



S2/25

Informe Oficinas

Clase B

Indicadores de Mercado

Durante el segundo semestre del año, el mercado de oficinas Clase B mantuvo la tendencia positiva observada a mitad de año, mientras el fenómeno de "fly to quality" perdió relevancia.

La tasa de vacancia continuó disminuyendo y se ubicó en 12,4%, lo que representa una baja de 2,4 puntos porcentuales respecto del semestre anterior.

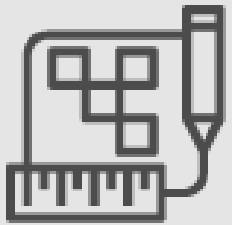
El precio pedido se ubicó en USD 17,3/m²/mes, registrando un incremento del 4,9%.

La absorción neta del período se mantiene positiva y alcanza los 9.265 m². En términos anuales, este desempeño se traduce en una absorción de 20.492 m², superando los niveles registrados desde 2017, correspondientes al período previo a la pandemia.

El stock total del mercado de oficinas Clase B se sitúa en 1.055.132 m², sin variaciones respecto del semestre anterior.



Inventario (m²)
1.055.132



Vacancia
12,4%



Absorción Neta (m²)
9.265



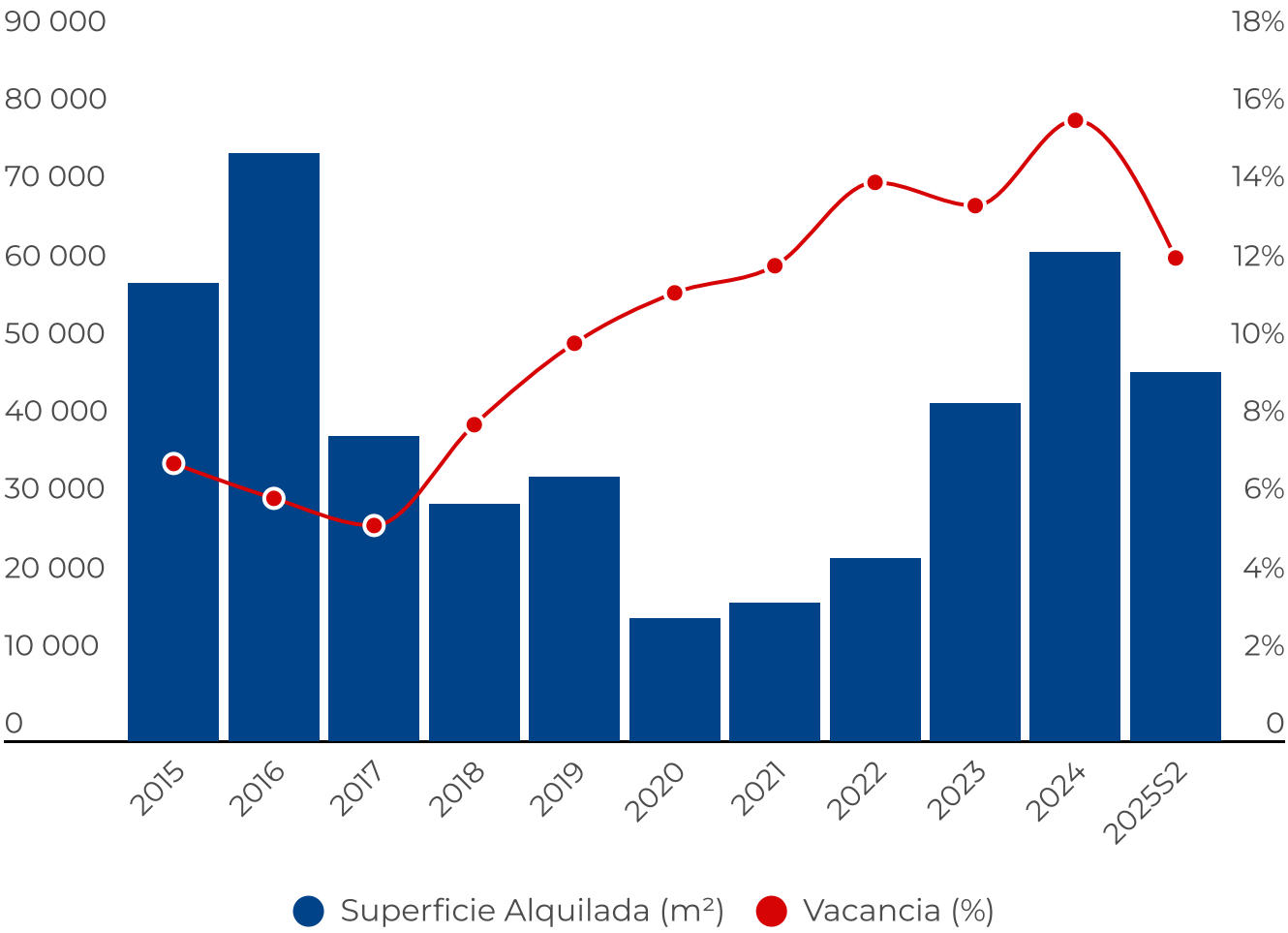
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
17,3

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

En la segunda parte del año, la vacancia evidencia una baja, luego de un 2024 marcado por una tendencia ascendente. En este sentido, el gráfico muestra un punto de inflexión claro, donde la curva logra revertirse y comienza a adoptar un comportamiento descendente.

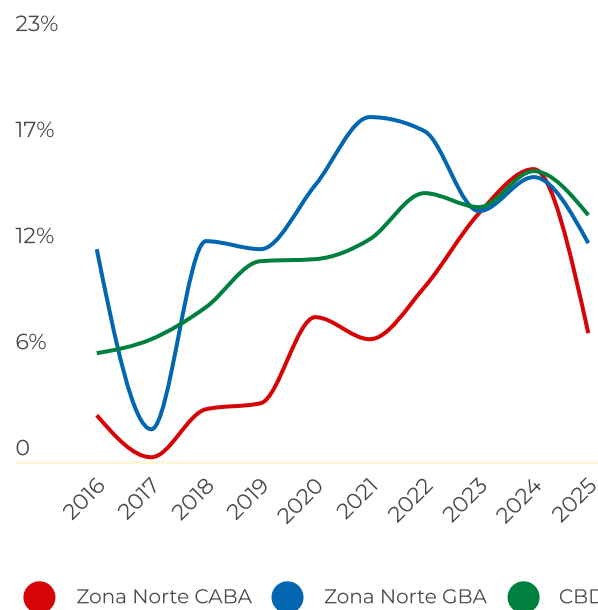
Este cambio resulta significativo, ya que permite proyectar expectativas favorables de cara a 2026, en la medida en que se sostenga el nivel de actividad observado durante el año. En este contexto, durante el segundo semestre se tomaron 24.657 m², alcanzando un total de 47.118 m² alquilados en el año, lo que refleja un mercado dinámico.

A partir de estos hechos, puede concluirse que el mercado de oficinas Clase B comienza a alinearse con la evolución observada en el segmento Clase A, avanzando hacia un escenario de mayor estabilidad, en línea con lo señalado en el informe del primer semestre.

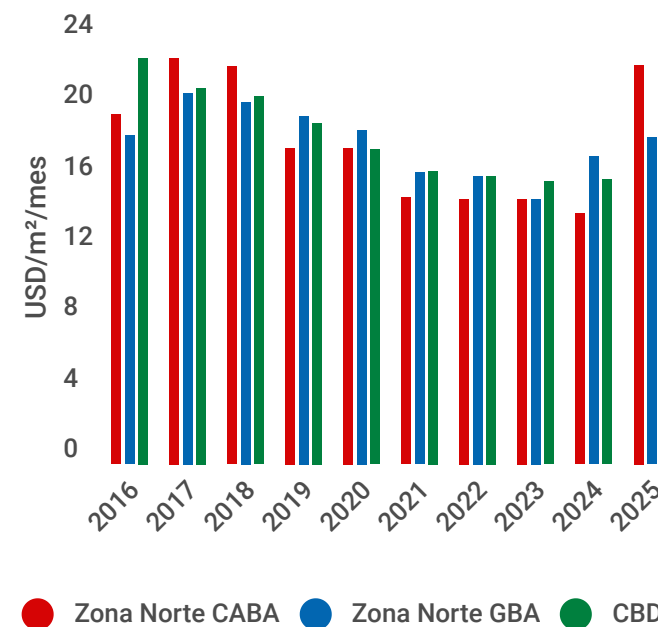


- ✓ En Zona Norte CABA, la vacancia registró una baja y se ubicó en 6,9%.
- ✓ La Zona Norte GBA presentó un incremento en el precio pedido, que alcanzó los USD 18,5/m²/mes.
- ✓ En el Área Central de Negocios (CBD), el año finalizó con una reducción en la vacancia, mientras que el precio pedido se ubicó en USD 16,6/m²/mes.

Vacancia (%)



Precio Pedido (USD/m²/mes)



Observamos que la vacancia en el mercado de oficinas clase B mantuvo una tendencia a la baja, acompañada por un incremento en el precio pedido. Los edificios de esta categoría vuelven a posicionarse como una alternativa de ocupación atractiva para empresas que requieren espacios de trabajo, lo que se refleja en una reducción de la vacancia tanto en el semestre como de manera sostenida a lo largo del año.



Indicadores por submercados

S2 2025

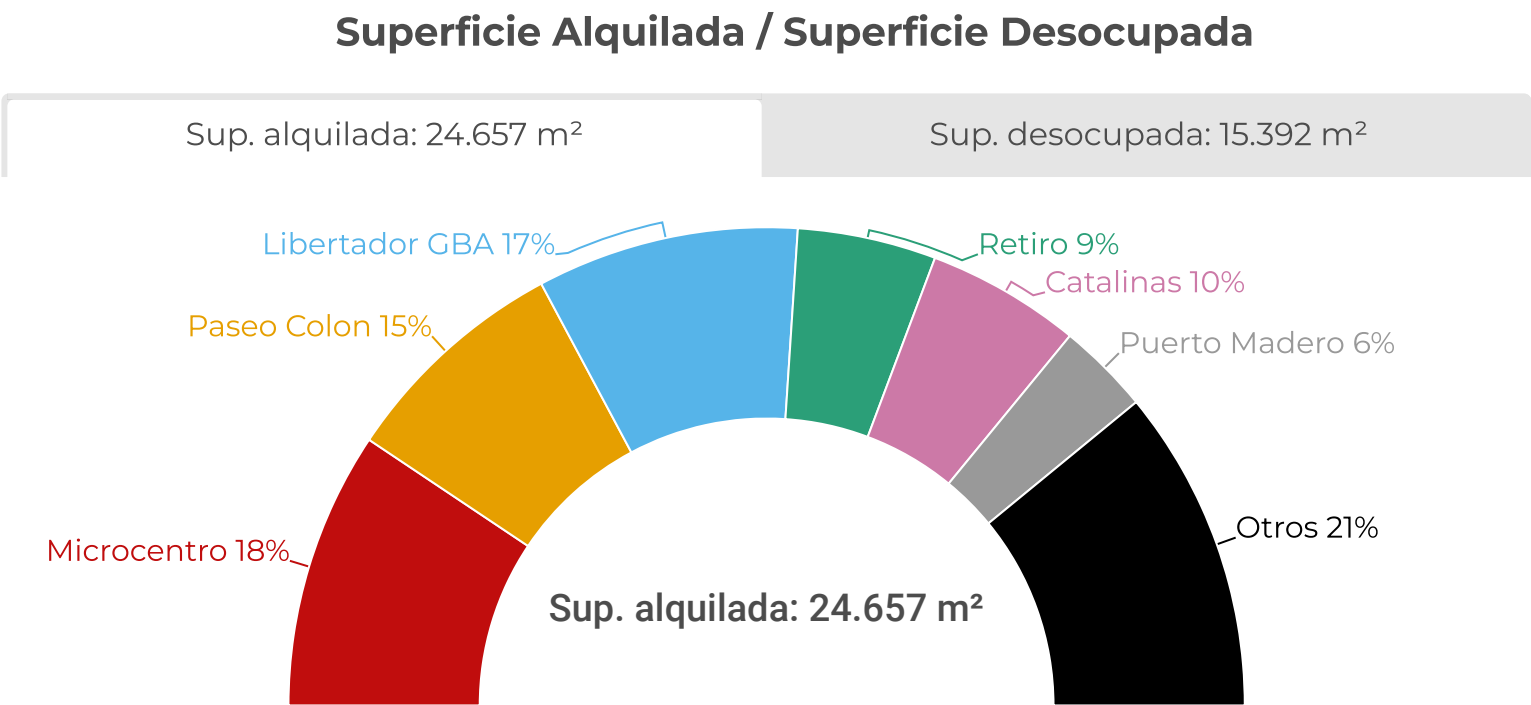
El corredor Microcentro, ubicado dentro del Área Central de Negocios (CBD), se consolidó como el submercado con mejor desempeño del año, registrando una absorción neta anual positiva de 11.182 m². Durante el último trimestre concentró el 18% del total de superficie alquilada.

En segundo lugar se ubicó Puerto Madero, con una absorción neta anual positiva de 7.658 m².

En contrapartida, la superficie desocupada totalizó 14.667 m², con una mayor incidencia en el corredor Libertador CABA, que concentró el 31% del total.

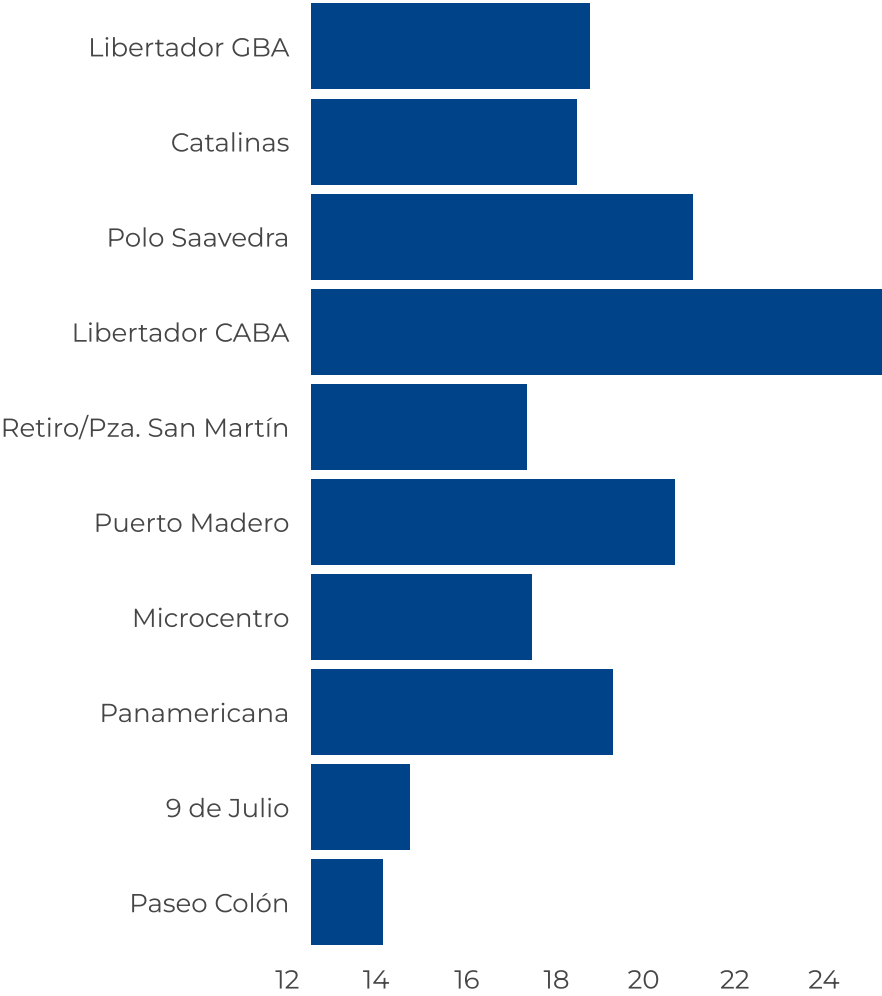
El Área Central de Negocios (CBD) registró una absorción neta de 6.547 m², inferior a la observada en el primer semestre del año, aunque manteniéndose en terreno positivo.

Por su parte, el mercado Non-CBD mostró una marcada recuperación, luego de haber registrado una absorción neta negativa en la primera mitad del año, alcanzando en este período un resultado positivo de 2.718 m² y logrando revertir la tendencia.

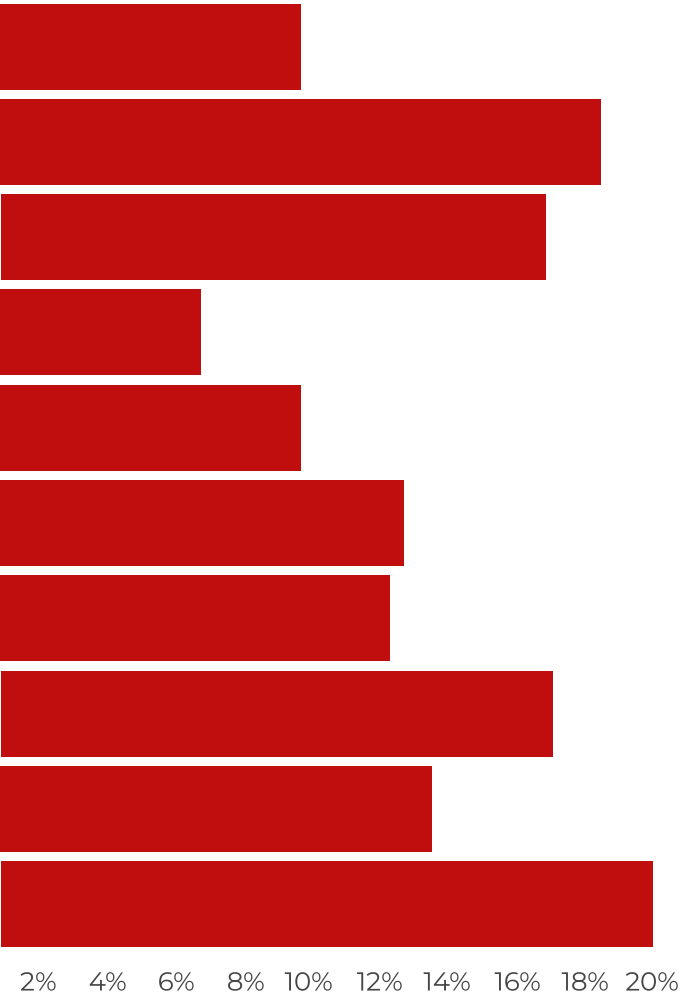




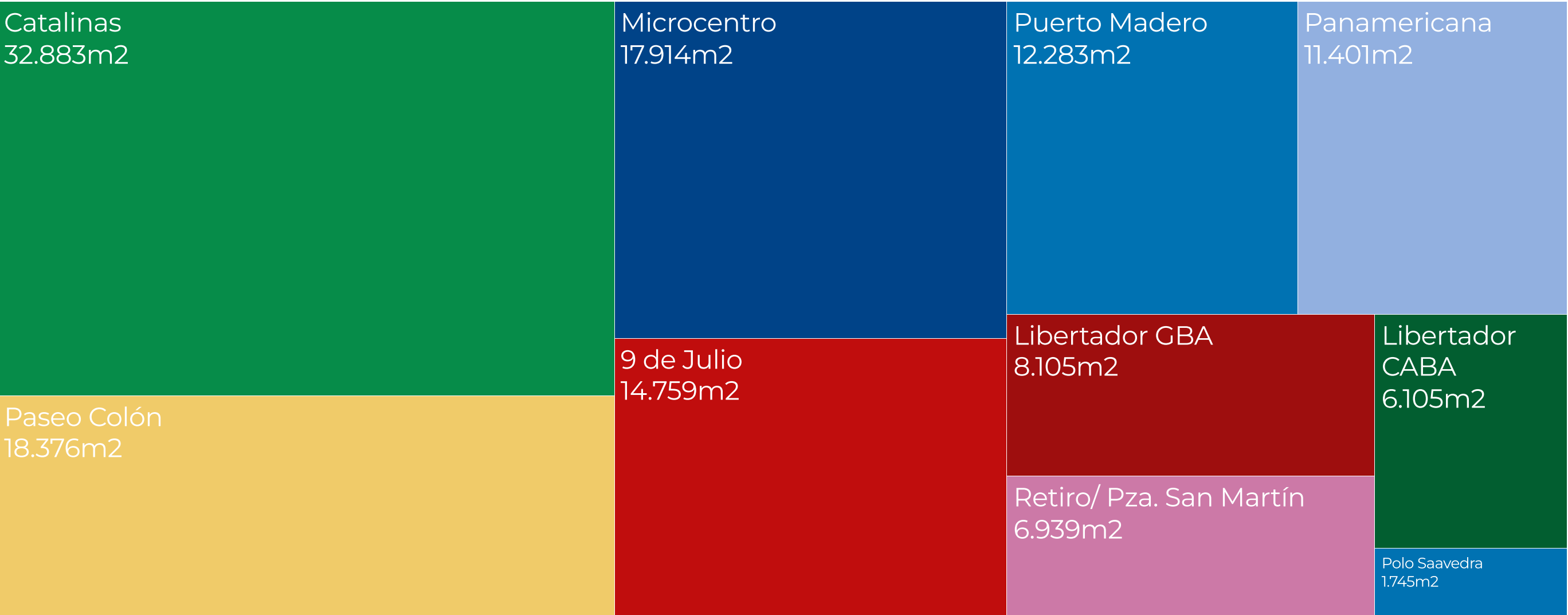
**Precio
Pedido(USD/m²/mes)**



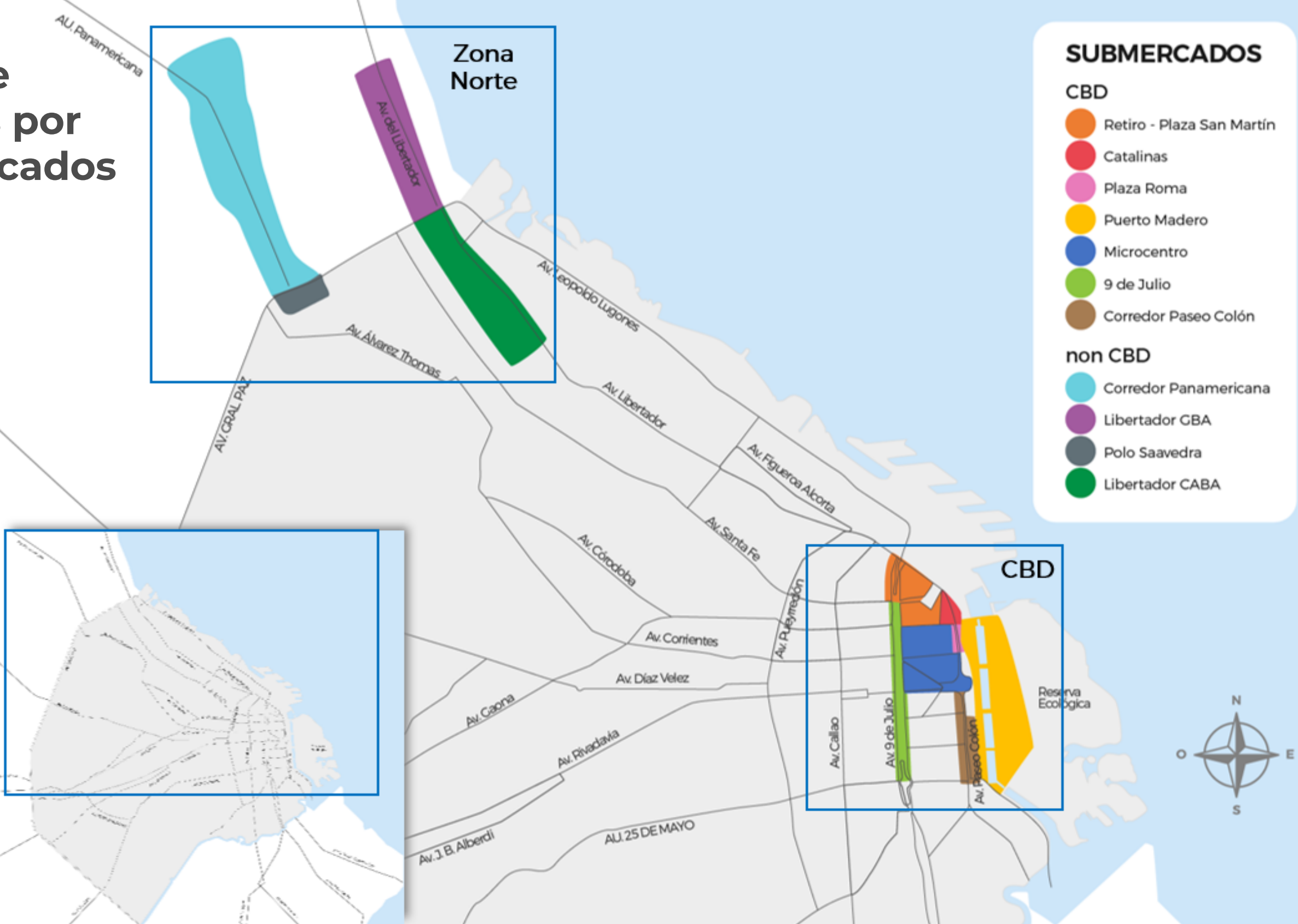
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores S2 2025 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO(USD/m²/mes)
Puerto Madero	105.201	11.7% 	1.654	20.1 
Catalinas	208.132	15.8% 	2.683	17.9 
Plaza Roma	9.810	- 	915	-
Retiro-Plaza San Martín	79.192	8.7% 	2.394	16.8 
9 de Julio	117.665	12.5% 	47	14.2 
Microcentro	158.628	11.3% 	4.626	16.9 
Corredor Paseo Colón	96.958	18.5% 	3.742	13.6 
TOTAL CBD	775.586	12.7% 	16.061	16.6 
Corredor Panamericana	71.645	16% 	1.646	18.7 
Libertador GBA	93.406	8.7% 	4.355	18.2 
Polo Saavedra	10.000	17.4% 	993	20.5 
Libertador CABA	104.495	5.8% 	1.602	24.7 
TOTAL ZONA NORTE	279.546	9.8% 	8.596	20.4 
TOTAL BUENOS AIRES CLASE B	1.055.132	12.4% 	24.657	17.3 



PARA MÁS INFORMACIÓN

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

Pablo Papadópolos | 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."