

INFORME OFICINAS

Clase A Q3 2022

Buenos Aires

lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

En terreno positivo.

A pesar de la situación económica general que venimos atravesando en los últimos trimestres, con una incesante inflación y el advenimiento de nuevos tipos de cambio que entorpecen operatorias y complican el panorama de largo plazo, el tercer trimestre se presentó como el de mayor dinamismo hacia un terreno positivo en casi todos los indicadores.

Con un escenario todavía incierto en lo político y un panorama global inflacionario complejo, algunas actividades tuvieron un leve repunte y generaron algo de movimiento en el sector de oficinas Clase A. Lo más destacado se encuentra en la reversión bajista que tuvo la vacancia que con una caída de 0,7 p.p. logró romper la barrera del 17%. El otro factor clave del trimestre es la absorción neta, la cual vuelve a colocarse en terreno verde con una absorción neta positiva de 10.960m². El inventario se ubicó en 1.509.628m² y el precio pedido sube levemente a unos USD 24,3/m² mensuales.



Inventario (m²)
1.509.628



Vacancia
16,9%



Absorción Neta (m²)
10.960

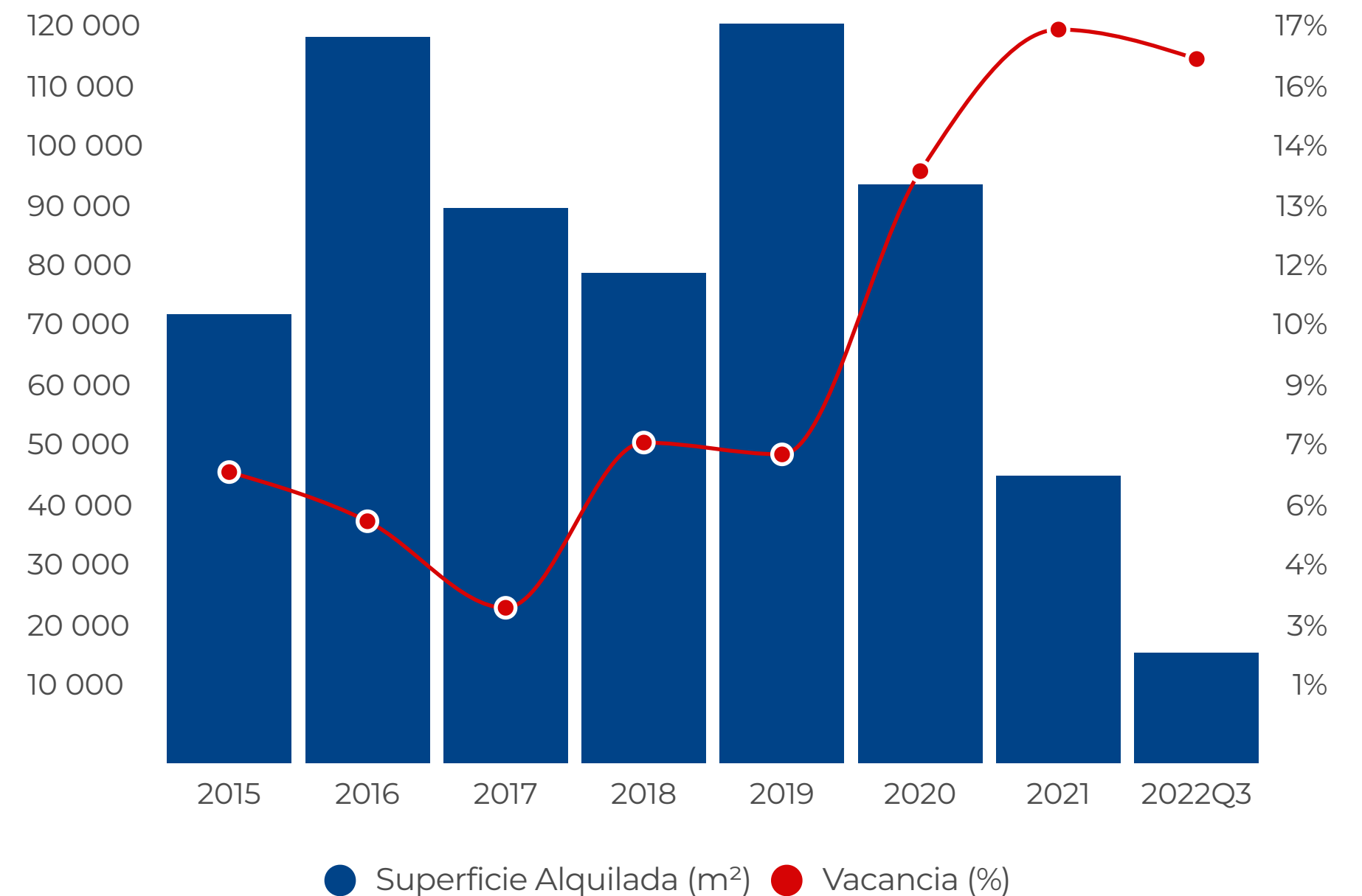


Precio Pedido
(USD/m²/mes)
24,3

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La tasa de vacancia rompe el soporte y se ubica por debajo de los 17% que venían siendo una constante para este indicador durante los últimos trimestres. Medido interanual presenta un aumento de solamente 0,2 (p.p.) en comparación al 16,7% del 2021Q3. Esto representa una clara baja en la volatilidad del indicador y si la absorción se sostiene en números positivos, podemos estimar una recuperación a mediano/largo plazo.

La superficie bruta acumulada actual (49.175m²) ya superó a la totalizada durante el año pasado, donde se habían tomado 47.733m². Es un buen indicador que actualmente posee una proyección superadora si lo comparamos con los últimos rendimientos del 2021. A principios del tercer trimestre, el tipo de cambio oficial (www.bna.com.ar) se ubicaba en los \$130,25 y al cierre del período, el mismo presenta un aumento de \$23 (17,7%) para llegar hasta los \$153,25.





En Zona Norte CABA la vacancia se ubica en 12,3% bajando 2,7 p.p. respecto del último trimestre.



En Zona Norte GBA la vacancia presenta una leve baja respecto del último cierre, mostrando potencialmente una reversión en el indicador a mediano plazo.

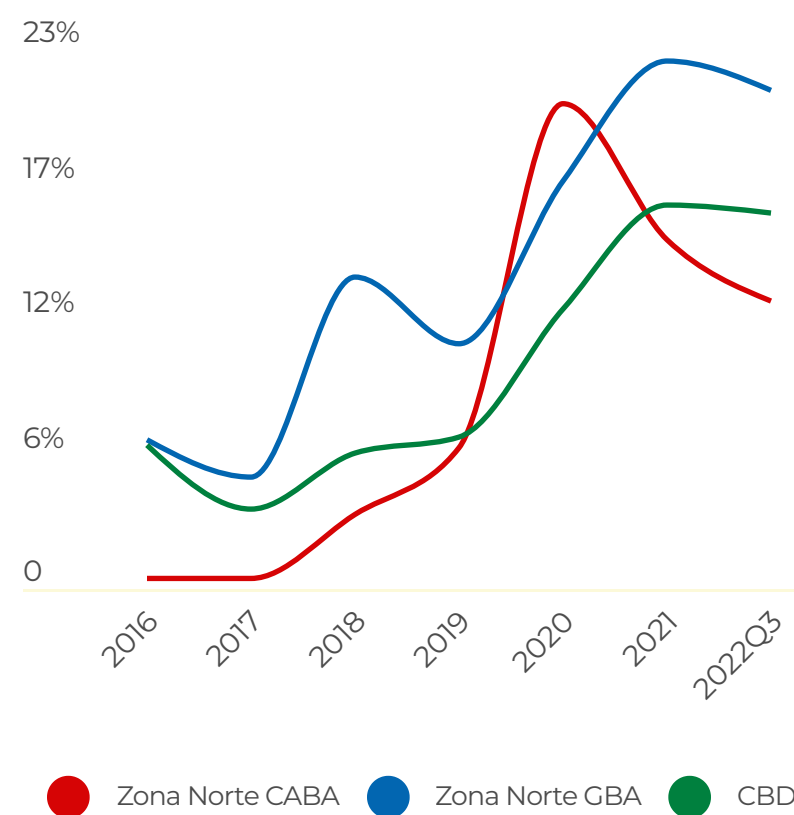


En CBD el precio de alquiler pedido sube 0,20 USD/m²/mes para ubicarse en 24,2 USD/m²/mes acompañando a la vacancia en su leve baja hasta 16,1%

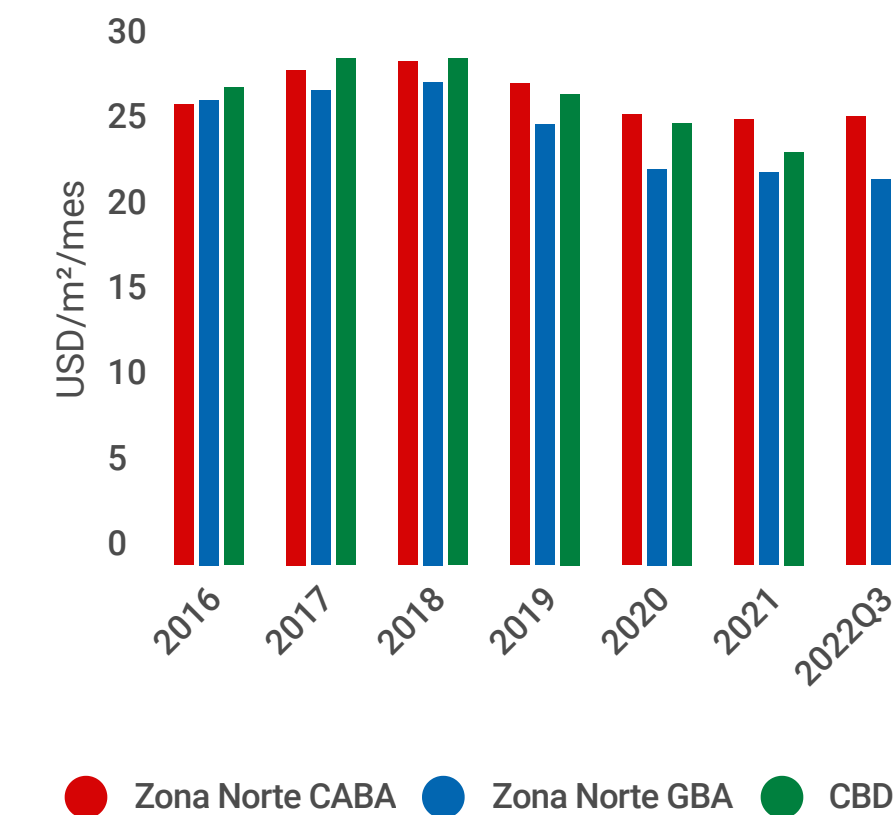


En Zona Norte GBA el precio de alquiler pedido retoma la tendencia previa y se posiciona en 22,6 USD/m²/mes.

Vacancia (%)



Asking Rent (USD/m²/mes)



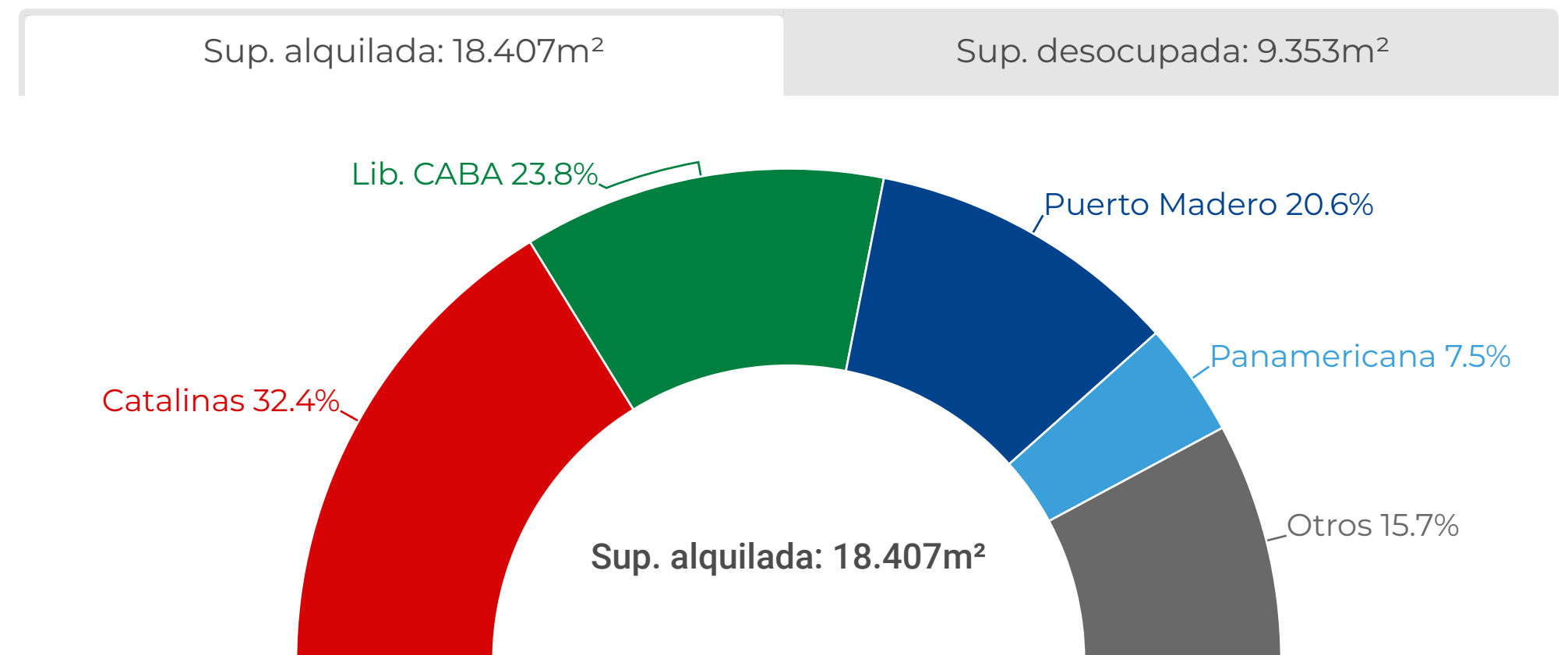
El tercer trimestre del año marca un leve quiebre en los precios pedidos por submercado en relación a los últimos cierres. Se observaron algunas subas y también algo de continuidad en este apartado con precios pedidos que se sostienen en comparación con trimestres pasados en submercados específicos. El corredor Panamericana sufrió una baja hasta los USD 20,2/m² mensuales. Tanto en Zona Norte CABA como en Zona Norte GBA, la vacancia mantiene su tendencia bajista. En los submercados del CBD la vacancia se mantiene estable en la zona de 16%.



Indicadores por submercados Q3 2022

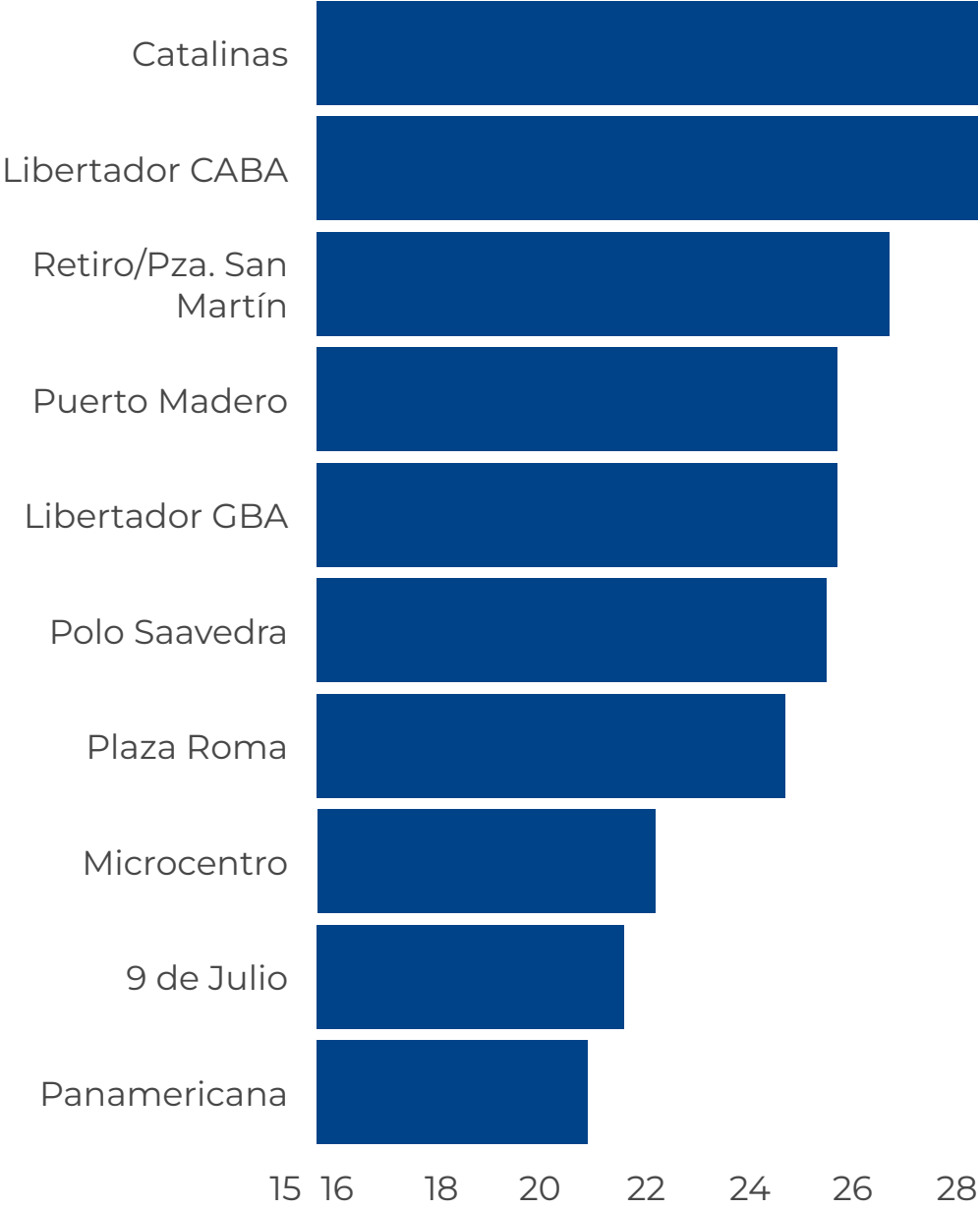
Libertador CABA se posiciona como el submercado con mejor rendimiento del tercer trimestre. Posee el 23,8% de la superficie total alquilada y la mayor superficie neta positiva (4.382 m²). El Corredor Panamericana continúa con gran parte de la superficie desocupada, representando el 29% en comparación con el resto de submercados y con una absorción neta negativa de 774 m². El submercado de Catalinas representó el 35,3% de la superficie desocupada, pero su resultado neto termina en terreno positivo gracias a su amplio movimiento de superficie ocupada. En cuanto a la superficie actual disponible, Zona Norte posee 102.791 m² y CBD cuenta con 151.629 m². Ambos totalizan los 254.420 m² disponibles de cara al cierre de año.

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

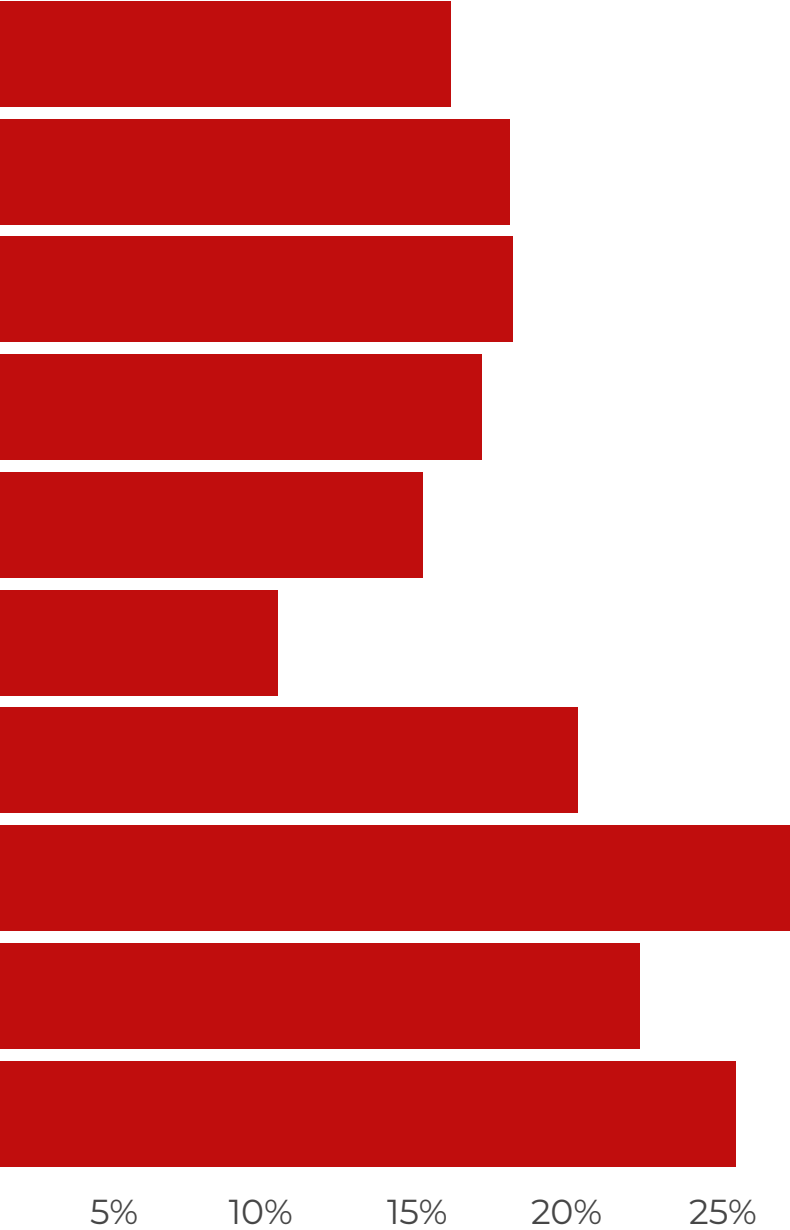




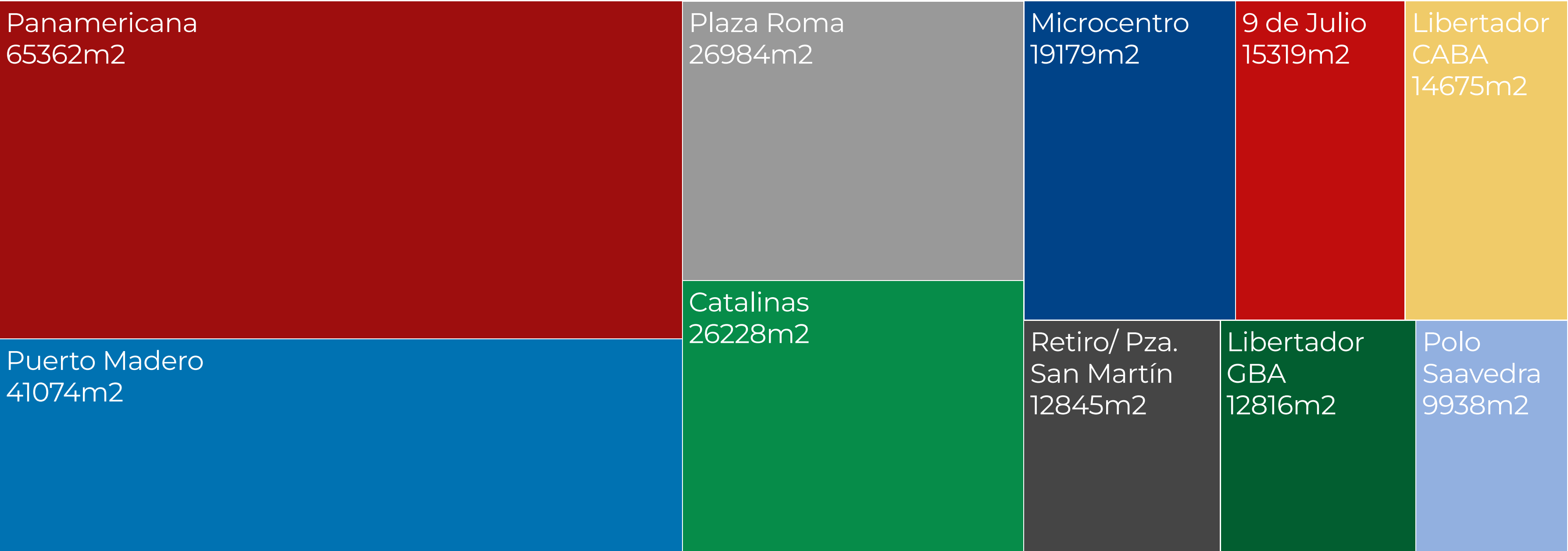
Asking rent
(USD/m²/mes)



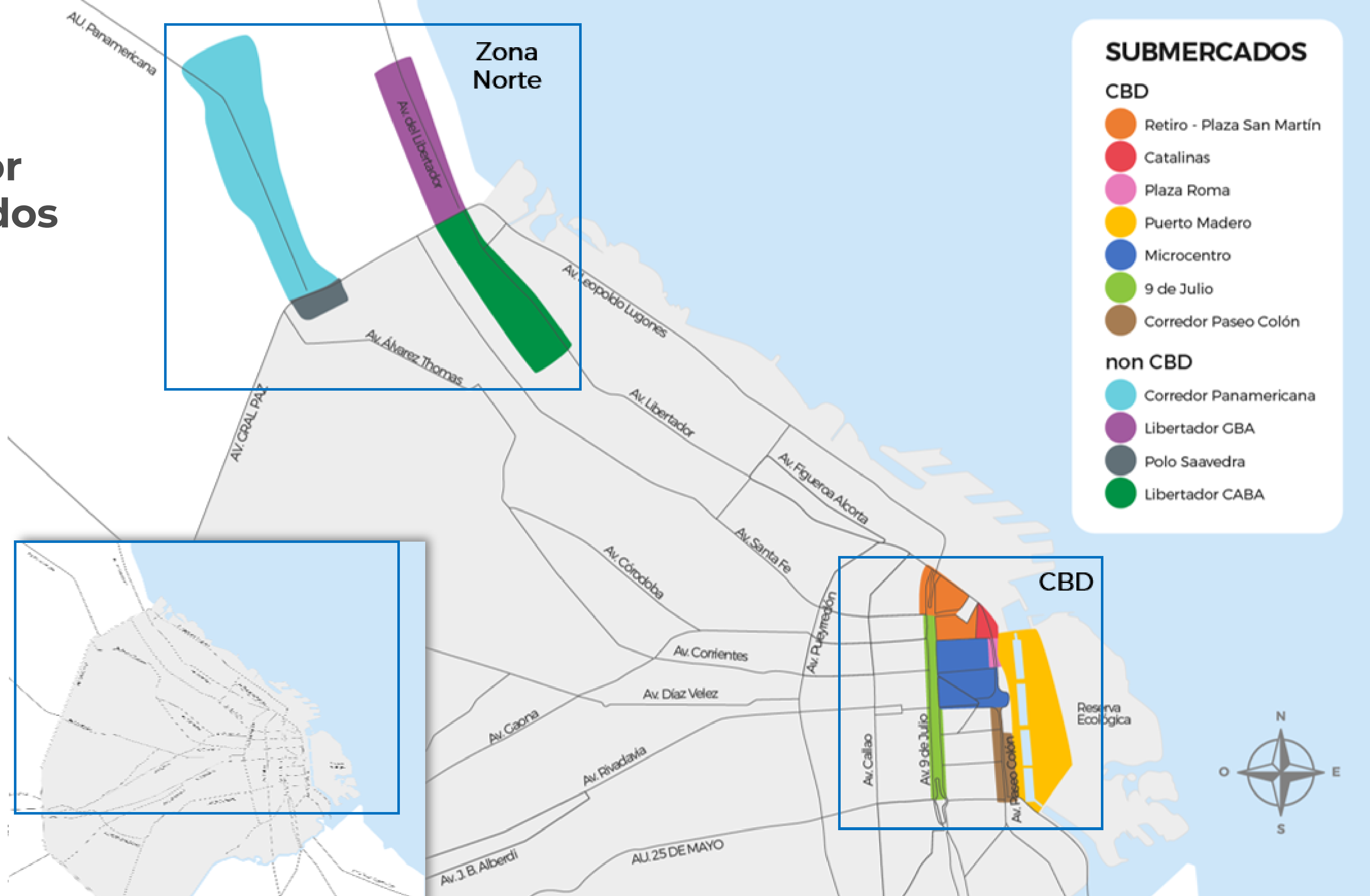
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q3 2022 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	ASKING RENT (USD/m²/mes)
Puerto Madero	264.170 =	15,6% ↓	3.796	25,0 =
Catalinas	248.170 =	14,6% ↓	5.971	27,7 ↑
Plaza Roma	144.390 =	18,7% ↓	421	24,0 ↑
Retiro-Plaza San Martín	77.405 =	16,6% ↓	270	26,0 =
9 de Julio	73.910 =	20,7% ↑	-	20,9 ↑
Microcentro	74.825 =	25,6% ↓	708	21,5 ↑
Corredor Paseo Colón	59.160 =	-	-	-
TOTAL CBD	942.030 =	16,1% ↓	11.166	24,2 ↑
Corredor Panamericana	274.580 =	23,8% ↑	1.389	20,2 ↓
Libertador GBA	93.300 =	13,7% ↓	557	25,0 =
Polo Saavedra	111.010 =	9,0% ↓	913	24,8 ↑
Libertador CABA	88.700 =	16,5% ↓	4.382	27,7 ↑
TOTAL ZONA NORTE	567.590 =	18,1% ↓	7.241	24,4 =
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.509.620 =	16,9% ↓	18.407	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."