

Cambio interanual Previsión 12 meses

16,5%
Índice de vacancia



5.671
Absorción neta (m²) T2-24



\$24,3 (USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS T1 2024

Cambio interanual

271,5 %
Índice de inflación
(variación interanual)*



-5,1 %
Variación PBI



7,7 %
Tasa de desocupación



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
* Corresponde al mes de junio de 2024

TERCER TRIMESTRE DE ABSORCIÓN NETA POSITIVA

Las oficinas premium siguen siendo demandadas aun en un contexto económico complejo. Por tercer trimestre consecutivo, la superficie que se ocupó fue mayor que la que se liberó, con un saldo positivo de 5.671 m².

A pesar de la significativa ocupación de espacios disponibles, la comercialización un nuevo proyecto en la zona de Palermo, influyó en una leve suba en la vacancia, que cerró en 16,5 %.

Las empresas continúan buscando adaptarse a los requerimientos de un mundo del trabajo en constante cambio. Eligen características diferenciales como variedad de espacios de trabajo, presencia de amenities, naturaleza y espacios de distensión.

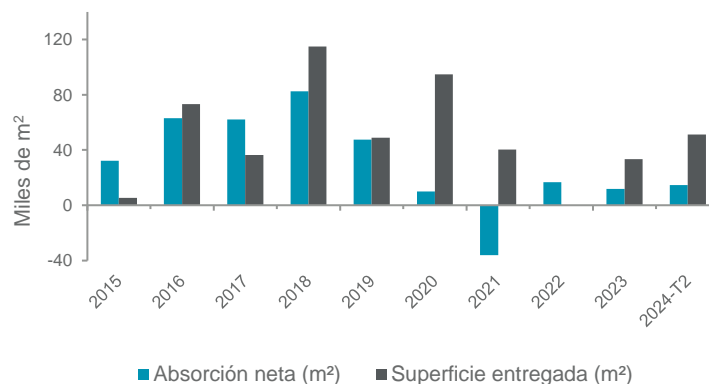
El precio promedio pedido de alquiler cerró en \$ 24,3 USD BNA/m² por mes. El leve descenso respecto del trimestre anterior estuvo relacionado, posiblemente, con el aumento de la oferta y la disminución de la actividad económica.

ACCESIBILIDAD Y SERVICIOS DEFINIERON UBICACIONES

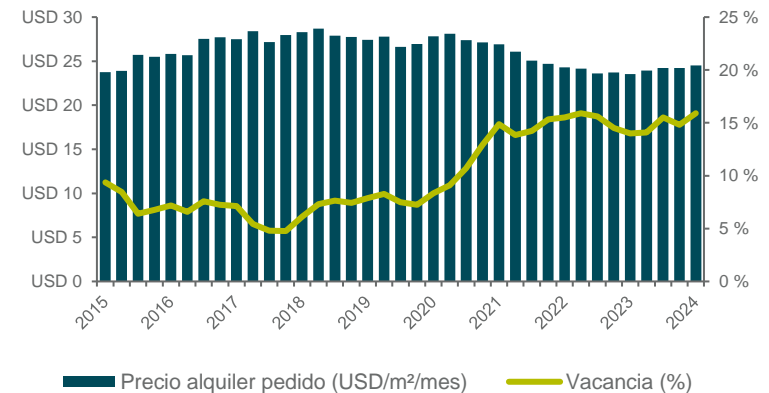
Una vez más, Catalinas – Plaza Roma y Libertador CABA fueron los submercados más elegidos, con casi 9.000 m² alquilados. La accesibilidad, la seguridad y los servicios del corredor que une Retiro con la zona norte de la Ciudad son características determinantes para las empresas que entienden la necesidad de retener a sus talentos: una sólida red de transporte público, oferta gastronómica diversa y espacios públicos de calidad.

El corredor Libertador, además, sigue reforzando su atractivo para inversores y empresas en el Distrito de la Convergencia, zona que rodea la intersección con la avenida Udaondo, con epicentro en el Parque de Innovación. En toda el área, hay proyectados más de 80.000 m² de oficinas.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



BUENAS PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR

La inflación mensual acumulada del tercer trimestre fue del 18,6 % mientras que el costo de construcción del mismo período acumula 9,2 %. A pesar de que la inflación sigue siendo elevada en comparación con los países de la región, se evidencia una desaceleración en su ritmo de crecimiento respecto de trimestres anteriores.

En materia de actividad económica, los datos preliminares relevados del Estimador Mensual de la Actividad Económica indican que el sector que más sufrió la contracción económica es el de la construcción, con una caída del 24,8%

La sanción definitiva de la “Ley Bases” y el paquete fiscal en la Cámara de Diputados transmite certidumbre respecto del apoyo a las medidas económicas del Gobierno y podría repercutir en mejores condiciones para la inversión a largo plazo.

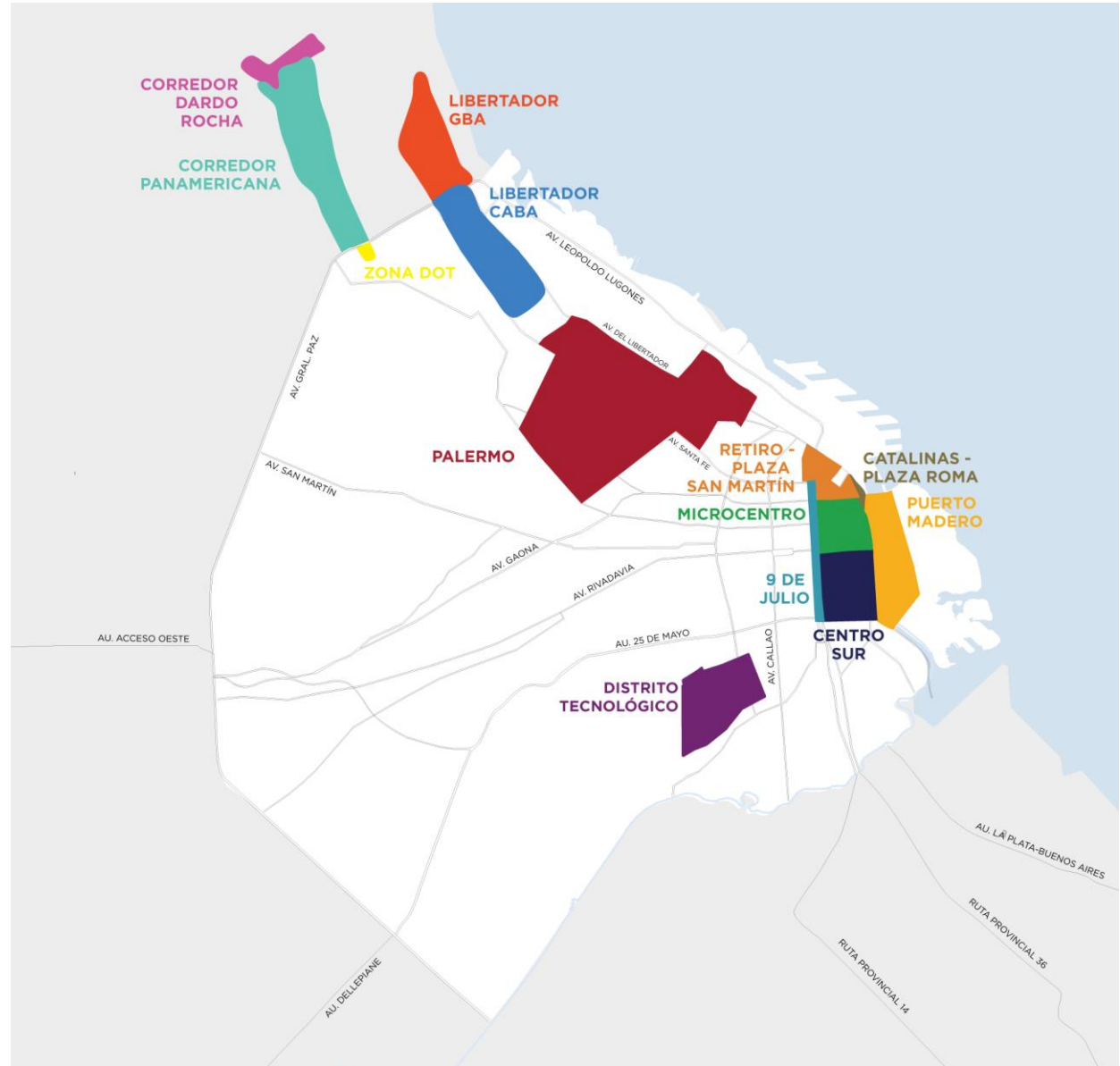
MÁS METROS PARA LOS PRÓXIMOS TRIMESTRES

La superficie en construcción suma 300.000 m². La mitad de esas futuras oficinas (distribuidas en los submercados Libertador CABA, Palermo, Microcentro y Corredor Dardo Rocha) están próximas terminarse y deberían comenzar a comercializarse en los próximos trimestres. Esto podría impactar en un aumento de la vacancia, en la medida en que la absorción de esos metros no sea inmediata.

Cabe destacar que la ubicación de algunos de estos emprendimientos en zonas con buena demanda como el corredor libertador y sus alrededores podría arrojar una continuidad en la absorción neta positiva en esas zonas de la ciudad para los próximos trimestres.

Resulta difícil anticipar el desarrollo de nuevos proyectos dado el contexto económico. Sin embargo, si los indicadores se estabilizan y hay perspectivas de crecimiento hacia 2025, podrían surgir nuevas iniciativas.

MAPA DE SUBMERCADOS EN BUENOS AIRES



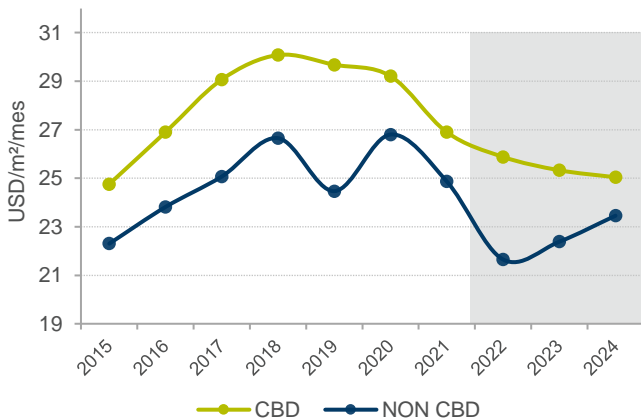
Oficinas T2 2024

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO*

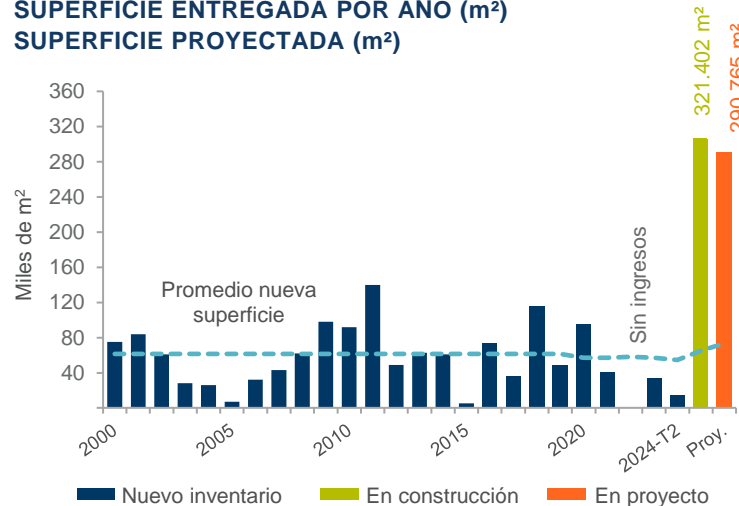
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCIÓN (m²)*	EN PROYECTO (m²)*	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m²/mes)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m²/mes)
Catalinas - Plaza Roma	351.005	13	45.814	13,1 %	10.814	44.225	-	26,2	17,7
Puerto Madero	248.421	15	36.357	14,6 %	-8.522	-	30.300	26,5	16,9
Microcentro	111.665	6	22.343	20 %	0	17.000	-	23,9	13,2
Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	30.207	34,1 %	-477	-	-	25,8	17,1
9 de Julio	73.986	6	15.945	21,6 %	-7813	-	-	22,4	16,9
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	18.400	14,0	11,0
CBD	938.600	48	156.449	16,7 %	-5.503	61.225	48.700	25,0	15,5
Corredor Panamericana	256.621	24	54.703	21,3 %	5.054	37.287	95.665	19,0	14,8
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	17,3
Zona Dot	77.298	5	7.594	9,8 %	1.831	-	-	25,0	19,0
Libertador GBA	100.492	11	13.898	13,8 %	-972	31.854	-	26,2	18,7
Libertador CABA	100.274	3	26.744	26,7 %	12.151	22.995	39.400	29,0	20,8
Distrito Tecnológico	214.588	15	15.083	7 %	103	-	107.000	20,4	12,6
Palermo	57.323	8	14.187	24,7 %	2062	110.320	-	29,9	20,0
NON CBD	806.596	66	132.209	16,4 %	20.229	245.172	242.065	23,5	17,8
TOTAL BUENOS AIRES	1.745.196	114	288.658	16,5 %	14.726	306.397	290.765	24,3	16,1

* 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)



IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ
Market Research Coordinator
ignacio.alvarez1@sa.cushwake.com

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 2023, la compañía tuvo ingresos por \$9.5 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.