

La vacancia alcanza su mínimo del ciclo con 13,1% mientras Zona Norte CABA lidera la demanda del trimestre

2.316.959	303.793	13,1 %	21,3	12.392	0
Stock m²	Disponibilidad m²	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta trim. m²	Producción m²

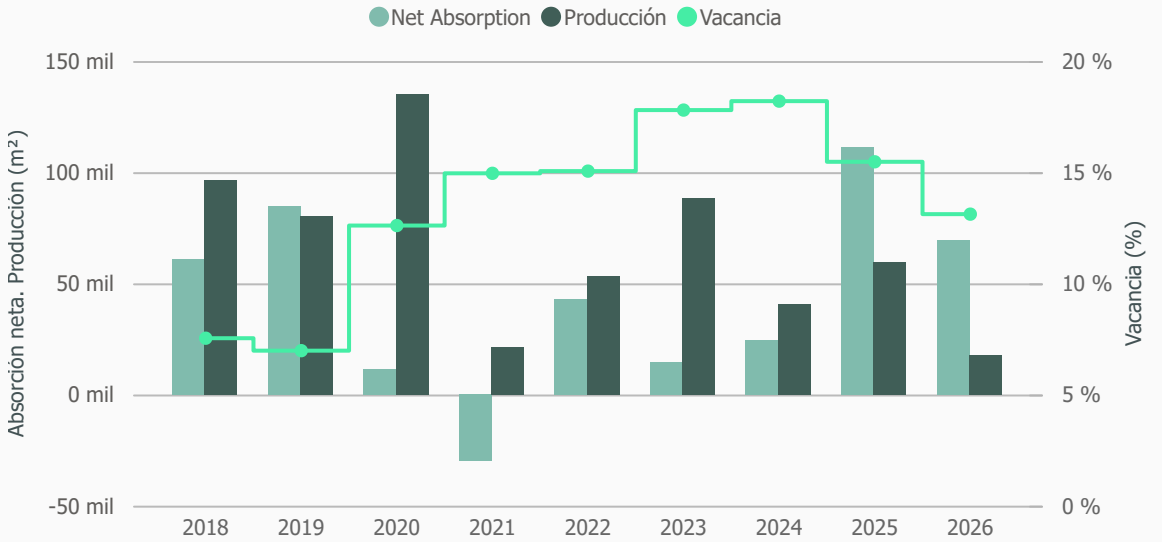
Contexto de Mercado

El tercer trimestre de 2026 consolidó la tendencia de recuperación del mercado de oficinas de Buenos Aires, con la vacancia perforando el nivel del período anterior para tocar su registro más bajo del ciclo actual. La dinámica del período estuvo marcada por una absorción neta positiva aunque más moderada que en el trimestre anterior, sin incorporaciones de nueva oferta al mercado.

La absorción neta totalizó 12.392 m², por debajo de los 25.660 m² del segundo trimestre, aunque positiva por cuarto período consecutivo en 2026. Esto eleva el acumulado del año a 57.457 m². El protagonismo estuvo en Zona Norte CABA, que concentró la mayor parte de la demanda del trimestre.

La disponibilidad cerró en 303.793 m² sobre un inventario que alcanza los 2.316.959 m², y la vacancia se comprimió hasta el 13,1%, su nivel más bajo desde el inicio del ciclo de recuperación. La producción del trimestre fue nula, por lo que toda la mejora en la ocupación respondió exclusivamente a la demanda sobre el stock ya existente.

Absorción Neta YTD, Producción y Vacancia



Mapa de Submercados

ZONA NORTE GBA
Corredor Panamericana
Corredor Libertador GBA

ZONA NORTE CABA
Zona Norte CABA
Palermo
Polo DOT

CBD
Retiro - Plaza San Martín
Catalinas - Plaza Roma
Microcentro
Puerto Madero
9 de Julio
Zona Sur

DISTRITO TECNOLÓGICO
Distrito Tecnológico



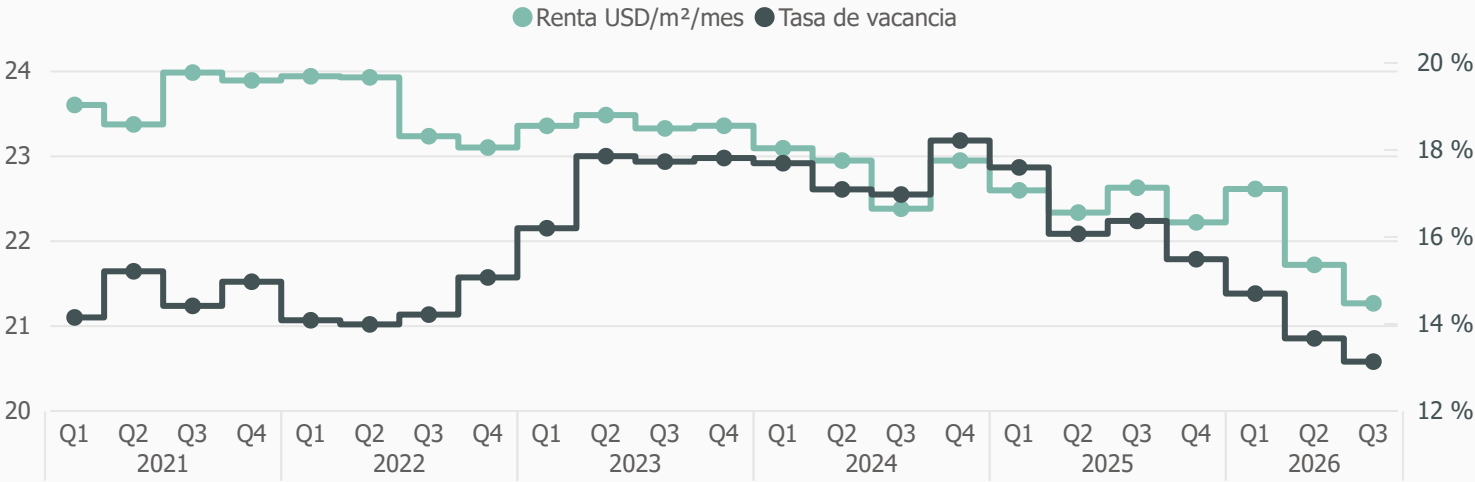
Renta y Vacancia

La renta promedio solicitada cerró el trimestre en 21,26 USD/m²/mes, frente a los 21,71 USD/m²/mes del período anterior. El leve retroceso responde, en parte, a un efecto compositivo: los submercados con mayor actividad, como Zona Norte CABA, no traccionaron el promedio al alza, mientras que zonas con rentas estructuralmente más bajas Microcentro (16,06 USD/m²/mes) y 9 de Julio (17,90 USD/m²/mes) acumularon superficie vacante y presionaron el índice general a la baja.

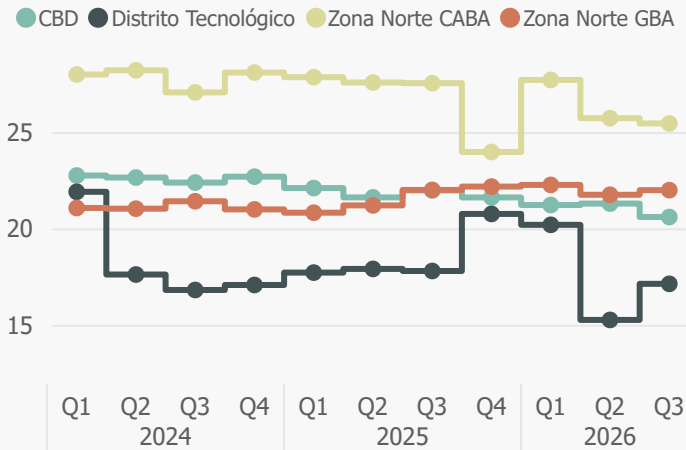
La vacancia profundizó su mejora hasta el 13,1%, frente al 13,8% del segundo Q, marcando el valor más bajo del ciclo de recuperación. Esto se debió, en parte, a que la absorción neta fue positiva y no se incorporaron nuevos metros en el inventario.

El escenario, sin embargo, continúa siendo marcadamente diferente entre submercados. En un extremo, Zona Norte CABA se ubica en apenas (1,6%), seguida por Puerto Madero (9,6%) y el Corredor Libertador GBA (8,9%), todos valores que reflejan una oferta considerablemente más baja que el promedio de mercado. En el otro extremo, 9 de Julio (26,2%) y el Corredor Panamericana (22,5%) concentran los mayores volúmenes de superficie desocupada. La brecha entre los submercados continúa siendo amplia y no se observan cambios significativos en la tendencia respecto del trimestre anterior.

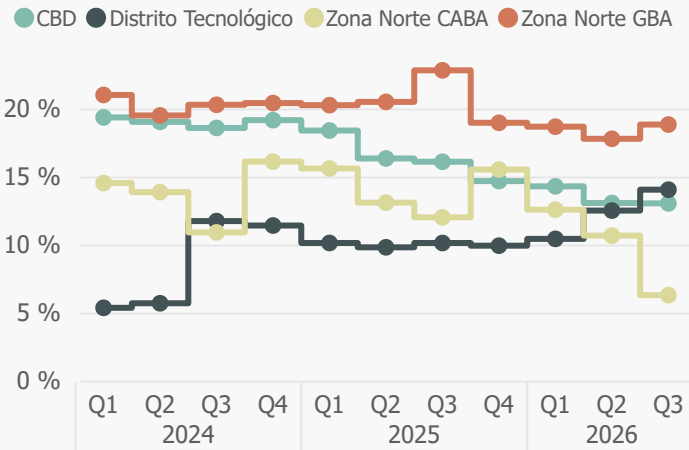
Rentas y Vacancia



Rentas por Zona



Vacancia por Zona



Demanda

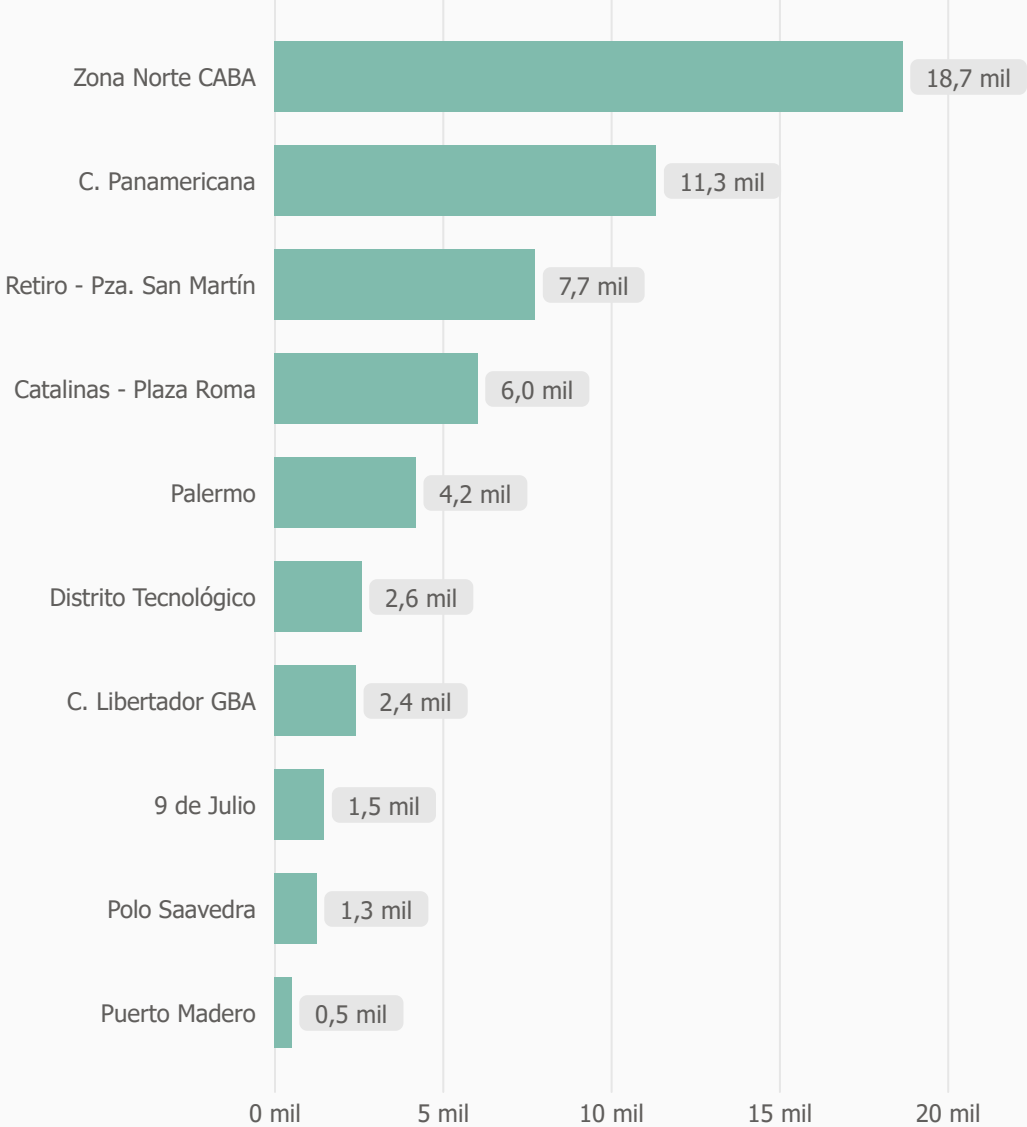
La demanda registró un resultado positivo por cuarto trimestre consecutivo, con una absorción neta de 12.392 m² y una absorción bruta de 56.271 m². La rotación de ocupantes y el ajuste de superficies siguieron siendo la dinámica dominante, con un saldo neto más moderado que en el trimestre anterior pero sostenido por un volumen bruto significativo.

El motor del período, fue Zona Norte CABA con (16.422 m²), seguido por Palermo (2.961 m²) y Polo Saavedra (1.256 m²), que completó así su recuperación tras los retrocesos de trimestres anteriores.

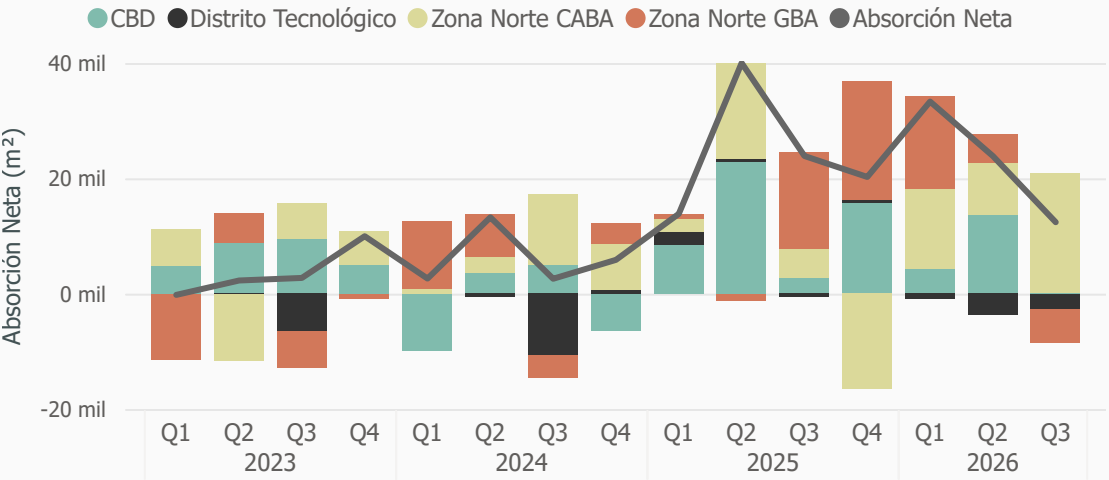
El CBD, prácticamente no registró variación neta con 281 m². El resultado fue heterogéneo: Retiro – Plaza San Martín (7.749 m²) y Catalinas – Plaza Roma (3.094 m²), 9 de Julio (-6.211 m²), Microcentro (-2.571 m²), Zona Sur (-1.980 m²) y Puerto Madero (200 m²).

En el resto del mercado, el Distrito Tecnológico registró una liberación neta de 2.738 m², mientras que Zona Norte GBA cerró con -5.790 m², con retrocesos tanto en el Corredor Panamericana (-2.934 m²) como en el Corredor Libertador GBA (-2.856 m²).

Absorción Bruta por Submercado m² - Q3 2026



Absorción Neta por Zona



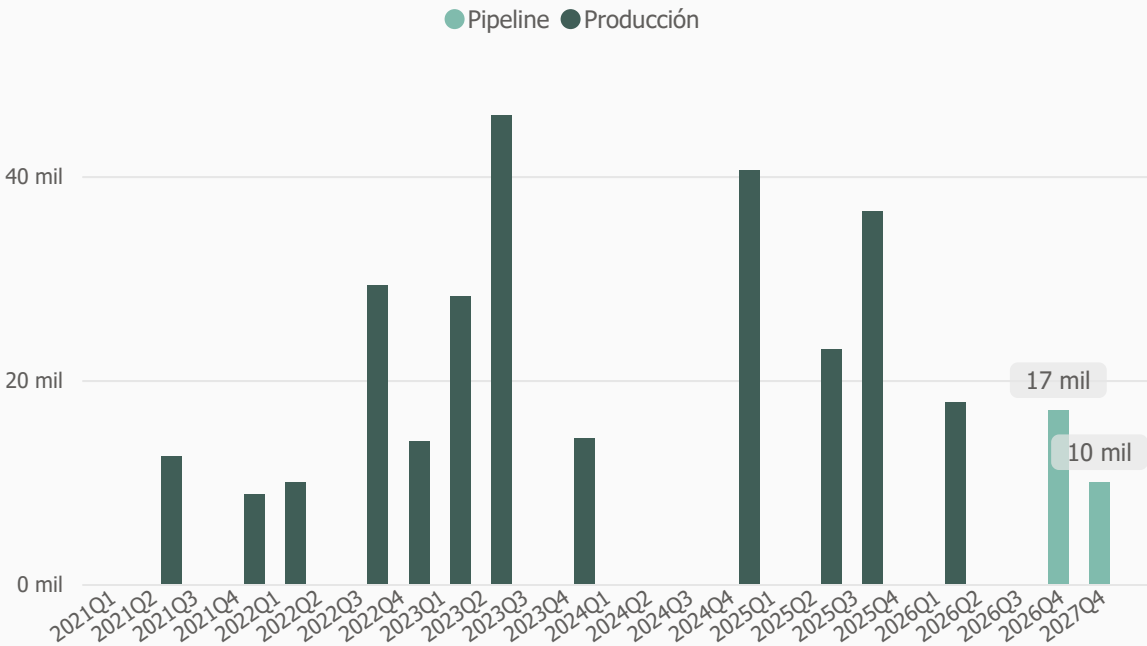
Inventario y Superficie Futura

El inventario Clase A/A+ se ubica en 2.316.959 m², lo que implica que no ingresaron nuevos metros. La producción fue nula, lo que implica que toda la absorción registrada se canalizó sobre el stock disponible, reforzando la compresión de la vacancia.

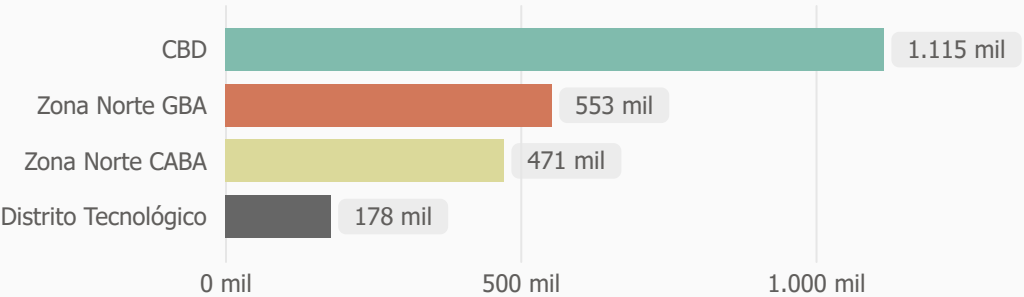
El pipeline, sin embargo, empieza a cobrar relevancia de cara a los próximos años. La entrega más próxima corresponde a Palermo, con 17.063 m² previstos para el cuarto trimestre de 2026. En 2027 se sumaría el Corredor Panamericana con 10.000 m², y a partir de 2028 el flujo de nueva oferta se intensifica: Polo Saavedra concentra cerca de 69.000 m² en desarrollo con entregas escalonadas entre 2028 y 2029, mientras que para ese mismo año se esperan incorporaciones relevantes también en Zona Norte CABA, Catalinas – Plaza Roma, el Corredor Panamericana y Zona Sur, que en conjunto representan el grueso del volumen proyectado para el período.

En los submercados con menor vacancia, como Zona Norte CABA, la escasez de espacios de calidad disponibles continúa siendo un factor que sostiene los valores pedidos. La nueva oferta en desarrollo aún tardará en llegar, por lo que la presión sobre el stock existente se mantendrá al menos durante los próximos cuatro a seis trimestres.

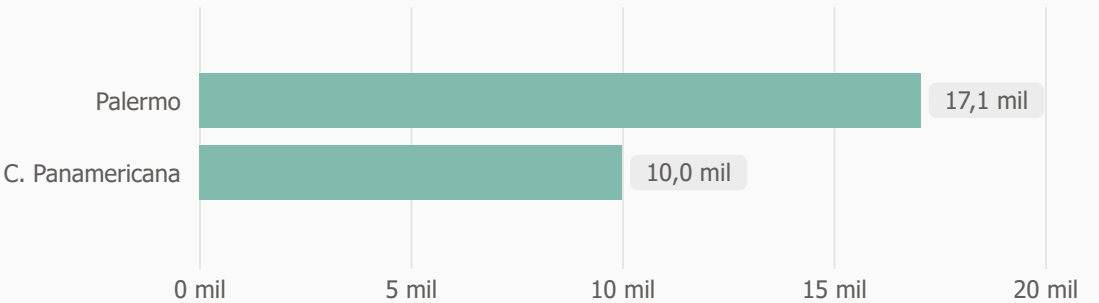
Pipeline y Producción por Trimestre (m²)



Inventario por Zona



Pipeline por Submercado. 2026 - 2027 (m²)



Estadísticas de Mercado

2.316.959	303.793	13,1 %	21,26	12.392	56.271	0
Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta	Absorción Bruta	Producción Trim.
Subdistrict	Inventario	Disponibilidad	Vacancia	Renta USD/m²/mes	Absorción neta	Producción
Zona Norte CABA	471.456	29.607	6,3 %	25,45	20.639	0
Zona Norte CABA	224.939	3.601	1,6 %	22,08	16.422	0
Palermo	159.114	19.765	12,4 %	25,77	2.961	0
Polo Saavedra	87.403	6.241	7,1 %	26,35	1.256	0
CBD	1.114.863	145.217	13,0 %	20,59	281	0
Retiro - Pza. San Martín	90.607	12.445	13,7 %	20,36	7.749	0
Catalinas - Plaza Roma	364.147	40.877	11,2 %	23,87	3.094	0
Puerto Madero	294.925	28.392	9,6 %	25,82	200	0
Zona Sur	150.999	19.831	13,1 %	14,30	-1.980	0
Microcentro	124.948	20.286	16,2 %	16,06	-2.571	0
9 de Julio	89.238	23.386	26,2 %	17,90	-6.211	0
Distrito Tecnológico	178.137	25.000	14,0 %	17,13	-2.738	0
Distrito Tecnológico	178.137	25.000	14,0 %	17,13	-2.738	0
Zona Norte GBA	552.502	103.969	18,8 %	21,99	-5.790	0
C. Libertador GBA	148.971	13.310	8,9 %	22,86	-2.856	0
C. Panamericana	403.531	90.659	22,5 %	21,86	-2.934	0
Total	2.316.959	303.793	13,1 %	21,26	12.392	0



Oficina de Buenos Aires

Torre Alem Plaza
Av. Leandro N. Alem 855, Piso 29
Buenos Aires, Argentina
www.cbre.com.ar

Ana González Ferrero
Senior Managing Director de Advisory
ana.gonzalez2@cbre.com

Matías Pagano
Research Manager
matias.pagano@cbre.com

© Copyright 2026. Todos los derechos reservados. Este informe ha sido preparado de buena fe, basándose en las opiniones anecdóticas y fundamentadas de CBRE sobre el mercado inmobiliario comercial. Aunque CBRE considera que sus opiniones reflejan las condiciones del mercado en la fecha de esta presentación, están sujetas a incertidumbres y contingencias significativas, muchas de las cuales están fuera del control de CBRE. Además, muchas de las opiniones de CBRE son proyecciones y/o juicios basados en análisis subjetivos de las circunstancias actuales del mercado. Otras firmas pueden tener opiniones, proyecciones y análisis diferentes, y las condiciones reales del mercado en el futuro pueden hacer que las opiniones actuales de CBRE resulten incorrectas. CBRE no tiene ninguna obligación de actualizar las opiniones aquí expresadas si sus estimaciones, proyecciones, análisis o las circunstancias del mercado cambian posteriormente.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CBRE ni del desempeño de los valores de cualquier otra compañía. No debe comprar ni vender valores de CBRE ni de ninguna otra empresa basándose en las opiniones aquí expresadas. CBRE niega toda responsabilidad por los valores comprados o vendidos basándose en la información aquí contenida, y al visualizar este informe, usted renuncia a todas las reclamaciones contra CBRE, así como contra las filiales, directivos, miembros del directorio, empleados, agentes, asesores y representantes de CBRE derivadas de la exactitud, integridad, suficiencia o uso de la información aquí contenida.