

La vacancia cae al 13,8% y el valor promedio retrocede a 21,71 USD/m²/mes por la ocupación de espacios premium

2,283,838	314,385	13.8 %	21.7	25,660	0
Stock m²	Disponibilidad m²	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta trim. m²	Producción m²

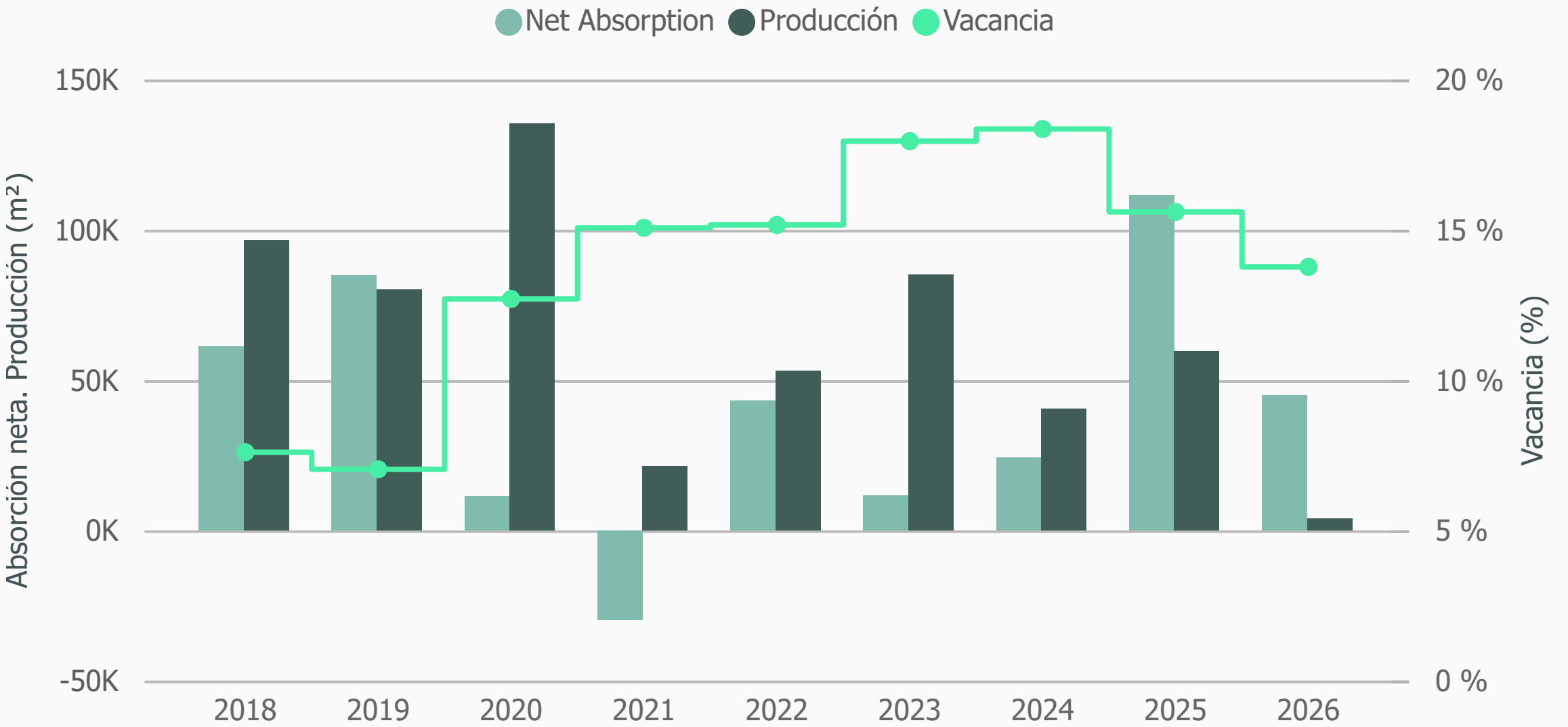
Contexto de Mercado

El segundo trimestre de 2026 encontró al mercado de oficinas de Buenos Aires avanzando en su recuperación, con una ocupación que volvió a ganar terreno. El dato saliente del período, sin embargo, no estuvo en el volumen sino en la composición de lo que se alquiló: la salida de espacios con alquileres superiores a la media empujó el valor promedio hacia abajo, en un trimestre marcado por una operación de escala poco frecuente.

La absorción neta llegó a 25.660 m², por encima de los 19.405 m² del arranque del año, y eleva el acumulado de 2026 a 45.065 m². Buena parte de ese resultado se explica por un solo movimiento: la ocupación de un edificio de cerca de 12.000 m² en Microcentro, que terminó traccionando al CBD como gran protagonista de la demanda del trimestre.

Sin metros nuevos sumados al mercado, la producción del período fue nula, esa demanda se volcó por completo sobre el stock existente. La disponibilidad cerró así en 314.385 m², sobre un inventario que se mantiene en 2.283.838 m², y la vacancia bajó al 13,8%, prolongando el descenso de los últimos trimestres.

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

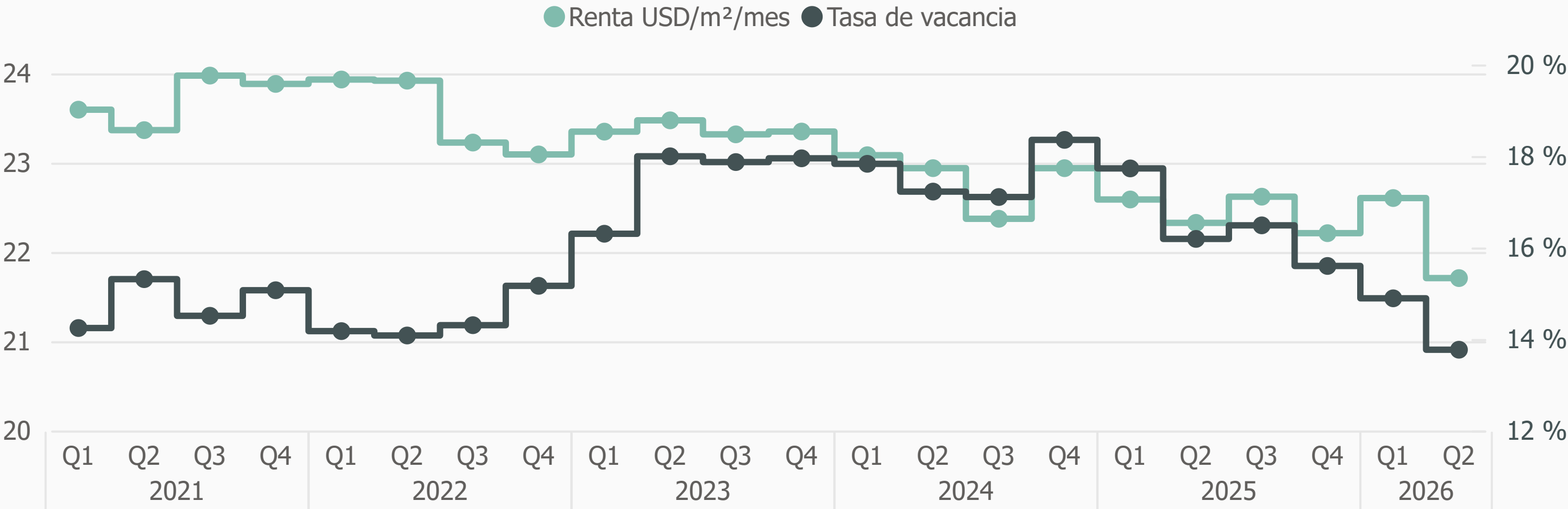
La renta promedio solicitada cerró el trimestre en 21,71 USD/m²/mes, frente a los 22,60 USD/m²/mes del período anterior. Esta baja, sin embargo, no refleja un debilitamiento de los precios de mercado, sino la forma en que se compone el promedio. Durante el trimestre se ocuparon oficinas cuyas rentas superaban el valor medio registrado en el primer trimestre y, al retirarse de la oferta disponible, el cálculo quedó dominado por los espacios de menor valor que permanecieron vacantes, lo que llevó el promedio general a la baja.

Microcentro es el ejemplo más claro de esta dinámica. Tras la ocupación del edificio mencionado —que concentraba valores superiores a la media de la zona—, su renta promedio pasó de 19,62 a 16,08 USD/m²/mes, no por un ajuste de precios sino porque salieron de la oferta los valores más altos.

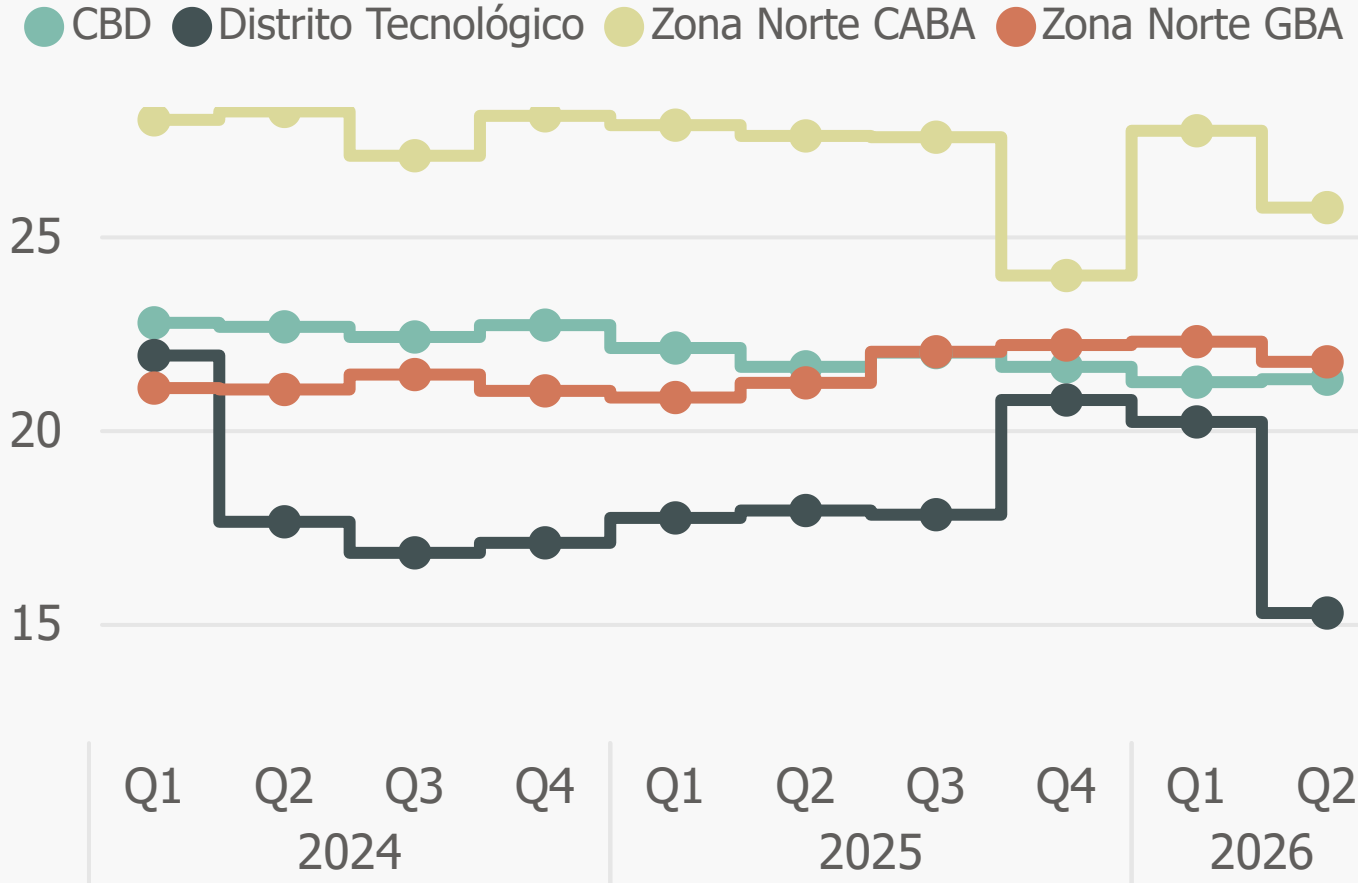
La vacancia, por su parte, profundizó su mejora hasta el 13,8%, frente al 14,9% del primer trimestre, en línea con la tendencia que el mercado sostiene desde la segunda mitad de 2025. La combinación de absorción neta positiva y ausencia total de nueva oferta volvió a ser el motor de esa compresión.

El panorama, sin embargo, sigue siendo dispar entre submercados. Los corredores de mejor calidad y accesibilidad muestran vacancias muy por debajo del promedio, Corredor Libertador GBA (7,0%), Polo Saavedra (8,6%), Zona Norte CABA (8,9%) y Puerto Madero (9,7%), mientras que zonas estructuralmente más complejas, como el Corredor Panamericana (23,2%) y Retiro – Plaza San Martín (22,3%), siguen concentrando la mayor parte de la superficie ociosa. La brecha confirma a un mercado que se recupera, pero a distintas velocidades según el submercado.

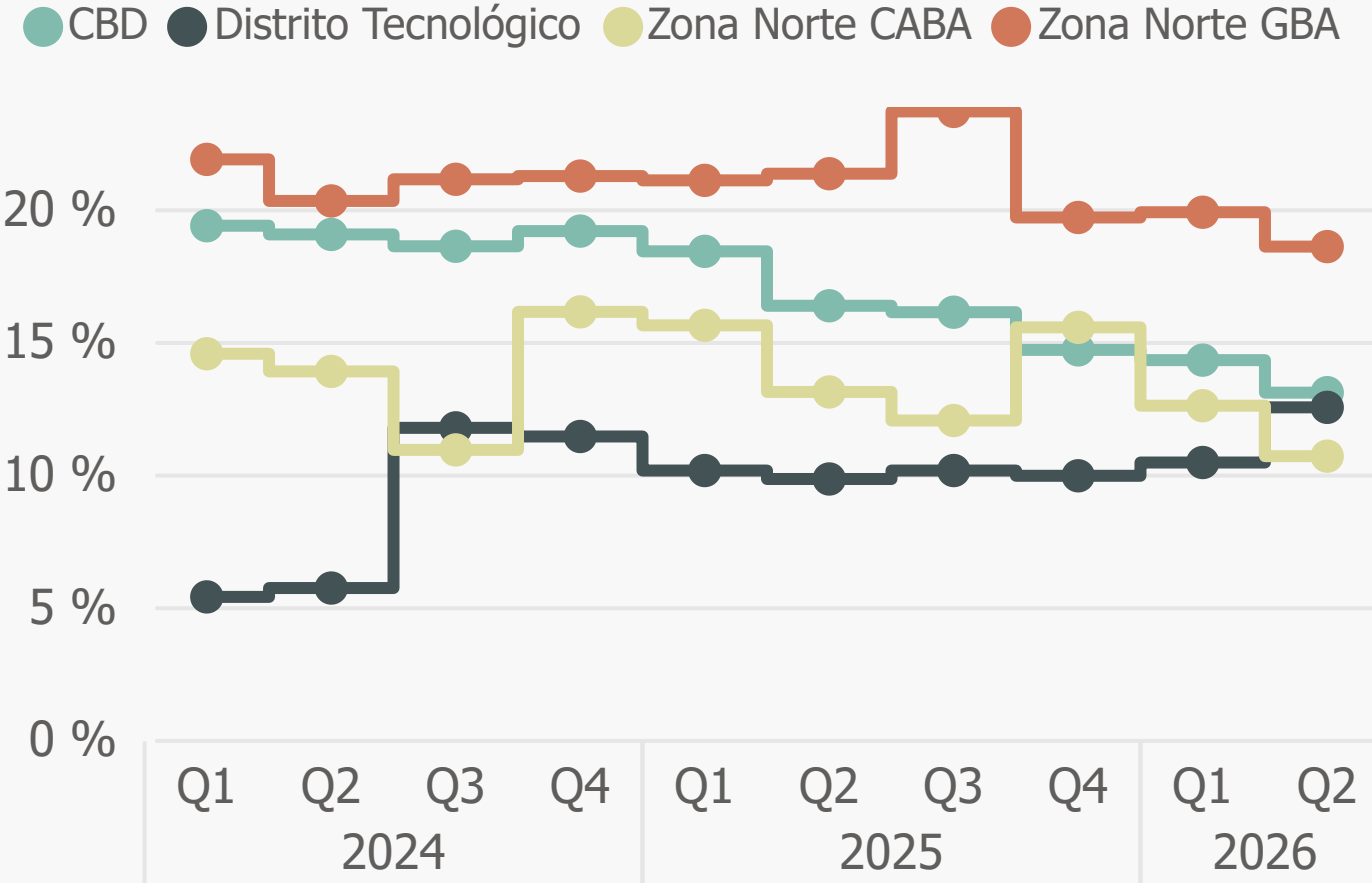
Rentas y Vacancia



Rentas por Zona



Vacancia por Zona



Demanda

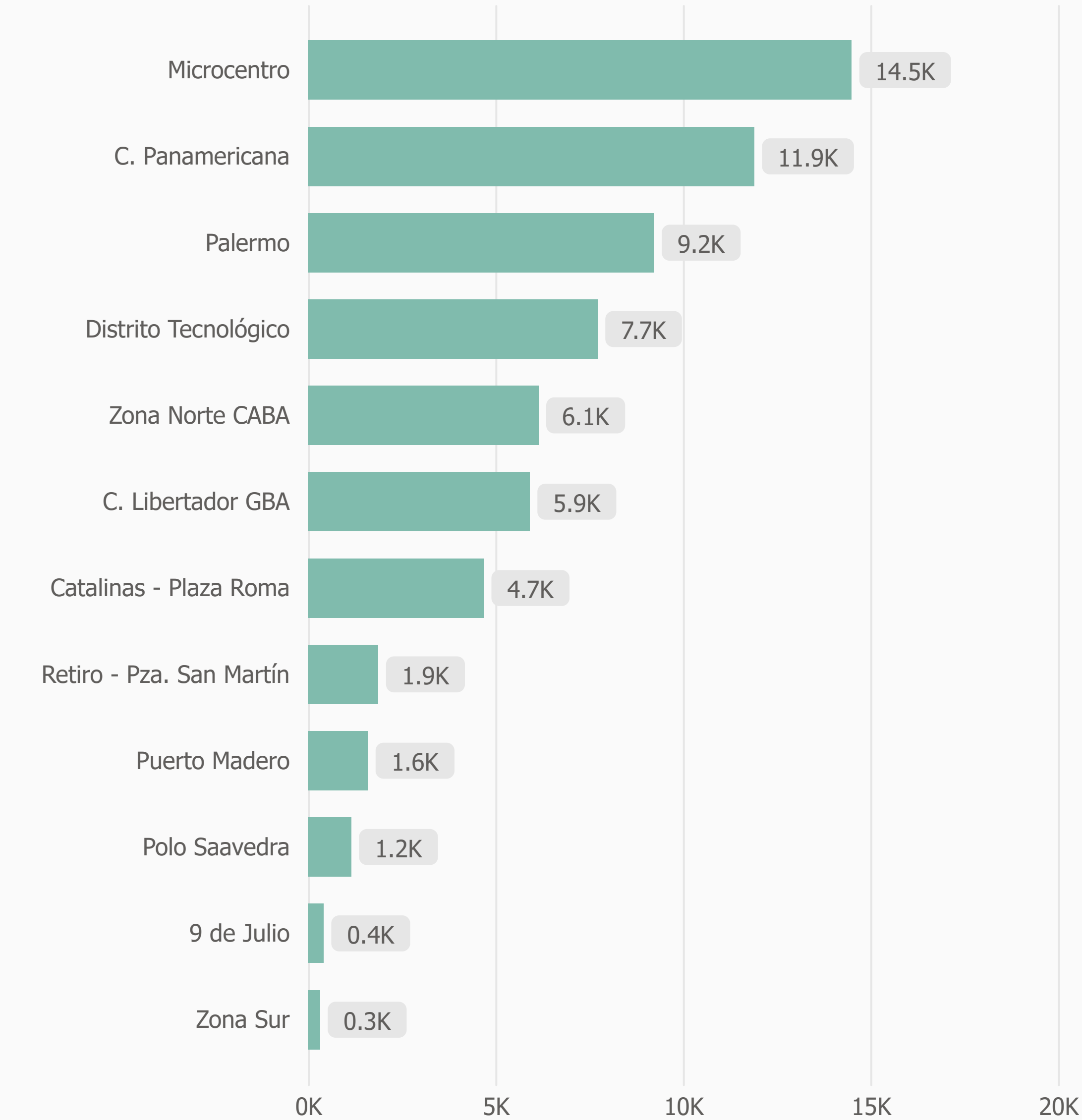
La demanda se mantuvo firme, con una absorción neta de 25.660 m², señal de que los ocupantes siguen activos a la hora de reordenar y mejorar sus espacios de trabajo.

El CBD encabezó el trimestre con 13.668 m² de absorción neta, un resultado que descansa casi por completo en Microcentro. Allí, la toma de un único edificio de aproximadamente 12.000 m² generó 13.495 m² de absorción neta, una cifra excepcional para un submercado que venía mostrando una actividad limitada y que, por sí sola, define buena parte del dinamismo tanto del CBD como del mercado en su conjunto.

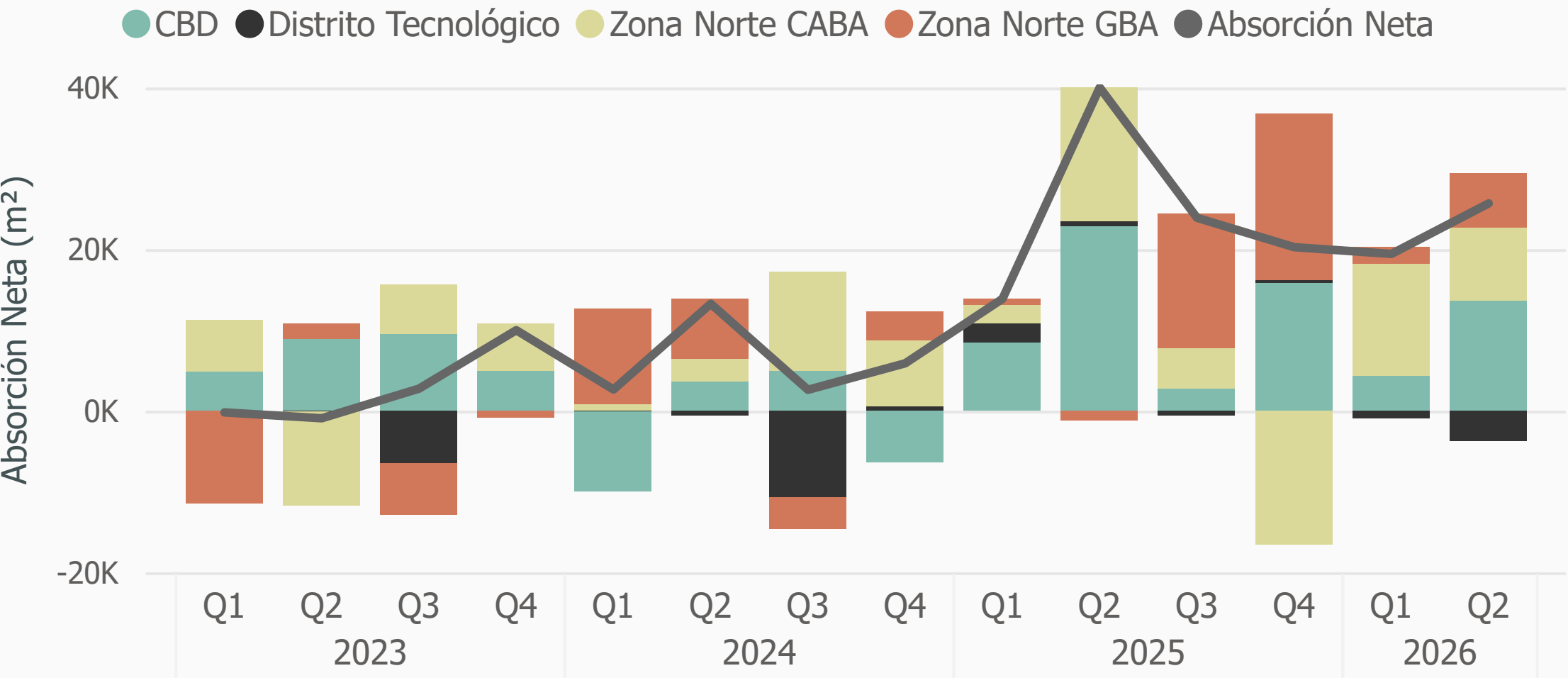
Detrás se ubicó Zona Norte CABA, con 8.969 m², apuntalada por Palermo (8.427 m²) y el submercado de Zona Norte CABA (3.382 m²). Zona Norte GBA sumó 6.727 m², con aportes del Corredor Libertador GBA (4.081 m²) y el Corredor Panamericana (2.646 m²).

En el otro extremo, el Distrito Tecnológico cerró con una liberación neta de 3.704 m², a la que se sumaron Puerto Madero (-4.376 m²) y Polo Saavedra (-2.840 m²).

Absorción Bruta por Submercado m² - Q2 2026



Absorción Neta por Zona

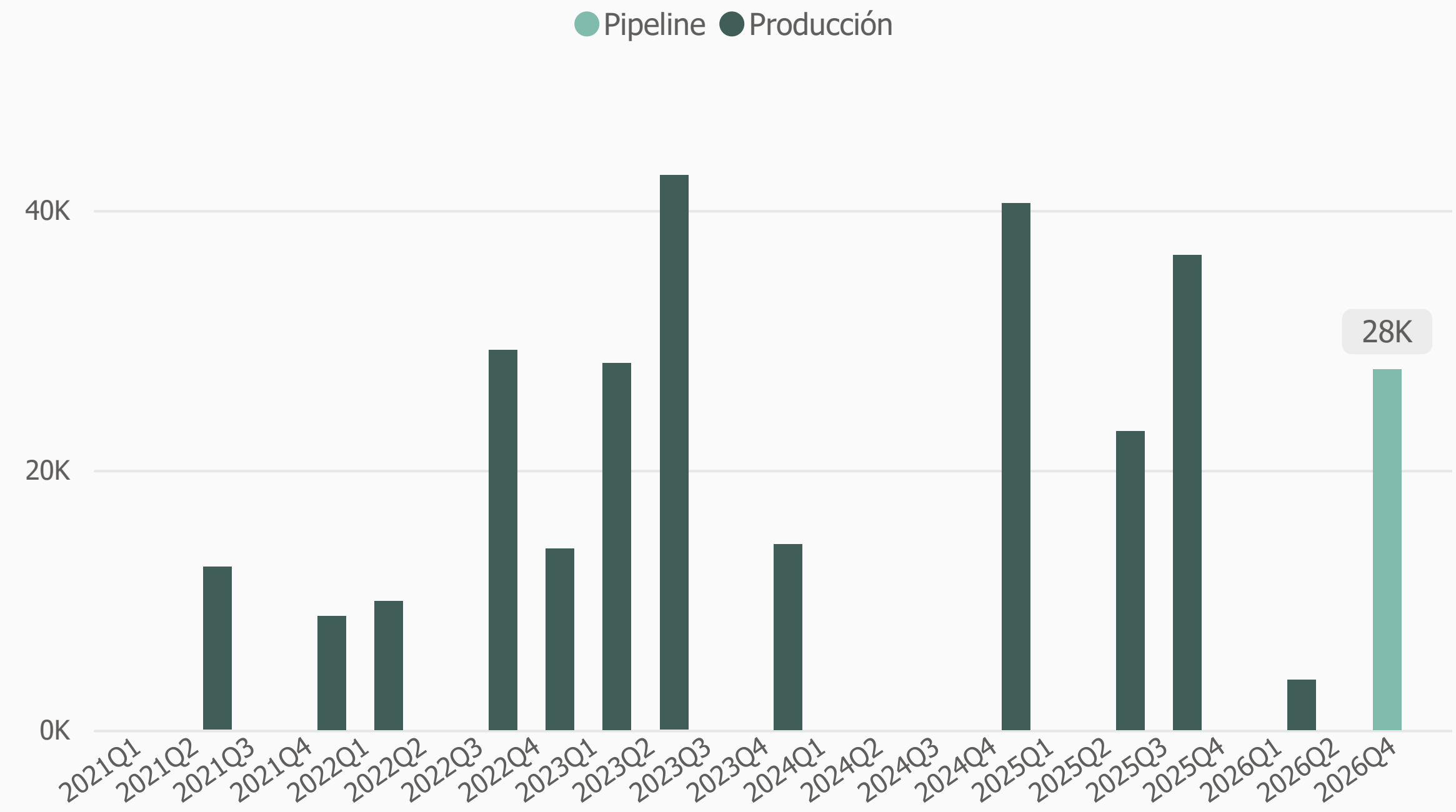


Inventario y Superficie Futura

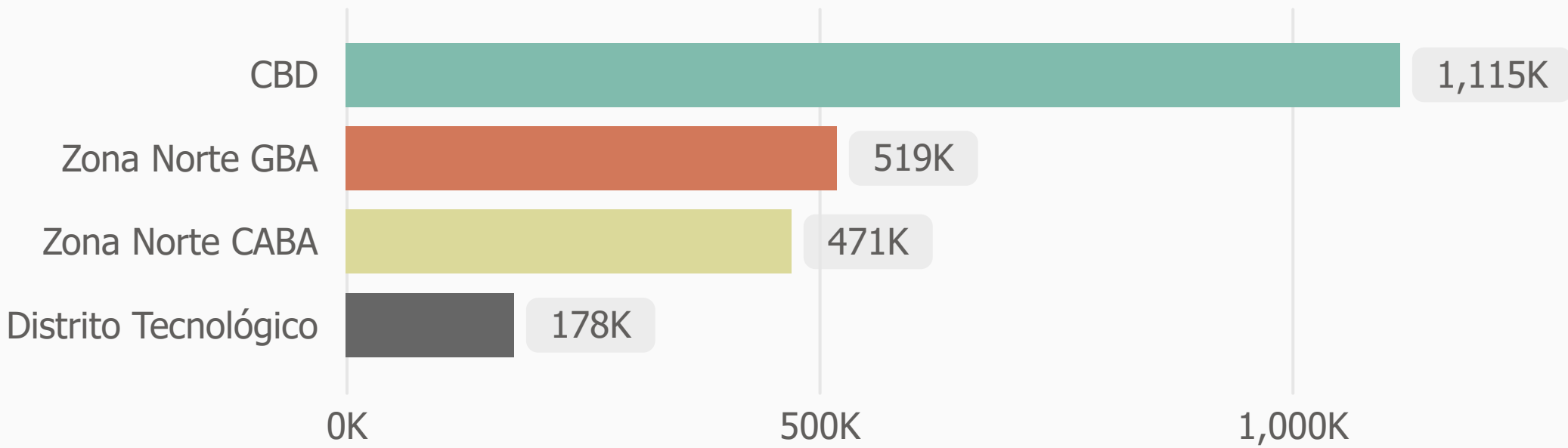
El inventario Clase A/A+ se mantuvo sin variaciones en 2.283.838 m², sin nuevas incorporaciones en el trimestre. La baja actividad constructiva sigue siendo una constante del mercado y refuerza la absorción del stock ya disponible.

Al mismo tiempo, los bajos niveles de vacancia en los submercados más buscados y la escasez de espacios de calidad empiezan a despertar señales de reactivación en la planificación de nuevos desarrollos A y A+. De concretarse, esa oferta tardaría todavía en llegar, por lo que la limitada producción seguiría presionando la vacancia a la baja, sobre todo en las zonas de mayor demanda.

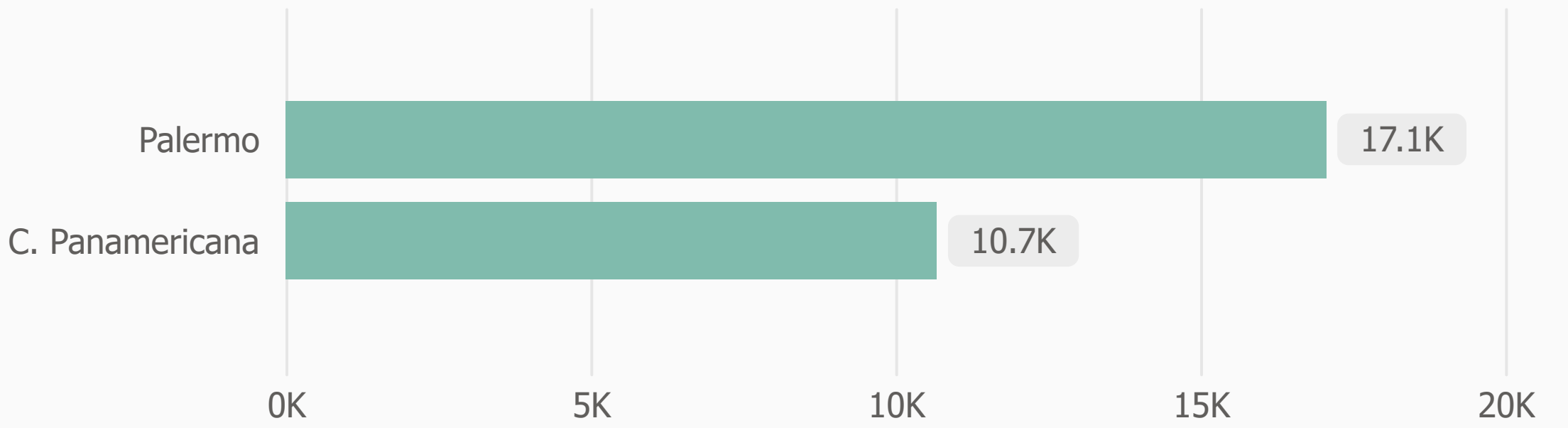
Pipeline y Producción por Trimestre (m²)



Inventario por Zona



Pipeline por Submercado. 2026 - 2027 (m²)



Estadísticas de Mercado

2,283,838	314,385	13.8 %	21.71	25,660	65,449	0
Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta	Absorción Bruta	Producción Trim.
Subdistrict	Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta	Producción
CBD	1,114,863	145,498	13.1 %	21.29	13,668	0
Microcentro	124,948	17,715	14.2 %	16.08	13,495	0
Catalinas - Plaza Roma	364,147	43,971	12.1 %	24.15	3,723	0
Retiro - Pza. San Martín	90,607	20,194	22.3 %	20.78	1,625	0
Zona Sur	150,999	17,851	11.8 %	14.63	-364	0
9 de Julio	89,238	17,176	19.2 %	20.18	-435	0
Puerto Madero	294,925	28,592	9.7 %	25.30	-4,376	0
Zona Norte CABA	471,456	50,246	10.7 %	25.72	8,969	0
Palermo	159,114	22,726	14.3 %	26.10	8,427	0
Zona Norte CABA	224,939	20,023	8.9 %	25.36	3,382	0
Polo Saavedra	87,403	7,497	8.6 %	25.49	-2,840	0
Zona Norte GBA	519,381	96,379	18.6 %	21.74	6,727	0
C. Libertador GBA	148,971	10,454	7.0 %	23.06	4,081	0
C. Panamericana	370,410	85,925	23.2 %	21.58	2,646	0
Distrito Tecnológico	178,137	22,262	12.5 %	15.25	-3,704	0
Distrito Tecnológico	178,137	22,262	12.5 %	15.25	-3,704	0
Total	2,283,838	314,385	13.8 %	21.71	25,660	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
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.