

Oficinas T2 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

14,1 %
Índice de vacancia



-1.612
Absorción neta (m²) T2-23



\$23,9 (USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido*



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS T2 2023

Cambio interanual Previsión 12 meses

6,9 %
Tasa de desocupación (T2-23)



1,3 %
Variación PBI (T2-23)



114,2 %
Índice de inflación (acumulado 12 meses)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

* Corresponde al mes de mayo de 2023

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

Después de varios trimestres con signos de recuperación, el mercado de oficinas presenta el primer periodo con saldo casi neutro entre ocupaciones y desocupaciones. El indicador de absorción neta cerró con un valor negativo pero, dado su bajo valor, puede tomarse como neutro. La mayoría de los metros desocupados se debieron al movimiento de una sola empresa. A pesar de la incertidumbre que genera la proximidad de las elecciones primarias (PASO), los movimientos de ocupación dentro del mercado de renta de oficinas clase A se incrementaron respecto al primer trimestre del año. El índice de vacancia se mantuvo estable y el precio pedido de alquiler promedio cerró en 23,9 USD/m²/mes, cifra que supera por poco la del trimestre anterior, mostrando un mercado que continúa su tendencia de recuperación.

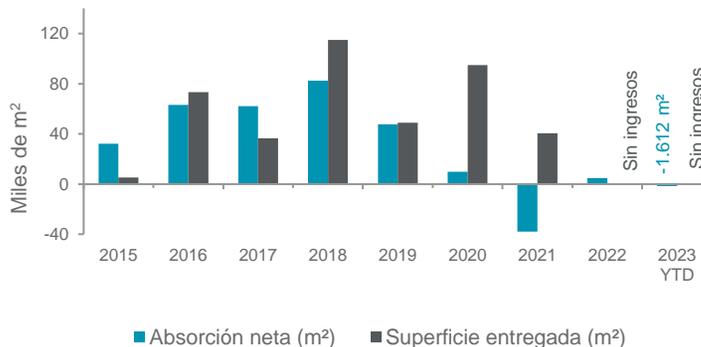
OFERTA Y DEMANDA:

El segundo trimestre de 2023 culminó con una absorción neta de -1612 m². La superficie efectivamente alquilada en el segmento premium fue de 6545 m² y la superficie liberada fue de 8157 m². Esto último se explica principalmente por pisos que liberó una empresa en el submercado Catalinas. El submercado que más movimiento percibió fue nuevamente Corredor Panamericana con 2670 m² absorbidos y ninguna desocupación. Submercados como Zona Dot y Libertador GBA presentaron la mayor parte de las desocupaciones luego de Catalinas.

PRECIO:

El precio promedio para oficinas clase A mostró durante todo el año muy poca variación, pero en este trimestre se hizo más visible la leve recuperación, con una suba de 0,4 USD/m²/mes 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.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

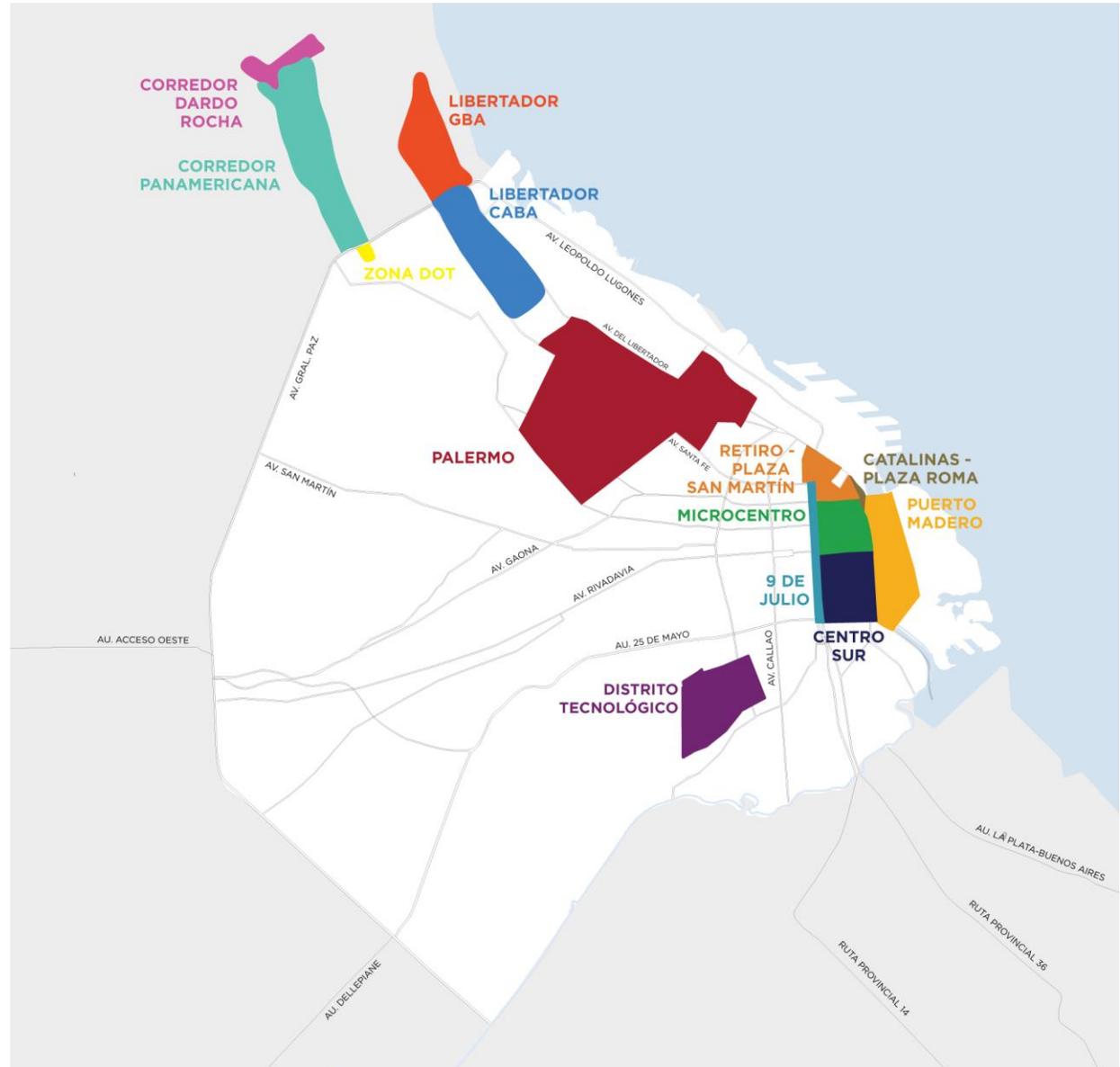
Actualmente, la variación interanual de la inflación se colocó en un 114,2%. En mayo los precios se incrementaron un 7,8%, aumentando en gran medida respecto de meses anteriores y acumulando una variación del 42,2% en lo que va de 2023. Esto se debió en gran medida a la histórica sequía que sigue asolando al país, a la par de desajustes crónicos de la macro. Se espera que la inflación siga acumulando puntos en los próximos meses. A esto debemos sumar que actualmente nos encontramos en periodo de las PASO, por lo que las dudas frente al futuro político se mantienen vigentes-, afectando en gran medida a la situación que atraviesa el país.

PANORAMA FUTURO

El mercado de oficinas se comienza a reactivar, con 329.468 m² en construcción que, se espera, culminen a fines de este año y durante el próximo. Esta aceleración en la construcción se debe a la incertidumbre frente al cambio de gobierno y los bajos costos de construcción actuales. De todos modos, la situación económica del país, sumada a los nuevos comportamientos de las empresas respecto al uso de las oficinas, hace que sea difícil calcular la finalización exacta de los desarrollos, de manera que muchos de ellos aún no tienen una fecha pautada.

A la espera de la culminación de las obras ya en construcción, el ingreso de nuevos proyectos continúa pausado en el mercado de oficinas. Por el momento, la mayoría de lo planificado se destina a uso residencial. 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. Si bien durante este trimestre, al igual que en el anterior, ninguno de los proyectos pautados cambió su destino, como por ejemplo a residencial o comercial, cabe destacar que es algo que sucedió en el pasado y podría volver a presentarse, ya que está sujeto a las condiciones de la demanda, así como también a los eventos económicos del país.

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



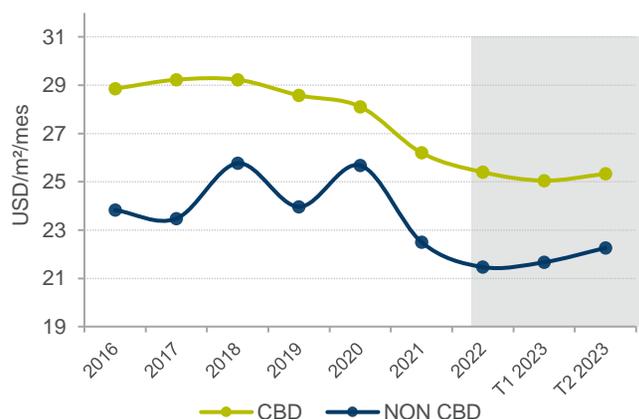
Oficinas T2 2023

ESTADISTICAS 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	55.459	15,8 %	120	44.225	236.401	27,76	17,71
Puerto Madero	248.421	15	35.718	14,4 %	1.398	-	30.300	26,18	17,43
Microcentro	111.665	6	23.047	20,6 %	822	17.000	-	22,44	12,52
Retiro - Plaza San Martín	55.280	4	4.342	7,9 %	-285	32.400	-	25,01	17,29
9 de Julio	73.986	6	9.592	13,0 %	2.421	-	-	23,13	15,11
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	37.900	14,00	10,36
CBD	905.300	47	133.941	14,8 %	4.476	93.625	304.601	25,33	15,17
Corredor Panamericana	256.621	24	64.804	25,3 %	-2.870	37.287	122.435	20,04	14,76
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	20,04
Zona Dot	77.298	5	5.447	7,0 %	1.024	-	80.831	25,71	18,02
Libertador GBA	95.706	10	8.400	8,8 %	-557	31.854	74.828	26,75	20,52
Libertador CABA	72.426	2	6.593	9,1 %	-2.376	19.000	39.400	30,80	20,77
Distrito Tecnológico	209.952	14	14.916	7,1 %	1.440	4.636	107.000	20,53	12,17
Palermo	42.327	6	1.088	2,57 %	3.372	85.750	-	24,02	20,1
NON CBD	754.330	55	101.248	13,4 %	33	150.093	424.494	22,26	18,28
TOTAL BUENOS AIRES	1.659.630	108	235.189	14,1 %	4.509	329.468	729.095	23,95	16,12

* 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

JOSÉ VIÑAS

Managing Director CRE – Argentina & Uruguay
jose.vinas@sa.cushwake.com
cushwakeargentina.com

PUBLICACION 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.