

INFORME OFICINAS

Clase B S1 2024

Buenos Aires



lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

Estabilidad en tiempos de incertidumbre

Durante el primer semestre del año, el mercado de oficinas clase B tuvo una notable estabilidad en términos de valores y vacancia a pesar de la incertidumbre económico-política. Esta estabilidad podría atribuirse en parte a que las superficies típicas de este tipo de oficinas suele ser más compacta, favorecidas por la creciente modalidad laboral híbrida.

El período arrojó una disminución de 0,67 puntos porcentuales en el índice de vacancia, aunque sigue estando por encima de los valores históricos del mercado. Con respecto a los precios pedidos, han mostrado un ligero descenso, menor al 1% en comparación con el último semestre del 2023.

En cuanto a la absorción neta, sigue siendo positiva con 7.502 m², pero hemos observado un descenso de la misma que refleja una disminución en la demanda. El stock actual de este mercado se sitúa en 1.271.663 m².

*ver nota metodológica al final del informe



Inventario (m²)
1.271.663*



Vacancia
13,06%



Absorción Neta (m²)
7.502



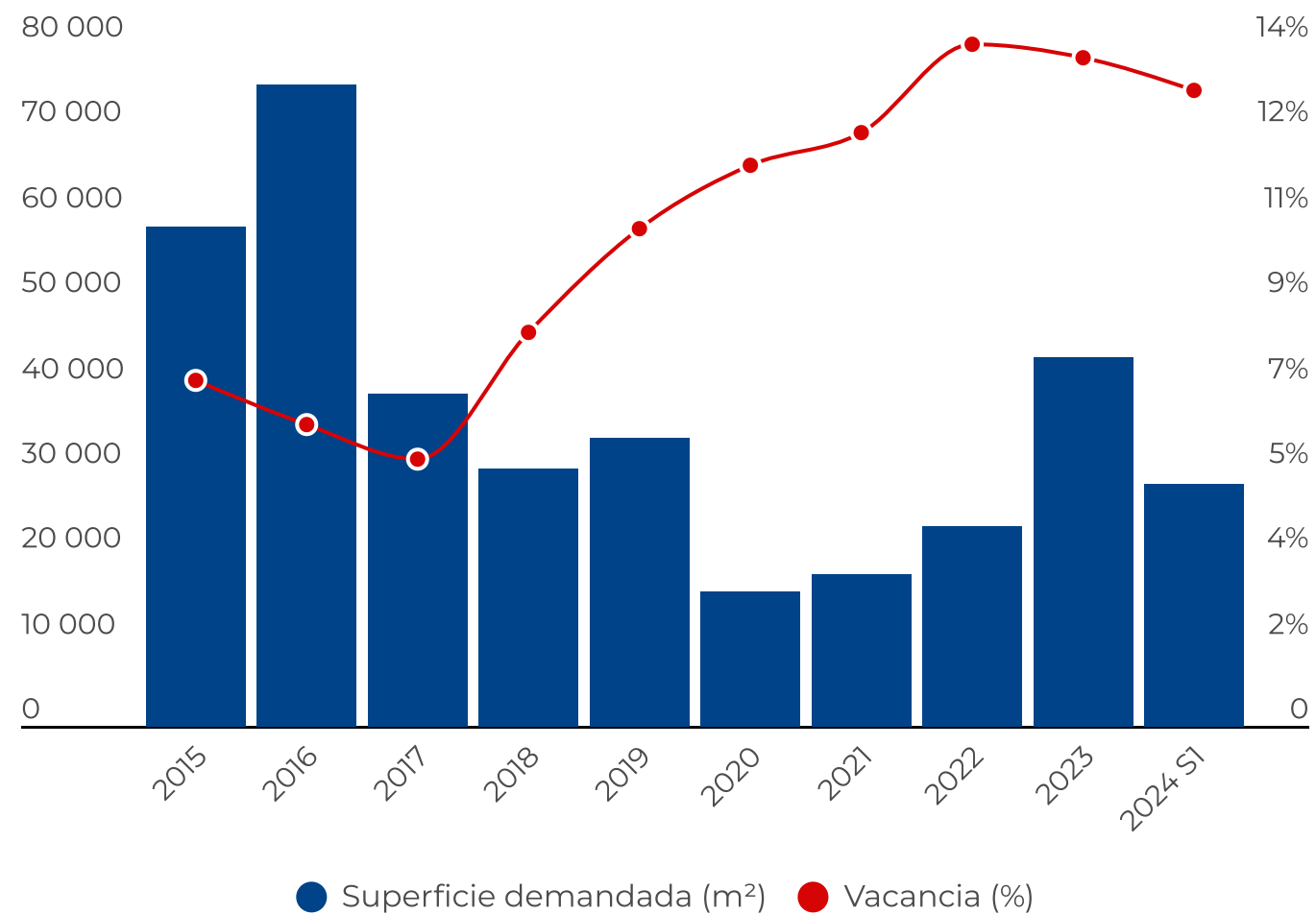
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
15,7

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

Percibimos un ligero descenso en la vacancia, de 0,67 puntos porcentuales, sin cambios significativos en el panorama general.

Por otro lado, notamos un notable aumento en la superficie demandada. Este incremento del 93,04% respecto al año anterior resultó en una demanda de 28.427 m² en la primera parte del año.

Este crecimiento se atribuye principalmente a la disponibilidad de superficies más reducidas, típicas de este mercado, lo que las hace más atractivas en el contexto actual. Muchas empresas buscan espacios más pequeños y flexibles para adaptarse a las nuevas modalidades de trabajo híbrido y a la necesidad de optimizar costos operativos.





En Zona Norte CABA la vacancia experimento un descenso de 4,7% con respecto al cierre del 2023

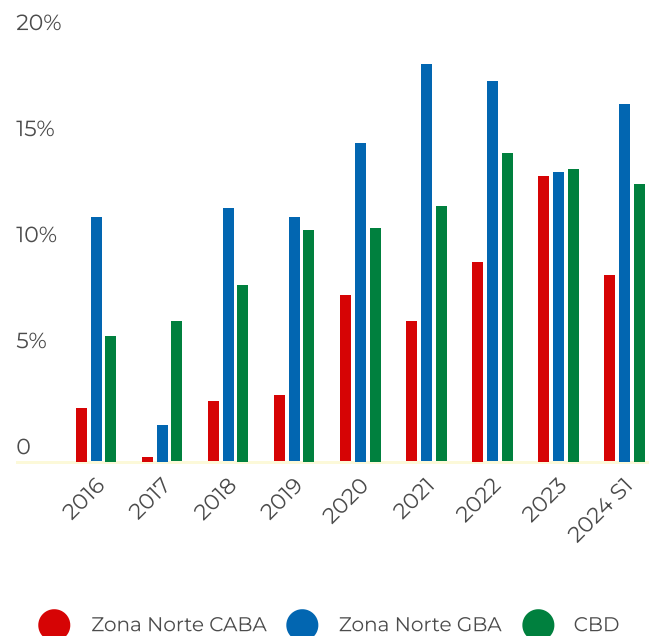


En Zona Norte GBA la vacancia aumento 3,25 puntos porcentuales.

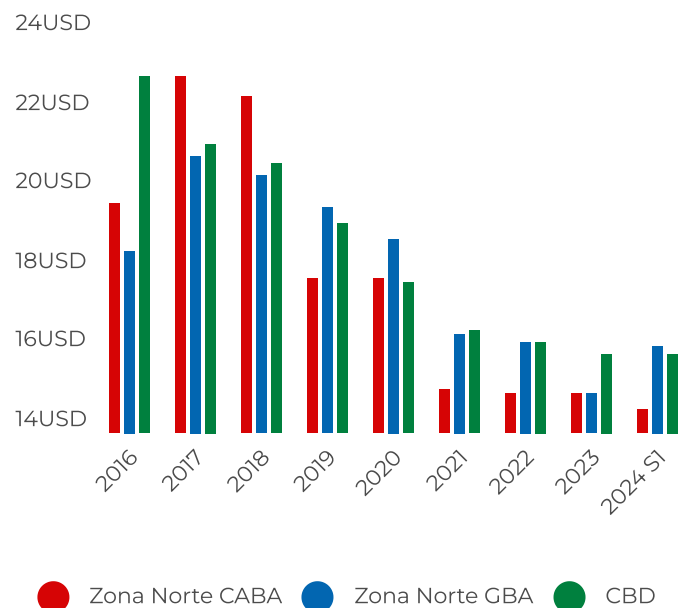


En el área central de negocios (CBD) ,el precio pedido no presento variación alguna con respecto al 2023

Vacancia (%)



Precio Pedido(USD/m²/mes)



Durante el primer semestre del año, observamos que no hubo grandes movimientos en el mercado. La vacancia experimentó una leve disminución y los precios pedidos se mantuvieron muy similares a los del cierre del año anterior.

El submercado con mayor impacto con respecto a vacancia fue el de Polo Saavedra, que registró una reducción de 19,87 puntos porcentuales, seguido por el corredor Panamericana, que experimentó un aumento de 6,14 puntos porcentuales.

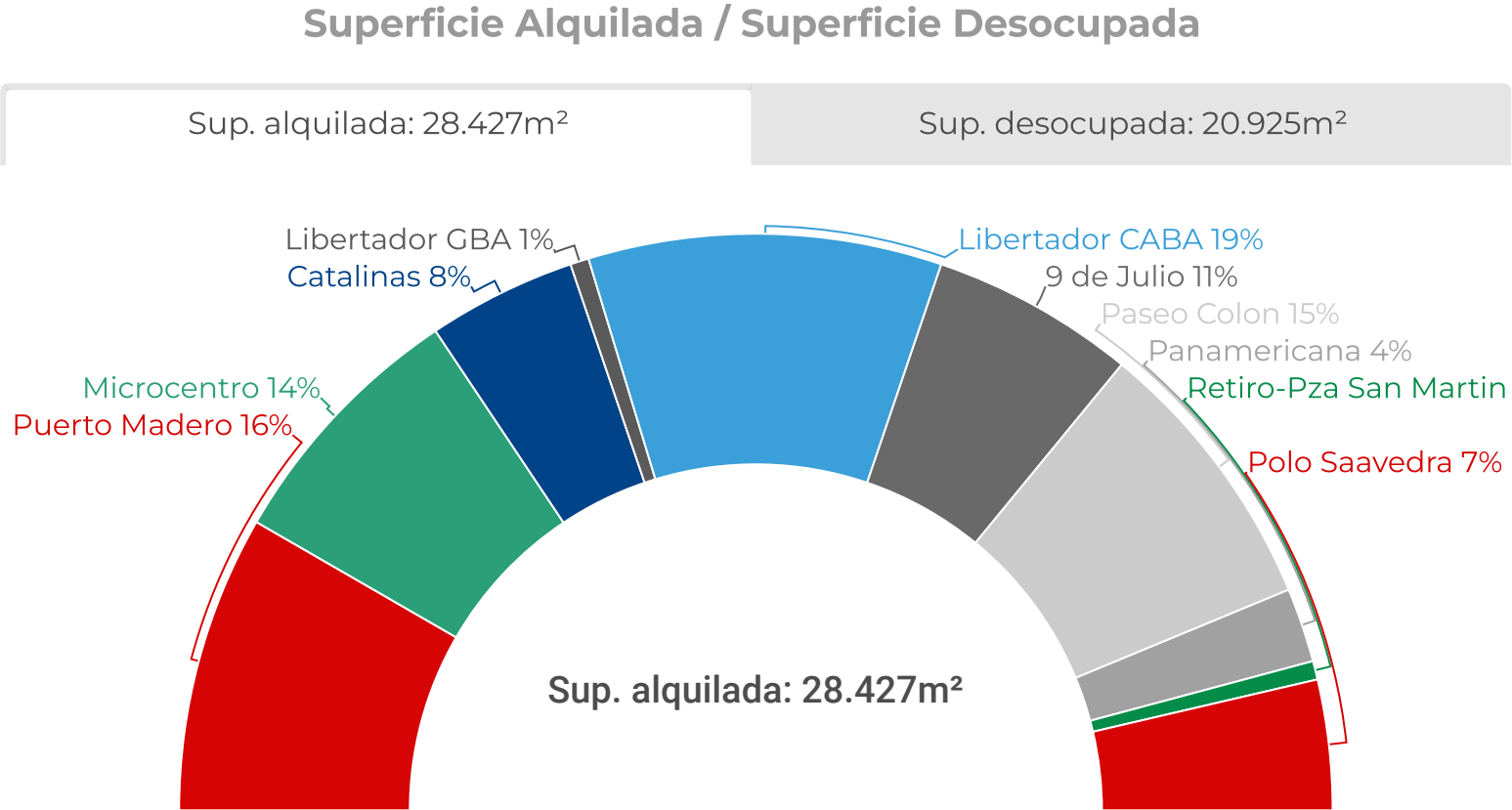
En cuanto a los precios pedidos por submercado, Puerto Madero y Libertador GBA se destacaron con los mayores aumentos, mientras que 9 de Julio y Retiro Plaza San Martín mostraron los descensos más pronunciados.



Indicadores por Submercados S1 2024

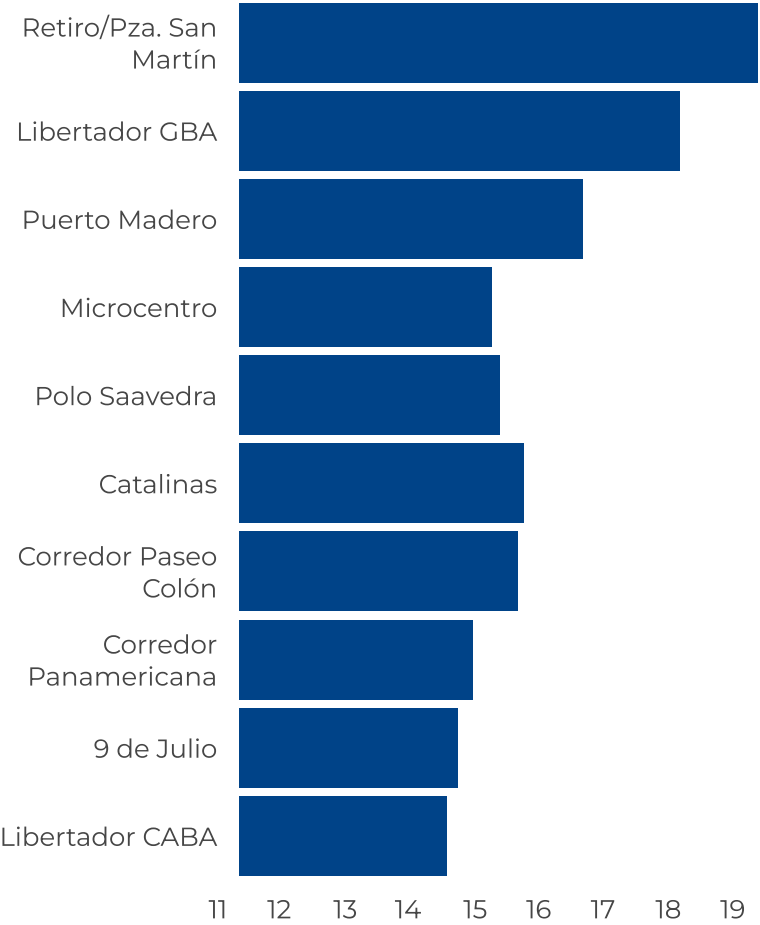
El semestre cerró con una superficie alquilada de 28.427m², destacándose principalmente los submercados de Libertador CABA y Puerto Madero. En contraste, la superficie desocupada alcanzó los 20.925 m², siendo Puerto Madero el más afectado, seguido por Panamericana, que en conjunto representan el 44% del total desocupado. Además, el trimestre finalizó con una absorción neta de 7.502 m².

Los submercados del área central de negocios (CBD) experimentaron un aumento del 22,7% en la superficie alquilada, mientras que los submercados fuera del centro de negocios (NON-CBD) mostraron un descenso del 27,4%.

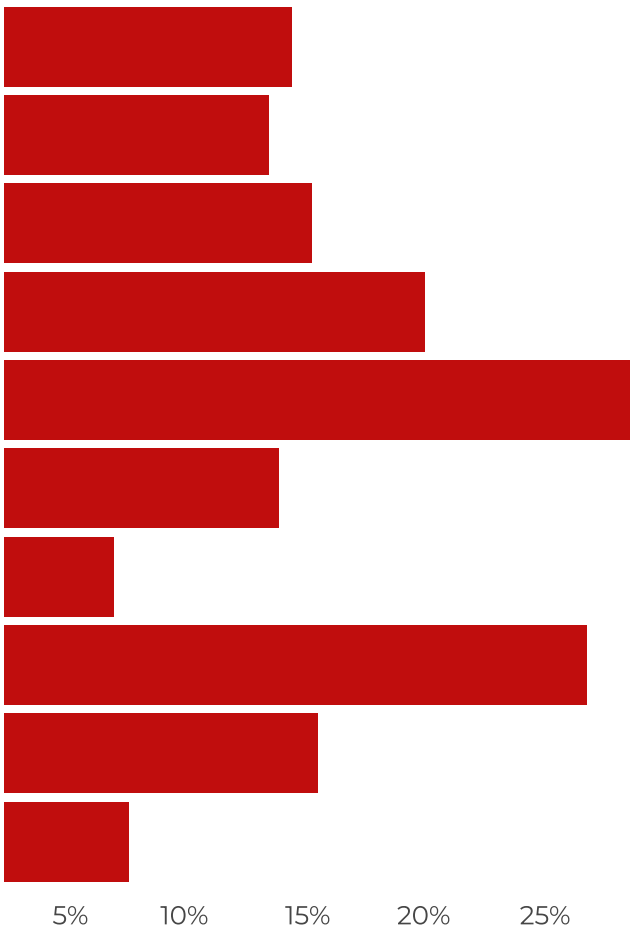




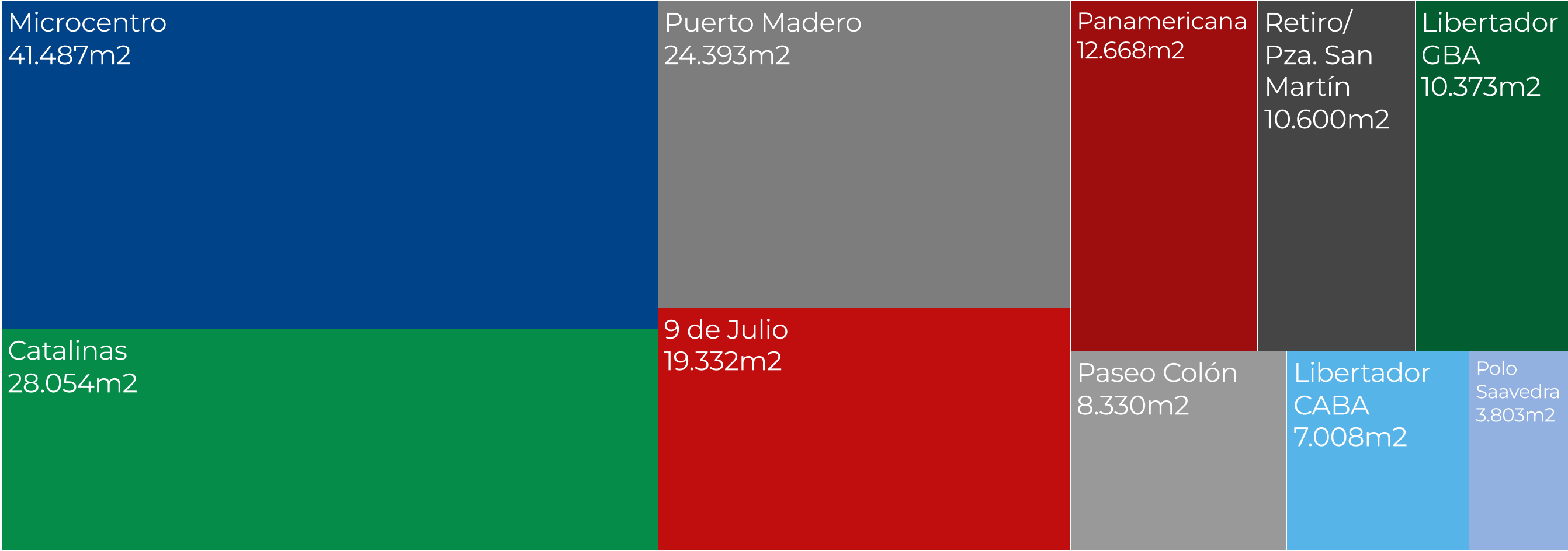
Precio Pedido
(USD/m²/mes)



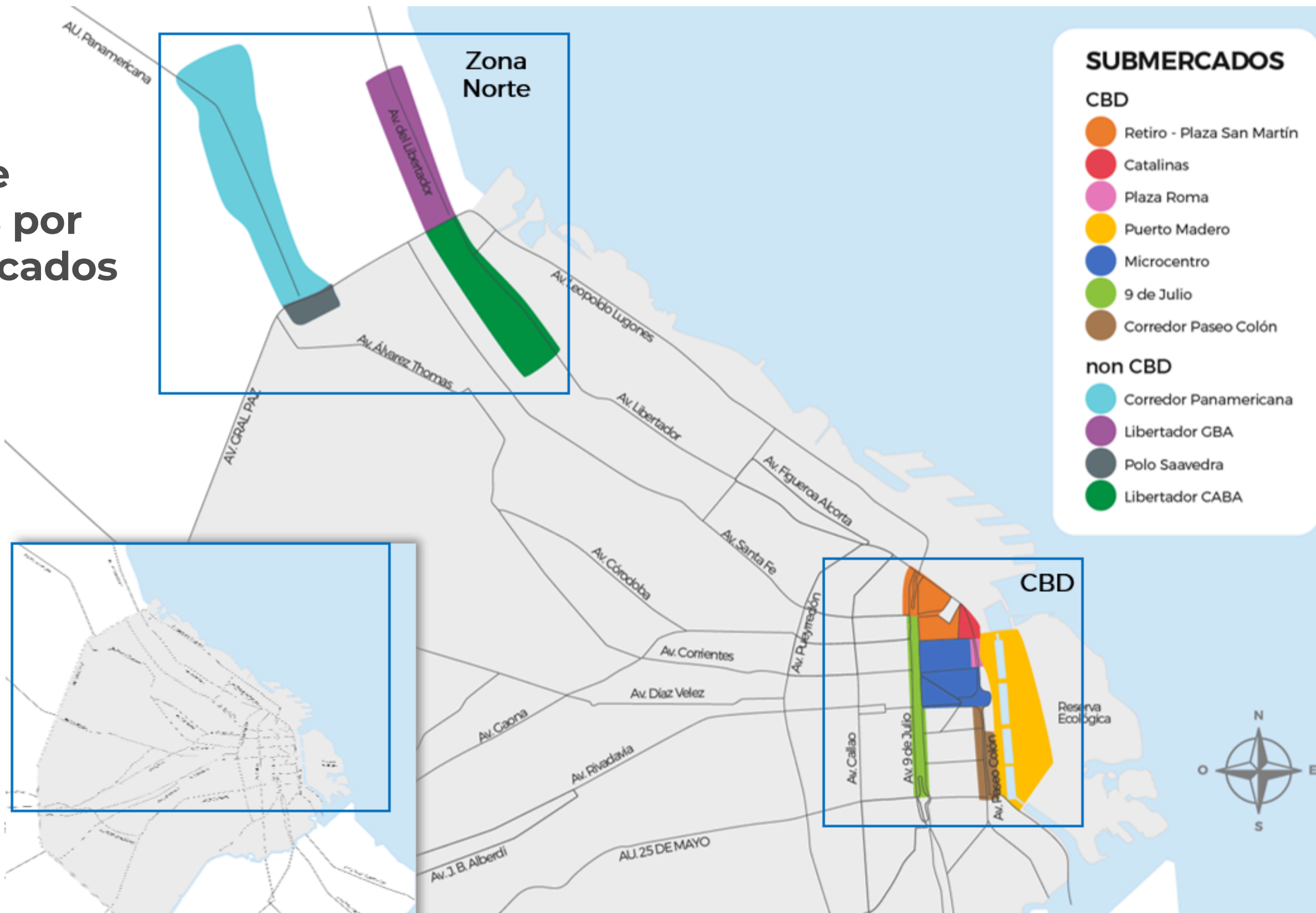
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores por Submercados S1 2024

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO(USD/m²/mes)
Puerto Madero	177.421	13,75% ↑	4.755	16,3 ↑
Catalinas	226.287	12,4% ↑	2.263	15,4 ↓
Retiro-Plaza San Martín	81.901	12,94% ↑	542	20 ↓
9 de Julio	137.818	14,03% ↓	3.188	14,38 ↓
Plaza Roma	12.331	-	-	-
Microcentro	224.899	18,45% ↓	3.981	14,9 ↑
Corredor Paseo Colón	150.683	5,53% ↓	4.395	15,3 ↓
TOTAL CBD	1.011.340	13,07% ↑	19.124	16 ↑
Corredor Panamericana	50.412	25,17% ↑	1.303	14,6 ↓
Libertador GBA	86.426	12% ↓	348	17,84 =
Polo Saavedra	10.000	38,03% ↓	1987	15,02 =
Libertador CABA	113.485	6,18% ↓	5665	14,2 ↑
TOTAL ZONA NORTE	260.323	13,01% ↓	9.303	15,4 ↓
TOTAL BUENOS AIRES CLASE B	1.271.663	13,06% ↓	28.427	15,7 ↓

*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 Papadópulos, 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."