

INFORME OFICINAS

Clase B S1 2023

Buenos Aires

lramos.com.ar



Indicadores de Mercado

Continúa el aumento de la vacancia y la baja en los precios pedidos, pero se acelera la demanda.

A mediados del 2023 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 15,9 (USD/m²/mes) y la vacancia mantiene su ascenso para llegar hasta los 14,7% en el primer semestre del año.

La absorción neta muestra una mejora con respecto al semestre pasado (-7.000 m²); aun así, continúa en terreno negativo con un resultado de -4.300 m² en el acumulado del periodo. La demanda también presenta un progreso incrementando de los 6.600m² ocupados durante el semestre anterior, para ubicarse al cierre del actual en 14.700m² de superficie alquilada.



Inventario (m²)
1.258.270



Vacancia
14,7%



Absorción Neta (m²)
-4.300

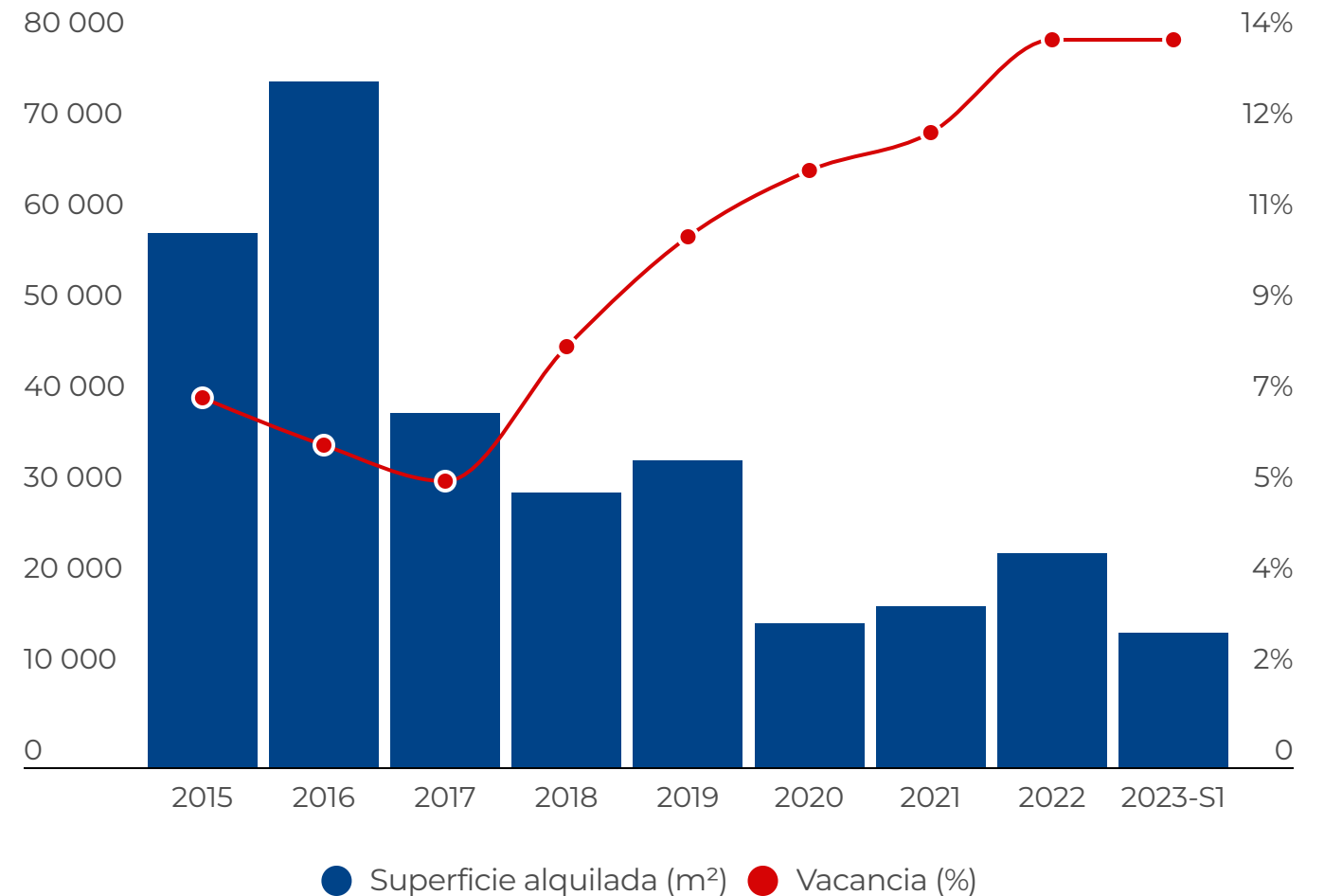


Precio Pedido
(USD/m²/mes)
15,9

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

Percibimos una aceleración de la demanda al cierre del semestre; la superficie absorbida, durante esta primera mitad del año, representó un aumento de más del 100% en relación al periodo previo. Es el segundo crecimiento semestral dentro de este apartado, pero todavía está muy lejos de los resultados obtenidos durante los periodos 2015-2017.

En cuanto a la vacancia, todavía no presenta indicios de un retroceso y mantiene su sendero alcista iniciado durante el año 2018. La reciente suba del índice hasta los 14,7%, conlleva un incremento de 0,9 puntos porcentuales en relación al cierre del mismo semestre del año anterior.





En Zona Norte CABA la vacancia se incrementa en unos 1,6 puntos porcentuales.



En Zona Norte GBA la vacancia experimenta un aumento de unos 1,1 puntos porcentuales.

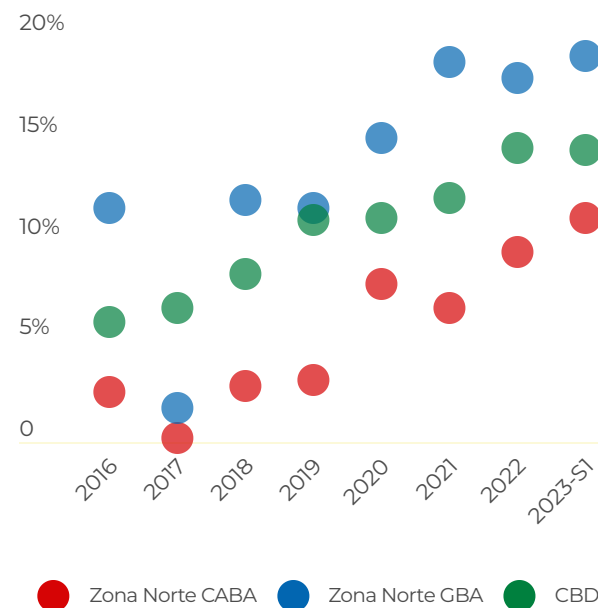


En CBD el precio de alquiler pedido se mantiene constante, USD 16,3/m².

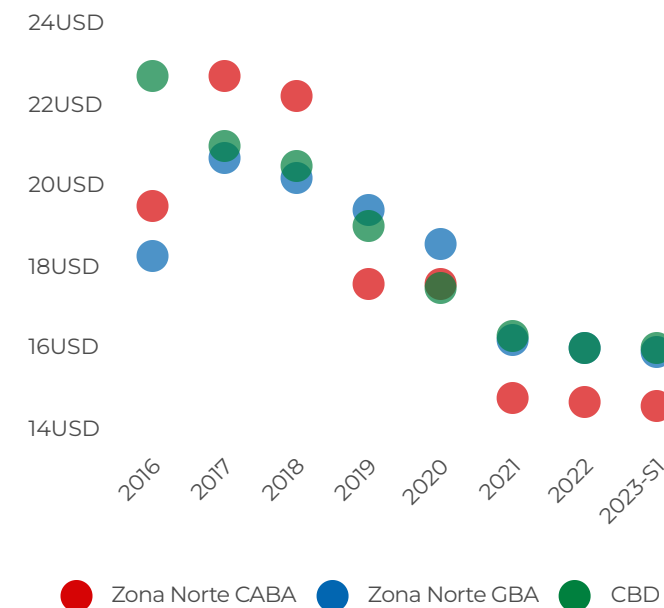


En Zona Norte CABA el precio pedido se reduce ligeramente.

Vacancia (%)



Asking Rent (USD/m²/mes)



A mitad del año, los precios pedidos en los distintos submercados siguen a la baja, pero a un ritmo inferior a lo contemplado en otros semestres. El mayor retroceso en este apartado se observa en el Polo Saavedra con una baja de -1,3% (15,8 USD/m²/mes). Los submercados de 9 de Julio y Corredor Libertador CABA, comparten el límite inferior del rango de precios pedidos, inferiores a USD 15/m²/mes.

La tendencia iniciada los últimos periodos todavía sigue activa y esto se ve reflejado en la absorción neta negativa (-4.300m²).

Actualmente nos encontramos en un panorama de *Fly-to-Quality* que impacta en el sector de Clase B, el cual parecería perdurar durante el resto del año

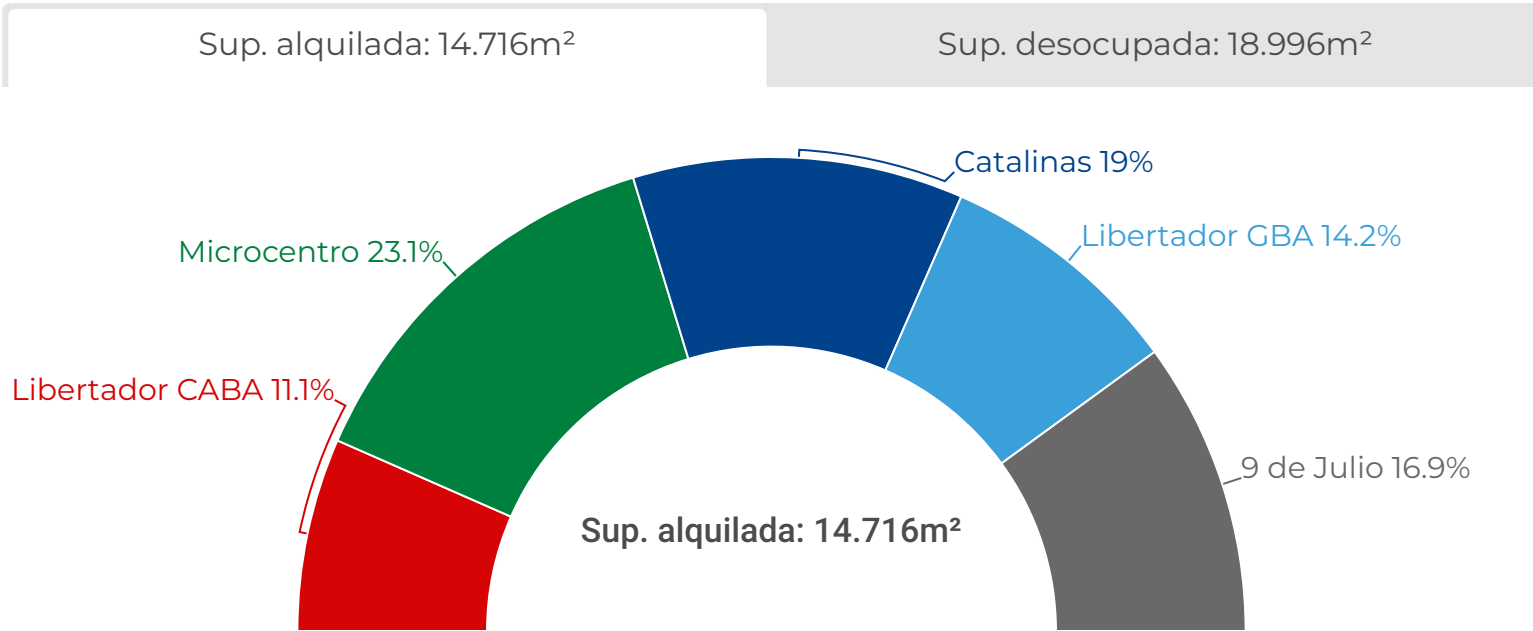


Indicadores por Submercados S1 2023

Durante el primer semestre del 2023, los submercados de 9 de Julio y Catalinas fueron los únicos de la ciudad en contar con absorción neta positiva de superficie (alrededor de 1.500 m²), representando el 42,1% de los m² alquilados en el periodo. Por otra parte, Microcentro sigue contando con la mayor cantidad de superficie disponible con 40.580 m², seguido de cerca por el submercado de Catalinas que actualmente posee 29.580 m² y cerró el periodo representando el 6,8% de la superficie desocupada general.

En el podio de precios solicitados se mantienen Retiro (USD 19,1/m²/mes), Libertador GBA (USD 17,4/m²/mes) y Puerto Madero (USD 16,5/m²/mes). Los submercados del CBD se mantuvieron constantes mientras que los del non-CBD se depreciaron alrededor del 1%.

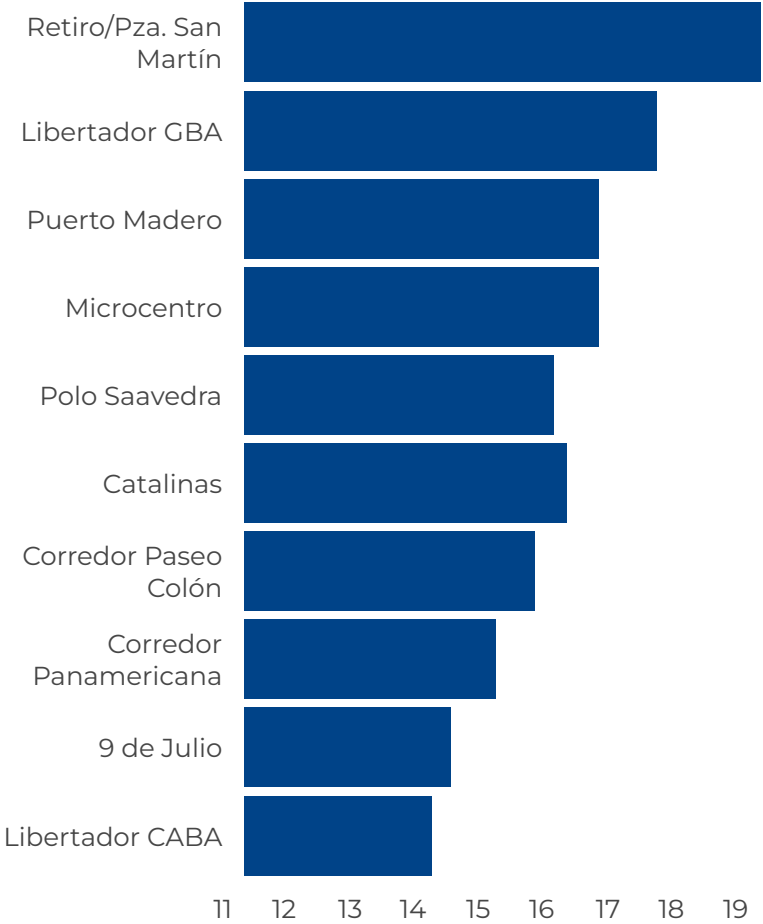
Superficie Alquilada / Superficie Desocupada



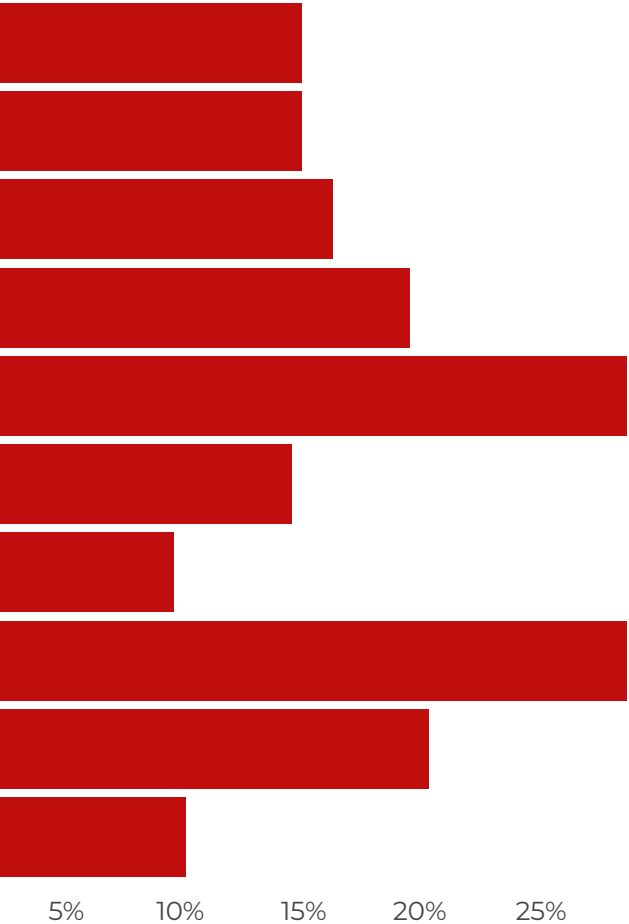
CBD: Central Business District - Retiro, Catalinas, Plaza Roma, Puerto Madero, Microcentro, 9 de Julio, Corredor Paseo Colón.
Non-CBD: No Central Business District - Corredor Panamericana, Libertador CABA, Libertador GBA, Polo Saavedra.



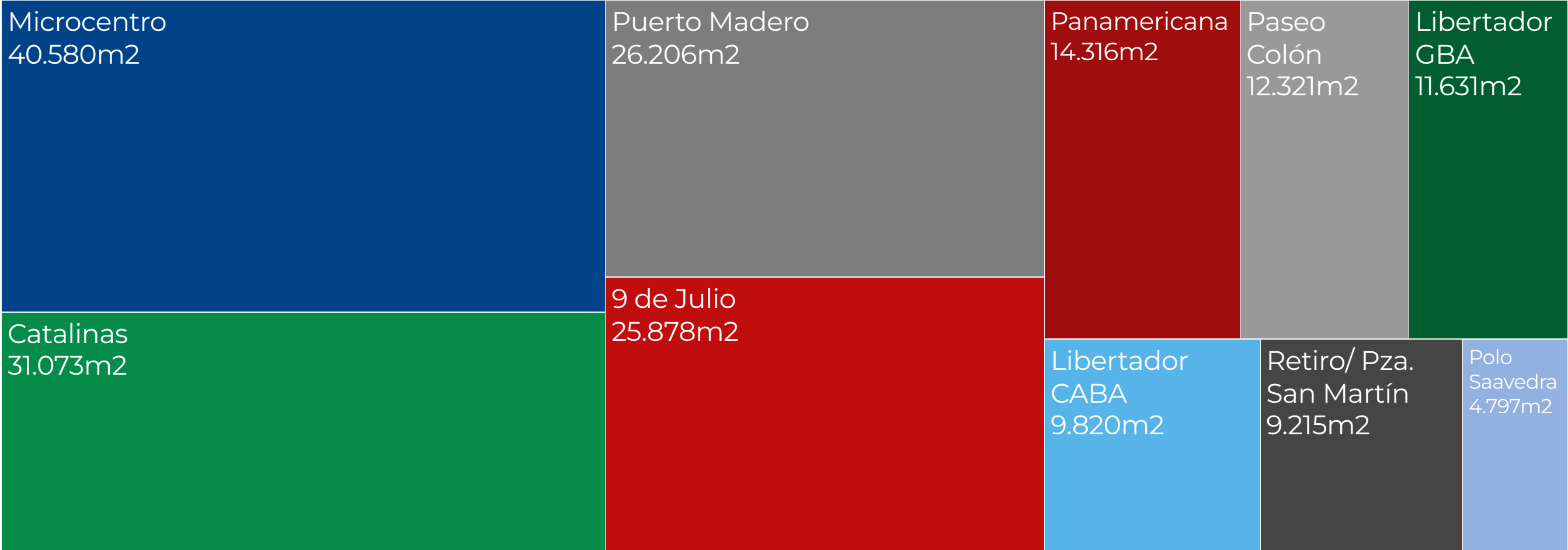
Asking rent
(USD/m²/mes)



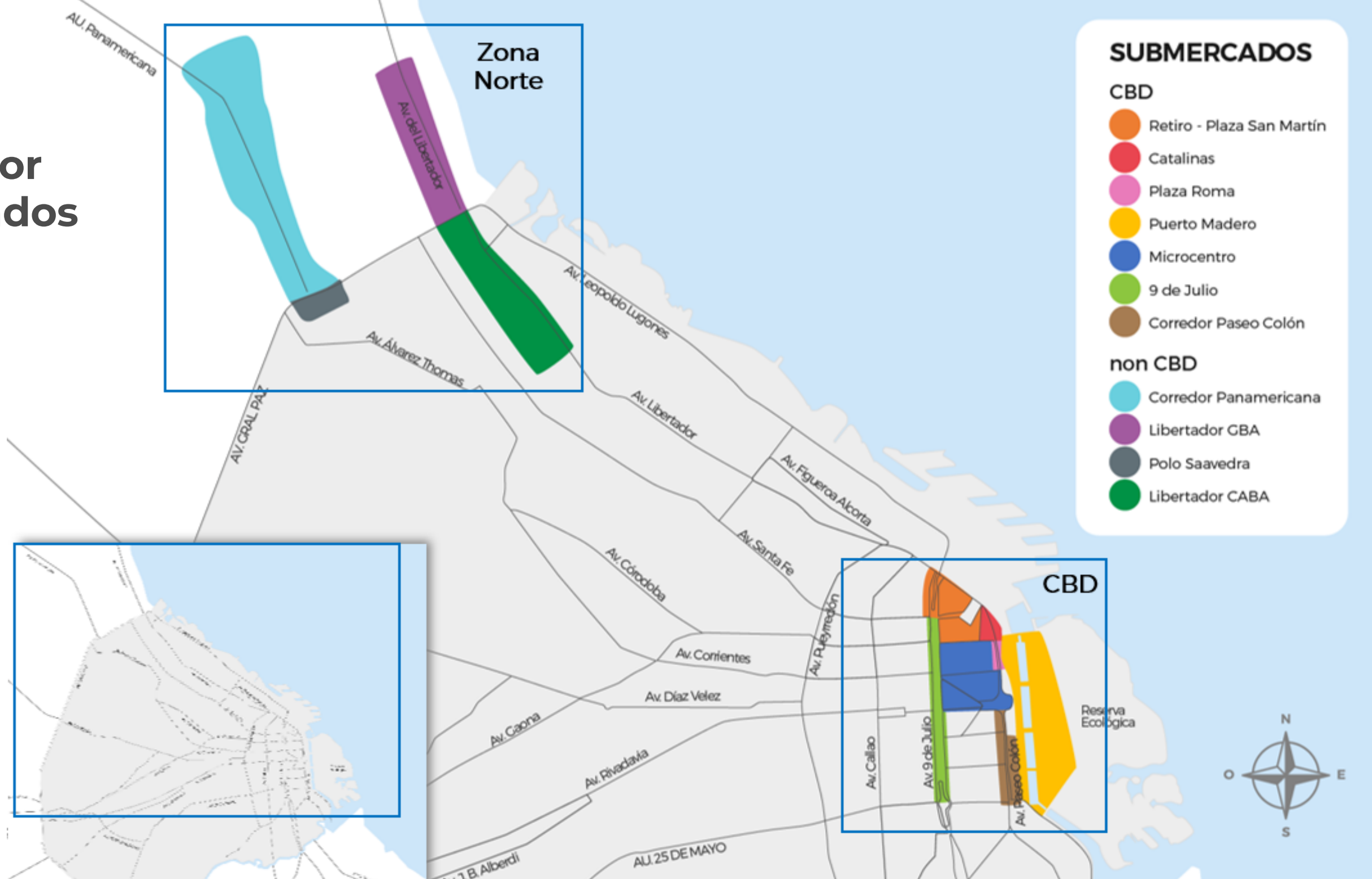
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores S1 2023 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	ASKING RENT (USD/m²/mes)
Puerto Madero	177.420	14,8%	1.362	16,6
Catalinas	226.290	13,1%	2.795	16,0
Plaza Roma	12.330	-	-	-
Retiro-Plaza San Martín	68.500	13,5%	420	19,1
9 de Julio	137.820	18,8%	2.490	14,2
Microcentro	224.900	18,0%	3.398	16,5
Corredor Paseo Colón	150.680	8,2%	432	15,5
TOTAL CBD	997.940	14,4%	10.897	16,3
Corredor Panamericana	50.410	28,4%	100	14,9
Libertador GBA	86.430	13,5%	2.083	17,4
Polo Saavedra	10.000	47,8%	-	15,8
Libertador CABA	113.490	14,4%	1.636	13,9
TOTAL ZONA NORTE	260.330	15,6%	3.819	15,5
TOTAL BUENOS AIRES CLASE B	1.258.270	14,7%	14.716	15,9

PARA MÁS INFORMACIÓN

Santiago Andrés Crocci, Research Analyst

scrocci@lramos.com.ar

Pablo Papadópolos, 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."