

## Oficinas T4 2023

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**14,8 %**  
Índice de vacancia



**11.055**  
Absorción neta (m<sup>2</sup>) T4-23



**\$24,23** (USD/m<sup>2</sup>/mes)  
Precio de alquiler pedido\*



\* Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

### VISIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS:

El segmento premium del mercado de oficinas continúa mostrando signos favorables: en contraste con el tercer trimestre del 2023, en el que predominaba la incertidumbre frente al proceso electoral presidencial, se evidenció una fuerte reactivación, especialmente durante diciembre. No solo se observó una disminución del 4,5 % en la tasa de vacancia, que cerró el año en un 14,8 %, sino que también se registró un saldo positivo de absorción neta de 11.055 m<sup>2</sup>. El precio pedido promedio, por el momento, se mantiene en 24,2 USD BNA/m<sup>2</sup>, a la espera del impacto de las nuevas medidas económicas que implementará el nuevo gobierno.

Por otro lado, en el segmento clase B se mantiene la tendencia observada en trimestres anteriores, con una absorción neta aún negativa de 3.035 m<sup>2</sup>, lo que indica que el patrón de "fly-to-quality" continúa influyendo en el comportamiento del mercado.

### OFERTA Y DEMANDA:

El tercer trimestre de 2023 culminó con una absorción neta de 11.055 m<sup>2</sup>, resultado de 22.193 m<sup>2</sup> ocupados y 11.138 m<sup>2</sup> desocupados. En este contexto, el submercado Catalinas-Plaza Roma fue el que mostró el mayor movimiento con 3.241 m<sup>2</sup> ocupados y 3.026 m<sup>2</sup> desocupados, mientras que el de mayor desocupación fue Microcentro.

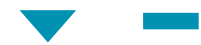
### PRECIO:

El precio promedio de las oficinas clase A experimentó pocas variaciones a lo largo del año, especialmente durante el último trimestre. En este periodo, solo se registró un ligero ajuste de un centavo de dólar por metro cuadrado, alcanzando un cierre de 24,35 USD BNA/m<sup>2</sup>/mes. A pesar de la dinámica del mercado, las fluctuaciones en los precios de alquiler se compensaron: respecto del trimestre anterior, algunos submercados registraron aumentos y otros reducciones.

### INDICADORES ECONÓMICOS

Cambio interanual    Previsión 12 meses

**5,7 %**  
Tasa de desocupación (T3-23)



**1,4 %**  
Variación PBI (T3-23)



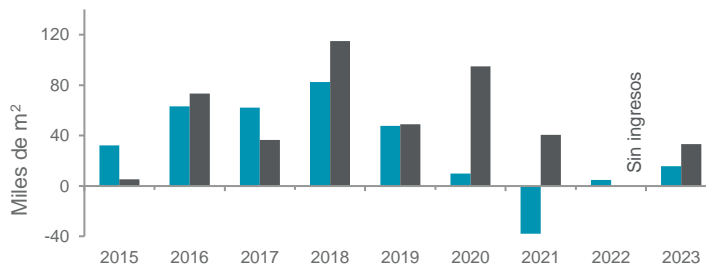
**160,9 %**  
Índice de inflación (variación interanual)\*



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

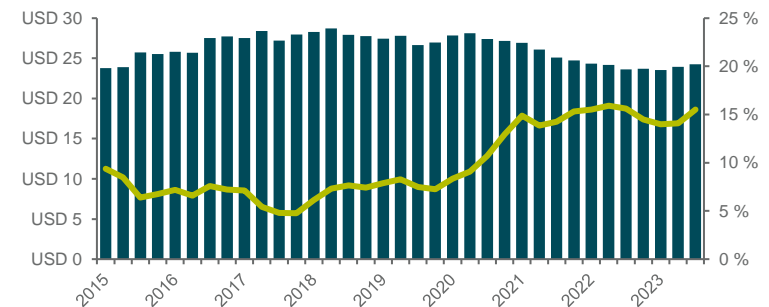
\* Variación acumulada del año respecto a igual acumulado del año anterior tomado a noviembre de 2023.

### DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



■ Absorción neta (m<sup>2</sup>)    ■ Superficie entregada (m<sup>2</sup>)

### ÍNDICE DE VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



■ Precio alquiler pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes)    — Vacancia (%)

## Oficinas T4 2023

## PANORAMA ECONÓMICO

En el transcurso del último trimestre del año, la inflación continuó su tendencia al alza, acumulando un aumento del 22,16 % en los dos primeros meses, una dinámica fuertemente influenciada por la incertidumbre asociada a los eventos electorales. La moneda nacional experimentó un proceso de devaluación en el que la variación más pronunciada ocurrió entre el 11 y el 13 de diciembre, cuando la tasa de cambio se elevó de \$462,40 a \$832,64 en el tipo de cambio oficial.

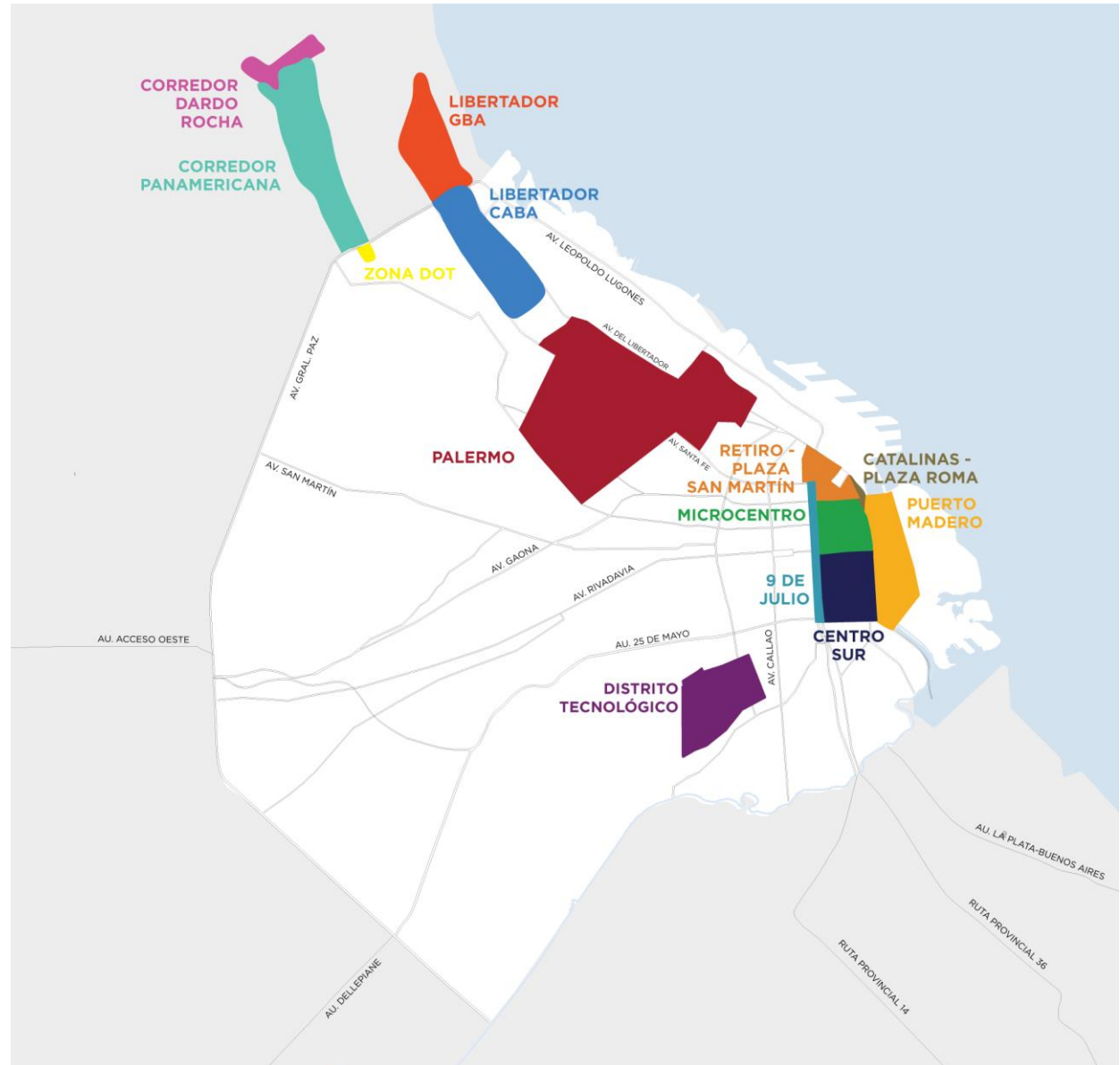
Es relevante señalar que, a pesar de este cambio, aún no se ha manifestado de manera evidente el efecto "pass through" en los costos de construcción. Sin embargo, es interesante notar que dichos costos aumentaron en un significativo 30,09 % durante el bimestre de octubre a noviembre, según el CAC. Este índice, que suele acompañar las tendencias del tipo de cambio, podría proporcionar perspectivas adicionales sobre cómo estos factores están interactuando en el actual escenario económico.

## PANORAMA FUTURO

El sector inmobiliario corporativo se encuentra en una fase de estabilidad en términos de inventario, caracterizada por la falta de finalización de obras durante el último trimestre del año. Actualmente, con 336.886 m<sup>2</sup> en construcción, varias obras aún carecen de fecha de finalización pautada y podrían, según la demanda, destinarse a uso residencial o a otros usos. Pese a esto, se espera un cambio significativo para los primeros meses del 2024, con la conclusión de múltiples obras, especialmente en los submercados Libertador CABA y Palermo, que ya están en etapa de comercialización.

A pesar de una proyección de 290.765 m<sup>2</sup>, la introducción de nuevos proyectos se ve dificultada por la continuación de numerosas construcciones en curso y la incertidumbre económica posterior a las elecciones, lo que genera un compás de espera en varios aspectos del mercado inmobiliario corporativo.

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



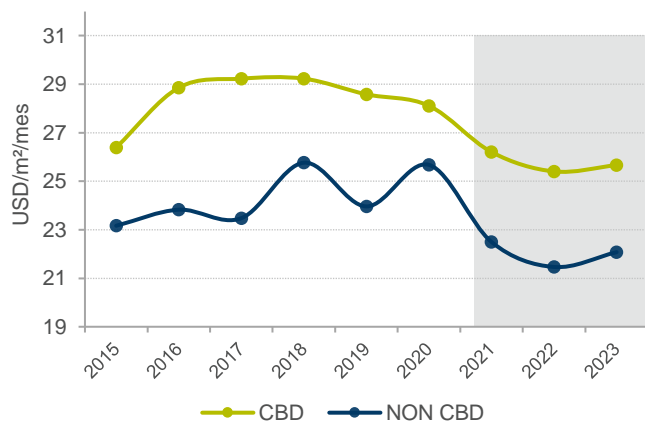
## Oficinas T4 2023

### ESTADÍSTICAS DEL MERCADO\*

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m <sup>2</sup> )	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m <sup>2</sup> )	EN CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )*	EN PROYECTO (m <sup>2</sup> )*	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m <sup>2</sup> /mes)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m <sup>2</sup> /mes)
Catalinas - Plaza Roma	351.005	13	56.677	16,1 %	-2.161	44.225	-	27,27	17,67
Puerto Madero	248.421	15	27.835	11,2 %	6.485	-	30.300	25,41	17,56
Microcentro	111.665	6	22.343	20 %	1.526	17.000	-	23,95	12,52
Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	29.730	33,6 %	6.927	-	-	26,79	16,69
9 de Julio	73.986	6	8.627	11,7 %	2.539	-	-	24,17	14,88
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9 %	0	-	18.400	14,00	10,35
<b>CBD</b>	<b>938.600</b>	<b>48</b>	<b>150.995</b>	<b>16,10 %</b>	<b>15.316</b>	<b>61.225</b>	<b>48.700</b>	<b>25,66</b>	<b>15,08</b>
Corredor Panamericana	256.621	24	59.757	23,3 %	5.047	37.287	95.665	19,80	14,76
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	20,04
Zona Dot	77.298	5	5.585	7,2 %	-138	-	-	25,48	19,98
Libertador GBA	95.706	10	11.043	11,5 %	-2.643	31.854	-	26,58	20,44
Libertador CABA	72.426	2	11.047	15,3 %	-4.454	64.848	39.400	29,39	20,47
Distrito Tecnológico	209.952	14	10.550	5 %	4.366	4.636	107.000	20,22	10,70
Palermo	43.323	7	2.249	5,2 %	-1.897	94.320	-	25,00	20,0
<b>NON CBD</b>	<b>755.326</b>	<b>62</b>	<b>100.231</b>	<b>13,30 %</b>	<b>281</b>	<b>275.661</b>	<b>242.065</b>	<b>22,08</b>	<b>18,67</b>
<b>TOTAL BUENOS AIRES</b>	<b>1.693.926</b>	<b>110</b>	<b>251.226</b>	<b>14,8 %</b>	<b>15.597</b>	<b>336.886</b>	<b>290.765</b>	<b>24,23</b>	<b>16,11</b>

\* Corresponde a superficie rentable según información disponible.

### PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD/m<sup>2</sup>/mes) CBD / NON CBD



### SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m<sup>2</sup>) SUPERFICIE PROYECTADA (m<sup>2</sup>)



### CAROLINA WUNDES

Market Research Coordinator  
[carolina.wundes@sa.cushwake.com](mailto:carolina.wundes@sa.cushwake.com)

### RAFAEL VALERA

Brokerage Director – Argentina  
[rafael.valera@sa.cushwake.com](mailto:rafael.valera@sa.cushwake.com)  
[cushwakeargentina.com](http://cushwakeargentina.com)

### PUBLICACIÓN 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](http://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.