

## Oficinas T4 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

**15,3%**

Índice de Vacancia



**-10.588**

Absorción neta, (m<sup>2</sup>) T4.21



**\$24,7** (USD/ m<sup>2</sup>/Mes)

(\*) Precio de alquiler pedido



\* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

### INDICADORES ECONÓMICOS Q4 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses

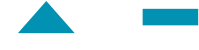
**8,2%**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ocupados y 17.907 m<sup>2</sup> desocupados.

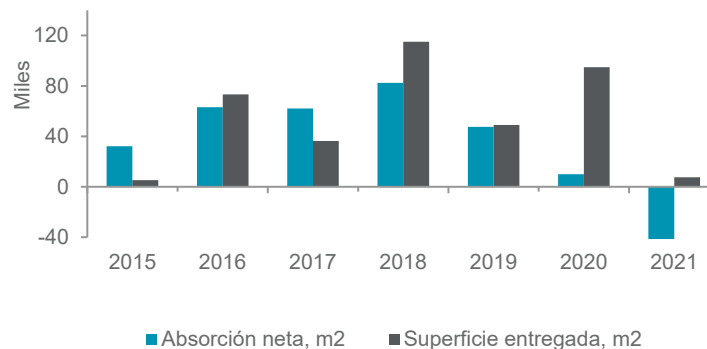
Se acentúa la tendencia de contratación de superficie en la zona "Non-CBD", ya que durante el último trimestre el 100% de las ocupaciones se constituyeron en este sector. El submercado de Corredor Panamericana fue el más afectado en estos meses, con 7.801 m<sup>2</sup> liberados, no muy distinta es la situación de Catalinas-Plaza Roma, área donde se desocuparon 6.276 m<sup>2</sup>. Zona Dot y Distrito Tecnológico son los submercados con mayor absorción positiva este trimestre, con 2.412 m<sup>2</sup> pertenecientes a Loop, desarrollo recientemente ingresado.

### PRECIO:

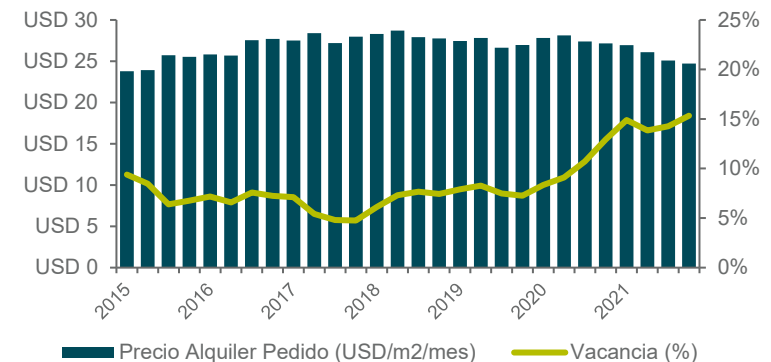
El precio promedio de alquiler pedido para oficinas clase A cerró en 24,7 USD/m<sup>2</sup>, continuando la tendencia a la baja con una variación interanual del -8,9%, siendo casi la misma que el trimestre anterior. El submercado Centro Sur marcó la diferencia, bajando un 30% el precio pedido de alquiler.

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/m<sup>2</sup>.

### 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

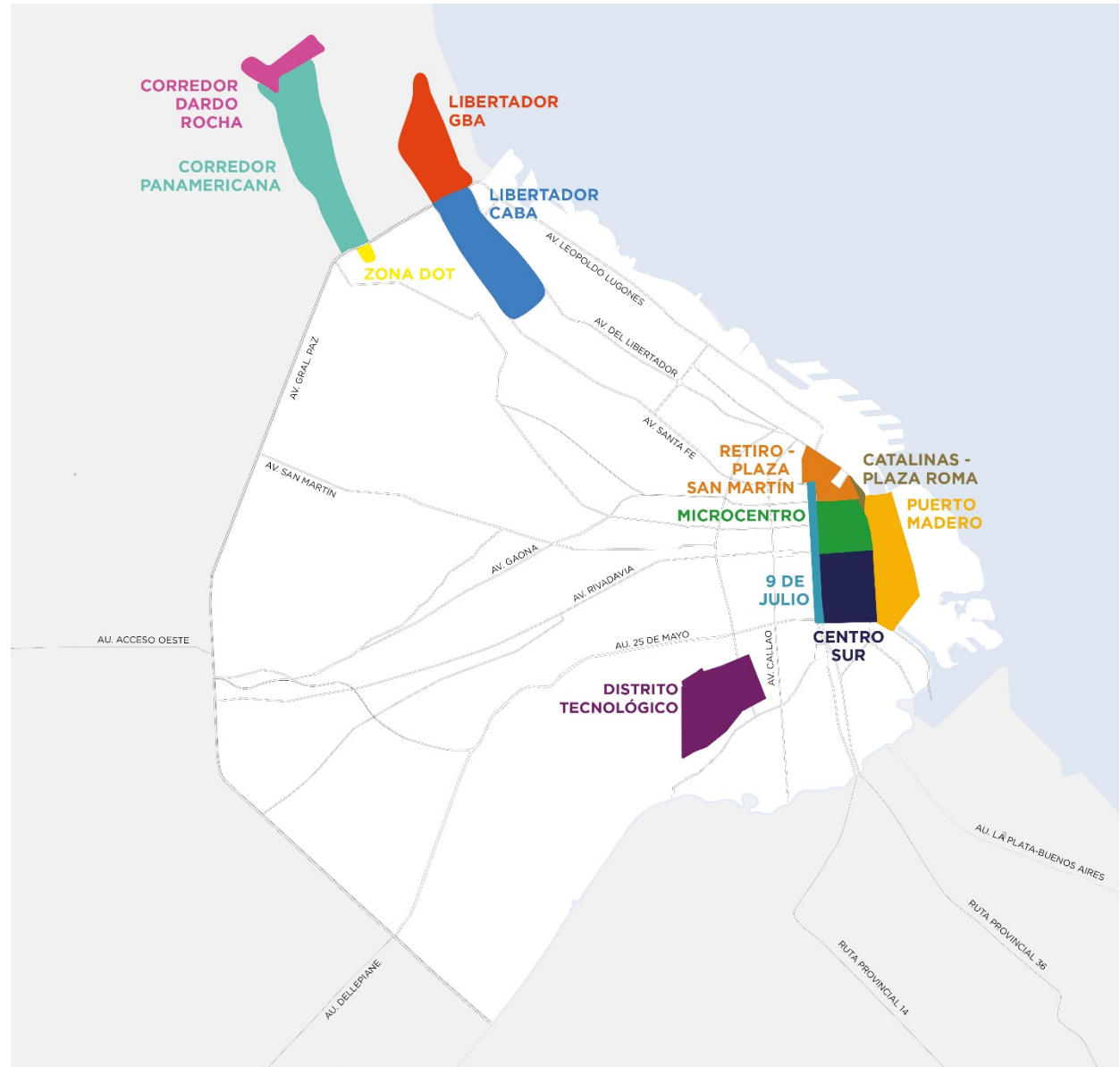
Actualmente hay 276.645 m<sup>2</sup> en construcción, no se muestran cambios respecto al trimestre anterior, salvo por un proyecto culminado en el submercado Distrito Tecnológico, de 7.500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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



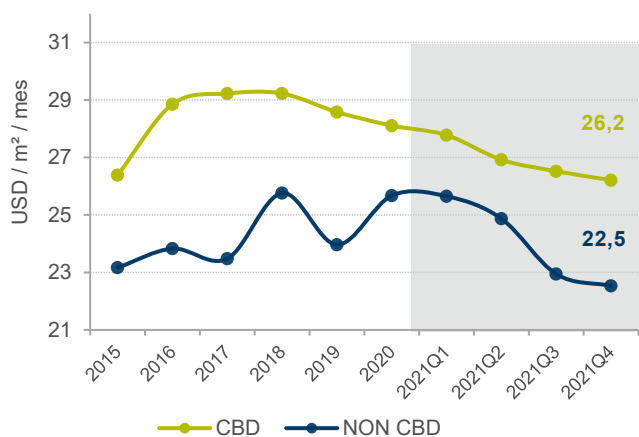
## Oficinas T4 2021

### 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
<b>CBD</b>	<b>905.300</b>	<b>47</b>	<b>143.793</b>	<b>15,9%</b>	<b>-10.106</b>	<b>93.625</b>	<b>304.601</b>	<b>26,2</b>	<b>16,3</b>
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
<b>NON CBD</b>	<b>679.076</b>	<b>53</b>	<b>99.129</b>	<b>14,6%</b>	<b>-482</b>	<b>183.020</b>	<b>424.494</b>	<b>22,5</b>	<b>18,8</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES</b>	<b>1.584.376</b>	<b>100</b>	<b>242.922</b>	<b>15,3%</b>	<b>-48.069</b>	<b>276.645</b>	<b>729.095</b>	<b>24,7</b>	<b>16,9</b>

(\*) 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](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](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.