

Oficinas T2 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

15,9 %

Índice de Vacancia



- 4.492

Absorción neta, (m²) T2.22



\$24,2 (USD/ m²/Mes)

(*) Precio de alquiler pedido



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

7,0 %

Tasa de desocupación (T4.21)



10,3 %

Variación PBI (Acumulada 2021)



60,7 %

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

(*) Corresponde al mes de mayo de 2022

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas continúa mostrando signos de estabilidad en términos generales durante el segundo trimestre del 2022. Pese a ello, se evidencia un mayor dinamismo entre submercados, generando una alta volatilidad interna. La vuelta a las oficinas con modalidad híbrida es el modelo que la mayoría de las empresas están adoptando, lo cual se traduce en reducción de superficies o desocupación y ocupación de nuevos espacios. Si bien se percibe este movimiento, el mercado muestra firmeza tanto en el índice de vacancia, que solamente percibió una leve suba de 0,4 puntos porcentuales, así como en el precio de alquiler pedido, el cual cerró en 24,2 USD/ m²/mes, misma cifra que el período anterior.

OFERTA Y DEMANDA:

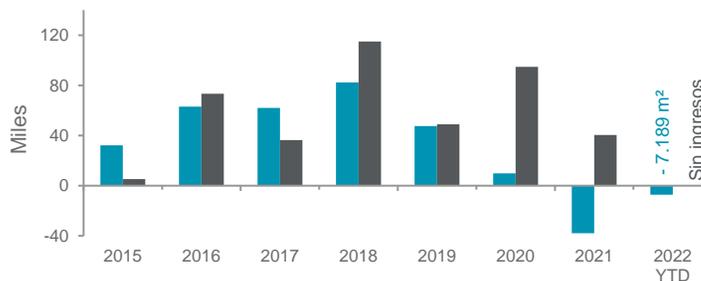
La absorción neta del trimestre fue de -4.492 m², producto de 11.269 m² contratados y -15.761 m² desocupados. El mayor movimiento de mercado se produce en el área "Non-CBD", es decir fuera del sector tradicional de negocios, donde 10.689 m² de oficinas fueron ocupados y 12.427 m² desocupados, en contraparte, sucedieron muy pocas operaciones de alquiler y desocupaciones en el área tradicional de negocios. El submercado más afectado este trimestre fue Libertador GBA con -3.541 m² liberados y en el extremo opuesto, Zona Dot con 3.923 m² ocupados. Por otra parte, el Corredor Panamericana tuvo el mayor dinamismo con 5.816 m² ocupados y 8.886 m² desocupados.

PRECIO:

Las variaciones en el precio pedido sucedieron entre submercados, a pesar de las subas y bajas, el precio promedio de alquiler pedido para oficinas clase A se mantuvo, cerrando el primer trimestre en 24,2 USD/m²/mes, con una variación interanual de -7,4 %, cifra que muestra la continuidad en la tendencia a la baja.

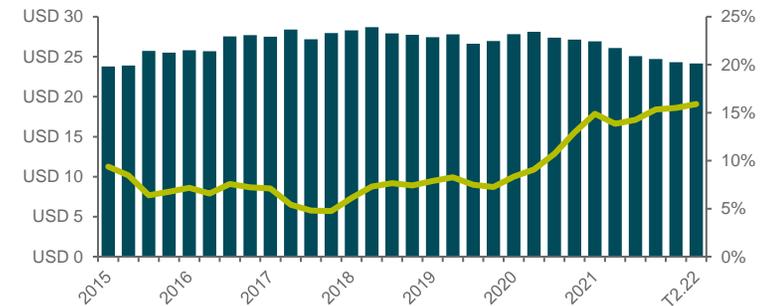
El submercado Libertador CABA sigue siendo el más apreciado del mercado, con un valor promedio de 30,64 USD/m², seguido por Catalinas-Plaza Roma con 29,2 USD/m², al igual que en el período pasado.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



■ Absorción neta, m2 ■ Superficie entregada, m2

ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



■ Precio Alquiler Pedido (USD/m2/mes) — Vacancia (%)

Oficinas T2 2022

PANORAMA ECONÓMICO

Aún no se perciben signos de recuperación económica en el país, el índice de inflación continúa con tendencia alcista y aún se percibe un bajo crecimiento económico. Por otro lado, la economía argentina empieza a mostrar una marcada recuperación del empleo formal en el sector privado, apuntalada por la intensa reactivación productiva de 2021 y los primeros meses de 2022. Desde comienzo del año, 119.000 personas pasaron a ser asalariadas registradas en el sector privado, lo que equivale a una variación del 2%, y a un promedio de casi 20.000 nuevos empleos privados registrados mensuales. Desde 2011 que el empleo formal no se recuperaba a dicha velocidad, la cual cobró tal dimensión gracias a repuntes en actividades como la industria, la construcción, el petróleo, la minería, el software, el comercio y, más recientemente, el turismo y la gastronomía, entre otras ramas. En consecuencia, el índice de desocupación continúa disminuyendo.

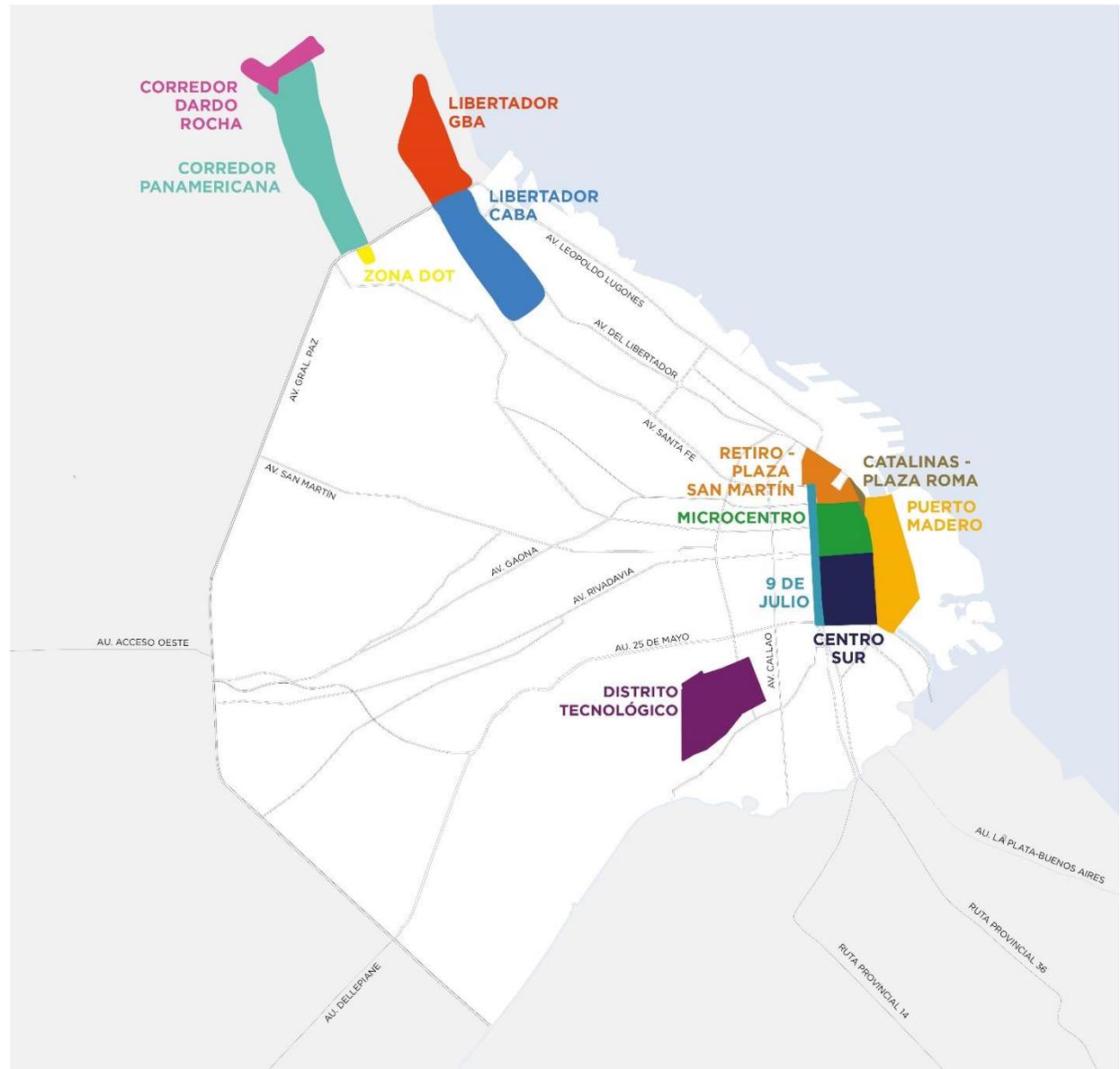
A pesar de estos pocos y aislados signos de recuperación en la economía respecto al empleo formal y la producción, la situación global afectada principalmente por el conflicto entre Rusia y Ucrania continúa impactando negativamente, irrumpiendo en los pronósticos de recuperación pautados para el 2022.

PANORAMA FUTURO

El mercado de oficinas se mantiene, por tercer trimestre consecutivo, con 243.718 m² en construcción, ya que los desarrollos siguen aplazando sus plazos de entrega debido a la incertidumbre en torno a la recuperación económica nacional y a la situación global, lo cual hace difícil estimar la finalización de los desarrollos en construcción, e incluso se estima que los pautados para este año se entreguen recién en 2023 o más adelante.

Aún no ingresaron proyectos nuevos, fruto de la especulación sobre dónde va a generarse la mayor demanda de espacios de oficinas, indicador que es difícil de estimar dada la volatilidad de las ocupaciones y desocupaciones. La superficie pautada hasta 2026 es de 729.095 m². Si bien aún no sucedió, puede que la cifra disminuya, tanto por posibles cancelaciones en los proyectos como por cambios a destino a residencial, siempre dependiendo de los eventos económicos del país.

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



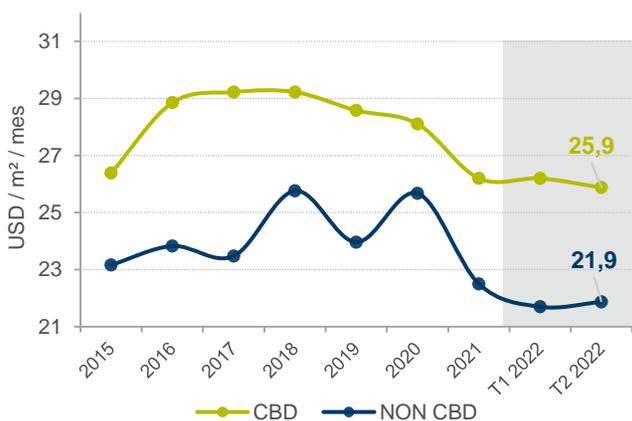
Oficinas T2 2022

ESTADISTICAS DEL MERCADO (*)

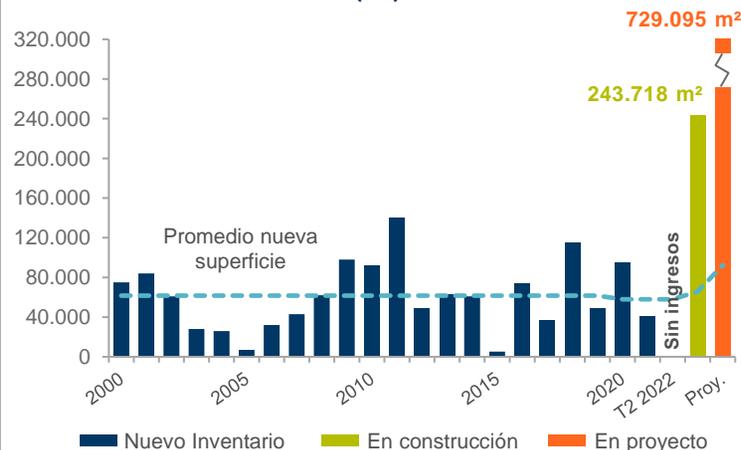
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCION (m²) (*)	EN PROYECTO (m²) (*)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/M²/MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/M²/MES)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	13	56.856	16,2 %	749	44.225	236.401	29,2	17,9
Puerto Madero	248.421	15	42.479	17,1 %	-4.544	-	30.300	26,1	16,9
Microcentro	111.665	6	25.513	22,8 %	2.877	17.000	-	21,9	12,9
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	7.752	14,0 %	-50	32.400	-	26,3	17,2
9 de Julio	73.986	6	9.130	12,3 %	243	-	-	22,5	15,5
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	-	-	37.900	14,0	9,2
CBD	905.300	47	147.513	16,3 %	-725	93.625	304.601	25,9	15,2
Corredor Panamericana	256.621	24	70.994	27,7 %	-9.013	37.287	122.435	20,0	15,7
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	20,0
Zona Dot	77.298	5	4.487	5,8 %	3.923	-	80.831	24,3	19,0
Libertador GBA	95.706	10	8.400	8,8 %	-2.711	31.854	74.828	26,6	21,4
Libertador CABA	72.426	2	9.906	13,7 %	2.850	19.000	39.400	30,6	21,3
Distrito Tecnológico	209.952	14	16.606	7,9 %	-1.550	4.636	107.000	21,6	10,4
NON CBD	712.003	55	110.393	15,5 %	-6.464	150.093	424.494	21,9	19,2
TOTAL BUENOS AIRES	1.617.303	102	257.906	15,9 %	-7.189	243.718	729.095	24,2	16,2

(*) 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 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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 sigue a @CushWake en Twitter.

©2022 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.