



Q1/26

Informe Oficinas

Clase A

Indicadores de Mercado

El año comienza en línea con lo observado hacia el cierre de 2025, con un mercado de oficinas que mantiene un desempeño sólido.

Parte de este escenario podría explicarse por proyectos que fueron postergados durante el año anterior en función del contexto político y económico interno.

El crecimiento en los niveles de ocupación se sostiene, reflejando una demanda activa que impulsa la evolución del sector.

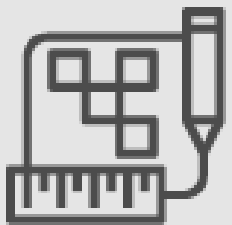
La tasa de vacancia registrada en el trimestre se ubicó en 14,2%, lo que representa una baja cercana a un punto porcentual respecto al cierre del año, acompañada por una absorción neta de 19.767 m².

Este resultado consolida la tendencia de mayor ocupación observada en los últimos períodos y comienza a plantear interrogantes en relación con la oferta futura. De mantenerse estos niveles de absorción, el mercado podría enfrentar una menor disponibilidad de espacios de oficinas, lo que llevaría a los desarrolladores a evaluar la incorporación de nuevo producto.

El stock de oficinas Clase A se mantiene en 1.477.972 m², sin registrar modificaciones durante el trimestre. En cuanto a los valores pedidos, se verifica un leve incremento del 0,6%, ubicándose en 22,1 USD/m²/mes.



Inventario (m²)
1.477.972



Vacancia
14,2%



Absorción Neta (m²)
19.767



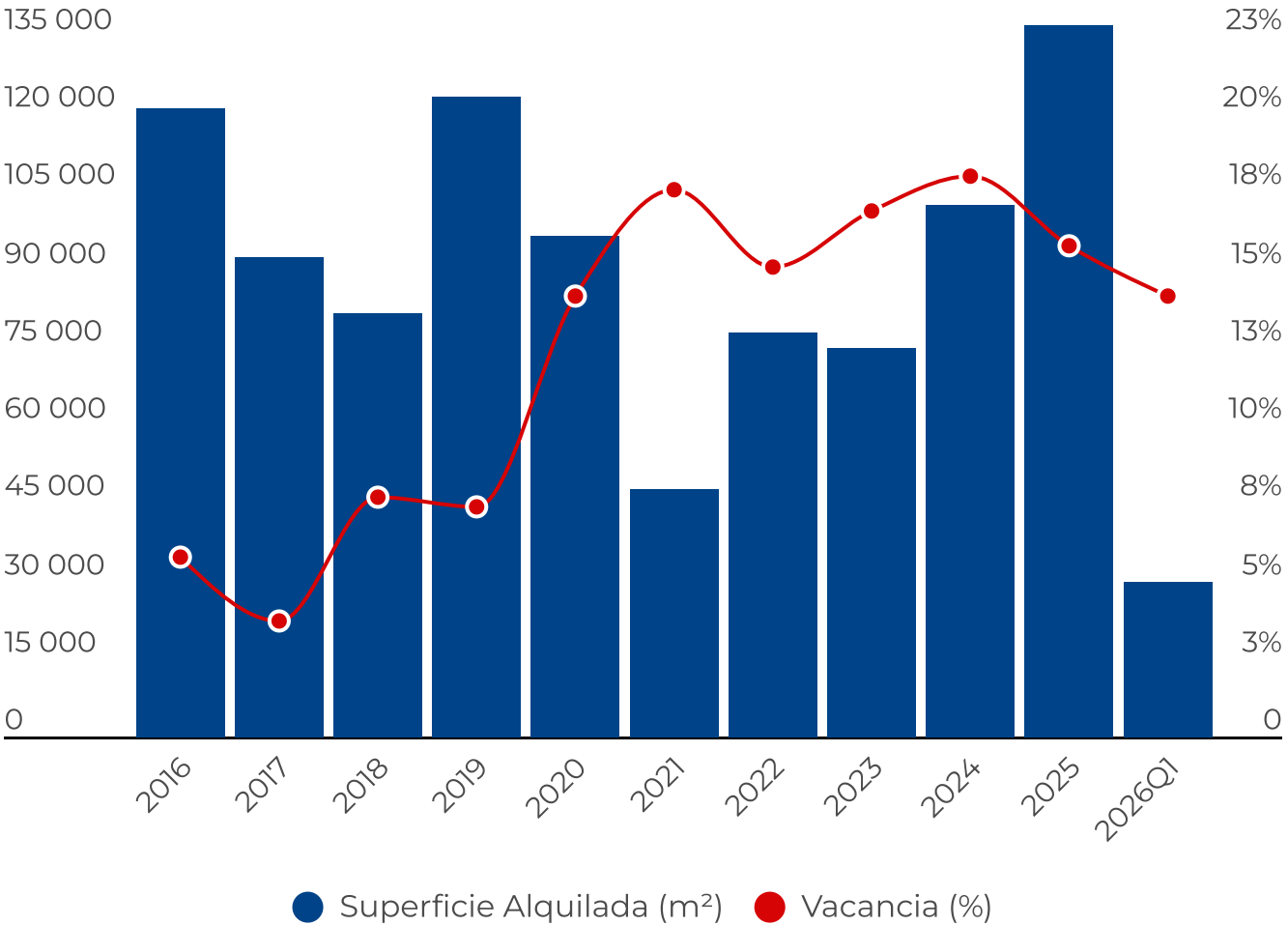
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
22,1

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La superficie alquilada durante el trimestre alcanzó los 29.653 m², superando el volumen registrado en el mismo período de 2025. En la misma línea, la absorción neta evidenció una mejora significativa en términos interanuales, con un incremento aproximado del 335%, consolidando un desempeño que refuerza la tendencia positiva mencionada previamente.

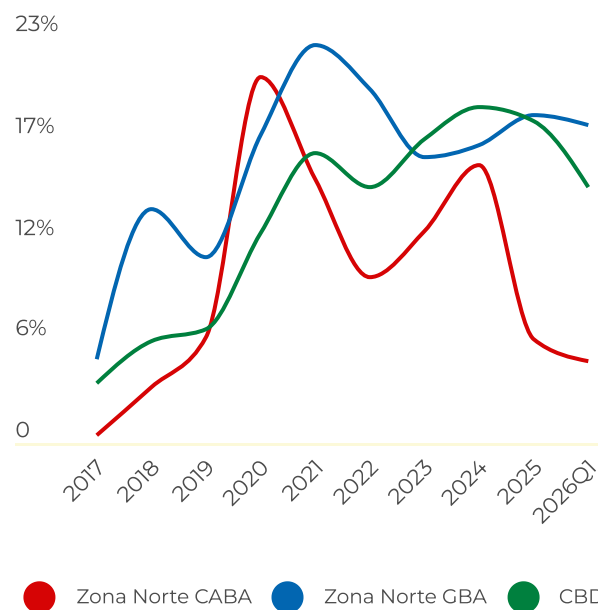
En cuanto a la vacancia, se mantiene la trayectoria descendente iniciada en 2024, perforando el umbral del 15% y ubicándose en 14,2%. Este nivel resulta consistente con los elevados niveles de absorción registrados, confirmando la sostenida recomposición de la ocupación.

Por otro lado, el tipo de cambio oficial, según datos del Banco Nación Argentina, cerró en \$1.425, lo que representa una variación del 2,7% respecto a los \$1.475 registrados a comienzos de diciembre de 2025. Este escenario de mayor estabilidad cambiaria contribuye a generar un contexto más previsible para la toma de decisiones, impactando favorablemente en la dinámica del mercado de oficinas.

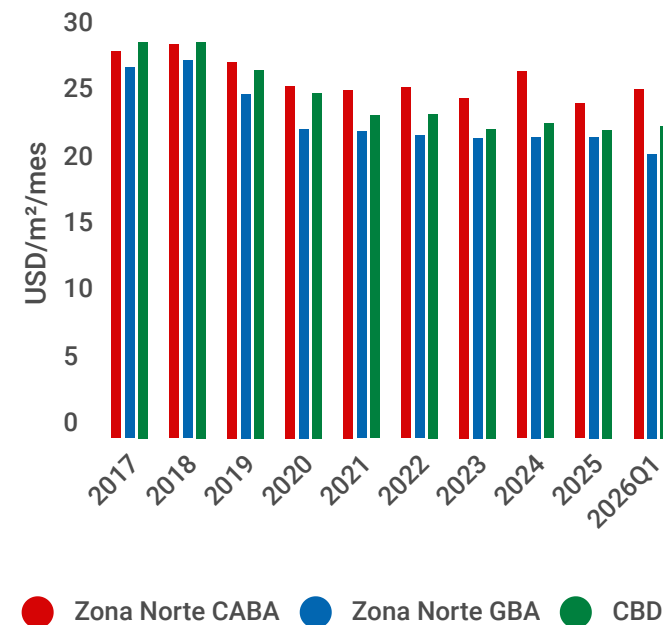


- ✓ En Zona Norte CABA, la vacancia inició el año perforando el umbral del 5%, manteniendo la tendencia descendente observada en los períodos anteriores.
- ✓ La Zona Norte GBA registró una vacancia del 18%, marcando un cambio en la dinámica reciente.
- ✓ En el Área Central de Negocios (CBD), el año comenzó con un incremento en el precio pedido, ubicándose en 23,4 USD/m²/mes

Vacancia (%)



Precio Pedido (USD/m²/mes)



El inicio del año resultó favorable en términos generales para el mercado de oficinas, con indicadores sólidos y consistentes en la mayoría de los submercados. La mejora en los niveles de ocupación, acompañada por una absorción dinámica y valores que muestran estabilidad, reflejan un escenario de mayor equilibrio entre oferta y demanda.

En este contexto, el mercado inicia el año con un escenario ordenado y resultados concretos, dejando una perspectiva favorable para los próximos meses.



Indicadores por submercados

Q1 2026

El corredor Panamericana, ubicado dentro del área Non-CBD (fuera del centro de negocios), se consolida por tercer trimestre consecutivo como el submercado de mejor desempeño, concentrando el 50% de la superficie ocupada y registrando una absorción neta de 15.100 m².

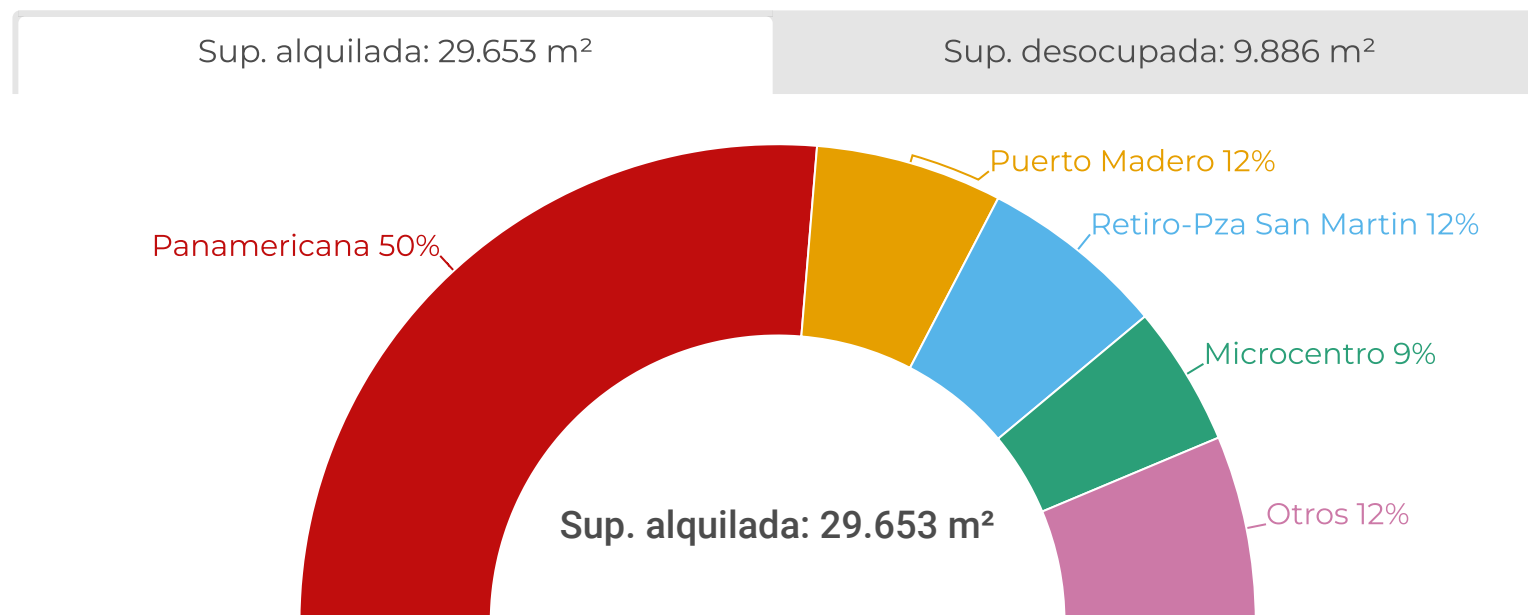
Le siguen Retiro – Plaza San Martín, con una absorción neta de 3.804 m², y Microcentro, con 2.713 m², ambos iniciando el año con resultados positivos en términos de ocupación.

En contrapartida, el corredor Plaza Roma presentó un saldo negativo de -4.551 m² en el trimestre.

A nivel general, el Área Central de Negocios (CBD) concentró el 39,3% del total de las operaciones, mientras que el área Non-CBD abarcó el 60,7%, en línea con la distribución observada hacia el cierre de 2025.

Esta composición refuerza la preferencia del mercado en las zonas fuera del CBD (NON-CBD) para el alquiler de oficinas Clase A, tendencia que continúa consolidándose en el inicio del año.

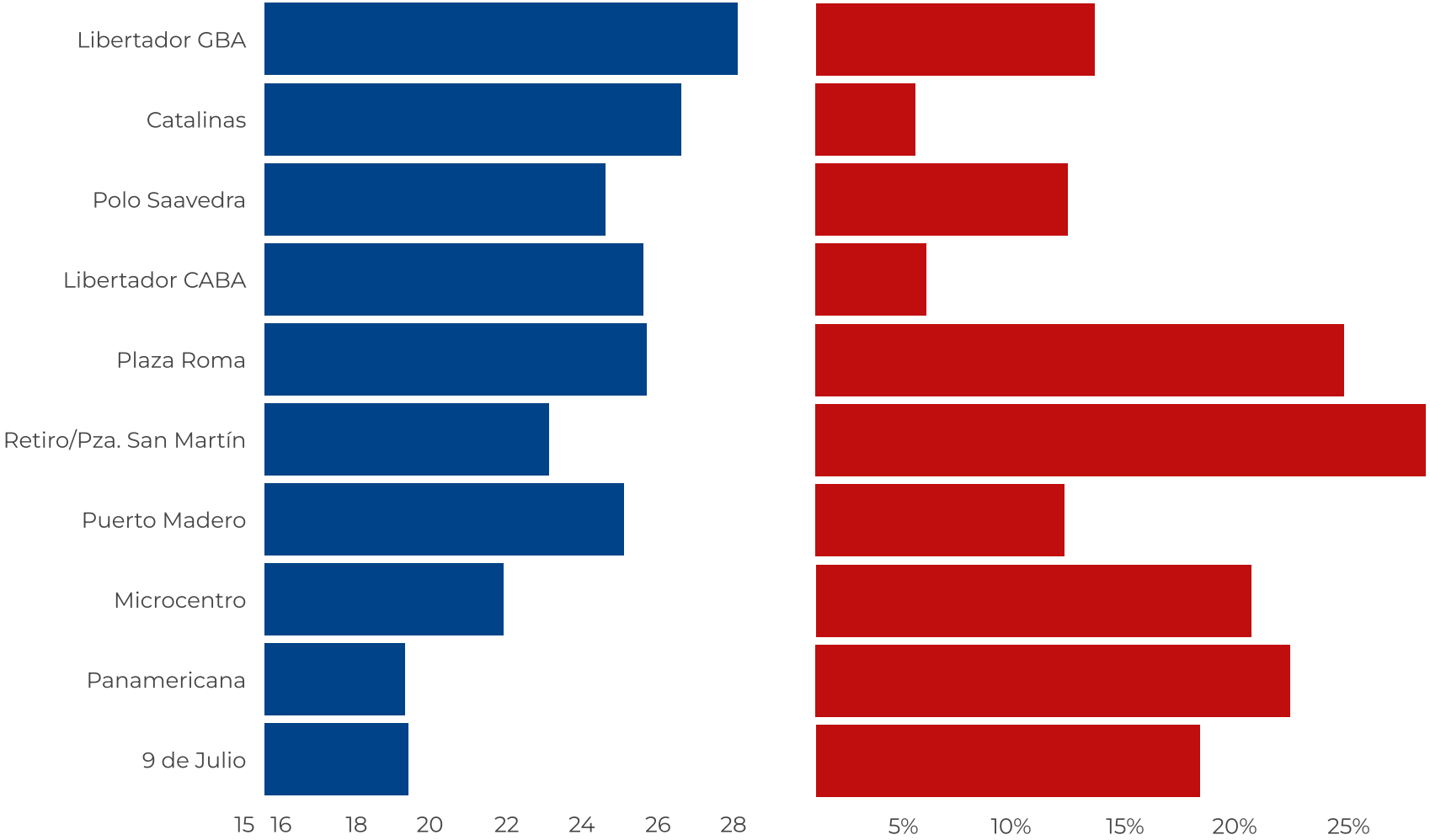
Superficie Alquilada / Superficie Desocupada



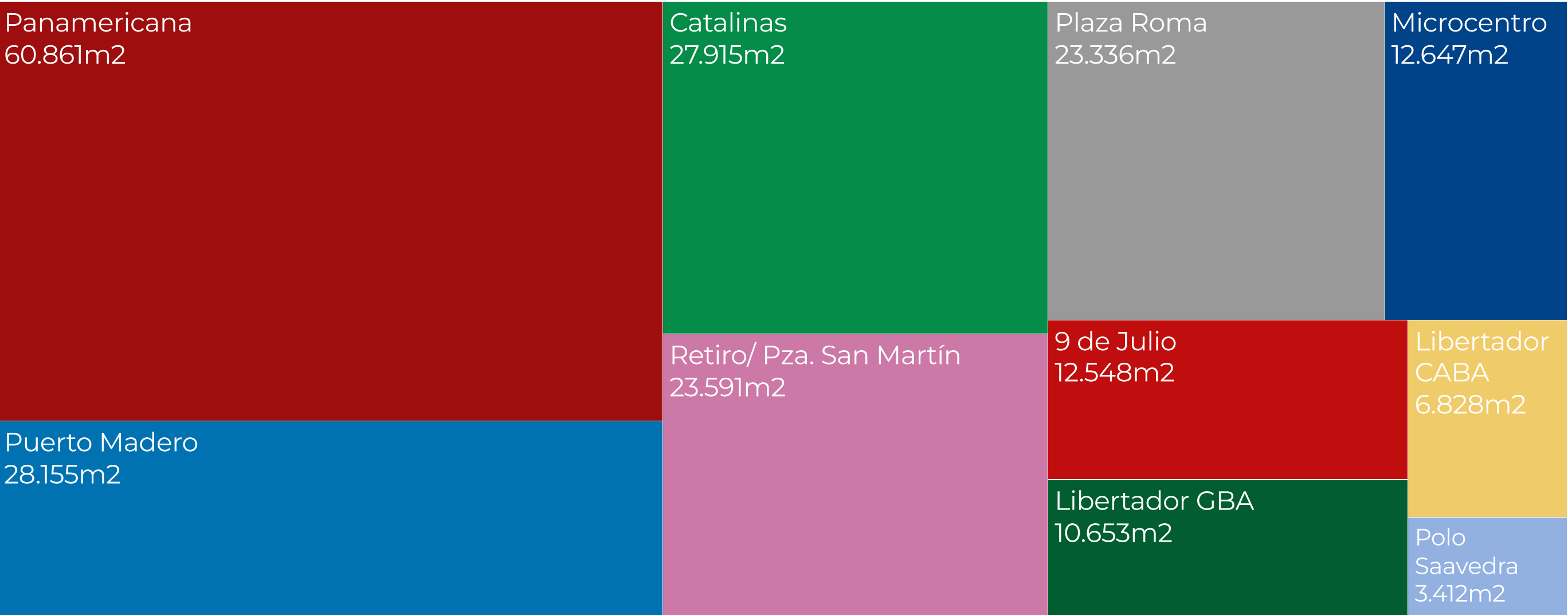


**Precio
Pedido(USD/m²/mes)**

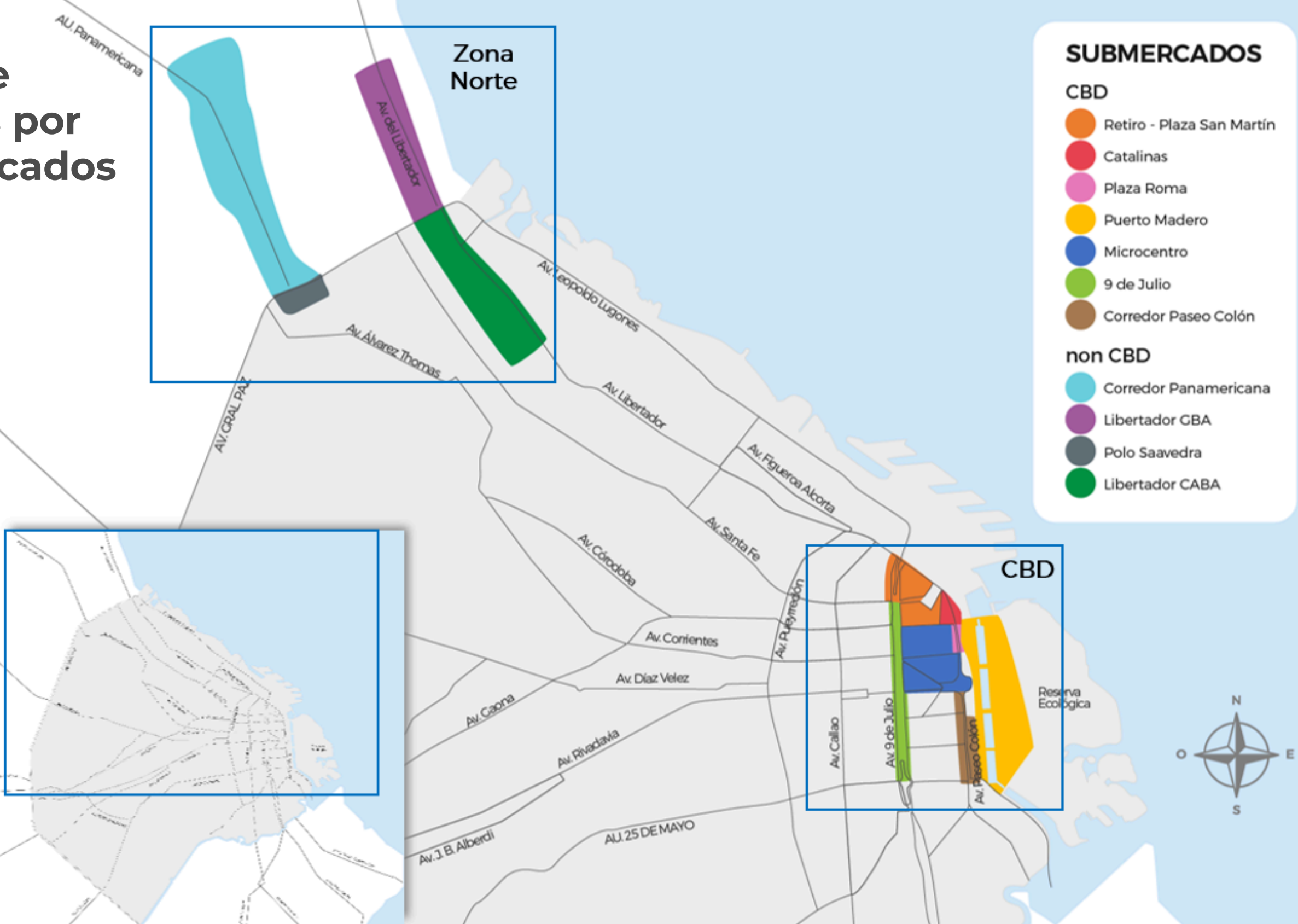
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q1 2026 por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO
Puerto Madero	256.514	11% ↓	3.820	24.5 ↑
Catalinas	249.832	11.17% ↑	1.313	26 ↑
Plaza Roma	99.577	23.4% ↑	-	25.1 ↑
Retiro-Plaza San Martín	78.972	29.9% ↓	3.804	22.5 ↓
9 de Julio	73.913	17% ↑	-	18.8 ↑
Microcentro	65.625	11.17% ↓	2.713	21.3 ↑
Paseo Colon	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	883.593	14.51% ↓	11.650	23.4 ↑
Corredor Panamericana	290.342	21% ↓	15.100	18.7 ↓
Libertador GBA	86.321	12.34% ↓	557	27.5 =
Polo Saavedra	78.012	4.4% ↓	1.395	23.9 ↓
Libertador CABA	139.704	4.9% ↓	951	24.9 ↓
TOTAL ZONA NORTE	594.379	13,75% ↓	18.003	20.5 ↓
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.477.972	14.2% ↓	29.653	22.1 ↑



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.”