



Buenos Aires Mercado de Oficinas Clase A

La coyuntura actual impacta sobre el inicio de nuevos proyectos

El tercer trimestre del año continúa con el mismo nivel de incertidumbre causado por el panorama económico del país, cerrando otra vez con valores negativos, debido principalmente al ingreso de nuevos edificios con alta disponibilidad, y una demanda que pierde fuerza a medida que aumenta la incertidumbre electoral y empeora el panorama económico.

Durante este período, la absorción neta volvió a mostrar valores negativos al igual que el trimestre anterior, con una vacancia que presentó un leve aumento, cerrando en 18,5%. El motivo de este aumento fue el ingreso de dos nuevos edificios con poca ocupación, el Distrito Quartier que aportó 32.400 m² de superficie Premium a la zona de Retiro y una torre del complejo Lúmina San Isidro, sobre el corredor Panamericana.

Si bien la vacancia aumentó de manera leve, desde el último cuatrimestre de 2020 se mantiene en un rango de entre 15 y 17 %, estancada en esos valores. Esto se debe a que la relación entre la oferta y la demanda está bastante neutralizada, ya que al liberarse superficie también se ocupa.

A su vez, este estancamiento impacta directamente en la estrategia de los desarrolladores, quienes continúan con sus proyectos en marcha, pero no muestran señales de emprender otros nuevos. Con un mercado incierto, no solo optan por demorar el inicio de nuevos proyectos, sino que además están ajustando la superficie proyectada para uso de oficinas, la cual es reemplazada por uso residencial, comercial y espacios de trabajo flexibles. Además, si estos proyectos entran al mercado bajo la actual coyuntura, difícilmente podrían convalidar su valor real, en un mercado con valores de renta estancados.

Situación Actual

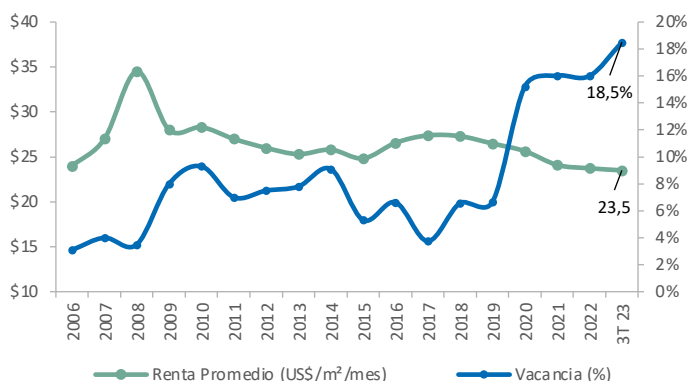
- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 23,5 US\$/m²/mes, y continúa sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia mostró una leve suba cerrando en 18,5%.
- Durante el tercer período de 2023, el mercado mostró signos negativos, dejando una superficie tomada de 21.660 m², y una superficie liberada de 26.575 m². Como resultado, la absorción neta trimestral fue de -4.915 m².

Resumen de Mercado

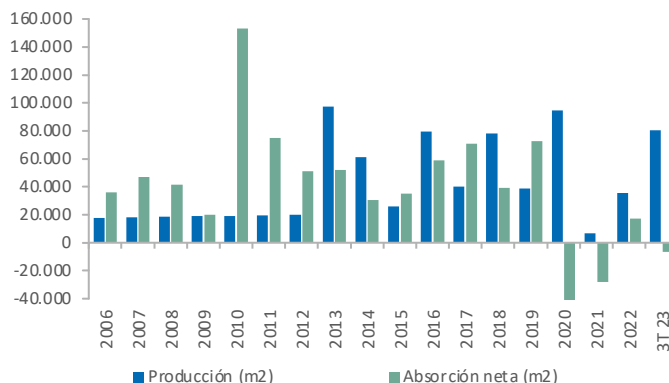
	3T 2023	2T 2023	3T 2022	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1,829Mm ²	1,781Mm ²	1,738Mm ²	↗
Vacancia	18,5%	16,8%	16,2%	↗
Absorción Neta	-4.915 m ²	-4.221 m ²	11.487 m ²	↗
Valor de Renta Promedio	US\$23,5	US\$23,5	US\$23,8	==
Superficie en construcción	206.863 m ²	267.068m ²	263.941 m ²	↘

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2006- 3T 2023



ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2006-3T 2023



Demanda

La absorción neta del trimestre fue de -4.915 m². La demanda volvió a presentar valores negativos al igual que el trimestre observado, debido en gran parte al ingreso de dos nuevos edificios.

La superficie alquilada fue de 21.660 m², es decir, un 44% más que lo observado en el trimestre anterior. El 78% de la demanda corresponde al CBD y el 22% al NCBD. Dentro del CBD, en el submercado Catalinas-Retiro se destacan el edificio Distrito Quartier Puerto Retiro, que ingresó al mercado con 6.718 m² alquilados, cifra que supone el 20% del total del edificio; y la Torre Bellini en Microcentro, con 3.500 m² alquilados por una empresa del sector financiero.

Dentro del NCBD, en el polo DOT, se destaca la ocupación del DOT Building, en el cual se alquilaron 2.770 m² a una empresa del sector vitivinícola y una distribuidora mayorista. En el corredor Panamericana ingreso una torre del complejo Lumina San Isidro con la totalidad de su superficie disponible.

A pesar de esto, la superficie liberada cerró el período un 23% por debajo que la registrada en el trimestre anterior. Los mayores movimientos se dieron en el NCBD, que representaron el 77% de la superficie desocupada, con 20.546 m²; mientras que el CBD cerró con 6.029 m² disponibles.

Oferta

La vacancia aumentó levemente en un 1,59% p.p., llegando al 18,5%. Catalinas-Retiro, Palermo y GBA Panamericana experimentaron un aumento en la vacancia, mientras que el resto de los submercados mantuvieron cierta estabilidad. Sin embargo, es el CBD el que continúa mostrando los mayores valores de vacancia.

En cuanto la superficie disponible, cerró en 338.041 metros cuadrados, cifra 11% mayor a la del trimestre anterior. El aumento se debió principalmente al ingreso de los edificios Distrito Quartier Puerto Retiro con 25.682 m² disponibles, y Lumina San Isidro con 15.891 m² disponibles.

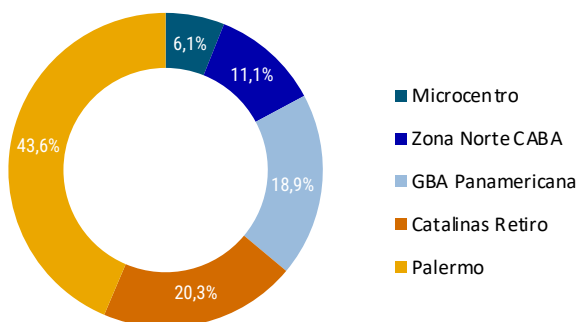
En relación con los valores de alquiler, se mantuvieron estables en 23,5 USD/m²/mes, por lo cual el mercado continúa ofreciendo una oportunidad de un salto “fly to quality” para los inquilinos.

Superficie futura

Se encuentran en desarrollo 206 mil m² y al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos.

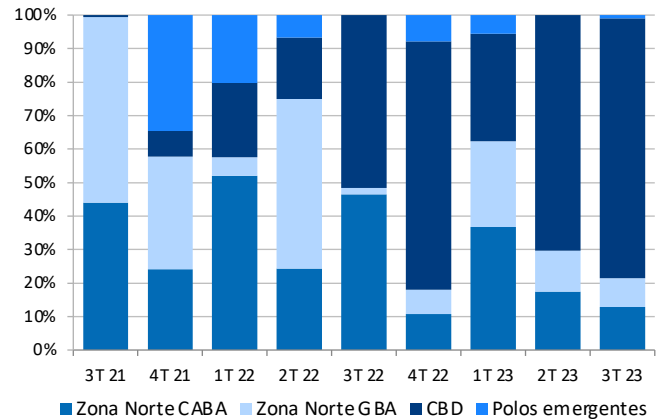
Superficie en construcción: 206.863 m²

3T 2023 METROS CUADRADOS



Absorción bruta trimestral por zonas

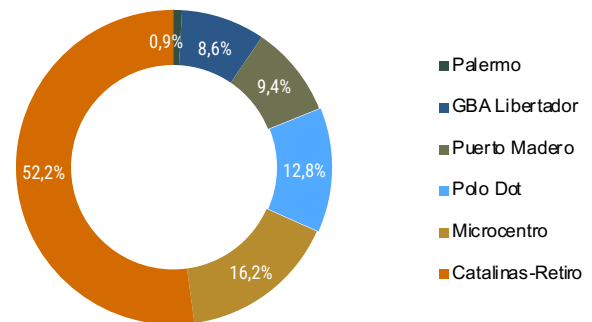
3T 2021 – 3T 2023. METROS CUADRADOS



Zona Norte CABA: Polo DOT. Corredor Libertador CABA.
Zona Norte GBA: GBA Panamericana. GBA Libertador.
CBD: Catalinas-Retiro. Puerto Madero. Microcentro. 9 de Julio. Zona Sur.
Polos emergentes: Palermo. Parque Patricios.

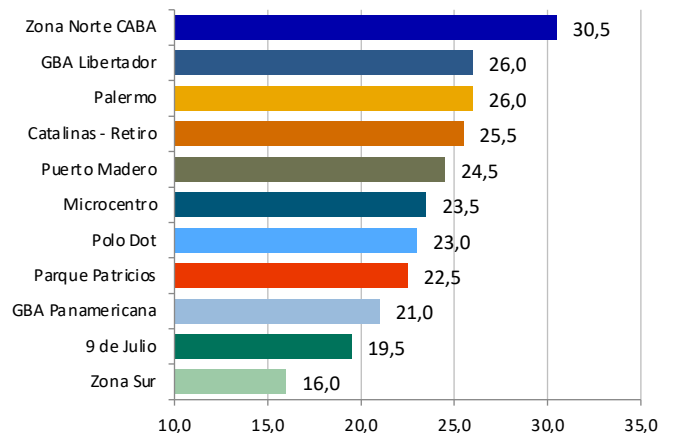
Superficie alquilada por submercados: 21.660 m²

3T 2023. METROS CUADRADOS



Precio de renta pedido

3T 2023. (U\$S/M²/MES)



Estadísticas del Mercado

Por Submercados	Inventario (m ²)	En construcción (m ²)	En proyecto (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m ²)	Absorción Neta Acumulada Anual (m ²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
CABA							
Puerto Madero	300.276	-	-	15,6%	1.775	-2.755	24,5
Zona Sur	102.075	-	18.552	20,1%	0	2.636	16,0
Microcentro	86.784	12.537	-	30,3%	3.500	-1.410	23,5
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	525.572	42.000	287.700	19,0%	5.527	-1.647	25,5
9 de Julio	105.036	-	7.480	24,4%	0	684	19,5
Corredor Libertador CABA	100.660	22.995	207.830	17,2%	0	10.162	30,5
Polo Dot	115.242	-	120.364	22,7%	2.770	-4.488	23,0
GBA							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	76.390	25,7%	-16.369	-12.890	21,0
Corredor Libertador	89.828	-	31.854	11,1%	1.308	4.705	26,0
Subtotal	1.641.060	116.646	750.170	20,7%	-1.489	-5.002	23,3
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	1,6%	0	630	22,5
Palermo	16.145	90.217	-	27,3%	-3.426	-2.233	26,0
Subtotal	188.529	90.217	65.491	14,5%	-3.426	-1.603	24,3
TOTAL	1.829.589	206.863	815.661	18,5%	-4.915	-6.605	23,5

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



RESEARCH 3T 2023

Panorama económico

Al cierre del tercer semestre de 2023 continúa un clima de alta incertidumbre generalizada. La actividad económica continúa impactada por las expectativas del posible resultado de las elecciones presidenciales. La inflación continúa en ascenso, y no encuentra techo, cerrando agosto valores de dos dígitos (12,4% mensual) y un acumulado anual del 124%.

En este complejo contexto, no se vislumbran motivos para esperar una baja sustancial de la misma, mientras el estado se encuentra con foco en la campaña electoral y sólo se aplican medidas paliativas para evitar una mayor aceleración hasta las elecciones.

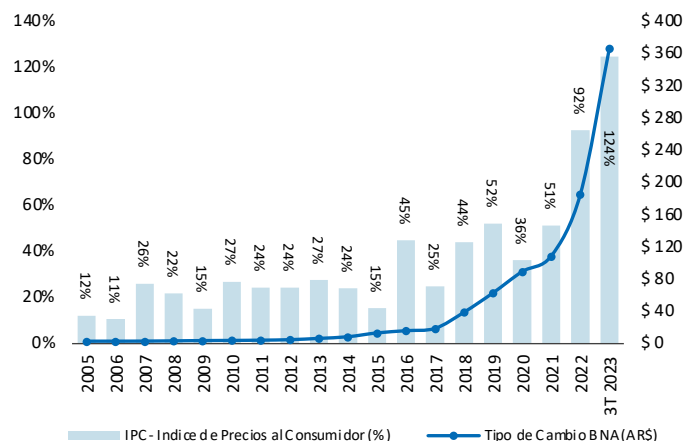
La emisión monetaria se aceleró por el deterioro fiscal, y las medidas con tendencia a retener los votos, y además para contener sin éxito la inflación, que necesitan ser financiadas. Todo esto, termina por acentuar las presiones cambiarias e inflacionarias.

Una vez más, el banco central elevó la tasa de interés de los depósitos en moneda local, para reforzar el atractivo de los mismo, aunque resulta insuficiente según las expectativas de inflación para los próximos meses.

La aceleración inflacionaria y las crecientes restricciones cambiarias determinan perspectivas desfavorables para el consumo privado, la inversión y el sector externo, con importaciones prácticamente cerradas y condiciones desfavorables para los exportadores, en lo que queda de 2023.

A pesar de esta compleja coyuntura, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, mientras que los ingresos reales de los asalariados formales e informales se erosionan con fuerza frente a la creciente inflación. En ese sentido, la reciente modificación y aprobación de la ley de ganancias no entrará en vigencia hasta 2024, por lo que el poder de compra continuará en caída.

Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



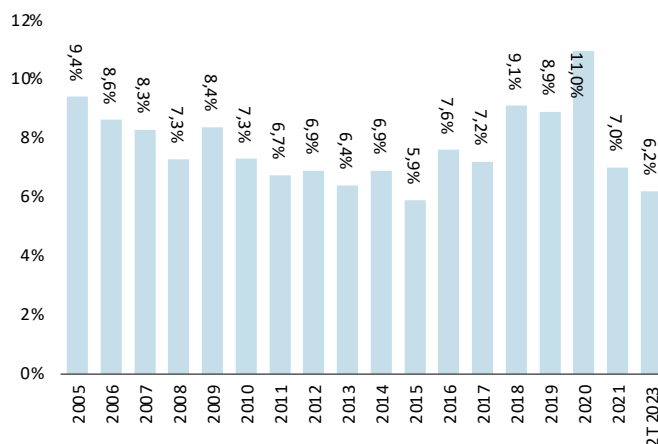
Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Indicadores económicos 3T 2023

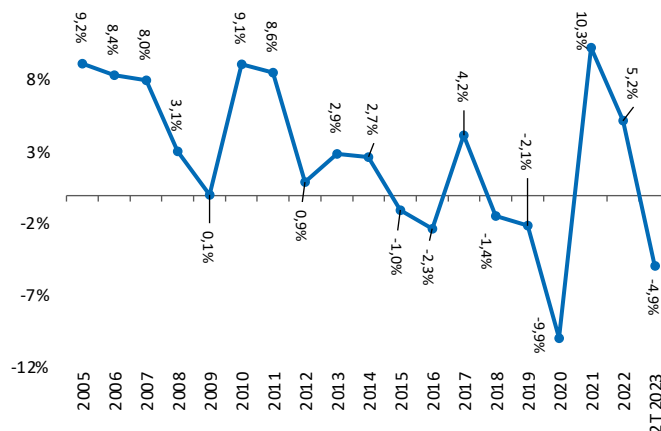
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 441.580
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 9.465
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,2%



Tasa de desempleo (%)









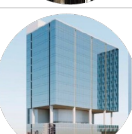



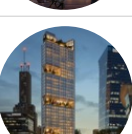



PBI : Variación Porcentual



Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial. 2021= Valor estimado Banco Mundial (proyección junio 2021)

Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m ²)	Superficie Rentable (m ²)	Fecha	Certificación LEED
	Paseo Gigena	Palermo	39.835	28.217	4T 2023	
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	4T 2023	
	Worko	GBA Panamericana	48.893	39.114	1T 2024	
	Bureau Diagonal	Microcentro	17.234	12.537	2T 2024	
	Centro Empresarial Núñez (CEN)	Zona Norte CABA	50.000	22.995	2T 2024	
	Mirabilia Central	Palermo	37.000	20.000	-	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	42.000	-	

Para mayor información:

Headquarters

Maipú 1300, 6º Piso
C1006ACT, CABA, Argentina
t +54-11-4311-9500

Fernando Novoa

Director Oficinas
fnovoa@ngbacre.com.ar

Karina Longo

Gerente Research, Valuaciones, Data Analytics
klongo@ngbacre.com.ar

Martina Roldán Nosetti

Research, Valuaciones, Data Analytics
mroldan@ngbacre.com.ar

nmrk.com.ar

Glosario de Términos

Absorción neta

Mide la demanda del mercado de oficinas a partir de la diferencia entre la superficie ocupada actual versus la superficie ocupada del trimestre anterior.

Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en qué momento quedó vacante.

Producción

Total de nuevos metros cuadrados rentables que ingresan al mercado en el trimestre actual, y que se suman al inventario total. Se incorporan cuando se obtiene el final de obra.

Inventario Total

Sumatoria de metros cuadrados rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de metros cuadrados que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de metros cuadrados según BOMA considerando área de alfombra, servicios y circulaciones propias de cada unidad que un inquilino rentará.

En Construcción

Los edificios en construcción son aquellos que, a través del tiempo y luego del desarrollo de la obra, van a incorporar metros cuadrados de superficie rentable al inventario

Vacancia

Espacio rentable medido en términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta pedido sobre los metros disponibles.

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at ngkf.com/research.

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Newmark has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof not of Newmark. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision the recipient may make in response to this publication and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial and tax aspects and implications. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains. This document is intended for informational purposes only, and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter.