

Oficinas T4 2022

Cambio interanual Previsión 12 meses

14,5 %
Índice de Vacancia



18.483
Absorción neta, (m²) T4-22



\$23,7 (USD/ m²/mes)
Precio de alquiler pedido.*



* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS T4 2022

Cambio interanual Previsión 12 meses

7,1 %
Tasa de desocupación (T3-22)



5,9 %
Variación PBI (T3-22)



92,4 %
Índice de inflación (acumulado 12 meses) *



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

* Corresponde al mes de diciembre de 2022

VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El mercado de oficinas presenta, por segundo trimestre consecutivo, una muy buena recuperación: el indicador de absorción neta cerró el último trimestre del año con un incremento del 93 % respecto al período anterior. Se percibe menos dinamismo en lo que respecta a las desocupaciones. La mayoría de las empresas continúa en proceso de regreso a sus oficinas, bajo la modalidad híbrida. Por el momento, el panorama muestra mejoras, que se ven reflejadas en los alquileres que se concretaron antes del cierre de año. El índice de vacancia promedio percibió una baja de 1 punto porcentual y el precio pedido de alquiler promedio cerró el trimestre en 23,7 USD/m²/mes, cifra similar a la del período anterior.

OFERTA Y DEMANDA:

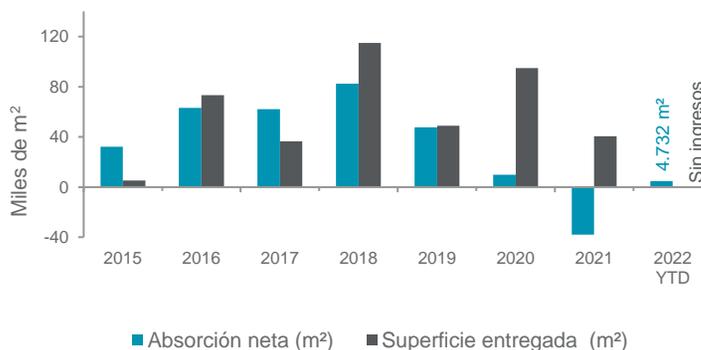
El último trimestre del 2022 cerró con una absorción neta de 18.483 m², con 24.957 m² tomados por empresas y 6.74 m² desocupados. El submercado que más movimiento percibió fue el de Corredor Panamericana con 9.370 m² absorbidos y ninguna desocupación, mostrando que continúa la tendencia de *Fly-To-Quality* (salto de calidad) por parte de las empresas. Submercados como Puerto Madero, Retiro - Plaza San Martín y Catalinas - Plaza Roma, que pertenecen al área céntrica de la ciudad, también reflejaron ocupaciones. Por el contrario, el submercado con más metros desocupados fue 9 de Julio con 2.036m².

PRECIO:

El precio promedio para oficinas clase A mostró durante todo el año muy poca variación y en este trimestre se hizo más visible con solamente una baja de solamente 0.1 USD/m²/mes con respecto al trimestre anterior. Esto es interesante y alienta la tendencia de *Fly-to-Quality* porque estos valores, al ser en dólares al tipo de cambio del Banco Nación, se desacoplan de la inflación en pesos.

El submercado Libertador CABA sigue siendo el más apreciado del mercado, con un valor promedio de 30 USD/m²/mes.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

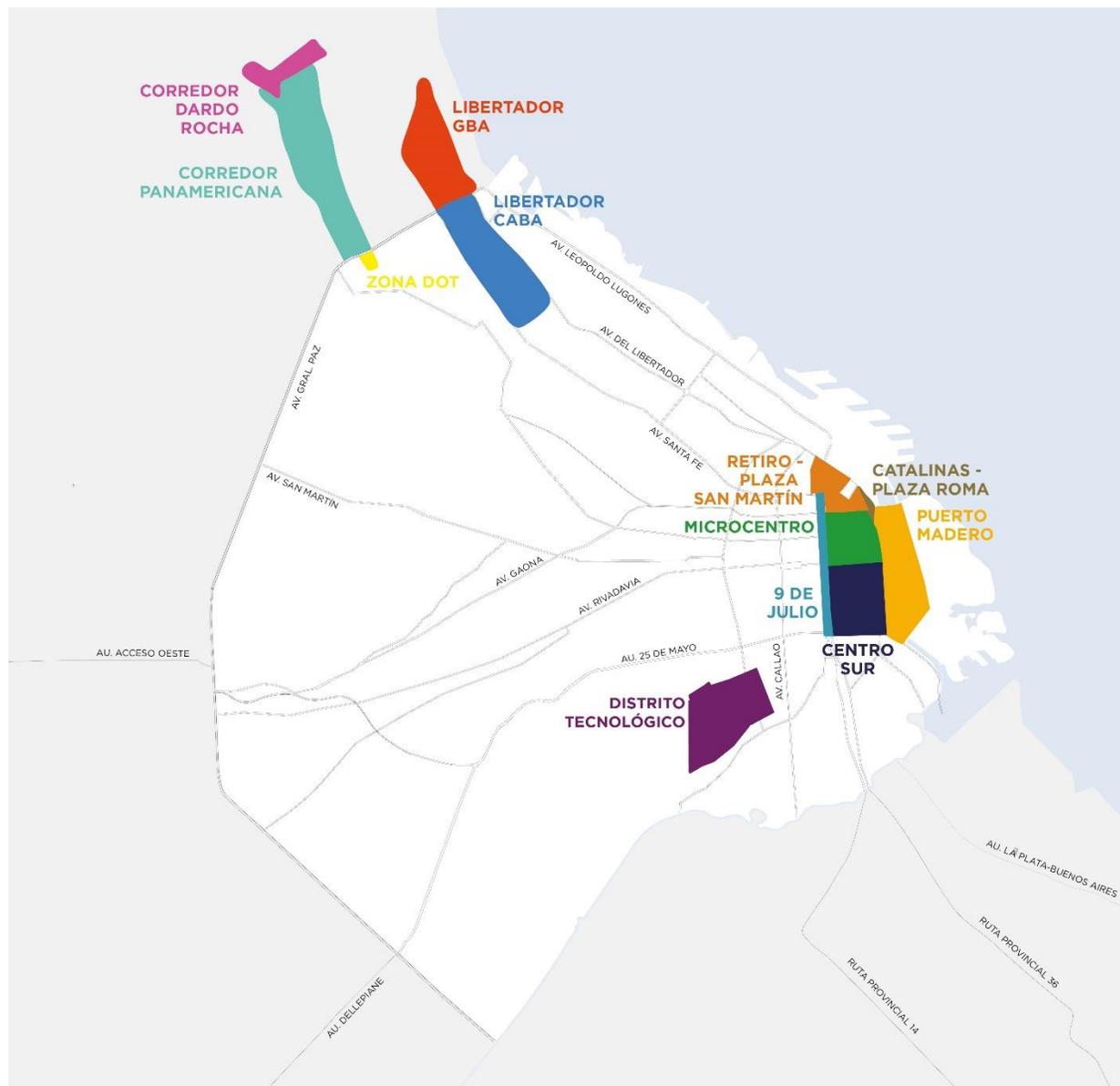
A pesar de que se esperaba que la inflación interanual alcanzara o superara el 100 %, cerró el último trimestre del año en 92,4 %, lo que demuestra una ralentización que, en el contexto de un panorama poco alentador, se puede considerar como algo positivo. El índice de inflación de noviembre fue de 4,9 %, el más bajo desde marzo. Esto se debió a medidas antiinflacionarias que, si bien no apuntan a los problemas estructurales, dieron como resultado acuerdos con varios sectores de consumo para mantener los aumentos en aproximadamente un 4 % al menos hasta marzo. A pesar de las medidas nombradas anteriormente, el déficit fiscal, las escasas reservas en el banco central (BCRA) y las tensiones políticas ante el calendario electoral del año entrante, no hacen prever una situación favorable para la evolución de la economía en el país.

PANORAMA FUTURO

Por quinto trimestre consecutivo, el mercado de oficinas se mantiene, con 243.718 m² en construcción. Si bien los indicadores parecerían mostrar una reactivación que genera ansia de terminar los proyectos ya empezados, la situación económica del país, sumada a los nuevos comportamientos de las empresas con respecto al uso de las oficinas, hace que sea difícil calcular la finalización de los desarrollos. Se estima que alguno de ellos se entreguen durante la primera mitad del 2023, mientras que el resto no tienen fecha pautada.

Por el mismo motivo por el que muchas obras en construcción aún no ingresan al mercado es que tampoco ingresaron proyectos nuevos. Si bien el indicador de absorción y el de vacancia muestran una tendencia a la demanda, 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. Durante este trimestre, ninguno de estos proyectos cambiaron de destino, como por ejemplo a residencial o comercial, pero 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



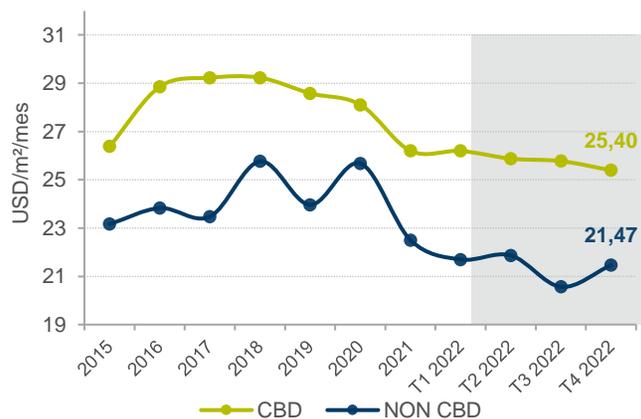
Oficinas T4 2022

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	54.516	15,5 %	3.089	44.225	236.401	28,67	17,72
Puerto Madero	248.421	15	34.320	13,8 %	3.615	-	30.300	25,07	16,94
Microcentro	111.665	6	23.869	21,4 %	4.521	17.000	-	22,25	12,75
Retiro - Plaza San Martín	55.280	4	4.257	7,7 %	3.445	32.400	-	24,62	17,27
9 de Julio	73.986	6	11.166	15,1 %	-1.793	-	-	23,15	15,20
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	37.900	14,00	10,39
CBD	905.300	47	133.911	14,8 %	12.877	93.625	304.601	25,38	15,14
Corredor Panamericana	256.621	24	64.804	25,3 %	-2.823	37.287	122.435	19,76	15,73
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	20,04
Zona Dot	77.298	5	5.447	7,0 %	3.000	-	80.831	25,49	18,37
Libertador GBA	95.706	10	8.400	8,8 %	-2.711	31.854	74.828	26,75	20,69
Libertador CABA	72.426	2	6.593	9,1 %	6163	19.000	39.400	30,00	21,06
Distrito Tecnológico	209.952	14	14.916	7,1 %	140	4.636	107.000	20,67	10,37
NON CBD	712.003	55	100.160	14,1 %	3.769	150.093	424.494	21,47	18,99
TOTAL BUENOS AIRES	1.617.303	102	234.071	14,5 %	16.646	243.718	729.095	23,71	16,14

* 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
+54 9 15 6192 3010 / carolina.wundes@sa.cushwake.com

JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage
+54 11 3900 0138 / 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 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2021, la compañía tuvo ingresos por \$9.4 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 o siga a [@CushWake](https://twitter.com/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.