

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

3T 2025

NEWMARK





Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una inflación interanual del **33,6 % (INDEC, agosto 2025)** y **mayor estabilidad cambiaria** tras la implementación del nuevo régimen de flotación.
- El comercio exterior continúa mostrando un desempeño positivo, con crecimiento tanto en exportaciones como en importaciones, y un **superávit comercial acumulado de USD 3.750 millones** al primer semestre (INDEC, junio 2025).
- En un contexto de **elecciones legislativas**, el mercado adopta una **posición de cautela**, a la espera de definiciones políticas que confirmen la continuidad de la actual orientación económica. Esta situación mantiene una baja exposición al riesgo y posterga decisiones de inversión de largo plazo.



Transacciones

- La **actividad del trimestre** mostró un nivel moderado de movimiento, con una **absorción bruta total de 33.006 m²**.
- **CBD (Catalinas–Retiro y Puerto Madero)** concentró el mayor volumen, con **15.945 m²**, impulsado por operaciones de relocalización y renovación de contratos en edificios de categoría.
- **Corredor Panamericana y Libertador GBA** registraron **11.051 m²** de absorción bruta, consolidando su liderazgo en ocupaciones corporativas fuera del centro.
- En contexto de **transición política y económica**, las decisiones corporativas se orientan a contratos flexibles y activos dolarizados con baja exposición al riesgo



Fundamentos de mercado

	3T 2025	2T 2025	3T 2024	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1.894.255 m²	1.894.255 m²	1.826.261 m²	=
Vacancia	14,9 %	15,7 %	16,9 %	↘
Absorción Neta	14.526 m²	33.692 m²	21.559 m²	↘
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$23,24	US\$23,05	US\$23,4	↗
Superficie en construcción	83.339 m²	83.339 m²	148.334 m²	=



Perspectivas

- La absorción neta de **14.526 m²** refleja estabilidad, aunque la cautela sigue predominando a la espera de mayor claridad macroeconómica.
- Será clave observar la reacción del mercado ante el nuevo ciclo político.
- Si se consolida un escenario de gobernabilidad y tipo de cambio estable, se espera una **recuperación gradual de la demanda hacia 2026**, impulsada por empresas que prioricen espacios más eficientes y sustentables.
- **Durante el trimestre no se registraron transacciones de gran volumen, sino un mayor número de operaciones de menor superficie**, reflejando una demanda más fragmentada pero activa.

Resumen del Mercado

Entre la cautela y la especulación: el mercado de oficinas frente al nuevo ciclo político

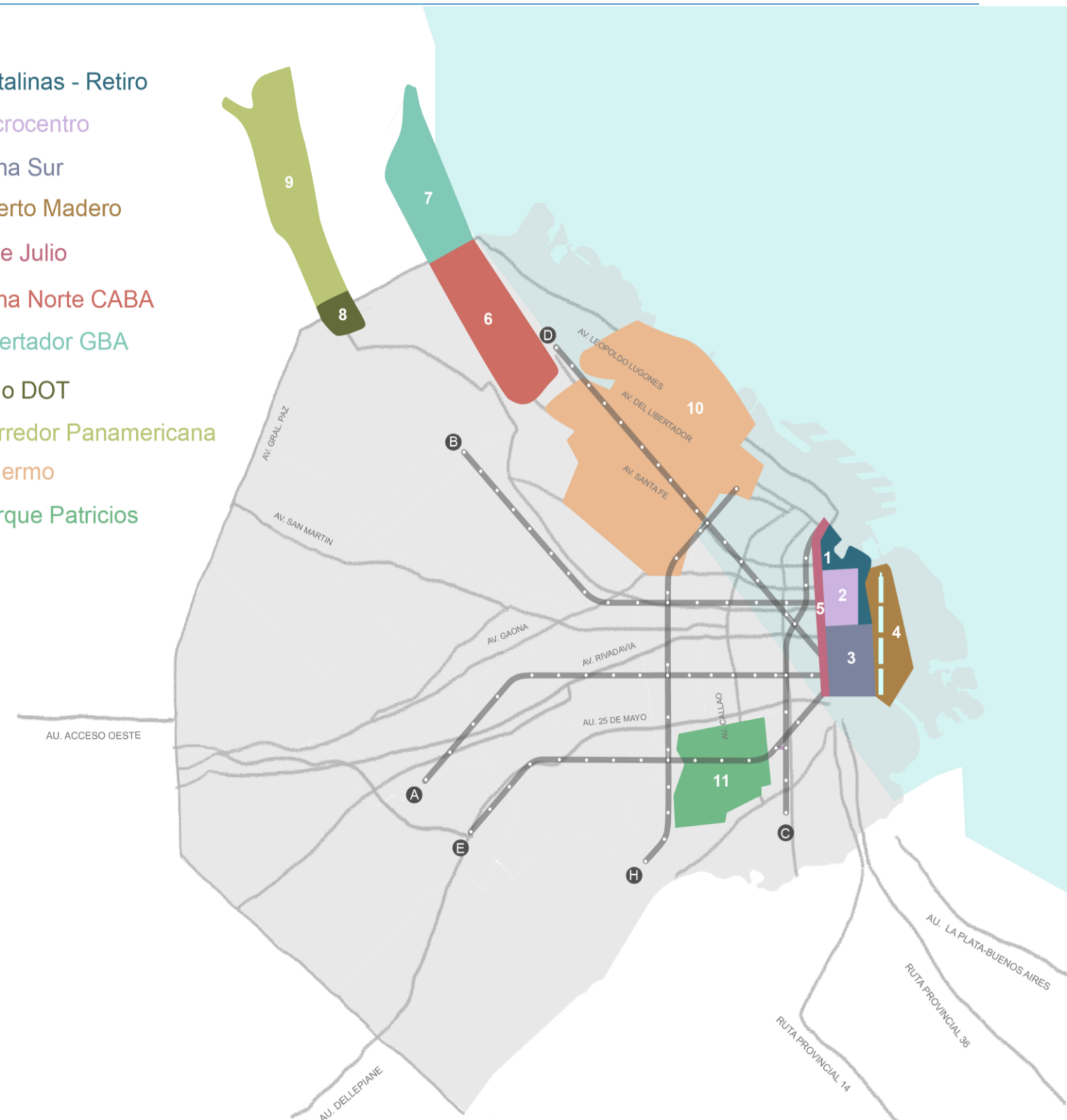
El mercado de oficinas corporativas transita un **punto de inflexión**. La actividad se sostiene en niveles moderados, pero las decisiones de inversión y ocupación están claramente condicionadas por la **incertidumbre política** de cara a las elecciones nacionales de octubre. En este contexto, la falta de nuevos desarrollos y la estabilidad de los valores de renta comienzan a delinear un escenario dominado más por la **expectativa que por el movimiento real**.

El mercado continúa con solo **83.339 m² Clase A en construcción en dos proyectos (4,4 % del inventario total)** y una **absorción neta de 14.526 m²**, el mercado se mantiene estable, aunque con una creciente **brecha entre zonas consolidadas y activos poco demandados**. La demanda adopta una posición defensiva, **retrasando decisiones hasta tener señales más claras** sobre el rumbo económico y regulatorio del próximo gobierno.

En paralelo, emerge un **componente especulativo**: tanto los propietarios como los inquilinos están negociando condiciones más flexibles en un contexto de transición. Esta dinámica redefine las reglas del juego: el nuevo ciclo no se medirá solo en metros ocupados, sino en **estrategia, timing y lectura del riesgo**.

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



Economía

3T 2025

Contexto Económico

- **Inflación interanual:** 33,6 % en agosto de 2025, con una marcada desaceleración frente al 36,6 % de julio y al 39,4 % de junio.
- **Superávit comercial acumulado enero-julio 2025:** USD 3.750 millones (Balanza Comercial INDEC, julio 2025).
- **Superávit de julio 2025:** USD 988 millones, tras USD 1.575 millones en junio de 2024.
- **Exportaciones enero-julio 2025:** USD 47.468 millones (+4,6 % interanual), con importaciones por USD 43.718 millones (+31,7 % interanual).

Implicancias Clave

- Aunque la inflación interanual desaceleró al **33,6 % en julio de 2025** y el balance comercial continúa en terreno positivo, el escenario macroeconómico sigue siendo **frágil y condicionado por la incertidumbre política**.
- La relativa estabilidad cambiaria del esquema de flotación ayudó a **moderar la volatilidad en precios en dólares**, pero **no alcanza aún para consolidar previsibilidad en decisiones de inversión**.
- La falta de definiciones políticas y económicas mantiene a las empresas en una **posición de cautela**, priorizando eficiencia operativa antes que expansión.

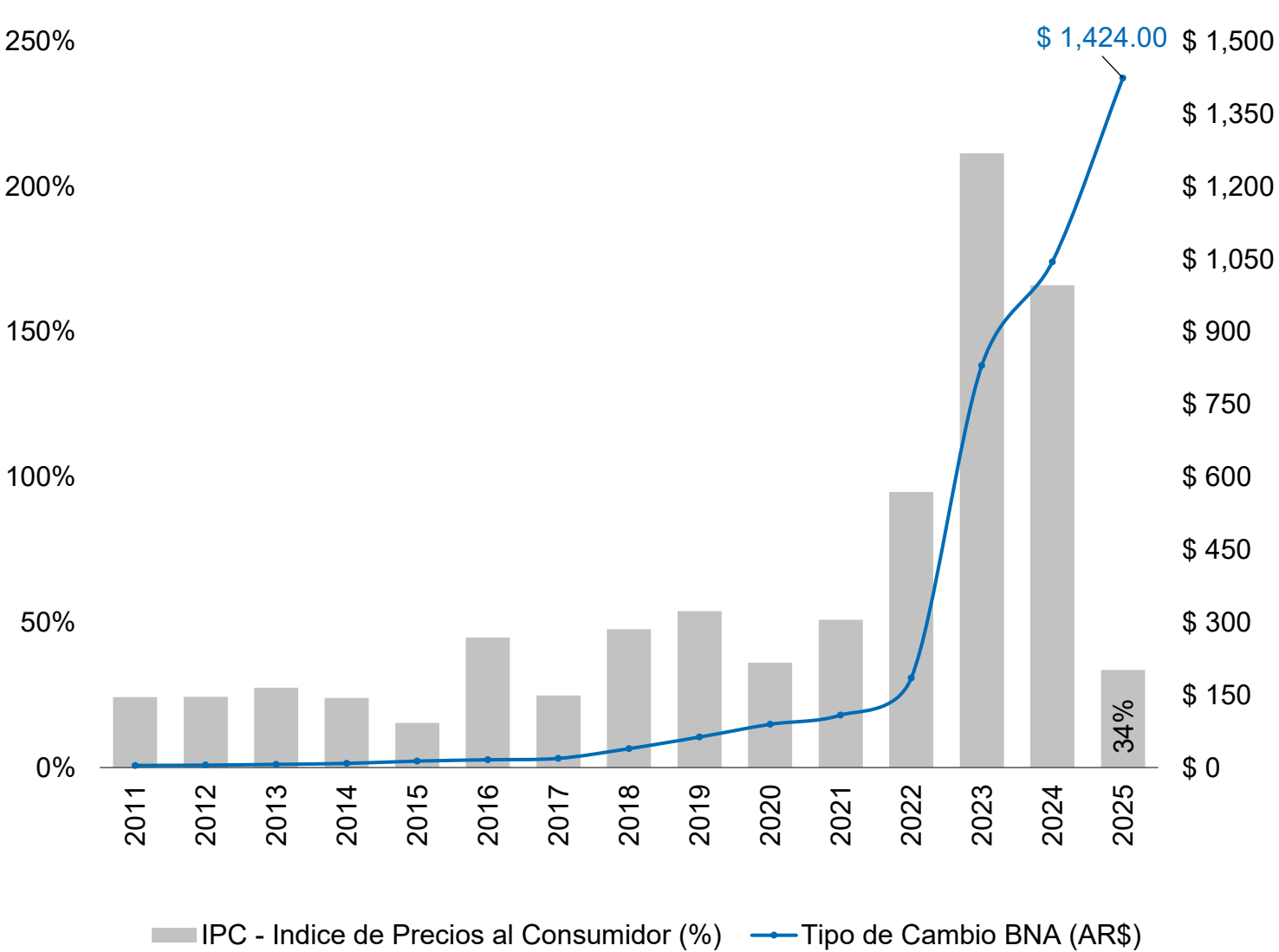
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

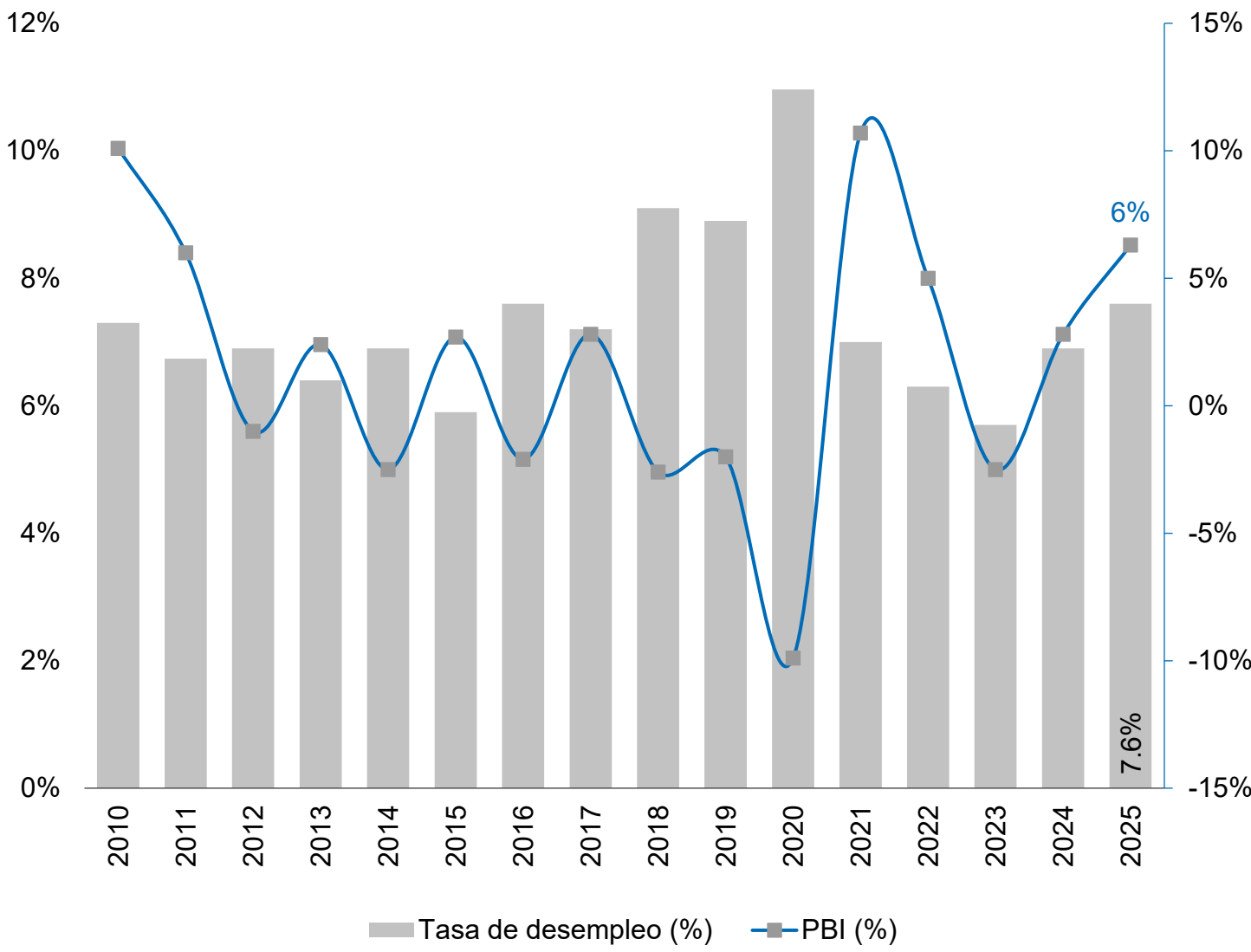
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	33,6 %
PIB total nominal 2024	USD 633.270M
PIB per cápita 2025	USD 15.161
PIB variación interanual	6,3%
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,6 %



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.

Demanda

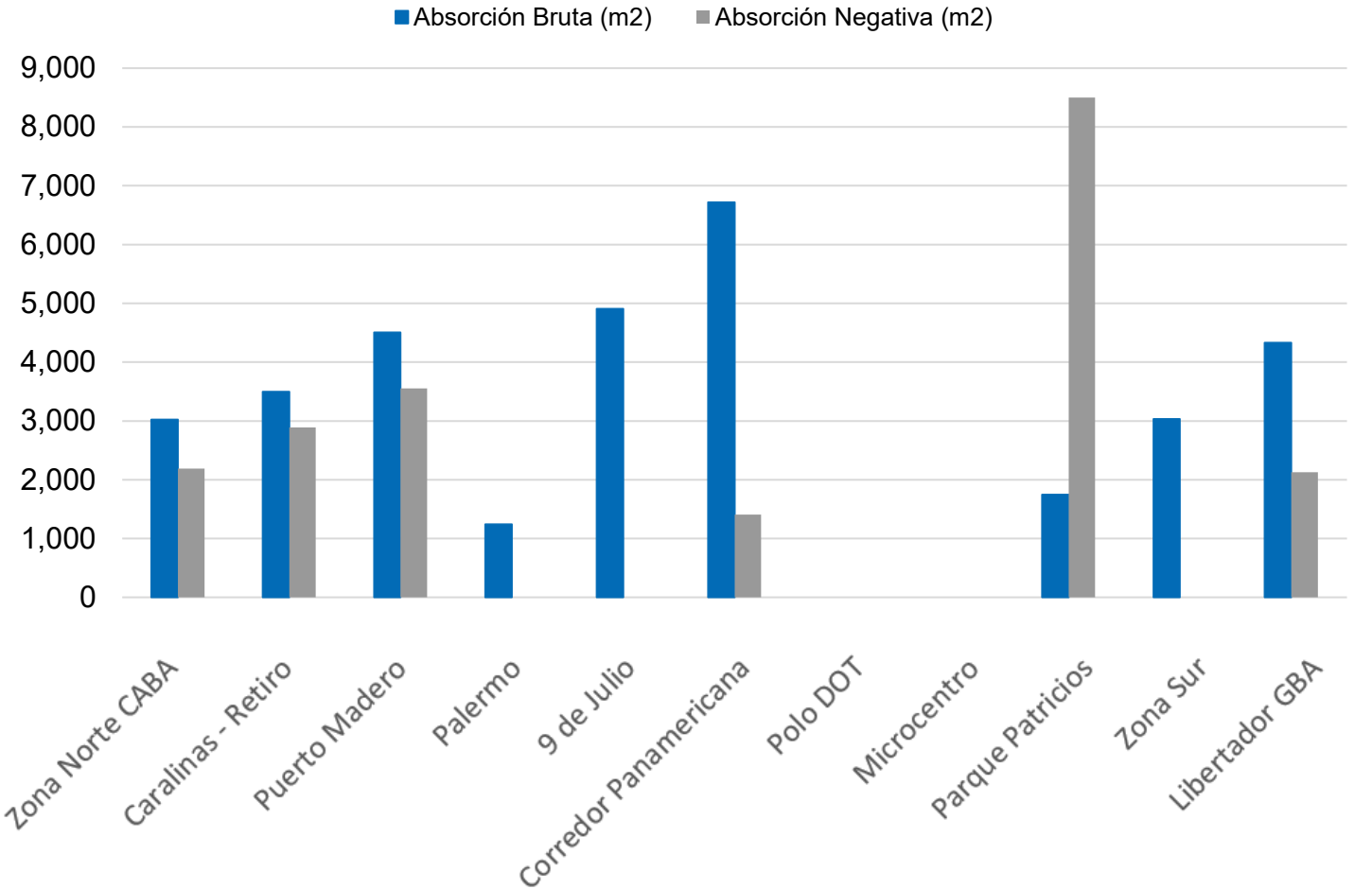
3T 2025

Durante el **3T 2025**, la **absorción bruta totalizó 33.006 m²**, con el **CBD (15.945 m²)** y la **Zona Norte GBA (11.051 m²)** como principales motores del trimestre. Los **Polos Emergentes** y la **Zona Norte CABA** mostraron actividad más moderada, con **2.985 m²** y **3.025 m²**, respectivamente.

El resultado neto, de **14.526 m²**, confirma una tendencia de **demanda selectiva** y de **ajuste cualitativo**: las empresas priorizan ubicaciones consolidadas y edificios eficientes, mientras los inmuebles tradicionales siguen enfrentando mayores niveles de rotación.

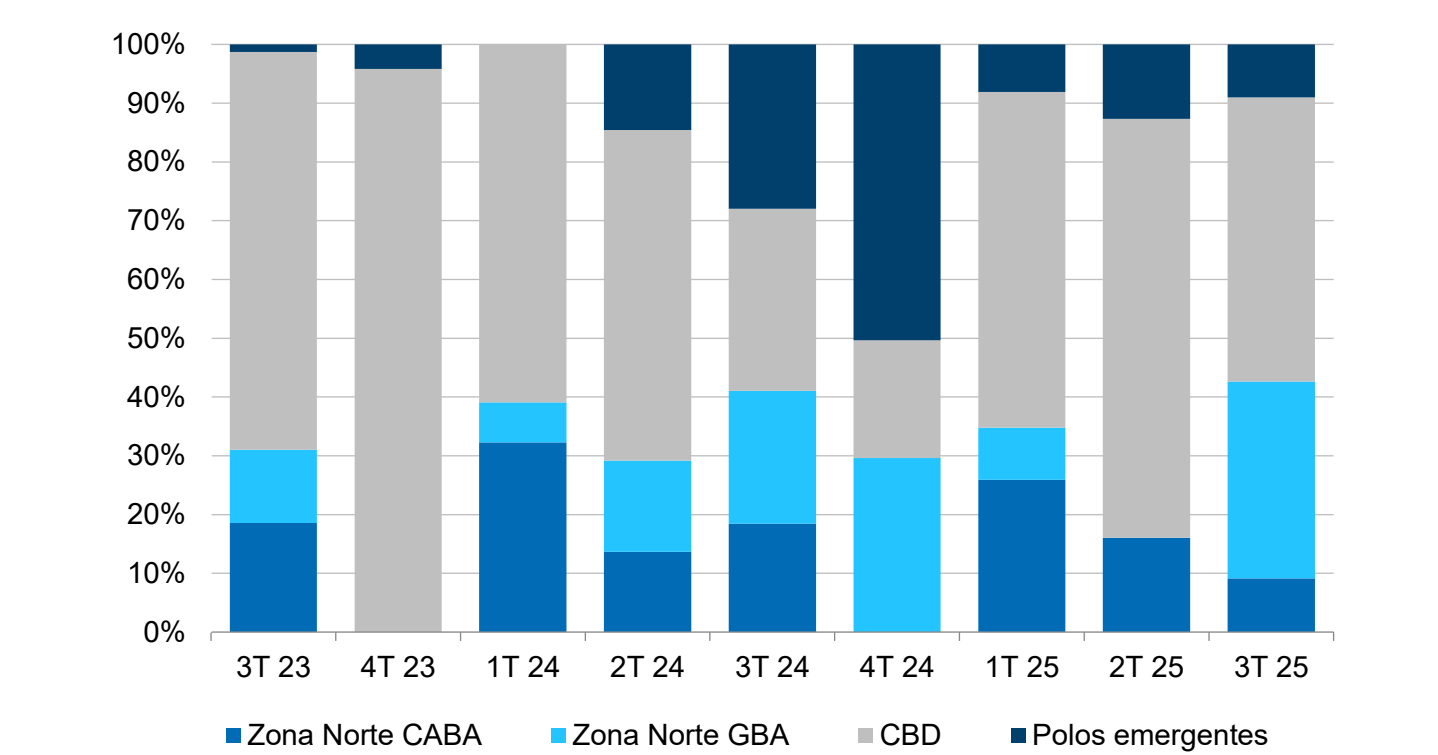
Superficie Ocupada (Absorción Bruta) vs Desocupada por submercados (m²)

3T 2025



Absorción Bruta Trimestral por Zonas

3T 2023 – 3T 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

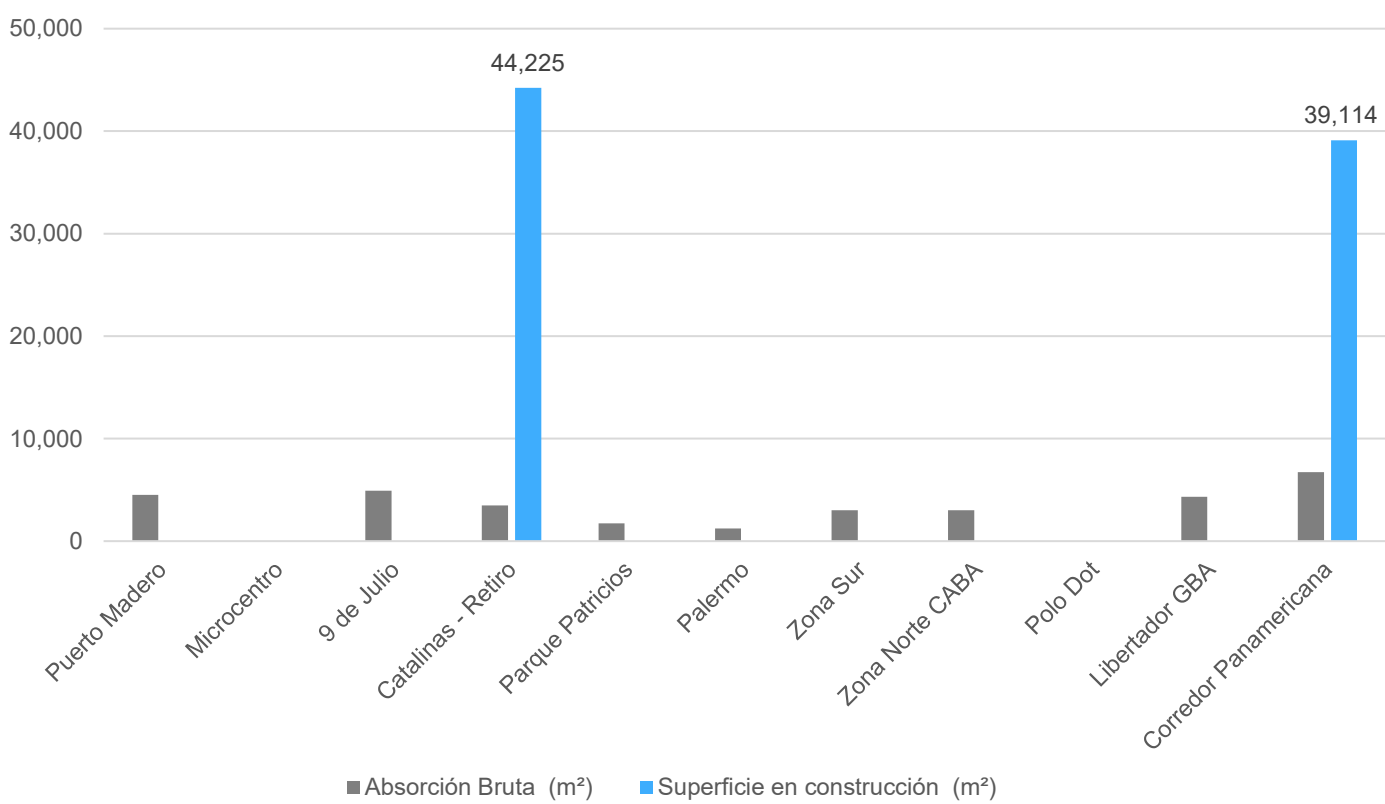
3T 2025

El mercado de oficinas mantiene su estabilidad estructural, pero con señales de maduración. La vacancia se redujo levemente a 15,0 %, mientras la absorción neta cayó a 14.526 m², evidenciando un ritmo más selectivo en la toma de espacios. Aun así, los valores de renta repuntan levemente (US\$ 23,24/m²/mes).

Con una superficie en construcción estable (83.339 m²) y sin nuevos proyectos relevantes, el mercado se encamina hacia una etapa de ajuste cualitativo más que expansivo, donde la ubicación y la performance del activo definen la competitividad.

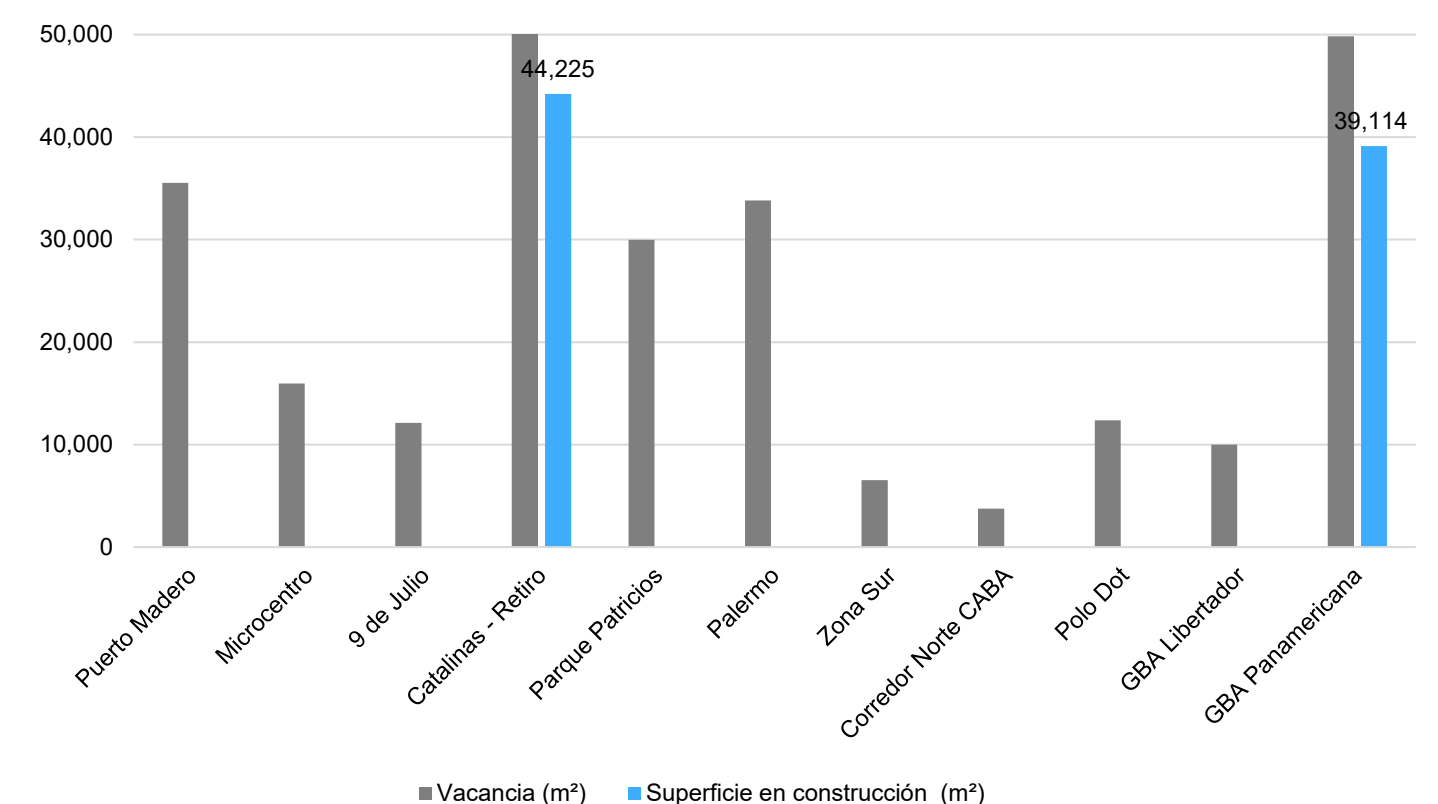
Stock Futuro vs Superficie Ocupada en el Trimestre por submercado

3T 2025



Stock Futuro vs Vacancia en m² por submercado

3T 2025



Solamente dos (2) obras en construcción que suman 83.339 m²

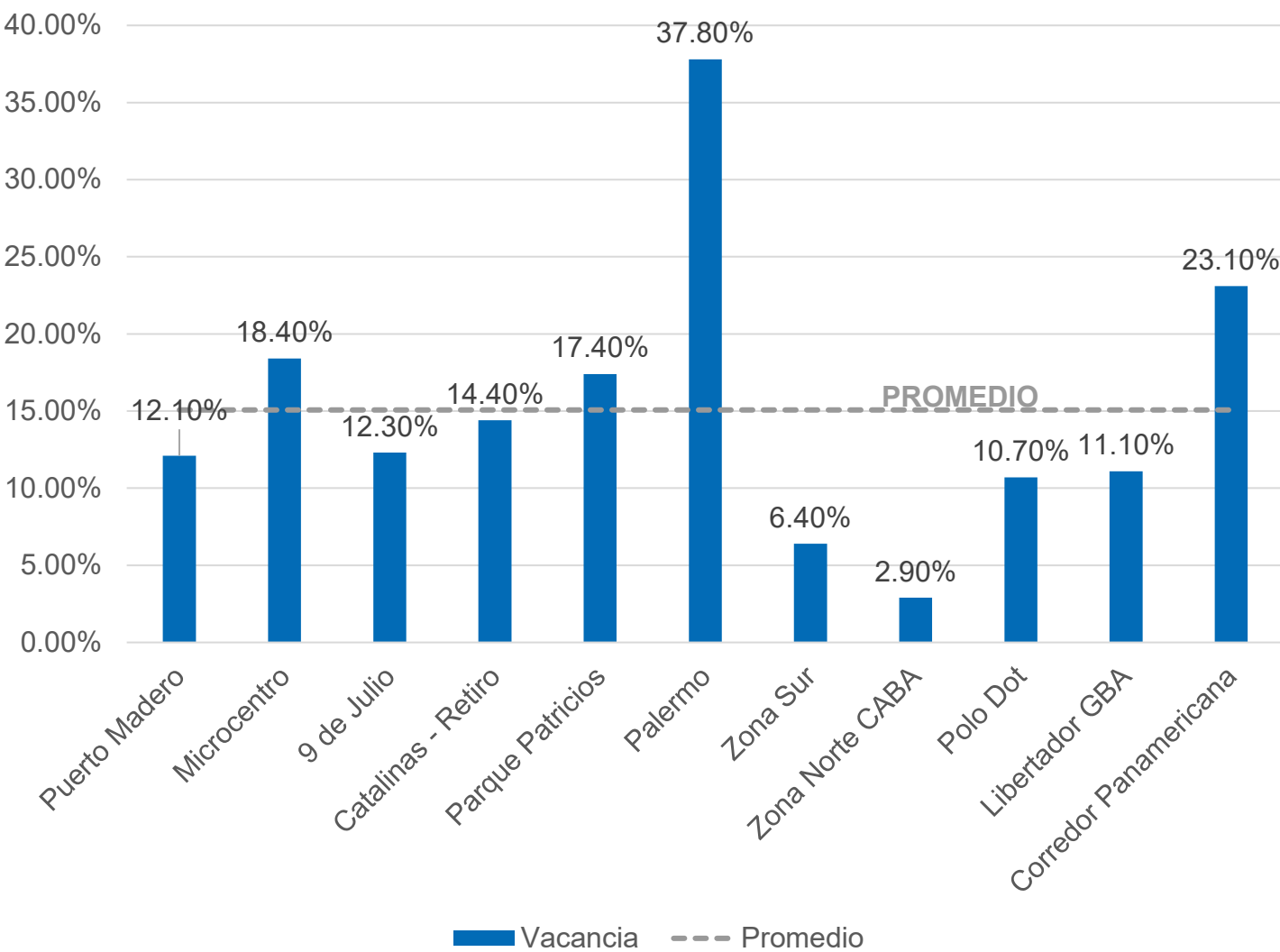
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Indicadores por Submercado

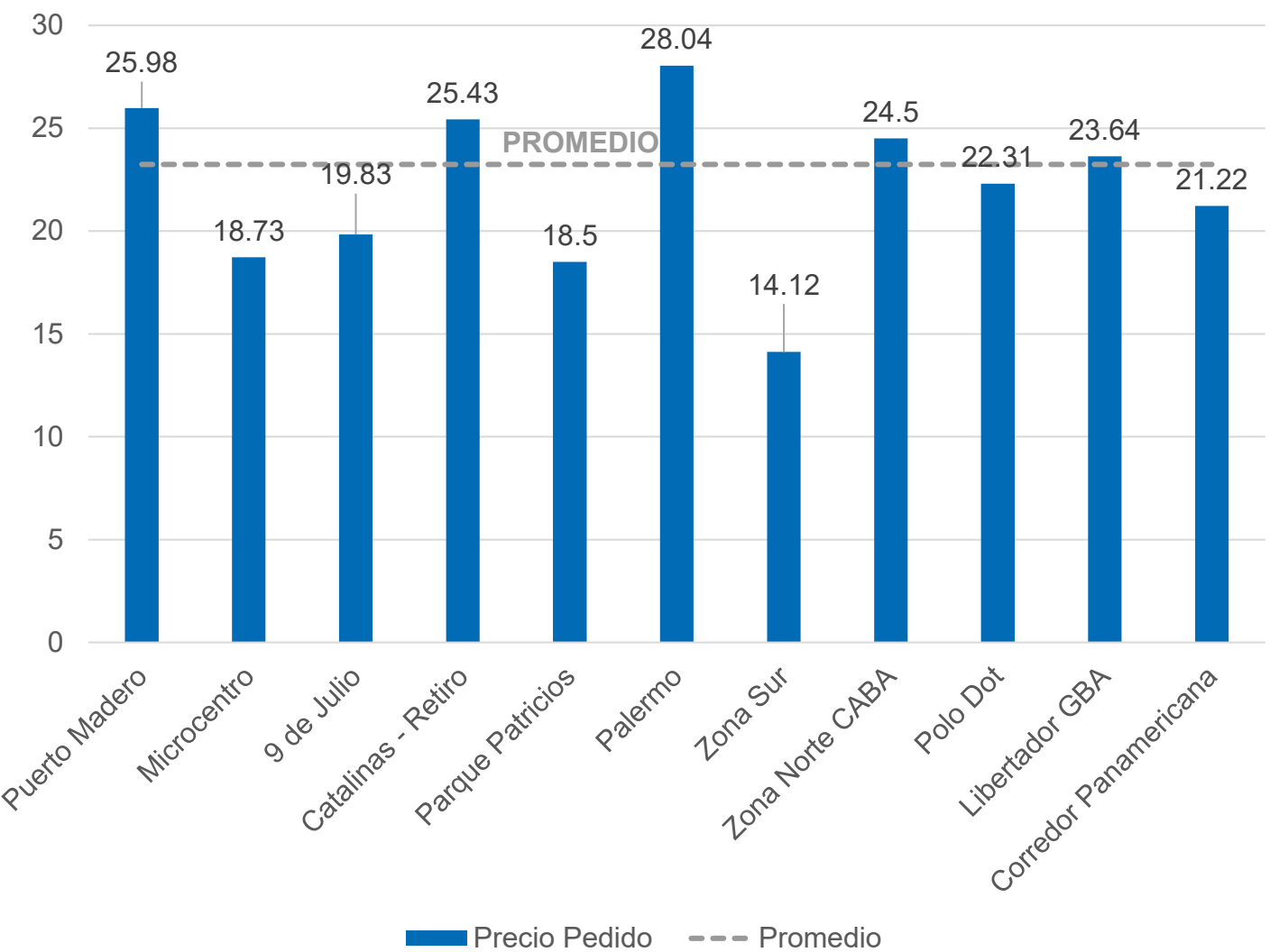
3T 2025

El mercado de oficinas continúa mostrando señales de reacomodamiento, con marcadas diferencias entre zonas y tipologías. Palermo vuelve a destacarse por su alta vacancia (37,8%), resultado de una incorporación puntual de gran escala que aún atraviesa su fase de ocupación. Por otro lado, los submercados premium como Catalinas–Retiro y Puerto Madero sostienen rentas firmes (USD 25/m²/mes en promedio) pese a una absorción más acotada. La brecha entre precios y vacancia reafirma un mercado cada vez más segmentado, donde la calidad, ubicación y eficiencia de los edificios se consolidan como los principales factores de resiliencia.

Vacancia por Submercado (%)

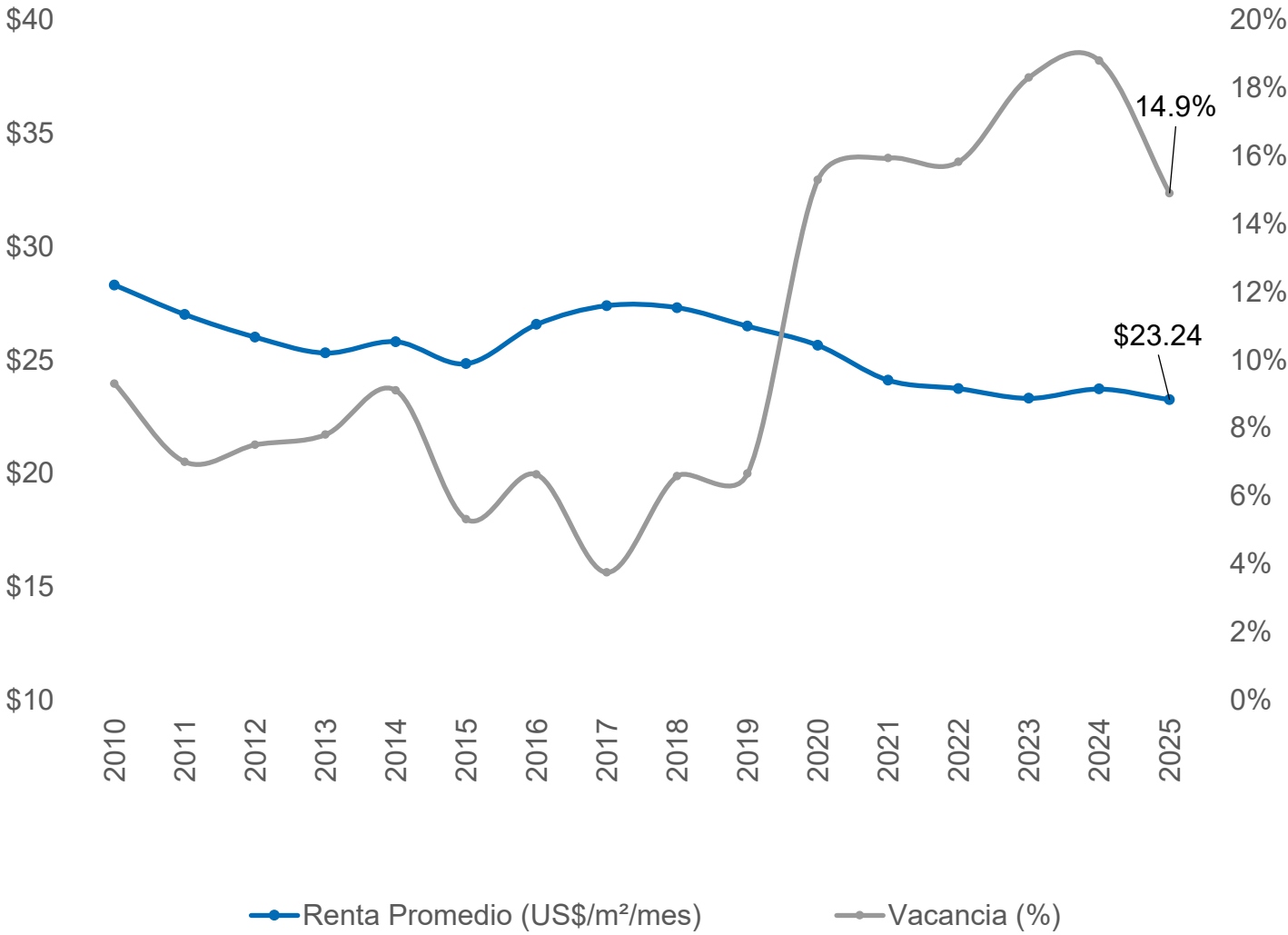


Precio Pedido Promedio por Submercado (USD BNA/ m2/mes)

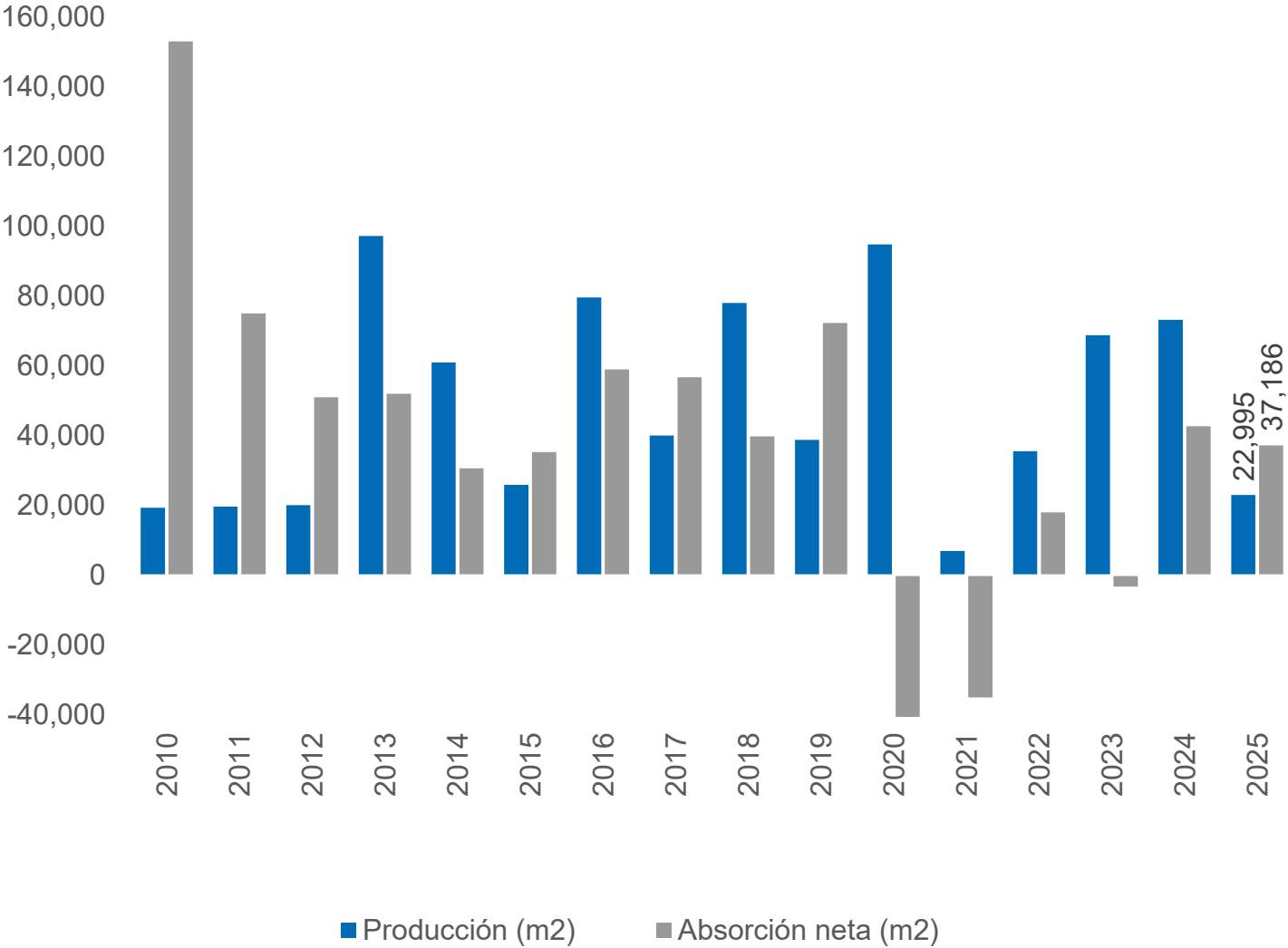


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

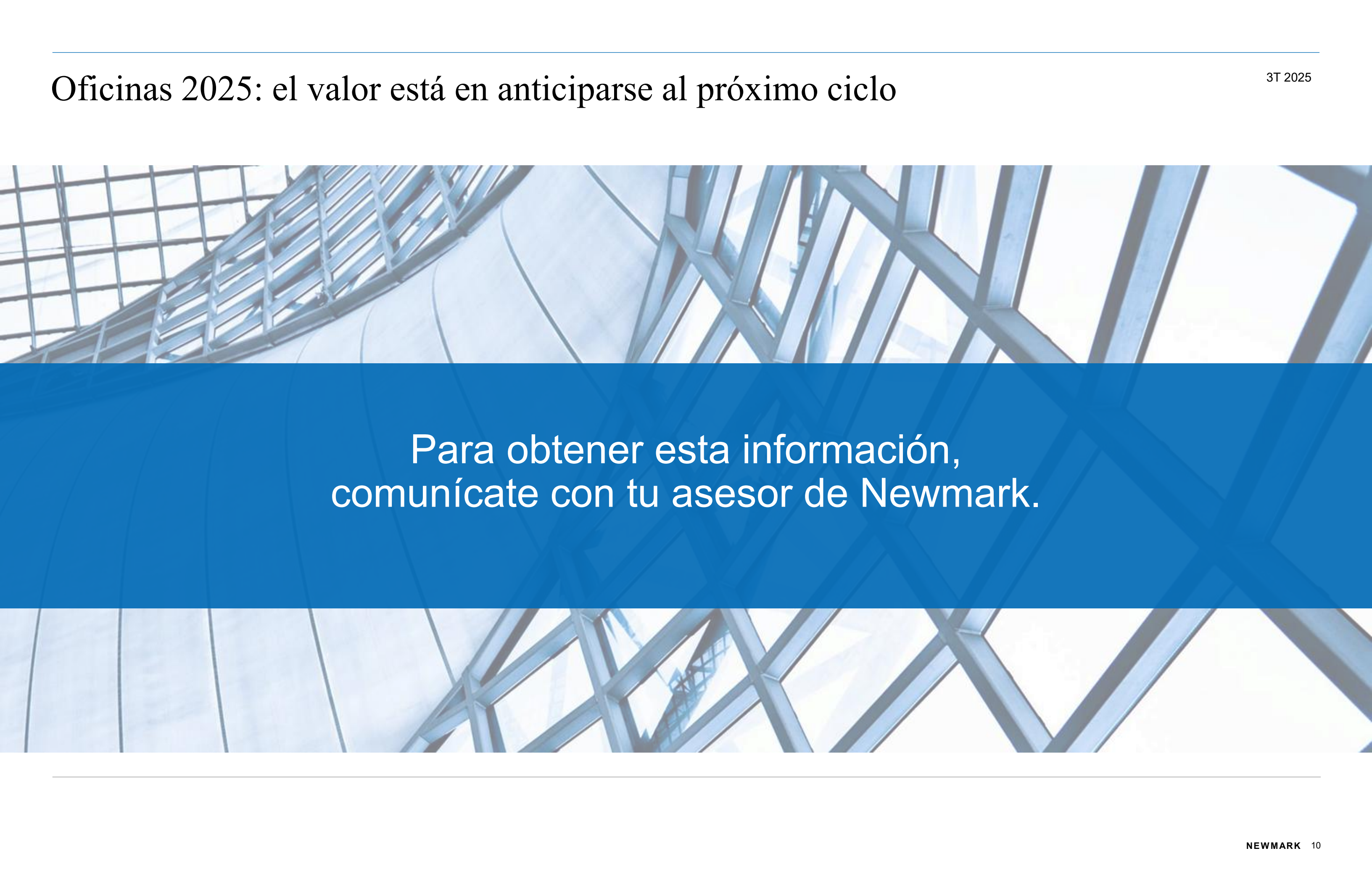
Renta promedio y Vacancia (2010 - 2025)



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



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina



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

Superficie en Construcción

3T 2025

La superficie total en obra permanece en **83.339 m² (4,4 % del inventario)**, reflejando un mercado **más defensivo que expansivo**. Worko será el próximo ingreso relevante, en un contexto donde la vacancia del corredor Panamericana (25,6 %) podría absorberse rápidamente si la confianza regresa.

Sin embargo, el retraso de nuevas iniciativas deja al sector **expuesto a un escenario de especulación sobre los activos de mejor calidad**, consolidando la idea de un mercado que se mueve más por expectativas que por metros.

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	4T 2025	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	

El mercado de oficinas entra en una fase de **espera estratégica**, donde la **incertidumbre política y económica** empieza a pesar más que los fundamentos de oferta.

Durante el **3T 2025**, la superficie en construcción se mantuvo estable tras la entrega del **Centro Empresarial Núñez (22.995 m²)**, totalmente ocupado en Zona Norte CABA. A la fecha, continúan en obra **Worko (Corredor Panamericana, 39.114 m²)** y **Alem & Córdoba (Catalinas–Retiro, 44.225 m²)**, los únicos proyectos activos en el mercado.

Sin nuevos lanzamientos a la vista, **los desarrolladores optan por la cautela**, esperando definiciones macroeconómicas y regulatorias antes de comprometer nuevas inversiones. La **escasez de proyectos futuros** sugiere que, en un escenario de estabilización política, podría surgir un **rebote especulativo de precios** en ubicaciones premium, donde la oferta se mantendrá restringida al menos hasta 2026.

Fuente: Relevamiento propio Newmark

Datos y Tendencias

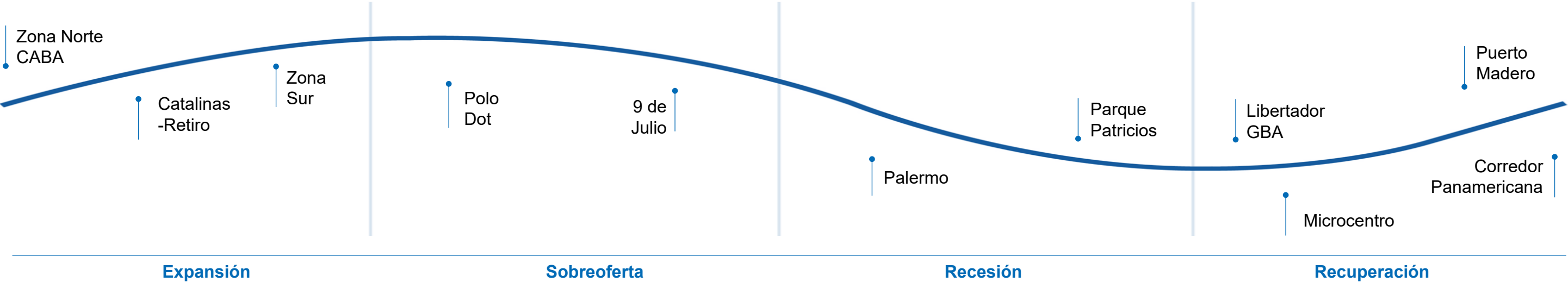
3T 2025

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)
CABA								
Puerto Madero	292.607	21	-	35.524	12,14 %	951	-1.860	25,98
Zona Sur	102.075	5	-	6.541	6,41 %	3.032	-	14,12
Microcentro	86.784	5	-	15.972	18,40 %	-	2.271	18,73
Catalinas – Retiro	500.207	23	44.225	72.085	14,41 %	612	18.054	25,43
9 de Julio	98.691	7	-	12.121	12,28 %	4.097	852	19,83
Zona Norte CABA	131.489	5	-	3.754	2,85 %	3.023	-2.720	24,50
Polo Dot	115.241	9	-	12.367	10,73 %	-	5.606	22,31
GBA								
Corredor Panamericana	215.587	18	39.114	49.827	23,11%	5.312	4.247	21,22
Libertador GBA	89.828	10	-	9.987	11,12%	2.204	-1.016	23,64
Subtotal	1.632.509	103	83.339	218.178	13,36%	20.041	25.434	23,14
Polos Emergentes								
Parque Patricios	172.384	11	-	29.975	17,39%	-6.755	96	18,50
Palermo	89.362	7	-	33.820	37,85 %	1.240	11.656	28,04
Subtotal	261.746	18	-	63.795	24,37%	-5.515	11.752	23,56
TOTAL	1.894.255	121	83.339	281.973	14,9 %	14.526	37.186	23,24

*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 & Innovation Manager
cwundes@ngbacre.com.ar

Leila Kees

Research & Commercial Analyst
lkees@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.