

Oficinas T3 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

15,5 %
Índice de vacancia



4.589
Absorción neta (m²) T3-23



\$24,4 (USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido*



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS

Cambio interanual Previsión 12 meses

6,2 %
Tasa de desocupación (T2-23)



-4,9 %
Variación PBI (T2-23)



124,4 %
Índice de inflación (variación interanual)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

* Corresponde al mes de agosto de 2023

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

A pesar de que el mercado continúa en recuperación, durante el tercer trimestre del año se percibieron pocos movimientos en el segmento premium de oficinas: el saldo de absorción neta cerró el trimestre en 4.589 m². La vacancia promedio del mercado incrementó 1,4 puntos porcentuales debido a que ingresó al mercado uno de los proyectos que estaban en construcción, lo que representa una mejora. Debido a este ingreso y a la desocupación de algunos metros cuadrados en oficinas premium es que el precio pedido promedio de la superficie disponible se ubica en 24,4 USD BNA/m²/mes, apenas 0,29 centavos de dólar más que en el período anterior. El período pre electoral que atraviesa la Argentina repercutió en la actividad en general y en el proceso de toma de decisión de las empresas. Si bien el contexto económico se presenta desafiante en términos generales, se han generado resoluciones positivas para el mercado de oficinas premium de Buenos Aires.

OFERTA Y DEMANDA:

El tercer trimestre de 2023 culminó con una absorción neta de 4.589 m². La superficie efectivamente alquilada en el segmento premium fue de 11.798 m² y la superficie liberada fue de 7.209 m². En este contexto, el submercado con mayor superficie desocupada dentro de la zona premium fue Catalinas-Plaza Roma y el de mayor ocupación fue Puerto Madero.

PRECIO:

El precio promedio para oficinas clase A mostró poca variación en lo que va del año. En este trimestre tuvo un aumento muy leve de 0,29 USD BNA/m²/mes con respecto al trimestre anterior. Esto se debe a los movimientos percibidos en zonas premium, donde los pisos que quedan vacantes incrementan el promedio total del precio pedido del mercado. Los submercados más apreciados continúan siendo Libertador CABA con 29,39 USD BNA/m²/mes y Catalinas-Plaza Roma con 27,58 USD BNA/m²/mes.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



Oficinas T3 2023

PANORAMA ECONÓMICO

El nivel de actividad, representado por la variación interanual del PBI, sufrió una contracción del 4,9 %. Un tópico relevante para el mercado de oficinas corporativas, que compone el indicador analizado, es la Formación Bruta de Capital Fijo, que tuvo un descenso interanual del 1,1 %. Se explica, entre otras variables, por una caída del 2,3 % de la inversión en “Construcciones”, categoría que incluye edificios residenciales, no residenciales y obras civiles, compensada por el aumento del 16,1 % en la categoría “Otras construcciones”.

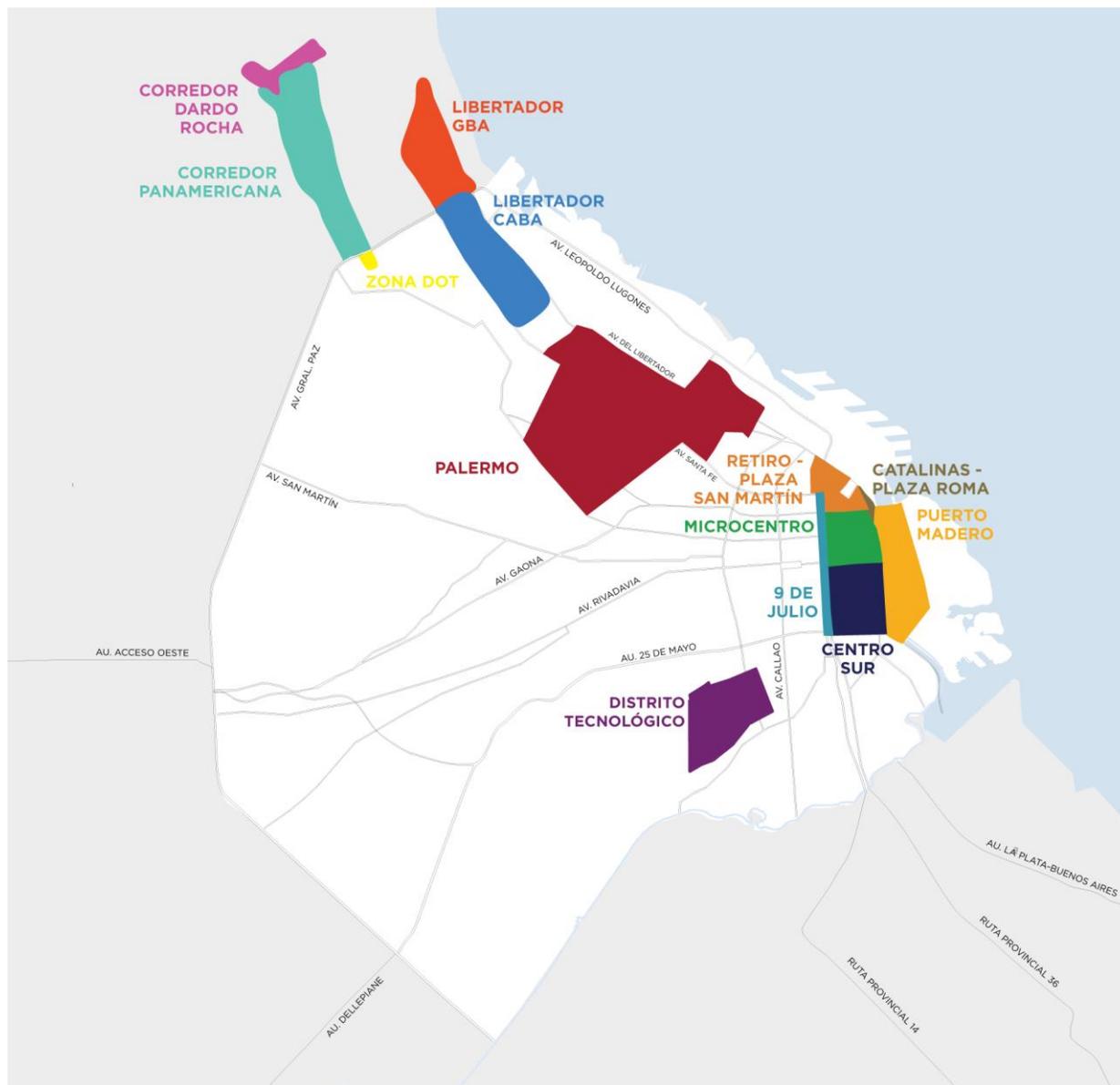
Luego de las elecciones PASO, la inflación se aceleró y alcanzó el 124,4 % interanual para el mes de agosto. Entre los posibles disparadores se encuentra la política monetaria dispuesta por el BCRA, que implicó una suba de la tasa de interés al 118 % y una devaluación del 22 %, sumada a las expectativas generadas por la incertidumbre postelectoral.

PANORAMA FUTURO

En el mercado de oficinas comienza a registrarse la entrega de obras en construcción dentro del segmento premium, con 33.300 m² finalizados, de los cuales aproximadamente un 10 % ya está tomado. El saldo en construcción es de 296.638 m². Varios proyectos ya se encuentran en la recta final, principalmente dos ubicados en el submercado de Libertador CABA, que se espera que culminen a fines de este año y principios del próximo. Esta aceleración en la construcción se debe a la incertidumbre frente al cambio de gobierno y a los bajos costos de construcción actuales. De todos modos, en el mercado se percibe cierta precaución y hay varias obras frenadas.

Debido a la acumulación de m² de oficinas premium en proyecto, el ingreso de nuevos proyectos continúa pausado, y hay un remanente de oferta producto de la crisis pandémica. La superficie establecida hasta 2026 continúa siendo 729.095 m². Si bien durante este trimestre, al igual que en el anterior, ninguno de los proyectos pautados cambió su destino existen antecedentes y que la situación podría repetirse, debido a las condiciones de la demanda y a los eventos económicos del país.

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



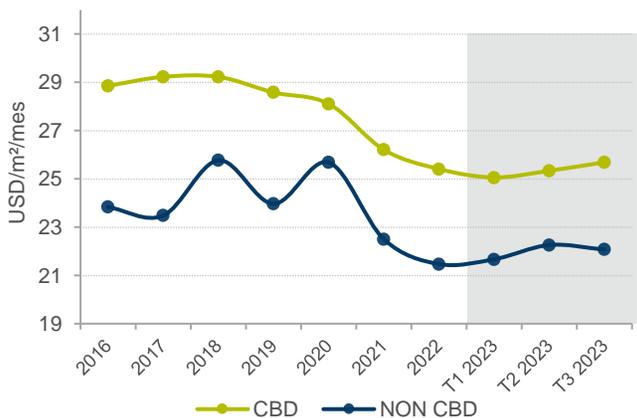
Oficinas T3 2023

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	56.053	16 %	-4.960	44.225	236.401	27,58	17,76
Puerto Madero	248.421	15	30.806	12,4 %	4.912	-	30.300	26,46	17,56
Microcentro	111.665	6	23.047	20,6 %	0	17.000	-	22,44	12,52
Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	32.742	37 %	4.000	-	-	26,79	16,85
9 de Julio	73.986	6	9.592	13,0 %	0	-	-	23,13	14,96
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	37.900	14,00	10,35
CBD	938.600	48	158.085	16,8 %	3.952	61.225	304.601	25,68	15,12
Corredor Panamericana	256.621	24	63.149	24,6 %	0	37.287	122.435	20,04	14,76
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	20,04
Zona Dot	77.298	5	5.585	7,2 %	2.886	-	80.831	25,48	19,98
Libertador GBA	95.706	10	8.400	8,8 %	0	31.854	74.828	26,75	20,52
Libertador CABA	72.426	2	11.047	15,3 %	0	24.000	39.400	29,39	20,54
Distrito Tecnológico	209.952	14	13.476	6,4 %	0	4.636	107.000	20,53	10,70
Palermo	43.323	7	2.601	6,0 %	-2.249	80.320	-	25,68	20,0
NON CBD	755.326	62	104.258	13,8 %	637	235.413	424.494	22,07	18,62
TOTAL BUENOS AIRES	1.693.926	110	262.281	15,5 %	4.589	296.638	729.095	24,24	16,10

* 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
carolina.wundes@sa.cushwake.com

RAFAEL VALERA

Brokerage Director – Argentina & Uruguay
rafael.valera@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 400 oficinas y en 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 síguenos en [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) en Twitter.

©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.