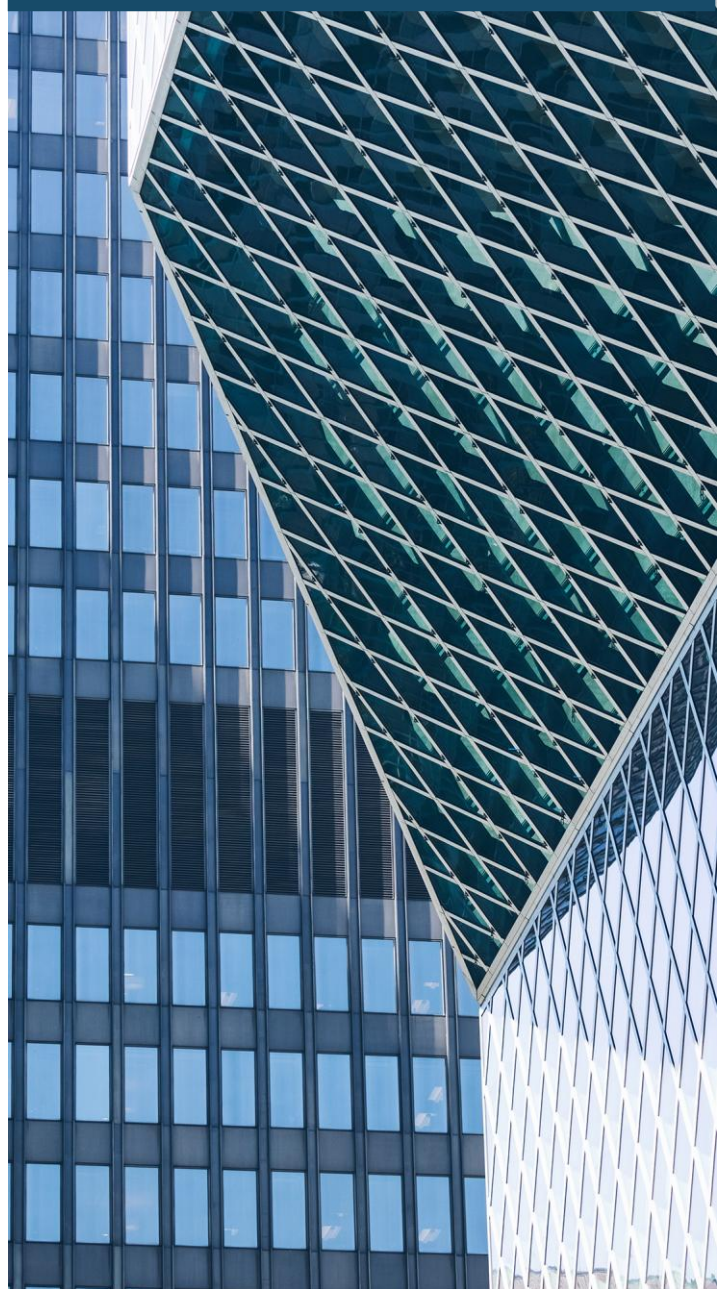
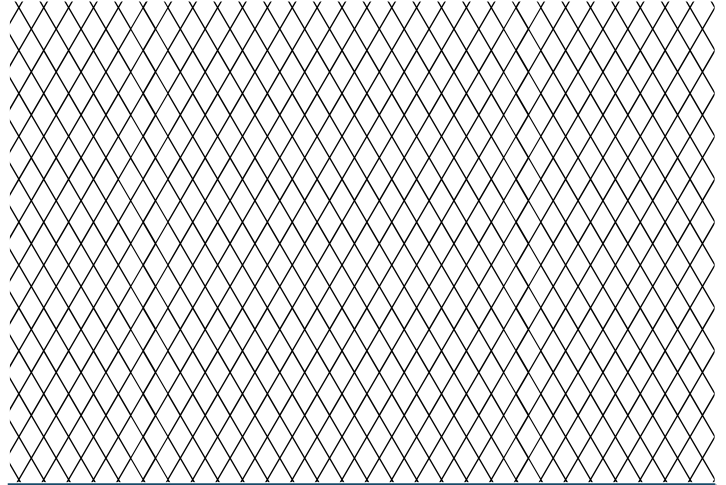


Mercado Oficinas Clase A Buenos Aires
Análisis de Situación Actual y Futura

Enero, 2025



1. Introducción

El mercado de oficinas Clase A en Buenos Aires cerró el 2024 con una vacancia del **18,8 %**, consolidando una tendencia de estabilización tras un año de ajustes y una absorción neta positiva acumulada de **42.730 m²**. La renta promedio cerró en **USD 23,7/m²/mes**, con variaciones según el submercado.

Este informe analiza los cambios ocurridos en el año, integra proyecciones económicas para 2025 de fuentes fiables como el **Banco Mundial, FMI y CEPAL**, y plantea escenarios futuros posibles para el mercado de oficinas en la ciudad.

2. Evolución del Mercado en 2024 y Proyecciones Económicas

2.1. Escasez de nuevos desarrollos

La oferta de nuevos edificios AAA será limitada en los próximos cinco años. Actualmente, solo hay tres proyectos en construcción que suman **106.334 m² rentables**:

- Un desarrollo en **Catalinas (44.225 m²)**, con entrega prevista para **2028**.
- Un edificio en el **Corredor Norte de CABA (22.995 m²)**, con entrega en **2025**.
- Un proyecto en **Zona Norte (39.114 m²)**, también con entrega en **2025**.

Para 2025, se espera la incorporación de **60.000 m²** en dos edificios, con al menos más de **22.000 m²** en negociación, lo que significa que solo **40.000 m²** impactarán en la vacancia en el corto plazo.

A partir de 2026, la ausencia de nuevos ingresos de edificios AAA hasta 2028 implicará una absorción progresiva del stock disponible, presionando la vacancia a la baja. Es importante destacar que el desarrollo de un edificio AAA demora entre **3 y 5 años**, por lo que, sin nuevos proyectos en marcha, la oferta futura permanecerá restringida, limitando la disponibilidad de espacios de calidad.

2.2. Modernización y reciclaje de edificios existentes

Ante la falta de nuevos desarrollos, la modernización y reconversión de edificios existentes será clave para adaptarse a las demandas del mercado. La actualización tecnológica, la eficiencia energética y la flexibilidad en los espacios serán factores diferenciales para captar la demanda corporativa.

2.3. Dinámica de la Demanda

- **Foco en polos emergentes:** Palermo seguirá siendo un submercado estratégico, su alta vacancia se debe a que, el stock existente es aún muy poco en comparación a otros, por lo cual, un ingreso por sobre la muestra existente, eleva fácilmente la vacancia. Al igual que otras zonas emergentes, se exigirán estrategias comerciales agresivas para atraer inquilinos. En paralelo, otros polos como **Parque Patricios** podrían captar mayor interés gracias a valores más accesibles y al desarrollo de iniciativas de modernización en la zona.
- **Mayor presión sobre edificios desactualizados:** Los edificios más antiguos enfrentarán mayores desafíos para atraer ocupantes si no realizan inversiones en renovación. La demanda se concentra en espacios modernos, eficientes y alineados con nuevas tendencias de uso, lo que podría acelerar el desuso de activos que no se adecuen a estos requerimientos.

2.4. Tendencias de Renta y Vacancia

- **Vacancia en niveles elevados, pero con dinámicas diferenciadas:** Sin nuevos desarrollos significativos, la vacancia general podría mantenerse en el rango del **18 % / 20 %**. Sin embargo, la estabilización económica podría generar reducciones en la desocupación en ciertos submercados con mayor dinamismo.
- **Impacto de la calidad de la oferta:** Aunque la vacancia total parece elevada, al analizar los proyectos más modernos y recientes, la disponibilidad se reduce significativamente. En otras palabras, la falta de edificios AAA de calidad y con buena configuración limita la demanda efectiva, frenando la rotación del mercado.
- **Valores de renta estables, con ajustes selectivos:** Los alquileres se mantendrían en el rango de **USD 23-25/m²/mes**, con ajustes puntuales según ubicación, tipo de activo y otros factores, generando correcciones a la baja en submercados con alta vacancia.
- **Fragmentación del ownership y baja inversión:** La fragmentación del ownership en ciertos edificios AAA y la falta de inversión en algunos desarrollos generan una absorción más lenta. Si existiera una mayor oferta de calidad con infraestructura adecuada, el mercado mostraría una dinámica más activa y una reducción más rápida de la vacancia.

3. Escenarios Posibles para el Mercado de Oficinas

Indicador	2024	Escenario Optimista 2025	Escenario Base 2025	Escenario Pesimista 2025
Vacancia	18,8 %	16,5 %	18 %	20 % o más
Absorción Neta (anual)	42.730 m ²	>50.000 m ²	40.000 m ²	<30.000 m ²
Renta Promedio (USD/m ² /mes)	23,7	24-25	23-24	22-23
Superficie en Construcción (m ²)	106.334	120.000*	100.000*	<90.000*

**Estos metros cuadrados son supuestos para los diferentes escenarios y una vez que entran en proyecto serían entregados recién en un período de 3 a 5 años desde el inicio de su construcción.*

El mercado de oficinas Clase A en Buenos Aires mostró signos de estabilización en 2024, con una vacancia que pasó del **18,3 % en 2023 al 18,8 %**, reflejando una leve suba impulsada por la incorporación de nuevos metros en algunos submercados específicos. Sin embargo, la absorción neta anual revirtió la tendencia negativa del año anterior, pasando de **-56.133 m² en 2023 a 42.730 m² en 2024**, lo que indica una recuperación parcial de la demanda, especialmente en edificios de calidad y ubicaciones estratégicas.

En términos de renta, el valor promedio pasó de **USD 23,3/m²/mes a USD 23,7/m²/mes**, lo que evidencia un leve repunte en los precios, aunque con diferencias significativas entre submercados y en algunos edificios puntuales que se destacan sobre el resto del

submercado. La escasez de nuevos desarrollos continuará limitando la oferta en los próximos años, ya que **la superficie en construcción se redujo de 206.863 m² en 2023 a 106.334 m² en 2024**. A futuro, **se proyecta un ingreso moderado de 120.000 m² en el escenario optimista para 2025 y tan solo 100.000 m² en el escenario base**. Sin embargo, estos valores corresponden a proyectos que potencialmente podrían iniciar su construcción, y dado que **una obra de oficinas suele demorar entre 24 y 36 meses en completarse antes de ingresar efectivamente al mercado**, su impacto en la oferta **se reflejaría en los años posteriores**.

Para 2025, las proyecciones sugieren que la vacancia podría reducirse a **16,5 % en un contexto de crecimiento sostenido**, mantenerse en torno al **18 % en un escenario estable**, o superar el **20 % si las condiciones macroeconómicas no mejoran**. La absorción neta dependerá de los esquemas futuros de trabajo, de la macro, del crecimiento del PBI y la evolución del mercado. Esto se puede traducir en escenarios de proyección, los cuales estiman una absorción neta que oscila entre más de **50.000 m² en el caso optimista** y menos de **30.000 m² en el pesimista**. En cuanto a los valores promedio de renta pedida, se espera que oscilen entre **USD 22 y 25/m²/mes**, dependiendo de la dinámica de oferta, demanda en cada submercado y las características del producto.

3.1. Evolución de la Vacancia

- **La vacancia general podría mantenerse en torno al 18% / 20%** debido a la falta de nuevos ingresos de oferta y la competencia creciente entre edificios existentes.
- Submercados con sobreoferta, como Palermo, enfrentarán **mayores presiones para reducir precios o mejorar condiciones contractuales**.
- En contraste, zonas premium como Catalinas-Retiro podrían ver una **leve reducción de la vacancia**, estabilizándose entre **12 % y 14 %** a medida que la demanda corporativa se recupere.

3.2. Proyección de Renta

- Se espera que el **valor de renta promedio se mantenga estable** en torno a **USD 23-25/m²/mes**, con ajustes diferenciados según el submercado y en ciertos edificios más modernos.
- Palermo y Parque Patricios vemos mayor flexibilidad al momento de negociar los valores pedidos de renta para atraer nuevos inquilinos.
- En Catalinas-Retiro, la previsión es que defienda más los valores de renta, debido a la menor vacancia y la alta demanda corporativa.

3.3. Absorción y Dinámica de Demanda

- Si la economía muestra signos de estabilización en 2025, la absorción neta podría superar los **50.000 m² anuales**.
- Se prevé que las empresas sigan priorizando **oficinas de última generación**, con tecnologías de eficiencia energética y layouts flexibles.
- La tendencia de relocalización dentro de la Ciudad de Buenos Aires podría favorecer a submercados bien conectados, reduciendo la vacancia en Corredor Panamericana y Catalinas-Retiro.

4. Perspectiva Económica y su Impacto en el Mercado de Oficinas en 2025

Indicador	Proyección 2025	Fuente
PBI (Crecimiento Anual)	2,4% / 3,8%	Banco Mundial, FMI
Inflación Anual	25% / 30%	Banco Central de Argentina, Analistas Privados
Tipo de Cambio (ARS/USD)	Estimado: \$1.200 / \$1.500	Mercado de Cambios y Consultoras Financieras
Inversión Extranjera Directa (USD Mill.)	5.000 / 7.000	CEPAL, Banco Mundial
Costo de Construcción (USD/m ²)	1.800 / 2.200	Cámara Argentina de la Construcción
Sector con Mayor Crecimiento Esperado	Oil & Gas, Tecnología, Banca, Servicios Profesionales	Proyecciones Sectoriales 2025

- El desempeño del mercado de oficinas en Buenos Aires en 2025 estará fuertemente vinculado a la evolución macroeconómica del país. Según proyecciones del **Banco Mundial y el FMI**, el **PBI de Argentina podría crecer entre un 2,4 % y un 3,8 %**, impulsado por sectores estratégicos como **oil & gas, banca, tecnología y servicios profesionales**, los cuales suelen ser grandes demandantes de espacios corporativos. Sin embargo, el **arrastre recesivo de 2024 (-2 % en términos interanuales)** aún genera incertidumbre, con un consumo privado moderado y expectativas de inversión cautelosas.
- En términos de inflación, los estimados apuntan a una desaceleración progresiva con una proyección de **inflación anual del 25% / 30%**, lo que mejoraría la previsibilidad en costos operativos y de alquileres. A su vez, la **estabilización del tipo de cambio** y la posible normalización del acceso a financiamiento podrían facilitar inversiones en adecuación y modernización de activos inmobiliarios. No obstante, los costos de construcción en dólares seguirán siendo una barrera para el desarrollo de nuevos proyectos, lo que mantendrá la oferta de oficinas en niveles limitados hasta al menos 2027-2028.
- En este contexto, el mercado de oficinas se verá beneficiado por un entorno de mayor estabilidad, pero el verdadero desafío será la reconfiguración del uso de los espacios en línea con la transformación de las dinámicas laborales y la optimización de costos por parte de las empresas.

5. Valores de Compraventa de Oficinas Clase A

El mercado de oficinas **clase A** en Buenos Aires muestra variaciones significativas en los valores de venta por metro cuadrado, influenciados por la ubicación y las características específicas de cada propiedad. Las oficinas **clase A** se definen por su alto estándar de calidad en diseño, tecnología, eficiencia energética y servicios, además de contar con ubicaciones estratégicas en los principales corredores corporativos de la ciudad.

En zonas premium como **Catalinas**, los precios pueden alcanzar los **6.800 USD por metro cuadrado** al tipo de cambio MEP, reflejando su posición privilegiada y la alta demanda corporativa. En otros corredores premium, como **Puerto Madero**, los valores pueden mantenerse en rangos cercanos, mientras que en áreas como **Microcentro o Zona Sur**, los precios tienden a ser más accesibles debido a la antigüedad del stock y a factores de localización.

Las variaciones de precios responden a múltiples factores, incluyendo la calidad de las instalaciones, la infraestructura del entorno, la conectividad con el transporte público y la vacancia del segmento corporativo. Además, el dinamismo del mercado inmobiliario y las condiciones macroeconómicas del país impactan directamente en la evolución de los valores de venta.

Dado este escenario, se recomienda un análisis detallado de cada propiedad, considerando tanto la evolución de precios como las proyecciones de rentabilidad y ocupación, para una evaluación más precisa de oportunidades de inversión en oficinas clase A.

6. Conclusiones

El mercado de oficinas en Buenos Aires mostró una recuperación parcial en 2024, con una absorción neta de **42.730 m²**. La vacancia se estabilizó en **18,8 %**, aunque sigue siendo un desafío en ciertos submercados.

Para 2025, el mercado estará influenciado por el crecimiento proyectado del PB, la reducción de la inflación y la evolución de la demanda de oficinas en un contexto de transformación de los espacios de trabajo. La flexibilidad contractual, la sostenibilidad y la digitalización serán claves en la evolución del mercado de oficinas en Buenos Aires en el corto y mediano plazo.

Las estrategias para propietarios e inquilinos deberán alinearse con estas tendencias, priorizando la adaptación a nuevos formatos de trabajo y una mayor eficiencia operativa en los espacios arrendados.

En el contexto actual, donde **la oferta de edificios de categoría es limitada** y la superficie en construcción se ha reducido significativamente, **la correcta administración de los edificios AAA**, especialmente aquellos con múltiples propietarios, cobra una relevancia aún mayor. Una gestión eficiente no solo optimiza su posicionamiento en el mercado, sino que también facilita la captación de demanda en un escenario de vacancia creciente.

Asimismo, **establecer un esquema de inversión a mediano plazo para mantener vigentes los espacios vacantes** es clave. Dado que la entrada de nuevos desarrollos será reducida en los próximos años, la **actualización y modernización de los edificios existentes** se vuelve un factor determinante para mejorar su competitividad y atractivo frente a los potenciales inquilinos.

Fuente: Informes de Newmark Argentina, FMI, CEPAL y Banco Mundial 2023-2024.

Domingo Speranza
CEO
dsperanza@ngbacre.com.ar

Fernando Novoa
Director
fnovoa@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur
Director
awinokur@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes
Gerente Research & Data Analytics
cwundes@ngbacre.com.ar

Transformamos el potencial inexplorado en oportunidades sin límites.

En Newmark, no solo nos adaptamos a las necesidades de nuestros socios; respondemos a las demandas del futuro. Desde 1929, hemos mantenido la mirada hacia adelante, anticipando cambios y abriendo caminos con ideas innovadoras. Hoy, casi un siglo después, ese mismo sentido estratégico y pensamiento audaz siguen guiando nuestro enfoque. Nuestra plataforma integrada ofrece servicios perfectamente conectados y personalizados para cada cliente, ya sean propietarios, ocupantes, inversores, fundadores, startups en crecimiento o empresas consolidadas.

Combinando tecnología de avanzada con talento de primer nivel, Newmark aporta ingenio a cada operación y transparencia a cada relación. Pensamos más allá de estructuras y áreas de negocio, ofreciendo una visión global y un enfoque ágil. Desde reimaginar espacios hasta diseñar soluciones, tenemos la visión para identificar lo que viene y la tenacidad para llegar primero.

NORTH AMERICA

Canada
United States

LATIN AMERICA

Argentina
Brazil
Chile
Colombia
Costa Rica
Mexico
Panama
Peru
Puerto Rico

EUROPE

Austria
Belgium
Czech Republic
France
Germany
Ireland
Italy
Netherlands
Poland
Portugal
Romania
Russia
Spain
Switzerland
United Kingdom

ASIA-PACIFIC

Australia
Cambodia
China
India
Indonesia
Japan
Malaysia
New Zealand
Philippines
Singapore
South Korea
Taiwan
Thailand

AFRICA

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
South Africa
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

MIDDLE EAST

Saudi Arabia
United Arab Emirates

Para más información

Newmark Argentina

Maipú 1300, 6to Piso
Buenos Aires, C1006ACT
Argentina
t +54-11-4311-9500

nmrk.com.ar