LJRThinks+

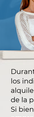
Markets into action

L.J.RAMOS

Oficinas Clase A+ • Q1 2021 • Buenos Aires

Indicadores de mercado

	2021		2020
	1er. Trimestre	Tendencia	1er. Trimestre
Vacancia (%)	15,7%	▲	8,8%
Asking Rent (USD/ m²/ mes)	24,8	▼	26,6
Absorción Neta (m²)	-22.500	▼	69.200
Producción (m²)	---	=	96.800



"Exceso de oferta y demanda en pausa presionan el precio de alquiler a la baja."

Kárina Longo, Gerente de Consultoría & Research"

Durante el 1er. trimestre de 2021 los indicadores del mercado de oficinas en alquiler continúan reflejando el impacto de la pandemia.
Si bien durante este período algunas empresas emprendieron el retorno a la oficina, muchas no pudieron concretarlo debido a la irrupción de la segunda ola. Esto supuso que las oficinas continúen vacías, aún estando alquiladas; y nuevamente gane peso el home office en detrimento de la presencialidad.
Frente a un panorama sanitario complicado, las empresas no encuentran certeza sobre cuándo podrán retornar a los espacios de trabajo.

La tasa de vacancia creció acercándose a máximos históricos, (15,7%), aunque todavía se mantiene por debajo del récord alcanzado en 2002 (31%).
La liberación de superficie se aceleró, registrando un incremento del 11% respecto del trimestre anterior y del 77,7% en comparación con el mismo periodo del 2020.
En este contexto de mercado adverso, con exceso de oferta y demanda en pausa, los valores de alquiler pedido continúan a la baja y registran un descenso del 2,2% respecto del trimestre anterior y una caída acumulada anual del 6,7%.

Asking rent (USD/m2/mes) vs. Vacancia (%)



Oferta

Por zonas, al cierre del 1er. trimestre la superficie disponible se incrementó en un 10% en el Norte del GBA y un 10,3% en el CBD, respecto del trimestre anterior.
La aceleración en la liberación de superficie impulsó al alza la vacancia, excepto en la zona Norte de CABA, donde la progresiva ocupación del edificio CEL contribuyó a mantener la tasa de vacancia sin cambios.
En cuanto a precios, la zona Norte del GBA muestra el mayor descenso acumulado anual del (-8,6%), dentro de esta zona el corredor Panamericana muestra el peor desempeño, con una caída del -4,8% trimestral y del 10% anual. En Zona Norte de CABA los precios mantuvieron un mejor desempeño desde el lanzamiento del edificio CEL.



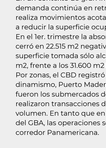
"Los precios de alquiler aceleran su caída frente al aumento de la superficie disponible y el poco dinamismo de la demanda."

Pablo Papadopulos, Gerente División Oficinas

Evolución Vacancia (%)



Evolución Asking Rent (USD/m²/ mes)



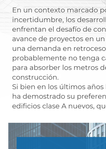
Demanda

En un contexto de gran incertidumbre la demanda continúa en retroceso y solo realiza movimientos acotados orientados a reducir la superficie ocupada.
En el 1er. trimestre la absorción neta cerró en 22.515 m2 negativos, mientras la superficie tomada sólo alcanzó los 19.100 m2, frente a los 31.600 m2 liberados.
Por zonas, el CBD registró un mayor dinamismo, Puerto Madero y Catalinas fueron los submercados donde se realizaron transacciones de mayor volumen. En tanto que en la zona Norte del GBA, las operaciones se dieron en el corredor Panamericana.

Superficie tomada por zonas.
2021/2020. (%)



Absorción Neta Acumulada Anual. Producción anual (m²)



Futuro

En un contexto marcado por la incertidumbre, los desarrolladores enfrentan el desafío de continuar con el avance de proyectos en un mercado con una demanda en retroceso, que probablemente no tenga capacidad para absorber los metros de nueva construcción.
Si bien en los últimos años la demanda ha demostrado su preferencia por edificios clase A nuevos, que incorporen los últimos avances tecnológicos, actualmente el foco de la misma está puesto en optimizar la superficie ocupada, lo que llevó a muchas empresas a reducir el espacio normalmente ocupado.
Como resultado, la absorción se encuentra en mínimos históricos y no se vislumbra el comienzo de su recuperación, situación que podría afectar el inicio de nuevos proyectos.



"En el corredor Panamericana hay 80 mil metros en construcción, que se encuentran demorados por la pandemia."

Eleonora Lefevre, Gerente División Oficinas Zona Norte



Evolución de la producción de superficie futura.
2020/2028 (m²)



Indicadores Q1 2021 por submercados

SUBMERCADO	INVENTARIO (M2)	TASA DE VACANCIA	ABSORCIÓN BRUTA (M2)	ASKING RENT (USD/M2/MES)	EN CONSTRUCCION (M2)	EN PROYECTO (M2)
Puerto Madero	264,170	16.3%	2,830	24.5	-	30,300
Catalinas	348,170	10.8%	2,290	39.8	44,225	248,400
Plaza Roma	144,390	12.8%	-	24.8	-	-
Retiro-Plaza San Martín	77,405	10.4%	-	27.0	32,000	-
9 de Julio	73,910	19.1%	-	23.5	21,800	19,500
Microcentro	74,825	24.6%	-	22.0	-	-
Corredor Paseo Colón	59,160	-	-	-	18,400	-
TOTAL CBD	942,256	13.7%	5,120	25.3	116,425	298,260
Corredor Panamericana	247,810	22.9%	3,100	19.8	80,000	99,300
Libertador GBA	53,300	9.2%	-	25.0	-	106,680
Polo Saavedra	78,010	10.8%	870	24.7	33,000	61,000
Libertador CABA	89,720	39.4%	-	27.8	-	38,400
TOTAL ZONA NORTE	507,820	19.5%	3,970	24.3	113,000	325,380
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1,449,850	15.7%	9,090	24.8	229,425	623,640

Mapa de oficinas por submercados



L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios
Tucumán 1111, 1° piso
C1049, Buenos Aires, Argentina
Tel: +54 11 4114 1000
www.ljramos.com.ar

Para más información contactarse con:
- **Karina Longo,** Gerente Consultoría & Research klongo@ljramos.com.ar
- **Pablo Papadópulos,** Gerente Oficinas ppd@ljramos.com.ar
- **Martín 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. Ramírez o cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, en la opinión de ninguna persona que ejerza de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. ser distribuida, ofrecida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2020 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados."