

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

4T 2024

NEWMARK



Situación 4T 2024

Oficinas clase A: el mercado expectante sin nuevos proyectos en cartera y desafía a los edificios existentes a reinventarse.

El mercado de oficinas clase A en Buenos Aires atraviesa un punto de inflexión. Durante el cuarto trimestre de 2024, la entrega de un único proyecto premium en Palermo sumó 42.000 m² rentables al inventario, elevando la vacancia al 18,8 %. Aunque esto refleja el protagonismo de espacios modernos, la realidad es contundente: no hay nuevos desarrollos en vista, y los **tres (3) proyectos en construcción apenas suman 106.334 m²**, una superficie que puede llegar a ser insuficiente para dinamizar el sector en el futuro.

La demanda sigue centrada en la calidad, con una absorción neta positiva de 5.544 m² y un valor promedio de renta pedido que creció hasta los 23,7 USD BNA/m²/mes. Sin embargo, el futuro plantea un desafío ineludible: la falta de nuevos desarrollos deja a los **edificios existentes en el foco de las expectativas del mercado.**

Ante este escenario, la única forma de mantenerse competitivo es la reinención. Los edificios ya construidos deben modernizarse, adaptarse a las especificaciones que las empresas actuales demandan y transformarse en espacios que potencien la productividad. Esta no es solo una oportunidad, sino una necesidad imperiosa para responder a un mercado en el que las innovaciones marcan la diferencia.

El desafío está planteado: sin proyectos nuevos en camino, **el éxito del mercado de oficinas dependerá de la capacidad de sus actores para redefinir y revalorizar lo que ya existe.**

Principales Indicadores

	4T 2024	3T 2024	4T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable *	1.871.260 m ²	1.829.260 m ²	1.829.589 m ²	↗
Vacancia	18,8 %	16,9 %	18,5 %	↗
Absorción Neta	5.544 m ²	21.559 m ²	-4.915 m ²	↘
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$23,7	US\$23,4	23,5 US\$	↗
Superficie en construcción **	106.334 m ²	148.334 m ²	206.863 m ²	↘

* El Inventario Total Rentable se vio afectado por edificios que fueron recategorizados y no se consideran clase A.

** La superficie en construcción se vio afectada por obras que cambiaron destino.

Resumen del Mercado



Economía

- La inflación, aunque elevada, comenzó a desacelerarse hacia el último trimestre del año, generando expectativas de una recuperación moderada en el mediano plazo. Sin embargo, el consumo siguió afectado por la pérdida de poder adquisitivo.
- Mientras el comercio minorista y los servicios mostraron una leve recuperación gracias a la estabilidad cambiaria y medidas oficiales, sectores como la construcción y la industria manufacturera continuaron enfrentando costos elevados y restricciones cambiarias.
- El tipo de cambio oficial alcanzó AR\$ 1.044,50, y la brecha con el mercado paralelo comenzó a reducirse debido a una menor volatilidad en el mercado cambiario.



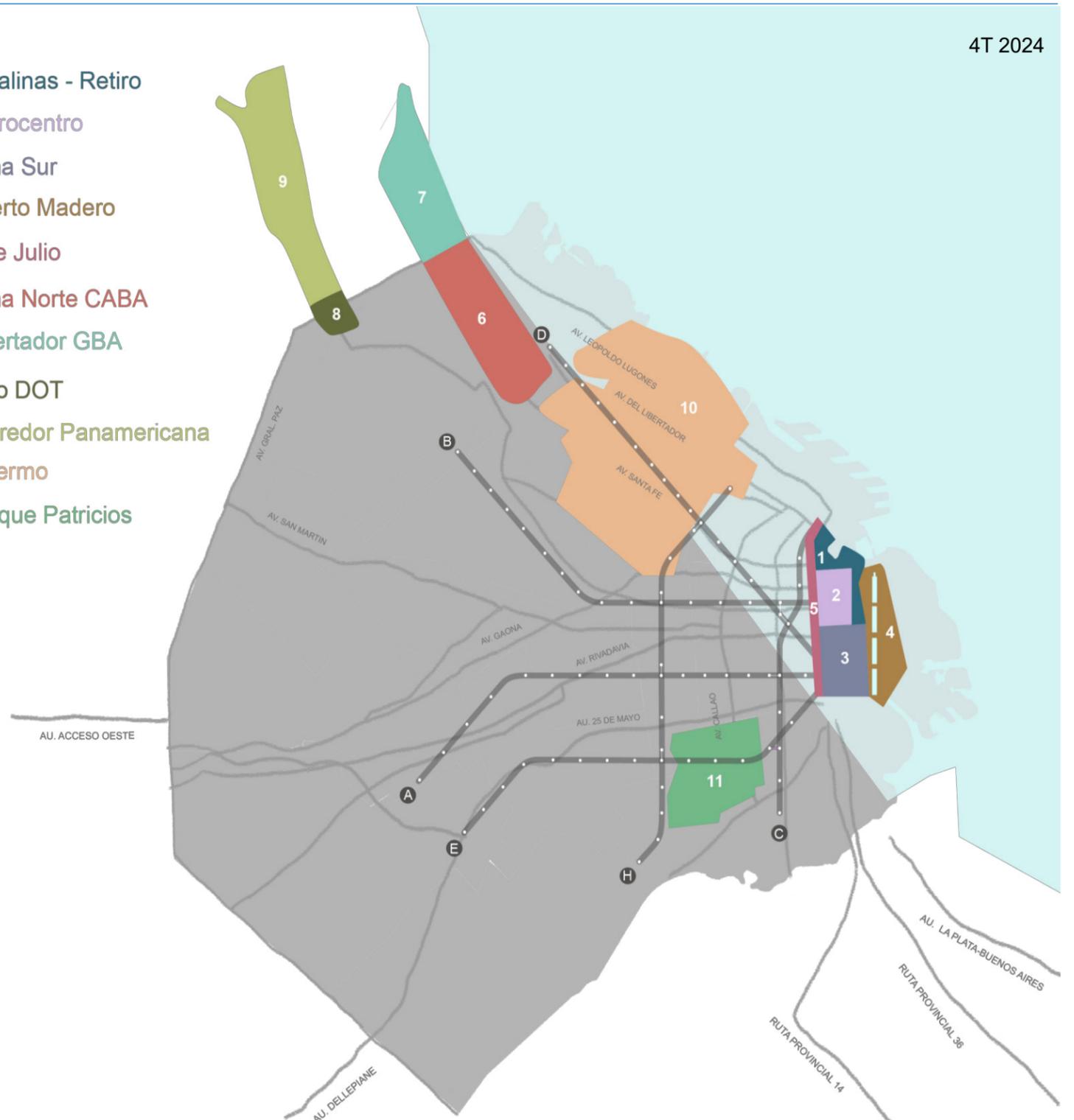
Fundamentos de mercado

- A pesar del aumento en la vacancia al **18,8 %**, el mercado registró una absorción neta positiva de **5.544 m²**, enfocada en los nuevos desarrollos.
- Con solo 3 proyectos que suman **106.334 m²** en construcción, habrá pocos ingresos nuevos, aumentando la presión sobre los edificios existentes.
- La vacancia subió al **18,8 % (352.247 m²)** dada la **incorporación de un edificio en Palermo de 42.000 m²**, mientras el valor promedio de renta pedido incrementó a **23,7 USD BNA/m²/mes**, consolidando la importancia de los

Fuente: INDEC, CAC y desarrollo propio Newmark Argentina
espacios de alta calidad.

4T 2024

- 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



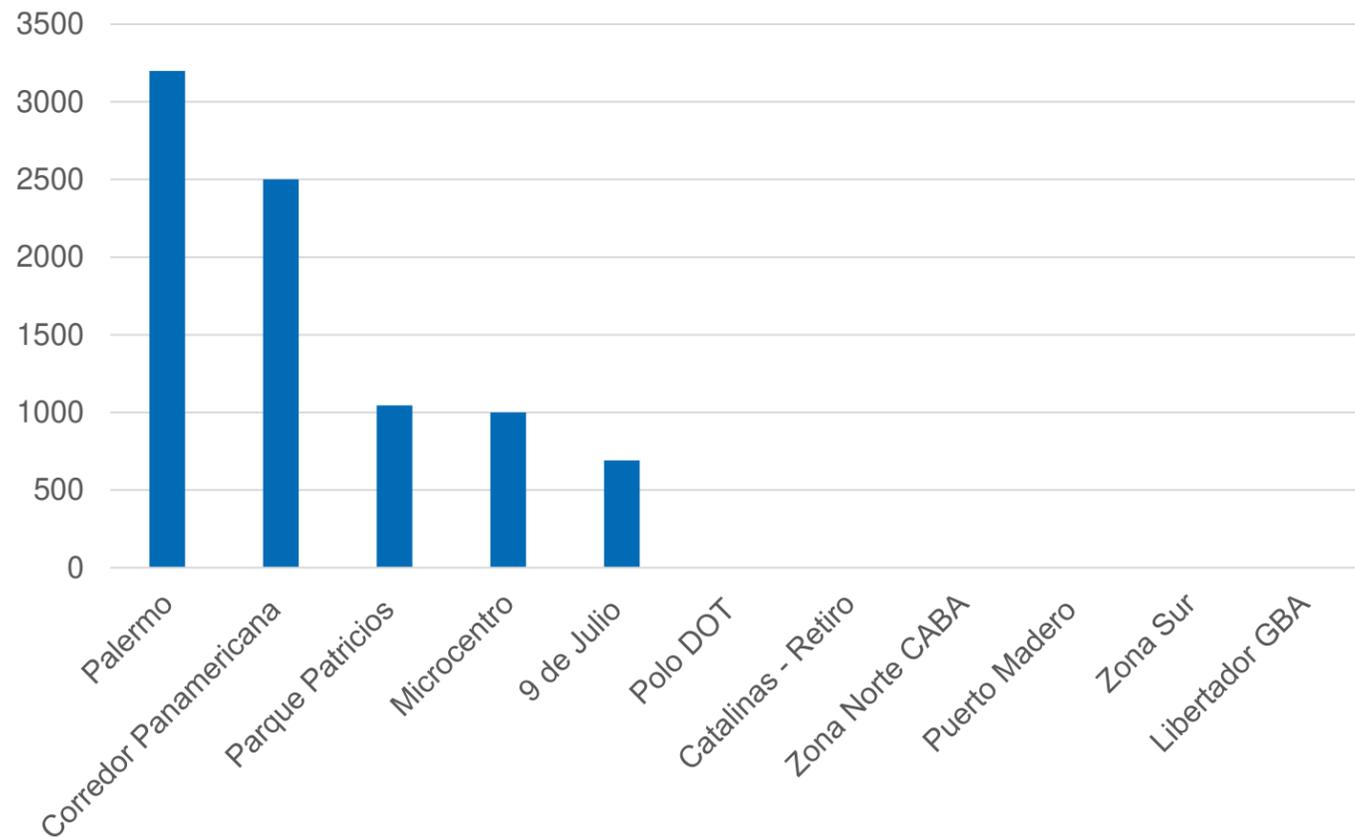
Mapa de oficinas con división de submercados | Bs.As. | Argentina

Demanda

En el cuarto trimestre de 2024, el mercado de oficinas registró una absorción neta de 5.544 m² y una superficie total alquilada de 8.436 m². Los polos emergentes concentraron la mayor parte de la actividad, con Palermo destacándose como el submercado más dinámico al sumar 3.000 m² alquilados. La superficie desocupada ascendió a 2.892 m², reflejando un ritmo moderado en la demanda, con varios submercados que no registraron absorciones significativas. Este comportamiento evidencia un mercado en transición, donde los nuevos proyectos captan la atención, mientras otros submercados enfrentan mayores desafíos para atraer ocupantes.

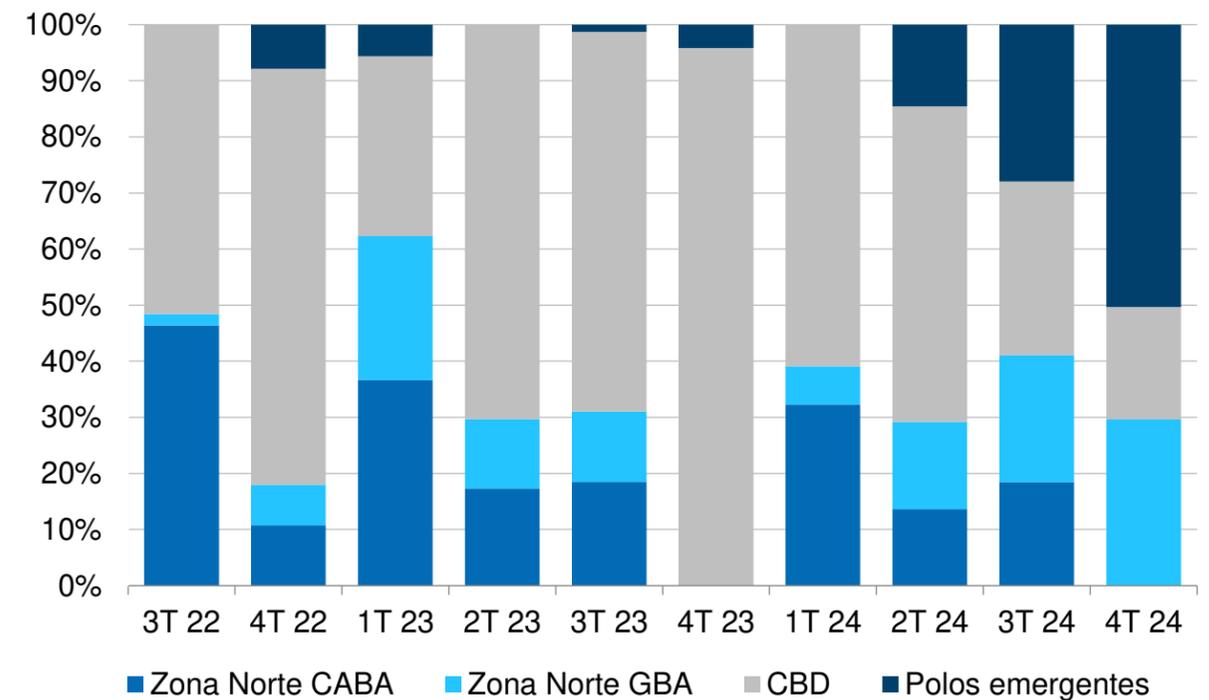
Superficie alquilada por submercados: 8.436 m²

4T 2024



Absorción bruta trimestral por zonas

4T 2022 – 4T 2024



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

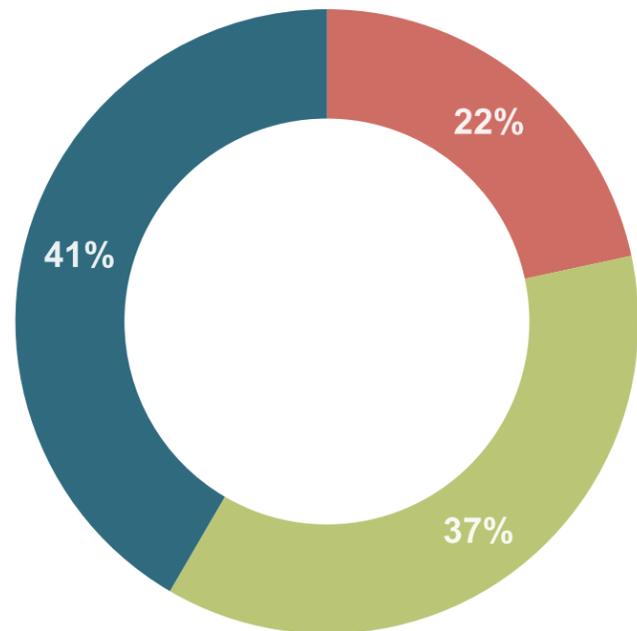
Oferta & Superficie Futura

La vacancia del mercado de oficinas clase A en Buenos Aires subió **1,9 puntos porcentuales** respecto al trimestre anterior, lo que representa un incremento relativo del **11,24 %**, cerrando en **18,8 %**, lo que equivale a **352.247 m²**. Palermo lideró el índice de vacancia con un significativo **69,74 %**, impulsada por la incorporación de un proyecto (**42.000 m²**) premium aún en proceso de ocupación. El valor promedio de renta pedido aumentó a **23,7 USD BNA/m²/mes**, con Palermo posicionándose entre las zonas más caras, con un promedio de **29,25 USD BNA/m²/mes**. La superficie en construcción totaliza **106.334 m²**, concentrándose solamente en tres submercados.

Superficie en construcción: 106.334 m²

4T 2024

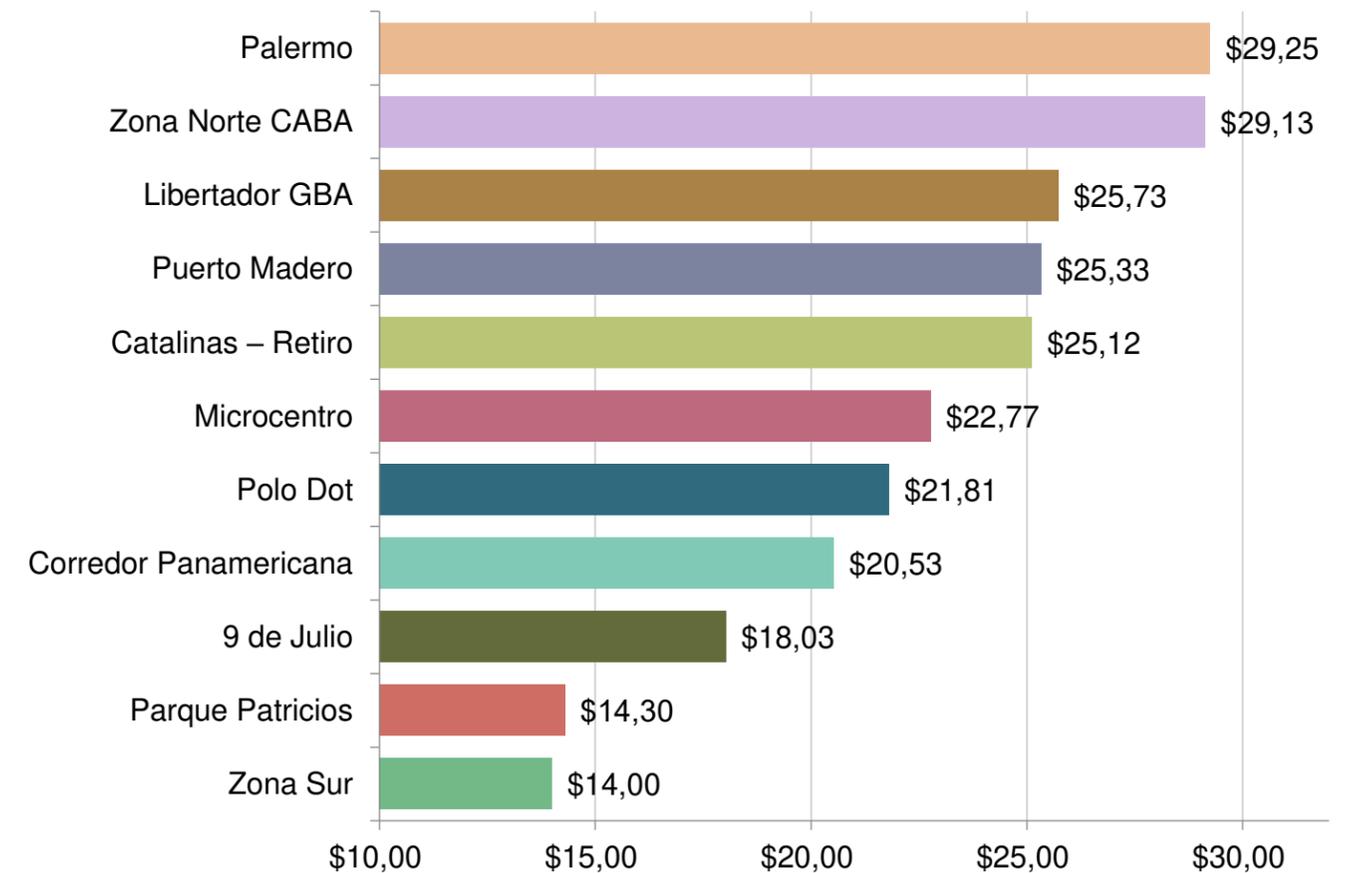
Solamente tres (3) obras en construcción que suman 106.334 m²



■ Zona Norte CABA ■ Corredor Panamericana ■ Catalinas Retiro

Precio de renta pedido promedio (USD BNA/m²/mes)

4T 2024

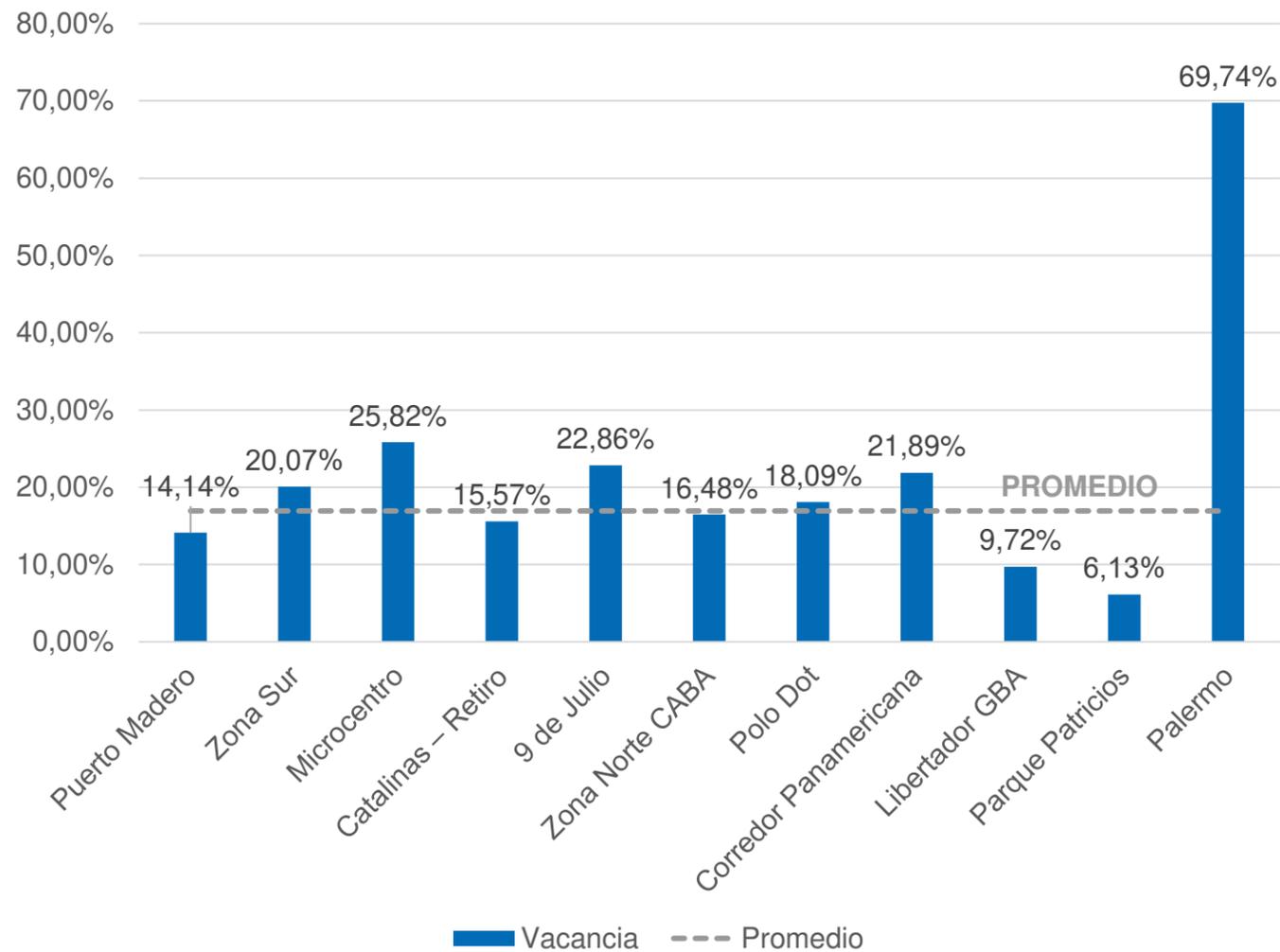


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

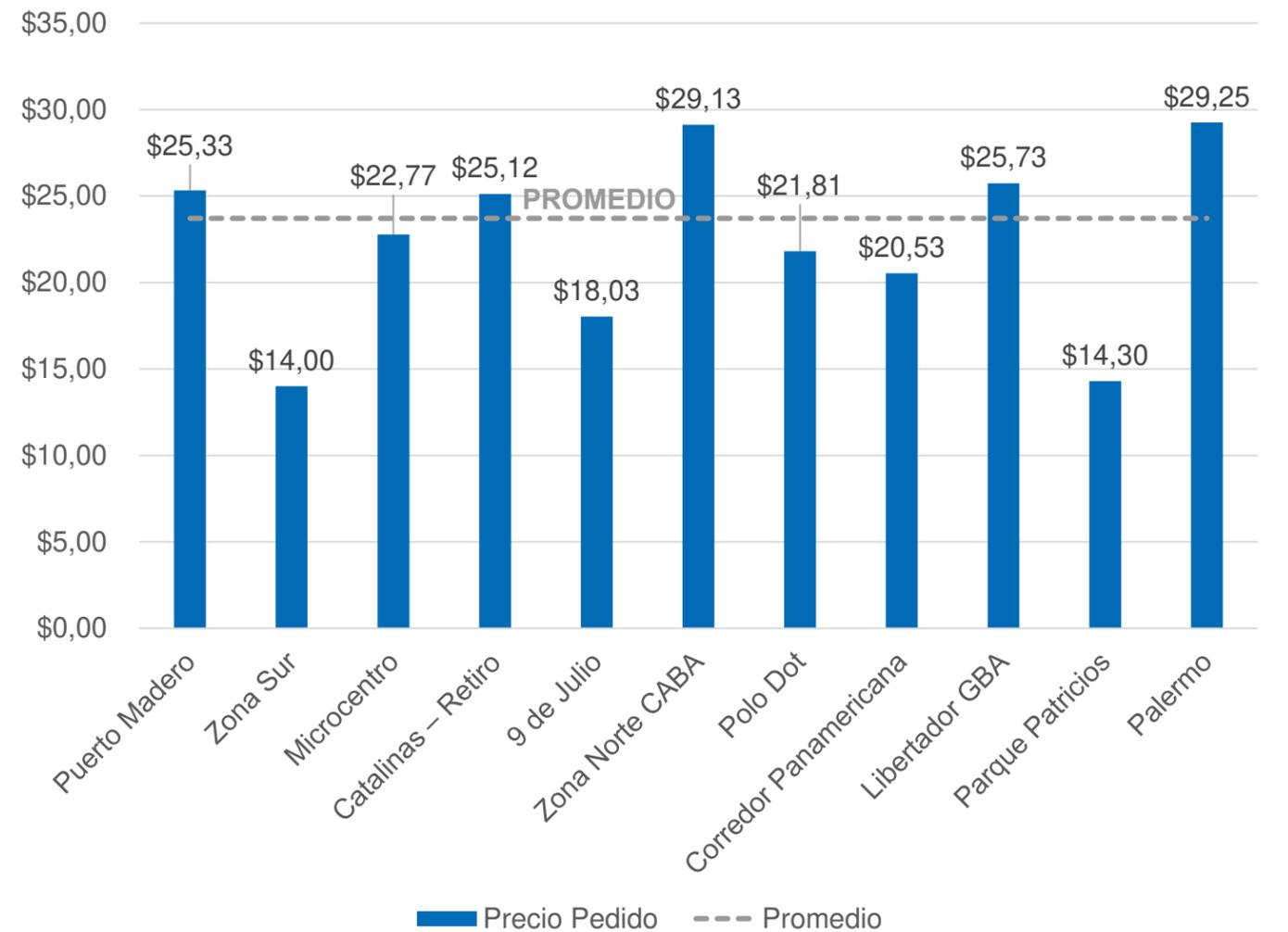
Indicadores por Submercado

4T 2024

Vacancia por Submercado (%)

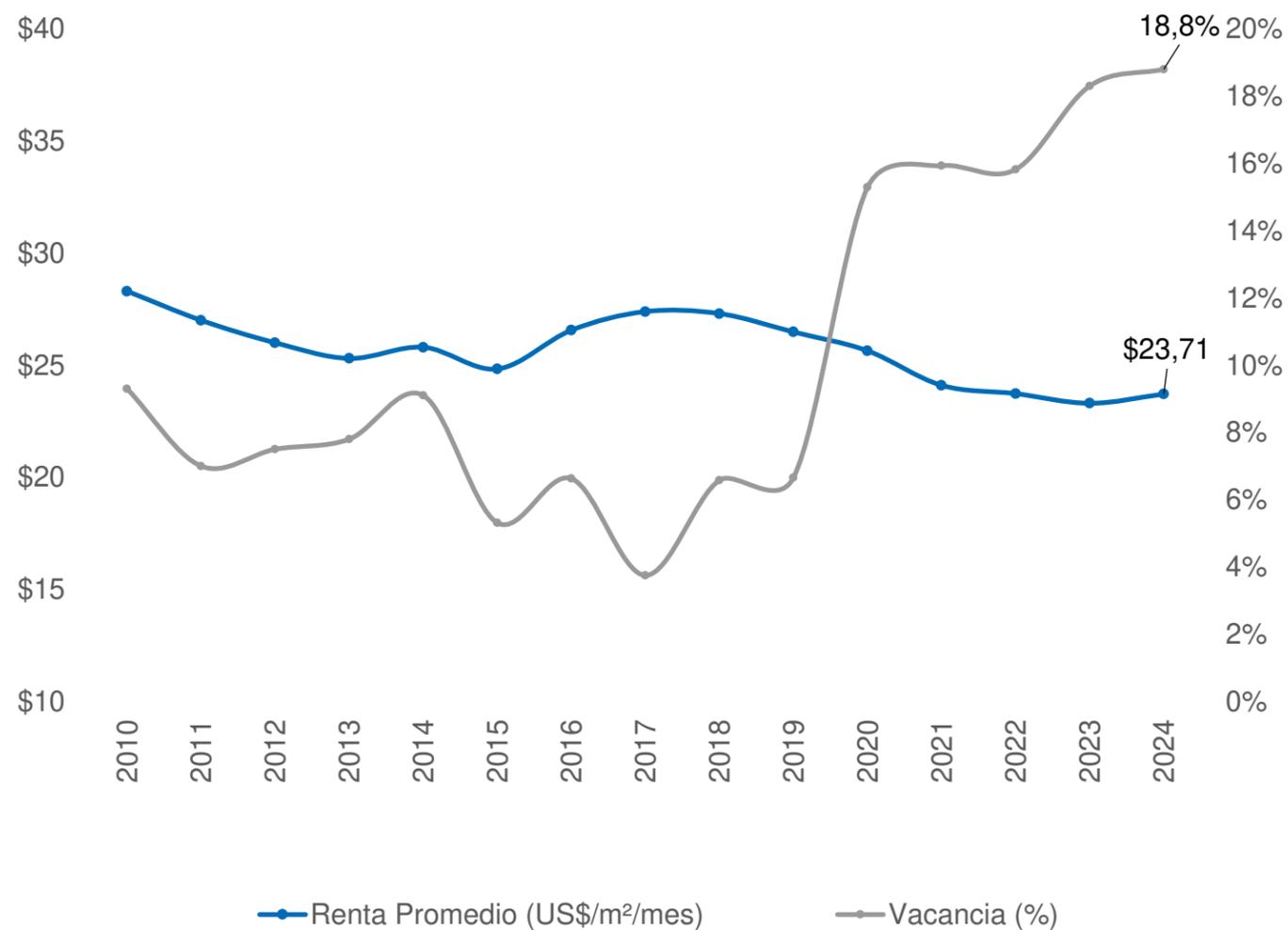


Precio Pedido Promedio por Submercado (USD BNA/ m2/mes)

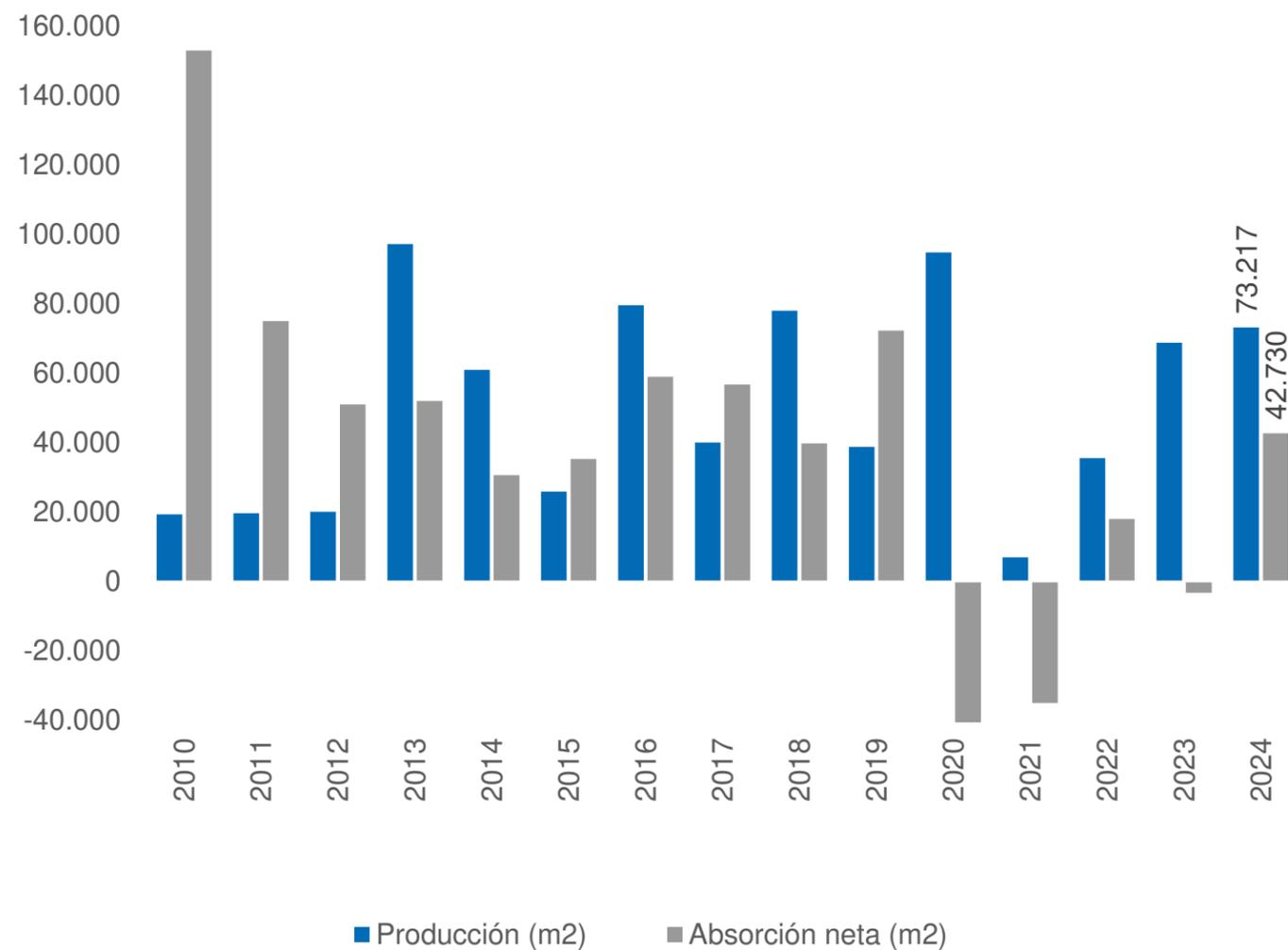


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

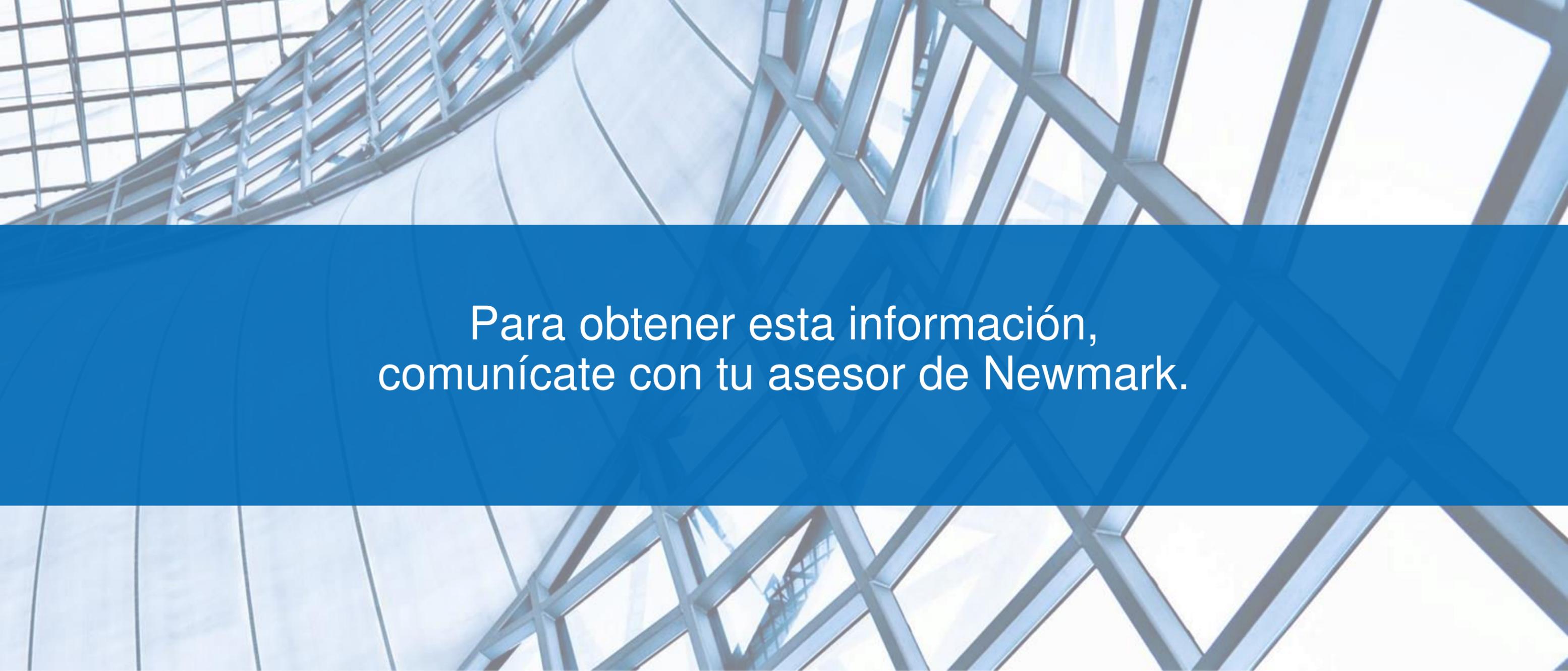
Renta promedio y Vacancia (2010 - 4T 2024)



Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 4T 2024)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina



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

Superficie en Construcción

4T 2024

Debido a la finalización de un proyecto en construcción, solamente quedan 106.334 m² de oficinas clase A al cierre del año 2024. No se registró el inicio de nuevos proyectos por el momento. Para el año entrante se espera el ingreso de más de 60.000 m², con al menos 20.000 m² que ingresarán pre-ocupados.

Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m ²)	Superficie Rentable (m ²)	Fecha	Certificación LEED
	Centro Empresarial Núñez (CEN)	Zona Norte CABA	50.000	22.995	1T 2025	
	Worko	Corredor Panamericana	48.893	39.114	1T 2025	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	

Fuente: Relevamiento propio Newmark

Datos y Tendencias

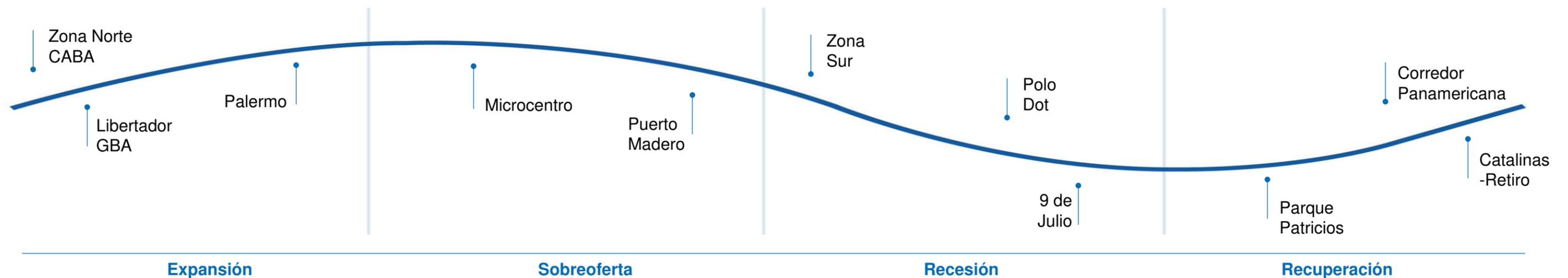
4T 2024

Estadísticas de mercado

Submercados	Inventario (m ²)	En construcción (m ²)	En proyecto (m ²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m ²)	Absorción Neta Acumulada Anual (m ²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m ² /mes)
CABA							
Puerto Madero	292.607	-	30.300	14,14%	0	-1860	25,33
Zona Sur	102.075	-	18.400	20,07%	0	0	14,00
Microcentro	86.784	-	-	25,82%	1000	3.271	22,77
Catalinas – Retiro	500.207	44.225	102.062	15,57%	-1.300	16.754	25,12
9 de Julio	98.691	-	19.500	22,86%	-901	-49	18,03
Zona Norte CABA	108.494	22.995	150.000	16,48%	0	-2.720	29,13
Polo Dot	115.242	-	163.362	18,09%	0	5.606	21,81
GBA							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	25.700	21,89%	2.500	6.747	20,53
Libertador GBA	89.828	-	106.682	9,72%	0	-1016	25,73
Subtotal	1.609.515	106.334	616.006	17,36%	1.299	26.733	22,83
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	0	65.491	6,13%	1.045	1.141	14,30
Palermo	89.362	0	-	69,74%	3.200	14.856	29,25
Subtotal	216.746	0	65.491	27,84%	4.245	15.997	27,08
TOTAL	1.871.260	148.334	681.497	18,82%	5.544	42.730	23,71

*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



Economía

4T 2024

Durante los últimos meses del 2024, la economía argentina mostró algunos indicios de estabilización, aunque persisten desafíos significativos. Los efectos de la devaluación de agosto y la inflación elevada continuaron impactando en el poder adquisitivo, mientras el consumo y la inversión en sectores clave permanecieron limitados. Sin embargo, a principios del último trimestre del año, la inflación mensual mostró señales de desaceleración, generando expectativas moderadas de mejora en el mediano plazo.

En el mercado laboral, la tasa de desocupación cerró el tercer trimestre en 7,6%, superior al 5,7% registrado en el mismo periodo del año pasado. La construcción y la industria manufacturera continuaron enfrentando dificultades debido a la falta de acceso a divisas y los elevados costos financieros, mientras que sectores como el comercio minorista y los servicios mostraron una recuperación gradual impulsada por medidas gubernamentales y una mayor estabilidad cambiaria.

El tipo de cambio oficial se sitúa en AR\$ 1.044,50, con una brecha frente al mercado paralelo que continúa acortándose progresivamente gracias a la menor volatilidad del mercado cambiario. En cuanto al ámbito de la construcción, los costos siguieron en ascenso, con incrementos impulsados principalmente por la mano de obra.

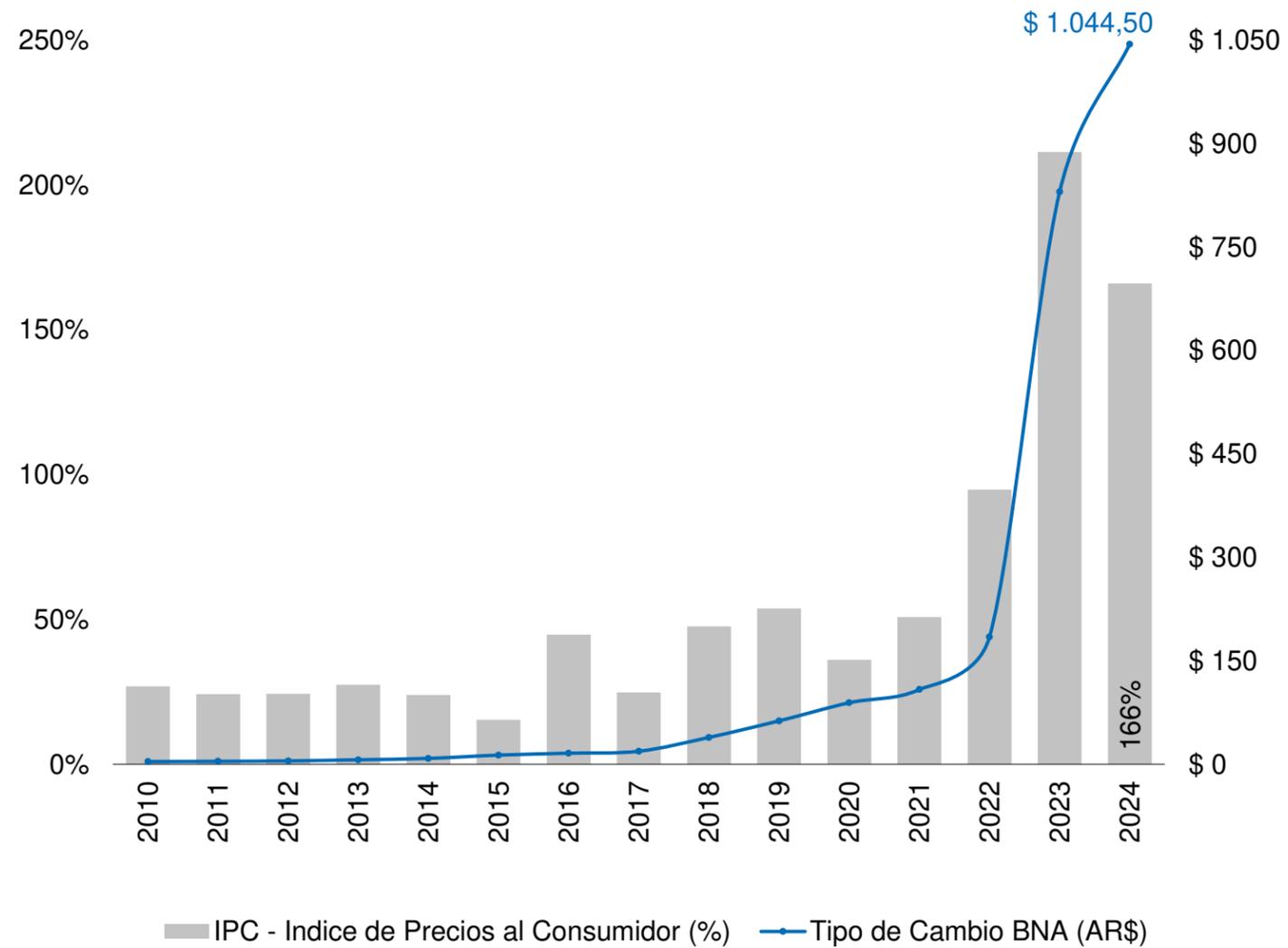
El PBI mostró un crecimiento del 3,60% para el 4Q2024 dando un acumulado de -2% interanual, mientras que el IPC acumulado alcanzó el 166%. A pesar de los desafíos, el último trimestre del 2024 permitió vislumbrar un posible cambio de tendencia en algunos indicadores macroeconómicos. La sostenibilidad de estas mejoras dependerá en gran medida de la capacidad del gobierno para implementar políticas que atraigan inversión y fortalezcan la actividad económica de cara al 2025.

Indicadores Económicos

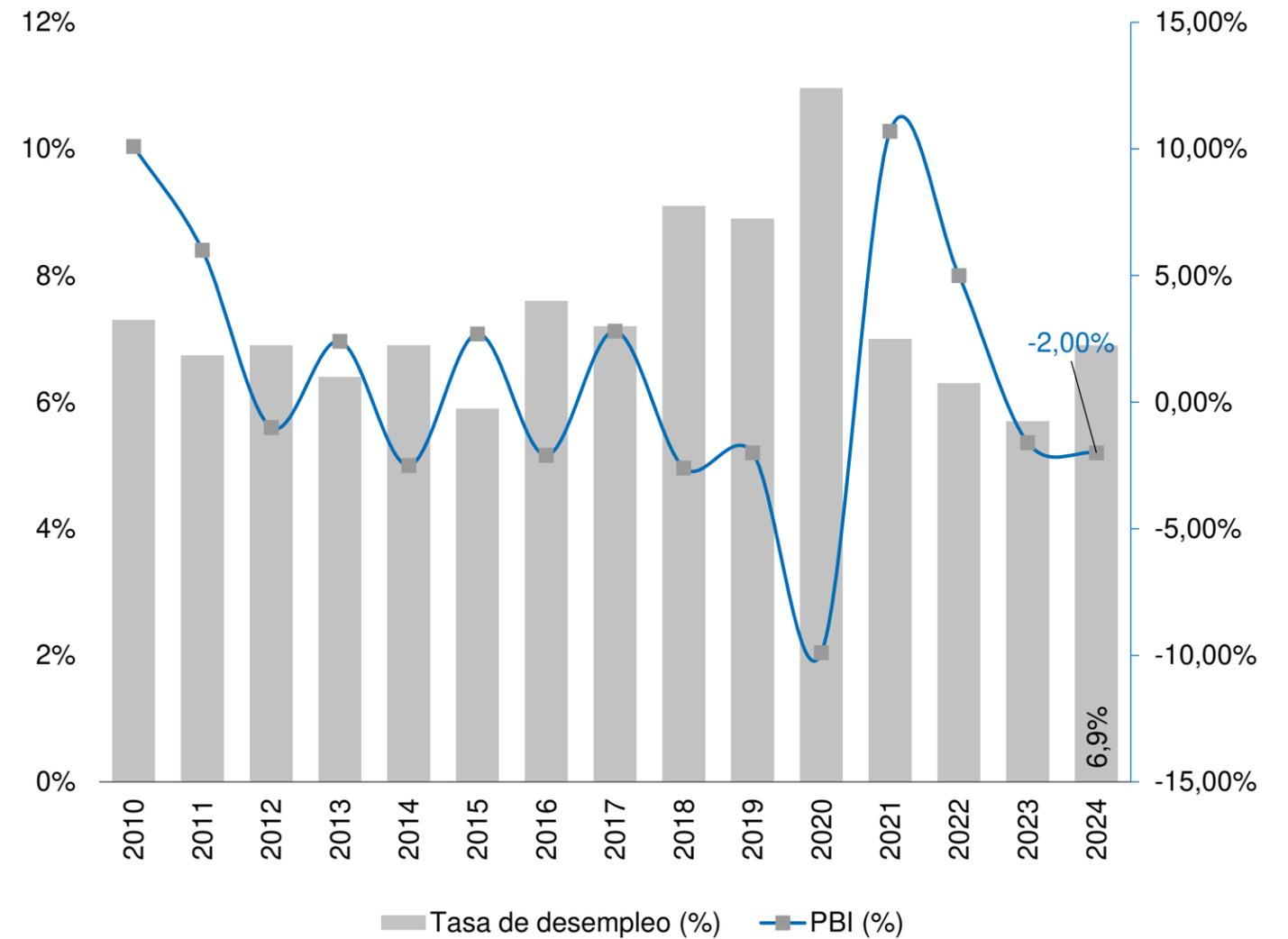
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
PBI a precios actuales MM	US\$ 594.228
PBI a precios actuales per cápita MM	US\$ 12.625
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,6 %



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.

Para mayor información:

Headquarters

Maipú 1300, 6° Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

t +54-11-4311-9500

Fernando Novoa

Socio & Director Oficinas

fnovoa@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes

Research & Data Analytics Manager

cwundes@ngbacre.com.ar

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 m² 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 m² rentables habilitados que hay en el mercado.

Espacio Ocupado

Total de m² que se encuentre físicamente ocupado por un inquilino.

Espacio Rentable

Total de m² 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 m² 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.