

INFORME OFICINAS

Clase A Q1 2022

Buenos Aires

lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

Positivo arranque para el 2022

El mercado de oficinas clase A empezó el año con algunos signos de recuperación puntuales que marcan una pausa en la tendencia previa. Si bien es muy temprano para pronosticar un potencial cambio tendencial, estamos definitivamente ante un buen arranque para el 2022. El año comenzó con el tan esperado acuerdo entre el Gobierno y el FMI. Las metas a cumplir fueron detalladas en el memorando de políticas económicas (MPE) y en el memorando técnico (MT). En cuanto a nuestro mercado, cabe destacar que con una estabilidad en el inventario actual, la vacancia presentó una retracción de dos décimas porcentuales (0,2%) para ubicarse en 17,4% correspondiente al primer tramo del año. Es la primera retracción del indicador desde el 2019Q3 pero queda todavía un camino por recorrer si lo comparamos con el 2021Q1 que se ubicó en los 15,8%. La absorción neta presenta otro signo de recuperación y la demanda registró su primer aumento sostenido, con unos 24.600m² de superficie absorbida.



Inventario (m²)
1.509.628



Vacancia
17,4%



Absorción Neta (m²)
3.230



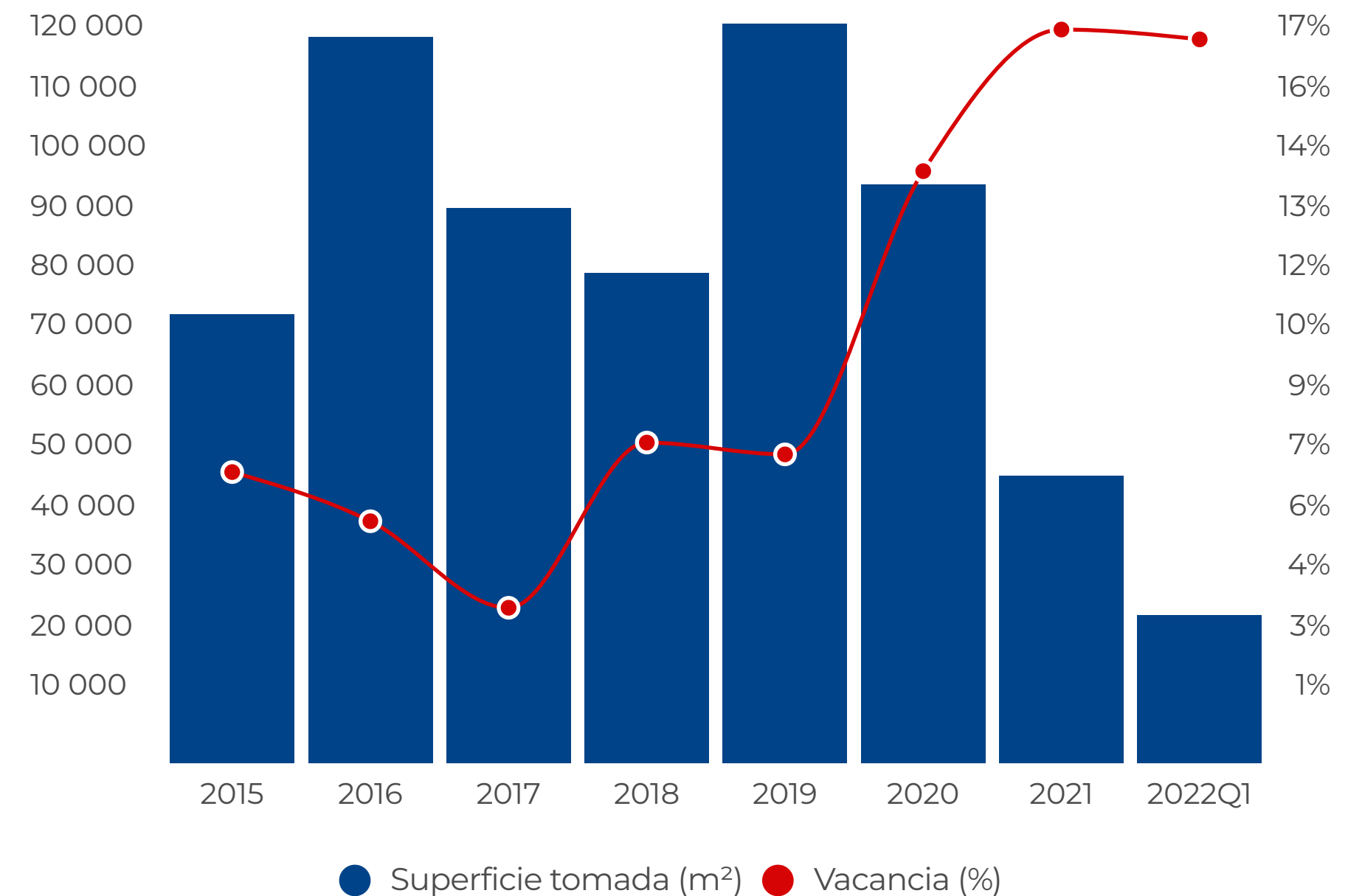
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
24,3

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La evolución de la vacancia presenta su primera leve retracción y genera una pausa en la tendencia. Un comportamiento similar ocurrió en el período 2018 y 2019, donde el indicador partió desde los 7,7% para llegar hasta los 7,4% YoY.

La superficie absorbida de éste Q1 representa el 50,6% de la totalizada durante el 2021 generando una buena base dinámica de superficie operada.

Será importante monitorear el cumplimiento de las metas acordadas por el Gobierno con el FMI puesto que tendrán un impacto directo en la política monetaria y en la actividad económica, pudiendo afectar en la toma de decisiones por parte de los principales jugadores del mercado de real estate. Cabe destacar que, en estos primeros meses del año, el tipo de cambio oficial sufrió un aumento del 7,4% (\$116 fuente bna.com.ar) duplicando la aceleración si lo comparamos con el último trimestre del 2021 donde el salto fue de un 3,6% partiendo desde los \$104 para llegar hasta los \$107,75.-





En Zona Norte CABA la vacancia rebota levemente hasta un nivel próximo al 15%.



En Zona Norte GBA la vacancia presentó una retracción de 2,0 puntos porcentuales respecto del último trimestre.

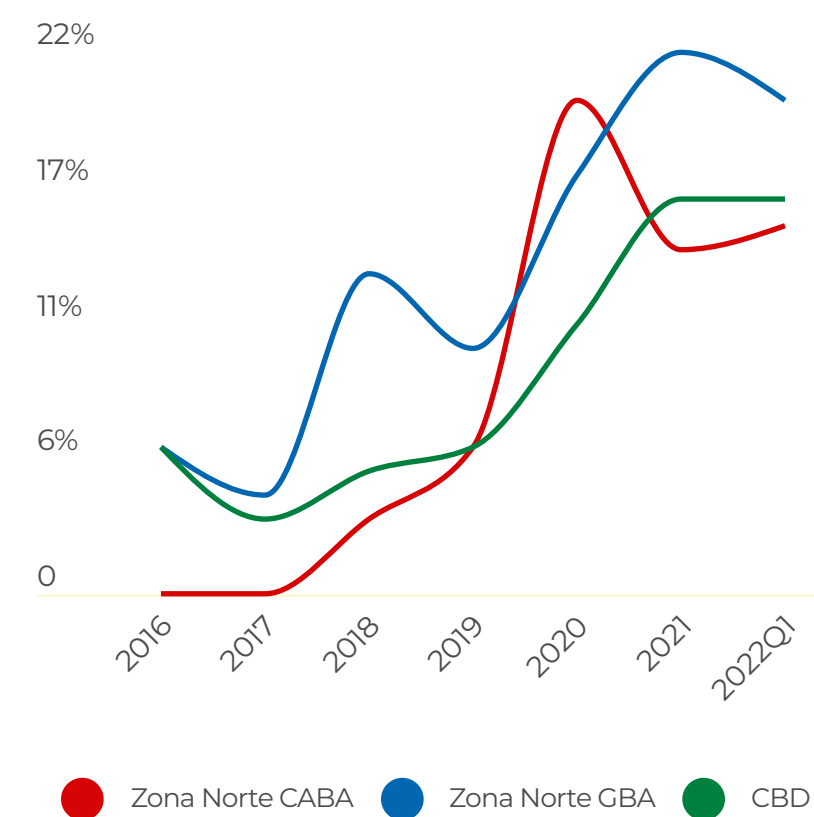


En CBD el precio de alquiler pedido mantuvo su valor en los USD 24,2/m².

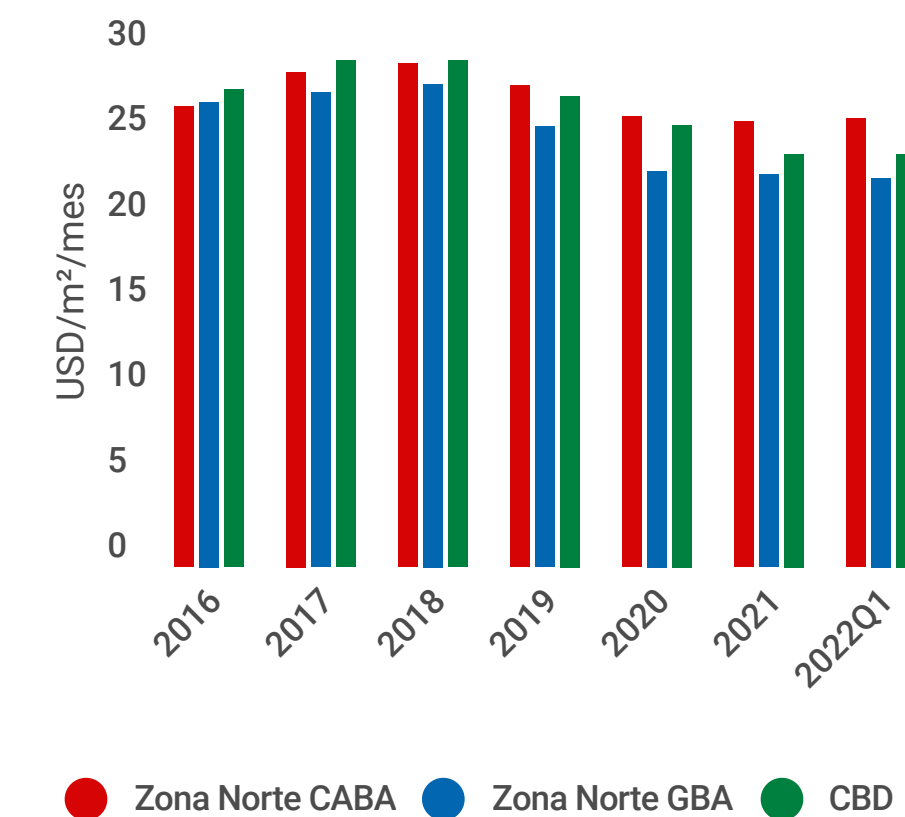


En Zona Norte GBA el precio de alquiler pedido continúa con su tendencia lateral.

Vacancia (%)



Asking Rent (USD/m²/mes)



Al comienzo del primer trimestre del 2022 todas las zonas muestran una estabilidad en sus precios pedidos, sin bajas notables. El submercado de Puerto Madero muestra firmeza en su recuperación del precio pedido, manteniendo los 25 USD/m²/mes.

La tasa de vacancia en la Zona Norte GBA muestra una retracción de 2,0 puntos porcentuales generando así un retroceso en la tendencia previa dentro del indicador.

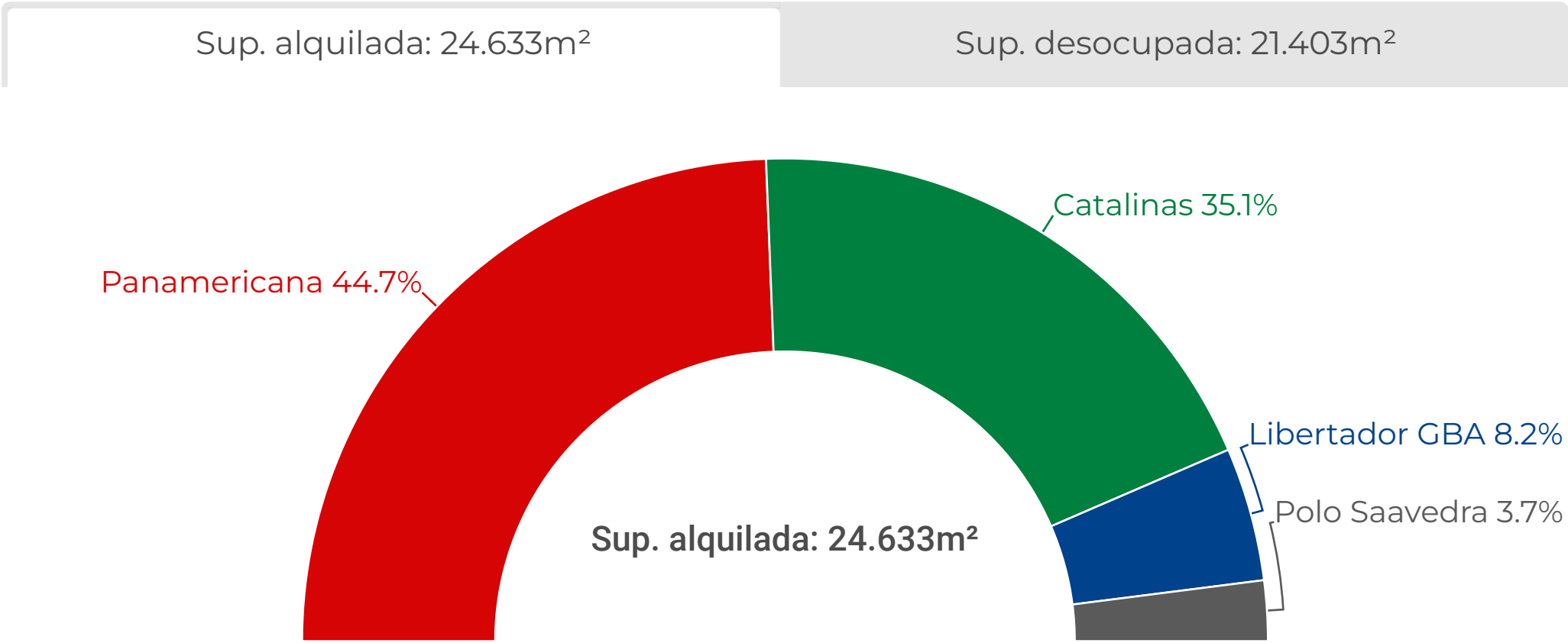
En cuanto a la zona CBD, su estabilidad en la vacancia se refleja en una lateralización del precio pedido.



Indicadores por submercados Q1 2022

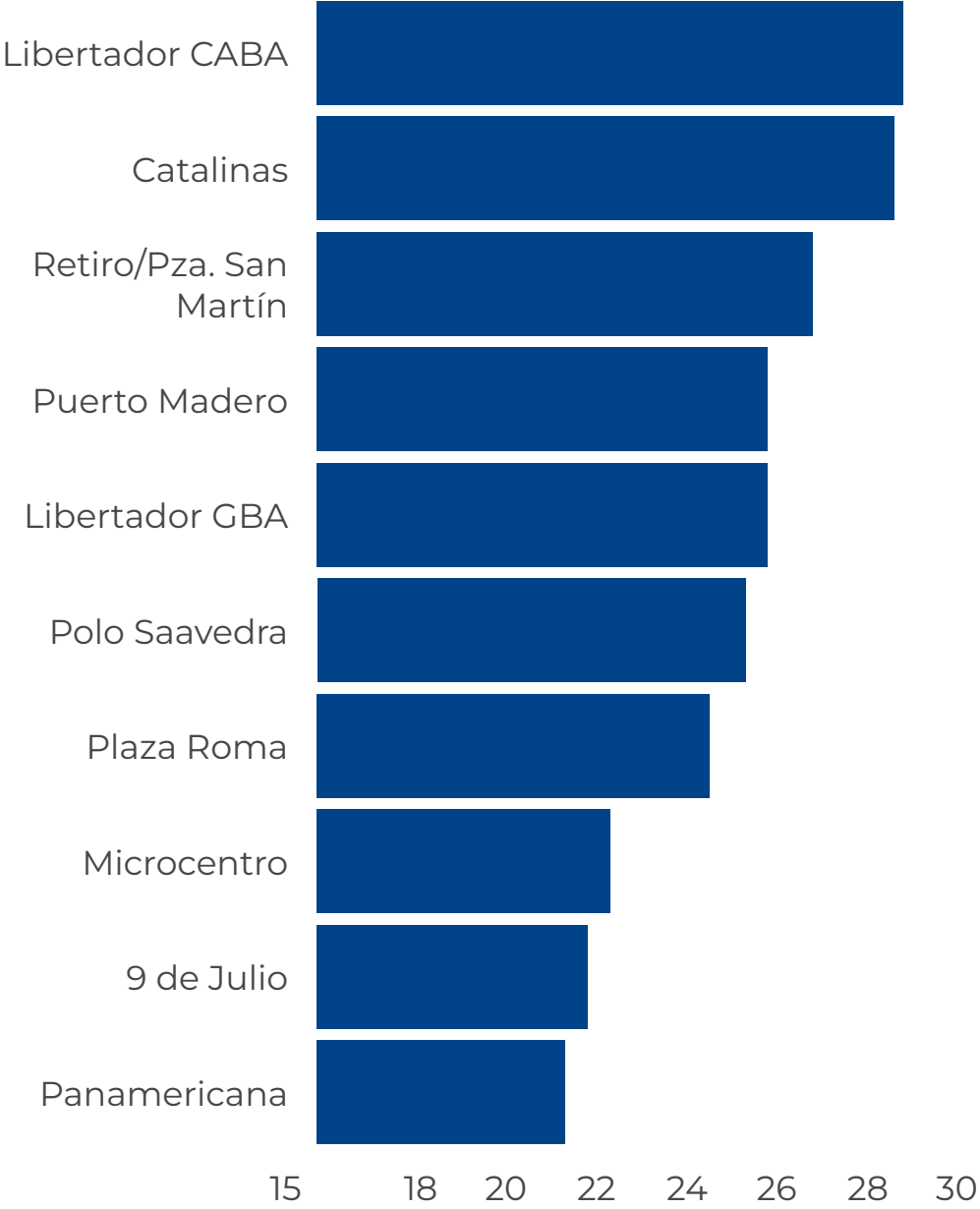
Catalinas y el Corredor Panamericana fueron los submercados que registraron mayor dinamismo. Reúnen gran parte de la superficie alquilada total y ambos poseen absorción neta positiva (10.200m²). El submercado de Libertador GBA vuelve a establecerse como ganador dentro del primer trimestre del año con unos 2.000m² operados. En cuanto a la superficie actual disponible, la mayor cantidad de m² se ubican en los submercados de Puerto Madero (46.000m²) y en el Corredor Panamericana (62.800m²). Respecto a los precios de alquiler pedido, los submercados Catalinas y Libertador CABA cuentan con los valores más elevados, ubicados en el orden de los 28-27 USD/m²/mes, seguidos por el submercado de Retiro-Plaza San Martín (26 USD/m²/mes). Los submercados de la Zona Norte GBA marcaron el pulso de este primer tramo del año y se posicionan como una alternativa con precios competitivos y buena disponibilidad de superficie.

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

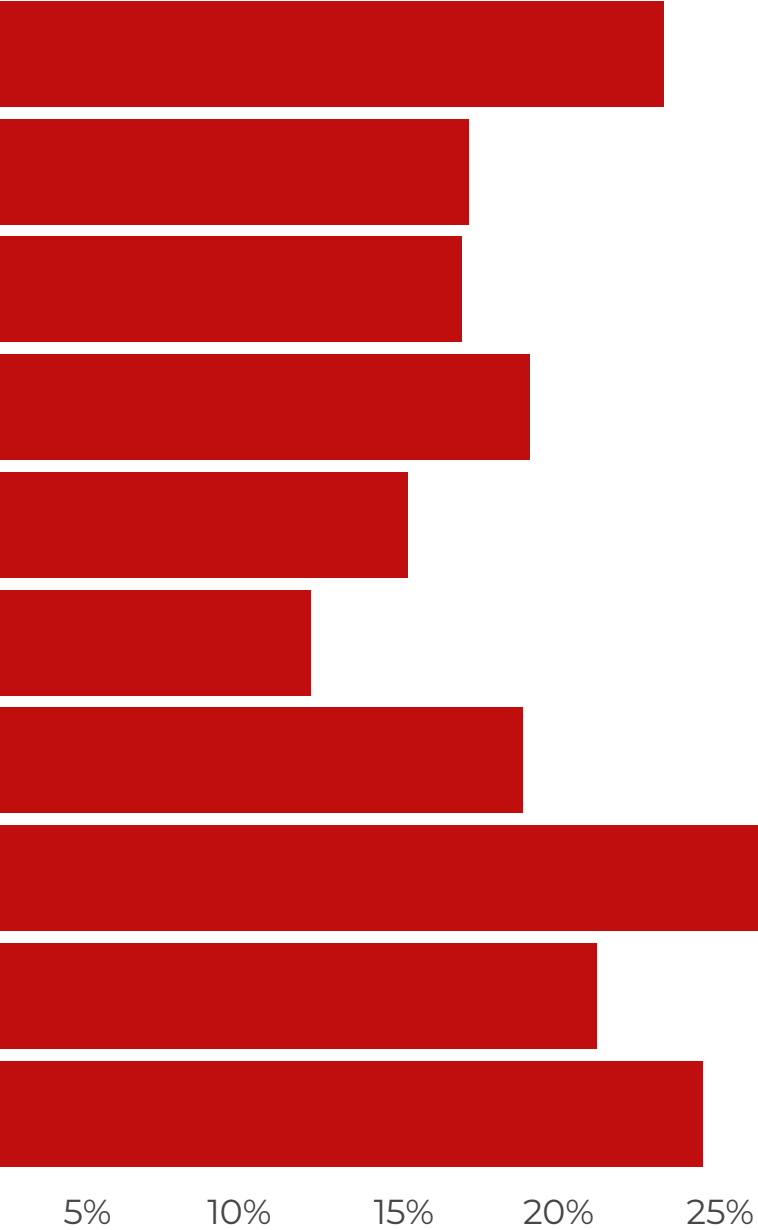




Asking rent
(USD/m²/mes)



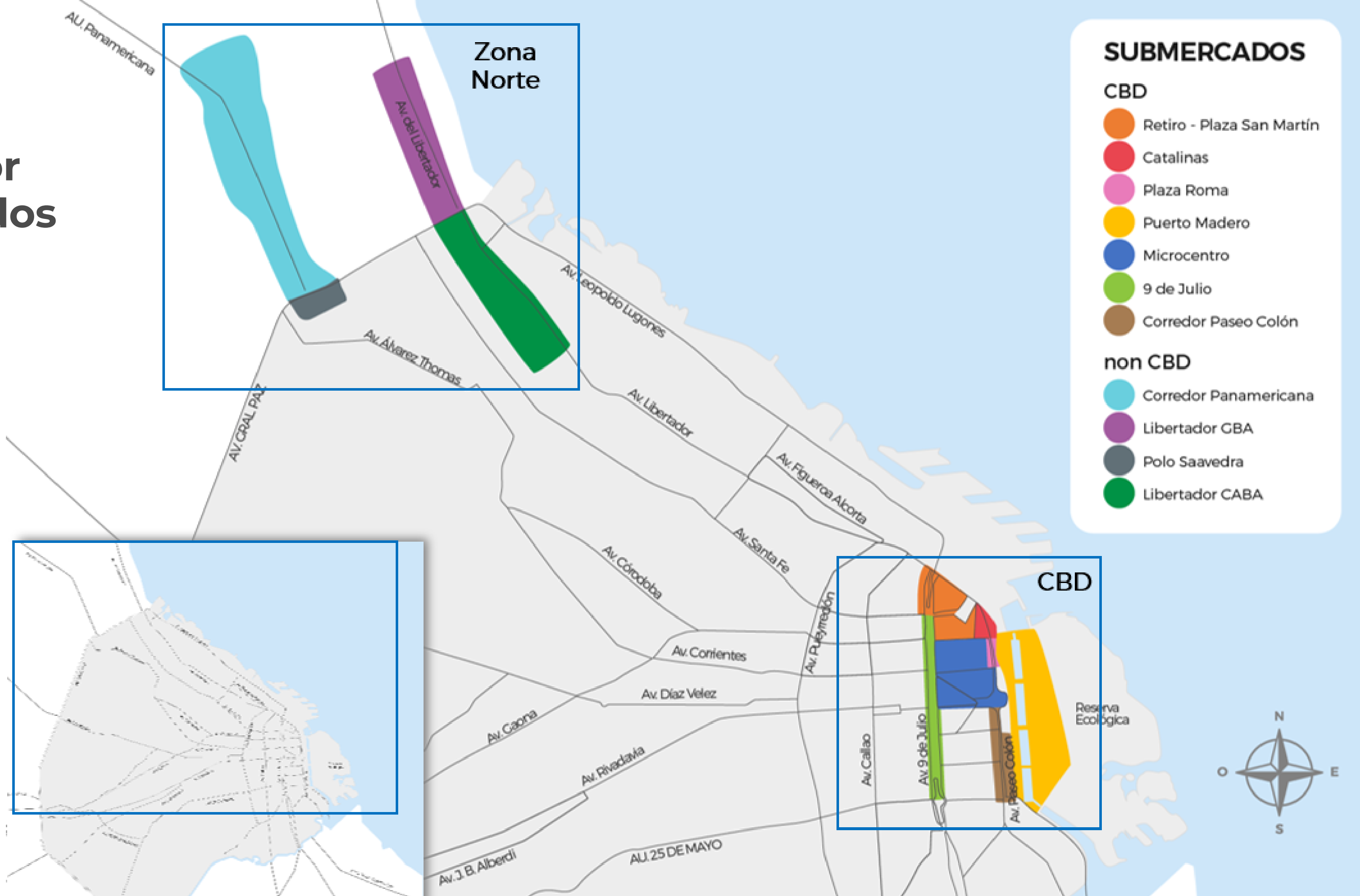
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q1 2022 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	ASKING RENT (USD/m²/mes)
Puerto Madero	264.170	17,5%	724	25,0
Catalinas	248.170	15,6%	8.658	27,8
Plaza Roma	144.390	17,3%	-	23,7
Retiro-San Martín	77.405	15,4%	520	26
9 de Julio	73.910	19,6%	-	21,0
Microcentro	74.825	25,5%	803	21,5
Corredor Paseo Colón	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	942.030	16,5%	10.705	24,2
Corredor Panamericana	274.580	22,9%	11.000	20,5
Libertador GBA	93.300	13,7%	2.015	25,0
Polo Saavedra	111.010	10,7%	913	24,5
Libertador CABA	88.700	21,7%	-	28,0
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.509.620	17,4%	24.633	24,3

PARA MÁS INFORMACIÓN

Julián Peña, Research Analyst

jpena@ljramos.com.ar

Pablo Papadópulos, Gerente Oficinas

pp@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, 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 © 2020 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados."