

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

4T 2025

NEWMARK



Panorama Resumen Mercado Oficinas 2025

4T 2025

Balance Anual Cuantitativo

78.761 m²
Absorción Neta
Acumulada Anual

+ 84,3 %
YoY

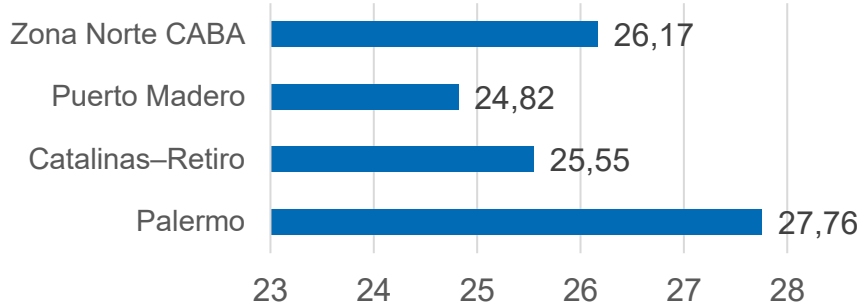
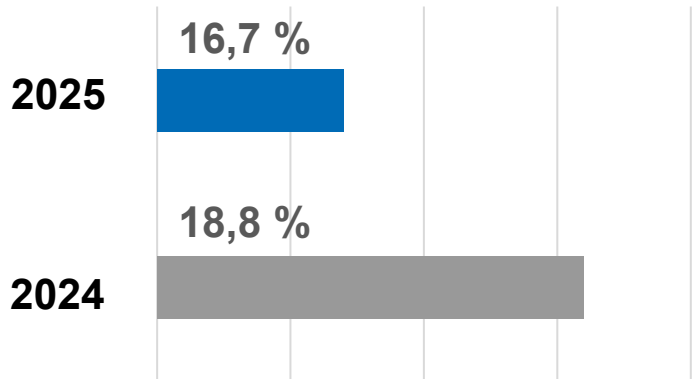
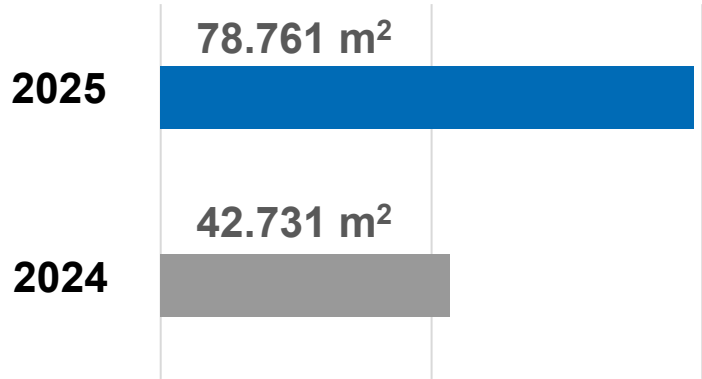
16,7 %
Vacancia

- 11,2 %
YoY

Renta Promedio Pedida

23,8 USD/m²/mes
Renta Promedio Pedida 2025

+ 2,1 %
YoY



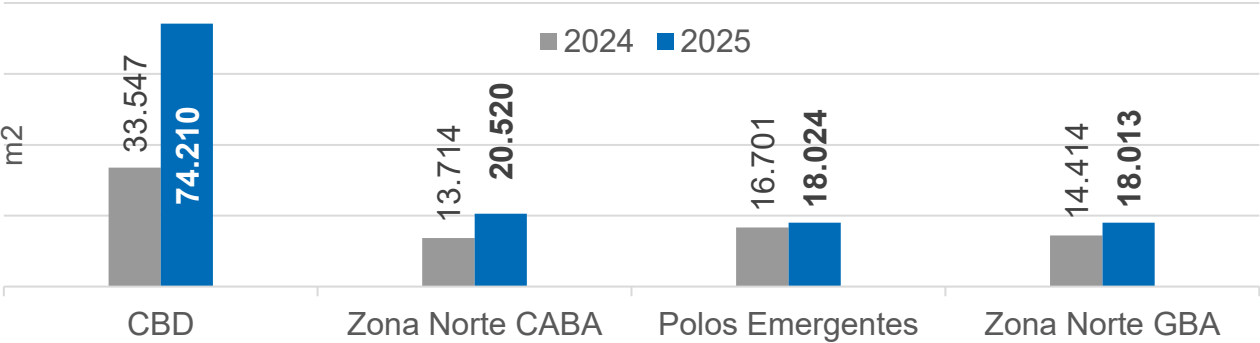
La absorción neta 2025 alcanzó 78.761 m² (+84,3% YoY vs. 42.731 m² en 2024) y la vacancia bajó a 16,7% (-2,1 pp; -11,2% YoY), consolidando un mercado más eficiente y ordenado.

La renta promedio pedida fue 23,8 USD/m²/mes (+2,1% YoY), manteniéndose firme en un contexto de absorción sostenida.

Demanda

130.767 m²
Absorción Bruta
Acumulada Anual

+ 103 %
YoY



La absorción bruta acumulada totalizó 130.767 m² (+103% YoY), con mayor concentración en zonas core y señales de recuperación de la actividad frente a 2024.

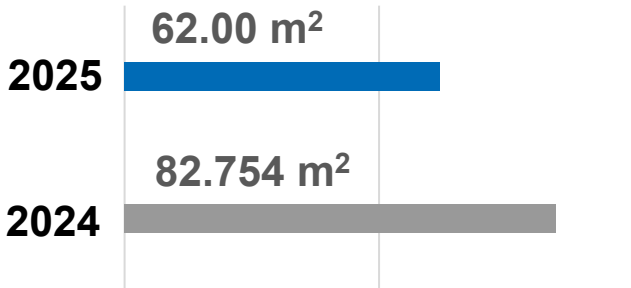
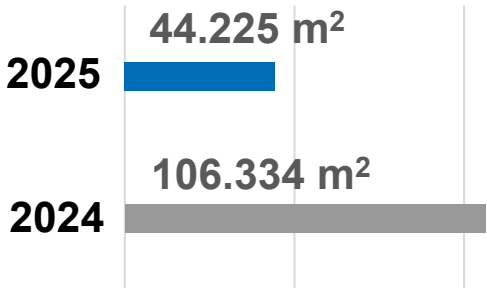
Oferta

44.225 m²
2 edificios
En Construcción

- 58,4 %
YoY

62.000 m²
2 edificios
Entregas 2025

- 25,1 %
YoY



La oferta futura se redujo: los m² en construcción cayeron a 44.225 m² (-58,4% YoY) y las entregas 2025 a 62.000 m² (-25,1% YoY), limitando la reposición de inventario.

Resumen del Mercado

4T 2025

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 m²** y una **absorción neta de 16.994 m²** reflejando un mercado activo aunque selectivo.
- El **CBD** concentró el mayor volumen, con **12.909 m²**, impulsado principalmente por **operaciones de relocalización de contratos**.
- La **Zona Norte GBA (Corredor Panamericana)** registró **2.000 m² de absorción bruta**, a su vez se **sumaron 39.114 m² vacantes debido a la incorporación de WORKO**, mientras que en los **Polos Emergentes** se ocuparon **8.119 m²**, consolidándose como focos relevantes de demanda fuera del centro tradicional.

Fundamentos de mercado

	4T 2025	3T 2025	4T 2024	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1.933.369 m²	1.894.255 m²	1.871.260 m²	↗
Vacancia	16,7 %	14,9 %	18,8 %	↗
Absorción Neta	16.994 m²	14.526 m²	5.544 m²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$23,72	US\$23,24	US\$23,7	↘
Superficie en construcción	44.225 m²	83.339 m²	106.334 m²	↘

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 m²** 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

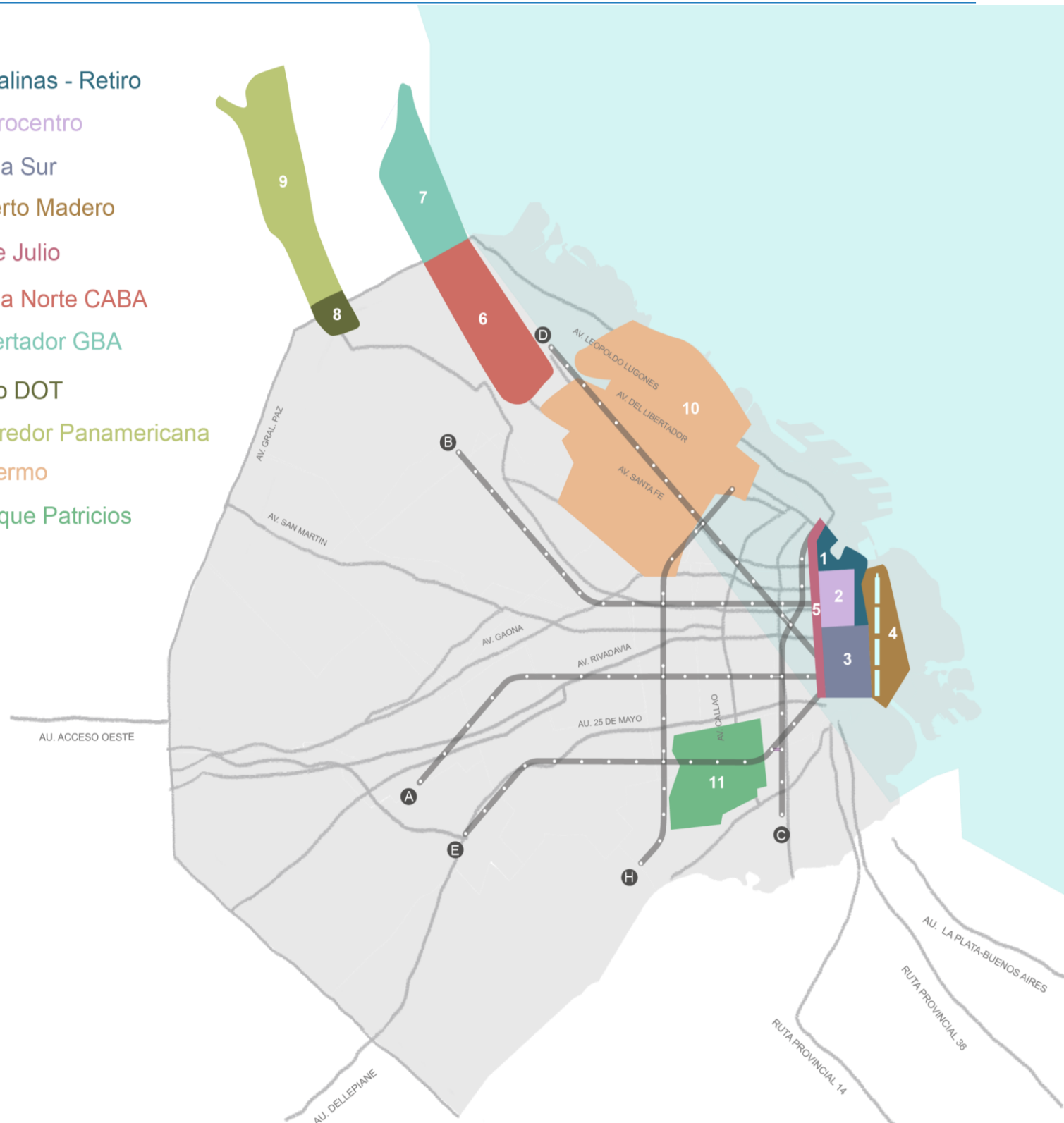
El mercado de oficinas corporativas transita una etapa de **recomposición gradual**, con una actividad sostenida y señales positivas que comienzan a ganar consistencia. El creciente interés de la demanda por **ubicaciones estratégicas** y **productos de altas especificaciones** está impulsando un comportamiento 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 m²) en corredor panamericana. Aun así, la **absorción neta de 16.994 m²** 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 m²**), 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**.

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:** 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.

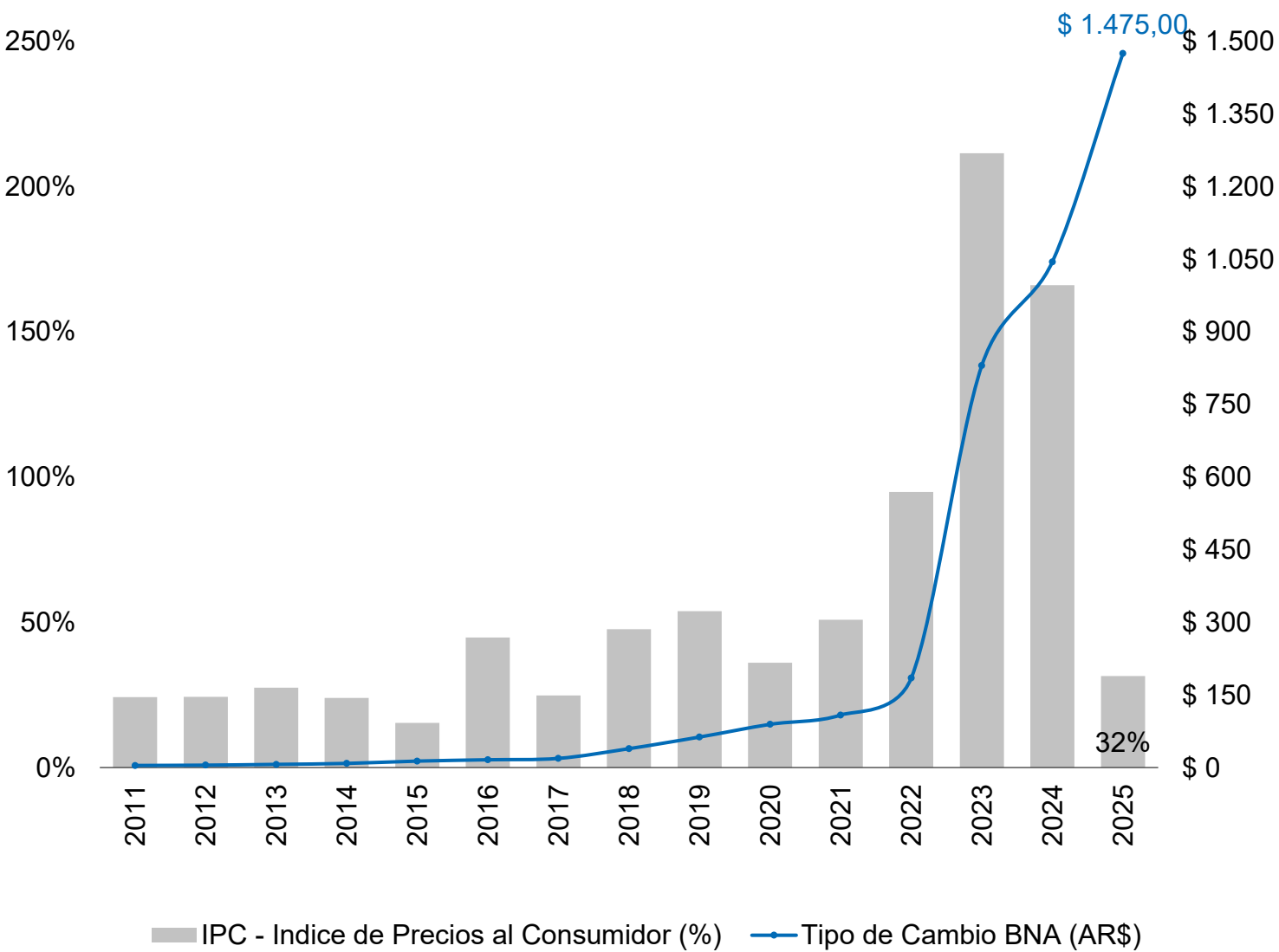
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

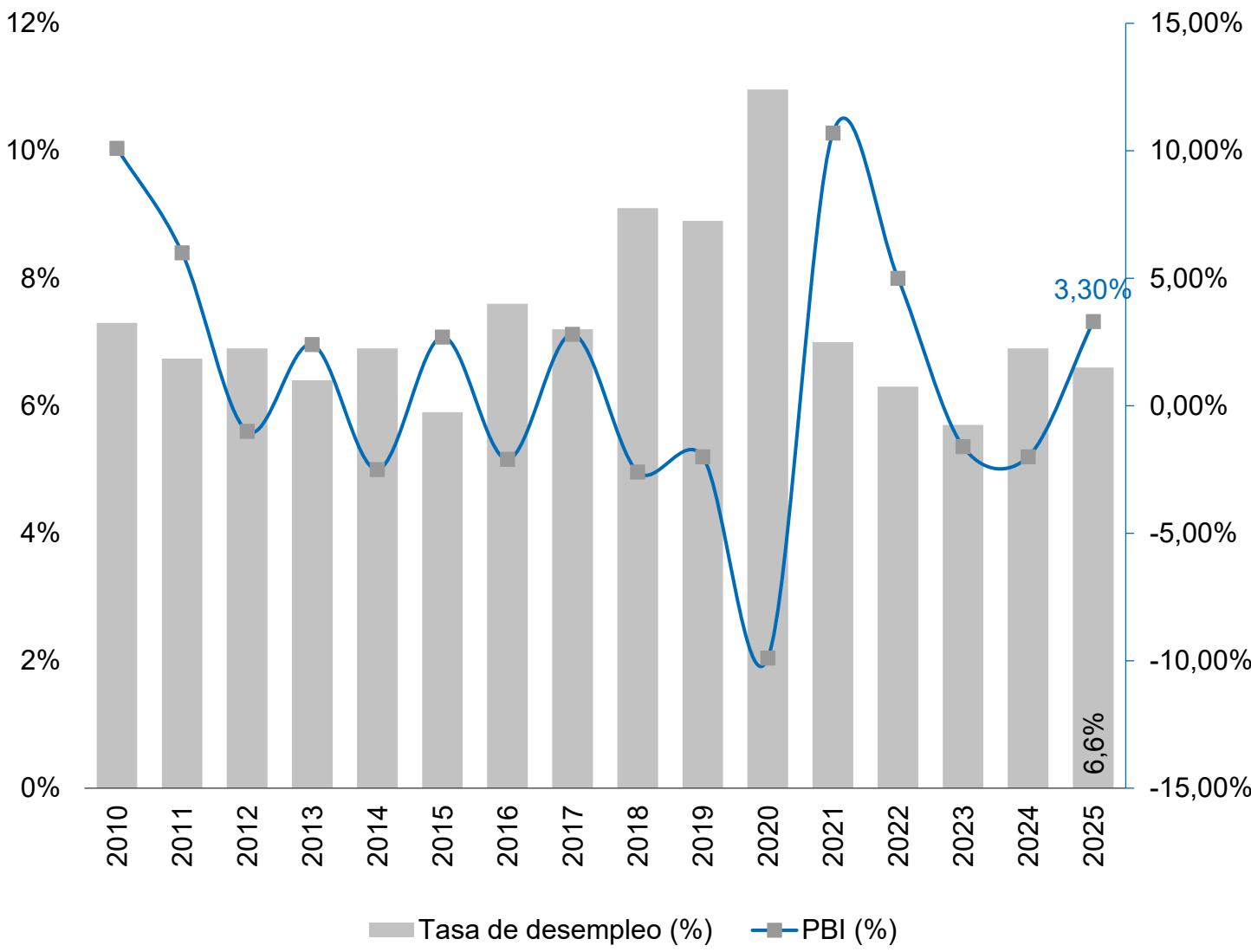
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	31,4 %
PIB total nominal 2024	USD 633.270M
PIB per cápita 2025	USD 15.161
PIB variación interanual	3,3%
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	6,6 %



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

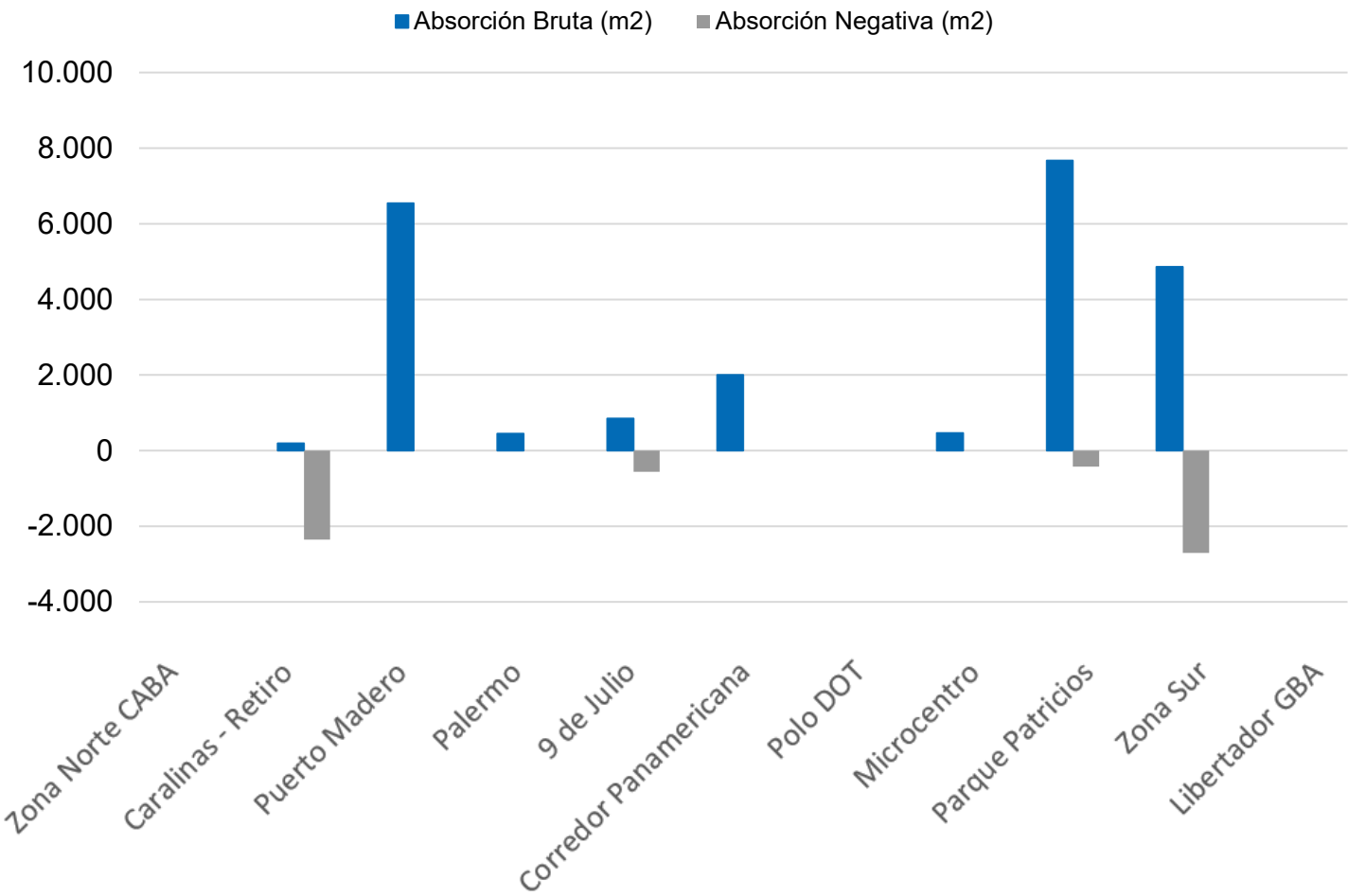
4T 2025

Durante el **4T 2025**, la absorción bruta totalizó **23.028 m²**, con el **CBD (12.909 m²)** y los **Polos Emergentes (8.119 m²)** como principales motores del trimestre. La **Zona Norte GBA** registró una contribución más acotada (**2.000 m²**), mientras que la **Zona Norte CABA** mostró una actividad prácticamente nula.

El resultado neto, de **16.994 m²**, refleja una **dinámica de absorción**, dominada por operaciones con foco en relocalizaciones estratégicas y optimización de metros.

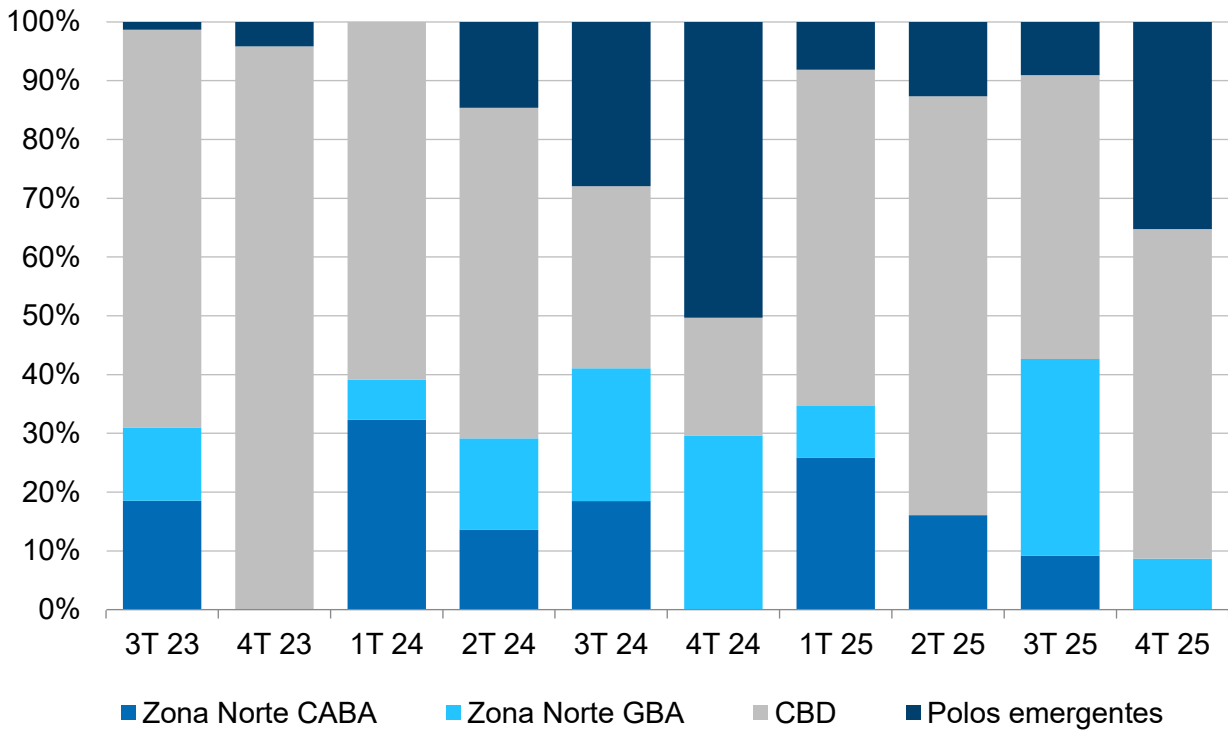
Superficie Ocupada (Absorción Bruta) vs Desocupada por submercados (m²)

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

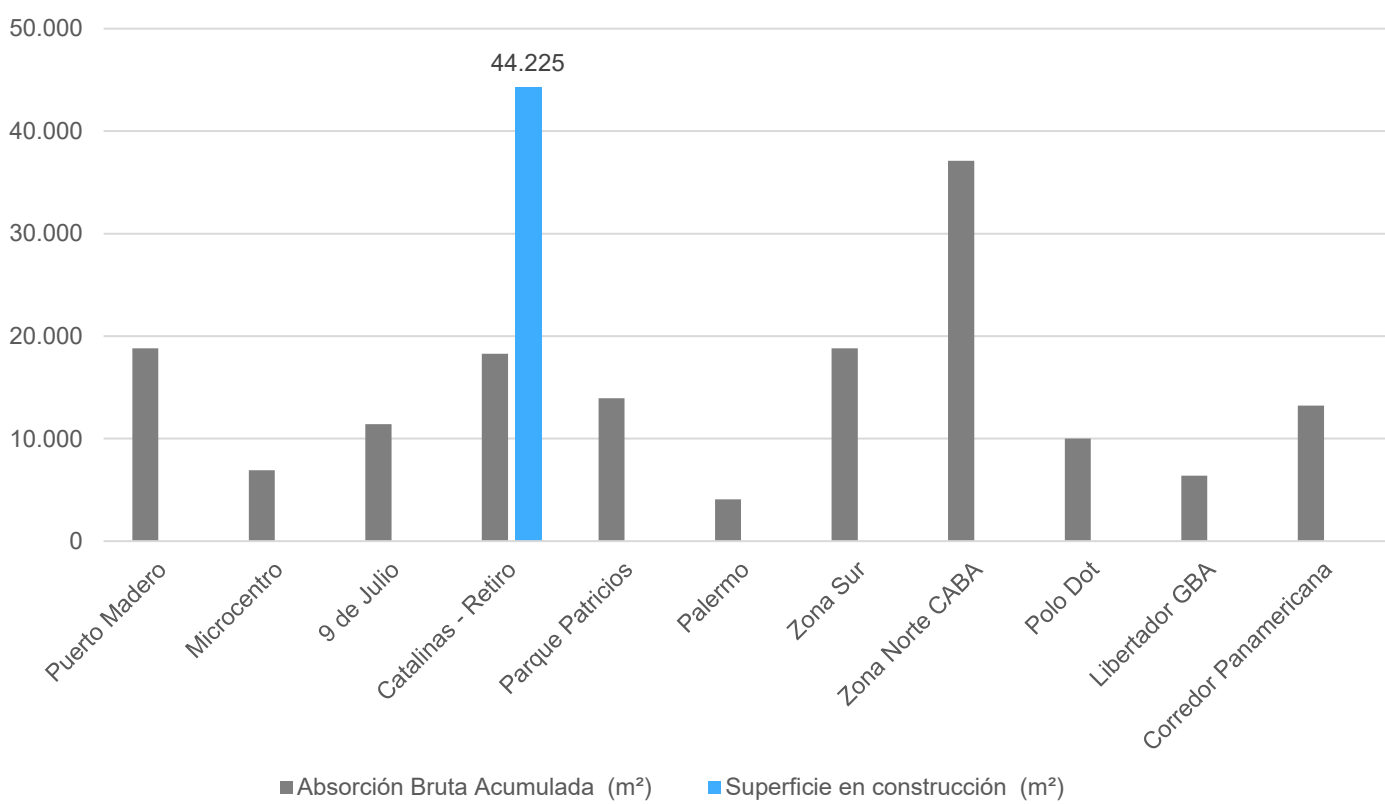
4T 2025

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 m²)** 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**.

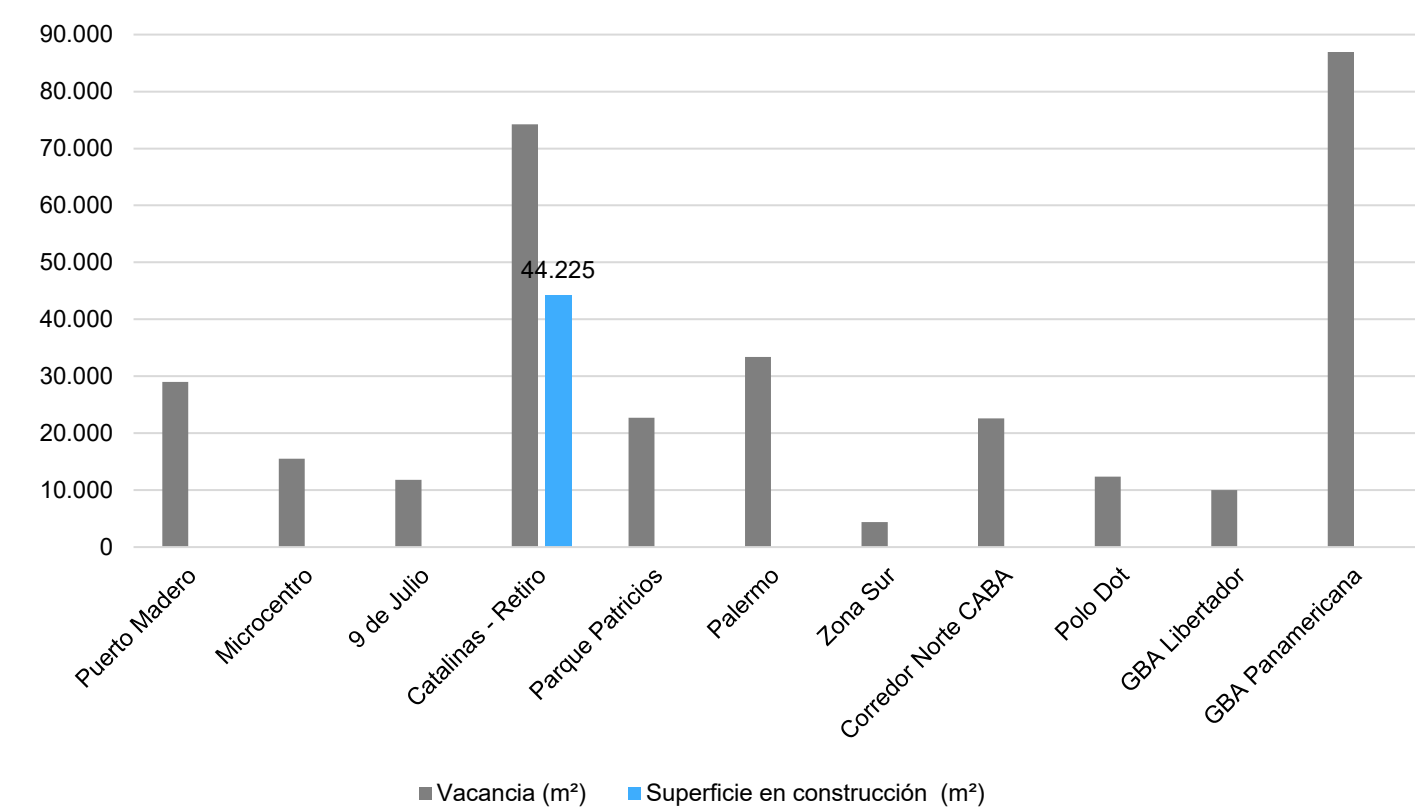
Stock Futuro vs Superficie Ocupada Acumulada por submercado

4T 2025



Stock Futuro vs Vacancia en m² por submercado

4T 2025



Solamente una (1) obra en construcción

Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

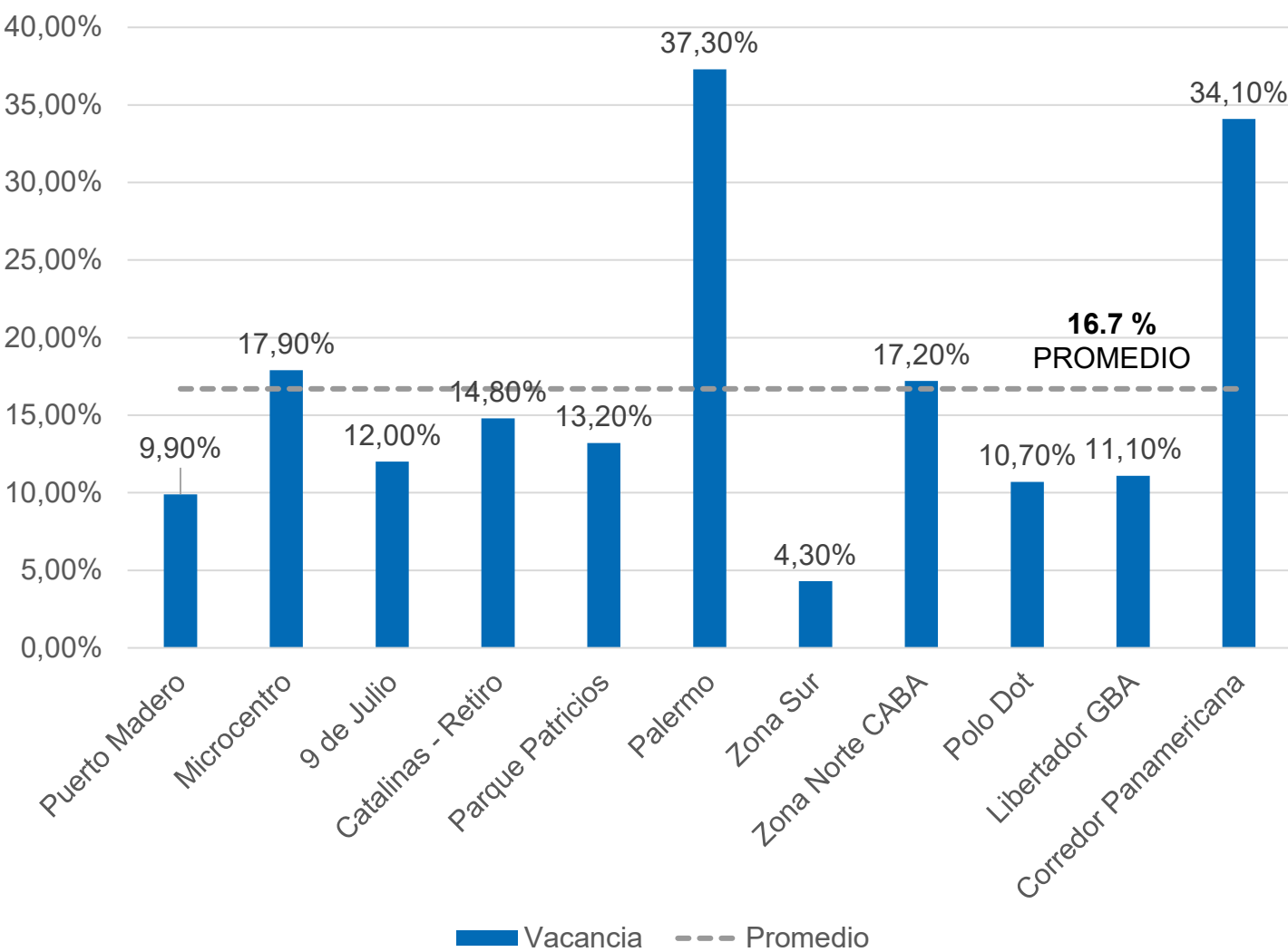
Indicadores por Submercado

4T 2025

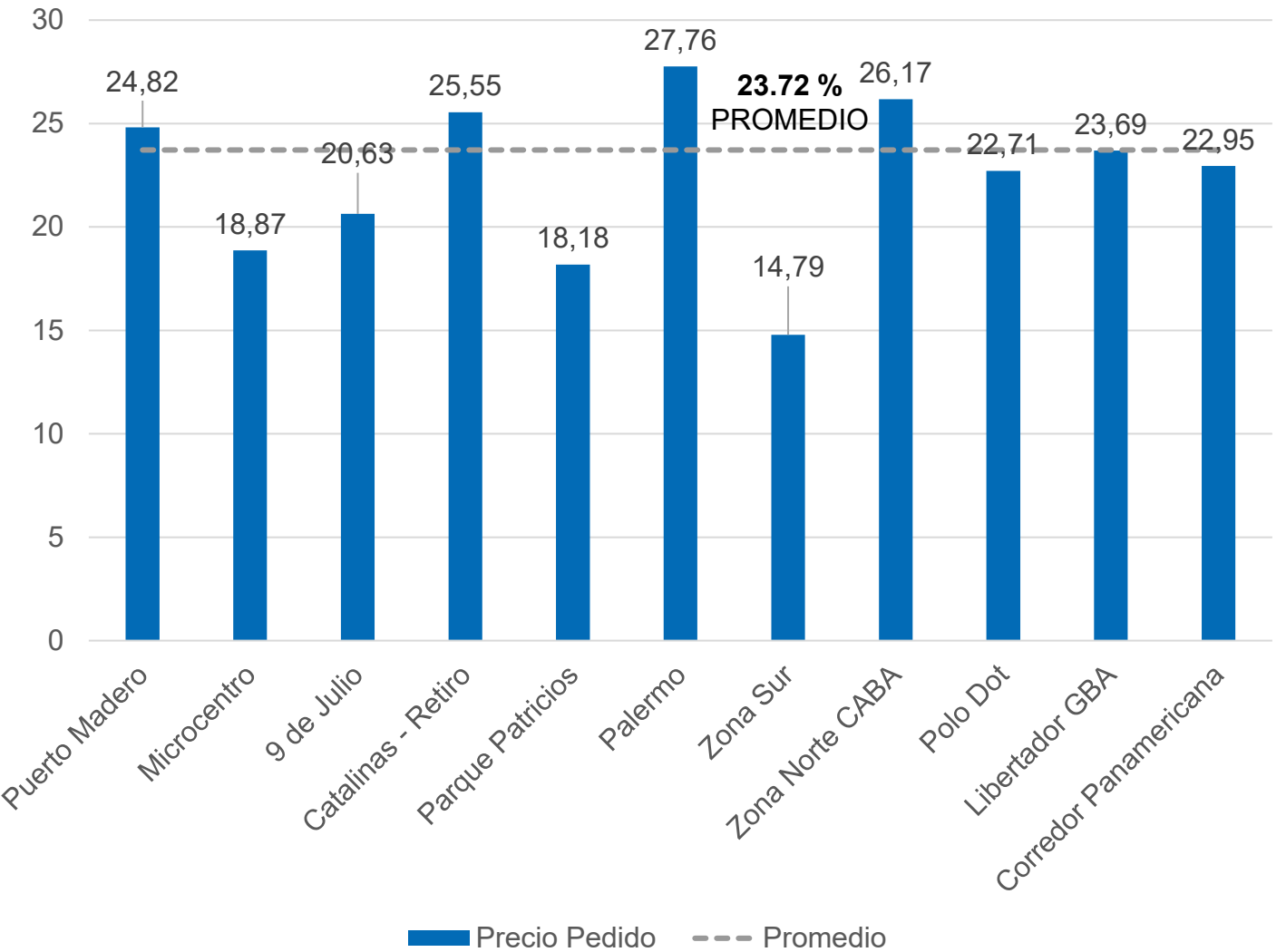
El mercado de oficinas continúa mostrando **marcadas diferencias entre submercados**, tanto en niveles de vacancia como en valores de renta. **Palermo** se destaca por su **elevada vacancia (37,3%)**, asociada a la reciente incorporación de superficies de gran escala que aún atraviesan su proceso de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

En contraste, los submercados **premium**, como **Catalinas–Retiro** y **Puerto Madero**, sostienen **rentas firmes (en torno a USD 25–26/m²/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 (%)

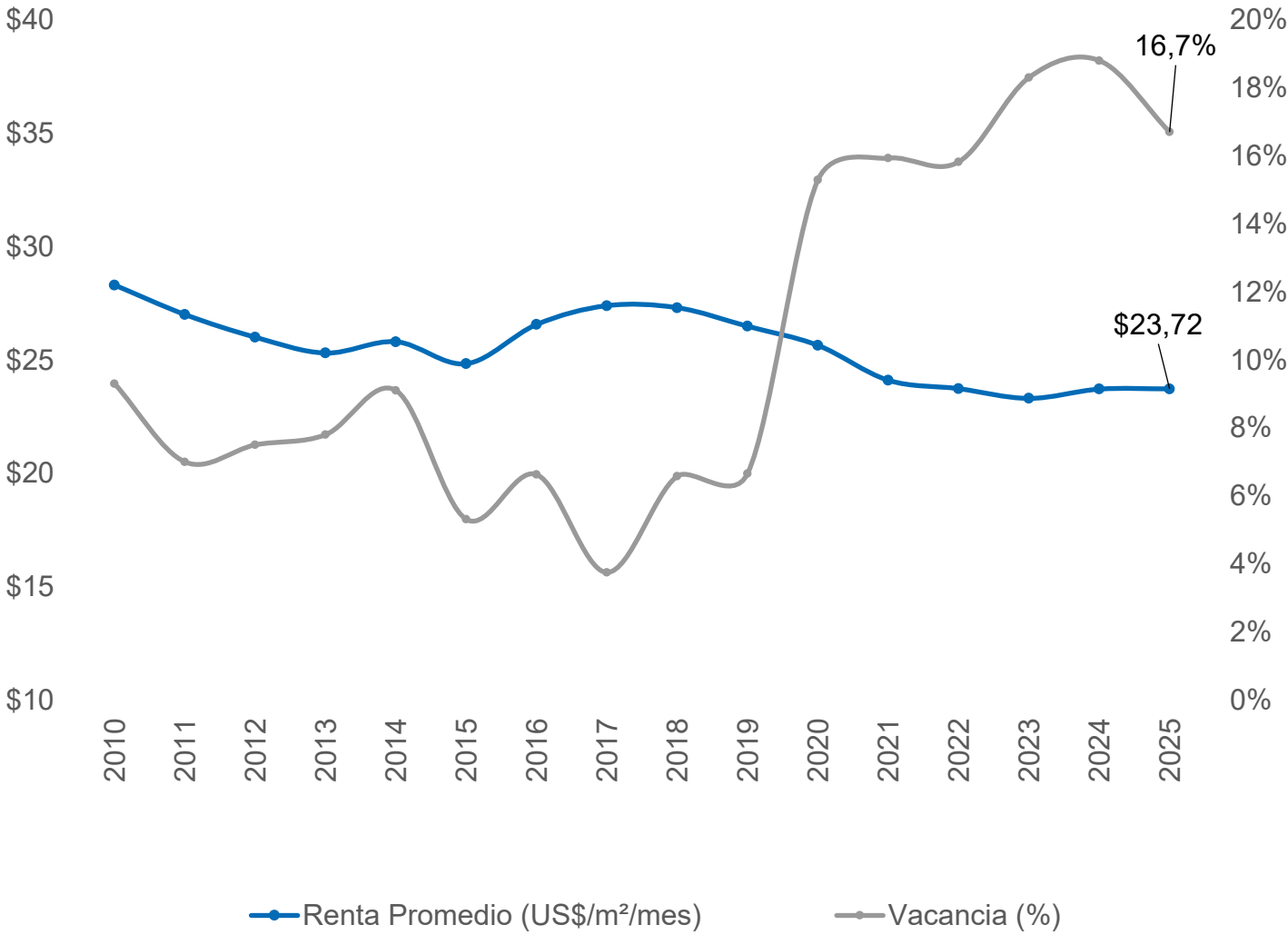


Precio Pedido Promedio por Submercado (USD BNA/ m2/mes)

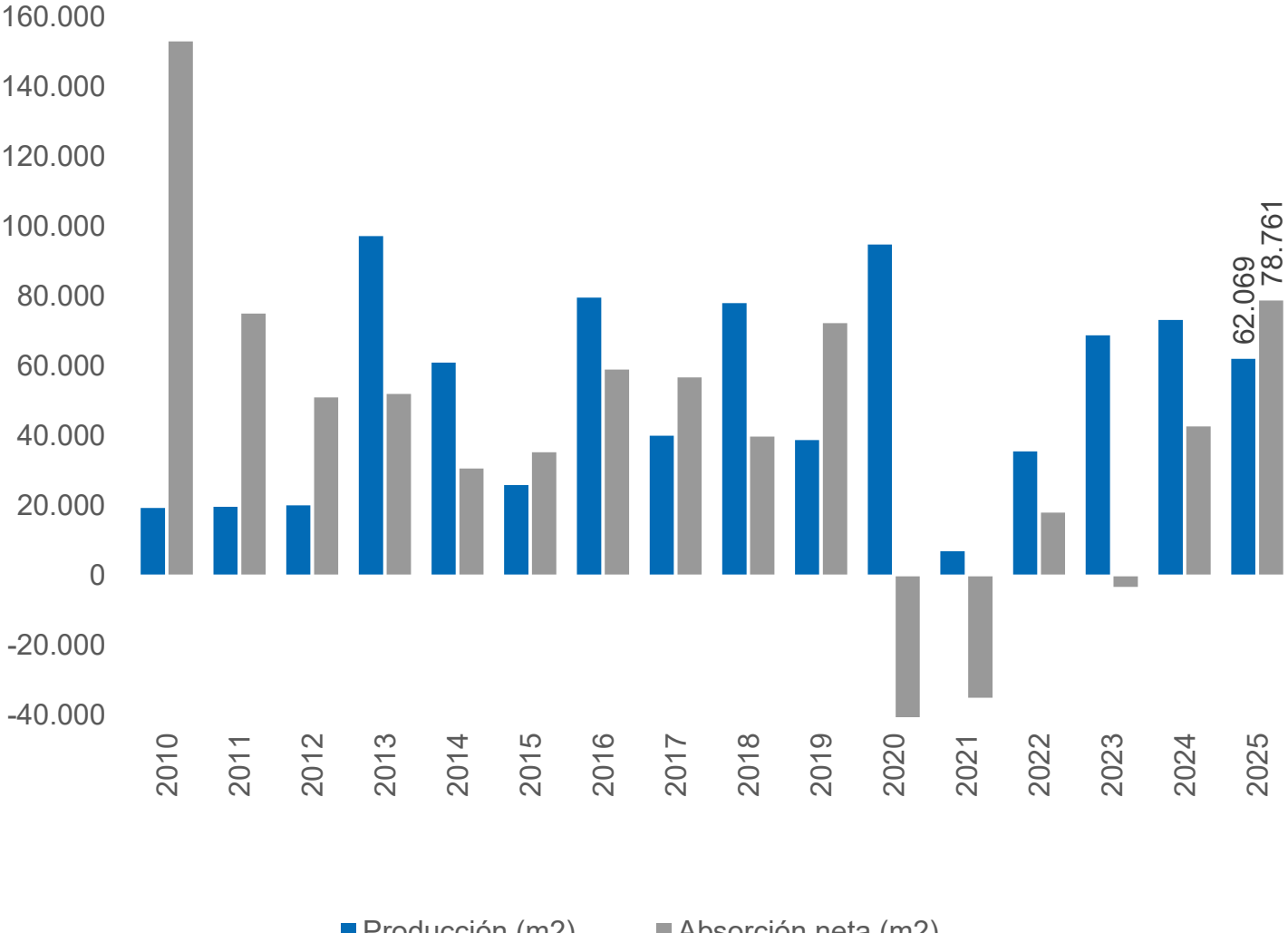


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

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

4T 2025

La superficie total en obra se ubica en **44.225 m²**, 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 (m²)	Superficie Rentable (m²)	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 m²)**, totalmente ocupado en Zona Norte CABA y la reciente oferta de **WORKO (39.114 m²)** . A la fecha, **Alem & Córdoba (44.225 m²)** 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

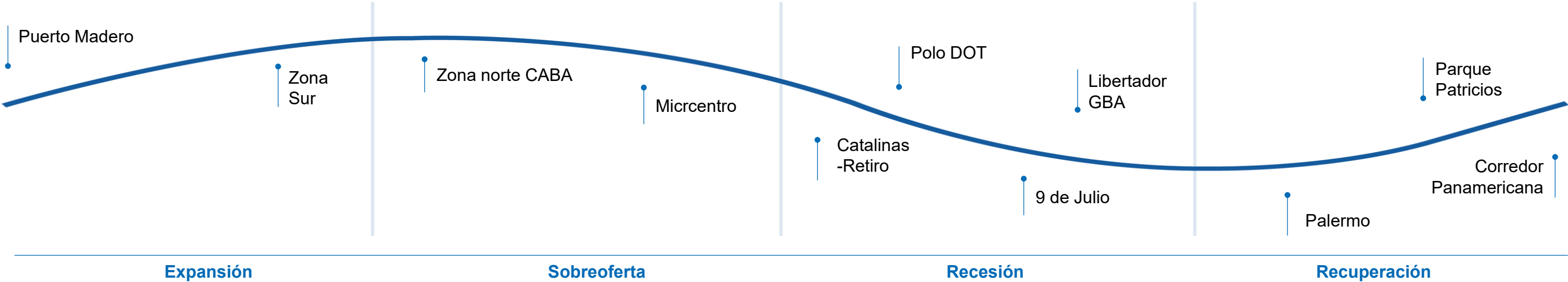
4T 2025

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)
CABA								
Puerto Madero	292.607	21	-	28.983	9,9 %	6.541	11.167	24,82
Zona Sur	102.075	5	-	4.384	4,3 %	2.157	16.099	14,79
Microcentro	86.784	5	-	15.505	17,9 %	467	6.904	18,87
Catalinas – Retiro	500.207	23	44.225	74.245	14,8 %	-2.160	3.651	25,55
9 de Julio	98.691	7	-	11.831	12,0 %	290	9.759	20,63
Zona Norte CABA	131.489	5	-	22.606	17,2 %	0	37.117	26,17
Polo Dot	115.241	9	-	12.367	10,7 %	0	8.480	22,71
GBA								
Corredor Panamericana	254.701	19	0	86.941	34,1%	2.000	-630	22,95
Libertador GBA	89.828	10	-	9.987	11,12%	0	-5.096	23,69
Subtotal	1.671.623	103	44.225	266.849	15,96%	9.295	88.261	22,24
Polos Emergentes								
Parque Patricios	172.384	11	-	22.726	13,2%	7249	-12.167	18,18
Palermo	89.362	7	-	33.370	37,3 %	450	2.667	27,76
Subtotal	261.746	18	-	56.096	21,4%	7.699	-9.500	21,45
TOTAL	1.933.369	122	44.225	322.945	16,7 %	16.994	78.761	23,72

*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.