



Q2/26

Informe Oficinas

Clase A

Indicadores de Mercado

Durante el segundo trimestre del año, el mercado de oficinas Clase A continuó mostrando señales de fortalecimiento, impulsado por una demanda activa que favoreció la ocupación de espacios disponibles.

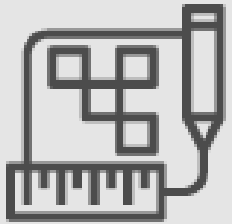
El dinamismo de la demanda permitió una nueva reducción de la tasa de vacancia, que descendió del 14,2% registrado al cierre del primer trimestre al 12,7% en el período analizado. Esta mejora en los niveles de ocupación se reflejó en una absorción neta de 23.306 m², superando la absorción registrada en el trimestre anterior.

En este contexto, el principal indicador del trimestre fue la consolidación de la demanda, reflejada en una marcada reducción de la vacancia y un incremento significativo de la absorción neta. Este escenario permitió sostener los valores de alquiler pedidos, que registraron un leve ajuste al alza hasta ubicarse en un promedio de USD 22,3/m² por mes.

En cuanto al stock de oficinas Clase A, este se mantuvo en 1.477.972 m², sin variaciones respecto del trimestre anterior. Si bien el inventario permanece estable, la sostenida reducción de la vacancia comienza a evidenciar un mercado con menor disponibilidad de espacios. De mantenerse esta tendencia, podría sugerir la necesidad de incorporar nueva superficie al mercado, favoreciendo la reactivación de proyectos actualmente paralizados e incentivando el desarrollo de nuevos desarrollos en el mediano plazo.



Inventario (m²)
1.477.972



Vacancia
12,7%



Absorción Neta (m²)
23.306



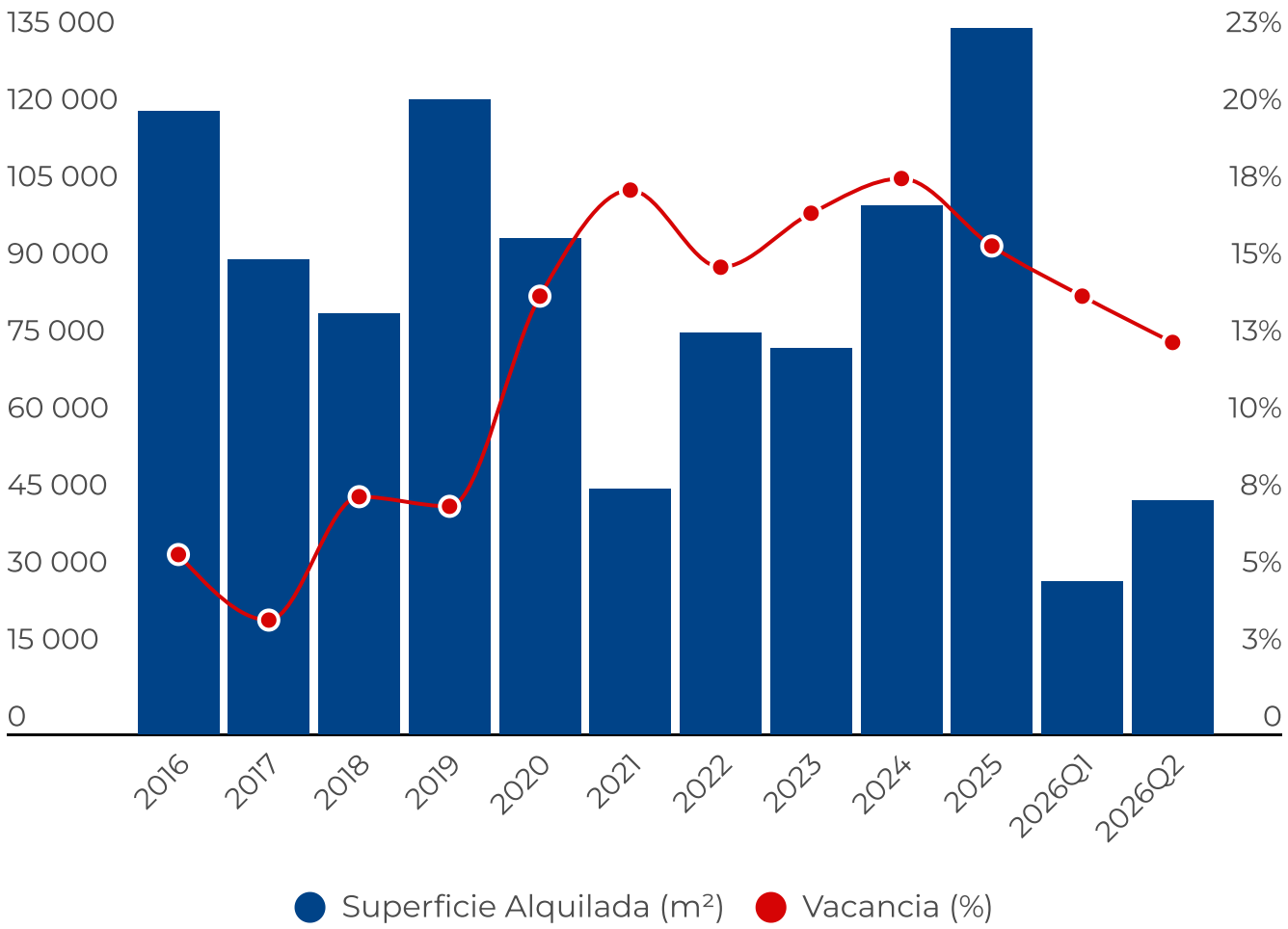
Precio Pedido
(USD/m²/mes)
22,3

Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)

La superficie alquilada durante el trimestre alcanzó los 45.299 m², reflejando un marcado incremento respecto del período anterior y consolidando el dinamismo observado en la demanda de oficinas Clase A. Este desempeño confirma la continuidad del proceso de recuperación del mercado, impulsado por un mayor nivel de ocupación.

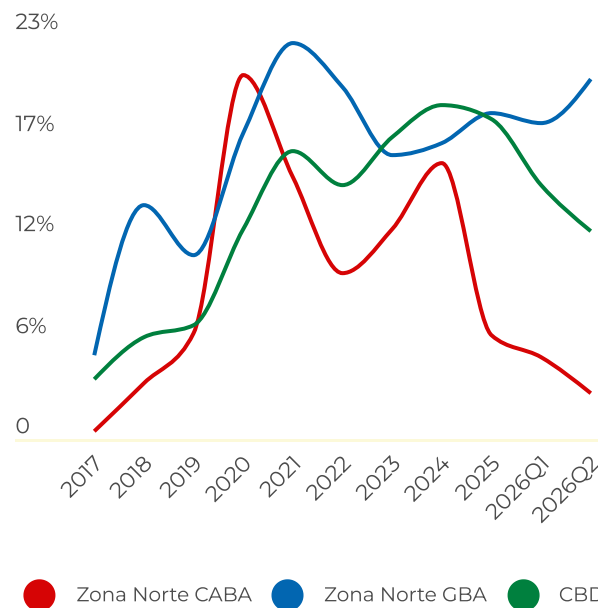
En línea con este comportamiento, la tasa de vacancia continuó su tendencia descendente, ubicándose en torno al 12%, su nivel más bajo de los últimos períodos. La combinación de una demanda sostenida y un inventario sin variaciones permitió una nueva reducción de la superficie disponible, reforzando las perspectivas de un mercado cada vez más equilibrado entre oferta y demanda.

En el plano macroeconómico, un contexto de mayor estabilidad y las expectativas en torno a eventuales reformas orientadas a la desregulación del mercado inmobiliario podrían contribuir a mejorar el clima de inversión durante los próximos meses. De concretarse, estas medidas podrían favorecer el ingreso de nuevos actores, impulsar la actividad del sector y fortalecer la demanda por activos corporativos.

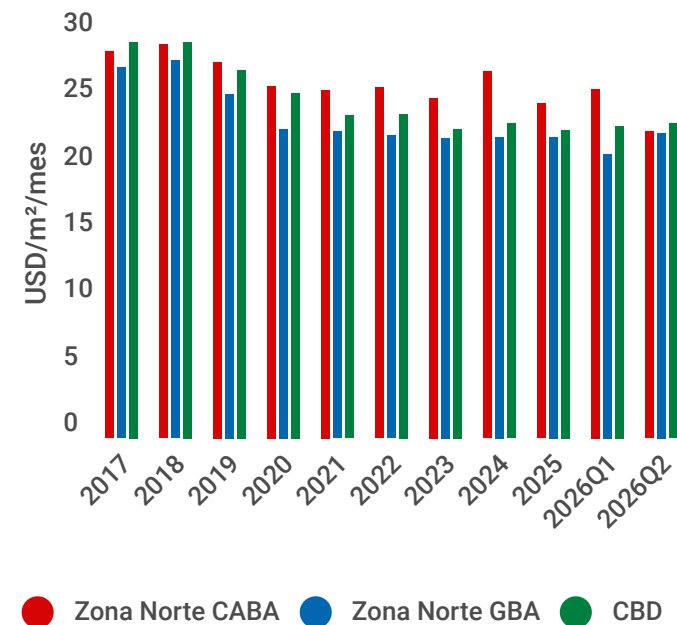


- ✓ En Zona Norte CABA, la tasa de vacancia volvió a reducirse y alcanzó el 2% en el trimestre analizado, reafirmando la tendencia descendente registrada en los últimos periodos.
- ✓ La tasa de vacancia en Zona Norte GBA ascendió al 20%, interrumpiendo la tendencia observada en los últimos trimestres y reflejando un aumento en la oferta disponible.
- ✓ En el Área Central de Negocios (CBD), el valor de alquiler pedido promedio se ubicó en USD 23,6/m² por mes, acompañado por una reducción de la tasa de vacancia al 11,8%.

Vacancia (%)



Precio Pedido (USD/m²/mes)



Estos indicadores reflejan un mercado con dinámicas diferenciadas según la ubicación.

Mientras que Zona Norte CABA y el Área Central de Negocios continúan mostrando una absorción sostenida de espacios, evidenciada por la disminución de sus tasas de vacancia, Zona Norte GBA registra un incremento en la disponibilidad, lo que sugiere un comportamiento más moderado de la demanda en ese corredor.

Estas diferencias reafirman la preferencia de los ocupantes por las ubicaciones más consolidadas y con mayor accesibilidad, manteniendo la presión sobre la oferta en los submercados de mayor demanda y generando un escenario más competitivo en aquellas zonas con mayor disponibilidad de superficie.



Indicadores por submercados

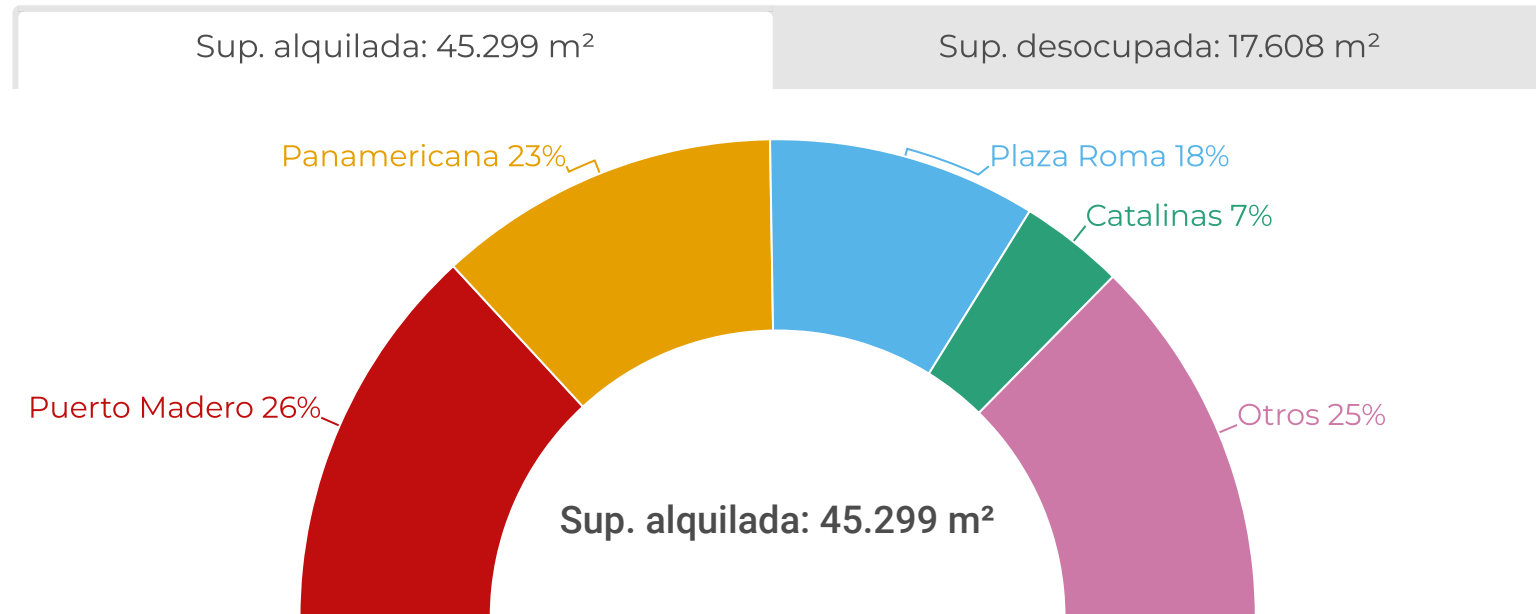
Q2 2026

En términos de oferta, Panamericana continuó siendo el submercado con mayor disponibilidad, alcanzando un stock de 67.487 m², muy por encima del resto de los corredores. Durante el trimestre también concentró el 64% de la superficie desocupada, consolidándose como el submercado con el mayor volumen de espacios disponibles.

A nivel general, la demanda continuó mostrando una marcada preferencia por los corredores del área Non-CBD, impulsada principalmente por Puerto Madero y Panamericana, que en conjunto concentraron más de la mitad de la superficie absorbida durante el trimestre. En tanto, el Área Central de Negocios (CBD) continuó ofreciendo una amplia variedad de espacios, con la disponibilidad distribuida principalmente entre Catalinas, Retiro–Plaza San Martín, Plaza Roma y Microcentro.

En conjunto, los resultados del trimestre evidencian un mercado dinámico, con una demanda activa en los principales submercados y una oferta que continúa diversificándose, manteniendo alternativas tanto en el CBD como en el Non-CBD.

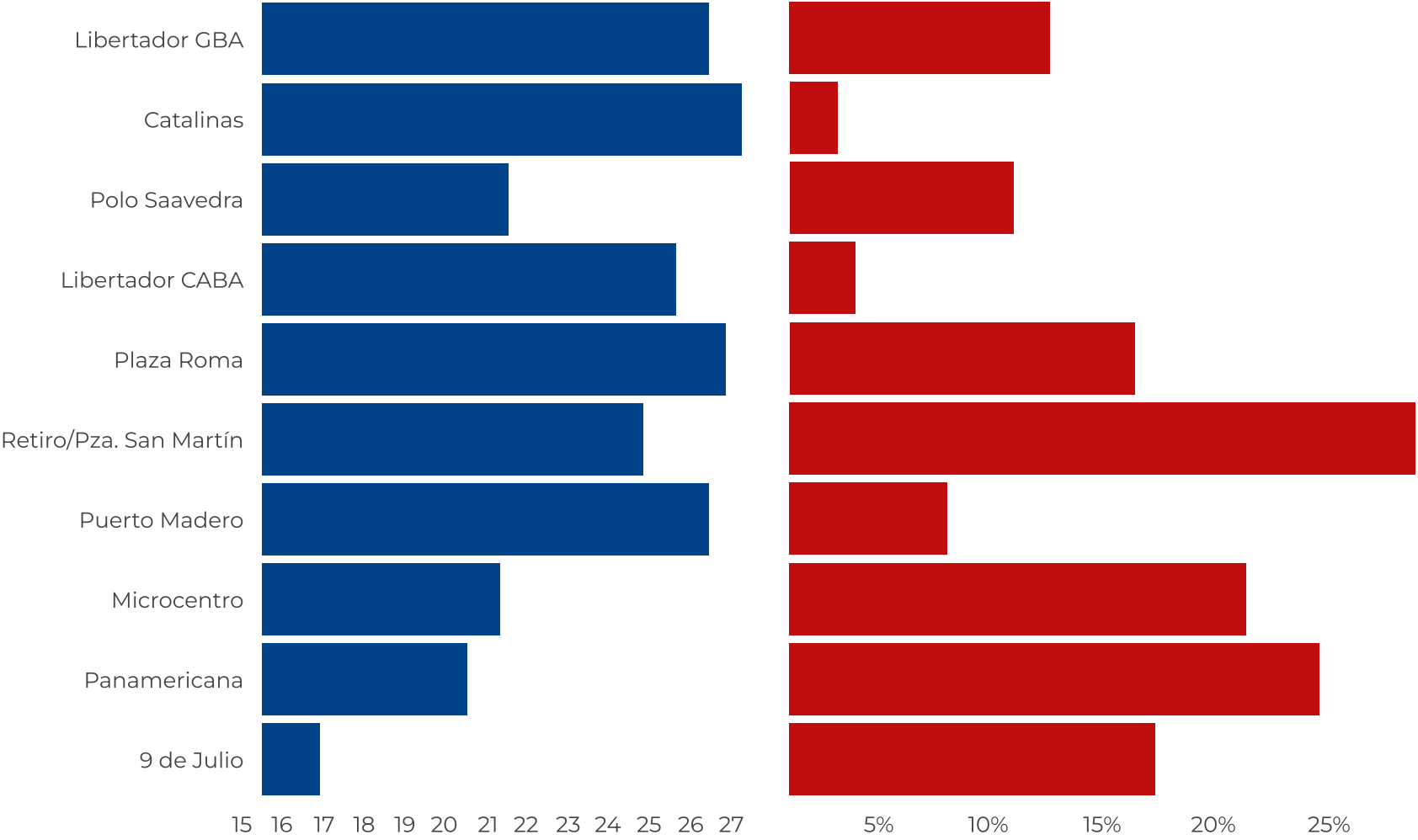
Superficie Alquilada / Superficie Desocupada





**Precio
Pedido(USD/m²/mes)**

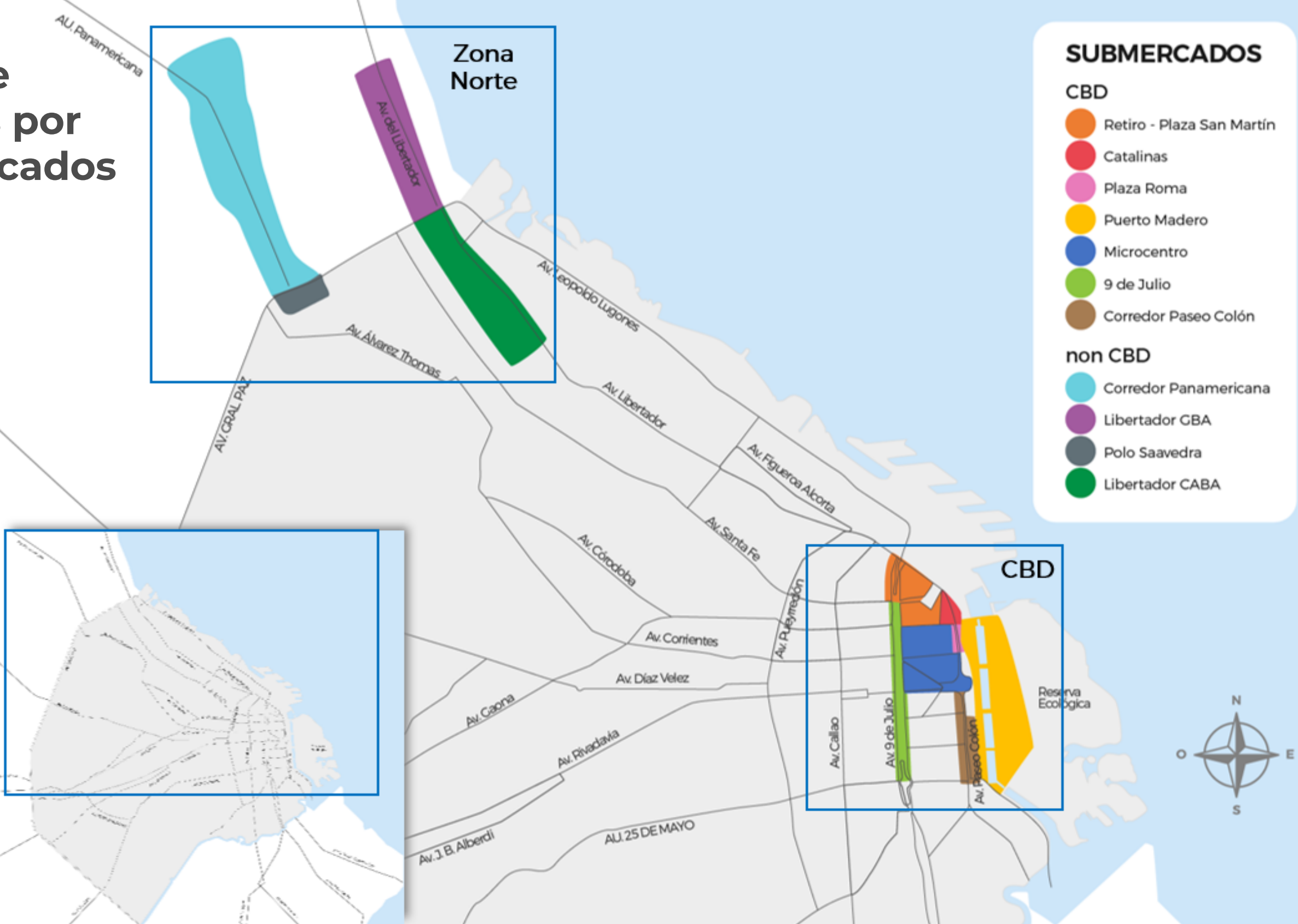
Vacancia (%)



Superficie Disponible (m²)



Mapa de Oficinas por Submercados



Indicadores Q2 2026

por submercados

INDICADORES POR SUBMERCADO	INVENTARIO (m²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN BRUTA (m²)	PRECIO PEDIDO
Puerto Madero	256.514	6.9% ↓	11.862	25.9 ↓
Catalinas	249.832	9.8% ↓	3.351	26.7 ↑
Plaza Roma	99.577	15.1% ↓	8.232	26.3 ↑
Retiro-Plaza San Martín	78.972	27.4% ↓	2.875	24.3 ↑
9 de Julio	73.913	16% ↑	1.983	16.4 ↓
Microcentro	65.625	20% ↑	-	20.8 ↓
Paseo Colon	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	883.593	11.8% ↓	28.303	23.6 ↑
Corredor Panamericana	290.342	23.2% ↑	10.487	19.8 ↑
Libertador GBA	86.321	11.4% ↓	2.043	25.9 ↓
Polo Saavedra	78.012	2% ↓	1.627	21 ↑
Libertador CABA	139.704	2.9% ↓	2.681	25.1 ↑
TOTAL ZONA NORTE	594.379	14% ↑	16.996	20.8 ↑
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.477.972	12.7% ↓	45.299	22.3 ↑



PARA MÁS INFORMACIÓN

Pablo Papadópulos | Director Oficinas | pp@ljramos.com

Jennifer Astudillo Medina | Research Analyst | jastudillo@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 © 2026 L.J. Ramos Brokers Inmobiliarios S.A. Todos los derechos reservados.