

Oficinas T1 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

14 %
Índice de vacancia



6.121
Absorción neta (m²) T1-23



\$ 23,5 (USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido*



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

6,3 %
Tasa de desocupación (T4-22)



1,9 %
Variación PBI (T4-22)



104,3 %
Índice de inflación (acumulado 12 meses)*



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

* Corresponde al mes de marzo de 2023.

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Por tercer trimestre consecutivo, en el mercado de oficinas corporativas clase A se percibieron signos de recuperación. En el primer trimestre del año se notó una desaceleración en las transacciones realizadas, principalmente durante los meses de enero y febrero; sin embargo, la absorción neta continuó en valores positivos. Siguiendo la tendencia, la vacancia disminuyó con respecto al cierre del año anterior y el precio pedido también mostró leves variaciones a la baja, a pesar de la incorporación del submercado Palermo al análisis.

OFERTA Y DEMANDA:

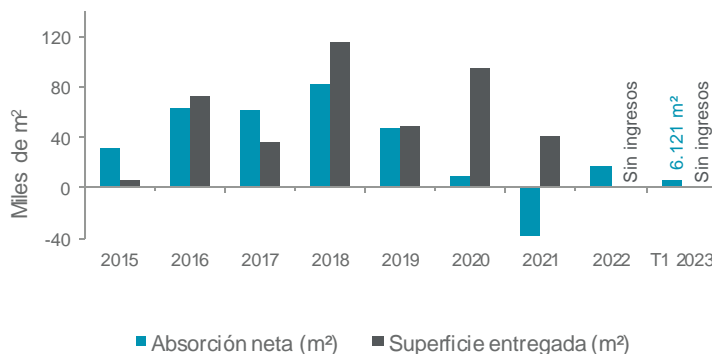
La absorción neta del primer trimestre del año cerró en 6.121 m² al 31 de marzo. A pesar de ser menor a la del último trimestre, continúa la recuperación y se perciben más ocupaciones que desocupaciones. La mayoría de las transacciones sucedieron durante el último mes del trimestre, en el que se ocuparon 5.920 m² en el submercado de Catalinas - Plaza Roma, siendo este el que más movimiento mostró durante el período. Por otro lado, el submercado con más superficie desocupada fue Puerto Madero, seguido por Zona Dot y Corredor Panamericana. Debido al ingreso del nuevo submercado de Palermo, y a la continua ocupación de espacios de oficinas, el índice de vacancia bajó 0,5 p.p. (de 14,5 % a 14 %).

PRECIO:

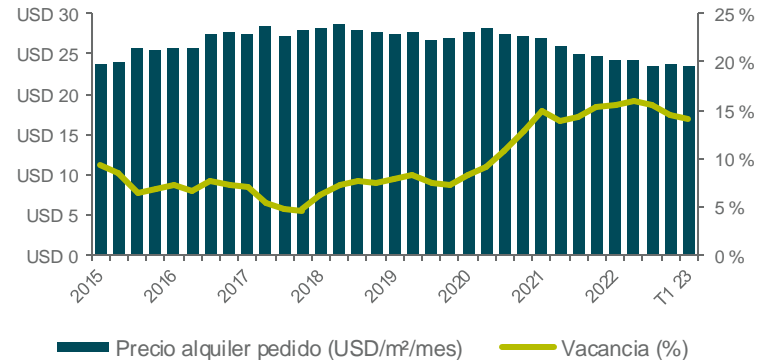
Al igual que durante todo el 2022, el precio promedio para oficinas clase A continuó mostrando muy poca variación, este trimestre dicho indicador mostró una baja de solamente 0,2 USD/m²/mes con respecto al trimestre anterior. Este escenario sigue mostrando condiciones favorables para lo que se conoce como *fly to quality*, ya que el indicador más preocupante de la economía argentina se desacopla de los valores, por estar expresados en tipo de cambio del Banco Nación.

El submercado Libertador CABA continuó siendo el más apreciado del mercado, con un valor promedio de 29,9 USD/m²/mes.

DEMANDA DE SUPERFICIE Y SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



Oficinas T1 2023

PANORAMA ECONÓMICO

La economía del país está pasando por un momento de incertidumbre, ya que uno de los principales indicadores, el de la inflación, superó el valor esperado para el cierre del primer trimestre. Superando los peores registros de 2022, la inflación de marzo fue de 7,7 % –el valor más elevado desde abril del año pasado (10,4 %)–, y volvió a acelerarse por la falta de soluciones estructurales, pero también debido al panorama político, ya que próximamente comenzará la campaña electoral presidencial.

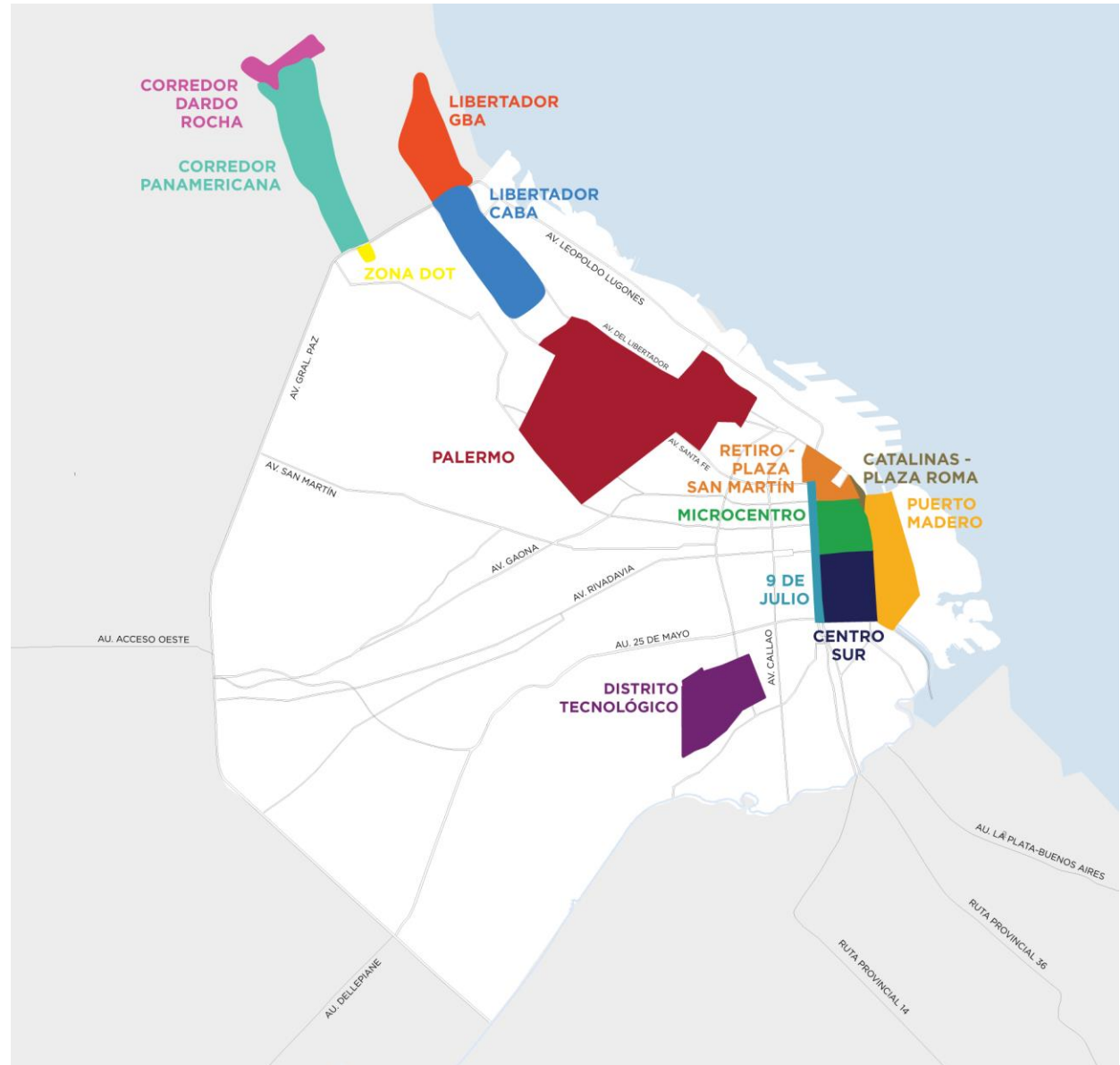
El índice de inflación, calculado por el INDEC, acumuló un 21,7 % en el primer trimestre del año y alcanzó el 104,3 % en la variación interanual de doce meses, siendo la cifra más elevada de variación interanual desde septiembre de 1991. Esa cifra prácticamente se duplicó frente al 2022, cuando llegó al 58 %. En febrero, el IPC fue de 6,6 %, mientras que en enero había sido de 6 %. La situación actual no parece mostrar signos de mejora en el mediano plazo.

PANORAMA FUTURO

Por sexto trimestre consecutivo, el mercado de oficinas se mantuvo, con 243.718 m² en construcción, pero debido a la incorporación del submercado de Palermo al análisis, la cifra ascendió a 329.468 m². Dos proyectos culminarán en breve, por lo que ya se percibe una real reactivación de la construcción. Uno de los proyectos, que ya se está comercializando, se encuentra en el submercado de Libertador CABA y el otro, con fecha de inauguración planificada para los próximos meses, en Retiro - Plaza San Martín.

Por otra parte, el mercado está concentrándose en culminar proyectos ya comenzados y no pautar nuevos, por lo que la cifra de proyectos de edificios corporativos por el momento continúa estanca. Si bien los indicadores de absorción y de vacancia muestran una tendencia a la demanda y a la recuperación, aún hay remanente de oferta producto de la crisis pandémica. Por esta razón, continúa la misma superficie establecida hasta 2026, que es de 729.095 m².

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



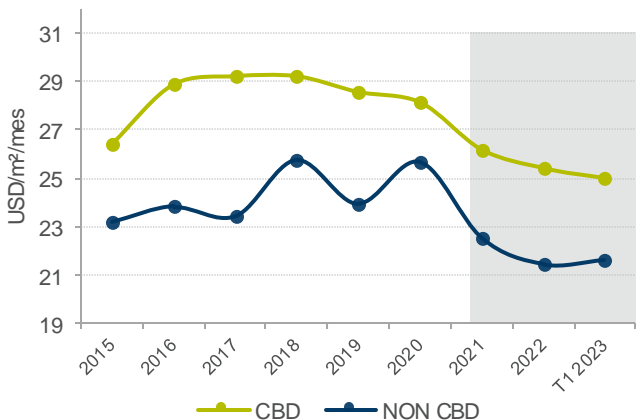
Oficinas T1 2023

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO*

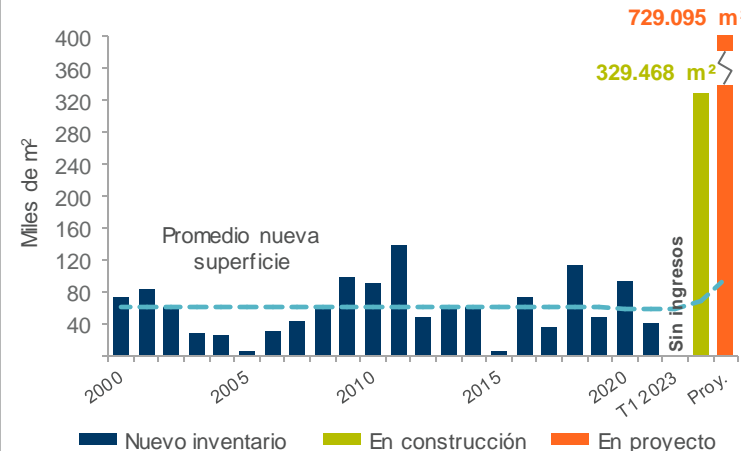
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)*	EN PROYECTO (m²)*	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m²/mes)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m²/mes)
Catalinas - Plaza Roma	351.005	13	54.516	13,8 %	5.920	44.225	236.401	29,07	17,71
Puerto Madero	248.421	15	34.320	14,5 %	-1.718	-	30.300	25,26	16,80
Microcentro	111.665	6	23.869	21,4 %	822	17.000	-	22,25	12,64
Retiro - Plaza San Martín	55.280	4	4.257	7,7 %	-	32.400	-	24,62	17,27
9 de Julio	73.986	6	11.166	15,1 %	847	-	-	22,02	15,09
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	37.900	14,00	10,39
CBD	905.300	47	133.911	14,3 %	5.871	93.625	304.601	25,05	15,04
Corredor Panamericana	256.621	24	64.804	25,6 %	-1.015	37.287	122.435	19,8	15,73
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	20,04
Zona Dot	77.298	5	5.447	9,0 %	-1.484	-	80.831	25,17	18,37
Libertador GBA	95.706	10	8.400	8,8 %	-	31.854	74.828	26,75	20,69
Libertador CABA	72.426	2	6.593	12 %	-2.063	19.000	39.400	29,91	21,13
Distrito Tecnológico	209.952	14	14.916	6,4 %	1.440	4.636	107.000	20,53	12,17
Palermo	42.327	6	665	2,57 %	3.372	85.750	-	24,02	21,73
NON CBD	754.330	61	100.825	13,5 %	250	235.843	424.494	21,67	18,89
TOTAL BUENOS AIRES	1.659.630	108	234.736	14,0 %	6.121	329.468	729.095	23,53	16,11

* 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

Managing Director
CRE | Argentina & Uruguay
+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 52.000 colaboradores en cerca de 400 oficinas y de 60 países. En 2022, la compañía tuvo ingresos por \$10.1 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquiler, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Conozca más en: www.cushmanwakefield.com y siganlos en Twitter: @CushWake

©2023 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.