

Oficinas T4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15,3%

Índice de Vacancia



-10.588

Absorción neta, (m²) T4.21



\$24,7 (USD/ m²/Mes)

(*) Precio de alquiler pedido



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2021

Cambio Interanual Previsión 12 meses

8,2%

Tasa de desocupación (T3.21)



11,9%

Variación PBI (T3.21)



51,2%

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

(*) Corresponde al mes de octubre de 2021

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

El cierre del año termina de confirmar la estabilidad del mercado de oficinas, luego de dos años de crisis pandémica. El último trimestre presenta una vacancia de 15,3%, solo un punto mayor respecto al anterior, continuando la tendencia de los tres primeros trimestres. Dentro de la vacancia actual, el 3% corresponde al ingreso de un proyecto finalizado en el submercado Distrito Tecnológico, siendo el submercado con menor vacancia.

La situación de estabilidad se debe, en parte, a la continuación de un progresivo retorno a los espacios de trabajo.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción trimestral sigue siendo negativa desde el inicio de la pandemia, con 10.588 m² desocupados, igualmente, el ritmo de desocupación se viene desacelerando, teniendo en cuenta que durante la segunda mitad del año se desocupó una superficie equivalente al 30% del metraje desocupado durante la primera mitad del año. Esta absorción es resultado de 7.319 m² ocupados y 17.907 m² desocupados.

Se acentúa la tendencia de contratación de superficie en la zona "Non-CBD", ya que durante el último trimestre el 100% de las ocupaciones se constituyeron en este sector. El submercado de Corredor Panamericana fue el más afectado en estos meses, con 7.801 m² liberados, no muy distinta es la situación de Catalinas-Plaza Roma, área donde se desocuparon 6.276 m². Zona Dot y Distrito Tecnológico son los submercados con mayor absorción positiva este trimestre, con 2.412 m² pertenecientes a Loop, desarrollo recientemente ingresado.

PRECIO:

El precio promedio de alquiler pedido para oficinas clase A cerró en 24,7 USD/m², continuando la tendencia a la baja con una variación interanual del -8,9%, siendo casi la misma que el trimestre anterior. El submercado Centro Sur marcó la diferencia, bajando un 30% el precio pedido de alquiler.

Por su parte, la baja de precios pedidos en el área "Non-CBD" deja de ser tan pronunciada y Catalinas-Plaza Roma se ubica nuevamente como el sector más apreciado del mercado con un valor promedio de USD 30/m².

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La economía Argentina continúa su proceso de recuperación, registrando una mejoría en la mayoría de los indicadores, a pesar de la aparición de nuevas variantes del SARS-CoV-2.

El PBI registró, para fin de 2021, una suba interanual del 11,9%, casi un punto más que en el acumulado de los tres primeros trimestres de este año.

El país sigue marcando indicios en la recuperación de la actividad a medida que la pandemia continúa, la mayoría de los componentes de la demanda agregada fueron mostrando una recuperación a lo largo de la segunda mitad del año, siendo el sector de las exportaciones el más predominante, con una suba del 7,3%. Se registró un alza del 2,8% en el consumo privado debido al ajuste de salarios y al aumento en el gasto social durante el período preelectoral.

Se visualiza un escenario similar al de pre pandemia. Incluso las actividades más castigadas, tales como turismo y gastronomía, están mostrando recuperación debido al incremento de la circulación.

Por último, el plan de vacunación y el control de las nuevas variantes se ven reflejados en los indicadores, por lo que se espera que estas medidas afecten positivamente la situación del país.

PANORAMA FUTURO

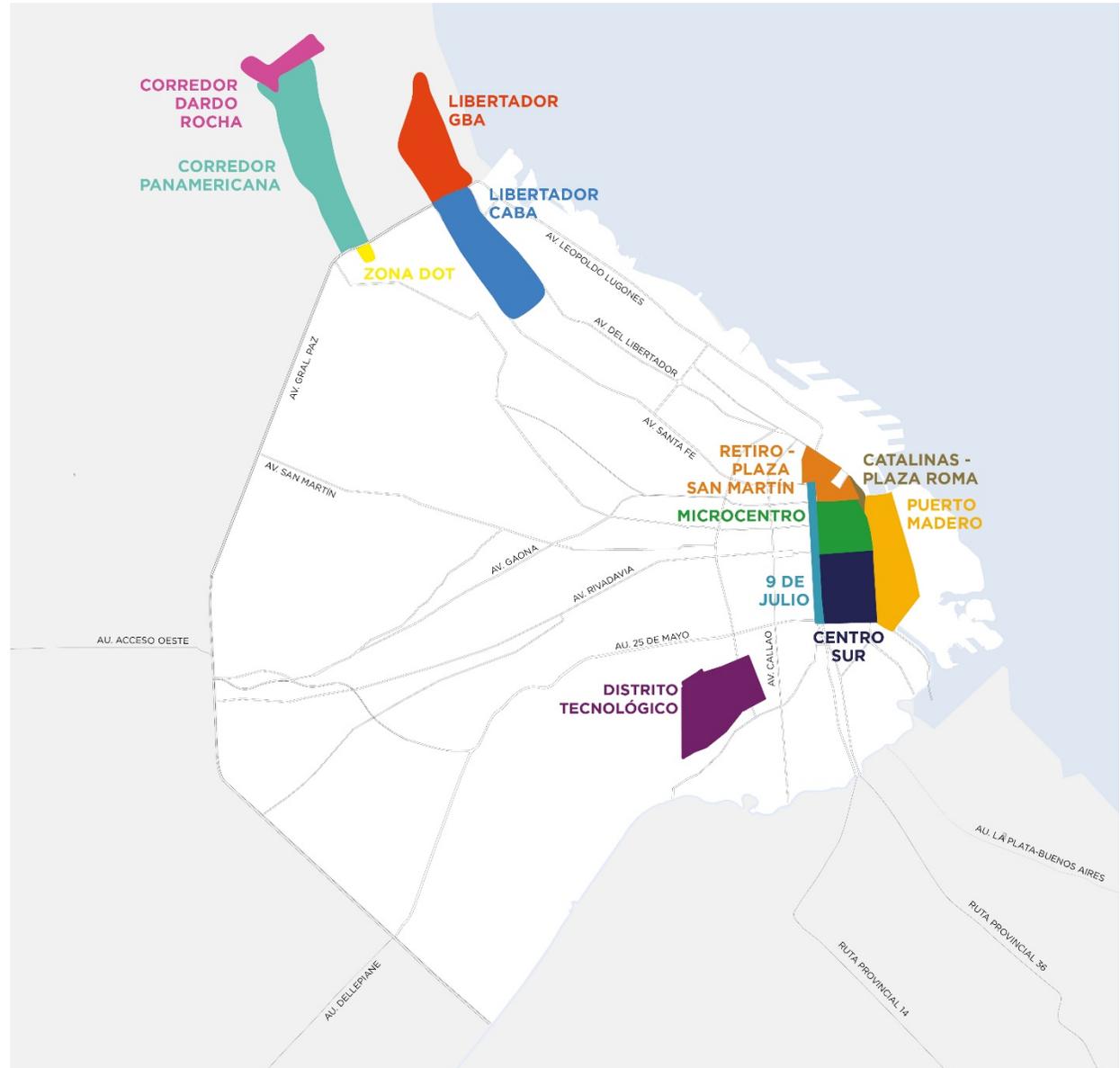
Actualmente hay 276.645 m² en construcción, no se muestran cambios respecto al trimestre anterior, salvo por un proyecto culminado en el submercado Distrito Tecnológico, de 7.500 m².

Se esperaba la culminación de otros desarrollos para fines de este año, pero, debido a las restricciones, solo uno de ellos concluyó su construcción por lo que, si bien la fecha de entrega del 95% del total en construcción está pactada para 2022, se estima que podrían sufrir modificaciones en los plazos e ingresar al mercado recién en 2023.

El panorama es positivo en miras al comportamiento de la vacancia, ya que cerca del 50% del volumen en construcción está en distritos con vacancia por debajo del 10%.

Por último, hay proyectados 729.095 m² hasta el 2026, sin embargo, esto podría sufrir variaciones debido a que los desarrolladores analizan el retorno a las oficinas y las zonas y productos demandados antes de continuar con los proyectos.

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



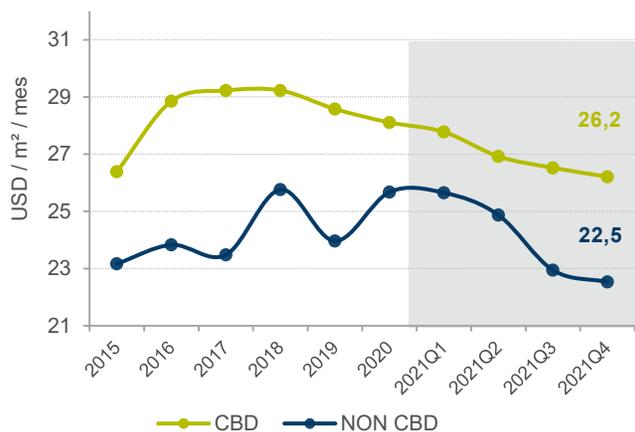
Oficinas T4 2021

ESTADISTICAS DEL MERCADO (*)

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCION (m²) (*)	EN PROYECTO (m²) (*)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m²/MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m²/MES)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	13	57.605	16,4%	-21.384	44.225	236.401	28,9	18,0
Puerto Madero	248.421	15	37.935	15,3%	-5.081	-	30.300	28,5	20,2
Microcentro	111.665	6	28.390	25,4%	-3.635	17.000	-	21,7	14,1
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	4.707	8,5%	-1.942	32.400	-	28,0	20,4
9 de Julio	73.986	6	9.373	12,7%	-1.736	-	25.000	20,8	15,8
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9%	-	-	37.900	14,0	12,1
CBD	905.300	47	143.793	15,9%	-10.106	93.625	304.601	26,2	16,3
Corredor Panamericana	256.621	24	61.981	24,2%	-22.735	37.287	122.435	20,3	16,2
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	19,7
Zona Dot	77.298	5	8.447	10,9%	340	-	80.831	24,6	19,0
Libertador GBA	95.706	10	5.689	5,9%	557	31.854	74.828	28,0	21,9
Libertador CABA	72.426	2	12.756	17,6%	5.135	19.000	39.400	30,0	19,7
Distrito Tecnológico	177.025	12	10.256	5,8%	2.412	37.563	107.000	22,0	10,4
NON CBD	679.076	53	99.129	14,6%	-482	183.020	424.494	22,5	18,8
TOTAL BUENOS AIRES	1.584.376	100	242.922	15,3%	-48.069	276.645	729.095	24,7	16,9

(*) Corresponde a superficie rentable según información disponible.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD / m² / Mes) CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²) SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



LUCAS DESALVO

Market Research Manager
+54 11 3066 1692 / lucas.desalvo@cushwake.com

JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage
+54 11 3900 0138 / jose.vinas@sa.cushwake.com
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 o siga a [@CushWake](https://twitter.com/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.