

Oficinas T1 2024

Cambio interanual Previsión 12 meses

15,9 %
Índice de vacancia



9.564
Absorción neta (m²) T1-24



\$24,53 (USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido*



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Durante los primeros tres meses de 2024, el segmento premium del mercado de oficinas continuó dando signos alentadores. A pesar de la persistente incertidumbre política, este trimestre mantuvo una tendencia positiva. La tasa de vacancia experimentó un incremento de 1,1 puntos porcentuales, cerrando en 15,9 %. Es importante destacar que este aumento no se debió a una disminución en la demanda de espacios de trabajo, sino al ingreso de nuevos proyectos al mercado. La absorción neta fue de 9.564 m², lo que demuestra un buen desempeño en la ocupación de espacios de calidad y sigue reflejando una tendencia positiva en la absorción de metros disponibles. El precio pedido promedio fue de 24,43 USD BNA/m². Respecto del trimestre anterior, la variación fue de centavos de dólar, lo que demuestra la estabilidad del valor de mercado. En resumen, el primer trimestre de 2024 reflejó un panorama positivo para el segmento premium del mercado de oficinas, con indicadores sólidos a pesar del contexto actual. La culminación de proyectos de oficinas traerá cambios positivos respondiendo a la demanda de distintos tipos de espacios de trabajo de las empresas.

OFERTA Y DEMANDA:

La absorción neta registró una cifra de 9.564 m², siguiendo la tendencia del último período del año anterior. Los submercados más demandados fueron Libertador CABA y Catalinas – Plaza Roma, sumando una absorción positiva de 8.564 m² entre las dos zonas, esto va en consonancia con las necesidades de las empresas de ocupar espacios con ubicaciones estratégicas y condiciones de alta especificación, para potenciar sus operaciones.

PRECIO:

El precio pedido promedio mantiene su tendencia, cerrando el trimestre en 24,53 USD BNA/m², con una mínima variación respecto del período anterior debido al ingreso de nuevos proyectos premium; esto evidencia una continuidad en los precios pedidos por el momento. Se espera que eventualmente los valores en el futuro respondan a las nuevas medidas económicas y al ingreso de metros al mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS

Cambio interanual Previsión 12 meses

5,7 %
Tasa de desocupación (T4-23)



1,4 %
Variación PBI (T4-23)



276,2 %
Índice de inflación (variación interanual)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

* Variación acumulada de los últimos 12 meses, tomada a febrero de 2024.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



Oficinas T1 2024

PANORAMA ECONÓMICO

A pesar del rechazo del DNU en la Cámara de Senadores, el nuevo gobierno logró aplicar una serie de medidas de ajuste que permitieron alcanzar el superávit comercial y fiscal en los meses de enero y febrero, motivado por diversos factores.

En el aspecto comercial, la caída interanual de las importaciones y el aumento en el mismo período de las exportaciones posibilitaron la entrada de divisas, situación que en el mes de febrero representó un saldo comercial de 1.438 millones de dólares.

En materia fiscal, se ejecutó una fuerte reducción del gasto primario, logrando una caída del 36,4 % interanual real, contrarrestando así la disminución de la recaudación, que en el mismo período fue de 6,3 %. En cuanto a los precios, la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor de febrero de 2024 fue de 13,2 %, lo que pareciera indicar una desaceleración de la inflación.

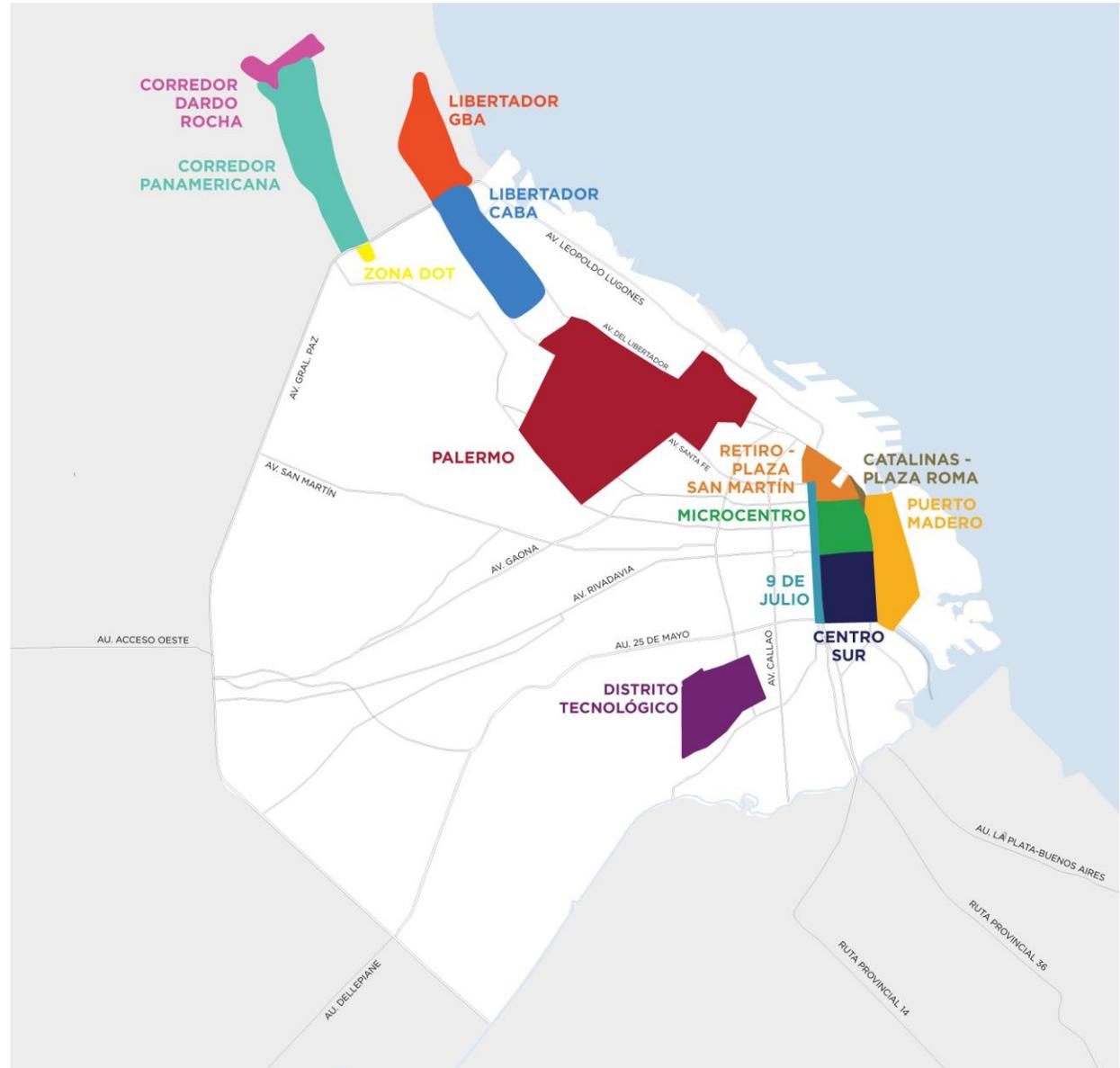
PANORAMA FUTURO

Luego de varios períodos con pocas entregas de metros cuadrados, el sector inmobiliario corporativo se encuentra en una fase de culminación de proyectos, algunos de los cuales estaban en pausa desde antes de la pandemia. El inventario pasó de 1.693.926 m² a 1.731.196 m² debido a la entrega de 37.270 m², la mayoría de los cuales corresponden a un desarrollo ubicado en la zona de Libertador CABA, una de las más demandadas.

Con 321.402 m² en construcción, varias obras están acelerando su ritmo de construcción ante los incrementos en los costos, que podrían seguir aumentando dada la situación económica del país.

Debido a la incertidumbre económica y política, los metros proyectados continúan siendo 290.765 m², a la espera de cómo responda el mercado a varios factores que podrían modificar la demanda de los nuevos espacios de trabajo.

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



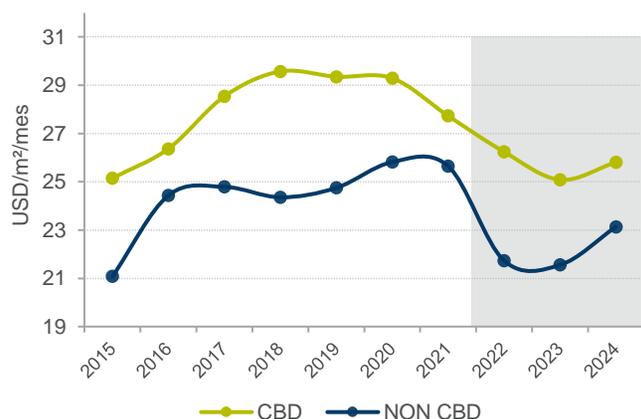
Oficinas T1 2024

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	51.250	14,6 %	5.414	44.225	-	27,40	16,96
Puerto Madero	248.421	15	26.707	10,8 %	1.128	-	30.300	25,28	17,56
Microcentro	111.665	6	22.343	20 %	0	17.000	-	23,92	12,53
Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	29.730	33,6 %	0	-	-	27,74	16,69
9 de Julio	73.986	6	8.118	11,0 %	509	-	-	24,05	17,34
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	18.400	14,00	10,36
CBD	938.600	48	143.391	15,3 %	7.051	61.225	48.700	25,81	15,22
Corredor Panamericana	256.621	24	59.757	23,3 %	-	37.287	95.665	19,80	14,76
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	42.716	-	-	14,75
Zona Dot	77.298	5	5.585	7,2 %	-	-	-	25,23	19,00
Libertador GBA	100.492	11	13.898	13,8 %	-972	31.854	-	26,16	18,37
Libertador CABA	100.274	3	35.745	35,6 %	3.150	24.000	39.400	28,49	20,54
Distrito Tecnológico	214.588	15	14.851	6,9 %	335	-	107.000	19,86	12,67
Palermo	43.323	7	2.249	5,2 %	-	124.320	-	25,00	20,00
NON CBD	792.596	65	132.085	16,7 %	2.513	260.177	242.065	23,14	17,27
TOTAL BUENOS AIRES	1.731.196	113	276.016	15,9 %	9.564	321.402	290.765	24,53	15,80

* 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)



RAFAEL VALERA
 Brokerage Director – Argentina
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.

©2024 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.