

Buenos Aires - Mercado de Oficinas Clase A

El año 2023 transcurrió con altibajos y cerró expectante sobre el impacto que puedan tener las medidas del nuevo gobierno sobre el mercado

Balance 2023

Durante el último trimestre del año, el mercado permaneció expectante al impacto que podrían tener las nuevas medidas que intenta implementar el reciente gobierno, por lo que se realizaron muy pocas transacciones.

En el cuarto trimestre de 2023 la **absorción neta** mostró valores positivos después de tres períodos en valores negativos. Sin embargo, y a pesar de que en el último período el mercado registró una absorción neta positiva, el año cierra con un valor acumulado anual negativo, resultado del ingreso de dos nuevos edificios, con muy baja ocupación, que aportaron al mercado 41.660 m² disponibles.

La **vacancia** ha ido en aumento a lo largo del año, haciendo un pico al cierre del tercer trimestre, cuando asciende hasta 18,5%, como resultado del ingreso de la nueva superficie sin ocupar.

Los **valores de renta** han mostrado un leve retroceso durante 2023 (1T23 \$23,7 vs. 4T23 \$23,3). Los submercados que mejor han defendido su precio son Palermo y el corredor Norte Libertador CABA.

En cuanto a la **superficie futura**, se espera que en el primer trimestre de 2024 ingresen al mercado 157 mil m², cifra que tendrá impacto sobre la vacancia, dado que supera ampliamente a la absorción bruta promedio de los últimos cinco años, que se situó en 77 mil m².

Se prevé que, si las condiciones económicas se acomodan y prospera un contexto de mayor previsibilidad, las empresas retomen sus planes de movimientos corporativos, impulsando la absorción de nuevos metros.

Situación 4T 2023

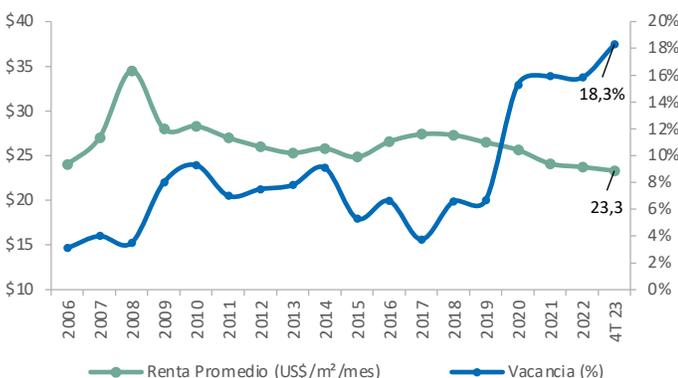
- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 23,3 US\$/m²/mes, y continúa sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia mostró una leve baja cerrando en 18,3%.
- Durante el cuarto período de 2023, el mercado mostró signos positivos, dejando una superficie tomada de 10.865 m², y una superficie liberada de 7.557 m². Como resultado, la absorción neta trimestral fue de 3.308 m².

Resumen de Mercado

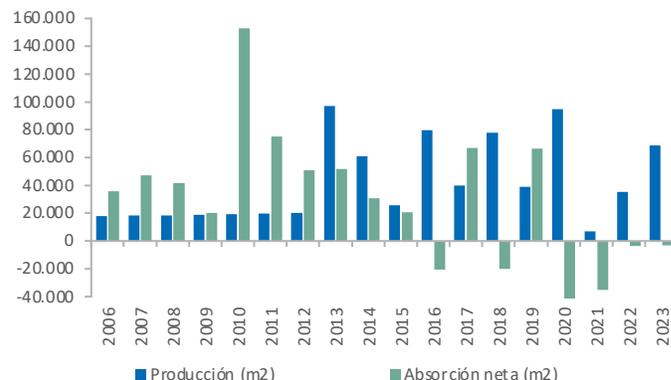
	4T 2023	3T 2023	4T 2022	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1,829Mm ²	1,829Mm ²	1,760Mm ²	↗
Vacancia	18,3%	18,5%	15,8%	↔
Absorción Neta	3.308 m ²	-37.315 m ²	5.166 m ²	↗
Valor de Renta Promedio	US\$23,3	US\$23,5	US\$23,7	↔
Superficie en construcción	206.863 m ²	206.863 m ²	263.941 m ²	↔

Análisis del Mercado

RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2006- 4T 2023



ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2006-4T 2023



Demanda

La superficie alquilada del cuarto trimestre fue de 10.865 m², es decir, un 27% menos que lo observado en el trimestre anterior. El 96% de la demanda corresponde al CBD y tan sólo el 4% al NCB. Dentro del CBD, en el submercado Catalinas-Retiro, se destaca el edificio Madero Office, con 4.912 m² alquilados por una empresa del sector financiero.

Por otro lado, la superficie liberada cerró el período con 7.577 metros cuadrados. Los mayores movimientos se dieron en el CBD, que representaron el 85% de la superficie desocupada.

Como resultado, la demanda volvió a presentar valores positivos, y la absorción neta del trimestre fue de 3.308 m².

En cuanto a la absorción neta acumulada anual, 2023 cerró en valores negativos, con -56.133 m², debido a la incorporación del Distrito Quartier que aportó 32.400 m² de superficie Premium a la zona de Retiro y una torre del complejo Lumina San Isidro con 15.980 m², sobre el corredor Panamericana. Ambos edificios entraron al mercado con casi toda la superficie disponible.

Oferta

La vacancia se mantuvo casi igual que el trimestre pasado, con una leve disminución de un 0,18% p.p., llegando al 18,3%. Puerto Madero, Microcentro y Palermo experimentaron una baja 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 334.733 metros cuadrados, cifra 1% menor a la del trimestre anterior. No obstante, respecto al último trimestre de 2022, la superficie disponible muestra un aumento del 16,8%.

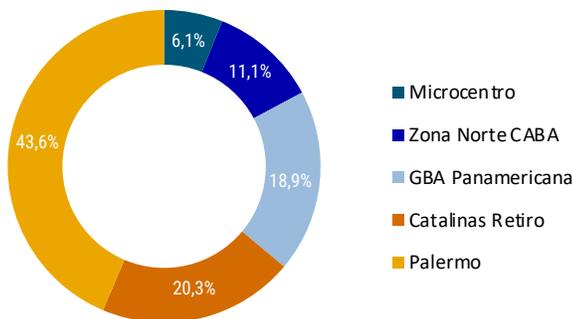
En relación con los valores de alquiler, se situaron en 23,3 USD/m²/mes, y si bien estos valores ofrecen una oportunidad de un salto “fly to quality” para los inquilinos, aún resta ver cuál será el impacto del salto del dólar BNA sobre los contratos.

Superficie futura

Se encuentran en desarrollo 206 mil m² y al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos. Para el primer trimestre de 2024 se espera el ingreso de 157 mil m².

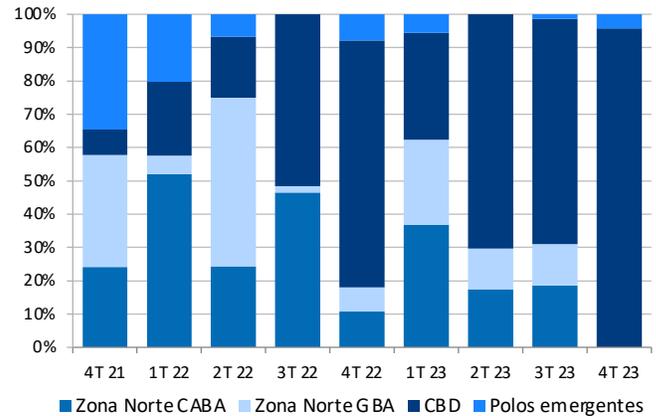
Superficie en construcción: 206.863 m²

4T 2023 METROS CUADRADOS



Absorción bruta trimestral por zonas

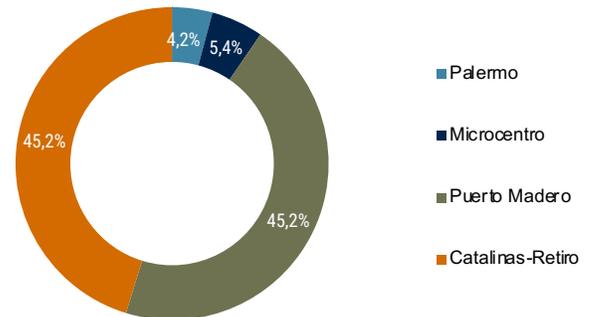
4T 2021 – 4T 2023. METROS CUADRADOS



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.

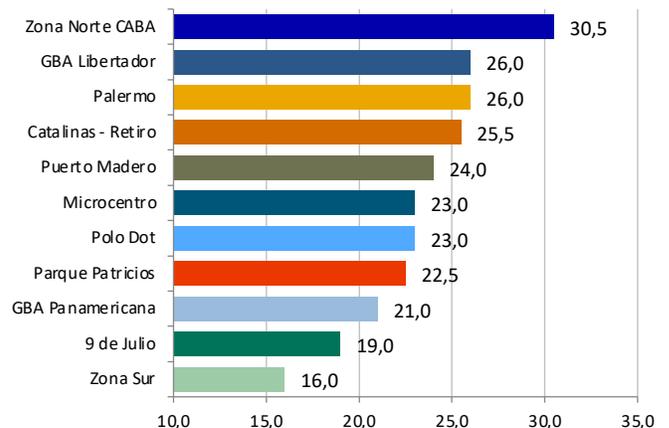
Superficie alquilada por submercados: 10.865 m²

4T 2023. METROS CUADRADOS



Precio de renta pedido

4T 2023. (U\$S/M²/MES)



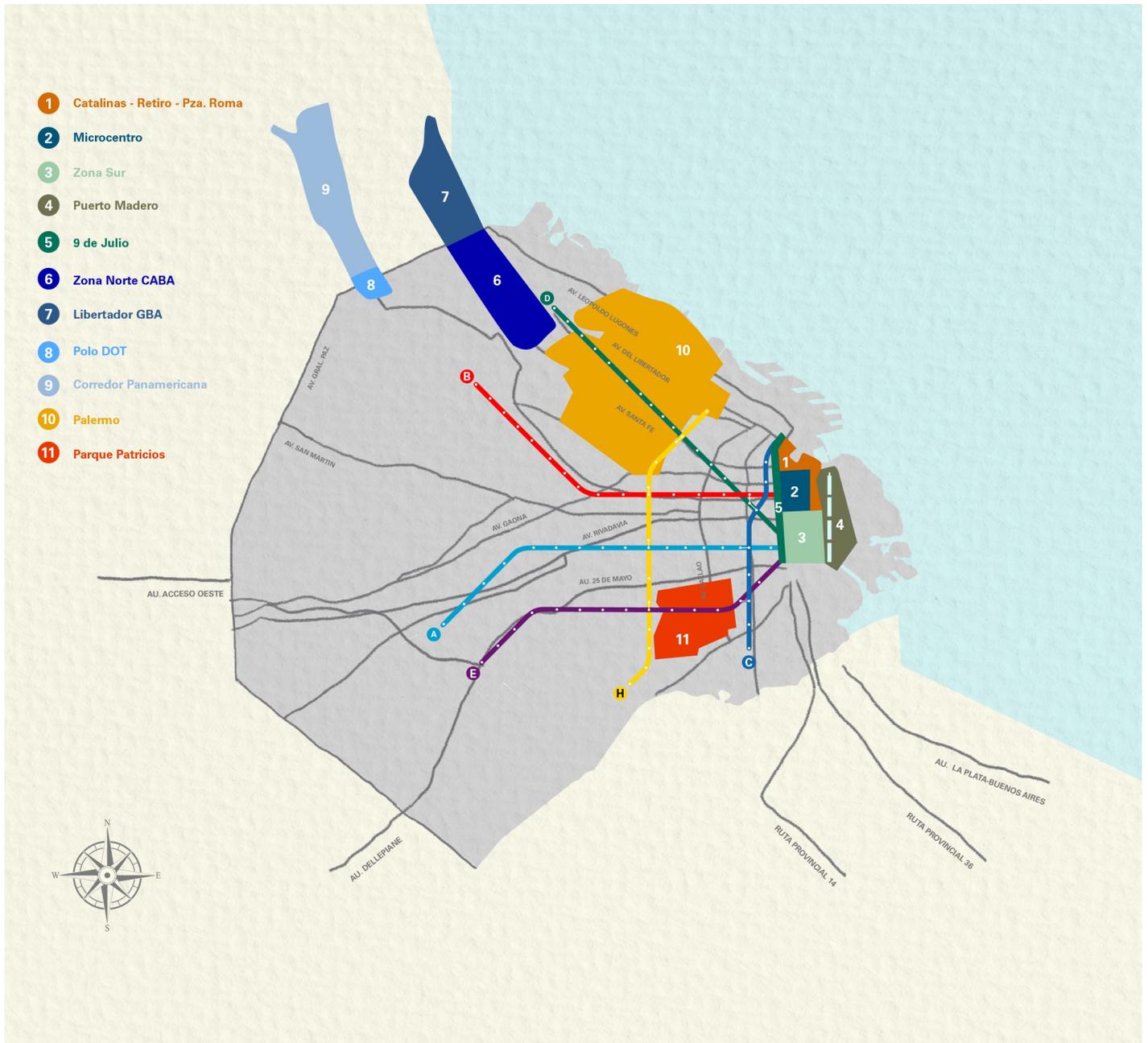
Estadísticas del Mercado

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	-	-	14,2%	4.162	1.407	24,0
Zona Sur	102.075	-	18.552	20,1%	0	2.636	16,0
Microcentro	86.784	12.537	-	29,6%	586	-824	23,0
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	525.572	42.000	287.700	19,0%	71	-1.509	25,5
9 de Julio	105.036	-	7.480	25,2%	-852	-168	19,0
Corredor Libertador CABA	100.660	22.995	207.830	17,2%	0	10.162	30,5
Polo Dot	115.242	-	120.364	23,0%	-305	-4.880	23,0
GBA							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	76.390	27,5%	-806	-13.696	21,0
Corredor Libertador	89.828	-	31.854	11,1%	0	4.705	26,0
Subtotal	1.641.060	116.646	750.170	20,8%	2.856	-2.166	23,1
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	1,6%	0	630	22,5
Palermo	16.145	90.217	-	24,5%	452	-1.781	26,0
Subtotal	188.529	90.217	65.491	13,1%	452	-1.151	24,3
TOTAL	1.829.589	206.863	815.661	18,3%	3.308	-3.317	23,3

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Mapa del mercado de oficinas por submercados – Buenos Aires



Panorama económico

El cuarto trimestre de 2023 cerró con la conclusión del largo proceso electoral. El nuevo gobierno recientemente asumido, ha expresado que irá a la búsqueda del equilibrio fiscal con un fuerte recorte en el gasto, además de una importante reestructuración del Estado.

Como resultado de la ambiciosa consolidación fiscal que el estado intenta llevar a cabo, se espera una drástica reducción de la emisión monetaria para asistir al Tesoro, mientras se ajustan precios relativos de tipo de cambio y tarifas en la primera parte del año.

Además, en 2024 se espera un importante aporte de dólares de las exportaciones, resultado de la recuperación del agro y por el superávit energético que se espera para el próximo año. Sin embargo, la administración de estas divisas será clave para hacer frente a compromisos externos, tales como, la deuda de importaciones y pagos con el FMI, así como lograr una recomposición de las reservas.

La liberalización de algunas restricciones cambiarias para los flujos de comercio de bienes y servicios sumado a la corrección del tipo de cambio hasta 800 ARS/USD, sumado a la de las tarifas de transporte y energía, impulsará una fuerte aceleración inflacionaria en los primeros meses de 2024, que se espera alcance su máximo en abril/mayo.

Además, el aporte de divisas por parte del del sector agrícola permitiría continuar el desarme de restricciones cambiarias para terminar 2024 sin brecha cambiaria.

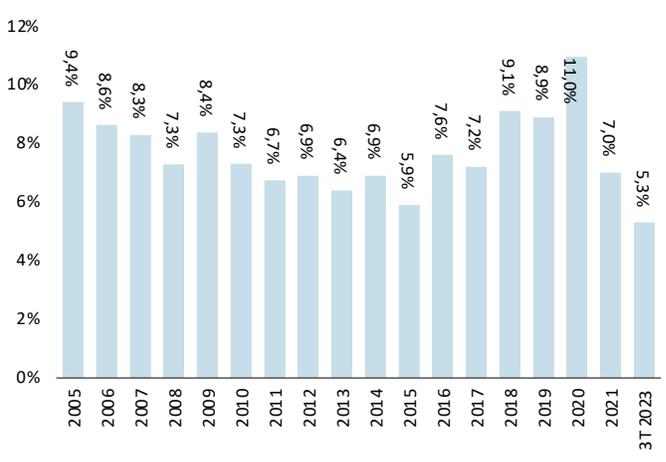
A pesar de estos cambios en materia económica, aún queda pendiente la aprobación del DNU, por lo que el clima de negocios continúa bajo un entorno de alta incertidumbre generalizada, aunque con expectativas de mayor previsibilidad para el desarrollo de inversiones y planificación de la operatoria de las empresas.

Indicadores económicos 3T 2023

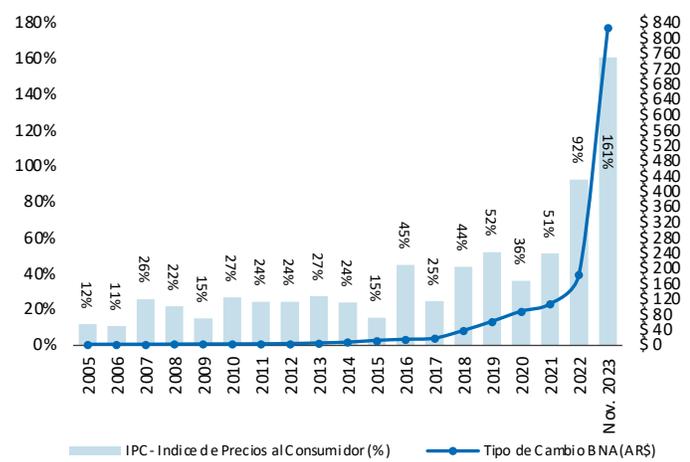
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2023)	46.654.581
PBI a precios actuales MM	US\$ 553.442
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 11.862
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	5,3%



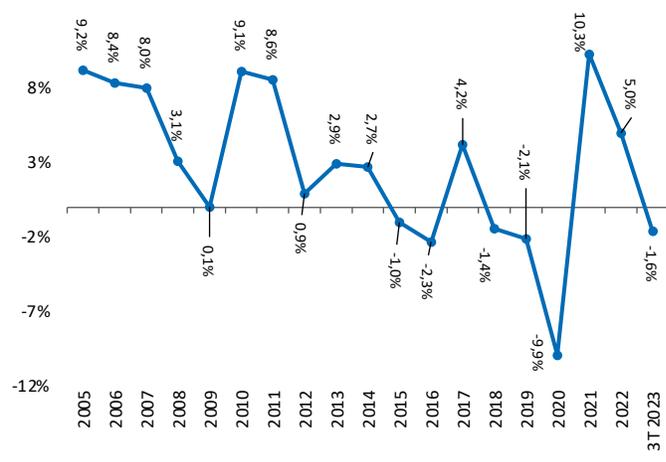
Tasa de desempleo (%)



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



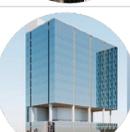
PBI : Variación Porcentual



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.

Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m ²)	Superficie Rentable (m ²)	Fecha	Certificación LEED
	Paseo Gigena	Palermo	39.835	28.217	1T 2024	
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	1T 2024	
	Worko	GBA Panamericana	48.893	39.114	1T 2024	
	Bureau Diagonal	Microcentro	17.234	12.537	2T 2024	
	Centro Empresarial Núñez (CEN)	Zona Norte CABA	50.000	22.995	2T 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

Martina Roldán Nosetti

Research, Valuaciones, Data Analytics
mroldan@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.