

Oficinas Q3 2021

14,3%

Índice de Vacancia

Cambio Interanual ▲ Previsión 12 meses ▬

-6.531

Absorción neta, (m²) Q3.21

▼ ▼

\$25,1 (USD/ m²/Mes)

Precio de alquiler pedido

▼ ▬

Corresponde al precio pedido promedio del mercado.

INDICADORES ECONÓMICOS Q3 2021

9,6%

Tasa de desocupación (Q2.21)

Cambio Interanual ▼ Previsión 12 meses ▬

17,9%

Variación PBI (Q2.21)

▲ ▬

51,4%

Índice de inflación (Acumulado 12 meses) (*)

▲ ▼

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

() Corresponde al mes de agosto de 2021*

VISION DEL MERCADO DE OFICINAS:

Al cierre del tercer trimestre de 2021, el mercado de oficinas presenta una vacancia estable de 14,3%, que con mínimas diferencias se mantuvo en ese número promedio durante los tres primeros trimestres del año. Esta situación marca una pausa en las desocupaciones de espacios frente al incremento interanual de 33,2% que se puede observar si se mide la variación interanual en la tasa de vacancia.

Por su parte, el avance en el plan de vacunación y el fin del período invernal, hacen suponer una recuperación más pronunciada en el mercado de oficinas. Sin embargo, aún se dan negociaciones de empresas que están optimizando sus espacios, por lo cual no se descarta que la vacancia pueda ser mayor a la actual hacia fin de año.

OFERTA Y DEMANDA:

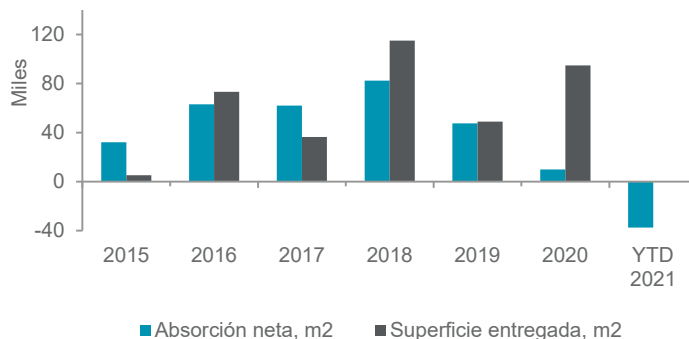
La absorción trimestral sigue siendo negativa desde el inicio de la pandemia, con -6.531 m² desocupados, casi duplicando en puntos al trimestre anterior, área que resulta de 9.847 m² ocupados y -16.378 m² desocupados. Sigue la tendencia de superficie contratada en el área "Non-CBD" con 73% del total. Dentro de los sectores más afectados se encuentra la zona de Corredor Panamericana con una desocupación de 9.093 m² y Catalinas con 4.899 m². Por su parte, Libertador CABA cierra otro trimestre con saldo positivo, con una absorción neta de 4.311 m², gran parte de los metros contratados en Centro Empresarial Libertador.

Dentro de este contexto, se incorpora a la medición de mercado el Distrito Tecnológico, el cual es el cuarto mercado en importancia de inventario y con un tasa de vacancia de 3,0 %, siendo la más baja del mercado.

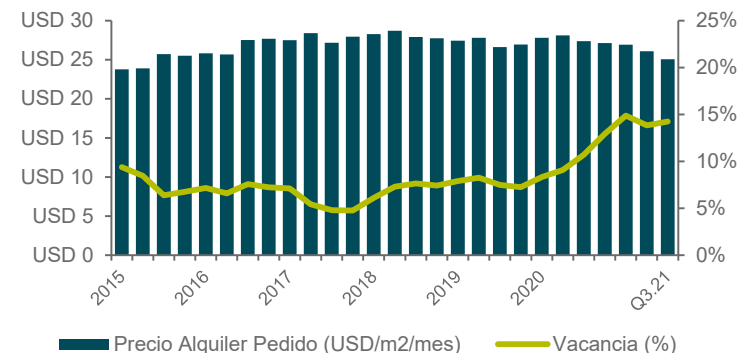
PRECIO:

El precio promedio total de alquiler para oficinas clase A fue de 25,1 USD/m², mostrando una tendencia a la baja que se da de forma paulatina con una variación interanual del -8,4%. También se comienza a percibir un mayor impacto en el área "Non-CBD", con una baja del precio promedio interanual de -12,5%. Libertador CABA y Catalinas-Plaza roma son los submercados que, a pesar de sufrir bajas en el precio pedido, se mantienen en un valor promedio de USD 29,6/m², siendo los más apreciados del mercado.

DEMANDA DE SUPERFICIE / SUPERFICIE ENTREGADA



INDICE DE VACANCIA & PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



PANORAMA ECONÓMICO

La situación económica de Argentina sigue mostrando indicios en recuperación de la actividad a medida que la pandemia avanza.

Si bien no se esperaba, el PBI siguió recuperándose y en comparación a igual período de 2020, mostró un aumento de 17,9% en el segundo trimestre de 2021. De esta manera, en la primera mitad del año el PIB acumuló un crecimiento de 10,3% interanual. Igualmente, la inflación registró en agosto de 2021 un alza mensual de 2,5% y un aumento interanual de 51,4%. Las expectativas continúan mostrando una tendencia a la desaceleración.

Las restricciones respecto al Covid-19 decrecieron y lentamente la baja en estas impactan al comercio y producción, favoreciendo a la economía, la cual aún muestra claros signos de deterioro.

Por último, el país enfrentó en octubre su primer desafío eleccionario en medio de la pandemia, las PASO (Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias). El resultado fue contundente sobre la oposición de gobierno, con lo cual el gobierno estimuló medidas económicas y, basado en la baja de casos COVID19, generó una mayor apertura de actividades con fines de reactivar el ámbito económico.

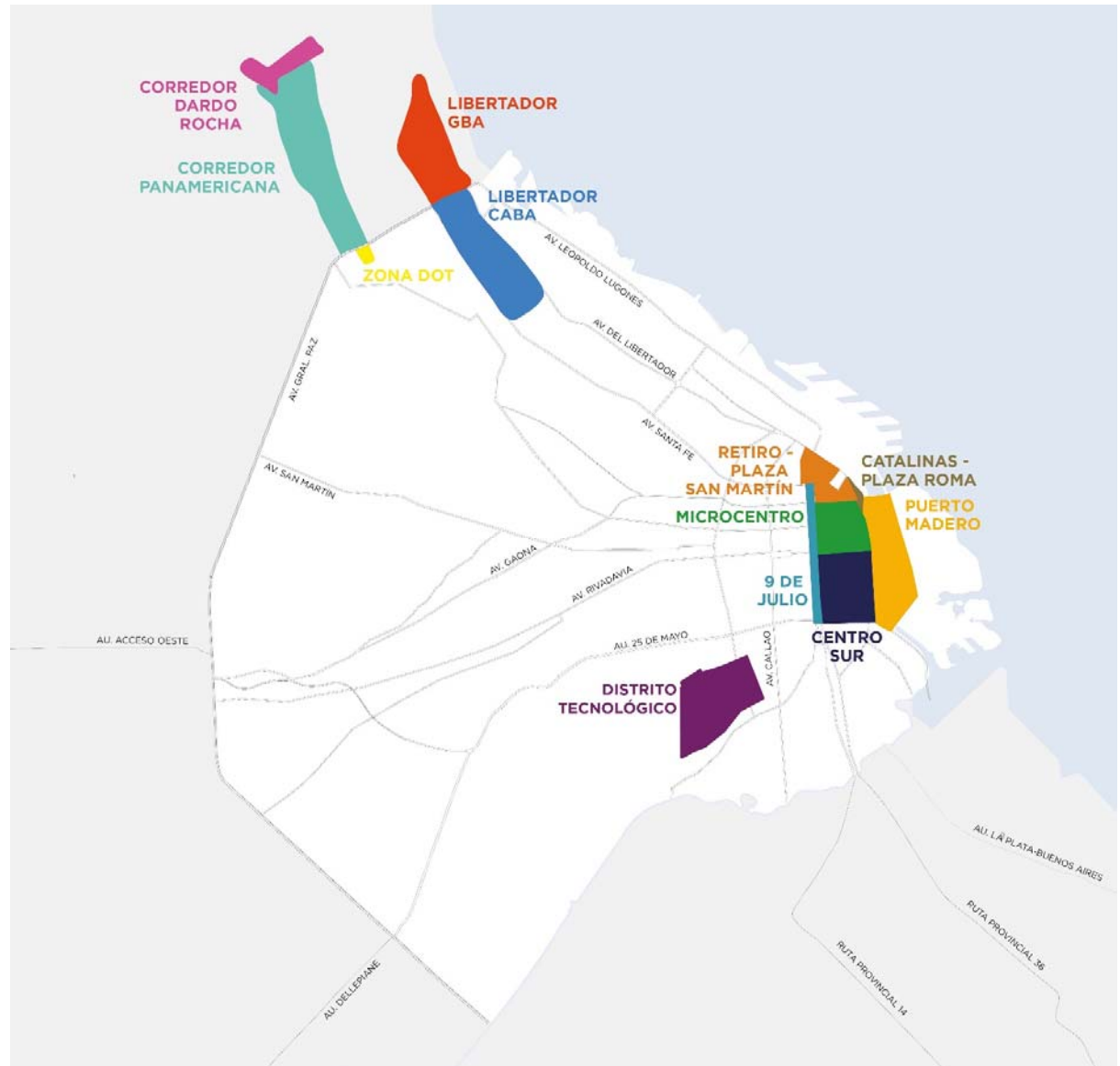
PANORAMA FUTURO

Actualmente hay en construcción 284.145 m², respecto al trimestre anterior se sumaron 32.400 m² ubicados en el submercado de Retiro-Plaza San Martín y 45.063 m² en Distrito Tecnológico. Este desarrollo se suma al resto de la superficie bajo construcción continua apostando por una adecuación a la “nueva normalidad” y homogeniza la oferta para reconfiguración de los espacios de las empresas

Solamente el 29% de estos metros serán entregados en el 2021, el resto se entregará durante el 2022 y el 2023.

El panorama es positivo en miras al comportamiento de la vacancia, ya que el volumen en construcción está fuera de los distritos que presentan mayores ofertas de superficies.

MAPA DE OFICINAS CON DIVISIÓN DE SUBMERCADOS / BUENOS AIRES / ARGENTINA



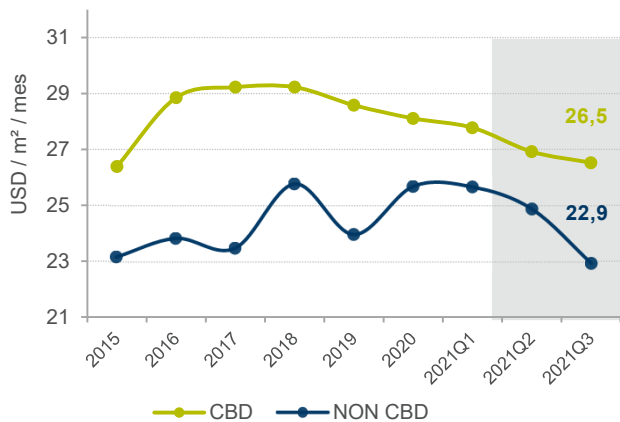
ESTADISTICAS DEL MERCADO (*)

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCION NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCION (m ²) (*)	EN PROYECTO (m ²) (*)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m ² /MES)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m ² /MES)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	13	51.329	14,6%	-15.108	44.225	236.401	28,9	18,1
Puerto Madero	248.421	15	35.202	14,2%	-2.348	-	30.300	28,6	20,5
Microcentro	111.665	6	28.390	25,4%	-3.635	17.000	-	21,7	14,1
Retiro-Plaza San Martín	55.280	4	3.610	6,5%	-845	32.400	-	28,6	20,6
9 de Julio	73.986	6	9.330	12,6%	-1.736	-	-	23,4	18,6
Centro Sur	64.943	3	5.783	8,9%	-	-	37.900	20,6	12,1
CBD	905.300	47	133.644	14,8%	-23.672	93.625	304.601	26,5	16,8
Corredor Panamericana	256.621	24	54.187	21,1%	-14.934	37.287	122.435	20,2	16,2
Corredor Dardo Rocha	-	-	-	-	-	57.316	-	-	18,2
Zona Dot	77.298	5	12.148	15,7%	-3.361	-	80.831	24,9	19,0
Libertador GBA	95.706	10	5.689	5,9%	557	31.854	74.828	28,0	21,9
Libertador CABA	72.426	2	13.962	19,3%	3.929	19.000	39.400	30,2	19,7
(**) Distrito Tecnológico	169.525	11	5.168	3,0%	-	45.063	107.000	21,9	10,4
NON CBD	671.576	52	91.154	13,6%	-13.809	190.520	424.494	22,9	18,6
TOTAL BUENOS AIRES	1.576.876	99	224.798	14,3%	-37.481	284.145	729.095	25,1	17,3

(*) Corresponde a superficie rentable según información disponible

(**) Se incorporó el submercado Distrito Tecnológico a las estadísticas de mercado.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD / m² / Mes)
CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO (m²)
SUPERFICIE PROYECTADA (m²)



LUCAS DESALVO

Market Research Manager

+54 11 3066 1692 / lucas.desalvo@cushwake.com

JOSÉ VIÑAS

Director - Brokerage

+54 11 3900 0138 / jose.vinas@sa.cushwake.com

cushwakeargentina.com

PUBLICACION DE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una empresa global, líder en servicios inmobiliarios corporativos que brinda valor excepcional tanto a ocupantes como propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las firmas más grandes de servicios inmobiliarios con aproximadamente 50.000 colaboradores en 400 oficinas y en 60 países. En 2020, la compañía tuvo ingresos por \$7.8 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, alquileres, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para mayor información visite www.cushmanwakefield.com o siga a @CushWake, en Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. 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.