

## REPORTE DE MERCADO.

Ciudad de Córdoba, Argentina.

Octubre 2015.

PRODUCCIÓN y RESPONSABLES

Juan Pablo Baca / Eduardo Crivello

contacto@juanpabloaca.com

## INFORME DE OFICINAS DE CATEGORÍA – CIUDAD DE CÓRDOBA.

### CONTEXTO POLÍTICO

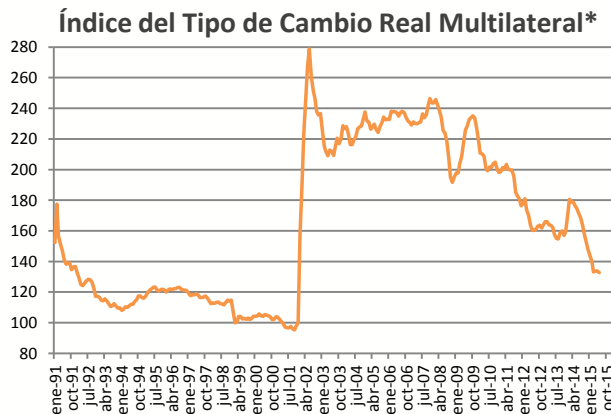
Gran incertidumbre con eje en las elecciones presidenciales. Las encuestas dadas a conocer post PASO, sugieren que habría segunda vuelta entre MACRI y SCIOLI (suponiendo que el primero retiene todos los votos de Cambiemos), aunque este último está muy cercano al 40%. MASSA, expectante...

### LOS AJUSTES POR VENIR

- **Atraso cambiario.** Objetivos: ganar competitividad internacional, recuperar equilibrio de balanza comercial y un sincerar el valor del dólar.

#### Devaluación necesaria para llegar a..

2007	<b>77,0%</b>
2008	67,0%
2009	65,8%
2010	54,4%
2011	45,9%
2012	25,6%
2013	20,8%
2014	<b>26,9%</b>



- El real alcanzó el 13 de octubre 3,89 reales por dólar y se deprecia 42% en lo que va del año.  
- Brasil es el principal socio comercial de Argentina.

\* Índice de Tipo de Cambio Real Multilateral: mide el atraso cambiario con respecto a todos los socios comerciales de Argentina (base ene 2001 = 100).

- **Tarifas de servicios públicos.** Objetivos: contribuir, acotando y redirigiendo subsidios, a reducir el Déficit Fiscal que alcanzaría niveles record de 7,3% del PBI al terminar el 2015.
- **Tasa de Interés Real Positiva.** Objetivos: el ahorro en \$ debe ser premiado con un interés mayor a la inflación, ya sea subiendo en primero o preferentemente bajando la segunda.

### GRADUALISMO

Se tiene la creencia de que SCIOLI buscaría implementar una política gradualista de ajuste. Sin embargo, existe cierto consenso entre destacados economistas que difícilmente se puede ser “gradualista” si las reservas del BCRA son bajas. Engrosarlas con asistencia internacional requiere implementar algunas medidas correctivas rápidamente.

### GOBERNABILIDAD

MACRI tendría una “baja Gobernabilidad”, Congreso y posiciones claves en BCRA, MECON, INDEC, AFIP, entre otras, en manos de la oposición. Por su parte, SCIOLI si bien asumiría con una “alta Gobernabilidad”, resta ver que reacción tendrán los más fieles a la ideología Kirchnerista frente a las políticas de ajuste.

### IMPACTOS AL SECTOR INMOBILIARIO

Resultando las medidas de ajuste, lo primero que debería esperarse es una baja en el nivel de actividad Inmobiliaria ya que la economía en general caería. Posteriormente la recuperación traccionaría al sector, la estabilidad pondría en movimiento los dólares que están “fuera del sistema” volcando una parte importante al sector inmobiliario, una eventual postergación del blanqueo de capitales también pondría en movimiento los dólares “no declarados” que están “fuera del sistema” Un valor claro del dólar ayuda a concretar operaciones con mayor transparencia y velocidad, un interés real positivo, junto a la estabilidad económica, fomenta el ahorro bancarizado y contribuiría a desarrollar el necesario crédito hipotecario.

## REPORTE DE MERCADO.

Ciudad de Córdoba, Argentina.

Octubre 2015.

PRODUCCIÓN y RESPONSABLES

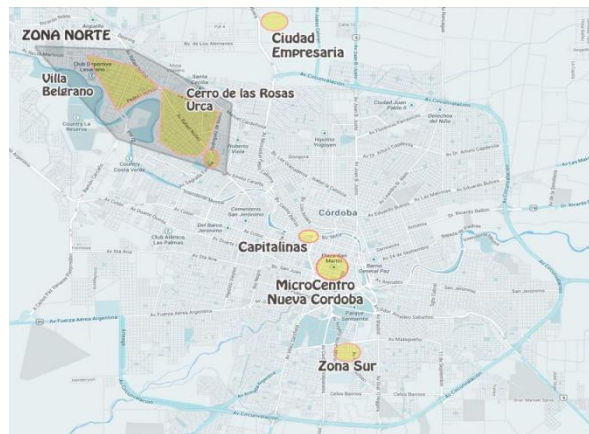
Juan Pablo Baca / Eduardo Crivello

contacto@juanpabloaca.com

## INFORME DE OFICINAS DE CATEGORÍA – CIUDAD DE CÓRDOBA.

### INTRODUCCIÓN.

Edificios de oficinas *premium*: Brindan soluciones integrales (servicios generales, buena conectividad urbana e imagen corporativa) Características: Buena ubicación, Curtain Wall DVH, piso técnico, cielo raso desmontable, aire acondicionado central, ascensores de alta velocidad, seguridad, parking y generadores de energía, entre otras.



CIUDAD DE CÓRDOBA - ARGENTINA			
EDIFICIOS CORPORATIVOS: CENTRO / NUEVA CÓRDOBA / ZONA NORTE / ZONA SUR			
ZONA	SUB-ZONA	ÁREA GEOGRÁFICA	INVENTARIO Edificios
Microcentro	Microcentro	Olmos, Gral. Paz, Illia y Chacabuco	11
Nueva Córdoba	Nueva Córdoba	Illia, V. Sarsfield, Pueyrredón, Lugones	2
Costanera	Capitalinas	H. Primo, a metros de Cañada.	2
	Tablada 500	Tablada 500	1
Ciudad Empresaria	C. Empresaria (*)	La Voz del Interior, zona Aeropuerto	4
Zona Norte	B° Cerro de las Rosas y B° Urca	R. Núñez, R. de Bustos, L. de Tejeda, F. Fader, M. Pidal y alrededores.	14
	B° Villa Belgrano	R. Martinolli, Laplace, Neper y alrededores.	4
Zona Sur	B° Jardín	Nores Martínez esq. Malagueño	1
<b>Total</b>			<b>39</b>

(\*) Se excluye edificio "Office Q" por calificar como alquiler temporario

### OFERTA.

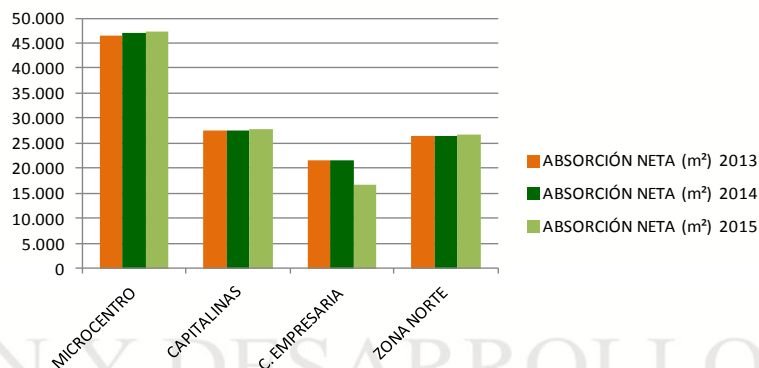
El inventario de las oficinas de categoría de la ciudad de Córdoba totaliza 159.141 m<sup>2</sup>, de los cuales 11.146 están disponibles, lo cual refleja una vacancia del 7%. El valor promedio de alquiler es de \$/m<sup>2</sup> 120.

INDICADORES DEL MERCADO - OCTUBRE 2015 CIUDAD DE CÓRDOBA - OFICINAS "DE CATEGORÍA"					Dólar oficial Octubre 2015, \$9,46	
ZONA	SUB-ZONA	STOCK TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUP. DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	VACANCIA (%)	PRECIO PROMEDIO DE ALQ.	
					\$/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>
MICROCENTRO	Microcentro	48.855	1.550	3%	66	7
NUEVA CÓRDOBA	Nueva Córdoba	15.840	1.560	10%	146	15
COSTANERA	Capitalinas	27.867	0	0%	142	15
	Tablada 500	14.500	0	0%	-	-
CIUDAD EMP.	Ciudad Empresaria	22.700	6.012	26%	202	21
ZONA NORTE	B° Cerro de las Rosas y B° Urca	21.311	1.464	7%	85	9
	Villa Belgrano	7.368	460	6%	100	11
ZONA SUR	B° Jardín	700	100	14%	100	11
<b>TOTALES</b>		<b>159.141</b>	<b>11.146</b>	<b>7%</b>	<b>120</b>	<b>13</b>

**Incorporación de nuevos metros cuadrados en el inventario.** En el año 2015 se sumaron al mercado nuevos edificios, siendo las oficinas de la empresa Tarjeta Naranja lo más representativo (Tablada al 500, de 14.500 m<sup>2</sup>)

### DEMANDA.

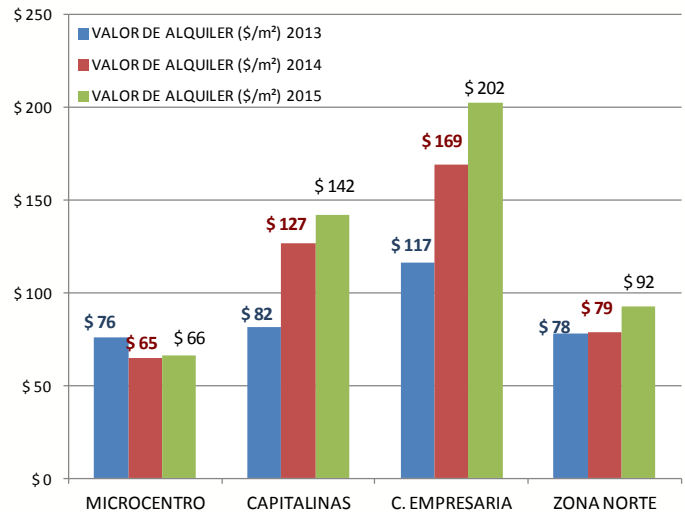
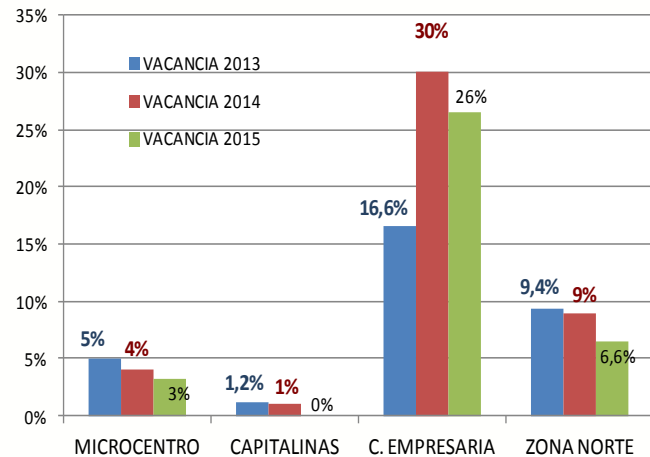
En un análisis histórico de las principales zonas de oficinas de la ciudad (Microcentro, Capitalinas, Ciudad Empresaria y Zona Norte) notamos que, en general, la absorción neta fue positiva, lo cual muestra un buen comportamiento del mercado. En Ciudad Empresaria, los nuevos metros están siendo absorbidos progresivamente por la demanda.



**INFORME DE OFICINAS DE CATEGORÍA – CIUDAD DE CÓRDOBA.**

**VACANCIA.**

En la comparación histórica, notamos una continua disminución de la vacancia en los principales mercados de oficinas de la ciudad de Córdoba (Microcentro, Capitalinas y Zona Norte) Un caso particular muestra Ciudad Empresaria, donde se inauguraron importantes espacios, ampliando su oferta (años 2013 – 2014)

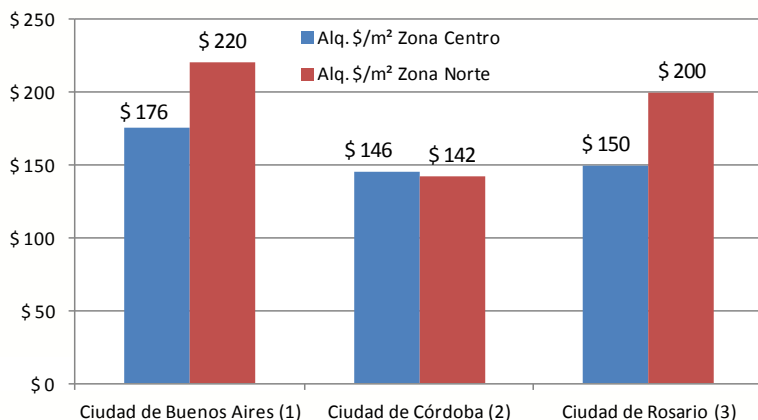


**PRECIOS.**

Analizando el comportamiento de los precios en los últimos 3 años (2013 – 2015) notamos que hubo una leve recuperación de los mismos (+ 10 / 15%) salvo en el microcentro de la ciudad, donde los valores se mantuvieron estables y no lograron recuperar los parámetros del primer relevamiento (año 2013).

**Referencia nacional.**

Más allá que cada mercado tiene sus particularidades, es positivo comparar las características de las principales ciudades del país, respecto al mercado de oficinas. Al hacerlo, se obtienen conclusiones que influyen en las decisiones logísticas de las empresas. Enfocándose en los valores de alquiler, notamos la superioridad de la plaza de Buenos Aires, seguida por Rosario y, a continuación, por Córdoba.



ARGENTINA	Valor de Alquiler \$/m²	
	Zona Centro	Zona Norte
Ciudad de Buenos Aires (1)	\$ 176	\$ 220
Ciudad de Córdoba (2)	\$ 146	\$ 142
Ciudad de Rosario (3)	\$ 150	\$ 200

1. Centro y corredor Del Libertador. Fuente Colliers International

2. Nueva Córdoba y Capitalinas. Información propia

3. Centro de la ciudad y Puerto Norte. Fuente Diego Ferreyra

Dólar oficial -Referencia \$9,46

Ciudad de Rosario: Diego Ferreyra -Broker  
contacto@juanpabloaca.com