

INDICADORES INMOBILIARIOS Q4

Variación interanual
15,91 %
Índice de vacancia T4

+0,9 p.p.

106_(m²)
Absorción neta T4

+254 %

\$23,74_(USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido T4

-2,1 %

INDICADORES ECONÓMICOS MÁS RECIENTES

Variación interanual
7,9 %
Inflación T4

-48,2 p.p.

3,9 %
Variación PBI T3

-2,1 %

6,9 %
Tasa de desocupación T3

+1,2 p.p.

MERCADO EN RECUPERACIÓN Y DESAFÍOS PARA EL 2025

El mercado de oficinas premium cerró 2024 con una absorción neta casi nula en el último trimestre, alcanzando apenas 106 m². Los submercados de Catalinas y Panamericana lideraron con absorciones cercanas a los 7.000 m², mientras que áreas como Distrito Tecnológico y Puerto Madero liberaron una superficie equivalente, lo que contribuyó a la estabilidad de la vacancia.

Las absorciones netas anuales continúan reflejando una lenta recuperación del mercado pospandemia, aunque la vacancia ha permanecido prácticamente constante los últimos 4 años, lo que indica que la demanda aún no es suficiente para equilibrar el ingreso de nuevos metros al mercado.

Este año marcó el cierre de un ciclo iniciado en 2021, caracterizado por la absorción del equivalente a los metros cuadrados liberados durante la pandemia.

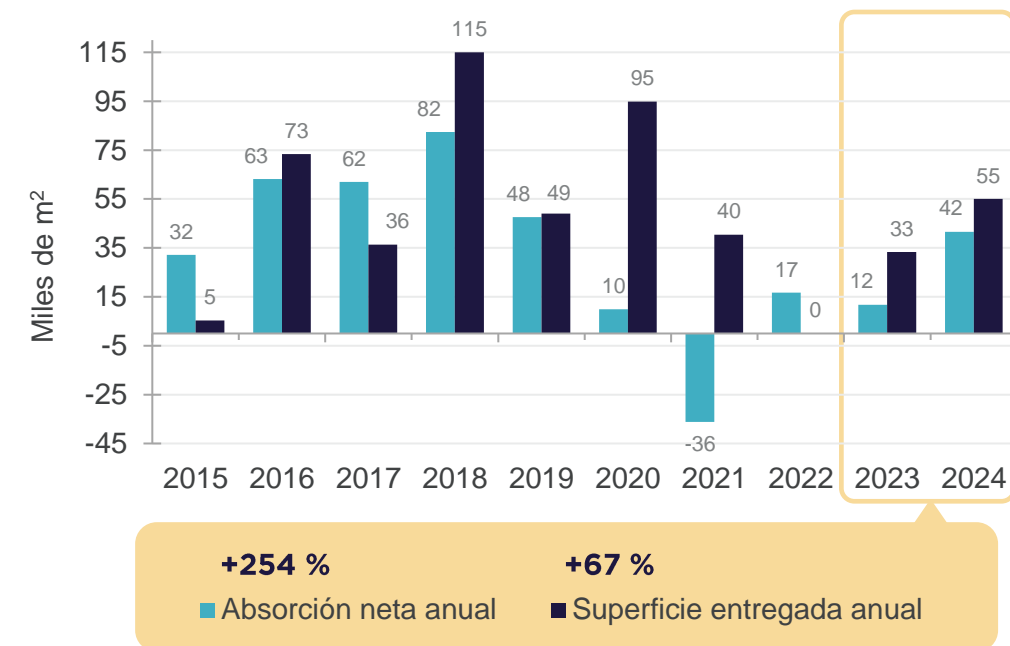
El comportamiento observado podría estar impulsado por migraciones internas dentro de la ciudad, la optimización de espacios ocupados por empresas y ajustes en costos operativos.

A pesar del renovado interés en submercados como Panamericana, Palermo, DOT y Libertador CABA, alcanzar los niveles de ocupación históricos sigue siendo un reto significativo.

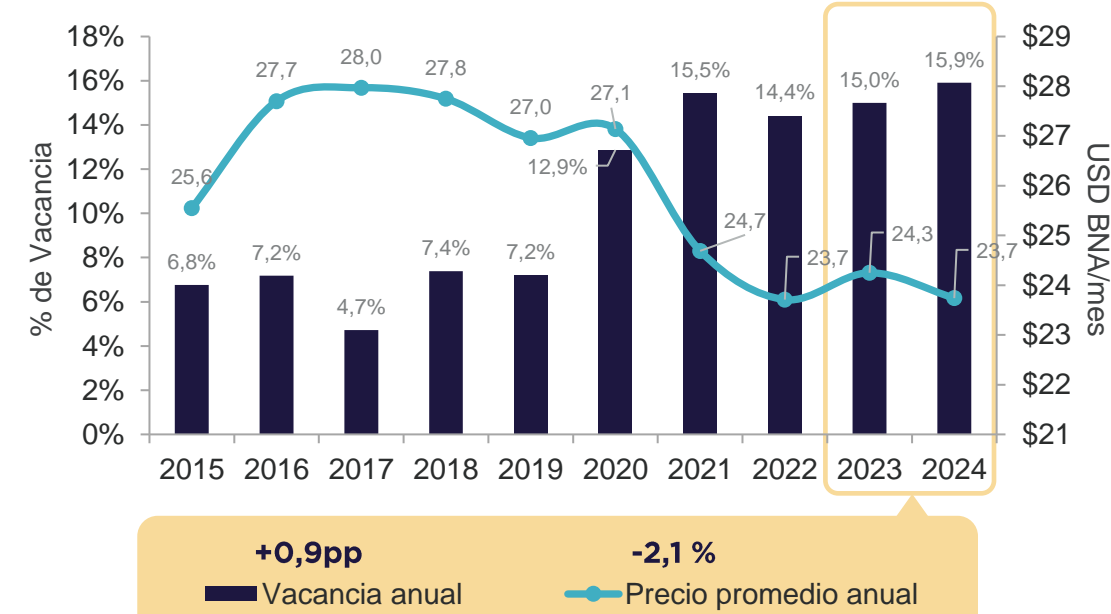
PRECIOS EN DESCENSO POR EL CONSUMO DE ESPACIOS MÁS CAROS Y UN AUMENTO DE LA VACANCIA

Los precios de alquiler continuaron su tendencia descendente en 2024, probablemente influenciados por la mayor ocupación de edificios de calidad superior ubicados en zonas estratégicas y el ingreso de nuevas superficies. Además, el aumento de la vacancia en submercados Non-CBD generó una convergencia en los precios respecto a los submercados CBD, alcanzando una brecha mínima histórica del 3,4 %.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA



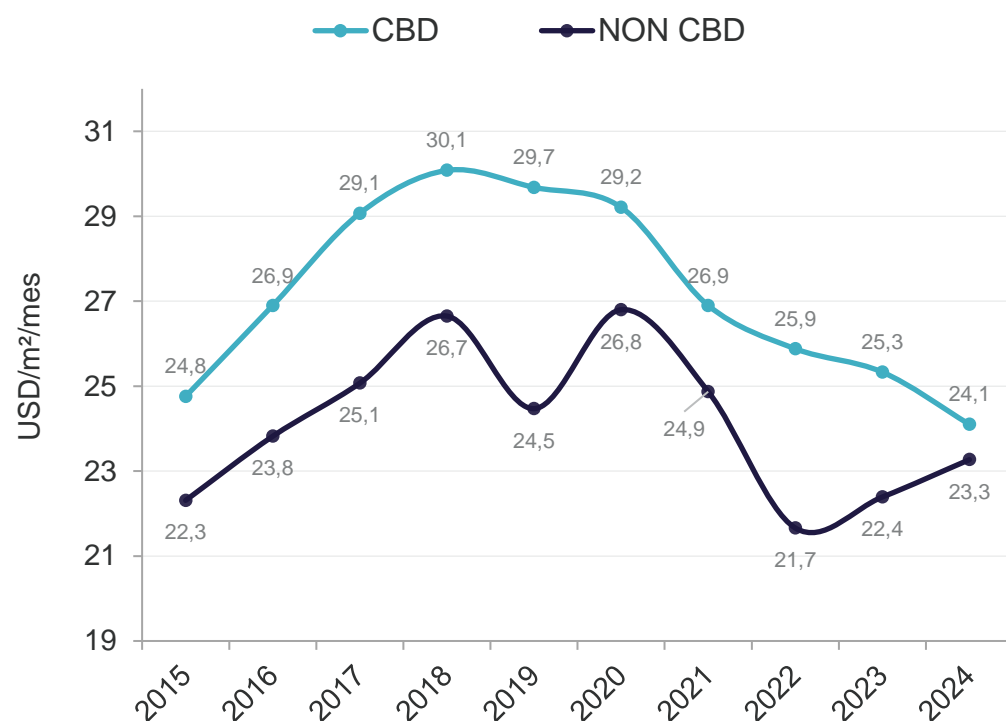
VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



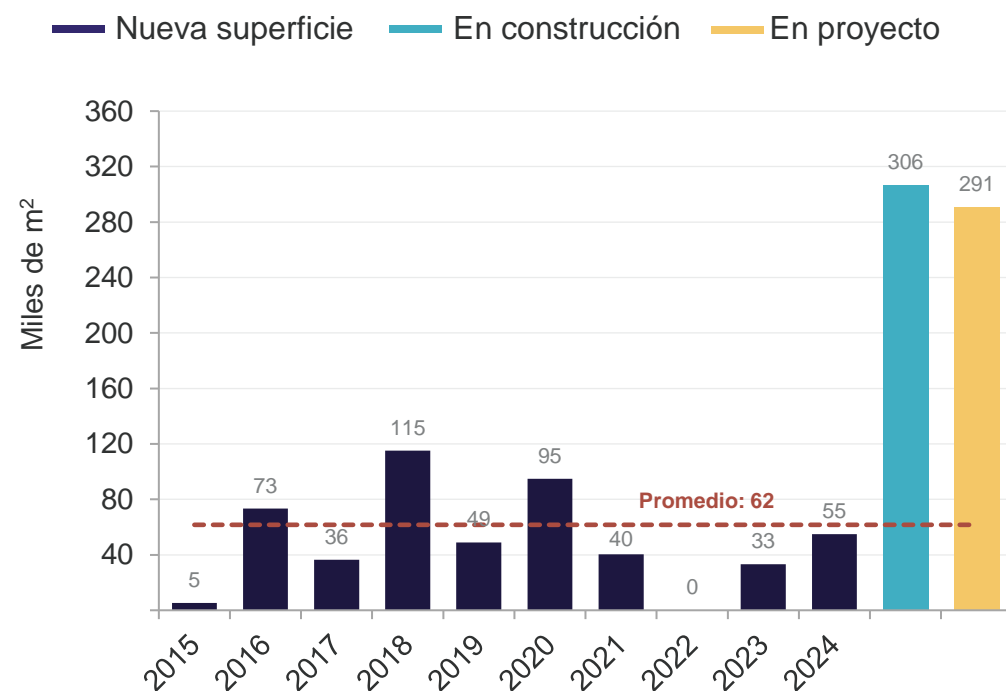
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Los precios dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados a 1 dígito.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



SEÑALES POSITIVAS GENERAN EXPECTATIVA PARA EL 2025

Las políticas de ajuste fiscal implementadas durante el primer año de gobierno de Javier Milei impulsaron una disminución de la inflación que en enero de 2024 fue del 20,6 % y en diciembre del 2,7 %.

Estas medidas, que incluyeron reducción del gasto público, eliminación del déficit fiscal y achicamiento de la inversión estatal generaron una contracción en la actividad económica que afectó sectores clave como la industria y la construcción. Aunque estos sectores mostraron una leve mejora en el segundo semestre, no alcanzaron aún niveles previos. El empleo registrado evidenció una recuperación moderada, aunque persisten pérdidas acumuladas.

El consumo interno mostró una contracción sostenida, con signos de recuperación parcial al cierre del año. El mercado financiero presentó mejoras, con una reducción en la brecha cambiaria y un riesgo país que alcanzó valores mínimos de los últimos cinco años. Además, los depósitos en dólares crecieron, reflejando mayor confianza en el sistema financiero local.

En 2025, el desafío radicará en consolidar la estabilidad macroeconómica y política, así como también fomentar un entorno que permita una recuperación gradual y sostenible, que favorezca al mercado.

EXPECTATIVAS DE ESTABILIDAD Y DINAMISMO EN EL MERCADO

El mercado de oficinas en 2025 apunta a una absorción estable, siempre que la estabilidad macroeconómica se consolide. Proyectos estratégicos en zonas premium y submercados emergentes atraerían empresas en busca de espacios modernos y flexibles.

El desarrollo de nuevas edificaciones y la atracción de inversión extranjera dependerán de factores como la competitividad laboral y la eliminación de barreras al flujo de capitales. Con mayor estabilidad financiera e inflacionaria, la demanda de oficinas premium podría dinamizarse, respondiendo a mayores expectativas de bienestar y funcionalidad.

El éxito del mercado estará ligado a la capacidad de desarrolladores y empresas para adaptarse a un entorno laboral en transformación, consolidando un ecosistema que atienda necesidades operativas y fomente el bienestar de los empleados.



La demanda continúa reflejando la recuperación del mercado pospandemia, aunque la vacancia ha permanecido prácticamente constante los últimos 4 años, lo que indica que el aumento aún no es suficiente para equilibrar el ingreso de nuevos metros al mercado.



Ignacio Amadeo Álvarez
Coordinador de Market Research

SUBMERCADOS DE OFICINAS CLASE A



1	CATALINAS - PLAZA ROMA	13,60 % VACANCIA	25,54 USD/m ² PRECIO PEDIDO
2	PUERTO MADERO	15,97 % VACANCIA	25,78 USD/m ² PRECIO PEDIDO
3	RETIRO - PLAZA SAN MARTÍN	29,38 % VACANCIA	25,30 USD/m ² PRECIO PEDIDO
4	MICROCENTRO	20,01 % VACANCIA	20,73 USD/m ² PRECIO PEDIDO
5	9 DE JULIO	20,01 % VACANCIA	21,90 USD/m ² PRECIO PEDIDO
6	CENTRO SUR	8,90 % VACANCIA	14,00 USD/m ² PRECIO PEDIDO
7	DISTRITO TECNOLÓGICO	12,07 % VACANCIA	20,15 USD/m ² PRECIO PEDIDO

8	PALERMO	5,14 % VACANCIA	30,56 USD/m ² PRECIO PEDIDO
9	LIBERTADOR - CABA	30,21 % VACANCIA	28,97 USD/m ² PRECIO PEDIDO
10	LIBERTADOR GBA	14,02 % VACANCIA	23,98 USD/m ² PRECIO PEDIDO
11	ZONA DOT	7,99 % VACANCIA	24,58 USD/m ² PRECIO PEDIDO
12	CORREDOR PANAMERICANA	16,49 % VACANCIA	20,12 USD/m ² PRECIO PEDIDO
13	CORREDOR DARDO ROCHA	-- % VACANCIA	-- USD/m ² PRECIO PEDIDO

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) YTD	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)
1. Catalinas - Plaza Roma	351.005	13	47.735	13,6 %	15.816	44.225	-	25,54	17,76
2. Puerto Madero	246.835	15	39.428	15,97 %	-11.393	-	30.300	25,78	16,87
3. Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	26.023	29,38 %	3.707	-	-	25,30	15,91
4. Microcentro	111.665	6	22.343	20,01 %	0	17.000	-	20,73	12,9
5. 9 de Julio	73.986	6	14.808	20,01 %	-3.391	-	-	21,90	15,73
6. Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	37.900	14,00	9,22
CBD	937.014	48	156.120	16,66 %	4.739	61.225	68.200	24,10	14,53
7. Distrito Tecnológico	214.588	15	25.893	12,07 %	-10.407	-	107.000	20,15	13,68
8. Palermo	61.159	9	3.141	5,14 %	13.923	110.320	-	30,56	23,57
9. Libertador CABA	100.274	3	30.295	30,21 %	5.450	22.995	39.400	28,97	21,85
10. Libertador GBA	100.492	11	14.048	14,02 %	-1.158	31.854	-	23,98	18,54
11. Zona Dot	77.298	5	6.174	7,99 %	7.091	-	-	24,58	19,00
12. Corredor Panamericana	256.621	24	42.308	16,49 %	22.000	37.287	95.665	20,12	15,61
13. Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	17,3
NON CBD	810.432	67	121.895	15,04 %	36.899	245.172	242.065	23,27	18,53
TOTAL BUENOS AIRES	1.747.446	115	278.015	15,91%	41.638	306.265	310.265	23,74	15,44

Las tarifas de alquiler reflejan el precio solicitado con servicio completo. Las renovaciones no están incluidas en las estadísticas de alquiler.

©2024 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es únicamente para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su precisión.

La continuidad de los datos entre informes (y/o dashboards) no está garantizada, ya que las bases de datos utilizadas por Cushman & Wakefield pueden haber sido objeto de revisiones, modificaciones, reestructuraciones, reclasificaciones o mejoras que podrían haber afectado los datos históricos.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CWK. No se debe comprar ni vender valores—de CWK o de cualquier otra empresa—basándose en las opiniones expresadas aquí. CWK renuncia a toda responsabilidad por valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este informe, y al revisar este documento, renuncia a todas las reclamaciones contra CWK, así como contra sus afiliados, directores, empleados, agentes, asesores y representantes, derivadas de la precisión, integridad, idoneidad o uso de la información aquí contenida.

UNA PUBLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder global en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52,000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,500 millones a través de sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales, tasaciones y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y el sector empresarial por su cultura galardonada y su compromiso con la Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la sostenibilidad y más. Para obtener más información, visita www.cushmanwakefield.com.

IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ

Coordinador de Market Research Argentina
Tel: +54 9 11 57 55 53 44
ignacio.alvarez1@cushwake.com

RAFAEL VALERA

Director de Brokerage Argentina & Uruguay
Tel: +54 9 11 41 63 00 98
rafael.valera@sa.cushwake.com