



Buenos Aires

Mercado de Oficinas Clase A

La demanda pierde impulso y permanece expectante a los resultados de las PASO

Al cierre del primer semestre del año comienza a observarse una desaceleración en el número de transacciones, lo que impactó de manera leve sobre los indicadores del mercado.

Durante este trimestre la absorción neta abandonó la senda positiva y cerró en valores negativos, a pesar de ello, la vacancia permaneció estable en 16,8%, valores muy similares a los trimestres anteriores, al igual que los valores de renta pedida, que promediaron en 23,5 US\$ por m²/ mes.

El dato positivo del período analizado fue la superficie liberada, que se redujo en un 45% respecto del trimestre anterior,. El mayor descenso se dio en la zona No CBD, dónde se registró el mayor volumen transaccionado, en término de metros cuadrados.

El poco movimiento registrado en el mercado durante el segundo trimestre denota, no solo que la demanda ha perdido impulso, sino que además se encuentra en "stand by", y a la expectativa de los resultados de las PASO a realizarse en agosto, comicios cuyos resultados tendrán impacto sobre el rumbo económico que podría tomar el país durante este año electoral.

En cuanto a la producción, los desarrolladores continúan enfocados en finalizar los proyectos en construcción, no obstante, a corto plazo no se vislumbra el inicio de nuevos proyectos en cartera, ajustando la producción a las posibilidades de absorción del mercado, frente a la compleja coyuntura actual

Situación Actual

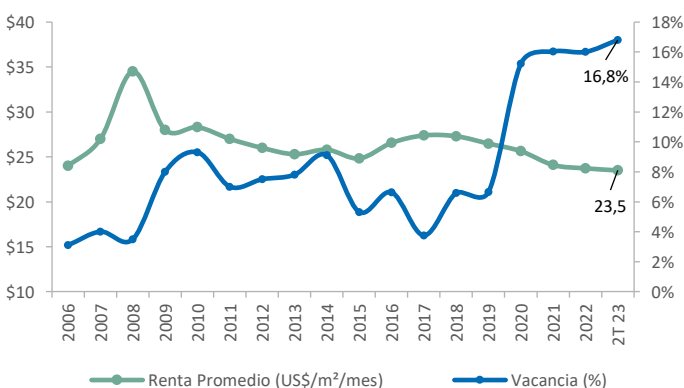
- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 23,5 US\$/m²/mes, y continúa sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia mostró una leve suba cerrando en 16,8%.
- Para el segundo período de 2023, el mercado muestra una desaceleración de las transacciones, dejando una superficie tomada de 16.814 m², y una superficie liberada de 21.035 m². Como resultado, la absorción neta trimestral fue de -4.221 m².

Resumen de Mercado

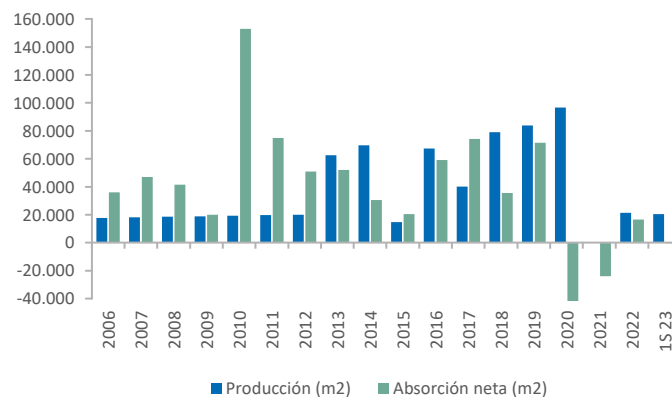
	2T 2023	1T 2023	2T 2022	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1,781Mm ²	1,781Mm ²	1,738Mm ²	↗
Vacancia	16,8%	16,6%	16,9%	==
Absorción Neta	-4.221 m ²	3.766 m ²	-3.292 m ²	↘
Valor de Renta Promedio	US\$23,5	US\$23,7	US\$23,5	==
Superficie en construcción	267.068 m ²	275.068 m ²	263.941 m ²	==

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2006- 2T 2023



ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2006-1S 2023



RESEARCH 2T 2023

Demanda

La absorción neta del trimestre fue de - 4.221 m². La demanda presentó valores negativos a diferencia de lo observado desde el tercer trimestre del 2022, reflejando valores cercanos a los mostrados durante el segundo trimestre del 2022 donde también se observaron valores negativos.

La superficie alquilada fue de 16.814 metros cuadrados, la cual representa un 60% menos respecto del trimestre anterior. El 70% de la demanda corresponde al CBD y el 30% al NCBD. Dentro del CBD, se destaca que Puerto Madero, contrario a lo mostrado el período anterior, traccionó la demanda con operaciones puntuales en el edificio Madero Office, totalizando 5.734 metros cuadrados alquilados dentro del submercado.

La superficie liberada cerró el período un 45% por debajo que la registrada en el trimestre anterior. Los mayores movimientos se dieron en el submercado Catalinas-Retiro, que representaron el 45% de la superficie desocupada. Concretamente, el edificio Laminar Plaza liberó 5.730 metros cuadrados en dicho submercado. En los corredores fuera del CBD hubo una menor liberación de espacios.

Oferta

La vacancia aumentó levemente en un 0,2% p.p., llegando al 16,8%. Zona Norte de CABA experimentó un aumento en la vacancia, mientras que el resto de los submercados mantuvieron cierta estabilidad. Sin embargo, es el CBD el que continúa mostrando los mayores valores de vacancia.

En cuanto la superficie disponible, cerró en 299.330 metros cuadrados, cifra 2% menor a la del trimestre anterior. El aumento se dio de manera generalizada en la mayoría de los submercados.

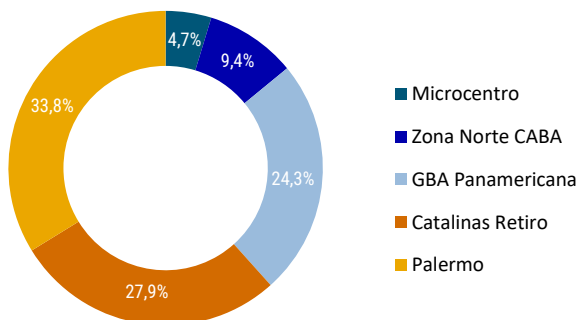
En relación con los valores de alquiler, se mantuvieron estables en 23,5 USD/m²/mes, por lo cual el mercado continúa ofreciendo una oportunidad de un salto "fly to quality" para los inquilinos.

Superficie futura

Se encuentran en desarrollo 267 mil m² y al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos. En el submercado Palermo se retomaron obras que se encontraban demoradas por litigios.

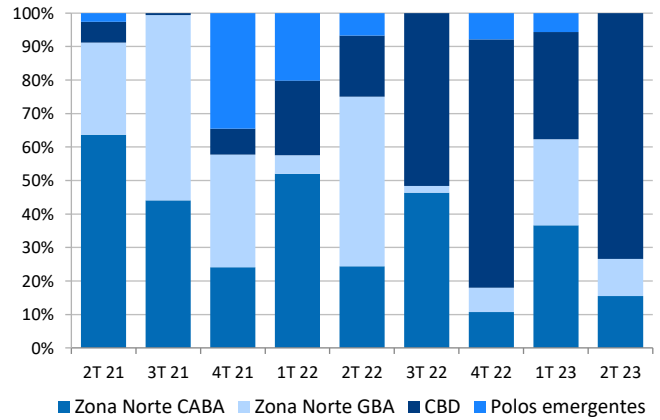
Superficie en construcción: 267.068 m²

2T 2023 METROS CUADRADOS



Absorción bruta trimestral por zonas

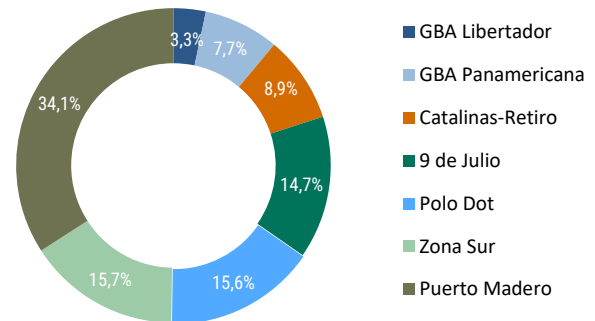
2T 2021 – 2T 2023. METROS CUADRADOS



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.

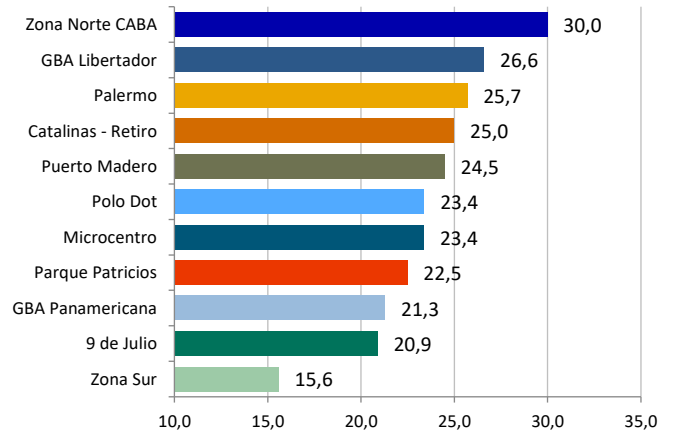
Superficie alquilada por submercados: 16.814 m²

2T 2023. METROS CUADRADOS



Precio de renta pedido

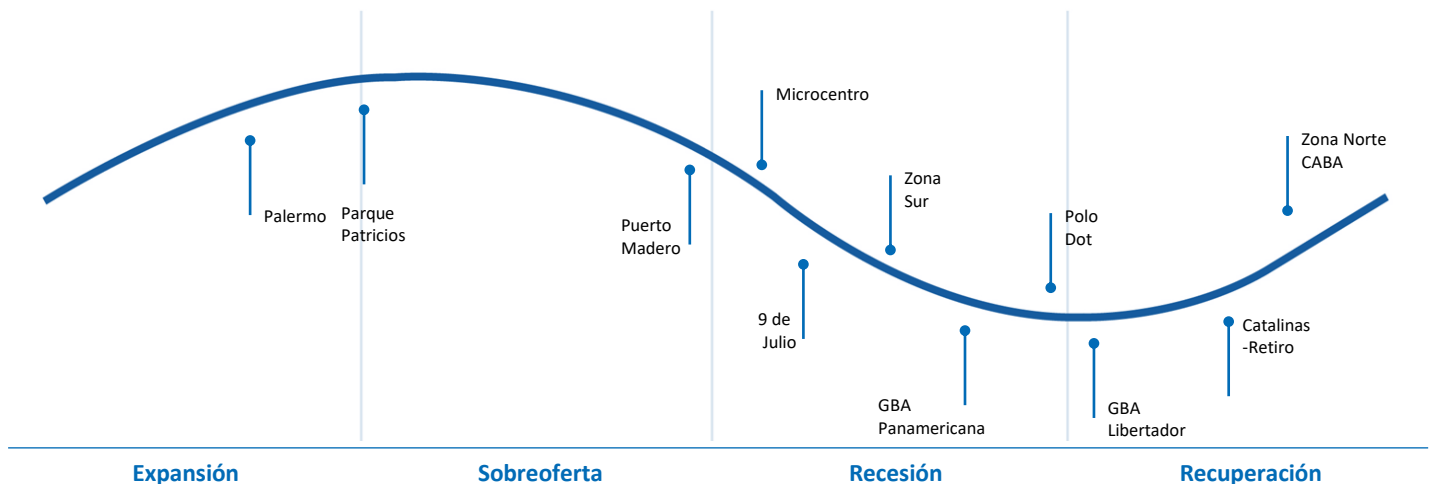
2T 2023. (U\$S/M²/MES)



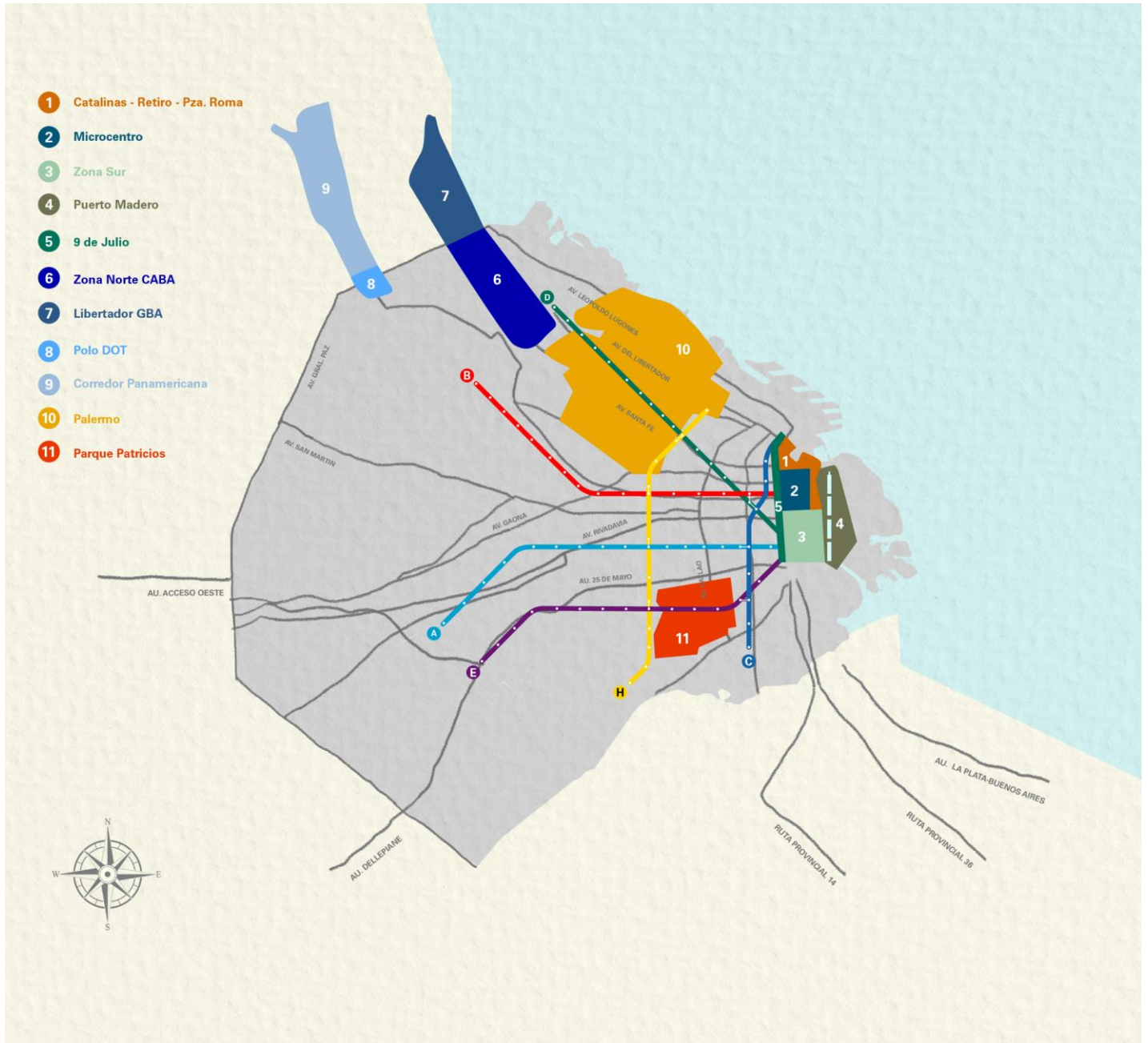
Estadísticas del Mercado

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	300.276	-	-	16,2%	2.132	-4.425	24,5
Zona Sur	102.075	-	18.552	19,9%	2.636	2.636	15,6
Microcentro	86.784	12.537	-	34,3%	-803	-4.910	23,4
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	493.172	74.400	287.700	14,8%	-7.485	-7.174	25,0
9 de Julio	105.036	-	7.480	22,8%	1.339	2.300	20,9
Corredor Libertador CABA	100.660	25.000	207.830	17,7%	-4.960	9.677	30,0
Polo Dot	115.242	-	120.364	25,1%	1.060	-7.258	23,4
GBA							
Corredor Panamericana	199.606	64.914	76.390	21,1%	1.303	3.479	21,3
Corredor Libertador	89.828	-	31.854	12,6%	557	3.397	26,6
Subtotal	1.592.679	176.851	750.170	20,5%	-4.221	-2.277	23,4
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	1,6%	0	630	22,5
Palermo	15.965	90.217	-	6,2%	0	1.193	25,7
Subtotal	188.349	90.217	65.491	3,9%	0	1.823	24,1
TOTAL	1.781.028	267.068	815.661	16,8%	-4.221	-454	23,5

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Mapa del mercado de oficinas por submercados – Buenos Aires



Panorama económico

Al cierre del primer semestre de 2023 persiste un clima de incertidumbre generalizada. En el contexto mundial, la combinación de una demanda robusta, por el dinamismo del mercado laboral, y los persistentes efectos de la reapertura tras la pandemia, junto con la disipación de los problemas de oferta por la normalización de los cuellos de botella, han respaldado el crecimiento.

En Argentina, el segundo trimestre continúa impactado por las expectativas del año electoral. La inflación continúa en ascenso y estamos ante un promedio 7,3% mensual y no hay motivos para esperar una baja sustancial de la misma. La ausencia de un plan de estabilización en el resto del mandato del gobierno actual asegura un piso de 7,5% mensual en promedio para el resto del año, al tiempo que desde el estado se aplican medidas paliativas para evitar una mayor aceleración hasta las elecciones.

El deterioro fiscal aceleró la emisión monetaria necesaria para su financiamiento. Esto acentúa las presiones cambiarias e inflacionarias. Como contrapartida, la autoridad monetaria elevó la tasa de interés para apuntalar el atractivo de los depósitos en moneda local para , pero resulta insuficiente según las expectativas de inflación para los próximos meses.

La severidad de la sequía, la aceleración inflacionaria y crecientes restricciones cambiarias determinan perspectivas desfavorables para el consumo privado, la inversión y el sector externo en lo que queda de 2023.

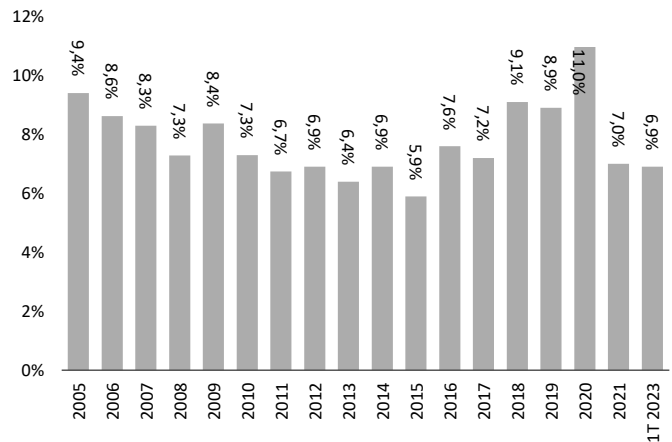
A pesar de esta compleja coyuntura, los índices de desempleo han permanecido estables desde finales del año pasado, aunque los ingresos reales de los asalariados informales se están erosionando ante la inflación, mientras que el segmento registrado del sector público y privado mantiene cierta estabilidad.

Indicadores económicos 2T 2023

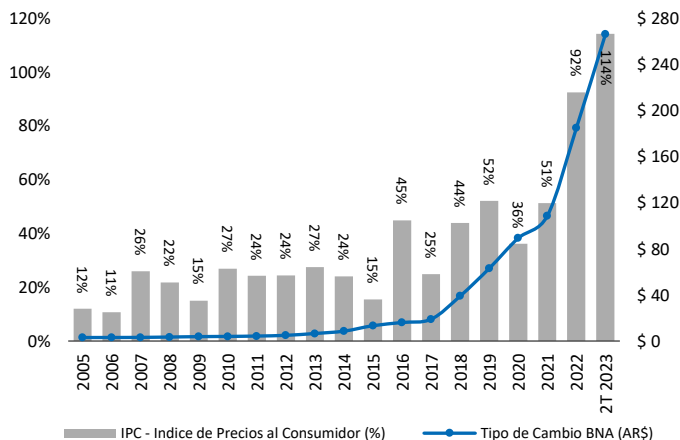
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 442.357
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 9.482
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	6,9 %



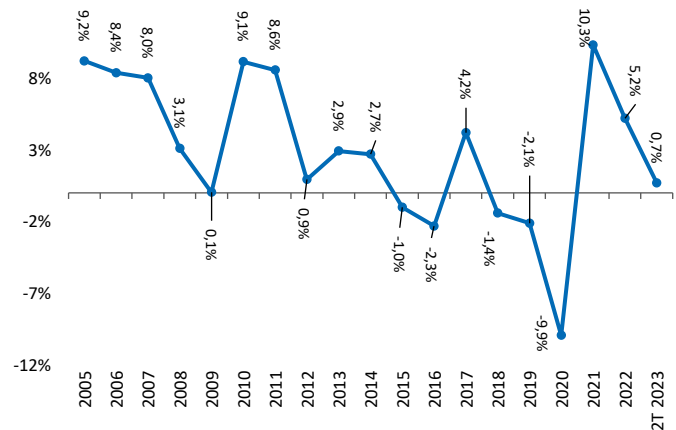
Tasa de desempleo (%)



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)









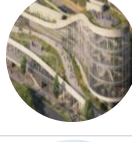





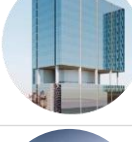





PBI : Variación Porcentual



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	4T 2023	
	Lumina San Isidro	GBA Panamericana	80.000	27.800	4T 2023	
	Bureau Diagonal	Microcentro	17.234	12.537	2T 2024	
	Paseo Gigena	Palermo	39.835	28.217	4T 2023	
	Quartier Puerto Retiro	Catalinas Retiro	38.880	32.400	3T 2023	
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	4T 2023	
	Centro Empresarial Núñez (CEN)	Zona Norte CABA	50.000	25.000	1T 2024	
	Mirabilia Central	Palermo	37.000	20.000	-	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	42.000	-	

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 qué 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.