

**INFORME ESPECIAL**

# Oficinas y Locales 2022

## La adaptación al nuevo contexto

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



**EDITORIAL**

# Oficinas y locales comerciales: la reconstrucción

**T**RAS dos años impactados por una pandemia global que cambió la forma de trabajar y consumir en todo el mundo, el mercado de inmuebles comerciales y de oficinas **se enfrenta hoy a otra realidad**, la cual trae, como todo cambio, muchas oportunidades.

El primer dato que observamos es que el 2022 arrancó con un “panorama” más claro para estos rubros y con algunos datos a favor como para proyectar a futuro. La caída de los precios, en ambos segmentos, **ya encontró su piso**, y ahora es tiempo de volver a impulsar las propiedades tanto para el alquiler como para la venta, desde un nuevo lugar y teniendo en cuenta diferentes necesidades de la demanda.

Lentamente empieza a notarse más movimiento con nuevas pretensiones. Las oficinas ya no serán como en la pre-pandemia, pero muchas empresas están eligiendo la modalidad de trabajo híbrido, por lo cual estos espacios no van a desaparecer, sino que se están **reformulando**. Y hay que estar atentos.





En locales, también empiezan a recuperarse algunas zonas y a surgir **nuevos rubros** atractivos para invertir, los cuales se fortalecieron en lo últimos tiempos y hoy son furor.

Desde Adrián Mercado visualizamos un escenario positivo comparado con los dos años anteriores, donde lo más importante tiene que ver con **saber aprovechar las oportunidades** de un nuevo escenario.

Tras una investigación, te presentamos un informe con los datos concretos sobre precios, oferta y demanda de oficinas y locales comerciales. Además, qué modificaciones hay que tener presente hoy a la hora de encarar cualquiera de los dos segmentos para no quedar desactualizado con las exigencias del mercado.



**Adrián Mercado**

*CEO del Grupo Adrián Mercado*

# Oficinas: perspectivas 2022

Tras dos años de pandemia donde muchas empresas se volcaron al home office, en 2022 empiezan los ajustes a una nueva realidad híbrida entre el trabajo presencial y a distancia. Así impacta en las propiedades

EL 2020 sorprendió al mercado inmobiliario en general, y al de oficinas en particular, con un revuelo en las organizaciones. La llegada “obligada” del home office **dejó espacios vacíos** casi todo el año, situación que se prolongó hasta fines de 2021.

El aprendizaje acumulado durante ese tiempo sirvió para repensar la forma de trabajo, y especialmente, **entender si era necesario o no que permanezca todo el personal**, un promedio de 8 horas diarias, en el mismo espacio.



*La pandemia reformuló la forma de trabajo y el retorno a las oficinas*



*Las oficinas debieron reestructurarse*

A partir de las buenas y malas experiencias **el mercado de oficinas empezó a reestructurarse**, y no lo hizo solo en metros cuadrados, con varios inmuebles que desaparecieron o se reformularon, sino también con la forma en qué, esos metros cuadrados, tenían que organizarse para **una nueva realidad**.

Ahora, aparecen formatos innovadores, diferentes esquemas de precios y **nuevas oportunidades** para revalorizar las oficinas.

# Operaciones que sobrevivieron

Hasta hace pocos meses el segmento de oficinas se movió por “decisiones impulsivas”. ¿Cómo está hoy?



Vista aérea Corredor 9 de Julio

EL 2021 terminó con una demanda y oferta de oficinas que los expertos denominan “**impulsivas**”. Muchas operaciones fueron motivadas por la necesidad de **financiación a corto plazo** de algunas empresas, o por la necesidad de **achicarse** para utilizar mejor los sobrantes de metros cuadrados **debido al trabajo remoto**.

Por otro lado, hubo una demanda que permaneció activa, especialmente porque vieron una oportunidad y aprovecharon la posibilidad de adquirir una oficina **a precios de alquiler en su piso histórico**.

Tras esta dinámica en las negociaciones, comienza a observarse **una leve recuperación del mercado de las oficinas**, tanto las Premium como en las de inferior clasificación.

La incipiente recuperación se debe, en parte, a que algunas empresas redefinieron su operación y ya saben **qué dotación presencial necesitan** para continuar con sus actividades. Esto ayuda a definir, al mismo tiempo, cuál es la superficie ociosa que tienen, lo que los lleva a la mejor utilización de metros cuadrados o los impulsa a la búsqueda de nuevos destinos.

Otra parte de la demanda está impulsada por la oportunidad de alquilar en el centro a precios que se encuentran en su piso histórico.



*Puerto Madero brinda una excelente imagen corporativa*

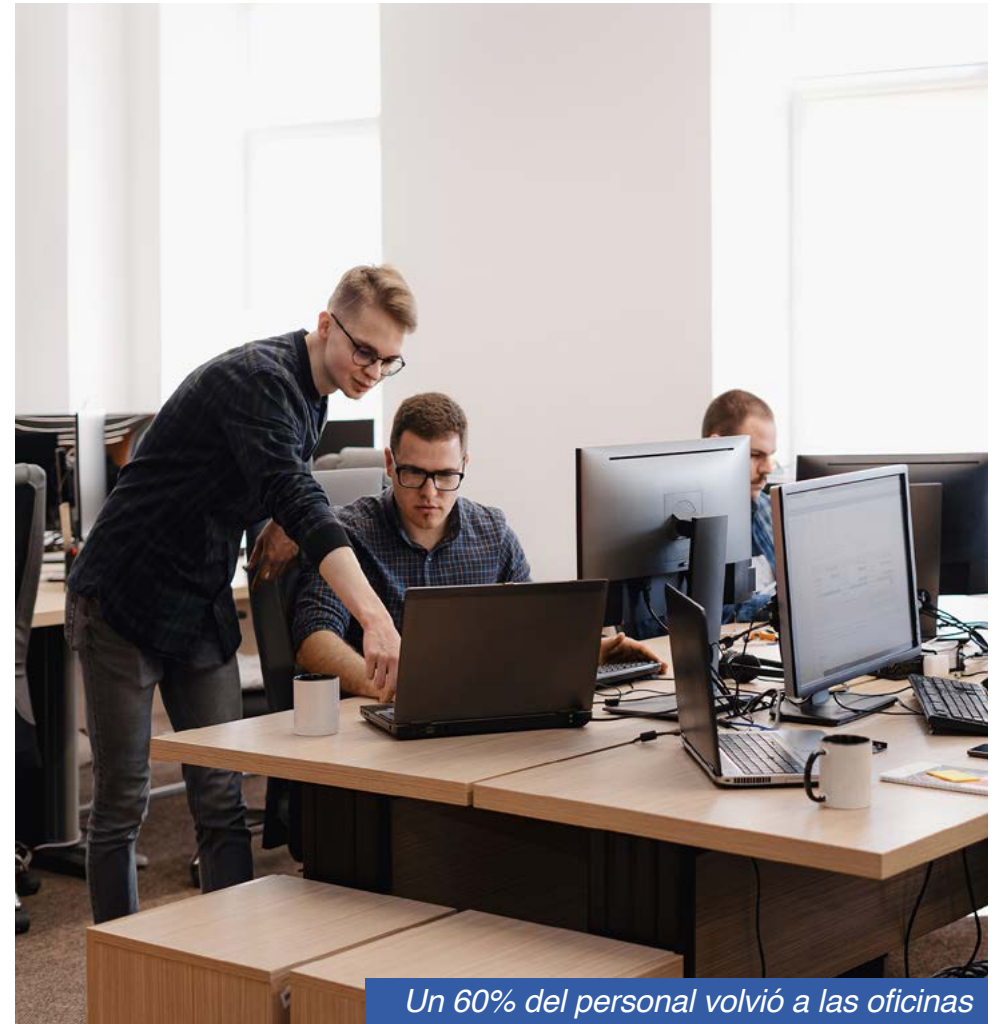
## Regreso a las oficinas

Una de las dudas de muchas empresas y trabajadores es como se irá acomodando el ritmo de trabajo, si llegará a darse un regreso total a las oficinas o será mixto.

En este sentido, según pudo averiguar Adrián Mercado, las opiniones están totalmente divididas, entre los que sostienen que hay que volver y los que no.

Desde la compañía, y tras un análisis realizado en diferentes empresas, se observa que la vuelta ya se está dando en **aproximadamente un 60% de la dotación de personal**, dependiendo de si son empresas u organismos públicos, y que se llegará a un 75% de la presencia en el segundo semestre del año.

Al mismo tiempo, se estima que **un 25% del trabajo se volverá definitivamente remoto** y que muchas empresas, en especial **las más jóvenes**, optarán por espacios flexibles o de usos múltiples donde conectarse con cualquier tipo de dispositivo para trabajar.



*Un 60% del personal volvió a las oficinas*

# Vacancia y precios

Otro de los grandes temas que preocupa a los inversores y desarrolladores es cómo irá evolucionando la vacancia y qué pasará con los precios. Te lo adelantamos en este informe

**D**ESPUÉS de un período en baja, se espera que el mercado esté **cada vez más activo en 2022**, con una vacancia que se irá reduciendo de a poco, y con operaciones que se irán cerrando fruto de negociaciones agresivas, como ha sido 2021. **Hay mucha oferta y la competencia en precios es feroz.**

En cuanto a zonas, el norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el corredor Panamericana siguen siendo las mejores alternativas porque la demanda estuvo acompañando el deseo de **“ir hacia lo verde”** y llevar las oficinas cerca de la casa.

Sin embargo, los **distritos clásicos** como el Microcentro, Catalinas, Puerto Madero y la 9 de Julio, **siguen siendo el lugar elegido por muchas empresas de primera línea** que, por accesos, cercanía o por su actividad específica, necesitan estar en esos lugares. Esto permite anticipar que habrá oportunidades para todo el segmento de oficinas en toda sus categorías y ubicaciones.

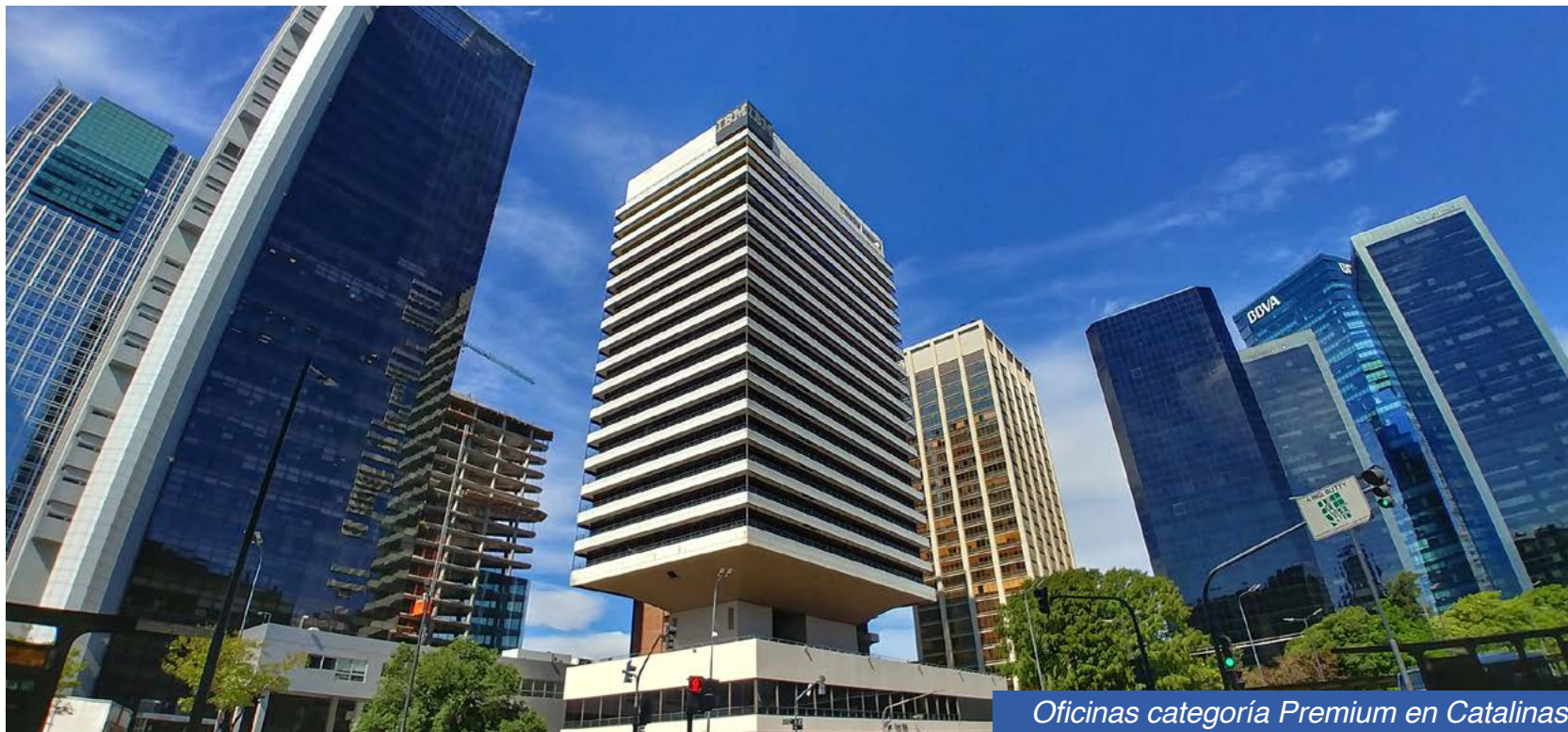


*Nodo Av. Gral. Paz y AU. Panamericana*

Otro dato llamativo es que se observa una **consolidación del Polo Tecnológico de Parque Patri-cios** como una zona que seguirá creciendo.

## Valores

Analizando los valores del metro cuadrado, en lo que son ubicaciones y categorías Premium, aunque se esperaba un derrumbe en los precios de alquiler, estos no han caído tanto y se siguen moviendo en una franja que va desde los 25 a los 32 dólares el metro cuadrado. Estos precios se dan en **oficinas AAA** y puntualmente en algunas torres de Catalinas, Plaza Roma, Puerto Madero, Corredor Libertador y Polo DOT.



En el centro, y en aquellos espacios de menor categoría, se encuentran precios más bajos y muy competitivos, de entre 10 y 20 dólares el m<sup>2</sup>, dependiendo de las superficies, ubicaciones y funcionalidad.

En medio de este escenario, las oficinas clase B parecen ser las más resistentes.

En la actualidad, la demanda se está orientando **hacia los barrios más alejados del microcentro** como Palermo, Belgrano, Recoleta, Monserrat y Parque Patricios que cuenta con incentivos fiscales por ser Polo Tecnológico.

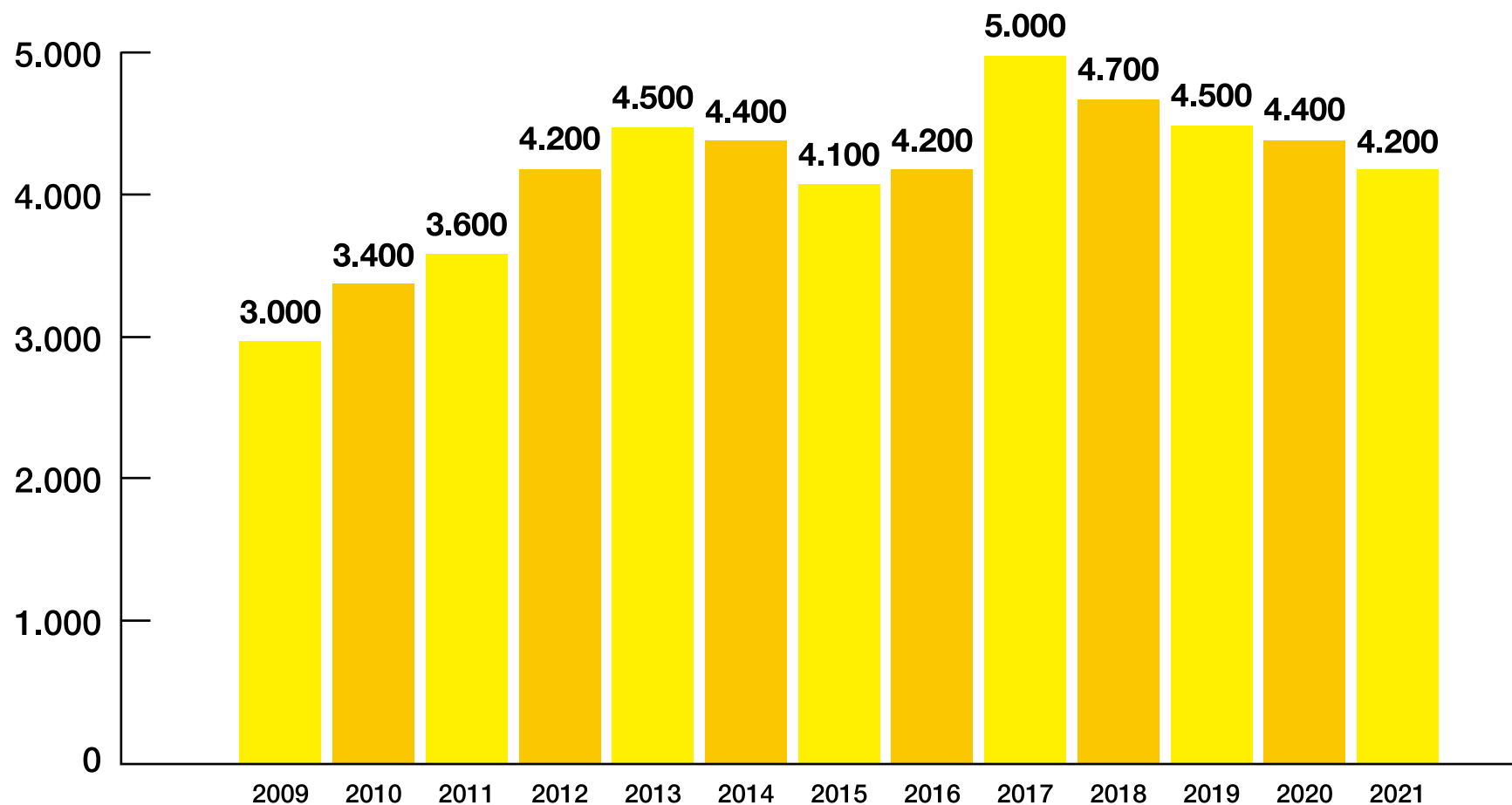
Dentro del centro hay demanda sobre el Corredor de la 9 de Julio ya que los valores bajaron y se puede ir a una clase B sobre Cerrito o Carlos Pellegrini.

Los valores, en estos casos, van desde los 7 u 8 dólares el metro cuadrado hasta los 13 o 15 dólares promedio dependiendo el edificio, las características de sus espacios y la antigüedad.



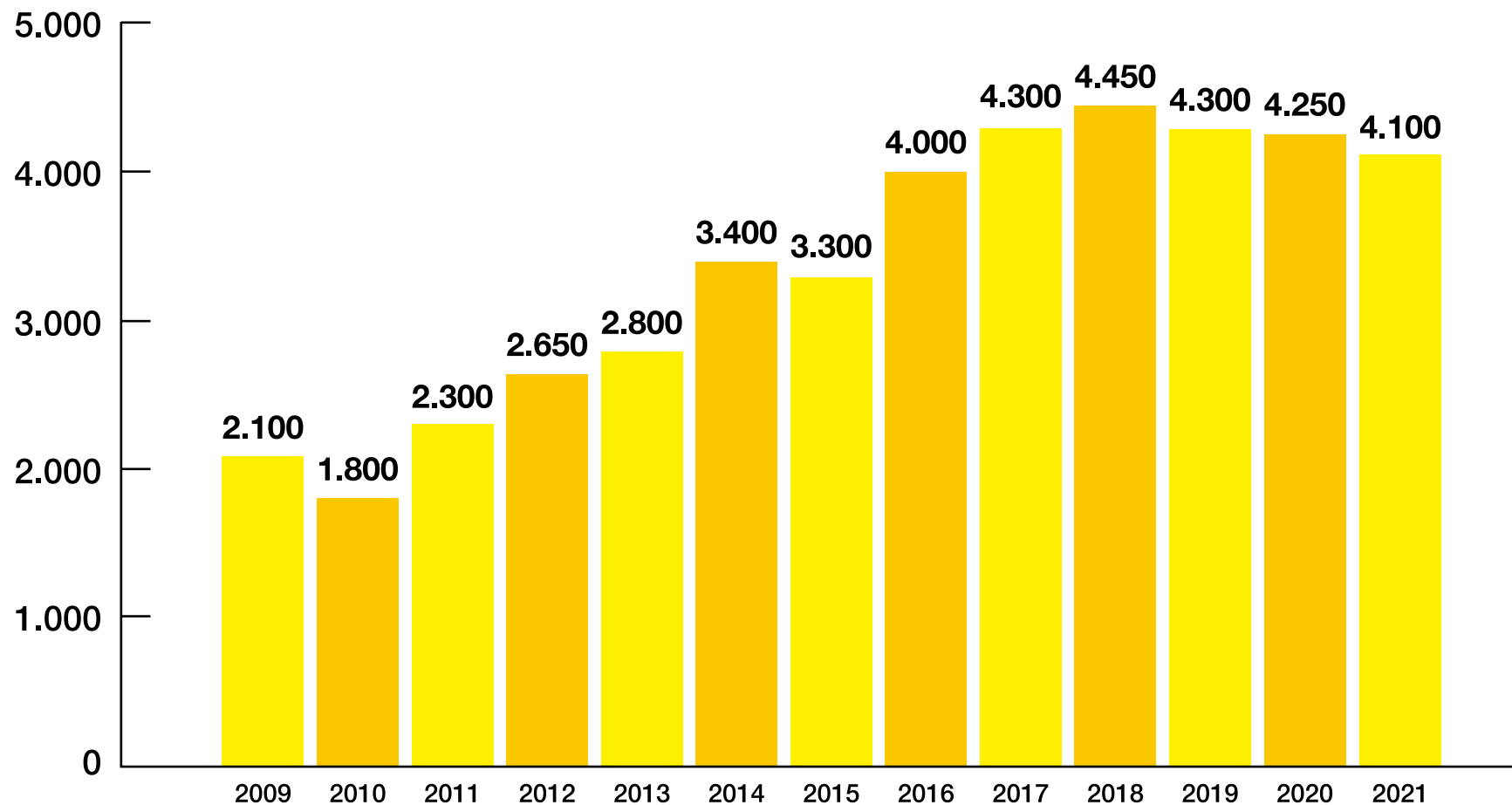
*El Corredor 9 de Julio ofrece oportunidades con valores en baja*

# Oficinas. Evolución del valor promedio del m2 en USD para la venta en CABA



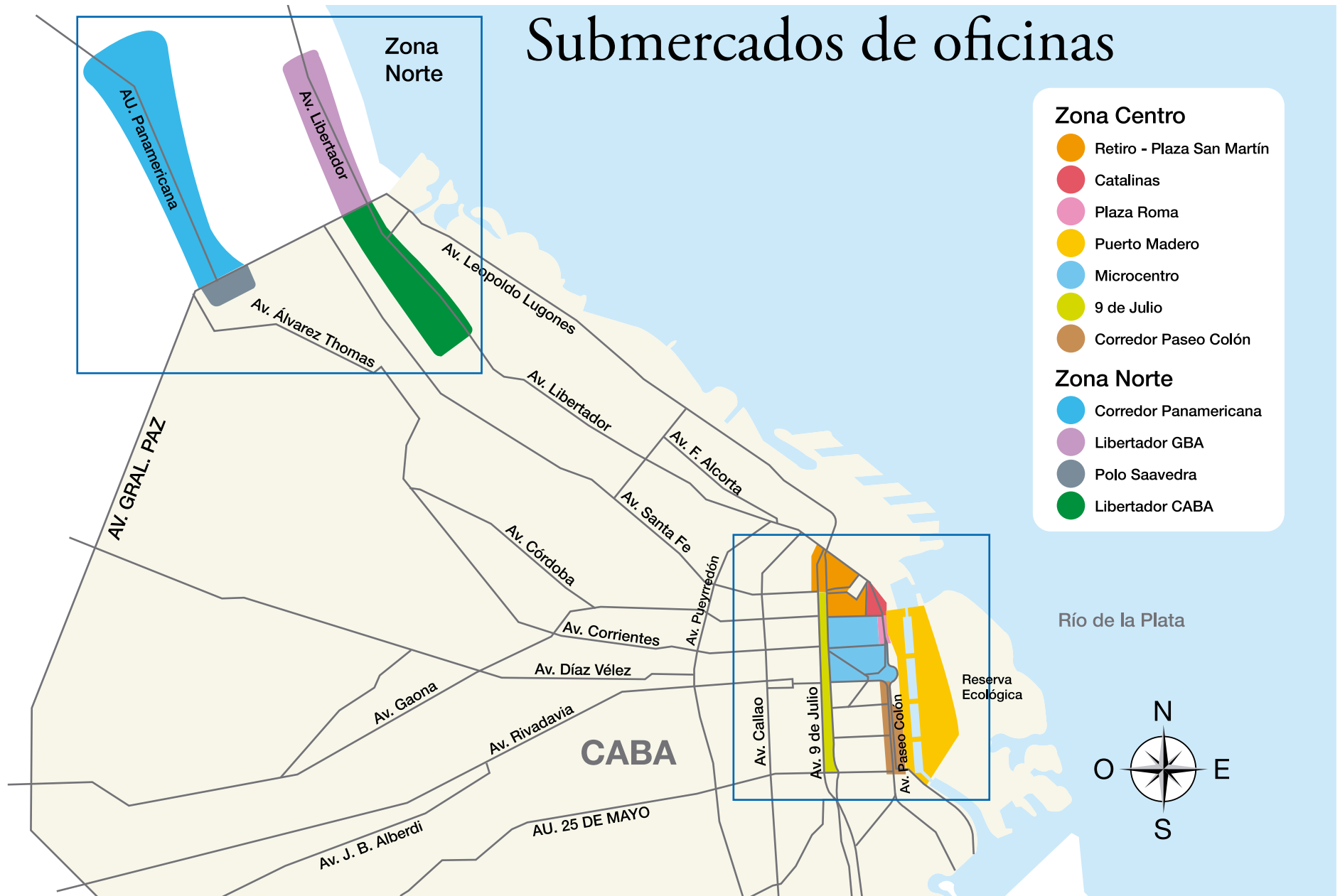
Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Corporate

# Oficinas. Evolución del valor promedio del m2 en USD para la venta en GBA



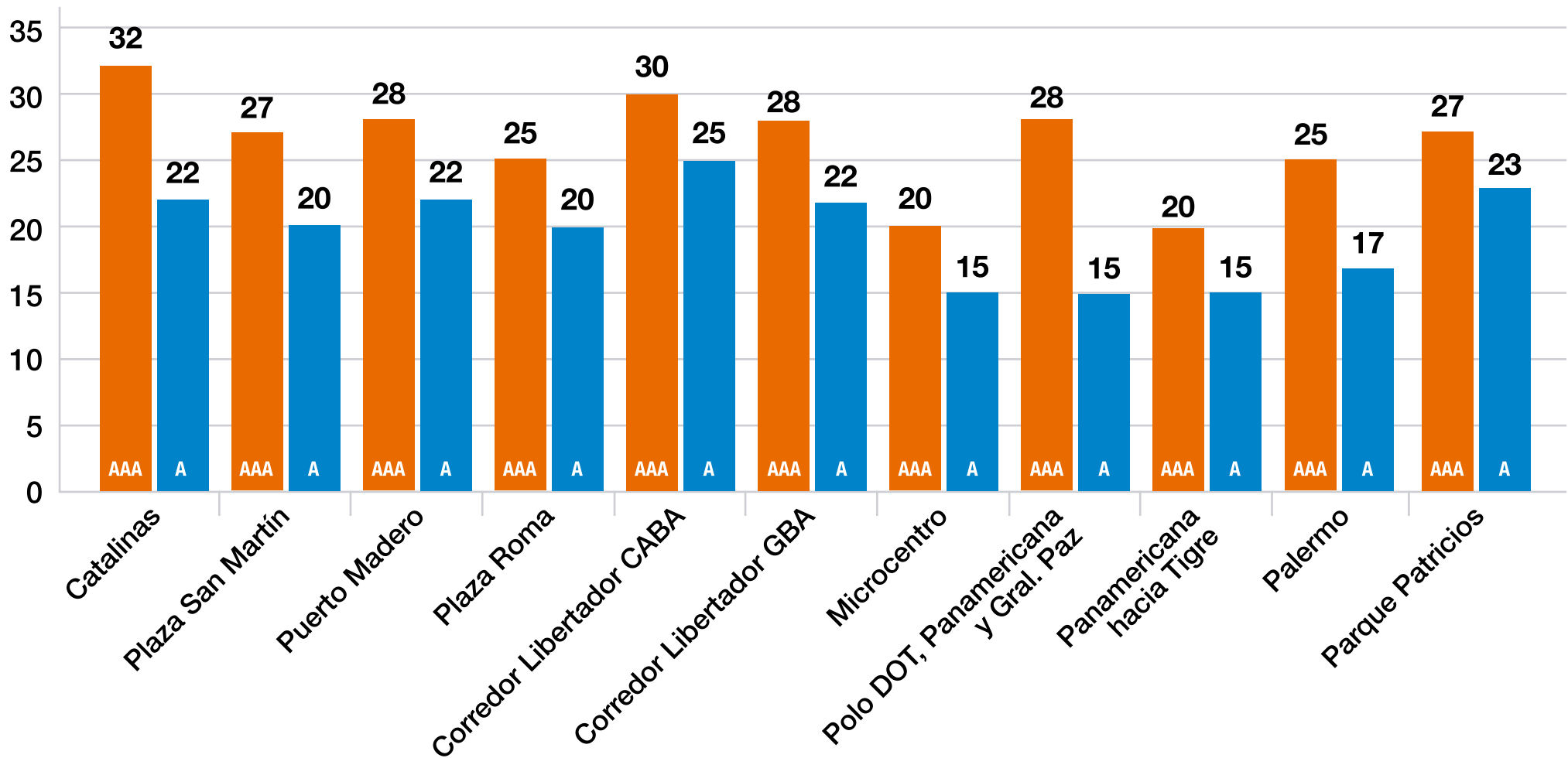
Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Corporate

# Submercados de oficinas



# Oficinas. Valor alquiler del m2 en USD

COMPARATIVO CATEGORÍAS **AAA** Y **A** POR ZONA | DICIEMBRE 2021



Fuente: Investigación de Adrián Mercado Gestión Inmobiliaria, División Corporate.

# Cómo son las nuevas oficinas

Los espacios de trabajo ya no son como antes. Más amplios, con mucha ventilación y “menos jerárquicos” son las claves que los caracterizan

Las oficinas **post-pandemia** ya no son como las que se usaron hasta 2019. Los espacios tuvieron que modificarse y ahora, que de a poco se empieza a volver a la normalidad y muchos empleados utilizarán nuevamente sus puestos de trabajo, los cambios fueron inmediatos y hay nuevas tendencias en las organizaciones.

Una de las primeras modificaciones fue la desaparición de los despachos exclusivos y los puestos asignados de toda la vida. Ya no existen los ambientes para altos directivos, sino que hay **áreas abiertas**, amplias, que fomenten las relaciones sociales, con grandes escritorios compartidos y **ambientes espaciosos con mucha ventilación**.



*Nuevas oficinas más abiertas y ventiladas*

Los **modelos híbridos** se han convertido tras la pandemia en la nueva realidad. Esto quiere decir que los empleados no van todos los días a las oficinas. Entonces hay que seleccionar día y hora que asistirán, en general en una agenda compartida, donde se registra la cantidad de personas que estarán por fecha, para evitar grandes congestionamientos de gente.

Por otro lado, esos días de trabajo presencial son para **metodologías colaborativas** como el design thinking o simplemente para intercambiar impresiones o resolver dudas con los compañeros. Las tareas individuales se siguen haciendo en los hogares. De todos modos, también hay mucha demanda cuando se trata de hacer tareas de concentración que muchas personas no consiguen en sus casas.

De esta manera, los nuevos espacios de oficinas son ambientes enormes con escritorios compartidos, los cuales no son de uso exclusivo de ninguna persona; **son flexibles** como para modificar si es necesario; tienen todo el equipamiento para trabajar y más espacios de recreación.

Esto implica que la foto familiar sobre el escritorio ya no va más, porque mañana, o en el turno tarde, otra persona puede ocupar ese lugar.

Estos ahorros que se consiguen mediante la eliminación de los puestos de trabajo asignados se reinvierte en un aumento de zonas de ocio y relajación.

También, en muchos casos, existen salas cerradas, vidriadas, para los momentos que se necesita hacer reuniones de varias personas y no se puede estar en el ambiente común generando bullicio. Muchas de esas “peceras” son con mostradores altos y parados o con banquetas, ni siquiera el escritorio tradicional o mesa grande.

De esta manera, en este ecosistema flexible **no existe un único espacio laboral sino diferentes “escenarios de trabajo”** que se complementan buscando el bienestar y la máxima productividad de las plantillas.

### Más seguridad

Desde el inicio de la pandemia **la protección y seguridad de los empleados** ha sido clave. Por ello, el mobiliario de oficina post-covid incluye pantallas de protección que garantizan la separación entre usuarios, con todos los componentes esenciales para que se un lugar seguro, sostenible y saludable y, a la vez, generar un ambiente que inspire, motive y fomente la interacción.

Esto quiere decir que el alcohol en gel, los medidores de temperatura y todos los elementos que garanticen una mayor desinfección de los espacios, por ahora, seguirán estando presentes.



*El control y cuidado sanitario de los empleados es fundamental*

# Oficinas: Argentina y la región

Un repaso por la situación de los espacios de oficina a nivel local y en los países de la región. Oferta, demanda y oportunidades



Centro financiero de Bogotá, Colombia

EL mercado de oficinas cerró con **una marcada estabilidad en toda la región latinoamericana**, aunque de acuerdo a la economía, algunos países tuvieron más oportunidades que otros.

Así se desprende de una investigación realizada por Adrián Mercado, donde se muestra que, por las condiciones del mercado, se dieron mayores oportunidades por la recuperación del sector. Entre ellas se encuentran Bogotá en Colombia y Santiago de Chile, donde hay falta de unidades para el alquiler.

Por otro lado, a nivel general se observa una gran incertidumbre sobre qué pasará con el retorno de los empleados a las oficinas, ya que **todas las empresas están en proceso de reorganización, no solo a nivel local, sino regional y mundial**.

Esto se irá definiendo a lo largo de los primeros meses. De todos modos, para este 2022, habrá una baja de la vacancia porque habrá un retorno a los puestos de trabajo, aunque sea híbrido.



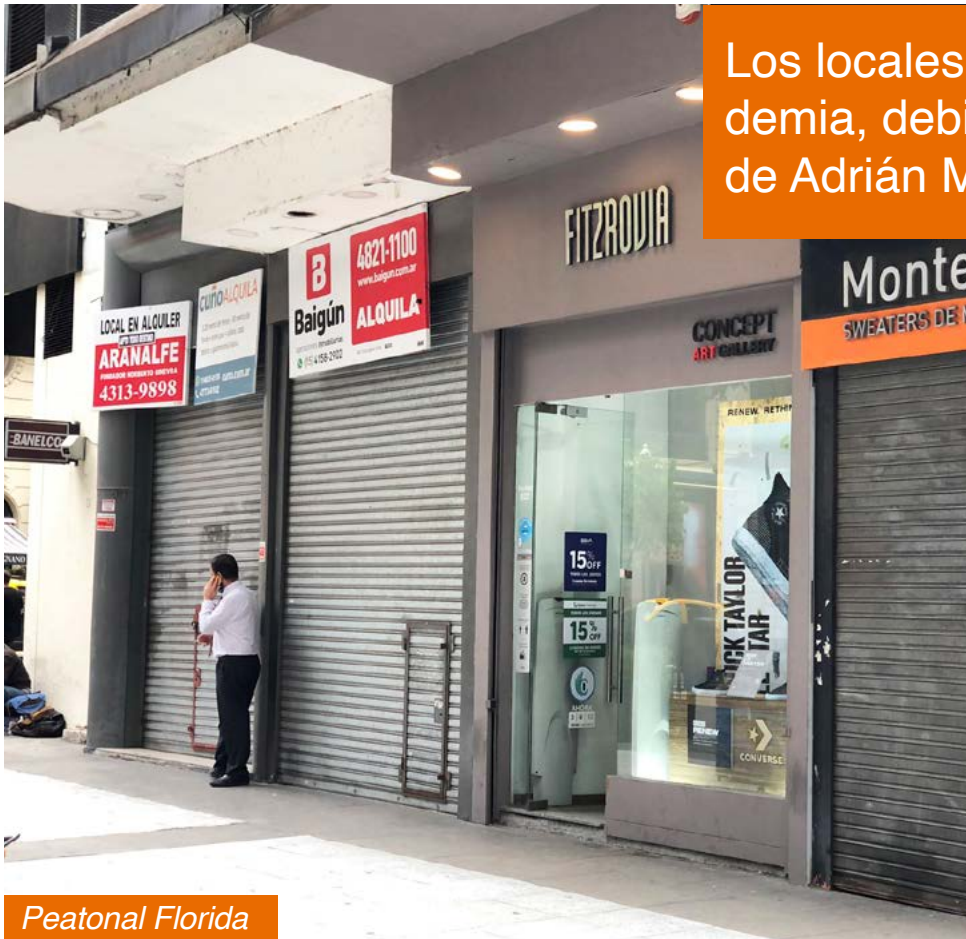
Vista del centro financiero de Santiago de Chile

Desde otro lado, la reactivación del uso de los espacios de oficinas y la expectativa de una menor superficie en construcción y en desarrollo podría revertir esta tendencia en los próximos semestres.

En cuanto a precios, **no se registran en la región grandes cambios de los valores del m<sup>2</sup>**. Muchos ya bajaron y, en otros casos, se mantienen igual y no habrá aumentos por la devaluación de las monedas frente al dólar.

En precios, el valor de renta promedio de las oficinas clase A en Buenos Aires, Santiago y Bogotá cerraron el año con tendencias similares en USD 24,7 por m<sup>2</sup>; USD 19,3 m<sup>2</sup> y USD 18,1 m<sup>2</sup>.

# Locales comerciales: situación actual



Peatonal Florida

Los locales son los inmuebles más golpeados por la pandemia, debido a la caída del consumo. En un relevamiento de Adrián Mercado te contamos qué puede pasar en 2022

La pandemia azotó duramente al segmento de locales comerciales, **provocando el cierre de muchos negocios**, especialmente chicos, que no soportaron las restricciones que durante largos meses de impusieron en la Argentina.

Como consecuencia de esas medidas, entre 2020 y 2021 hubo cierres, caía en el precio de los alquileres y **una demanda totalmente planchada en el sector**, sumada a la aparición de un competidor que se fortalecía como es el comercio electrónico.

Frente a esta situación, los últimos meses del año pasado, y los primeros indicios de este año, anticipan algunos cambios que pueden ser alentadores para el sector. **Poco a poco empieza a verse un mayor movimiento**, con una demanda más activa y la apertura de espacios comerciales.

Esta reactivación se da especialmente en **superficies pequeñas** que se encuentran ubicadas en los barrios. Este tipo de inmuebles son los que comenzaron a aportarle más dinamismo al sector de la mano **nuevos rubros** que empiezan a cobrar interés.

En una investigación de Adrián Mercado revelamos cómo están los precios de alquiler y venta, cuáles son las zonas más atractivas, qué tipo de tipo de negocios empiezan a recuperarse y cuáles son las expectativas para el resto del año.



# Ocupación de espacios

Tras dos años de parálisis, el mercado empieza a tomar dinamismo en algunas zonas, mientras que otras todavía están “adormecidas”. Radiografía del sector



La peatonal Florida lidera el ranking de zonas comerciales en crisis

La cantidad de carteles de alquiler o venta sobre los locales comerciales fue una de las peores muestras de la **gravedad** que atravesaba el sector en los últimos tiempos. Cuadras enteras totalmente apagadas, con persianas bajas y hasta los espacios abandonados.

La principal muestra de esta realidad fue el **microcentro porteño**, golpeado duramente por la pandemia y el cambio de hábito en las empresas, con la obligación de reconvertirse al home office.

En este contexto, solo en el tercer bimestre de 2021, se detectaron un total de 514 locales en venta, alquiler o cerrados en la ciudad de Buenos Aires.

La avenida más golpeada fue la Avenida Santa Fe. Sin embargo, la arteria comercial que sigue liderando el ranking de las zonas comerciales en crisis es la **peatonal Florida**, que desde el segundo bimestre del 2020 hasta la actualidad suma 43,08% de sus locales vacíos. Mientras tanto, la vía que hasta ahora logró paliar mejor la desocupación de comercios es la Avenida Rivadavia con el 29,1% de vacancia.



De acuerdo a la investigación de Adrián Mercado, en la mayoría de las avenidas comerciales relevadas hubo cierre de comercios. Entre ellas se encuentran los recorridos por la Avenida Córdoba entre el 4000 y 5300; Avenida Pueyrredón entre el 0 y 1200; Avenida Corrientes desde el 200 al 6800; Avenida Cabildo del 0 al 1800; Avenida Santa Fe del 700 al 5300; Avenida Rivadavia entre el 2000 al 2800, 4900 al 5400, 6300 al 7400, y 11000 al 11600; y la peatonal Florida en su totalidad.

Desde el comienzo de la pandemia, **solamente se registraron más locales ocupados en la avenida Avellaneda**, entre el 2800 y 3800.

Esta investigación confirma que las propiedades comerciales fueron las más afectadas durante los dos últimos años, especialmente porque, salvo los espacios de ventas de productos esenciales, **no pudieron operar con normalidad.**

### El mercado hoy

En cuanto a las perspectivas, desde fines de 2021 y en los primeros dos meses de 2022, se empezó a observar **una lenta pero alentadora recuperación del sector**. Esto también tiene que ver con el regreso a la normalidad de varios sectores, que obliga a volver a comprar algunos productos y utilizar otros servicios.

Por ejemplo, en el arranque del año, con el regreso a las clases presenciales, todo lo que es indumentaria y útiles escolares se tuvo que poner al día, ya que fueron dos años donde hubo menos uso y desgaste de estas cosas.



# Precios

Un repaso por los valores para el alquiler o la venta. Oportunidades y opciones para la compra-venta

La situación actual de precios de los locales comerciales encuentra un mercado con un precio promedio por metro cuadrado de **\$ 776 para alquiler, y de 2.431 dólares para la venta.**

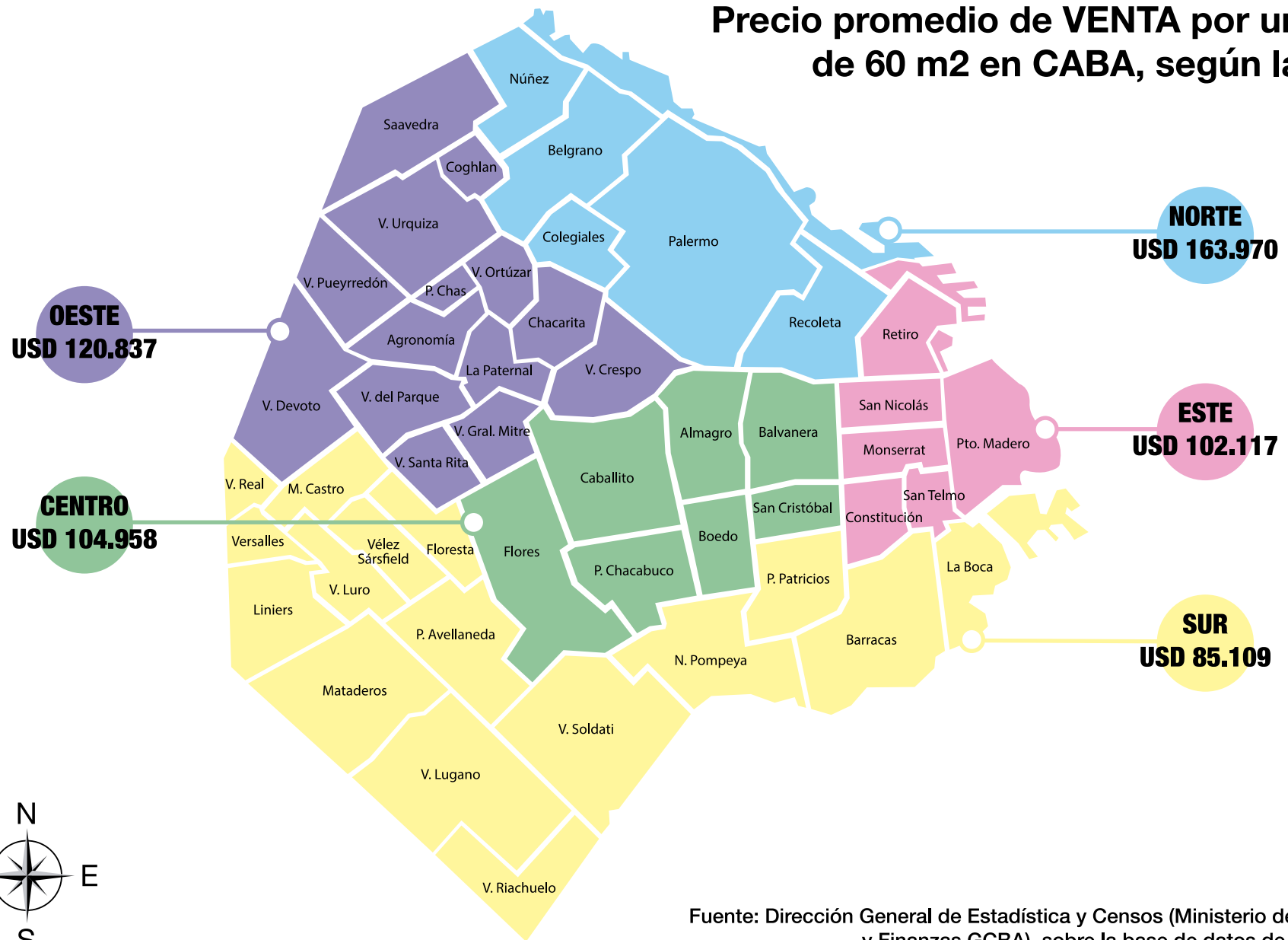
Existe, obviamente, una marcada disparidad en los valores dependiendo de la zona y el tamaño del inmueble. Los precios más altos en la Ciudad de Buenos Aires se registran **en el norte**, y en unidades de menor superficie. Los mínimos, por el contrario, corresponden a propiedades de grandes dimensiones y en la zona sur.

En cuanto a la oferta para alquilar, hay mayor disponibilidad en el barrio San Nicolás, con el 17,9% de los locales con el cartel de “se alquila”; le sigue Balvanera con el 10,2%; Palermo con el 7,1% y Villa Crespo con el 6%.

En cuanto a las oportunidades de venta, aparecen los mismos barrios: Palermo con el 8,9% de los locales; Balvanera con el 8,8%, San Nicolás con el 8,6% y Villa Crespo con el 6,8%.

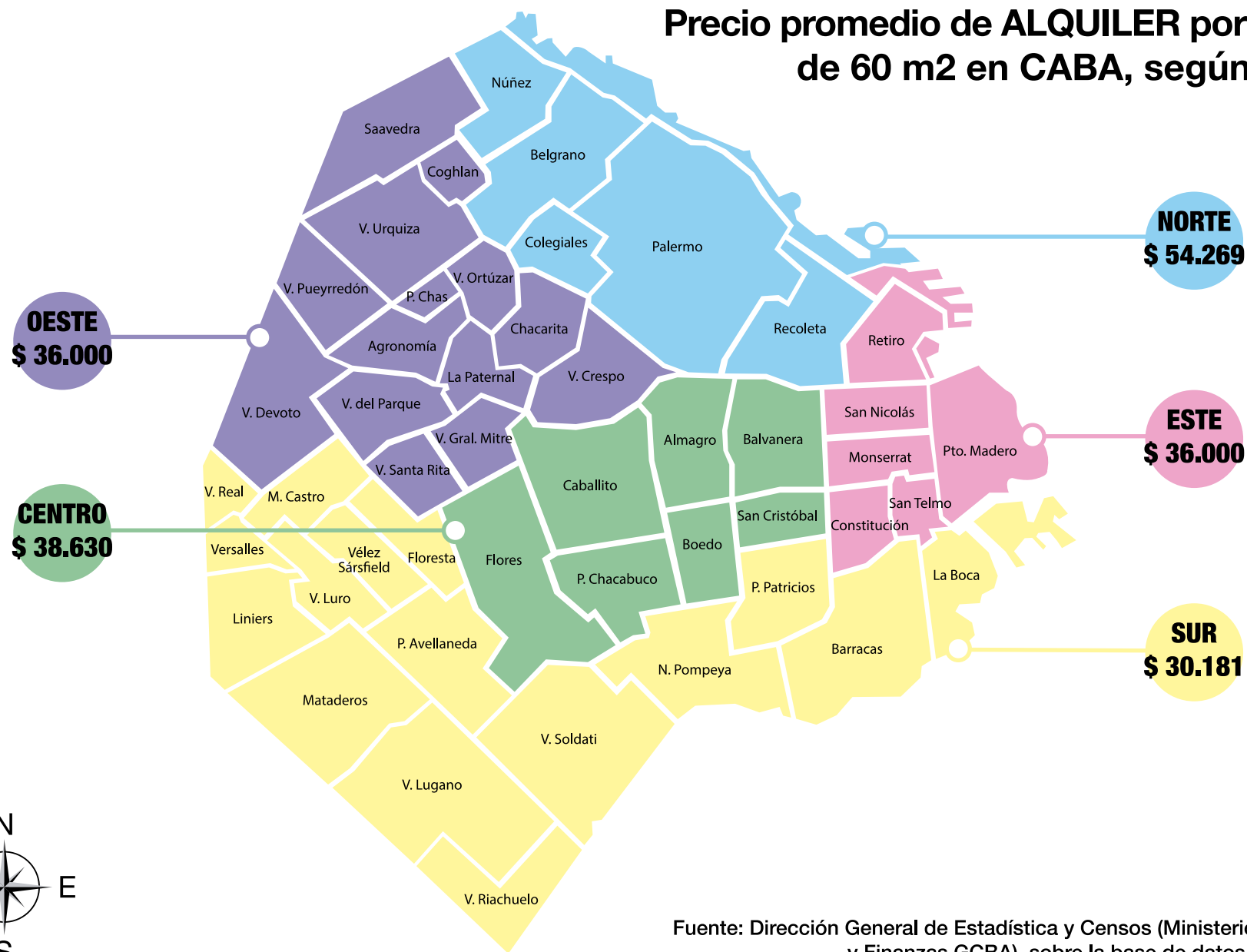


## Precio promedio de VENTA por un local de 60 m2 en CABA, según la zona



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop

## Precio promedio de ALQUILER por un local de 60 m2 en CABA, según la zona



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop

# Rubros en auge

El cambio en la oferta y demanda de locales comerciales vino acompañado del auge de nuevos rubros y una modificación en los hábitos de consumo. Te contamos los que crecieron con la pandemia

LOS locales comerciales atravesaron **dos años de incertidumbre** provocados por una pandemia que afectó a toda la sociedad y provocó un cambio en la vida cotidiana de los argentinos y el mundo en su totalidad. Esto obligó a una reorganización a partir de nuevas estructuras de trabajo, como fue el caso del home office; la escuela virtual; los centros de recreación y entretenimiento cerrados, entre otras cosas.

Todo esto provocó que las familias recurrieran a nuevas formas de entretenimiento, alimentación, y hasta incluso la búsqueda de un estilo de vida más saludable en tantas horas de encierro.

Como consecuencia, **la modificación en los hábitos de consumo** impactó en el crecimiento en ventas de algunos rubros, y donde más se vieron reflejados estos fenómenos fue en el caso de la alimentación y salud, ya que, al pasar más tiempo en sus hogares, mucha gente adoptó una forma de organizarse.

En cuanto a los comercios, los rubros que más surgieron fueron aquellos vinculados con **la vida sana, los deportes al aire libre, farmacias de tipo homeopáticas y dietéticas.**



*Nuevos hábitos de consumo alimenticio*

En el otro extremo, también cobraron más importancia los supermercados de cercanía, los cuales fueron clave para que la gente puede movilizarse hacia zonas muy lejanas.

También hubo una nueva moda surgida en el rubro de alimentos y restaurantes, que no tiene que ver con la vida sana, pero que se convirtió en tendencia en los últimos tiempos que tiene que ver con **el auge de las cervecerías**, tanto artesanales como industriales, así también como las hamburgueserías, que se convirtieron en un rubro muy exitoso dentro de la gastronomía.

Esto hizo que algunos locales pudieran sobrevivir y encontrar una demanda activa e interesada en desarrollar nuevos emprendimientos, la cual sigue siendo actualmente una gran oportunidad.



# Conclusión

**C**ON precios establecidos en un nuevo piso, el segmento de oficinas y locales comerciales arranca un año **con la esperanza de recuperarse**. El trabajo será lento y con más ventajas para algunos barrios que otros, pero especialmente en oficinas, se sabe que habrá un retorno hacia los puestos de trabajo y se volverán a alquilar unidades, aunque el negocio sea diferente y la demanda más específica.

En locales comerciales, gran parte de la actividad depende de **los niveles de consumo y el poder adquisitivo** de los argentinos, pero nuevos rubros son el puntapié para pensar que existen oportunidades para explorar. Además los negocios esenciales seguirán su rumbo.

La clave, para Adrián Mercado, será **adaptarse rápidamente al nuevo contexto**. Empresas pequeñas, medianas y grandes deben entender que las modalidades de trabajo serán más flexibles, pero la mayoría de los empleadores quieren que su personal vuelva a la presencialidad en algún momento. En cuanto a los espacios, serán más abiertos, y llega el fin de los “despachos exclusivos”. Hay que observar el cambio y girar rápidamente para estar al día.

Desde Adrián Mercado entendemos que será un año de grandes desafíos pero con más claridad que los dos pasados, sin restricciones para trabajar full time.

Se vienen más análisis por segmentos y rubros para enriquecer nuestra relación con los clientes y los medios. Que el 2022 traiga buenas noticias.



Gestión Inmobiliaria | División Corporate y División Locales

[www.grupoadrianmercado.com](http://www.grupoadrianmercado.com) | (+54) 11 3984-7400

Adrián Mercado S.A. - C.U.C.I.C.B.A. N° 5604 - C.M.S.I. N° 5712