



NEWMARK

Mercado de Oficinas Clase A: Buenos Aires

3T26



NMRK.COM

Datos Clave

3T 2026

El mercado sostuvo una dinámica estable, con demanda selectiva y una reactivación de la superficie futura.



Absorción bruta

14.298 m²

trimestral

79.563 m²

acumulada 2026



Absorción neta

2.364 m²

trimestral

41.755 m²

acumulada 2026



Vacancia Total

15,8 %



Superficie en construcción

66.386 m²

3 proyectos

Análisis de mercado



Economía

- En agosto de 2026, la **inflación mensual se ubicó en 1,7%**, con una variación **interanual de 33,5%** y un incremento acumulado de **21,3% en el año**.
- El **PIB creció 2,0% interanual** en el segundo trimestre de 2026, con una variación trimestral desestacionalizada de **-0,6%**. Las **exportaciones de bienes y servicios aumentaron 13,7% interanual**, destacándose entre los componentes de la actividad.
- La **cotización vendedora del dólar Banco Nación** utilizada en el informe es de **ARS 1.535/USD**. El tipo de cambio continúa siendo una referencia relevante para la **planificación de costos, la fijación de rentas y las valuaciones inmobiliarias**.



Transacciones

- Durante el **3T 2026**, la **absorción bruta alcanzó 14.298 m²**, con operaciones concentradas principalmente en **Catalinas–Retiro** y aportes de Zona Norte CABA, Microcentro y Puerto Madero.
- La **absorción neta trimestral de 2.364 m²**. **Catalinas–Retiro y Zona Norte CABA** registraron los mayores saldos positivos, compensando las devoluciones de superficie en Polo DOT y los corredores de Zona Norte GBA.
- En Catalinas, la incorporación a comercialización de superficies premium previamente fuera de mercado amplió la oferta disponible y reflejó una mayor dinámica de rotación.



Fundamentos de mercado

	3T 2026	2T 2026	3T 2025	TENDENCIA
Inventario Total Rentable	1.933.369 m²	1.933.369 m²	1.894.255 m²	=
Vacancia	15,8%	15,9%	14,9 %	↘
Absorción Neta	2.364 m²	3.968 m²	14.526 m²	↘
Valor Promedio de Renta Pedido	US\$22,6	US\$22,6*	US\$23,24	=
Superficie en construcción	66.386 m² (3 proyectos)	44.225 m² (1 proyecto)	83.339 m² (2 proyectos)	↗



Perspectivas

- El **valor promedio de renta pedida se mantuvo en USD 22,6/m²/mes**, sin cambios respecto del trimestre anterior. La oferta presenta diferencias según ubicación, características del edificio y condiciones de cada unidad, con **propuestas premium por encima del promedio**.
- La **vacancia se ubicó en 15,8%, frente al 15,9% del trimestre anterior**. Manteniendo una distribución heterogénea de la disponibilidad.
- La **superficie en construcción aumentó a 66.386 m²**, distribuida en **tres proyectos en Catalinas–Retiro y Corredor Norte CABA**. Estos desarrollos amplían las alternativas futuras para empresas que priorizan **ubicación, eficiencia y calidad edilicia**.

Contenido

1. Economía	06
2. Fundamentos del Mercado	09
3. Estadísticas por Submercado	14

01

Economía



Economía

Actividad económica con crecimiento moderado: la economía argentina mantuvo una expansión interanual durante el segundo trimestre de 2026, con un crecimiento del PIB de **2,0%**. En términos desestacionalizados, la actividad registró una variación de **-0,6% respecto al trimestre anterior**, reflejando una **moderación del ritmo de crecimiento**. Las exportaciones continuaron mostrando un desempeño favorable, mientras que el consumo privado y la inversión presentaron una **evolución más acotada**.

Composición sectorial: los sectores primarios y extractivos (pesca, minería y agro) continuaron liderando el crecimiento, mientras que otros sectores de la economía mostraron un comportamiento más heterogéneo.

Contexto Económico

- Inflación interanual:** la inflación continúa desacelerándose. En agosto de 2026 la variación interanual se ubicó en **33,5%**, con una suba mensual de **1,7%** y una variación acumulada en el año de **21,3%**.
- Actividad económica — 3T 2026:** el **PIB creció 2,0% interanual**, aunque en términos desestacionalizados registró una **caída de 0,6%** respecto al primer trimestre, interrumpiendo la mejora secuencial que venía mostrando. La demanda estuvo traccionada por las **exportaciones (+13,7% i.a.)**, mientras que la **formación bruta de capital fijo retrocedió 11,1% i.a.** (-0,8% desestacionalizado) y el consumo privado creció apenas 0,4% interanual pese a caer 2,4% en términos desestacionalizados.
- Tipo de cambio oficial (ARS 1.535/USD):** el dólar Banco Nación se ubicó en **\$1.535** al cierre de septiembre de 2026, acumulando una suba de 2,7% desde el cierre de 2T26 (\$1.495). El régimen de flotación administrada con bandas del BCRA mantiene un marco de previsibilidad cambiaria, aportando estabilidad a la planificación de costos y rentas en el mercado inmobiliario.

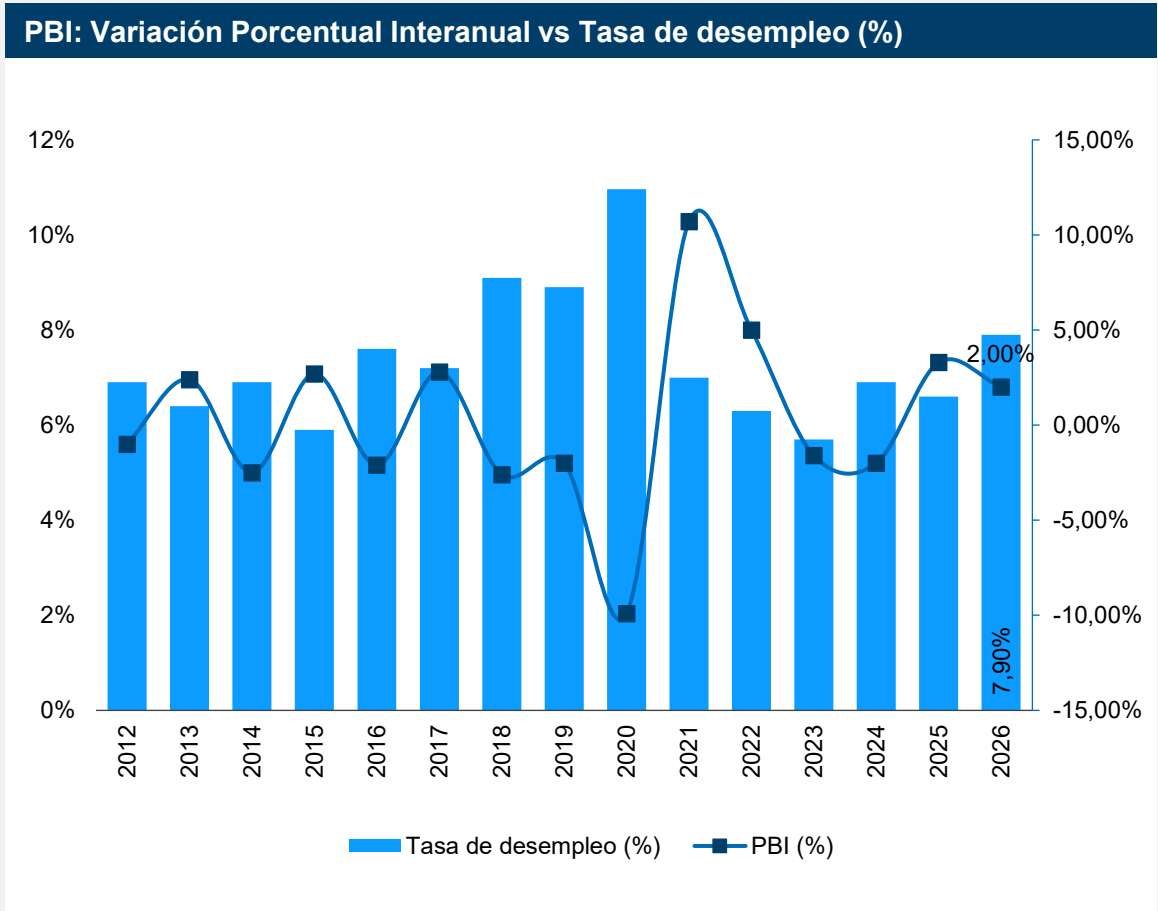
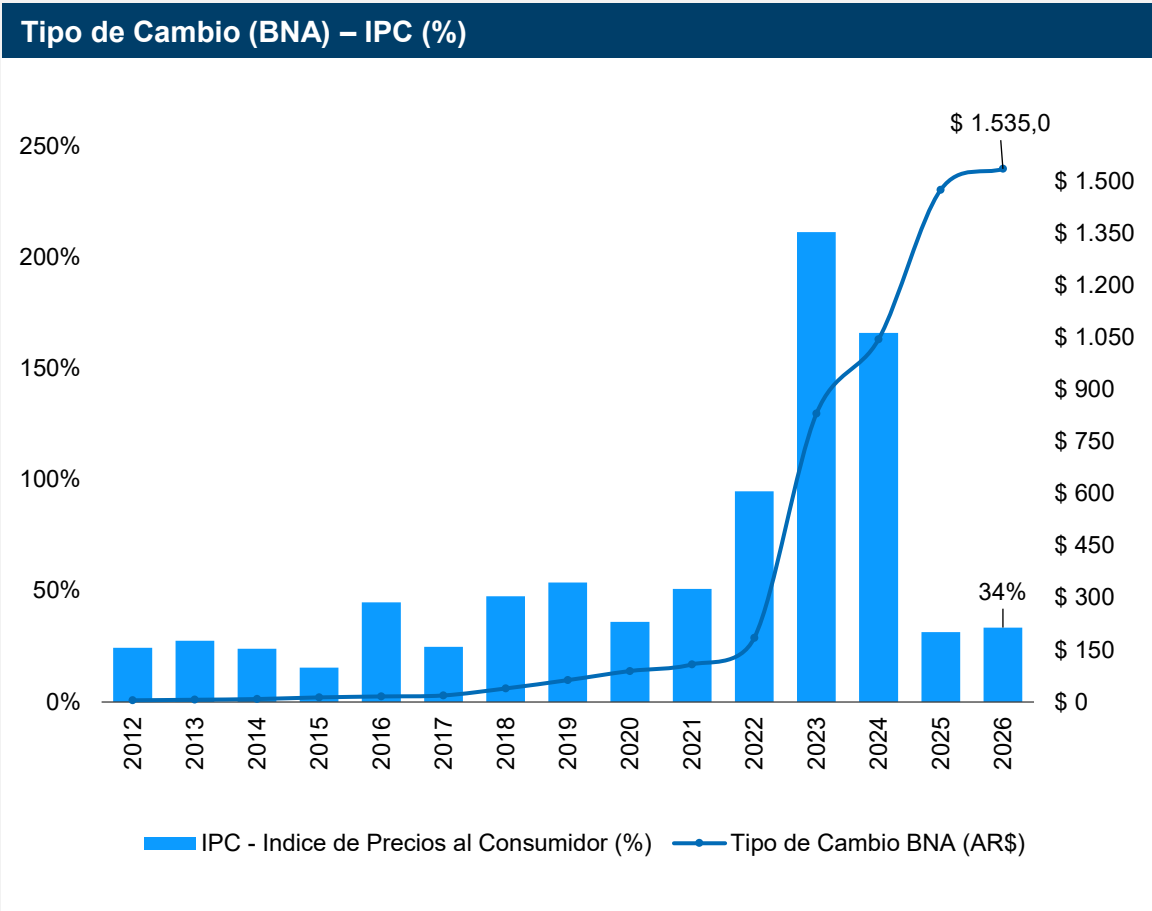
Indicadores Económicos

País	Argentina
Población (estimación 2024)	47.067.641
Inflación (IPC) Interanual	33,5 %
PIB total nominal	USD 690.000M
PIB per cápita	USD 14.500
PIB variación interanual	2,0 %
Moneda País	ARS
Tasa de desempleo	7,9 %



Economía

Decisiones corporativas: en este contexto, las empresas mantienen una estrategia de **expansión selectiva**, priorizando eficiencia operativa y proyectos con fundamentos sólidos. La moderación del ritmo de actividad, junto con una **formación bruta de capital fijo 11,1% por debajo del nivel del año anterior**, refuerza una mayor selectividad en las decisiones de inversión. Al mismo tiempo, la **desaceleración de la inflación, que se ubicó en 33,5% interanual**, contribuye a un entorno de mayor previsibilidad, con foco en activos y ubicaciones capaces de sostener valor en el mediano y largo plazo.



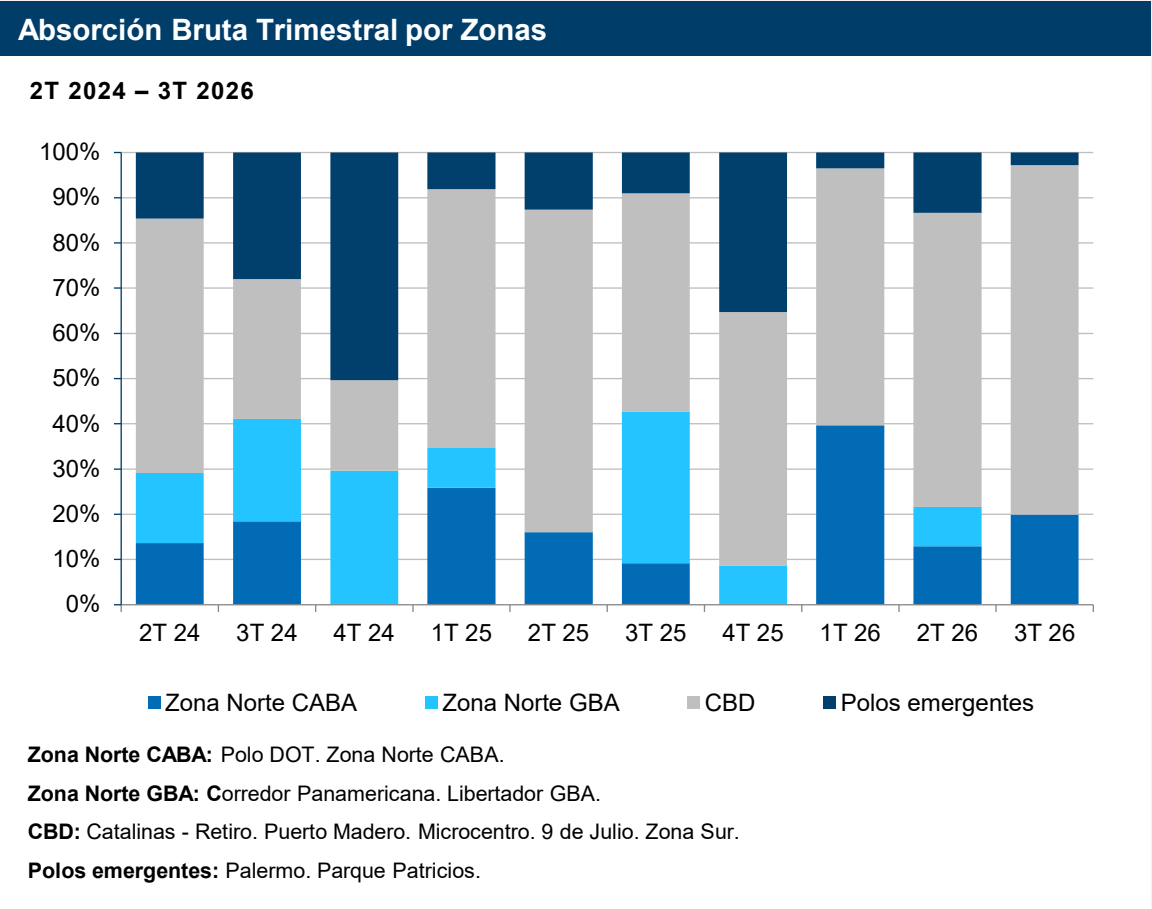
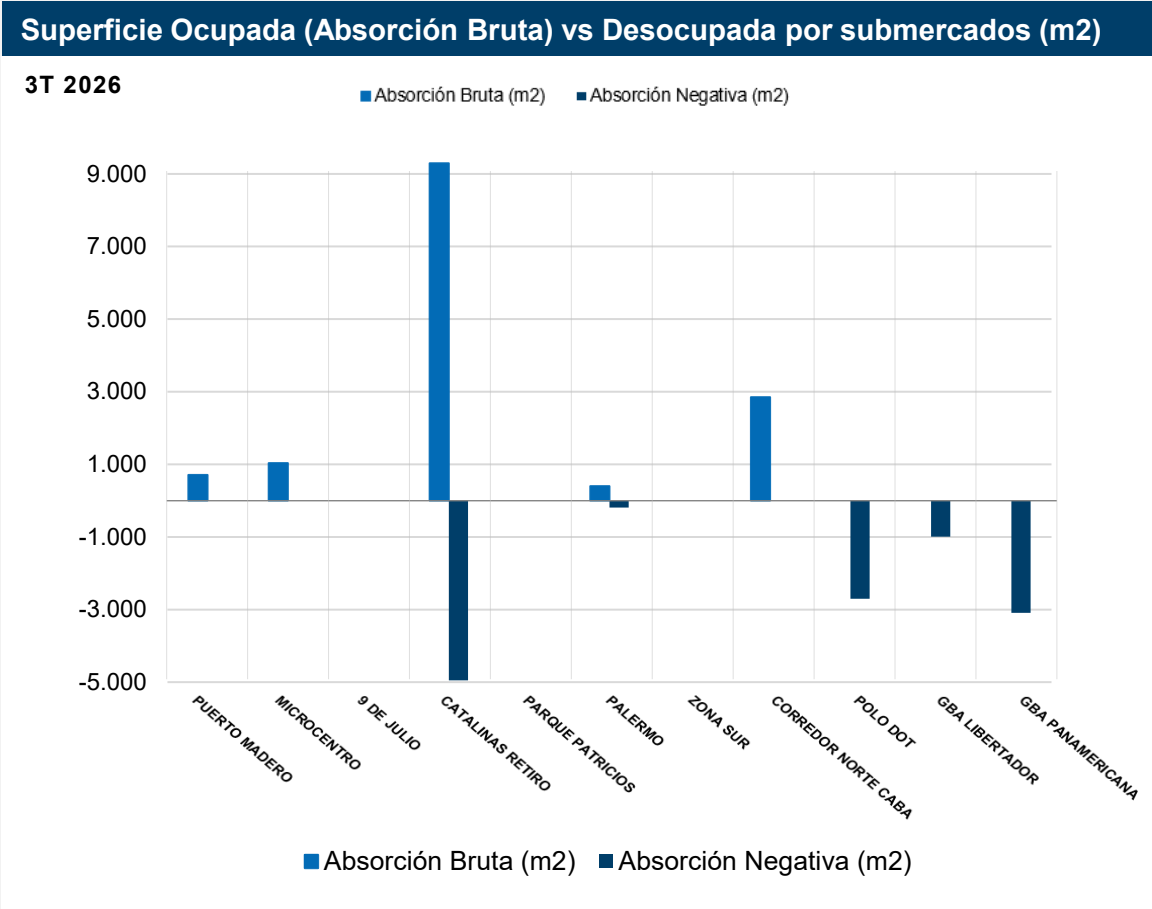
02

Fundamentos del mercado



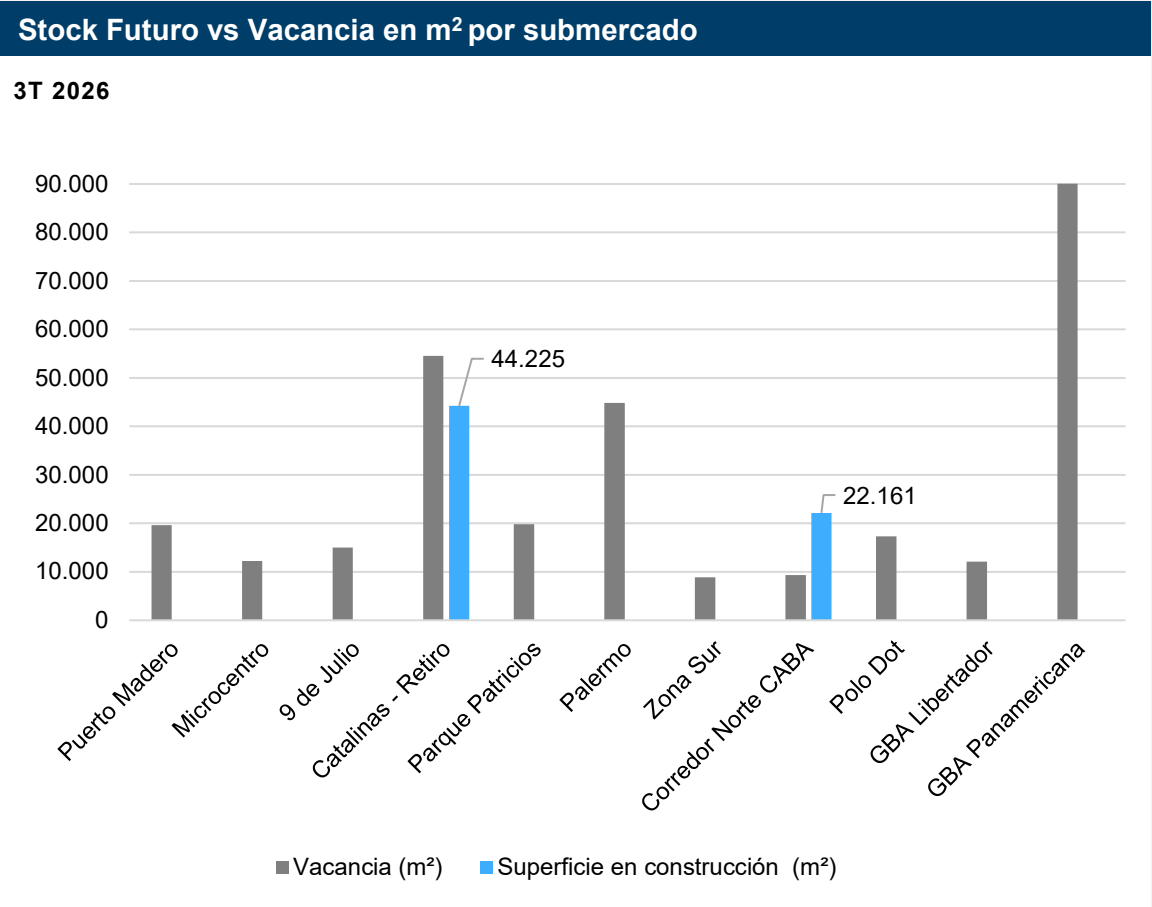
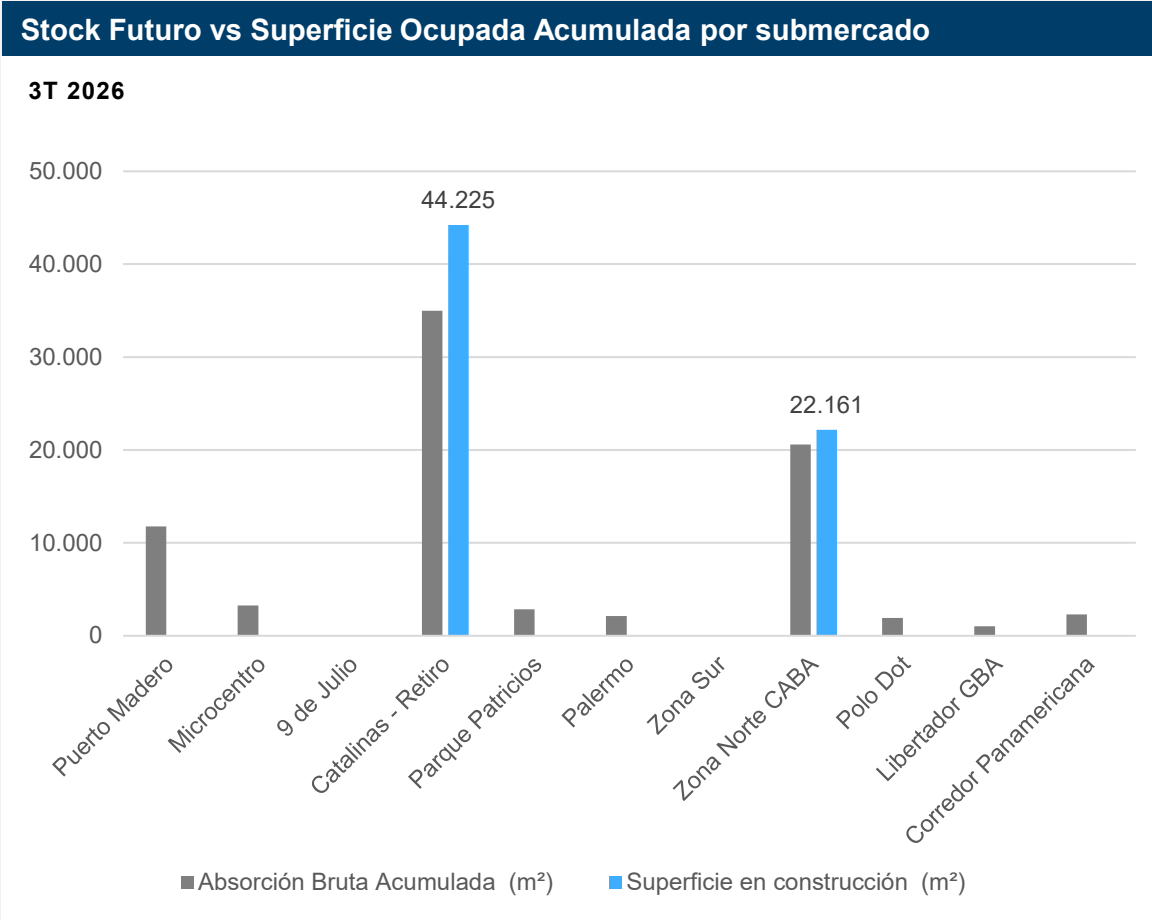
Demanda

Durante el 3T 2026, el CBD concentró el 77,23% de la absorción bruta, impulsado principalmente por **Catalinas–Retiro**, que por sí solo representó el **65,00% del total**, acompañado por **Microcentro (7,25%)** y **Puerto Madero (4,98%)**. Zona Norte CABA representó el 19,96%, mientras que los **Polos Emergentes concentraron el 2,80%**, correspondiente a operaciones registradas en Palermo. **Zona Norte GBA no registró absorción bruta durante el período**. El resultado neto refleja una **dinámica de demanda selectiva y con mayor ajuste**, ya que la absorción positiva en Catalinas–Retiro estuvo acompañada por una desocupación significativa en el mismo submercado, junto con ajustes negativos en **Polo DOT, GBA Panamericana y GBA Libertador**, asociados principalmente a procesos de relocalización y optimización de espacios.



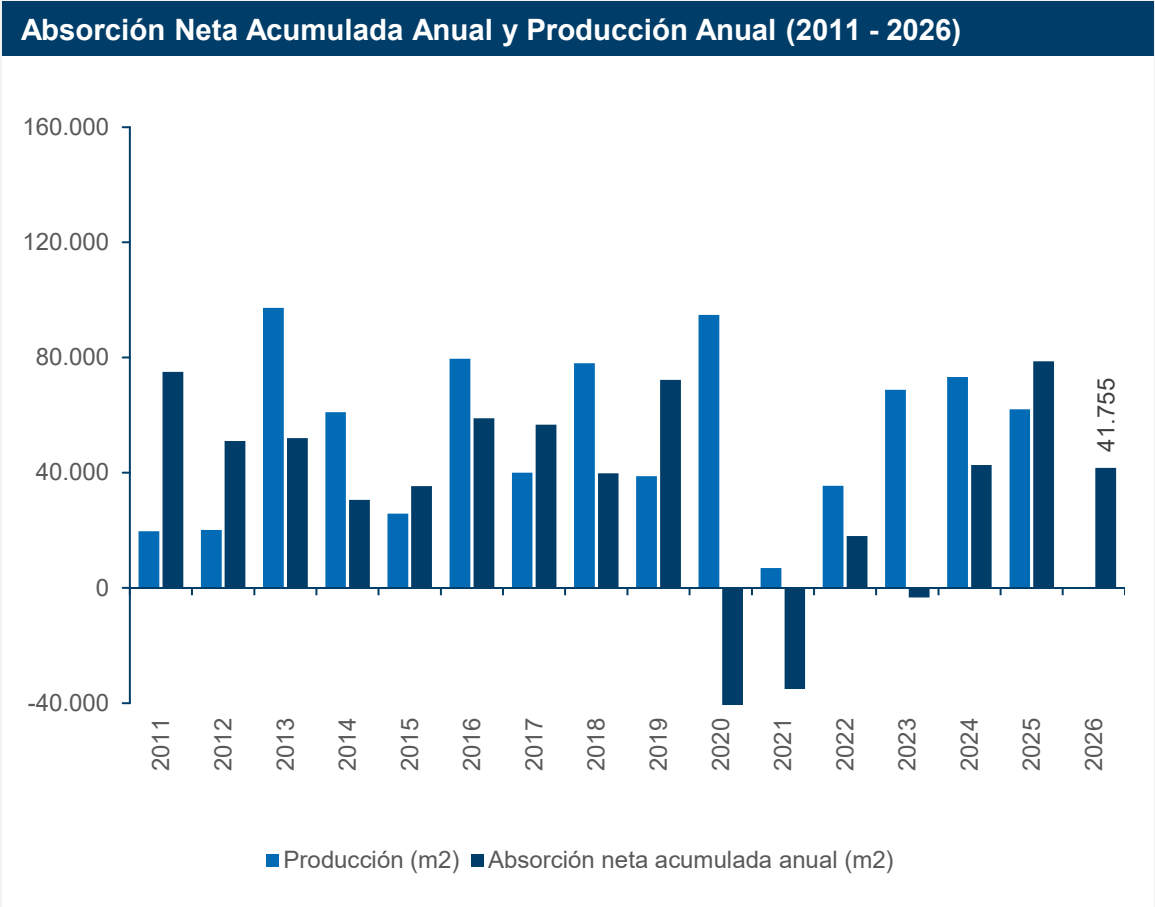
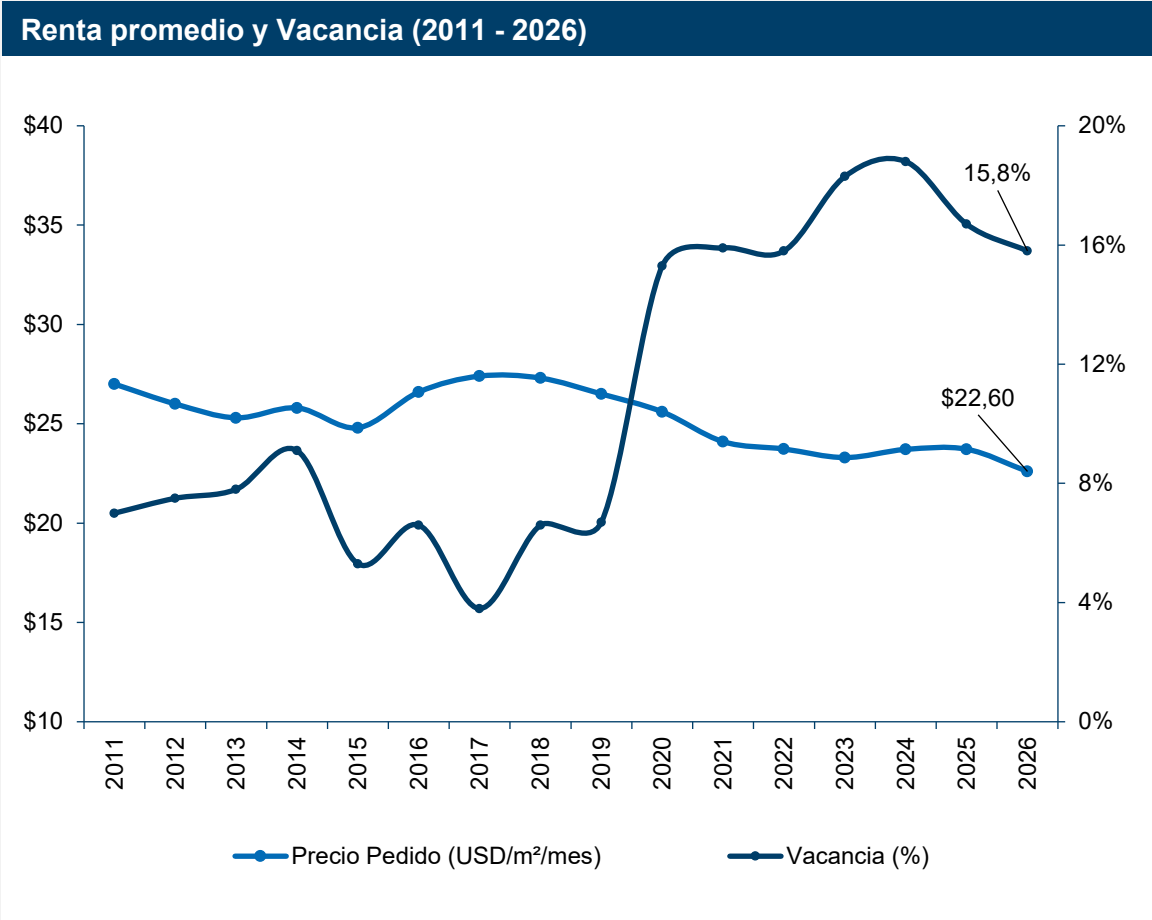
Oferta y Superficie Futura

El mercado de oficinas mantiene una dinámica estable, aunque con señales de mayor selectividad. La disponibilidad continúa siendo más elevada en **GBA Panamericana, Catalinas–Retiro y Palermo**, mientras que la absorción acumulada se concentra en submercados **core** y zonas de mayor consolidación corporativa, principalmente **Catalinas–Retiro y Zona Norte CABA**. El **pipeline en construcción se amplió de uno a tres proyectos** durante el 3T 2026, alcanzando **66.386 m²**. A **Alem y Córdoba (44.225 m²)** se sumaron **HIT 19** y **BIND**, proyectados para 2028. Los dos nuevos desarrollos se concentran en Corredor Norte CABA.



Series Históricas

Tras el ajuste iniciado en 2020, el mercado avanza hacia una estabilización gradual. La vacancia bajó levemente a **15,8%** y la renta pedida se mantuvo en **USD 22,60/m²/mes**. Este promedio refleja una oferta heterogénea y no representa directamente el potencial de renta de los activos mejor posicionados. La **absorción neta acumulada anual alcanzó 41.755 m²**, sin nuevas entregas en lo que va de 2026. Mientras los proyectos en construcción amplían la oferta futura, la demanda se concentra en el **stock existente**, con la **calidad, la ubicación y las condiciones comerciales** como principales diferenciales.



Superficie en Construcción

Principales Edificios Clase A en Proyecto y Construcción

La superficie en obra comprende aproximadamente **96.440 m² totales y 66.386 m² rentables**, estos últimos equivalentes al **3,4% del inventario**. Reflejando una **reactivación del pipeline** respecto al trimestre anterior. A diferencia del 2T 2026, donde Alem y Córdoba era el único proyecto activo, el mercado incorpora ahora **dos nuevos desarrollos en Corredor Norte CABA** (HIT 19 y BIND), lo que evidencia un mayor apetito por proyectos en ese submercado.

La concentración de nuevos lanzamientos en Corredor Norte CABA marca un cambio de foco respecto al trimestre anterior, cuando la actividad constructiva se limitaba a Catalinas–Retiro. Esto sugiere una lectura más optimista sobre el desarrollo de nuevos polos corporativos, aunque **Alem y Córdoba** continúa siendo el proyecto de mayor escala.

Durante el **3T 2026**, el pipeline de construcción se amplía significativamente respecto al trimestre anterior. Además de **Alem & Córdoba (44.225 m²)** en Catalinas–Retiro, que continúa siendo el proyecto de mayor superficie y con certificación LEED, se suman **dos nuevos desarrollos en Corredor Norte CABA: HIT 19 (13.018 m² rentables, 4T 2028) y BIND (9.143 m² rentables, 4T 2028)**.

Esta incorporación de nueva oferta futura en Corredor Norte CABA sugiere una **apuesta por la consolidación de Corredor Norte CABA como polo corporativo consolidado**, en un escenario donde la mayor estabilidad macroeconómica podría favorecer el desarrollo de proyectos fuera de las zonas tradicionalmente core.

	Proyecto	Submercado	Superficie Total (m²)	Superficie Rentable (m²)	Fecha	Certificación LEED
	Alem y Córdoba	Catalinas Retiro	60.000	44.225	1T 2028	
	HIT 19	Corredor Norte CABA	22.270	13.018	4T 2028	
	BIND	Corredor Norte CABA	14.170	9.143	4T 2028	

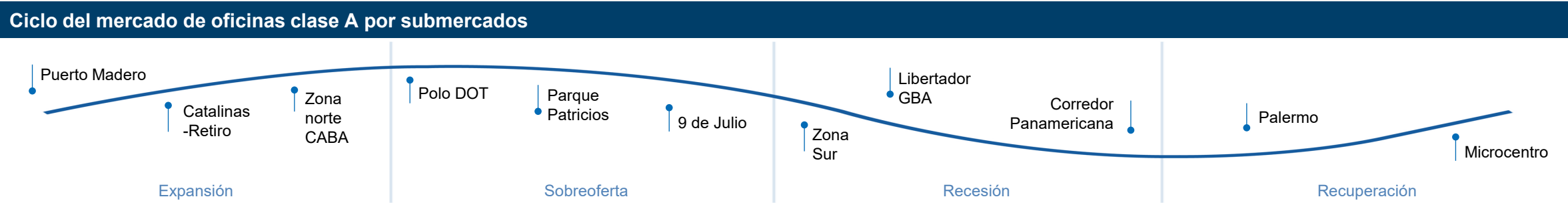
03

Estadísticas por submercado



Datos y Tendencias

Submercados	Inventario (m²)	Inventario (% del total)	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	15,13 %	21	-	19.605	6,70 %	712	9.260	19,78
Zona Sur	102.075	5,28 %	5	-	8.881	8,70 %	0	-4.540	14,18
Microcentro	86.784	4,49 %	5	-	12.237	14,10 %	1.037	3.259	20,23
Catalinas – Retiro	500.207	25,87 %	23	44.225	54.523	10,90 %	4.342	22.043	24,85
9 de Julio	98.691	5,10 %	7	-	15.001	15,20 %	0	-3.198	14,85
Zona Norte CABA	131.489	6,80 %	5	22.161	9.336	7,10 %	2.854	25.706	27,36
Polo Dot	115.241	5,96 %	9	-	17.286	15,00 %	-2.706	-4.955	23,96
Subtotal	1.327.094	68,64 %	75	66.386	136.869	10,31 %	6.239	47.575	20,74
GBA									
Corredor Panamericana	254.701	13,17 %	19	0	91.947	36,10 %	-3.089	-5.145	21,58
Libertador GBA	89.828	4,65 %	10	-	12.127	13,50 %	-993	-2.107	24,91
Subtotal	344.529	17,82 %	29	0	104.074	30,21 %	-4.082	-7.252	23,24
Polos Emergentes									
Parque Patricios	172.384	8,92 %	11	-	19.824	11,50 %	0	2.863	17,34
Palermo	89.362	4,62 %	7	-	44.860	50,20 %	207	-1.431	27,32
Subtotal	261.746	13,54 %	18	-	64.684	24,71 %	207	1.432	22,33
TOTAL	1.933.369	100 %	122	66.386	305.627	15,81 %	2.364	41.755	22,6



Mercado Oficinas Clase A 3T

La demanda prioriza calidad.
La ubicación suma valor, pero el
producto define la decisión.

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

Fernando Novoa*Socio*

fnovoa@ngbacre.com.ar

Alejandro Winokur*Socio*

awinokur@ngbacre.com.ar

Domingo Speranza*Socio*

dsperanza@ngbacre.com.ar

Carolina Wundes*Market Intelligence Head*

cwundes@ngbacre.com.ar

Leila Kees*Research & Commercial Analyst*

lkees@ngbacre.com.ar

Sede Buenos Aires

Maipú 1300, 6° Piso

C1006ACT, CABA, Argentina

t +54-11-4311-9500

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 Argentina 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 Argentina, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar, o en cualquier otra forma reproducir esta publicación o cualquiera de la información que contiene.