



Q3/26

Informe Oficinas

CLASE A

 **LJ-RAMOS**
brokers inmobiliarios



Indicadores de mercado

Durante el tercer trimestre, el mercado de oficinas Clase A mantuvo una evolución moderada, con movimientos acotados en sus principales indicadores.

La tasa de vacancia se redujo en 0,66 puntos porcentuales respecto del período anterior, mientras que la absorción neta trimestral se ubicó en 10.000 m². Si bien la demanda permitió continuar reduciendo los espacios disponibles, el nivel de absorción se mantuvo moderado, por lo que será necesario observar su evolución en los próximos períodos para determinar si esta tendencia logra consolidarse.

Por su parte, el precio pedido promedio se mantuvo dentro de los USD 22/m² por mes. La variación refleja un mercado que, en términos generales, mantiene sus valores relativamente estables, sin movimientos significativos en los precios de alquiler.

En cuanto al inventario de oficinas Clase A, se mantuvo estable en 1.477.972 m², sin variaciones respecto del trimestre anterior. En este contexto, la combinación de un stock constante, una absorción moderada y una vacancia que continúa descendiendo configura un escenario de estabilidad, aunque todavía resulta prematuro hablar de un cambio estructural en la dinámica del mercado.

INVENTARIO (m²)

1.477.972

VACANCIA

12,01%

ABSORCIÓN NETA
TRIMESTRAL (m²)

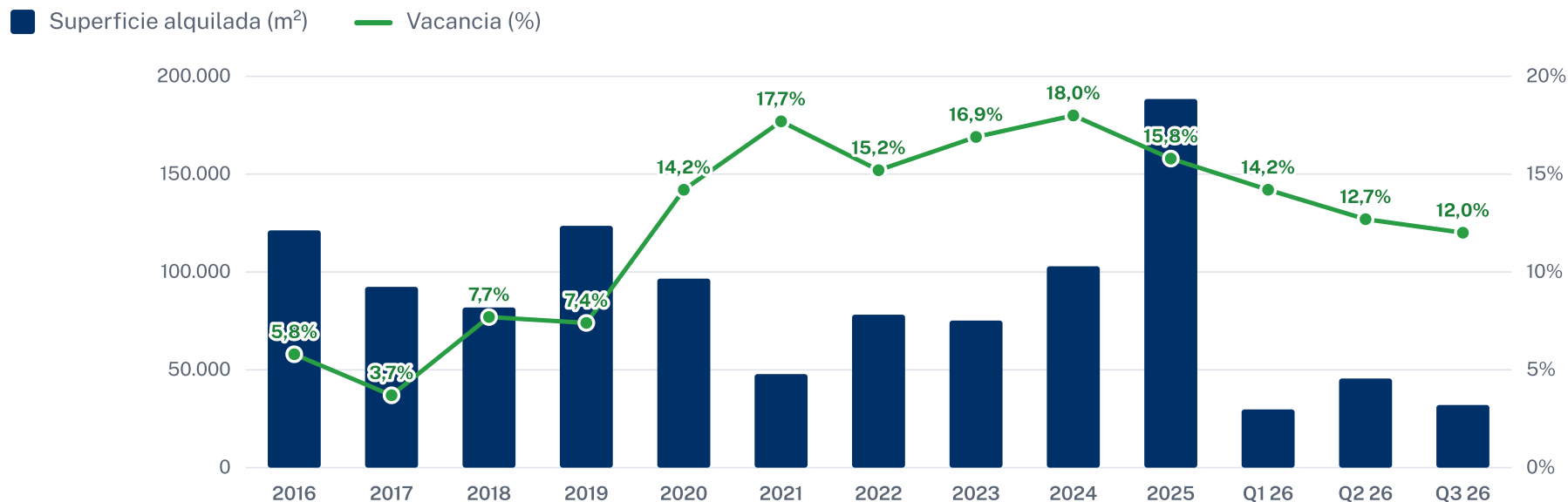
10.000

PRECIO PEDIDO
(USD/m²/MES)

22,1



Superficie alquilada anual (m²) / Vacancia (%)



La superficie alquilada durante el trimestre alcanzó los **32.010 m²**, manteniéndose en niveles que reflejan la continuidad de la demanda por oficinas Clase A, aunque con un ritmo más moderado respecto de períodos anteriores. El comportamiento de la absorción y de la superficie alquilada muestra un mercado que continúa activo, pero que evoluciona de manera gradual.

En este contexto, la tasa de vacancia se mantuvo en torno al **12%**, acompañando una reducción paulatina de la superficie disponible. Con un inventario que permanece sin variaciones significativas, el mercado transita un escenario de estabilidad, en el que la evolución de la demanda continúa siendo un factor determinante para la absorción de los espacios disponibles.

En el plano macroeconómico, las medidas de desregulación contribuyeron al ingreso de nuevos operadores y generaron oportunidades para nuevas inversiones en el mercado inmobiliario. Sin embargo, el comportamiento de la inversión continúa siendo moderado y prudente. Actualmente, el foco parece estar puesto principalmente en el ingreso a oficinas existentes y ya acondicionadas, priorizando aquellas que permiten una ocupación más inmediata y requieren menores niveles de inversión inicial. Este comportamiento refleja una actitud todavía cautelosa por parte de las empresas, que privilegian decisiones de ocupación y relocalización antes que nuevos desarrollos o grandes proyectos de inversión.



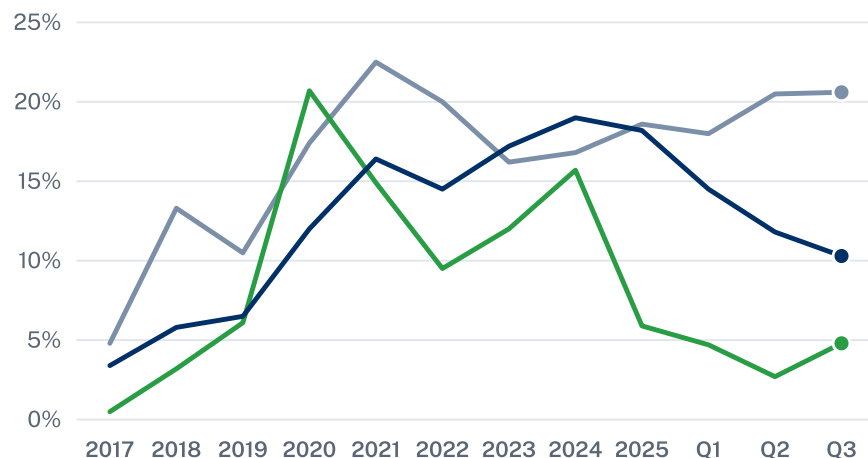
Vacancia y precio pedido por zona

Estos indicadores reflejan un comportamiento diferenciado según la ubicación. Mientras que el Área Central de Negocios mantiene una situación relativamente estable, con una tasa de vacancia en torno al 12% y valores de alquiler de USD 23/m² por mes, Zona Norte CABA presenta un nivel de disponibilidad más acotado. Por su parte, Zona Norte GBA continúa mostrando una mayor disponibilidad de espacios, con una vacancia del 20,6%.

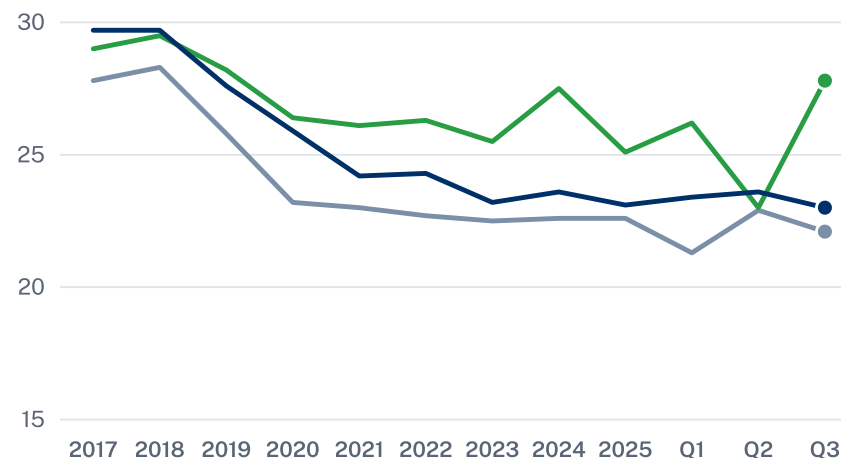
En este contexto, las diferencias entre submercados dan cuenta de una demanda que continúa concentrándose en determinadas ubicaciones, aunque con una dinámica más moderada y selectiva. La evolución de la vacancia y de los valores de alquiler en los próximos períodos será clave para determinar si estas diferencias se mantienen o comienzan a reducirse.

Q1-Q3 = 2026 Zona Norte CABA Zona Norte GBA CBD

Vacancia (%)



Precio pedido (USD/m²/mes)



ZONA NORTE CABA

En Zona Norte CABA, la tasa de vacancia se ubicó en 4,8% durante el trimestre analizado, mostrando un nivel de disponibilidad superior al registrado en el período anterior.

ZONA NORTE GBA

En Zona Norte GBA, la tasa de vacancia se ubicó en 20,6%, manteniéndose en niveles elevados y con una leve suba respecto del período anterior.

CBD

Por su parte, en el Área Central de Negocios (CBD), el valor de alquiler pedido promedio se ubicó en USD 23/m² por mes. La tasa de vacancia se mantuvo en torno al 12%, reflejando un escenario de relativa estabilidad en uno de los principales submercados corporativos.



Indicadores macroeconómicos

2%PIB interanual
segundo trimestre**1,7%**Crecimiento acumulado
primeros siete meses

La economía argentina atraviesa un escenario de crecimiento, aunque con una dinámica desigual entre sectores. Durante el segundo trimestre, el PIB creció 2% interanual, aunque registró una contracción de 0,6% respecto del trimestre anterior. En los primeros siete meses del año, el crecimiento acumulado se ubicó en torno al 1,7%, sostenido principalmente por sectores como minería y pesca, mientras que comercio e industria continuaron mostrando un desempeño más débil.

En este contexto, el mercado de oficinas Clase A mantiene una dinámica moderada, con empresas que evalúan sus decisiones de ocupación e inversión de manera selectiva. La desaceleración de la inflación constituye un factor favorable, aunque los costos asociados a la adecuación de los espacios continúan incidiendo en las decisiones inmobiliarias. Por este motivo, las oficinas existentes y ya acondicionadas adquieren atractivo, al permitir reducir el desembolso inicial y acortar los tiempos de puesta en funcionamiento.

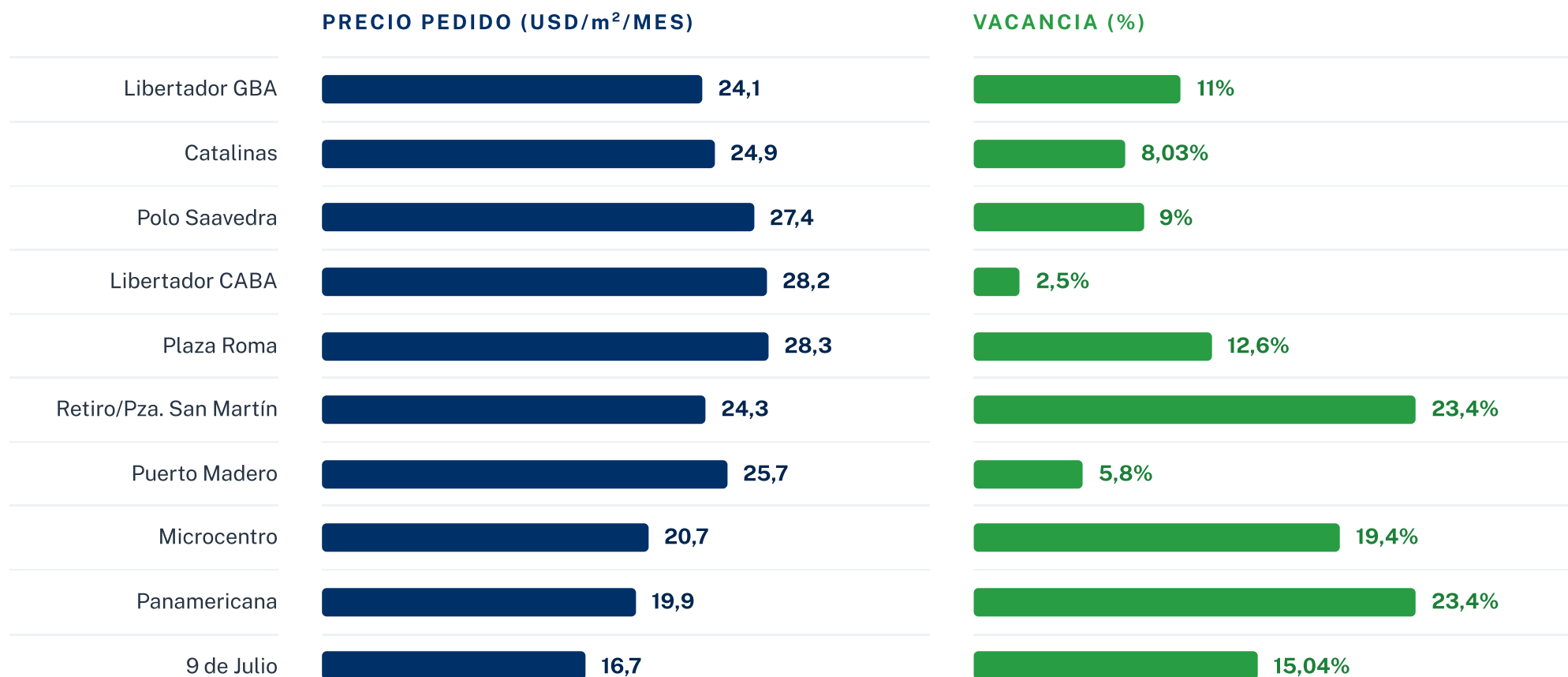
La demanda no responde necesariamente a una búsqueda de superficies pequeñas, sino a una mayor eficiencia en el uso del espacio y del capital. En las operaciones de mayor escala, además, comienza a ganar relevancia la consolidación de distintas unidades de negocio en una misma ubicación, como parte de procesos de reorganización corporativa.

Actualmente, la oferta de nuevas oficinas Clase A se presenta acotada, mientras que la absorción continúa reduciendo la superficie disponible. Esta combinación podría generar mayores oportunidades para edificios Clase B que logren responder a los estándares actuales de los ocupantes corporativos.

En el corto plazo, aquellos edificios Clase B que presenten buen mantenimiento, ubicación, infraestructura y calidad de servicios, y que logren incorporar características cada vez más valoradas por las empresas, podrían adquirir un mayor protagonismo y mejorar sus niveles de ocupación. En este escenario, la evolución del mercado no dependerá únicamente de la incorporación de nueva oferta Clase A, sino también de la capacidad del stock existente para adaptarse a las nuevas necesidades de las empresas.

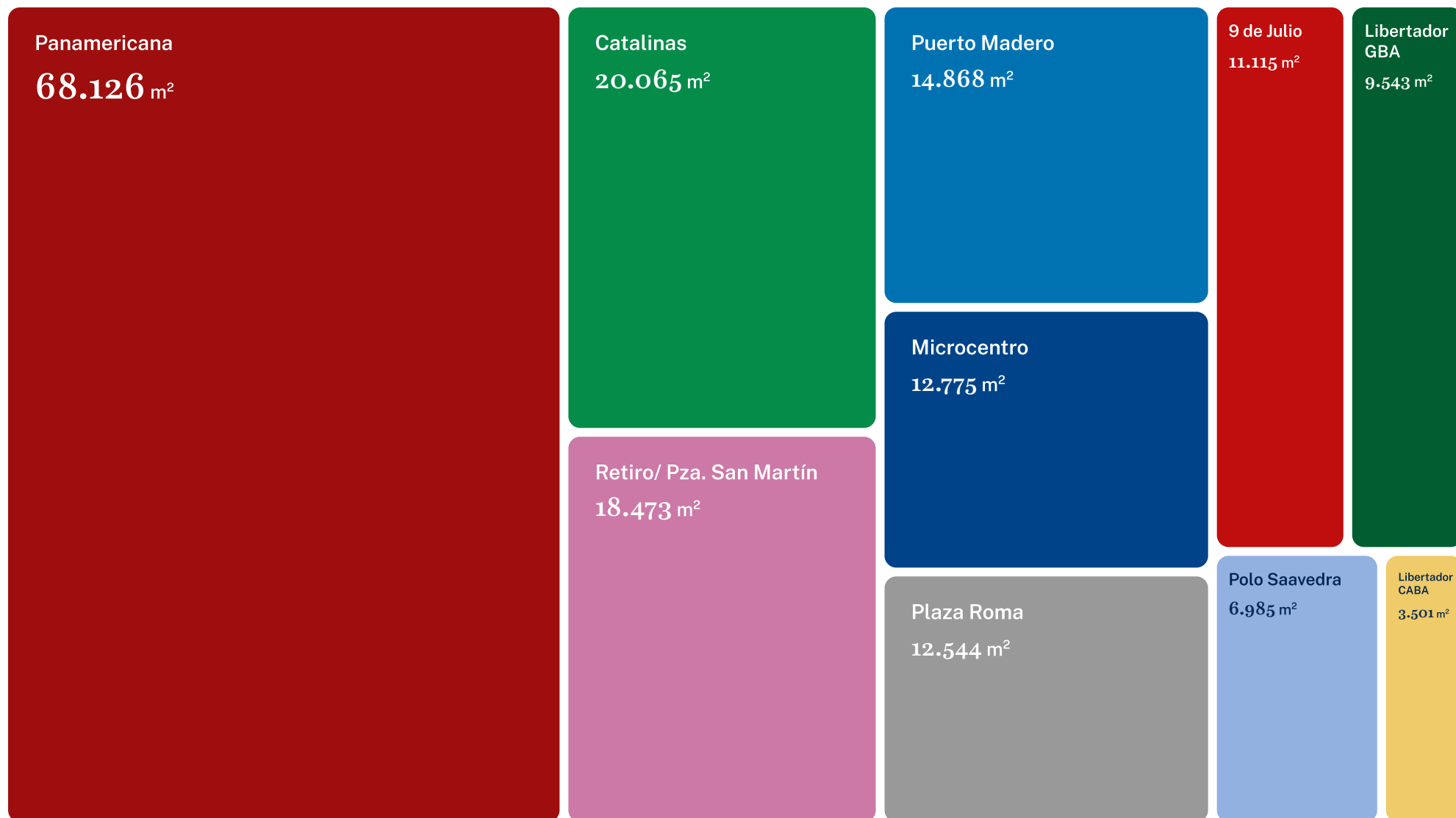


Precio pedido y vacancia por submercado





Superficie disponible (m²)

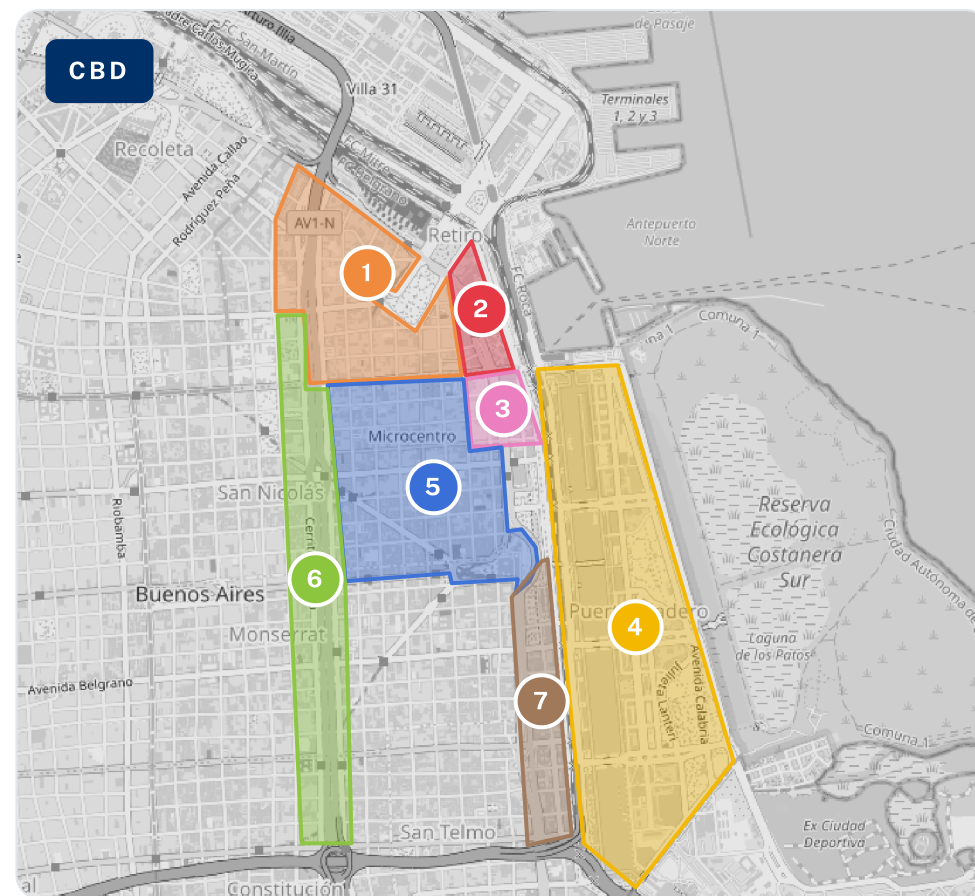




Mapa de oficinas por submercados



- 1 Corredor Panamericana
- 2 Libertador GBA
- 3 Polo Saavedra
- 4 Libertador CABA



- 1 Retiro-Plaza San Martín
- 2 Catalinas
- 3 Plaza Roma
- 4 Puerto Madero
- 5 Microcentro
- 6 9 de Julio
- 7 Corredor Paseo Colón



Indicadores Q3 2026 por submercados

SUBMERCADO	INVENTARIO (m ²)	VACANCIA (%)	ÁREA DISPONIBLE (m ²)	PRECIO PEDIDO
Puerto Madero	256.514	5.8% ↓	14.868	25.7 ↓
Catalinas	249.832	8.03% ↓	20.065	24.9 ↓
Plaza Roma	99.577	12.6% ↓	12.544	28.3 ↑
Retiro-Plaza San Martín	78.972	23.4% ↓	18.473	24.3 =
9 de Julio	73.913	15.04% ↓	11.115	16.7 ↑
Microcentro	65.625	19.4% ↓	12.775	20.7 ↓
Paseo Colon	59.160	-	-	-
TOTAL CBD	883.593	10.2% ↓	89.840	23 ↓
Corredor Panamericana	290.342	23.4% ↑	68.126	19.9 ↑
Libertador GBA	86.321	11% ↓	9.543	24.1 ↓
Polo Saavedra	78.012	9% ↑	6.985	27.4 ↑
Libertador CABA	139.704	2.5% ↑	3.501	28.2 ↑
TOTAL ZONA NORTE	594.379	14.8% ↑	88.155	21.3 ↑
TOTAL BUENOS AIRES CLASE A	1.477.972	12% ↓	177.995	22.1 ↓



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.