

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

2T 2024

NEWMARK



Resumen del Mercado

2T 2024

Situación 2T 2024

En un contexto de ajuste económico predominan las transacciones de relocalización dentro del mercado.

El mercado de oficinas clase A de Buenos Aires se caracterizó durante el segundo trimestre del año por una demanda elástica, con un fuerte componente de transacciones de relocalización, pese a los pocos cambios en los precios pedidos.

La **absorción neta** mostró valores positivos por tercer trimestre consecutivo, cerrando en 10.496 m². La superficie alquilada aumentó en un 70.14 % respecto al trimestre anterior, mientras que la superficie liberada un 50.35 %.

La **vacancia** continúa disminuyendo luego del aumento que tuvo a lo largo del año anterior, cerrando en 16,6 %.

Los **valores de renta** pedidos comienzan a mostrar bajas, cerrando el promedio en 22,8 USD BNA/m²/mes.

En cuanto a la **superficie futura**, de 235.088 m² en construcción, se espera la entrega de 144.868 m² en los próximos meses, varios de los cuales entraran pre-alquilados, dejando un remanente saludable para suplir la demanda de este año y parte del próximo, .

Las medidas políticas a definirse y los costos de construcción influirán directamente en el comportamiento del mercado.

Principales Indicadores

	2T 2024	1T 2024	2T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable*	1.798.043 m ²	1.798.043 m ²	1.781.028 m ²	—
Vacancia	16,6 %	17,9 %	16,8 %	↓
Absorción Neta	10.496 m ²	5.132 m ²	-4.221 m ²	↑
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$22,8	US\$23,4	US\$23,5	↓
Superficie en construcción	235.088 m ²	206.863 m ²	267.068 m ²	↑

Resumen del Mercado



Economía

- La economía del país sufrió un ajuste en precios relativos, devaluación y caída del salario real, provocando una fuerte caída del PBI el descendió un 5,1 % interanual.
- Se vieron afectadas las importaciones y la inversión, especialmente en los sectores de la construcción* y la industria manufacturera. Las actividades agrícolas, mineras y pesqueras experimentaron un crecimiento notable.
- Expectativas frente a la eventual recuperación del nivel de la actividad y los efectos de la aprobación de la Ley de Bases.

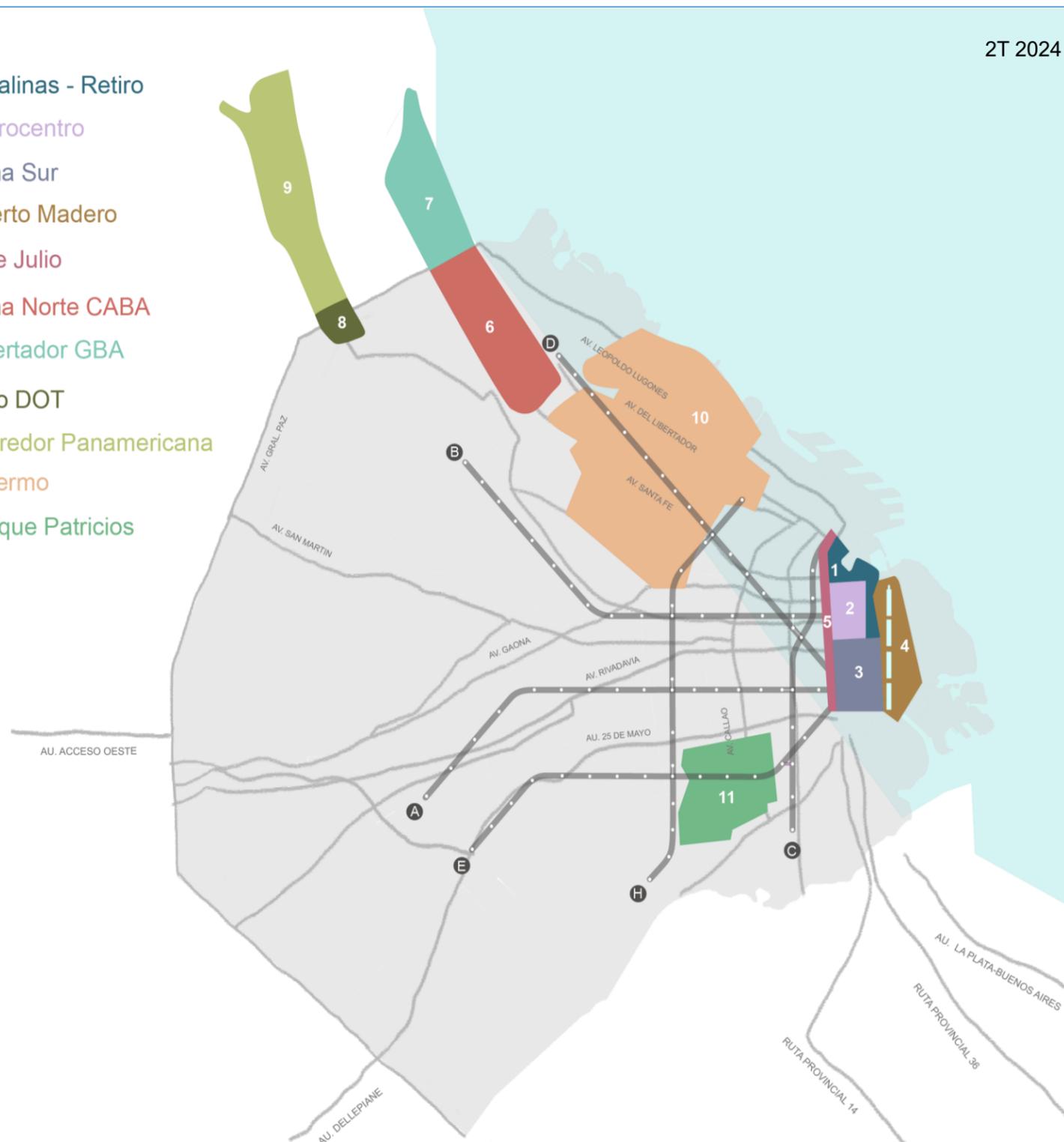


Fundamentos de mercado

- La renta promedio de alquiler pedido para oficinas clase A cerró el trimestre en 22,8 U\$S BNA/m²/mes, mostrando una baja frente a la situación del mercado.
- La vacancia del mercado mostró un leve descenso de 0,7 p.p.
- Continúan los signos positivos durante el segundo período de 2024, la absorción neta fue de 10.496 m², resultado de 23.903 m² tomados y 13.407 m² mostrando un incremento en los movimientos del mercado.

2T 2024

- 1 Catalinas - Retiro
- 2 Microcentro
- 3 Zona Sur
- 4 Puerto Madero
- 5 9 de Julio
- 6 Zona Norte CABA
- 7 Libertador GBA
- 8 Polo DOT
- 9 Corredor Panamericana
- 10 Palermo
- 11 Parque Patricios



Mapa de oficinas con división de submercados | Bs.As. | Argentina

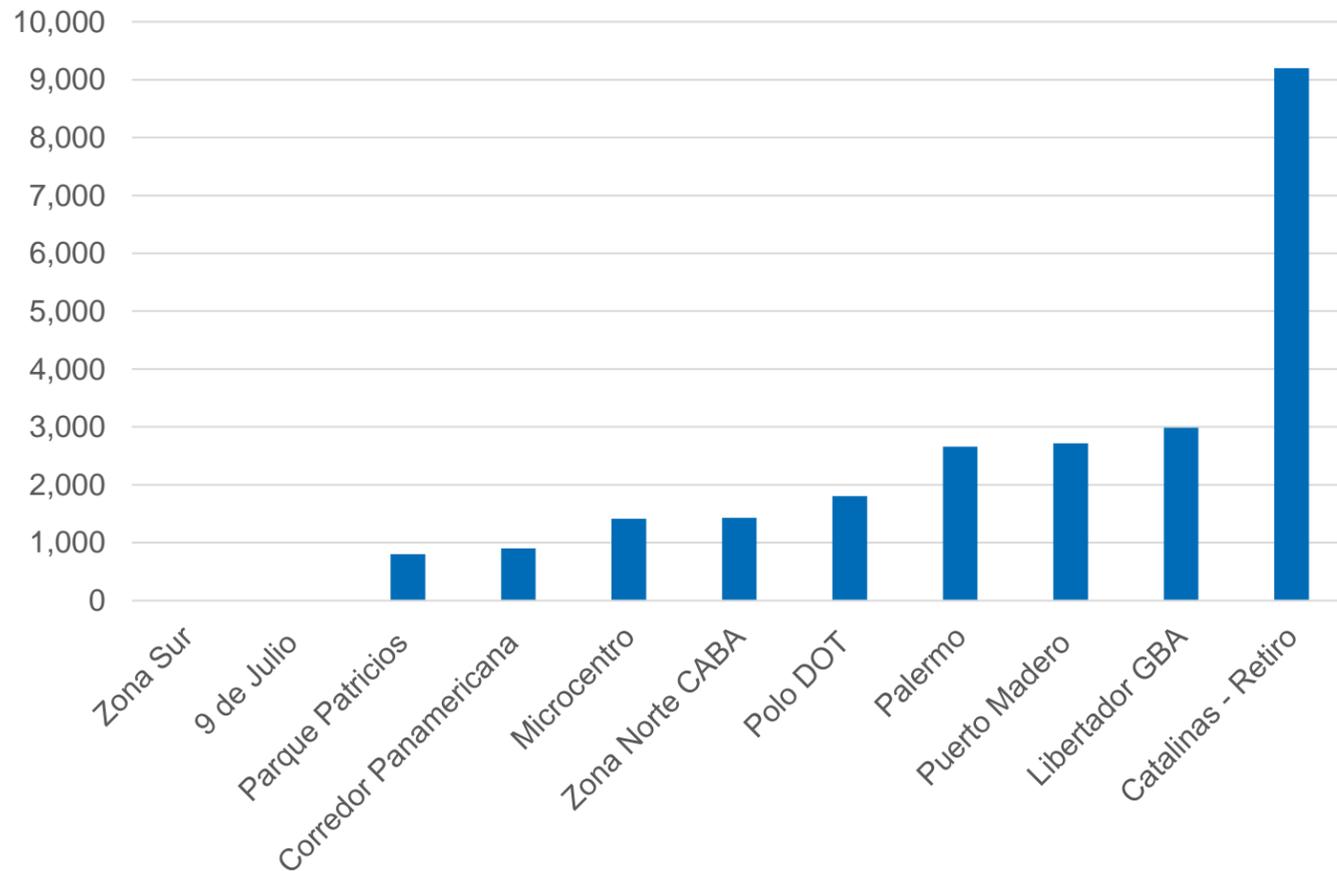
Demanda

2T 2024

El segundo trimestre de 2024 mostró una absorción neta de 10.496 m², más del doble que el valor registrado durante los primeros tres meses del año. La superficie tomada del trimestre fue de 23.903 m², representando un aumento del 70.14 % respecto al trimestre previo. La zona que mayor demanda percibió fue CBD, con el 79.4 %. Durante este período, todas las zonas, incluso las emergentes percibieron absorciones. En Catalinas - Retiro, 9.200 m² fueron ocupados, de los cuales 5.700 m² pertenecen a un solo edificio. La superficie desocupada fue de 13.407 m², varias de estas transacciones fueron relocalizaciones, tanto por *fly-to-quality* como también dentro del mismo segmento clase A.

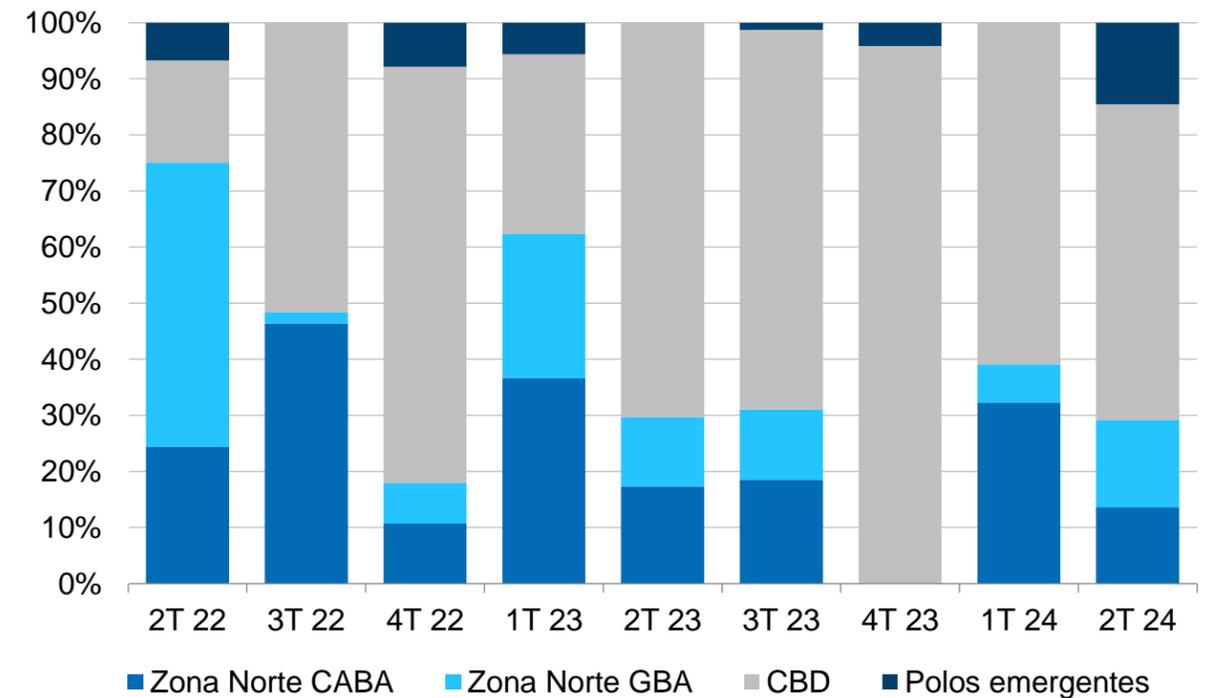
Superficie alquilada por submercados: 23.903 m²

2T 2024



Absorción bruta trimestral por zonas

2T 2022 – 2T 2024



Zona Norte CABA: Polo DOT. Zona Norte CABA.

Zona Norte GBA: Corredor Panamericana. Libertador GBA.

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

Polos emergentes: Palermo. Parque Patricios.

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

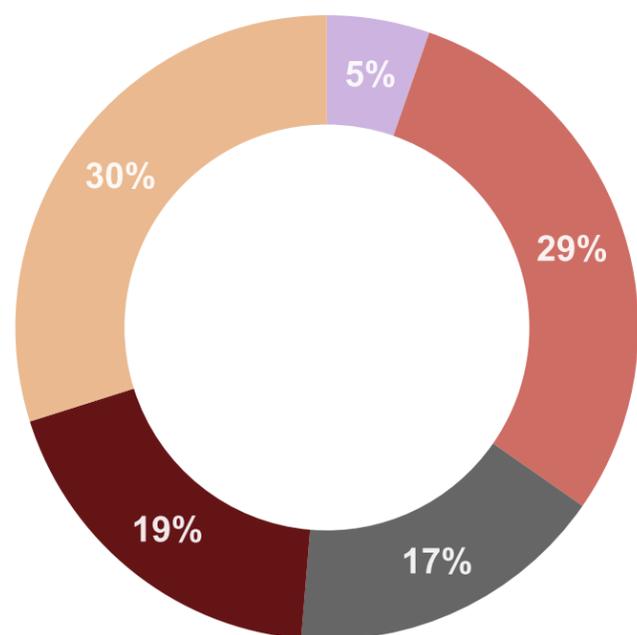
Oferta & Superficie Futura

2T 2024

La vacancia percibió una baja de más de un punto porcentual respecto al trimestre pasado, cerrando en 16,6 %. Este salto significativo acompaña al comportamiento de la demanda y los nulos ingresos durante el período. Las zonas que más reducciones de vacancia percibieron fueron las de GBA y los polos emergentes, especialmente Palermo y Corredor Libertador cerrando en 8,1 % y 8,8 % respectivamente. La superficie disponible cerró en 297.919 m², lo que representa un 7.3 % menos que en el período anterior y ligeramente inferior al mismo período del año anterior. La renta pedida promedio se situó en 22,8 USD BNA/m²/mes, un 2,6 % menos que al cierre del primer trimestre del 2024. Esto comienza a achicar la brecha entre el precio pedido y el de cierre.

Superficie en construcción: 235.088 m²

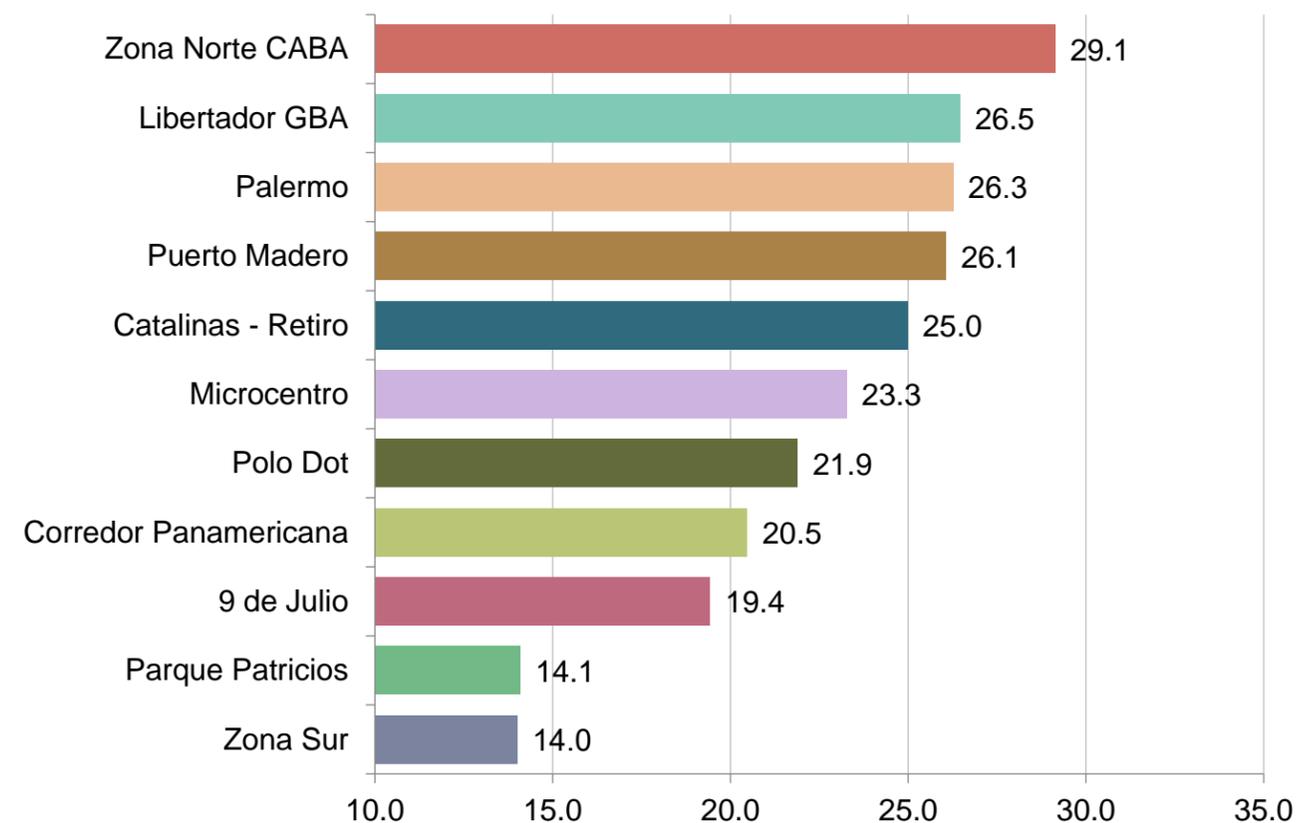
2T 2024



Microcentro Zona Norte CABA GBA Panamericana Catalinas Retiro Palermo

Precio de renta pedido (USD BNA/m²/mes)

2T 2024

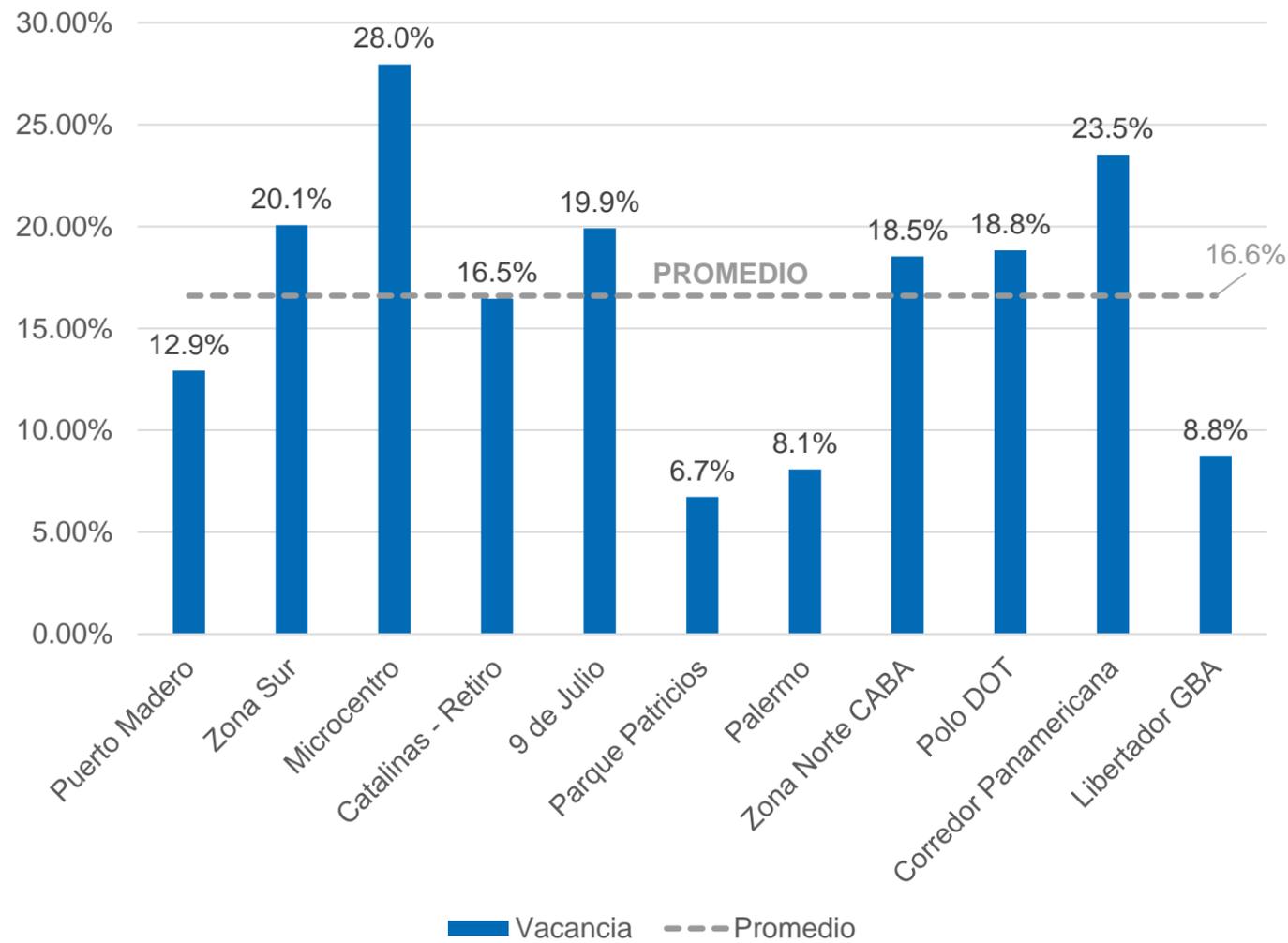


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

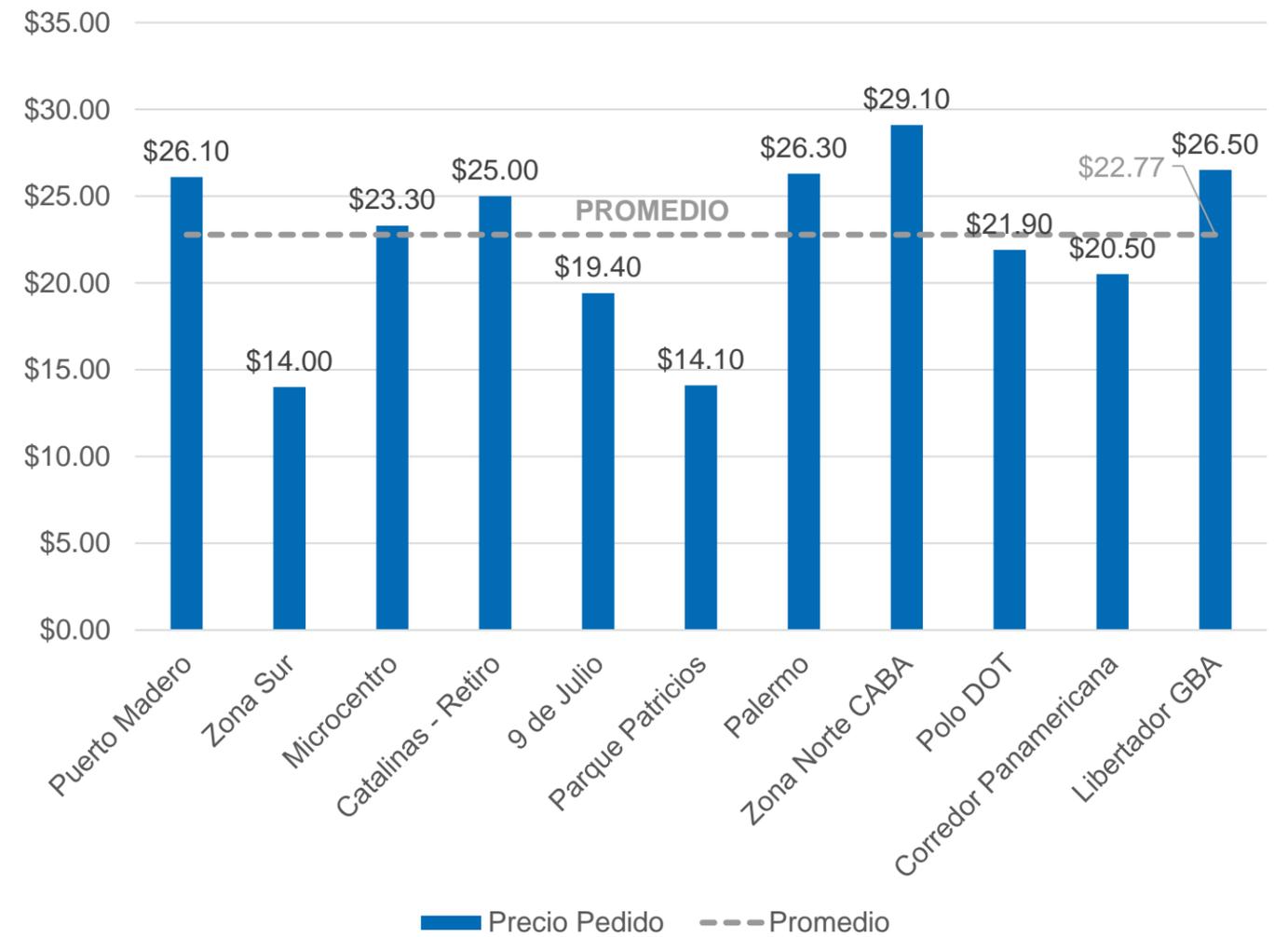
Indicadores por Submercado

2T 2024

Vacancia por Submercado (%)



Precio Pedido Promedio por Submercado (USD BNA/ m2/mes)

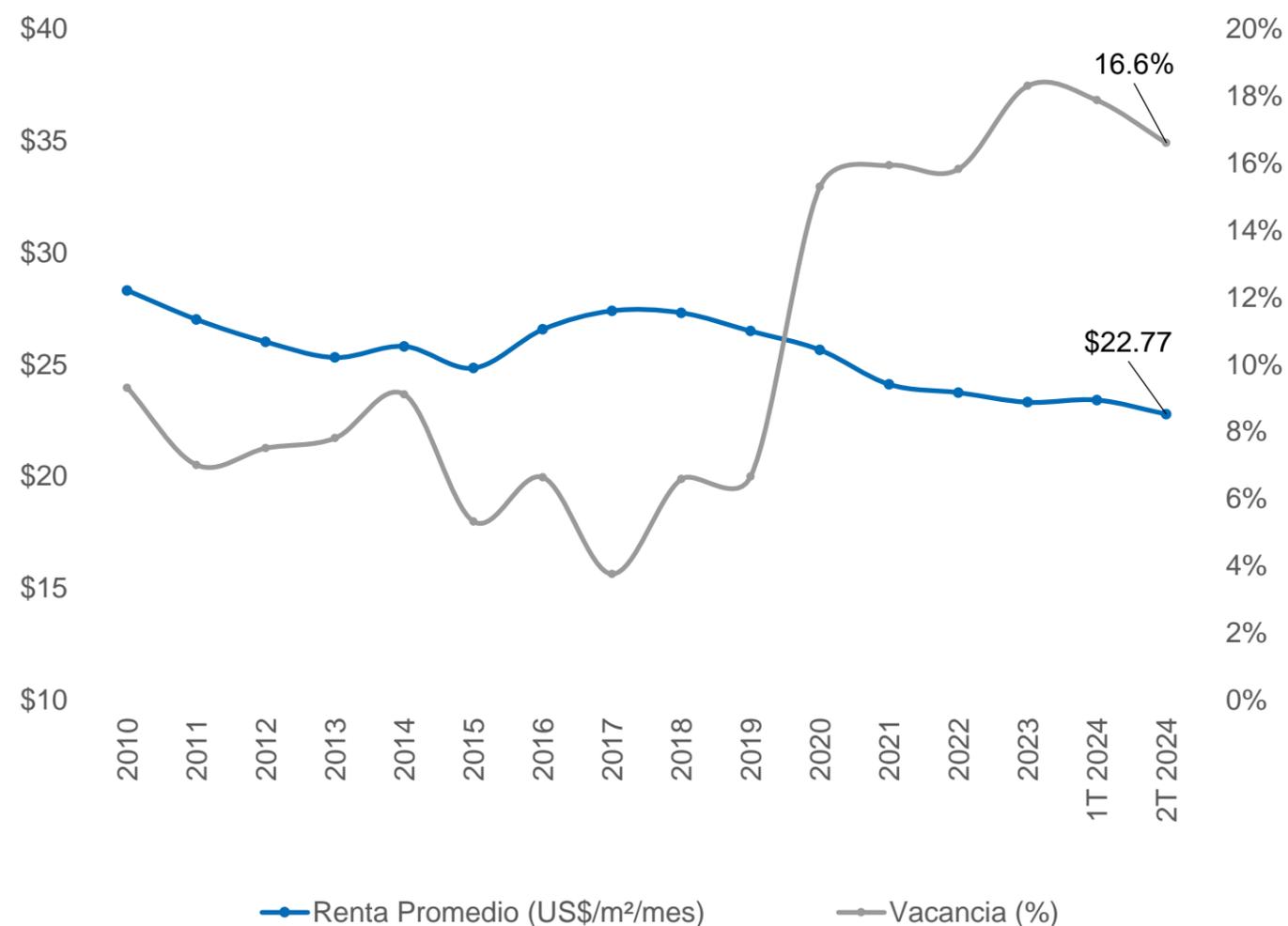


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

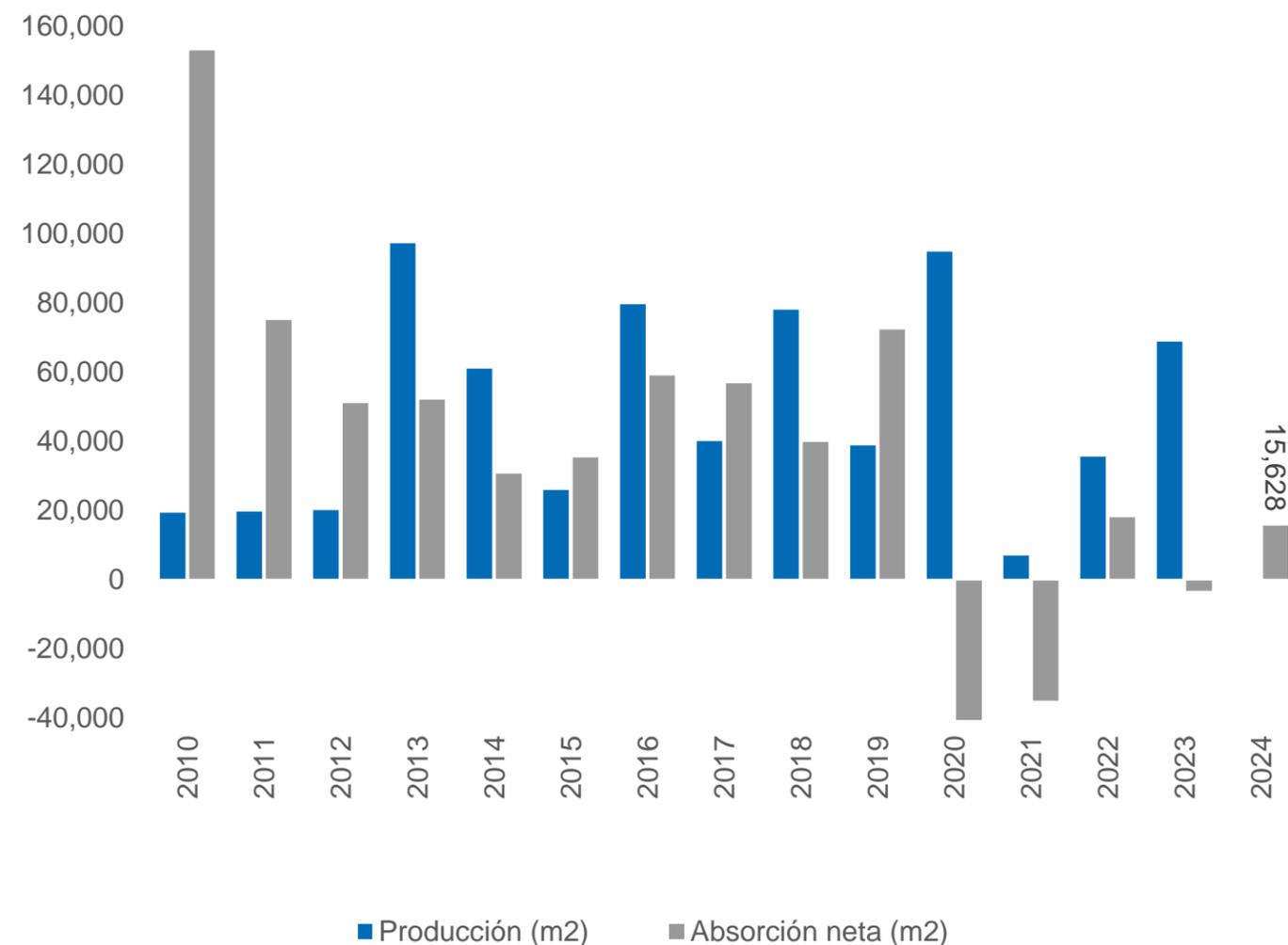
Series históricas

2T 2024

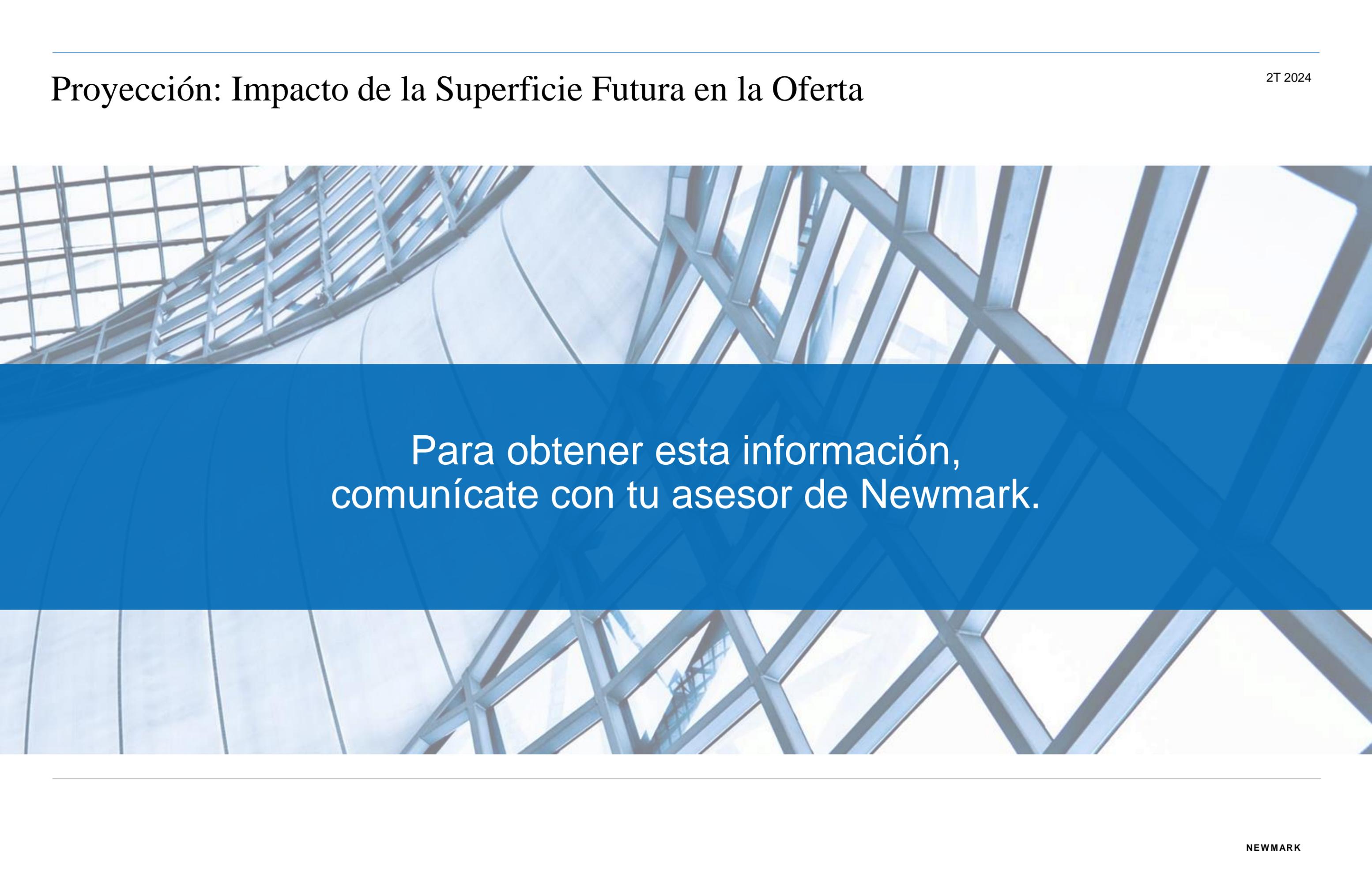
Renta promedio y Vacancia (2010 - 2T 2024)



Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 2T 2024)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina



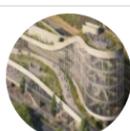
Para obtener esta información,
comunícate con tu asesor de Newmark.

Superficie en Construcción

2T 2024

Se encuentran en construcción 235.093 m² y al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos. Para 2024, se espera el ingreso de 144.868 m², con al menos 30.000 m² que ingresaran pre-ocupados.

Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m ²)	Superficie Rentable (m ²)	Fecha	Certificación LEED
	Mirabilia 851	Palermo	68.350	42.000	3T 2024	
	Centro Empresarial Núñez (CEN)	Zona Norte CABA	50.000	22.995	3T 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	4T2024	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	4T2024	

Fuente: Relevamiento propio Newmark

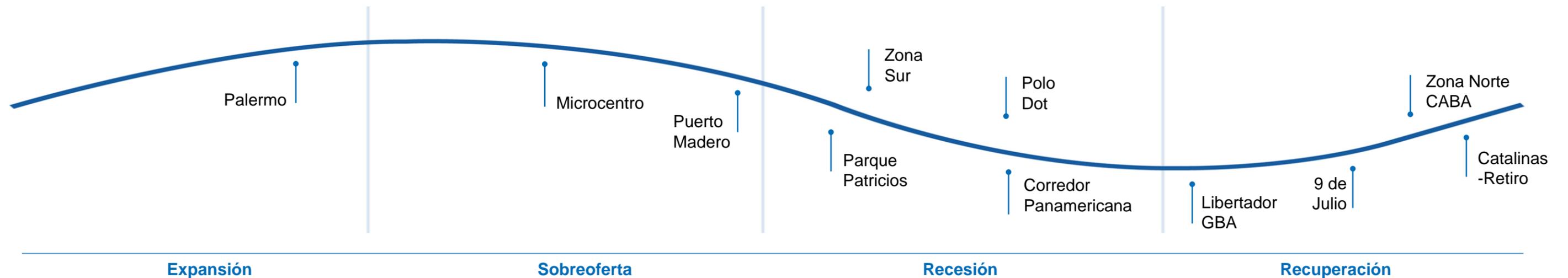
Datos y Tendencias

2T 2024

Estadísticas de 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	292.607	-	30.300	12,9%	930	-327	26,1
Zona Sur	102.075	-	18.400	20,1%	0	0	14,0
Microcentro	86.784	12.537	-	28,0%	1.415	1.415	23,3
Catalinas – Retiro	500.207	42.000	102.062	16,5%	5.666	10.942	25,0
9 de Julio	98.691	-	19.500	19,9%	-509	852	19,4
Zona Norte CABA	108.494	68.995	150.000	18,5%	-2.809	-2.809	29,1
Polo Dot	115.242	-	163.362	18,8%	1.112	4.751	21,9
GBA							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	25.700	23,5%	-1.044	-1.793	20,5
Libertador GBA	89.828	-	106.682	8,8%	2.983	-156	26,5
Subtotal	1.601.681	164.871	616.006	17,8%	7.744	12.875	23,1
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	-	65.491	6,7%	96	96	14,1
Palermo	16.145	70.217	-	8,1%	2.656	2.656	26,3
Subtotal	188.529	70.217	65.491	6,8%	2.752	2.752	15,3
TOTAL	1.798.043	235.088	681.497	16,6%	10.496	15.627	22,8

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Economía

2T 2024

Durante el segundo trimestre del 2024, se percibieron, en la economía del país, los efectos de una etapa de ajuste en precios relativos, devaluación y caída del salario real, generando una momentánea fuerte caída del PBI. Esto impactó en las importaciones y en la inversión bruta fija. Los sectores más afectados fueron el de la construcción y la industria manufacturera. Por el contrario, la actividad agrícola, la minería y la pesca, fueron las actividades que más crecimiento percibieron.

Siendo la recuperación de los ingresos reales ante la desaceleración de la inflación uno de los objetivos principales de las medidas implementadas, se espera que el nivel de la actividad se recupere eventualmente, teniendo en cuenta también que las actividades agropecuarias alivian la situación durante los períodos de recuperación de las cosechas.

Los costos de la construcción continúan subiendo mes a mes, con un incremento de variación entre los dos primeros meses del trimestre de 10,8 %, donde el componente de mano de obra es el que más aumentó, por sobre materiales y gastos generales. Se espera que esta tendencia continúe, ya que el componente de fuerza laboral está relacionado directamente al salario real.

En cuanto al tipo de cambio oficial, ha presentado una variación trimestral del 5,9%, cerrando en AR\$ 928,00.

La tasa de desempleo se vio afectada después de tres trimestres, cerrando en 7,7 %, con una diferencia de 2 puntos porcentuales respecto al período anterior.

Indicadores Económicos

Ciudad Capital Buenos Aires

Población (estimación 2024) 47.067.641

PBI a precios actuales MM US\$ 446.542

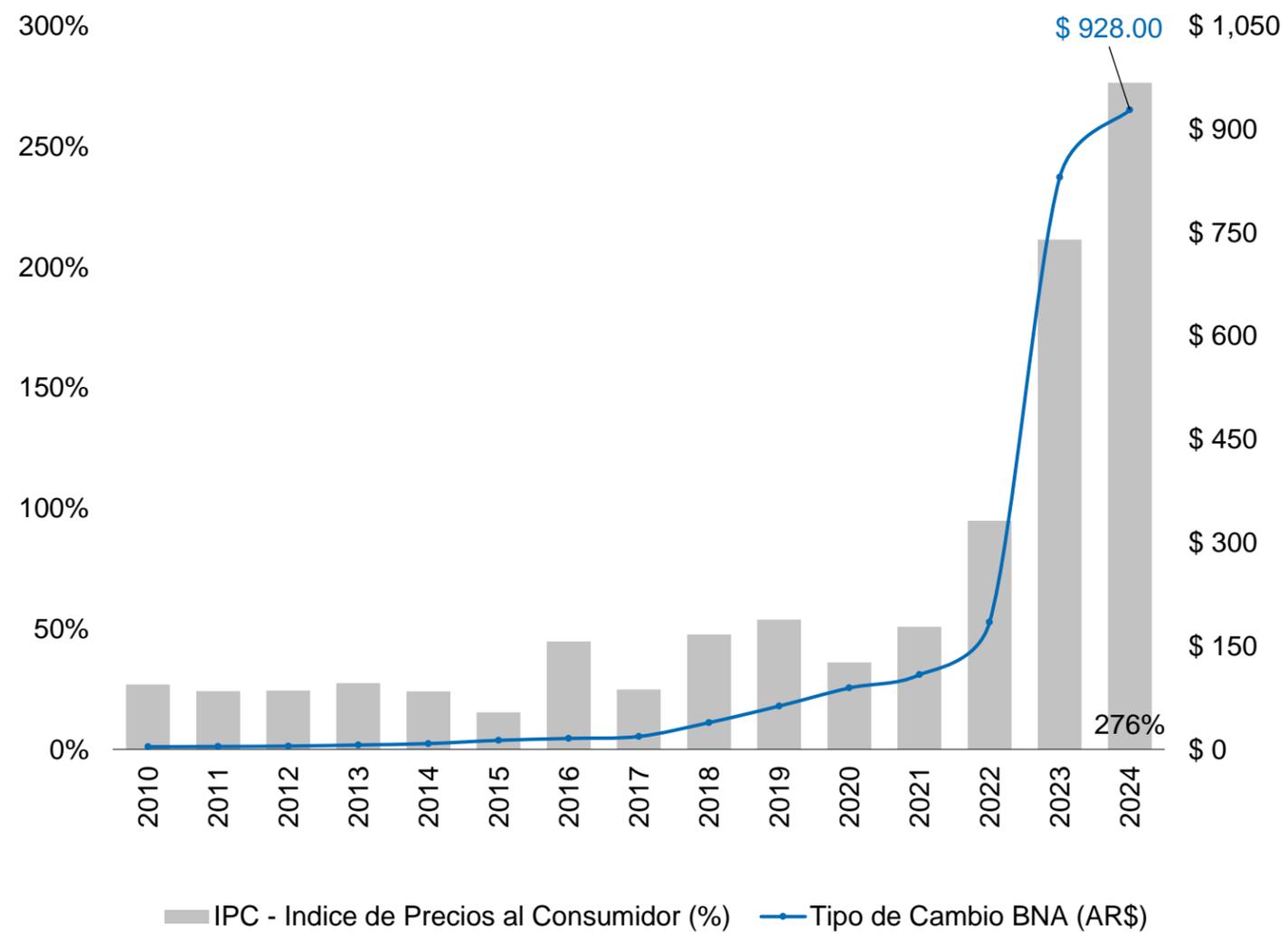
PBI a precios actuales per cápita MM US\$ 9.487

Moneda País ARS

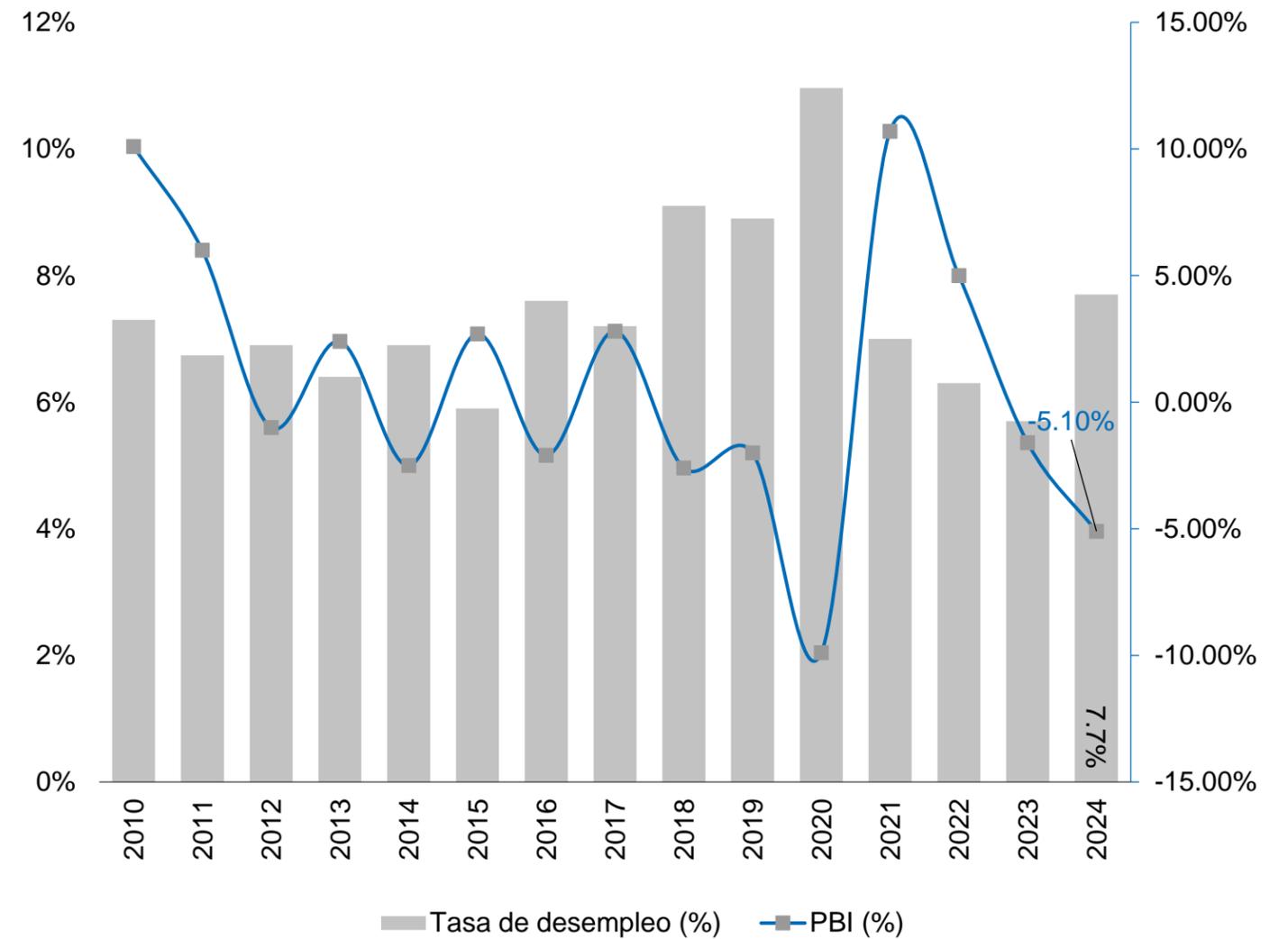
Tasa de desempleo 7,7 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



PBI: Variación porcentual vs Tasa de desempleo (%)



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.

Para mayor información:

Headquarters

Maipú 1300, 6° Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

t +54-11-4311-9500

Fernando Novoa

Director Oficinas

fnovoa@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Research & Data Analytics Manager

cwundes@ngbacre.com.ar

nmrk.com.ar

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

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 m² 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 m² rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de m² que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de m² 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 m² 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.