

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**10,8%**  
Índice de Vacancia



**-23.829**  
Absorción neta, (m<sup>2</sup>) Q3 2020



**\$30,0**  
Precio de alquiler pedido,  
(USD/m<sup>2</sup>/Mes)



*Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.*

### INDICADORES ECONOMICOS Q3 2020

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**13,1%**  
Tasa de desocupación (Q2)



**-19,1%**  
Variación PBI (Q2)



**40,7%**  
Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (\*)



*Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)  
(\*) Corresponde al mes de agosto de 2020*

### VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El tercer trimestre del 2020 empezó a reflejar mayores movimientos y consultas por parte de las empresas, tras un primer semestre que transcurrió afectado por las restricciones a la circulación y el cierre temporal de la mayoría de las oficinas. La vacancia cerró en 10,8% marcando un incremento del 20% en comparación con el trimestre anterior. La mayor superficie disponible se encuentra en los submercados de Catalinas-Plaza Roma (30.316m<sup>2</sup>), Puerto Madero (28.204 m<sup>2</sup>) y Corredor Panamericana (27.489 m<sup>2</sup>). Esto resulta en que el CBD, de toda la superficie vacante, concentró el 61,1%.

Gran parte de las consultas realizadas fueron en la zona NON CBD, principalmente en el Corredor Libertador. Las principales herramientas por parte de los propietarios para combatir la vacancia fueron la flexibilidad en el precio de cierre y la mejora en las condiciones de entrega que ayudaron a reducir el costo de instalación de las empresas.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción del trimestre llegó a un total de -23.829 m<sup>2</sup>. Una cifra que mostró mayor oferta de espacios vacantes y, principalmente, la liberación de superficie por parte de una de las empresas más importantes de coworking. Esto, si bien afectará la vacancia en los próximos trimestres genera un aspecto positivo ya que, el mercado tiene a su disposición superficie en edificios como Torre Odeon, ubicado en el Microcentro. Esta nueva oferta les da la posibilidad a las empresas de ocupar gran superficie en uno de los submercados con mejor oferta de transporte público y beneficios edilicios de un clase A premium.

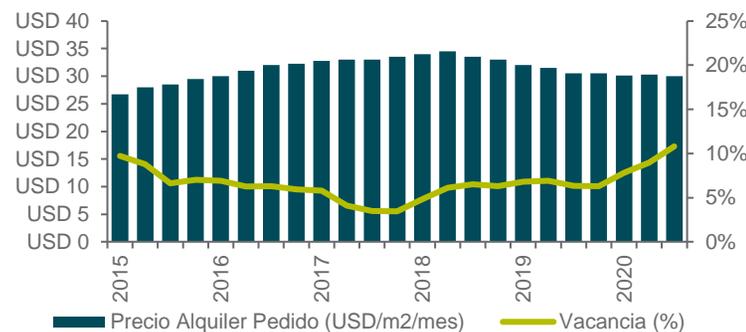
### PRECIO:

En este período, el precio promedio de alquiler para oficinas clase A fue de 27,5 USD/m<sup>2</sup>, una cifra impactada por la situación mundial de la pandemia y la mayor oferta de disponibilidad en el mercado tanto en nuevas disponibilidades como en las que se mantienen desde hace más de 12 meses. El CBD mantuvo un promedio superior al NON CBD con un 8% y los submercados de Libertador CABA y Catalinas-Plaza Roma se conservaron como los valores más altos desde el comienzo del año.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (\*)



*(\*) Corresponde al promedio de los submercados Catalinas-Plaza Roma y Retiro-Plaza San Martín.*

**PANORAMA ECONOMICO**

En el segundo trimestre del 2020, el PBI nacional se contrajo 19,1% en comparación con el mismo período del año anterior, y el índice de desempleo fue de 13,1% comparándolo con el mismo período. La cuarentena y el impacto de la pandemia comenzaron a reflejar las restricciones a la oferta y la demanda con efectos negativos para la actividad económica.

La inflación de agosto fue de 40,7% (acumulado 12 meses), una cifra que disminuyó 25,3 puntos porcentuales desde el año anterior. Esto fue influenciado en cierto punto, por diversas medidas nacionales que ha mantenido el gobierno.

Argentina inició su aislamiento social y obligatorio el 20 de marzo debido al COVID-19 con el fin de retrasar los contagios y priorizar la salud de la población. Con el paso del tiempo, el gobierno nacional ha ido flexibilizando distintas actividades, para reducir el impacto sobre la economía. Acceda [aquí](#) para información más específica sobre COVID.

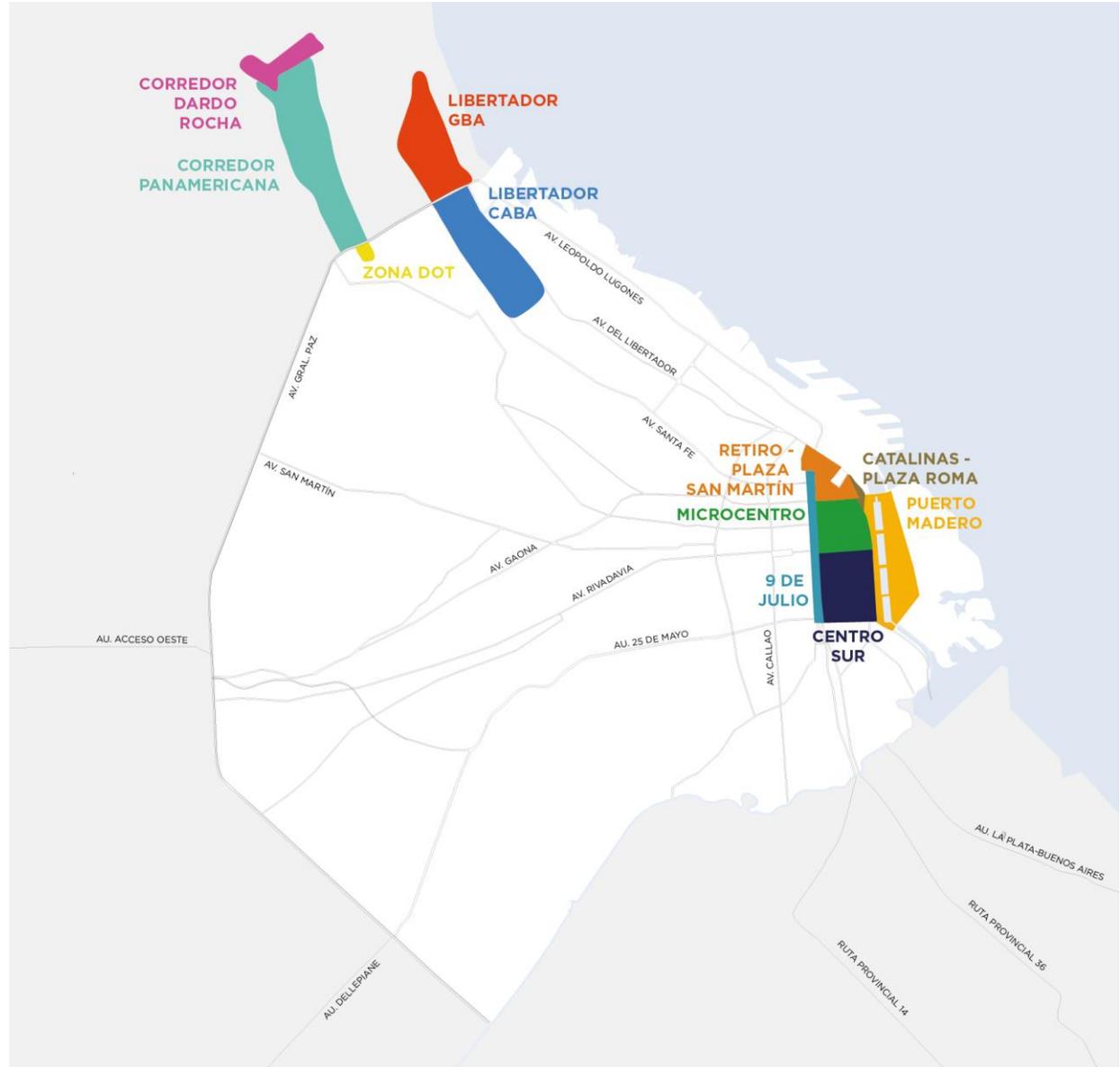
En un contexto internacional, el diálogo con el FMI se mantiene fluido y hay expectativas sobre su próxima visita. Los inversores se encuentran a la espera de cómo se consensuará el próximo plan económico integral que les dé mayor confianza en el corto plazo.

Aunque aún no hay un tiempo establecido para llegar a término con el FMI, el BCRA intervino limitando la venta de dólares con el objetivo de atenuar la demanda de divisas y controlar el stock de reservas. Se deberá esperar al próximo trimestre para ver si estas nuevas medidas darán los resultados esperados.

**PANORAMA FUTURO**

La superficie actual en construcción incrementaría un 15,9% el inventario de oficinas clase A. Para fines del 2020 podrían llegar a ingresar 90.000 m<sup>2</sup> y más de 100.000 m<sup>2</sup> en el 2021 debido a la reactivación en la industria de la construcción durante el tercer trimestre.

La superficie en proyecto se mantiene estable en 641.695 m<sup>2</sup>. Los mayores crecimientos sucederían en los submercados de Zona Dot (+96,8%), Catalinas-Plaza Roma (+74,76%) y Corredor Panamericana (+47,7%).

**MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BUENOS AIRES / ARGENTINA**

## Oficinas Q3 2020

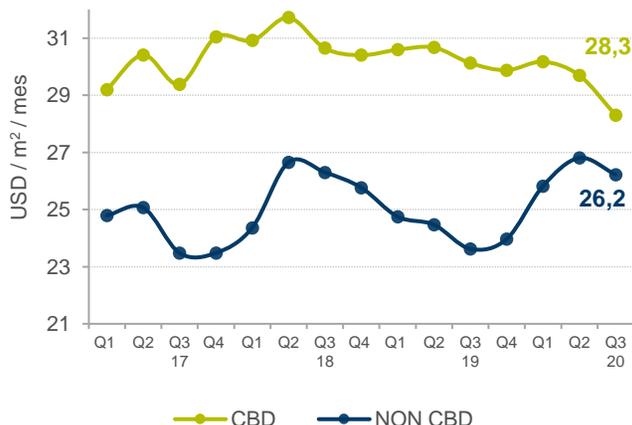
### ESTADISTICAS DEL MERCADO (\*)

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (M <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCION (M <sup>2</sup> ) (**)	EN PROYECTO (M <sup>2</sup> ) (**)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M <sup>2</sup> /MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/M <sup>2</sup> /MES)
Catalinas-Plaza Roma	316.189	12	30.316	9,6%	-16.669	79.041	236.401	30,5	19,6
Puerto Madero	248.421	15	28.204	11,4%	365	-	30.300	29,5	21,2
Microcentro	74.807	4	16.124	21,6%	-13.292	17.000	-	25,0	17,1
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	2.455	4,4%	-1.838	-	-	29,5	21,6
9 de Julio	73.986	6	5.044	6,8%	-4.131	-	-	23,8	20,4
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9%	-	-	37.900	24,0	18,6
<b>CBD</b>	<b>833.626</b>	<b>44</b>	<b>87.926</b>	<b>10,5%</b>	<b>-35.565</b>	<b>96.040</b>	<b>304.601</b>	<b>28,3</b>	<b>19,8</b>
Corredor Panamericana	256.532	24	27.489	10,7%	-3.992	37.287	122.435	21,6	20,4
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	16,9
Zona Dot	77.298	5	4.686	6,1%	-1.155	-	80.831	28,5	-
Libertador GBA	95.706	10	6.246	6,5%	-859	31.854	74.828	28,0	22,7
Libertador CABA	72.426	2	17.463	24,1%	45.487	-	58.400	32,2	20,4
<b>NON CBD</b>	<b>501.962</b>	<b>41</b>	<b>55.884</b>	<b>11,1%</b>	<b>39.481</b>	<b>126.455</b>	<b>336.494</b>	<b>26,2</b>	<b>21,4</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES</b>	<b>1.335.588</b>	<b>85</b>	<b>143.810</b>	<b>10,8%</b>	<b>3.916</b>	<b>222.498</b>	<b>641.095</b>	<b>27,5</b>	<b>20,1</b>

(\*) Se realizaron cambios en las limitaciones geográficas de los submercados que repercutieron en las estadísticas

(\*\*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD / M<sup>2</sup> / Mes) CBD / NON CBD



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 5555 1130 / [lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@cushwake.com)

### DANIELA ZUTOVSKY

Market Research Analyst Southern Cone

+54 11 5555 1130 / [daniela.zutovsky@cushwake.com](mailto:daniela.zutovsky@cushwake.com)

[cushwakeargentina.com](http://cushwakeargentina.com)

### PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 53.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2019, la compañía tuvo ingresos por \$8.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud.