

# INFORME OFICINAS

*Clase A Q3 2023*

---

Buenos Aires

[lramos.com.ar](http://lramos.com.ar)



# Indicadores de Mercado

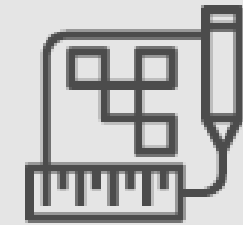
Contexto desfavorable, perspectivas optimistas en el horizonte.

A semanas de las elecciones y con varios indicadores económicos no muy favorables, el tercer trimestre del año continuó con la tendencia negativa demostrada en el último periodo, aunque con una pequeña mejora. Este trimestre fue negativo en el mercado de oficinas en cuanto a la demanda de superficie en alquiler, aun así, hubo una disminución en la devolución de superficie en comparación con el segundo trimestre (2023Q2: -27.300m<sup>2</sup> / 2023Q3: -22.800 m<sup>2</sup>); mientras que la absorción neta fue negativa al ubicarse en -8.663 m<sup>2</sup>, lo cual demuestra una mejora con respecto al periodo pasado (-14.700 m<sup>2</sup>).

En cuanto al precio pedido, se observa un leve aumento con respecto al segundo trimestre [24,2 (USD/m<sup>2</sup>/mes)], posicionándose en 24,4 (USD/m<sup>2</sup>/mes). Con una estabilidad en el inventario que actualmente se ubica en 1.564.000 m<sup>2</sup>, la vacancia permanece casi invariable para ubicarse en 15,5%.



Inventario (m<sup>2</sup>)  
**1.564.000**



Vacancia  
**15,5%**



Superficie alquilada  
(m<sup>2</sup>)  
**14.210**



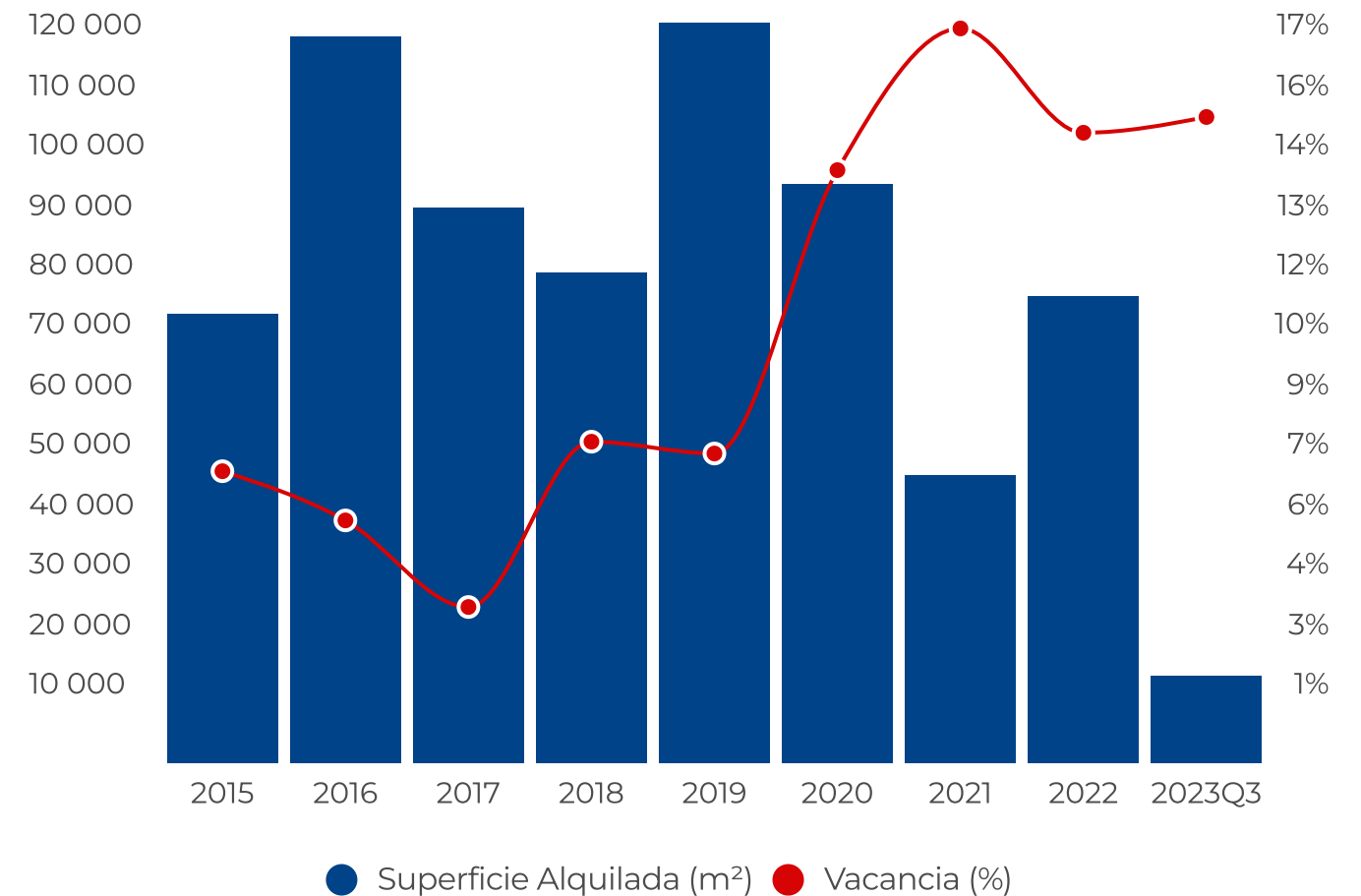
Precio Pedido  
(USD/m<sup>2</sup>/mes)  
**24,4**

# Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La superficie bruta acumulada del tercer trimestre del 2023 se incrementó aproximadamente en un 15% con respecto al periodo previo. Aun así, se redujo en un 20% en base al resultado obtenido en el mismo periodo del año pasado.

La tasa de vacancia nos muestra un resultado al alza, aunque mínimo, por segundo trimestre consecutivo y se ubica al cierre del trimestre en 15,5%. Medido interanual, representa una caída de un poco más de 1 punto porcentual si los comparamos con los 16,8% del 2022Q3.

Al último día hábil del tercer trimestre del 2023, el tipo de cambio oficial ([www.bna.com.ar](http://www.bna.com.ar)) se ubicó en \$366,9 representando un aumento del 137,8% sobre los \$154,25 marcados al cierre del tercer trimestre del año pasado (30/09/2022).





En Zona Norte CABA la vacancia se ubica en 10,76%, un leve incremento respecto del último trimestre.



En Zona Norte GBA la vacancia culmina con su tendencia bajista, incrementado se mínimamente con respecto al trimestre pasado.

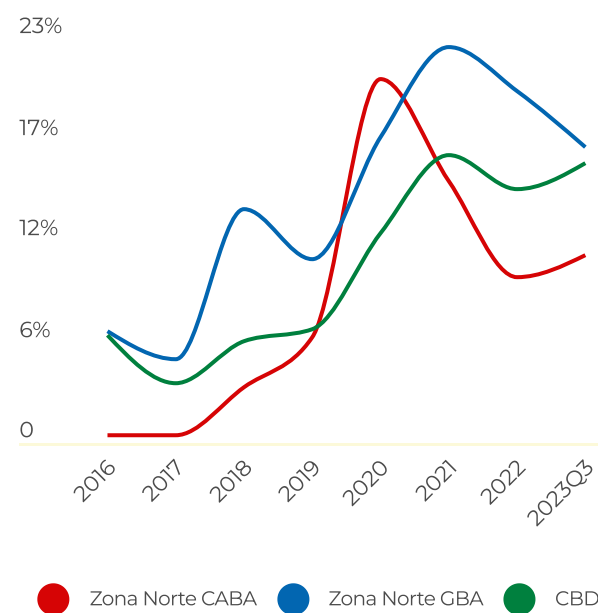


En CBD el precio de alquiler pedido se mantiene relativamente constante y se ubica en 24,3 USD/m<sup>2</sup>/mes, mientras que la vacancia disminuyó levemente.

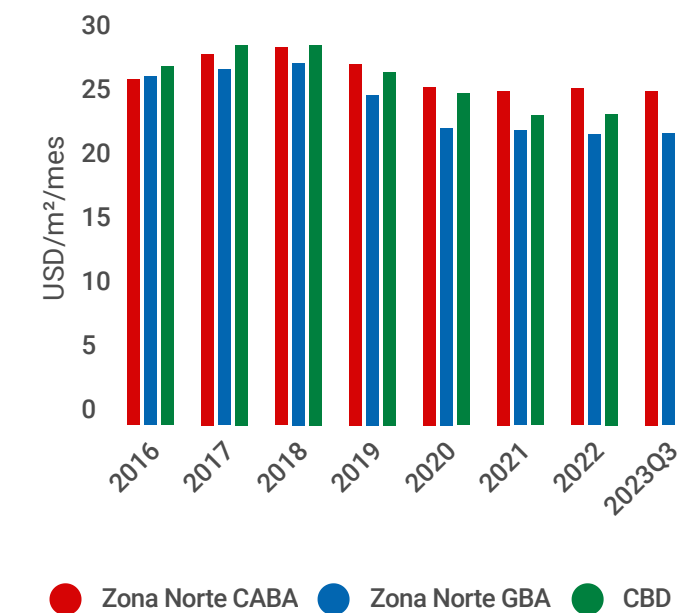


En Zona Norte GBA el precio de alquiler pedido se mantiene igual y se posiciona en 22,8 USD/m<sup>2</sup>/mes.

## Vacancia (%)



## Asking Rent (USD/m<sup>2</sup>/mes)



El tercer trimestre del año no presenta grandes variaciones en sus precios pedidos promedio. Se detectaron algunas moderadas bajas, lo cual finalizó con la tendencia previa marcada en anteriores trimestres. El submercado de Panamericana rebota 0,5 p.p. y se ubica en USD 20,4/m<sup>2</sup> mensuales.

Se observan incrementos en la vacancia de Zona Norte CABA, GBA. En los submercados del CBD se observa una disminución en el índice de vacancia (15,9%). Donde más se acentuó el alza fue en Zona Norte GBA, con un aumento de 0,6 p.p. en relación al periodo anterior, llegando hasta los 16,9%.

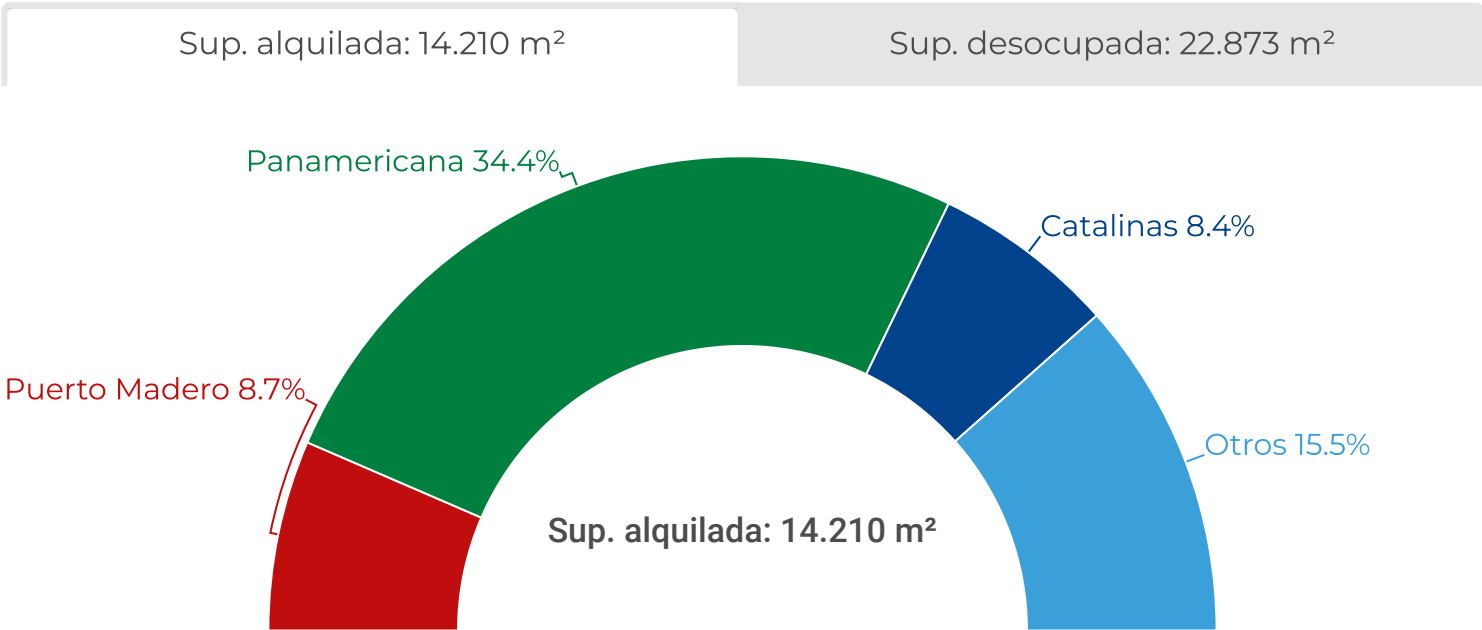


# Indicadores por submercados Q3 2023

El submercado de Panamericana se posiciona como el de mejor rendimiento del tercer trimestre. De los 14.210 m<sup>2</sup> alquilados, representa el 34,4% de la totalidad, aunque su resultado neto es negativo (-2.219m<sup>2</sup>). Seguido de cerca por el submercado de Retiro que cerró el último trimestre representando el 31,9% de la superficie alquilada y su resultado neto al cierre del tercer trimestre del 2023 es el mejor en rendimiento con unos 4.533m<sup>2</sup>.

Además, Panamericana se posiciona como uno de los submercados de mayor superficie desocupada, representando el 31,1% del indicador. Su resultado neto tampoco es favorable al ser uno de los mayores resultados. Seguido por el submercado denominado Puerto Madero que cerró el ultimo trimestre con una superficie neta en -5.240 m<sup>2</sup>, siendo el de mayor resultado negativo. En cuanto a la superficie actual disponible, Zona Norte cuenta con 83.803 m<sup>2</sup> y CBD posee unos 166.331 m<sup>2</sup>. Ambos totalizan los 250.134 m<sup>2</sup> disponibles al cierre del periodo.

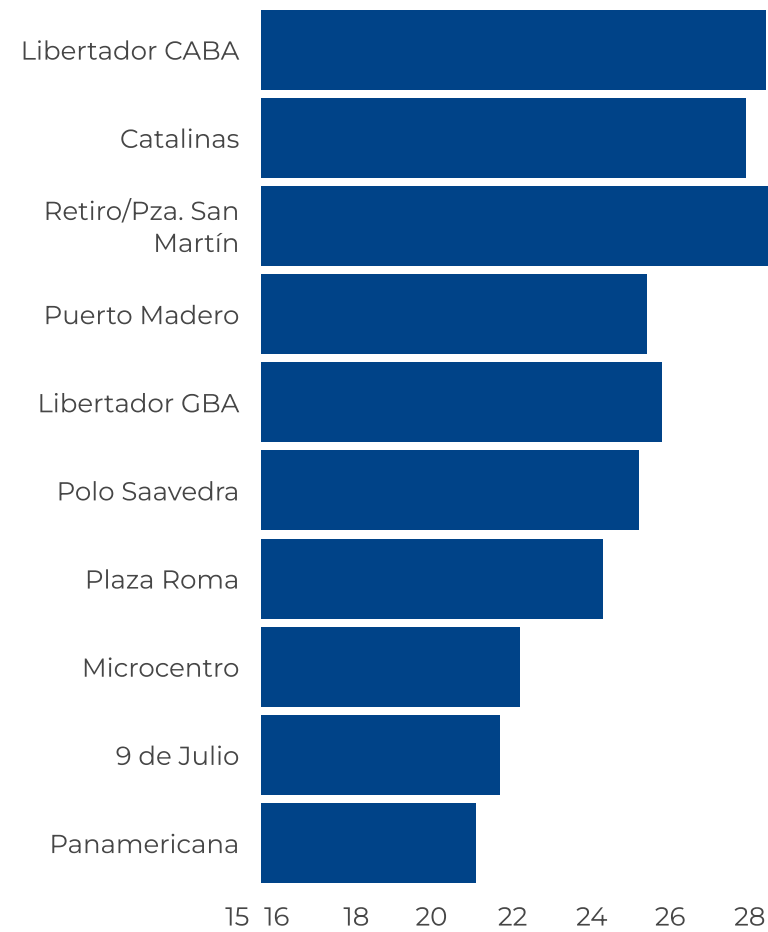
Superficie Alquilada / Superficie Desocupada



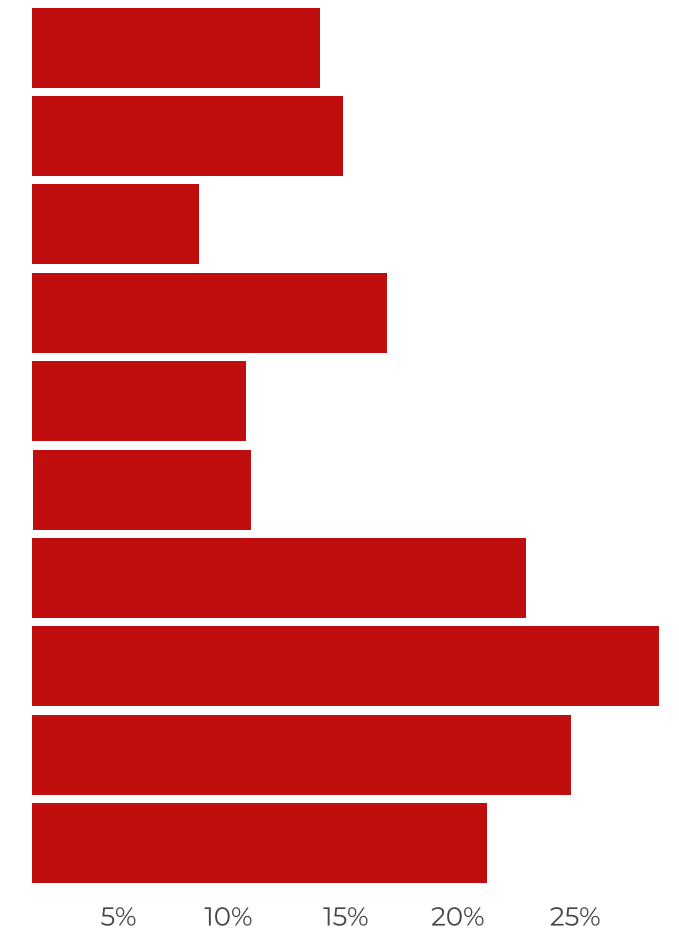
CBD: Central Business District - Retiro, Catalinas, Plaza Roma, Puerto Madero, Microcentro, 9 de Julio, Corredor Paseo Colón.  
Non-CBD: No Central Business District - Corredor Panamericana, Libertador CABA, Libertador GBA, Polo Saavedra.



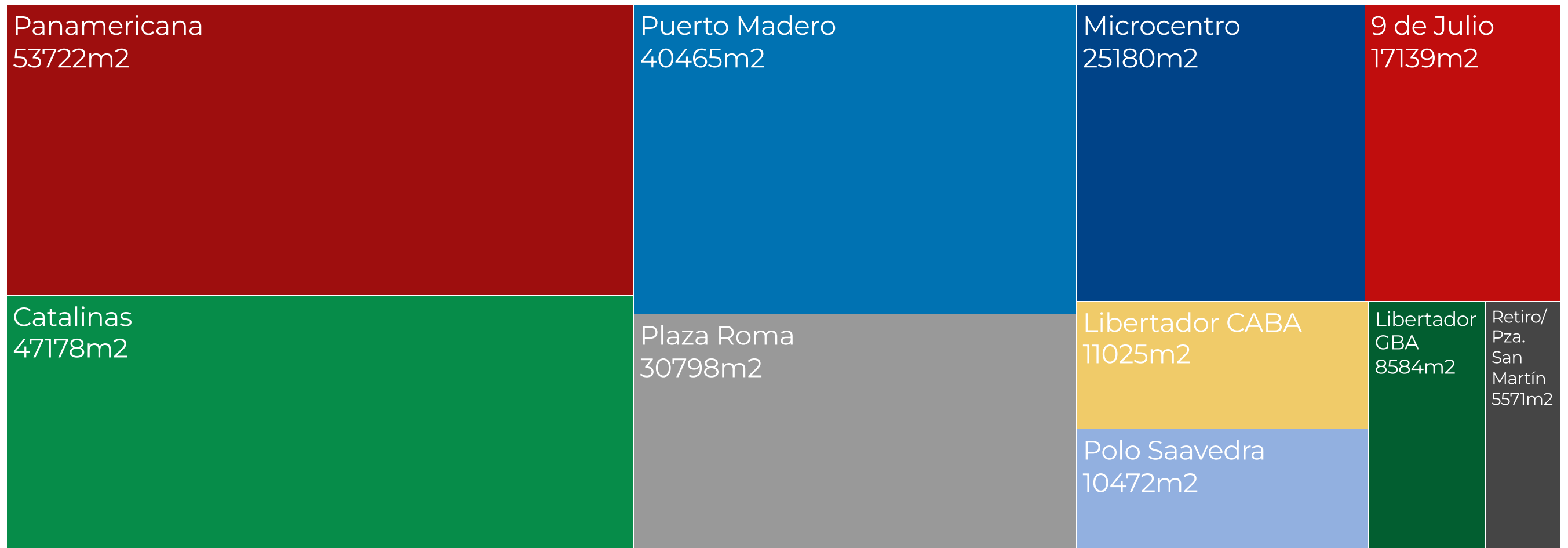
## Asking rent (USD/m<sup>2</sup>/mes)



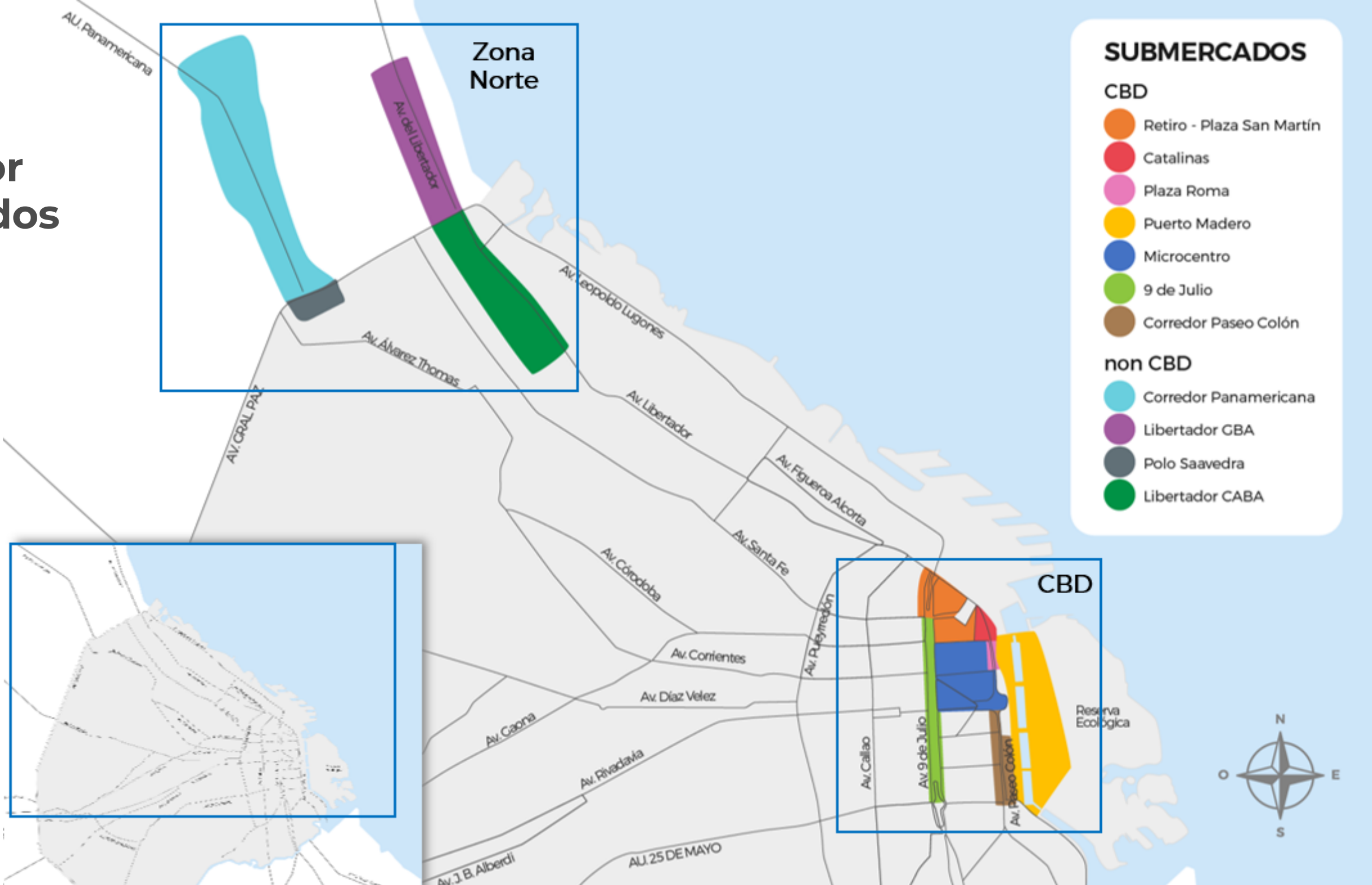
## Vacancia (%)



# Superficie Disponible (m<sup>2</sup>)



# Mapa de Oficinas por Submercados



# Indicadores Q3 2023 por submercados

| INDICATORS BY SUBMARKET    | STOCK (m²) | VACANCY (%) | GROSS ABSORPTION (m²) | ASKING RENT (USD/m²/mes) |
|----------------------------|------------|-------------|-----------------------|--------------------------|
| Puerto Madero              | 264.170    | 15,3%       | 1.241                 | 24,7                     |
| Catalinas                  | 352.397    | 13,4%       | 1.200                 | 27,2                     |
| Plaza Roma                 | 144.390    | 21,3%       | 370                   | 23,6                     |
| Retiro-Plaza San Martín    | 77.405     | 7,2%        | 4.533                 | 28                       |
| 9 de Julio                 | 73.910     | 23,2%       | 47                    | 21,0                     |
| Microcentro                | 74.825     | 33,7%       | 803                   | 21,5                     |
| Corredor Paseo Colón       | 59.160     | -           | -                     | -                        |
| TOTAL CBD                  | 1.046.060  | 15,9%       | 8.194                 | 24,3                     |
| Corredor Panamericana      | 274.580    | 19,6%       | 4.887                 | 20,4                     |
| Libertador GBA             | 93.300     | 9,2%        | 829                   | 25,1                     |
| Polo Saavedra              | 111.010    | 9,4%        | -                     | 24,5                     |
| Libertador CABA            | 88.700     | 12,4%       | 300                   | 27,7                     |
| TOTAL ZONA NORTE           | 567.590    | 14,8%       | 6.016                 | 24,4                     |
| TOTAL BUENOS AIRES CLASE A | 1.553.853  | 15,5%       | 14.210                | 24,4                     |

PARA MÁS INFORMACIÓN

**Santiago Andrés Crocci**, Research Analyst

scrocci@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."*