

Fecha: 8 de agosto de 2017

Medio: Clarín – Inmuebles Comerciales

Nota: Oficinas Premiun en estado de alerta

Tapa:

Clasificados
Inmuebles Comerciales

 **Clarín**
MARTES
8 DE AGOSTO DE 2017



Madero Riverside. Oficina premium en Puerto Madero, diseñada por Mario Roberto Alvarez y Asociados, fue pensada para reducir al máximo desperdicios y emisiones contaminantes.

Oficinas premium en estado de alerta

Escasez. La vacancia de oficinas AAA es muy baja, está atomizada, hay pocas en construcción y los nuevos proyectos podrían demorar 4 años. Problemas frente al posible aumento de la demanda y de los alquileres.



**Algún día todos los vehículos
funcionarán a litio.**

Contamos con importantes proyectos de **inversión en litio**, tanto para PyMEs o mineras junior como para empresas mayor. Yacimientos ubicados estratégicamente en los principales salares del NOA. Nuestros especialistas en Comercio Exterior sabrán asesorarlo.

 **Adrián Mercado**
Comercio Exterior

Llegó la hora de salir al mundo.

4343-9893
www.adrianmercado.com.ar 

© 2017 ADRIÁN MERCADO S.A. TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

Martes 8 de Agosto de 2017

ENTREVISTA PABLO KIESEL

Oficinas premium: Escasez inminente

El gerente comercial de Raghsa analiza el mercado actual y el futuro de un producto cada vez más exigente.

Miguel Jurado
mjurado@clarin.com

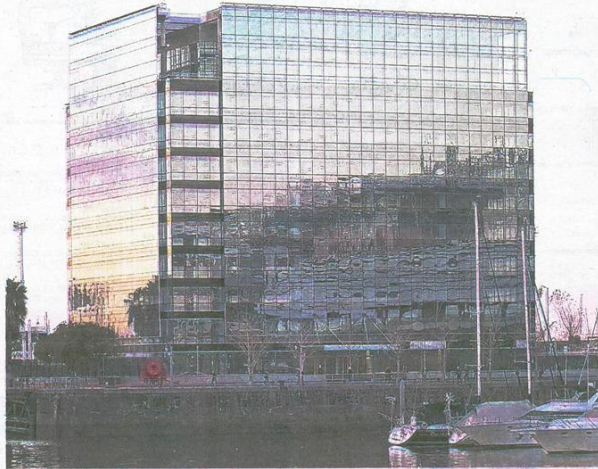
En el área metropolitana, las oficinas premium amenazan con ser un bien escaso en muy poco tiempo. Un aumento de la actividad económica y un salto en las inversiones internacionales podrán encontrar un cuello de botella en la oferta de este tipo de espacios de trabajo. Además, los edificios AAA requieren cada vez mayor cantidad de prestaciones sustentables y de diseño. Por caso, Madero Riverside, inaugurado por Raghsa hace poco, recibió la certificación Leed Gold. El edificio ahorra un 20% de energía eléctrica y un 40% de agua. Incluso, el edificio ya estaba pre-certificado durante su construcción, logrando que un 75% de los desperdicios de obra sean reutilizados o reciclados.

Pablo Kiesel, Gerente Comercial de Raghsa, tiene una visión afinada sobre el presente y el futuro del segmento de oficinas premium.

¿Cómo ve la situación actual de las oficinas AAA en Buenos Aires?

-En el primer semestre de 2017, comenzó a traccionar nuevamente el mercado con tomas de decisiones de las empresas. Hoy, según informes de brokers internacionales, la vacancia es muy baja y atomizada, por lo que encontrar grandes superficies en block resulta muy difícil para una empresa que recién ingresa al país o para una establecida que quiera consolidar su operación. Por eso, los valores locativos han subido y hoy una oficina premium cotiza, en promedio, en unos 35 US\$/m².

¿Con qué rapidez se puede dar res-



LEED Gold. Madero Riverside recibió esta calificación de sustentabilidad. Ahorra un 20% de electricidad y un 40% de agua. **Open space.** El tipo de espacio de trabajo abierto y flexible actual. **Especialista.** Pablo Kiesel.

puesta a un posible salto de la demanda de oficinas premium?

-Comprar el terreno, definir y aprobar los planos de arquitectura, construir y terminar el edificio es un proceso de no menos de 3 a 4 años, por lo que la demanda actual solo se puede satisfacer con lo que hay disponible. Es por eso que se ve un aumento importante de los alquileres ya que, en los últimos años, la construcción de oficinas premium ha sido escasa.

¿Qué proyectos están próximos a ser terminados?

-De gran escala, no muchos. En Catalinas, la zona del Dot y en Vicente López, hay obras de oficinas premium en construcción. Nosotros estamos desarrollando, en Núñez, el que será el edificio corporativo más grande de la ciudad con 100.000 m². De los cuales, 60.000 m² serán de área rentable, con importantes amenidades.

¿Cuál será el diferencial de las oficinas premium en el futuro?

-Desde Raghsa entendimos que las oficinas no solo deben ser diseñadas y construidas de forma eficiente, de modo tal que las empresas puedan desarrollar su operación correctamente, sino que además tienen que brindar un buen espacio de trabajo. Por eso, incorporamos las normas de sustentabilidad LEED a cada nuevo proyecto. Además, buscamos brindarle a los usuarios amenidades para que tengan espacios recreativos y de encuentro social.

¿Cómo fueron cambiando las necesidades en el último tiempo?

-A la hora de armar el layout, la nueva tendencia es hacer una oficina "open space" donde abundan los espacios colaborativos, salas de reuniones formales e informales y pocos despachos cerrados. Algunos de nuestros clientes tienen al CEO sentado al lado de un junior. Esto explica una forma de trabajo más horizontal donde la organización está en contacto, sin barreras tradicionales como una puerta cerrada. ■

AdriánMercado®

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

4343-9893

www.adrianmercado.com.ar

DIVISIÓN OFICINAS

MICROCENTRO. Julio A. Roca 610

262 m² VENTA ALQ.

Piso en planta dividida, frente vidriado, luminoso, A/A° individual, pisoducto.

PTO. MADERO. Manuela Sáenz 323

311/110/90 m² ALQUILER

Edificio corp. Buenos Aires Plaza. Vista panorámica. Cocheras, SUM, A/A°, pisoducto, vig. 24 hs.

DIVISIÓN LOCALES

MICROCENTRO. Piedras al 100

893 m² VENTA

Esquina Hipólito Yrigoyen, desarrollado en PB, subsuelo y entrepiso.

PLAZA ROMA. Lavalle al 100

100 m² ALQUILER

Desarrollado en PB, apto gastronomía, a metros del Luna Park.