

El mercado muestra signos de recuperación y reactivación, aunque con variaciones significativas entre submercados

16.9 %

Vacancia

22.6

Renta USD/m²/mes

19,899

Absorción neta trim. m²

373,700

Disponibilidad m²

2,208,771

Stock m²

0

Production m²

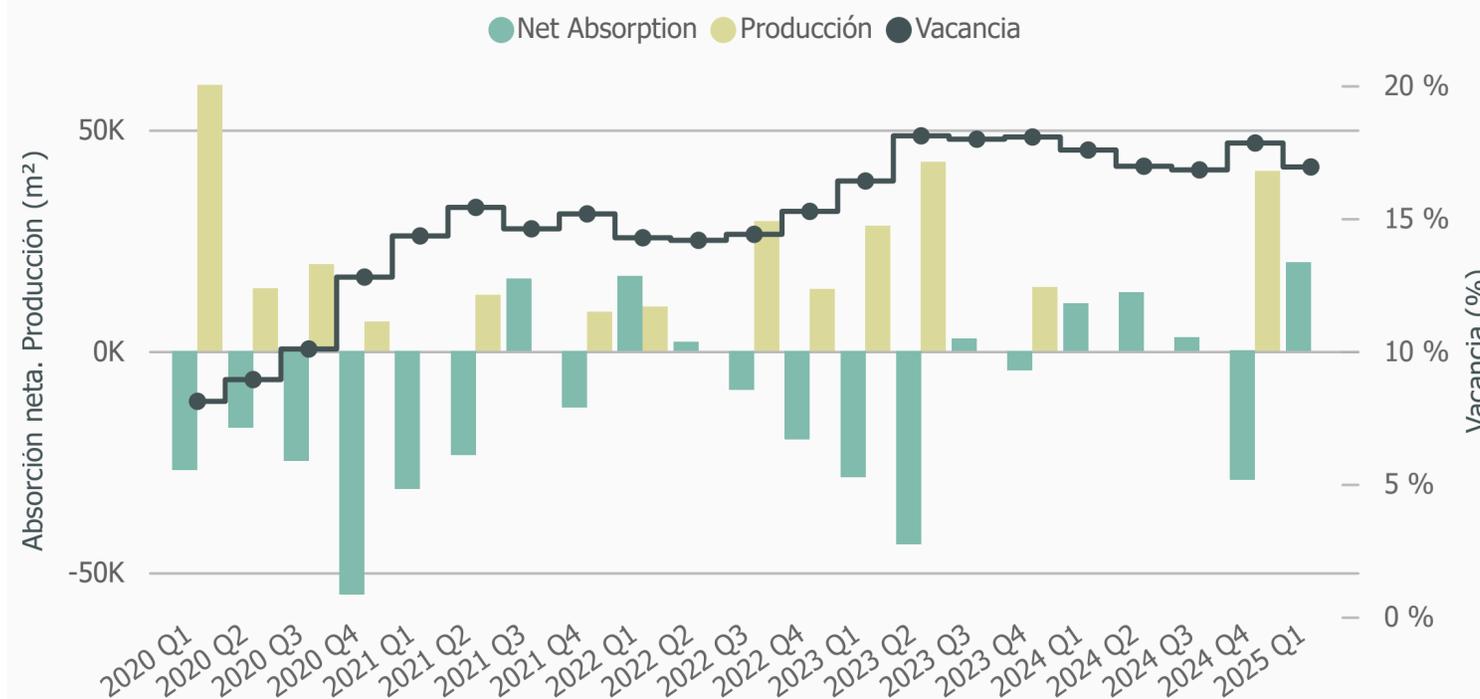
Contexto de Mercado

Al cierre del primer trimestre de 2025, todos los indicadores muestran una mejora generalizada, retomando la senda positiva iniciada en 2024. La demanda se mantuvo activa, lo que impactó positivamente en el volumen de metros cuadrados transaccionados y resultó en una absorción neta positiva. No obstante, el comportamiento por submercados ha sido desigual, y algunas zonas aún enfrentan dificultades para atraer la demanda. En línea con la mejora reflejada en la absorción neta, la tasa de vacancia ha mostrado un moderado descenso de 0,9 puntos porcentuales en comparación con el trimestre anterior.

Durante este trimestre no se registró el ingreso de nueva superficie, por lo que la demanda ha absorbido la superficie disponible acumulada en períodos anteriores. Además, la superficie liberada se ha reducido en un 68% respecto del trimestre anterior. Ambas situaciones han contribuido a una mejora de los indicadores del mercado.

La demanda sigue con foco en ocupar edificios clase A, de reciente construcción, tendencia creciente que refleja la búsqueda de espacios que cumplan con altos estándares de calidad y tecnología, y que también promuevan la sostenibilidad y el bienestar de sus ocupantes.

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

El análisis por submercados revela un comportamiento desigual. Mientras que algunos submercados de la zona CBD enfrentan dificultades para ocupar su disponibilidad, el corredor Norte muestra signos de reactivación.

Este contraste se debe a varios factores, incluyendo la calidad de los edificios, la accesibilidad y las preferencias cambiantes de los inquilinos.

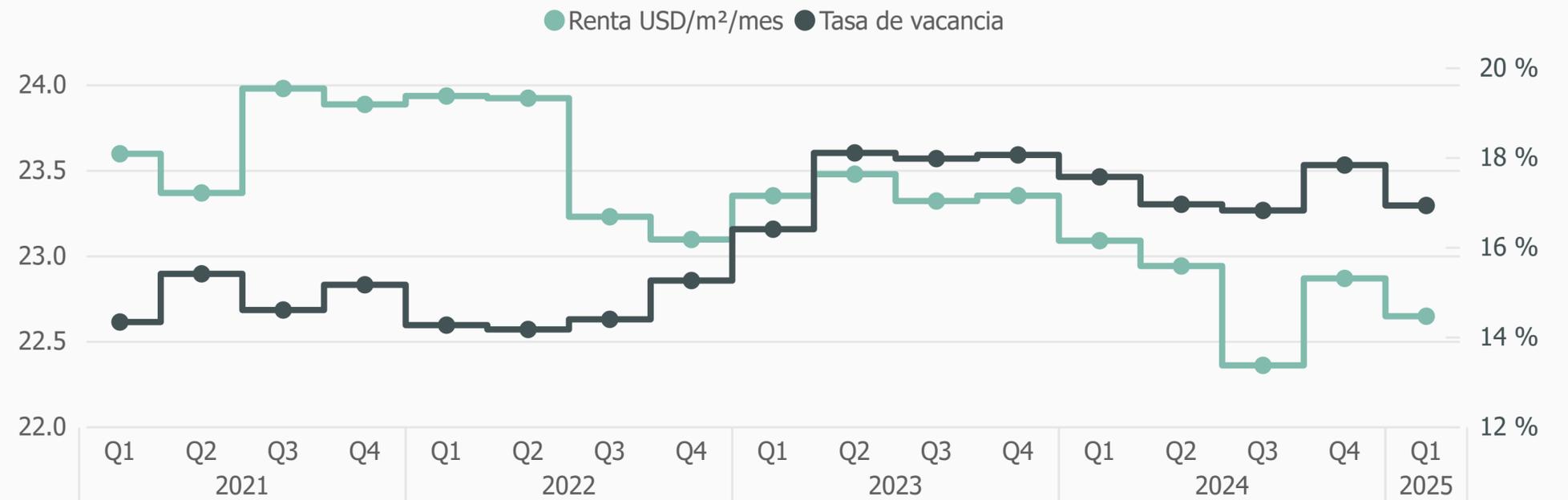
En el primer trimestre de 2025, las rentas experimentaron una moderada baja del 1,0% respecto del trimestre anterior, situándose en 22,64 USD/m²/mes. Esta disminución refleja una ligera corrección del mercado, y puede atribuirse a la reducción de oferta de calidad.

Los valores de renta en el Norte de CABA continúan siendo los más altos del mercado. La finalización de nuevos edificios de alta calidad constructiva en la zona durante 2024 ha contribuido a su revalorización. En términos de valores, las diferencias entre zonas y corredores son amplias, aunque la brecha comienza a reducirse. Entre el corredor Norte de CABA y el Distrito Tecnológico, la diferencia es de 7,9 USD/m²/mes.

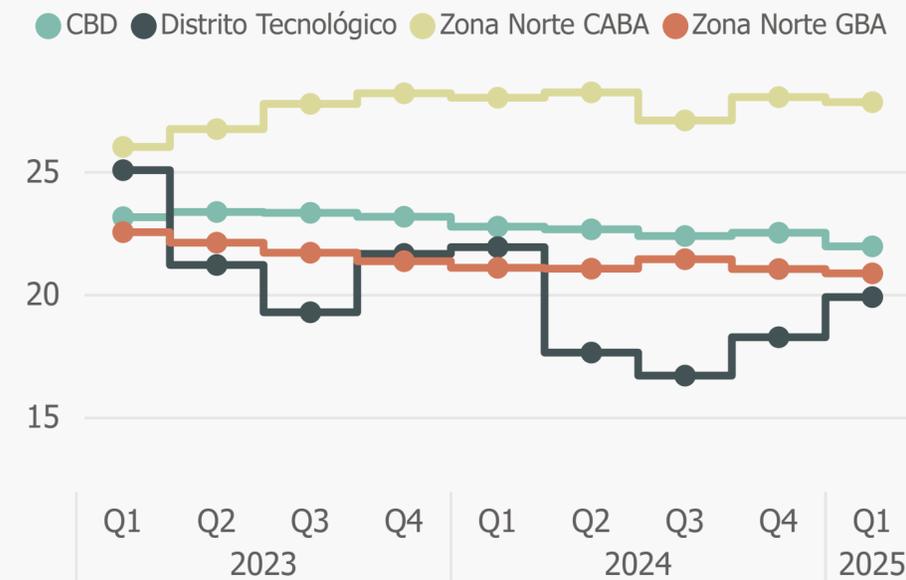
La tasa de vacancia experimentó un moderado descenso en todos los submercados, hasta situarse en 16,9% para el total del mercado. El corredor Libertador GBA y el CBD presentan las mayores tasas de vacancia, con 21,4% y 16,6% respectivamente.

El mercado muestra signos de mejora, aunque con variaciones significativas entre diferentes submercados. Persisten desafíos en ciertas zonas que requieren la atención de los edificios más antiguos y con escaso mantenimiento, para atraer y retener a los inquilinos.

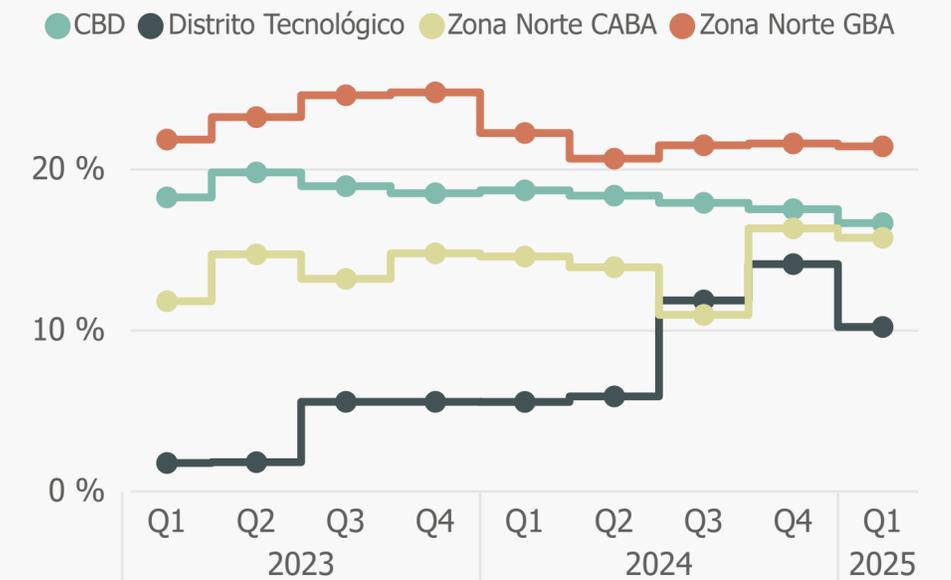
Rentas y Vacancia



Rentas por Zona



Vacancia por Zona



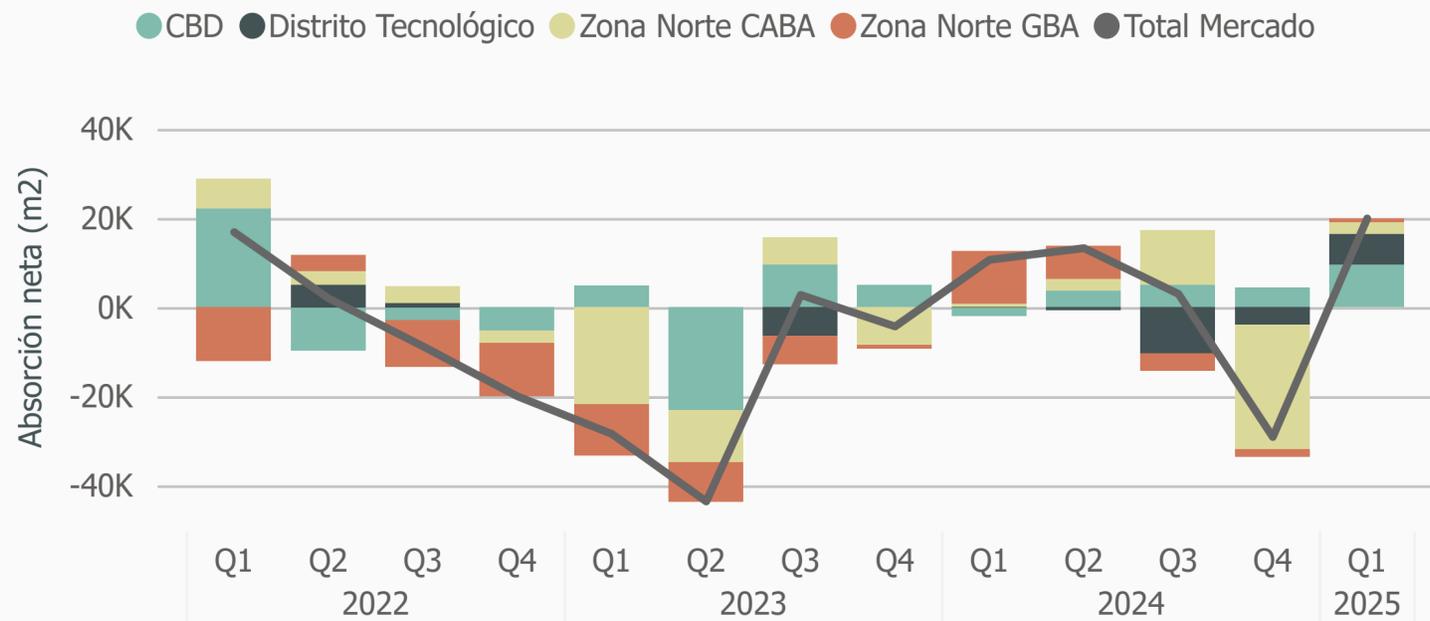
Demanda

La absorción neta del primer trimestre de 2025 cerró en valores positivos, alcanzando 19,9 mil m². Todos los submercados registraron valores de absorción neta positiva, excepto Catalinas - Plaza Roma, Retiro - Plaza San Martín y Polo Saavedra.

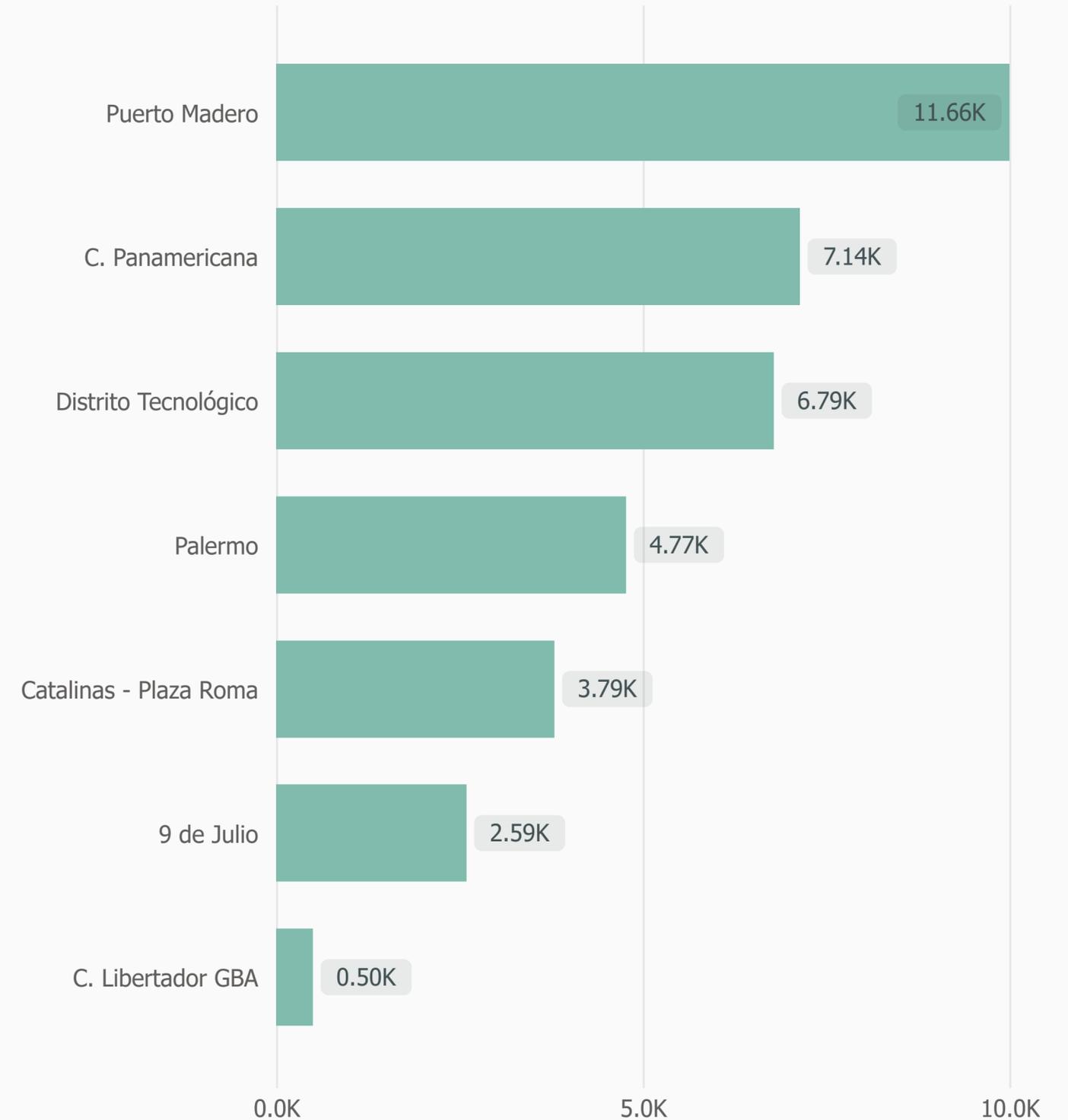
La superficie alquilada durante el período alcanzó los 37,25 mil m², lo que representa un incremento del 45,5% respecto del trimestre anterior. Este aumento en la demanda fue impulsado principalmente por la ocupación de edificios en Puerto Madero, el corredor Panamericana y el Distrito Tecnológico, que en conjunto absorbieron el 68,7% de la superficie total alquilada.

La ausencia de nuevos edificios en el mercado ha favorecido la absorción de la disponibilidad acumulada en trimestres anteriores. Sin embargo, algunos edificios con mantenimiento deficiente y ubicados en submercados menos atractivos geográficamente siguen enfrentando dificultades para atraer ocupantes. Estos edificios, a menudo más antiguos, con menos comodidades y no sustentables, no cumplen con las expectativas de los inquilinos actuales.

Absorción Neta por Zona



Absorción Bruta por Submercado m² - Q1 2025



Inventario y Superficie Futura

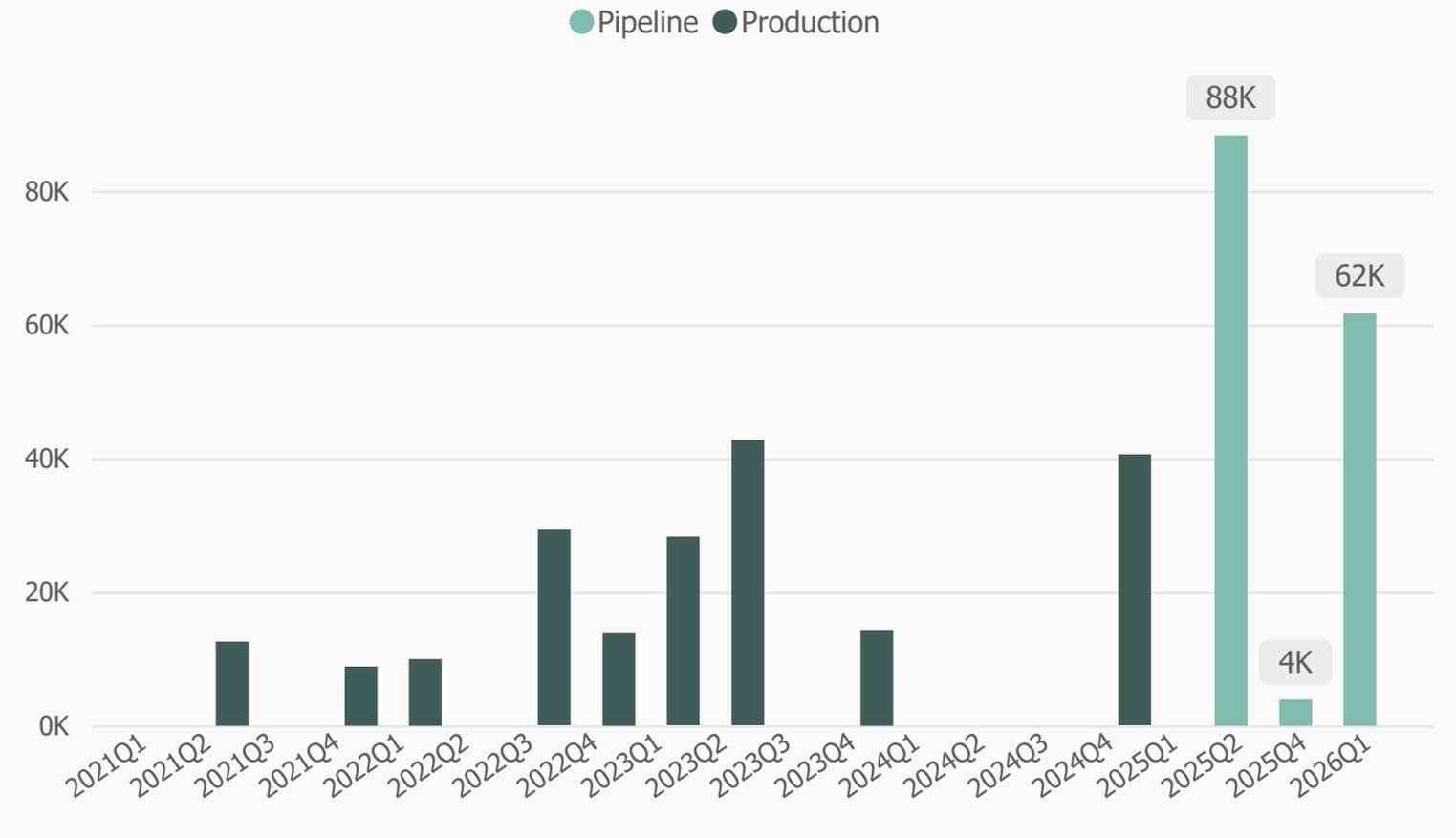
Al cierre del primer trimestre de 2025, el inventario de oficinas Clase A/A+ existente es de 2,208,771 m² en CABA y Gran Buenos Aires.

Para los próximos dos años se espera la finalización de 153,8 mil m² cifra que se encuentra muy por debajo del promedio de producción histórica. El 35% de los proyectos está localizado en la zona Norte de CABA, y el 60% tiene prevista su finalización en 2025.

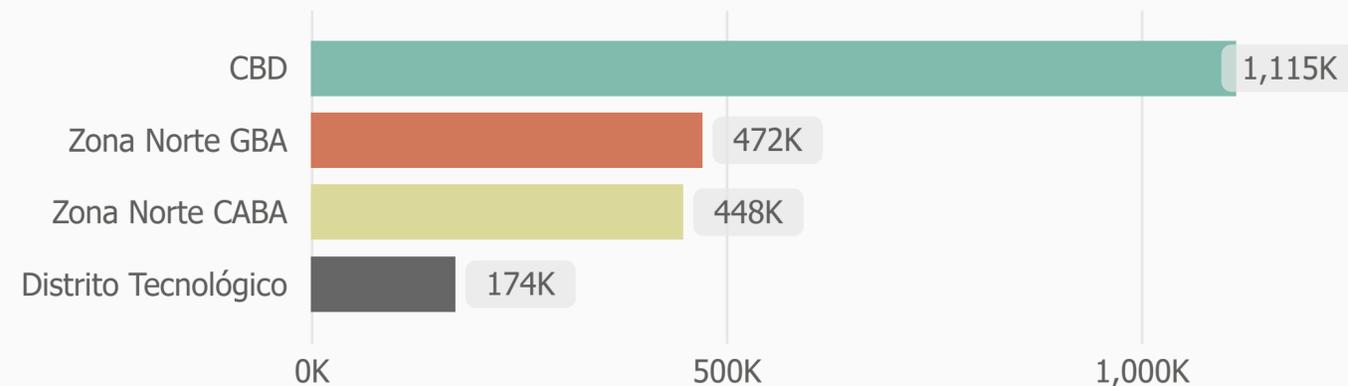
El desafío para el mercado será satisfacer la creciente demanda de espacios de calidad. La producción de nuevos edificios de oficinas se encuentra en mínimos históricos desde el inicio de la pandemia y aún no logra recuperarse. Actualmente, hay muy pocos proyectos en desarrollo, y muchos en cartera llevan más de cinco años esperando su inicio. Para 2025, se espera la finalización de 92 mil m², todos en la zona norte de la ciudad y el GBA. De estos, se estima que el 25% ya están prealquilados. Para 2026, la cifra estimada asciende a 61,7 mil m².

En total, los proyectos en cartera suman más de 500 mil m², aunque algunos tienen muy baja probabilidad de ser desarrollados y otros probablemente se transformen en desarrollos mixtos con predominancia de uso residencial y retail. El reto para los desarrolladores será decidir cuándo retomar los proyectos en cartera, en sintonía con las señales de reactivación de la demanda.

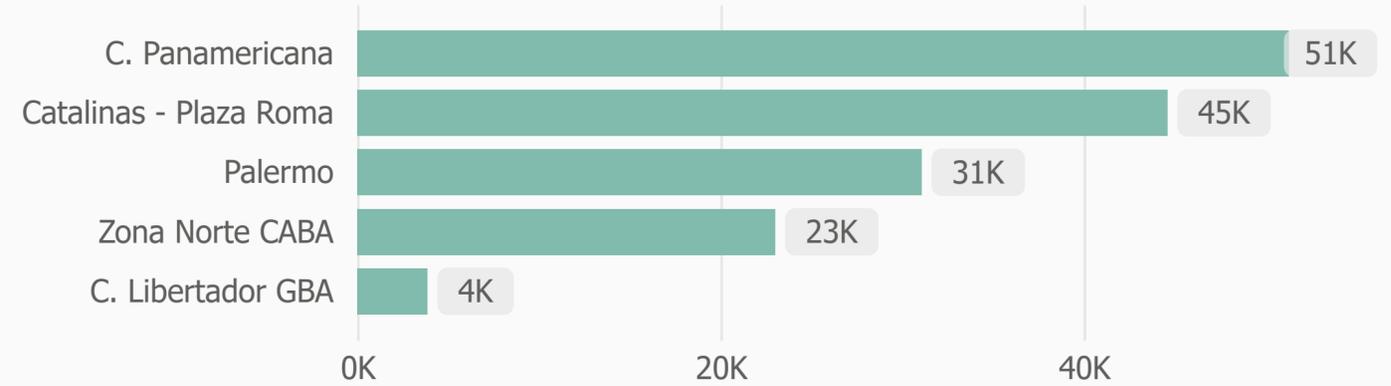
Pipeline y Production por Quarter (m2)



Inventario por Zona



Pipeline por Submercado. 2025 - 2027 (m2)



Estadísticas de Mercado

2,208,771 Inventario	373,700 Disponibilidad	16.9 % Vacancia	22.64 Renta USD/m ² /mes	19,899 Absorción neta	19,899 Absorción neta YTD	0 Producción Trim.
--------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---	---------------------------------	-------------------------------------	------------------------------

Subdistrict	Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m ² /mes	Absorción neta	Absorción Bruta	Producción
CBD	1,114,863	185,001	16.6 %	21.93	9,639	18,045	0
Catalinas - Plaza Roma	364,147	52,938	14.5 %	24.31	-2,737	3,794	0
Puerto Madero	294,925	22,744	7.7 %	24.75	11,657	11,657	0
Zona Sur	150,999	34,582	22.9 %	14.69	0		0
Microcentro	124,948	34,200	27.4 %	21.22	0		0
Retiro - Pza. San Martín	90,607	20,047	22.1 %	26.42	-1,875		0
9 de Julio	89,238	20,490	23.0 %	21.68	2,594	2,594	0
Zona Norte GBA	471,606	100,736	21.4 %	20.83	855	7,641	0
C. Panamericana	326,485	86,805	26.6 %	20.28	1,551	7,141	0
C. Libertador GBA	145,121	13,931	9.6 %	24.27	-696	500	0
Zona Norte CABA	448,456	70,332	15.7 %	27.80	2,618	4,772	0
Zona Norte CABA	201,939	25,243	12.5 %	27.00	-670		0
Palermo	159,114	37,102	23.3 %	28.81	4,772	4,772	0
Polo Saavedra	87,403	7,987	9.1 %	25.69	-1,484		0
Distrito Tecnológico	173,845	17,631	10.1 %	19.87	6,787	6,787	0
Distrito Tecnológico	173,845	17,631	10.1 %	19.87	6,787	6,787	0
Total	2,208,771	373,700	16.9 %	22.64	19,899	37,245	0

Contexto Económico

El principal avance es el esperado acuerdo con el FMI, que incluye USD 20.000 millones, de los cuales USD 15.000 millones constituyen desembolsos de libre disponibilidad en 2025, también se acordaron desembolsos adicionales con otros organismos internacionales del orden de USD 3.500 millones, además el BCRA trabajará con bancos internacionales en una nueva licitación de repo por un monto de hasta USD 2.000 millones. En conjunto, estos acuerdos tienen el potencial de contribuir a un aumento de USD 20.600 millones en las reservas liquidas del BCRA durante 2025.

El respaldo financiero acordado con el FMI permitió levantar el CEPO a las personas humanas. Los individuos no contarán con el límite de USD 200 de acceso al MULC y se eliminarán las restricciones previas, así como la "restricción cruzada" que existe entre el MULC-CCL y el parking. Sin embargo, se mantendrá la percepción del 30% que rige sobre los gastos turísticos y el dólar tarjeta. Como resultado se elimina el dólar blend y el esquema cambiario será de flotación entre bandas con un piso de \$1.000 y un techo de \$1.400, con la característica de que serán divergentes: el piso de la banda decrecerá 1% mensual y el techo aumentará 1% cada mes.

Por su parte, a autoridad monetaria operará comprando divisas cuando la cotización se ubique en la banda inferior, y vendiendo cuando se pose en la banda superior. Asimismo, se dejó la puerta a que el BCRA realice compras dentro de la banda en función de sus objetivos macroeconómicos y de acumulación de reservas internacionales y ventas para morigerar una volatilidad inusual.

Falta por definir una eventual modificación a la tasa de interés. Entendemos que el equipo económico optó por un "Wait and See" y tomará la decisión en función de la evolución de las próximas ruedas del mercado de cambios, y la lectura que se desprenda de la primera licitación sin cepo, tras el dato de aceleración inflacionaria de marzo.

El PIB de 2024 tuvo un rebote mayor al esperado, comenzando en la segunda mitad de 2024 y continuando en el inicio de 2025, impulsado por la mejora del consumo y la inversión. La dinámica de la expansión económica sigue caracterizada por una recuperación sectorial, aunque a distintas velocidades. Persiste el comportamiento heterogéneo: la construcción, la industria y el comercio siguen siendo los sectores más rezagados, mientras que las actividades primarias como la agropecuaria, minería y energía presentan un desempeño mucho mejor.

2024Q1 2025Q1

Rentas USD/m ² /mes	23.09	22.64
Var% Rentas QoQ	-1.1 %	-1.0 %
Var% Rentas YoY	-1.1 %	-1.9 %
Tasa de Vacancia	17.6 %	16.9 %
Disponibilidad - m ²	380,656	373,700
Absorción Neta - m ²	10,620	19,899
Absorción Neta YTD - m ²	10,620	19,899
Producción - m ²	0	0
Inventario - m ²	2,168,245	2,208,771



I.P.C.

55,9 %

Variación interanual



P.B.I.

1,4 %

Variación interanual



Desocupación

6,4 %

Total nacional



E.M.A.E.

6,5 %

Variación interanual

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, República Argentina.



Buenos Aires Office

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

Ana González Ferrero

Senior Managing Director de Advisory
ana.gonzalez2@cbre.com

Karina Longo

Research Manager
+54 11 4075 8681
karina.longo@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE’s current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE’s control. In addition, many of CBRE’s views are opinion and/or projections based on CBRE’s subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE’s current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE’s securities or of the performance of any other company’s securities. You should not purchase or sell securities of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE’s affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.