

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

1T 2025

NEWMARK



Situación 1T 2025

Oficinas clase A: Oferta estable, foco en lo existente

Durante el primer trimestre de 2025, el mercado de oficinas clase A en Buenos Aires mantuvo un inventario sin cambios, sin incorporaciones de nueva superficie rentable. **Con solo tres proyectos en construcción —dos de los cuales serán entregados en los próximos meses—, la dinámica del sector se traslada a los activos existentes:** hoy, el diferencial no está en lo que se construye, sino en cómo se actualiza y reposiciona lo que ya forma parte del stock. **Esto deja un saldo de apenas 44.225 m² de oficinas premium en construcción de cara al 2028.**

La absorción más alta en varios trimestres

La absorción neta alcanzó los 13.549 m², más del doble que el trimestre anterior, consolidando una recuperación en marcha. La demanda se concentra en edificios eficientes, bien ubicados y adaptados a las nuevas formas de trabajo. En paralelo, la vacancia bajó levemente al 17,9 %, aunque con comportamientos heterogéneos entre submercados.

Las rentas acompañan la recuperación

El valor promedio de renta pedido subió a USD 24,2 por m²/mes, confirmando una leve pero sostenida mejora. Los activos que logran destacarse en prestaciones, servicios y actualización tecnológica son los que muestran mejor desempeño comercial.

El mercado frente a una decisión estructural

Sin nuevos proyectos en marcha y con señales claras de recuperación, el mercado de oficinas enfrenta una disyuntiva: reactivar el desarrollo o acelerar la reconversión del stock existente. Ambas vías son válidas, pero no elegir ninguna no es una opción. Desde una perspectiva de eficiencia, tiempos y sostenibilidad, la actualización de espacios ya construidos hacia estándares premium puede ofrecer ventajas concretas. La clave estará en anticiparse.

Fuente: desarrollo propio Newmark Argentina

Principales Indicadores

	1T 2025	4T 2024	1T 2023	TENDENCIA
Inventario Total Rentable *	1.871.260 m ²	1.871.260 m ²	1.790.210 m ²	=
Vacancia	17,9 %	18,8 %	17,9 %	↘
Absorción Neta	13.549 m ²	5.544 m ²	5.132 m ²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$24,2	US\$23,7	23,4 US\$	↗
Superficie en construcción **	106.334 m ²	106.334 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 interanual fue del 66,9 % en marzo de 2025, marcando una desaceleración frente a los picos del segundo semestre de 2024.
- La tasa de desempleo se ubicó en 5,7 % al cierre de 2024, con mejoras respecto al año anterior.
- El tipo de cambio oficial promedió ARS 1.053,50 por dólar, en un contexto de menor volatilidad y brecha cambiaria en retroceso.
- El reciente levantamiento del cepo cambiario en Argentina, acompañado por un nuevo acuerdo con el FMI y la implementación de un régimen de flotación dentro de bandas, genera expectativas sobre la evolución del tipo de cambio y su impacto en el mercado.



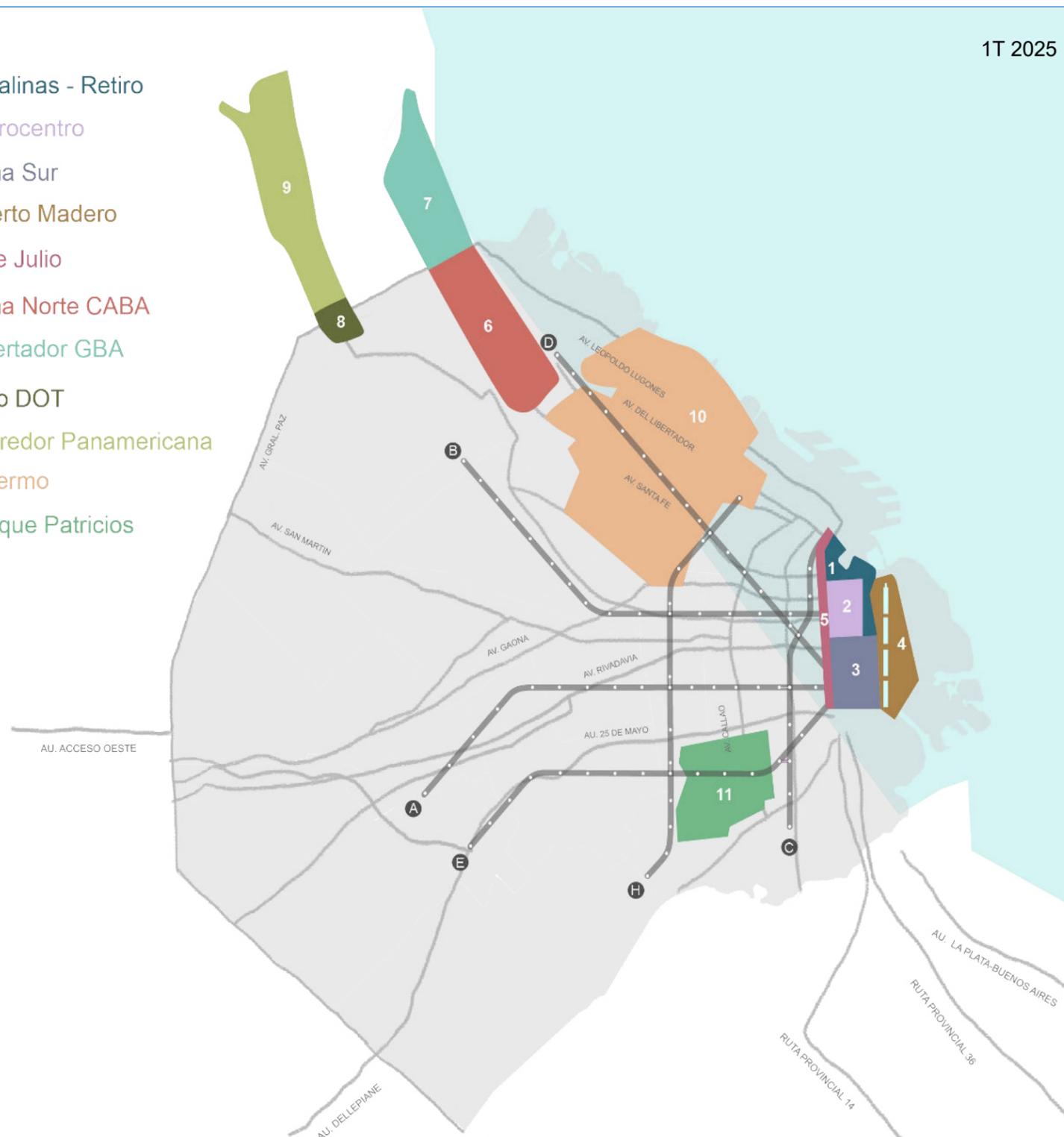
Fundamentos de mercado

- El inventario se mantuvo estable en 1.871.260 m², con solo tres proyectos en obra (106.334 m²), lo que consolida un escenario sin expansión en superficie.
- La absorción neta alcanzó los 13.549 m², el mejor desempeño en varios trimestres, con la demanda enfocada en activos eficientes y bien ubicados.
- La vacancia bajó levemente a 17,9 % y el valor de renta promedio subió a USD 24,2/m²/mes, con mejoras concentradas en edificios actualizados y de mayor estándar.

Fuente: INDEC, CAC y desarrollo propio Newmark Argentina

1T 2025

- 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

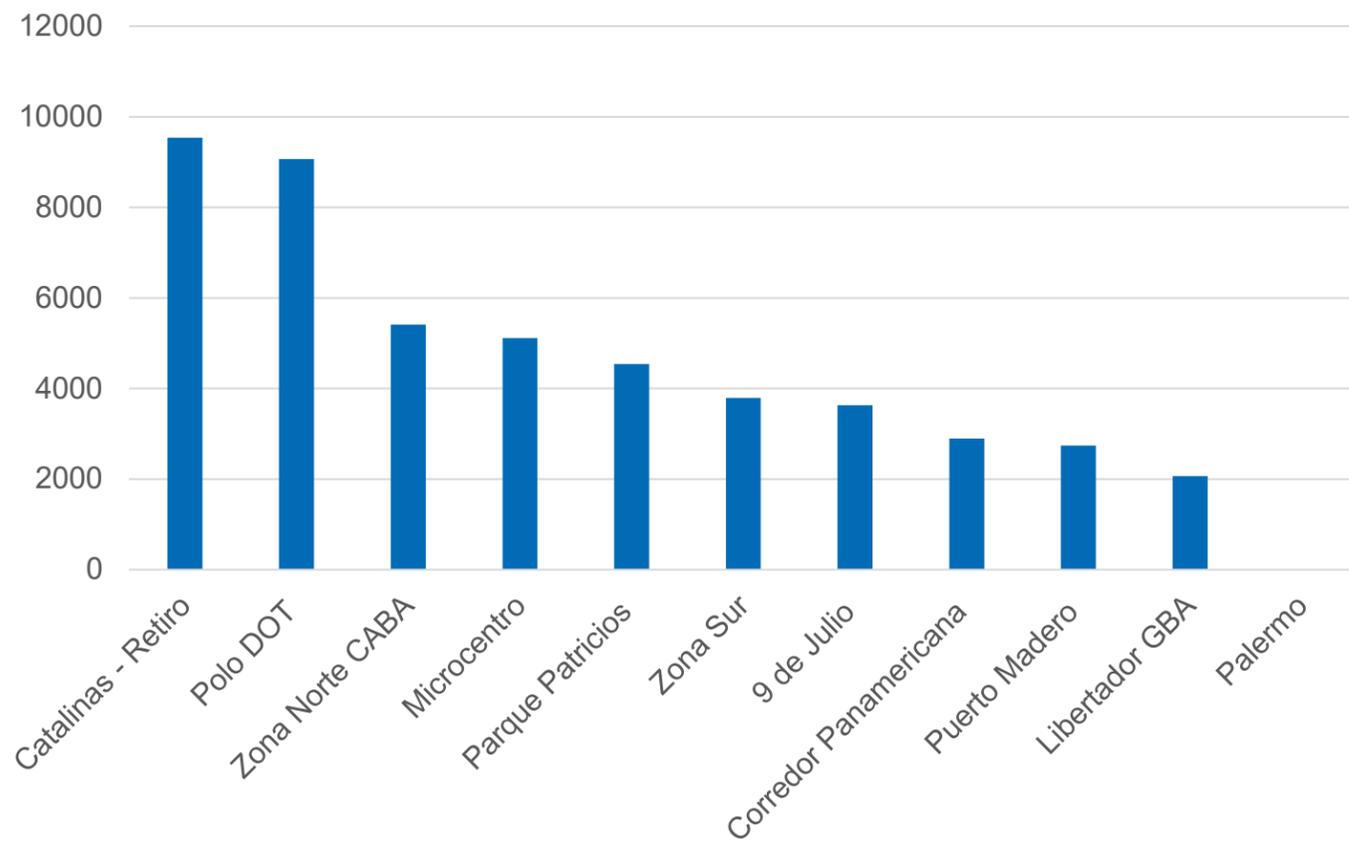
Demanda

Menos metros, más intención: Durante el primer trimestre de 2025, la absorción neta alcanzó **13.549 m²**, el mejor registro en más de dos años. Pero lo relevante no es solo cuánto se ocupó, sino **dónde y en qué condiciones**. La demanda se concentró en edificios existentes, bien ubicados, tecnológicamente actualizados y eficientes en su operación. Los usuarios ya no priorizan sumar metros, sino mejorar los que ocupan. En un mercado con inventario estable y sin nuevos desarrollos en el horizonte, la calidad del espacio se volvió más estratégica que la cantidad.

La vacancia bajó a **17,9 %**, pero con fuertes contrastes entre submercados: algunos entraron en expansión, otros siguen estancados. La demanda está redibujando el mapa del mercado. Y no todos los puntos siguen en él.

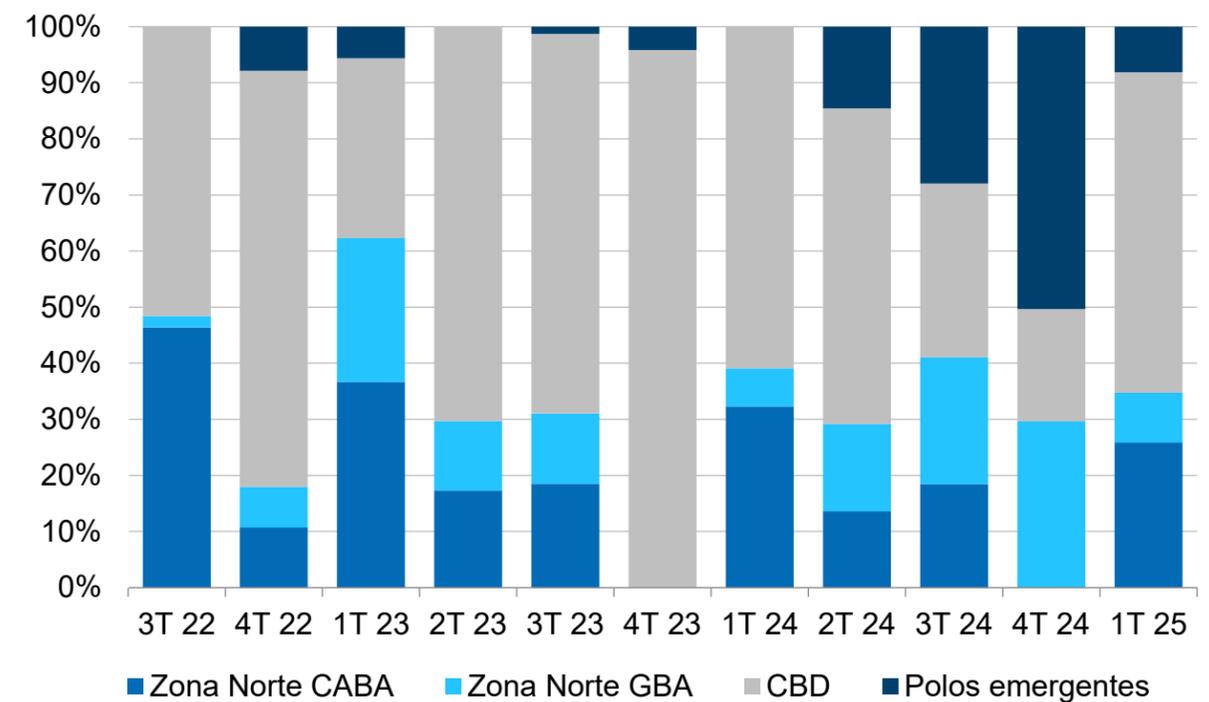
Superficie alquilada por submercados

1T 2025



Absorción bruta trimestral por zonas

4T 2022 – 1T 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

1T 2025

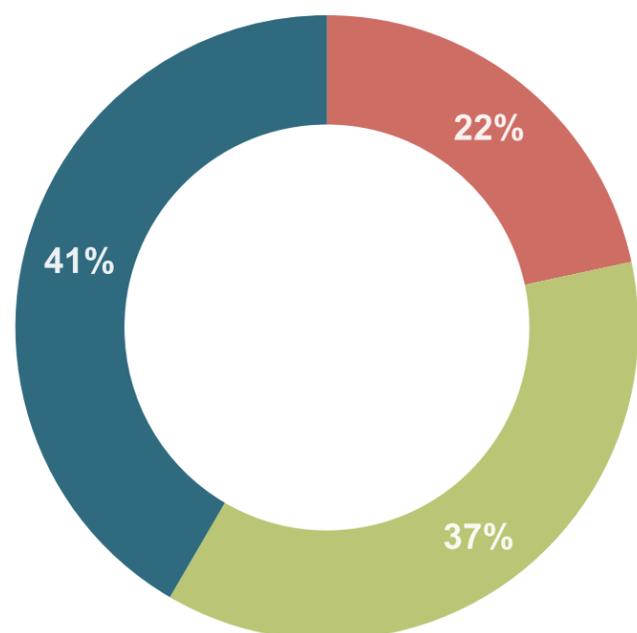
Sin expansión aun y con grandes contrastes: Durante el primer trimestre de 2025, la **superficie en construcción se mantuvo en 106.334 m²**, concentrada en solo tres submercados: **Catalinas – Retiro (41 %)**, **Corredor Panamericana (37 %)** y **Zona Norte CABA (22 %)**. La escasez de nuevos proyectos consolida un escenario de oferta contenida, donde el foco se desplaza a la modernización del stock existente.

El valor promedio de **renta pedido fue de USD 24,2/m²/mes**, con fuertes diferencias entre submercados. **Zona Norte CABA lideró con USD 29,36**, seguida por **Corredor Panamericana (USD 28,91)** y **Puerto Madero (USD 25,71)**. En el otro extremo, **Polo Dot se ubicó en USD 14,60**, reflejando el amplio rango de precios que hoy conviven dentro del mercado.

Superficie en construcción: 106.334 m²

1T 2025

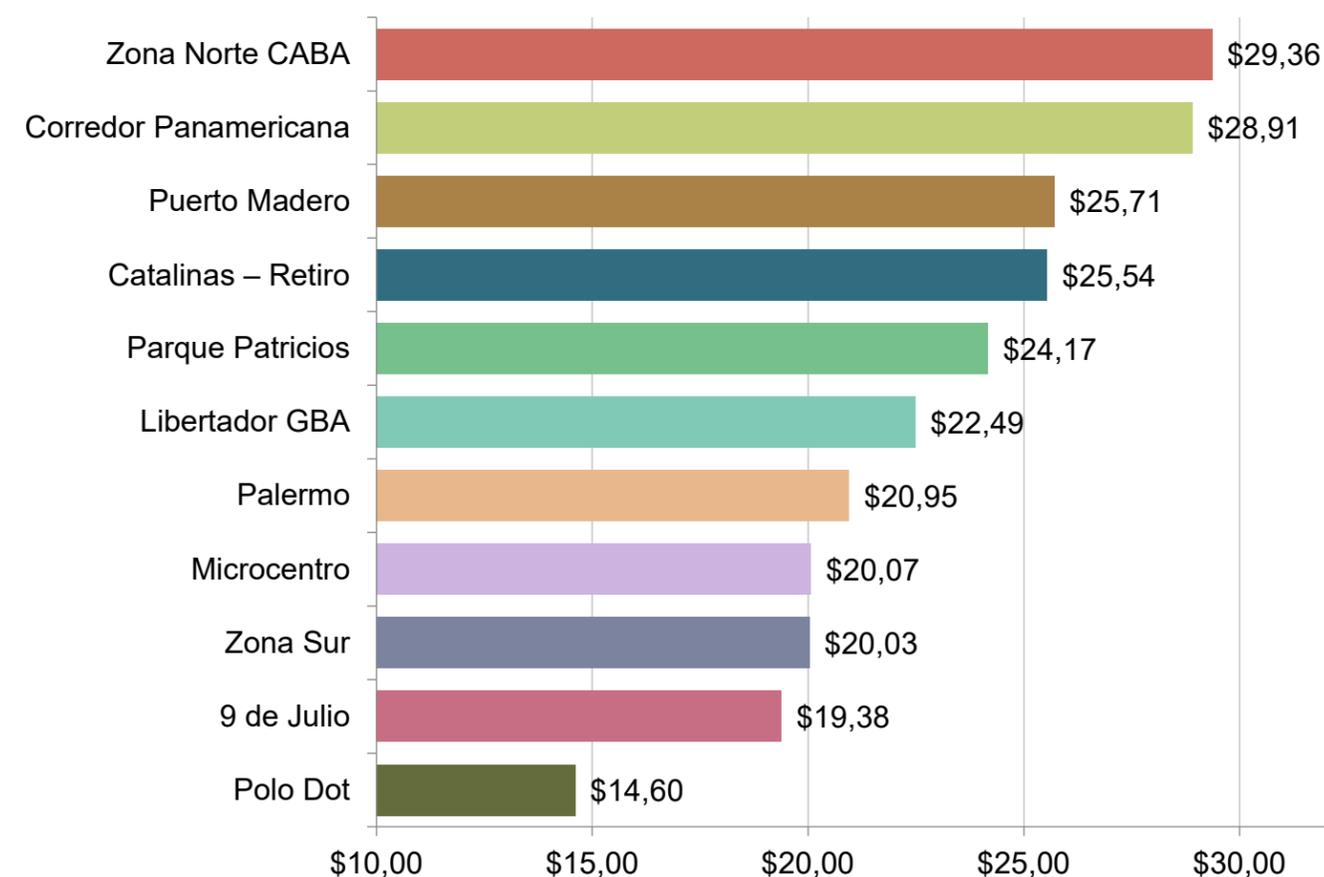
Solamente tres (3) obras en construcción que suman 106.334 m²



■ Zona Norte CABA ■ Corredor Panamericana ■ Catalinas Retiro

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

1T 2025

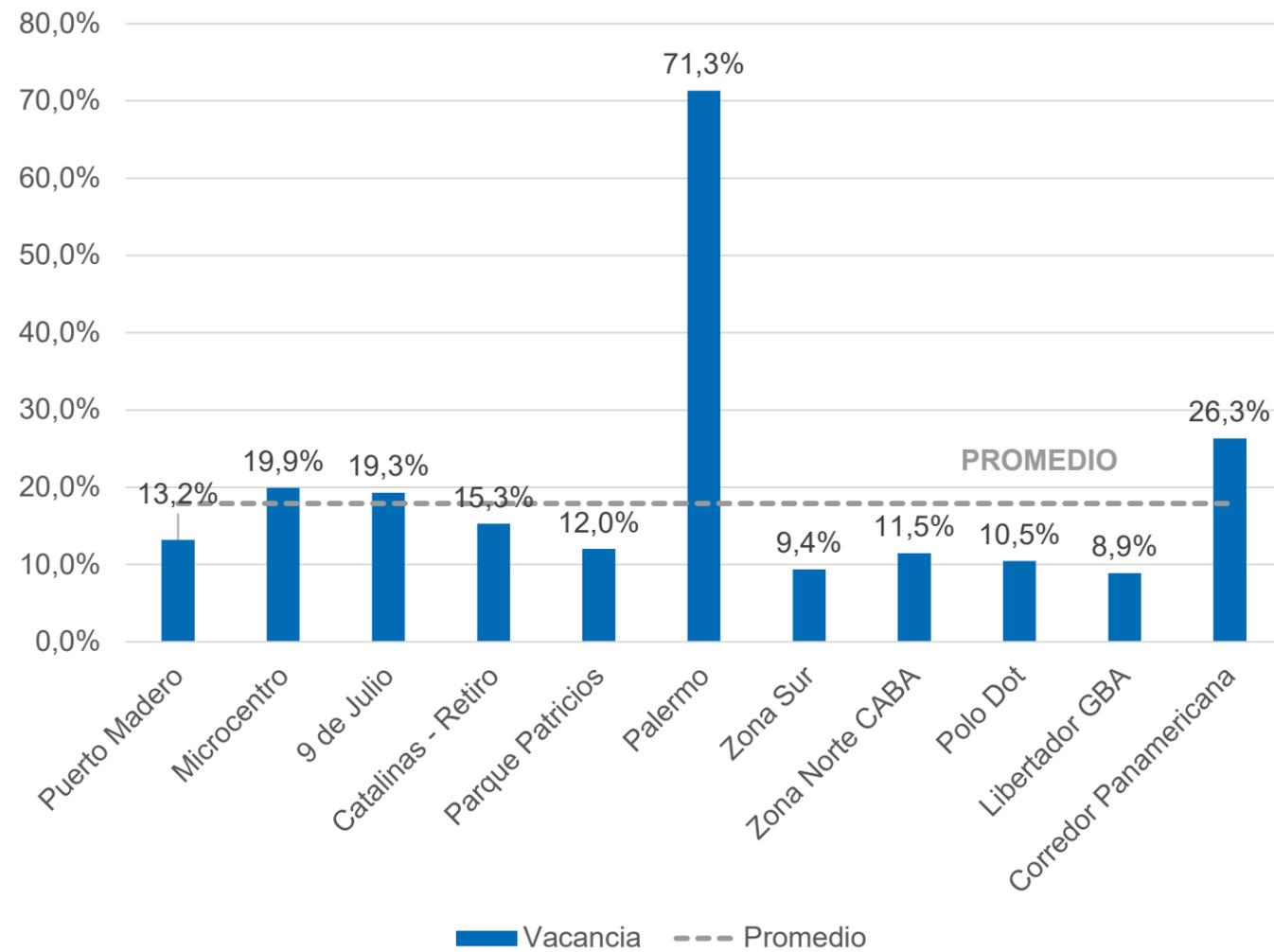


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

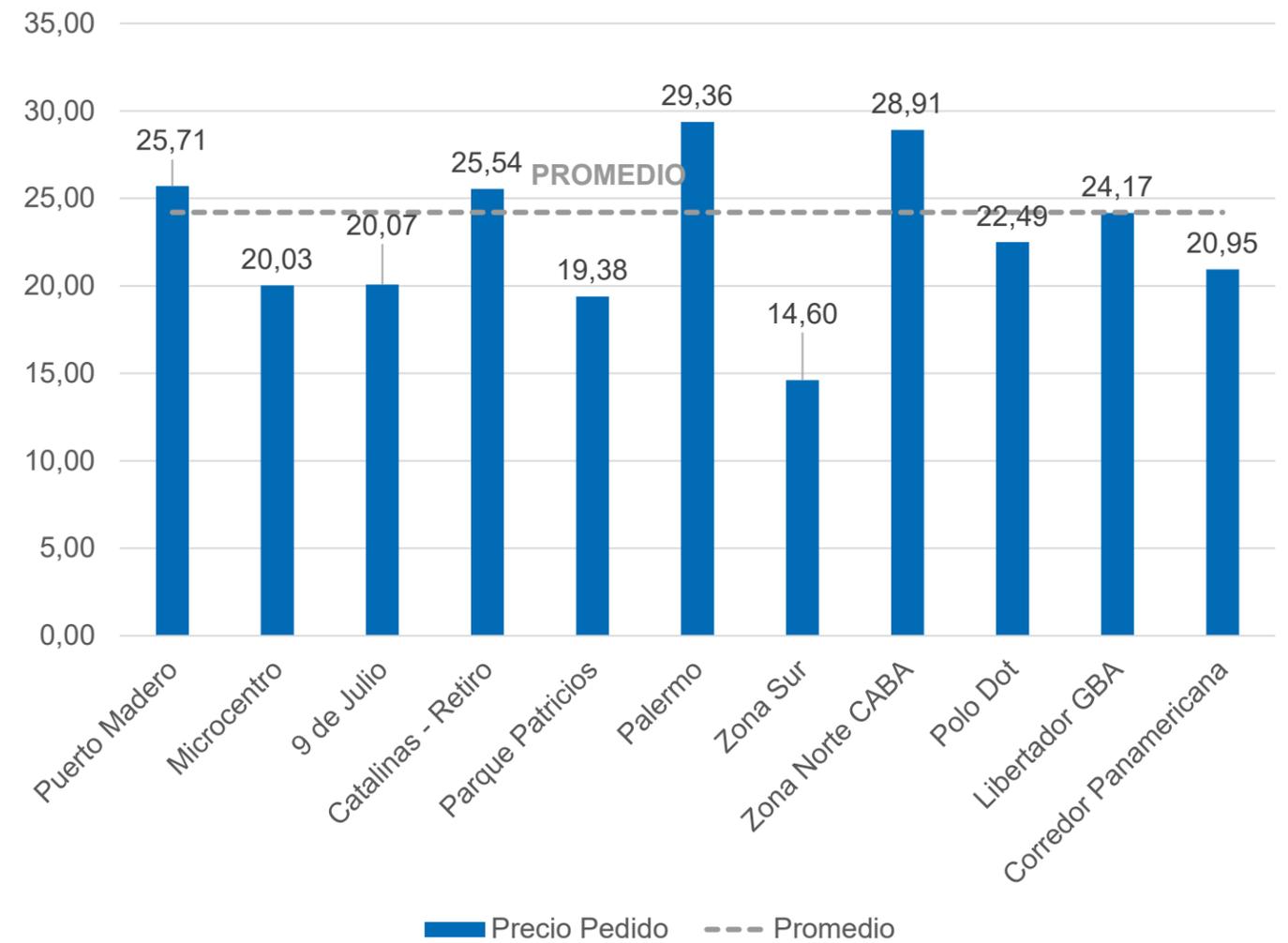
Indicadores por Submercado

1T 2025

Vacancia por Submercado (%)



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



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Comparativa Trimestral e Interanual por Submercado

1T 2025

Comparativa Trimestral (1T 2025 vs 4T 2024)

Submercado	Vacancia 4T 2024 (%)	Vacancia 1T 2025 (%)	Renta 4T 2024 (USD/m ²)	Renta 1T 2025 (USD/m ²)
Puerto Madero	14.14	13.20 ↓	25.33	25.71 ↑
Zona Sur	20.07	9.38 ↓	14.00	14.80 ↑
Microcentro	25.82	19.93 ↓	22.77	20.03 ↓
Catalinas – Retiro	15.57	15.28 ↓	25.12	25.54 ↑
9 de Julio	22.86	19.30 ↓	18.03	20.07 ↑
Zona Norte CABA	16.48	11.49 ↓	29.13	29.86 ↑
Polo Dot	18.09	10.47 ↓	21.81	22.49 ↑
Corredor Panamericana	21.89	26.32 ↑	20.53	20.95 ↑
Libertador GBA	9.72	8.90 ↓	25.73	24.17 ↓
Parque Patricios	6.13	12.02 ↑	14.30	19.38 ↑
Palermo	69.74	71.31 ↑	29.25	26.91 ↓

Comparativa Interanual (1T 2025 vs 1T 2024)

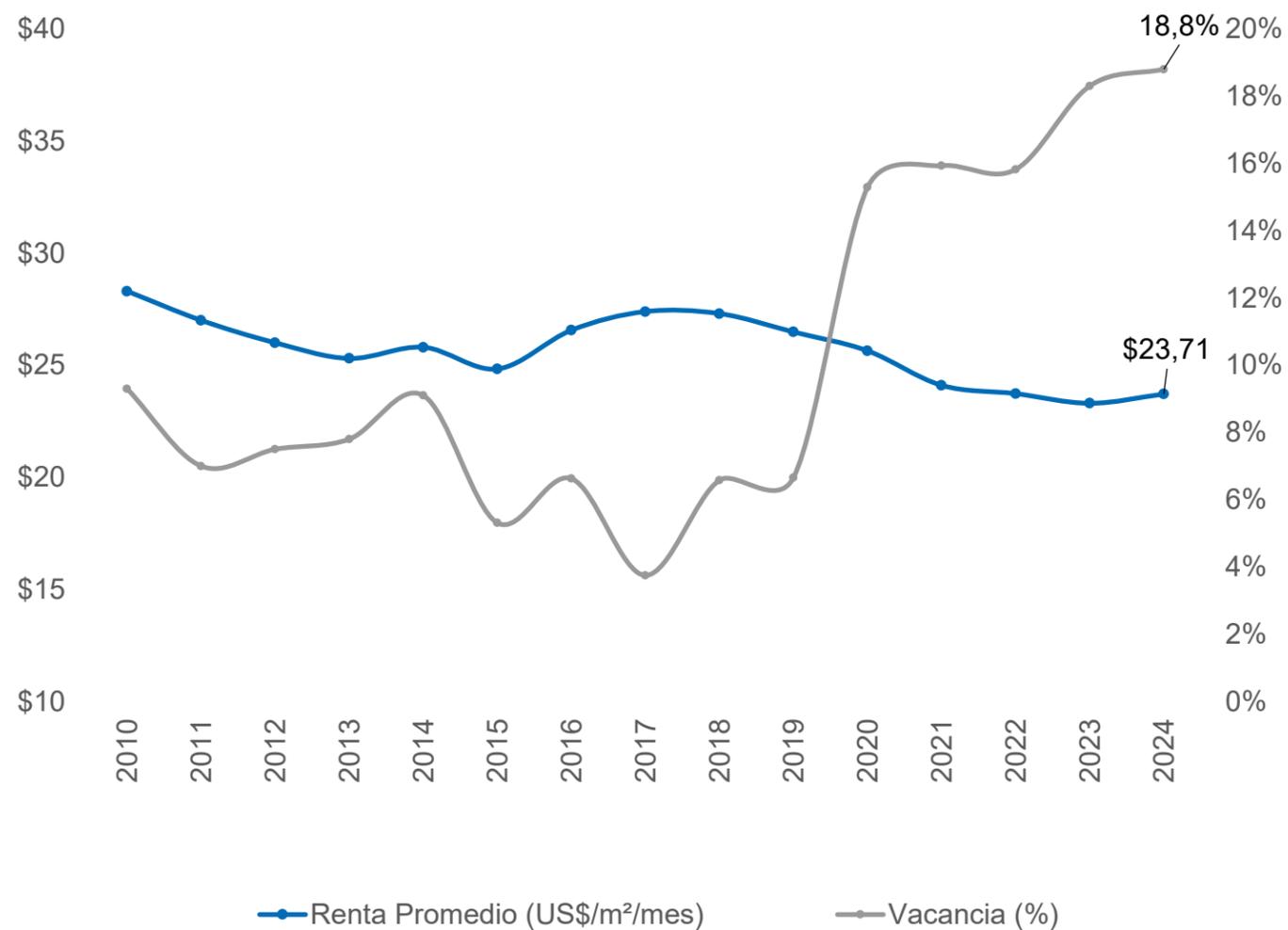
Submercado	Vacancia 1T 2024 (%)	Vacancia 1T 2025 (%)	Renta 1T 2024 (USD/m ²)	Renta 1T 2025 (USD/m ²)
Puerto Madero	12.40	13.20 ↑	24.00	25.71 ↑
Zona Sur	20.10	9.38 ↓	16.00	14.80 ↓
Microcentro	29.60	19.93 ↓	23.00	20.03 ↓
Catalinas – Retiro	18.50	15.28 ↓	25.50	25.54 ↑
9 de Julio	25.40	19.30 ↓	20.00	20.07 ↑
Zona Norte CABA	17.20	11.49 ↓	30.50	29.86 ↓
Polo Dot	19.80	10.47 ↓	23.00	22.49 ↓
Corredor Panamericana	27.80	26.32 ↓	21.00	20.95 ↓
Libertador GBA	14.60	8.90 ↓	26.00	24.17 ↓
Parque Patricios	1.60	12.02 ↑	22.50	19.38 ↓
Palermo	24.50	71.31 ↑	24.00	26.91 ↑

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

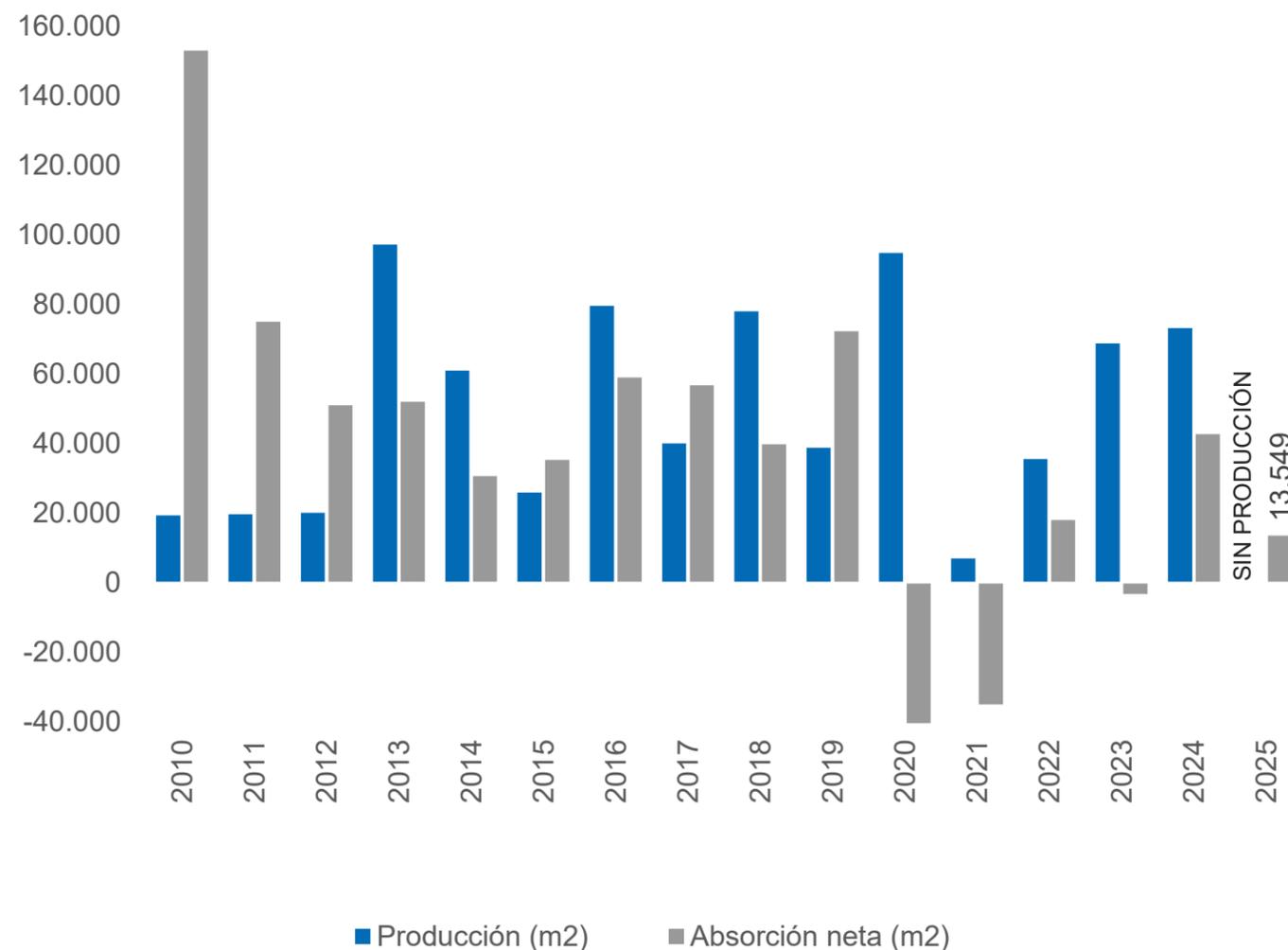
Series históricas

1T 2025

Renta promedio y Vacancia (2010 - 1T 2025)



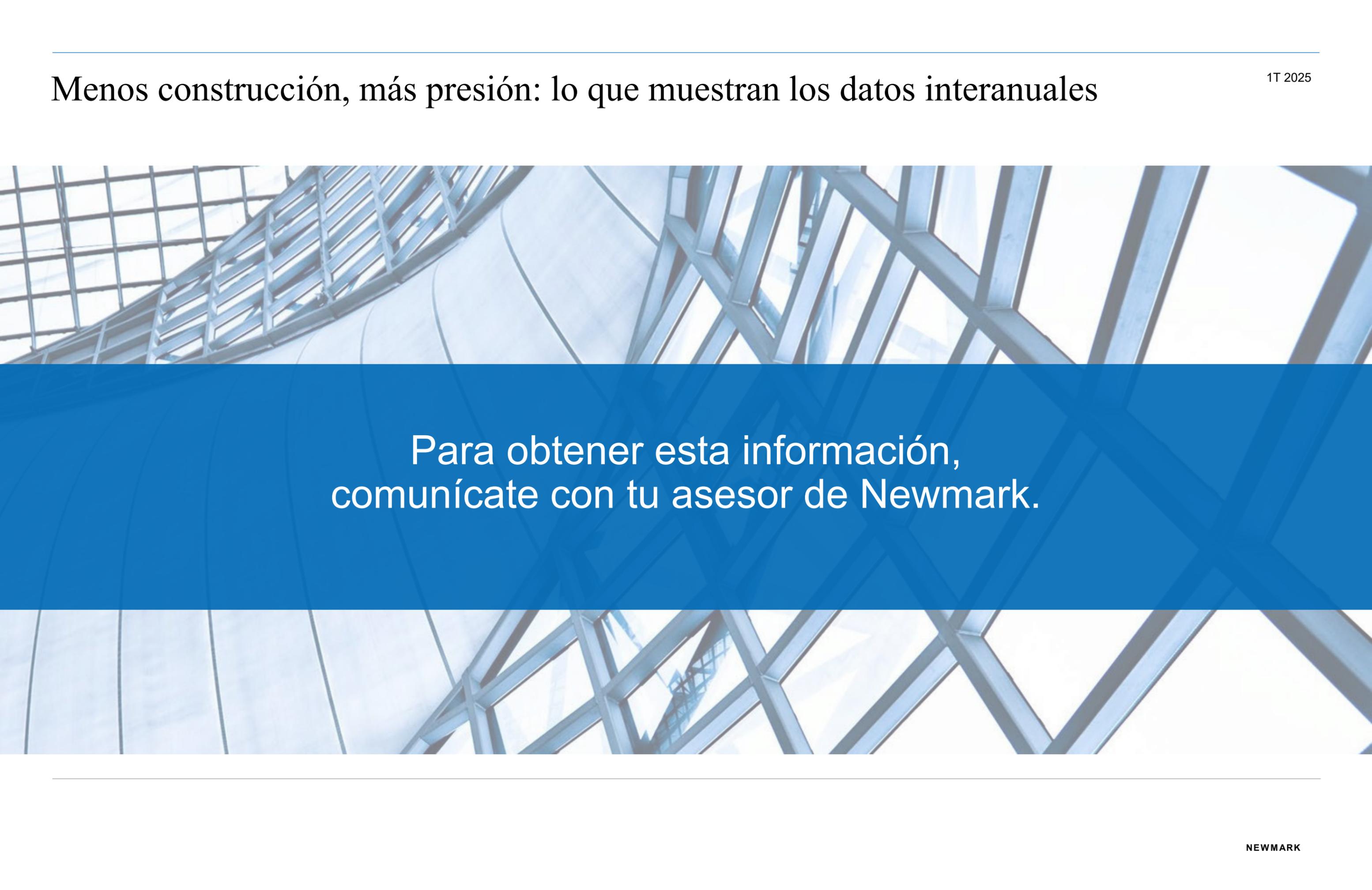
Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 1T 2025)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Menos construcción, más presión: lo que muestran los datos interanuales

1T 2025



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

Superficie en Construcción

1T 2025

Continúan quedando solamente 106.334 m² de oficinas clase A al comienzo del año 2025. No se registró el inicio de nuevos proyectos por el momento. Para este año 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	2T 2025	
	Worko	Corredor Panamericana	48.893	39.114	2T 2025	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	

Fuente: Relevamiento propio Newmark

Datos y Tendencias

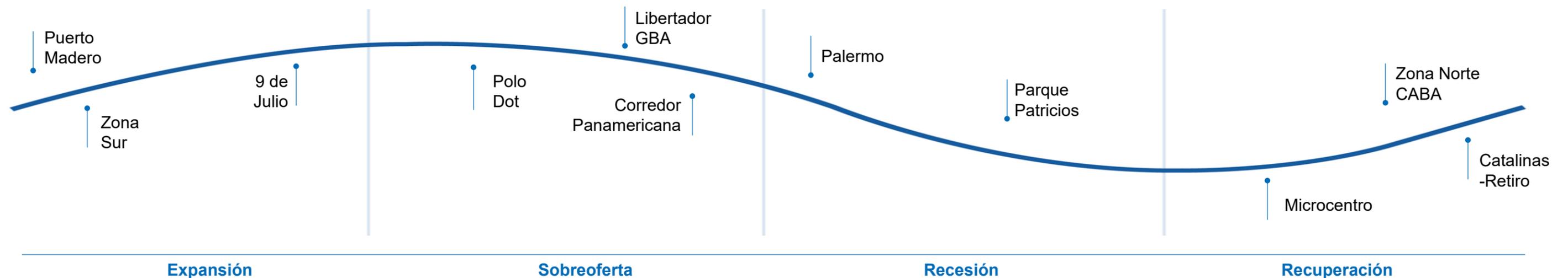
1T 2025

Estadísticas de mercado

Submercados	Inventario (m²)	En construcción (m²)	En proyecto (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Neta trimestral (m²)	Absorción Neta Acumulada Anual (m²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
CABA							
Puerto Madero	292.607	-	30.300	13,20%	2.740	2.740	25,71
Zona Sur	102.075	-	18.400	9,38%	10.910	10.910	14,60
Microcentro	86.784	-	-	19,93%	5115	5115	20,03
Catalinas – Retiro	500.207	44.225	102.062	15,28%	1.449	1.449	25,54
9 de Julio	98.691	-	19.500	19,30%	3.354	3.354	20,07
Zona Norte CABA	108.494	22.995	150.000	11,49%	5.412	5.412	28,91
Polo Dot	115.242	-	163.362	10,47%	8.782	8.782	22,49
GBA							
Corredor Panamericana	215.587	39.114	25.700	26,32%	-9.542	-9.542	20,95
Libertador GBA	89.828	-	106.682	8,90%	-3.106	-3.106	24,17
Subtotal	1.609.515	106.334	616.006	15,55%	25.114	25.114	23,29
Polos Emergentes							
Parque Patricios	172.384	0	65.491	12,02%	-10.161	-10.161	19,38
Palermo	89.362	0	-	71,31%	-1404	-1404	29,36
Subtotal	216.746	0	65.491	32,26%	-11.565	-11.565	26,91
TOTAL	1.871.260	106.334	681.497	17,89%	13.549	13.549	24,20

*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

1T 2025

Inflación (IPC): En marzo de 2025, el Índice de Precios al Consumidor registró un aumento mensual del 3,7 %, acumulando un 8,6 % en el primer trimestre y una variación interanual del 66,9 %.

Actividad Económica (EMAE): En febrero de 2025, la actividad económica creció un 5,7 % interanual, impulsada principalmente por los sectores de comercio y servicios.

Comercio Exterior: En marzo de 2025, se registró un superávit comercial de USD 323 millones, con exportaciones por USD 6.329 millones e importaciones por USD 6.006 millones.

Precios Mayoristas (IPIM): El índice de precios internos al por mayor subió un 1,5 % en marzo, mostrando una desaceleración frente a los meses previos.

Distribución del Ingreso: En el cuarto trimestre de 2024, el ingreso promedio per cápita fue de ARS 442.596, con una mediana de ARS 300.000, reflejando una alta dispersión en la distribución de ingresos.

Tipo de Cambio Oficial (promedio marzo 2025): ARS 1.053,50 por dólar, con una brecha en descenso respecto al mercado paralelo.

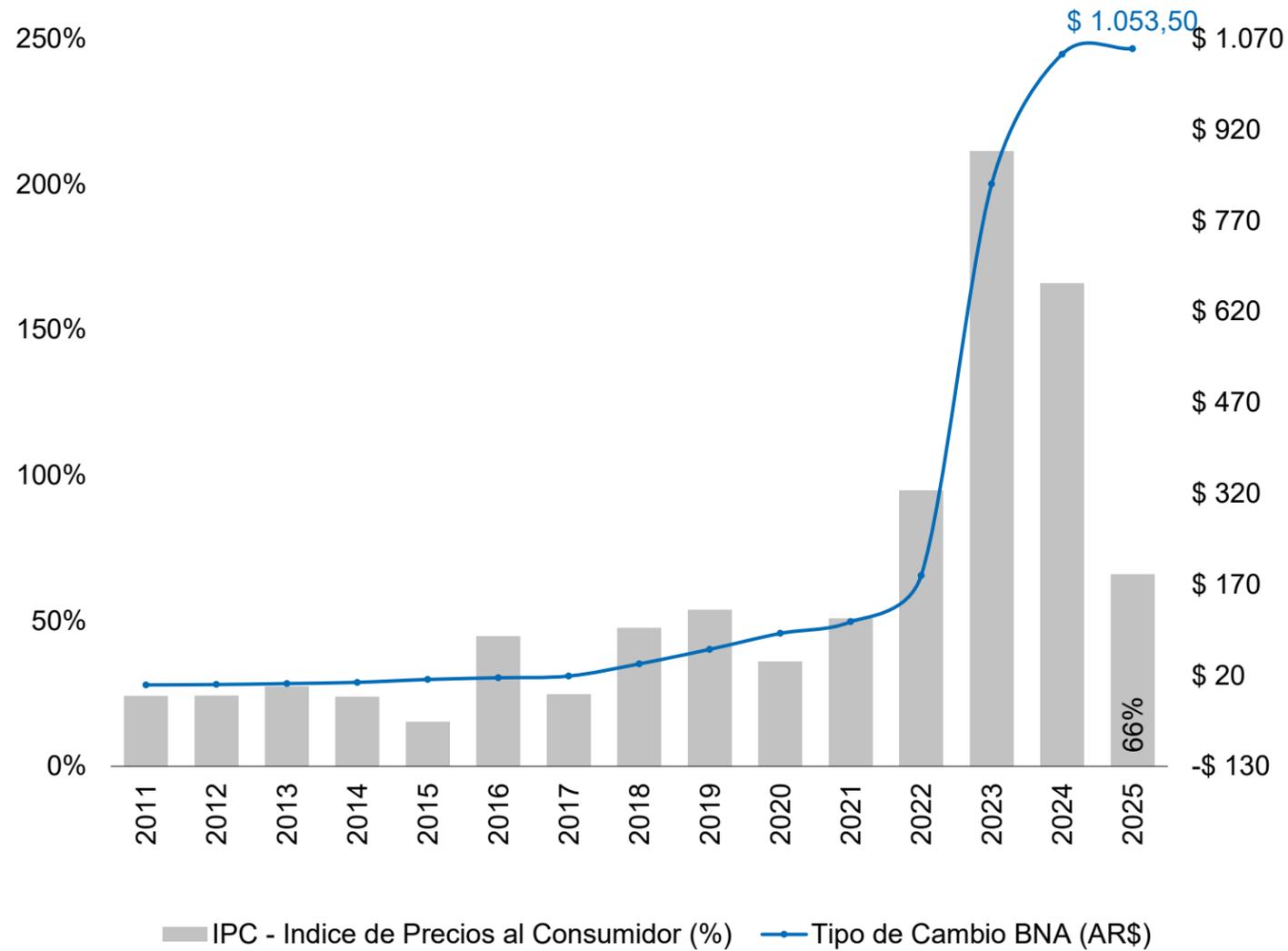
El reciente levantamiento del cepo cambiario en Argentina, acompañado por un nuevo acuerdo con el FMI y la implementación de un régimen de flotación dentro de bandas, marca un cambio significativo en el panorama económico. En el sector inmobiliario corporativo, esta apertura genera expectativas sobre la evolución del tipo de cambio y su impacto en decisiones de inversión, valorización de activos y acceso a financiamiento. A pesar de esto, persiste la cautela ante la volatilidad inicial y los desafíos macroeconómicos que aún enfrenta el país.

Indicadores Económicos

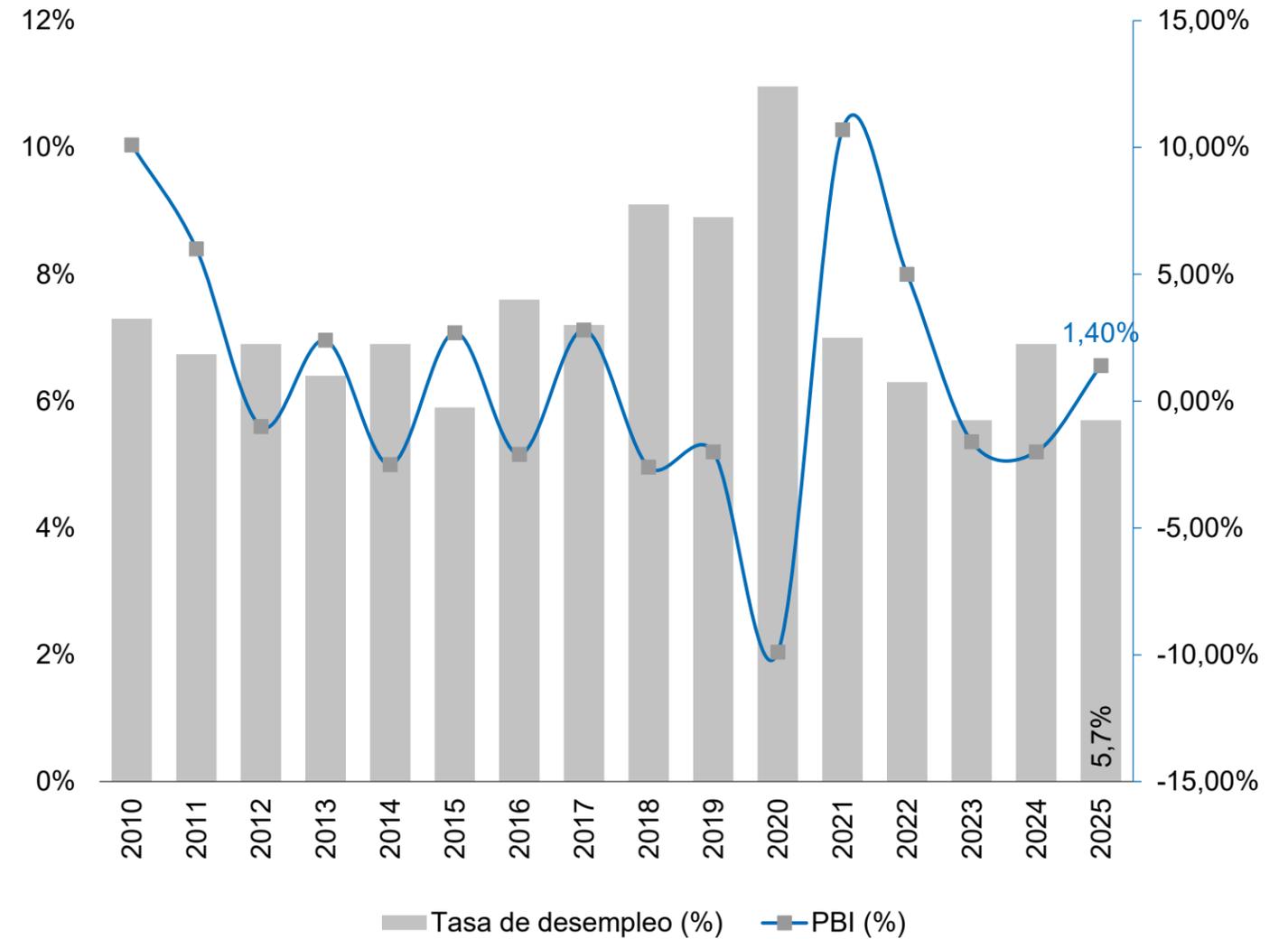
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	66,9 %
Producto Interno Bruto (PIB) Variación Desestacionalizada	1,4 %
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	5,7 %



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.