

INFORME OFICINAS

Clase A Q3 2024

Buenos Aires



lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

“Fly to Quality”: La Tendencia Clave en el Mercado de Oficinas



En el tercer trimestre del año, el mercado de oficinas incorporó nuevos edificios. No obstante, esta nueva superficie no generó un impacto negativo en la vacancia, que mostro una mejora hasta llegar al 18,2%, representando una baja de 0,4 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior.

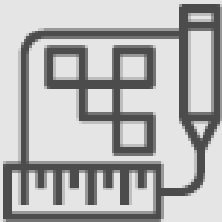
La absorción neta fue positiva, alcanzando los 2.587 m², lo que evidencia que el mercado sigue mostrando signos de recuperación. Aunque la demanda neta ha sido de menor volumen, sigue siendo positiva, lo que permite estimar que tendremos un cierre de año con una demanda neta favorable, a diferencia de lo ocurrido en 2023.

El stock total de oficinas clase A se encuentra en 1.444.422 m², con nuevos ingresos en el submercado de Libertador, en CABA. En cuanto al precio de alquiler solicitado, se mantuvo sin variaciones significativas, ubicándose en USD 24,1/m²/mes. Esta estabilidad refleja que, a pesar del incremento en la oferta, no ha habido grandes cambios en los precios, atribuible a la flexibilidad de los propietarios, quienes ajustan sus expectativas en base a la evolución del mercado y a la información brindada por sus asesores sobre la situación del mercado.

*ver nota metodologica al final del informe



Inventario (m²)
1.444.422*



Vacancia
18,2*



Absorción Neta (m²)
2.587



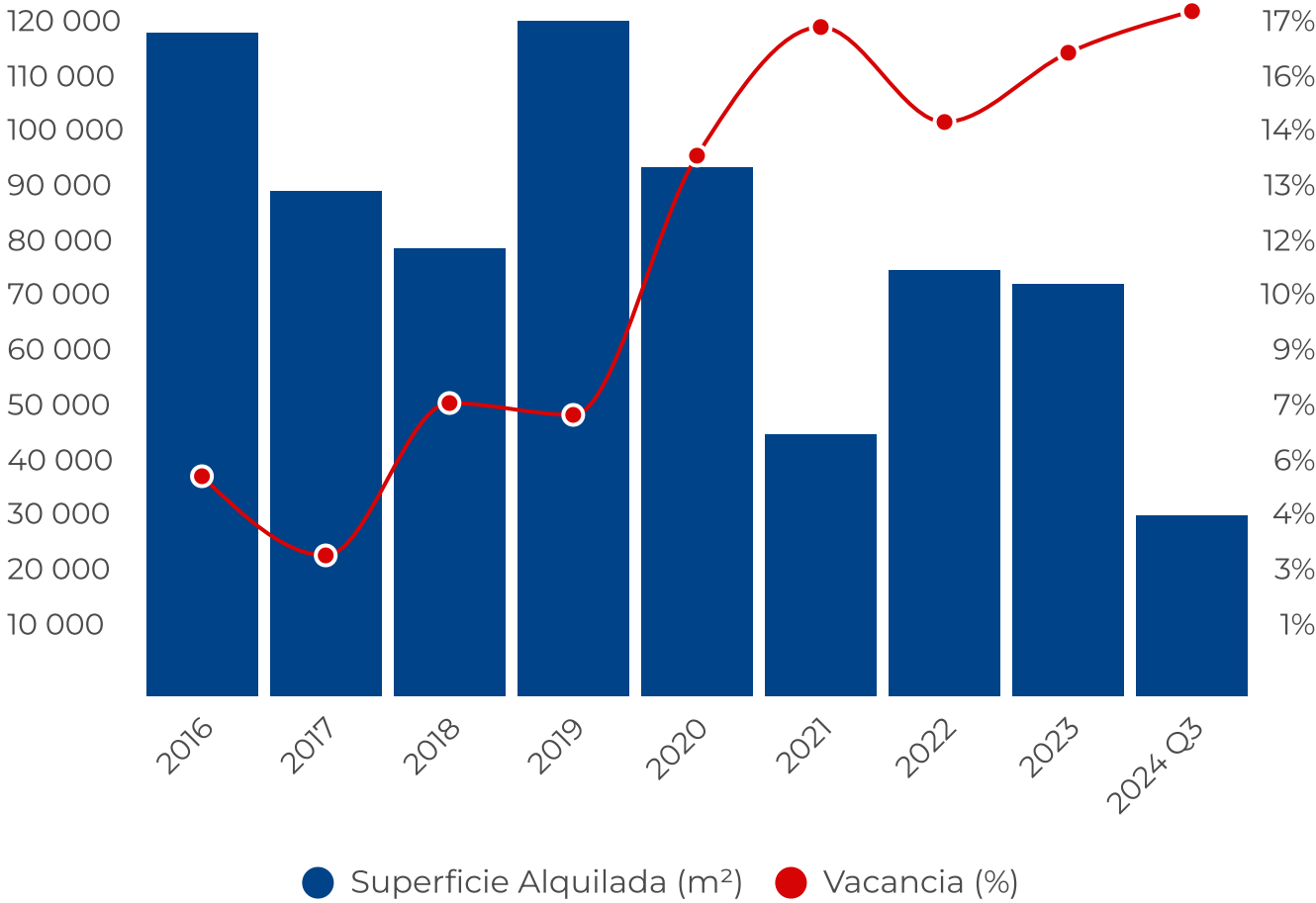
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
24,1

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

Durante este trimestre, se incorporaron 32.918 m² de superficie bruta, lo que refleja un mercado en constante movimiento y crecimiento, especialmente en comparación con los 14.210 m² registrados en el mismo período de 2023. Esta diferencia de 18.708 m² destaca la reactivación del sector.

La tasa de vacancia continúa su tendencia a la baja, ubicándose en un 18,2%, lo que aporta señales positivas de cara al cierre del año.

Respecto al tipo de cambio oficial, según el Banco Nación Argentina (www.bna.com.ar), se sitúa en \$947, representando un incremento del 7,13% en comparación con los \$884 registrados a principios de este año (25/09/2024).





Zona Norte CABA mantiene su tendencia ascendente, con una tasa de vacancia del 14,9%, lo que representa un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al último trimestre.

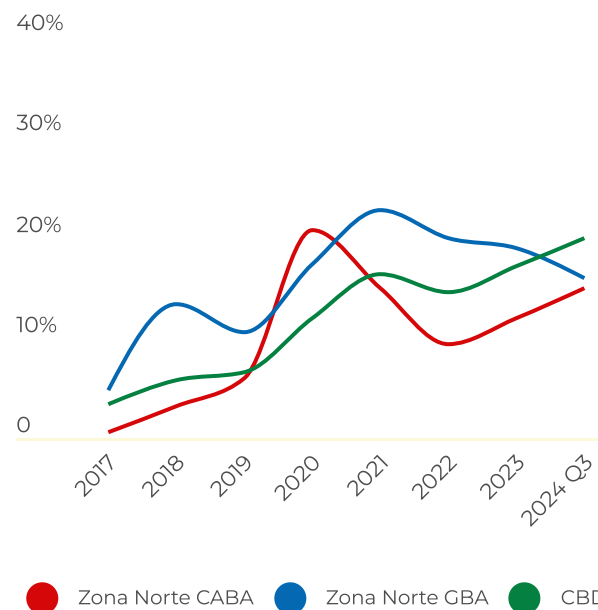


Zona Norte GBA presenta un precio solicitado de USD 22,5/m²/mes, acompañado por una disminución en la vacancia, que se ubica en 15,9%.

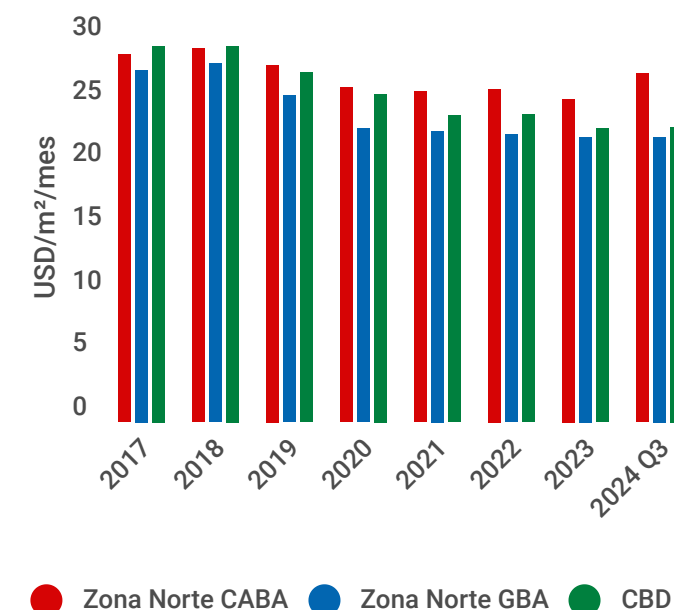


El Área Central De Negocios (CBD) muestra una baja en la vacancia respecto al trimestre anterior, situándose en 20%. A su vez, el precio solicitado de alquiler aumentó a USD 23,3/m²/mes.

Vacancia (%)



Precio Pedido (USD/m²/mes)



Durante este tercer trimestre, estamos observando una reactivación del mercado de oficinas en el centro de la ciudad. La recuperación, que ya se venía evidenciando en informes anteriores (ver nuestros previos), se refleja en la disminución de la tasa de vacancia y en la estabilidad de los precios solicitados. Sin embargo, entre las zonas más afectadas, Retiro ha registrado un aumento en la vacancia que pasó del 5% al 11%. Lo sigue Libertador CABA, donde la incorporación de nuevos metros cuadrados ha impactado lógicamente en la vacancia de la zona.

En cuanto al mercado de oficinas fuera del centro de negocios (NON-CBD), se observó, a diferencia del último trimestre, un leve descenso en el precio solicitado, que se sitúa en USD 21/m²/mes. Mientras tanto, en el CBD se registró un incremento del precio, pasando de USD 23 a USD 23,3/m²/mes.



Indicadores por submercados Q3 2024

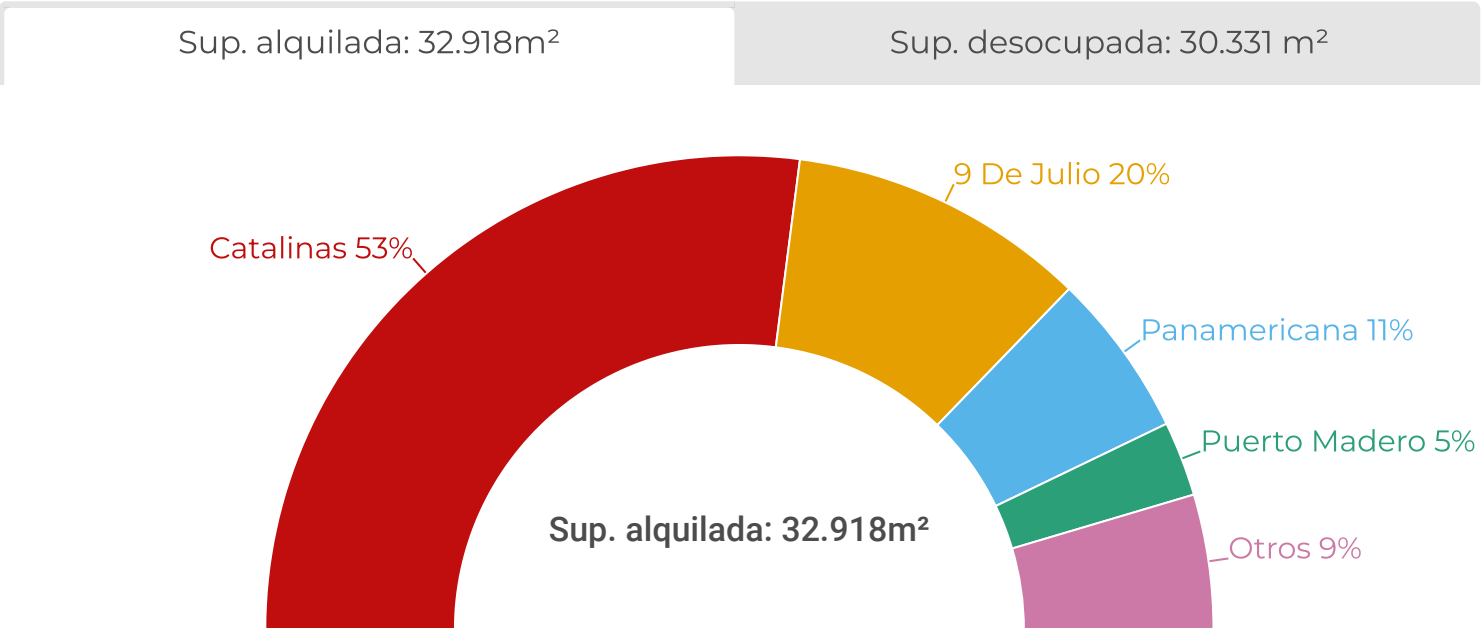


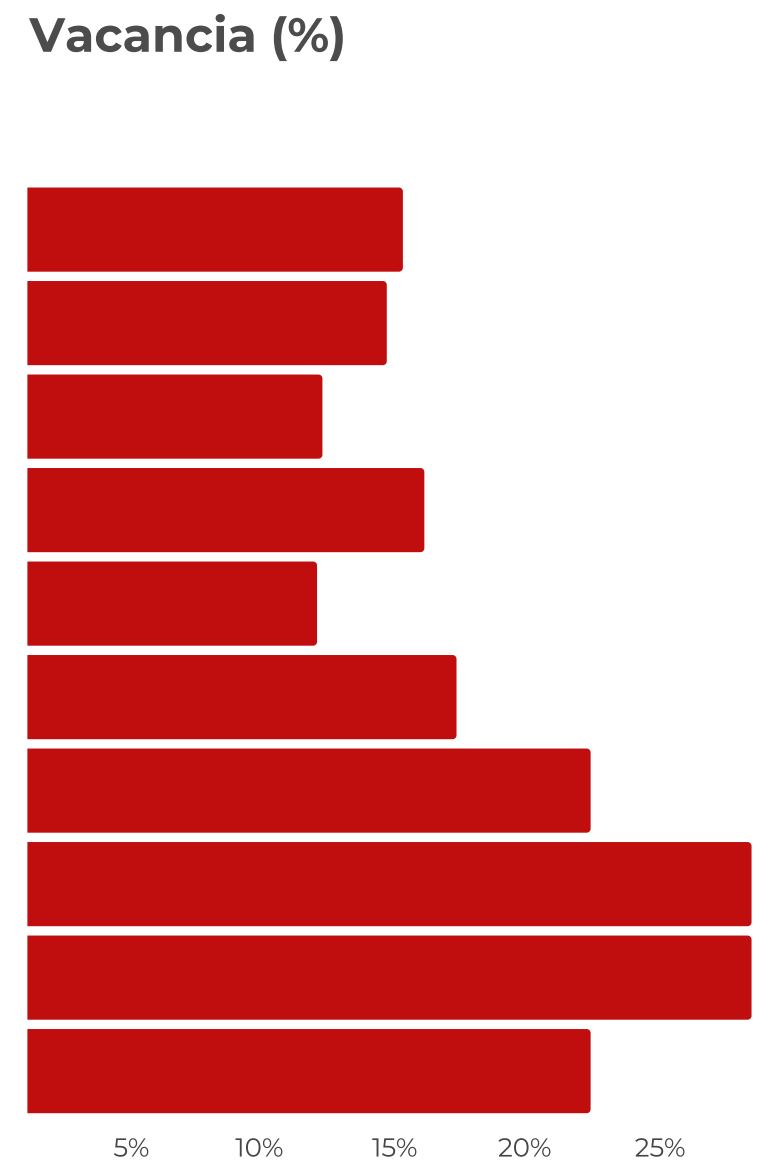
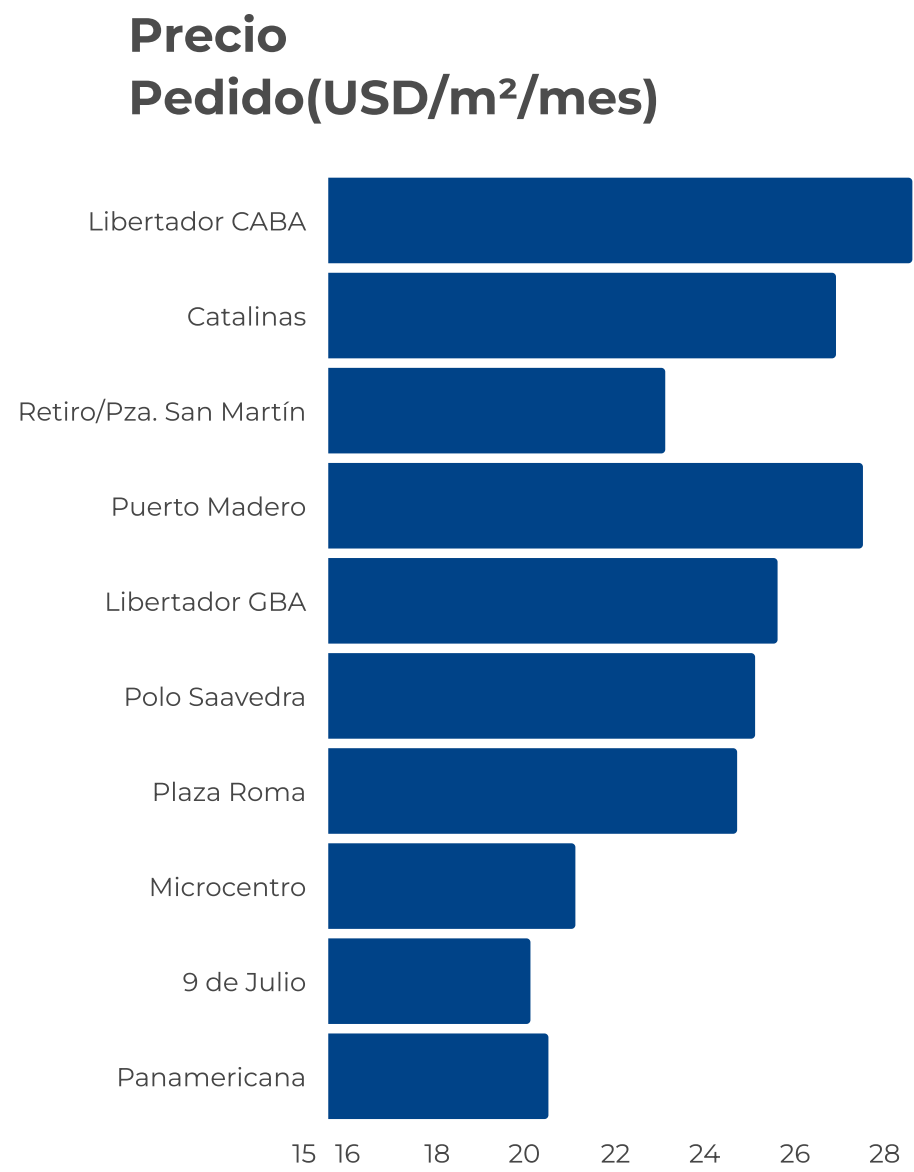
Catalinas, tras un segundo trimestre consecutivo con absorción neta positiva de 14.482 m², se consolida como el submercado más destacado, representando el 53% del total de superficie alquilada. Este submercado es seguido por 9 de Julio, que abarca el 20% del total de superficie alquilada, acompañado por una importante reducción en su tasa de vacancia.

9 de Julio vuelve a tener un papel significativo en el mercado después de mucho tiempo, registrando una notable baja en la vacancia y consolidándose como uno de los submercados en recuperación.

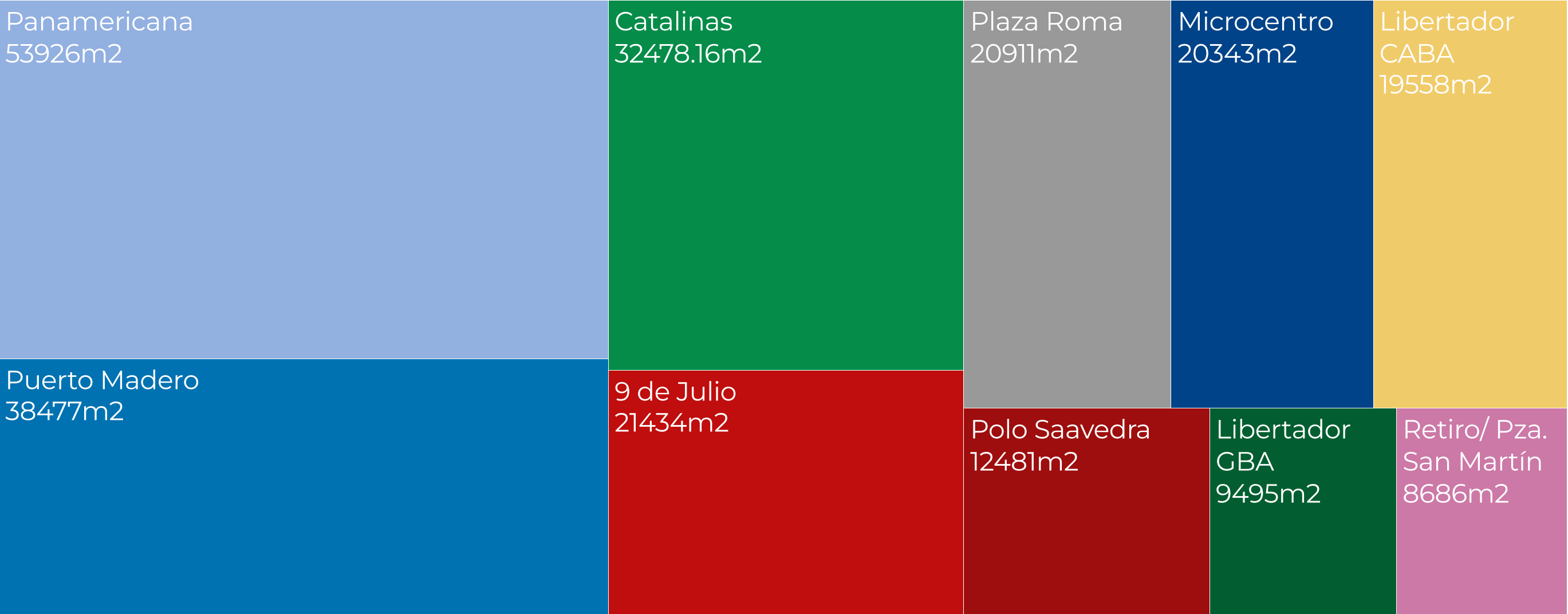
En contraste, el submercado más afectado es Puerto Madero, que concentra el 36% de la superficie desocupada en este trimestre, con un marcado incremento en su vacancia

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

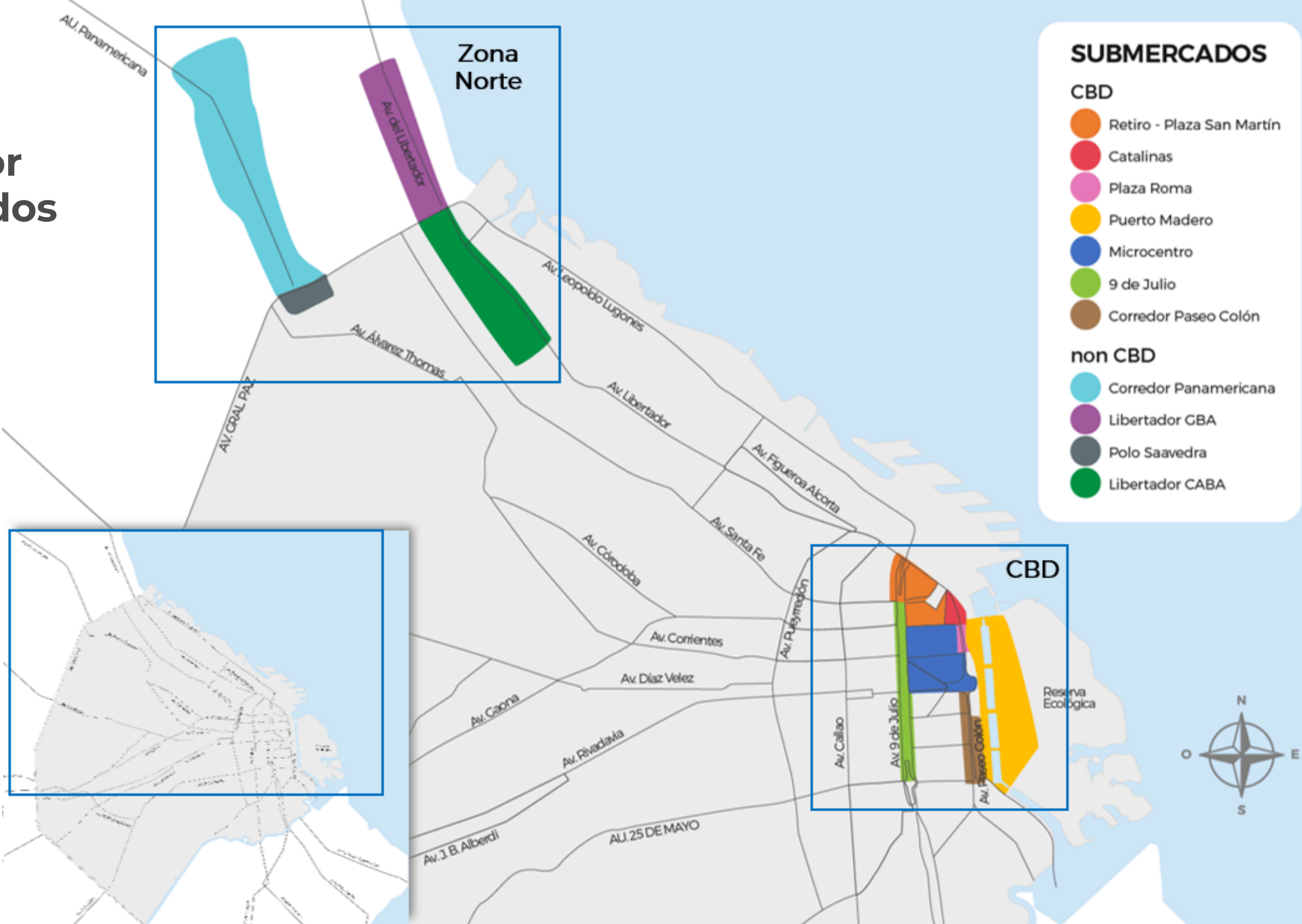




Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q3 2024 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO
Puerto Madero	256.514	14.8%	1.708	26.9
Catalinas	249.832	13.4%	17.450	26.3
Plaza Roma	99.577	21%	1.702	24.1
Retiro-Plaza San Martín	78972	11%	-	22.5
9 de Julio	73.913	29.2%	6.650	19.5
Microcentro	65.625	30.6%	-	20.5
Paseo Colón	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	883.593	20%	27.510	23.3
Corredor Panamericana	256.792	21%	3.852	19.9
Libertador GBA	86.321	10.8%	4.535	25
Polo Saavedra	78.012	16%	1.556	24.5
Libertador CABA	139.704	14%	-	30.4
TOTAL ZONA NORTE	560.829	15.5%	5.408	25
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.444.422	18.2%	32.918	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."