

PALERMO, Ciudad de Buenos Aires. Argentina.

Palermo es el barrio más extenso de Capital Federal, con 16 km² aproximadamente, formado por zonas con características propias, llamadas popularmente "barrios no oficiales", dentro de los cuales están Palermo Soho y Palermo Hollywood.

U.S. Equities Realty analizó el mercado comercial (oficinas y retail) de este sector de la ciudad por el gran crecimiento que tuvo en los últimos años y por el potencial de desarrollo que aún mantiene. Su estratégica ubicación, el entorno natural y la gran afluencia de personas, son fuertes atractivos para desarrolladores, empresarios y profesionales en general.

Palermo Hollywood se extiende desde las avenidas Juan B. Justo, hasta Dorrego, y desde las avenidas Santa Fe hasta Córdoba.

Palermo Soho por su parte, está limitado por la Av. Santa Fe, la Av. Juan B. Justo, la Av. Córdoba y la Av. Scalabrini Ortiz.

En las ex Bodegas Giol funcionará "el Polo Científico", lo que favorecerá el crecimiento comercial y residencial de la zona.



El potencial inmobiliario se refleja en el aumento de la construcción producida en los últimos años. Se prevé que siga así en 2012.

Palermo Hollywood.

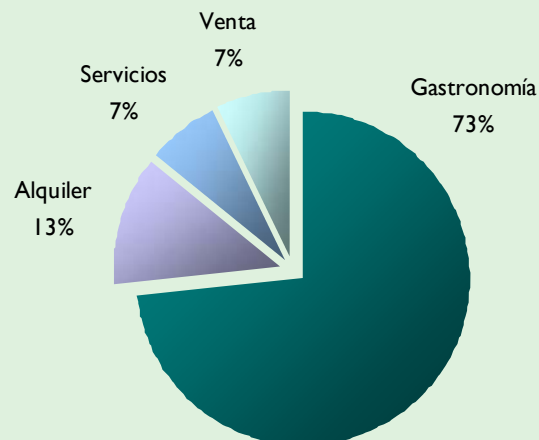
Esta zona se caracteriza por tener un mercado de oficinas más desarrollado que Palermo Soho y por el perfil "gastronómico" de sus esquinas. Otros rubros, como ser "Indumentaria y Accesorios", "Higiene, Salud y Belleza" y "Servicios", todavía no se han consolidado.

En el relevamiento realizado se percibe que a lo largo de las calles más comerciales (Bonpland, Fitz Roy y Humboldt, y sus calles adyacentes), más del 70% de los locales corresponden al rubro gastronómico, siendo la mayoría bares y restaurantes, un 20% se ofrecen en venta o alquiler y el restante 7% pertenecen al rubro "Servicios" (locutorios, lavaderos, correo, etc.).

Sector relevado.



Retail: Rubros.



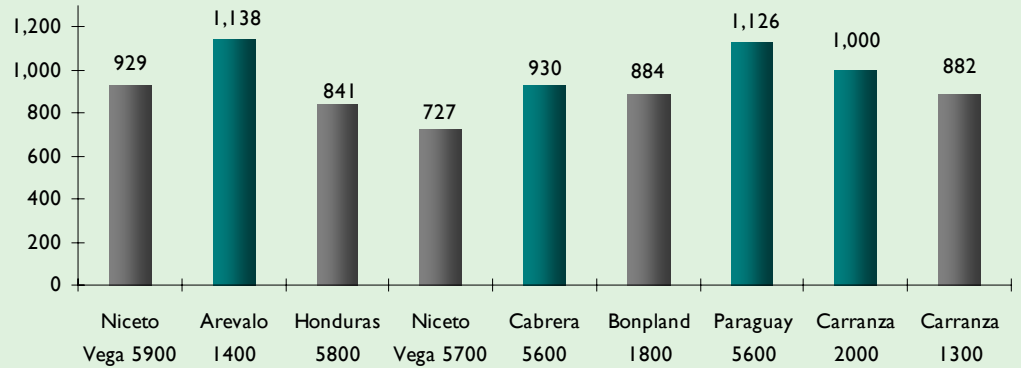
Terrenos.

Como toda zona con potencia de crecimiento, los precios de los terrenos están dentro de los más caros de la ciudad.

El valor de incidencia determina el tipo de negocio a desarrollar y su futura rentabilidad.



Valor de Incidencia (m²/USD) de lo terrenos.



Oportunidades de Negocios: Teniendo en cuenta las características urbanas de Palermo y la conocida escasez de terrenos que hay en Buenos Aires, habría interesantes "oportunidades" en este sector de la ciudad.

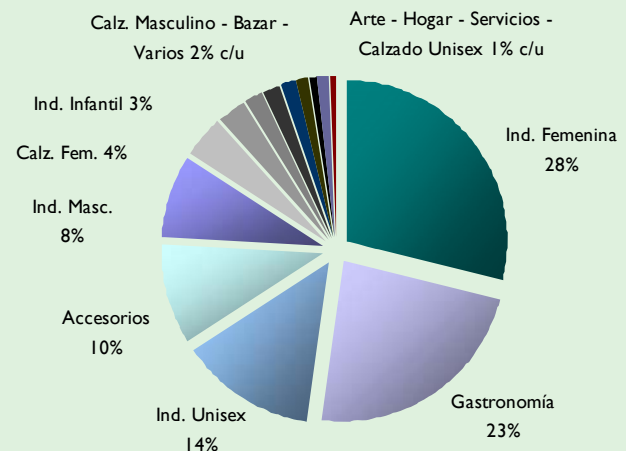
Palermo Soho.

Este "sub-barrio" cambio notablemente su naturaleza en los últimos años hasta consolidarse como una importante zona comercial y turística, tanto durante el día como a la noche. En lo que al retail se refiere, el relevamiento por las cuadras más comerciales (Honduras, Borges, Gurruchaga, Armenia, Malabia y El Salvador), muestra un total de 208 locales, de los cuales el 90% pertenecen al rubro general "Indumentaria y Accesorios" (Ind. Femenina, Ind. Masculina, Ind. Unisex, Ind. Infantil, Accesorios y Calzados).

Sector relevado.



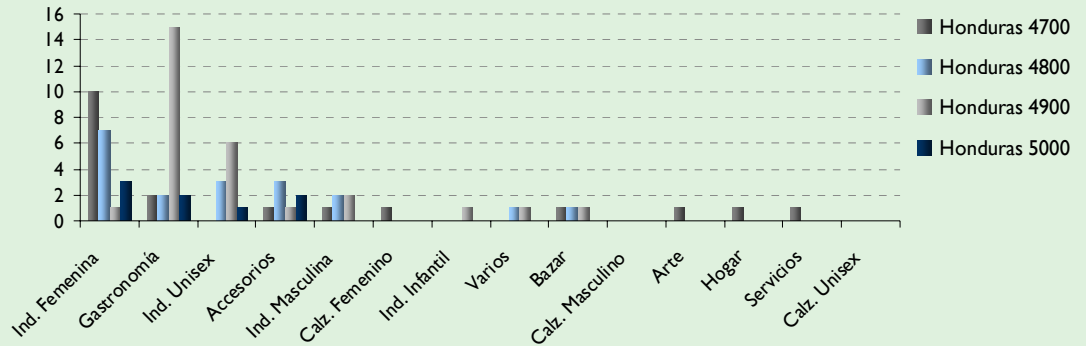
Retail: Rubros.



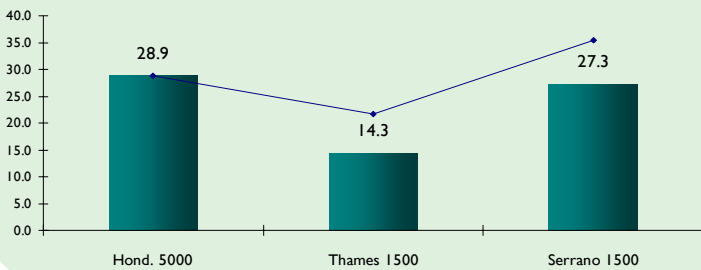
Corredor Honduras.

Más allá de la notoriedad de las calles nombradas, Honduras es el corredor más importante por tener mayor cantidad de locales, empresas de primeras marcas y mejor accesibilidad. Por tal motivo se analizó "las particularidades" de esta arteria vial.

Honduras (4700 a 5000): Rubros.



Valores (USD) del m² en locales comerciales.



Valores de Alquiler.

Los precios son similares a los registrados en las principales calles de Palermo Hollywood (alrededor de USD/m² 22), aunque hay que evaluar cada caso por las importantes variaciones que hay según la ubicación dentro de la cuadra, los metros lineales de frente, la presencia o no de columnas, la altura del techo, entre otros factores.

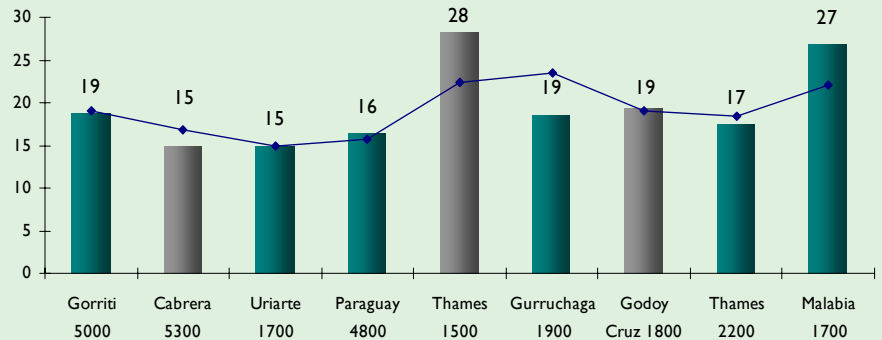
Oficinas.

A pesar que se sigue desarrollando, el mercado de oficinas en Palermo Soho no llegó a su máxima capacidad. Por tal motivo se comercializan casa antiguas con fines comerciales, lo cual distorsiona el precio "promedio" de alquiler y venta. Igualmente, la baja oferta y la alta demanda permite que el ritmo de operaciones se mantenga activo.

Valores de venta y alquiler de oficinas (USD/m²).



Valores de alquiler de oficinas (USD/m²).

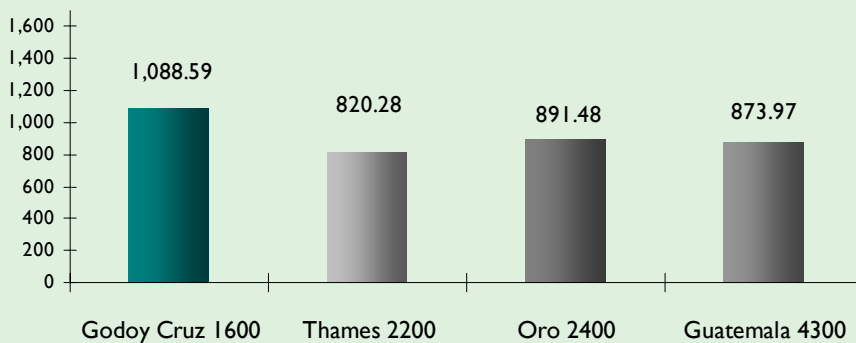


Palermo Soho tiene un fuerte perfil residencial, pero los desarrollos inmobiliarios destinados a oficinas de medianas dimensiones o al negocio turísticos, son una tendencia en crecimiento.

Terrenos.

En relación a Palermo Hollywood, en Palermo Soho hay menos terrenos en venta. Igualmente, la cantidad de obras en ejecución, reflejan la alta actividad desarrollista que hay en el lugar.

Valor de Incidencia de los terrenos.
(m²/USD).

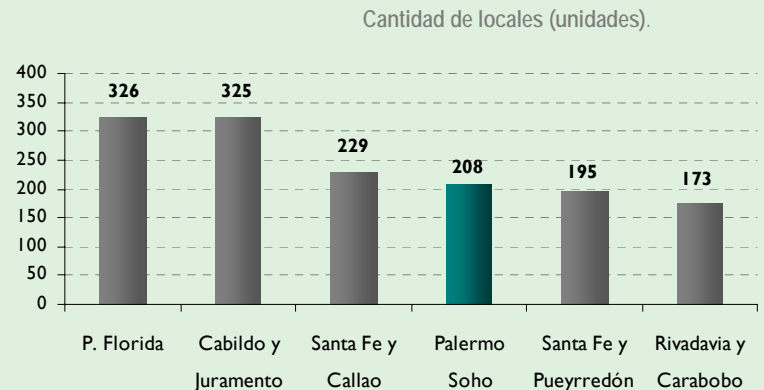
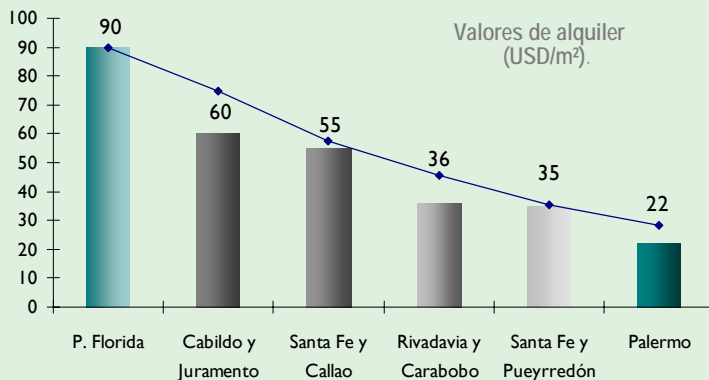


Más de la mitad de los terrenos ofrecidos en venta, son propiedades antiguas destinadas a ser demolidas.



Retail: Análisis comparativo con otros Corredores Comerciales.

Si relacionamos las características de las cuadras analizadas con los principales mercados de retail de la ciudad (Peatonal Florida, Santa Fe y Calla, Santa Fe y Pueyrredón, Cabildo y Juramento y Rivadavia y Carabobo), notamos que Palermo Soho está lejos de aquellos valores de alquiler (gráfico izquierdo), pero la cantidad de locales en funcionamiento que tiene es "superior" a Rivadavia - Carabobo y Santa Fe - Pueyrredón (gráfico derecho).

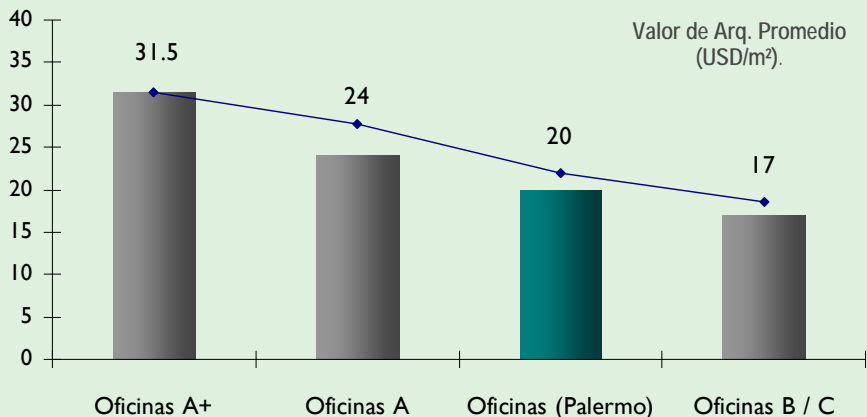


"Indumentaria y Accesorios" tiene mayor presencia en el corredor Palermo Soho (90% del total), seguido por Santa Fe y Pueyrredón (70%). El promedio general de este rubro en los principales ejes comerciales es 60% aprox.

Palermo Hollywood tiene aproximadamente el mismo porcentaje de locales gastronómicos que el Corredor "Puerto Madero" (70%), que se extiende sobre la Av. Alicia Moreau de Justo.

Oficinas: Análisis comparativo con otros mercados (Ciudad de Buenos Aires y Zona Norte de la Provincia).

Sabiendo que el valor de cada oficina o edificio en block depende de muchas variables (zona, entorno, particularidades edilicias, cuestiones técnicas, etc.), es útil mostrar cómo el precio de alquiler promedio de las oficinas en Palermo Hollywood y Palermo Soho se encuentran dentro del valor de las unidades ubicadas en edificios "Clase B", que son propiedades de generaciones pasadas que han tenido un alto grado de mantenimiento, entre otras características.



La escasa oferta de edificios de primer nivel en Palermo Soho y Palermo Hollywood incrementan el valor de las oficinas poca categorizadas.

NOVEDADES.

Últimos metros disponibles en Puerto León.



Ubicado dentro de Puerto Madero, forma parte de los edificios que albergan las principales empresas nacionales y multinacionales que operan en nuestro país, lo cual realza la moderna imagen urbana del lugar.

En esta ocasión se ofrece en alquiler un sector de la planta baja de Puerto León de 700 m² aprox. con piso técnico, luminarias y cielo raso.

Facility Management a HSBC Group Argentina.



U.S. Equities Realty ha sido adjudicada para continuar brindando servicios de Facility Management en HSBC Group Argentina. El vínculo iniciado en septiembre de 2002 se extenderá por 5 años más.

El servicio comprende la prestación del servicio a todas las propiedades que HSBC Group tiene en Argentina, es decir 151.000 m² distribuidos en 176 propiedades.

About U.S. Equities

About U.S. Equities Realty.

U.S. Equities Realty is a leading full-service commercial real estate firm headquartered in Chicago. The company serves as a strategic real estate advisor to clients throughout the United State and Latin America, providing development, program management, build to suit and construction oversight services; asset management and leasing; tenant representation, consulting and advisory services; and financial and investment services.

U.S. Equities Realty
 Av. L. N. Alem 690 piso 14° - C1001AAO – Buenos Aires, Argentina.
 T (54 11) 5129 4880 www.usequities.com

Contact Information
 Juan Pablo Baca
 Researcher
jbaca@usequities-srl.com.ar

All data has been obtained from sources believed reliable but is subject to revision as data is updated. This information is designed exclusively for U.S. Equities Realty, its clients, and cannot be reproduced without prior written permission from U.S. Equities Realty.

Toda la información fue obtenida de fuentes confiables pero está sujeta a revisión ya que la misma es actualizada. Esta información está proporcionada para U.S. Equities Realty y sus clientes. No puede ser reproducida sin previo permiso de U.S. Equities Realty.