

Buenos Aires

Mercado de Oficinas

Las expectativas sobre el rumbo económico del país y una nueva ola de contagios, marcó el comportamiento del mercado

Al cierre del año el mercado de oficinas continúa en valores positivos, y no se registraron grandes cambios en los indicadores respecto al período anterior,

Esta muestra de estabilidad también podría suponer que el mercado se encuentra en un momento de “stand by”, mientras los principales actores están en modo “wait and see”, esperando el rumbo que ha de tomar el nuevo ciclo de la pandemia y la situación económica del país.

Durante las últimas semanas del año se inició una nueva ola de contagios, generando nuevamente incertidumbre sobre la vuelta a las oficinas, al tiempo que la “normalidad” que se venía experimentado desde el trimestre anterior sufre una vez más un retroceso, por lo que se espera su impacto a corto plazo sobre el mercado.

La absorción continúa en la senda positiva, se observó un comportamiento estable con muy pocas contrataciones, no obstante, el acumulado anual continuó en valores negativos.

La vacancia también presentó cierta estabilidad, y se mantuvo muy cercana a los valores cerrados en el período anterior. En positivo, la superficie liberada muestra un retroceso, aunque este descenso se debe a operaciones puntuales dentro del mercado.

Los valores de renta mantuvieron un comportamiento similar al período anterior y parecen haber encontrado suelo tras más de un año en descenso.

Situación Actual

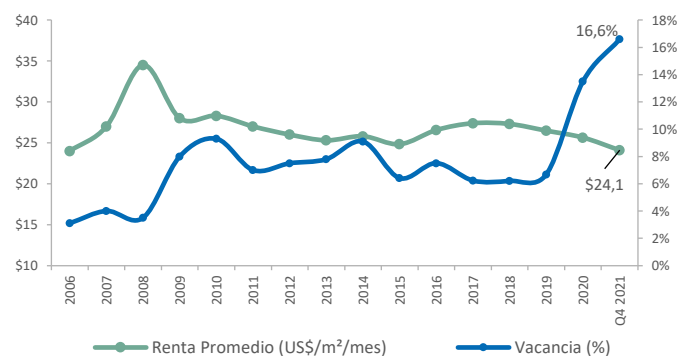
- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 24,1 U\$S/m² /mes, sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia continúa en moderado descenso desde el segundo trimestre del año, promediando un 16,6%.
- En el último trimestre de 2021 el mercado mostró una ligera estabilización, registrando una absorción neta positiva de 1.164 m² y una acumulada anual de -24.896,36 m².

Resumen de Mercado

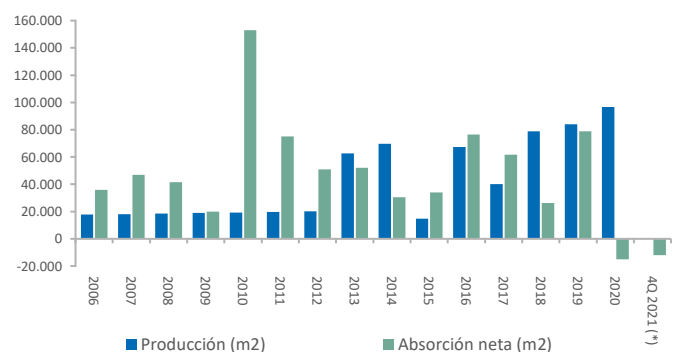
	4T 2021	3T 2021	4T 2020	TENDENCIA
Inventario Total Edificado	2,612Mm ²	2,612Mm ²	2,513Mm ²	↗
Inventario Total Rentable	1,660Mm ²	1,660Mm ²	1,591Mm ²	↗
Vacancia	16,6%	16,5%	15,5%	↗
Absorción Neta	1.164 m ²	4.006 m ²	-40.444 m ²	↘
Valor de Renta Promedio	US\$24,1	US\$24,2	US\$25,64	↘
Superficie en construcción	235.724 m ²	235.724 m ²	334.851 m ²	↘

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2006- Q4 2021



ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2006- Q4 2021



Indicadores por submercados

Los submercados en términos generales mostraron comportamientos similares a los mostrados en el periodo anterior excepto por algunas operaciones puntuales en zona norte GBA las cuales representaron la absorción positiva del trimestre.

En cuanto a la vacancia, el período presentó un descenso de menos del 0,5% y se situó en 275.570,82 m² disponibles. En general los submercados mostraron variaciones menores al 2% en la superficie disponible, manteniendo los patrones presentados desde el segundo trimestre del año.

En el CBD no se presentaron mayores cambios, el submercado de Catalinas-Retiro y Plaza Roma se mantiene como la de menor vacancia con un 13,28%. Por el contrario, la zona Norte mostró los mayores cambios, en el Polo Dot la vacancia descendió un 20,1% en términos de metros cuadrados y respecto al período anterior, totalizando un 24%, efecto que se presentó en menor medida en los corredores de Panamericana y Libertador.

Este comportamiento de la zona Norte demuestra que se mantiene como un área atractiva para la relocalización de las empresas, muchas de las cuales migran desde el CBD

Con respecto a la absorción neta, el mercado continúa mostrando valores positivos de absorción a pesar de que los movimientos corporativos fueron muy acotados. Zona Norte traccionó la demanda, destacándose el corredor del Polo Dot, el cual mostró la mayor absorción del período (6.893 m²), resultado de una operación de 5.161 m² en el edificio DOT Zetta, mientras que en el corredor Libertador GBA se ocuparon 1.114 m² en el edificio PROA.

En cuanto a los valores de renta, el mercado promedió US\$ 24,1/m² por mes, manteniéndose estable respecto del trimestre anterior. El submercado Catalinas-Retiro y la Zona Norte CABA continúan manteniendo los mayores valores pedidos del mercado, a pesar de la tendencia a la moderada baja observada durante el año.

En el Corredor Panamericana se continúa observando la diferencia entre su heterogénea oferta debido a su extensión geográfica. En los grandes complejos corporativos como Lumina Panamericana, Lumina Olivos, Thames Office Park, Urbana, Optima Business Park, y Edison Officia, no se mostraron cambios, manteniendo los precios de alquiler pedidos en US\$24,0/m²/mes, mientras que el resto del área promedia en 19,1 US\$/m²/mes.

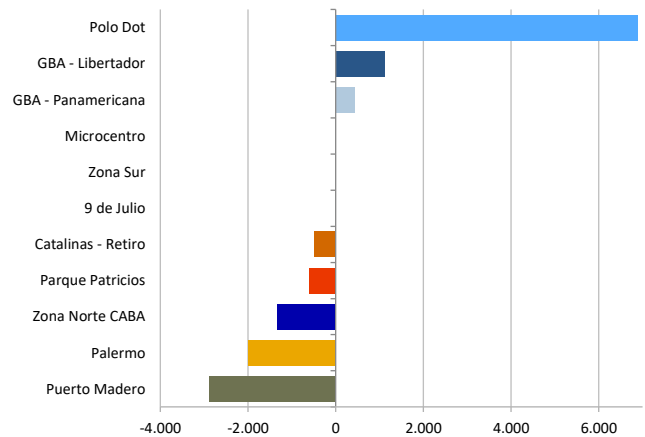
Polos emergentes

Los polos emergentes continúan en proceso de consolidación y siguiendo la pauta mostrada por el mercado no mostraron grandes variaciones, a pesar de esto cerraron sus valores cercanos al promedio del mercado, en 23 y 25 USD/m²/mes para Parque Patricios y Palermo respectivamente.

Sin embargo es destacable que el submercado de Parque Patricios presentó un aumento en sus valores debido a la liberación de superficie en los edificios de reciente construcción, los cuales evidenciaron un aumento del 8,5% con respecto al trimestre anterior, elevando el precio de renta promedio ponderado de la zona.

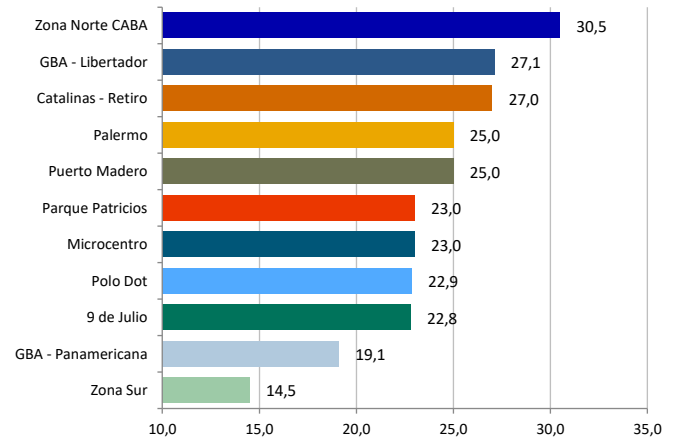
Absorción neta trimestral

METROS CUADRADOS



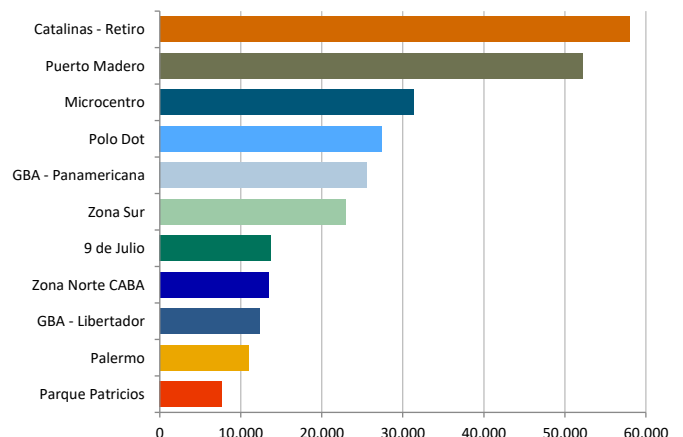
Precio de renta pedido

(US\$/M²/MES)

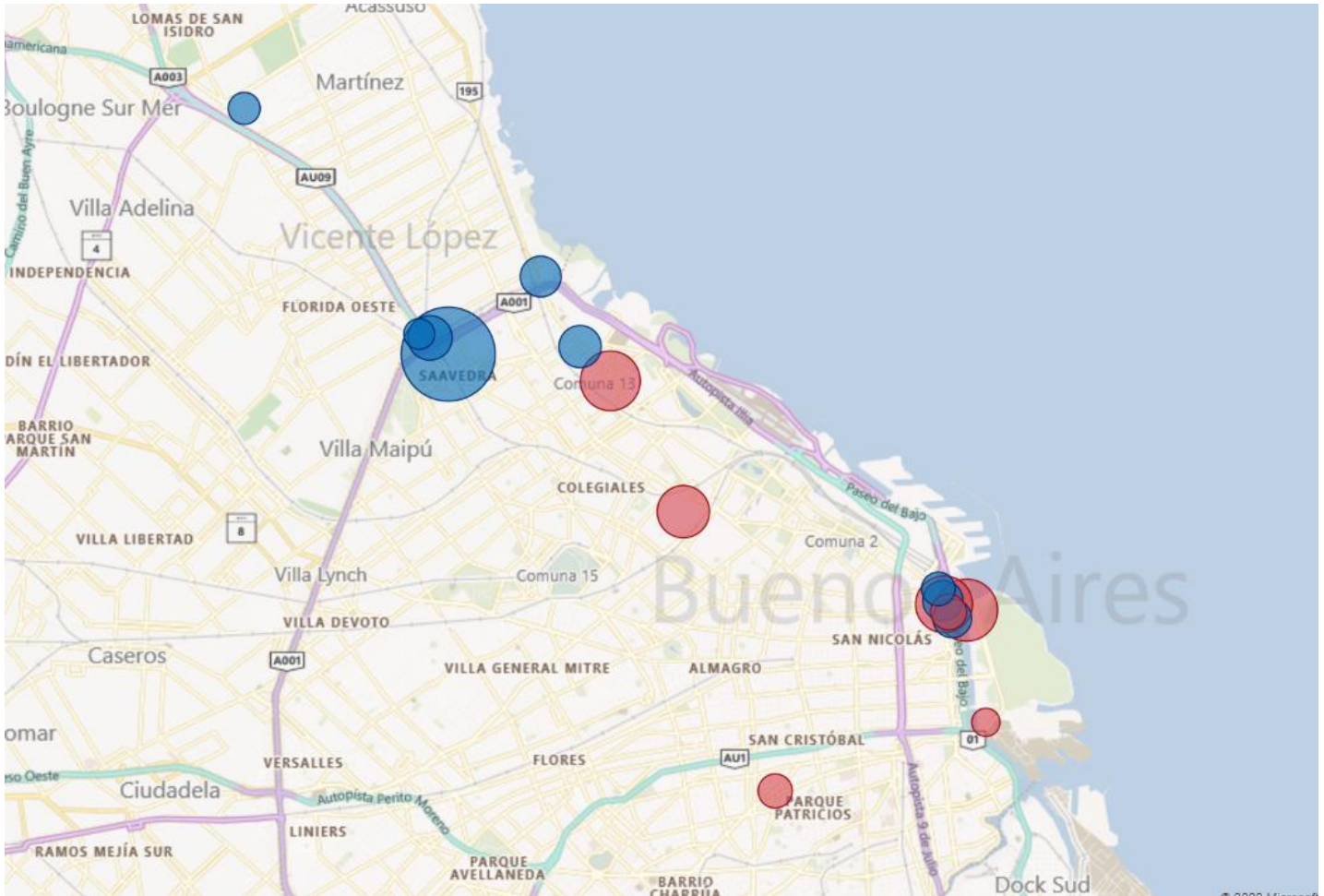


Superficie disponible



METROS CUADRADOS



Georreferenciación de superficie alquilada vs superficie liberada (m²) 4Q 2021 – Buenos Aires



Leyenda

-  Superficie alquilada
-  Superficie liberada

Superficie futura

Durante el 2021, el inventario se mantuvo sin cambios durante el transcurso de todo el año, debido a los retrasos en los proyectos que esperaban ingresara durante el año, como consecuencia de las restricciones implementadas en el contexto de la pandemia durante el año 2020.

En cuanto a los nuevos metros en construcción, en 2022 se espera el ingreso de 140.692 m², entre los cuáles destacan el edificio de Worko, el cual aportara 39.114 m² al submercado GBA Panamericana, mientras que en la esquina de Libertador y Pampa se construyen 20.416 m².

La Zona Norte CABA, Palermo y el corredor Panamericana se mantienen como áreas de atracción de la demanda y son los que concentran la mayor superficie en construcción (63,1%), una muestra más de que los desarrolladores siguen apostando por la diversificación hacia el norte de la ciudad.

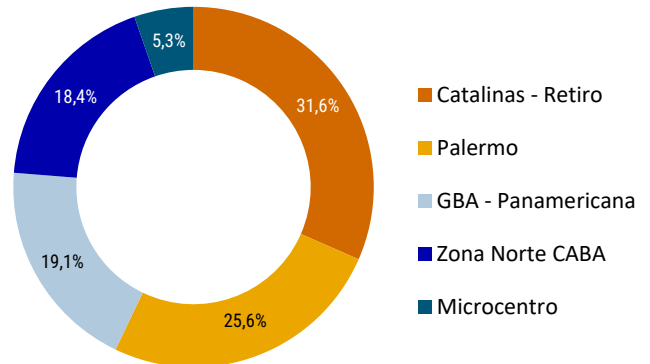
Destaca el caso de Palermo que concentra el 25,5% de los metros en construcción, totalizando 60.257 m², de los cuales se espera su ingreso para 2023, sumando a la consolidación de este polo emergente.

Dentro de la ciudad se esperan los mayores ingresos en el submercado Catalinas-Retiro, estimando para 2023 la entrada de 42,000 m² en la esquina de Av. Córdoba y Alem.

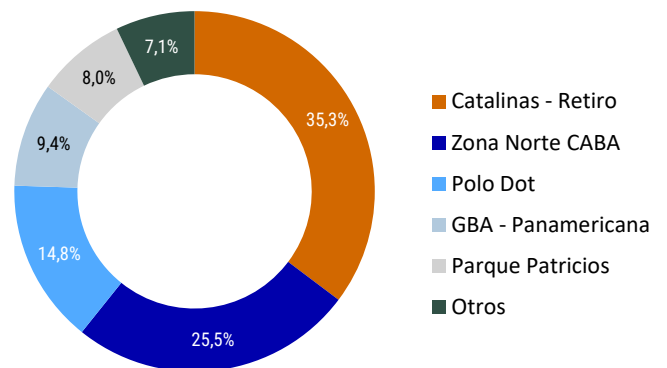
No obstante, las fechas estimadas de entrega pudieran verse afectadas una vez más por el desarrollo de la nueva ola del virus, y se espera ver su impacto sobre los cronogramas de las obras durante los primeros meses del año.

En cuanto a los metros proyectados no existieron modificaciones manteniéndose el submercado Catalinas – Retiro con la mayor concentración del total de proyectos.

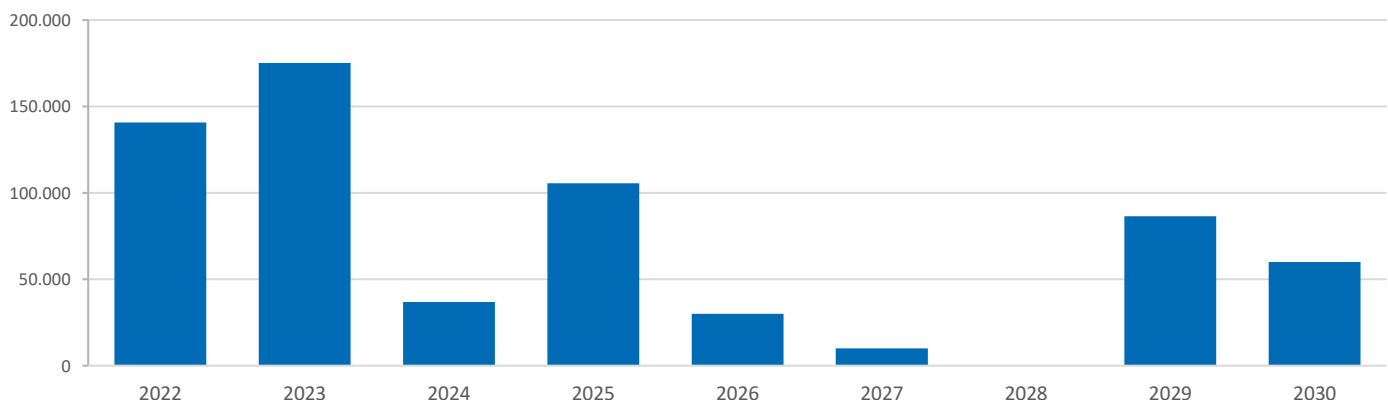
Superficie en construcción: 235.724 m²



Superficie en proyecto: 815.660 m²



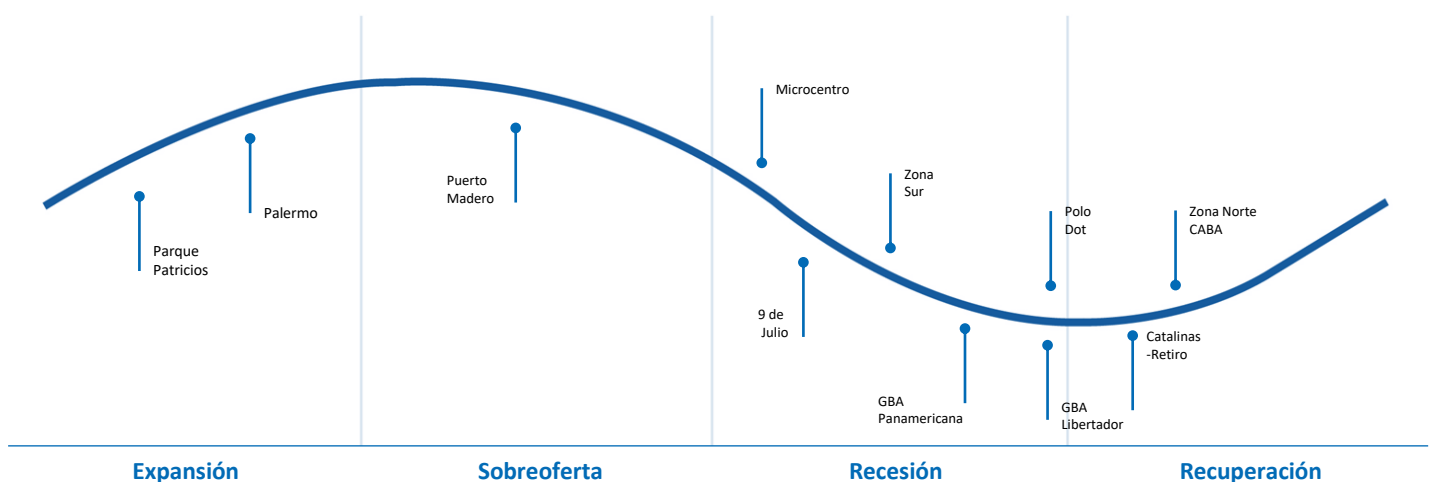
Evolución de la producción futura de oficinas clase A (m²)



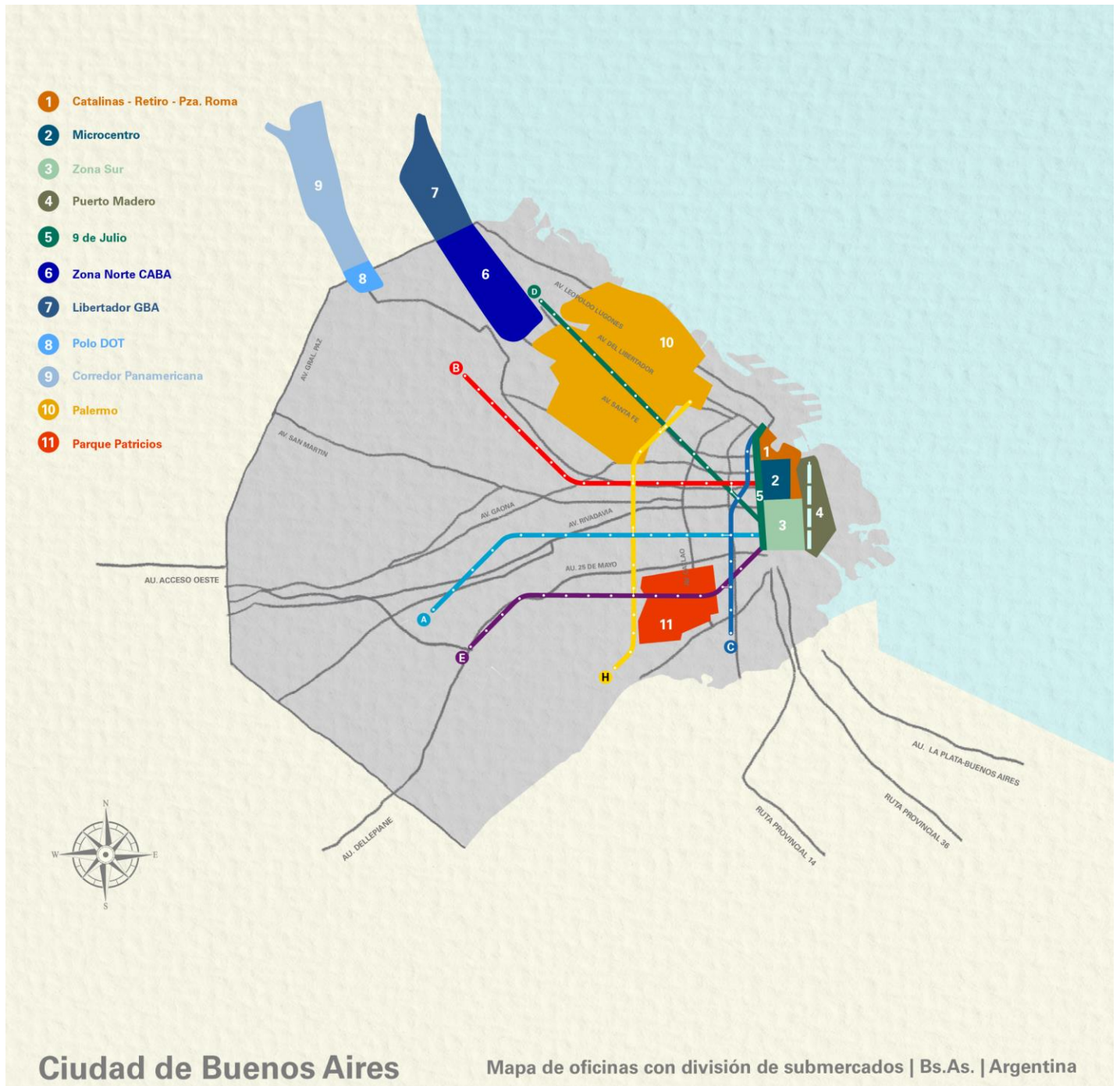
Estadísticas del Mercado

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	292.252	-	-	17,87%	-2.884,00	-4.082,00	\$ 25,0
Zona Sur	102.075	-	18.552	22,49%	0,00	8.392,65	\$ 14,5
Microcentro	87.652	12.537	-	35,72%	0,00	-14.927,00	\$ 23,0
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	436.131	74.400	287.700	13,28%	-481,39	-12.834,38	\$ 27,0
9 de Julio	83.241	-	7.480	16,54%	0,00	-2.263,70	\$ 22,8
Zona Norte CABA	80.244	43.416	207.830	16,73%	-1.330,00	7.343,00	\$ 30,5
Polo Dot	114.176	-	120.364	24,00%	6.892,62	5.192,62	\$ 22,8
GBA							
Corredor Panamericana	183.889	45.114	76.390	13,89%	438,00	-6.423,00	\$ 19,1
Corredor Libertador	111.514	-	31.854	11,05%	1.114,00	-3.308,00	\$ 27,1
Subtotal	1.491.174	176.467	750.170	17,2%	3.748	-22.909,81	\$ 21,7
Polos Emergentes							
Parque Patricios	150.613	-	65.491,20	5,13%	-600,00	-600,00	\$ 23
Palermo	18.788	60.257	-	58,38%	-1.984,65	-1.685,55	\$ 25
Subtotal	169.401	60.257	65.491		-2.585	299	\$ 24
TOTAL	1.660.575	235.724	815.661	16,6%	1.163,58	-24.896,36	\$ 24,1

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Mapa del mercado de oficinas por submercados – Buenos Aires



Panorama económico

Durante el año 2021 se observaron distintos escenarios comenzando con una fuerte recesión durante el primer trimestre del año donde se observó el impacto directo de la pandemia dentro de una economía muy deteriorada, al finalizar el año se muestra una mejoría en los indicadores.

Para el último periodo del año con el avance de los programas de vacunación y sumado a la flexibilización de las restricciones sanitarias, la economía empezó a mostrar signos de recuperación, así como el aumento paulatino del turismo tanto interno como internacional se ha traducido en mayor movimiento económico, el PBI registro un crecimiento del 4,1% con respecto al segundo periodo del año, mostrando signos de mejoría.

Es de considerar que en las últimas semanas del año en el panorama mundial se presenció una nueva ola del virus, derivando en el restablecimiento de cuarentenas en los países más afectados, así como nuevas restricciones sanitarias, de estas medidas se verá el impacto real durante los primeros meses del año 2022.

A pesar del complejo contexto económico la tasa de desempleo se situó en 8,5%, el mejor nivel desde el 2017 (7,2%), mejorando los valores prepandemia, según informes del INDEC a diferencia del segundo periodo del año este descenso fue acompañado de un aumento de la tasa de actividad y de empleo, el retorno a la normalidad dependerá del desarrollo de la última ola de contagios y como esto impactará en los niveles de actividad.

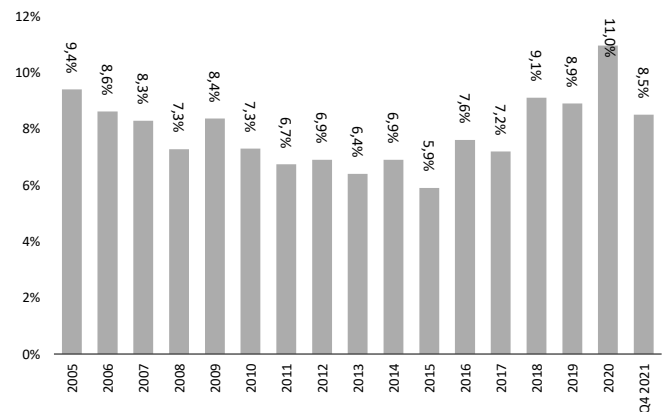
La economía doméstica y el poder adquisitivo de la población se vieron impactados durante el año, con la continua depreciación del peso frente a la cotización del dólar, el cual finalizó el periodo en 108,5 USD por peso, un aumento del 30,5% con respecto a valores prepandemia, así como el IPC que mantiene valores similares al periodo anterior cerrando el periodo con un 51,2% anual.

Indicadores económicos Q4 2021

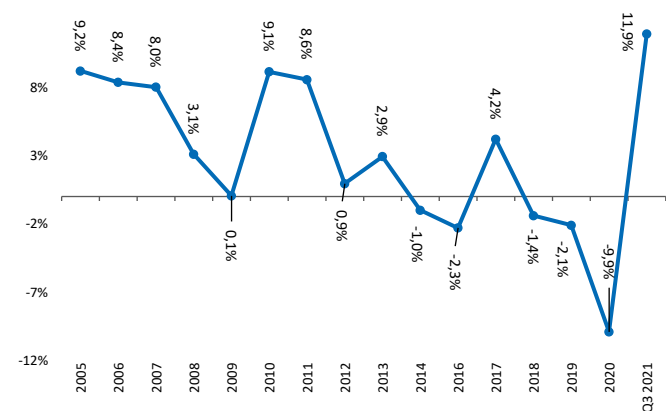
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 448,411
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$9,789
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	8,5 %



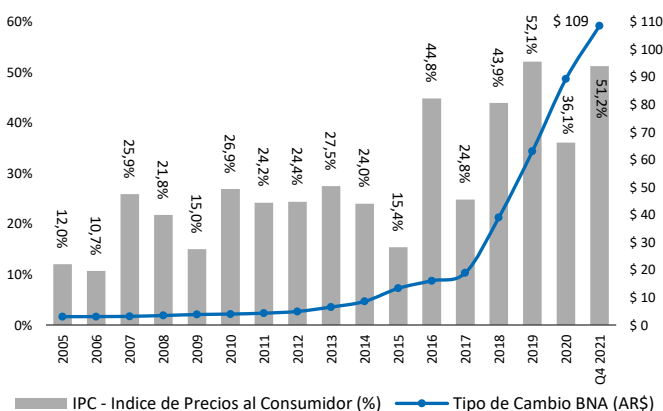
Tasa de desempleo (%)



PBI : Variación Porcentual























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

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	
	Worko	GBA Panamericana	48,893	39,114	1T 2022	
	Park 10	GBA Panamericana	8,000	6,000	2T 2022	
	Bureau Diagonal	Microcentro	17,234	12,537	4T 2022	
	Libertador y Pampa	Zona Norte CABA	24,500	20,416	4T 2022	
	Quartier Puerto Retiro	Catalinas Retiro	38,880	32,400	1T 2023	
	Mirabilia Central	Palermo	37,000	16,940	2T 2023	
	Mirabilia 851	Palermo	60,000	29,720	4T 2023	
	Campos Salles	Zona Norte CABA	50,000	25,000	3T 2023	
	Nómada Palermo	Palermo	25,000	13,597	4T 2024	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60,000	42,000	1T 2025	

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

Maylingh Contreras

Market Research
mcontreras@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 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.

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.