



Buenos Aires

Mercado de Oficinas Clase A

Un mercado más favorable para los inquilinos impulsa a las empresas a dar un salto cualitativo en los espacios de trabajo

Durante el primer trimestre del año las empresas retornaron de manera híbrida a las oficinas. Con la apertura total de las actividades económicas, el regreso presencial de los trabajadores a sus espacios de trabajo dio un mayor dinamismo al mercado de oficinas clase A.

Los signos que muestran una lenta pero progresiva reacción, todavía no se han replicado en transacciones, aunque sí se observa un crecimiento en el interés de las empresas por las oportunidades que presenta el mercado clase A, donde el precio permanece estable y en su nivel histórico más bajo.

En un entorno de mercado con condiciones favorables para los inquilinos, se han incrementado las consultas de empresas que buscan dar un salto cualitativo en sus espacios de trabajo - a costos competitivos y en edificios Premium.

No solo los atractivos valores de renta impulsan a muchas empresas a considerar una relocalización, también se suma la conveniencia que muestra el tipo de cambio del dólar oficial (BNA) frente al dólar MEP, potenciando la oportunidad de un cambio.

Si bien el mercado muestra signos de estabilización, se espera que pueda encaminarse hacia una lenta recuperación. De hecho, transacciones puntuales dejaron una absorción bruta positiva durante el trimestre, mientras que la vacancia y los valores de renta pedidos presentaron cierta estabilidad y se mantuvieron muy cercanos a los valores cerrados en el período anterior.

Situación Actual

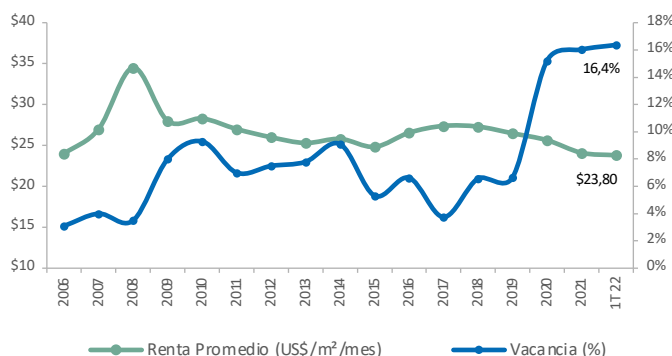
- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 23,8 U\$S/m²/mes, y continúa sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia mostró un leve ascenso hasta 16,4%.
- Para el primer trimestre de 2022, el mercado continúa mostrando signos de estabilización y cierta reacción. Transacciones puntuales dejaron una superficie tomada de 26.625 m², y una superficie liberada de 31.574 m². Como resultado la absorción neta trimestral fue de -5.820 m².

Resumen de Mercado

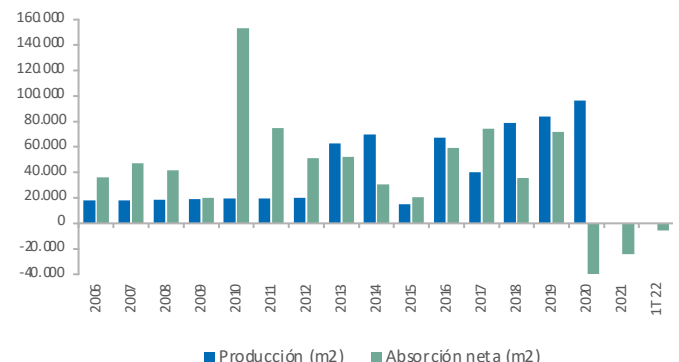
	1T 2022	4T 2021	1T 2021	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1,738Mm ²	1,738Mm ²	1,536Mm ²	↗
Vacancia	16,4%	16,0%	15,3%	↗
Absorción Neta	-5.820 m ²	2.331 m ²	-26.492 m ²	↗
Valor de Renta Promedio	US\$23,8	US\$24,1	US\$24,1	==
Superficie en construcción	235.724 m ²	235.724 m ²	236.324 m ²	↘

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2006- 1T 2022



ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2006-1T 2022



Demanda

La absorción neta cerró con valores negativos, ubicándose en -5,820 m², contrario a lo mostrado durante el período anterior. Sin embargo, a nivel de submercado nos encontramos que los movimientos se dieron en transacciones puntuales.

En términos de superficie alquilada, se observa que en el CBD fue de 13,850 m², y que dentro de esta zona, en Microcentro se absorbieron 7.132 m² - concretamente en Torre Bellini.

Otro hito a destacar son las transacciones en el Polo Emergente de Palermo, el cual absorbió 4.508 m² con el alquiler en block del edificio Summers, así como 3.651 m² en el edificio WO LEAF Building.

Contrario a esto la mayor liberación de espacios se observó en el submercado Catalinas-Retiro con 5.997 m² liberados en el edificio Plaza San Martín. Así mismo, en el corredor GBA Libertador se desocuparon pisos en Al Río Torre Sur por 2.281 m².

Estos movimientos corporativos muestran que el mercado continúa desconcentrándose hacia la zona Norte de CABA, y que la demanda se enfoca en edificios de mejor calidad dentro del CBD.

Oferta

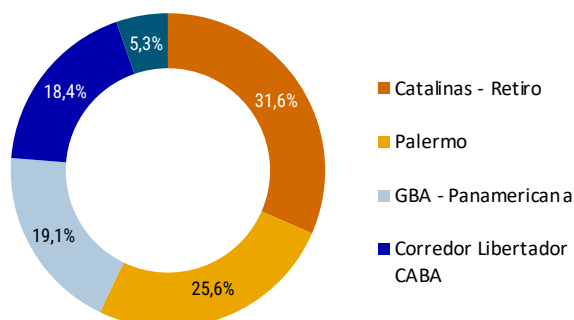
La vacancia muestra una leve suba de menos 0,4 puntos porcentuales, ubicándose en 16,4%, por lo que se podría concluir que nos encontramos frente a un mercado con cierta estabilidad. En términos de metros cuadrados la superficie disponible alcanzó 282.186 m² con un aumento del 6,7% respecto del año anterior.

En cuanto a los valores de renta, el mercado promedió US\$ 23,8/m² por mes, estableciéndose en mínimos históricos, y aún a pesar de esto no representó grandes variaciones. El submercado la Zona Norte CABA continúa manteniendo los mayores valores pedidos del mercado, pero la brecha de valores entre los submercados del CBD y aquellos fuera de este, se muestra cada vez más cercana.

Para el primer trimestre del año se realizó una recategorización del inventario de oficinas de clase A. Los indicadores del trimestre actual continúan siendo comparables con la serie histórica. Este proceso lo realizamos adaptándonos a los requerimientos y necesidades del mercado, procurando así la información más actualizada posible.

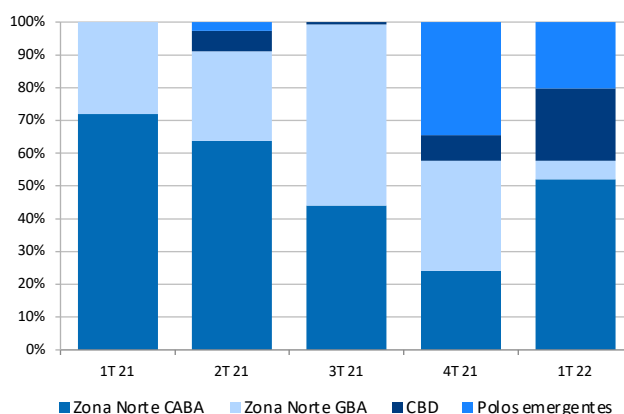
Superficie en construcción: 235.724 m²

1T 2022. METROS CUADRADOS



Absorción bruta trimestral por zonas

1T 2021 – 1T 2022. METROS CUADRADOS



Zona Norte CABA: Polo DOT. Corredor Libertador CABA.

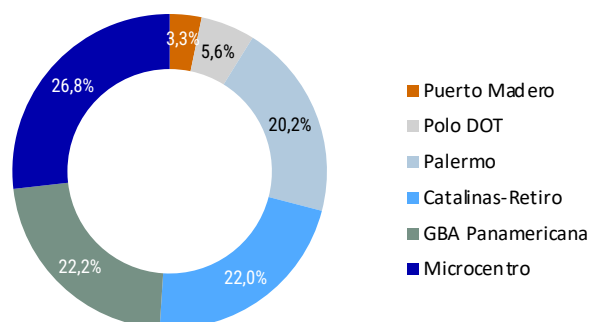
Zona Norte GBA: GBA Panamericana. GBA Libertador.

CBD: Catalinas-Retiro. Puerto Madero. Microcentro. 9 de Julio. Zona Sur.

Polos emergentes: Palermo. Parque Patricios.

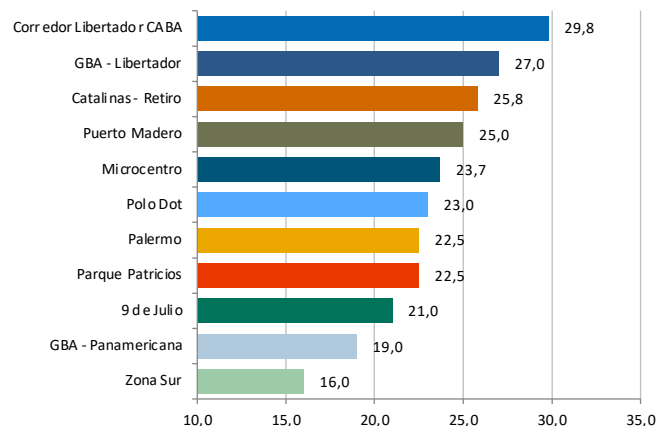
Superficie alquilada por submercados: 26.625 m²

1T 2022. METROS CUADRADOS



Precio de renta pedido

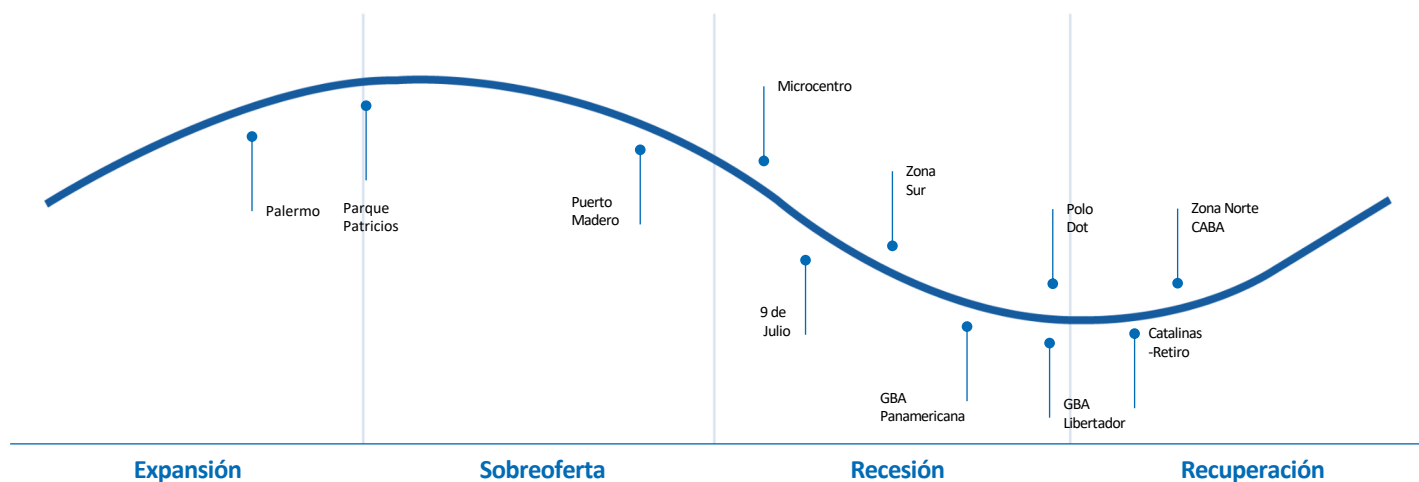
1T 2022. (U\$S/M²/MES)



Estadísticas del Mercado

Por Submercados	Inventario (m²)	En construcción (m²)	En proyecto (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m²)	Absorción Neta Acumulada Anual (m²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
CABA							
Puerto Madero	300.276	-	-	17,6%	-3.057	-3.057	\$ 25,0
Zona Sur	102.075	-	18.552	22,5%	0	0	\$ 16,0
Microcentro	86.784	12.537	-	26,9%	7.132	7.132	\$ 23,7
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	493.172	74.400	287.700	13,7%	-5.997	-5.997	\$ 25,8
9 de Julio	83.241	-	7.480	18,6%	-1.714	-1.714	\$ 21,0
Corredor Libertador CABA	80.244	43.416	207.830	16,7%	0	0	\$ 29,8
Polo Dot	114.164	-	120.364	26,5%	-2.551	-2.551	\$ 23,0
GBA							
Corredor Panamericana	185.898	55.114	76.390	15,6%	-1.302	-1.302	\$ 19,0
Corredor Libertador	89.828	-	31.854	16,9%	-2.838	-2.838	\$ 27,0
Subtotal	1.535.682	185.467	750.170	17,8%	-10.328	-10.328	\$ 21,40
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	1,5%	0	0	\$ 22,5
Palermo	15.965	60.257	-	34,7%	4.508	4.508	\$ 22,5
Subtotal	188.349	60.257	65.491	4,3%	4.508	4.508	\$ 22,5
TOTAL	1.724.031	245.724	815.661	16,4%	-5.820	-5.820	\$ 23,8

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados





Panorama económico

Durante el primer trimestre de 2022 se destaca el acuerdo alcanzado por el gobierno con el FMI, para renegociar la deuda con este organismo. En marzo fue aprobado el programa económico que tendrá una vigencia de dos años y medio, y por el cual el gobierno argentino se comprometió a cumplir con una serie de metas macroeconómicas que serán exigibles por parte del FMI, como condición para habilitar desembolsos trimestrales, que el Estado argentino podrá usar para cumplir con el calendario de vencimientos con dicho organismo.

A pesar del acuerdo, el panorama económico de 2022 es bien complejo. Muchos de los factores de recuperación económica de 2021 perderán fuerza en 2022 dada la complejidad que presenta no solo el panorama económico, sino también la coalición política gobernante y la delicada situación social de los colectivos más vulnerables de la población.

La inercia del proceso inflacionario continuará diluyendo los salarios y las jubilaciones. Las subas de tarifas de servicios públicos y alimentos, así como de los combustibles, sumado a los incrementos habituales de indumentaria y educación en marzo, impulsarán el IPC por encima del 6%.

Por el lado del empleo, la tasa de actividad y de ocupación ya son similares a la de los niveles previos a la crisis de 2018 y 2019. En 2021, el fuerte repunte en la cantidad de ocupados estuvo explicado por la recuperación de los puestos perdidos en la pandemia, y ese efecto no se repetirá con intensidad en 2022.

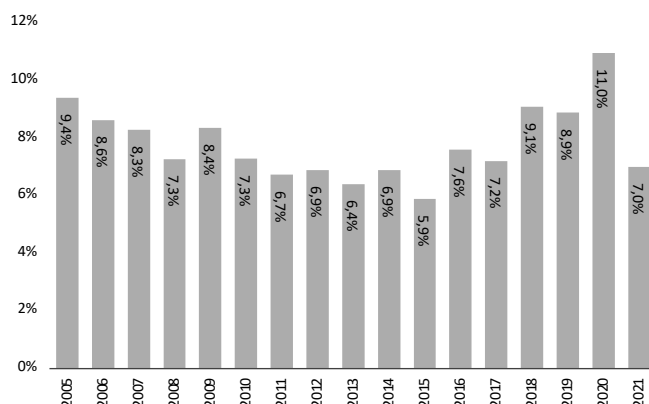
Desde el exterior, uno de los limitantes son las acotadas perspectivas de crecimiento de Brasil, nuestro principal destino de exportaciones industriales. Tampoco ayudará la moderación de la expansión del resto del mundo, especialmente en un contexto mundial impactado por la guerra en Ucrania que ha puesto la aceleración de la inflación en primera plana

Indicadores económicos 1T 2022

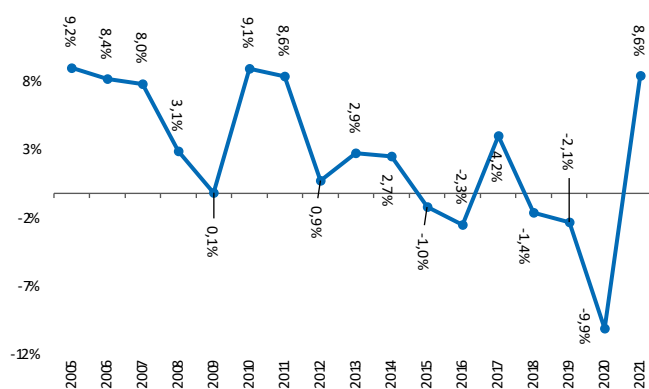
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2021)	45.808.747
PBI a precios actuales MM	US\$ 413.161
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$9,019
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	7,0 %



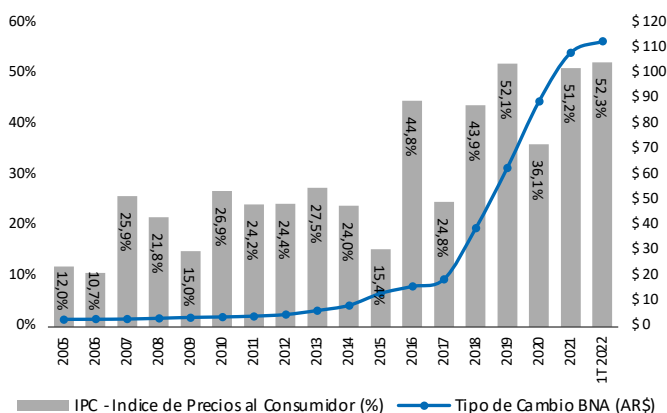
Tasa de desempleo (%)



PBI : Variación Porcentual



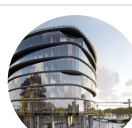
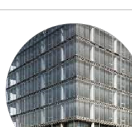
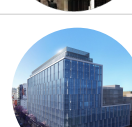
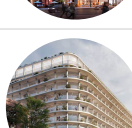
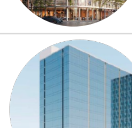
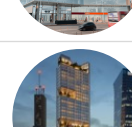
Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



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 (m²)	Superficie Rentable (m²)	Fecha	Certificación LEED
	Worko	GBA Panamericana	48.893	39.114	2T 2022	
	Officia Nordelta	GBA Panamericana	25.000	10.000	2T 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	20.000	4T 2024	
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	1T 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.