

## Oficinas T1 2022

Cambio Interanual    Previsión 12 meses



\* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

### INDICADORES ECONÓMICOS T4 2021

Cambio Interanual    Previsión 12 meses



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)  
(\* Corresponde al mes de marzo de 2022)

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas continúa mostrando signos de estabilidad durante el primer trimestre del 2022. Con la baja en casos de COVID y la vuelta paulatina a los espacios de trabajo, la vacancia promedio se mostró firme respecto a los últimos tres meses del año anterior, con 15,5 %, cifra que, pese a ser constante, se estructura en base al movimiento de oferta y demanda entre submercados. Misma situación se ve en el precio de alquiler pedido, donde el promedio general desciende solo 1,6 %, producto de bajas pronunciadas en ciertas zonas y subas en otras.

### OFERTA Y DEMANDA:

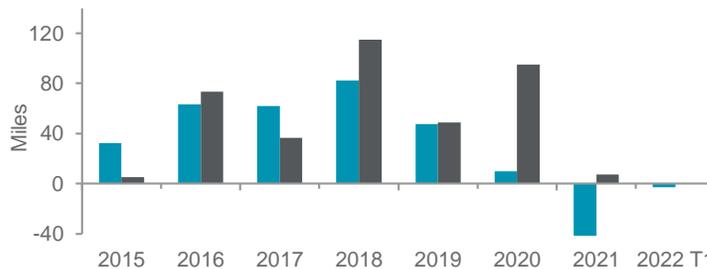
La absorción neta del trimestre fue de -2.697 m<sup>2</sup>, producto de 11.775 m<sup>2</sup> contratados y -14.472 m<sup>2</sup> desocupados. La tendencia de contratación muestra una reversión zonal, se ocuparon 2.029 m<sup>2</sup> en el área “CBD”, en contraposición con -4.726 m<sup>2</sup> en “Non-CBD”. Corredor Panamericana sigue siendo el submercado más afectado, con 5.943 m<sup>2</sup> liberados, seguido por Puerto Madero, con 4.124 m<sup>2</sup>. Por otra parte, Catalinas-Plaza Roma y Microcentro son los submercados que le siguen con mayor absorción positiva, representada por 2.955 y 2.877 m<sup>2</sup> ocupados, respectivamente.

### PRECIO:

Se mantiene la tendencia decreciente en el precio de alquiler pedido para oficinas clase A, cerrando el primer trimestre en 24,3 USD/m<sup>2</sup>, con una variación interanual de - 9,7%, cifra que muestra la continuidad en la tendencia a la baja.

El submercado Libertador CABA pasó a ser el más apreciado del mercado, con un valor promedio de 30 USD/m<sup>2</sup>, seguido por Catalinas-Plaza Roma, el cual mostró un incremento en los valores, subiendo el precio pedido promedio de 28,9 a 29,5 USD/m<sup>2</sup> respecto al pasado cierre.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



■ Absorción neta, m2    ■ Superficie entregada, m2

### ÍNDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



■ Precio Alquiler Pedido (USD/m2/mes)    — Vacancia (%)

## PANORAMA ECONÓMICO

La situación económica argentina continúa frágil, escenario que se percibe en los indicadores de inflación, desocupación y bajo crecimiento económico. A pesar de esto, se nota una leve mejoría en algunos aspectos en comparación al último trimestre del año 2021; el índice de desocupación disminuyó un punto porcentual, la variación interanual del PBI bajó, pero sigue siendo positiva en 8,6%, por último, la inflación llegó a 52,3 % al alza, aunque con un ritmo desacelerado.

A pesar de estos leves signos de recuperación en la economía, la situación global respecto a la guerra entre Rusia y Ucrania impacta negativamente en los precios de los bienes de consumo, generando un riesgo económico alto, irrumpiendo en los pronósticos de recuperación pautados para el 2022.

El crecimiento económico argentino ha sido mucho más bajo que en el resto de la región, se prevé que no supere el 2 % anual. Para concluir, el gobierno firmó un acuerdo con el FMI, presentando un programa en vistas a mejorar la economía nacional, situación que podría alterarse frente al proceso electoral del año siguiente.

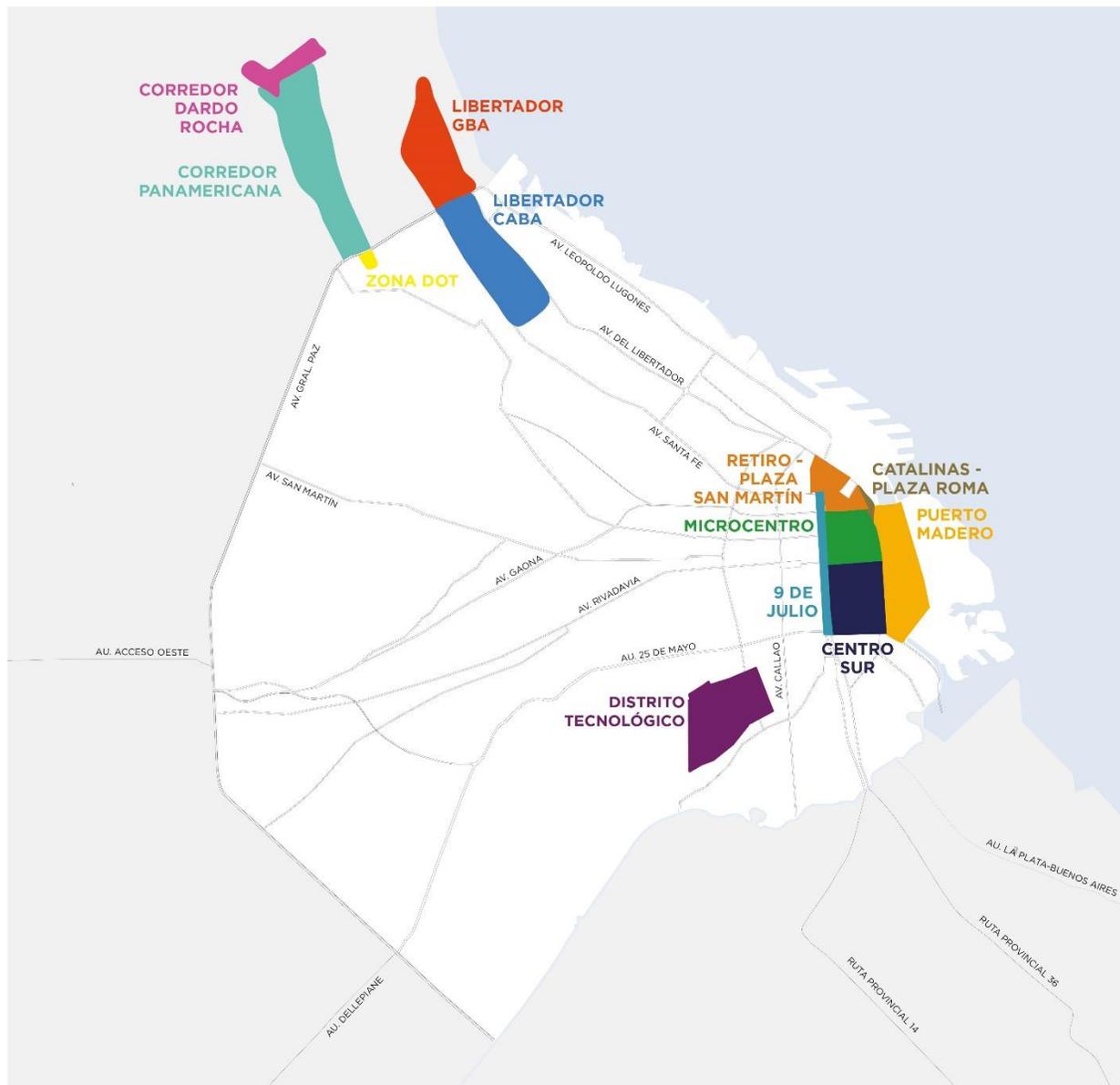
## PANORAMA FUTURO

El mercado de oficinas continúa con 243.718 m<sup>2</sup> en construcción, ya que los desarrollos pautados para el trimestre que acaba de terminar aplazaron sus plazos de entrega. Debido a la incertidumbre en torno a la recuperación económica nacional y a la situación global, es difícil estimar la finalización de los desarrollos en construcción, e incluso algunos pautados para este año podrían entregarse recién en 2023.

Por otro lado, el panorama sigue siendo positivo respecto a la ocupación de los metros cuadrados en construcción, ya que cerca del 50 % del volumen está en distritos con vacancia por debajo del 10%.

No ingresaron proyectos nuevos al momento, la superficie pautada es de 729.095 m<sup>2</sup> hasta el 2026. Si bien aún no sucedió, puede que la cifra disminuya, tanto por posibles cancelaciones en los proyectos como por cambios a destino a residencial, siempre dependiendo de los eventos económicos del país.

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



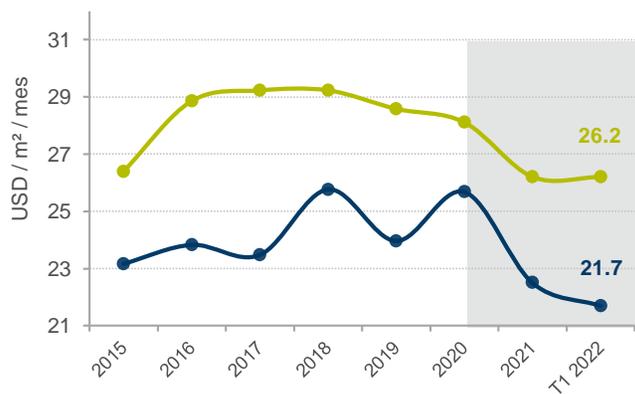
## Oficinas T1 2022

### ESTADISTICAS DEL MERCADO (\*)

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²)	EN CONSTRUCCION (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	54.650	15,6 %	2.955	44.225	236.401	29,5	17,9
Puerto Madero	248.421	15	42.059	16,9 %	-4.124	-	30.300	26,9	20,3
Microcentro	111.665	6	25.513	22,8 %	2.877	17.000	-	21,9	14,0
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	4.707	8,5 %	-	32.400	-	28,0	20,4
9 de Julio	73.986	6	9.052	12,2 %	321	-	-	23,1	15,6
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	-	-	37.900	14,0	9,8
<b>CBD</b>	<b>905.300</b>	<b>47</b>	<b>141.764</b>	<b>15,7 %</b>	<b>2.029</b>	<b>93.625</b>	<b>304.601</b>	<b>26,2</b>	<b>16,2</b>
Corredor Panamericana	256.621	24	67.924	26,5 %	-5.943	37.287	122.435	19,7	15,7
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	19,9
Zona Dot	77.298	5	8.410	10,9 %	37	-	80.831	24,3	19,0
Libertador GBA	95.706	10	4.859	5,1 %	830	31.854	74.828	27,3	21,5
Libertador CABA	72.426	2	10.856	15,0 %	1.900	19.000	39.400	30,2	20,3
Distrito Tecnológico	209.952	14	16.606	7,9 %	-1.550	4.636	107.000	21,6	10,4
<b>NON CBD</b>	<b>712.003</b>	<b>55</b>	<b>103.855</b>	<b>15,3 %</b>	<b>-4.726</b>	<b>150.093</b>	<b>424.494</b>	<b>21,7</b>	<b>18,8</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES</b>	<b>1.617.303</b>	<b>102</b>	<b>245.619</b>	<b>15,5 %</b>	<b>-2.697</b>	<b>243.718</b>	<b>729.095</b>	<b>24,3</b>	<b>16,9</b>

(\*) 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)



### LUCAS DESALVO

Market Research Manager  
+54 11 3066 1692 / [lucas.desalvo@cushwake.com](mailto:lucas.desalvo@cushwake.com)

### JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage  
+54 11 3900 0138 / [jose.vinas@sa.cushwake.com](mailto:jose.vinas@sa.cushwake.com)  
[cushwakeargentina.com](http://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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

©2022 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.