

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

2T 2025

NEWMARK



Resumen del Mercado

2T 2025

Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una **inflación interanual de 43,5 %** (INDEC, mayo 2025) y **mayor estabilidad cambiaria** tras la implementación del nuevo régimen de flotación.
- El comercio exterior muestra una mejora respecto al año anterior, con crecimiento de exportaciones e importaciones, y un **superávit comercial acumulado al primer semestre de USD 1.860 millones** (Balanza Comercial, INDEC, junio 2025).
- El actual escenario macroeconómico presenta **mejores condiciones para la planificación financiera y las decisiones de inversión**, en un contexto de **menor volatilidad**.

Transacciones

- El submercado **Zona Norte CABA** lideró la absorción bruta del trimestre con **28.682 m²**, impulsado por la entrega y ocupación total del proyecto **Centro Empresarial Núñez (22.995 m²)**, tomado en su totalidad por **JP Morgan**, lo que representó el mayor movimiento individual registrado.
- Catalinas Retiro** se ubicó en segundo lugar con una absorción bruta de **5.043 m²**, seguido por **Puerto Madero** con **5.034 m²**, ambos con alta concentración de operaciones.

Fundamentos de mercado

	2T 2025	1T 2025	2T 2024	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1.894.255 m²	1.871.260 m²	1.798.043 m²	↗
Vacancia	15,7 %	17,9 %	16,6 %	↘
Absorción Neta	33.692 m²	13.549 m²	10.496 m²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$23,05	US\$24,2	22,8 US\$	↘
Superficie en construcción	74.339 m²	106.334 m²	235.088 m²	↘

Perspectivas

- La superficie en construcción representa solo el 3,9 % del inventario total (**74.339 m²** sobre **1.894.255 m²**), marcando un mínimo histórico. De ese total, un solo proyecto explica el **52,6 % (39.114 m²)** y tiene entrega prevista en el 3T
- La absorción bruta trimestral (**47.421 m²**) equivale al **63,8 %** del total en obra, y la absorción neta (**33.692 m²**) ya representa el **45,3 %**.
- Zona Norte CABA** concentró el **60,5 %** de la absorción bruta, pero no tiene proyectos en obra, aunque sí dos proyectos en carpeta que sumarían **54.500 m² en un futuro**. Si la demanda se sostiene, la oferta nueva podría agotarse rápido.

Resumen del Mercado

Máxima absorción desde 2021 y escasez de nueva oferta: el mercado de oficinas entra en una nueva etapa

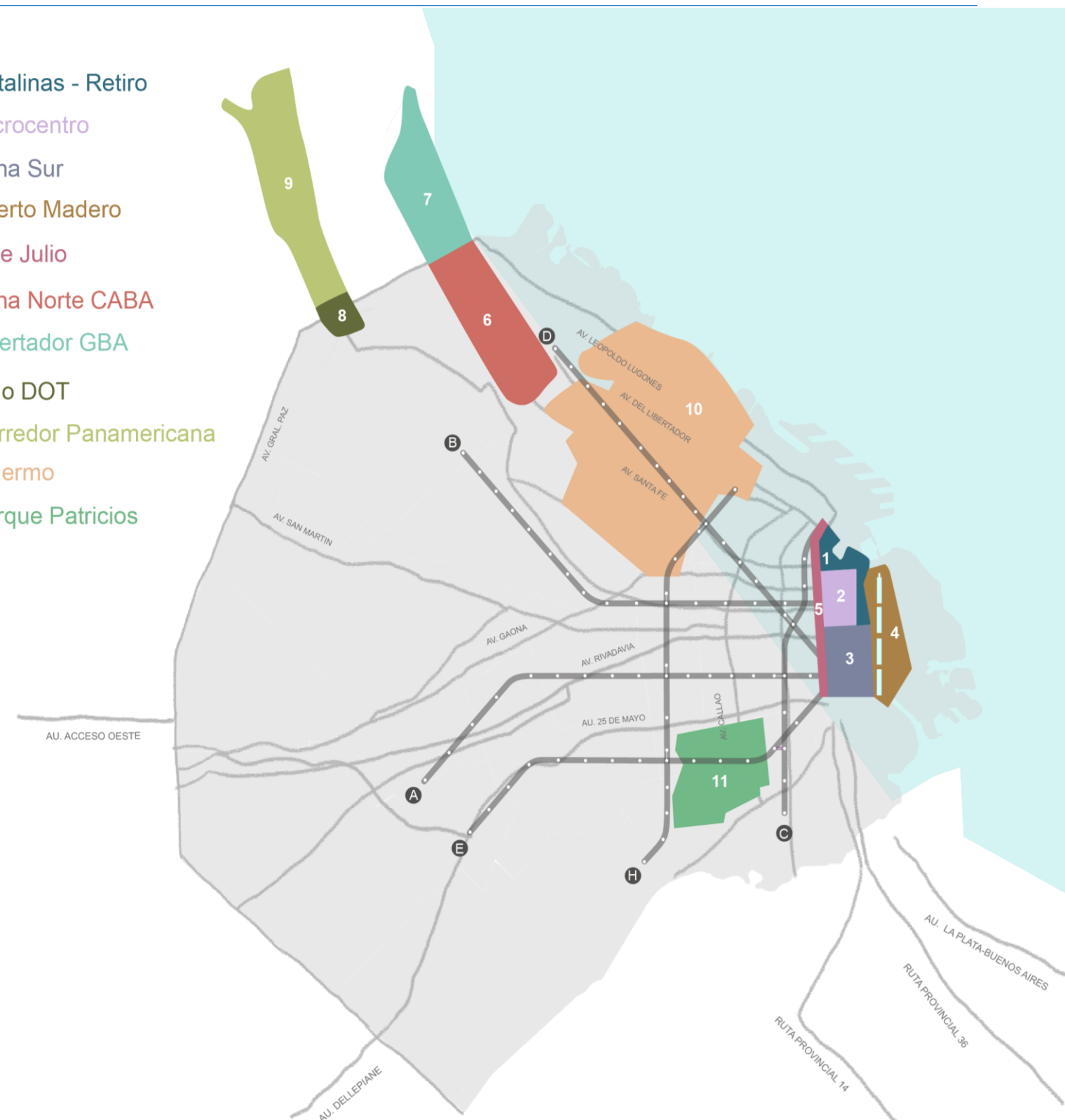
El mercado de oficinas clase A muestra un cambio de tendencia contundente. La absorción neta registrada en el segundo trimestre fue de **33.692 m²**, lo que representa un incremento del **221 % interanual**. La vacancia cayó al **15,7 %**, con una baja de **2,2 puntos porcentuales** en solo tres meses. Este descenso se da en paralelo a un dato que preocupa al sector: la superficie en construcción sigue reduciéndose y hoy equivale a apenas el **3,9 % del inventario total**, un mínimo que no se registraba en al menos una década.

Un dato relevante es la relación entre la demanda actual y la oferta futura. La absorción neta trimestral representa ya el **45,3 %** de toda la superficie que sigue en obra. Y si se amplía el análisis a los últimos cinco trimestres, el mercado absorbió un total de **84.840 m²**, cifra que **supera en un 14 % todo el stock en construcción**. Si la velocidad actual se mantiene, la oferta disponible proyectada podría absorberse en un plazo inferior a un año desde su entrega, especialmente en determinados submercados. Sin embargo, es clave considerar que **una vez iniciadas, las obras de oficinas tardan entre 3 y 5 años en incorporarse al inventario**. Esto implica que, incluso si nuevos proyectos comenzaran hoy, la oferta efectiva recién se sumaría al mercado en el mediano plazo.

Este nuevo escenario marca un punto de inflexión: la combinación entre un mercado que absorbe metros cuadrados a mayor ritmo y la falta de nuevos proyectos anticipa un ciclo donde la **escasez de espacios premium** podría volver a ser protagonista en el corto y mediano plazo.

Fuente: desarrollo propio Newmark Argentina

- 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



Contexto Económico

- **Inflación interanual:** 43,5 %, el registro más bajo desde marzo de 2021, con una desaceleración significativa (de +47,3 % en abril a +43,5 % en mayo).
- **Superávit comercial acumulado enero-mayo 2025:** USD 1.860 millones (Balanza Comercial INDEC, junio 2025).
- **Superávit de mayo 2025:** USD 608 millones, tras USD 1.894 millones en mayo de 2024.
- **Exportaciones enero-mayo 2025:** USD 32.467 millones (+2,6 % interanual), con importaciones por USD 30.584 millones (+34,3 % interanual).

Implicancias Clave

- La desaceleración de la inflación, junto con un saldo comercial positivo sostenido, refuerzan una base macroeconómica más equilibrada.
- La mayor estabilidad cambiaria, tras la implementación del régimen de flotación, ha reducido la volatilidad de precios en dólares en las transacciones inmobiliarias. Esto facilita la planificación de inversiones en pesos y la valorización de activos estratégicos.
- El panorama interanual muestra una economía con menor volatilidad y mejor desempeño externo, creando un contexto más predecible para decisiones de inversión corporativa de mediano y largo plazo.

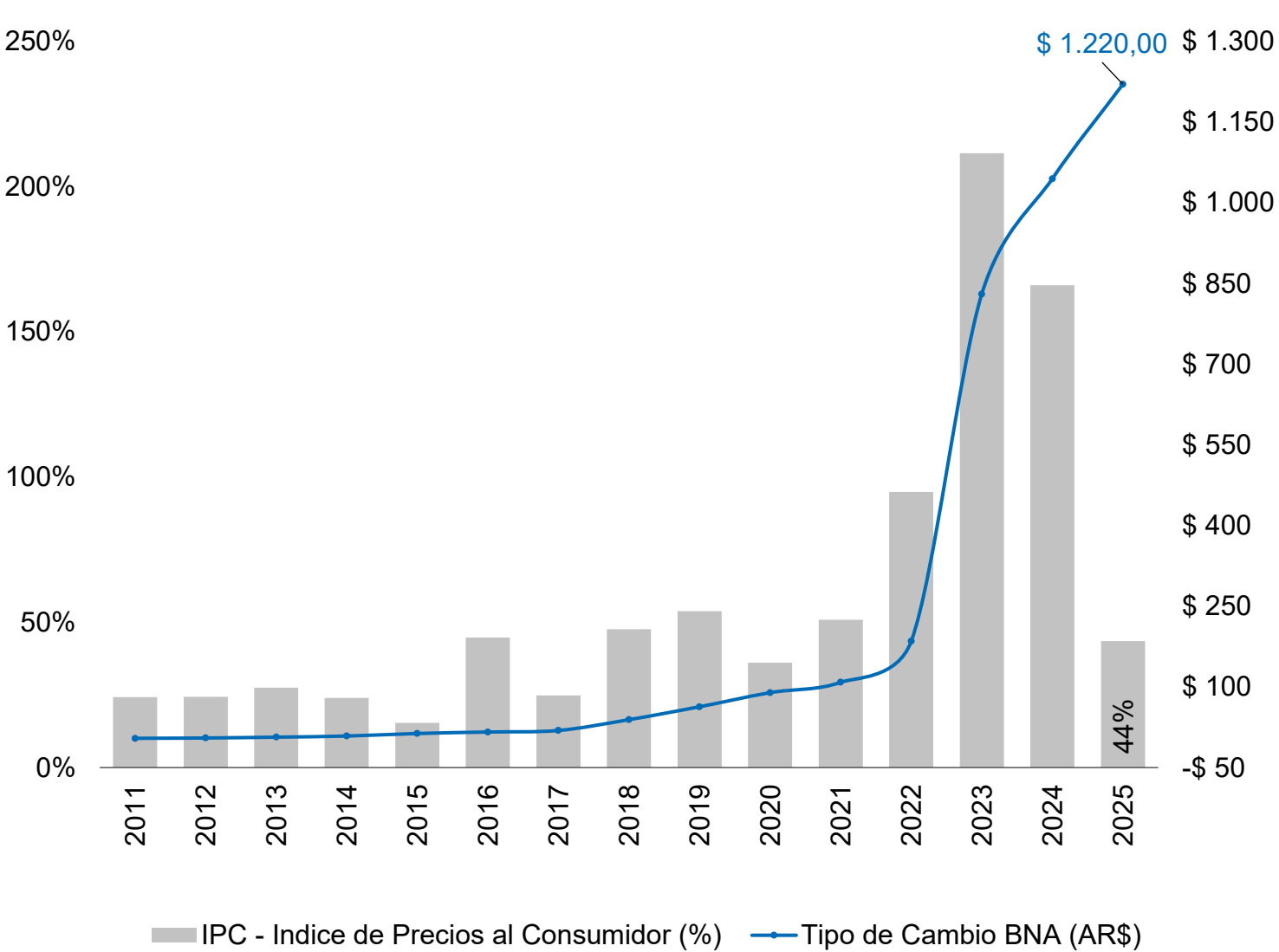
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

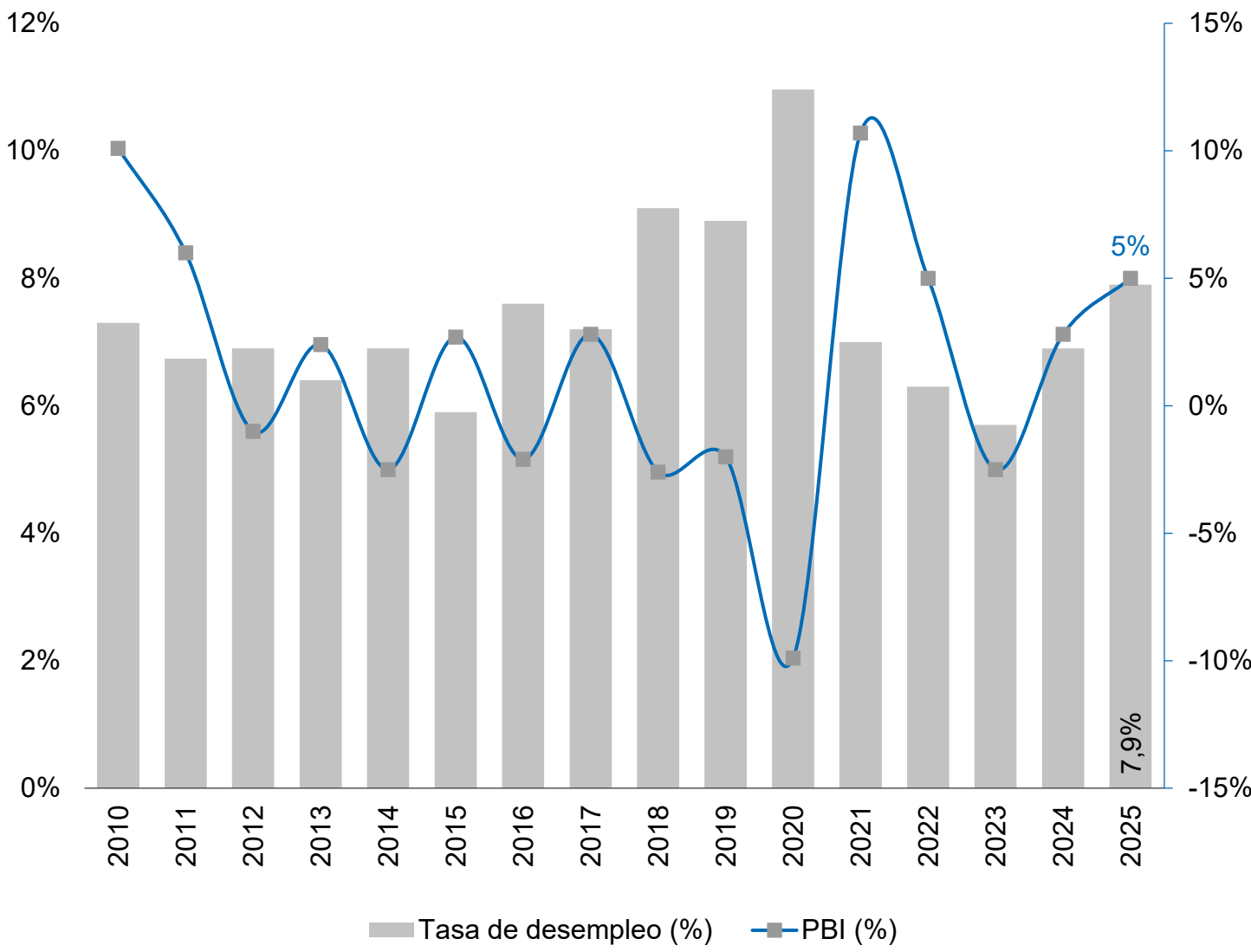
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	43,5 %
PIB total nominal 2024	USD 633.270M
PIB per cápita 2024	USD 13.712
PIB variación interanual	5 %
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,9 %



Tipo de Cambio (BNA) – IPC (%)



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

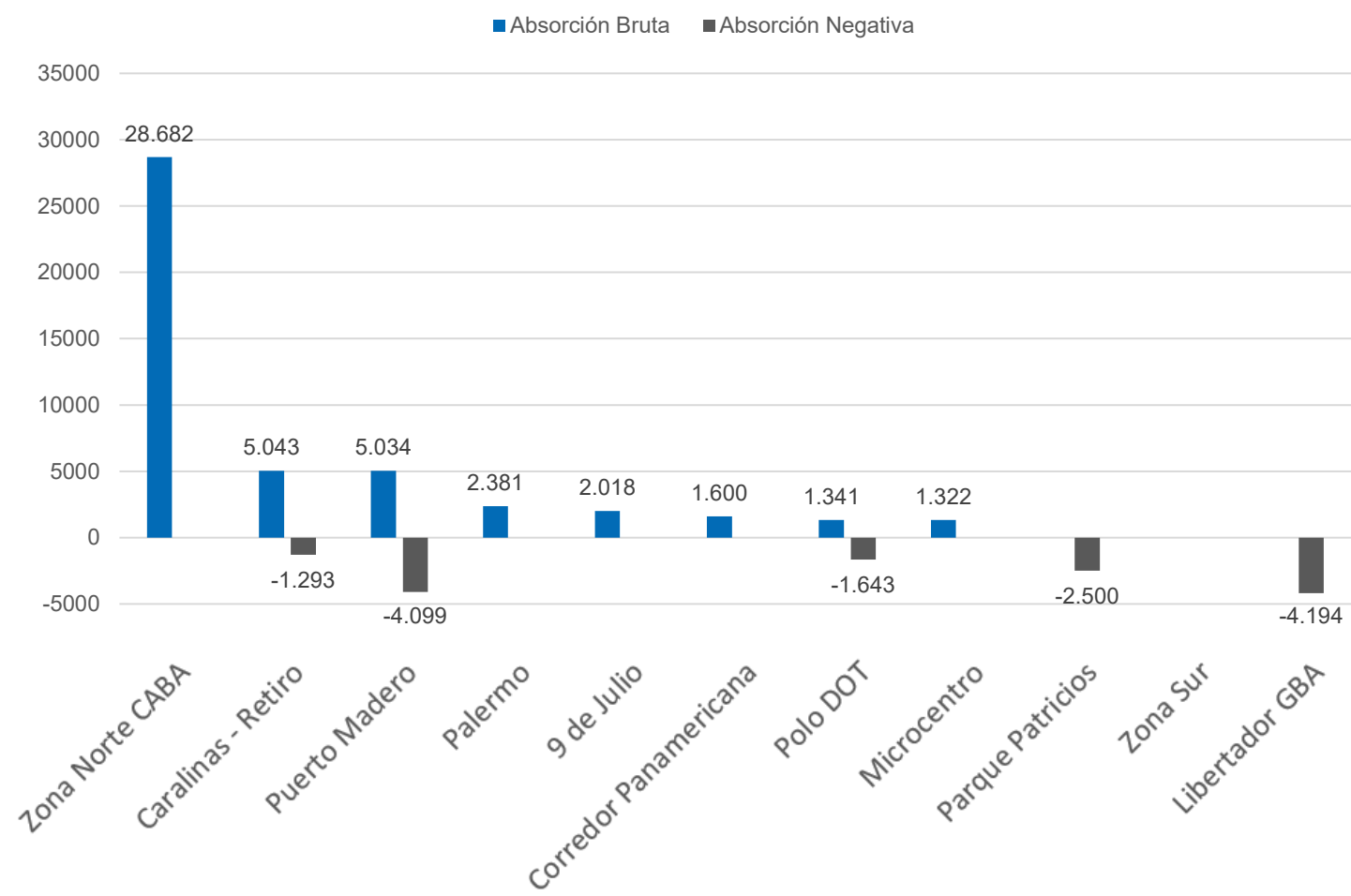


Banco de la Nación Argentina, INDEC
1999-2007/2015-2021 INDEC. 2008-2014 Calculado mediante el promedio geométrico ponderado de los índices de precios al consumidor provistos por los institutos provisionales de estadísticas
Fuente: INDEC
2015 = Valor estimado Banco Mundial.

Alta concentración y demanda selectiva: En el segundo trimestre de 2025 se absorbieron **47.421 m²** (2,5 % del stock total), con el **80 % del volumen concentrado en solo tres submercados**. Zona Norte CABA lideró con **28.682 m²** (60,5 % del total), seguido por Catalinas-Retiro y Puerto Madero. Pese a las desocupaciones puntuales, la absorción neta alcanzó **33.692 m²** (1,8 % del stock), el mejor registro desde 2022, con foco en espacios premium y mejor localización.

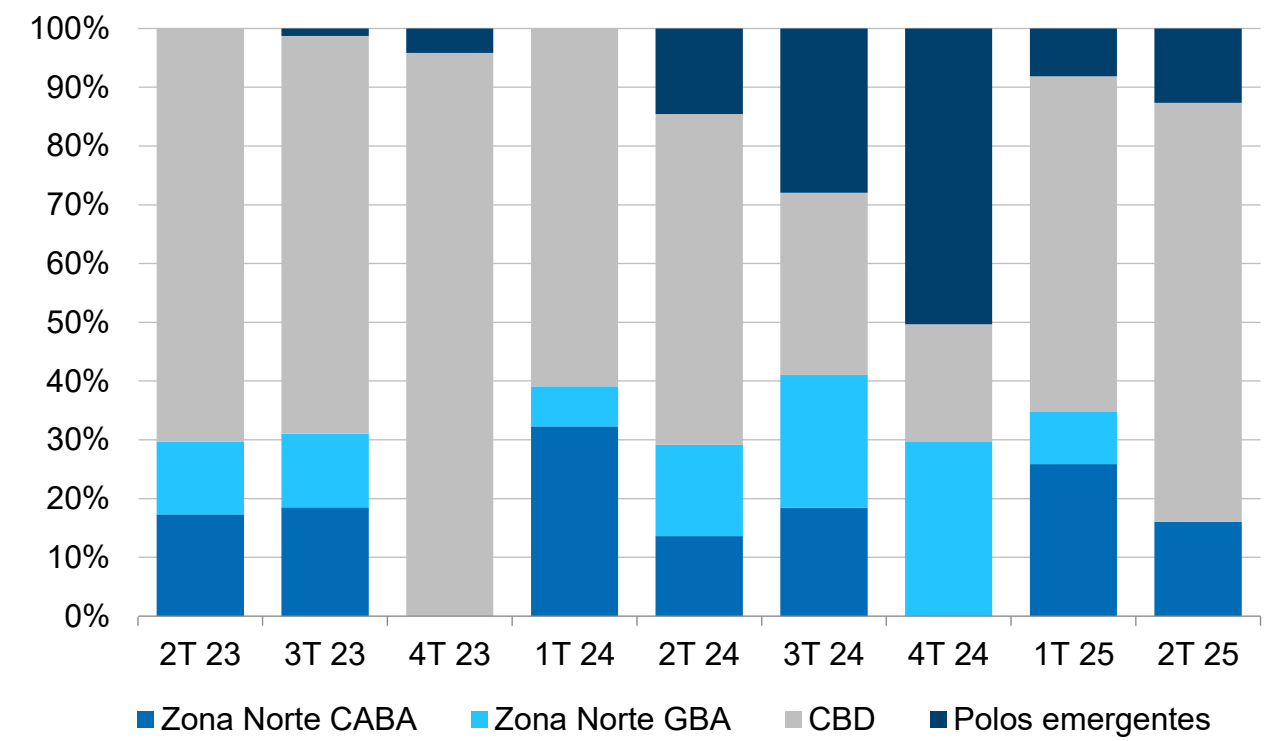
Superficie Ocupada (Absorción Bruta) vs Desocupada por submercados (m²)

2T 2025



Absorción bruta trimestral por zonas

2T 2023 – 2T 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

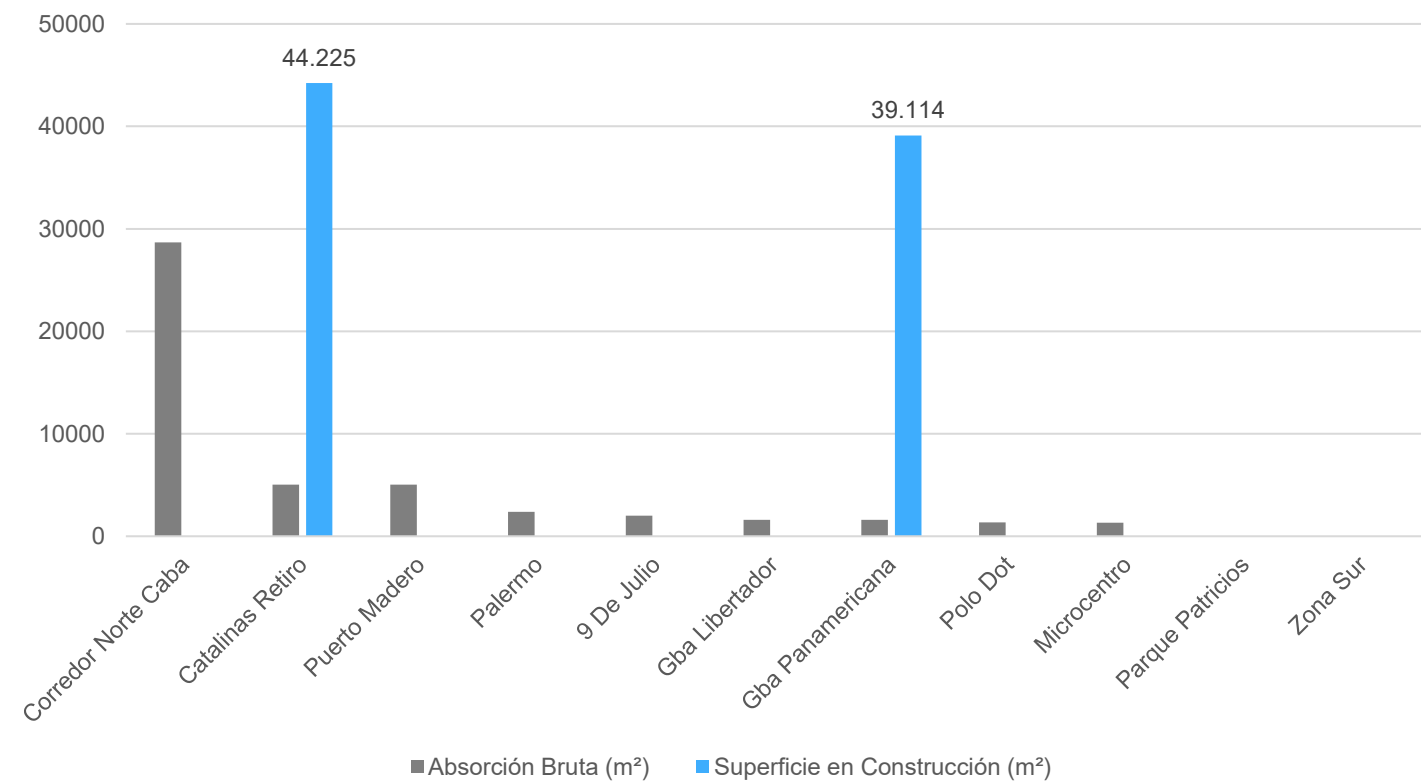
Oferta & Superficie Futura

2T 2025

Se percibe un **desajuste evidente entre la oferta futura y la absorción actual**. La superficie en construcción (**74.339 m²**) representa solo el **3,9 %** del inventario total y equivale al **63 %** de la absorción bruta del trimestre. El **100 %** de los metros en obra se concentra en **Catalinas-Retiro** y **Corredor Panamericana**, que también registran las **mayores vacancias** del mercado. Sin embargo, esta vacancia se concentra en **edificios antiguos, con baja competitividad y sin inversión reciente**, mientras que los proyectos en obra responden a la demanda por **espacios premium, eficientes y modernos**. Por eso, aunque estas zonas concentran vacancia, los nuevos desarrollos podrían absorberse rápidamente, mientras que los edificios sin actualización **seguirán vacantes**.

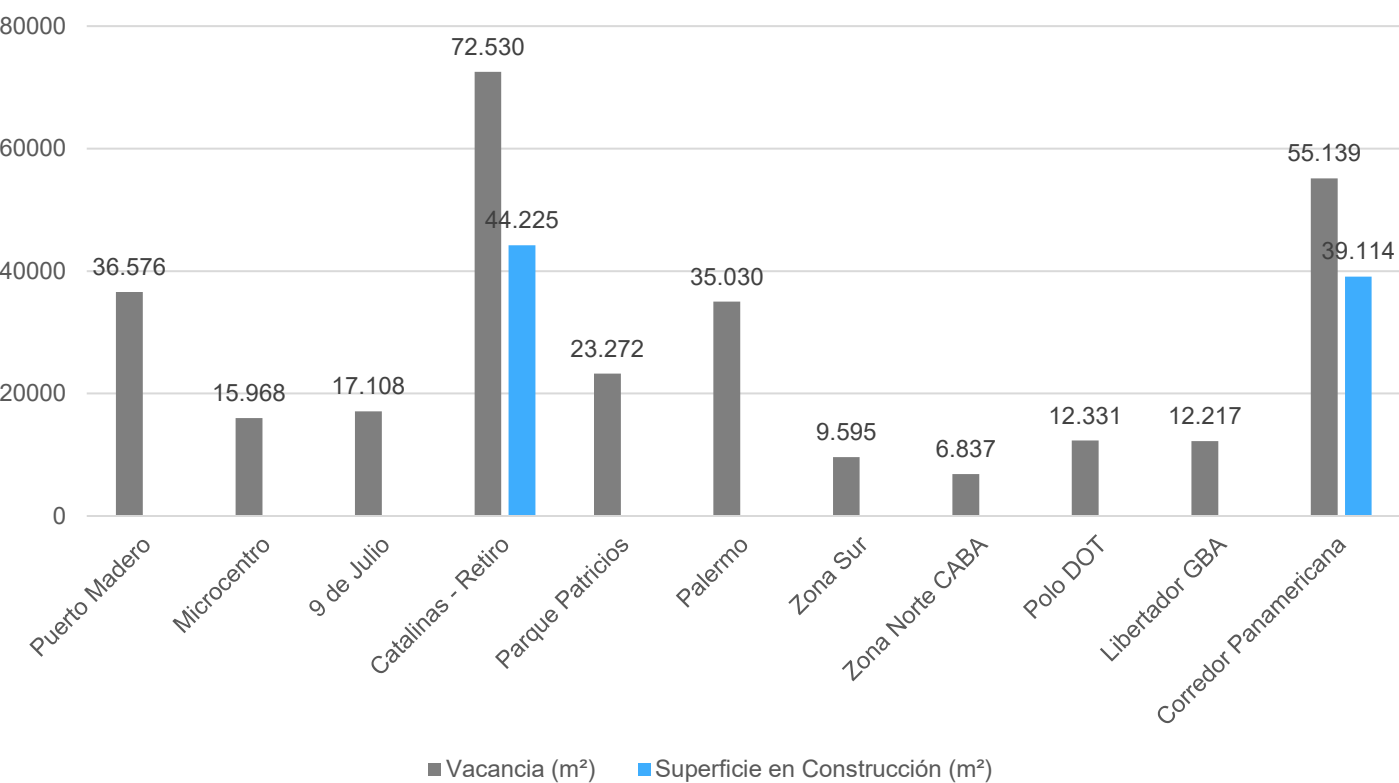
Stock Futuro vs Superficie Ocupada en el Trimestre por submercado

2T 2025



Stock Futuro vs Vacancia en m² por submercado

2T 2025



Solamente dos (2) obras en construcción que suman 74.339 m²

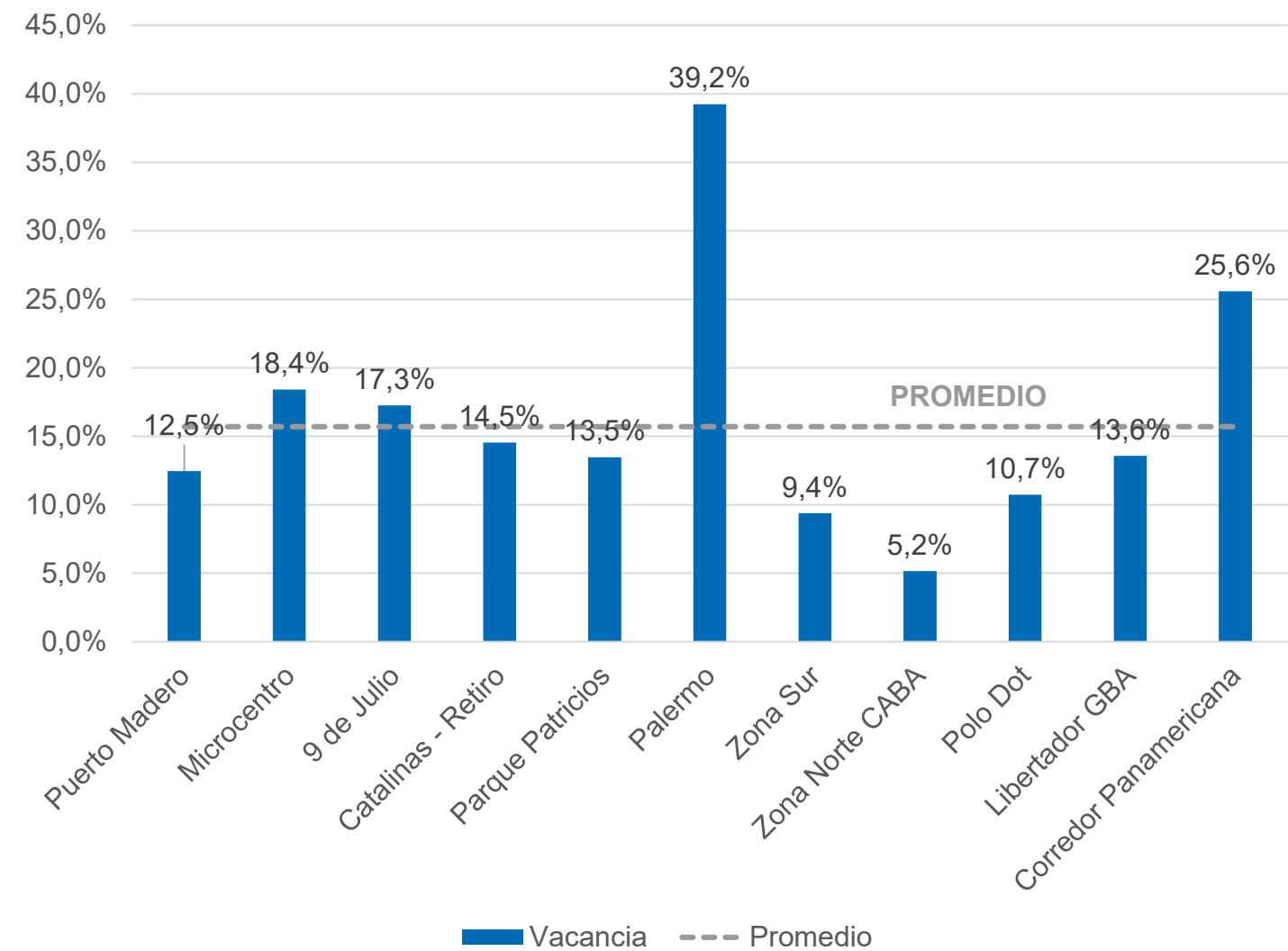
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Indicadores por Submercado

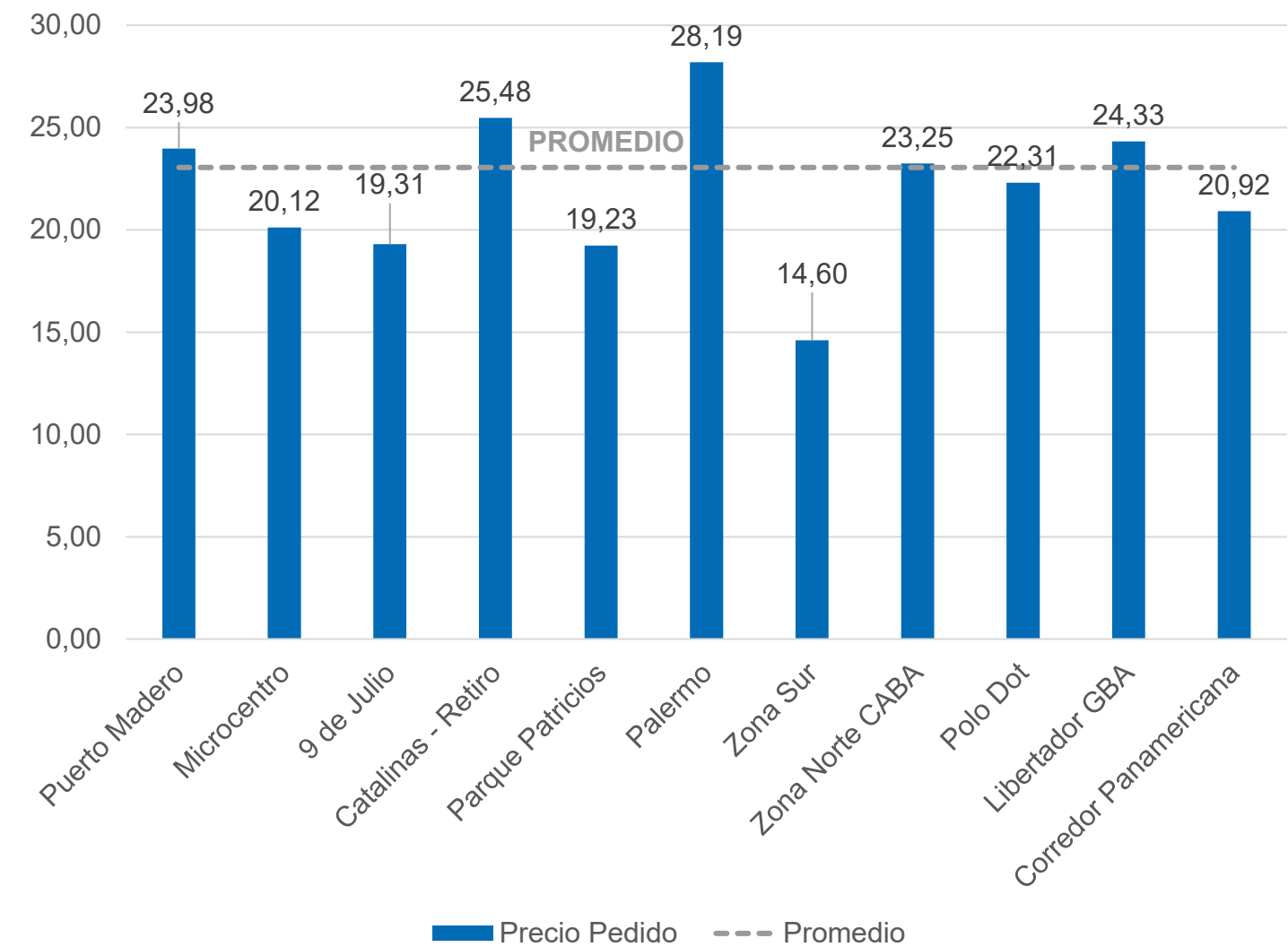
2T 2025

Palermo registra la **vacancia más alta del mercado (39,2 %)** debido a la incorporación reciente de un único edificio que representa cerca del **75 % del inventario total** de la zona, aún en proceso de ocupación gradual. Este fenómeno **distorsiona el promedio** y explica el pico observado en el gráfico. Además, se observa una **marcada divergencia entre vacancia y precios** en algunos submercados: zonas como **Catalinas-Retiro** o **Puerto Madero** mantienen precios elevados a pesar de vacancias moderadas, mientras que otras zonas, con vacancias similares, presentan valores de renta mucho más bajos. Esto refleja la **persistente brecha entre edificios premium y tradicionales**.

Vacancia por Submercado (%)

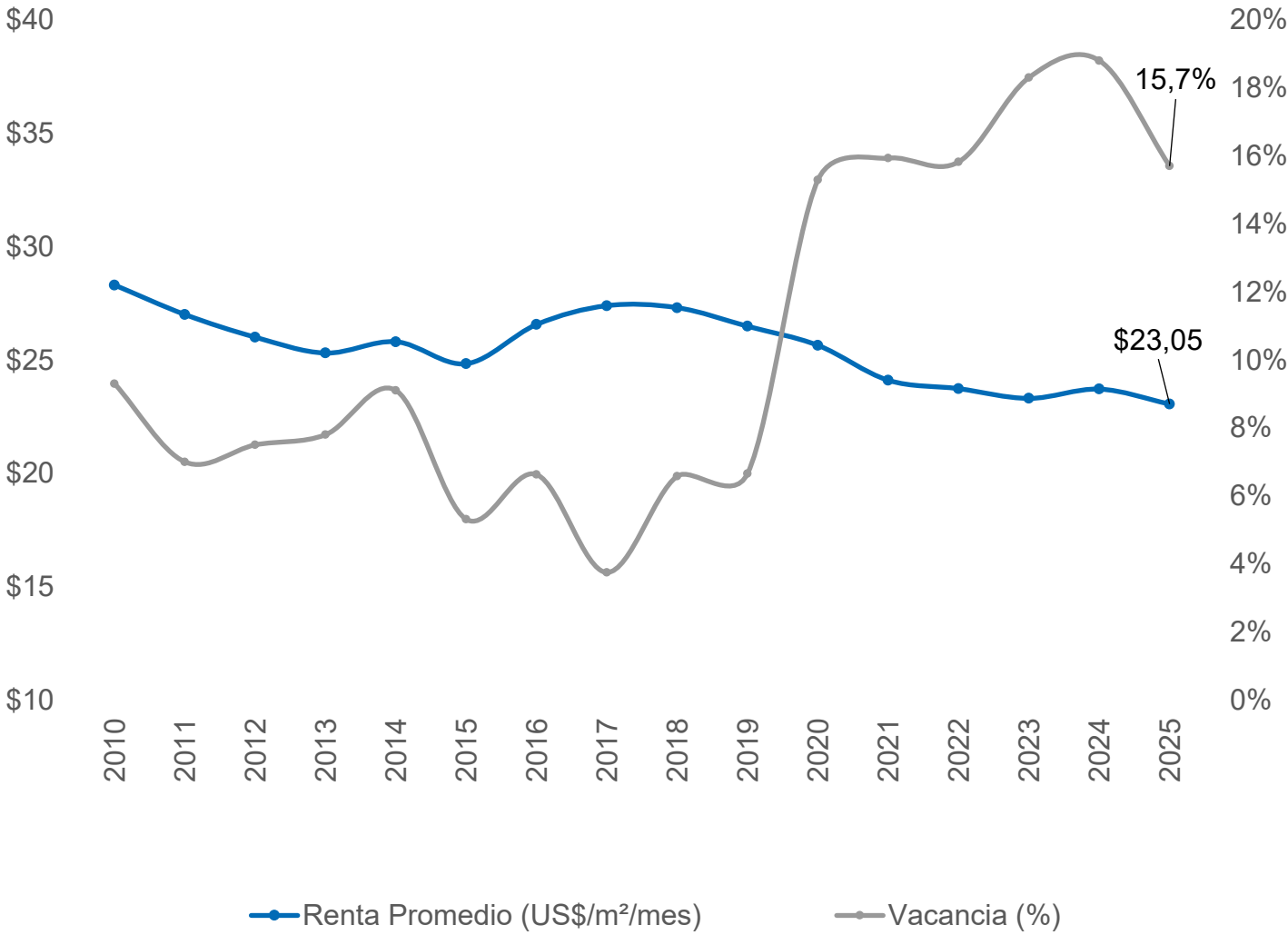


Precio Pedido Promedio por Submercado (USD BNA/ m2/mes)

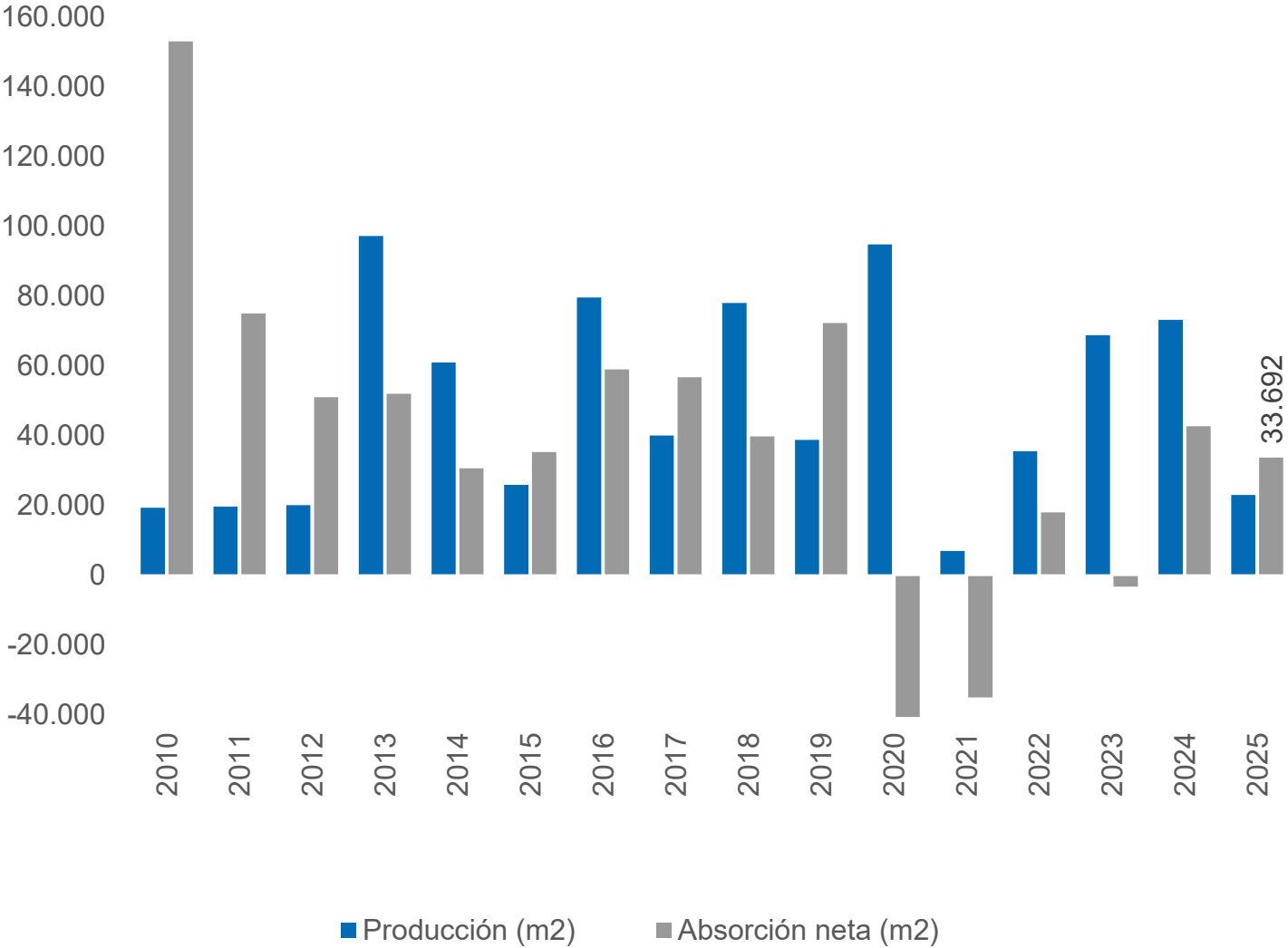


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Renta promedio y Vacancia (2010 - 2025)



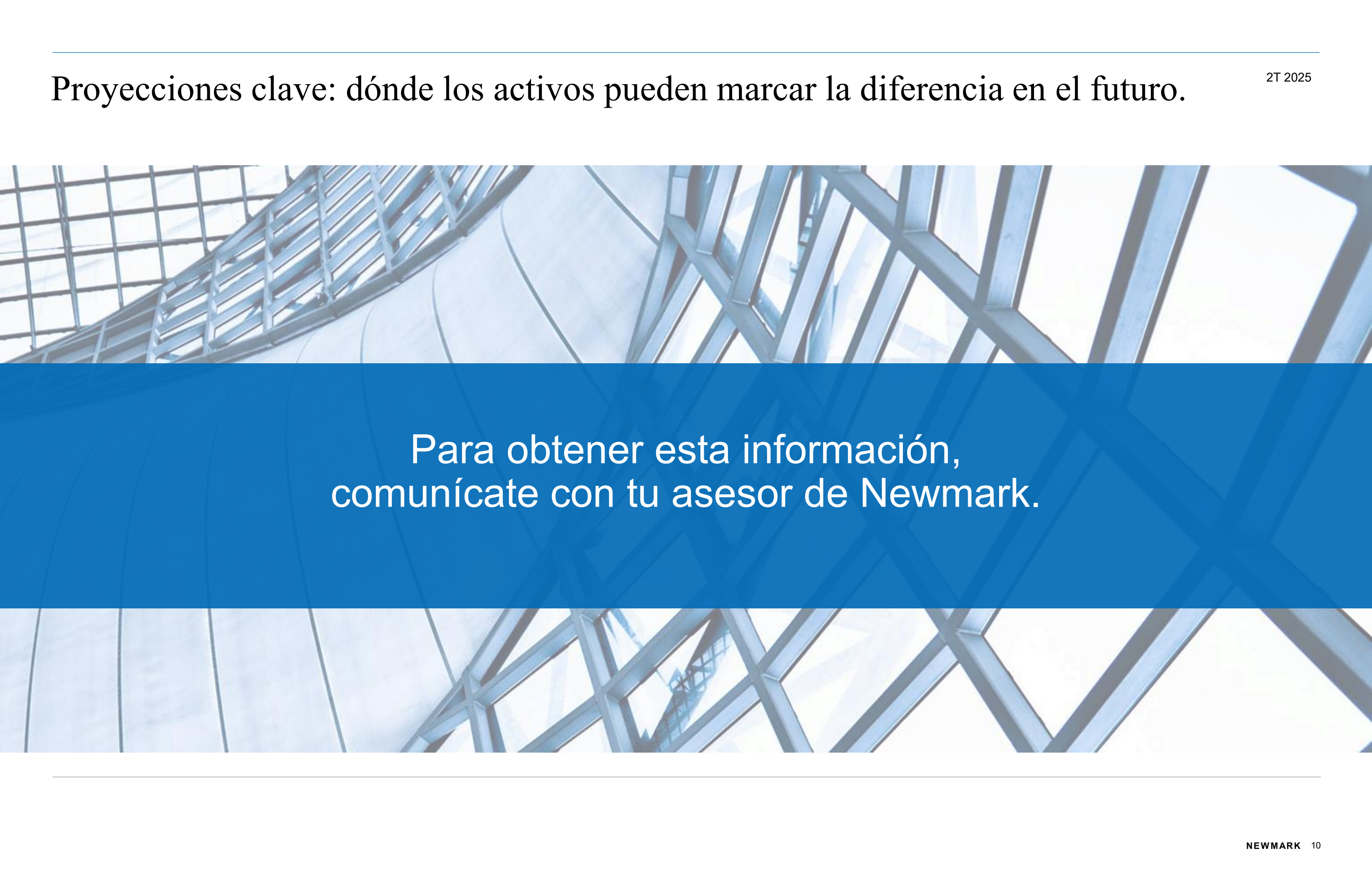
Absorción neta acumulada anual y Producción (2010 - 2025)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Proyecciones clave: dónde los activos pueden marcar la diferencia en el futuro.

2T 2025



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

Superficie en Construcción

2T 2025

La superficie en construcción del mercado de oficinas clase A se redujo este trimestre tras la entrega del Centro Empresarial Núñez (CEN), que aportó **22.995 m²** al inventario en Zona Norte CABA. El edificio fue ocupado en su totalidad. Al cierre del segundo trimestre de 2025, permanecen en obra **74.339 m²**, correspondientes a los proyectos **Worko** (Corredor Panamericana) y **Alem y Córdoba** (Catalinas - Retiro). Por el momento, no se registran inicios de nuevas obras,.

Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m²)	Superficie Rentable (m²)	Fecha	Certificación LEED
	Worko	Corredor Panamericana	48.893	39.114	3T 2025	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	

La superficie en construcción se redujo este trimestre con la entrega del Centro Empresarial Núñez, que sumó **22.995 m²** ya ocupados en Zona Norte CABA. Actualmente, solo quedan **74.339 m²** en obra, equivalentes al **3,9 %** del inventario total. El próximo ingreso será **Worko** (39.114 m²) en Corredor Panamericana, un submercado que ya muestra una vacancia del **25,6 %**. Este proyecto representa cerca del **18 %** del stock actual del corredor, por lo que su desempeño será clave para la evolución de la vacancia general, hoy en **15,7 %**. A partir de esta entrega, el mercado quedará **sin nuevos proyectos previstos a corto y mediano plazo en los submercados más demandados**, lo que podría generar tensiones futuras en la oferta de espacios premium.

Fuente: Relevamiento propio Newmark

Datos y Tendencias

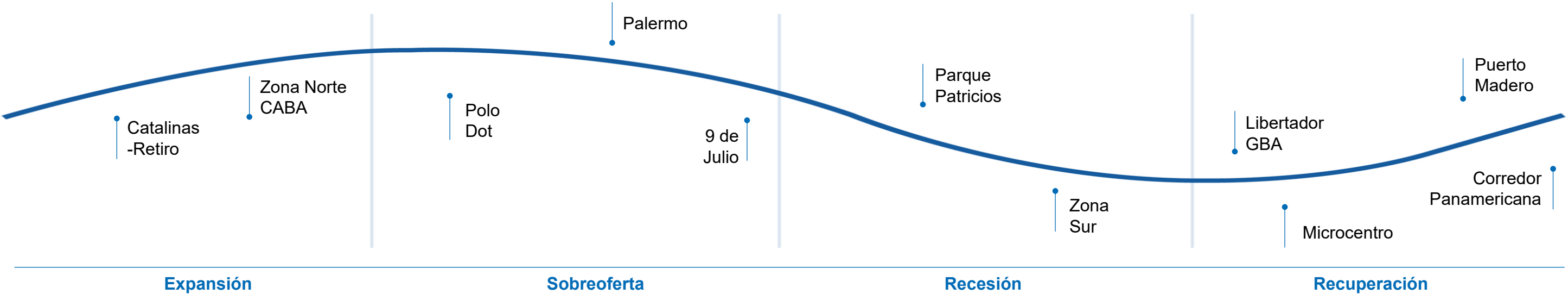
2T 2025

Estadísticas de mercado

Submercados	Inventario (m²)	En construcción (m²)	En proyecto (m²)	Vacancia Total (%)	Absorción Bruta trimestral (m²)	Absorción Neta trimestral (m²)	Absorción Neta Acumulada Anual (m²)	Valor de Renta Promedio (US\$/m²/mes)
CABA								
Puerto Madero	292.607	-	30.300	12,5 %	5.034	935	3.675	23,98
Zona Sur	102.075	-	18.400	9,4 %	0	0	10.910	14,60
Microcentro	86.784	-	-	18,4 %	1.322	1.322	6.437	20,12
Catalinas – Retiro	500.207	44.225	102.082	14,5 %	5.043	3.750	5.199	25,48
9 de Julio	98.891	-	19.500	17,3 %	2.018	2.018	5.372	19,31
Zona Norte CABA	131.489	-	150.000	5,2 %	28.682	28.682	34.094	23,25
Polo Dot	115.242	-	163.362	10,7 %	1.341	-302	8.480	22,31
GBA								
Corredor Panamericana	215.386	39.114	25.700	25,6 %	0	1.600	-7.942	20,92
Libertador GBA	89.828	-	106.882	13,6 %	0	-4.194	-7.302	24,33
Subtotal	1.632.509	83.339	616.006	13,1 %	45.040	33.811	58.879	22,61
Polos Emergentes								
Parque Patricios	172.384	-	85.491	13,5 %	0	-2.500	-12.661	19,23
Palermo	89.362	-	-	39,2 %	2.381	2.381	977	28,19
Subtotal	261.746	-	85.491	26,9 %	2.381	-119	-11.684	24,62
TOTAL	1.894.255	83.339	701.497	15,7 %	47.421	33.692	47.239	23,03

*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

Alejandro Winokur

Socio
awinokur@ngbacre.com.ar

Domingo Speranza

Socio
dsperanza@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.