



Las empresas eligen la sustentabilidad

EDIFICIOS SUSTENTABLES

Los edificios verdes son estructuras diseñadas para reducir el impacto negativo del entorno construido en la salud humana y el medio ambiente. Sus objetivos son:

- El uso eficiente de la energía, el agua, la tierra y los materiales de construcción.
- Proteger la salud de los ocupantes y mejorar la productividad de los empleados.
- Reducir los residuos y la contaminación generados por el edificio.

Los edificios verdes obtienen un alto rendimiento dentro de todo su ciclo de vida: desde el principio, con la selección del lugar de la construcción y el diseño, hasta el final de su vida útil y su posterior demolición. Este tipo de inmuebles consume menos energía, ahorra dinero en el tiempo, y proporciona una mejor calidad de vida a sus ocupantes.

Los beneficios fundamentales de las construcciones verdes se pueden dividir en tres ejes:

- Beneficios económicos: reducen los costos de operación, aumentan la productividad de los empleados e incrementan el valor de los activos.
- Administración ambiental: protegen los ecosistemas, mejoran el aire, reducen el consumo de agua y la generación de residuos sólidos.
- Responsabilidad social: mejoran el entorno, aumentan el confort y la salud de los usuarios, y mejoran la calidad de vida.

Existen distintas certificaciones de construcción sustentable, como BREEAM, Green Star, CASBEE, GSBC y LEED. Colliers International es socio fundador global del World Green Building Council, que certifica la norma LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

EDIFICIOS VERDES 5 CARACTERÍSTICAS



SITIOS SUSTENTABLES



EFICIENCIA DEL AGUA



ENERGÍA Y ATMÓSFERA



MATERIALES Y RECURSOS



CALIDAD DEL AMBIENTE
INTERIOR

CATEGORÍAS DE CERTIFICACIÓN LEED



OFERTA

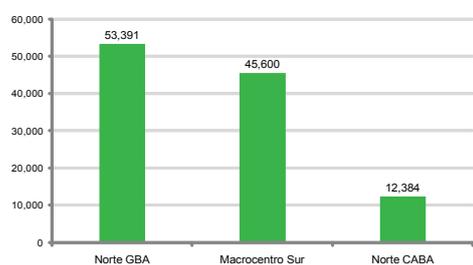
En el mercado de oficinas de categoría A y A+ de la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires se advierte una tendencia cada vez más marcada a la construcción de edificios sustentables. Según datos del USGBC (United States Green Building Council), existen actualmente 26 proyectos de edificios de oficinas registrados para obtener certificación, 4 precertificados y 3 certificados. Si consideramos sólo estos últimos dos grupos, vemos que el 81% de los mismos se ubica dentro del sistema Core & Shell, un 18% en EB: OM (Existing Buildings: Operation and Maintenance), y sólo un 1% en el sistema Commercial Interiors (ver Glosario).

La construcción de edificios sustentables comenzó a extenderse a partir del año 2010. Según datos de Colliers International, en ese año, los edificios sustentables representaron un 16,2% de toda la nueva superficie que se añadió al inventario del mercado de oficinas. Para fines de 2012, la oferta verde habrá representado un 35% de toda la nueva oferta anual, y para 2013 se espera que dicha participación supere el 85%. Esto significa que la sustentabilidad se ha convertido en un criterio muy importante para los desarrolladores de edificios de oficinas a la hora de pensar el ciclo de vida de su proyecto.

En cuanto a la ubicación de los inmuebles sustentables que se incorporarán al inventario entre lo que resta del año 2012 y 2013, se observa una marcada concentración en tres submercados: la Zona Norte de Gran Buenos Aires (48% de la oferta verde para 2012 y 2013), Macrocentro Sur (41%) y Zona Norte de la Ciudad de Buenos Aires (11%).

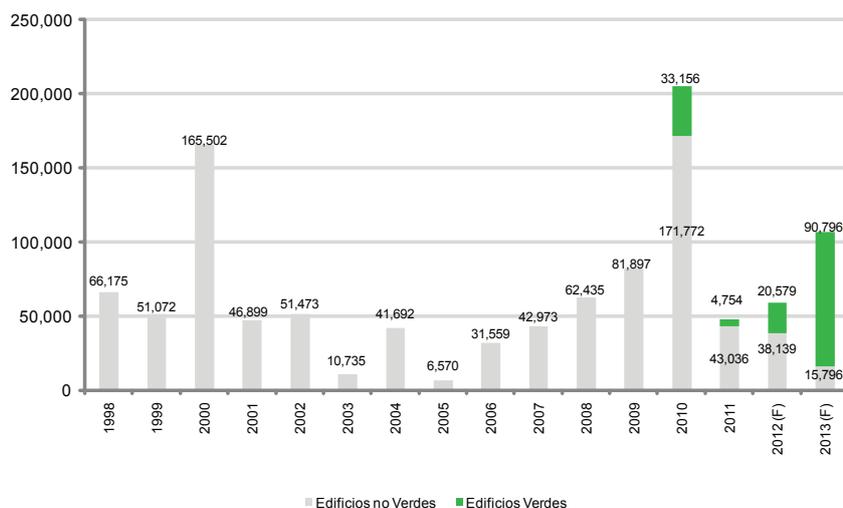
Por otro lado, se espera la reconversión de algunos inmuebles que ya forman parte del inventario, y que actualmente no son edificios sustentables. Entrarán dentro del sistema EB:OM para edificios en operación.

UBICACIÓN DE LA OFERTA VERDE 2012-2013 (M²)



El 48% de la oferta green proyectada para lo que resta de 2012 y 2013 se localiza en la Zona Norte de GBA, un 41% en Macrocentro Sur y el restante 11% en la Zona Norte de CABA.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA VERDE

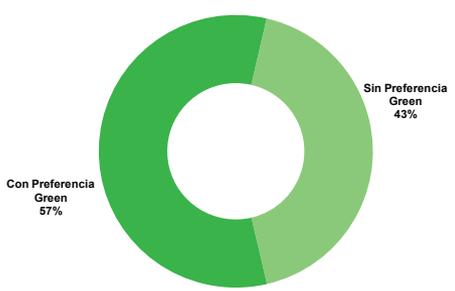


OFERTA

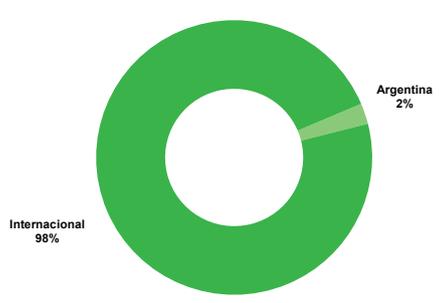
En 2010, la oferta verde representó el 16,2% de toda la nueva oferta disponible en el mercado de oficinas en alquiler. Para el año 2013 se espera que supere el 85% de la nueva oferta que se agregará al mercado.

Esto significa que la sustentabilidad gana lugar entre los desarrolladores de edificios de oficinas.

REFERENCIA POR LA SUSTENTABILIDAD



ORIGEN EMPRESAS CON PREFERENCIA GREEN



DEMANDA

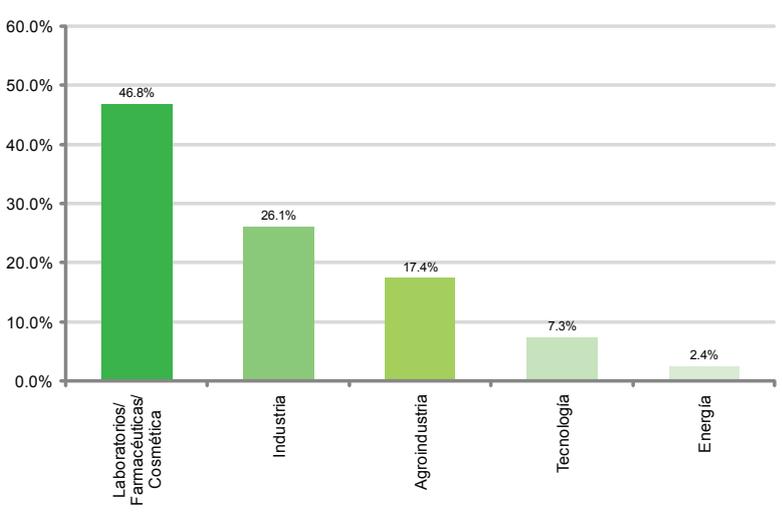
En un contexto de mayor oferta sustentable, resulta fundamental conocer el comportamiento de la demanda, lo que permitirá comprender las posibilidades de absorción del mercado. Es por ello que se consideró un conjunto de búsquedas activas del año 2012 (y algunas cerradas de 2011) para conocer la preferencia de diversas compañías por los edificios verdes. El volumen de dichas búsquedas (50.000 m²) garantiza su representatividad (dado que significa casi un 60% de la absorción neta del mercado durante el año 2011).

Según pudo comprobarse, un 57% de las empresas consultadas tiene una preferencia por la sustentabilidad. Esto no significa que sea el único criterio en la elección de un inmueble para alquilar. En las decisiones de localización de una compañía se conjugan otros factores decisivos, entre los que se destacan el precio de alquiler, la ubicación y las características técnicas del inmueble. No obstante, lo relevante es que la preferencia por la sustentabilidad ingresa ahora como un criterio importante adicional, que hace sólo algunos años no formaba parte de los elementos de decisión de las empresas.

En cuanto al perfil de la demanda que tiene una preferencia por la sustentabilidad, se visualiza una pauta bastante consistente. Casi la mitad de la misma corresponde a laboratorios, empresas farmacéuticas y de cosmética. Un 26% corresponde a empresas industriales y un 17% a empresas agroindustriales. Por otro lado, casi la totalidad de las empresas con este tipo de orientación son compañías corporativas multinacionales (98%), lo que marca una tendencia importante en cuanto al perfil de demanda verde.

Algunas compañías asocian los edificios sustentables con la imagen que buscan dar a su marca. Para otras, la ocupación de un inmueble verde constituye un requisito de acuerdo a

PERFIL DE LA DEMANDA DE EDIFICIOS SUSTENTABLES (POR RUBRO)



DEMANDA

La demanda se encuentra liderada por algunos rubros específicos. Casi la mitad de las empresas con preferencia por la sustentabilidad son laboratorios, farmacéuticas o empresas de cosmética. Un 26% corresponde a empresas industriales

sus estándares internacionales, que en algunos casos se transforma en una condición ineludible. Esta dinámica abre perspectivas favorables para los desarrolladores de inmuebles sustentables.

PRECIOS

Los precios de alquiler de los edificios verdes actualmente se ubican en los niveles que corresponden a su categoría (A+ o A). En tanto y en cuanto cumplan con los requerimientos que demanda un futuro ocupante (ubicación, características técnicas, entre otros), los edificios sustentables se ven beneficiados por una más rápida ocupación.

Los mayores precios promedio de alquiler se ubican en la Zona Norte de la Ciudad de Buenos Aires y en la Zona Norte del Gran Buenos Aires, con valores en torno a los U\$S 29 por m². En Macrocentro Sur se encuentra un precio promedio de U\$S 25 por m².

GLOSARIO

Rating Systems LEED: 1) LEED para Nuevas Construcciones (New Construction & Major Renovations); 2) LEED para Núcleo y Envoltorio (Core & Shell); 3) LEED para Interiores Comerciales (Commercial interiors); 4) LEED para Edificios Existentes – Operación y Mantenimiento (Existing Buildings Operation & Maintenance).

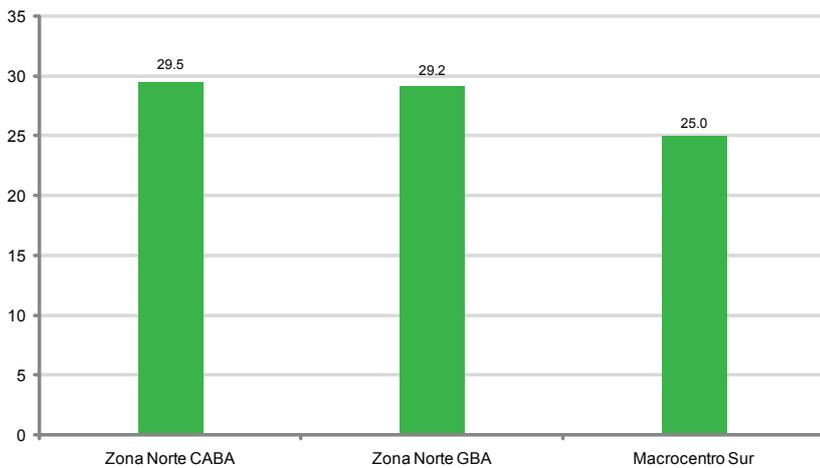
Inventario: es la superficie total utilizable (propia o rentable) de todo inmueble terminado, ubicado en una determinada zona comercial. No se consideran aquellos inmuebles que se encuentren en proceso de construcción ni en proyecto.

Tasa de disponibilidad (vacancia): es la razón entre el espacio total del inventario y el espacio vacante o disponible.

Absorción Neta: es la diferencia de superficie entre los espacios ocupados en un período determinado de tiempo.

Asking Price: precio de oferta en el mercado.

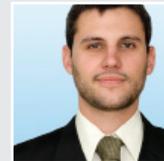
PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER (ASKING PRICE) EN EDIFICIOS VERDES POR ZONA (USD/M²)



**522 offices in
62 countries on
6 continents**

United States: 147
Canada: 37
Latin America: 19
Asia Pacific: 201
EMEA: 118

- \$1.8 billion in annual revenue
- 1250 million square feet under management
- Over 12,300 professionals



RESEARCHER:

Buenos Aires
Santiago Poy
Analista | Investigación de Mercado
Cerrito 866, piso 2
Ciudad de Buenos Aires, ARG, C1010AAR
TEL +54 11 4819 9500
FAX +54 11 4819 9545

Este documento ha sido elaborado por Colliers International y de carácter informativo. La información contenida ha sido proporcionada por fuentes confiables y se presenta en la forma exacta en que fue recibida. Entre las fuentes se incluyen asociaciones y consejos inmobiliarios, así como dependencias de gobierno, entre otras. Colliers International no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir. Este reporte y otros documentos de investigación pueden ser encontrados en nuestra página web www.colliers.com.ar

Colliers International ofrece servicios inmobiliarios a nivel mundial, a través de 12,300 profesionales especializados en más de 500 oficinas distribuidas en 62 países. Colliers tiene ingresos de hasta US\$ 1.8 mil millones, un volumen anual en valor de transacciones de más de US\$ 68 mil millones y maneja más de 380 millones de metros cuadrados en administración.