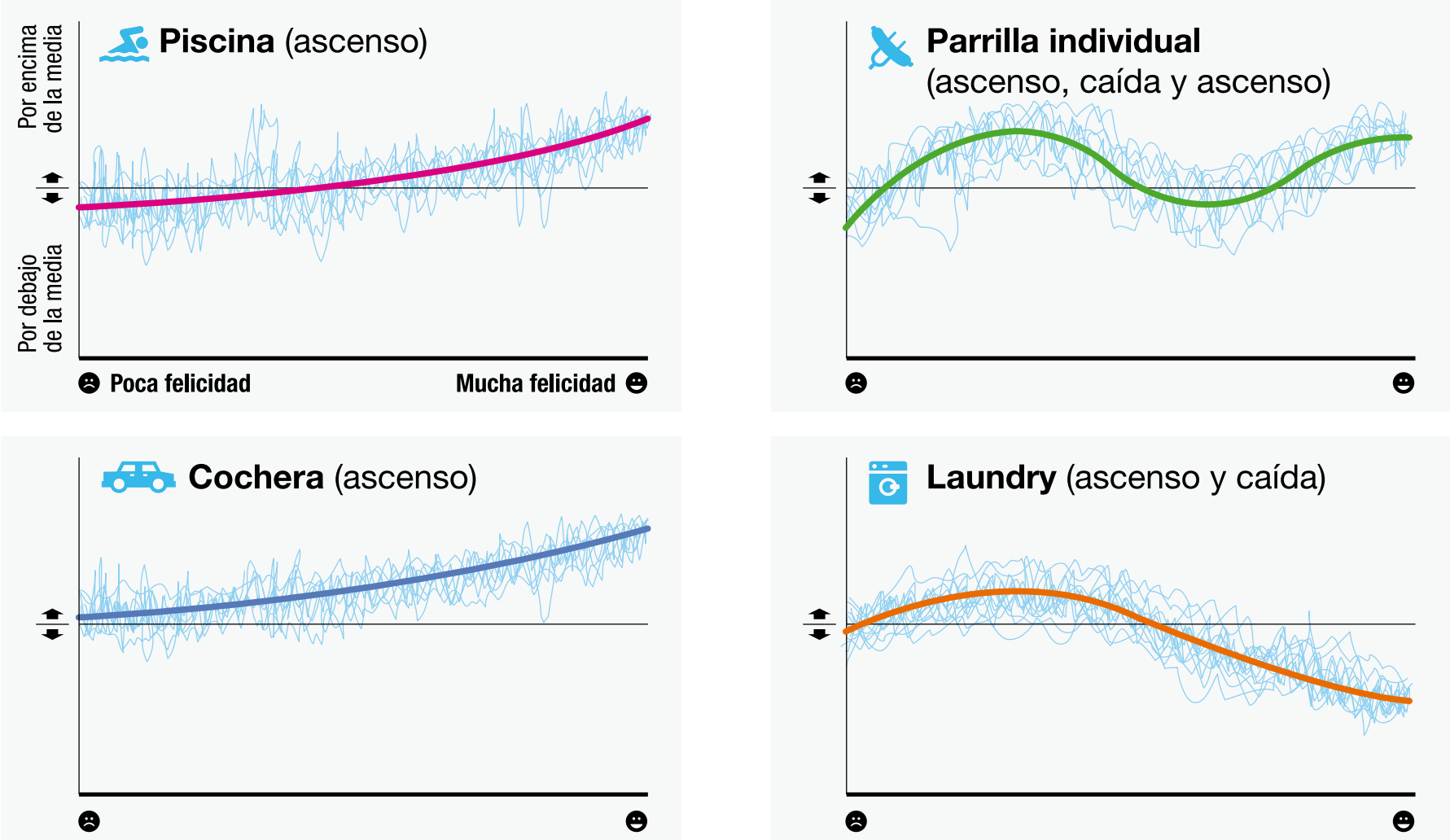
## REPERCUCIÓN EMOCIONAL SEGÚN CADA GENERACIÓN

**Categorización:** Muy feliz · Feliz · Normal · No feliz

| | MICROCINE | SALÓN DE ENSAYO | SUM DE CAVAS | SOLARIUM | SEGURIDAD 24 HS. | ACCESO DIGITAL | MINIGOLF | BUSINESS CENTER |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Generación Z** 6 a 18 años | No feliz | Muy feliz | No feliz | Feliz | Normal | Normal | No feliz | Normal |
| **Generación Y** 19 a 35 años | Normal | Muy feliz | Muy feliz | Feliz | Feliz | Muy feliz | No feliz | Feliz |
| **Generación X** 36 a 51 años | No feliz | Feliz | Feliz | Feliz | Feliz | Feliz | Normal | Feliz |
| **Baby boomers** 52 a 70 años | No feliz | No feliz | Normal | Normal | Muy feliz | Feliz | Muy feliz | No feliz |

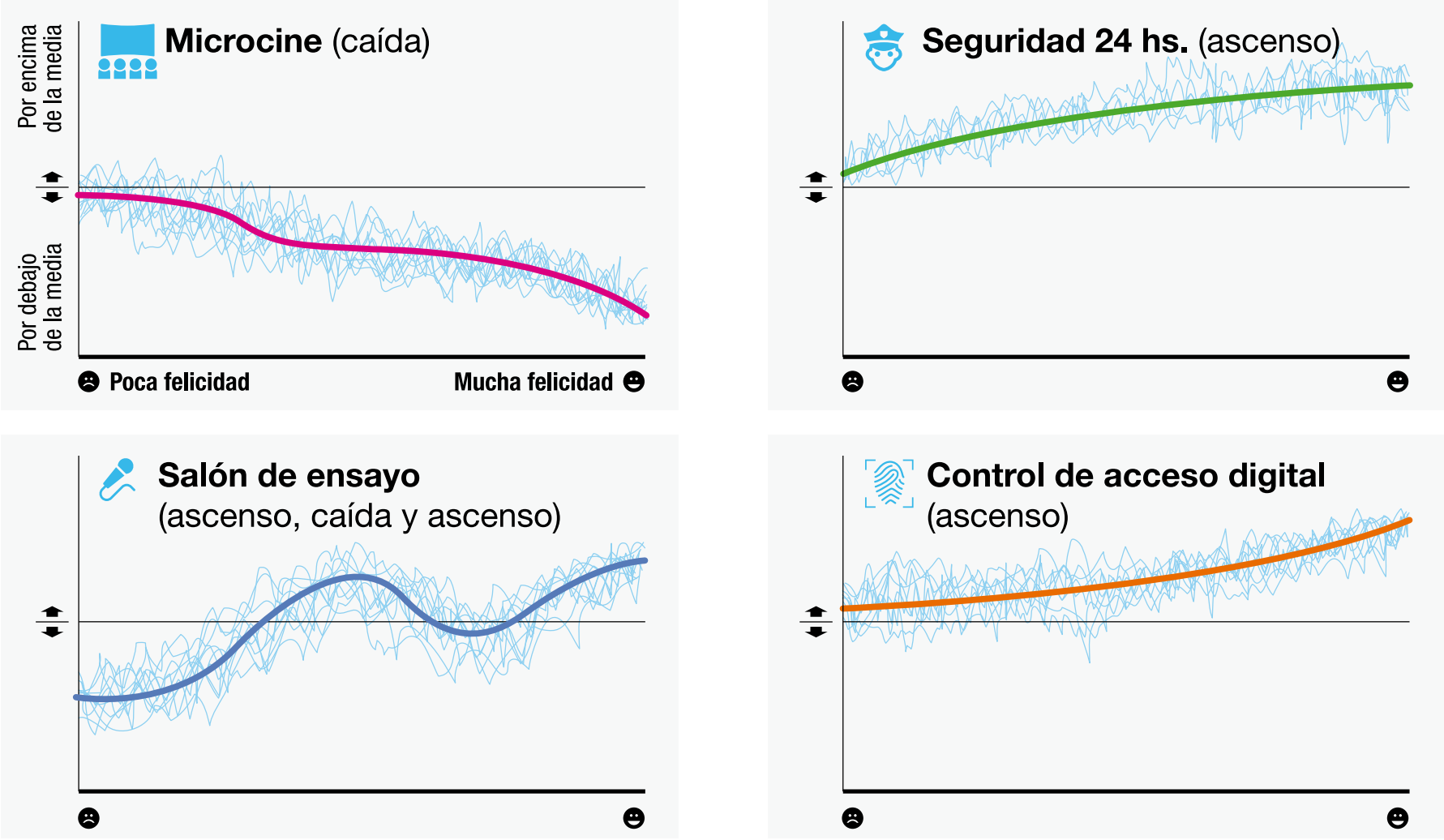
Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. Muestra 250 casos.

# Trayectoria emocional de los amenities



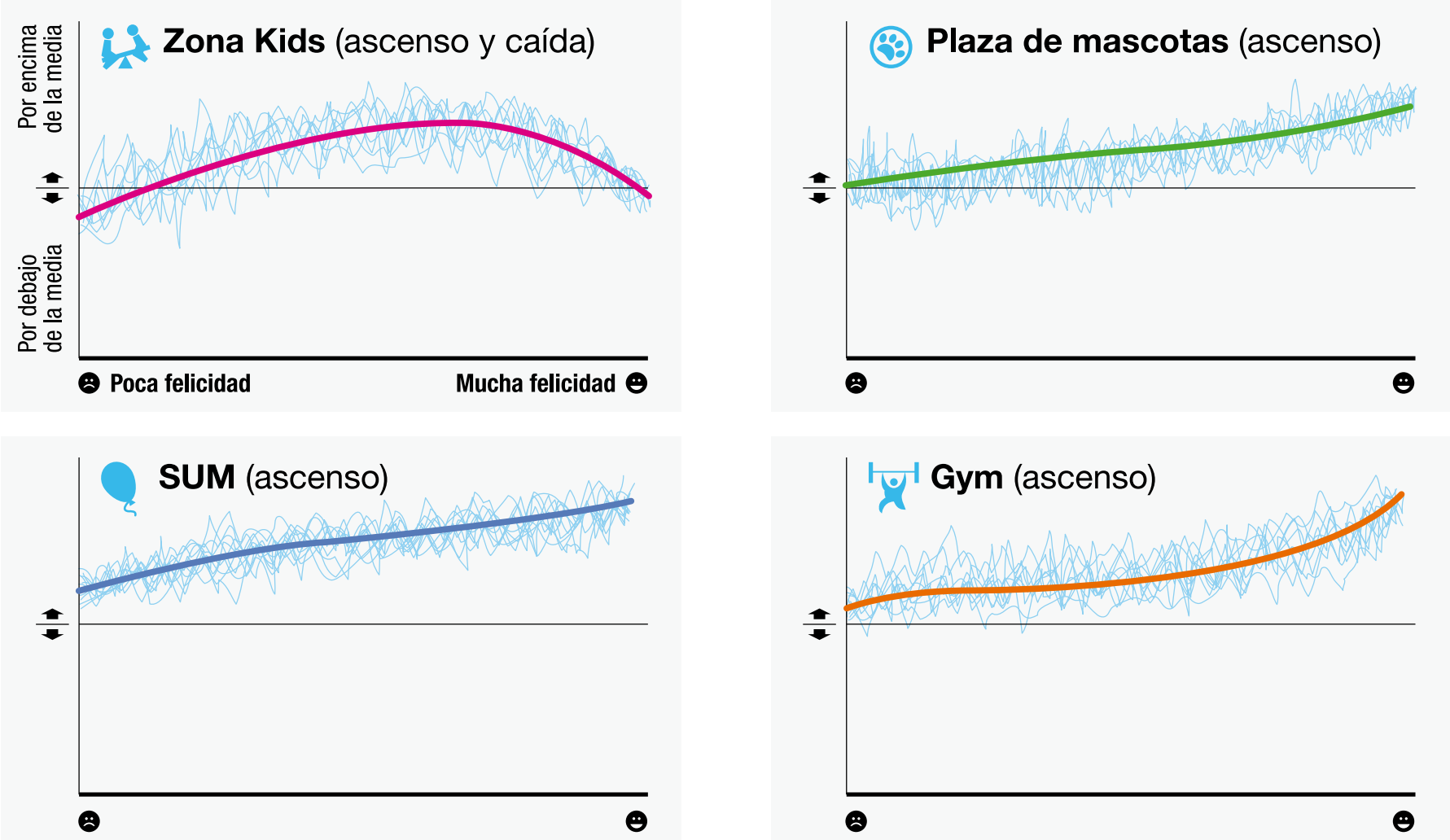

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. Muestra 250 casos.

# Trayectoria emocional de los amenities



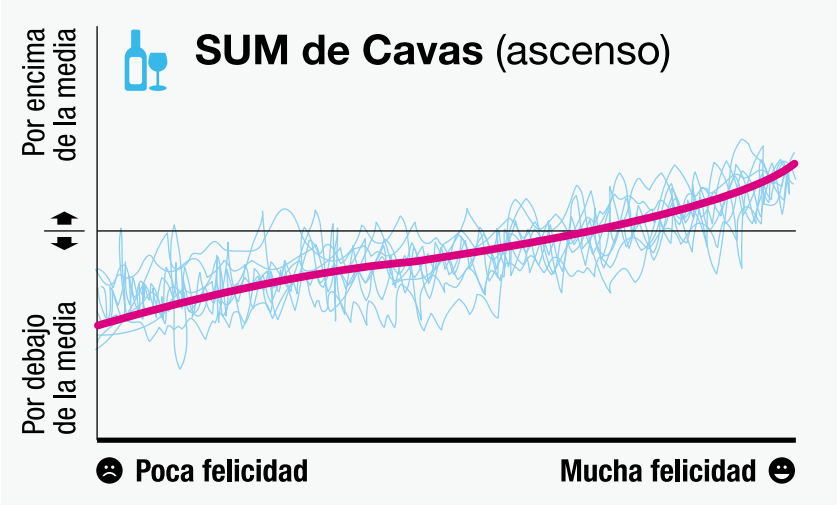

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. Muestra 250 casos.

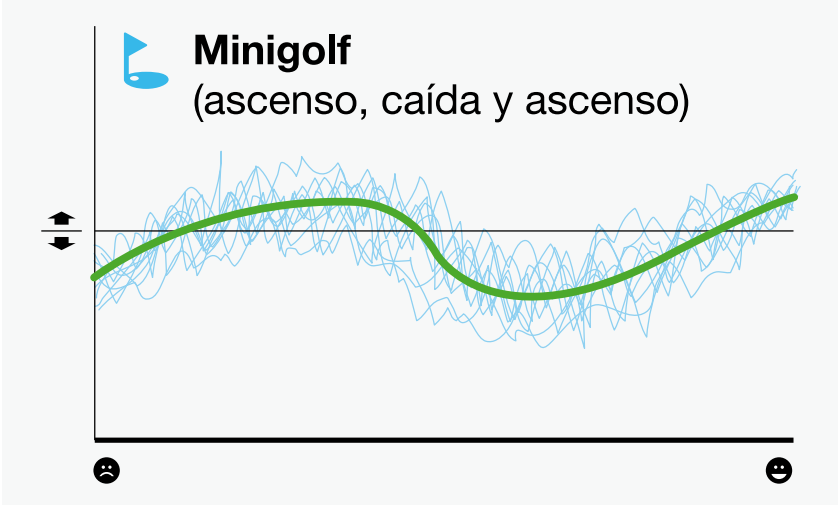
# Trayectoria emocional de los amenities

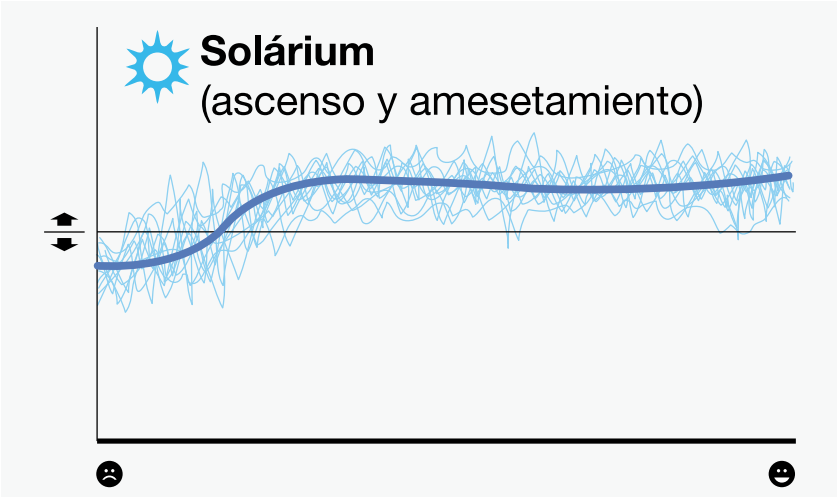


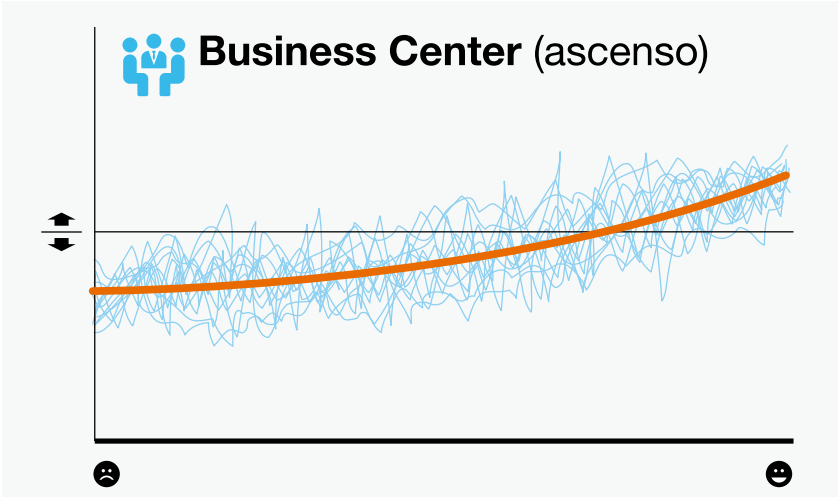

Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. Muestra 250 casos.

# Trayectoria emocional de los amenities




Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria. Muestra 250 casos.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

# Amenities: ¿cuáles son los preferidos?

**Buscar un edificio o torre con amenities se volvió cada vez más común en los últimos años, pero no todos los servicios se valoran de la misma forma. ¿Cuáles son los preferidos según la edad?**

"EL edificio cuenta con piscina, solárium, parrilla, espacio para chicos, laundry, estacionamiento y un sinfín de beneficios más, con seguridad las 24 horas".

La larga lista de servicios forma parte de algunas de las propuestas que detallan los brockers a la hora de ofrecer un departamento para alquilar o comprar, y que muchos clientes valoran de sobremanera o los dejan pasar casi como si no existieran.
Lo cierto es que, apenas se empezaron a sumar a los nuevos desarrollos, las propuestas con este tipo de adicionales cobraron **mucho auge.**

Con el tiempo algunos se empezaron a sentir prácticamente como necesarios para la vida cotidiana , mientras que otros quedaron en desuso.

Claro está que la valoración depende también de la edad, y de acuerdo a una investigación de Adrián Mercado, que toma en cuenta más de una docena de amenities: piscina, cochera, zona kids, SUM, parrilla individual, laundry, plaza para mascotas, gym, microcine, salón de ensayos, SUM de cavas, solárium, seguridad las 24 horas, acceso digital, minigolf y business center. La generación Y, que son aquellos que tienen entre 19 a 35 años, es la que se siente más feliz con la mayoría de los adicionales; mientras que la generación de los Baby Boomers, que son los propietarios de entre 50 y 70 años, es la más insatisfecha y que menos valora los amenities.

Más allá de la edad y el uso que puedan darle a ciertos servicios, en términos generales, también hubo cambios que impactan en todas las generaciones por igual y que hicieron que algunos suban en importancia mientras que otros la fueron perdiendo.

Por ejemplo la **piscina** es uno de los amenities más valorados, al igual que el SUM, con una tendencia cada vez más influyente en las decisiones de compra de los clientes. La importancia, decididamente, fue creciendo.

Lo mismo sucedió con el **control digital** para acceso a edificios y la seguridad. Por una cuestión de público conocimiento, cuando es difícil erradicar el miedo de la sociedad y la hora de entrar a una cochera es peligrosa, tener un control las 24 horas es muy valorado.

Como decisiones que también suman valor para los usuarios se consideran mucho los espacios para mascotas por un lado, y el gimnasio por el otro, los fueron tomando cada vez más fuerza.

En el otro extremo se encuentran los servicios que perdieron valor, entre los cuales el que más cae es el laundry, además del microcine.

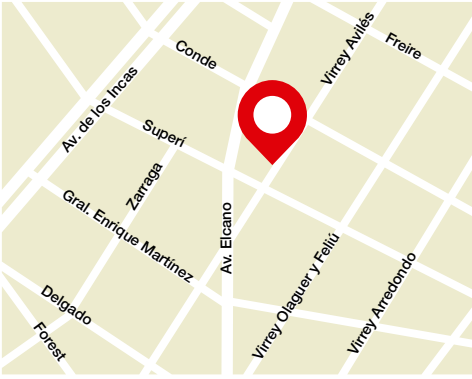
Otro amenities que tienen muchos vaivenes son las salas de ensayo o las parrillas individuales, esto último va de la mano al crecimiento de la valoración del SUM.

El **business center y las cavas** tuvieron un crecimiento muy pronunciado en los últimos tiempos, dos espacios más nuevos que fueron rápidamente aceptados.

# Grupo Adrián Mercado sigue creciendo

## En el marco de la Comunidad Adrián Mercado, la empresa incorpora dos nuevos miembros.

### **LUIS MARINO** | Colegiales, Ciudad de Buenos Aires | C.U.C.I.B.A. 4400



***Luis Marino** al momento de acordar el ingreso a la Comunidad, junto a Leandro Mercado y Carolina Gervasi (Adrián Mercado S.A.).*

Local de Luis Marino ubicado en Virrey Avilés 3283, CABA. Tel.: 5258-8707. Página web: www.comunidad.adrianmercado.com.ar/lmarino

### **OSVALDO COSTILLA** | San Miguel de Tucumán | Mat. 071 - Colegio Profesional Martillero y Corredor Público de Tucumán

***Osvaldo Costilla,** luego de rubricar su alianza a la Comunidad, acompañado por Leandro Mercado y Carolina Gervasi (Adrián Mercado S.A.).*

Local de Osvaldo Costilla en Corrientes 1307, San Miguel de Tucumán. Tel.: (0381) 4321584. Página web: www.comunidad.adrianmercado.com.ar/ocostilla

GRUPO Adrián Mercado®

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Adrián Mercado® Subastas

Adrián Mercado® Gestión Inmobiliaria

Adrián Mercado® Comercio Exterior

Una empresa íntegramente argentina

www.grupoadrianmercado.com | (+54) 11 4343-9893 |

Adrián Mercado S.A. - Av. A. Moreau de Justo 740 4° 19, CABA - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712