

INFORME OFICINAS

Clase B Q4 2022

Buenos Aires

lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

Continúa el aumento de la vacancia y la baja en los precios pedidos.

Al cierre del 2022 el mercado de Oficinas Clase B no logra revertir los últimos rendimientos demostrados y continúa el aumento de la vacancia en los principales submercados de la ciudad. Con una estabilidad en el inventario, el precio pedido retrocede a los **16,0** (USD/m²/mes) y la vacancia mantiene su ascenso para llegar hasta los 14,3% en el último trimestre del año.

La absorción neta continúa en terreno negativo con un resultado de **-7.000 m²** y la demanda también presenta una reversión, bajando de los 17.000m² ocupados durante el primer semestre del año, para ubicarse al cierre del 2022 en 6.600m² de superficie alquilada.



Inventario (m²)
1.258.270



Vacancia
14,3%



Absorción Neta (m²)
-7.000

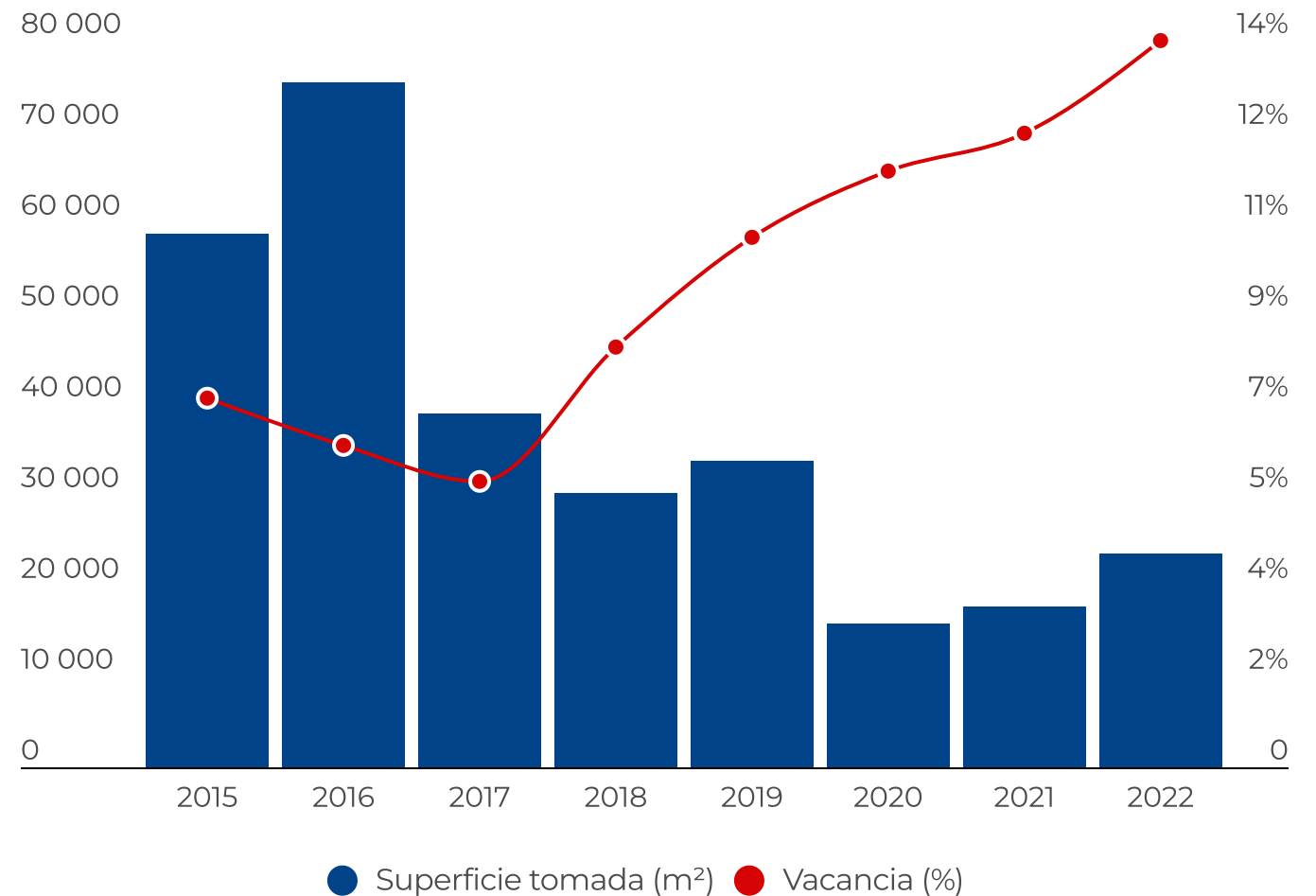


Precio Pedido
(USD/m²/mes)
16,0

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

Si bien hubo una desaceleración de la demanda sobre el cierre del año, la superficie tomada durante todo este 2022, representó un aumento del **32%** en relación al año anterior. Es el segundo crecimiento anualizado dentro de este apartado, pero todavía está muy lejos de los resultados obtenidos durante los períodos 2015-2017.

En cuanto a la vacancia, todavía no presenta indicios de un retroceso y mantiene su sendero alcista iniciado durante el 2018. La reciente suba del índice hasta los **14,3%**, representa un aumento de 2,1 puntos porcentuales en relación al cierre del 2021 (12,2%), tratándose del segundo peor aumento, luego del período 2017-2018 (2,6 puntos porcentuales).





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.

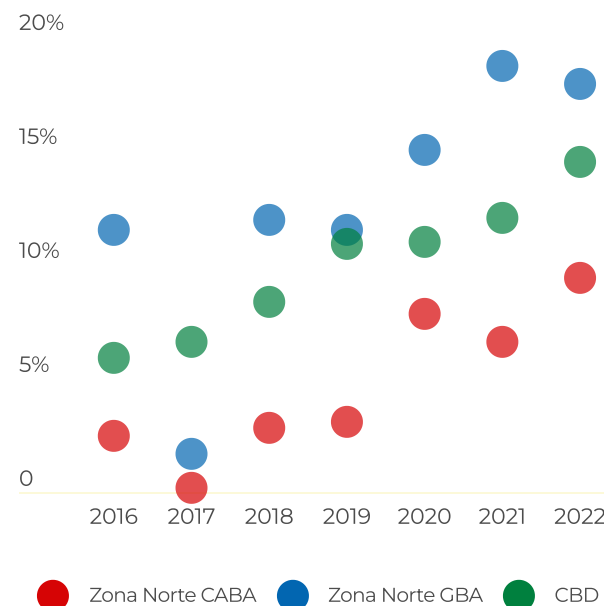


En CBD el precio de alquiler pedido baja unos USD 0,20/m².

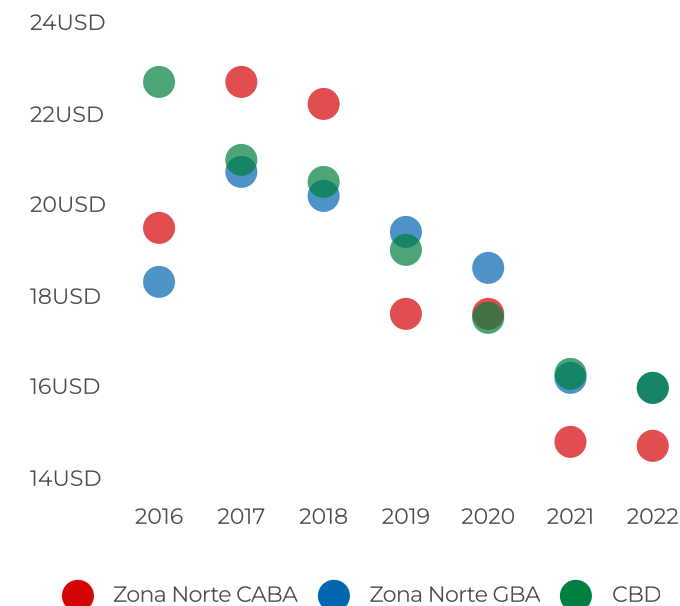


En zona Norte CABA el precio pedido se sostiene sin cambios significativos.

Vacancia (%)



Asking Rent (USD/m²/mes)



Al cierre del año, los precios pedidos en los distintos submercados siguen a la baja, pero a un ritmo inferior a lo contemplado en otros trimestres. El mayor retroceso en este apartado se observa en el Polo Saavedra con una baja de -1,8% (16 USD/m²/mes). Los submercados de 9 de Julio y Corredor Libertador CABA, comparten el límite inferior del rango de precios pedidos, ubicados en USD 14/m²/mes.

La tendencia iniciada los últimos trimestres todavía sigue activa y esto se ve reflejado en la absorción neta negativa (-7.000m²).

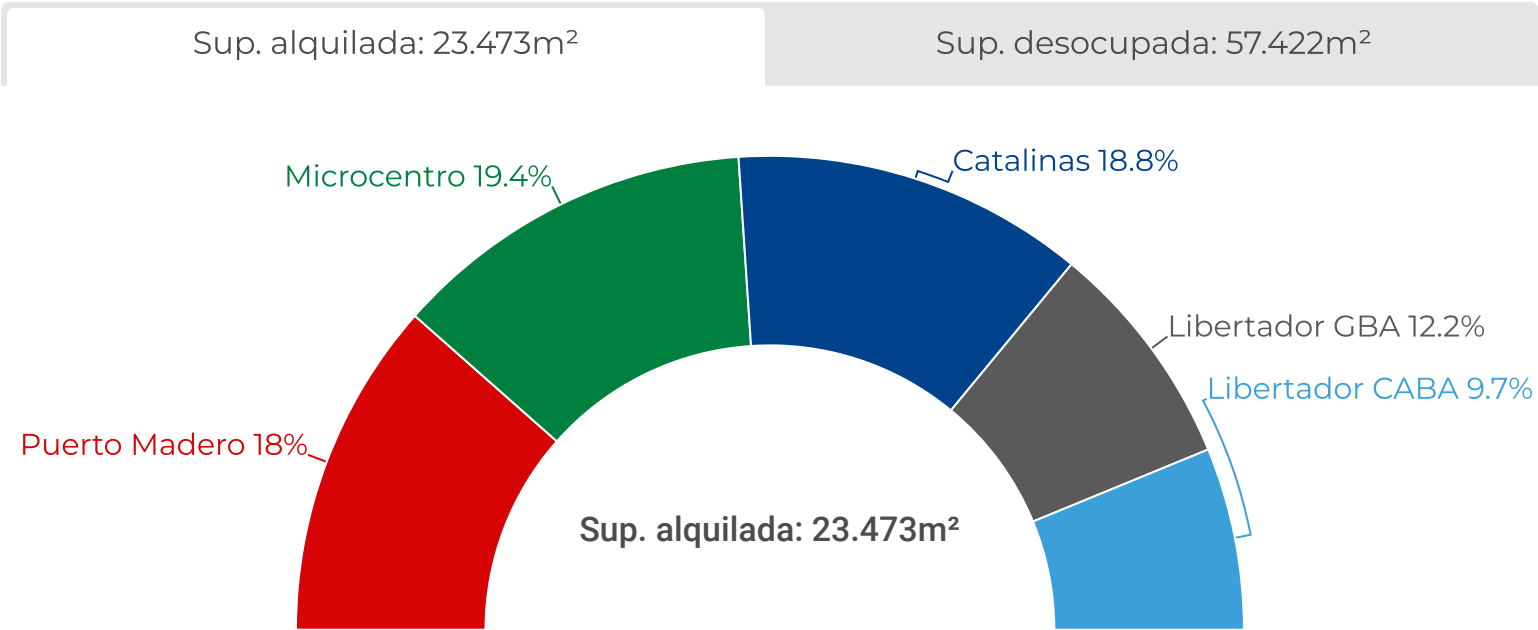
Estamos atravesando una clara situación de *Fly-to-Quality* que impacta en el sector de Clase B y el panorama para el 2023 podría ser similar al último año.



Indicadores por Submercados Q4 2022

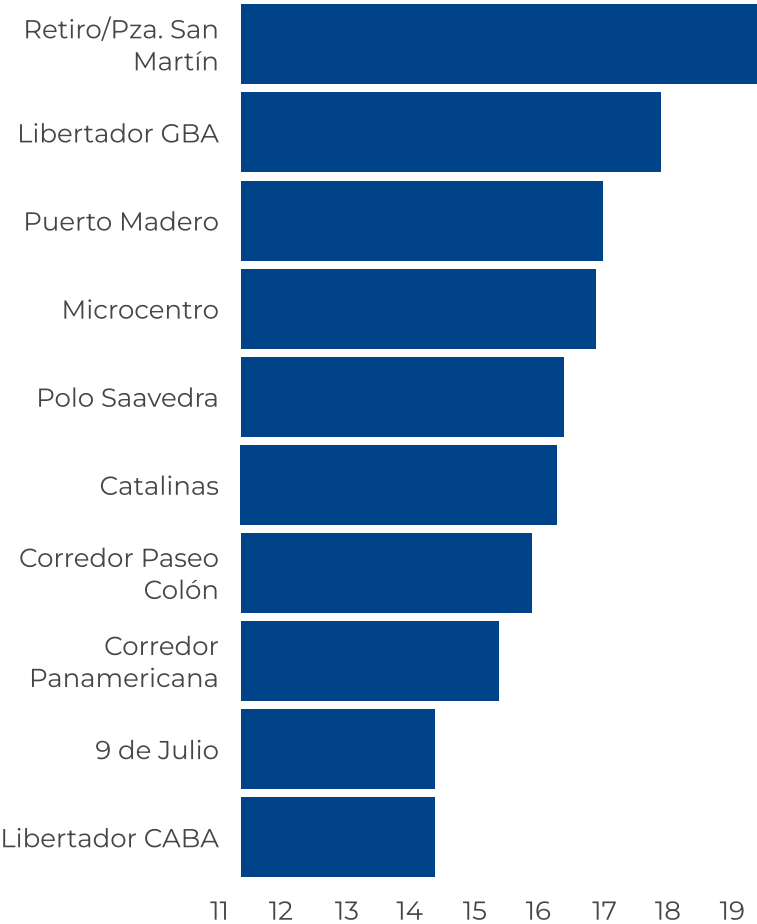
Durante el último trimestre del 2022, el submercado de Microcentro fue el único de la ciudad en contar con absorción neta positiva de superficie (**1.500m²**), representando el 19,4% de los m² alquilados en el trimestre. Por otra parte, Microcentro también sigue contando con la mayor cantidad de superficie disponible (**40.320m²**), seguido de cerca por el submercado de Catalinas que actualmente posee 31.000m² y cerró el año representando el **28,9%** de la superficie desocupada general. En el top 3 de precios pedidos continúan estando Retiro (**USD 19,2/m²/mes**), Libertador GBA (USD 17,5/m²/mes) y Puerto Madero (**USD 16,6/m²/mes**). Tanto los submercados del CBC como los non-CBD se depreciaron alrededor del **1%**.

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

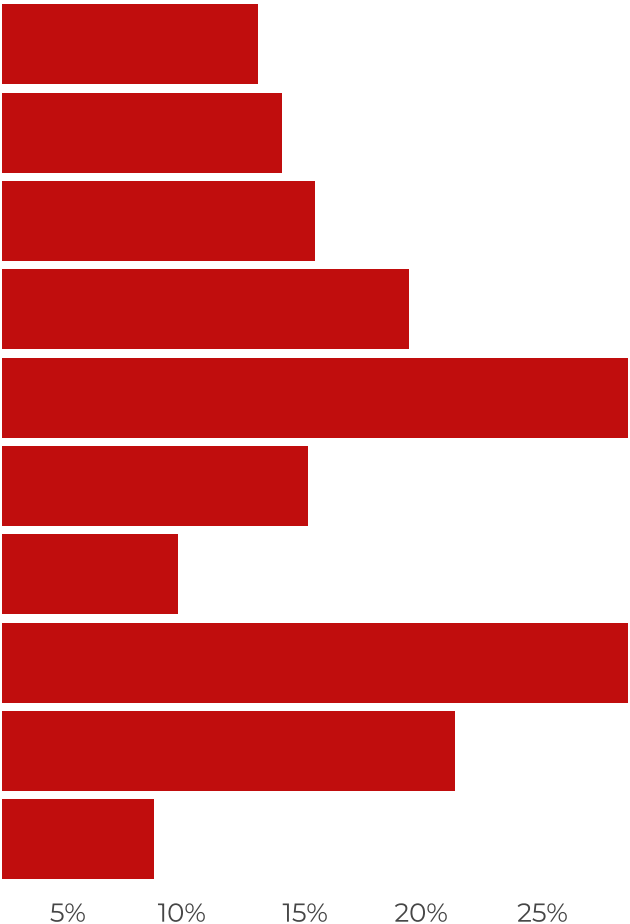




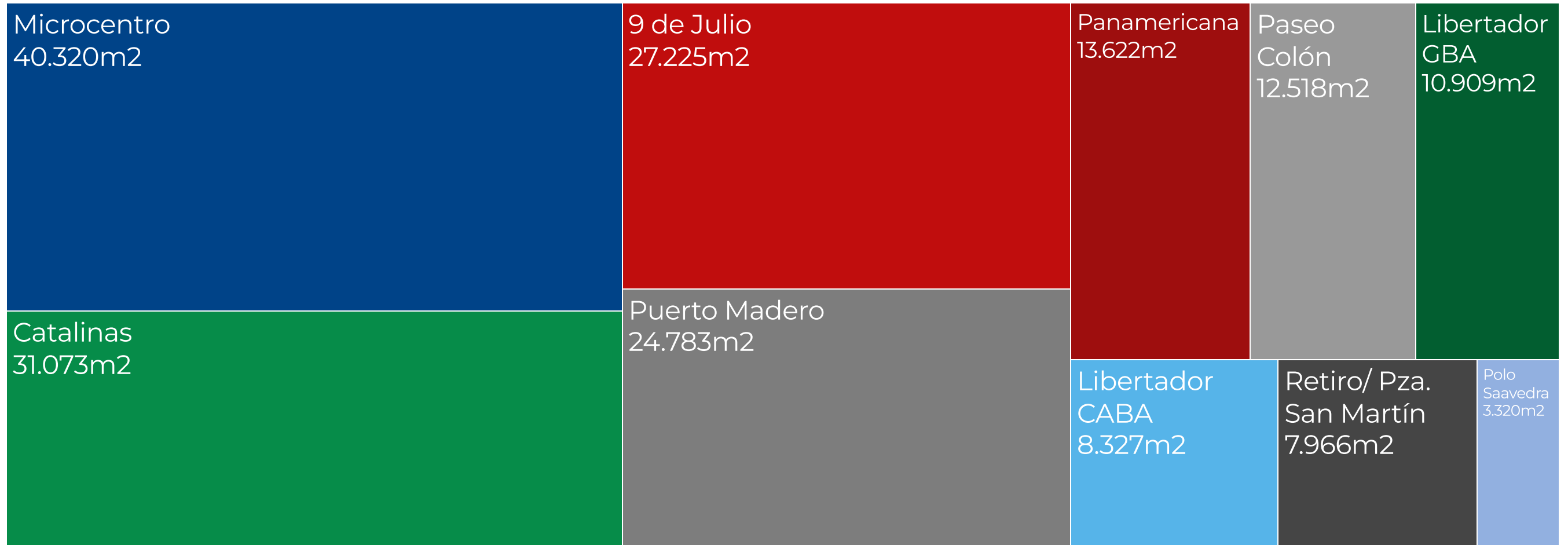
Asking rent (USD/m²/mes)



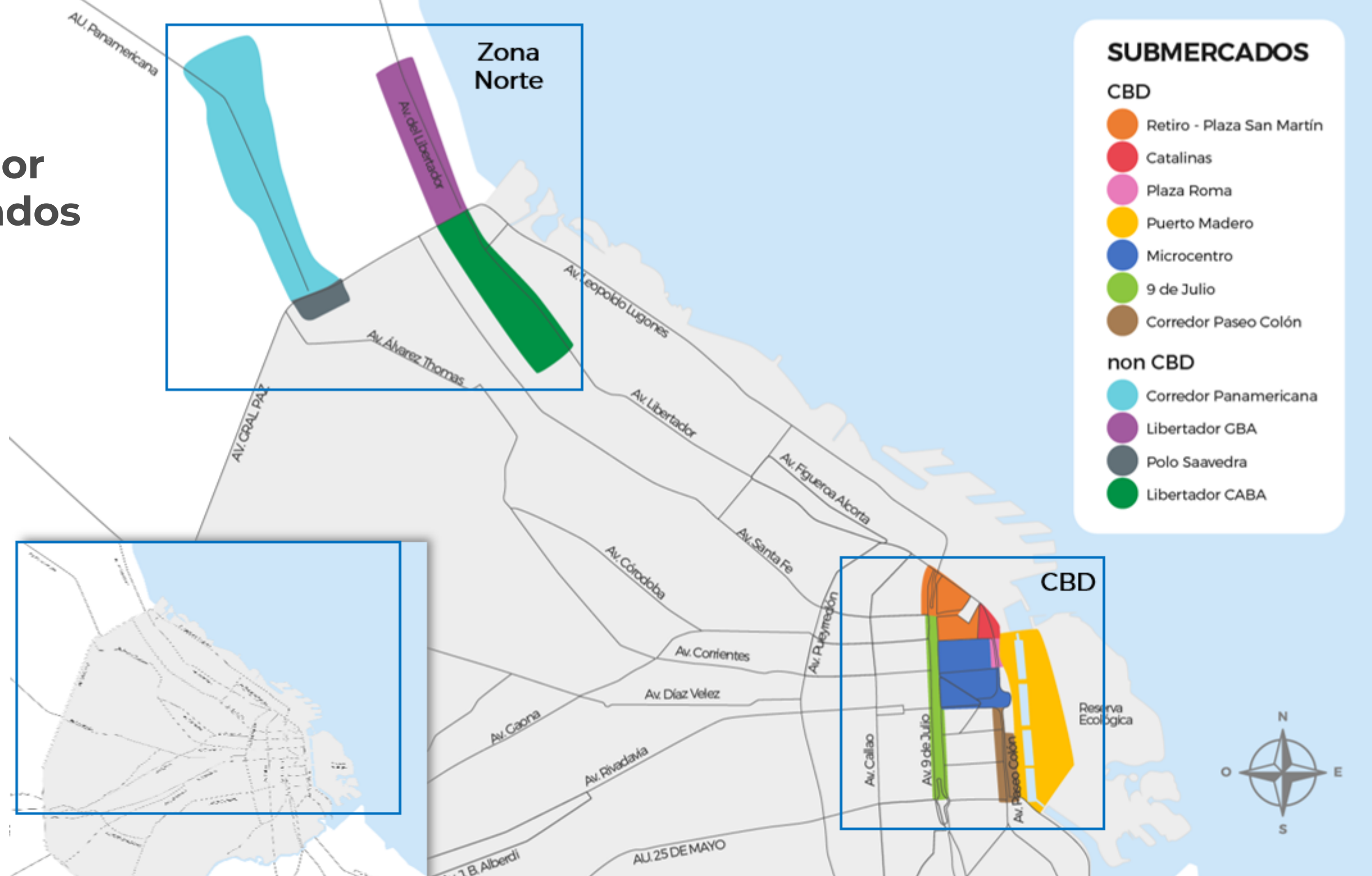
Vacancia (%)



Superficie Disponibile (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q4 2022 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	ASKING RENT (USD/m²/mes)
Puerto Madero	177.420	14,0%	4.214	16,6
Catalinas	226.290	13,7%	4.403	15,9
Plaza Roma	12.330	-	-	-
Retiro-Plaza San Martín	68.500	11,6%	1.007	19,2
9 de Julio	137.820	19,8%	1.179	14,0
Microcentro	224.900	17,9%	4.558	16,5
Corredor Paseo Colón	150.680	8,3%	1.747	15,5
TOTAL CBD	997.940	14,4%	17.108	16,3
Corredor Panamericana	50.410	27,0%	1.245	15,0
Libertador GBA	86.430	12,6%	2.854	17,5
Polo Saavedra	10.000	33,2%	-	16,0
Libertador CABA	113.490	14,4%	2.266	14,0
TOTAL ZONA NORTE	260.330	13,7%	6.365	15,6
TOTAL BUENOS AIRES CLASE B	1.258.270	14,3%	23.473	16,0

PARA MÁS INFORMACIÓN

Julián Peña, Research Analyst

jpena@lramos.com.ar

Pablo Papadópulos, Gerente Oficinas

pp@lramos.com.ar

Martín Potito, Director

mpotito@lramos.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."