

La vacancia perfora el 15% y marca un punto de inflexión al comienzo de 2026

2.283.838

Stock m²

340.044

Disponibilidad m²

14,9 %

Vacancia

22,6

Renta USD/m²/mes

19.405

Absorción neta trim. m²

3.850

Producción m²

Contexto de Mercado

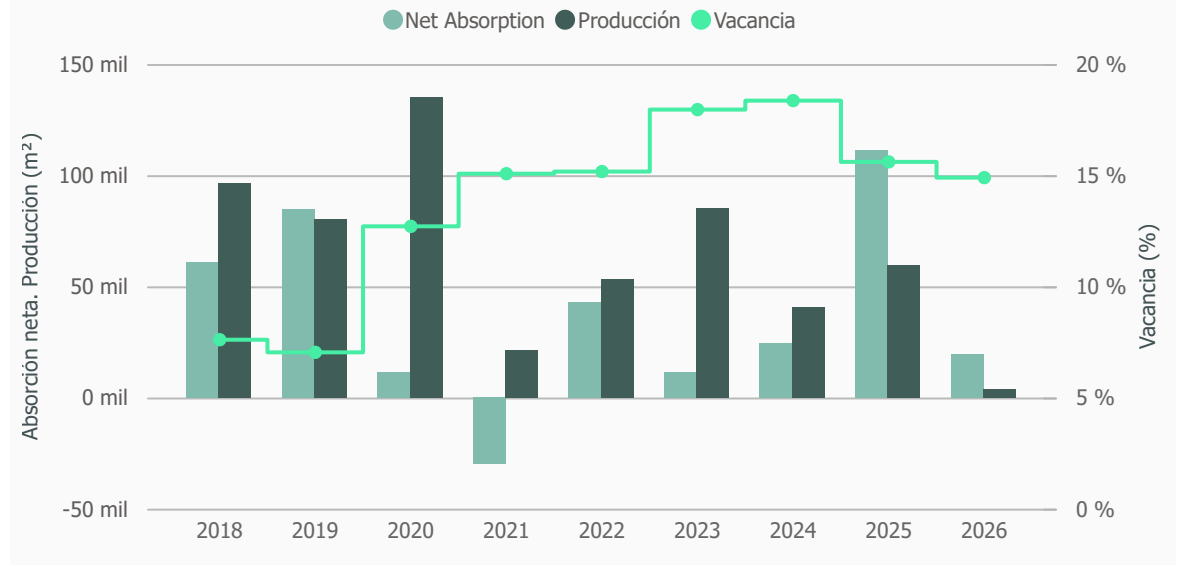
Durante el primer trimestre de 2026, el mercado de oficinas de Buenos Aires continuó transitando un proceso de normalización gradual, con indicadores que reflejan una mejora sostenida en los niveles de ocupación.

La absorción neta trimestral totalizó 19.405 m², confirmando la continuidad de la demanda, aunque en un nivel más moderado respecto de los máximos observados hacia fines de 2025. Este comportamiento resulta esperable, dado que durante el receso de verano la toma de decisiones suele postergarse.

Durante el trimestre se incorporaron únicamente 3.850 m² de nueva superficie, correspondientes en su totalidad al corredor Libertador dentro de la Zona Norte del GBA. Esta limitada incorporación permitió que la demanda continuara absorbiendo parte del stock disponible, contribuyendo a una nueva mejora en los indicadores de ocupación.

Como resultado, la disponibilidad total se redujo a 340.044 m², sobre un inventario que alcanza los 2.283.838 m², mientras que la tasa de vacancia descendió al 14,9%, profundizando la tendencia bajista iniciada en trimestres previos.

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



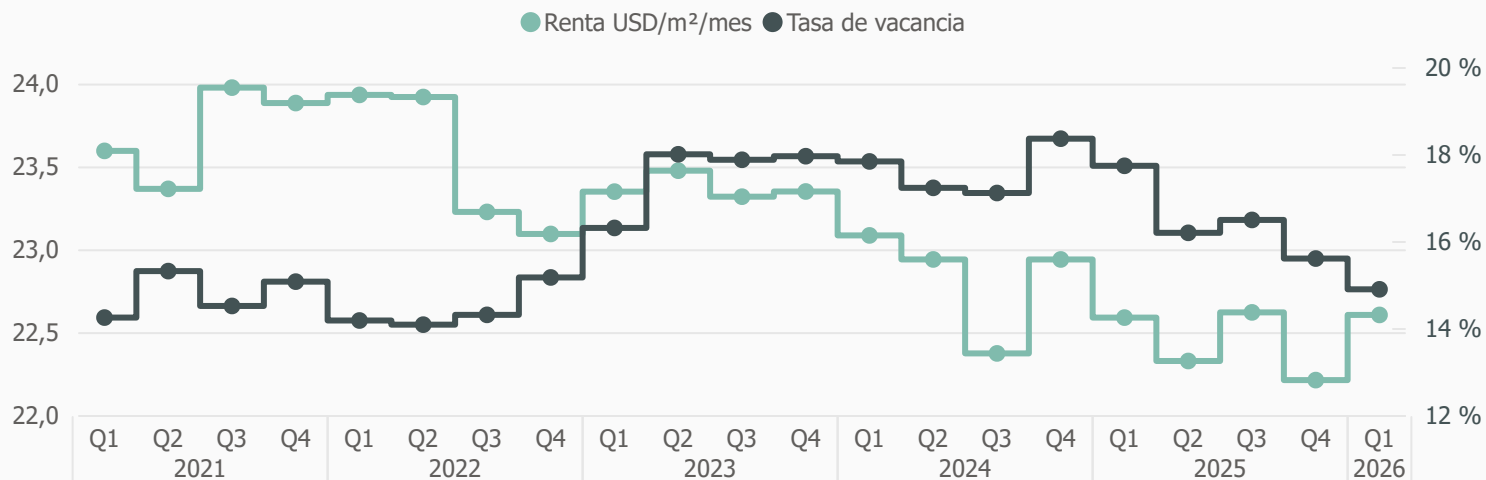
Renta y Vacancia

En términos de valores, el mercado mostró una marcada estabilidad. La renta promedio solicitada se ubicó en 22,60 USD/m²/mes, sin registrar variaciones significativas respecto del trimestre anterior. Este comportamiento refleja un escenario de equilibrio entre una demanda que se mantiene activa y una oferta muy acotada de nueva superficie.

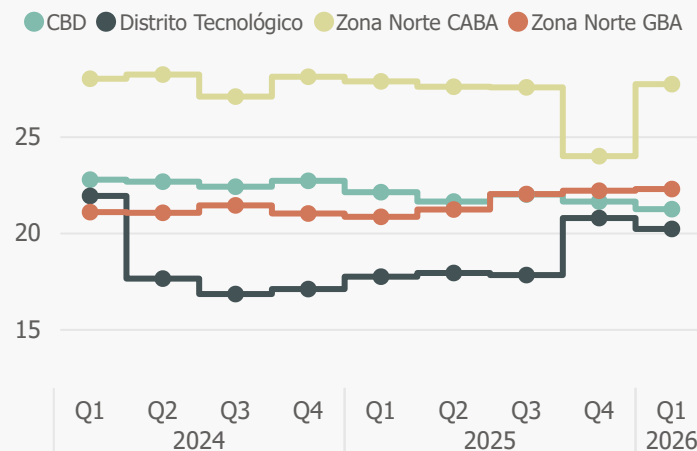
La tasa de vacancia continuó mostrando una evolución favorable y descendió hasta el 14,9%, profundizando la tendencia de mejora iniciada en la segunda mitad de 2025. Este registro implica una reducción frente al 15,1% observado en el cuarto trimestre de 2025 y consolida una baja más significativa si se lo compara con los niveles del tercer trimestre (16,5%) y del segundo trimestre de 2025 (16,4%). La compresión de la vacancia responde, principalmente, a la combinación de una absorción neta positiva y una incorporación mínima de nueva oferta.

No obstante la mejora del indicador a nivel del mercado, persisten diferencias relevantes entre submercados. Los corredores con mayor calidad edilicia y mejor accesibilidad presentan tasas de vacancia por debajo del promedio, como Puerto Madero (8,2%), Polo Saavedra (5,3%) y el Corredor Libertador GBA (9,8%), mientras que áreas estructuralmente más desafiadas, como Microcentro (25,0%) y el Corredor Panamericana (23,9%), continúan concentrando los niveles más altos de superficie desocupada. En conjunto, estas disparidades refuerzan la lectura de un mercado cada vez más segmentado, en el que la recuperación de la ocupación avanza de manera heterogénea.

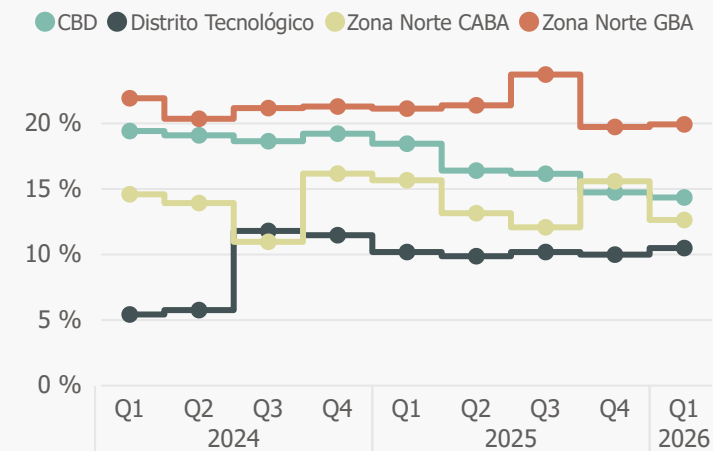
Rentas y Vacancia



Rentas por Zona



Vacancia por Zona



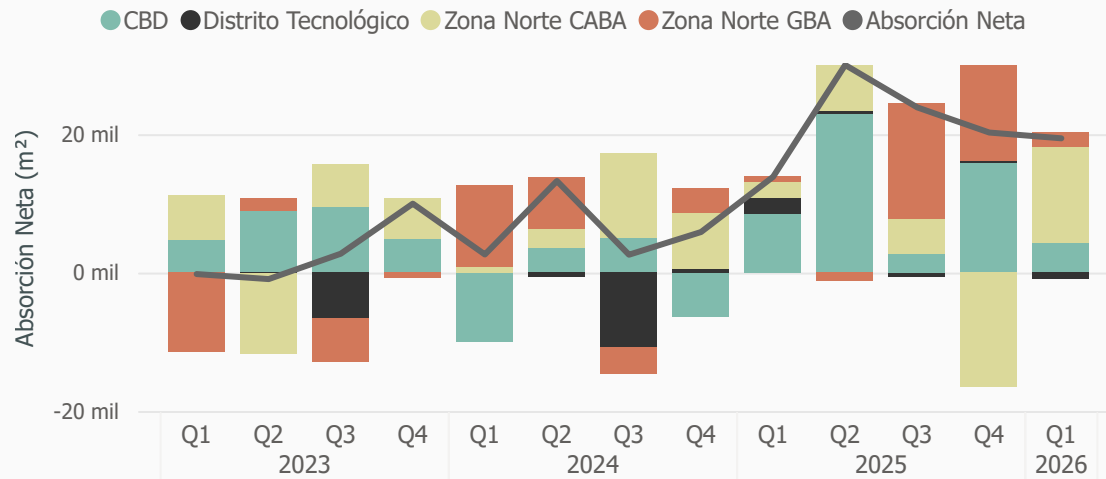
Demanda

La demanda de oficinas se mantuvo activa durante el trimestre, con una absorción neta positiva de 19.405 m² y una absorción bruta de 36.103 m², lo que reconfirma el interés de los ocupantes por reconfigurar y optimizar sus espacios de trabajo.

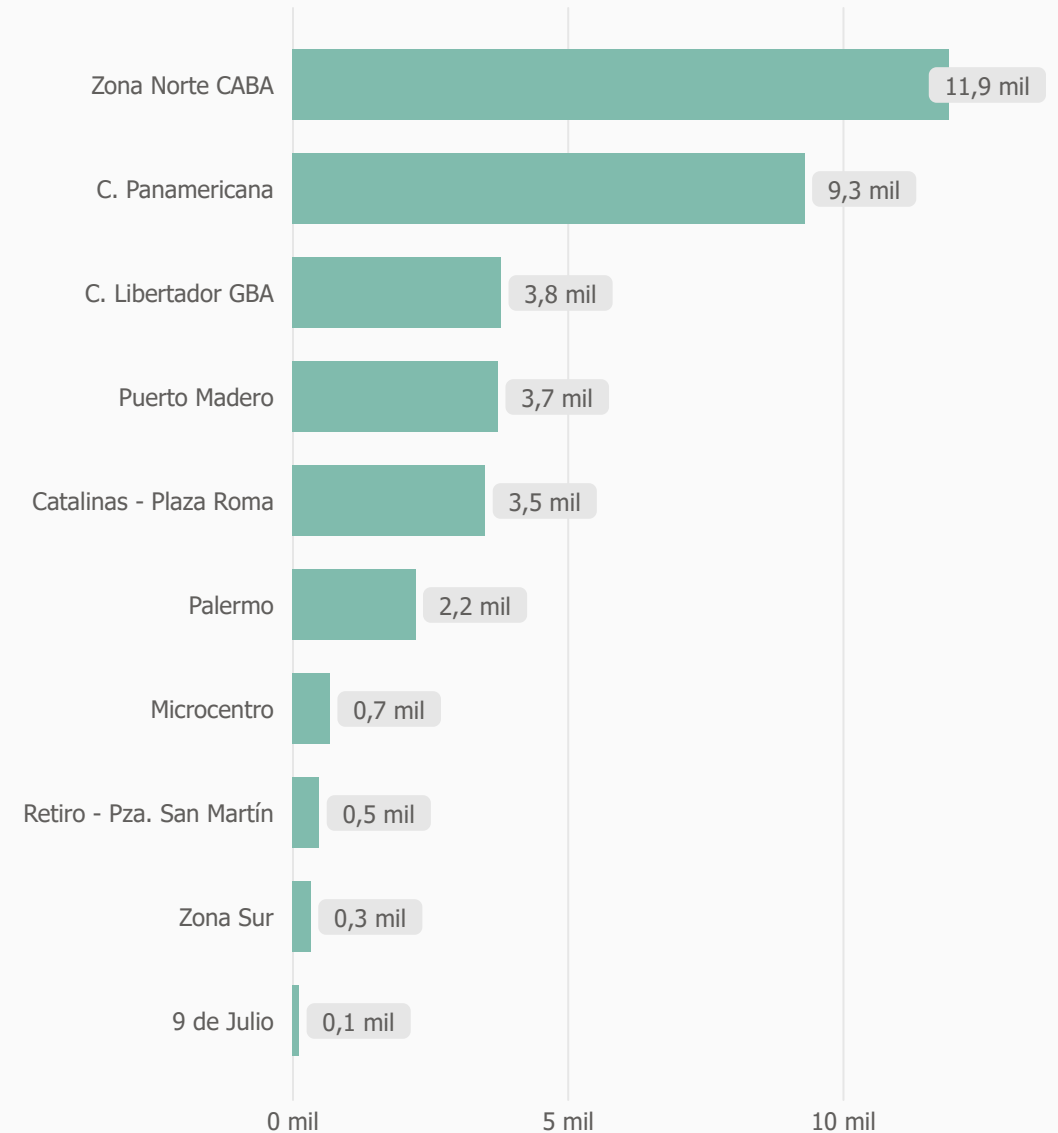
Zona Norte CABA fue el principal motor de la demanda, concentrando 13.919 m² de absorción neta, impulsada principalmente por operaciones en Palermo y el submercado de Zona Norte CABA. En segundo lugar, el CBD registró una absorción neta de 4.309 m², mostrando un comportamiento heterogéneo entre subdistritos, con mejoras en Catalinas – Plaza Roma y Puerto Madero.

Por el contrario, algunos submercados presentaron absorción neta negativa. El Distrito Tecnológico cerró el trimestre con una liberación neta de 891 m², mientras que Zona Sur registró una absorción negativa de 1.372 m², reflejando ajustes de superficie y salidas puntuales de ocupantes.

Absorción Neta por Zona



Absorción Bruta por Submercado m² - Q1 2026



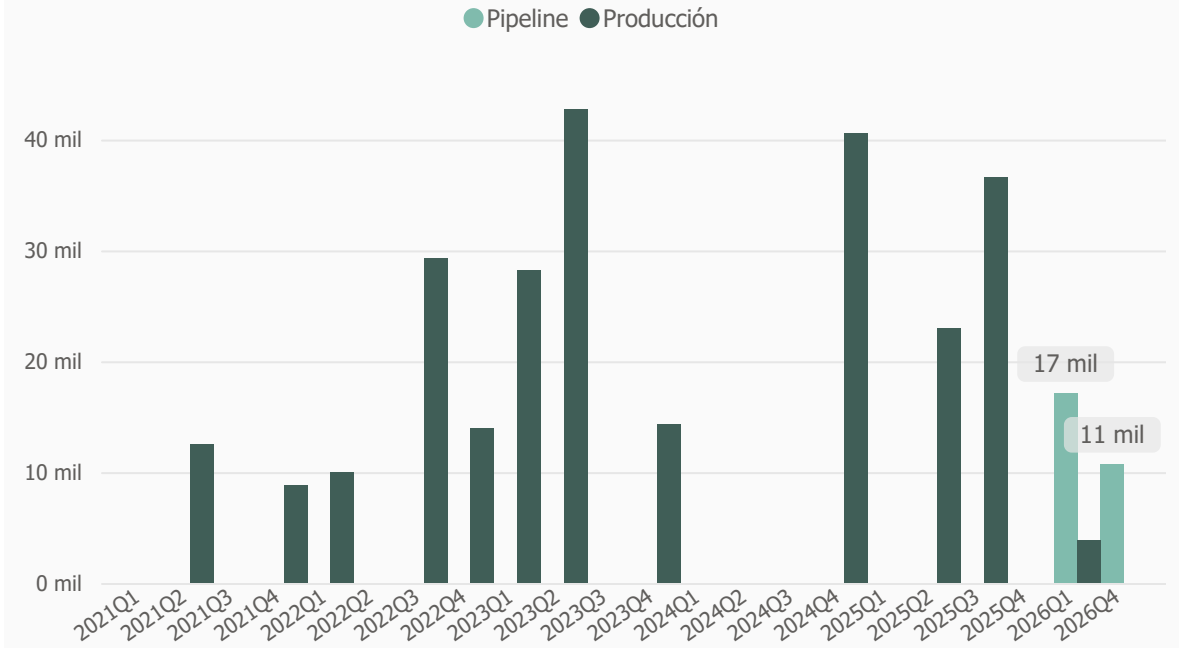
Inventario y Superficie Futura

El inventario total de oficinas Clase A/A+ alcanzó los 2.283.838 m², con una incorporación mínima de nueva superficie durante el trimestre. La producción trimestral fue de apenas 3.850 m², concentrada exclusivamente en Zona Norte GBA, específicamente en C. Libertador.

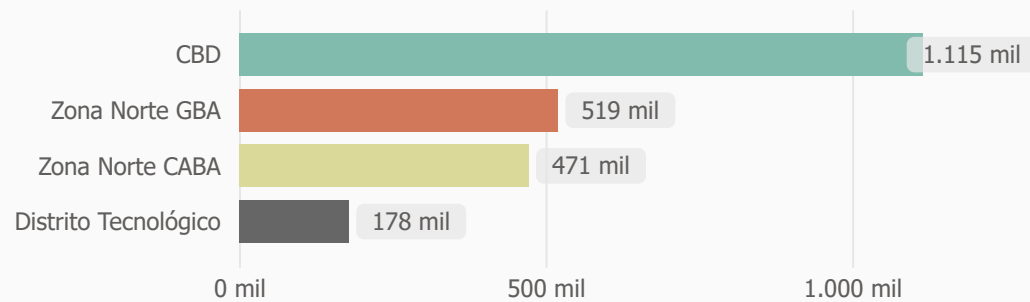
La escasa actividad constructiva continúa siendo uno de los principales rasgos del mercado, limitando el crecimiento del stock y reforzando el proceso de absorción de la superficie existente.

Junto a los proyectos ya en marcha, como el Parque de la Innovación, comienzan a observarse señales iniciales de reactivación en la planificación de desarrollos de oficinas A y A+, impulsadas por los bajos niveles de vacancia en algunos submercados y la escasa disponibilidad de espacios de calidad. Se estima que los nuevos desarrollos estarían finalizados para fines de 2028.

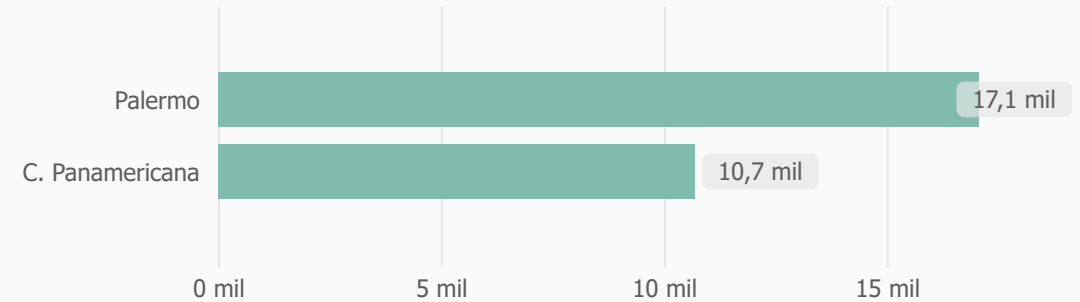
Pipeline y Producción por Trimestre (m²)



Inventario por Zona



Pipeline por Submercado. 2026 - 2027 (m²)



Estadísticas de Mercado

2.283.838 Inventario	340.044 Disponibilidad	14,9 % Vacancia	22,60 Renta USD/m ² /mes	19.405 Absorción neta	36.103 Absorción Bruta	3.850 Producción Trim.
--------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Subdistrict	Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m ² /mes	Absorción neta	Producción
CBD	1.114.863	159.166	14,3 %	21,21	4.309	0
9 de Julio	89.238	16.741	18,8 %	20,61	120	0
Catalinas - Plaza Roma	364.147	47.694	13,1 %	24,47	1.846	0
Microcentro	124.948	31.210	25,0 %	19,62	180	0
Puerto Madero	294.925	24.216	8,2 %	26,22	3.399	0
Retiro - Pza. San Martín	90.607	21.819	24,1 %	17,76	136	0
Zona Sur	150.999	17.487	11,6 %	13,12	-1.372	0
Distrito Tecnológico	178.137	18.558	10,4 %	20,19	-891	0
Distrito Tecnológico	178.137	18.558	10,4 %	20,19	-891	0
Zona Norte CABA	471.456	59.214	12,6 %	27,70	13.919	0
Palermo	159.114	31.152	19,6 %	28,67	2.235	0
Polo Saavedra	87.403	4.657	5,3 %	26,37	0	0
Zona Norte CABA	224.939	23.405	10,4 %	26,68	11.684	0
Zona Norte GBA	519.381	103.106	19,9 %	22,26	2.068	3.850
C. Libertador GBA	148.971	14.535	9,8 %	25,38	2.147	3.850
C. Panamericana	370.410	88.571	23,9 %	21,75	-79	0
Total	2.283.838	340.044	14,9 %	22,60	19.405	3.850



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.