

La demanda, que había repuntado con fuerza, ahora se estabiliza en un contexto electoral y económico de mayor cautela.

22.6	375,838	2,274,724	36,549	23,874	16.5 %
Renta USD/m²/mes	Disponibilidad m²	Stock m²	Production m2	Absorción neta trim. m²	Vacancia

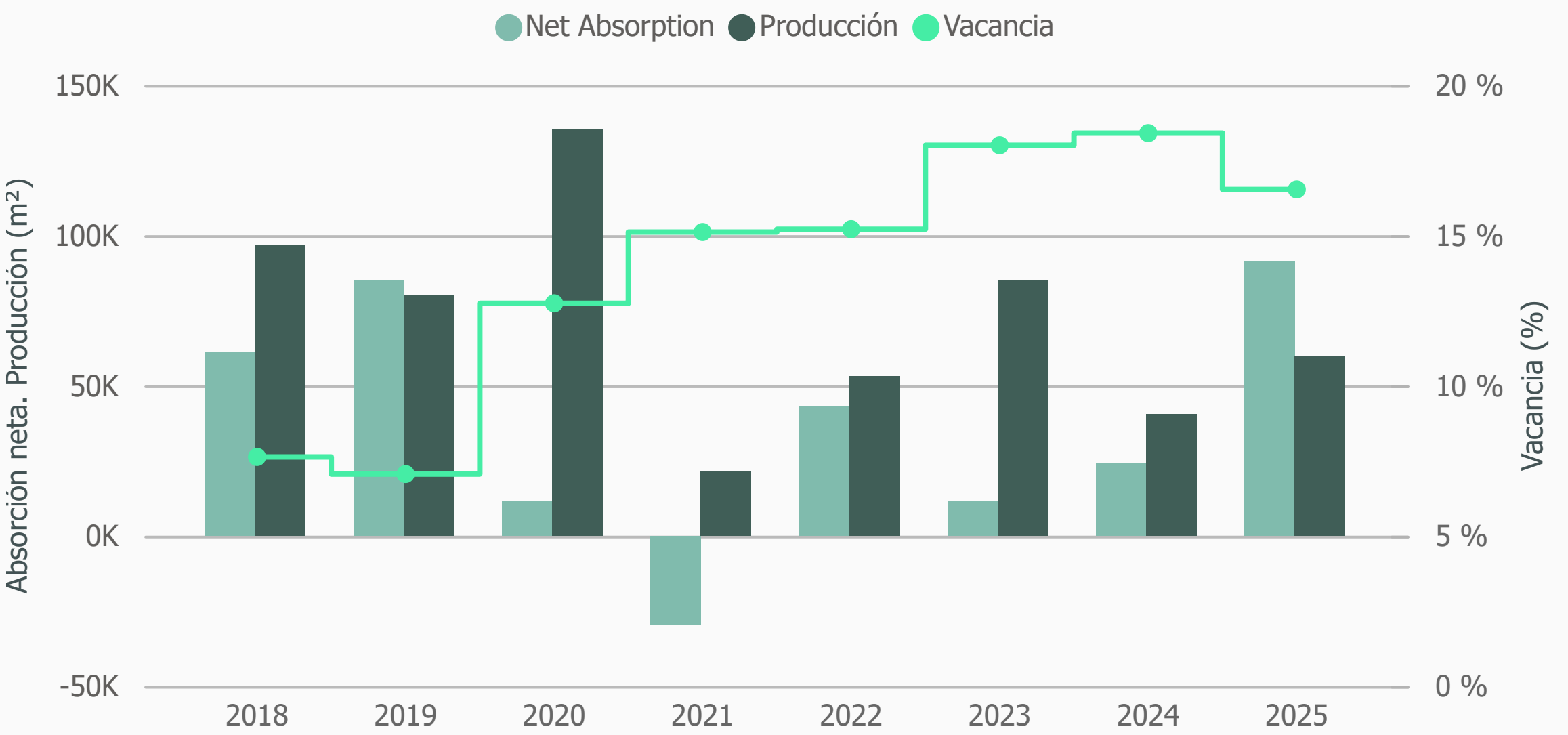
Contexto de Mercado

Luego de un trimestre marcado por una fuerte recuperación en el volumen de operaciones, la demanda comenzó a mostrar signos de moderación. La cercanía de las elecciones de medio término y los desafíos económicos que enfrenta el gobierno han generado un clima de cautela, con inversores y desarrolladores atentos al resultado electoral y al rumbo económico que adopte el país. Pese a que la absorción neta se mantuvo en valores positivos, fue un 55,4% inferior a la registrada en el período anterior. La caída en el volumen transaccionado y la duplicación de la superficie liberada explican esta desaceleración.

La tasa de vacancia también reflejó esta tendencia. Al aumento de los metros cuadrados desocupados se sumó el ingreso de un nuevo edificio clase A en el corredor Panamericana, que incorporó 36.549 m² sin ocupar. Como resultado, la vacancia mostró un leve incremento, alcanzando el 16,5%.

Los valores de renta pedidos se mantuvieron estables durante el período, con un ajuste moderado del 1,3% al alza. Este incremento fue impulsado por el ingreso de nueva superficie al mercado, que se incorporó con valores superiores al promedio.

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 tercer trimestre de 2025, los valores de renta mostraron un ajuste moderado al alza del 1,3%, alcanzando los 22,62 USD/m²/mes.

El incremento responde al impulso generado por el repunte de la demanda y la incorporación de nueva superficie con estándares edilicios más elevados.

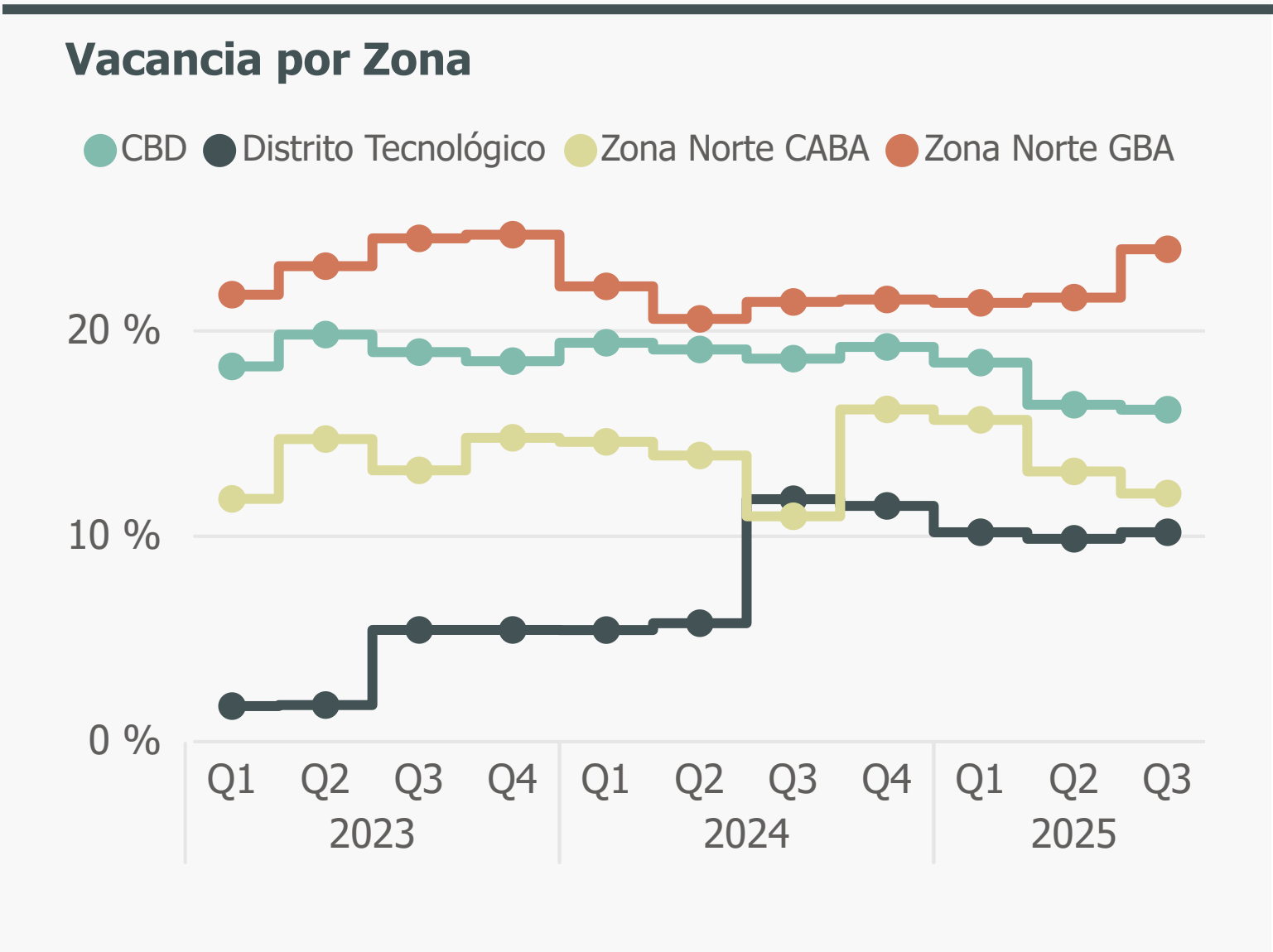
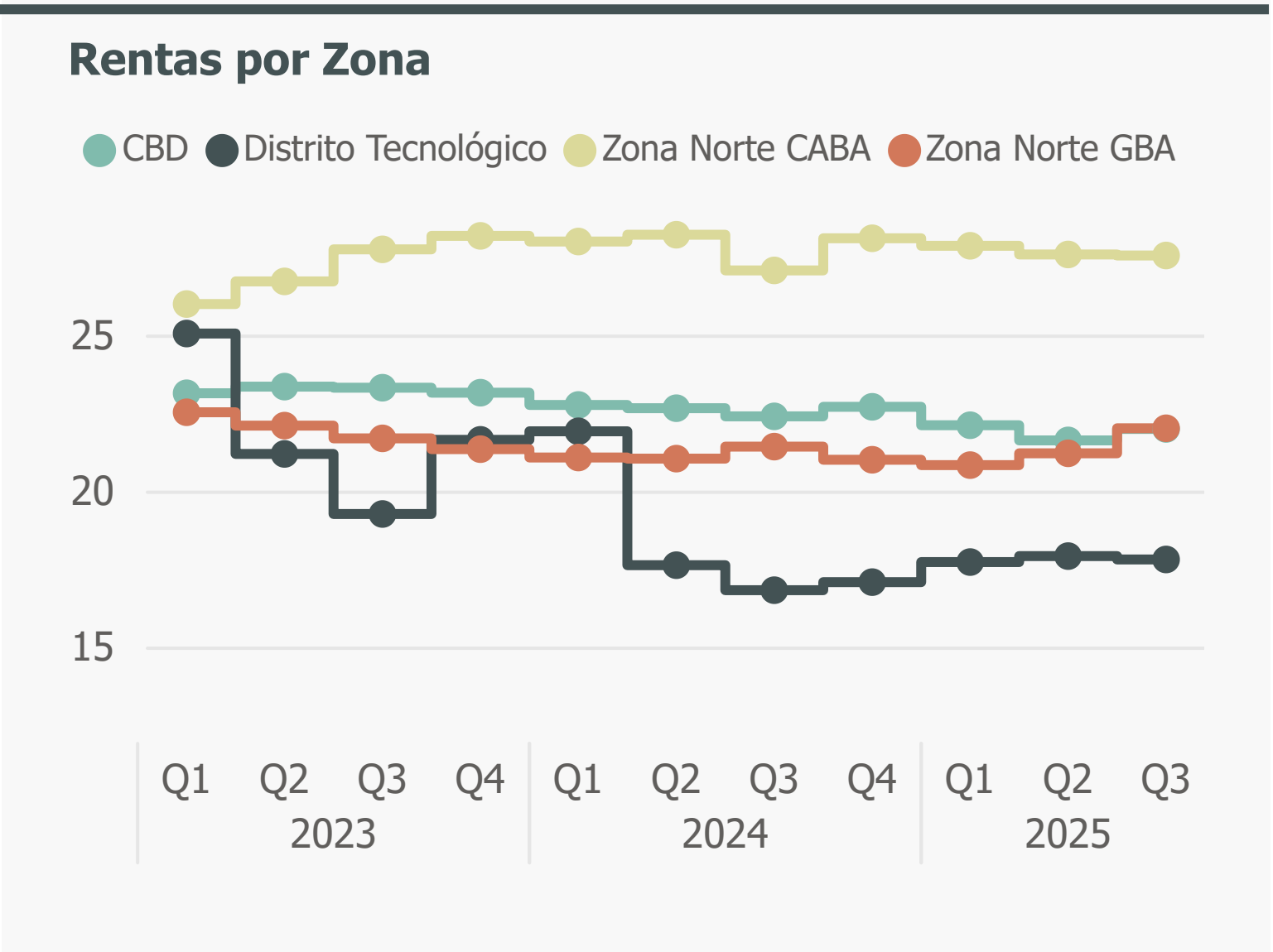
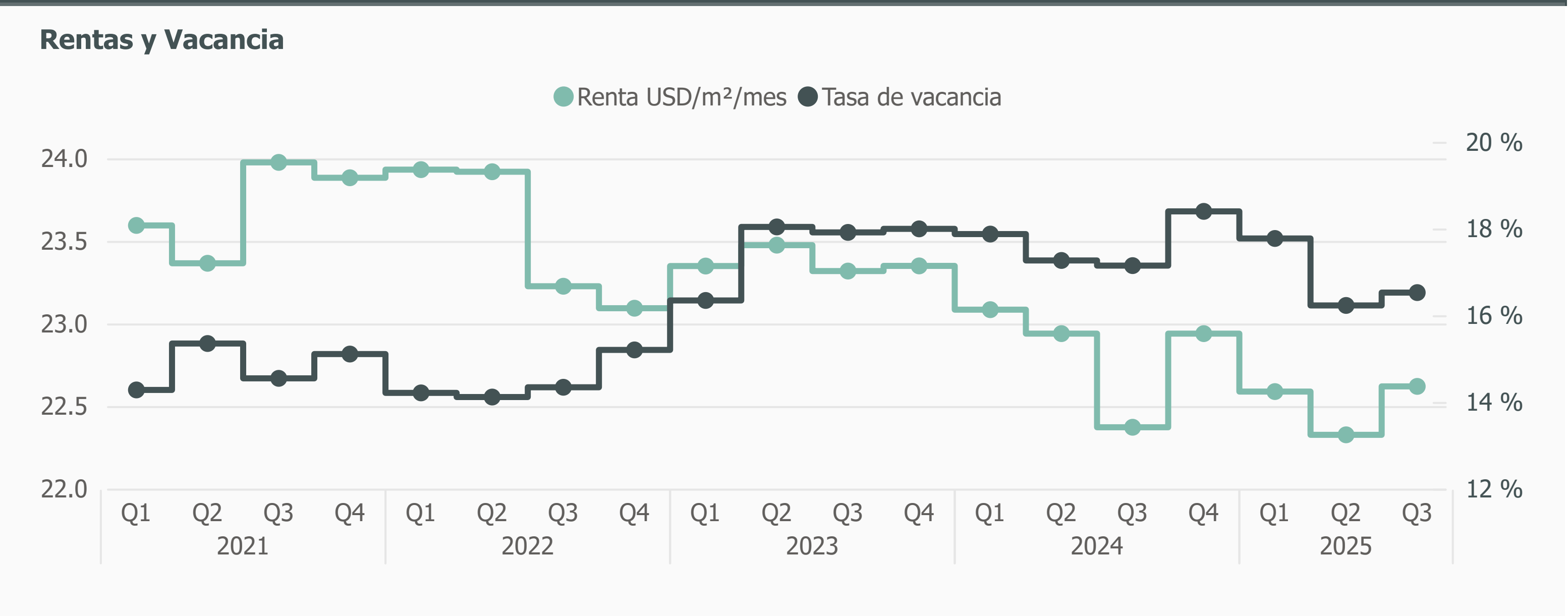
Las diferencias entre submercados continúan siendo significativas. Entre Palermo y la zona Sur, por ejemplo, se registra una brecha de 14,9 USD/m²/mes, equivalente a una diferencia del 100%.

Impulsado por nuevos desarrollos que han revalorizado la zona, Palermo logró superar al corredor Libertador CABA en un 13,5%, posicionándose como el área con los valores más altos del mercado.

La tasa de vacancia registró un leve incremento de 0,3 puntos porcentuales en el tercer trimestre, alcanzando un promedio general del 16,4%. Pese a esta moderada suba, se observó una baja en la vacancia en varios submercados.

Los submercados con menor vacancia fueron el corredor Libertador CABA y el Polo Saavedra, que continúan mostrando buen nivel de ocupación.

En contraste, el corredor Panamericana muestra la mayor vacancia del mercado (30,1%), seguido por el Microcentro, que mantiene una desocupación persistente del 25,5%.



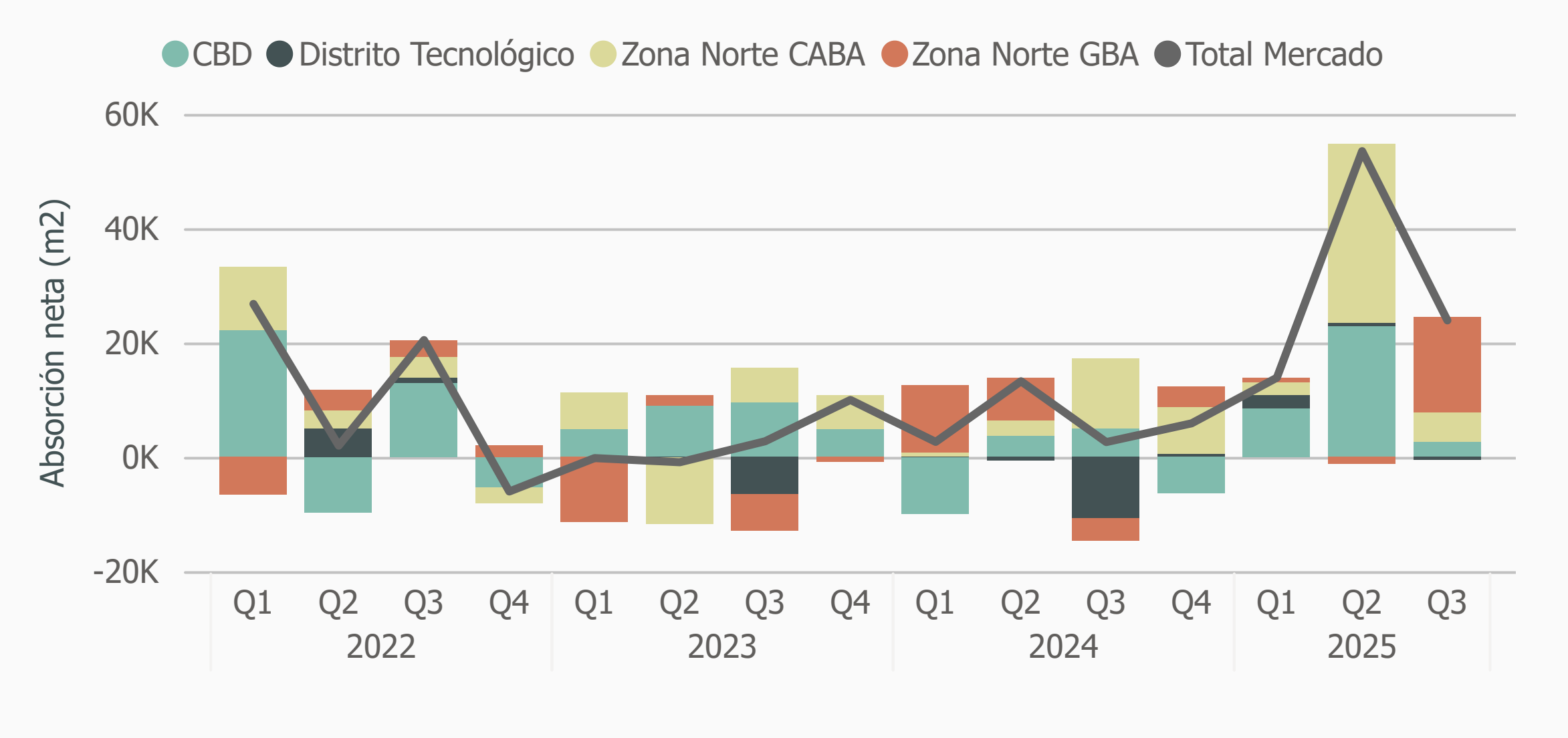
Demanda

Durante el tercer trimestre de 2025, la absorción neta alcanzó los 23.800 m², lo que representa una caída del 53% respecto del trimestre anterior. El retroceso se da en un contexto económico y político que exige mayor cautela por parte de ocupantes y desarrolladores.

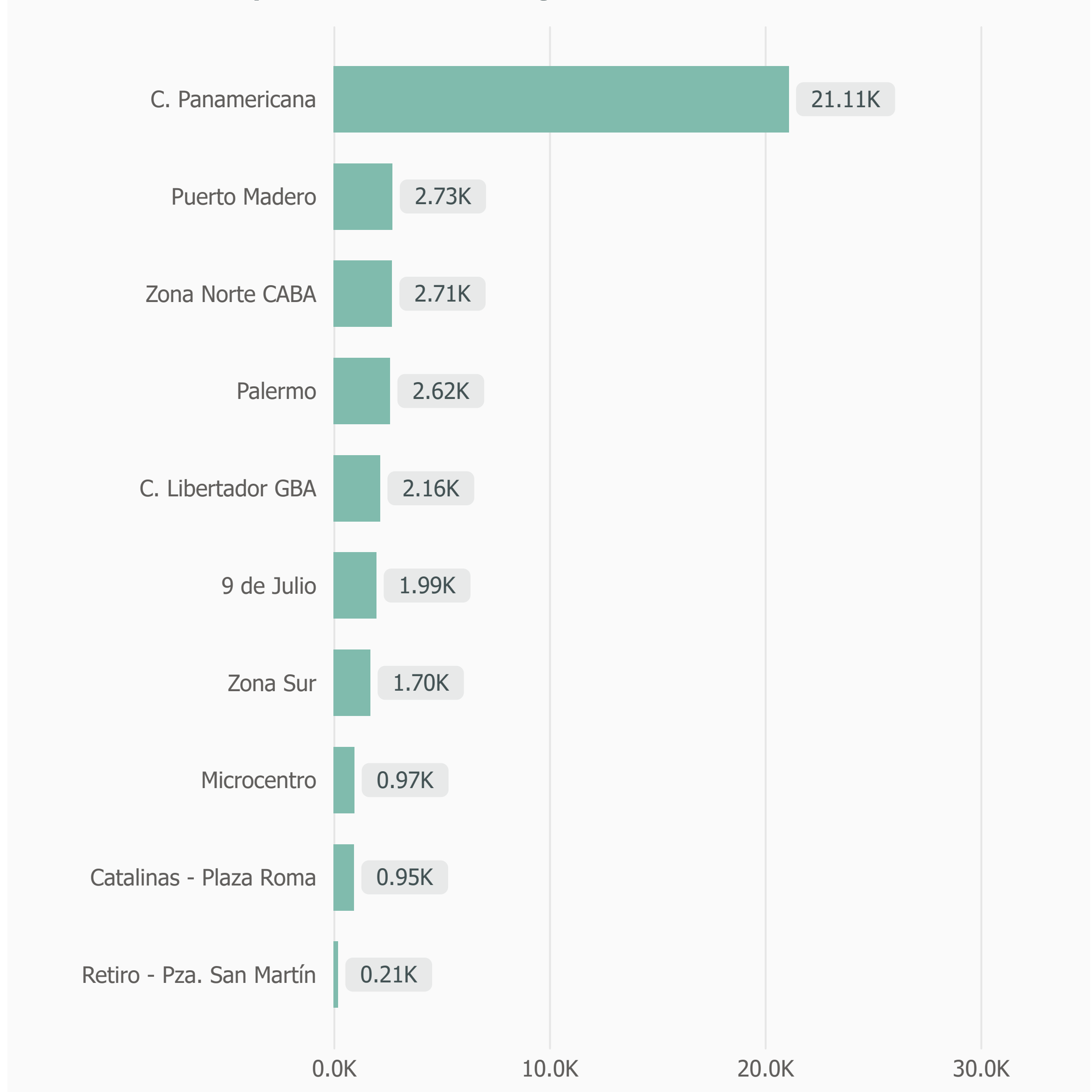
La superficie alquilada totalizó 37.140 m², con una baja del 38,2% en comparación con el período previo. A pesar del menor volumen transaccionado, todos los submercados lograron mantener cifras de absorción neta positiva.

El corredor Panamericana fue el más activo del trimestre, concentrando el 56,8% de la superficie alquilada. Sin embargo, continúa siendo el submercado con mayor vacancia, impulsada por el ingreso de un nuevo edificio aún sin ocupar. Cabe destacar que la totalidad de la superficie transaccionada corresponde a espacios ya disponibles en el mercado, sin participación de desarrollos recientemente finalizados.

Absorción Neta por Zona



Absorción Bruta por Submercado m² - Q3 2025



Inventario y Superficie Futura

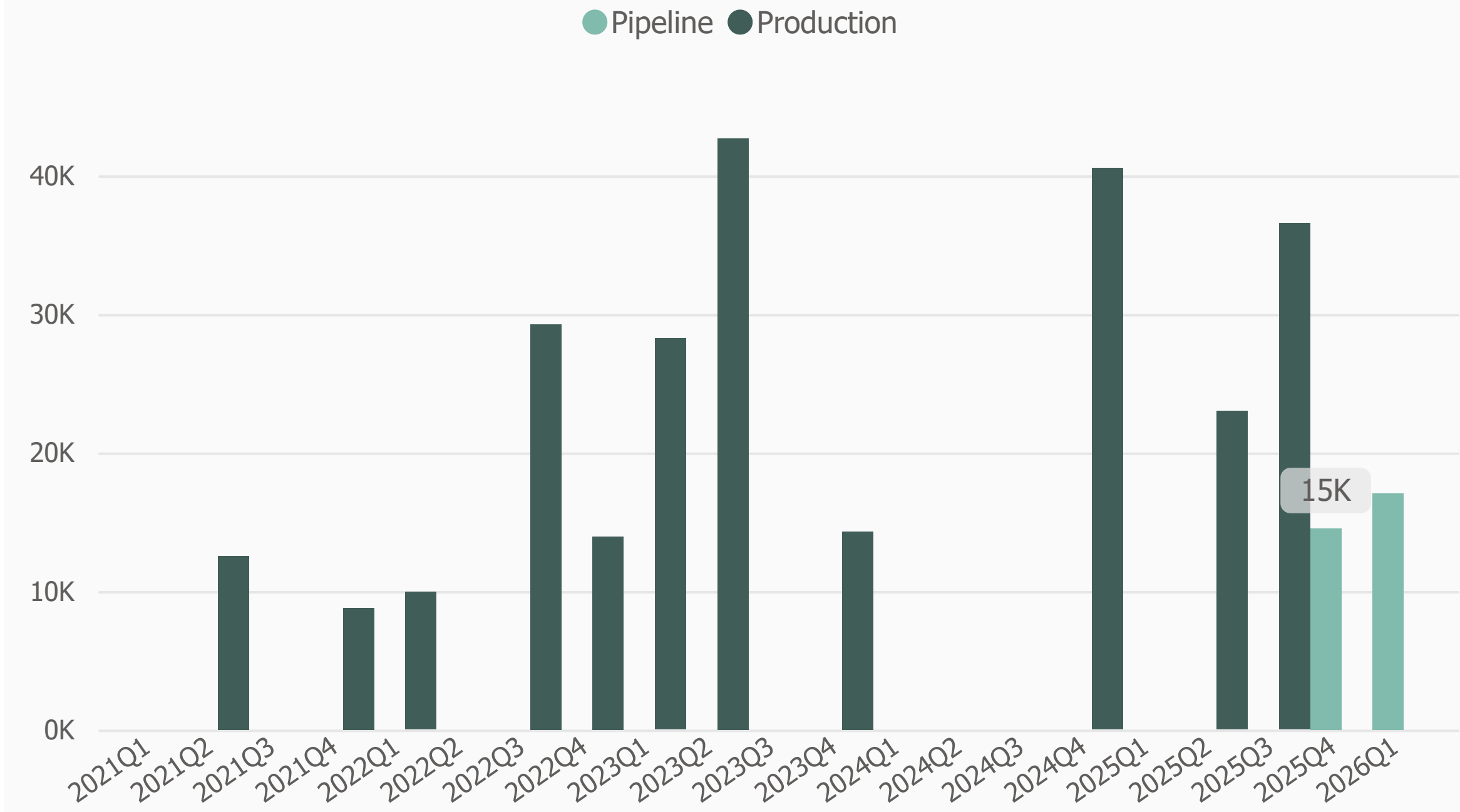
La construcción de nuevos edificios de oficinas continúa en niveles históricamente bajos y aún no muestra señales claras de recuperación. Para lo que resta de 2025 y durante 2026, se prevé la finalización de apenas 31.590 m², una cifra muy por debajo del promedio anual prepandemia.

Entre 2016 y 2020, la producción promedio anual alcanzaba los 109.300 m², mientras que en los últimos cinco años ese promedio cayó a 65.700 m², lo que representa una disminución del 40%.

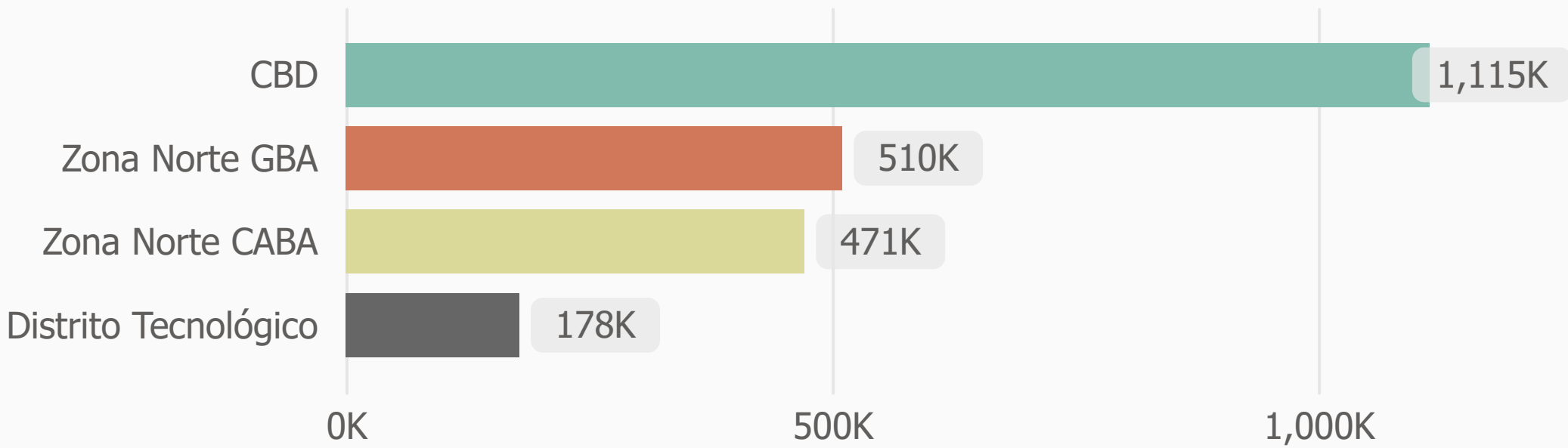
La producción total de 2025 podría llegar a los 74.000 m², siempre que en el último trimestre se incorporen el edificio Entre Ríos, parte del complejo Lúmina San Isidro en el corredor Panamericana, y el desarrollo MIRAI, de menor escala, en el corredor Libertador GBA.

En cuanto a la localización de los proyectos en curso, el 54,1% se concentra en el barrio de Palermo, mientras que el 33,9% se ubica en el corredor Panamericana. La escasa proyección de nuevos desarrollos en el corto plazo podría derivar en un escenario de falta de superficie de calidad, limitando la capacidad del mercado para responder a las crecientes exigencias de una demanda en proceso de renovación.

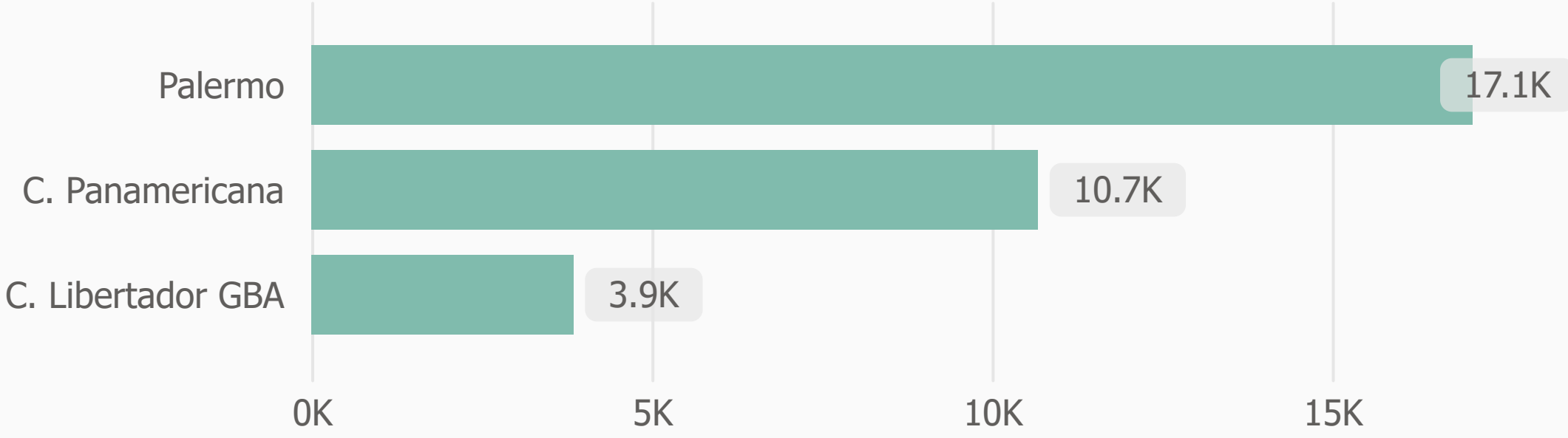
Pipeline y Producción por Quarter (m2)



Inventario por Zona



Pipeline por Submercado. 2025 - 2027 (m2)



Estadísticas de Mercado

2,274,724	375,838	16.5 %	22.62	36,549	23,874	37,139
Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Producción Trim.	Absorción neta	Gross Absorption

Subdistrict	Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta	Producción
Zona Norte GBA	510,267	121,932	23.9 %	22.00	16,657	36,549
C. Panamericana	365,146	109,263	29.9 %	21.73	15,414	36,549
C. Libertador GBA	145,121	12,669	8.7 %	24.30	1,243	0
Zona Norte CABA	471,456	56,579	12.0 %	27.54	5,077	0
Zona Norte CABA	224,939	16,139	7.2 %	25.45	2,711	0
Palermo	159,114	32,503	20.4 %	28.89	2,621	0
Polo Saavedra	87,403	7,937	9.1 %	26.21	-255	0
CBD	1,114,863	179,308	16.1 %	21.98	2,707	0
9 de Julio	89,238	19,179	21.5 %	19.95	1,985	0
Zona Sur	150,999	32,557	21.6 %	13.96	1,704	0
Microcentro	124,948	31,837	25.5 %	20.55	966	0
Catalinas - Plaza Roma	364,147	47,688	13.1 %	24.46	696	0
Retiro - Pza. San Martín	90,607	20,460	22.6 %	26.45	-413	0
Puerto Madero	294,925	27,587	9.4 %	26.86	-2,231	0
Distrito Tecnológico	178,137	18,019	10.1 %	17.79	-567	0
Distrito Tecnológico	178,137	18,019	10.1 %	17.79	-567	0
Total	2,274,724	375,838	16.5 %	22.62	23,874	36,549

Contexto Económico

En septiembre el Gobierno presentó el proyecto de Ley de Presupuesto 2026 en un contexto de fragilidad política e incertidumbre cambiaria, atravesado por la derrota electoral en Buenos Aires, los reveses legislativos y las tensiones en el dólar. El proyecto presentado refleja la continuidad de la estrategia fiscal para 2026, reforzando el compromiso con el equilibrio de las cuentas públicas como pilar del programa económico.

En el mismo mes, la derrota del oficialismo en las legislativas de la Provincia de Buenos Aires generó un impacto inmediato en los mercados, el Merval cayó, el Riesgo País superó los 1.000 puntos básicos y el dólar rozó el techo de la banda. Ante este escenario, el BCRA inició la normalización de tasas para reducir el costo financiero y reactivar la economía, mientras que la venta de divisas en el techo de la banda se convirtió en la principal herramienta para contener el tipo de cambio.

El gobierno reaccionó tratando de incentivar la oferta de dólares y acotar la demanda en simultáneo. En cuanto a la oferta, anunció retenciones 0% para el sector agropecuario. Sobre la demanda, buscaron impulsar un cambio de expectativas gracias al anuncio de un apoyo financiero y político del Gobierno de EEUU, junto con una aceleración en los desembolsos proyectados del Banco Mundial y el BID.

El IPC Nacional de INDEC fue del 1,9% mensual en agosto, ubicándose por debajo del 2% mensual por cuarto mes consecutivo. La inflación acumulada anual fue del 19,5% y la variación interanual se ubicó en 33,6%, representando la variación más baja en seis años.

En el segundo trimestre del año, el PIB cayó 0,1% frente al trimestre anterior. interrumpiendo una racha de tres subas consecutivas. En la comparación interanual, registró un crecimiento de 6,3%. De este modo, el primer semestre del año se posiciona un 6,1% por encima del promedio del mismo periodo del 2024.

Los recientes anuncios del gobierno -el acuerdo con el Tesoro de Estados Unidos y la quita transitoria de retenciones- trajeron cierta calma. La mayor volatilidad observada dejó en evidencia que el camino hacia las elecciones y la eventual consolidación de un nuevo esquema cambiario no estará exento de vaivenes al tiempo que se consolida un contexto de mayor incertidumbre.

	2024Q3	2025Q3
Rentas USD/m²/mes	22.37	22.62
Var% Rentas QoQ	-2.5 %	1.3 %
Var% Rentas YoY	-4.1 %	1.1 %
Tasa de Vacancia	17.1 %	16.5 %
Disponibilidad - m²	372,836	375,838
Absorción Neta - m²	2,585	23,874
Absorción Neta YTD - m²	18,440	91,209
Producción - m²	0	36,549
Inventario - m²	2,174,649	2,274,724



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.