

# La demanda se dispara y lleva el volumen transaccionado a niveles históricos, equiparables a la prepandemia

22.4

Renta USD/m<sup>2</sup>/mes

365,217

Disponibilidad m<sup>2</sup>

2,231,771

Stock m<sup>2</sup>

23,000

Production m<sup>2</sup>

51,432

Absorción neta trim. m<sup>2</sup>

16.4 %

Vacancia

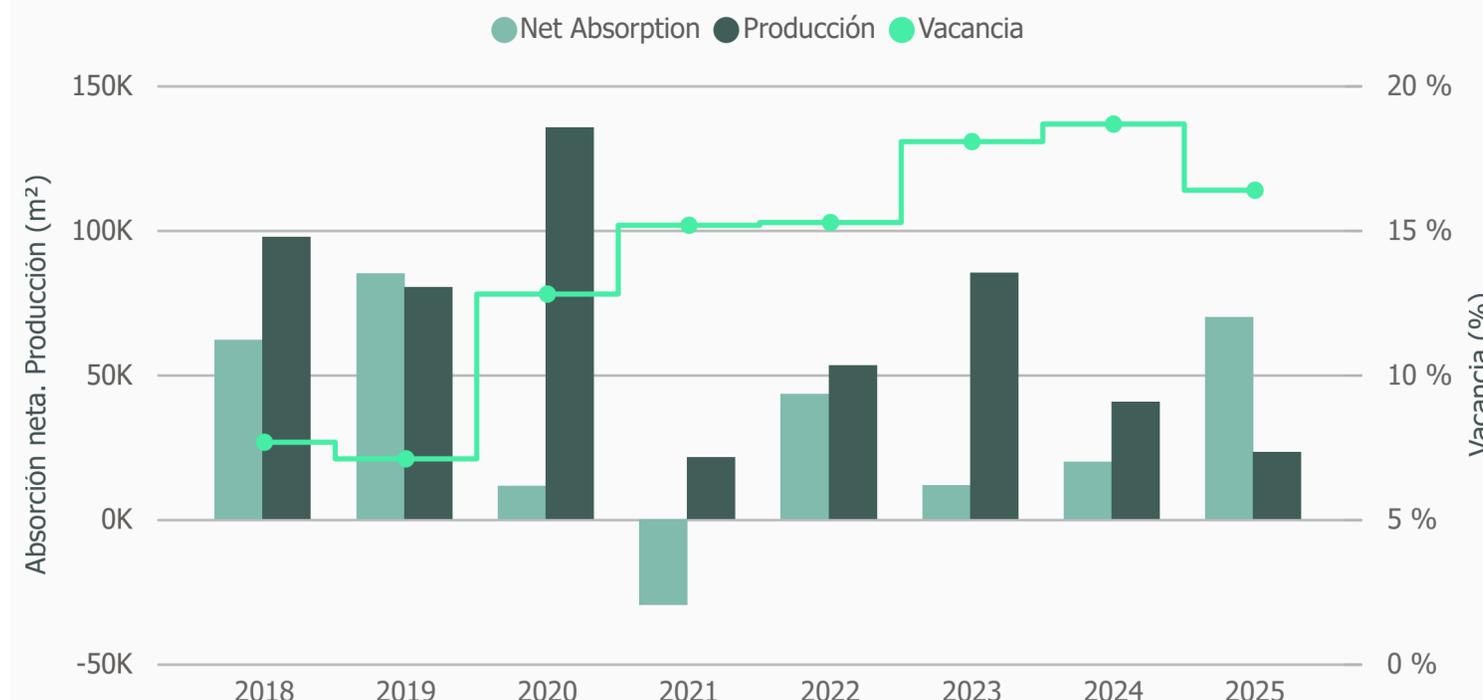
## Contexto de Mercado

El mercado muestra una reactivación contundente, con una demanda que no solo se mantiene firme, sino que acelera con fuerza, impulsando el volumen de operaciones a cifras que no se veían desde antes de la pandemia. Esto marca un punto de inflexión en el sector, y podría ser el inicio de una tendencia de recuperación sostenida que genere un renovado optimismo entre desarrolladores e inversores.

La recuperación en la absorción neta impactó en la tasa de vacancia, que descendió 1,4 puntos porcentuales respecto del trimestre anterior, al tiempo que la superficie liberada retrocedió un 66% en comparación con el trimestre anterior.

Durante este período, se incorporaron 23.000 m<sup>2</sup> de nueva superficie, totalmente ocupados, en el corredor Libertador CABA, consolidando a este submercado como uno de los principales polos de atracción de la demanda y motor del volumen transaccionado. Esta rápida ocupación confirma que la demanda mantiene su preferencia por edificios clase A de reciente construcción, una tendencia en crecimiento.

## 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

Durante el segundo trimestre de 2025, las rentas continuaron ajustándose a la baja, registrando una disminución moderada del 1,2% respecto del trimestre anterior, hasta ubicarse en 22,42 USD/m<sup>2</sup>/mes.

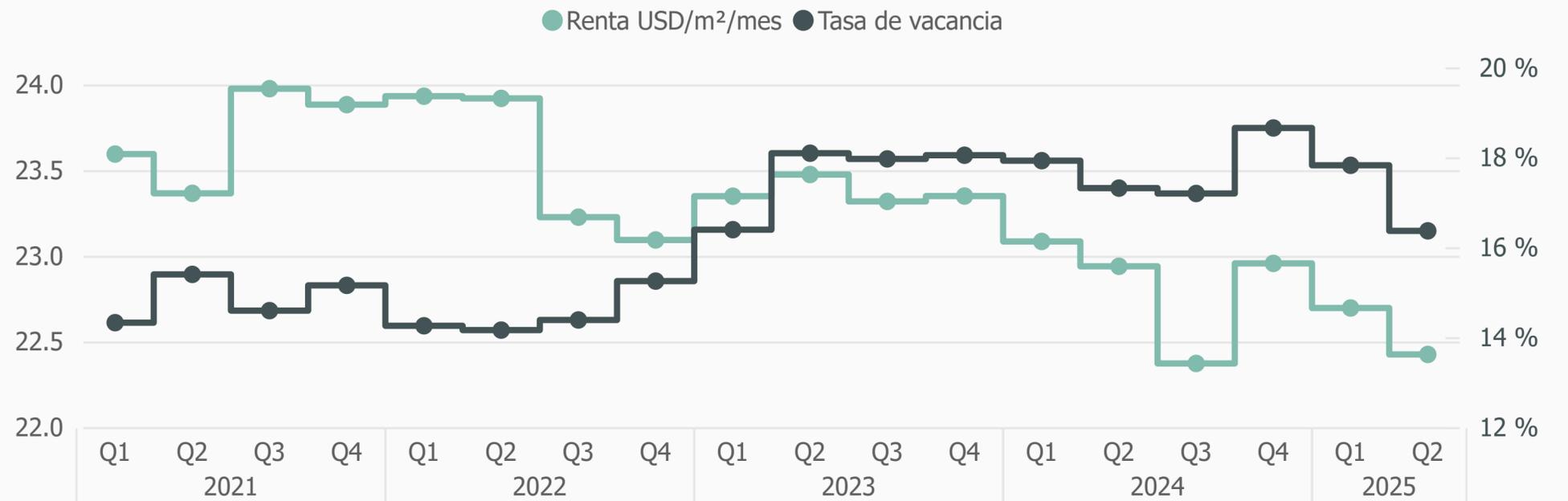
Esta corrección puede atribuirse a la reducción en la oferta de calidad, ya que gran parte de la superficie disponible corresponde a edificios clase A, lo que termina impactando en los valores de renta pedidos.

Un dato destacado del trimestre es que Palermo ha superado al corredor Libertador CABA, históricamente el submercado con las rentas más altas, gracias al ingreso de nuevos desarrollos que han revalorizado la zona. Sin embargo, las diferencias entre submercados siguen siendo marcadas, por ejemplo, entre Palermo y la zona Sur existe una brecha de 14,2 USD/m<sup>2</sup>/mes, lo que representa una diferencia del 100%.

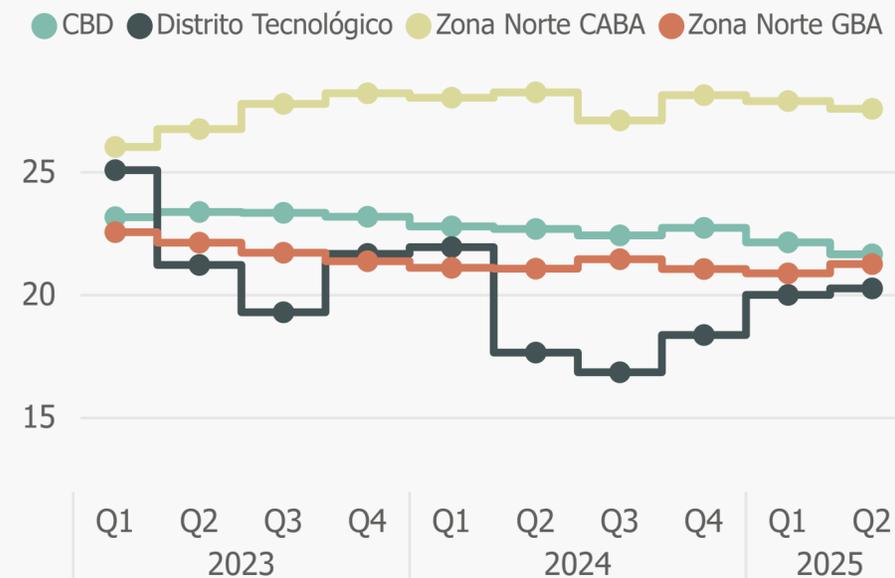
En cuanto a la tasa de vacancia, se observó un descenso moderado en todos los submercados, alcanzando un promedio general del 16,4%.

Las zonas con menor vacancia son el Distrito Tecnológico y la zona Norte de CABA. Por su parte, el corredor Panamericana fue el único que registró un aumento en la superficie disponible, mientras que Puerto Madero y Zona Norte mostraron una reducción superior al 50%.

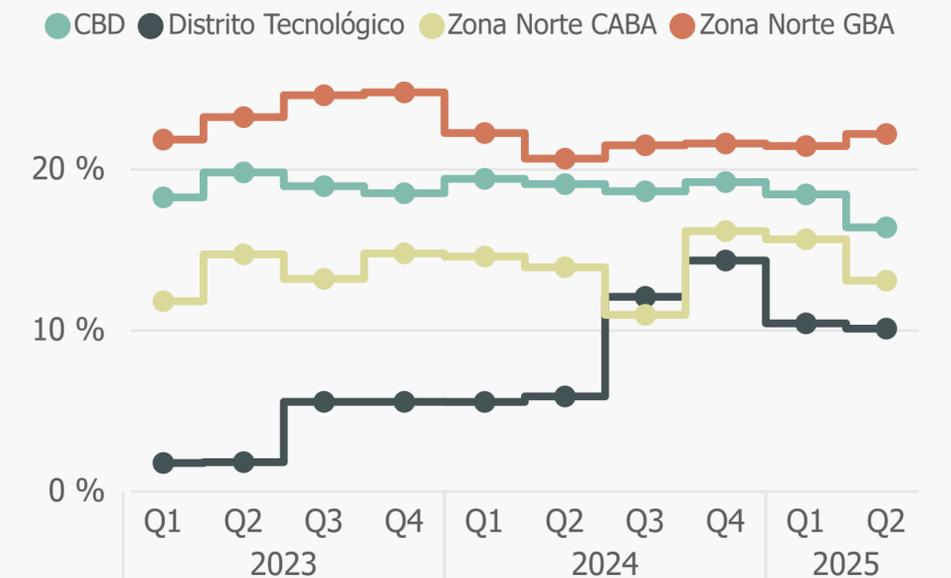
### Rentas y Vacancia



### Rentas por Zona



### Vacancia por Zona



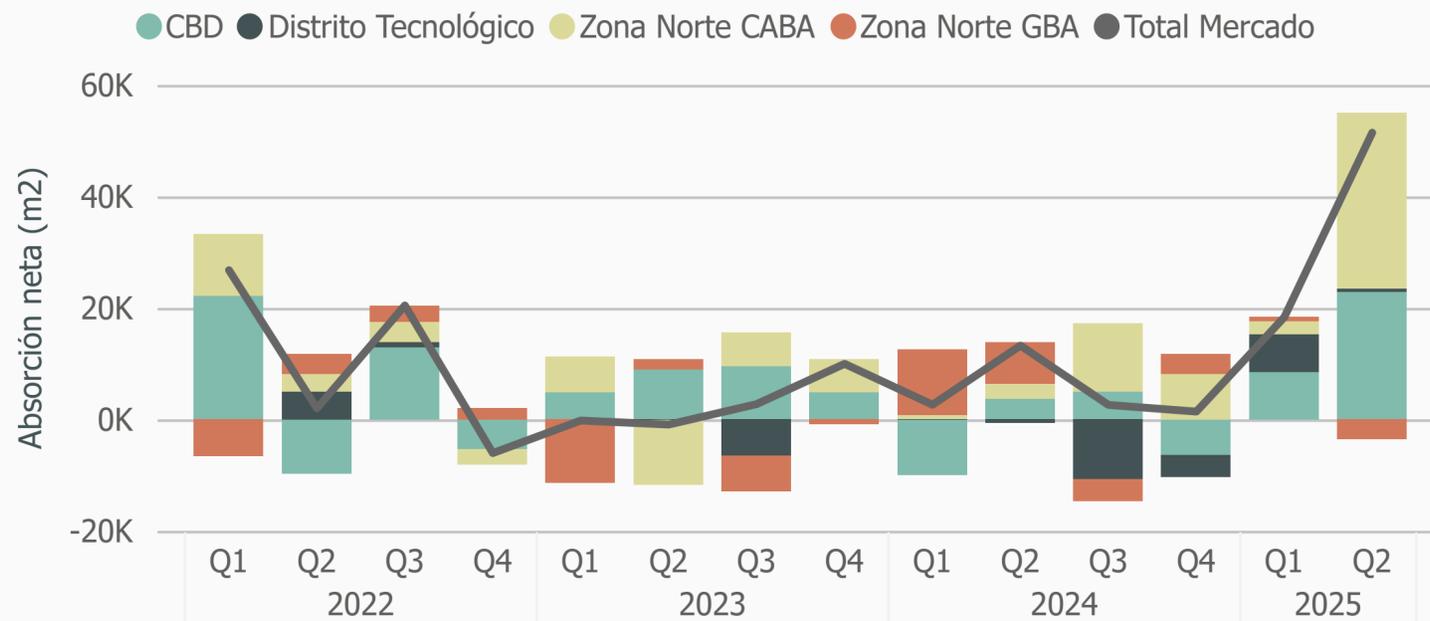
## Demanda

La absorción neta del segundo trimestre de 2025 alcanzó los 51,4 mil m<sup>2</sup>, cifra que supera todas las previsiones y se equipara con los valores pre-pandemia. Todos los submercados registraron valores de absorción neta positiva, excepto el corredor Panamericana que cerró en valores negativos.

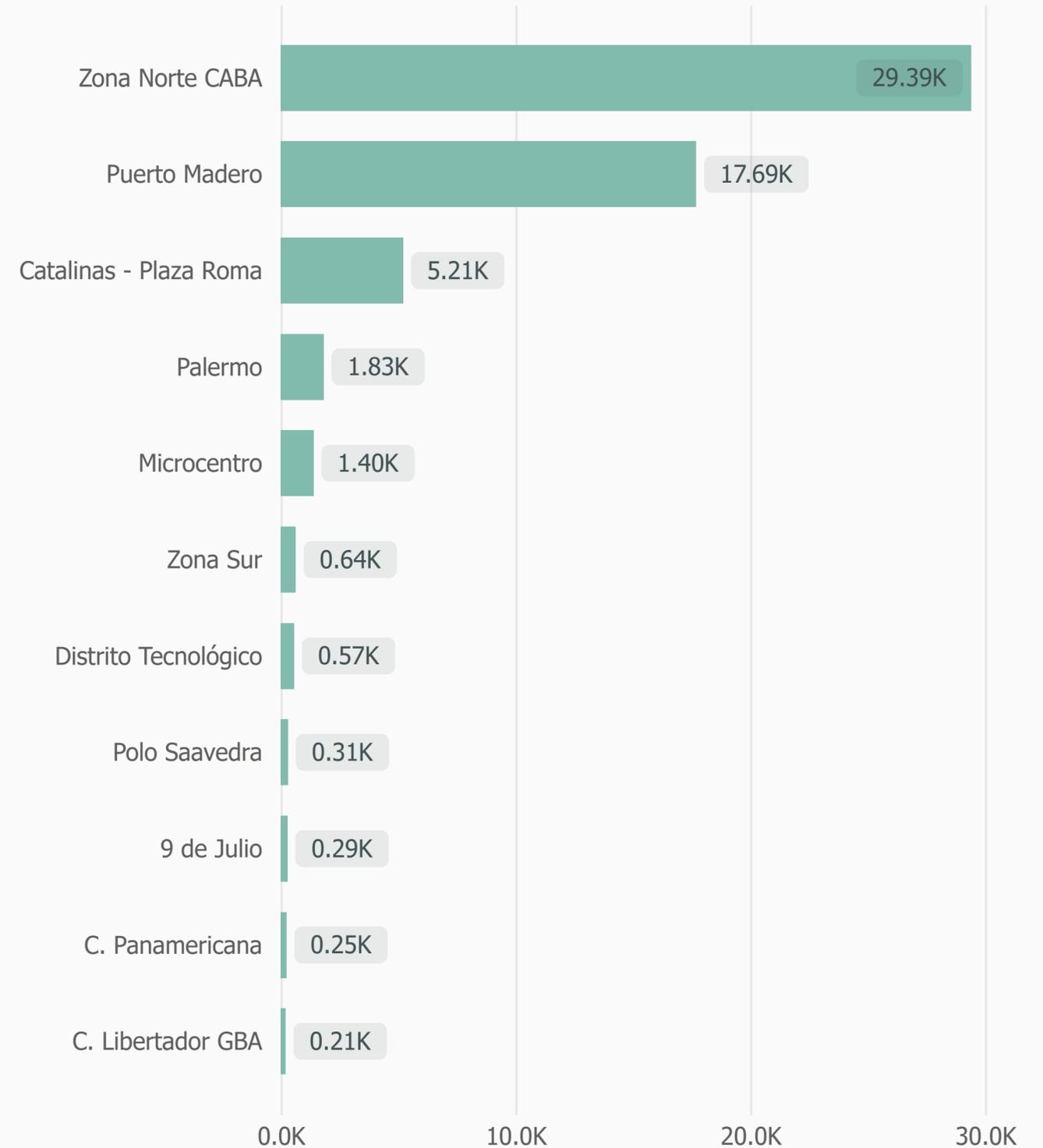
La superficie alquilada durante el período alcanzó los 57,8 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 55% respecto del trimestre anterior. Este aumento en la demanda estuvo impulsado por la ocupación de un nuevo edificio de 23 mil m<sup>2</sup> en el corredor Libertador CABA y un edificio en Puerto Madero, 12,2 mil m<sup>2</sup>. Ambos submercados fueron los motores de la demanda. El corredor Libertador CABA concentró el 50,9% de la superficie total alquilada, mientras que Puerto Madero reunió el 30,6%.

El 50,9% de la superficie transaccionada correspondió a nueva construcción, no obstante, la intensa actividad de la demanda durante este trimestre impulsó también la ocupación de superficie acumulada en trimestres anteriores.

### Absorción Neta por Zona



### Absorción Bruta por Submercado m<sup>2</sup> - Q2 2025



## Inventario y Superficie Futura

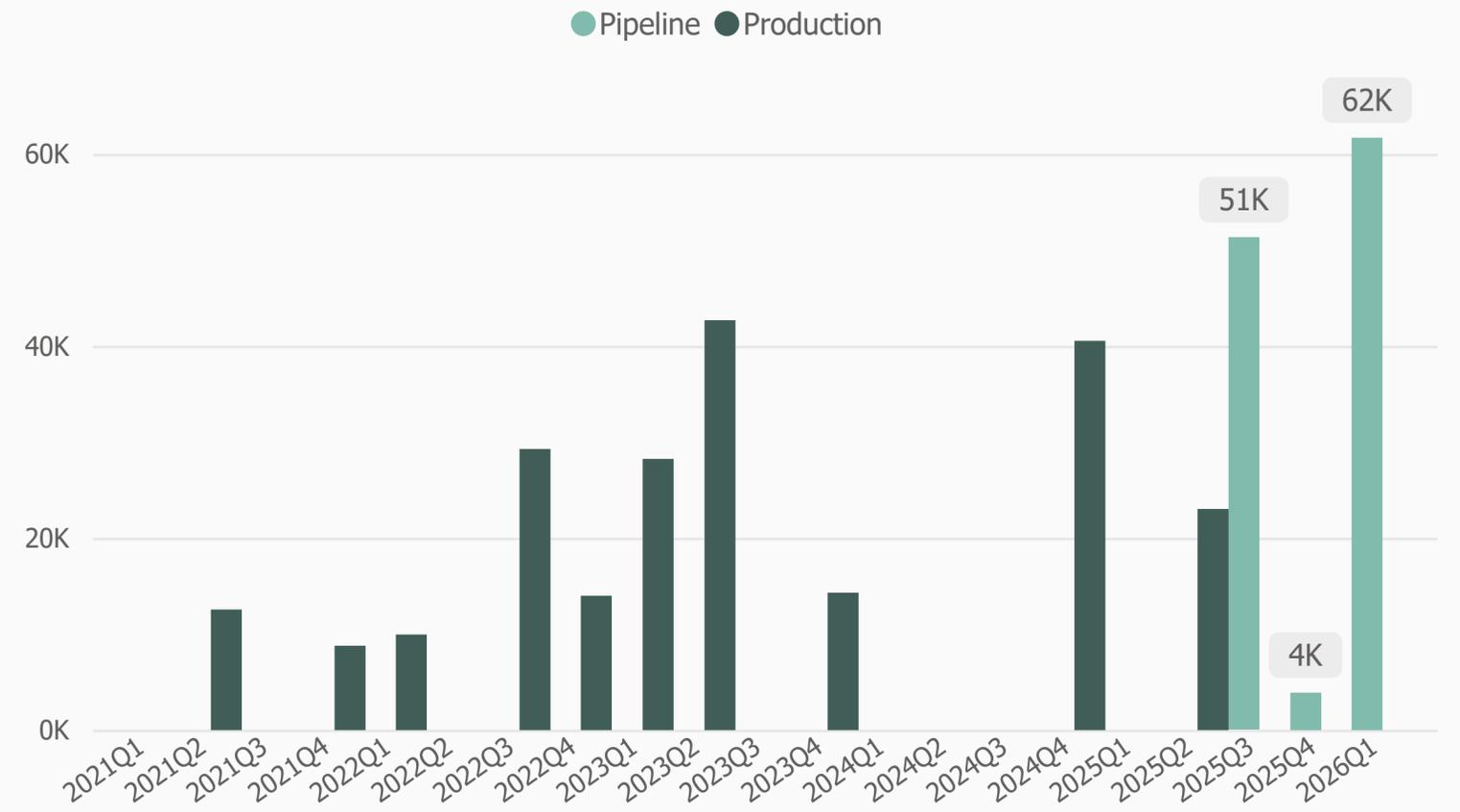
La producción de nuevos edificios de oficinas se encuentra en mínimos históricos y aún no muestra señales claras de recuperación. Para lo que resta de 2025 y durante 2026, se espera la finalización de 116.800 m<sup>2</sup>, una cifra considerablemente inferior al promedio anual prepandemia. Entre 2016 y 2020, la producción promedio anual alcanzaba los 109.300 m<sup>2</sup>, mientras que en los últimos cinco años ese promedio se redujo a 65.700 m<sup>2</sup>, lo que representa una caída del 40%.

En cuanto a la localización de los proyectos en curso, el 44% se concentra en el corredor Panamericana y el 38% se ubica en el submercado Catalinas – Plaza Roma. El 47% de la superficie proyectada tiene prevista su finalización durante 2025.

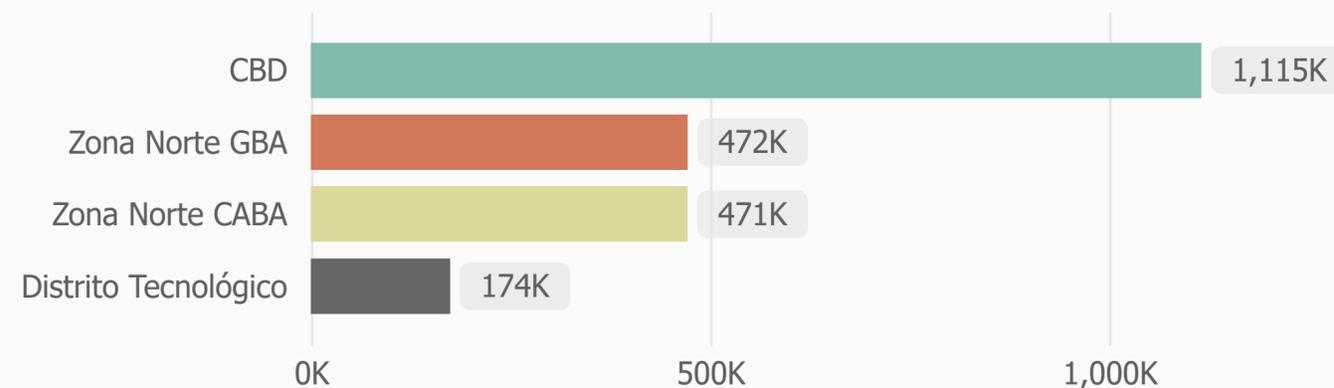
La limitada proyección de nuevos desarrollos en el corto plazo podría derivar en un escenario de escasez de superficie de calidad, dificultando la capacidad del mercado para responder a las crecientes exigencias de una demanda en proceso de renovación.

En total, los proyectos en cartera superan los 500 mil m<sup>2</sup>, aunque muchos presentan baja probabilidad de concreción. Algunos podrían reconvertirse en desarrollos mixtos, con predominancia de usos residenciales y comerciales.

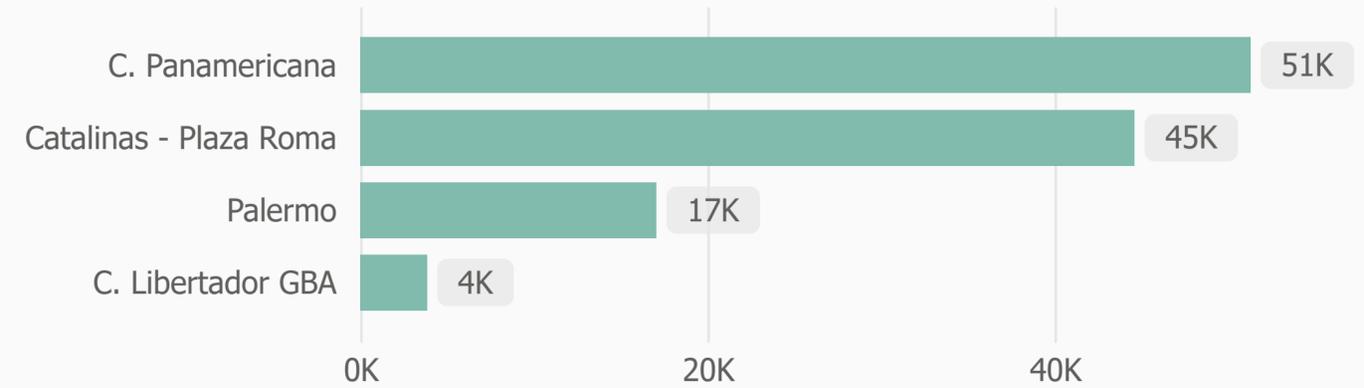
### Pipeline y Producción por Quarter (m2)



### Inventario por Zona



### Pipeline por Submercado. 2025 - 2027 (m2)



## Estadísticas de Mercado

**2,231,771**  
Inventario

**365,217**  
Disponibilidad

**16.4 %**  
Vacancia

**22.42**  
Renta USD/m<sup>2</sup>/mes

**23,000**  
Producción Trim.

**51,432**  
Absorción neta

**57,778**  
Gross Absorption

Subdistrict	Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m <sup>2</sup> /mes	Absorción neta	Producción
<b>Zona Norte CABA</b>	<b>471,456</b>	<b>61,384</b>	<b>13.0 %</b>	<b>27.53</b>	<b>31,523</b>	<b>23,000</b>
Zona Norte CABA	224,939	18,850	8.4 %	25.63	29,393	23,000
Palermo	159,114	34,852	21.9 %	28.96	1,825	0
Polo Saavedra	87,403	7,682	8.8 %	25.72	305	0
<b>CBD</b>	<b>1,114,863</b>	<b>182,015</b>	<b>16.3 %</b>	<b>21.61</b>	<b>22,870</b>	<b>0</b>
Puerto Madero	294,925	25,356	8.6 %	23.94	16,141	0
Catalinas - Plaza Roma	364,147	48,384	13.3 %	24.40	4,447	0
Microcentro	124,948	32,803	26.3 %	20.59	1,397	0
Zona Sur	150,999	34,261	22.7 %	14.72	642	0
9 de Julio	89,238	21,164	23.7 %	20.63	243	0
Retiro - Pza. San Martín	90,607	20,047	22.1 %	26.40	0	0
<b>Distrito Tecnológico</b>	<b>173,845</b>	<b>17,452</b>	<b>10.0 %</b>	<b>20.22</b>	<b>567</b>	<b>0</b>
Distrito Tecnológico	173,845	17,452	10.0 %	20.22	567	0
<b>Zona Norte GBA</b>	<b>471,606</b>	<b>104,366</b>	<b>22.1 %</b>	<b>21.21</b>	<b>-3,528</b>	<b>0</b>
C. Libertador GBA	145,121	13,721	9.5 %	24.41	210	0
C. Panamericana	326,485	90,645	27.8 %	20.73	-3,738	0
<b>Total</b>	<b>2,231,771</b>	<b>365,217</b>	<b>16.4 %</b>	<b>22.42</b>	<b>51,432</b>	<b>23,000</b>

## Contexto Económico

En los últimos meses, el Gobierno ha avanzado en el proceso de ordenamiento macroeconómico mediante una combinación de mayor disciplina fiscal, una apertura gradual del mercado cambiario y la implementación de un nuevo esquema monetario centrado en el control de la base monetaria. A esto se suma el acuerdo alcanzado con el FMI, que ha contribuido a reducir la incertidumbre respecto de la capacidad del Estado para cumplir con sus compromisos financieros.

En materia cambiaria, se ha flexibilizado gran parte del cepo. Actualmente, tanto individuos como no residentes operan en un entorno más liberalizado, y se ha anunciado que las empresas podrán repatriar dividendos al exterior a partir de 2026. Además, se implementó un régimen de flotación administrada con bandas deslizantes.

Los precios reaccionaron mejor de lo esperado. La inflación de mayo fue del 1,5%, el registro más bajo en cinco años, quebrando por primera vez en más de cuatro años el piso del 2%. Esta evolución refleja una desactivación de las expectativas de depreciación y un anclaje más firme de las expectativas inflacionarias.

En cuanto a la actividad económica, continúa la recuperación iniciada en la segunda mitad de 2024, aunque a diferentes velocidades. Se mantiene la heterogeneidad sectorial, los bienes durables muestran un mayor dinamismo, mientras que el consumo masivo y la industria aún presentan rezagos.

El ingreso de capitales vuelve a ser clave para las cuentas externas. La flexibilización para recuperar dividendos podría impulsar la inversión extranjera directa, que se sumaría a los proyectos enmarcados en el RIGI.

Las exportaciones y la inversión se destacan por su impulso, mientras que el consumo interno avanza de forma más gradual, acompañando la mejora progresiva del salario real y el empleo.

El balance externo comienza a mostrar desafíos. El aumento de las importaciones de bienes y servicios, impulsado por la recuperación económica y la reducción de restricciones, junto con un tipo de cambio fortalecido, configuran un nuevo escenario que exigirá atención en los próximos meses.

	2024Q2	2025Q2
Rentas USD/m <sup>2</sup> /mes	22.94	22.42
Var% Rentas QoQ	-0.6 %	-1.2 %
Var% Rentas YoY	-2.3 %	-2.2 %
Tasa de Vacancia	17.3 %	16.4 %
Disponibilidad - m <sup>2</sup>	375,421	365,217
Absorción Neta - m <sup>2</sup>	13,235	51,432
Absorción Neta YTD - m <sup>2</sup>	15,855	69,758
Producción - m <sup>2</sup>	0	23,000
Inventario - m <sup>2</sup>	2,168,245	2,231,771



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](http://www.cbre.com.ar)

**Ana González Ferrero**

Senior Managing Director de Advisory  
[ana.gonzalez2@cbre.com](mailto:ana.gonzalez2@cbre.com)

**Karina Longo**

Research Manager  
+54 11 4075 8681  
[karina.longo@cbre.com](mailto: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.