



L.J. RAMOS
BROKERS INMOBILIARIOS

DIVISIÓN OFICINAS

Reporte Mensual

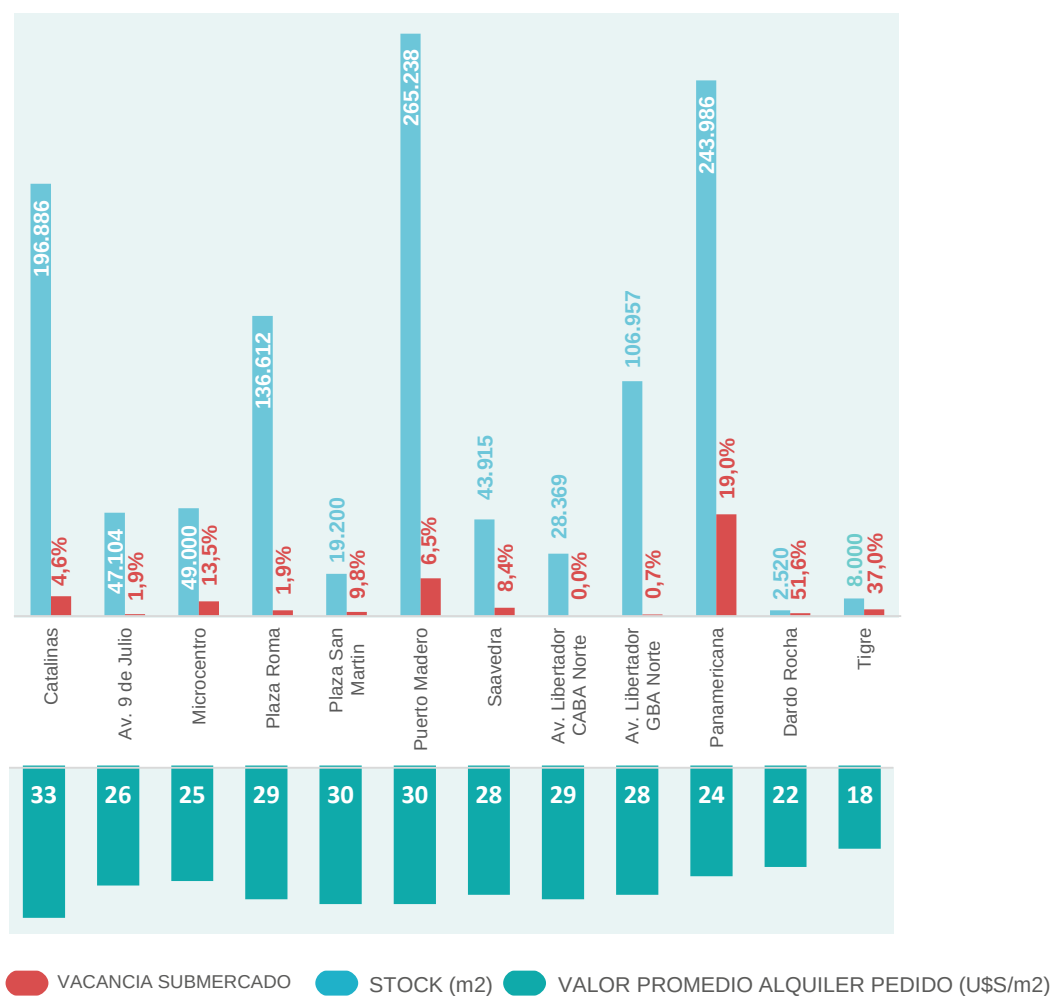
ABRIL 2019

4114-1000 & 4719-9000 / LJRAMOS.COM.AR

	2017		2018		2019	
	CABA	ZN	CABA	ZN	CABA	ZN
Vacancia	=	=	↑	↑	↑	↑
Demanda	=	=	↓	↓	↓	=
Valores	=	=	=	=	=	=

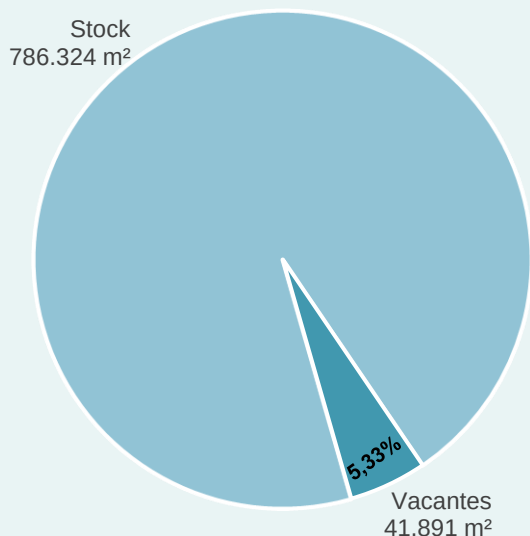
En los cuadros anteriores la comparación es contra el mismo período del año anterior

Submercados

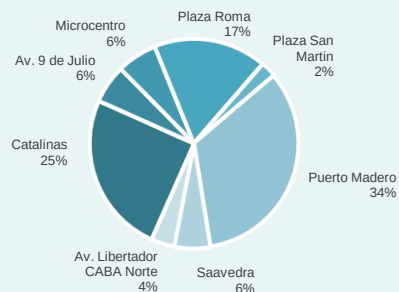


Stock y Vacancia Capital Federal

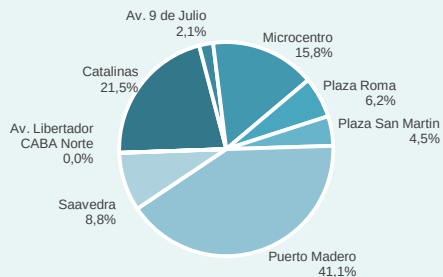
Stock - Vacancia A+ (m² propios)



Composición Stock A+

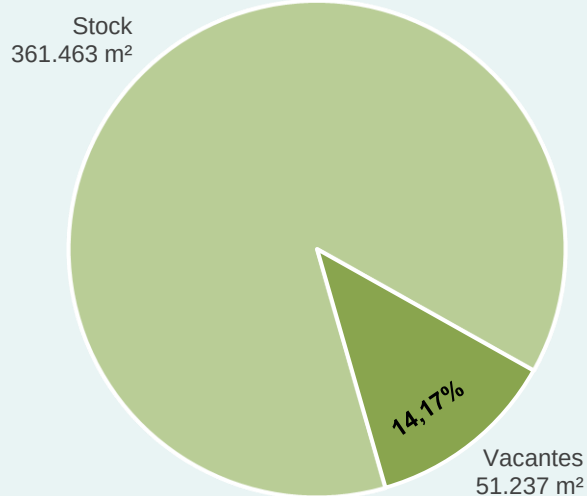


Distribución de Vacancia A+

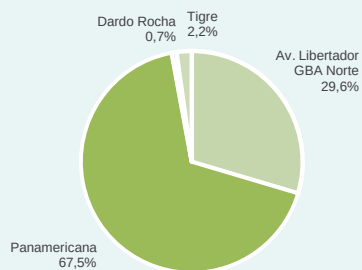


Stock y Vacancia Zona Norte

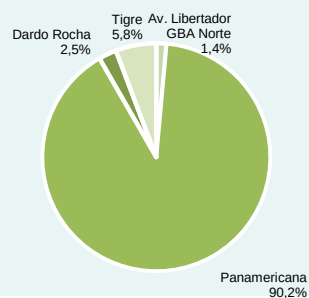
Distribución de Vacancia A+ Zona Norte)



Composición Stock A+

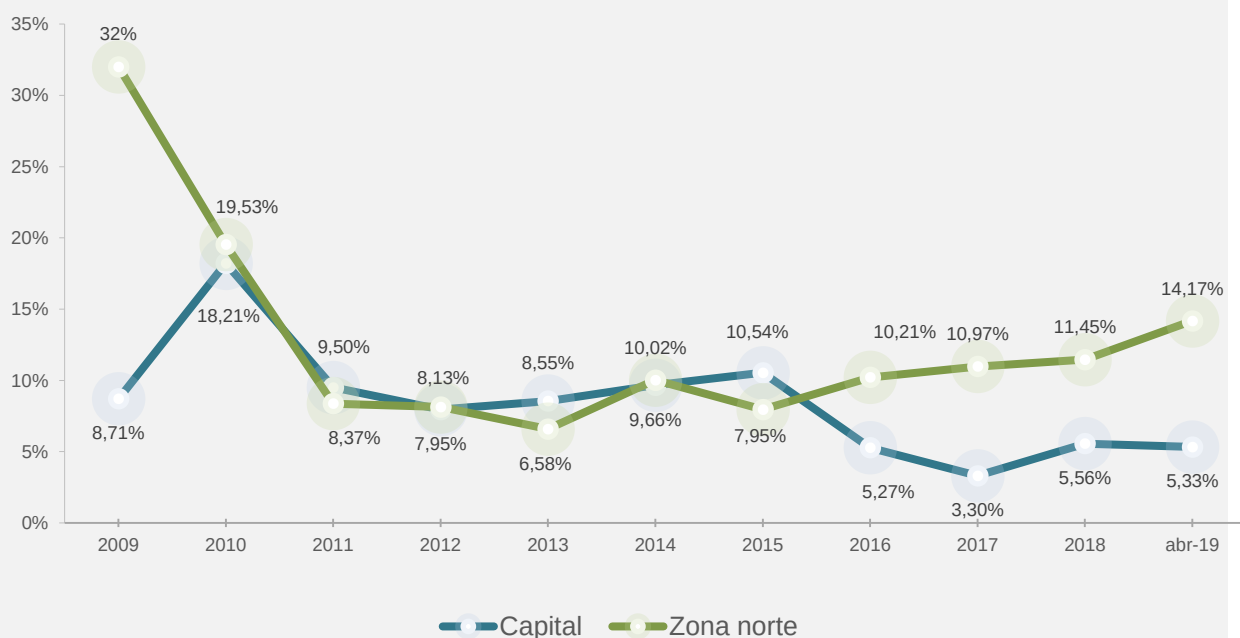


Distribución de Vacancia A+



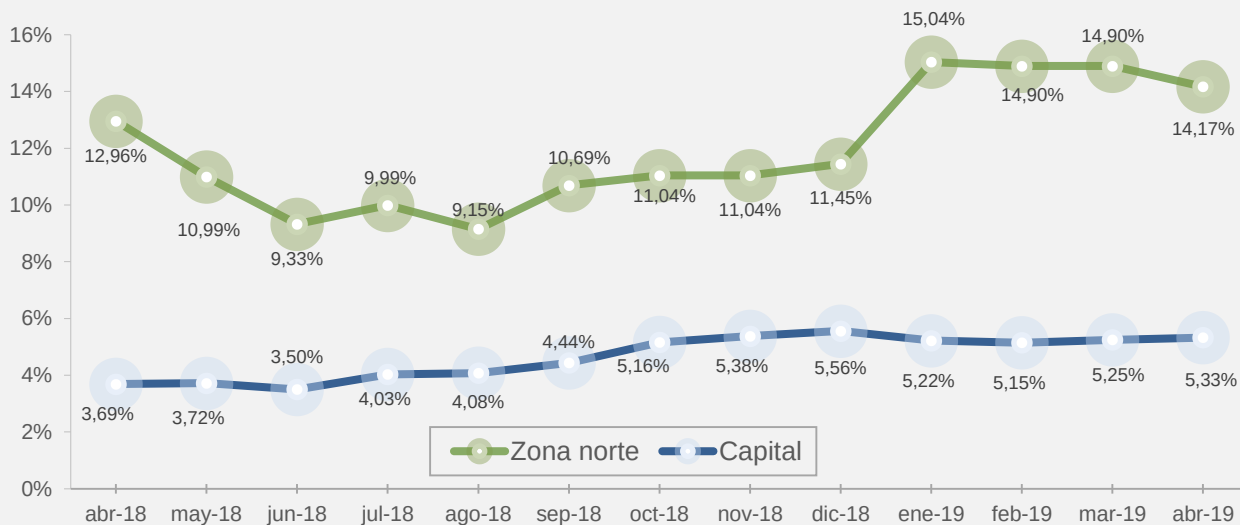
Evolución de la Vacancia | Anual

Evolución de la Vacancia

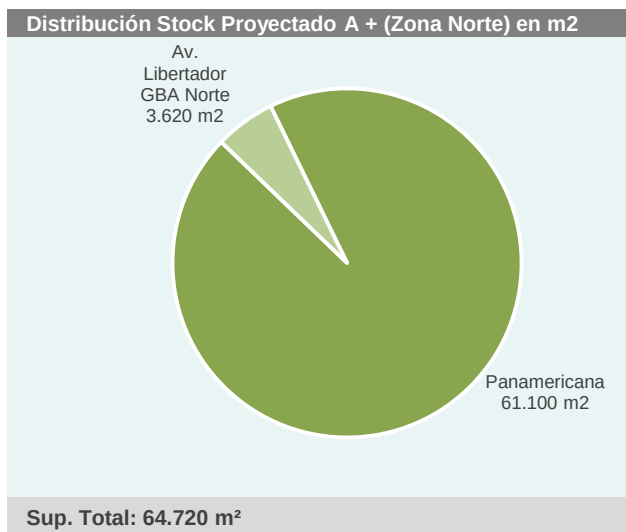
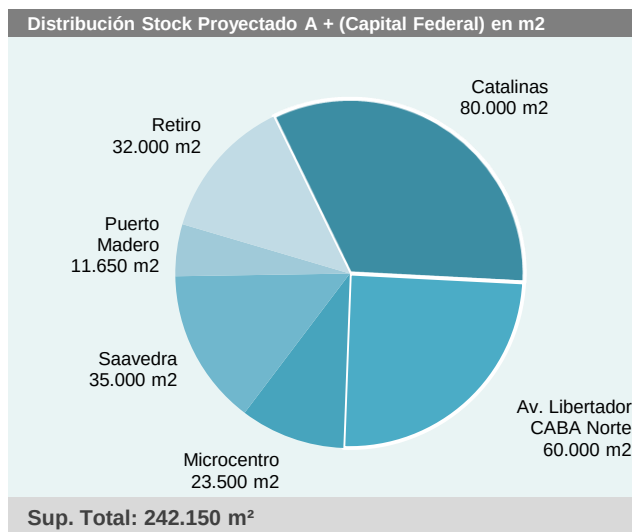


Evolución de la Vacancia | Mensual

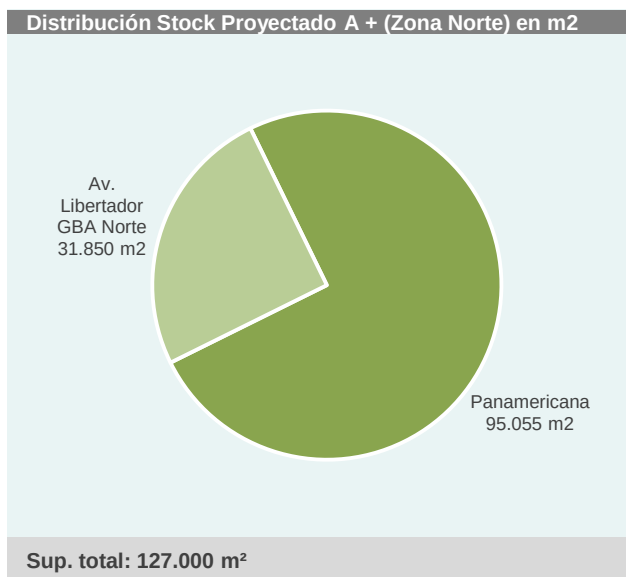
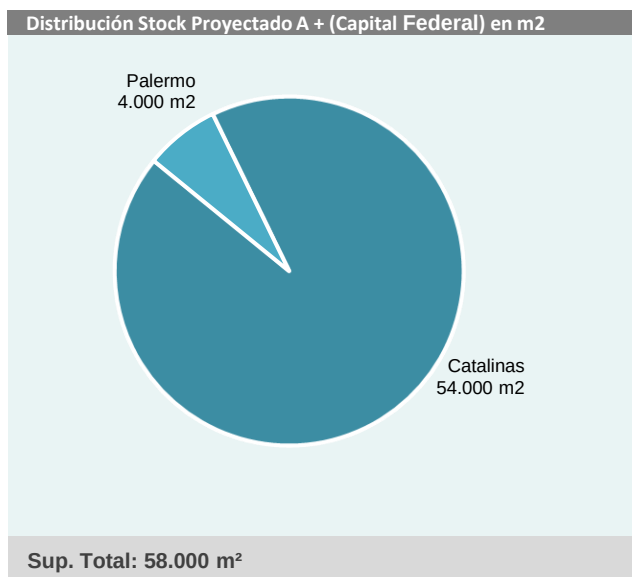
Evolución de la Vacancia



Stock A + proyectado (edificios en construcción)



Stock A + proyectado (edificios en proyecto)

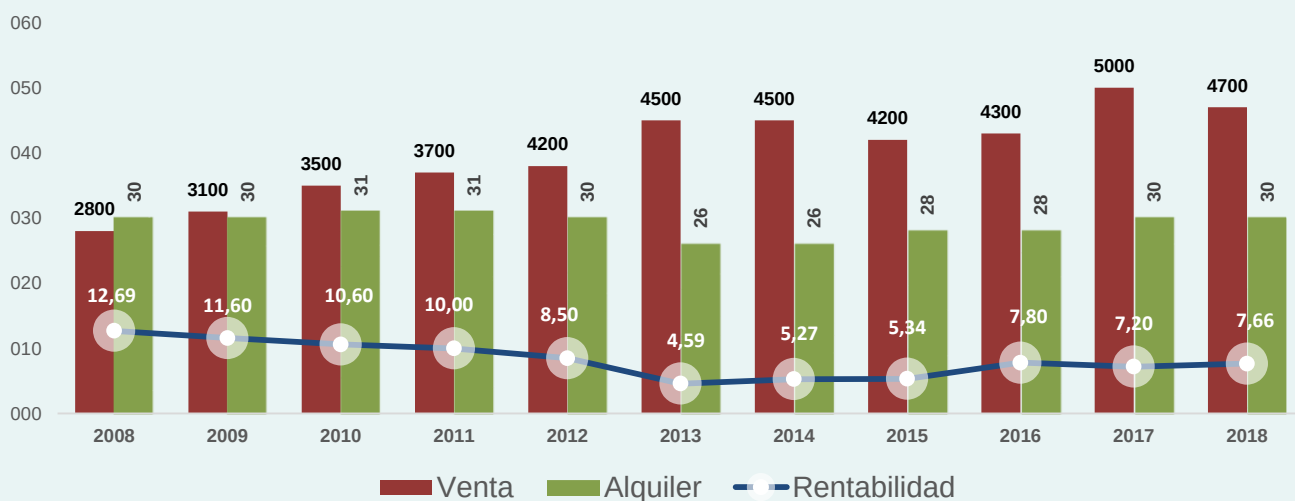


Análisis de gráficos

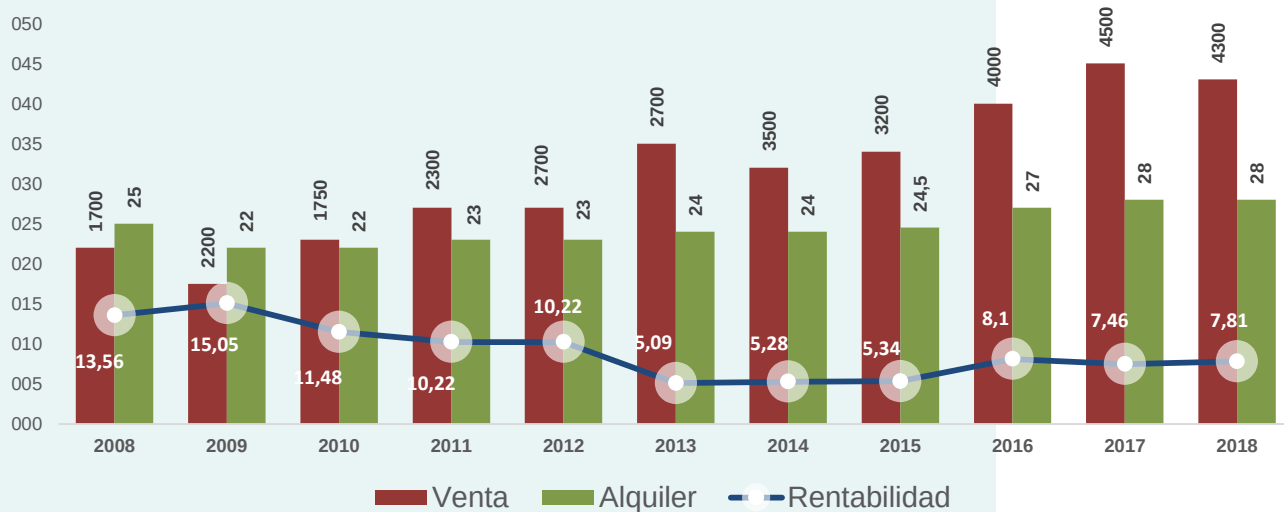
En los primeros dos gráficos analizamos la composición del stock proyectado que se encuentra en este momento en construcción, y en los segundos dos vemos aquellos edificios que cuentan con proyecto y que si bien en algunos casos disponen de fecha de inicio de obra, la misma es posterior al cierre de la presente edición.

Rentabilidad A+

Evolución de la rentabilidad A+ Capital Federal (antes de impuestos)



Evolución de la rentabilidad A+ Zona Norte (antes de impuestos)



Análisis de gráficos

Vemos en ambos gráficos una fuerte caída de la rentabilidad durante el año 2013 respecto de años anteriores. Esto se debe a la profundización de la brecha cambiaria entre el dólar BNA (los montos de alquiler están expresados en esta moneda) y el dólar billete al cual se cotiza la venta de inmuebles. Ante el levantamiento del cepo cambiario y la disolución de la brecha, vemos en enero 2016 como se recompone la curva de rentabilidad.

A partir de este año hemos desdoblado la rentabilidad de Zona Norte en sus dos corredores principales, Av. Del Libertador GBA Norte y Panamericana.

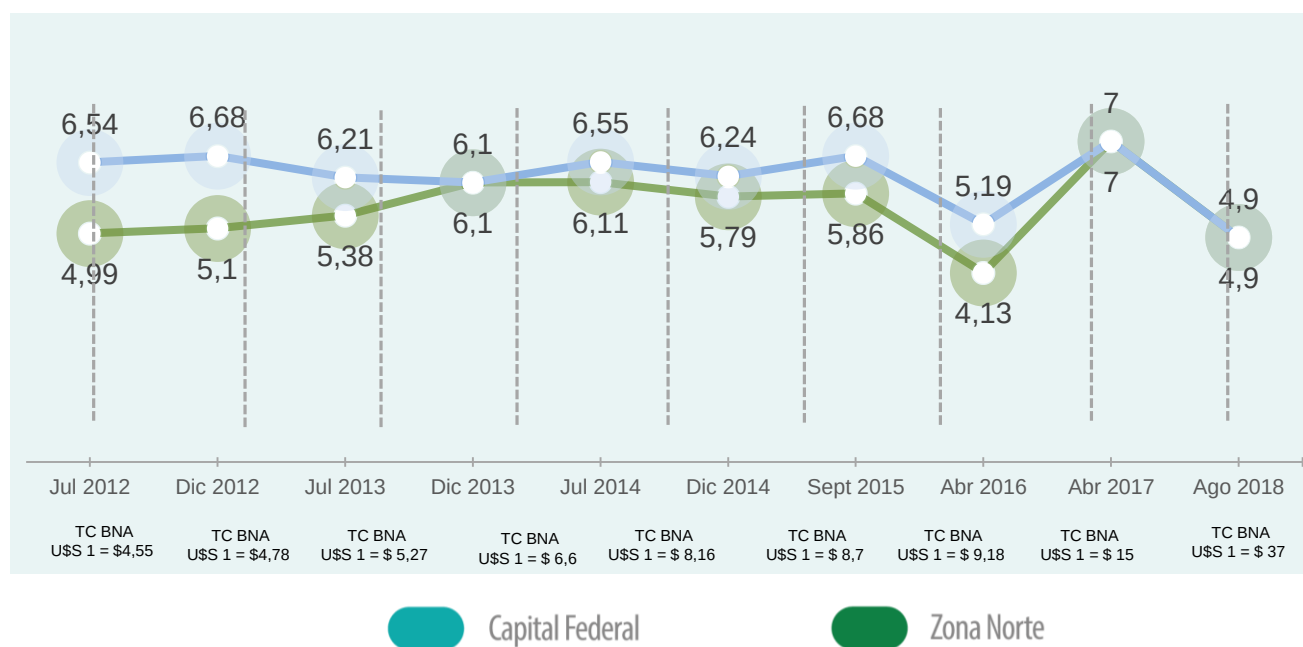
Valores de expensas promedio edificios A+ Capital Federal y Zona Norte (por m2)



Muestra Capital Federal: L.N.Alem 855, Della Paolera 265, Madero Office, Belgrano 955, Madero Riverside y Maipú 1210

Muestra Zona Norte: Cazadores de Coquimbo 2865, Av. Del Libertador 174, Italia 415, Repetto 3656, Av. Del Libertador 350, Laprida 3125, Solís 1330

Evolución valor de expensas (promedios en U\$S x m2)



Nuestro Equipo



Mariano Costa, Eduardo Gibelli, Gisela Arditi, Felipe Ramos, Guillermo Gallino, Joaquín Vidiri, Diego Cazes, Martín Potito, Eleonora Lefevre, Claudia Davicino, Francisco Spini, Pablo Papadópulos y Gabriela Avalor



1° PREMIO MEJOR BROKER CORPORATIVO 2018

Quinto Año Consecutivo

2015, 2016, 2017, 2018, 2019

Encuesta realizada por Revista Mercado & Reporte Inmobiliario

Directorio

Luis José Ramos, Presidente

Diego J. Cazes, Director General

División Oficinas

Martín Potito, Director

Pablo Papadópolos, Gerente

División Locales

Miguel Grehan, Director

División Industria y Logística

Gonzalo Gianola, Director

División Residencial - Sucursales y Directores

Sucursal Recoleta, Dina Crusizio

Sucursal Palermo, Analía Grecco

Sucursal San Isidro, Harry Marples

Sucursal Nordelta, Soledad Ramos

Sucursal Puertos, Mariano Monteverdi

División Campos

Juan José Madero (h), Director

División Hoteles

Noel Verger, Director

División Tasaciones

Eduardo Pereira, Director

Marketing

Cynthia Furukawa, Gerente

Sistemas

Facundo Hidalgo, Gerente