

# INFORME OFICINAS

*Clase A Q2 2024*

Buenos Aires



[lramos.com.ar](http://lramos.com.ar)



# Indicadores de Mercado

En el segundo trimestre del año, el mercado de oficinas experimento la incorporación de nuevos edificios de oficinas. Esta situación ha llevado a un aumento en la tasa de vacancia. Sin embargo, la absorción neta ha sido positiva, con un valor de 6.147 m<sup>2</sup>, lo que indica claramente una mejora, tal como lo anticipamos en el informe anterior. Este resultado sugiere que, poco a poco, el mercado se está reacomodando.

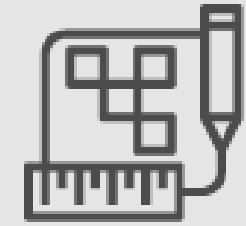
Aunque muchos proyectos siguen en espera, creemos que la aprobación de la Ley de Bases y la clarificación del rumbo económico están creando un entorno más seguro para la inversión.

La tasa de vacancia se sitúa en un 18,6%, lo que representa un incremento de 1,04 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior. El stock total es de 1.435.173 m<sup>2</sup>, con nuevos ingresos en los submercados de Retiro-Plaza San Martín y Libertador CABA. El precio pedido de alquiler se ha situado en USD 24,1 /m<sup>2</sup>/mes. Esta tendencia al alza en el precio pedido se debe principalmente al reacomodamiento de precios, que se están recuperando de las distorsiones surgidas durante la pandemia.

\*ver nota metodologica al final del informe



Inventario (m<sup>2</sup>)  
**1.435.173\***



Vacancia  
**18,6\***



Absorción Neta (m<sup>2</sup>)  
**6.147**



Precio Pedido  
(USD/m<sup>2</sup>/mes)  
**24,1**

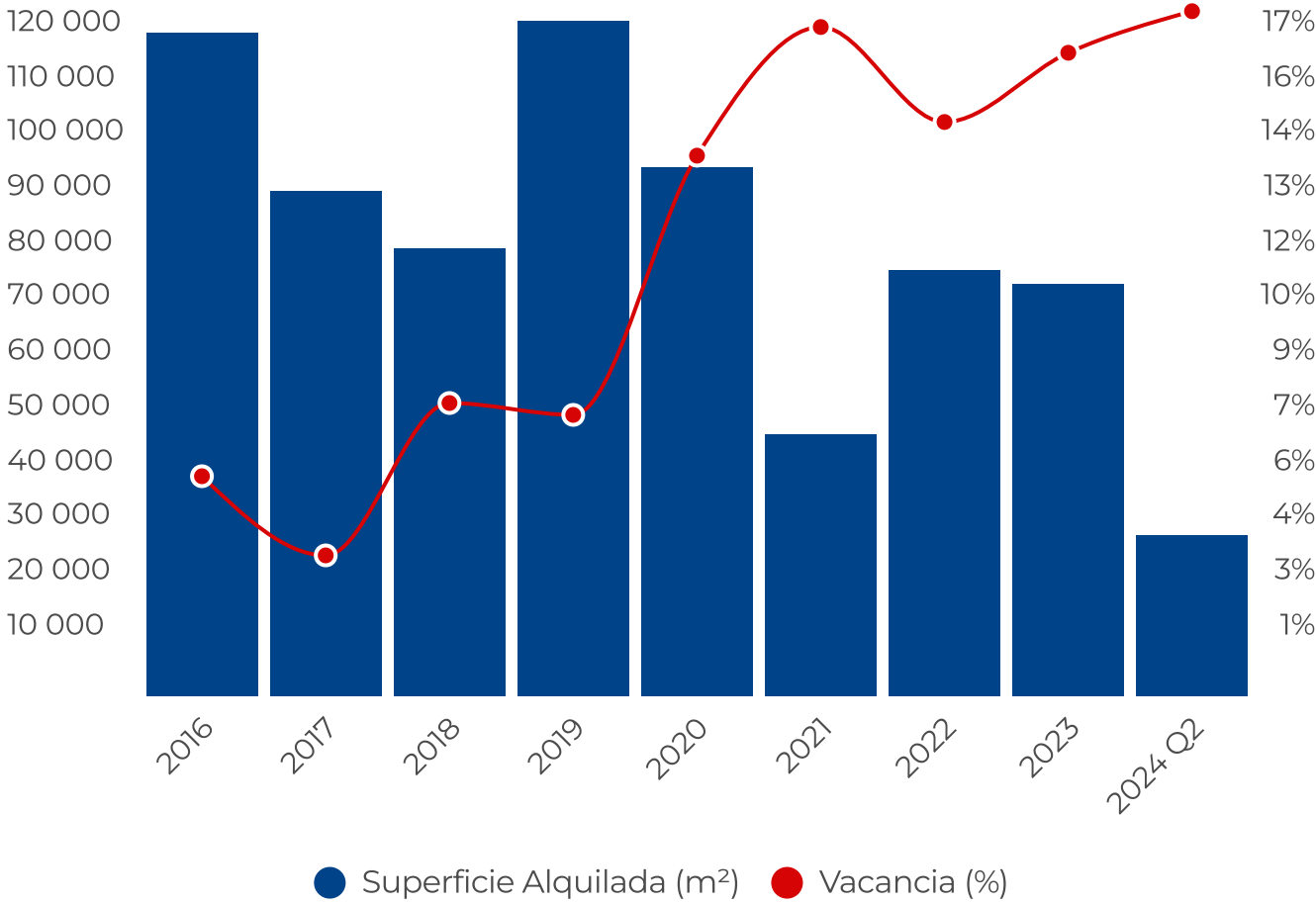


# Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La superficie bruta presente en este trimestre es de 29.405m² , indicando una diferencia positiva de 134.05% con respecto al mismo periodo del año anterior (Q2 2023).

En lo que respecta a la vacancia, vemos como esa tendencia alcista presente desde el 2022, sigue por el mismo sendero, siendo así del 18,6%.

Por otro lado, el tipo de cambio oficial, obtenido del sitio web del Banco Nación Argentina ([www.bna.com.ar](http://www.bna.com.ar)) se ubica en \$933 reflejando un aumento del 5,5%, con respecto a los \$884 marcados a principios de este año (15/03/2024)





En la zona norte de CABA, la tasa de vacancia ha alcanzado el 13,8%, mostrando un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al último trimestre. Este incremento se atribuye principalmente al ingreso de nuevos edificios.

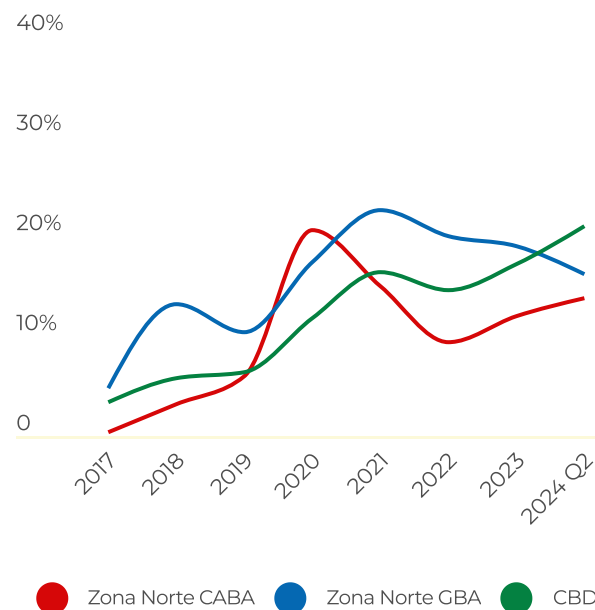


En la zona norte del Gran Buenos Aires (GBA), el precio de alquiler mostró un cambio hacia una tendencia ascendente, alcanzando USD 22,3 / m<sup>2</sup>/mes.

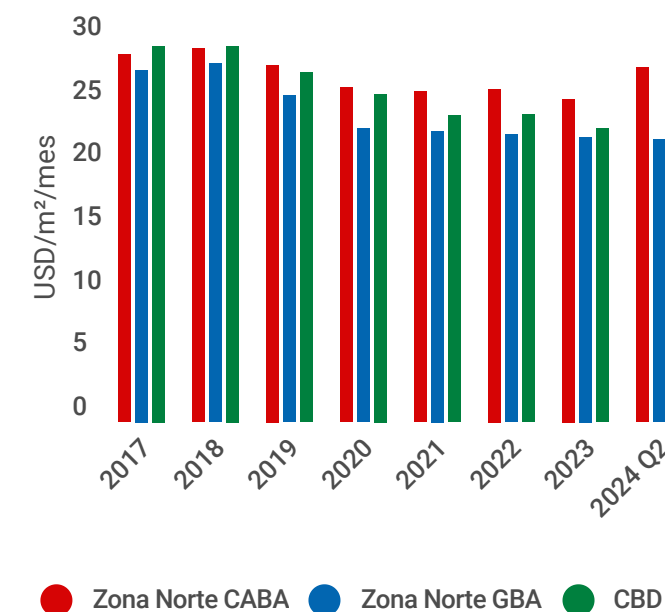


En el área del Central de Negocios (CBD), el precio de alquiler solicitado a diferencia del trimestre anterior, sufrió un descenso de 1,29%, situándose en USD 23/ m<sup>2</sup>/mes, mientras que la tasa de vacancia se posiciona en un 21%.

## Vacancia (%)

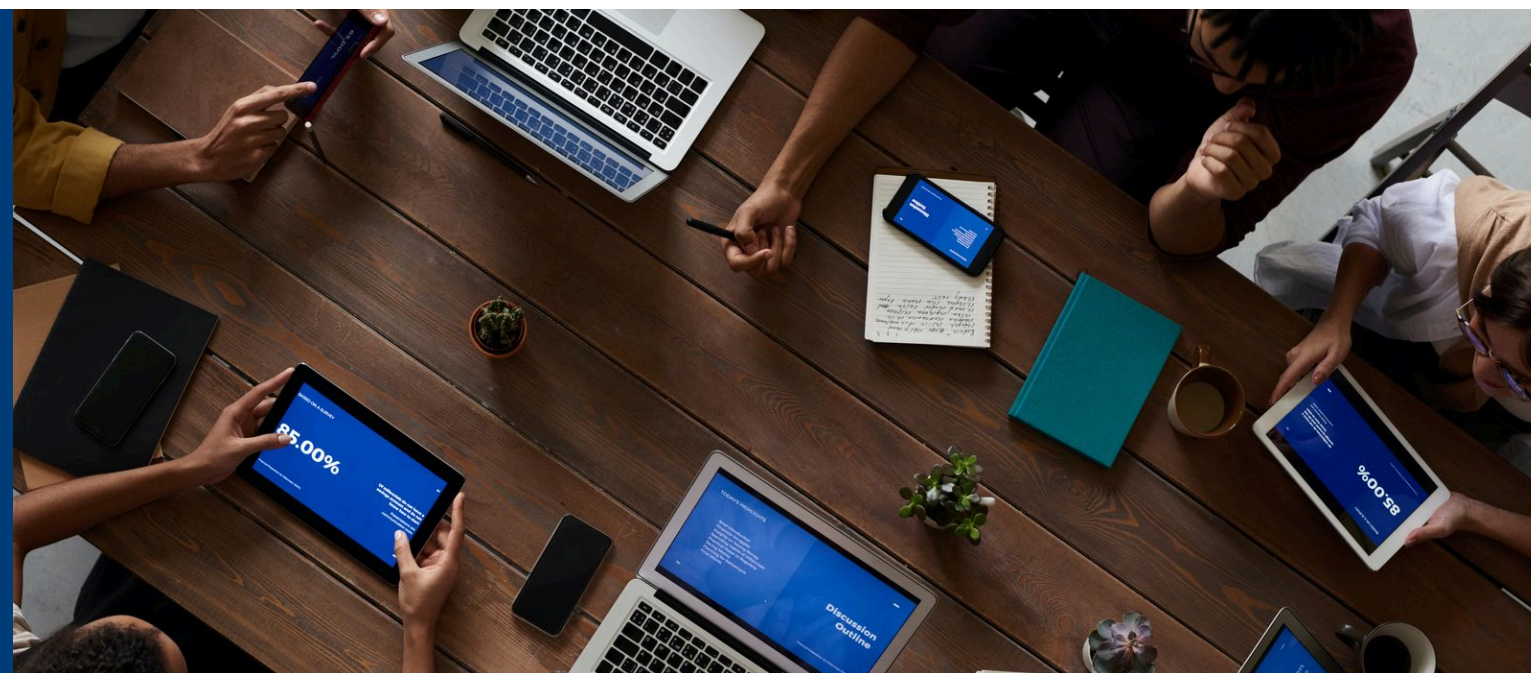


## Precio Pedido (USD/m<sup>2</sup>/mes)



En el segundo trimestre, observamos un notable aumento tanto en la vacancia como en el precio solicitado en Libertador, CABA, debido a la incorporación de nuevos edificios de oficinas premium. Como resultado, el precio se situó en USD 27 por m<sup>2</sup>/mes. Siguiendo esta tendencia, Retiro también se vio fuertemente afectado por la vacancia.

En cuanto al mercado de oficinas fuera del centro de negocios (NON CBD), se registró un incremento en el precio solicitado, alcanzando los USD 25,1 por m<sup>2</sup>/mes. Por su parte, en el Central de Negocios (CBD) se observó un ligero aumento en la vacancia del 0.48%. quedando así en 21%



# Indicadores por submercados Q2 2024

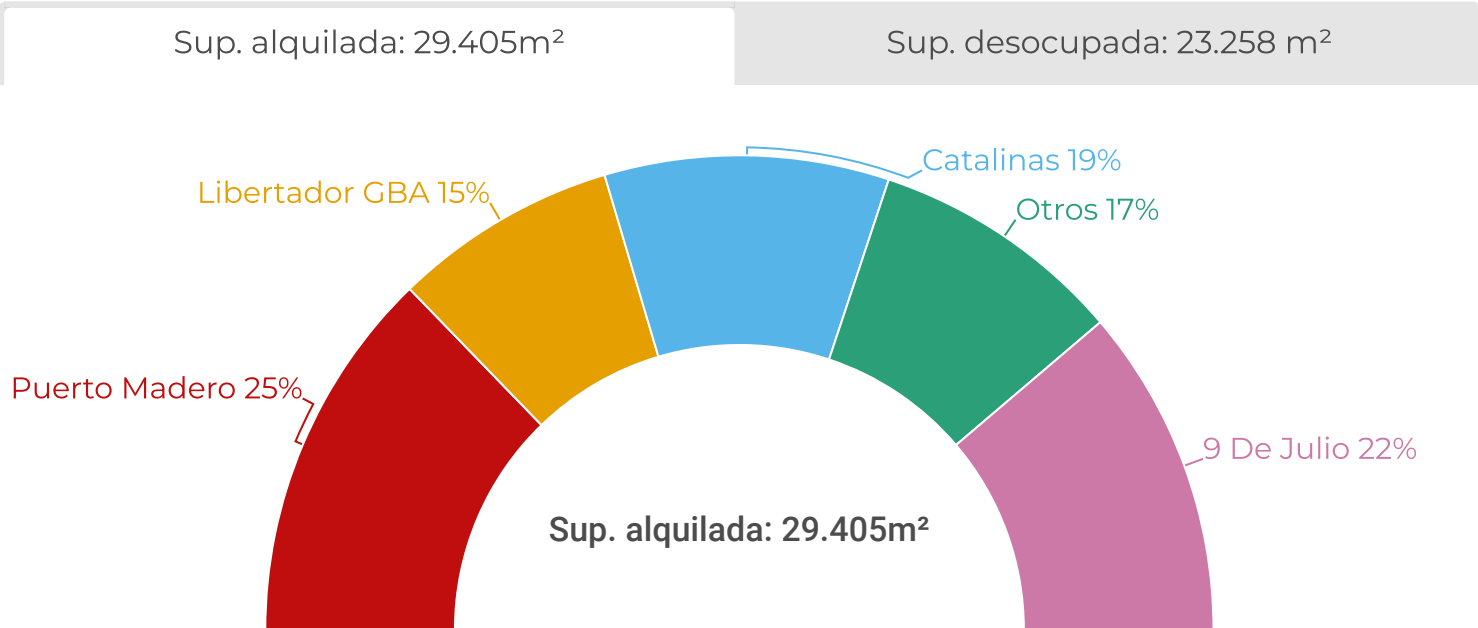


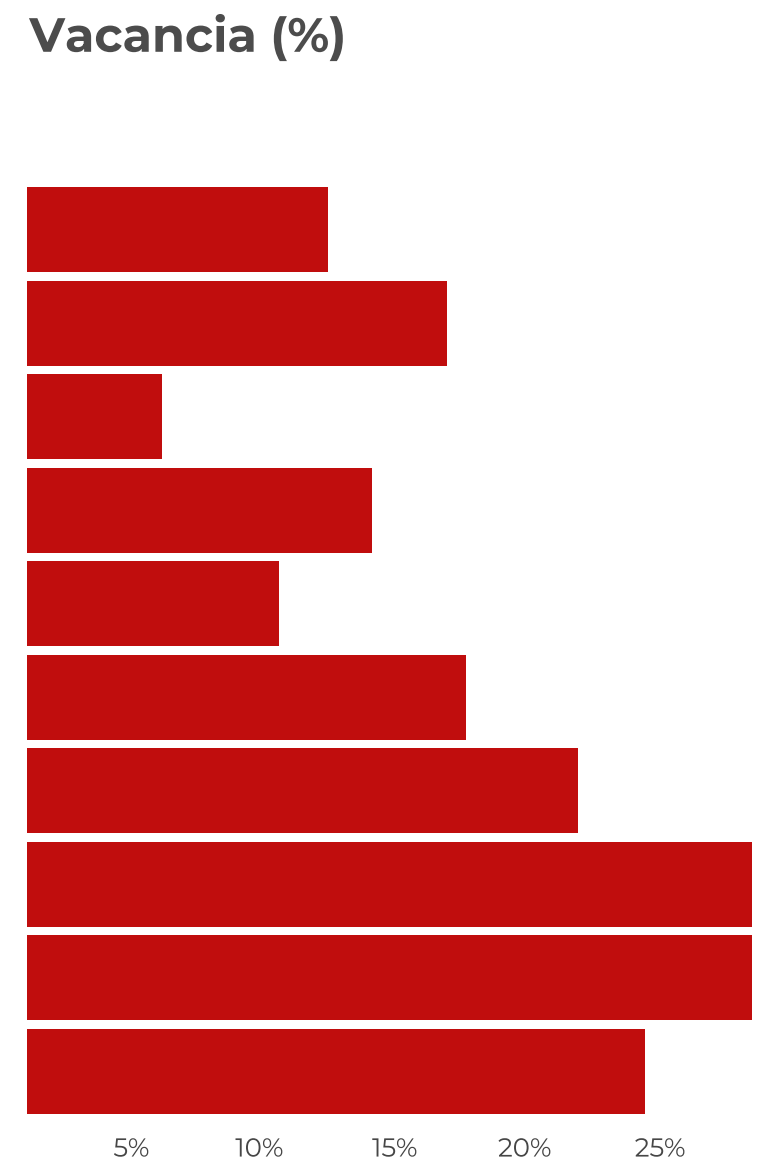
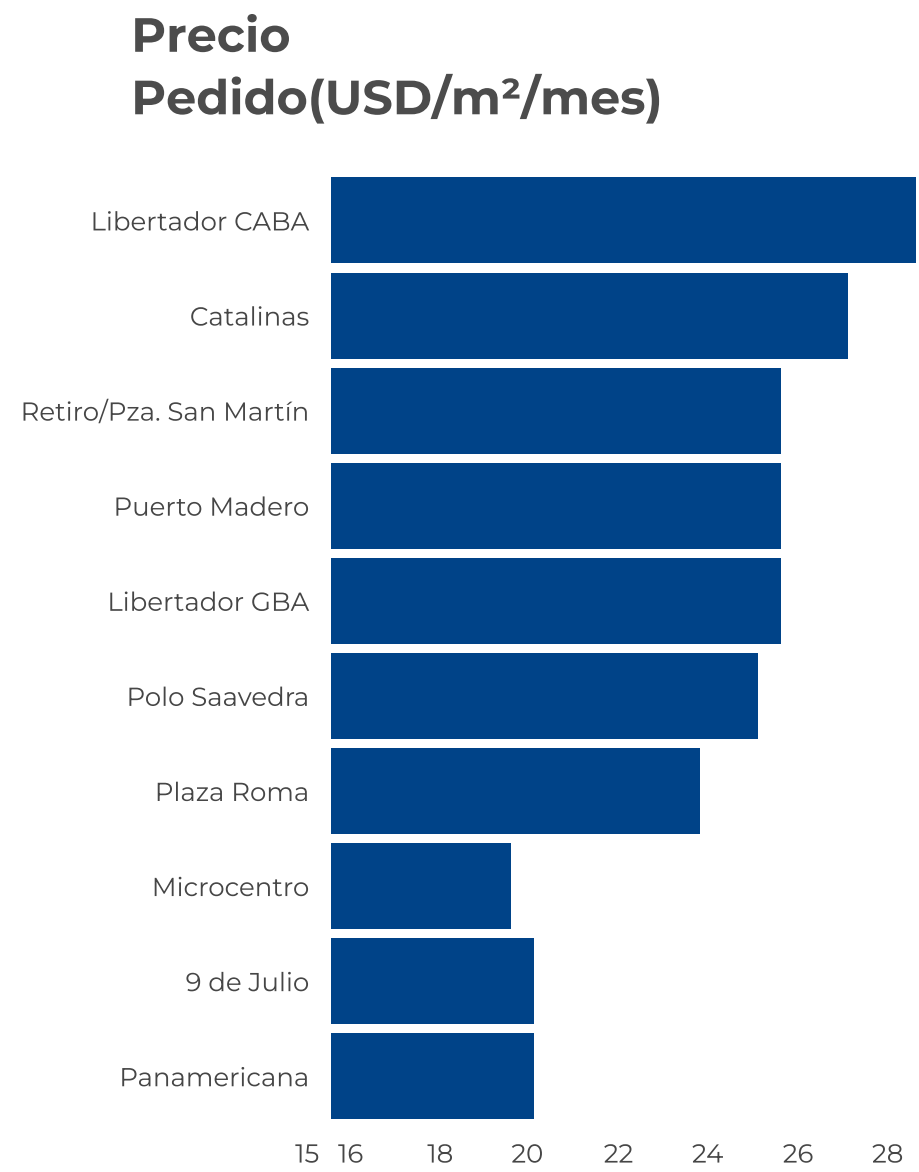
Puerto Madero vuelve a consolidarse como el submercado más destacado, representando el 25% de la superficie alquilada y registrando una absorción neta positiva de 7.114 m². El submercado 9 de Julio también destaca, cubriendo el 22% de la superficie alquilada y alcanzado una tasa de desocupación del 7%.

Catalinas mantiene una sólida participación en la superficie ocupada y presenta una de las tasas de desocupación más bajas.

En contraste, el submercado Panamericana es el más afectado, conformando el 51% del total de superficie desocupada.

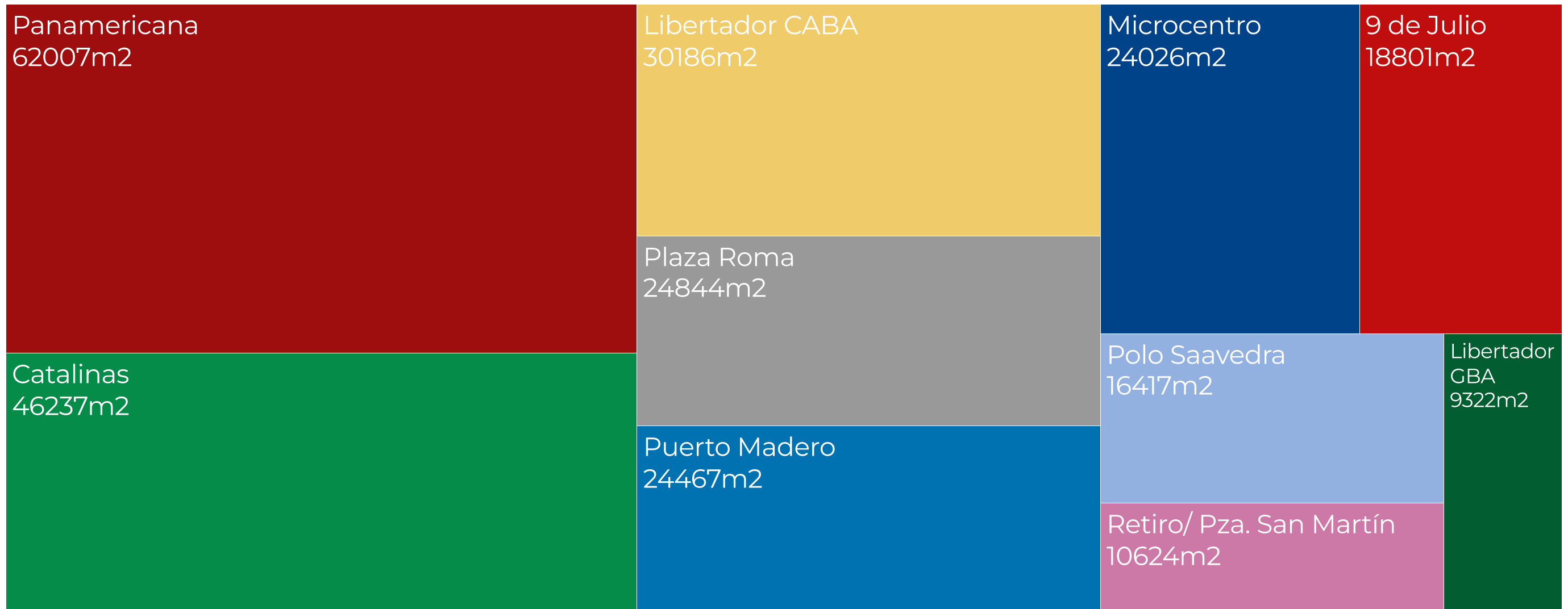
Superficie Alquilada / Superficie Desocupada



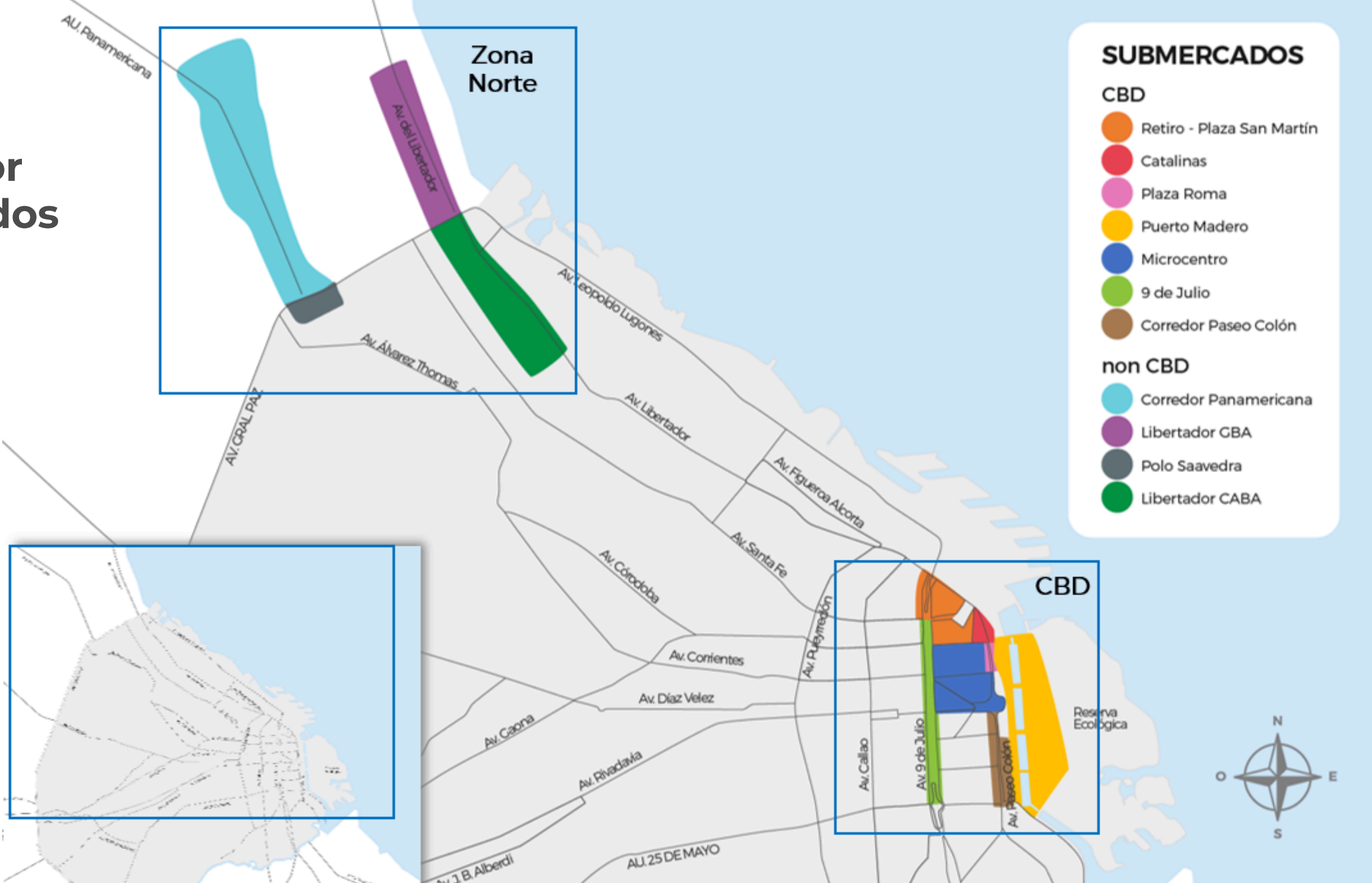




# Superficie Disponible (m²)



# Mapa de Oficinas por Submercados





# Indicadores Q2 2024 por submercados

| INDICADORES POR SUBMERCADO | INVENTARIO (m²) | VACANCIA (%) | ABSORCIÓN BRUTA (m²) | PRECIO PEDIDO |
|----------------------------|-----------------|--------------|----------------------|---------------|
| Puerto Madero              | 264.173         | 12,82% ↓     | 7.445                | 25 ↑          |
| Catalinas                  | 248.172         | 15,66% ↓     | 5.797                | 26,5 ↓        |
| Plaza Roma                 | 144.387         | 20,54% ↑     | -                    | 23,2 =        |
| Retiro-Plaza San Martín    | 96.005          | 5% ↑         | 1.075                | 25 ↓          |
| 9 de Julio                 | 73.913          | 35,76% ↓     | 6.646                | 19,5 =        |
| Microcentro                | 74.825          | 36,24% ↑     | 2.263                | 19 ↓          |
| Paseo Colón                | 40.760          | -            | -                    | -             |
| TOTAL CBD                  | 942.235         | 21,08% ↑     | 23.226               | 23 ↓          |
| Corredor Panamericana      | 187.921         | 23,04% ↑     | -                    | 19,5 ↓        |
| Libertador GBA             | 93.301          | 9,36% ↓      | 4.535                | 25 ↑          |
| Polo Saavedra              | 86.012          | 16,3% ↑      | -                    | 24,5 =        |
| Libertador CABA            | 125.704         | 11,2% ↑      | 1.644                | 31,5 ↑        |
| TOTAL ZONA NORTE           | 4492.938        | 15% ↑        | 5.483                | 25,1 ↑        |
| TOTAL BUENOS AIRES CLASE A | 1.435.173       | 18,6 ↑       | 29.405               | 24,1 ↑        |

\*El inventario se ha ajustado en función a la recategorización de ciertos edificios y al ingreso de nueva superficie.

PARA MÁS INFORMACIÓN

**Marcos Ballario Rota**, Research Analyst

mballariorota@ljramos.com.ar

**Pablo Papadópolos**, Gerente Oficinas

pp@ljramos.com.ar

**Martin Potito**, Director

mpotito@ljramos.com.ar



*La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de manera independiente dicha información, frente a cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A., ser distribuida, difundida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2024 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados."*