INFORME OFICINAS

Clase B S2 2023

Buenos Aires

L.J.RAMOS

ljramos.com.ar



Indicadores de Mercado

Tendencia a la baja en la tasa de vacancia y en el precio pedido.

Durante el transcurso del año, se evidenció un giro significativo en el enfoque del mercado de oficinas. En un escenario de incertidumbre política-económica, el mercado optó por optimizar el costo de ocupación.
Esta tendencia tuvo impacto directo en el mercado de oficinas Clase B, el cual logró una disminución en el índice de vacancia, que registró una baja del 0,57% en comparación con el año anterior.
Además, el precio pedido experimentó un descenso del 1,25% con respecto al cierre del 2022.
En cuanto a la absorción neta, los resultados fueron alentadores ya que se registraron 11.597 m2 absorbidos durante el transcurso del año, lo que demuestra un aumento en la demanda de las oficinas Clase B.
Por otro lado durante el primer trimestre se registraron 14.716 m2 de superficie alquilada y esta cifra aumentó significativamente para finalizar el año con un total de 28.476 m2 de superficie demandada.



Inventario (m^2)
1.258.263



Vacancia
13,73%



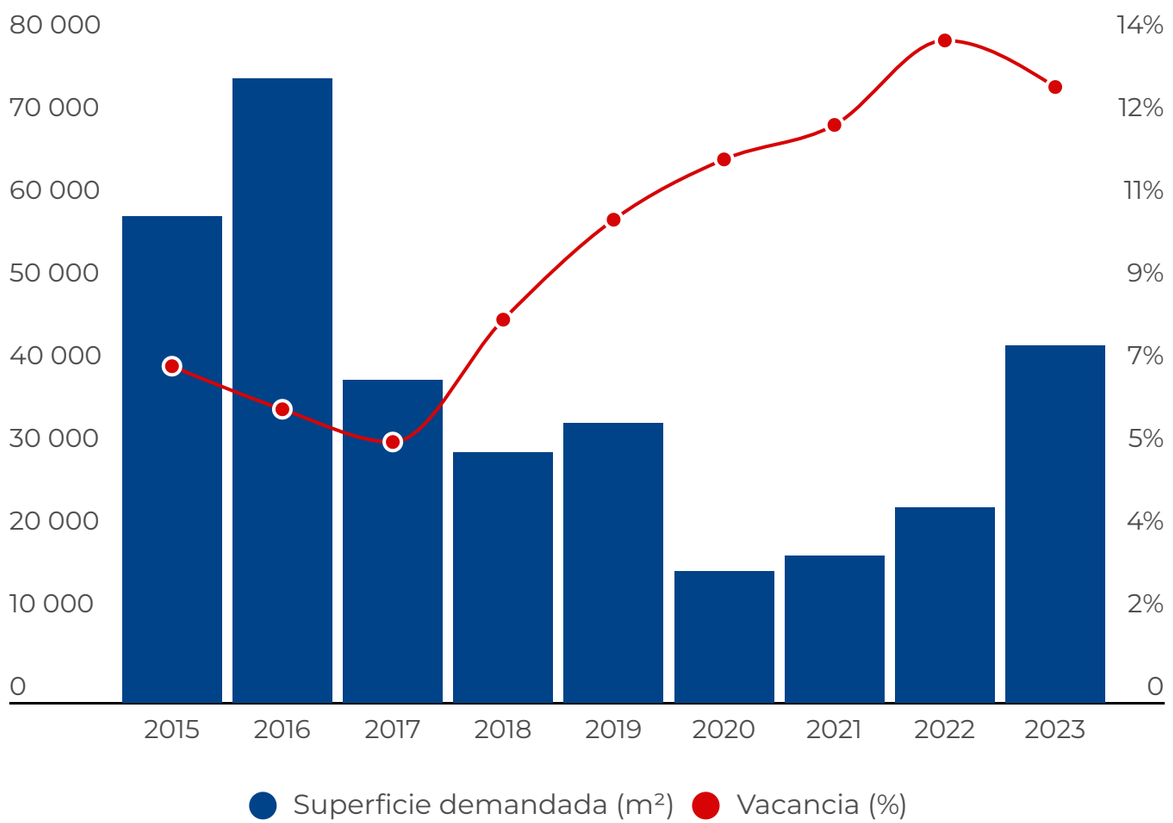
Absorción Neta (m^2)
11.597



Precio Pedido (USD/m^2/mes)
15,8

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

Este incremento en la superficie demandada muestra un claro signo de confianza en este segmento del mercado, encontrándonos que durante el 2023 hubo un aumento del 84% con respecto al año anterior, llegando a resultados similares presentados antes de la pandemia.
Esta disminución en la tasa de vacancia, representa un descenso del 0,6 puntos porcentuales en comparación con el año 2022, asimilándose a la tendencia reflejada de 2016 a 2017.
Es importante destacar, que este aumento en la demanda de este tipo de superficie esta vinculado a la búsqueda de un equilibrio precio / calidad de las empresas dado el contexto económico actual.

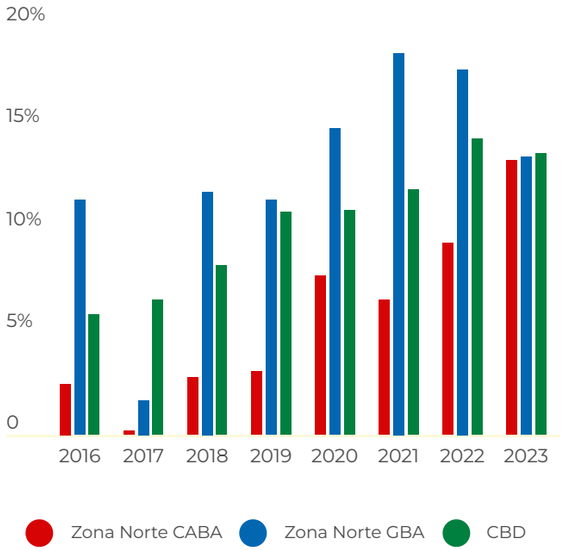


En Zona Norte CABA la vacancia experimento un fuerte aumento del 4,02% con respecto al cierre del 2022.

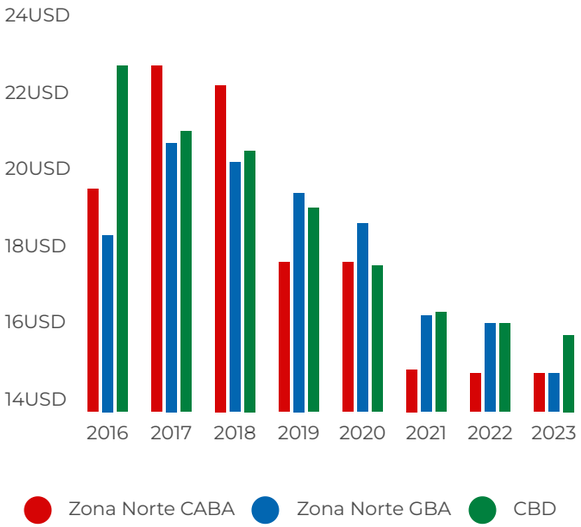
En Zona Norte GBA la vacancia disminuyó 4,3 puntos porcentuales.

En CBD el precio pedido se mantiene en niveles similares al 2022

Vacancia (%)



Precio Pedido(USD/m²/mes)



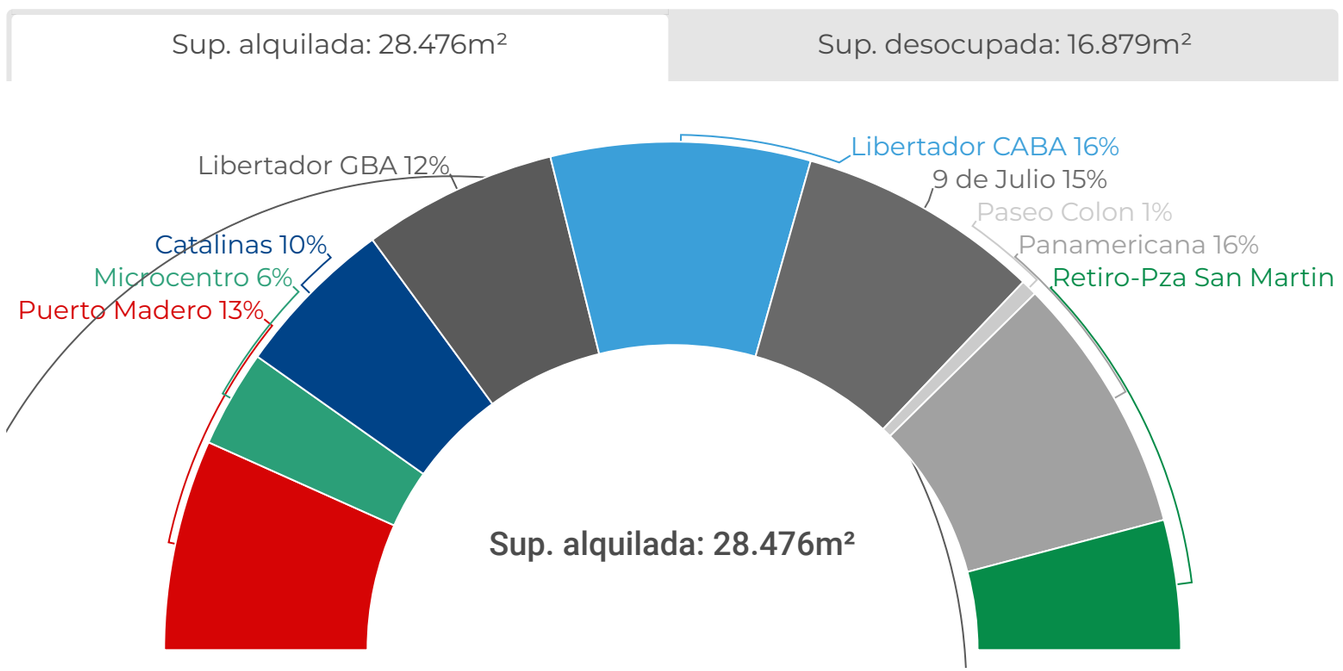
Al cierre del año, se observa un notable descenso en la vacancia. El submercado con el mayor impacto es el Corredor Panamericana que registra una reducción de 9,37 puntos porcentuales. Le sigue el submercado Libertador GBA con una disminución de 2,94 puntos porcentuales.
En cuanto a los precios pedidos, se destaca una suba en corredores 9 de Julio y Retiro / Plaza San Martin.
En relación al precio promedio del mercado Clase B si bien disminuyó con respecto al S1 del 2023, sigue con un valor más elevado que al cierre del 2022.
En lineas generales, el mercado de oficinas Clase B muestra indicadores positivos al cierre del 2023, en contrapartida del mercado clase A, el cual arrojó valores de precios pedidos a la baja y una suba en la tasa de vacancia.



Indicadores por Submercados S2 2023

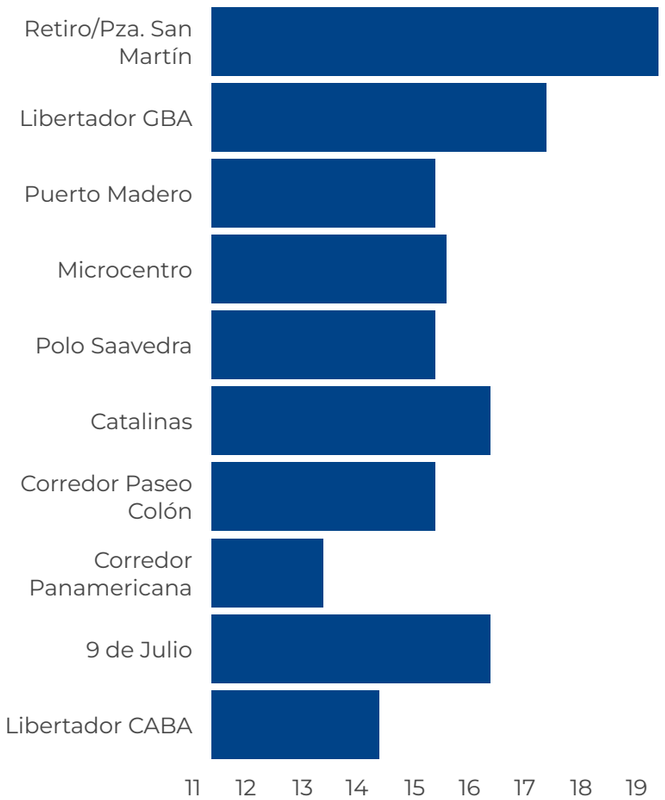
En el transcurso de este último semestre, la superficie alquilada se mostró pareja en los distintos corredores, con una suba de 13.760 m2 con respecto al S1 de este año.
En cuanto a la superficie desocupada los corredores Microcentro y Libertador Caba se llevan la mayor parte, abarcando un 63% sobre el total de la superficie disponible.
Este semestre terminó con una absorción neta de 11.597 m2
En materia de precio pedido, predomina Retiro/Plaza San Martin con 21 USD m2 seguido por Libertador GBA con 17 USD m2.

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

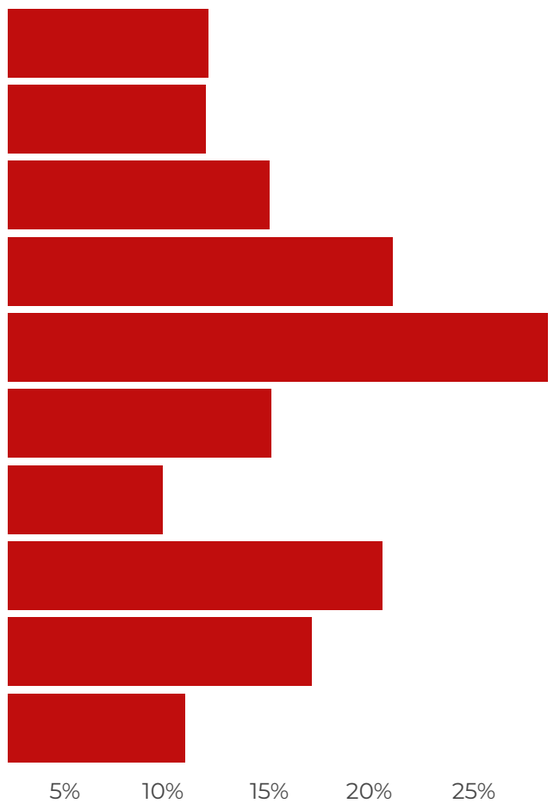




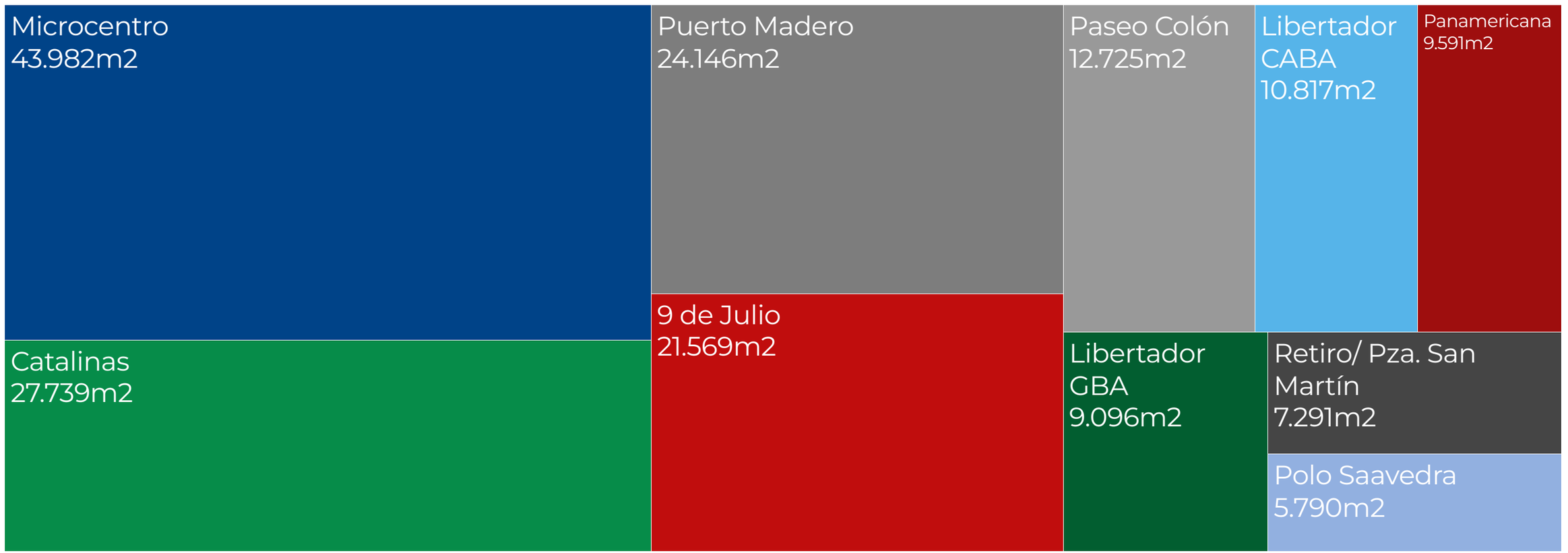
Precio Pedido (USD/m²/mes)



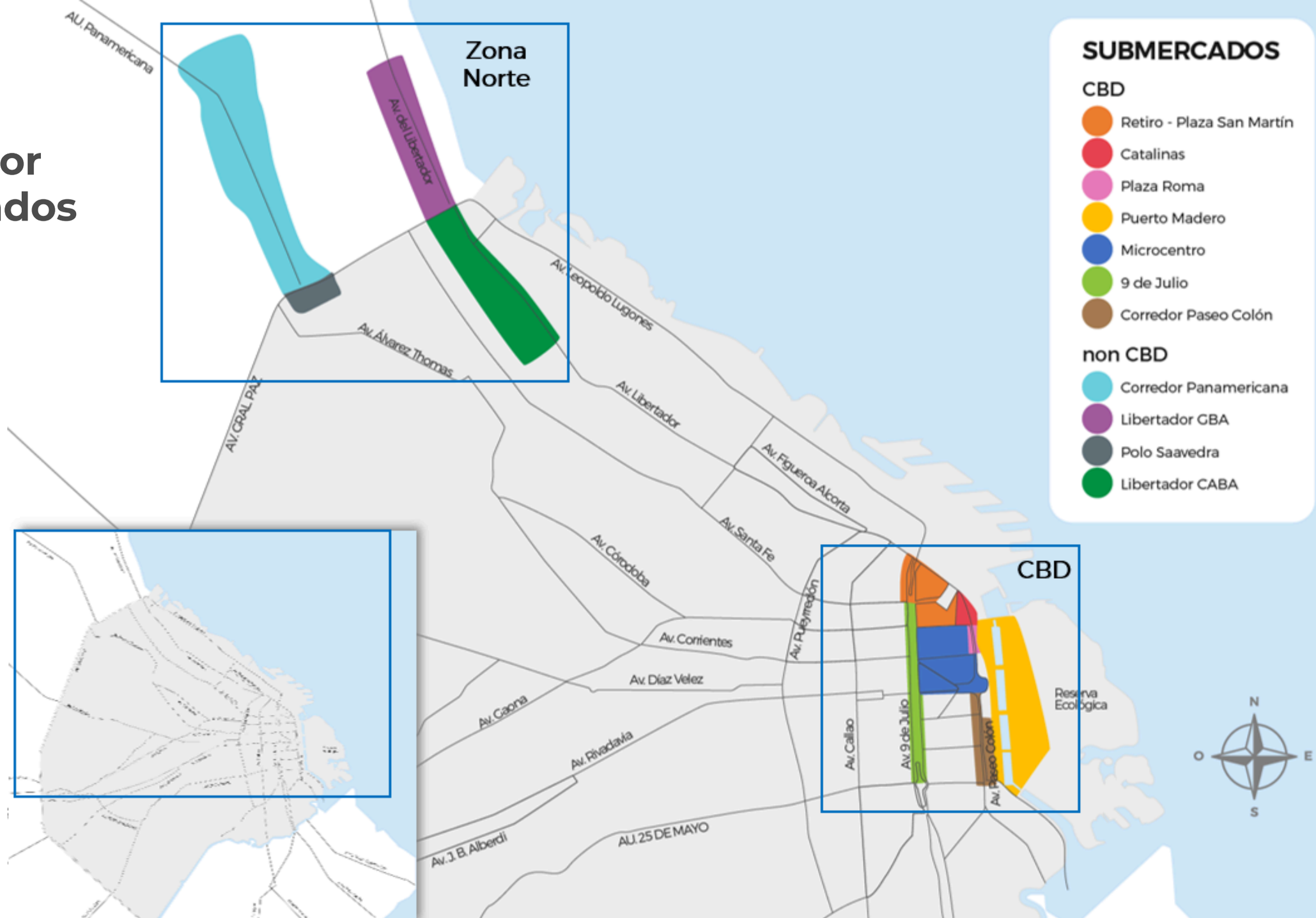
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores S2 2023 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO(USD/m²/mes)
Puerto Madero	177.421	13,6% ↓	3878	15,8 ↓
Catalinas	226.287	12,2% ↓	3017	16 =
Retiro-Plaza San Martín	68.501	10,6% ↓	2288	21 ↑
9 de Julio	137.820	15,6% ↓	4309	16 ↑
Plaza Roma	12.331	-	-	-
Microcentro	224.900	19,5% ↑	1745	16,5 ↓
Corredor Paseo Colón	150.680	8,4% ↓	417	15,1 ↑
TOTAL CBD	997.940	13,7% ↓	15654	16,7 ↓
Corredor Panamericana	50.410	19% ↓	4748	13,9 ↑
Libertador GBA	86.430	10,5% ↑	3447	17,5 ↓
Polo Saavedra	10.000	57,9% ↓	-	15,02 ↑
Libertador CABA	113.490	9,53 ↓	4627	14,2 ↓
TOTAL ZONA NORTE	260.330	13,5% ↓	12822	15,1 ↓
TOTAL BUENOS AIRES CLASE B	1.258.270	13,7% ↓	28476	15.8 ↓

Para más información

Alan Morrone, Research Analyst
amorrone@ljramos.com.ar
Marcos Ballario, Research Analyst
mballariorota@ljramos.com.ar
Martin 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."