



# Buenos Aires

## Mercado de Oficinas Clase A

### Los desarrolladores continúan apostando por el corredor Norte de CABA que impulsa la demanda

Durante el primer trimestre del año, el mercado de oficinas continúa presentando indicadores positivos. Los edificios de mayor categoría y mejores amenities siguen siendo los más demandados. Aunque ha habido un aumento del inventario por la entrada al mercado de nuevos edificios, que ha dejado un aumento en la disponibilidad, la absorción neta continúa en la senda positiva.

Por su parte, los precios se mantienen estables, lo que es un atractivo para desarrolladores y ofrece oportunidades de "fly to quality" para inquilinos.

Los desarrolladores continúan apostando por el Corredor Norte CABA, cuyo inventario ha aumentado en un 25% este trimestre, y a pesar de ello, continúa manteniendo una tasa de vacancia muy por debajo del promedio del mercado, lo que lo convierte en una de las zonas con mejor rendimiento después de la pandemia.

A su vez, el mercado continúa expectante por el rumbo económico y político que podría tomar el país durante este período de transición electoral.

Las transacciones de compraventa se han acelerado impulsadas por la acumulación de pesos de las empresas que buscan refugiar su liquidez en activos rentables.

Se espera para 2023 la entrada de 140.000 m<sup>2</sup> de nuevos espacios, por lo que habrá que esperar el impacto que esta nueva oferta pueda tener sobre el mercado.

#### Situación Actual

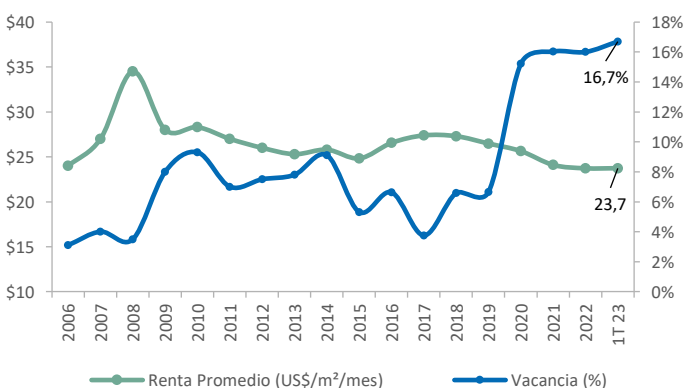
- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 23,7 US\$/m<sup>2</sup>/mes, y continúa sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia mostró una leve suba cerrando en 16,7%.
- Para el primer período de 2023, el mercado continúa mostrando signos positivos. Transacciones puntuales dejaron una superficie tomada de 45.356 m<sup>2</sup>, y una superficie liberada de -40.600 m<sup>2</sup>. Como resultado la absorción neta trimestral fue de 4.756 m<sup>2</sup>.

#### Resumen de Mercado

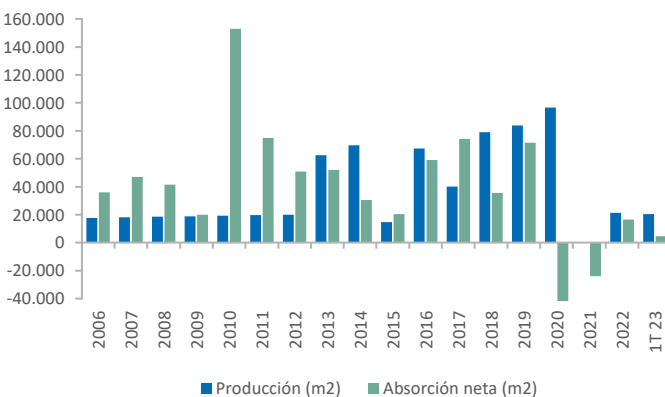
	1T 2023	4T 2022	1T 2022	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1,766Mm <sup>2</sup>	1,746Mm <sup>2</sup>	1,738Mm <sup>2</sup>	↗
Vacancia	16,7%	15,6%	16,4%	↗
Absorción Neta	4.756 m <sup>2</sup>	18.366 m <sup>2</sup>	-5.820 m <sup>2</sup>	↗
Valor de Renta Promedio	US\$23,7	US\$23,7	US\$23,8	==
Superficie en construcción	275.068 m <sup>2</sup>	263.941 m <sup>2</sup>	235.724 m <sup>2</sup>	==

#### Análisis del Mercado

##### RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2006- 1T 2023



##### ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2006-1T 2023



## Demanda

La demanda ha tenido un comportamiento diverso durante el período debido a las necesidades y estrategias de las empresas. La absorción neta del trimestre fue de 4.756 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la superficie alquilada, este trimestre prácticamente se duplicó, llegando a 45.356 metros cuadrados. La demanda estuvo repartida en partes iguales entre la zona Norte de CABA, del GBA y el CBD, en torno al 30% para cada una mientras los polos emergentes de Palermo y Parque Patricios concentraron el 7,3% de la superficie alquilada.

Los mayores movimientos se registraron en el nuevo edificio de Libertador y Pampa, donde se alquilaron 14.152 m<sup>2</sup>, cifra que representa el 31% de la superficie absorbida en el período. Este edificio alcanzó un hito importante en el mercado, ya que ingresó con el 70% de la superficie ya alquilada, consolidando al corredor Norte como una apuesta atractiva tanto para desarrolladores como para ocupantes.

Para el área del CBD, el submercado Catalinas-Retiro fue el que mostró el mayor movimiento, concentrando el 21% del total del mercado, destacándose el edificio Della Paolera 200, donde se alquilaron 6.487 m<sup>2</sup>.

La superficie liberada cerró el período en 40.600 m<sup>2</sup>, con los mayores movimientos en Puerto Madero y Polo DOT, que representaron el 45% de la superficie desocupada. En los corredores fuera del CBD hubo una menor liberación de espacios.

## Oferta

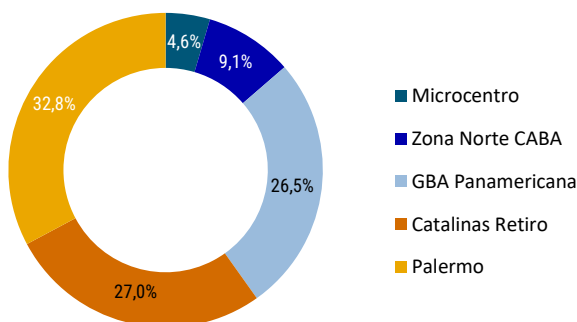
La vacancia aumentó levemente en un 1,1% p.p., llegando al 16,7%. Zona Norte de CABA y el Polo DOT experimentaron un aumento en la vacancia, mientras que el resto de los submercados tuvieron variaciones por debajo del 3%. Sin embargo, es el CBD el que continúa mostrando los mayores valores de vacancia.

En cuanto la superficie disponible, cerró en 295.079 metros cuadrados, presentando un aumento del 5,6% en comparación con el período anterior. A excepción de los Polos Emergentes, el resto del mercado experimentó un aumento generalizado en la disponibilidad.

En relación con los valores de alquiler, se mantuvo estable en 23,7 USD/m<sup>2</sup>/mes, lo que significa que la estabilidad de precios y el aumento en la disponibilidad, continúa ofreciendo una oportunidad de un salto “fly to quality” para los inquilinos.

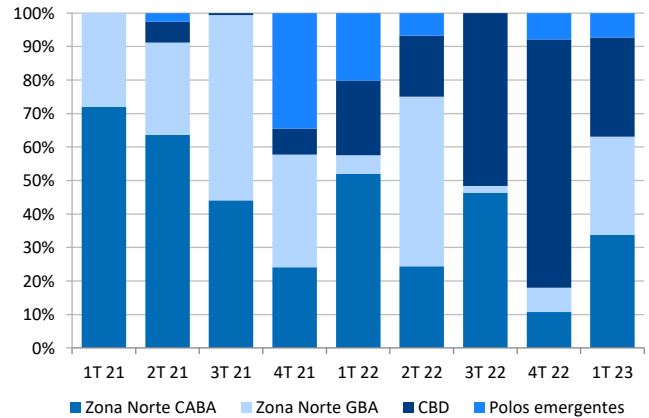
## Superficie en construcción: 275.068 m<sup>2</sup>

### 1T 2023 METROS CUADRADOS



## Absorción bruta trimestral por zonas

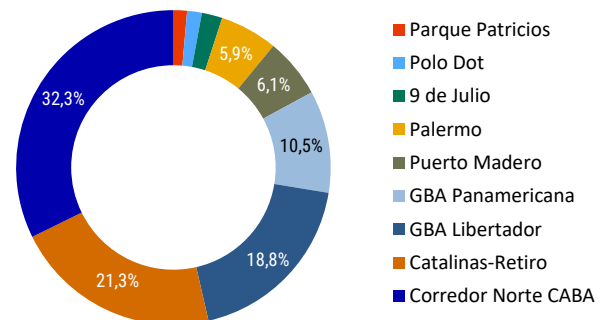
### 1T 2021 – 1T 2023. METROS CUADRADOS



**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.

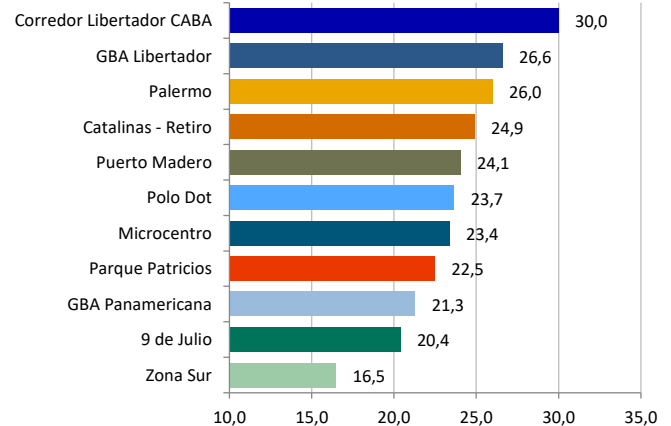
## Superficie alquilada por submercados: 41.014 m<sup>2</sup>

### 1T 2023. METROS CUADRADOS



## Precio de renta pedido

### 1T 2023. (U\$S/M<sup>2</sup>/MES)



Panorama Latinoamericano

El inventario de Buenos Aires se encuentra un 45,7% por debajo del promedio Latinoamericano. Ciudad de México cuenta con el inventario de mayor volumen, con 7,8 millones de m2, seguido de San Pablo (5,3 Millones de m2), no obstante, muestra un ratio de 428 m2 de oficinas cada 1.000 hab., más alto que el de México DF.

El mercado de oficinas en la región presenta un comportamiento mixto. La tasa de disponibilidad promedio en 19,3%, Santiago, Bogotá y Buenos Aires se encuentran por debajo del promedio.

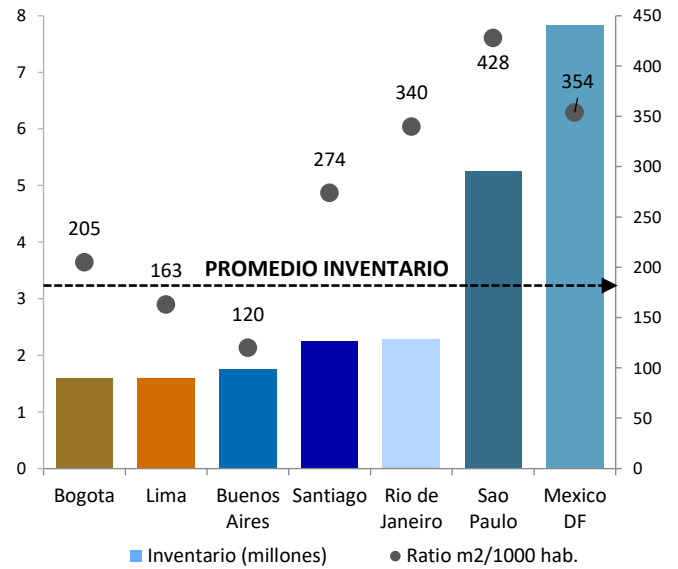
por el contrario San Pablo, Río de Janeiro y México City se ubican por encima del 20%.

El precio promedio de renta de la región se sitúa en 18,5 U\$S/m2/mes, Buenos Aires lo supera en un 28,1%, seguido de ciudad de México y Santiago.

Las absorciones netas han mejorado en general, ya sea que se encuentran en números positivos o que, al menos, han reducido su volumen negativo.

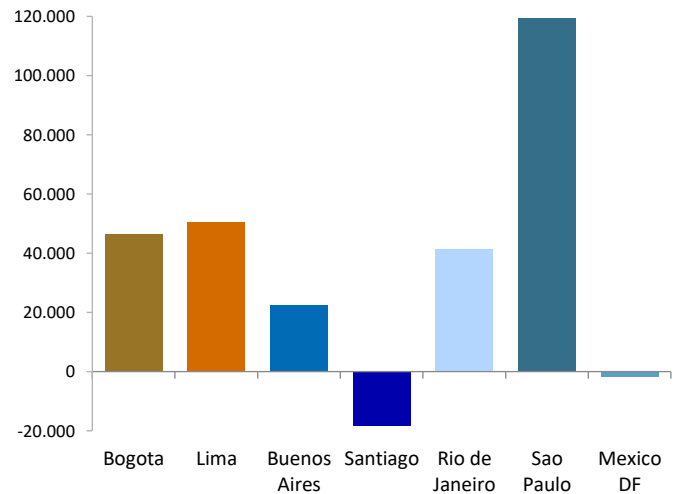
Inventario. Ratio m<sup>2</sup>/ 1000 Hab.

4T 2022. INVENTARIO (MILLONES DE M<sup>2</sup>). RATIO (M<sup>2</sup>)



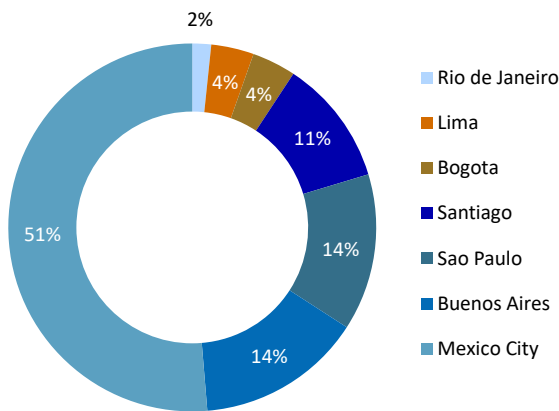
Absorción neta anual (m<sup>2</sup>)

4T 2022. METROS CUADRADOS



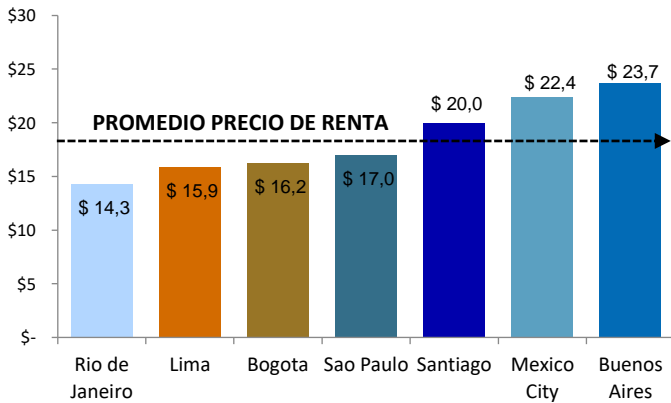
Superficie en construcción: 1.812.550 m<sup>2</sup>

4T 2022. METROS CUADRADOS



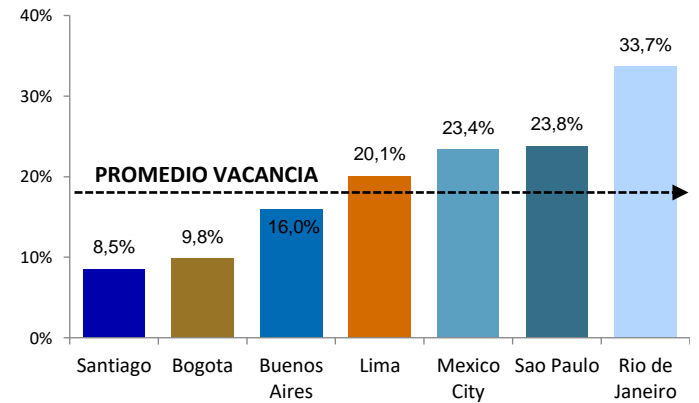
Precio de renta pedido

4T 2022. (U\$S/M<sup>2</sup>/MES)



Vacancia

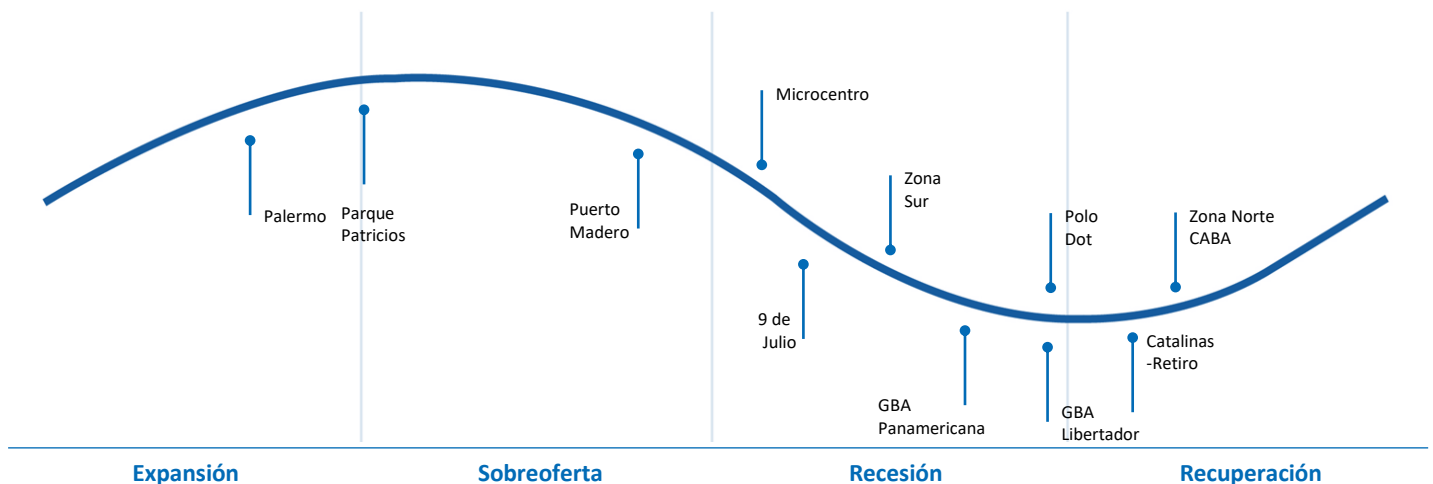
4T 2022. (%)



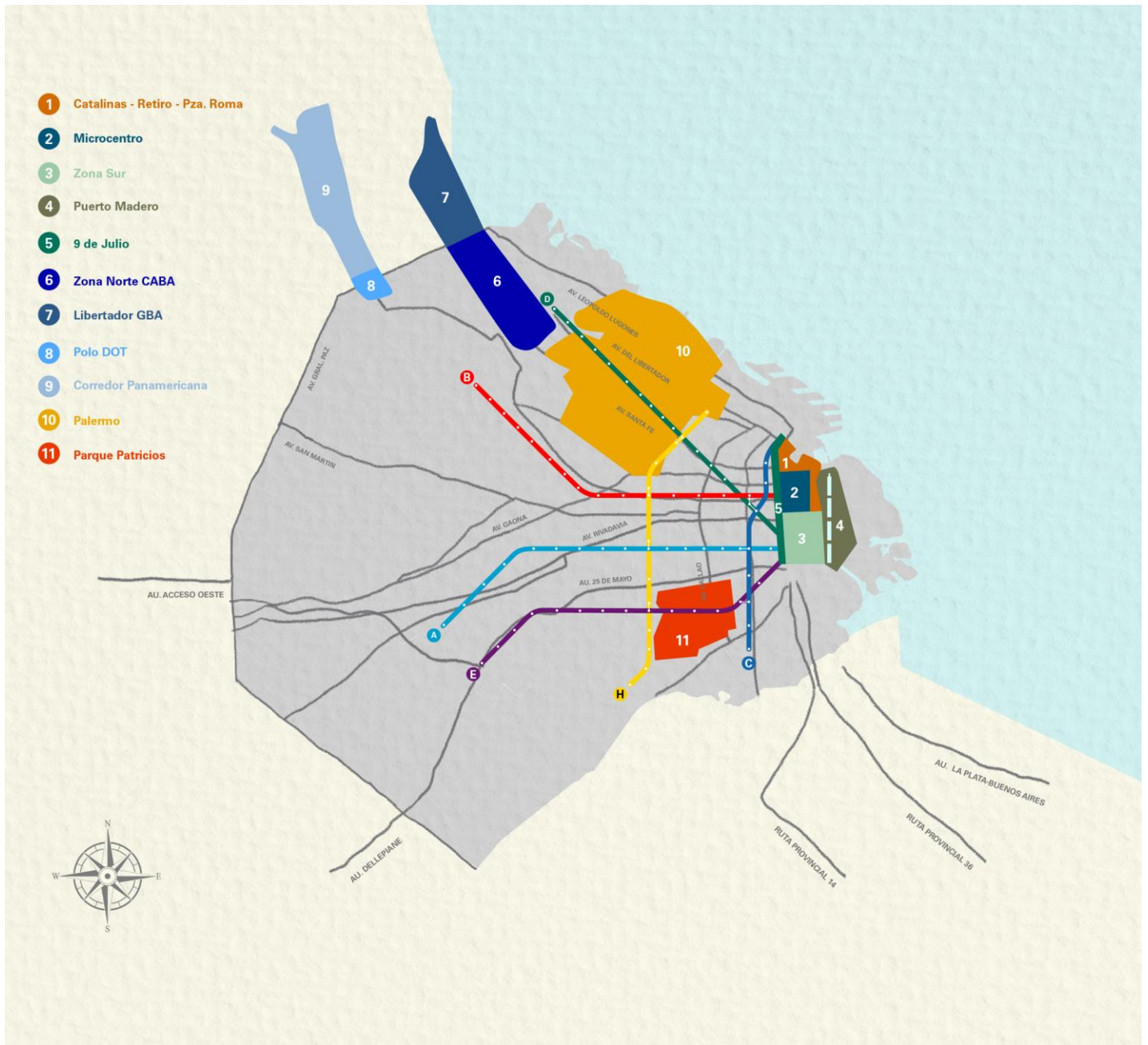
## Estadísticas del Mercado

Por Submercados	Inventario (m <sup>2</sup> )	En construcción (m <sup>2</sup> )	En proyecto (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada Anual (m <sup>2</sup> )	Valor de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
<b>CABA</b>							
Puerto Madero	300.276	-	-	16,9%	-6.557	-6.557	24,1
Zona Sur	102.075	-	18.552	22,5%	0	0	16,5
Microcentro	86.784	12.537	-	33,4%	-4.107	-4.107	23,4
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	493.172	74.400	287.700	13,3%	311	311	24,9
9 de Julio	90.871	-	7.480	27,9%	961	961	20,4
Corredor Libertador CABA	100.660	25.000	207.830	12,7%	14.637	14.637	30,0
Polo Dot	115.242	-	120.364	26,0%	-8.317	-8.317	23,7
<b>GBA</b>							
Corredor Panamericana	199.606	72.914	76.390	21,7%	2.206	2.206	21,3
Corredor Libertador	89.828	-	31.854	13,2%	2.840	2.840	26,6
<b>Subtotal</b>	<b>1.578.514</b>	<b>184.851</b>	<b>750.170</b>	<b>20,8%</b>	<b>1.973</b>	<b>1.973</b>	<b>23,4</b>
<b>Polos Emergentes</b>							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	1,6%	630	630	22,5
Palermo	15.965	90.217	-	6,2%	2.153	2.153	26,0
<b>Subtotal</b>	<b>188.349</b>	<b>90.217</b>	<b>65.491</b>	<b>3,9%</b>	<b>2.783</b>	<b>2.783</b>	<b>24,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.766.863</b>	<b>275.068</b>	<b>815.661</b>	<b>16,7%</b>	<b>4.756</b>	<b>4.756</b>	<b>23,7</b>

## Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Mapa del mercado de oficinas por submercados – Buenos Aires



### Panorama económico

El primer período del 2023 se mantiene en un clima de incertidumbre generalizada. En el contexto mundial se espera que la inflación continúe en aumento debido a la situación de la guerra en Ucrania y los ajustes impositivos de la FED, lo que ha generado una previsión de recesión global. Además, algunas instituciones financieras en USA se han visto forzadas al cierre de operaciones, lo que ha elevado la volatilidad del mercado.

En Argentina, el primer trimestre ha estado marcado por una gran expectativa por el rumbo económico y político durante el año electoral. La inflación ha alcanzado un nivel cercano al 102% interanual y un crecimiento mensual del 6.6%, superando la media del 2022 y rompiendo por primera vez la barrera del 100% desde 1991. Esto afecta las expectativas de inflación estimadas por el FMI.

A pesar de esto, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, aunque habrá que seguir monitoreando este indicador. Las variables macroeconómicas como la inflación acelerada, las incertidumbres en las políticas económicas y las fechas de vencimiento de los plazos con el FMI, continúan impactando directamente en el poder adquisitivo de la población, reduciendo su calidad de vida. Por esta razón, las personas buscan constantemente métodos de inversión y refugios de valor para sus activos.

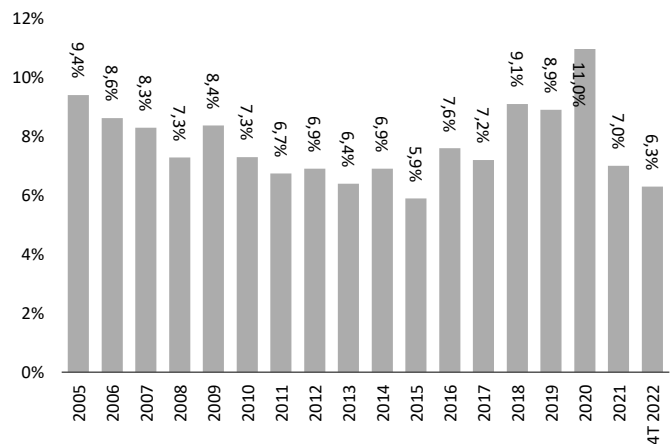
En cuanto al tipo de cambio, ha presentado una variación trimestral del 15,8% en comparación con el cierre del 2022 y se espera que continúe su tendencia al alza durante el 2023.

### Indicadores económicos 1T 2023

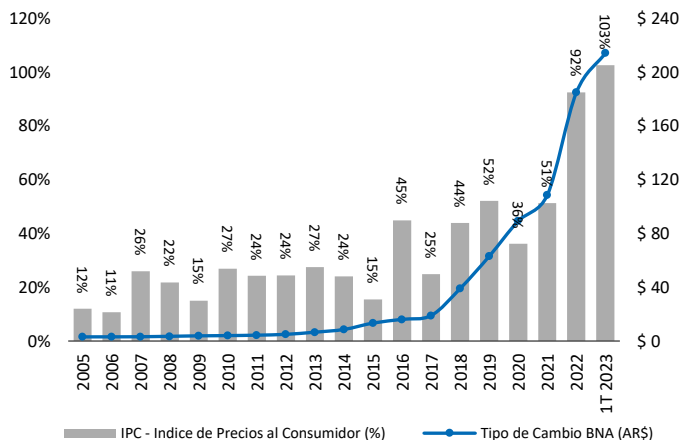
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 482.932
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 10.350
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,3 %



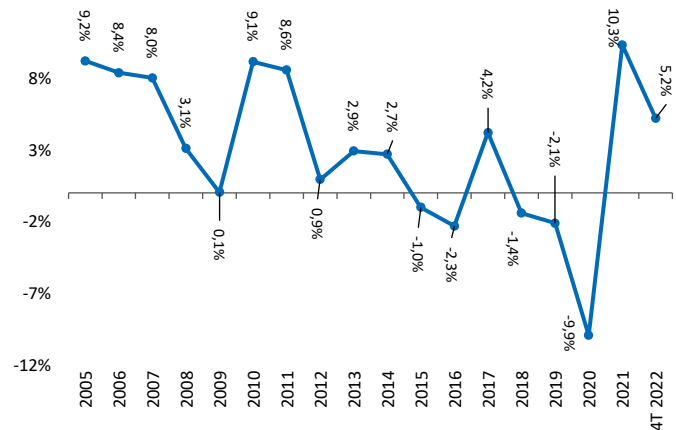
### Tasa de desempleo (%)



### Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



### PBI : Variación Porcentual









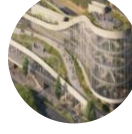













Fuente: Banco de la Nación Argentina, INDEC 1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

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 <sup>2</sup> )	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Fecha	Certificación LEED
	Worko	GBA Panamericana	48.893	39.114	2T 2023	
	Park 10	GBA Panamericana	8.000	6.000	2T 2023	
	Lumina San Isidro	GBA Panamericana	80.000	27.800	2T 2023	
	Bureau Diagonal	Microcentro	17.234	12.537	2T 2023	
	Paseo Gigena	Palermo	39.835	28.217	2T 2023	
	Quartier Puerto Retiro	Catalinas Retiro	38.880	32.400	2T 2023	
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	4T 2023	
	Campos Salles	Zona Norte CABA	50.000	25.000	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](mailto:fnovoa@ngbacre.com.ar)

**Karina Longo**

*Gerente Research, Valuaciones, Data Analytics*  
[klongo@ngbacre.com.ar](mailto:klongo@ngbacre.com.ar)

**Maylingh Contreras**

*Market Research*  
[mcontreras@ngbacre.com.ar](mailto:mcontreras@ngbacre.com.ar)

[nmrk.com.ar](http://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 que 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](http://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.