

El 2025 cerró como el segundo año de mayor absorción neta de los últimos diez años, sólo por detrás de 2016

| | | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|--|---------------------------|
| 22.8 Renta USD/m ² /mes | 343,374 Disponibilidad m ² | 2,279,988 Stock m ² | 0 Production m ² | 32,463 Absorción neta trim. m ² | 15.1 % Vacancia |
|--|---|--|---------------------------------------|--|---------------------------|

Contexto de Mercado

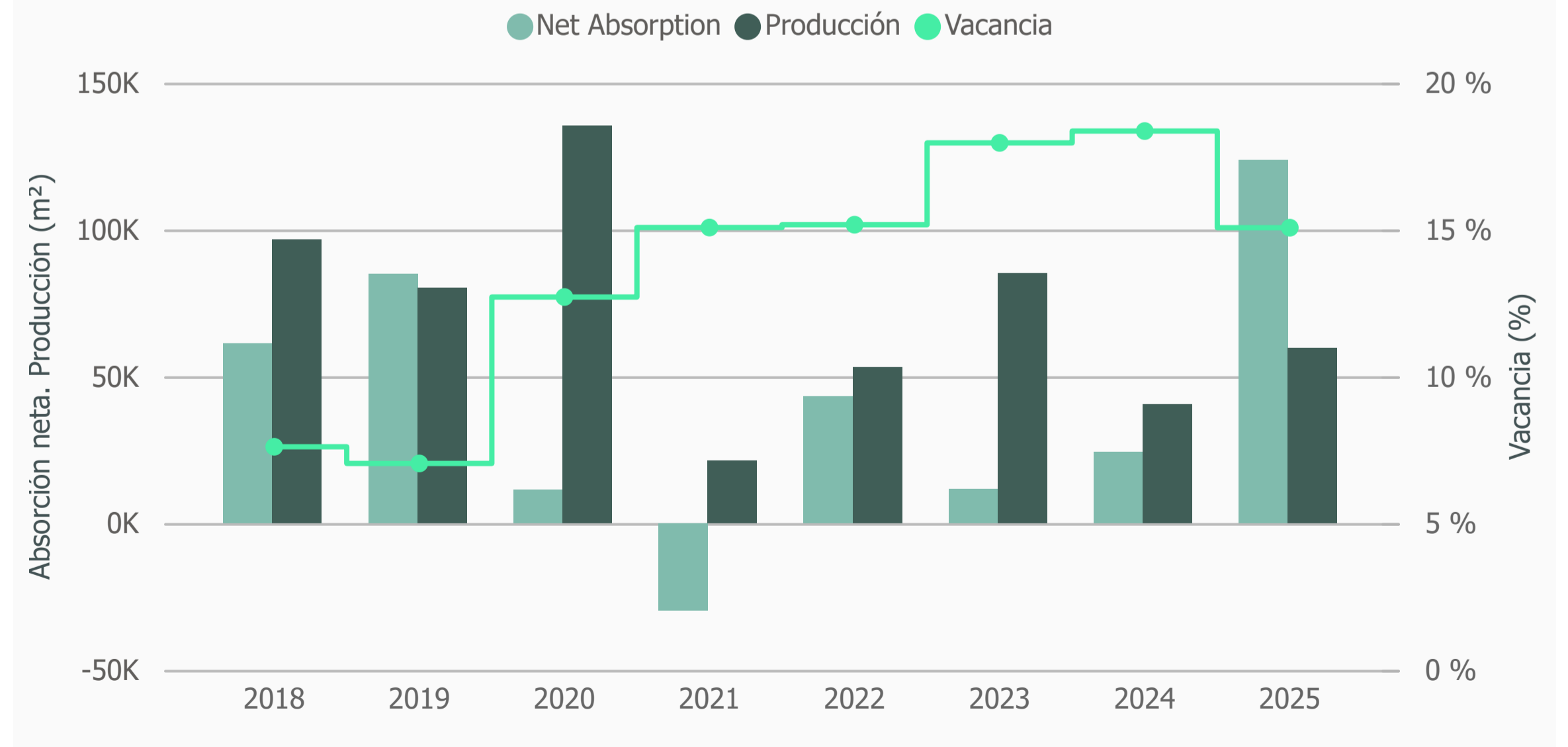
Durante el cuarto trimestre de 2025, el mercado de oficinas de Buenos Aires mantuvo una dinámica positiva, aunque con señales de mayor selectividad por parte de la demanda. La absorción neta trimestral alcanzó los 32.463 m², confirmando la continuidad del proceso de recuperación iniciado este año, en un contexto de muy baja incorporación de nueva superficie.

De esta forma, la absorción neta acumulada de 2025 llegó a 123.672 m², ubicándose un 14% por debajo de 2016, año que cerró con 140.549 m² y que continúa siendo el mejor registro de la última década.

La ausencia de nueva producción durante el período permitió que la demanda continuara absorbiendo parte del stock disponible, lo que contribuyó a una leve mejora en los indicadores de ocupación. Al cierre del trimestre, la disponibilidad total se ubicó en 343.374 m², sobre un inventario de 2.279.988 m².

En cuanto a los valores de renta, no se registraron grandes variaciones a lo largo del año, con un incremento acumulado de 1,02% respecto del primer trimestre de 2025, lo que refuerza el escenario de estabilidad observado en el mercado.

Absorción Neta YTD, Producción y Vacancia



Mapa de Submercados

ZONA NORTE GBA

Corredor Panamericana
Corredor Libertador GBA

ZONA NORTE CABA

Zona Norte CABA
Palermo
Polo DOT

CBD

Retiro - Plaza San Martín
Catalinas - Plaza Roma
Microcentro
Puerto Madero
9 de Julio
Zona Sur

DISTRITO TECNOLÓGICO

Distrito Tecnológico



Renta y Vacancia

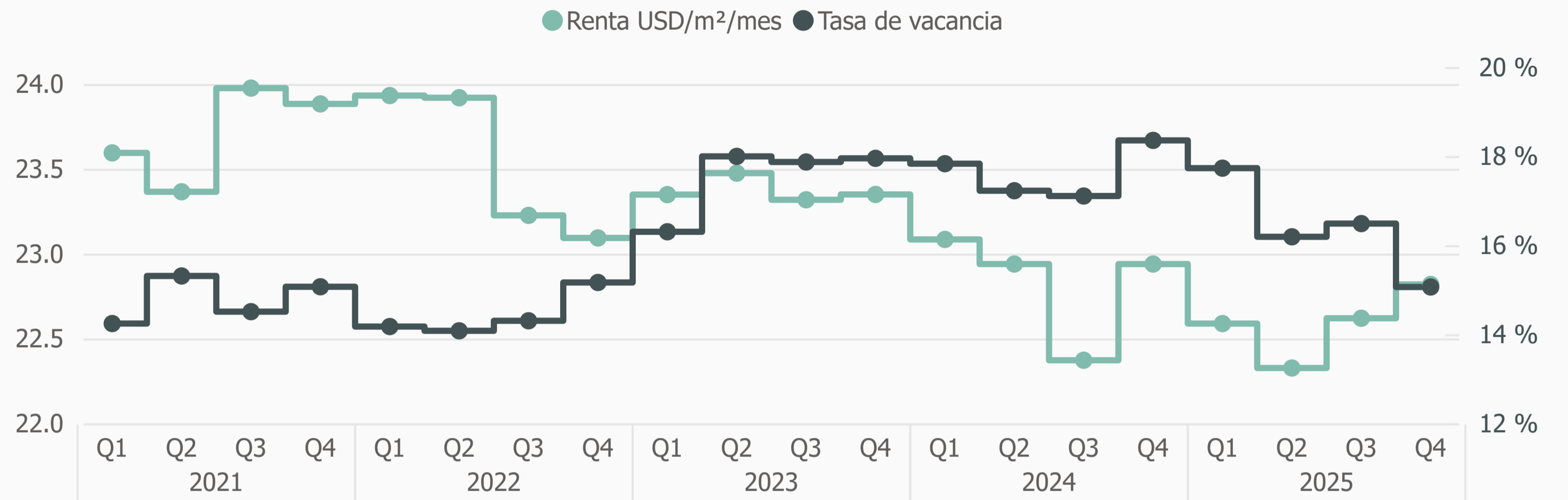
En el último trimestre de 2025, el mercado de oficinas mostró estabilidad en los valores de renta, con un leve ajuste al alza respecto del trimestre anterior. La renta promedio solicitada se ubicó en 22,8 USD/m²/mes, reflejando un incremento moderado y confirmando la tendencia de normalización de precios observada hacia el cierre del año, en un contexto de demanda que se mantiene activa pero selectiva.

El desempeño de las rentas continúa siendo heterogéneo entre submercados. Las zonas con mayor concentración de edificios Clase A y A+ sostienen los valores más elevados. Tal es el caso de Zona Norte de CABA, donde los alquileres cerraron en 27,52 USD/m²/mes. En contraste, los submercados de Retiro y Zona Sur muestran valores significativamente más bajos, de 17,36 USD/m²/mes y 12,73 USD/m²/mes, respectivamente.

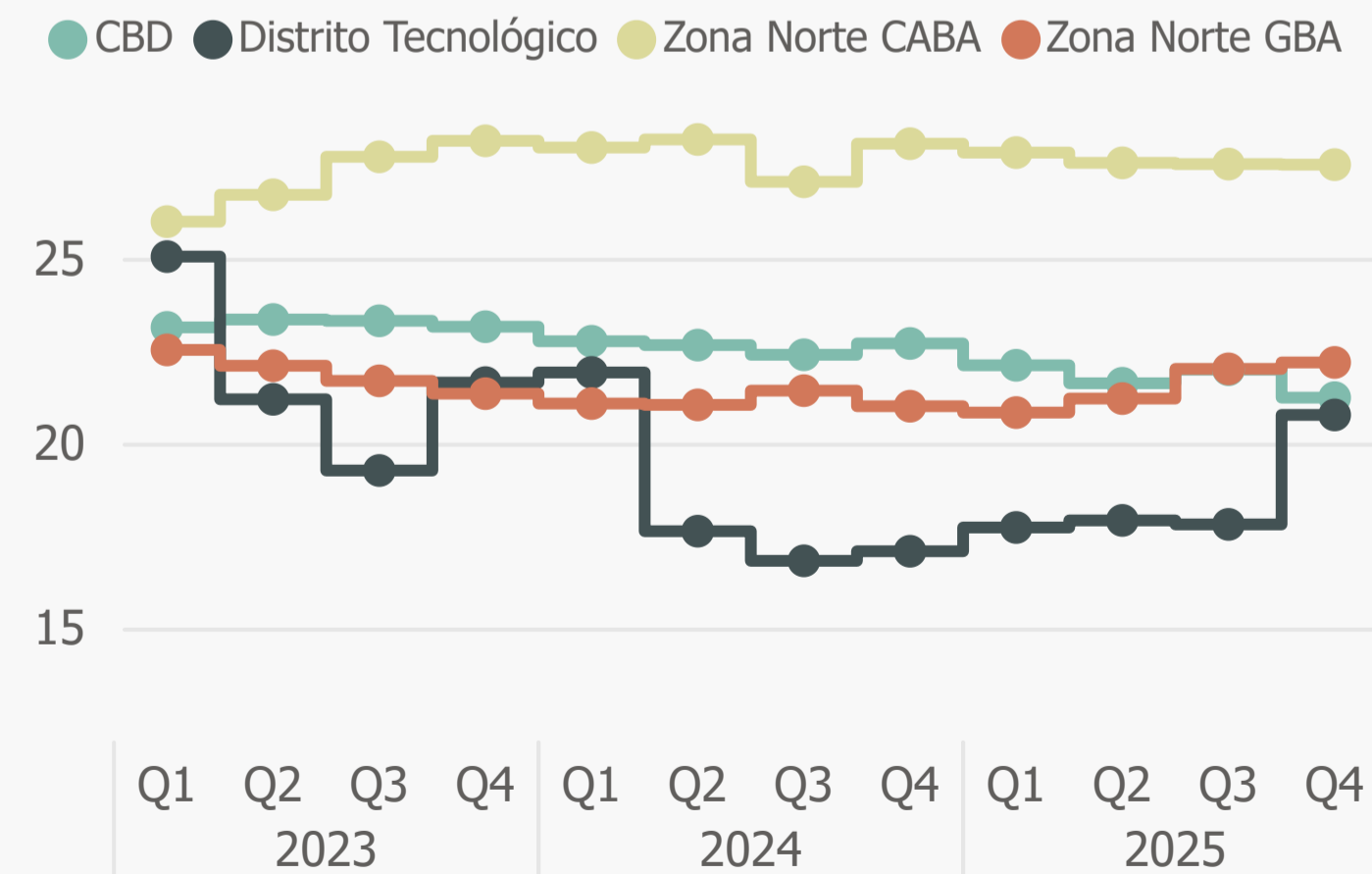
En cuanto a la tasa de vacancia, se registró un descenso hasta el 15,1%, evidenciando una mejora frente a los trimestres previos. Esta evolución positiva está asociada a la absorción de superficie disponible, en un escenario de baja incorporación de nueva oferta y mayor protagonismo de edificios que cumplen con los requerimientos buscados por los potenciales ocupantes.

Si bien la vacancia aún se ubica en niveles relativamente elevados desde una perspectiva histórica, la tendencia descendente refuerza la lectura de un mercado en proceso de reacomodamiento y consolidación. Hacia adelante, la limitada producción de nuevos proyectos podría continuar ejerciendo presión a la baja sobre la vacancia, especialmente en los submercados más demandados.

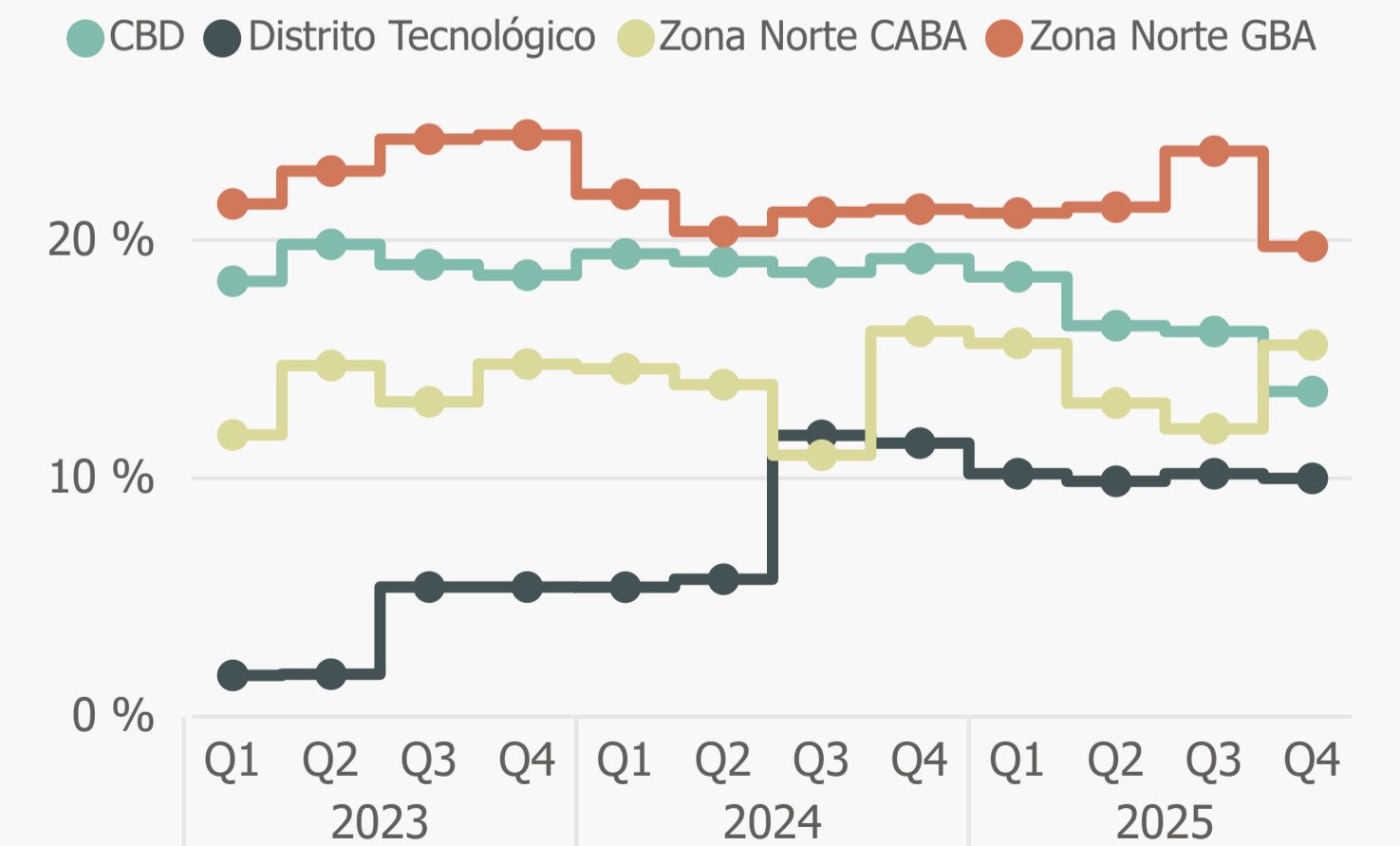
Rentas y Vacancia



Rentas por Zona



Vacancia por Zona



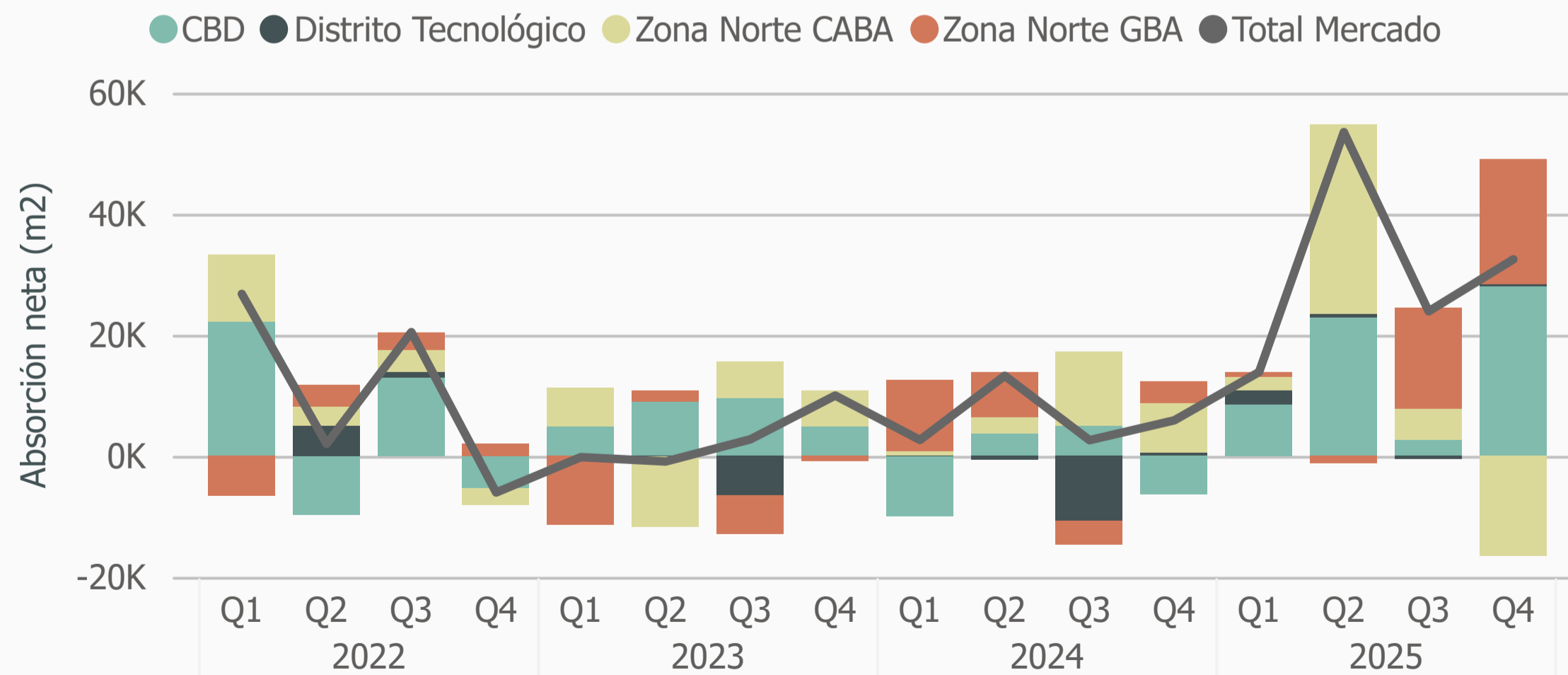
Demanda

La demanda de oficinas se mantuvo en niveles sólidos, con una absorción neta positiva de 32.463 m².

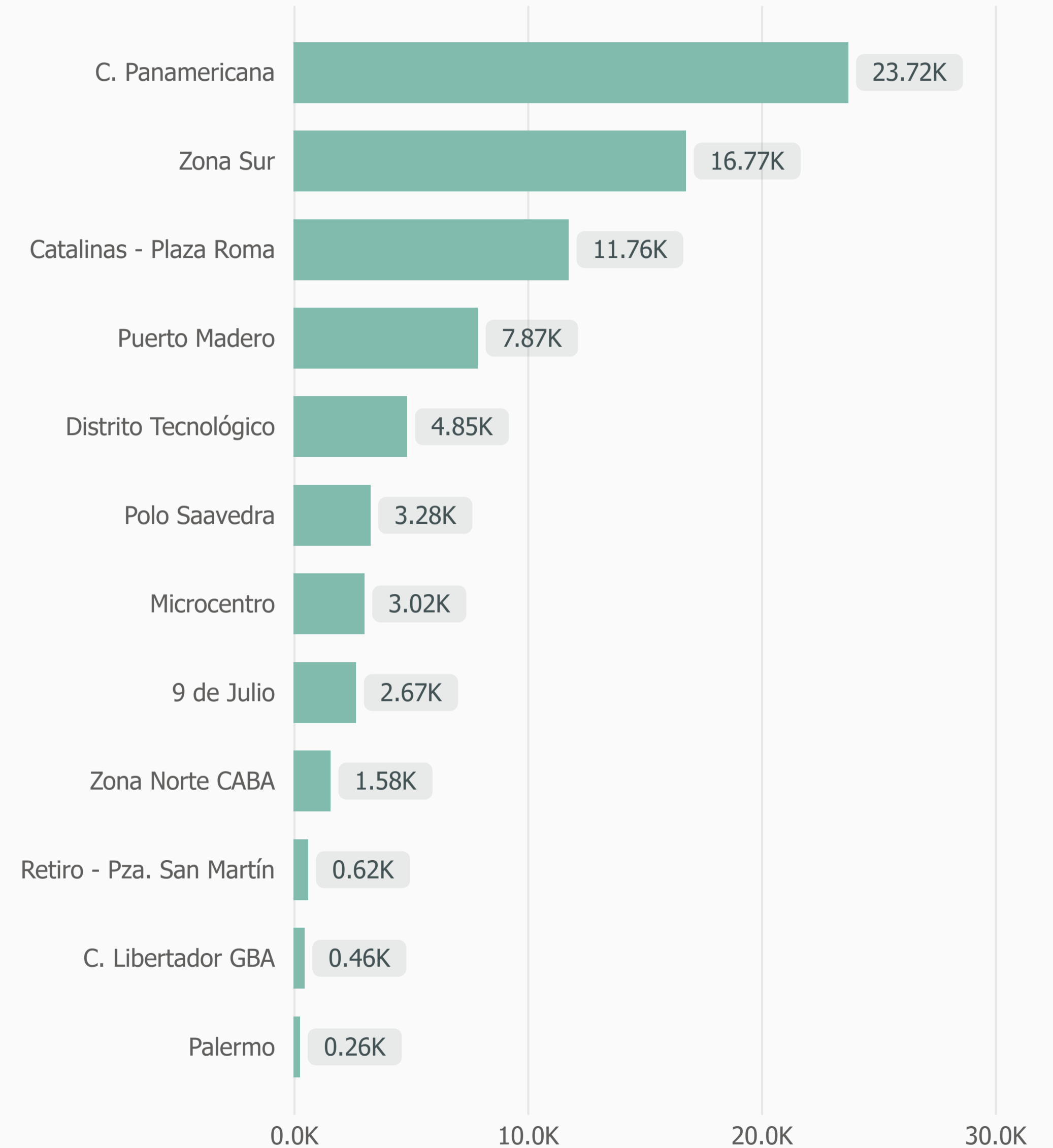
Al igual que en el trimestre anterior, el corredor Panamericana, dentro de la Zona Norte del GBA, se posicionó como el submercado más dinámico, concentrando 20.771 m² de absorción neta, lo que representa más del 60% del total absorbido. Este desempeño estuvo impulsado principalmente por operaciones de relocalización y consolidación en edificios de mayor escala, con buena accesibilidad y ubicación estratégica.

Si bien el volumen transaccionado fue inferior a los máximos observados a mediados de año, el resultado del trimestre consolida un balance anual favorable, con una absorción acumulada que permitió reducir progresivamente la vacancia del mercado.

Absorción Neta por Zona



Absorción Bruta por Submercado m² - Q4 2025



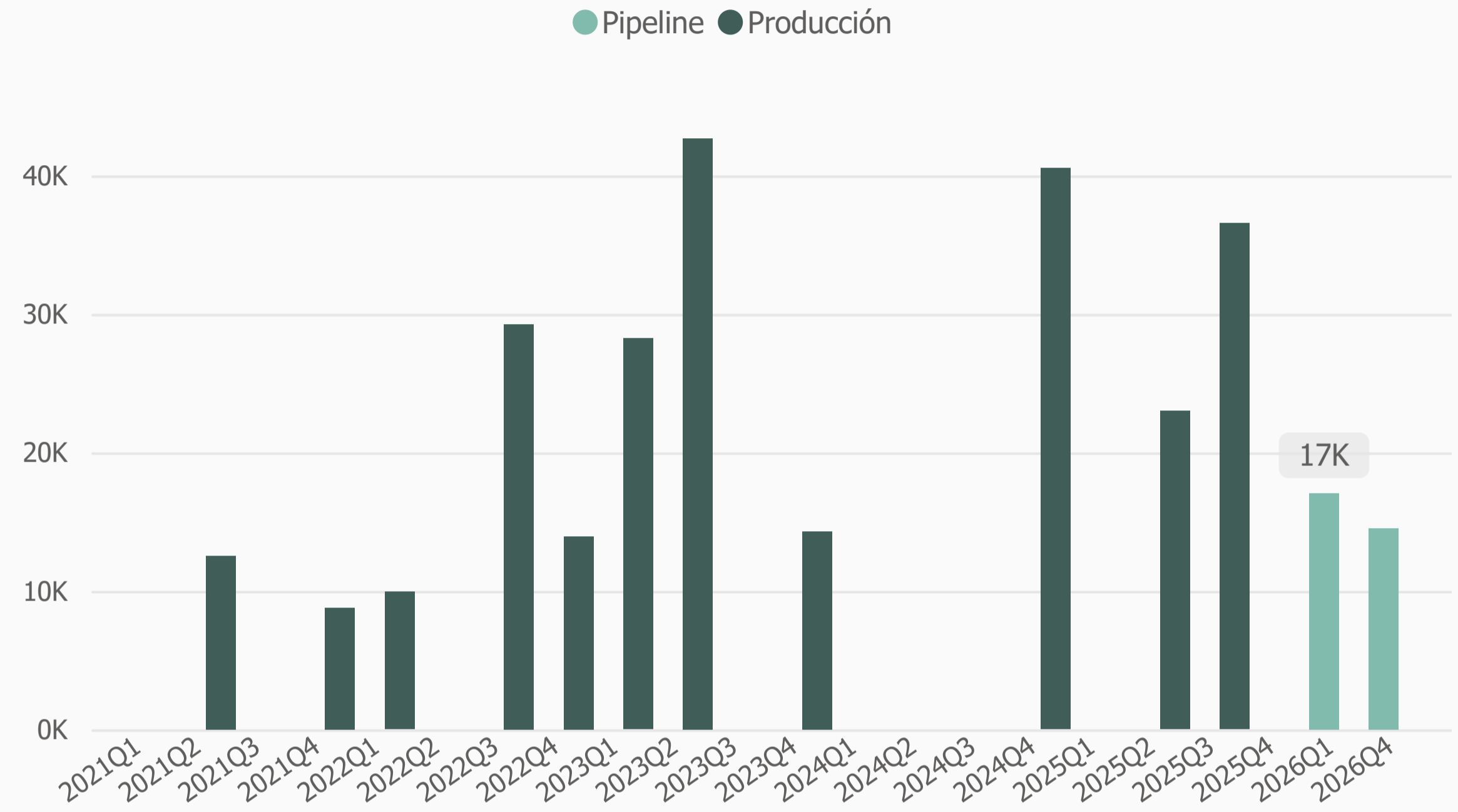
Inventario y Superficie Futura

El inventario total de oficinas Clase A/A+ se mantuvo sin cambios durante el cuarto trimestre de 2025, dado que no se registraron nuevas incorporaciones de superficie al mercado. Al cierre del período, continúan 31.592 m² en construcción, correspondientes a proyectos cuya finalización estaba prevista para 2025, pero que aún no han sido concluidos.

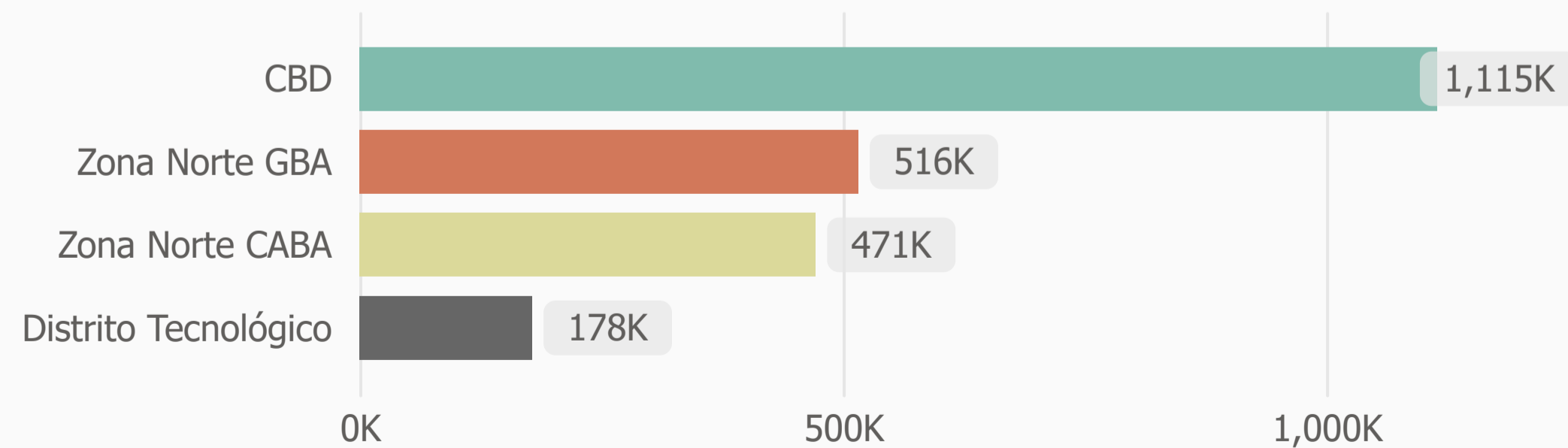
Entre los desarrollos pendientes se encuentran el edificio Entre Ríos, parte del complejo Lumina San Isidro, en el corredor Panamericana, y el proyecto MIRAI, ambos todavía en ejecución.

En términos de categoría, el 87,81% de los metros en construcción corresponde a edificios Clase A+, mientras que el 12,19% restante pertenece a la categoría A, lo que anticipa que la futura oferta seguirá concentrándose en productos de mayor calidad constructiva y estándar edilicio.

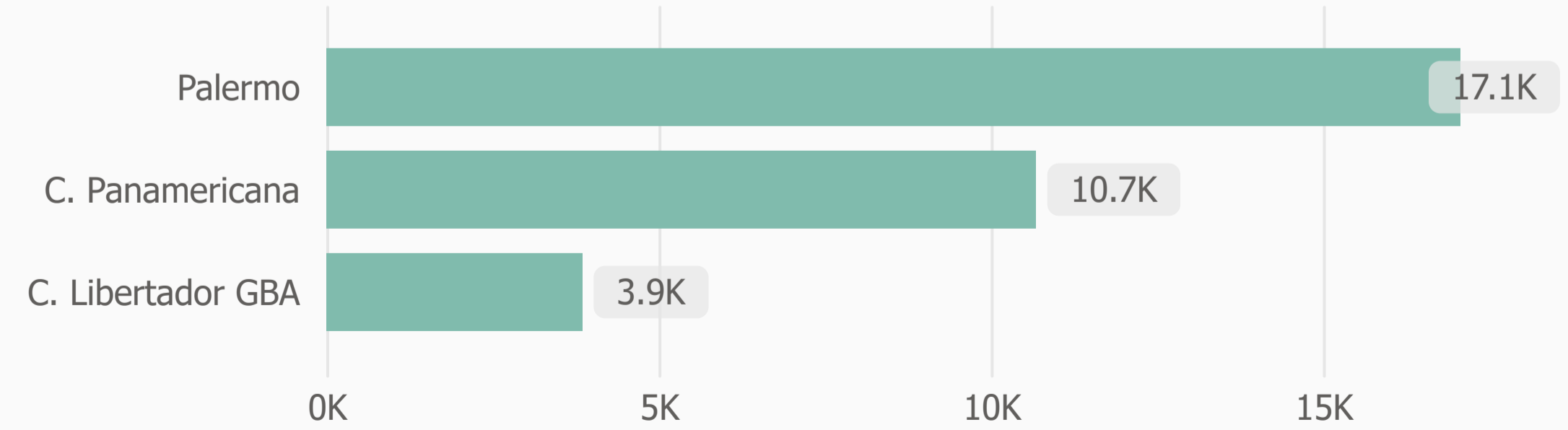
Pipeline y Producción por Trimestre (m²)



Inventario por Zona



Pipeline por Submercado. 2025 - 2027 (m²)



Estadísticas de Mercado

2,279,988

Inventario

343,374

Disponibilidad

15.1 %

Vacancia

22.82

Renta USD/m²/mes

0

Producción Trim.

32,463

Absorción neta

76,859

Absorción Bruta

| Subdistrict | Inventario | Disponibilidad | Vacancia | Renta USD/m ² /mes | Absorción neta | Producción |
|-----------------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------------------|----------------|------------|
| CBD | 1,114,863 | 151,250 | 13.6 % | 21.22 | 28,058 | 0 |
| 9 de Julio | 89,238 | 16,861 | 18.9 % | 20.86 | 2,319 | 0 |
| Catalinas - Plaza Roma | 364,147 | 37,315 | 10.2 % | 23.54 | 10,374 | 0 |
| Microcentro | 124,948 | 31,390 | 25.1 % | 20.73 | 447 | 0 |
| Puerto Madero | 294,925 | 27,615 | 9.4 % | 26.88 | -28 | 0 |
| Retiro - Pza. San Martín | 90,607 | 21,955 | 24.2 % | 17.36 | -1,495 | 0 |
| Zona Sur | 150,999 | 16,115 | 10.7 % | 12.73 | 16,442 | 0 |
| Distrito Tecnológico | 178,137 | 17,667 | 9.9 % | 20.75 | 352 | 0 |
| Distrito Tecnológico | 178,137 | 17,667 | 9.9 % | 20.75 | 352 | 0 |
| Zona Norte CABA | 471,456 | 73,133 | 15.5 % | 27.52 | -16,554 | 0 |
| Palermo | 159,114 | 33,387 | 21.0 % | 28.69 | -884 | 0 |
| Polo Saavedra | 87,403 | 4,657 | 5.3 % | 26.38 | 3,280 | 0 |
| Zona Norte CABA | 224,939 | 35,089 | 15.6 % | 26.56 | -18,950 | 0 |
| Zona Norte GBA | 515,531 | 101,324 | 19.7 % | 22.17 | 20,608 | 0 |
| C. Libertador GBA | 145,121 | 12,832 | 8.8 % | 23.55 | -163 | 0 |
| C. Panamericana | 370,410 | 88,492 | 23.9 % | 21.97 | 20,771 | 0 |
| Total | 2,279,988 | 343,374 | 15.1 % | 22.82 | 32,463 | 0 |



Oficina de Buenos Aires

Torre Alem Plaza
Av. Leandro N. Alem 855, Piso 29
Buenos Aires, Argentina
www.cbre.com.ar

Ana González Ferrero
Senior Managing Director de Advisory
ana.gonzalez2@cbre.com

Matías Pagano
Research Manager
+54 11 4075 8681
matias.pagano@cbre.com

© Copyright 2026. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones anecdóticas y fundamentadas de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE considera que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado en la fecha de esta presentación, están sujetas a incertidumbres y contingencias significativas, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchas de las opiniones de CBRE son proyecciones y/o juicios basados en análisis subjetivos de las circunstancias actuales del mercado. Otras firmas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE resulten incorrectas. CBRE no tiene ninguna obligación de actualizar las opiniones aquí expresadas si sus estimaciones, proyecciones, análisis o las circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CBRE ni del desempeño de los valores de cualquier otra compañía. No debe comprar ni vender valores de CBRE ni de ninguna otra empresa basándose en las opiniones aquí expresadas. CBRE niega toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información aquí contenida, y al visualizar este informe, usted renuncia a todas las reclamaciones contra CBRE, así como contra las filiales, directivos, miembros del directorio, empleados, agentes, asesores y representantes de CBRE derivadas de la exactitud, integridad, suficiencia o uso de la información aquí contenida.