

# Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

4T 2025

NEWMARK



# Resumen Mercado Oficinas 2025

4T 2025

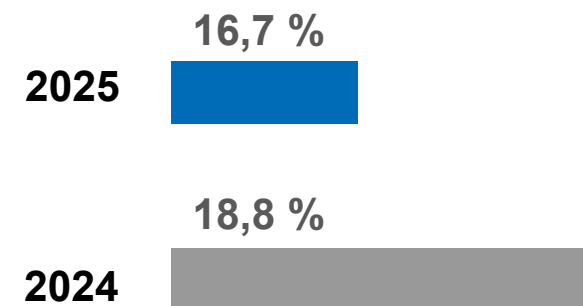
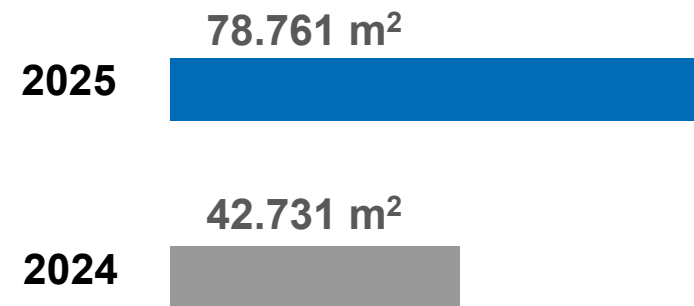
## Balance Anual Cuantitativo

**78.761 m<sup>2</sup>**  
Absorción Neta  
Acumulada Anual

**+ 84,3 %**  
YoY

**16,7 %**  
Vacancia

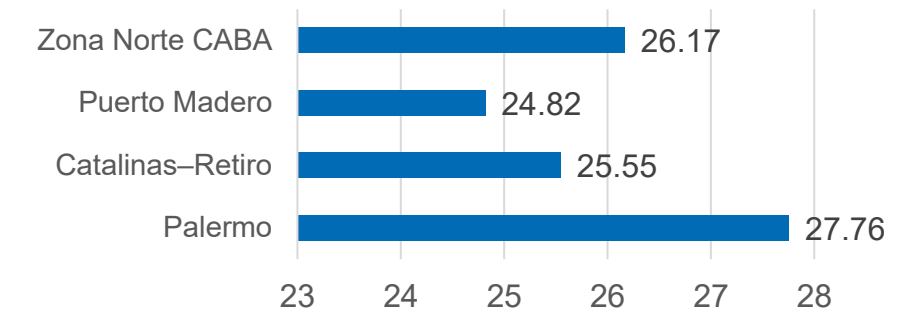
**- 11,2 %**  
YoY



## Renta Promedio Pedida

**23,8 USD/m<sup>2</sup>/mes**  
Renta Promedio Pedida 2025

**+ 2,1 %**  
YoY



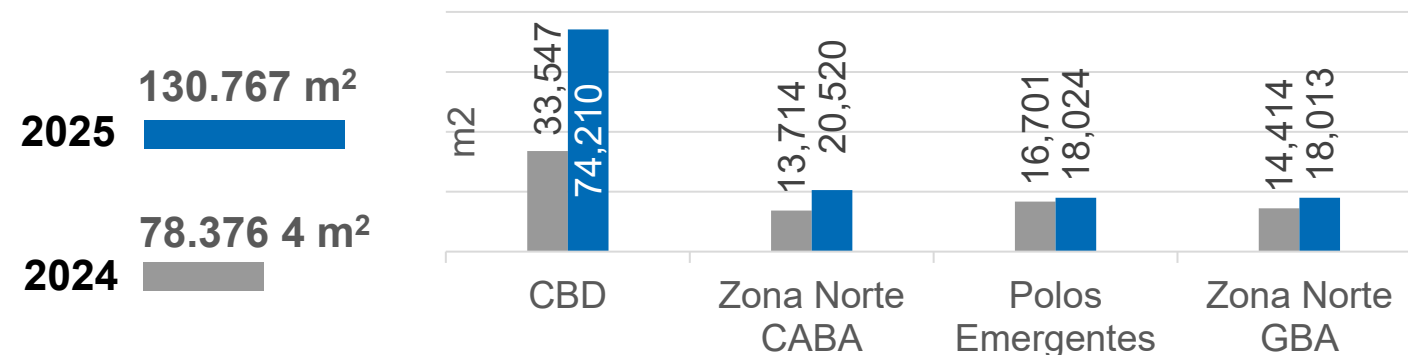
La absorción neta 2025 alcanzó 78.761 m<sup>2</sup> (+84,3% YoY vs. 42.731 m<sup>2</sup> en 2024) y la vacancia bajó a 16,7% (-2,1 pp; -11,2% YoY), consolidando un mercado más eficiente y ordenado.

La renta promedio pedida fue 23,8 USD/m<sup>2</sup>/mes (+2,1% YoY), manteniéndose firme en un contexto de absorción sostenida.

## Demanda

**130.767 m<sup>2</sup>**  
Absorción Bruta  
Acumulada Anual

**+ 103 %**  
YoY



La absorción bruta acumulada totalizó 130.767 m<sup>2</sup> (+103% YoY), con mayor concentración en zonas core y señales de recuperación de la actividad frente a 2024.

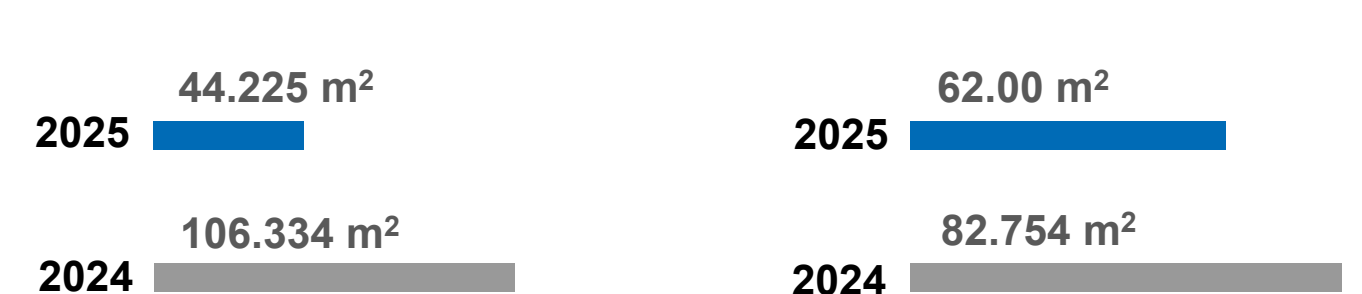
## Oferta

**44.225 m<sup>2</sup>**  
1 edificio  
En Construcción

**- 58,4 %**  
YoY

**62.000 m<sup>2</sup>**  
2 edificios  
Entregas 2025

**- 25,1 %**  
YoY



La oferta futura se redujo: los m<sup>2</sup> en construcción cayeron a 44.225 m<sup>2</sup> (-58,4% YoY) y las entregas 2025 a 62.000 m<sup>2</sup> (-25,1% YoY), limitando la reposición de inventario.



## Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una inflación interanual del **31,4% en noviembre de 2025** (INDEC) y una **mayor estabilidad cambiaria** en un contexto de normalización gradual del esquema monetario.
- El comercio exterior continúa mostrando un **desempeño positivo**, con crecimiento de las exportaciones y una mayor dinámica de las importaciones, y un **superávit comercial acumulado de USD 9.357 millones a noviembre de 2025** (INDEC).
- **Tipo de cambio oficial:** Durante gran parte de 2025, **el tipo de cambio oficial se mantuvo muy cercano al dólar MEP**, reduciendo la brecha cambiaria y favoreciendo la estabilidad de las rentas



## Transacciones

- La actividad del trimestre mostró un **nivel moderado de movimiento**, con una **absorción bruta total de 23.028 m<sup>2</sup>** y una **absorción neta de 16.994 m<sup>2</sup>** reflejando un mercado activo aunque selectivo.
- El **CBD** concentró el mayor volumen, con **12.909 m<sup>2</sup>**, impulsado principalmente por **operaciones de relocalización de contratos**.
- La **Zona Norte GBA (Corredor Panamericana)** registró **2.000 m<sup>2</sup> de absorción bruta**, a su vez se sumaron **39.114 m<sup>2</sup> vacantes debido a la incorporación de WORKO**, mientras que en los **Polos Emergentes** se ocuparon **8.119 m<sup>2</sup>**, consolidándose como focos relevantes de demanda fuera del centro tradicional.



## Fundamentos de mercado

	4T 2025	3T 2025	4T 2024	TENDENCIA
<b>Inventario Total Rentable</b>	1.933.369 m <sup>2</sup>	1.894.255 m <sup>2</sup>	1.871.260 m <sup>2</sup>	↗
<b>Vacancia</b>	16,7 %	14,9 %	18,8 %	↗
<b>Absorción Neta</b>	16.994 m <sup>2</sup>	14.526 m <sup>2</sup>	5.544 m <sup>2</sup>	↗
<b>Valor Promedio de Renta Pedido</b>	US\$23,72	US\$23,24	US\$23,7	↘
<b>Superficie en construcción</b>	44.225 m <sup>2</sup>	83.339 m <sup>2</sup>	106.334 m <sup>2</sup>	↘



## Perspectivas

- El creciente interés de la demanda en torno a ciertas ubicaciones estratégicas y productos de altas especificaciones generaron una reacción en los propietarios, quienes mostraron una **mayor predisposición a volcar metros al mercado**, generando una leve suba de metros disponibles.
- La absorción neta de **16.994 m<sup>2</sup>** refleja estabilidad, y un panorama alentador en relación con los metros vacantes en el mercado.
- En un posible escenario de mejora en la **estabilidad macroeconómica**, se espera que las empresas prioricen espacios más eficientes, flexibles y sustentables, lo que llevaría a más **operaciones de flight-to-quality**

# Resumen del Mercado

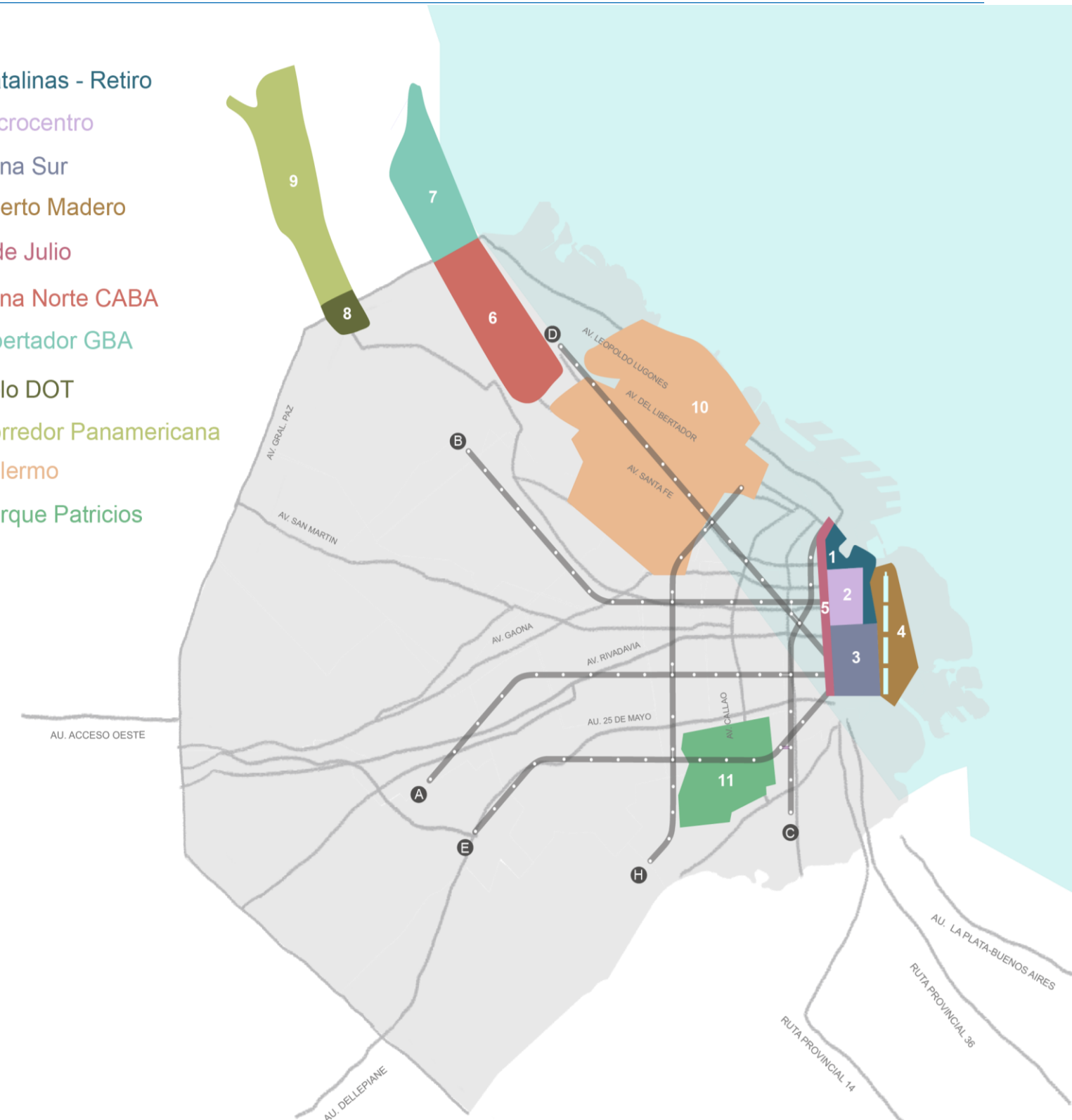
## Entre la expectativa y la oportunidad: el mercado de oficinas consolida señales de mejora

El mercado de oficinas corporativas transita una etapa de **recomposición gradual**, con una actividad sostenida y señales positivas que comienzan a ganar consistencia. El creciente interés de la demanda por **ubicaciones estratégicas** y **productos de altas especificaciones** está impulsando un comportamiento más activo, con decisiones cada vez más enfocadas en calidad, eficiencia y valor a largo plazo.

En paralelo, la respuesta de los propietarios acompaña este escenario: frente a una demanda más selectiva y con foco en edificios competitivos, se observa una **mayor predisposición a incorporar metros al mercado**, lo que generó una **leve suba en la superficie disponible**, un fenómeno que también se intensificó por la **incorporación de nueva superficie Clase A** por WORKO (39.114 m<sup>2</sup>) en corredor panamericana. Aun así, la **absorción neta de 16.994 m<sup>2</sup>** confirma un mercado **estable**, con un panorama alentador en relación con los niveles de vacancia y con una base sólida para sostener la tendencia. Con una superficie en construcción todavía acotada (**44.225 m<sup>2</sup>**), la limitada incorporación de nuevos metros futuros refuerza la relevancia de los activos existentes. En este marco, se profundiza la brecha entre submercados: los corredores más demandados y los edificios que capturan el interés de empresas que priorizan **eficiencia operativa, flexibilidad, sustentabilidad y localización**, consolidando un proceso de **flight-to-quality**.

Se espera que las compañías continúen avanzando hacia espacios más eficientes y adaptables, alineados con nuevas formas de trabajo. Así, el mercado de oficinas no solo se sostiene en términos de metros, sino que también muestra una transformación cualitativa: **más estrategia, mejor posicionamiento y mejores condiciones para que la demanda se traduzca en decisiones concretas hacia 2026**.

- 1 Catalinas - Retiro
- 2 Microcentro
- 3 Zona Sur
- 4 Puerto Madero
- 5 9 de Julio
- 6 Zona Norte CABA
- 7 Libertador GBA
- 8 Polo DOT
- 9 Corredor Panamericana
- 10 Palermo
- 11 Parque Patricios



# Economía

4T 2025

## Contexto Económico

- **Inflación interanual:** en noviembre, la inflación registró una variación mensual de **2,5%**, acumulando **27,9% en lo que va del año** y **31,4% interanual**, confirmando una tendencia descendente sostenida.
- **Exportaciones enero–noviembre 2025:** USD 79.592 millones (+9,5% interanual), con importaciones por USD 70.235 millones (+26,8% interanual).
- **Tipo de cambio oficial:** el nuevo esquema de flotación con bandas del BCRA aportó mayor previsibilidad al dólar oficial y redujo la volatilidad. **Durante gran parte de 2025, el tipo de cambio oficial se mantuvo muy cercano al dólar MEP, reduciendo la brecha cambiaria y favoreciendo la estabilidad de las rentas (referenciadas al oficial) y de las compraventas (habitualmente al MEP), con menor riesgo de descalce entre ambas.**

## Implicancias Clave

- Aunque la inflación interanual continuó desacelerándose hasta **31,4% en noviembre de 2025** y la balanza comercial mantiene un **saldo positivo sostenido**, el escenario macroeconómico muestra señales de mejora, aunque **todavía requiere consolidación**.
- La mayor estabilidad cambiaria y la normalización progresiva de las tasas de interés en pesos contribuyeron a **moderar la volatilidad en precios en dólares**.
- En este contexto, las empresas mantienen una **postura selectiva**, priorizando eficiencia operativa, optimización de superficies y flexibilidad.

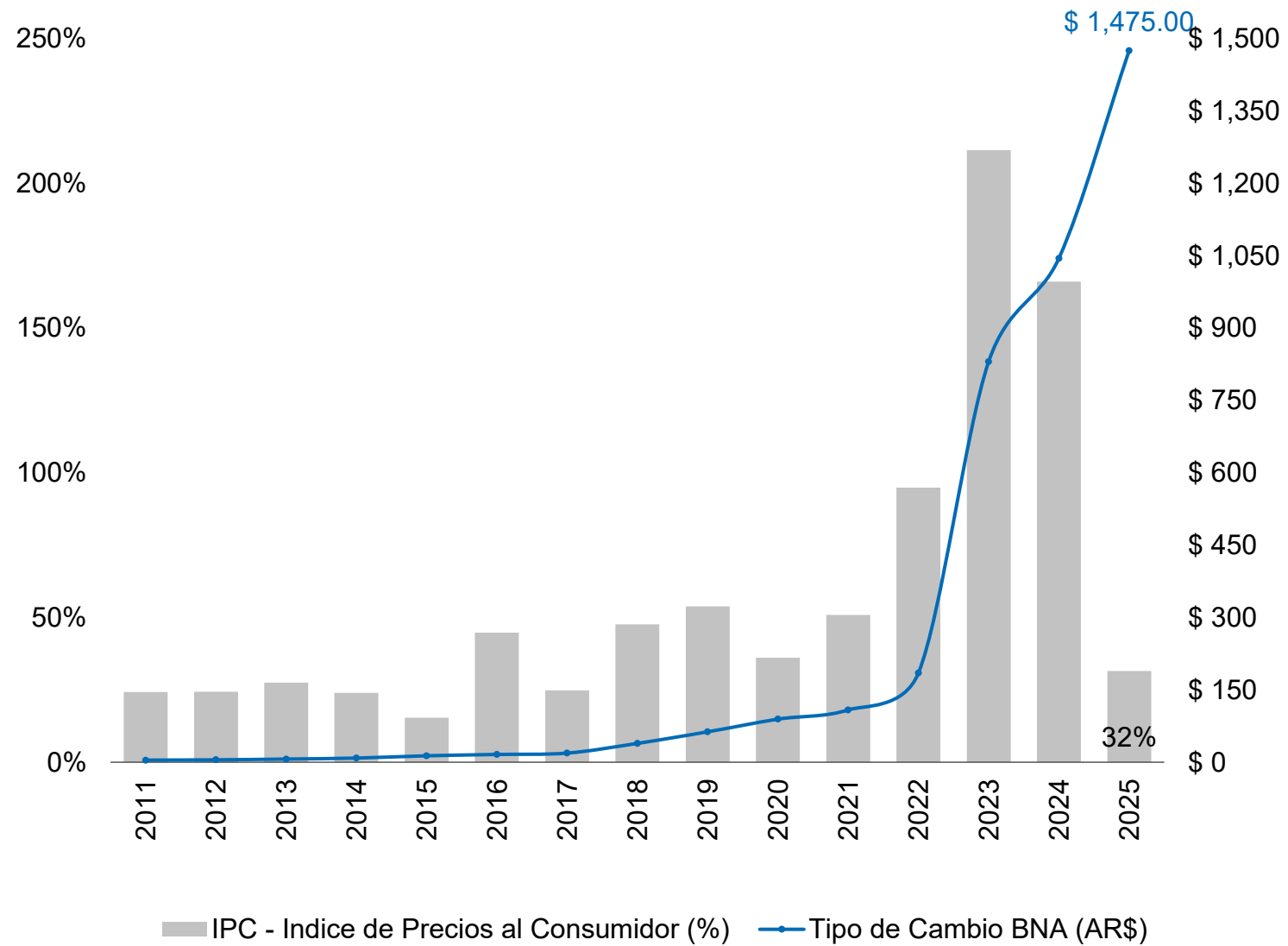
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

## Indicadores Económicos

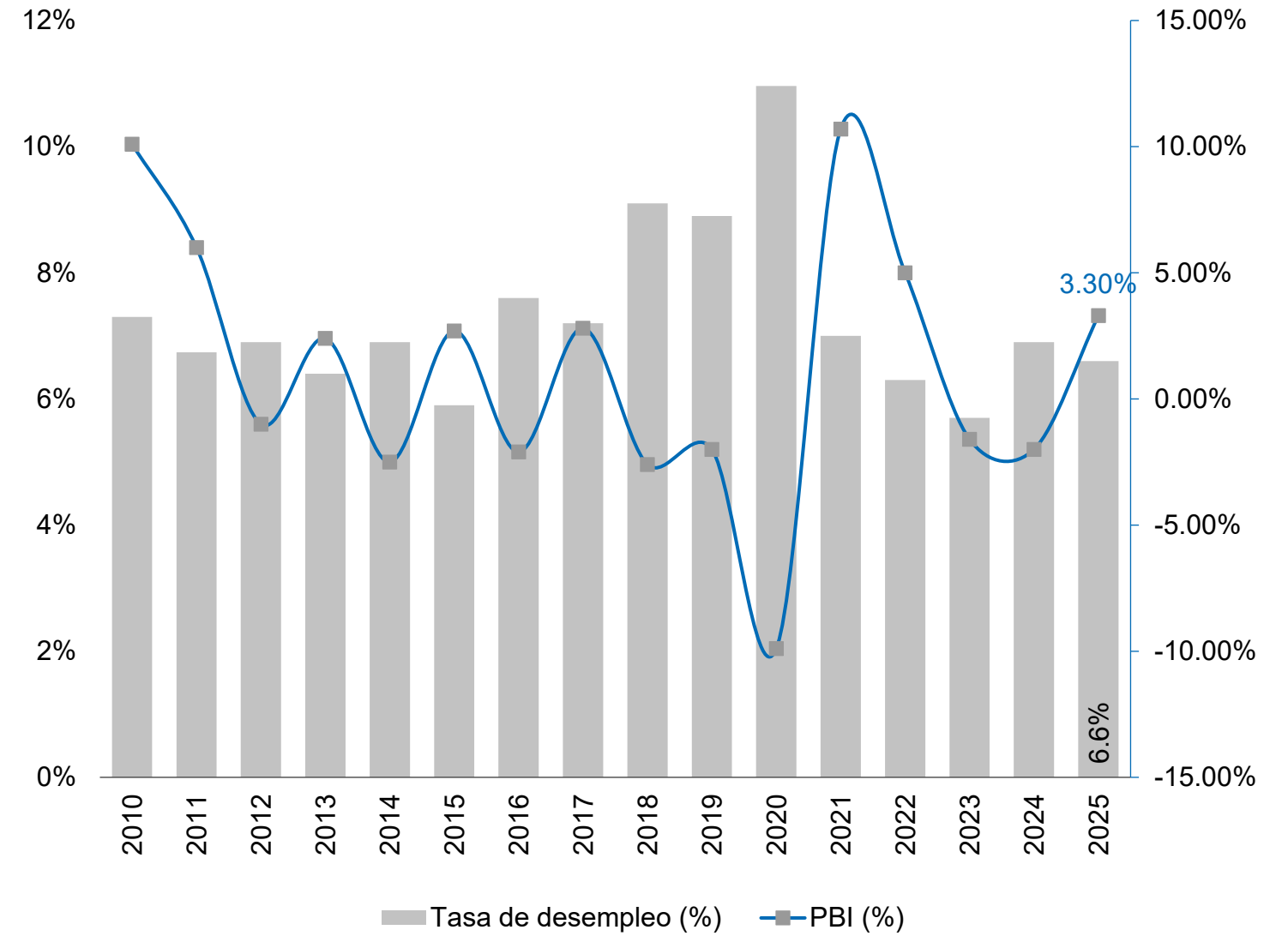
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	31,4 %
PIB total nominal 2024	USD 633.270M
PIB per cápita 2025	USD 15.161
PIB variación interanual	3,3%
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	6,6 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



PBI: Variación Porcentual Interanual vs Tasa de desempleo (%)



Banco de la Nación Argentina, INDEC  
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas

Fuente: INDEC  
2015 = Valor estimado Banco Mundial.

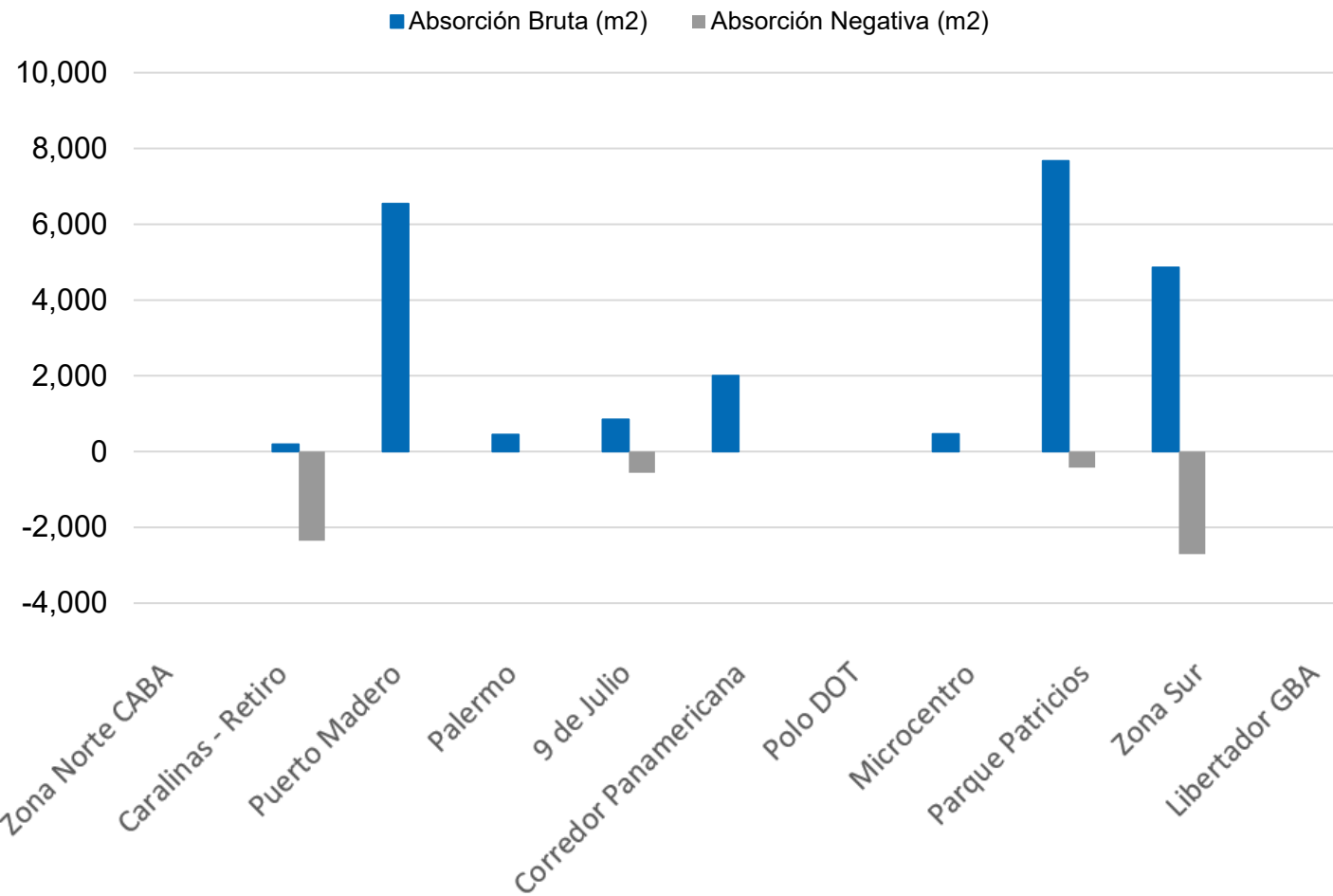
# Demanda

Durante el **4T 2025**, la absorción bruta totalizó **23.028 m<sup>2</sup>**, con el **CBD (12.909 m<sup>2</sup>)** y los **Polos Emergentes (8.119 m<sup>2</sup>)** como principales motores del trimestre. La **Zona Norte GBA** registró una contribución más acotada (**2.000 m<sup>2</sup>**), mientras que la **Zona Norte CABA** mostró una actividad prácticamente nula.

El resultado neto, de **16.994 m<sup>2</sup>**, refleja una **dinámica de absorción**, dominada por operaciones con foco en relocalizaciones estratégicas y optimización de metros.

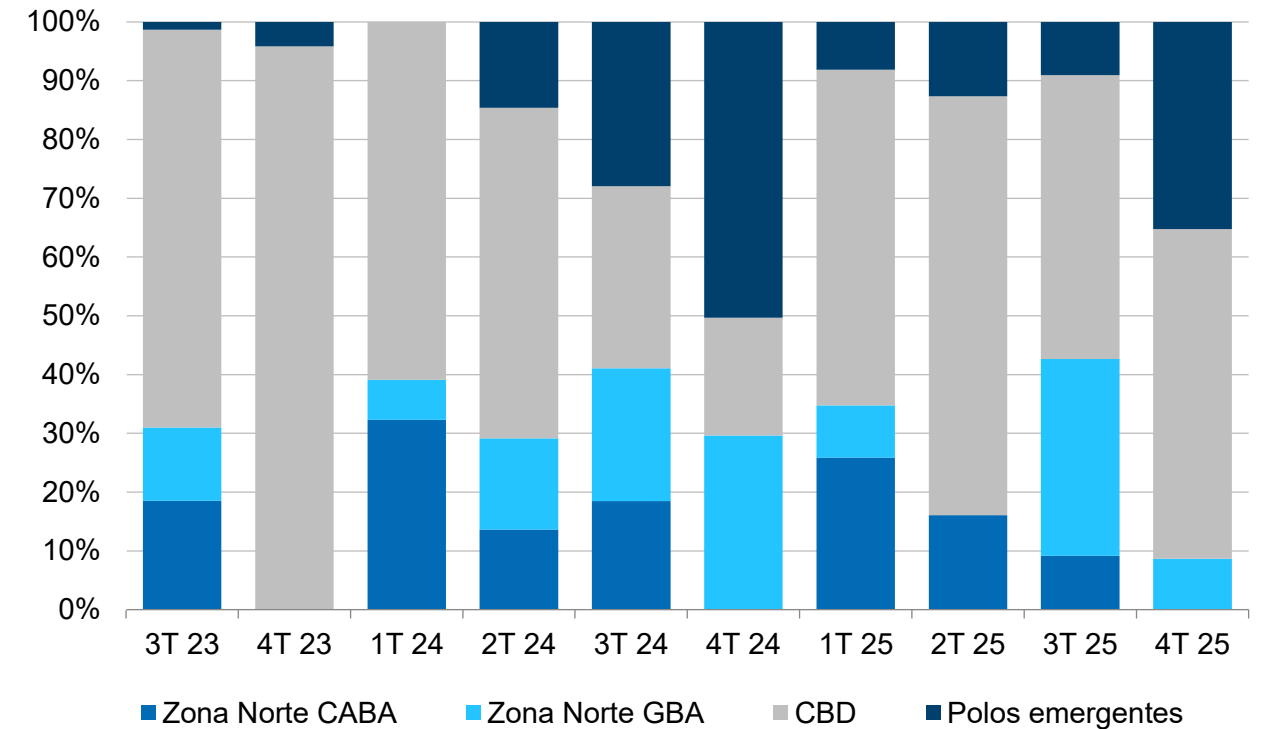
Superficie Ocupada (Absorción Bruta) vs Desocupada por submercados (m<sup>2</sup>)

4T 2025



Absorción Bruta Trimestral por Zonas

3T 2023 – 4T 2025



**Zona Norte CABA:** Polo DOT. Zona Norte CABA.

**Zona Norte GBA:** Corredor Panamericana. Libertador GBA.

**CBD:** Catalinas - Retiro. Puerto Madero. Microcentro. 9 de Julio. Zona Sur.

**Polos emergentes:** Palermo. Parque Patricios.

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

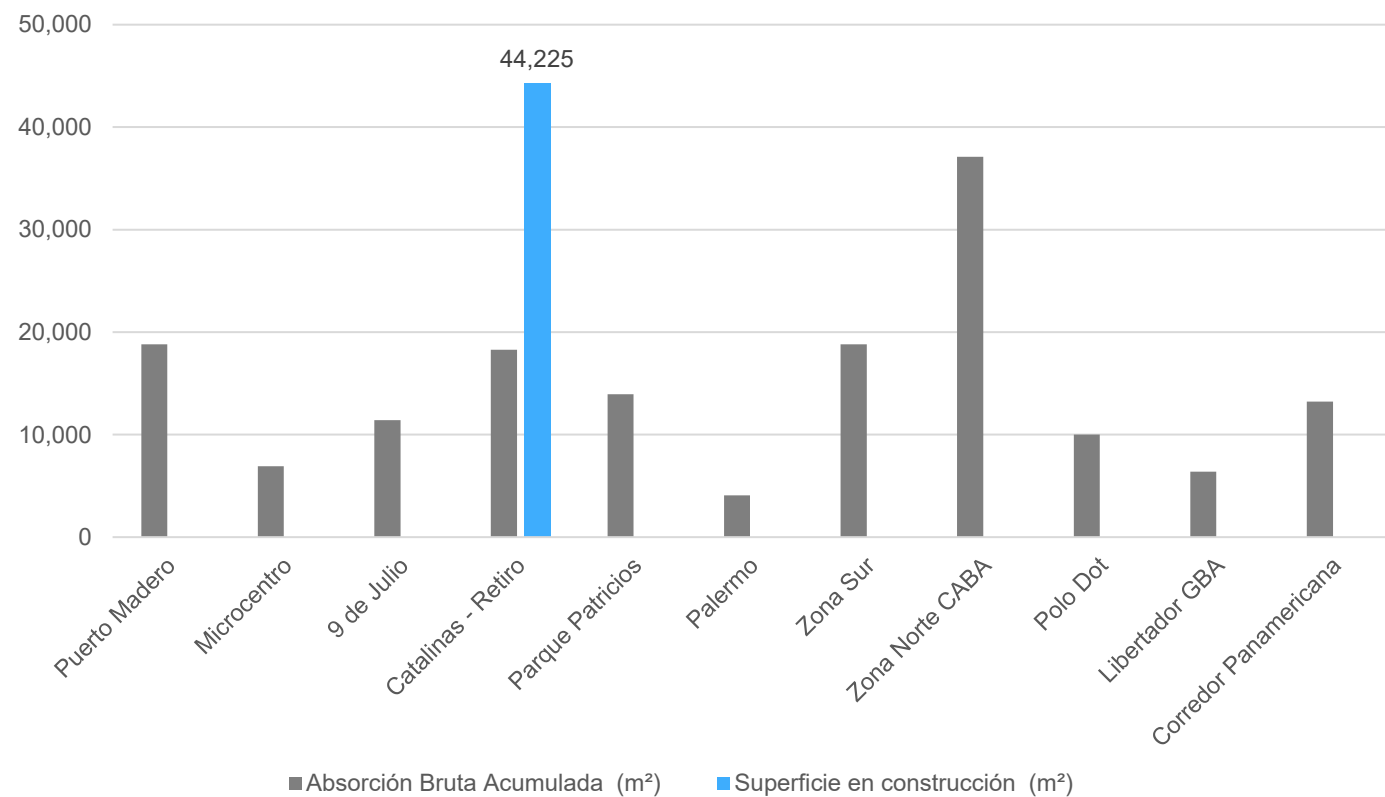
# Oferta & Superficie Futura

El mercado de oficinas mantiene su **estabilidad estructural**, aunque con **señales claras de maduración**. La vacancia se ubicó en **16,7%**, reflejando en parte una **mayor puesta en mercado de superficies Clase A**, más que un debilitamiento de la demanda, en un contexto donde activos que permanecían en stock comenzaron a ofrecerse activamente.

Con una **superficie en construcción en descenso (44.225 m<sup>2</sup>)** y **sin nuevos lanzamientos relevantes**, el pipeline futuro se mantiene limitado. Durante el trimestre se destacó la **incorporación de WORKO**, como nuevo edificio Clase A, mientras que **Alem & Córdoba (Catalinas–Retiro)** continúa siendo el único proyecto en obra, reforzando un escenario de **oferta contenida al menos hasta 2026**.

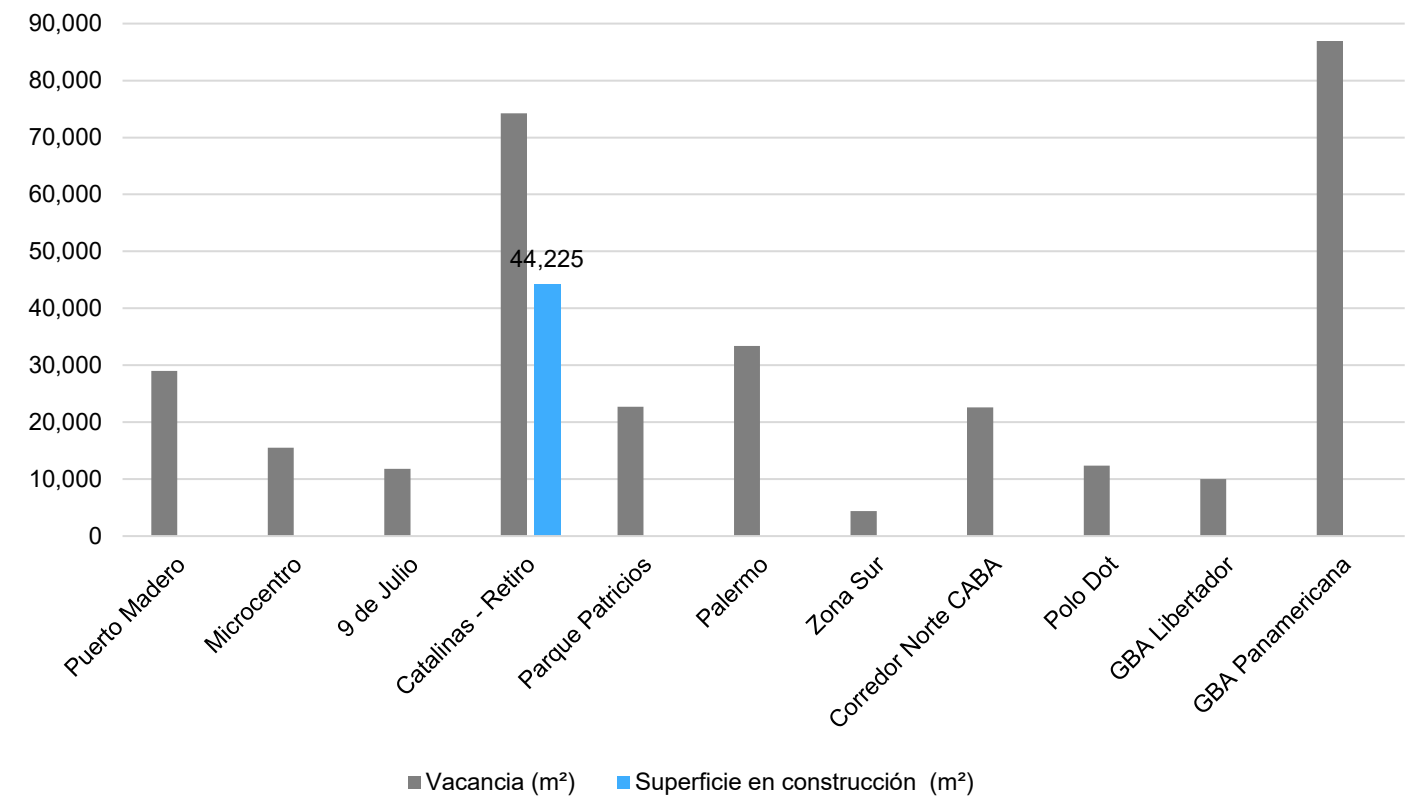
Stock Futuro vs Superficie Ocupada Acumulada por submercado

4T 2025



Stock Futuro vs Vacancia en m<sup>2</sup> por submercado

4T 2025



**Solamente una (1) obra en construcción**

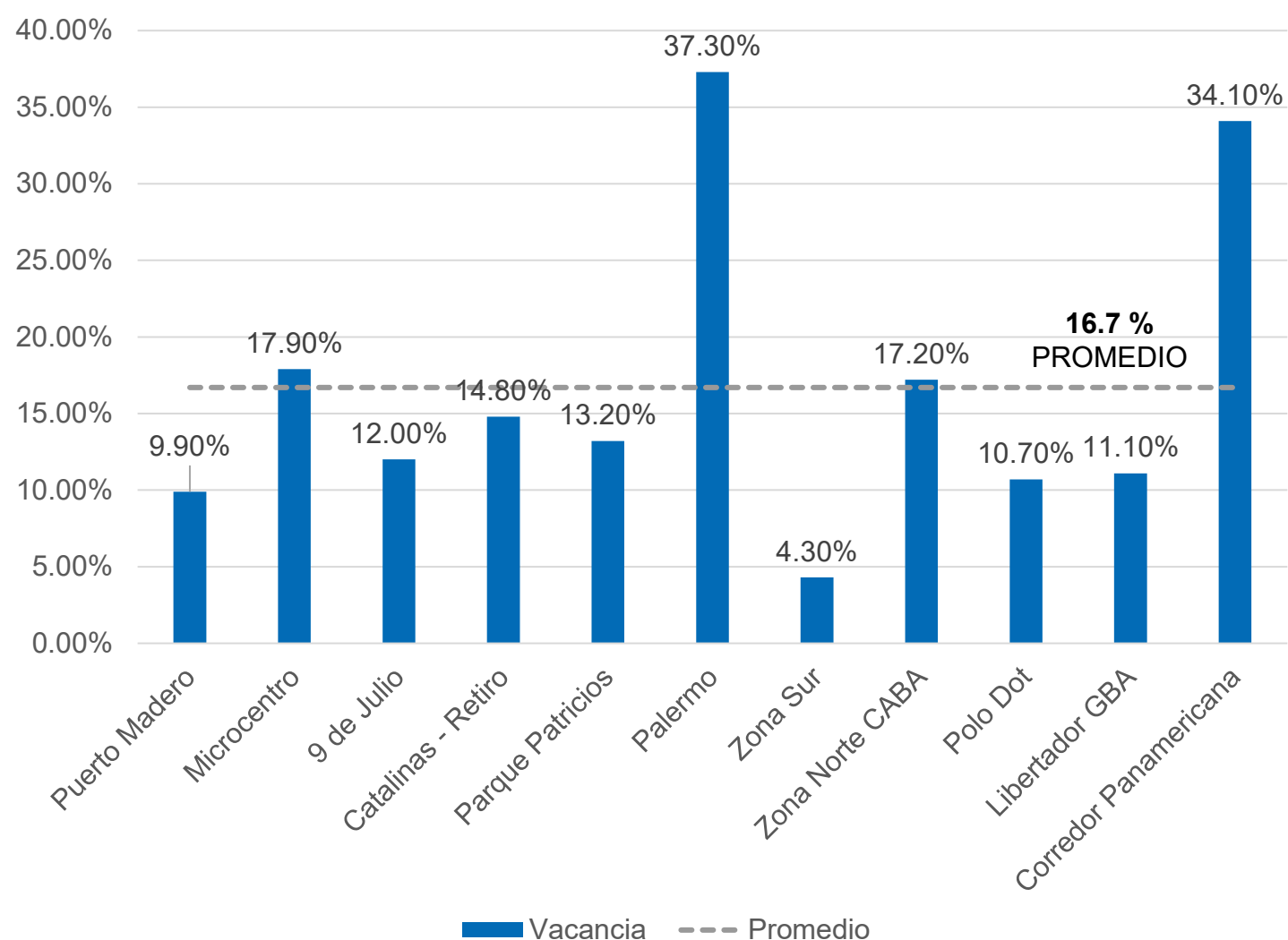
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

# Indicadores por Submercado

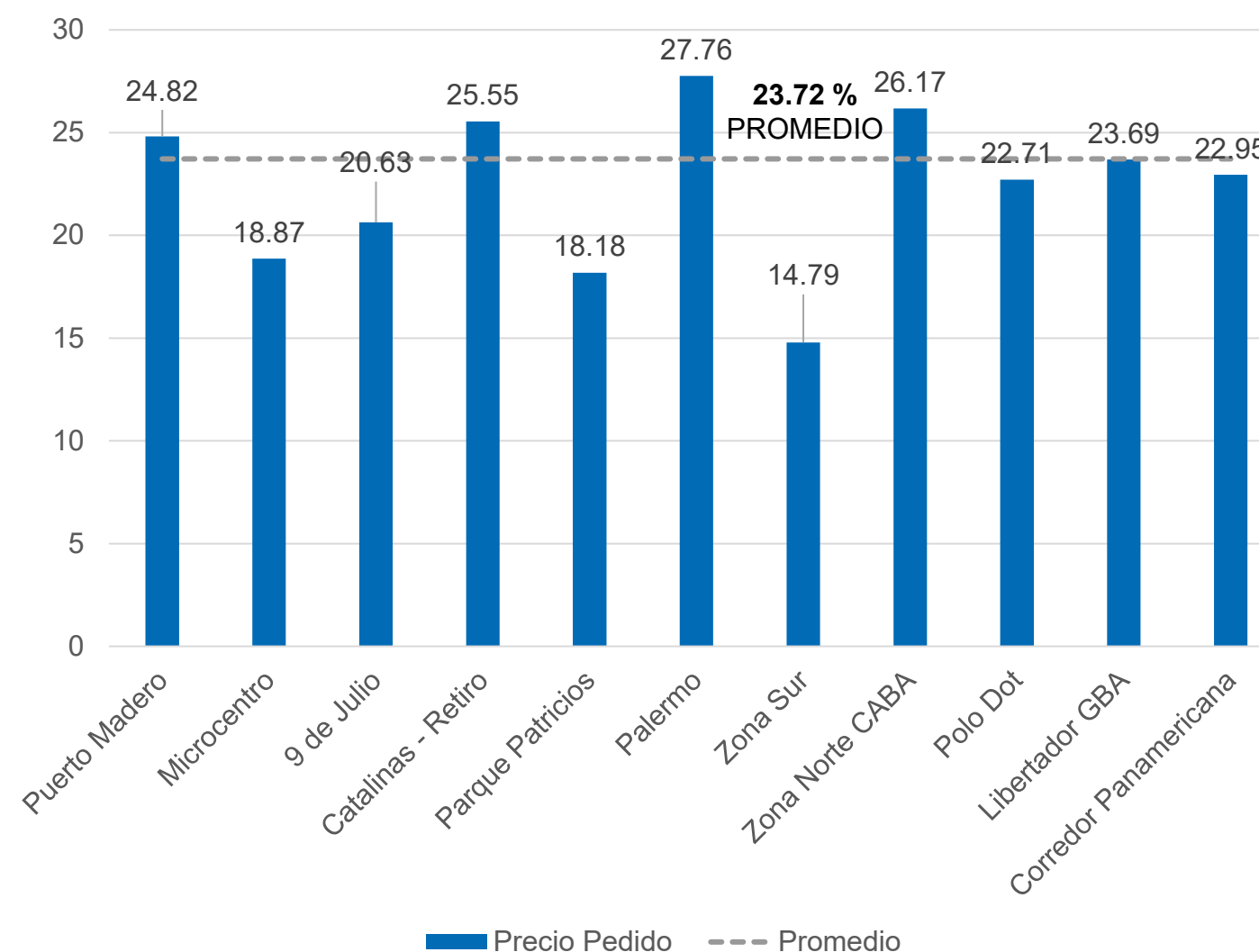
El mercado de oficinas continúa mostrando **marcadas diferencias entre submercados**, tanto en niveles de vacancia como en valores de renta. **Palermo** se destaca por su **elevada vacancia (37,3%)**, asociada a la reciente incorporación de superficies de gran escala que aún atraviesan su proceso de absorción.

En contraste, los submercados **premium**, como **Catalinas–Retiro** y **Puerto Madero**, sostienen **rentas firmes (en torno a USD 25–26/m<sup>2</sup>/mes)**, a pesar de una absorción más acotada. Esta brecha refuerza la lectura de un mercado **altamente segmentado**, donde la **calidad del activo y la ubicación** continúan siendo factores clave de competitividad.

Vacancia por Submercado (%)



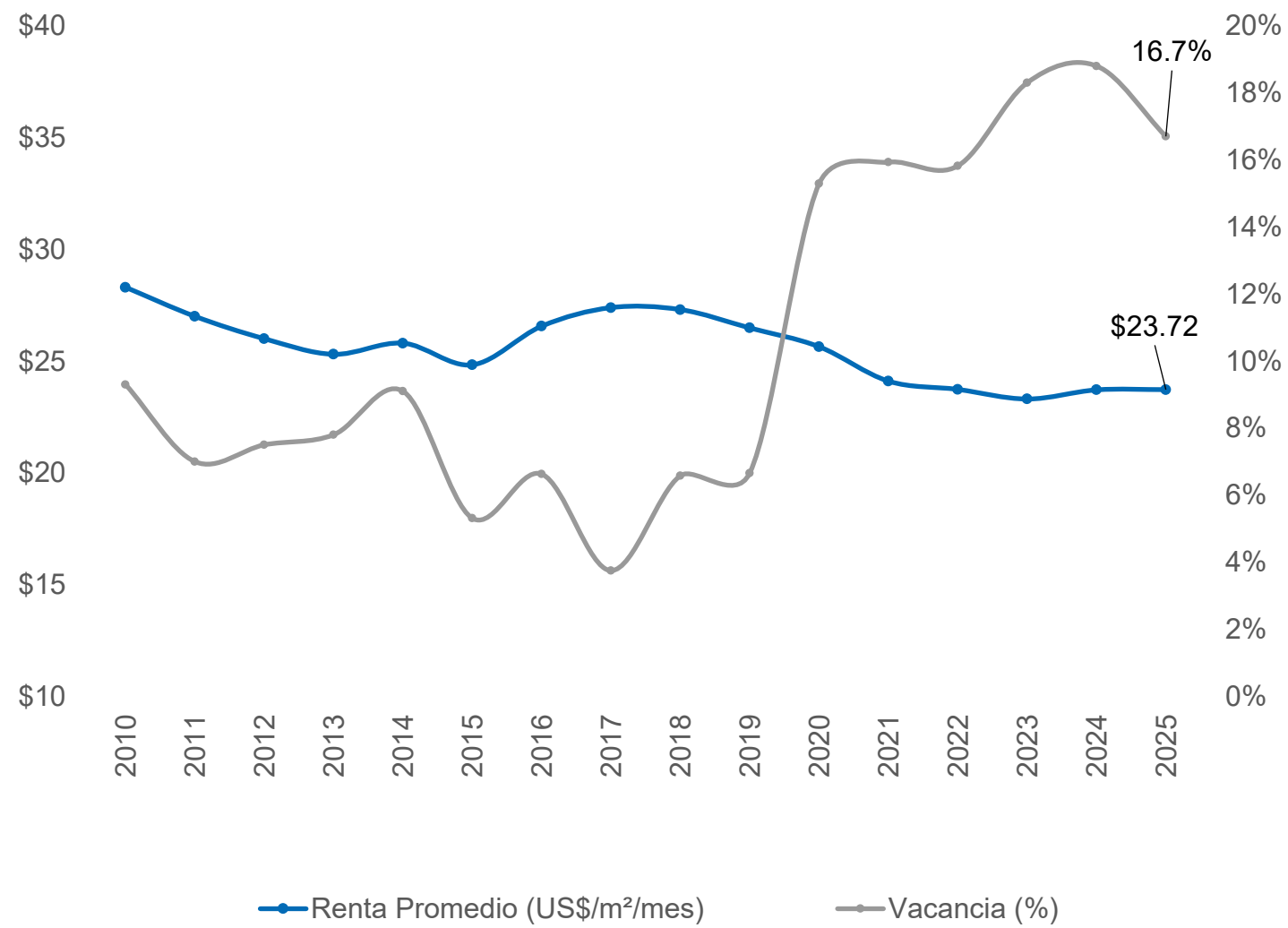
Precio Pedido Promedio por Submercado (USD BNA/ m<sup>2</sup>/mes)



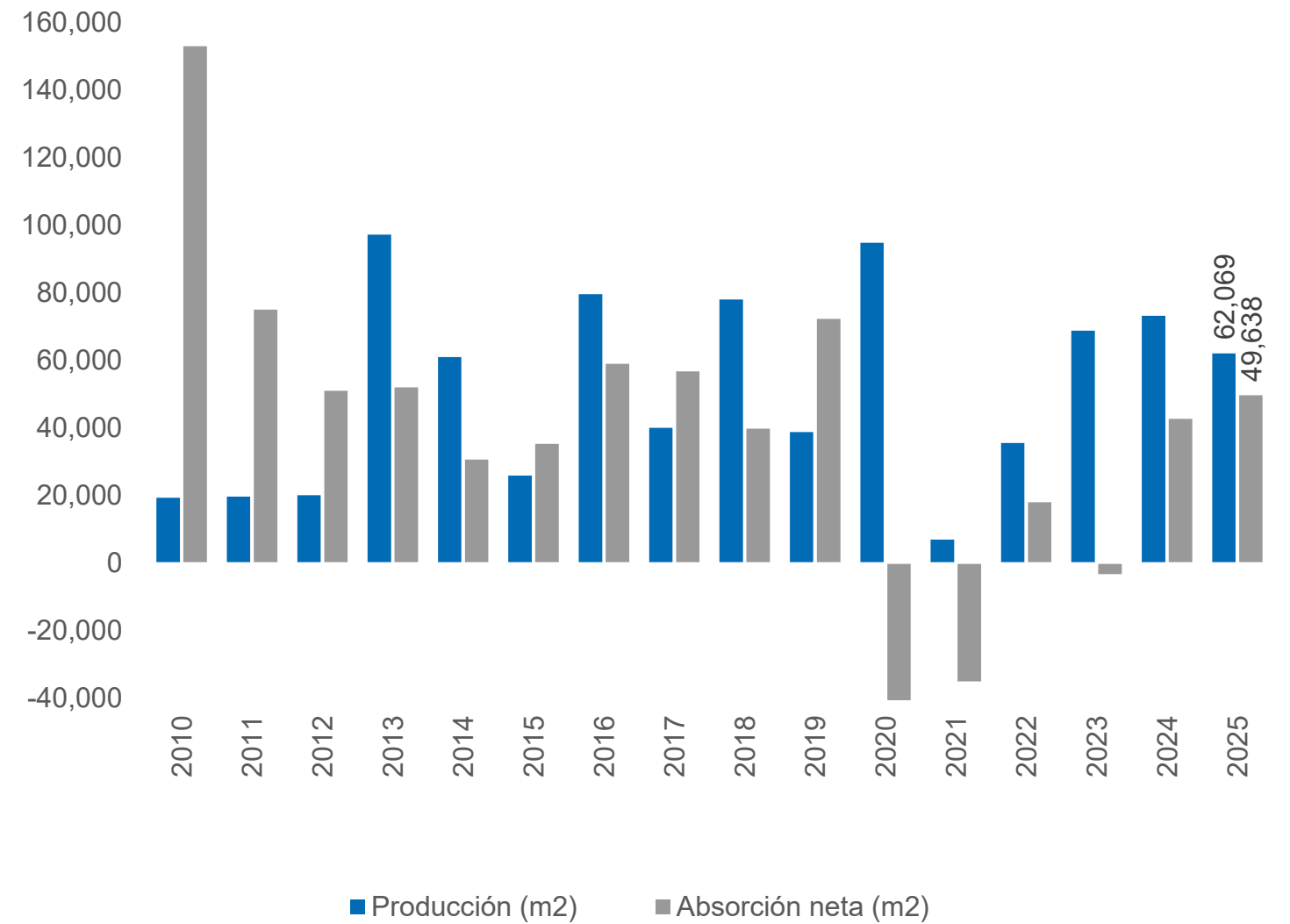
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

# Series históricas

Renta promedio y Vacancia (2010 - 2025)



Absorción Neta Acumulada Anual y Producción Anual (2010 - 2025)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina



Para obtener esta información,  
comunícate con tu asesor de Newmark.



# Superficie en Construcción

4T 2025

La superficie total en obra se ubica en **44.225 m<sup>2</sup>**, equivalente al **2,3% del inventario**, reflejando un mercado claramente **más defensivo que expansivo**. Con un **pipeline acotado**, el foco del mercado se concentra en proyectos puntuales de **alta calidad y localización consolidada**, en un contexto donde parte del aumento de la vacancia responde a una **mayor activación de oferta existente**, más que a un debilitamiento estructural de la demanda.

La **postergación de nuevos lanzamientos** deja al sector expuesto a un **componente especulativo sobre los activos de mejor perfil**, reforzando la lectura de un mercado que se mueve más por **expectativas, posicionamiento y timing** que por incorporación masiva de nuevos metros. El mercado de oficinas atraviesa así una **fase de espera estratégica**.

## Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

Proyecto	Submercado	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Superficie Rentable (m <sup>2</sup> )	Fecha	Certificación LEED	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	

Durante el **4T 2025**, la superficie en construcción se mantuvo estable tras la **entrega del Centro Empresarial Núñez (22.995 m<sup>2</sup>)**, totalmente ocupado en Zona Norte CABA y la reciente oferta de **WORKO (39.114 m<sup>2</sup>)**. A la fecha, **Alem & Córdoba (44.225 m<sup>2</sup>)** constituye el **único proyecto activo en el mercado**, concentrando el interés por tratarse de una propuesta **Clase A en un entorno central con infraestructura consolidada**.

Sin nuevos proyectos en etapa de desarrollo, la **escasez de oferta futura** sugiere que, ante un escenario de mayor estabilidad macroeconómica, podría emerger un **rebote selectivo de precios en ubicaciones premium**.

Fuente: Relevamiento propio Newmark

# Datos y Tendencias

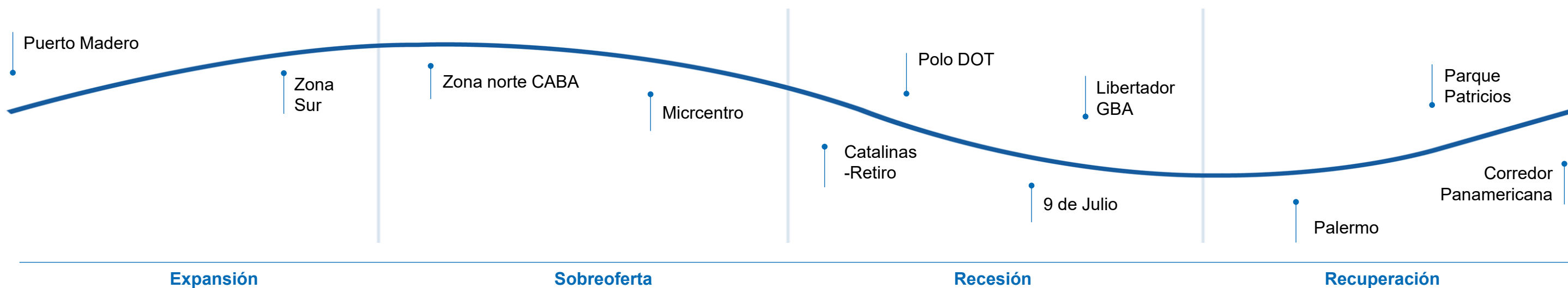
4T 2025

## Estadísticas de mercado

Submercados	Inventario (m²)	Cantidad de Edificios	En construcción (m²)	Disponibilidad (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m²)	Absorción Neta Acumulada Anual (m²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
<b>CABA</b>								
Puerto Madero	292.607	21	-	28.983	9,9 %	6.541	4.681	24,82
Zona Sur	102.075	5	-	4.384	4,3 %	2.157	2.157	14,79
Microcentro	86.784	5	-	15.505	17,9 %	467	-1.804	18,87
Catalinas – Retiro	500.207	23	44.225	74.245	14,8 %	-2.160	15.894	25,55
9 de Julio	98.691	7	-	11.831	12,0 %	290	1.142	20,63
Zona Norte CABA	131.489	5	-	22.606	17,2 %	0	-2.720	26,17
Polo Dot	115.241	9	-	12.367	10,7 %	0	5.606	22,71
<b>GBA</b>								
Corredor Panamericana	254.701	19	0	86.941	34,1%	2.000	6.247	22,95
Libertador GBA	89.828	10	-	9.987	11,12%	0	-1.016	23,69
<b>Subtotal</b>	<b>1.671.623</b>	<b>103</b>	<b>44.225</b>	<b>266.849</b>	<b>15,96%</b>	<b>9.295</b>	<b>30,187</b>	<b>22,24</b>
<b>Polos Emergentes</b>								
Parque Patricios	172.384	11	-	22.726	13,2%	7249	7.345	18,18
Palermo	89.362	7	-	33.370	37,3 %	450	12.106	27,76
<b>Subtotal</b>	<b>261.746</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>56.096</b>	<b>21,4%</b>	<b>7.699</b>	<b>19.451</b>	<b>21,45</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.933.369</b>	<b>122</b>	<b>44.225</b>	<b>322.945</b>	<b>16,7 %</b>	<b>16.994</b>	<b>49,638</b>	<b>23,72</b>

\*Los totales y subtotales están calculados en base a la cantidad de metros cuadrados de la muestra analizada en dicho conjunto.

## Ciclo del mercado de oficinas clase A por submercados



Para mayor información:

### Headquarters

Maipú 1300, 6° Piso  
C1006ACT, CABA, Argentina  
t +54-11-4311-9500

### Fernando Novoa

Socio

[fnovoa@ngbacre.com.ar](mailto:fnovoa@ngbacre.com.ar)

### Alejandro Winokur

Socio

[awinokur@ngbacre.com.ar](mailto:awinokur@ngbacre.com.ar)

### Domingo Speranza

Socio

[dsperanza@ngbacre.com.ar](mailto:dsperanza@ngbacre.com.ar)

### Carolina Wundes

Research & Innovation Manager

[cwundes@ngbacre.com.ar](mailto:cwundes@ngbacre.com.ar)

### Leila Kees

Research & Commercial Analyst

[lkees@ngbacre.com.ar](mailto:lkees@ngbacre.com.ar)

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

Newmark ha implementado una base de datos propia y la metodología de seguimiento ha sido revisada. Con esta expansión y refinamiento en nuestros datos, puede haber ajustes en las estadísticas históricas, incluyendo la disponibilidad, precios de renta, absorción y rentas efectivas. Nuestros reportes de mercado se encuentran disponibles en <https://nmrk.lat/reportes-de-mercado/>

Toda información contenida en esta publicación está basada en fuentes consideradas como confiables, sin embargo, Newmark México no la ha verificado y no la garantiza. El uso de esta información es responsabilidad del destinatario, el cual debe consultar a profesionales de su elección, incluidos sus aspectos legales, financieros, fiscales e implicaciones. El destinatario de esta publicación no puede, sin consentimiento previo por escrito de Newmark México, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.

## Glosario de Términos

### Absorción neta

Mide la demanda del mercado de oficinas a partir de la diferencia entre la superficie ocupada actual versus la superficie ocupada del trimestre anterior.

### Espacio Disponible

Espacio rentable, sin considerar en qué momento quedó vacante.

### Producción

Total de nuevos m<sup>2</sup> rentables que ingresan al mercado en el trimestre actual, y que se suman al inventario total. Se incorporan cuando se obtiene el final de obra.

### Inventario Total

Sumatoria de m<sup>2</sup> rentables habilitados que hay en el mercado.

### Espacio Ocupado

Total de m<sup>2</sup> que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

### Espacio Rentable

Total de m<sup>2</sup> según BOMA considerando área de alfombra, servicios y circulaciones propias de cada unidad que un inquilino rentará.

### En Construcción

Los edificios en construcción son aquellos que, a través del tiempo y luego del desarrollo de la obra, van a incorporar m<sup>2</sup> de superficie rentable al inventario

### Vacancia

Espacio rentable medido en términos porcentuales que no se encuentra físicamente ocupado.

### Promedio Ponderado de Renta

Valor de renta pedido sobre los metros disponibles.