

ESTRATEGIA DE REAL ESTATE CORPORATIVO

Eficiencia y Descentralización

Índice

1. El Éxodo hacia la eficiencia
 2. Benchmarking de costos de ocupación
(TCO (Costo Total de Propiedad))
 3. Beneficios Fiscales
 4. Nuevos layouts y Diseño
 5. Ejemplos de transición exitosa
 6. Contacto
-

1. EL ÉXODO HACIA LA EFICIENCIA

1.1. El Éxodo hacia la eficiencia

La tendencia global de acercar toma de decisiones (Administración) al lugar de ejecución (Operación) se consolida en Argentina.

Drivers:

- Buscan reducir costos fijos inmobiliarios
- Mejoran velocidad de respuesta
- Eliminan silos burocráticos
- Aprovechan beneficios fiscales de Distritos Económicos

2. BENCHMARKING DE COSTOS DE OCUPACIÓN (TCO (COSTO TOTAL DE PROPIEDAD))

Empresa Tipo: 200 empleados, 500 m²

2.1. OPCIÓN A: OFICINA CBD (Distrito Central de Negocios) (Centro/Microcentro)

- Alquiler: USD 13/m² = USD 6.500/mes
- Expensas: USD 3/m² = USD 1.500/mes
- Estacionamiento: 50 esp x USD 150 = USD 7.500/mes
- ABL/Otros: USD 1.000/mes
- TOTAL MENSUAL: USD 16.500
- TOTAL ANUAL: USD 198.000

2.2. OPCIÓN B: OFICINA PARQUE INDUSTRIAL

- Alquiler: USD 7/m² = USD 3.500/mes
- Expensas (compartidas): USD 2/m² = USD 1.000/mes
- Estacionamiento (playa): 50 esp x USD 60 = USD 3.000/mes
- TOTAL MENSUAL: USD 7.500
- TOTAL ANUAL: USD 90.000
- AHORRO ANUAL: USD 108.000 (55% reducción)

3. BENEFICIOS FISCALES

Distrito Económico Parque Patricios (CABA):

- Exención ABL 10 años
- Deducción Ganancias 50% (primeros 5 años)
- Acceso a financiamiento preferencial

Beneficio Fiscal Estimado: USD 15–20k/año

4. NUEVOS LAYOUTS Y DISEÑO

Modelo Antiguo (Centro):

- 80% espacio privado
- 20% espacio común
- Resultado: bajo aprovechamiento

Modelo Nuevo (Parque Industrial):

- 40% espacio privado (solo ejecutivos)
- 60% espacio común (open space, salas colaborativas)
- Resultado: mayor interacción, productividad

Tendencias 2026:

1. Open Space Colaborativo
2. Zonas de Reunión Distribuidas
3. Espacios de Descanso/Bienestar
4. Sostenibilidad (paneles solares, iluminación natural)
5. Tecnología integrada

5. EJEMPLOS DE TRANSICIÓN EXITOSA

Parque Patricios ofrece:

- Ubicación céntrica (CABA)
- Edificios AAA
- Infraestructura compartida
- Beneficios fiscales

Otras opciones viables: Barracas, Parque Acoyte, polos logísticos periféricos

6. CONTACTO

¿Evaluación de relocalización?

¿Modelado de transición corporativa?

Informe preparado por DEGAL basado en análisis de mercado de ocupación.

ANEXO: FUENTES DETALLADAS

Fuentes consultadas: Relevamientos propios, consultoras especializadas, datos oficiales, entrevistas con desarrolladores

- Relevamientos propios
- Consultoras especializadas
- Datos oficiales
- Entrevistas con desarrolladores

Para consultas específicas sobre oportunidades de inversión o desarrollo de proyectos a medida, el equipo de Degal Real Estate Industrial & Corporativo está disponible para brindar asesoramiento personalizado.

DEGAL Real Estate Industrial & Corporativo | Noviembre 2025 Documento confidencial – Uso restringido
