

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

3T 2024

NEWMARK



Situación 3T 2024

Calidad y Flexibilidad: Claves en un mercado de oficinas clase A con oferta futura limitada

El éxito de los espacios de trabajo radica en **la gestión eficiente de la flexibilidad y la calidad**. La tendencia actual no se enfoca solo en reubicaciones o expansiones, sino en la creación de **espacios dinámicos y colaborativos** que potencien la productividad y la innovación. Un claro ejemplo es el **nuevo edificio en Palermo**, que ingresó con gran parte de su superficie pre alquilada, demostrando que los espacios de alta calidad siguen siendo los más solicitados.

Con una absorción neta de 21.559 m², el mercado duplicó los metros rentados del período anterior, consolidando la tendencia de alta demanda. Sin embargo, **la oferta futura es acotada**: entre lo que queda de 2024 y principios de 2025 ingresarán **104.109 m²**, de los cuales una porción importante ya está pre alquilada.

Solo **44.225 m²** quedaran por finalizar hasta el 2028, evidenciando que será más difícil encontrar espacios de calidad, ya que la demanda seguirá absorbiendo los metros disponibles rápidamente.

La vacancia subió levemente debido a la entrega de nueva obra terminada, aumentando temporalmente la oferta disponible. Sin embargo, se espera que este inventario se absorba rápidamente por la alta demanda en submercados clave. Al mismo tiempo, el **valor de renta promedio subió a 23,5 USD BNA/m²/mes**, consolidando la solidez del mercado.

Con una oferta limitada y una demanda constante de espacios premium, **las empresas, inversores y desarrolladores** deberán actuar rápidamente para asegurar los mejores espacios disponibles.

Principales Indicadores

	3T 2024	2T 2024	3T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable *	1.826.261 m ²	1.798.043 m ²	1.829.589 m ²	↗
Vacancia	16,9 %	16,6 %	18,5 %	↗
Absorción Neta	21.559 m ²	10.496 m ²	-4.915 m ²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$23,4	US\$22,8	US\$23,5	↗
Superficie en construcción **	148.334 m ²	235.088 m ²	206.863 m ²	↘

* El Inventario Total Rentable se vio afectado por edificios que fueron recategorizados y no se consideran clase A.

** La superficie en construcción se vio afectada por obras que cambiaron destino.

Resumen del Mercado



Economía

- Caída moderada del PBI: El PBI cayó un 1,7% en el tercer trimestre, mientras que la inflación interanual alcanzó el 112%, afectando gravemente el poder adquisitivo.
- Recuperación desigual por sectores: El comercio minorista y los servicios comenzaron a recuperarse, pero la construcción aumentó un 11,4% en costos, principalmente por la suba en la mano de obra.
- Presión cambiaria en aumento: El tipo de cambio oficial subió un 6,2%, ampliando la brecha con los paralelos y generando cierta incertidumbre en la inversión.



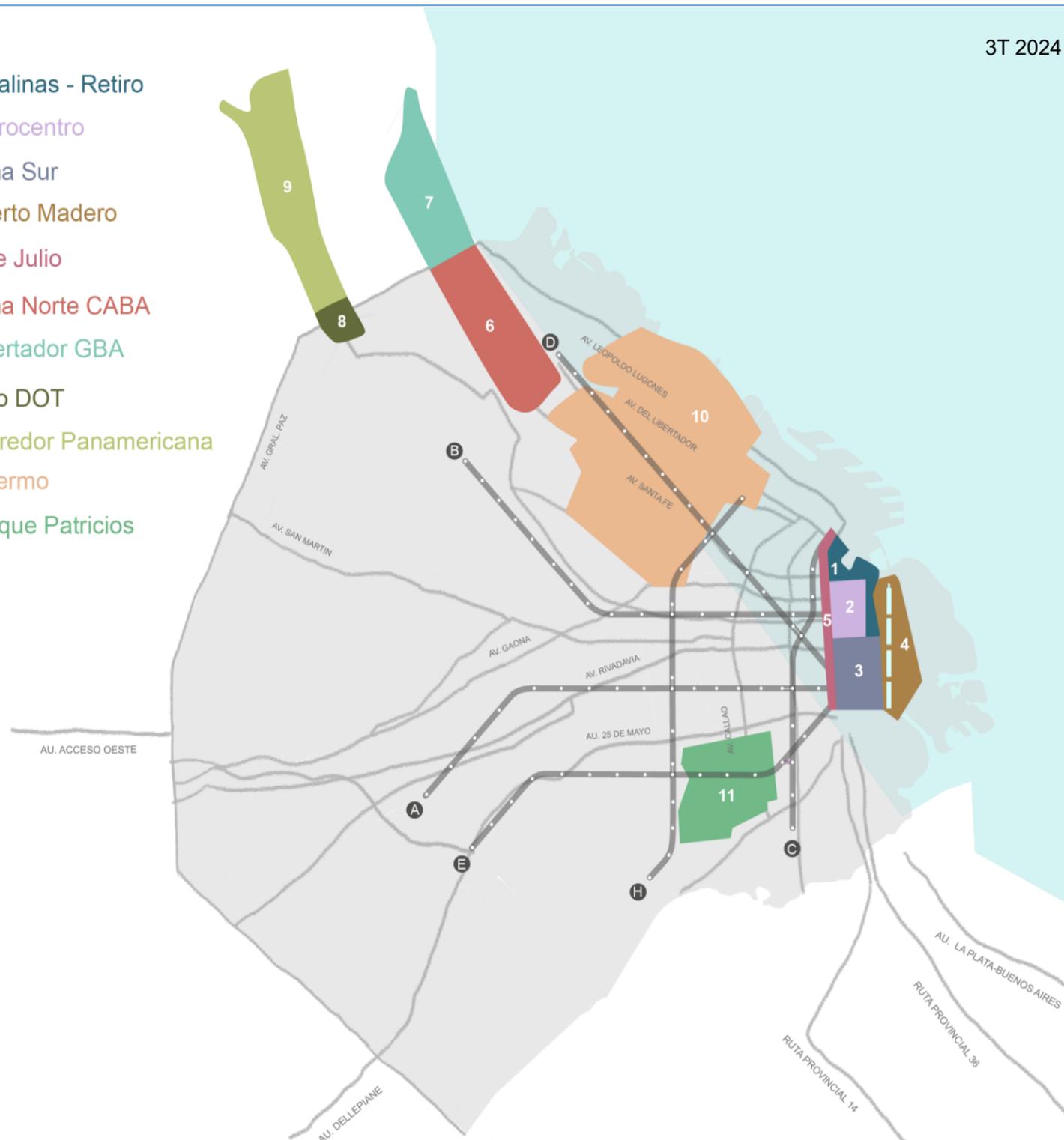
Fundamentos de mercado

- La renta promedio de alquiler pedido para oficinas clase A cerró el trimestre en 23,35 U\$S BNA/m²/mes, mostrando una leve suba.
- La vacancia del mercado cerró en 16,9 %, tres p. p. por encima del trimestre anterior, debido al ingreso de un proyecto de gran escala.
- Continúan los signos positivos, la absorción neta del trimestre fue de 21.559 m² , resultado de 30.187 m² tomados y 8.482 m² .

Fuente: INDEC, CAC y desarrollo propio Newmark Argentina

3T 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

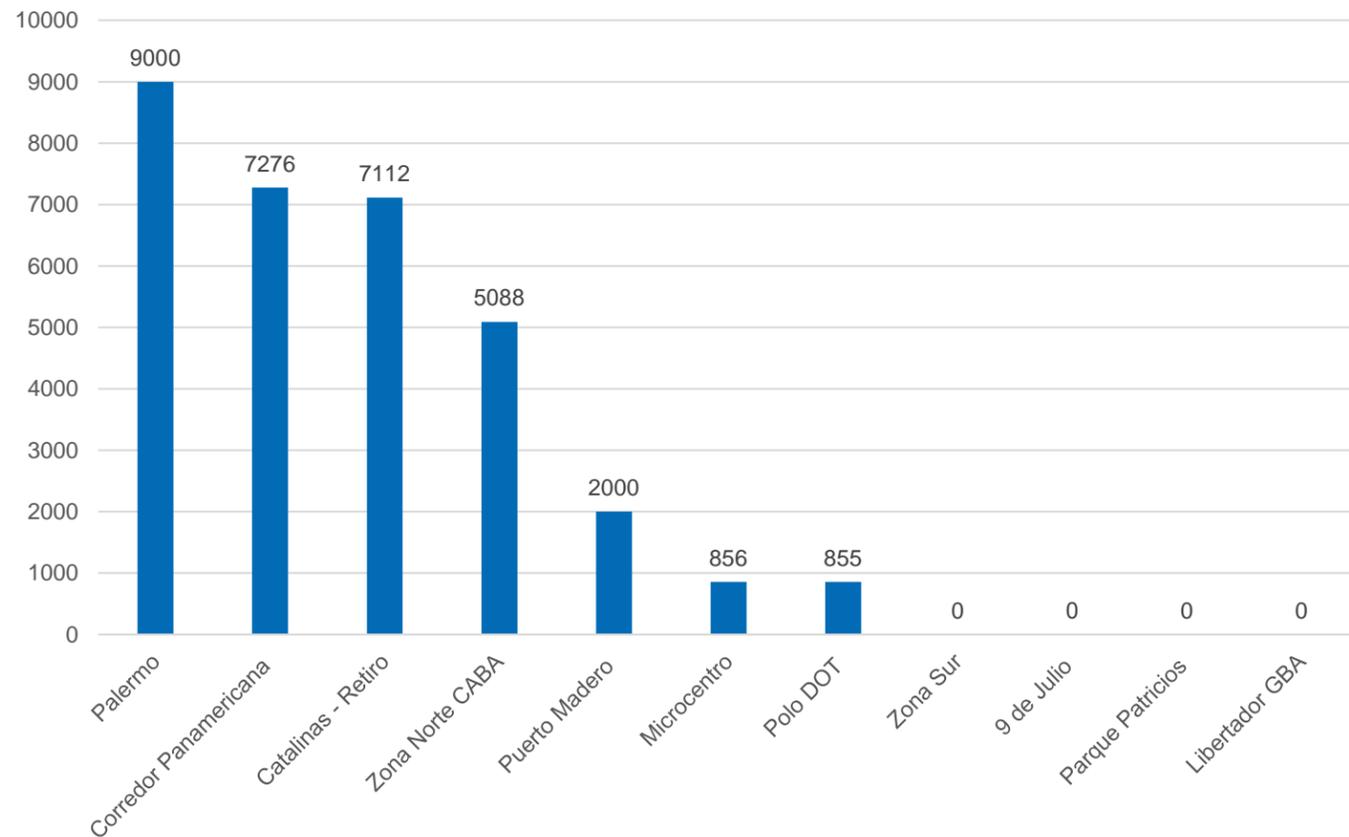
Demanda

3T 2024

El tercer trimestre de 2024 mostró una absorción neta de 21.559 m², más del doble que el valor registrado durante los últimos tres meses. La superficie tomada del trimestre fue de 31.187 m². La zona que mayor demanda percibió fue CBD, con el 9.968 m². Durante este período, todas las zonas, en especial las emergentes percibieron absorciones. En Palermo, 9.000 m² fueron ocupados de un proyecto que entró al mercado en este período. La superficie desocupada fue de 8.482 m².

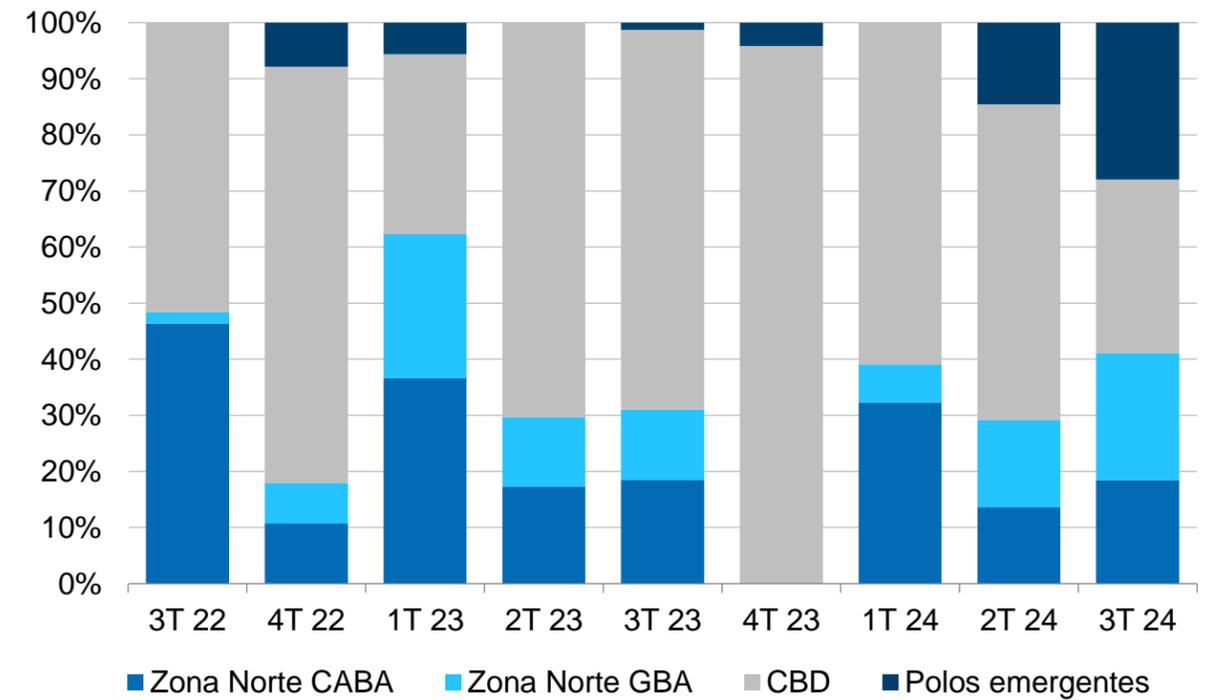
Superficie alquilada por submercados: 31.187 m²

3T 2024



Absorción bruta trimestral por zonas

3T 2022 – 3T 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

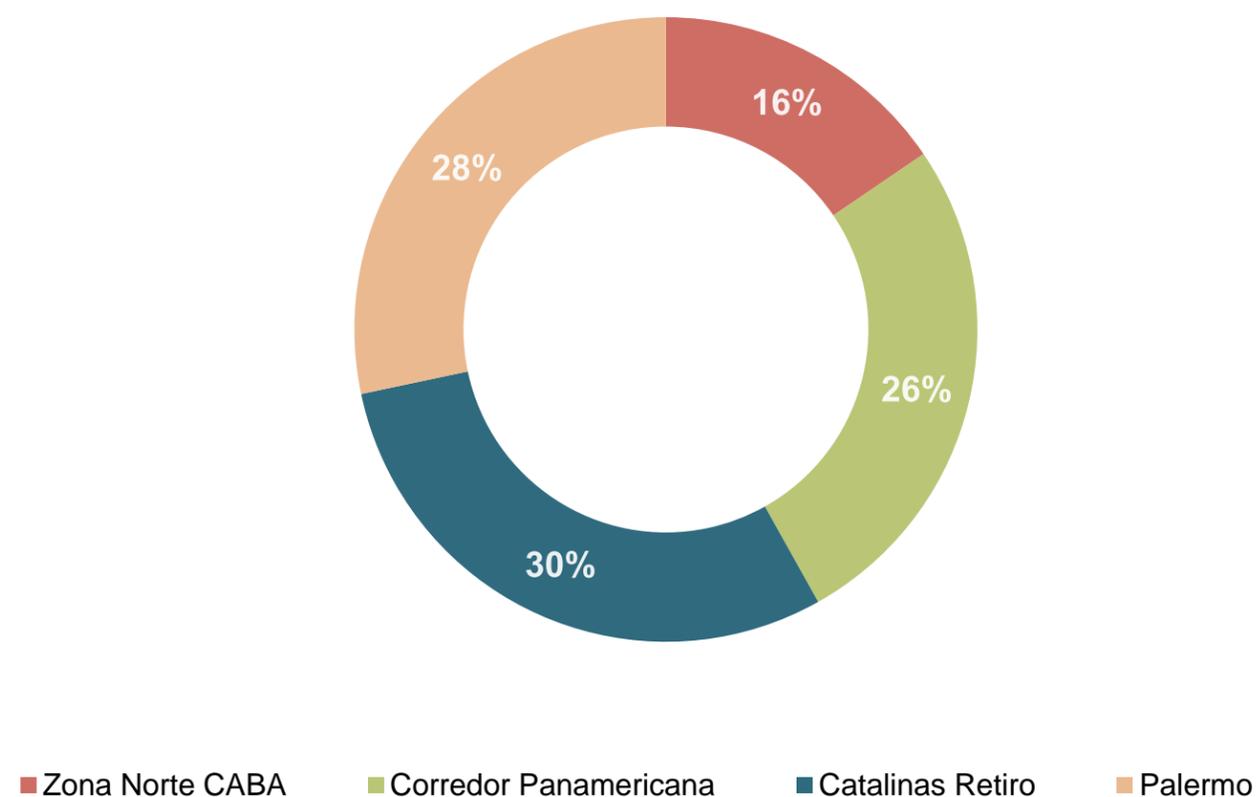
Oferta & Superficie Futura

3T 2024

La vacancia percibió una suba de 0,3 puntos porcentuales respecto al trimestre pasado, cerrando en 16,9 %. La zona con el mayor aumento en el índice de vacancia fue la de Palermo con 46,3 % debido al ingreso de un nuevo proyecto que rápidamente está siendo ocupado. La renta pedida promedio se situó en 23,35 USD BNA/m²/mes, mostrando un leve aumento respecto al trimestre anterior debido al espacio vacante premium que ingresó al mercado. Se debe remarcar el caso excepcional del submercado de Palermo, debido al ingreso de un proyecto premium, posee el precio de renta pedido promedio más alto, en 32,6 USD BNA/m²/mes y una vacancia de 46,26 %.

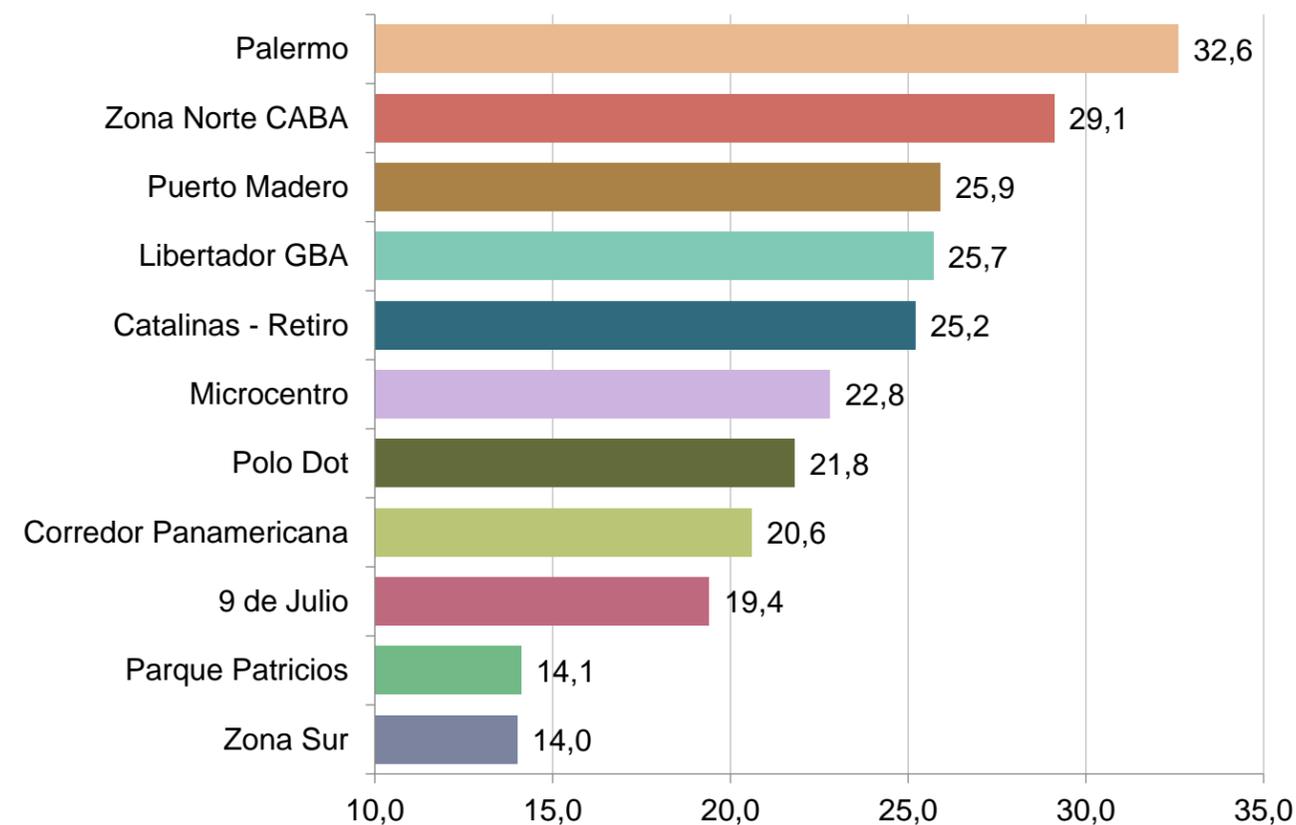
Superficie en construcción: 148.334 m²

3T 2024



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

3T 2024

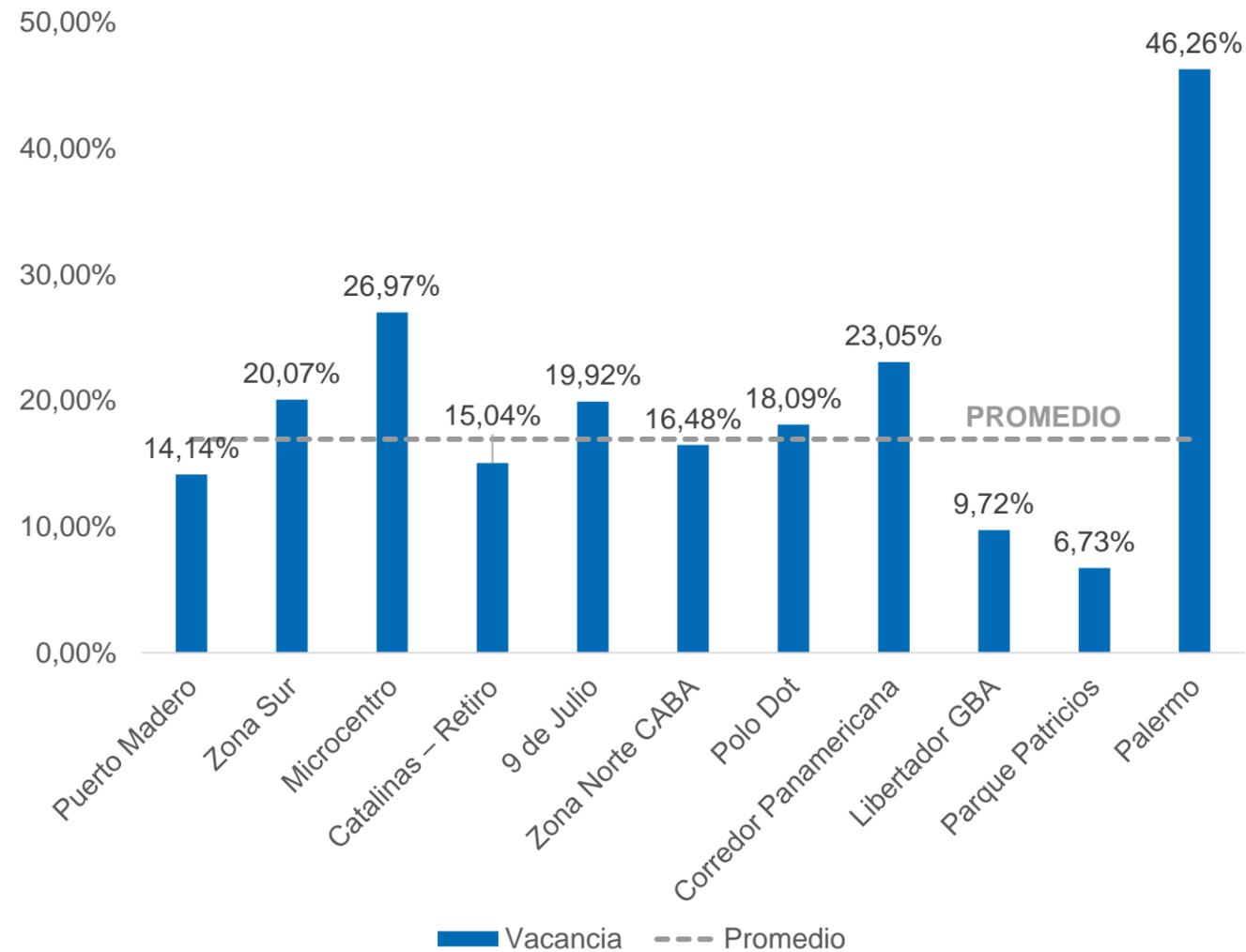


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

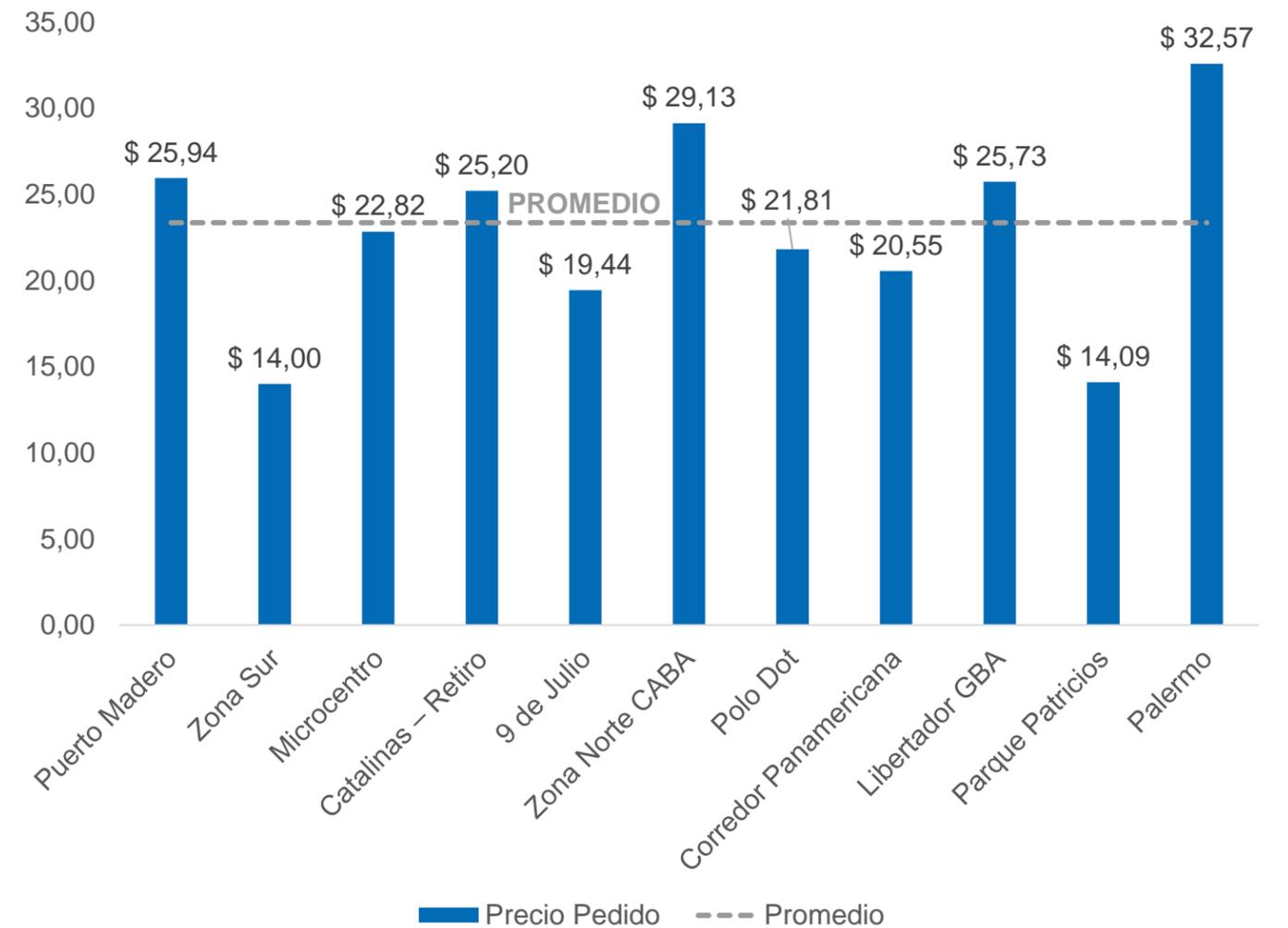
Indicadores por Submercado

3T 2024

Vacancia por Submercado (%)



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

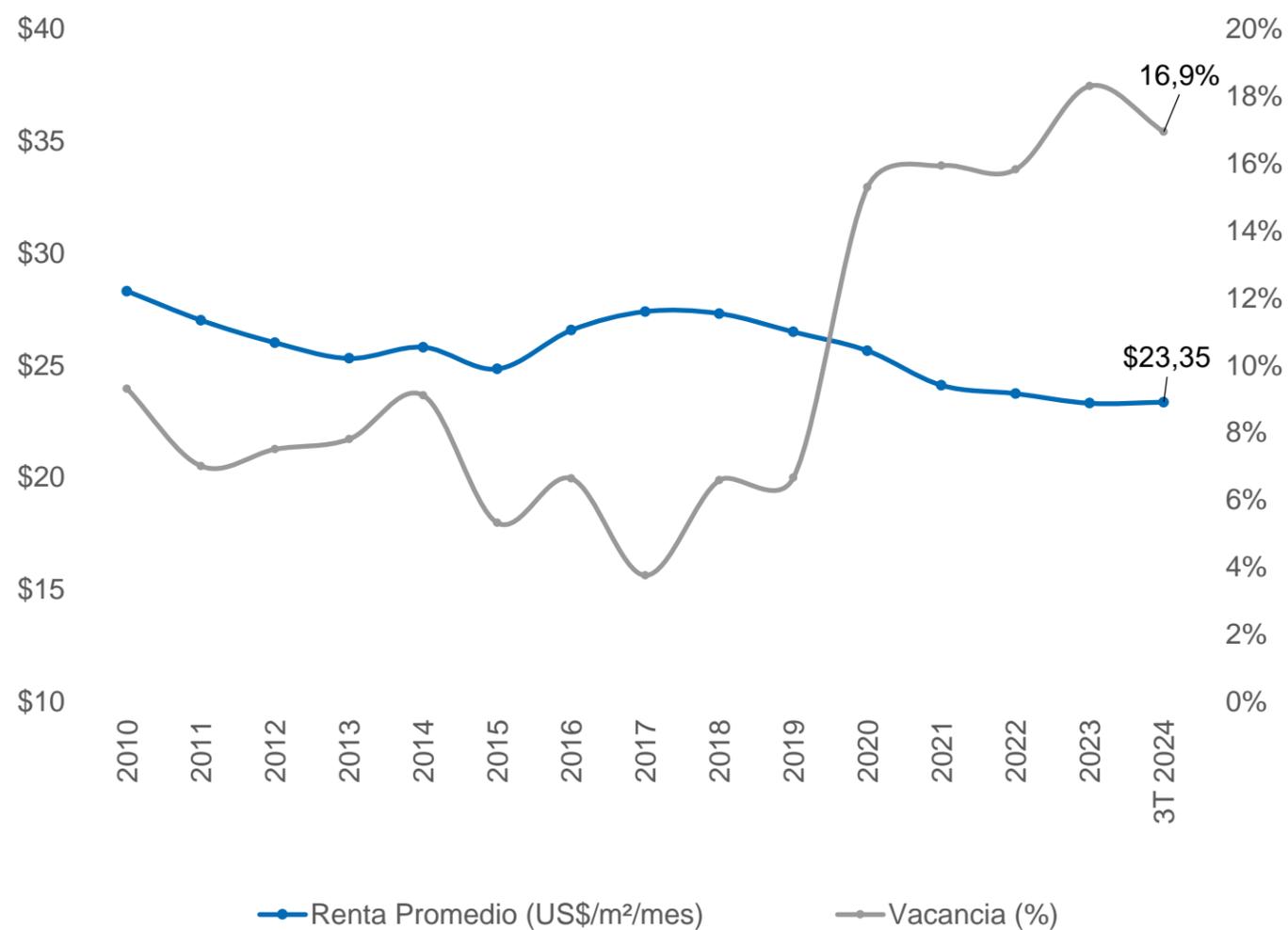


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

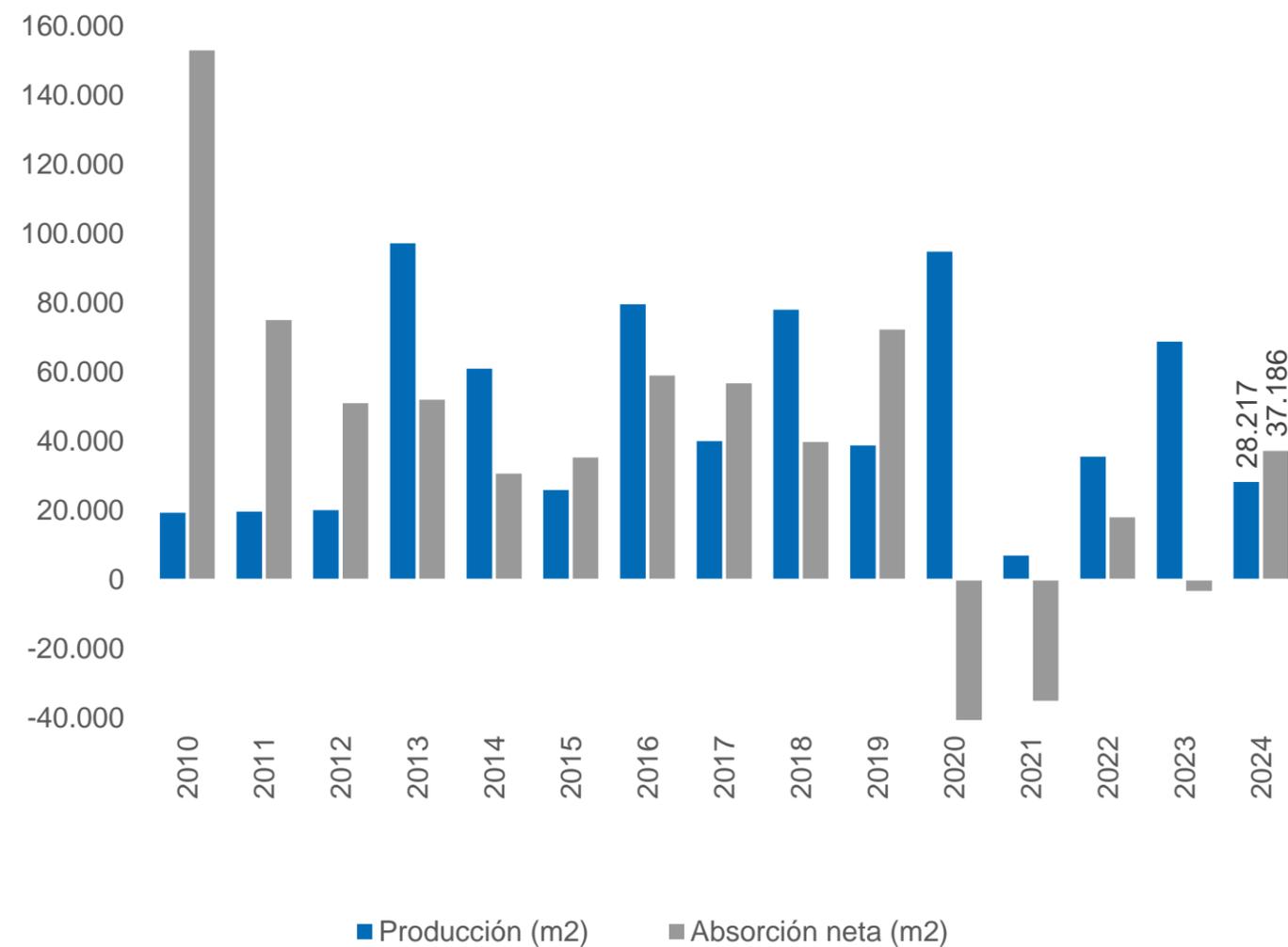
Series históricas

3T 2024

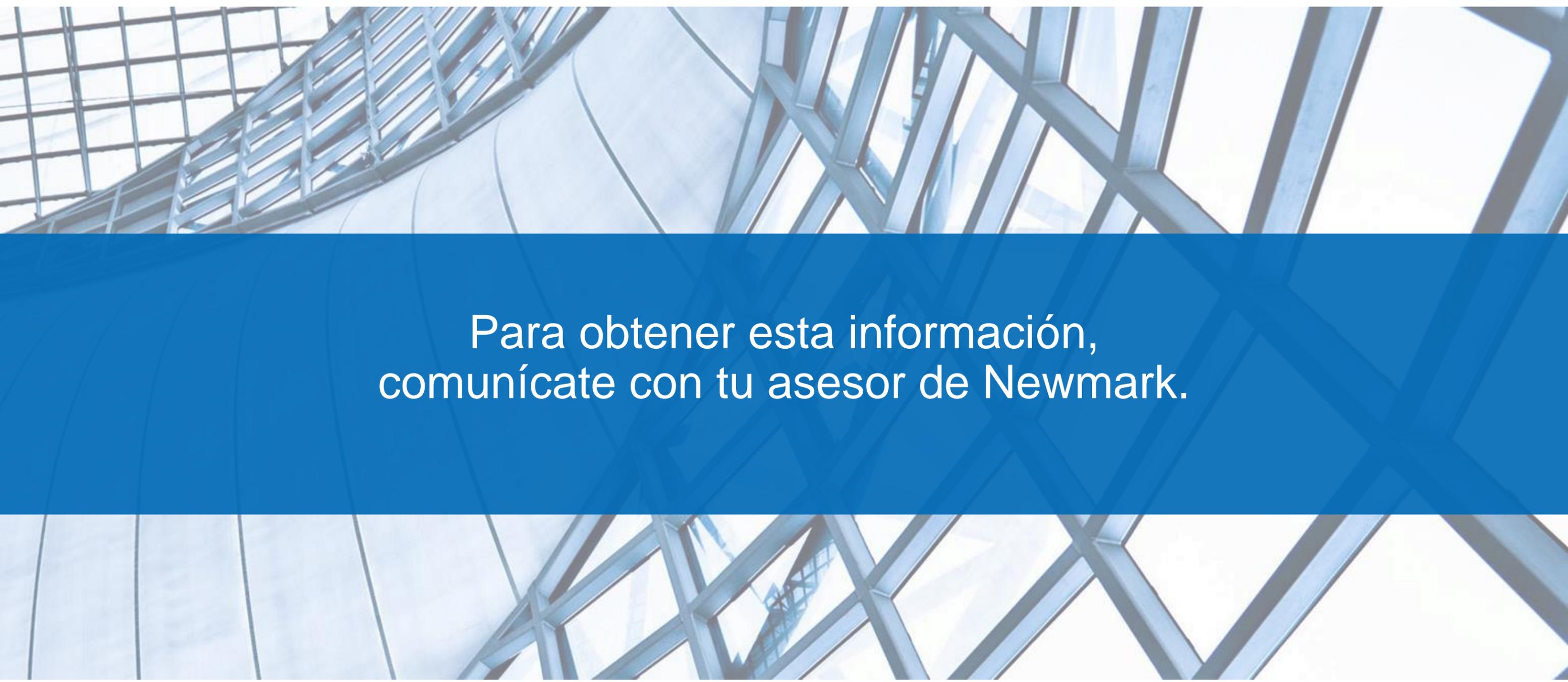
Renta promedio y Vacancia (2010 - 3T 2024)



Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 3T 2024)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina



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

Superficie en Construcción

3T 2024

Se encuentran en construcción 148.334 m² de oficinas clase A al cierre del trimestre no se registró el inicio de nuevos proyectos. Para 2024-2025, se espera el ingreso de 104.109 m², con al menos 30.000 m² que ingresarán 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	
	Worko	Corredor Panamericana	48.893	39.114	4T2024	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	4T2024	

Fuente: Relevamiento propio Newmark

Datos y Tendencias

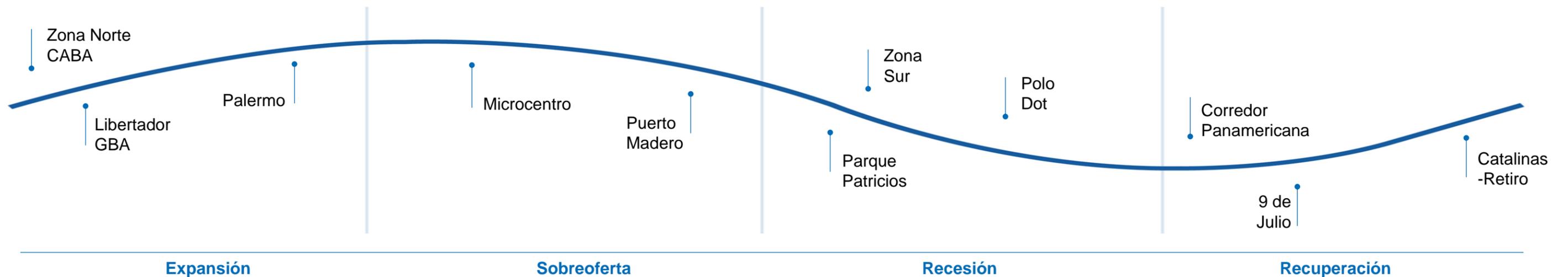
3T 2024

Estadísticas de mercado

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	14,14%	-1.533	-1860	25,94
Zona Sur	102.075	-	18.400	20,07%	0	0	14,00
Microcentro	86.784	-	-	26,97%	856	2.271	22,82
Catalinas – Retiro	500.207	44.225	102.062	15,04%	7.112	18.054	25,20
9 de Julio	98.691	-	19.500	19,92%	0	852	19,44
Zona Norte CABA	108.494	22.995	150.000	16,48%	89	-2.720	29,13
Polo Dot	115.242	-	163.362	18,09%	855	5.606	21,81
GBA							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	25.700	23,05%	6.040	4.247	20,55
Libertador GBA	89.828	-	106.682	9,72%	-860	-1016	25,73
Subtotal	1.609.515	106.334	616.006	17,23%	12.559	25.434	23,05
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	0	65.491	6,73%	0	96	14,09
Palermo	44.362	42.000	-	46,26%	9000	11.656	32,57
Subtotal	216.746	42.000	65.491	14,82%	9.000	11.752	25,90
TOTAL	1.826.261	148.334	681.497	16,94%	21.559	37.186	23,35

*Los totales y subtotales están calculados en base a la cantidad de metros cuadrados de la muestra analizada en dicho conjunto.

Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Economía

3T 2024

Durante el tercer trimestre del 2024, la economía argentina mostró una desaceleración en la caída de la actividad, aunque los efectos de la devaluación de agosto y la inflación persistente continuaron afectando el poder adquisitivo. Si bien la inflación se mantuvo alta, comenzó a desacelerarse, generando expectativas moderadas de estabilización en los próximos meses. Sin embargo, el consumo de bienes durables y la inversión en sectores clave siguieron limitados por la caída del salario real.

Sectores como el comercio minorista y los servicios comenzaron a recuperarse lentamente gracias a programas gubernamentales y la estabilidad temporal del tipo de cambio oficial. No obstante, la construcción y la industria manufacturera continuaron enfrentando dificultades por la falta de acceso a divisas y el aumento de los costos financieros.

En el ámbito de la construcción, los costos continuaron en alza, con un incremento del 11,4 % en el trimestre, principalmente en el rubro de mano de obra. En cuanto al tipo de cambio oficial, subió un 6,2 %, cerrando en AR\$ 945, mientras la brecha con los paralelos siguió siendo amplia.

La tasa de desempleo subió al 8,1 %, impulsada por la reducción en la actividad de sectores clave como la construcción e industria. A su vez, la inflación interanual llegó al 112 %, continuando el desafío de reactivar el consumo interno a pesar de los esfuerzos gubernamentales por controlar los precios y mejorar los salarios.

Indicadores Económicos

Ciudad Capital Buenos Aires

Población (estimación 2024) 47.067.641

PBI a precios actuales MM US\$ 496.685

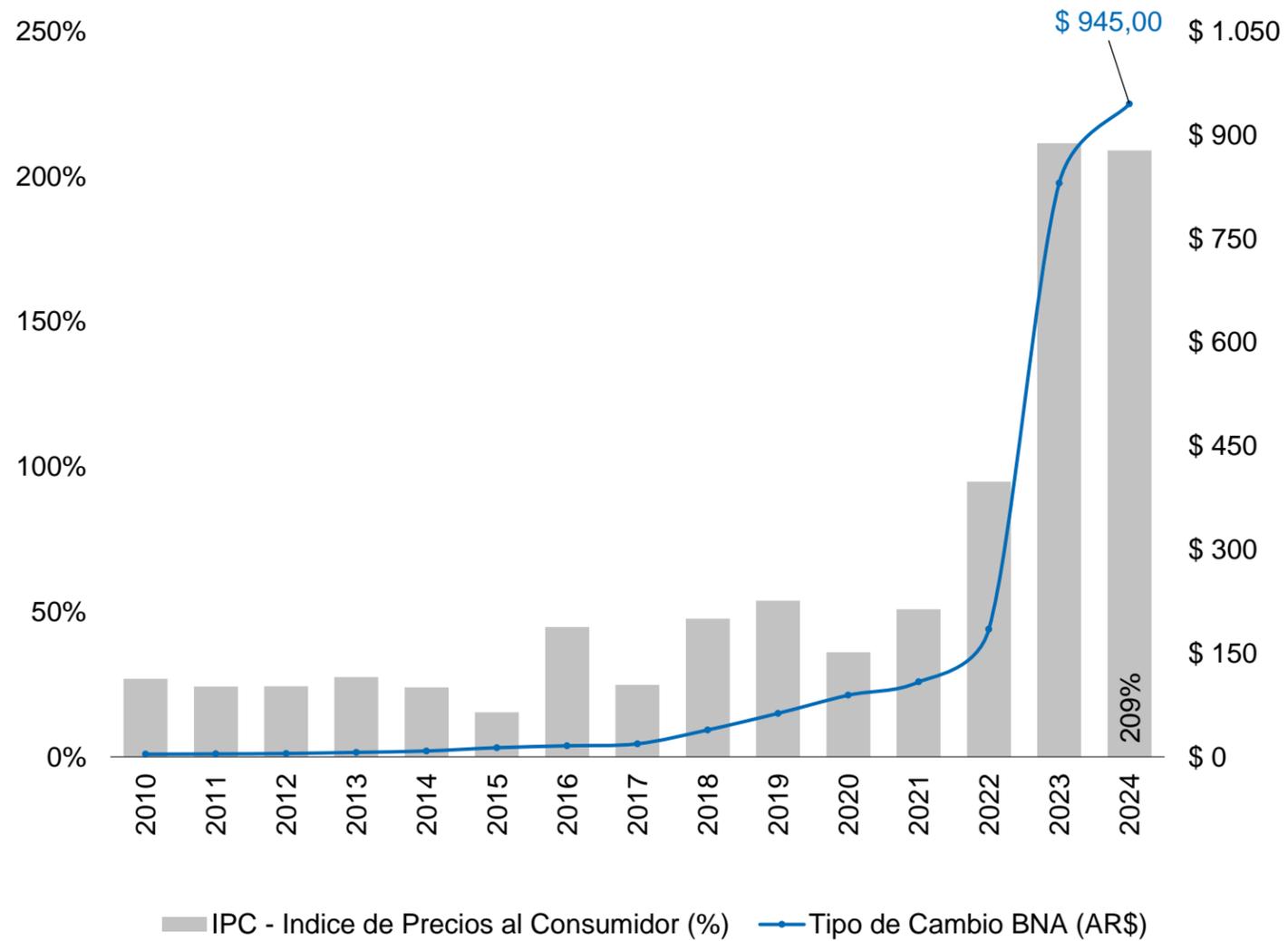
PBI a precios actuales per cápita MM US\$ 10.347

Moneda País ARS

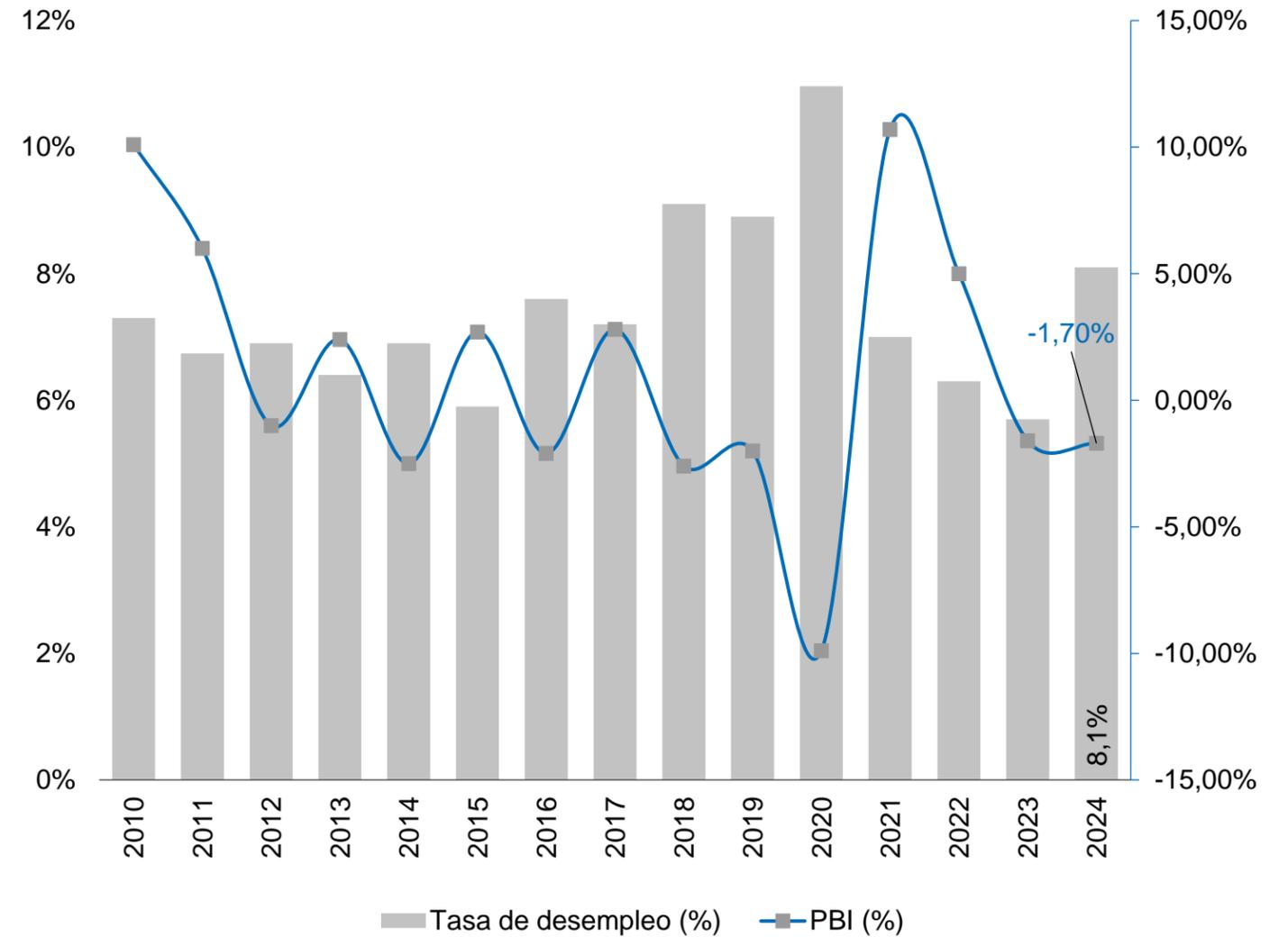
Tasa de desempleo 8,1 %



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.