

## Oficinas Q2 2021

**15,1%**

Índice de Vacancia

Cambio Interanual ▲ Previsión 12 meses ▬

**-3.615**

Absorción neta, (m<sup>2</sup>) Q2.21

Cambio Interanual ▼ Previsión 12 meses ▼

**\$26,2**

Precio de alquiler pedido, (USD/m<sup>2</sup>/Mes)

Cambio Interanual ▼ Previsión 12 meses ▬

Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

### INDICADORES ECONÓMICOS Q2 2021

**10,2%**

Tasa de desocupación (Q1.21)

Cambio Interanual ▼ Previsión 12 meses ▬

**2,5%**

Variación PBI (Q1.21)

Cambio Interanual ▲ Previsión 12 meses ▬

**48,8%**

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (\*)

Cambio Interanual ▲ Previsión 12 meses ▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

(\*) Corresponde al mes de mayo de 2021

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Al cierre del segundo trimestre de 2021, el mercado de oficinas corporativas de Buenos Aires llegó a una vacancia de 15,1 %, representando un incremento interanual del 67 %, y de 1,73% respecto al trimestre anterior. Si bien el saldo de incremento de vacancia dentro del período de pandemia fue significativo, se percibe una desaceleración en la superficie liberada durante el segundo trimestre.

Para la segunda parte del año se espera que, con un avance en el plan de vacunación y el fin del período invernal, se den mejores condiciones para una vuelta paulatina a los espacios de trabajo.

### OFERTA Y DEMANDA:

La absorción trimestral fue negativa, ubicándose en 3.615 m<sup>2</sup>, área que resulta de 9.923 m<sup>2</sup> ocupados y 13.583 m<sup>2</sup> desocupados. Dentro de la superficie contratada, el 70% se concretó en el área "Non cbd", es decir fuera de la zona tradicional de negocios, enfatizando una demanda de oficinas hacia la zona norte de la ciudad.

Hasta el momento, el submercado Microcentro fue el más afectado por la pandemia, mostrando un saldo negativo en la absorción neta anual de 21.471 m<sup>2</sup> y presentando la tasa de vacancia más elevada del mercado, con 25,4 %. Sin embargo, estos indicadores aún no se ven reflejados en el precio pedido, provocando vacancia de largo plazo mayor a 9 meses.

### PRECIO:

El precio promedio total de alquiler para oficinas clase A fue de 26,2 USD/m<sup>2</sup>, acrecentando su tendencia a la baja, con una variación de 7 % inferior comparado con el mismo período del año pasado. De esta forma, el precio pedido continúa sin reflejar las mismas variaciones respecto a los precios de cierre, donde el valor en las nuevas transacciones tiene otro efecto.

En la medición interanual, y a más de un año del inicio de la pandemia, se comienza a percibir un mayor impacto en los submercados de 9 de Julio y Centro Sur, con una baja en el precio pedido de 14 y 17 % respectivamente. Por otra parte, los submercados de Catalinas-Plaza Roma y Libertador CABA, siguen siendo los más apreciados, con un valor promedio de U\$S 30/m<sup>2</sup>, aunque se está viendo una mayor predisposición por parte de los propietarios para negociar los valores locativos.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



### INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



### PANORAMA ECONOMICO

La economía Argentina se mueve, al igual que el resto de los países del mundo, al ritmo de la pandemia. Luego de varios meses de negatividad, se aprecia una recuperación de la actividad.

El PBI se recuperó antes de lo previsto y alcanzó el nivel prepandemia, aumentando 2,5% en comparación con igual período de 2020. Por su parte, la inflación de mayo fue de 48,8% (acumulado 12 meses). A pesar de un repunte en marzo y abril, las expectativas continúan mostrando una tendencia a la desaceleración.

Argentina continúa en una fase de distanciamiento social y obligatorio desde fines del 2020 para frenar la circulación del virus. A diferencia de lo que sucedía al inicio del año, actualmente se ve acelerada la campaña de inmunización en el país, a lo que se suma el comienzo de la producción de la vacuna por parte de un laboratorio nacional, todo lo cual genera expectativas favorables hacia el final de la temporada invernal.

Por último, el país enfrentará en octubre su primer desafío electoral en medio de la pandemia, las PASO (Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias), situación que históricamente genera todo tipo de expectativa que repercuten a nivel económico.

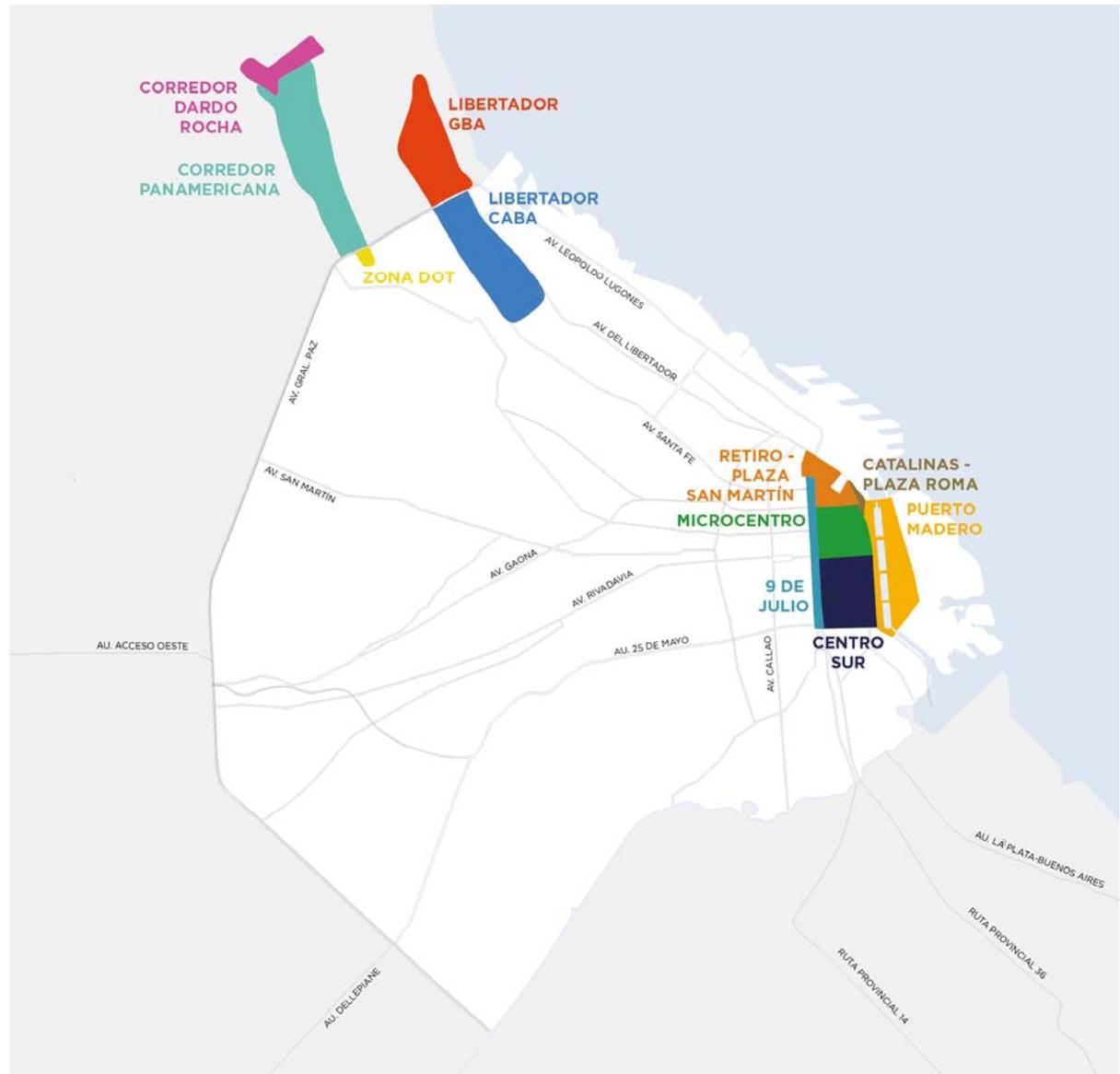
### PANORAMA FUTURO

La superficie actual en construcción es de 206.682 m<sup>2</sup> dentro de la cual el 70% se ubican fuera del distrito financiero tradicional de Buenos Aires. Este factor se enmarca positivamente dentro del escenario futuro de “nueva normalidad”, ya que genera una oferta homogeneizada, posibilitando que las empresas puedan reconfigurar sus posiciones e incluso competir por el reclutamiento de recursos humanos en el corredor Norte.

Dentro del total de superficie en construcción, solo el 18% será entregado para fines de 2021, un 57% durante 2022 y el 25 % restante estaría finalizado para 2023. Todo esto sujeto a que no se presenten demoras de construcción producto de la situación sanitaria.

Este panorama es positivo en miras al comportamiento de la vacancia, ya que el volumen en construcción está fuera de los distritos que presentan mayores ofertas de superficies.

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

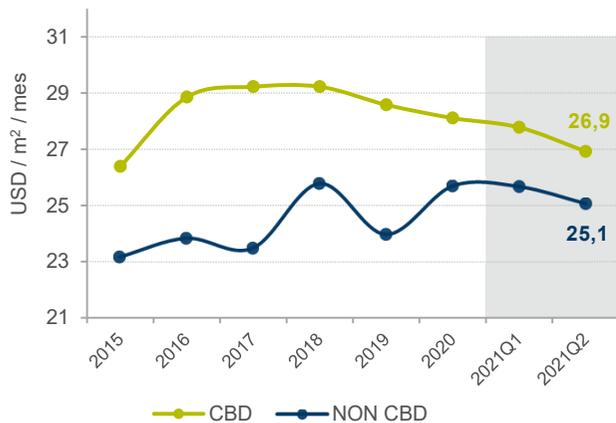


ESTADISTICAS DEL MERCADO (\*)

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	RATO 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	351.005	13	46.430	13,2%	-10.209	44.225	236.001	29,4	17,8
Puerto Madero	248.421	15	35.202	14,2%	-2.348	-	30.300	28,7	20,5
Microcentro	111.665	6	28.390	25,4%	-3.635	17.000	-	23,1	13,8
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	4.220	7,6%	-1.455	-	-	28,6	22,2
9 de Julio	73.986	6	9.330	12,6%	-1.736	-	-	23,2	18,6
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9%	-	-	37.900	20,0	12,9
<b>CBD</b>	<b>905.300</b>	<b>47</b>	<b>129.355</b>	<b>14,2%</b>	<b>-19.383</b>	<b>61.225</b>	<b>304.601</b>	<b>26,9</b>	<b>16,9</b>
Corredor Panamericana	256.621	24	45.094	17,6%	-5.841	37.287	122.435	22,0	18,1
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	15,2
Zona Dot	77.298	5	13.017	16,8%	-4.230	-	80.831	24,7	19,0
Libertador GBA	95.706	10	7.360	7,7%	-1.114	31.854	74.828	28,0	22,0
Libertador CABA	72.426	2	18.273	25,2%	-382	19.000	39.400	31,7	19,5
<b>NON CBD</b>	<b>502.052</b>	<b>41</b>	<b>83.744</b>	<b>16,7%</b>	<b>-11.567</b>	<b>145.457</b>	<b>317.494</b>	<b>25,1</b>	<b>20,1</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES</b>	<b>1.407.351</b>	<b>88</b>	<b>213.079</b>	<b>15,1%</b>	<b>-30.950</b>	<b>206.682</b>	<b>622.095</b>	<b>26,2</b>	<b>17,5</b>

(\*) 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 3066 1692 / [lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@cushwake.com)

JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage

+54 11 3900 0138 / [jose.vinas@sa.cushwake.com](mailto:jose.vinas@sa.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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 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.

©2021 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.