

Mercado de Oficinas Clase A Buenos Aires

1T 2026

NEWMARK



Economía

- La economía argentina mantiene un proceso de **desaceleración inflacionaria**, con una inflación interanual de **33,1% a febrero de 2026 (INDEC)** y variaciones mensuales moderadas, en un contexto de **mayor estabilidad nominal** y normalización gradual del esquema monetario.
- El comercio exterior continúa mostrando un **desempeño favorable**, con crecimiento de las exportaciones y una dinámica más estable de las importaciones, sosteniendo un **saldo comercial positivo** en el acumulado reciente.
- **Tipo de cambio oficial:** Durante comienzos de 2026, **el tipo de cambio oficial (\$1.415) se mantuvo muy cercano al dólar MEP (\$1.430)**, reduciendo la brecha cambiaria y favoreciendo la estabilidad de las rentas.

Transacciones

- La actividad del trimestre mostró un nivel mayor de movimiento respecto al anterior **(+81,5%)**, con una **absorción bruta total de 41.801 m²** y una **absorción neta de 36.141 m²**, reflejando un mercado activo, aunque con una demanda más selectiva.
- El **CBD concentró el mayor volumen, con 23.747 m²**, impulsado principalmente por operaciones de relocalización y consolidación en edificios de calidad.
- La **Zona Norte CABA** registró una absorción destacada (**16.588 m²**), mientras que los **Polos Emergentes** aportaron **1.466 m²**, consolidándose como focos incipientes de demanda fuera del centro tradicional.

Fundamentos de mercado

	1T 2026	4T 2025	1T 2025	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1.933.369 m ²	1.933.369 m ²	1.871.260 m ²	=
Vacancia	15,6%	16,7 %	17,9 %	↘
Absorción Neta	36.141 m ²	16.994 m ²	13.549 m ²	↗
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$23,71	US\$23,72	US\$24,2	↘
Superficie en construcción	44.225 m ² (1 proyecto)	44.225 m ² (1 proyecto)	106.334 m ² (3 proyectos)	=

Perspectivas

- El interés creciente de la demanda por ubicaciones estratégicas y activos de calidad continúa generando una respuesta en los propietarios, con una mayor predisposición a adecuar espacios y condiciones para captar demanda. A su vez, la demanda se ve contenida ante la limitada incorporación de nuevos proyectos en construcción.
- La absorción neta positiva del trimestre (**36.141 m²**) confirma una dinámica de mercado estable, con señales de mejora sostenida en los submercados core.
- En un contexto de mayor estabilidad macroeconómica, se espera que las empresas continúen priorizando espacios eficientes, flexibles y bien ubicados, profundizando un proceso de **flight-to-quality** y consolidando la recuperación en los próximos trimestres.

Economía

1T 2026

Contexto Económico

- **Inflación interanual:** hacia febrero de 2026 registró una variación mensual de 2,9%, acumulando 5,9% en lo que va del año y 33,1% interanual, consolidando una trayectoria de desaceleración sostenida respecto a períodos previos.
- **Crecimiento anual 2025:** el PIB acumuló una expansión de **4,4% interanual**, impulsada principalmente por el consumo privado (+7,9%), las exportaciones (+7,6%) y una fuerte recuperación de la inversión (+16,4%)
- **Tipo de cambio oficial (\$1.410) :** el esquema de flotación administrada con bandas del BCRA continúa aportando previsibilidad al dólar oficial, con una volatilidad acotada. A comienzos de 2026, el tipo de cambio se mantiene relativamente alineado con las cotizaciones financieras, sosteniendo una **brecha cambiaria reducida** y contribuyendo a la estabilidad de las rentas (referenciadas al oficial) y de las operaciones de compraventa (habitualmente al MEP), con menor riesgo de descalce entre ambas.

Implicancias Clave

- **Recuperación económica en curso:** el crecimiento del PIB confirma un cambio de tendencia respecto a la contracción previa, aunque con una dinámica aún heterogénea entre sectores y componentes de la demanda.
- **Desacople sectorial:** sectores vinculados a servicios financieros, agro y energía lideran la expansión, mientras que la industria y el comercio continúan rezagados,.
- **Decisiones corporativas:** en este contexto, las empresas mantienen una postura selectiva, priorizando eficiencia operativa, optimización de costos y cautela en nuevas inversiones, a la espera de mayor consolidación macroeconómica.

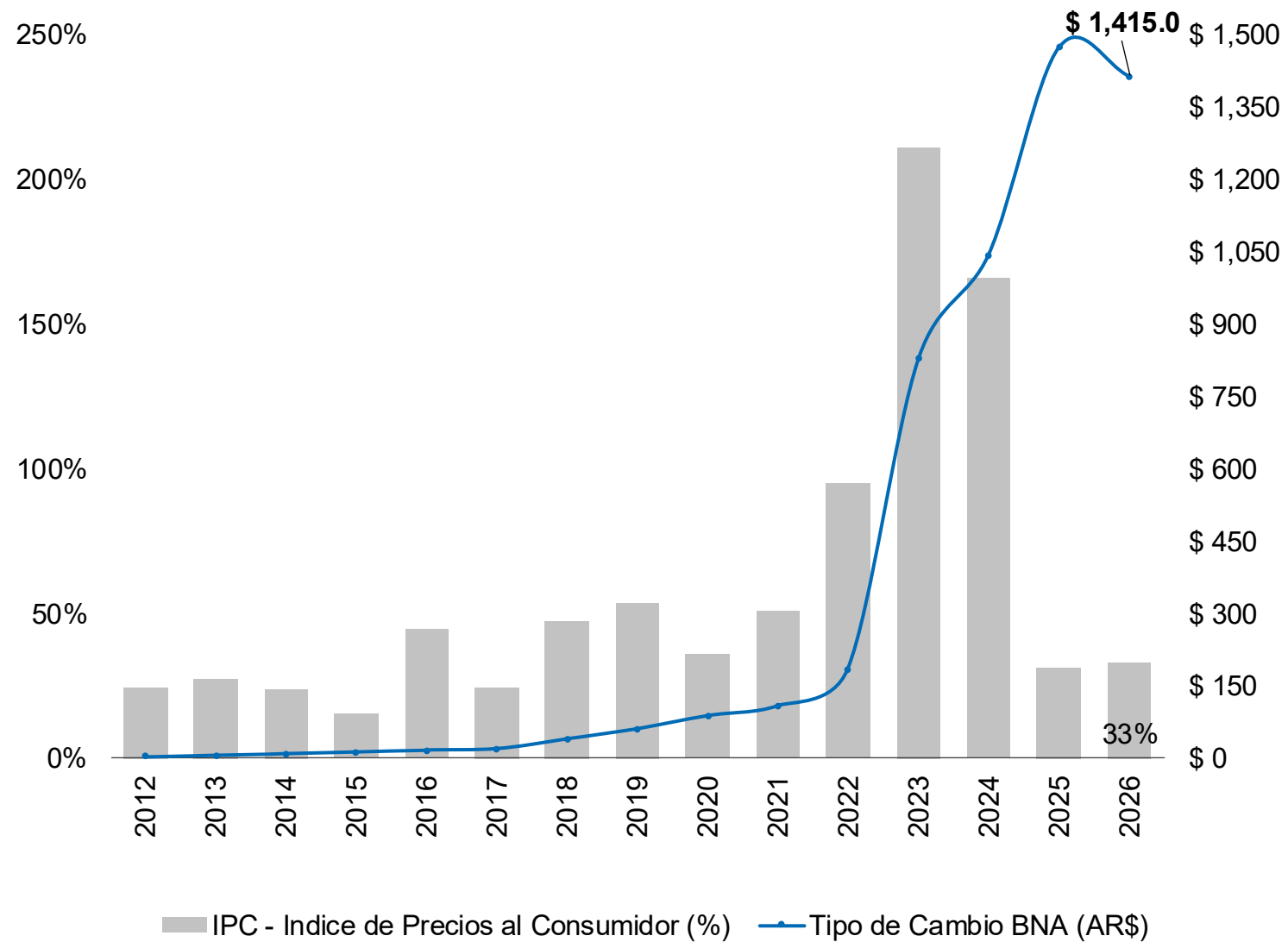
Fuente: INDEC, Banco Muncial, desarrollo propio Newmark Argentina

Indicadores Económicos

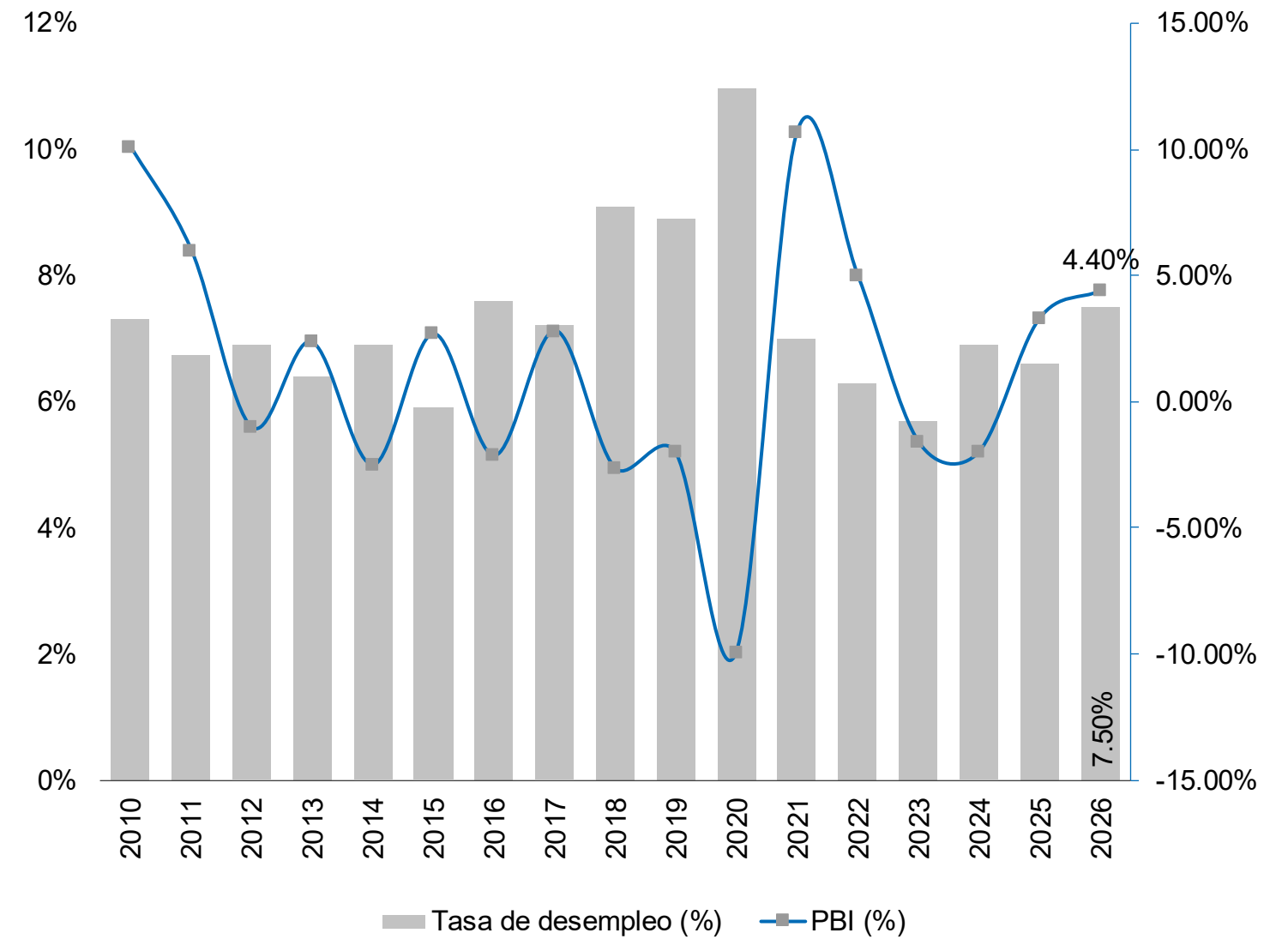
Ciudad Capital	Buenos Aires
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	33,1 %
PIB total nominal	USD 633.270M
PIB per cápita	USD 15.161
PIB variación interanual	4,4%
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,5 %



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

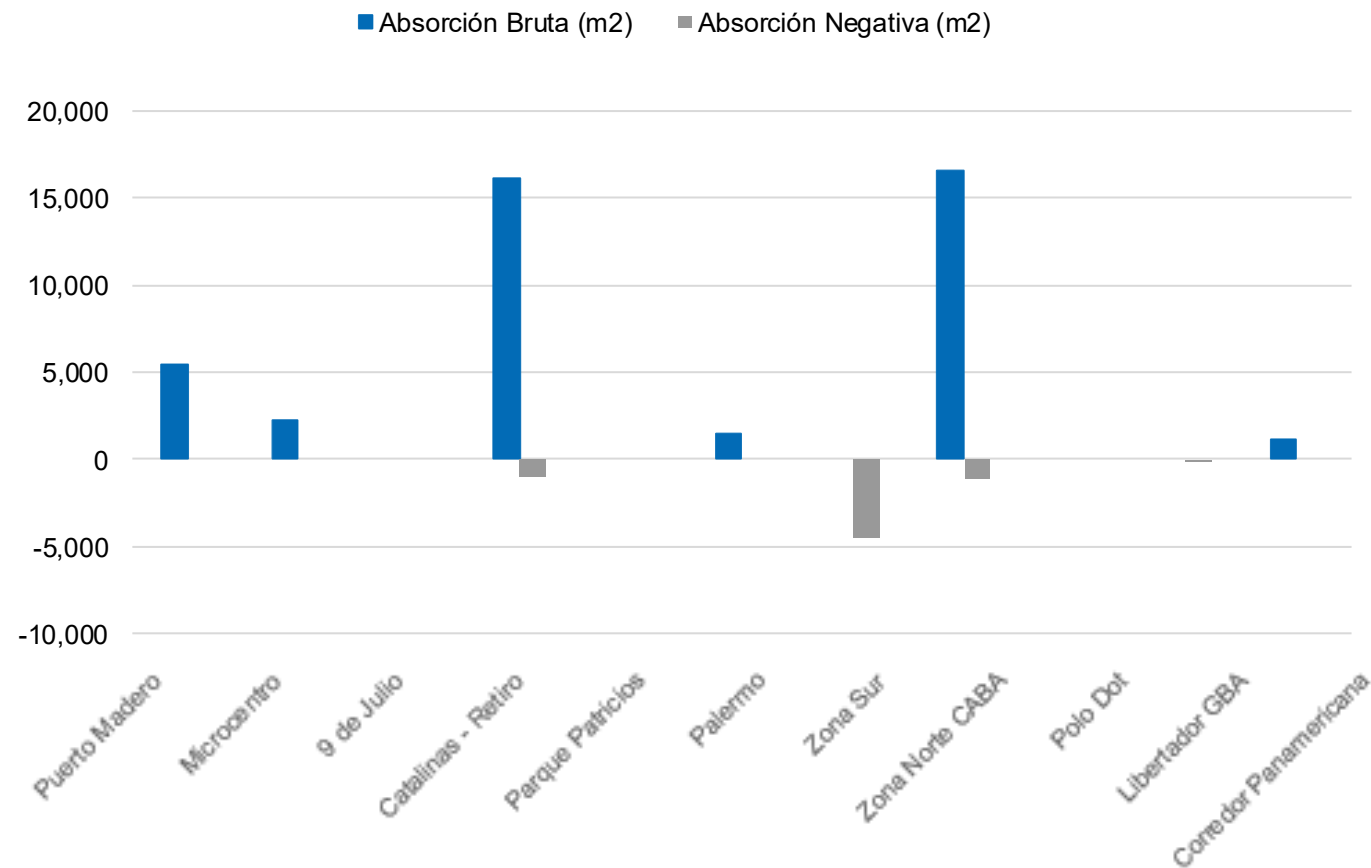
1T 2026

Durante el 1T 2026, la absorción bruta totalizó **41.801 m²**, con una fuerte concentración en el **CBD (23.747 m²)** y la **Zona Norte CABA (16.588 m²)** como principales motores del trimestre. Los **Polos Emergentes** mostraron una participación más acotada (**1.466 m²**), mientras que la **Zona Norte GBA** no registró actividad relevante.

El resultado neto, de **35.055 m²**, refleja una dinámica de absorción positiva, impulsada principalmente por submercados core, con foco en relocalizaciones y consolidación de espacios.

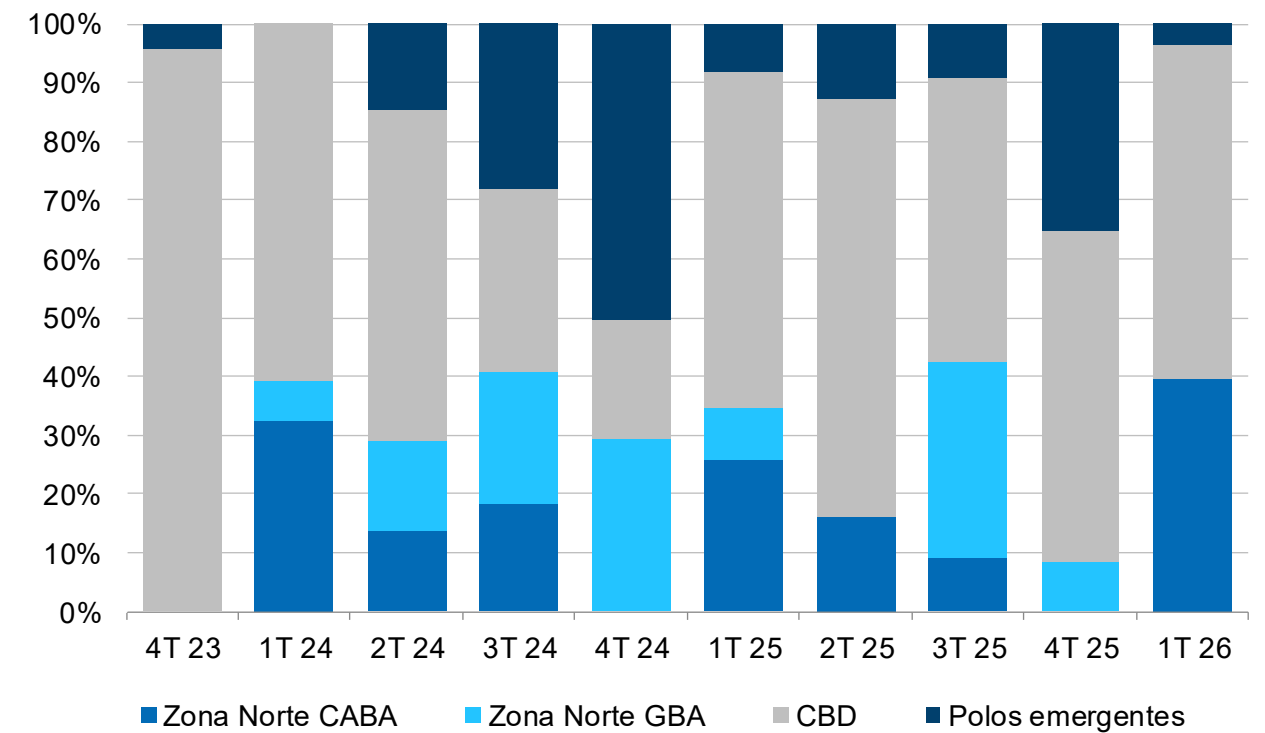
Superficie Ocupada (Absorción Bruta) vs Desocupada por submercados (m²)

1T 2026



Absorción Bruta Trimestral por Zonas

3T 2023 – 1T 2026



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

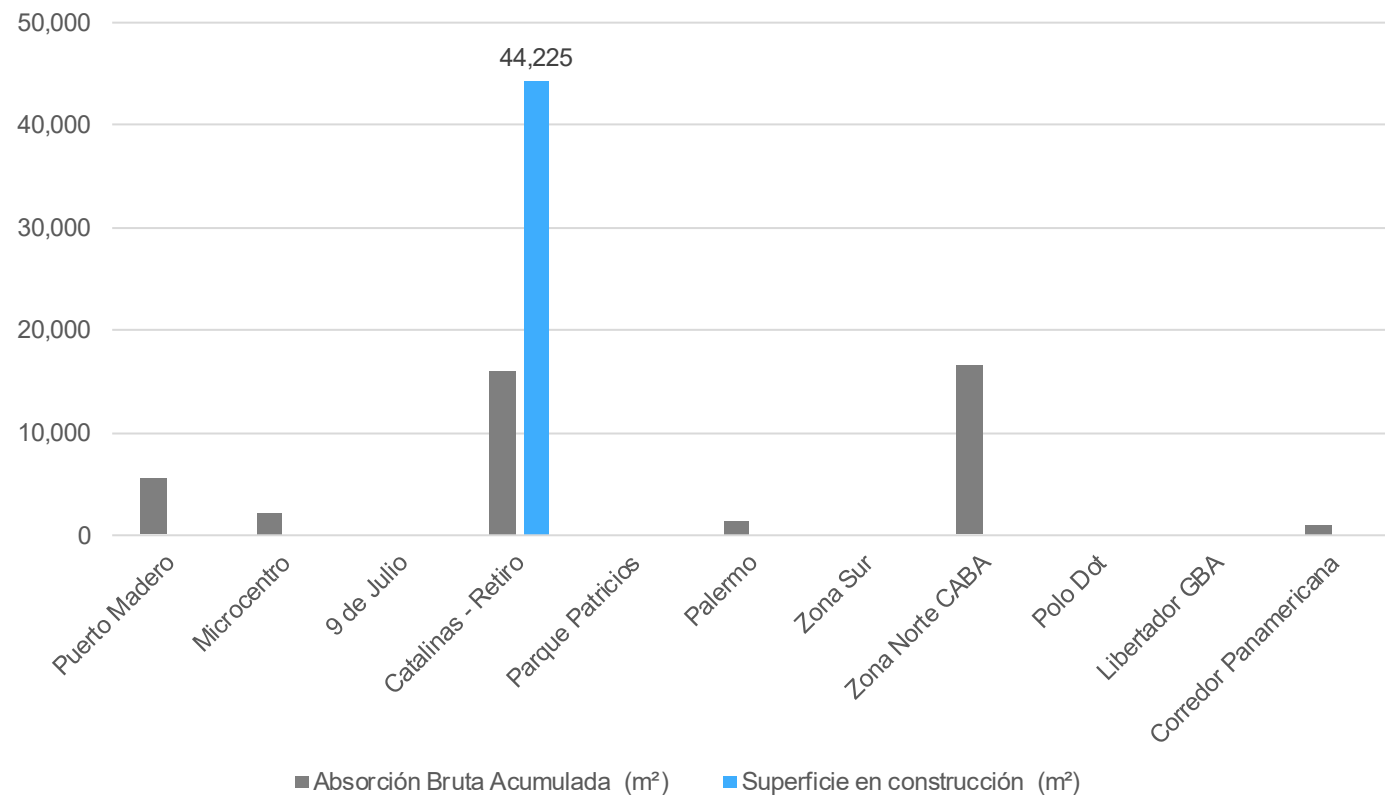
1T 2026

El mercado de oficinas mantiene una dinámica estable, con señales de mayor selectividad. La vacancia se ubicó en **15,9%**, reflejando principalmente una elevada disponibilidad en submercados no core, más que un deterioro generalizado de la demanda, en un contexto donde parte del stock continúa en proceso de absorción gradual.

Con una **superficie en construcción acotada (44.225 m² / 1 proyecto)** y sin nuevos desarrollos relevantes en el trimestre, **el pipeline se mantiene limitado**. La actividad se concentra en proyectos puntuales en curso, con **Catalinas – Retiro como principal foco**, consolidando un escenario de oferta contenida en el corto plazo.

Stock Futuro vs Superficie Ocupada Acumulada por submercado

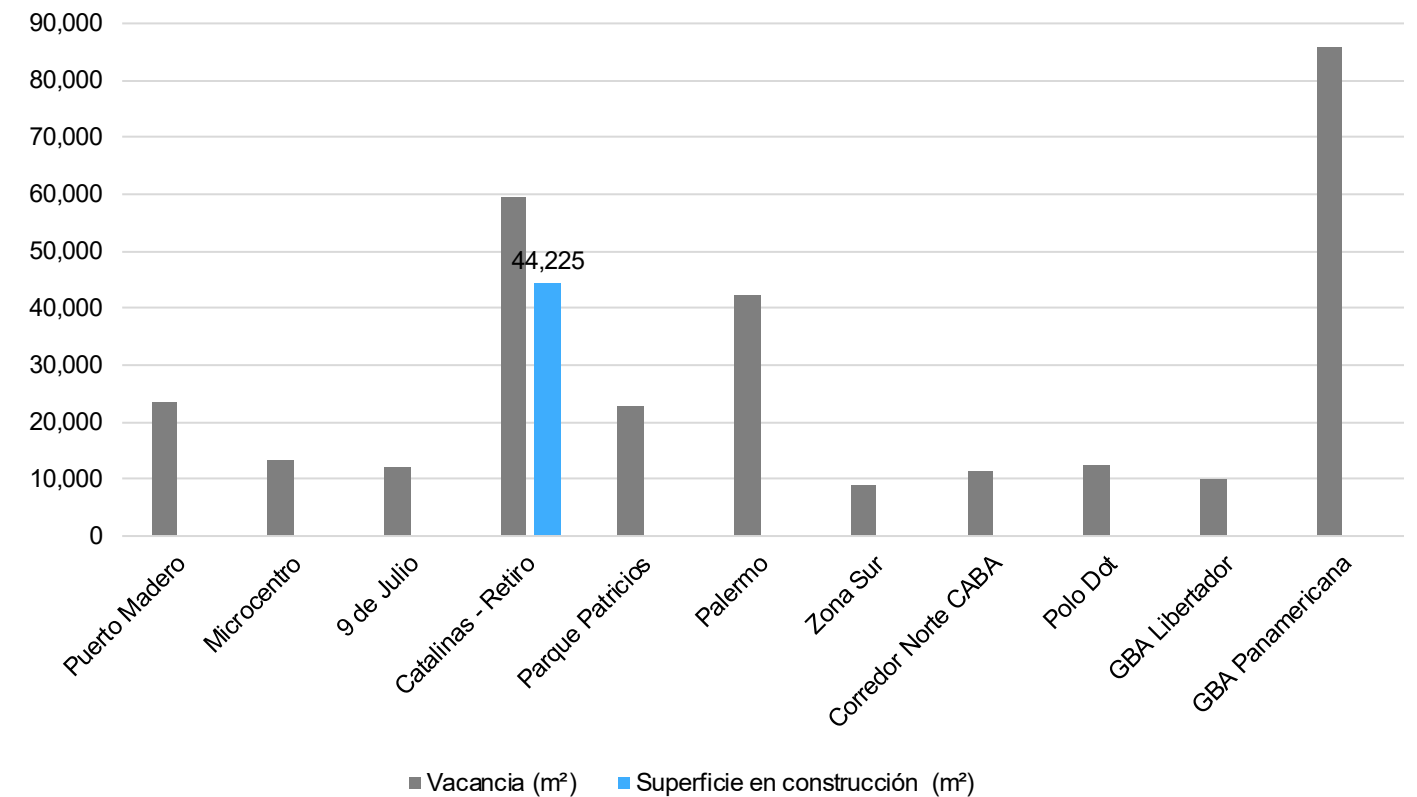
1T 2026



Solamente una (1) obra en construcción

Stock Futuro vs Vacancia en m² por submercado

1T 2026



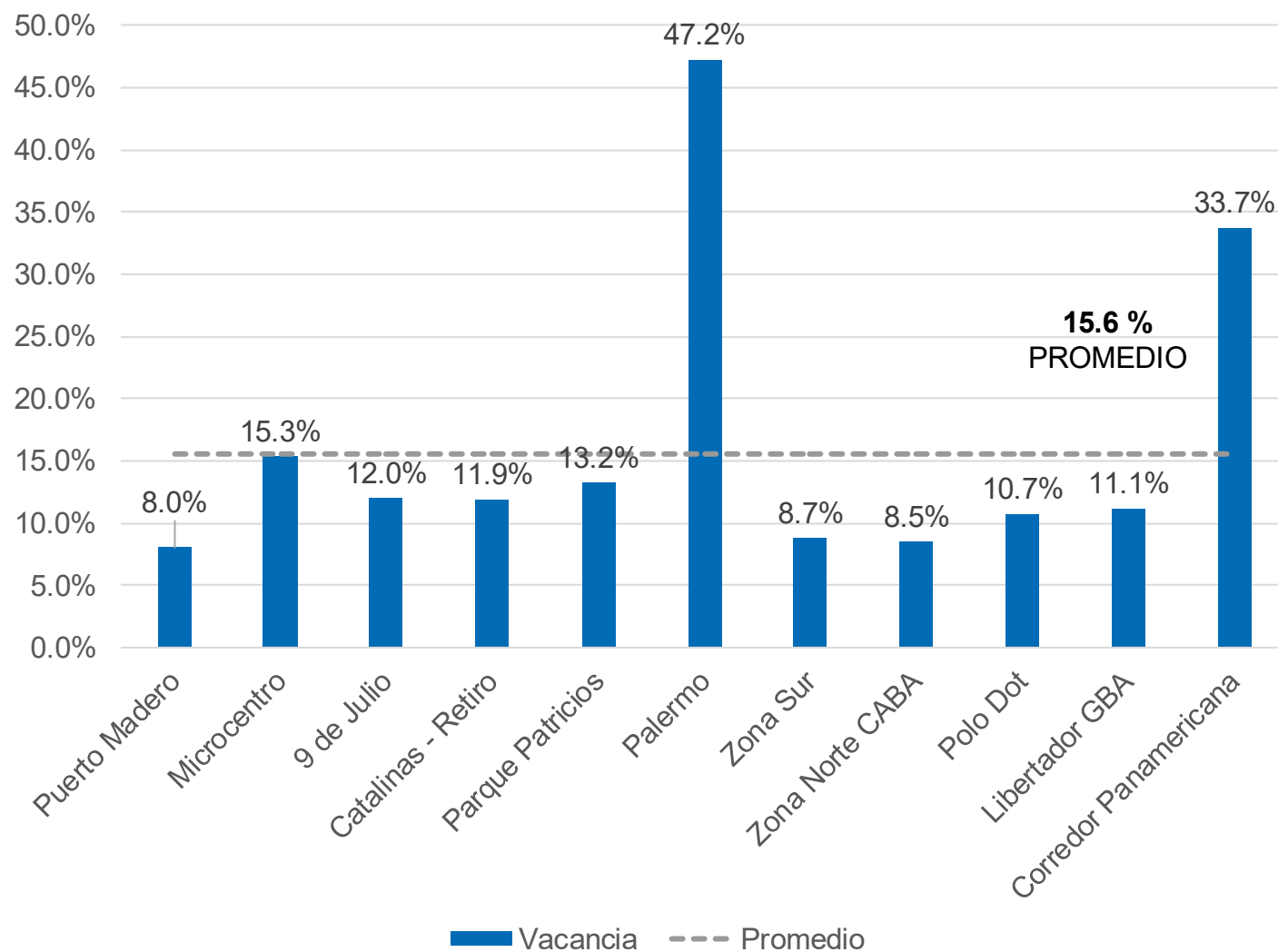
Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Indicadores por Submercado

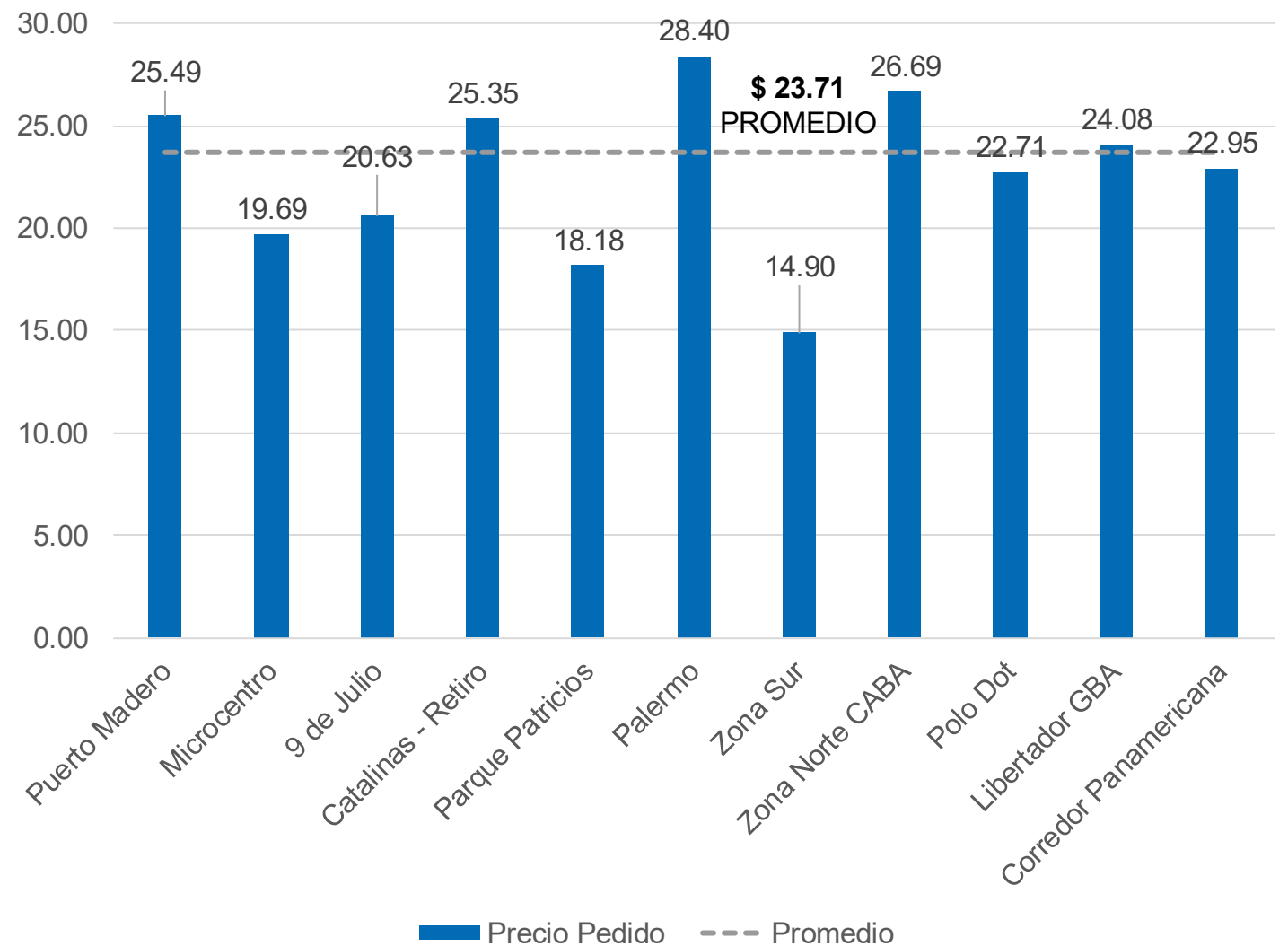
El mercado de oficinas continúa evidenciando marcadas diferencias entre submercados. **Palermo y Corredor Panamericana** se destacan por sus elevados niveles de disponibilidad (**47,2% y 33,7%**, respectivamente), asociados a la incorporación reciente de superficies al mercado y a un proceso de absorción aún en curso.

En contraste, los submercados premium, como **Catalinas – Retiro, Puerto Madero y Zona Norte CABA**, mantienen rentas firmes (en torno a **USD 25–27/m²/mes**) y niveles de vacancia más acotados, a pesar de una absorción más selectiva.

Vacancia por Submercado (%)



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

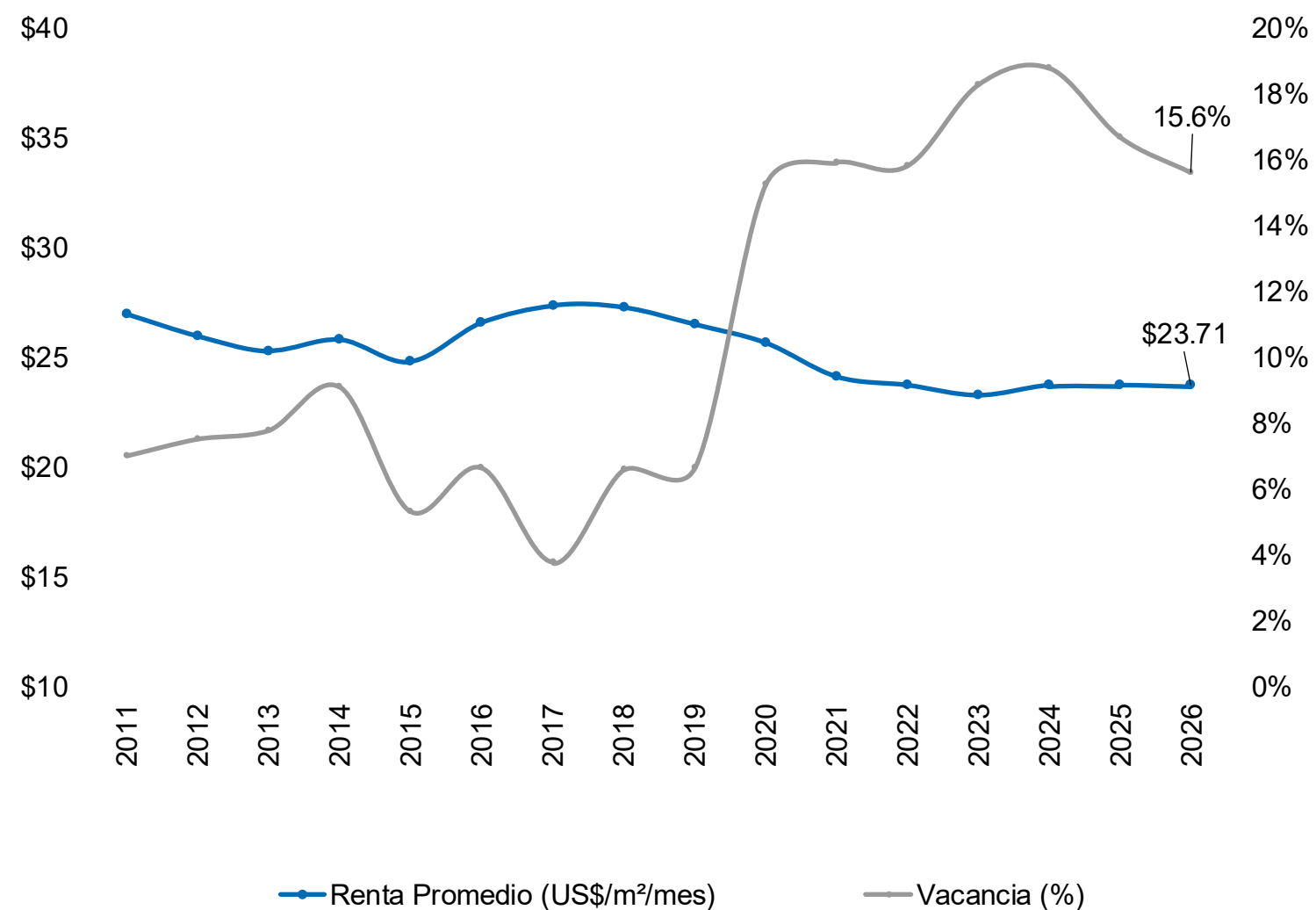


Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

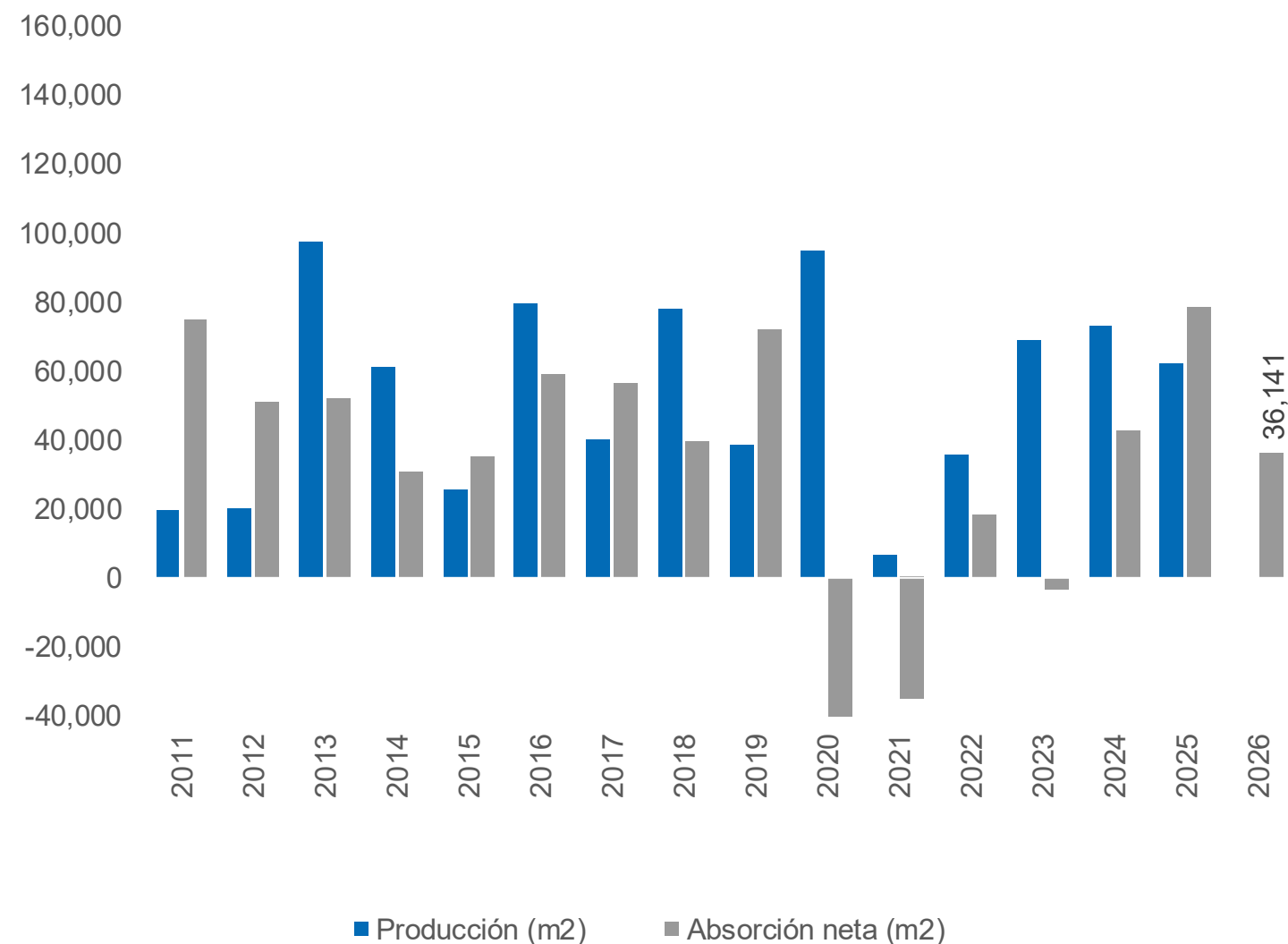
Series históricas

1T 2026

Renta promedio y Vacancia (2010 - 2026)



Absorción Neta Acumulada Anual y Producción Anual (2010 - 2026)



Fuente: Relevamiento propio Newmark Argentina

Oficinas 2026: Alta vacancia, demanda activa: ¿desequilibrio o transición?

1T 2026



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



Superficie en Construcción

1T 2026

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 (m ²)	Superficie Rentable (m ²)	Fecha	Certificación LEED	
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	

Durante el **1T 2026**, la única construcción vigente tras la **entrega en 2025 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

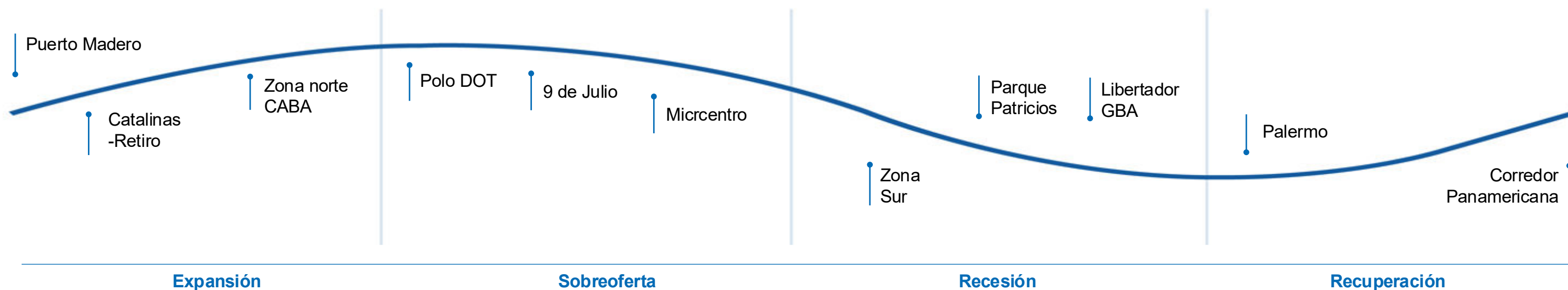
1T 2026

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	-	23.409	8,0%	5.460	5.460	25,49
Zona Sur	102.075	5	-	8.871	8,7%	-4.540	-4.540	14,90
Microcentro	86.784	5	-	13.278	15,3%	2.222	2.222	19,69
Catalinas – Retiro	500.207	23	44.225	59.525	11,9%	15.013	15.013	25,35
9 de Julio	98.691	7	-	11.843	12,0%	0	0	20,63
Zona Norte CABA	131.489	5	-	11.177	8,5%	15.457	15.457	26,69
Polo Dot	115.241	9	-	12.328	10,7%	0	0	22,71
GBA								
Corredor Panamericana	254.701	19	0	85.834	33,7%	1.086	1.086	22,95
Libertador GBA	89.828	10	-	9.961	11,1%	-23	-23	24,08
Subtotal	1.671.623	103	44.225	237.205	14,19%	33.589	33.589	22,24
Polos Emergentes								
Parque Patricios	172.384	11	-	22.754	13,2%	0	0	18,18
Palermo	89.362	7	-	42.176	47,2%	1.466	1.466	28,40
Subtotal	261.746	18	-	64.930	24,81%	1.466	1.466	21,45
TOTAL	1.933.369	122	44.225	302.135	15,6%	35.055	35.055	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



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.