



## Buenos Aires - Mercado de Oficinas Clase A

El mercado se encuentra expectante ante el gran cambio de paradigma a nivel nacional

Durante el primer trimestre del año, el mercado se encuentra adaptándose a las nuevas medidas políticas y económicas que está implementando el nuevo gobierno.

En el primer trimestre de 2024, la **absorción neta** mostró valores positivos por segunda vez consecutiva después de un período corto de valores negativos, cerrando en 5.132 metros cuadrados. La superficie alquilada aumentó en un 29% respecto al trimestre anterior, mientras que la superficie liberada aumentó un 15%.

La **vacancia** ha disminuido levemente después del aumento que tuvo a lo largo del año anterior, cerrando en 17,9%.

Los **valores de renta** continúan estables en US\$ 23,4. 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 este año ingresen al mercado 113 mil m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 1T 2024

- El valor promedio de alquiler para oficinas clase A se estabilizó en 23,4 U\$S/m<sup>2</sup>/mes, y continúa sin registrar cambios significativos en comparación con el último trimestre.
- El porcentaje de vacancia mostró una leve baja cerrando en 17,9%.
- Durante el primer período de 2024, el mercado mostró signos positivos, dejando una superficie tomada de 14.049 m<sup>2</sup>, y una superficie liberada de 8.917 m<sup>2</sup>. Como resultado, la absorción neta trimestral fue de 5.132 m<sup>2</sup>.

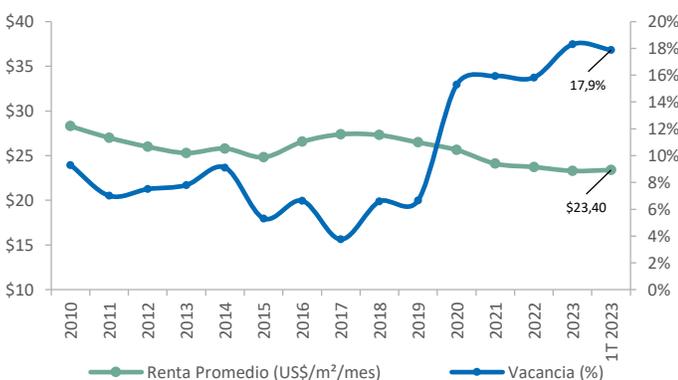
### Resumen de Mercado

	1T 2024	4T 2023	1T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable*	1,790Mm <sup>2</sup>	1,829Mm <sup>2</sup>	1,781Mm <sup>2</sup>	↗
Vacancia	17,9%	18,3%	16,6%	↔
Absorción Neta	5.132 m <sup>2</sup>	3.308 m <sup>2</sup>	3.833 m <sup>2</sup>	↗
Valor de Renta Promedio	US\$23,4	US\$23,3	US\$23,7	↔
Superficie en construcción	206.863 m <sup>2</sup>	206.863 m <sup>2</sup>	275.068 m <sup>2</sup>	↘

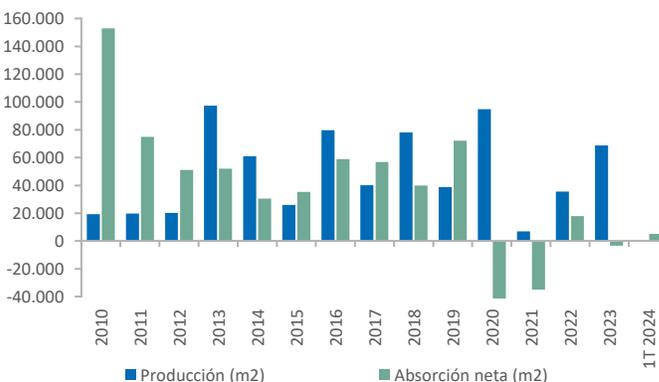
\*La disminución de los m<sup>2</sup> del inventario total rentable se debe a una actualización del mismo, teniendo en cuenta la clasificación de los edificios clase A.

### Análisis del Mercado

#### RENTA PROMEDIO Y VACANCIA. 2010 - 4T 2023



#### ABSORCIÓN NETA AC. ANUAL Y PRODUCCIÓN. 2010 - 1T 2024



## RESEARCH 1T 2024

### Demanda

La absorción neta del primer trimestre del año fue de 5.132 m<sup>2</sup>. La demanda volvió a presentar valores positivos, al igual que el trimestre anterior.

La superficie alquilada del trimestre fue de 14.049 m<sup>2</sup>, es decir, un 29% más que lo observado en el trimestre previo. El 61% de la demanda corresponde al CBD y el 39% al NCBD. El NCBD mostró un gran aumento de la superficie alquilada respecto al trimestre anterior; mientras que el CBD mostró una leve baja, manteniéndose prácticamente similar al trimestre pasado. Dentro del NCBD, en el submercado Polo DOT, se destaca el edificio OTIS - Blas Parera 31, con 4.157 metros cuadrados alquilados.

Por otro lado, la superficie liberada cerró el período con 8.917 metros cuadrados. Los mayores movimientos se dieron en el NCBD, que representaron el 64% de la superficie desocupada, particularmente en el corredor GBA Libertador, con 3.669 metros cuadrados liberados en varios edificios como por ejemplo los Master Office I A Y II B.

### Oferta

La vacancia se mantuvo casi igual que el trimestre pasado, con una disminución de un 0,43% p.p., llegando a 17,9%. GBA Libertador presentó una suba del 3,49% respecto a la vacancia del trimestre anterior, 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 a la superficie disponible, cerró en 319.867 metros cuadrados, cifra 4,6% menor a la del trimestre anterior. No obstante, respecto al primer trimestre de 2023, la superficie disponible muestra un aumento del 7,7%.

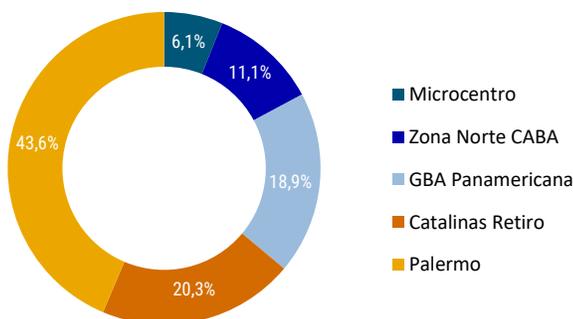
En relación con los valores de alquiler, se situaron en 23,4 USD/m<sup>2</sup>/mes, y si bien estos valores ofrecen una oportunidad de un salto "fly to quality" para los inquilinos.

### Superficie futura

Se encuentran en desarrollo 206 mil m<sup>2</sup> y al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos. Para el 2024, se espera el ingreso de 113.225 mil metros cuadrados.

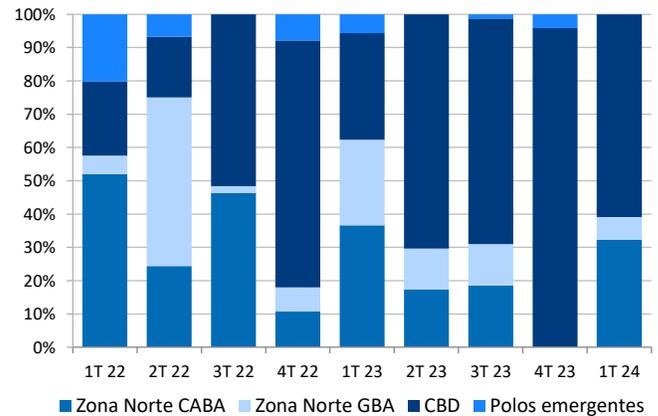
## Superficie en construcción: 206.863 m<sup>2</sup>

### 1T 2024. METROS CUADRADOS



## Absorción bruta trimestral por zonas

### 1T 2022 – 1T 2024. METROS CUADRADOS



**Zona Norte CABA:** Polo DOT. Corredor Libertador CABA.

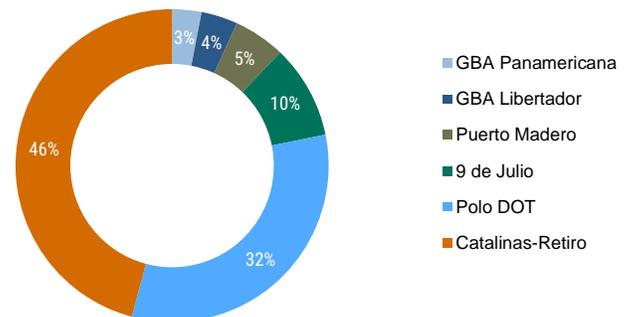
**Zona Norte GBA:** GBA Panamericana. GBA Libertador.

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

**Polos emergentes:** Palermo. Parque Patricios.

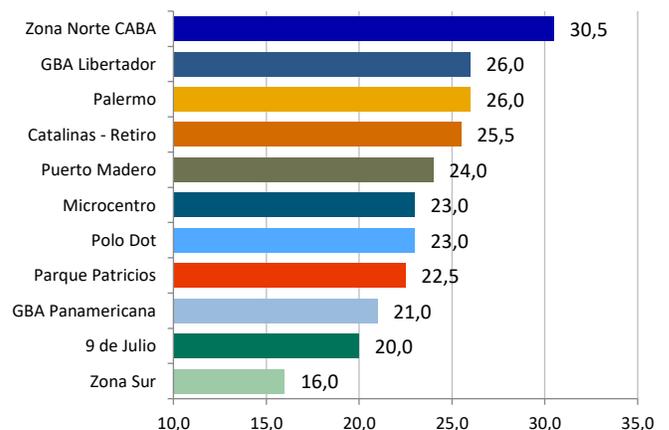
## Superficie alquilada por submercados: 14.049 m<sup>2</sup>

### 1T 2024. METROS CUADRADOS



## Precio de renta pedido

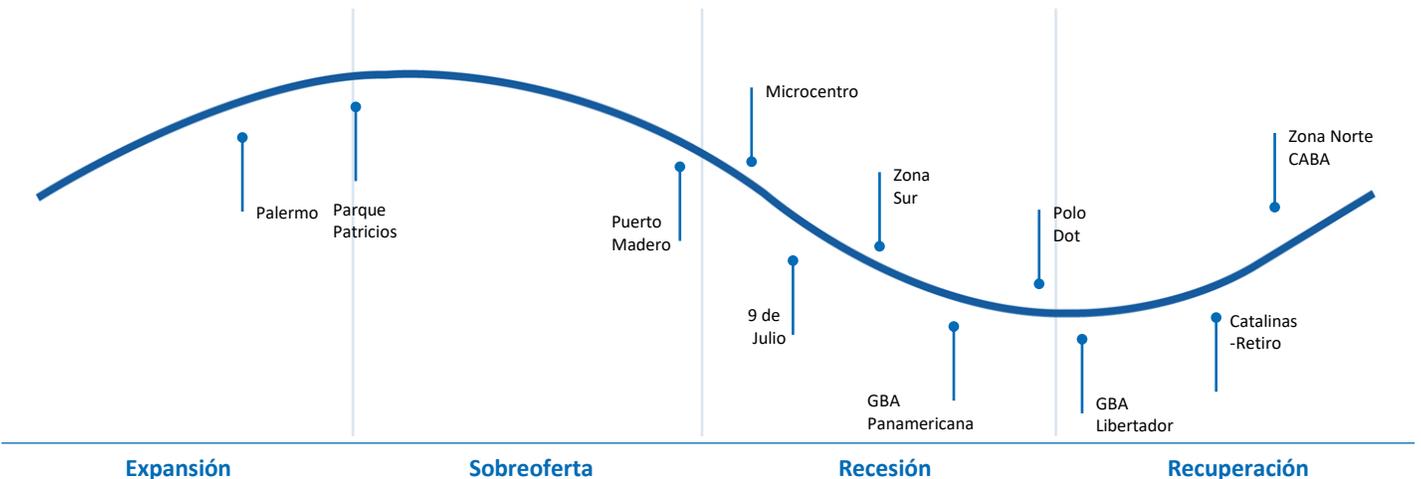
### 1T 2024. (U\$S/M<sup>2</sup>/MES)



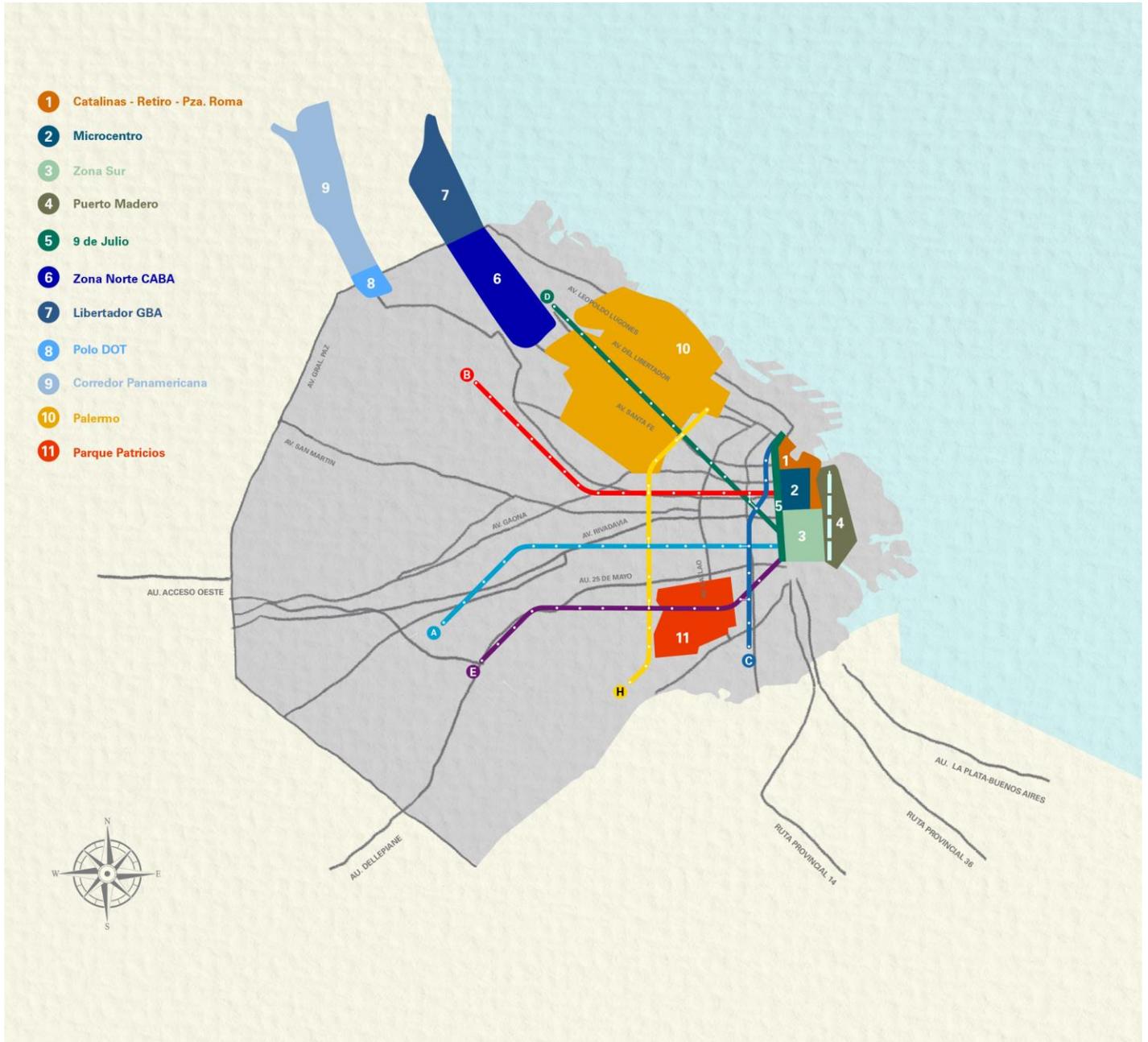
Estadísticas del Mercado

Por Submercados	Inventario (m <sup>2</sup> )	En construcción (m <sup>2</sup> )	En proyecto (m <sup>2</sup> )	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m <sup>2</sup> )	Absorción Neta Acumulada Anual (m <sup>2</sup> )	Valor de Renta Promedio (US\$/m <sup>2</sup> /mes)
<b>CABA</b>							
Puerto Madero	292.607	-	30.300	12,4%	-1.257	-1.257	24,0
Zona Sur	102.075	-	18.400	20,1%	0	0	16,0
Microcentro	86.784	12.537	-	29,6%	0	0	23,0
Catalinas-Retiro. Pza. San Martín. Pza. Roma	500.207	42.000	102.062	18,5%	5.276	5.276	25,5
9 de Julio	98.691	-	19.500	25,4%	1.361	1.361	20,0
Corredor Libertador CABA	100.660	22.995	150.000	17,2%	0	0	30,5
Polo Dot	115.242	-	163.362	19,8%	3.639	3.639	23,0
<b>GBA</b>							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	25.700	27,8%	-749	-749	21,0
Corredor Libertador	89.828	-	106.682	14,6%	-3.139	-3.139	26,0
<b>Subtotal</b>	<b>1.601.681</b>	<b>116.646</b>	<b>616.006</b>	<b>20,6%</b>	<b>5.132</b>	<b>5.132</b>	<b>23,2</b>
<b>Polos Emergentes</b>							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	1,6%	0	0	22,5
Palermo	16.145	90.217	-	24,5%	0	0	26,0
<b>Subtotal</b>	<b>188.529</b>	<b>90.217</b>	<b>65.491</b>	<b>13,1%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.790.210</b>	<b>206.863</b>	<b>681.497</b>	<b>17,9%</b>	<b>5.132</b>	<b>5.132</b>	<b>23,4</b>

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Mapa del mercado de oficinas por submercados – Buenos Aires



Panorama económico

El primer trimestre de 2024 se inicia con la puesta en marcha de un nuevo gobierno en Argentina, encabezado por el líder libertario Javier Milei. El nuevo gobierno avanza hacia una economía desregulada, más aperturista, tendiente a que el estado tenga un rol mínimo y supletorio, y que el centro del crecimiento económico sea protagonizado por el sector privado.

El objetivo inmediato y más urgente ha sido el ataque frontal a la inflación a través de una política de equilibrio fiscal, y déficit cero desde el primer mes, eliminando la emisión. También se ha avanzado con liberalización de precios y normas desregulatorias y de reducción del gasto público.

La inflación aumentó notablemente en diciembre del 2023, debido a la devaluación del tipo de cambio oficial y la eliminación de controles de precios. Se estima que la inflación de este trimestre ronda el 13%, evidenciando un freno en la desaceleración de los precios que se observaba desde el pico de diciembre, cuando la inflación llegó a un 25,5%.

Argentina junto con el FMI está implementando un sólido plan de consolidación fiscal con el objetivo de lograr un superávit primario del 2 por ciento del PIB en 2024. En enero y febrero de 2024, este plan mostró sus primeros resultados, donde el país tuvo superávit fiscal por primera vez en muchos años.

En cuanto al tipo de cambio, ha presentado una variación trimestral del 5,5%, cerrando en AR\$ 876,00.

A pesar de esto, los índices de desempleo han permanecido relativamente estables desde finales del año pasado, aunque habrá que seguir monitoreando este indicador.

Indicadores económicos 1T 2024

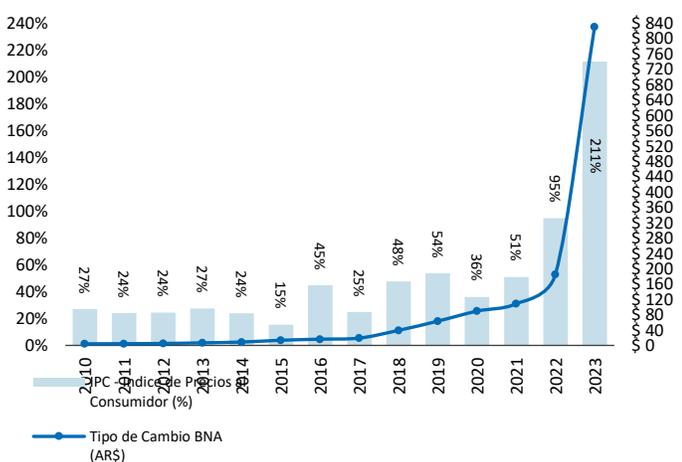
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
PBI a precios actuales MM	US\$ 228.582
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 4.856
Moneda	Peso
Tasa de desempleo	5,7%



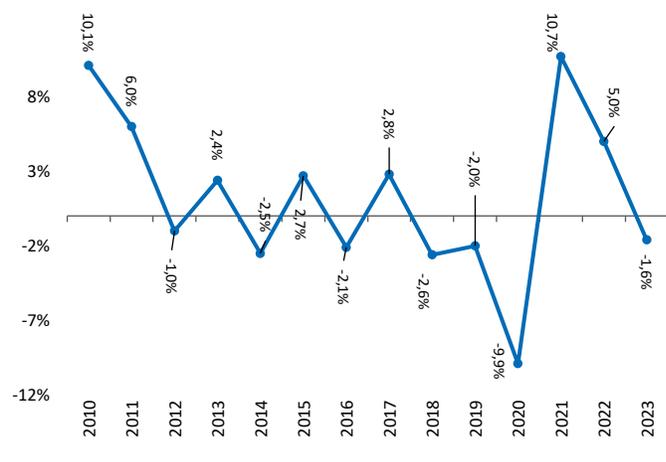
Tasa de desempleo (%)



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 <sup>2</sup> )	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Fecha	Certificación LEED
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	2T 2024	
	Centro Empresarial Núñez (CEN)	Zona Norte CABA	50.000	22.995	2T 2024	
	Bureau Diagonal	Microcentro	17.234	12.537	3T 2024	
	Paseo Gigena	Palermo	39.835	28.217	4T 2024	
	Worko	GBA Panamericana	48.893	39.114	-	
	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](mailto:fnovoa@ngbacre.com.ar)

**Martina Roldán Nosetti**

*Research & Data Analytics*  
[mroldan@ngbacre.com.ar](mailto:mroldan@ngbacre.com.ar)

[nmrk.com.ar](http://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](http://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.