

INFORME OFICINAS

Clase B S2 2024

Buenos Aires



lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

En el último semestre del año, el mercado de oficinas Clase B mostró un leve aumento en la tasa de vacancia. Este incremento se dio fundamentalmente a la inclusión de edificios que no estaban siendo considerado en análisis previos. A pesar de este ajuste, el impacto en la vacancia fue moderado, lo que mantiene una estabilidad en el mercado de oficinas hacia el cierre del año.

El precio pedido alcanzó los 15,9 USD/m², reflejando un aumento del 1,27% respecto al primer semestre del año.

En cuanto a la absorción neta, se registraron -11.173 m², debido a lo mencionado previamente. Sin embargo, este resultado no es preocupante, ya que aunque sea negativo, el semestre en general fue positivo, lo que relativiza el impacto de esta cifra en el análisis general.

El stock actual de este mercado se sitúa en 1.076.869 m².

*ver nota metodológica al final del informe



Inventario (m²)
1.076.869*



Vacancia
15,7%



Absorción Neta (m²)
-11.173



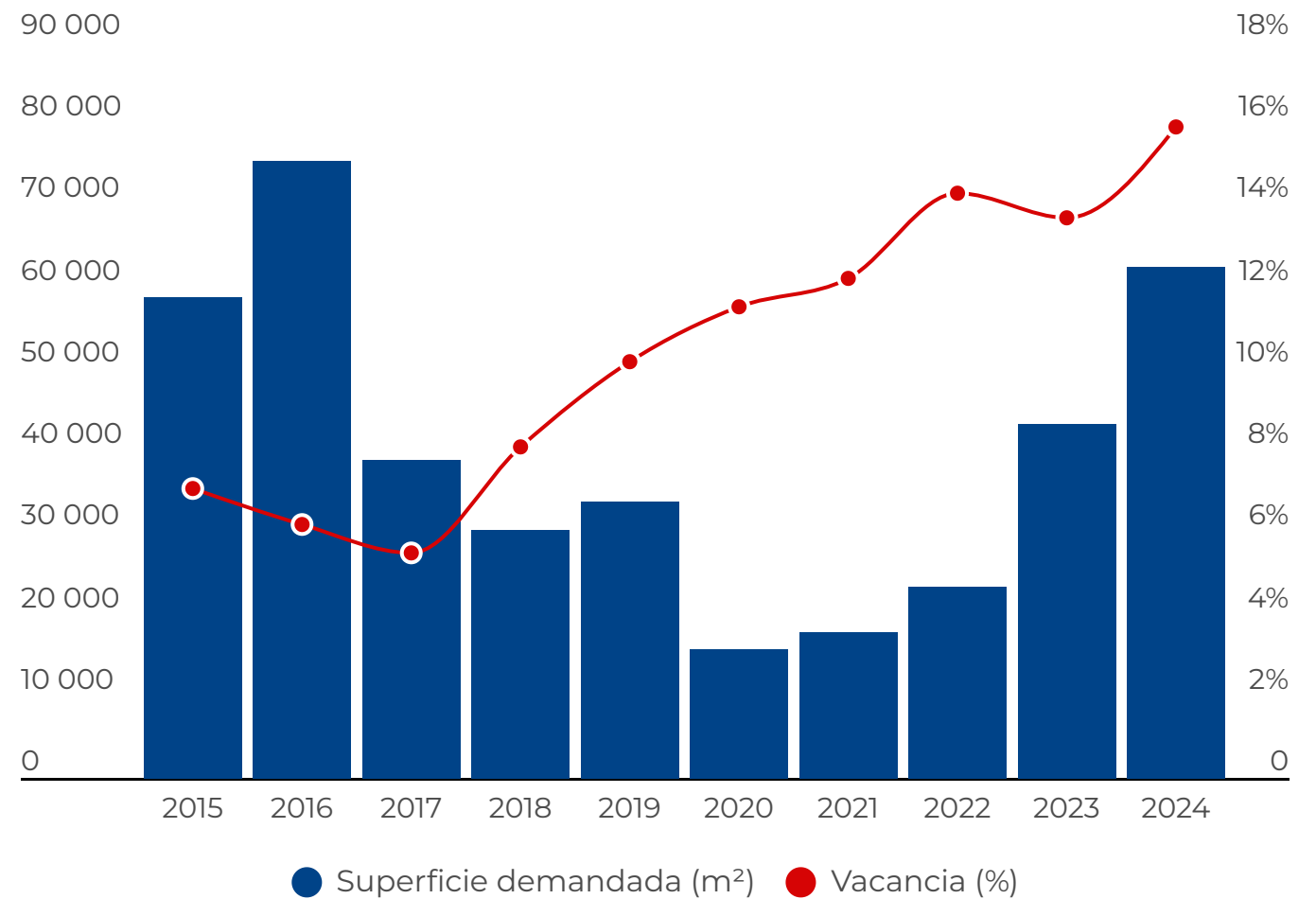
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
15,9

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

A lo largo del año, se alquilieron 62.562 m², lo que demuestra que el mercado de oficinas Clase B experimentó un notable dinamismo, acercándose paulatinamente a los niveles registrados en 2016.

En cuanto a la vacancia, se observó un aumento respecto al año anterior, lo que indica que aún no se ha alcanzado la estabilidad ni una reducción en los niveles de vacancia.

En conclusión, los datos reflejan un mercado de oficinas con mucha actividad. Aunque se alquiló una cantidad significativa de superficie, también hubo un volumen considerable de espacios devueltos, lo que impactó en la vacancia. A pesar de la dinámica presente, influida en parte por la disminución de la brecha entre el dólar oficial y el paralelo, que alcanzó el 14%, aún existen desafíos para una recuperación plena, lo que impide que la vacancia continúe con la tendencia a la baja observada en 2022-2023.





En Zona Norte CABA el precio pedido registro un descenso de 5,3% con respecto al 2023

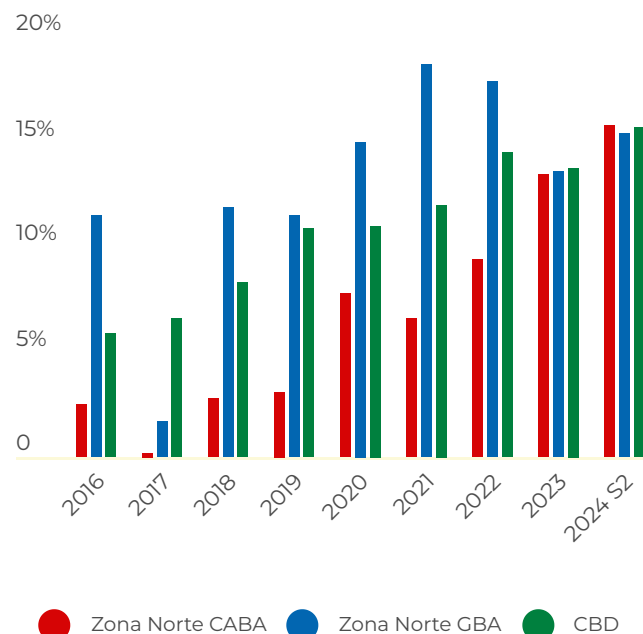


En Zona Norte GBA la vacancia aumento 1,8 puntos porcentuales.

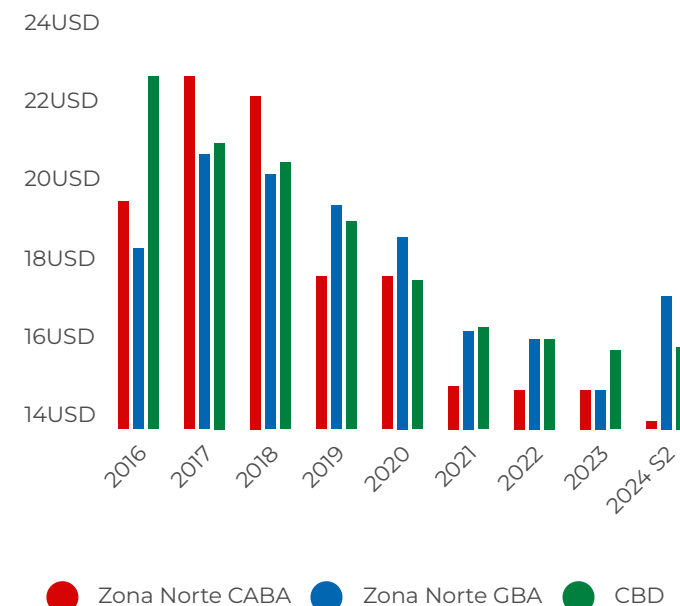


En el área central de negocios (CBD) ,el precio pedido mostró una variación del 0,6% en comparación con el año 2023

Vacancia (%)



Precio Pedido(USD/m²/mes)



Durante el ultimo semestre del año, se observaron movimientos significativos en el mercado de oficinas, reflejado en el aumento tanto de la vacancia como los precios pedidos.

El submercado con la mayor disminución en la vacancia fue Polo Saavedra, que logró una destacada reducción de 10,53 puntos porcentuales, consolidando su desempeño positivo durante el segundo semestre. En contraste, Plaza Roma registró un aumento significativo en la vacancia, situándose entre los submercados más afectados del período.

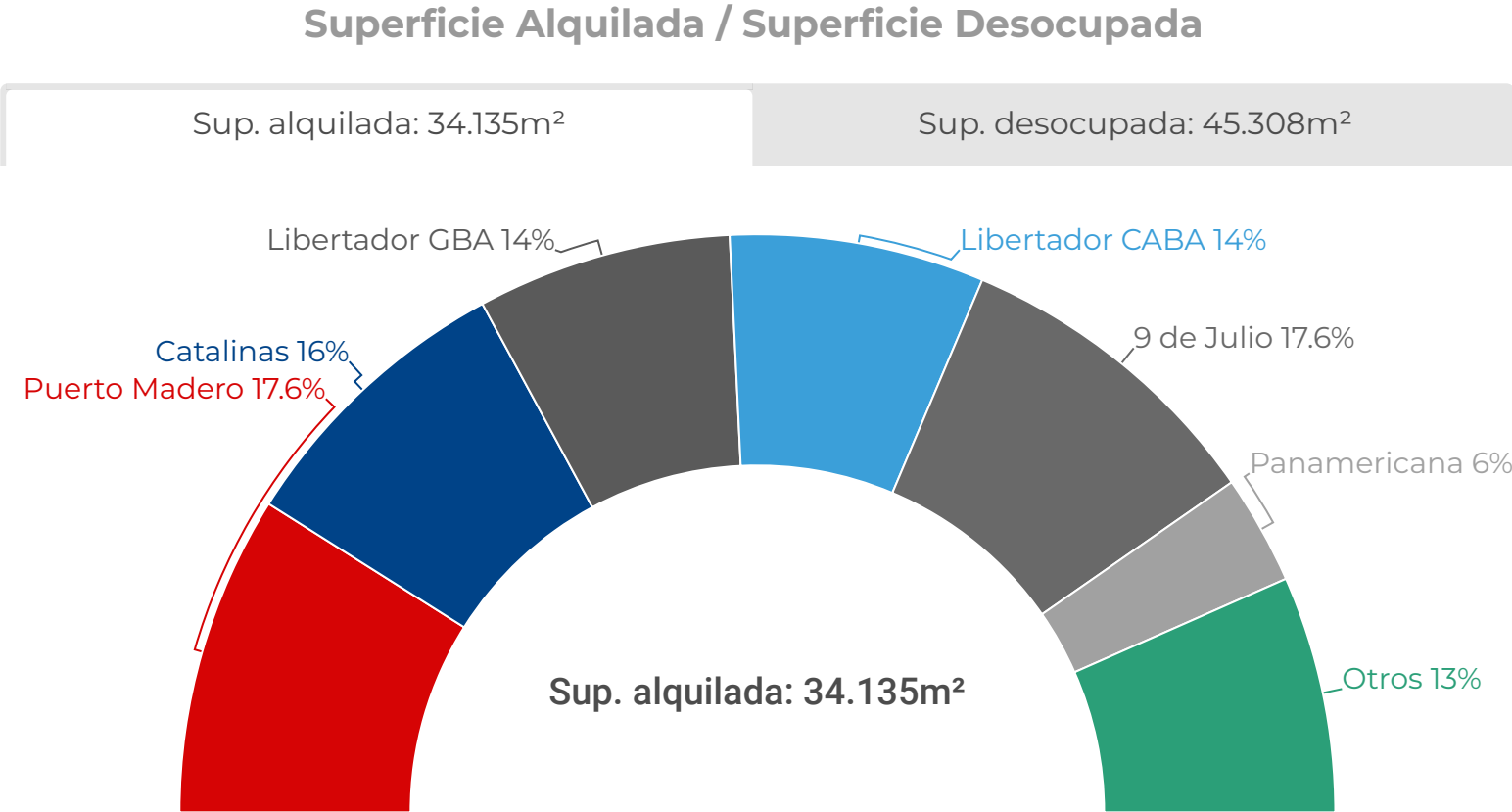


Indicadores por Submercados S2 2024

El año cerró con una superficie alquilada total de 34.135 m², destacándose los submercados de Puerto Madero y 9 de Julio, que presentaron cifras similares. Por otro lado, la superficie desocupada alcanzó un saldo de 45.308 m², con Paseo Colón como principal protagonista, concentrando el 48% del total.

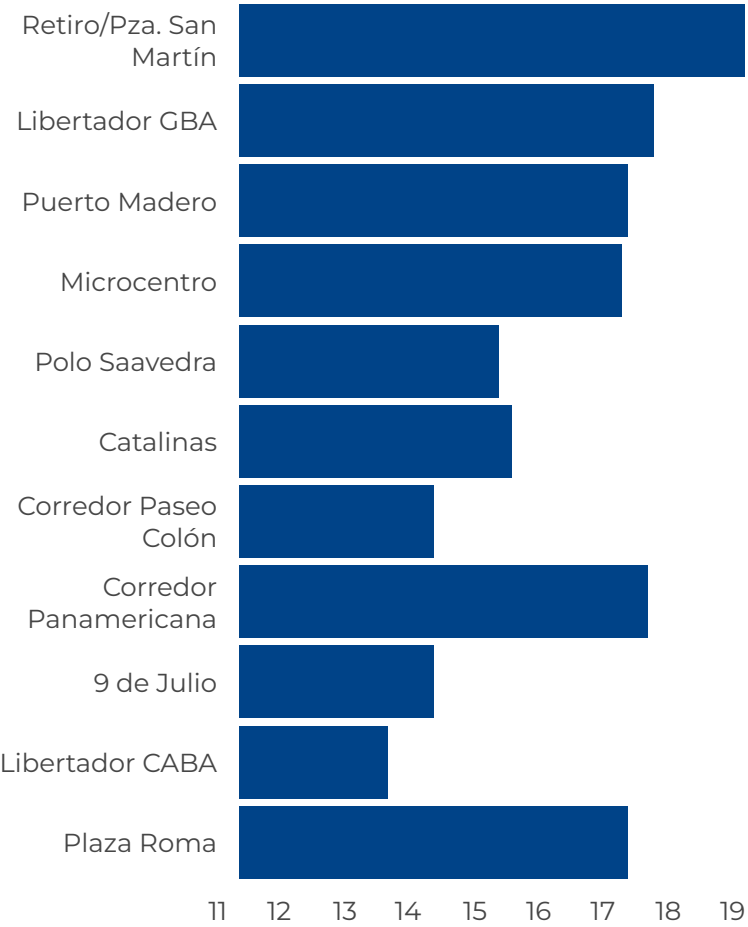
Tanto el Área Central de Negocios (CBD) como el área fuera del centro de negocios (NON-CBD) registraron un incremento en la superficie alquilada en comparación con el semestre anterior.

A lo largo del año, Libertador CABA lideró el desempeño entre los submercados, con una absorción neta de 8.400 m², consolidándose como uno de los más demandados del período..

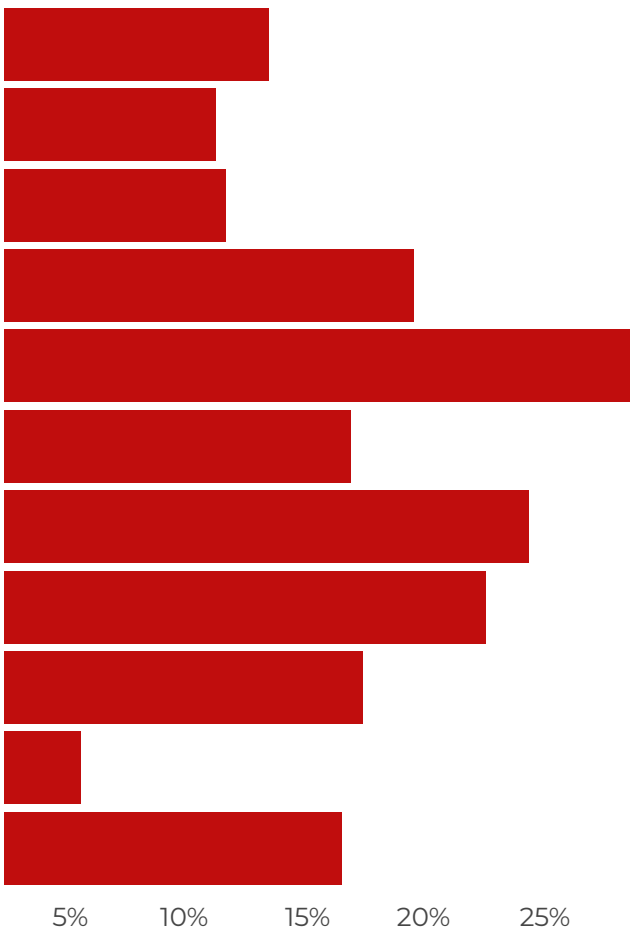




Precio Pedido (USD/m²/mes)



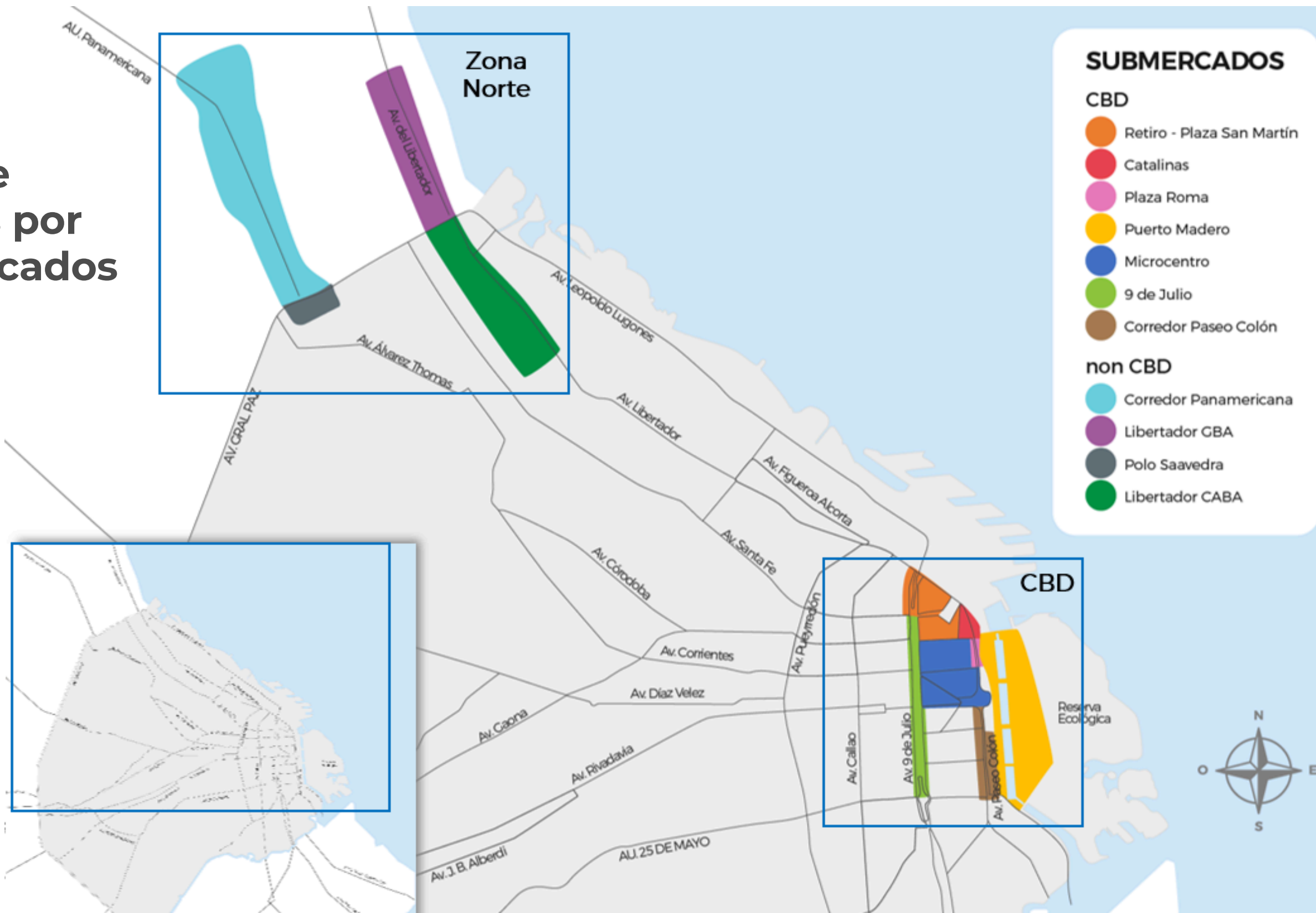
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores por Submercados S2 2024

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO(USD/m²/mes)
Puerto Madero	105.201	10,2% ↓	6.023	17 ↑
Catalinas	208.132	15,4% ↑	5.463	15,2 ↓
Plaza Roma	9.810	15,9% ↑	915	17 ↑
Retiro-Plaza San Martín	79.192	12% ↓	200	18,8 ↓
9 de Julio	117.665	15,9% ↑	6.002	14 ↓
Microcentro	180.365	18% ↓	1.554	16,9 ↑
Corredor Paseo Colón	96.958	22,8% ↑	-	14 ↓
TOTAL CBD	797.323	15,7% ↑	20.157	16,1 ↑
Corredor Panamericana	71.645	21% ↓	2.193	17,3 ↑
Libertador GBA	93.406	9,8% ↓	4.869	17,4 ↓
Polo Saavedra	10.000	27,5% ↓	2.032	15 ↓
Libertador CABA	104.495	4,17% ↓	4.884	13,3 ↓
TOTAL ZONA NORTE	279.546	15,6% ↓	13.978	15,8 ↑
TOTAL BUENOS AIRES CLASE B	1.076.869	15,7% ↑	34.135	15,9 ↑

*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."