

INFORME OFICINAS

Clase A Q4 2024

Buenos Aires



lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

Dinamismo y Recuperación al Cierre del Año



En el último trimestre del año, el mercado de oficinas Clase A mostró una notable respuesta al rumbo económico impulsado por el gobierno actual. Este contexto resultó favorable para el sector, ya que el ingreso de oficinas registrado en el trimestre anterior no alteró de manera significativa los niveles de vacancia, que cerro en un 18%, reflejando una leve disminución de 0,2 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior.

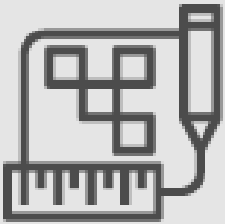
El año cierra con una consolidación positiva en la absorción neta, que alcanzó 1.945 m². Este desempeño fue impulsado por una destacada absorción bruta de 24.760 m² durante el trimestre, evidenciando un marcado dinamismo en el mercado.

El stock total de oficinas Clase A se mantuvo en 1.444.442 m², sin nuevos ingresos durante este período. En cuanto al precio pedido, se observó un leve incremento, ubicándose en 24,3 USD/m²/mes. Este aumento responde principalmente al aumento en la demanda de espacios, así como también a una mayor previsibilidad en los ajustes de valores. La reducción de la brecha entre el tipo de cambio oficial y el paralelo ha favorecido la recuperación de la rentabilidad en el alquiler de oficinas, generando un mayor movimiento tanto en la oferta como en la demanda.

*ver nota metodologica al final del informe



Inventario (m²)
1.444.422*



Vacancia
18*



Absorción Neta (m²)
1.945



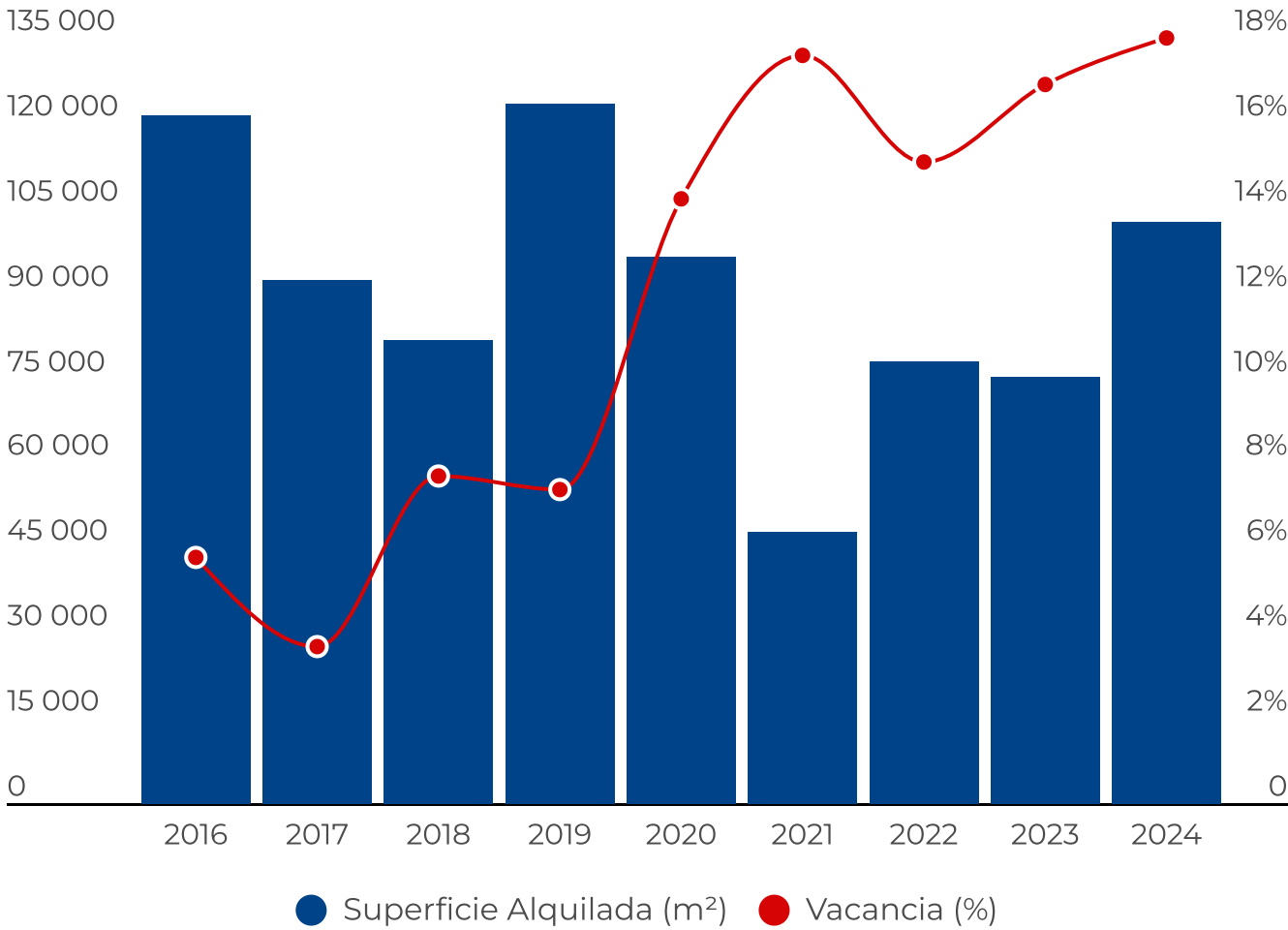
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
24,3

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

El año 2024 registró una absorción bruta de 102.583 m², lo que refleja un claro crecimiento sostenido a lo largo del período, superando los 75.111 m² reportados en 2023.

En cuanto a la vacancia, muestra una tendencia a la disminución año tras año, lo que evidencia una leve pero clara mejora en la tasa de ocupación.

En relación con el tipo de cambio oficial, según el Banco Nación Argentina (www.bna.com.ar), se encuentra en \$1.053,5, lo que representa un incremento del 19,17% respecto a los \$884 registrados a principios de este año. La brecha entre el tipo de cambio oficial y el paralelo es del 14%.





Zona Norte CABA registra una vacancia del 15,7%, en parte explicada por el ingreso de nuevos edificios de oficinas durante el año

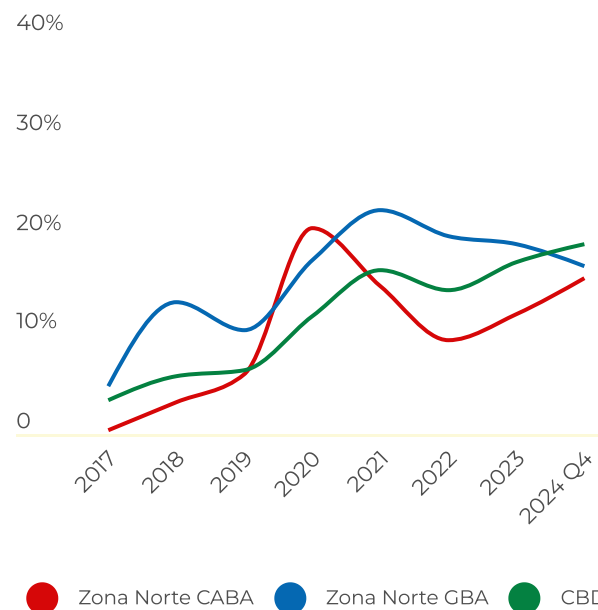


Zona Norte GBA registró un precio pedido de USD 22,6/m²/mes, lo que representa un aumento del 0,4% al cierre del año.

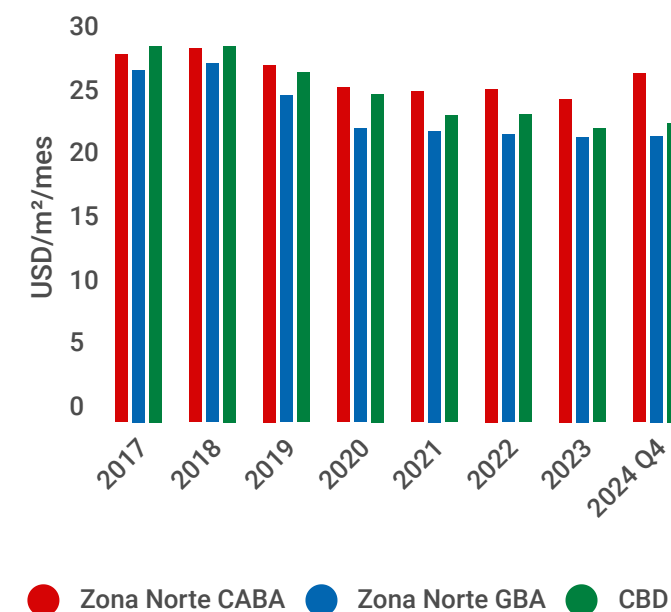


El Área Central de Negocios (CBD) cierra el año consolidando la tendencia a la baja en vacancia observada en el trimestre anterior, ubicándose en 19,03%, acompañado por un aumento en el precio pedido a USD 23,6/m²/mes

Vacancia (%)



Precio Pedido (USD/m²/mes)



En el último trimestre, se consolidó la reactivación del mercado de oficinas observada a lo largo del año, reflejada en un ligero descenso de la vacancia y un leve aumento en el precio pedido. Sin embargo, algunos submercados presentan una recuperación más lenta, destacándose Libertador GBA, donde la vacancia aumentó de 10,8% a 15,2%, seguido por Panamericana, que pasó de 18,7% a 21%.

En cuanto al precio pedido, el mercado de oficinas fuera del Área Central de Negocios (CBD) no mostró variaciones respecto al trimestre anterior.



Indicadores por submercados Q4 2024

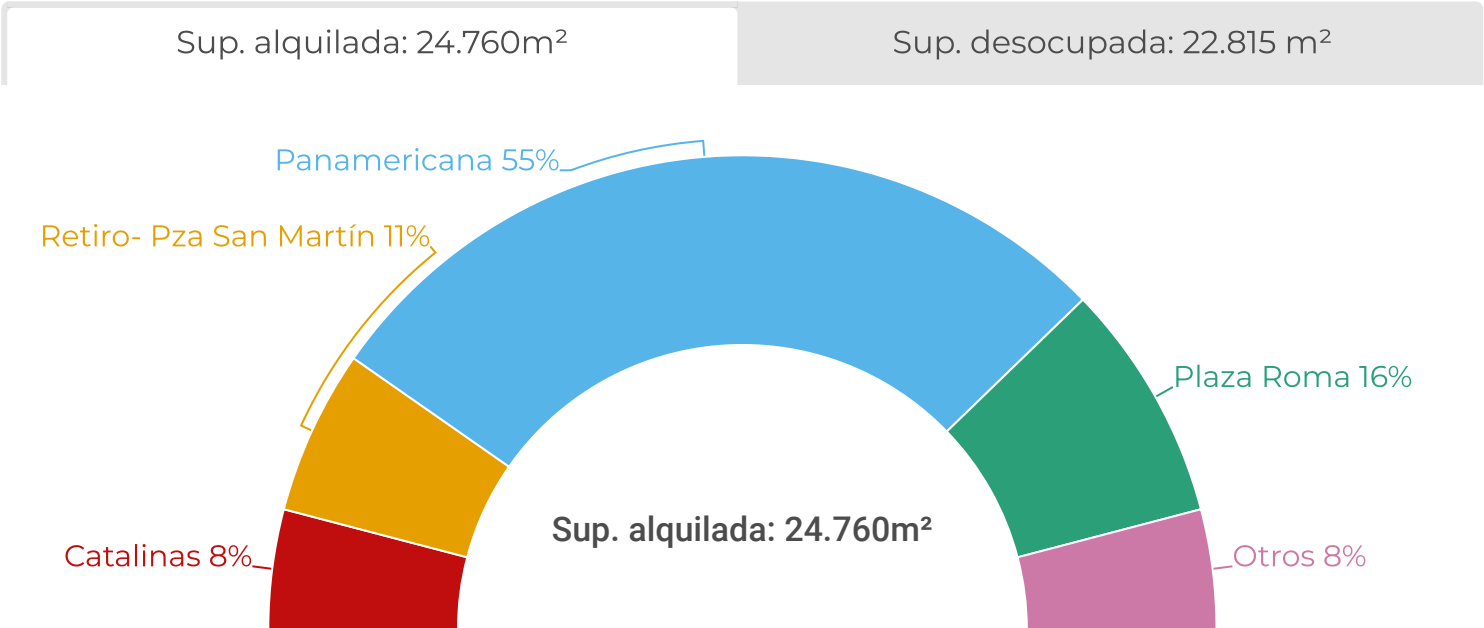


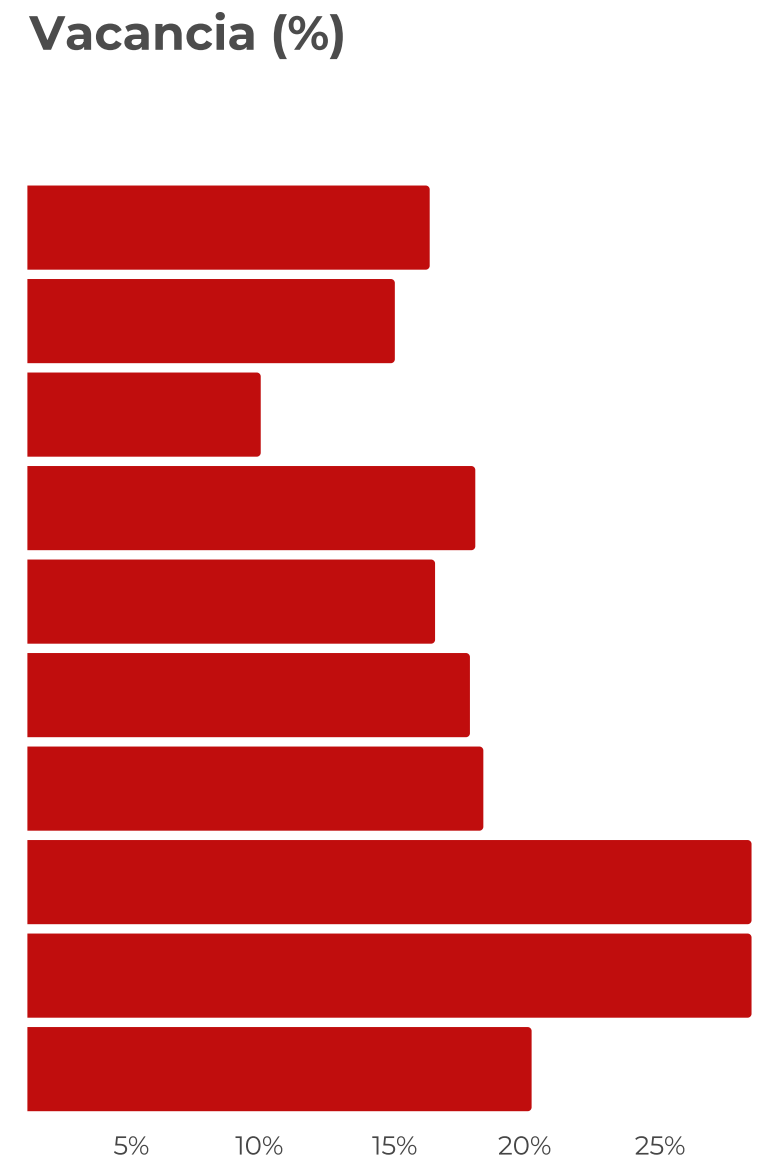
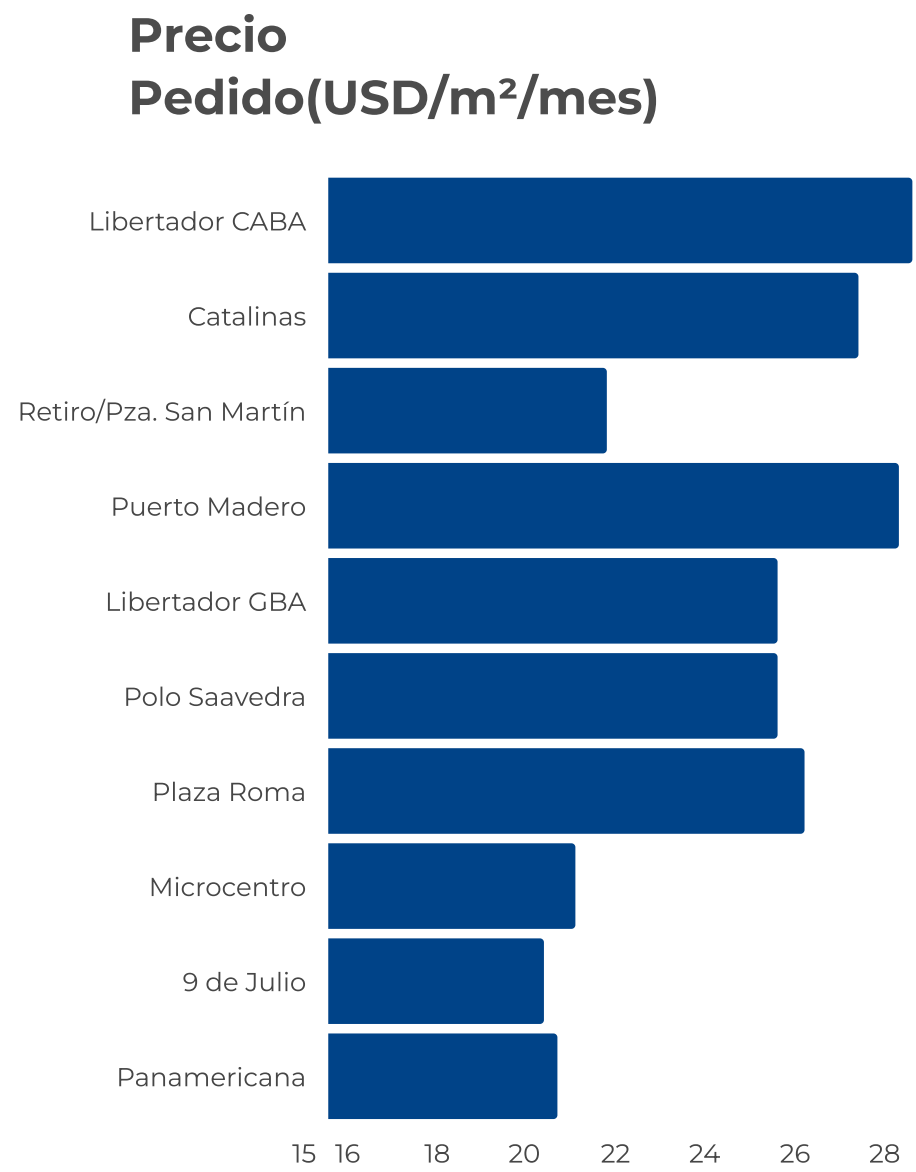
Panamericana, aunque representa una significativa parte de la superficie desocupada ,se consolida como el submercado más destacado del trimestre, representando el 55% del total de la superficie alquilada y registrando una absorción neta positiva de 5,667 m² en el período. Plaza Roma le sigue, con un 16% de la superficie alquilada y una notable disminución en la vacancia.

En contraste, Puerto Madero es el submercado más afectado, concentrando el 23% de la superficie desocupada, acompañado de un aumento en la vacancia.

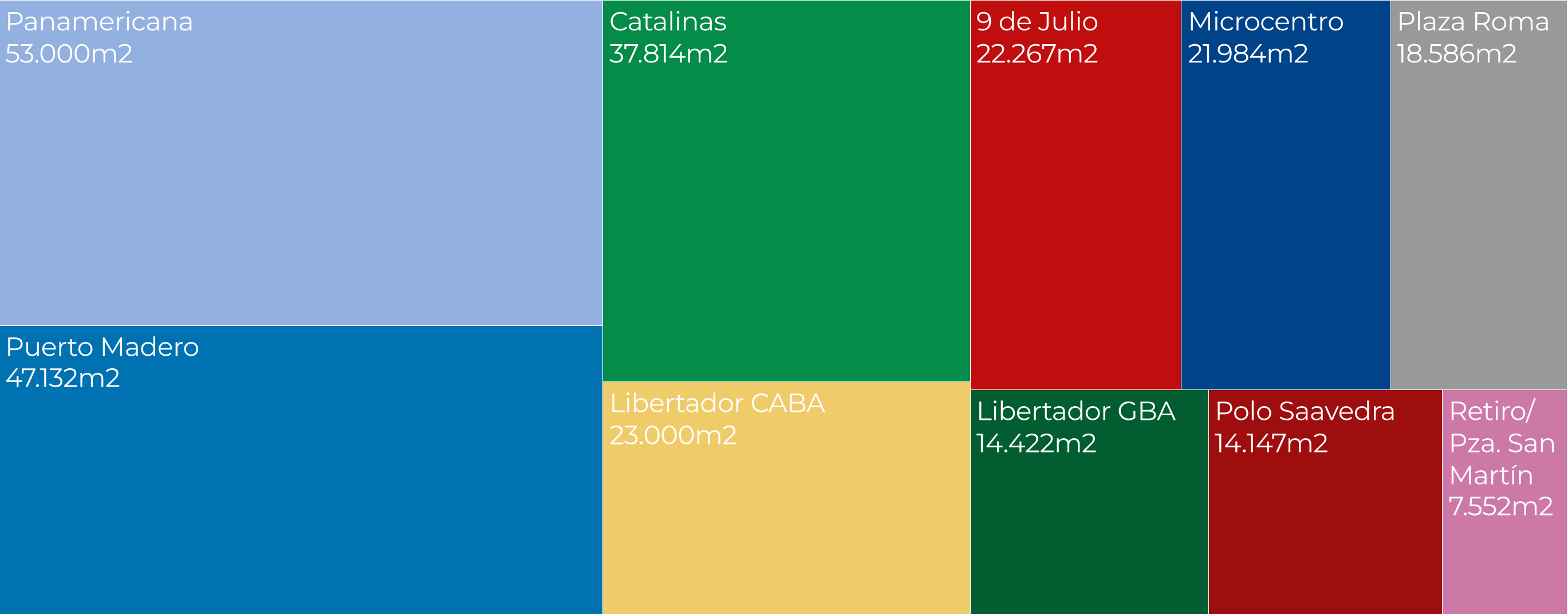
A lo largo del año, Catalinas se posiciona como el submercado más destacado, concentrando el 26,9% de la superficie ocupada , consolidándose como el más demandado

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

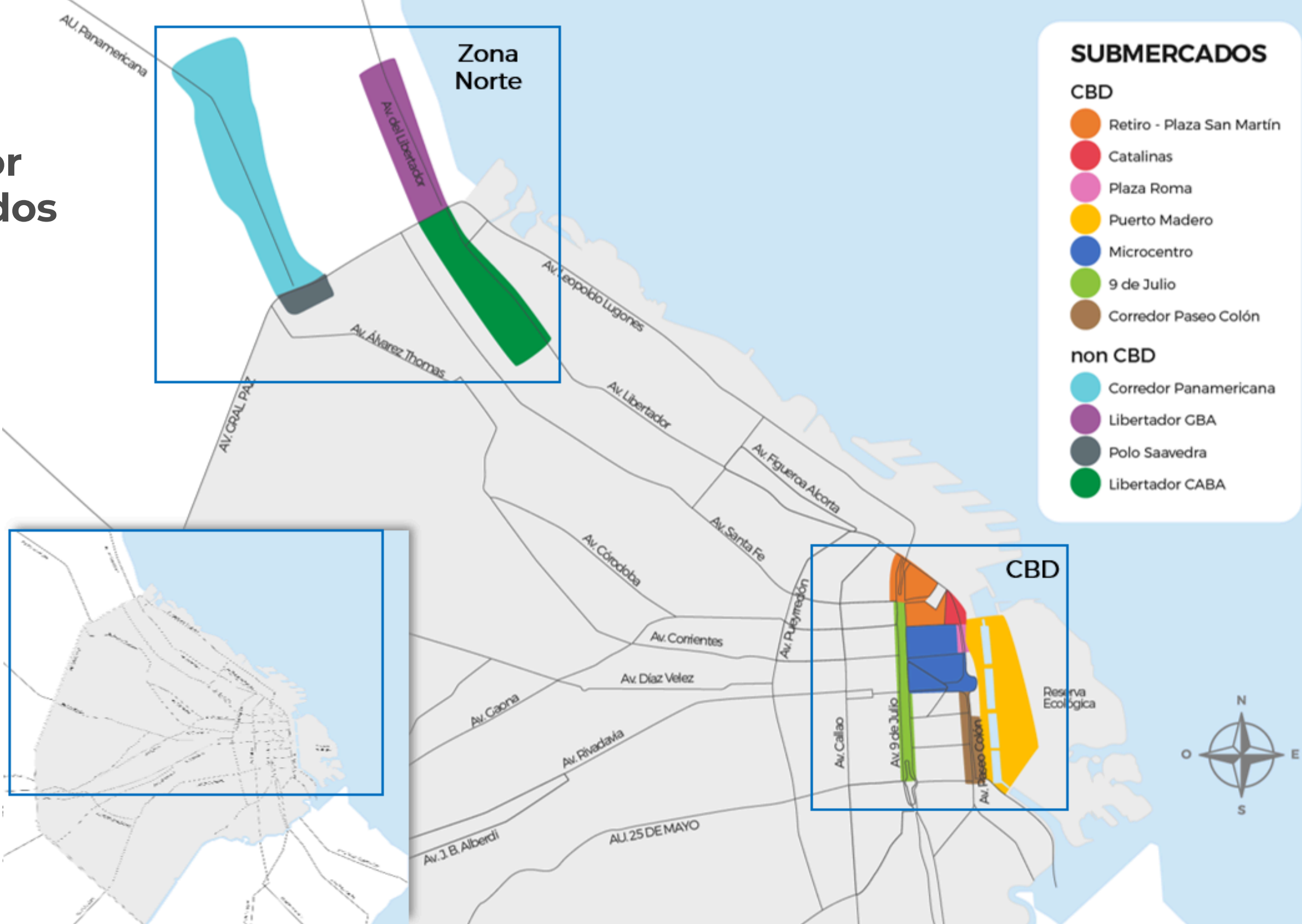




Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q4 2024 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO
Puerto Madero	256.514	16,7%	359	27,7
Catalinas	249.832	13,7%	2.045	26,8
Plaza Roma	99.577	17%	4.002	25,6
Retiro-Plaza San Martín	78.972	8,7%	2.900	21,2
9 de Julio	73.913	27,4%	1.358	19,8
Microcentro	65.625	30,6%	-	20,5
Paseo Colón	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	883.593	19%	10.664	23,6
Corredor Panamericana	256.792	18,8%	13.797	20,1
Libertador GBA	86.321	15,2%	299	25
Polo Saavedra	78.012	16,5%	-	25
Libertador CABA	139.704	15%	-	29,9
TOTAL ZONA NORTE	560.829	16,4%	14.096	25
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.444.422	18%	24.760	24,3

*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 © 2025 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados."