

Oficinas T3 2022

Cambio interanual Previsión 12 meses

15,6 %
Índice de vacancia



9.592
Absorción neta (m²) T3-22



\$23,6 (USD/ m²/mes)
(*) Precio de alquiler pedido



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS T3 2022

Cambio Interanual Previsión 12 meses

6,9 %
Tasa de desocupación (T2-22)



6,9 %
Variación PIB (T2-22)



78,5 %
Índice de inflación (acumulado 12 meses) (*)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

(*) Corresponde al mes de septiembre de 2022.

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas presenta, por primera vez desde la crisis pandémica, una marcada recuperación, que se ve reflejada en el indicador de la absorción neta del tercer trimestre del año 2022. Se continúa evidenciando cierto dinamismo entre submercados, lo que genera volatilidad interna, pero no tanta como en trimestres anteriores. La vuelta a las oficinas con modalidad híbrida es el modelo que la mayoría de las empresas están adoptando. Esto se traduce en reducción de superficies o desocupación y ocupación de nuevos espacios con características de alta calidad. Si bien se observa este movimiento, el mercado muestra una estabilidad en el índice de vacancia promedio, que solo percibió una leve baja de 0,3 puntos porcentuales, y en el precio pedido de alquiler promedio, que cerró el trimestre en 23,6 USD/m²/mes, mostrando una leve baja respecto al período anterior.

OFERTA Y DEMANDA:

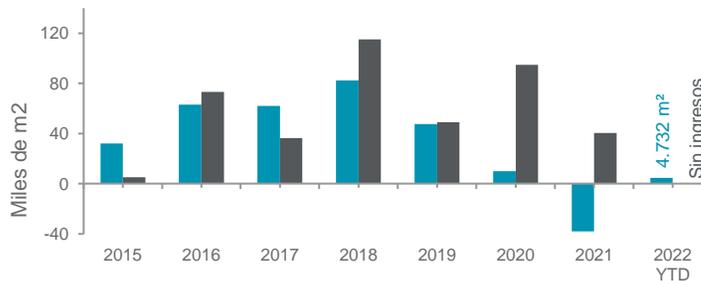
La absorción neta del trimestre fue de 9.592 m². La mayor cantidad de metros ocupados fue en productos premium, lo que muestra una clara tendencia de las empresas a dar un salto de calidad (*fly-to-quality*). El mayor movimiento de mercado se percibió nuevamente en el área “non-CBD”, es decir, fuera del sector tradicional de negocios, donde se ocuparon 7.732 m² de oficinas y solamente se desocuparon 395 m². En contraposición, se registraron muy pocas operaciones de alquiler y desocupaciones en el área tradicional de negocios. A excepción del submercado de Catalinas-Plaza Roma, donde se ocuparon 2.654 m² y se desocuparon 1.053 m².

PRECIO:

La variación en el precio pedido promedio de las oficinas clase A no fue significativa, con una baja de solamente 0,6 USD/m²/mes respecto al trimestre anterior. Incluso las variaciones dentro de los submercados no fueron significativas: en ningún caso superó el dólar de diferencia.

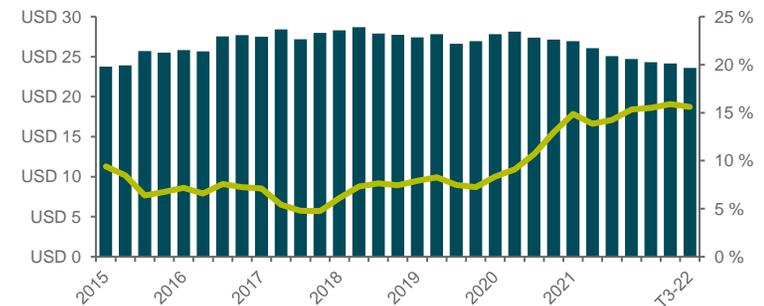
El submercado Libertador CABA sigue siendo el más apreciado del mercado, con un valor promedio de 29,2 USD/m²/mes.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



■ Absorción neta (m²) ■ Superficie entregada (m²)

ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



■ Precio alquiler pedido (USD/m²/mes) — Vacancia (%)

PANORAMA ECONÓMICO

La economía argentina muestra un desbalance macroeconómico que limita la sostenibilidad del crecimiento. El déficit fiscal se redujo con respecto a 2020, principalmente como consecuencia de la disminución del gasto, relacionado con el apaciguamiento de la crisis de COVID-19 y con el contexto de suba internacional de precios de los *commodities*. Sin embargo, el déficit fiscal sigue siendo alto y la emisión monetaria para financiarlo ha contribuido a acelerar la tasa de inflación, que en agosto de 2022 alcanzó el 71 % anual, y en septiembre el 78,5 %.

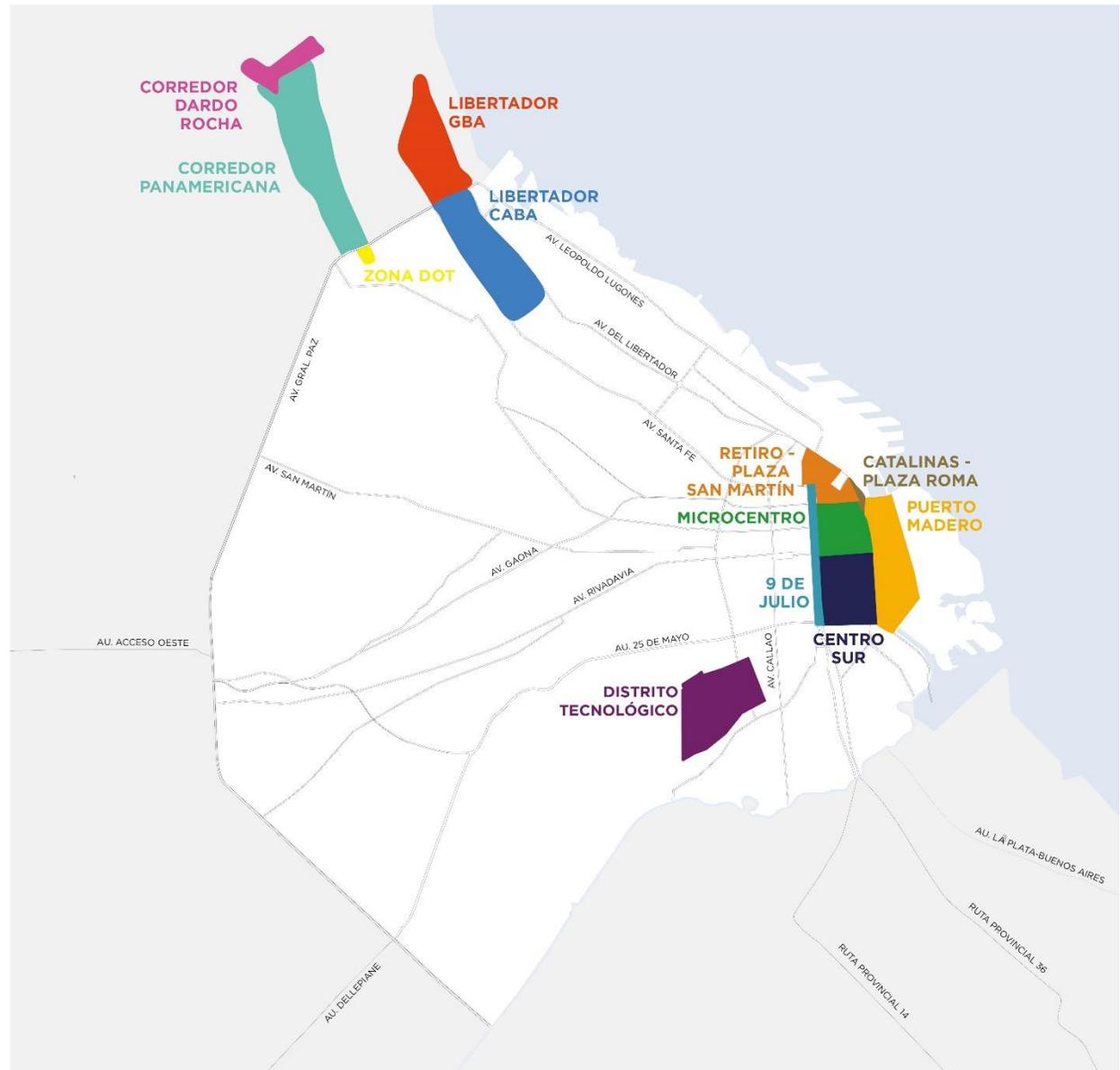
Luego de la reestructuración de la deuda privada en 2020, a comienzos de 2022 se llegó a un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por un nuevo Programa de Facilidades Extendidas (EFF, por sus siglas en inglés). Este programa permite al país posponer sus vencimientos con el organismo y fortalecer sus reservas en el corto plazo, y la reducción del financiamiento monetario del déficit.

PANORAMA FUTURO

El mercado de oficinas se mantiene, por cuarto trimestre consecutivo, con 243.718 m² en construcción. Dada la reactivación del mercado durante este trimestre se ven avances significativos e intenciones de terminar los proyectos en construcción. Aunque la incertidumbre en torno a la recuperación económica nacional y a la situación global hace que sea difícil calcular la finalización de los desarrollos, se estima que algunos se entregarán durante la primera mitad del 2023, mientras que el resto no tiene fecha pautada.

Debido a que continúa la especulación en torno a la demanda futura de los espacios de oficina y al uso que le darán las empresas, no ingresaron proyectos nuevos. Dada la volatilidad de las ocupaciones y desocupaciones es esperable que se aplase la definición de nuevos proyectos. Continúa la misma superficie establecida hasta 2026, que es de 729.095 m². Aún no se sabe si algunos de estos proyectos cambiarán de destino (a residencial o comercial, por ejemplo), ya que dependerá de las condiciones de la demanda y de los eventos económicos del país.

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



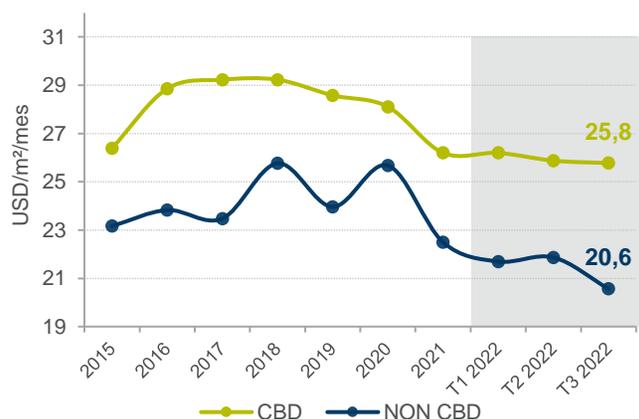
Oficinas T3 2022

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO (*)

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²) (*)	EN PROYECTO (m ²) (*)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m ² /mes)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	13	55.255	15,70	2.350	44.225	236.401	29,1	17,9
Puerto Madero	248.421	15	42.849	17,20	-4.914	-	30.300	25,7	16,9
Microcentro	111.665	6	23.869	21,40	4.521	17.000	-	22,3	12,8
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	8.372	15,10	-670	32.400	-	26,3	17,2
9 de Julio	73.986	6	9.130	12,30	243	-	-	22,5	15,4
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,90	-	-	37.900	14,0	10,4
CBD	905.300	47	145.258	16,0	1.530	93.625	304.601	25,8	15,1
Corredor Panamericana	256.621	24	74.174	28,90	-7.953	37.287	122.435	19,1	15,7
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	20,0
Zona Dot	77.298	5	4.882	6,30	3.528	-	80.831	24,9	19,0
Libertador GBA	95.706	10	7.843	8,20	-2.154	31.854	74.828	26,7	20,7
Libertador CABA	72.426	2	5.481	7,60	7.275	19.000	39.400	29,2	21,4
Distrito Tecnológico	209.952	14	14.916	7,10	140	4.636	107.000	20,7	10,4
NON-CBD	712.003	55	107.296	15,1	836	150.093	424.494	20,6	19,1
TOTAL BUENOS AIRES	1.617.303	102	252.544	15,6	4.732	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)



CAROLINA WUNDES

Market Research Coordinator
+54 9 15 6192 3010 / carolina.wundes@sa.cushwake.com

JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage
+54 11 3900 0138 / jose.vinas@sa.cushwake.com
cushwakeargentina.com

PUBLICACIÓN 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](https://twitter.com/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.