



Q4/25

Informe Oficinas

Clase A

Indicadores de Mercado

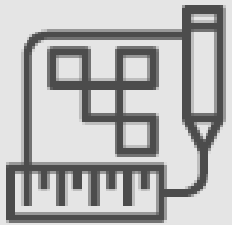
En el último trimestre del año, el mercado de oficinas Clase A cierra con un desempeño positivo, consolidando a 2025 como el mejor año en términos de perspectiva de absorción desde 2017. Esta evolución se refleja no solo en una marcada reducción de la vacancia, sino también en una absorción neta sostenidamente positiva, que fue incrementándose desde comienzos de año hasta la actualidad, sin registrarse valores negativos en ningún trimestre.

La tasa de vacancia registrada en el trimestre se ubicó en 15,8%, lo que representa una disminución de 2,9 puntos porcentuales respecto del período anterior. Este comportamiento estuvo acompañado por una absorción neta de 47.513 m², superior a la del trimestre previo. La absorción bruta alcanzó los 54.184 m² y se registra 6.671 m² de superficie devuelta, evidenciando un trimestre de muy buen desempeño operativo para el segmento.

En el trimestre el inventario total no presentó modificaciones, manteniéndose en 1.477.972 m². En cuanto al precio pedido, se observa una disminución trimestral del 3,1%, ubicándose en USD 22/m²/mes, fenómeno explicado principalmente por la mayor ocupación de edificios de oficinas de valores más altos y el ajuste de precios en algunos submercados.



Inventario (m²)
1.477.972



Vacancia
15,8%



Absorción Neta (m²)
47.513



Precio Pedido
(USD/m²/mes)
22

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

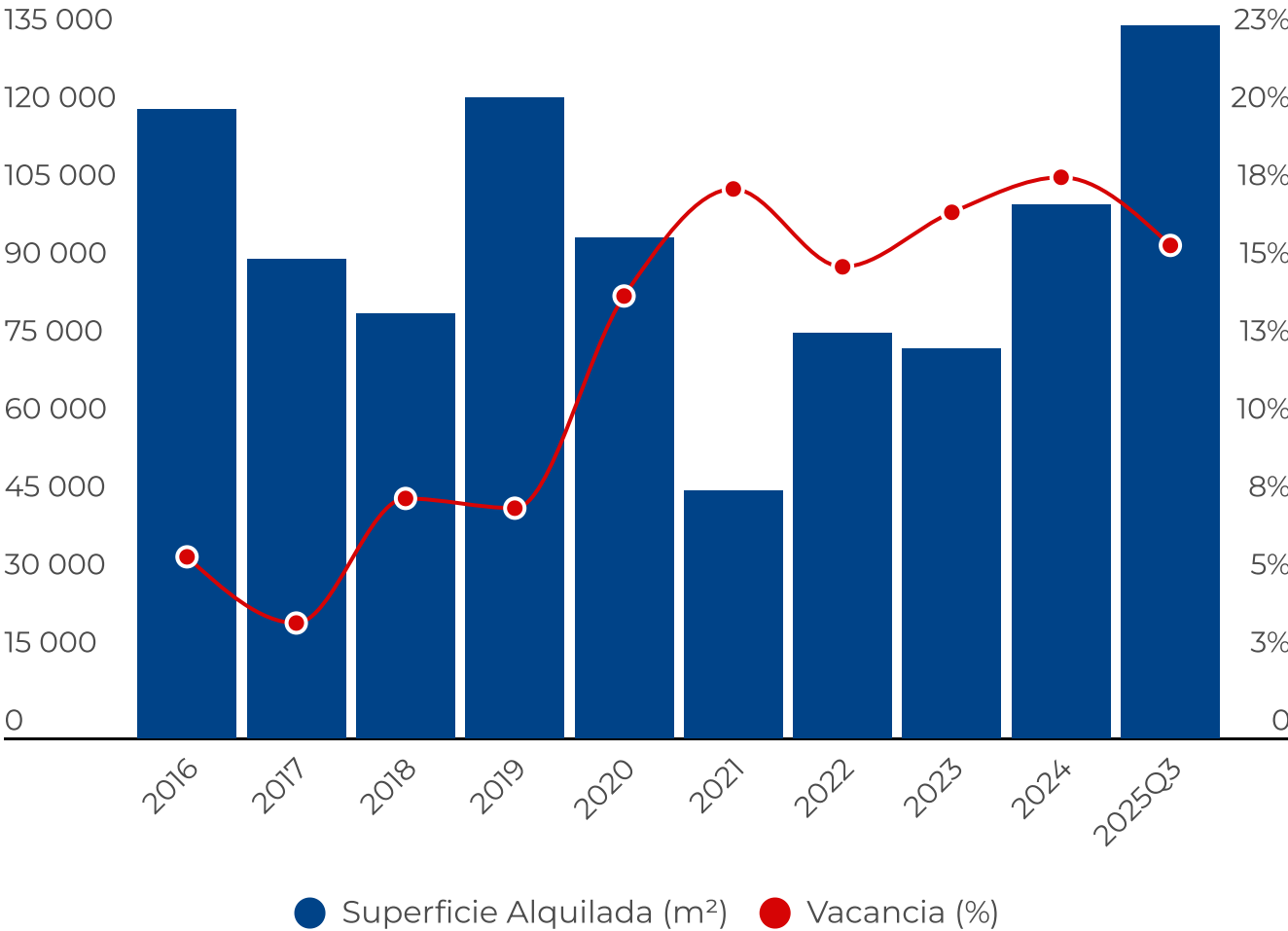
La superficie alquilada acumulada durante el año alcanzó niveles elevados, incluso superiores a los 121.205 m² registrados en 2016, lo que evidencia una clara recuperación del mercado de oficinas desde el lado de la demanda, acercándose a valores propios del período prepandemia.

Este desempeño constituye una nueva coyuntura del sector corporativo frente a las medidas económicas implementadas por el actual gobierno, mostrando una mayor confianza en el rumbo macroeconómico y una percepción de la Argentina como un mercado progresivamente más atractivo para la llegada de inversiones.

De mantenerse durante el próximo año niveles de demanda similares a los actuales, se espera que hacia 2027 comiencen a reactivarse proyectos de construcción de nuevas superficies de oficinas, en respuesta a la absorción sostenida y a la reducción gradual de la vacancia.

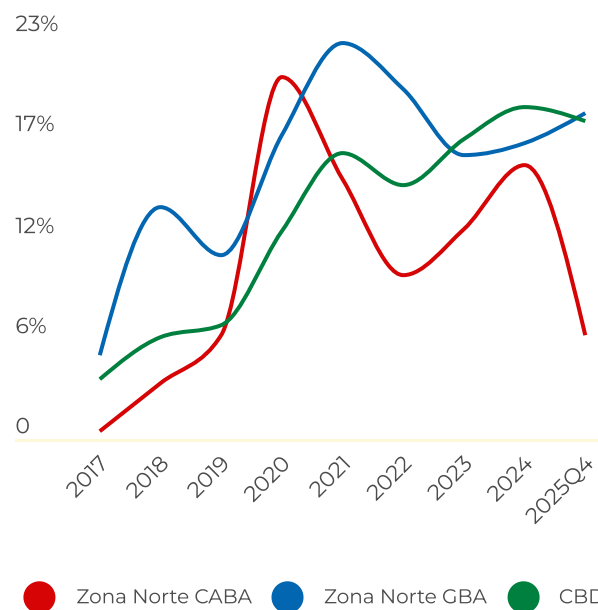
En cuanto a la vacancia, el año cerró profundizando la tendencia descendente iniciada a partir del tercer trimestre, acercándose a niveles comparables a los observados en 2022, consolidando un escenario de normalización del mercado.

Por otro lado, el tipo de cambio oficial, según datos del Banco Nación Argentina, cerró en \$1.475, lo que representa un incremento del 6,8% respecto de los \$1.380 registrados al cierre del tercer trimestre (23/12/2025).

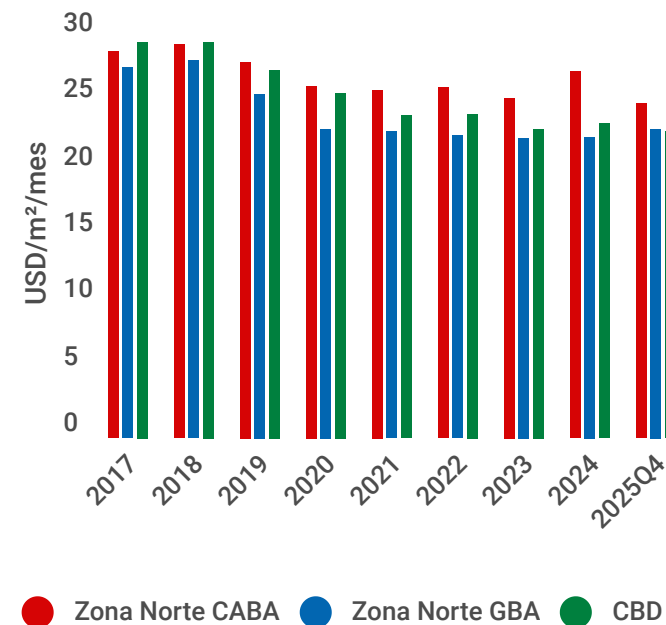


- ✓ En Zona Norte CABA, la vacancia mantuvo una tendencia descendente a lo largo de todo el año, cerrando el período en 5,9%
- ✓ La Zona Norte GBA registró una vacancia del 18,6%, con un precio pedido promedio de USD 23,2/m²/mes
- ✓ En el Área Central de Negocios (CBD), el año finalizó con una tendencia descendente en la vacancia, mientras que el precio pedido se ubicó en USD 23,1/m²/mes.

Vacancia (%)



Precio Pedido (USD/m²/mes)



Al cierre del año, se observa que una parte significativa las oficinas no presentó incrementos en los valores pedidos, aun en un contexto de reducción de la vacancia. Este comportamiento sugiere que no se esperan aumentos relevantes de precios en el corto plazo, anticipando un escenario de estabilidad en los valores de alquiler.



Indicadores por submercados

Q4 2025

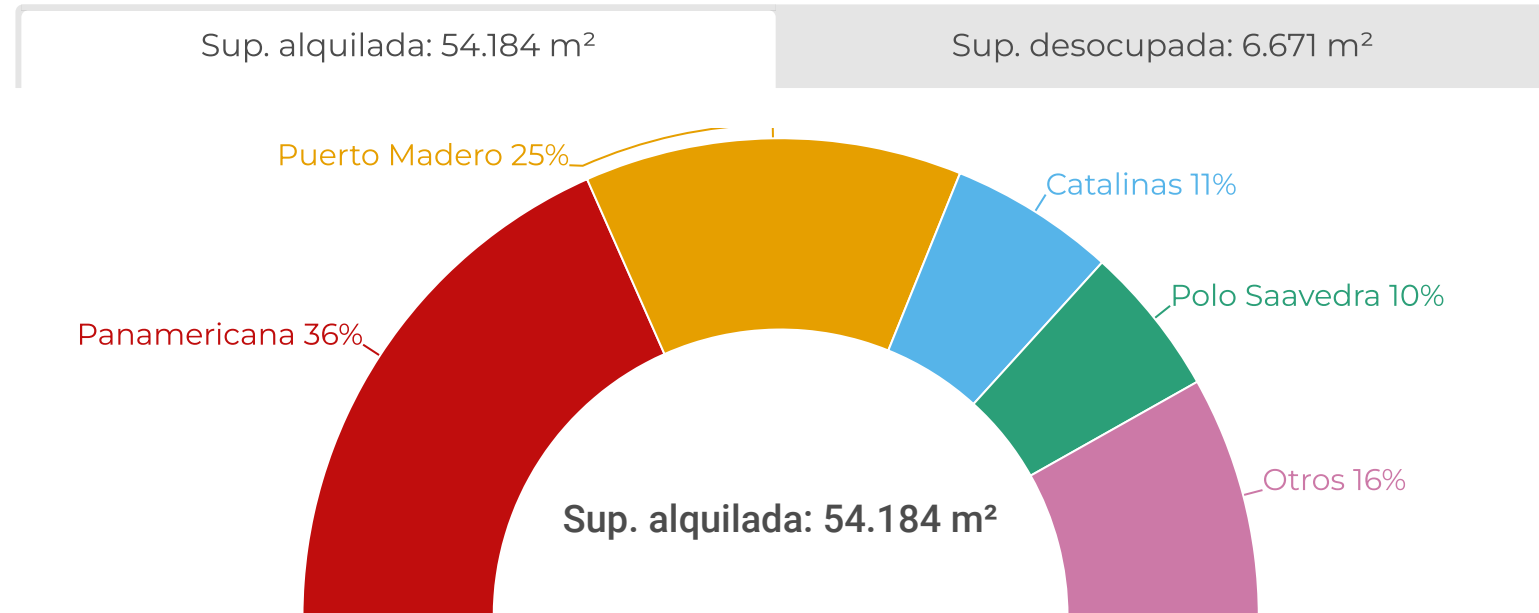
El corredor Panamericana, ubicado dentro del área Non-CBD (fuera del Centro de Negocios), se consolidó por segundo trimestre consecutivo como el submercado de mejor desempeño. Este corredor concentró el 36% de la superficie alquilada del trimestre, registrando una absorción neta de 17.298 m².

En segundo lugar se ubicó Puerto Madero, perteneciente al área CBD (Centro de Negocios), que representó el 25% de la superficie alquilada, manteniéndose como uno de los submercados más dinámicos del mercado de oficinas.

En contrapartida, el corredor Retiro–Plaza San Martín cerró el año profundizando su tendencia negativa, con devolución de oficinas, lo que evidencia las dificultades de este submercado para consolidarse.

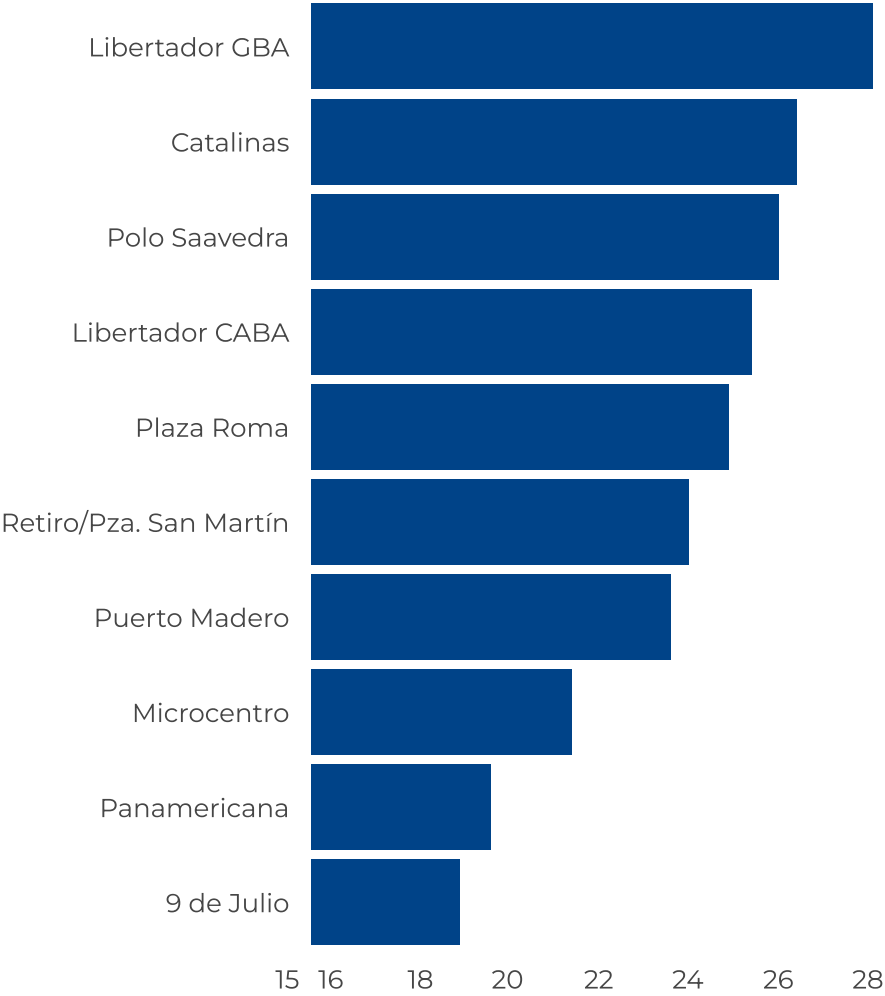
A nivel general, el Área Central de Negocios (CBD) concentró el 47,6% del total de las operaciones, mientras que el área Non-CBD explicó el 52,4%, revirtiendo la tendencia observada en el tercer trimestre de 2025, cuando el CBD había mostrado una mayor participación relativa.

Superficie Alquilada / Superficie Desocupada

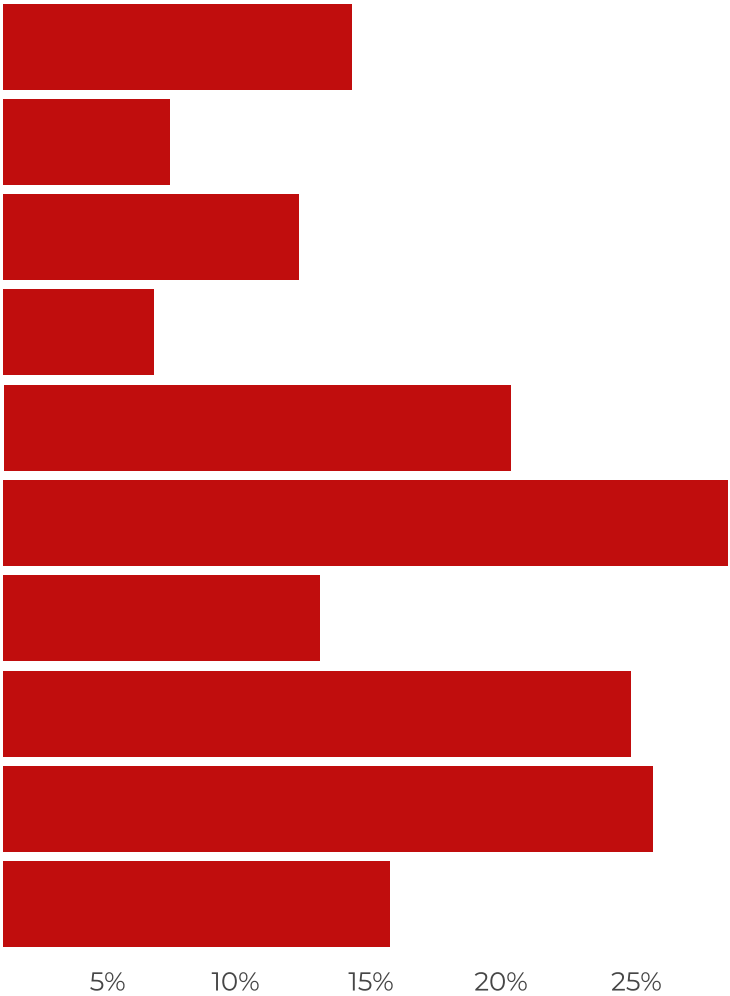




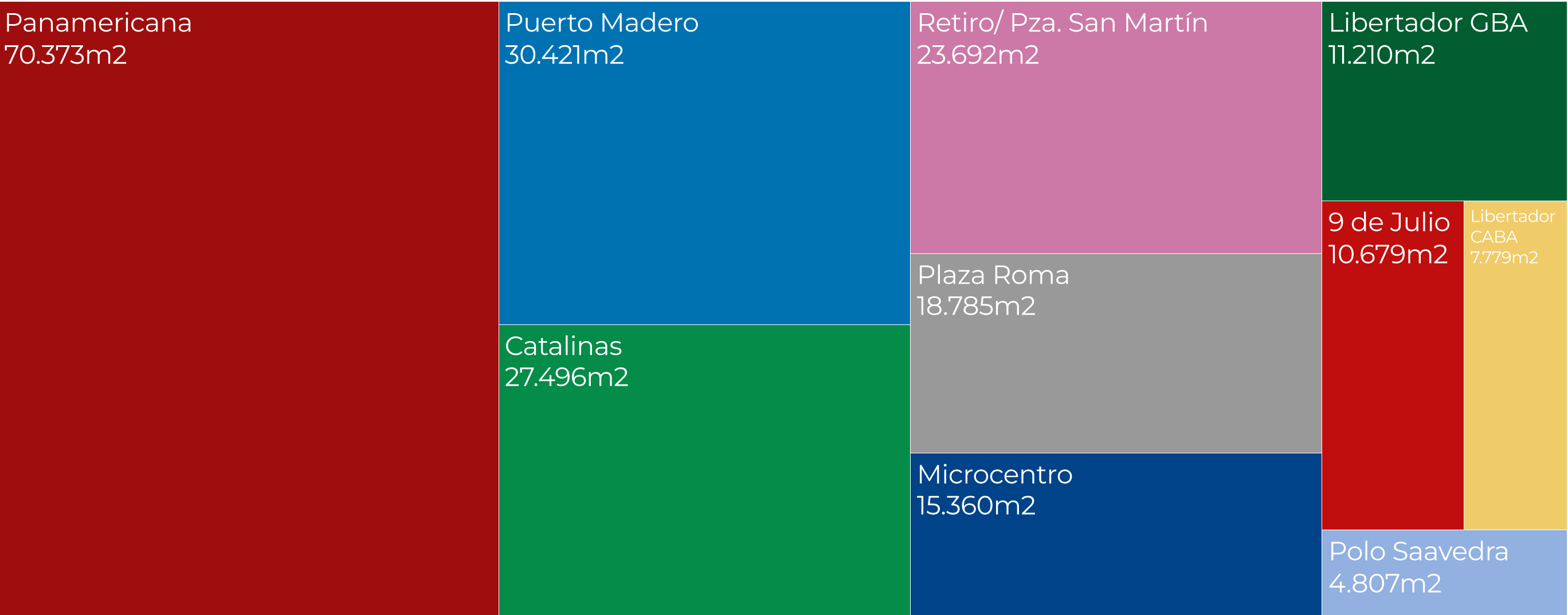
**Precio
Pedido(USD/m²/mes)**



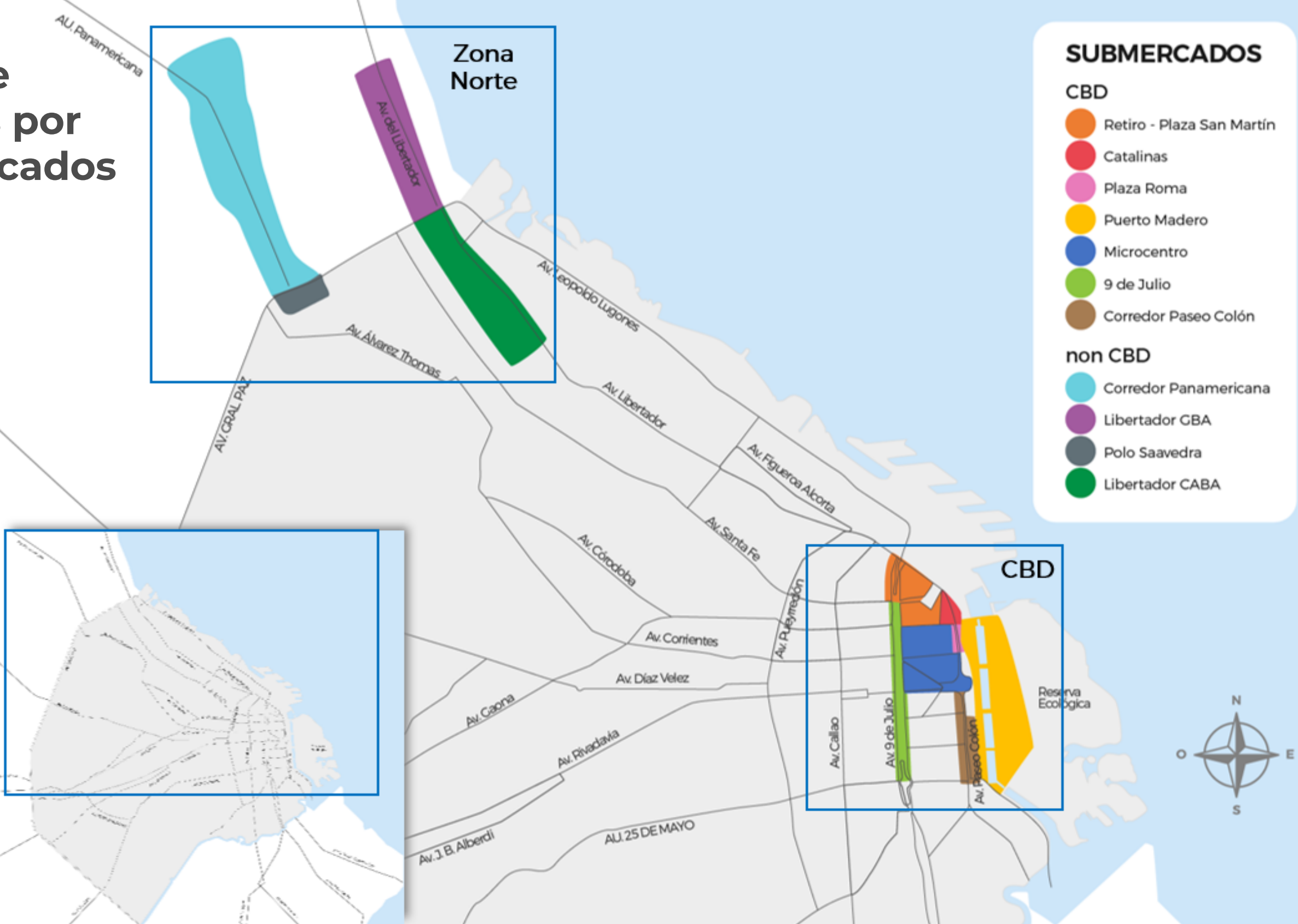
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q4 2025 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO
Puerto Madero	256.514	11,8% ↓	13.718	23 ↓
Catalinas	249.832	11% ↓	5.937	25,8 ↑
Plaza Roma	99.577	18.9% ↓	1.507	24,3 ↓
Retiro-Plaza San Martín	78.972	30% ↑	750	23,4 ↑
9 de Julio	73.913	14.4% ↓	2.545	18,3 ↓
Microcentro	65.625	23,4% ↓	1.343	20,8 ↑
Paseo Colon	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	883.593	18,2% ↓	25.800	23,1 ↓
Corredor Panamericana	290.342	24,2% ↓	19.445	19 ↓
Libertador GBA	86.321	13% ↓	1.632	27,5 ↑
Polo Saavedra	78.012	6,2 ↓	5.520	25,4 ↓
Libertador CABA	139.704	5,5% ↓	1.787	24,8 ↑
TOTAL ZONA NORTE	594.379	12,2% ↓	28.384	20,8 ↑
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.477.972	15,8% ↓	54.184	22 ↓



PARA MÁS INFORMACIÓN

Marcos Ballario Rota | Research Analyst | mballariorota@ljramos.com

Pablo Papadópulos | Gerente Oficinas | pp@ljramos.com

Martin Potito | Director | mpotito@ljramos.com



La información contenida dentro de este informe es recopilada de múltiples fuentes consideradas confiables. Esta información puede contener errores u omisiones y es presentada sin garantía o representación en cuanto a su exactitud. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de manera independiente dicha información, frente a cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a la misma. Esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A., ser distribuida, difundida, publicada o copiada, incluso en parte, bajo cualquier formato de reproducción. Copyright © 2025 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados.”