INFORME OFICINAS

Clase B S1 2022

Buenos Aires



ljramos.com.ar

Made with infogram

Indicadores de Mercado

Se sostienen las tendencias previas con aumento de vacancia y baja en precios pedidos

La tendencia previa marcada en el mercado de oficinas clase B sostiene la inercia demostrada en los últimos semestres y continúa el aumento en la vacancia y la baja en el precio pedido como medida general. A pesar de contar con una estabilidad en el inventario actual, la tasa de vacancia sostuvo su comportamiento alcista y se posiciona en ***13,8%*** aumentando 1,6 p.p. en relación al último reporte a fines del 2021.
La absorción neta se mantiene en terreno negativo pero la demanda registra un leve aumento para ubicarse en ***16.920m²*** de superficie tomada.



Inventario (m^2)
1.258.263



Vacancia
13,8%



Absorción Neta (m^2)
-27.000

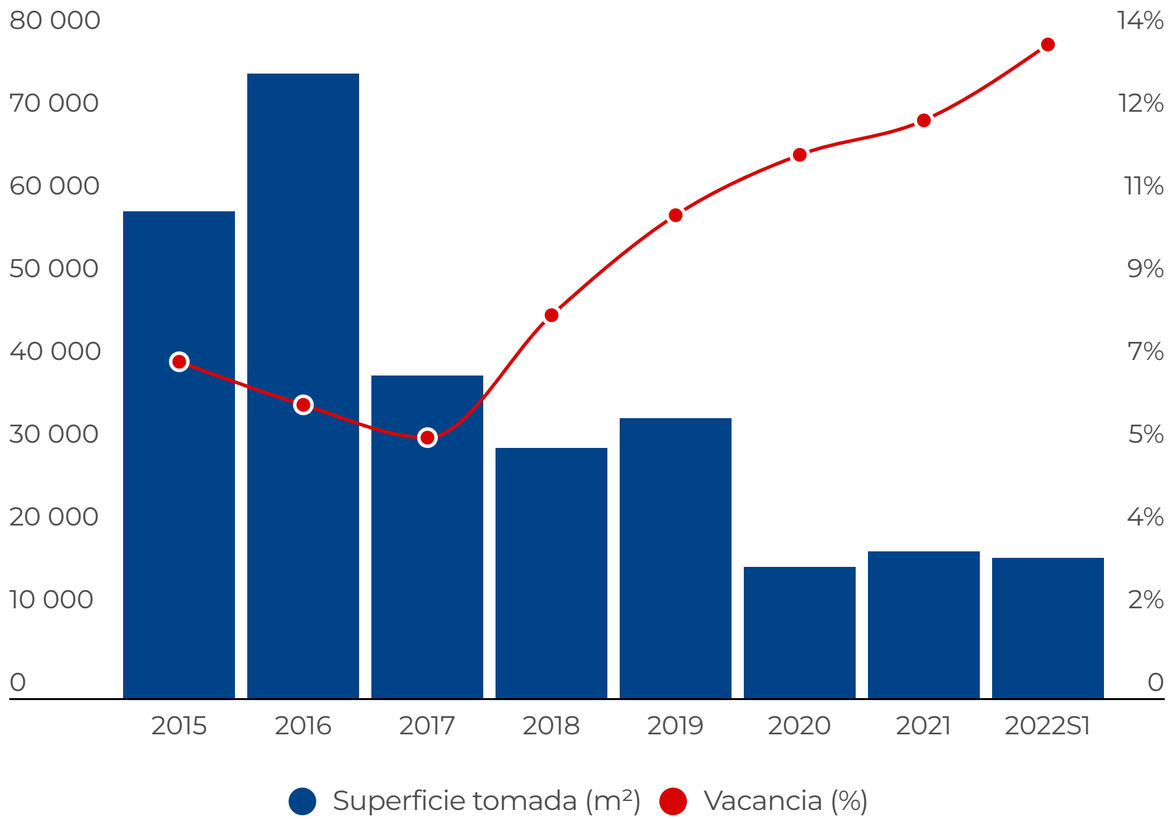


Precio Pedido (USD/m^2/mes)
16,0

Made with infogram

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La tasa de vacancia vuelve a presentar un aumento significativo con un salto de 1,6 puntos porcentuales. En comparación con períodos anteriores, la medición actual vuelve a mostrarse alcista y con una suba comparable al período 2019-2020, donde la vacancia había arrancado en 10,2% para llegar hasta los 11,5% (1,3 p.p.).
A pesar de lo expuesto anteriormente, la demanda está mostrándose algo más dinámica y la superficie tomada en este primer semestre, representa gran parte de la totalidad ocupada durante el 2021.



Made with infogram

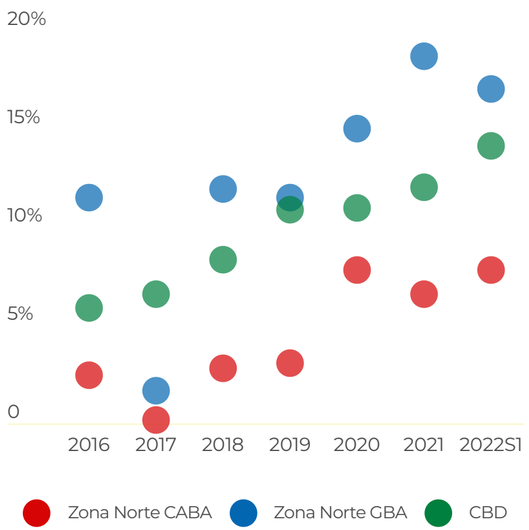
En Zona Norte CABA la vacancia vuelve a niveles ya marcados durante el 2020.

En Zona Norte GBA la vacancia retrocede unos 1,7 puntos porcentuales.

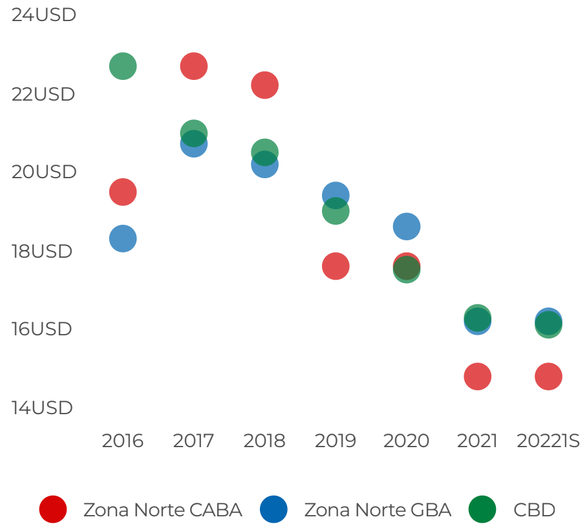
En CBD el precio de alquiler pedido baja unos USD 0,20/m².

En zona Norte GBA el precio pedido se sostiene sin cambios significativos.

Vacancia (%)



Asking Rent (USD/m²/mes)



Al término del primer trimestre del año, los precios pedidos se mantuvieron estables en los distintos submercados. Hay bajas puntuales, como Catalinas (USD16/m²) y 9 de Julio (USD14,2/m²), que generaron un retraimiento de USD 0,10 del estimado total para las oficinas Clase B que actualmente se posiciona en los 16,0 USD/m²/mes.

En líneas generales, los indicadores mantienen su comportamiento previo y si bien todavía falta la segunda mitad del año, el panorama sigue expectante.



Made with infogram

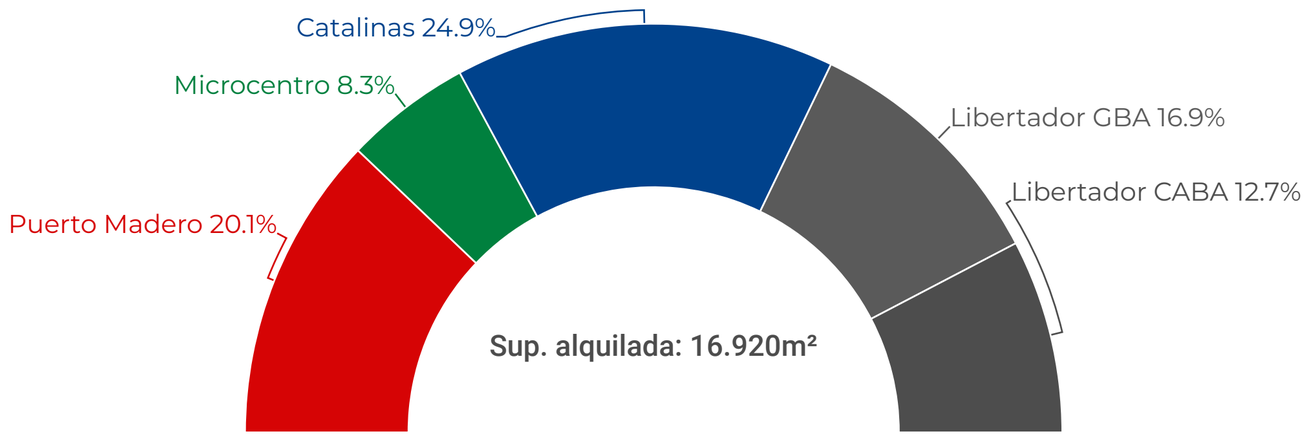
Indicadores por Submercados S1 2022

El submercado de Microcentro vuelve a sufrir devolución de superficie ***(-6.000m²)*** y sigue primero con la mayor cantidad de metros disponibles ***(41.833m²)*** continuando con su complejo panorama a la espera de una reactivación. El corredor de Libertador GBA fue el único en presentar una absorción neta positiva ***(740m²)*** y representa el 16,9% de la totalidad tomada. En cuanto a los precios de alquiler pedido, el top 3 lo ocupan Retiro con ***USD 19,5/m²*** seguido del Corredor Libertador GBA en ***USD 17,8/m²*** y lo completa Puerto Madero con ***USD 16,7/m²***. Los submercados ubicados por fuera del centro de la ciudad se apreciaron ***0,60%*** y los CBD bajaron ***0,80%*** en promedio.

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

Sup. alquilada: 16.920m²

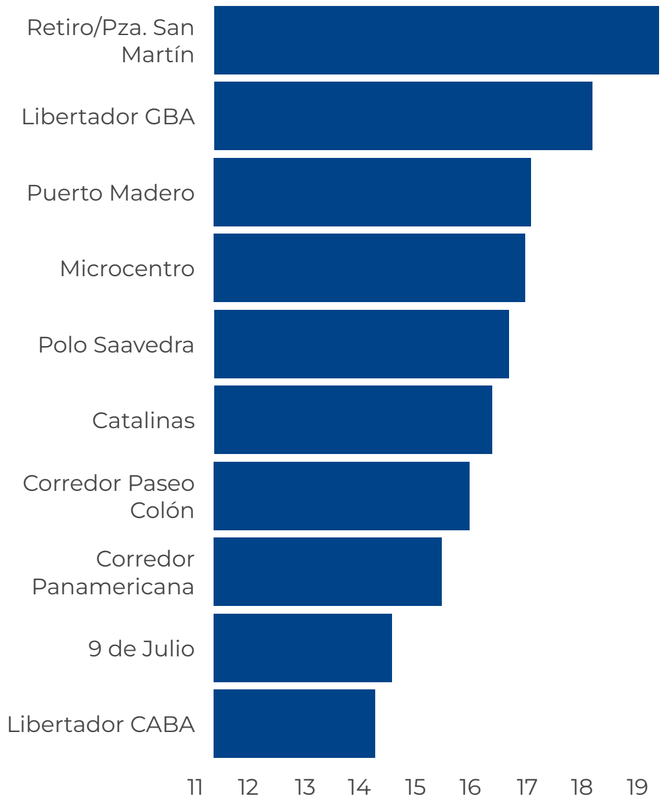
Sup. desocupada: 30.756m²



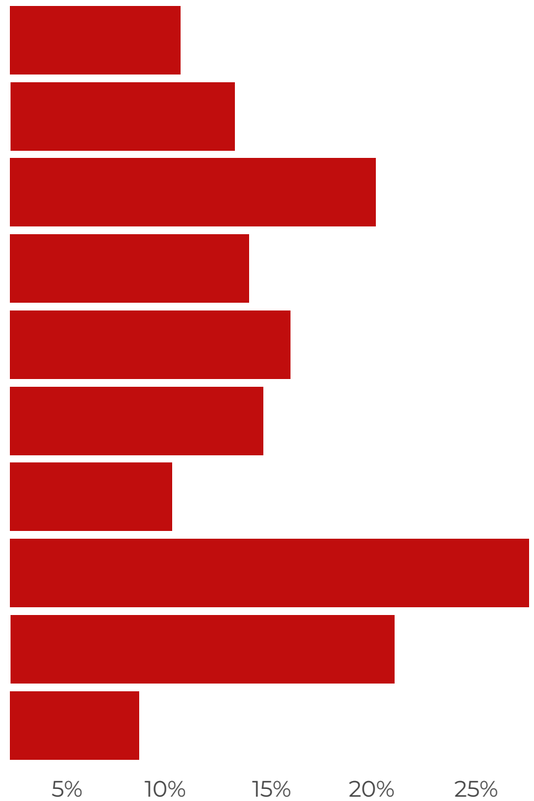
Made with infogram



Asking rent (USD/m²/mes)

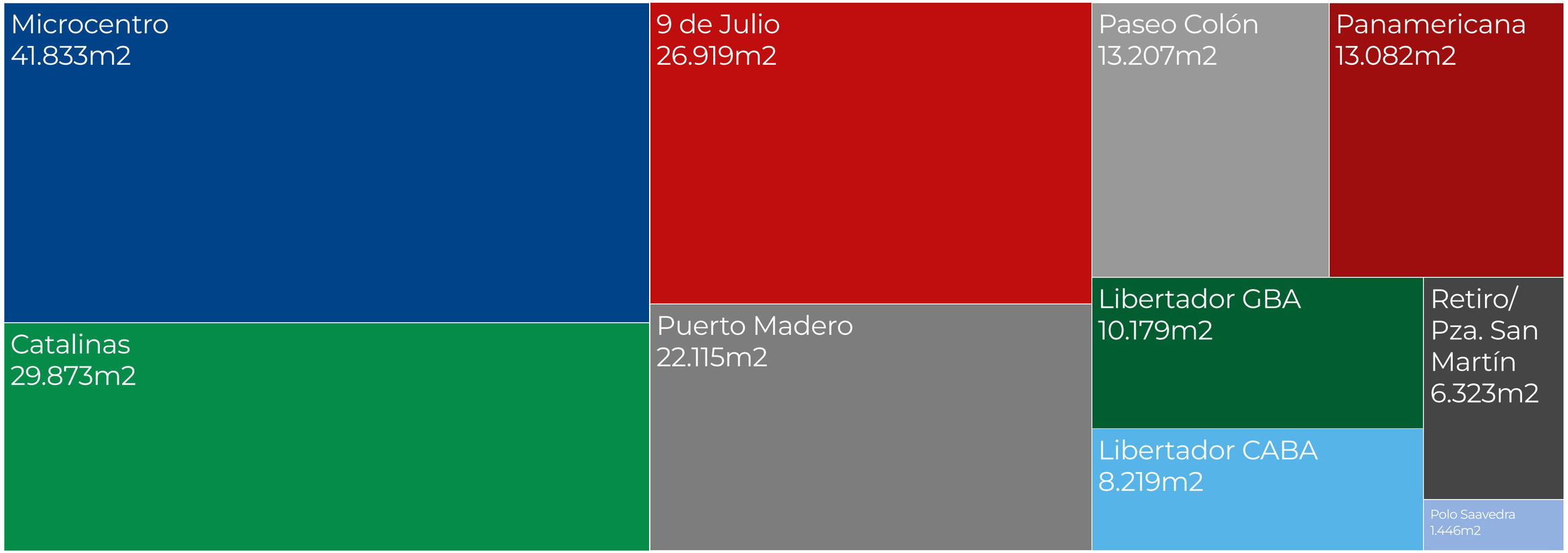


Vacancia (%)



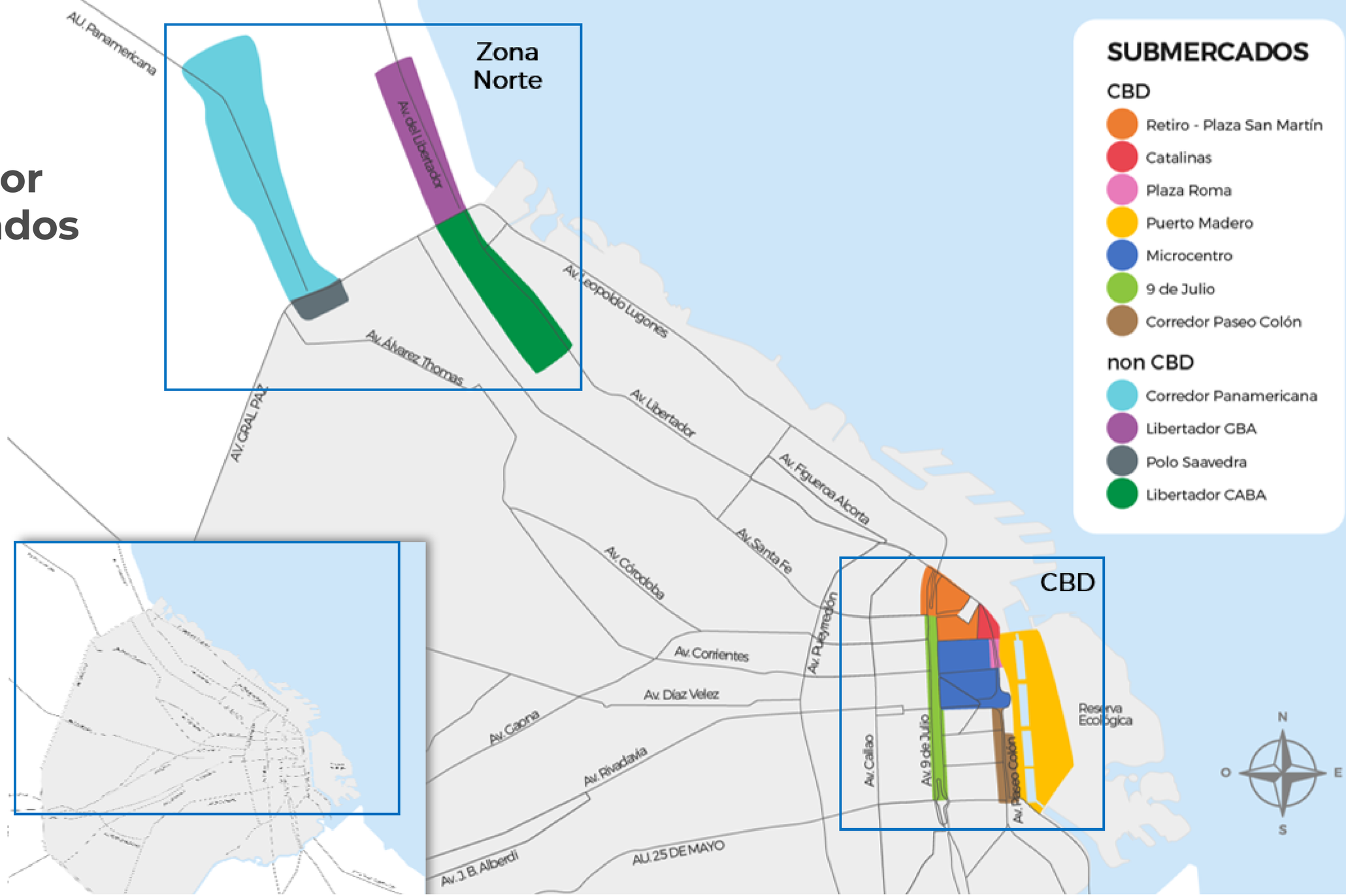
Made with infogram

Superficie Disponible (m²)



Made with infogram

Mapa de Oficinas por Submercados



Made with infogram

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."

Made with infogram