

INDICADORES INMOBILIARIOS T1

Variación interanual
16,87 %
Índice de vacancia T1

+0,97 p.p.

28.685 (m²)
Absorción neta T1

+200 %

\$23,68 (USD/m²/mes)
Precio de alquiler pedido T1

-3,47 %

INDICADORES ECONÓMICOS MÁS RECIENTES

Variación interanual
8,7 %
Inflación T1 25'

-7,3 p.p.

1,4 %
Variación PBI T4 24'

+2,1 %

6,4 %
Desempleo T4 24'

-0,5 p.p.

SIGNOS ALENTADORES EN EL COMIENZO DEL AÑO

Los indicadores del mercado de oficinas clase A mostraron signos alentadores el primer trimestre del año. La absorción neta mostró un aumento considerable respecto del último trimestre de 2024 y cerró en 28.685 m² impulsada, principalmente, por la elección de grandes superficies en el Corredor Panamericana y Puerto Madero. En el primero se ubican dos de las tres grandes construcciones que se incorporaron al inventario durante este período, por lo que aumentó su vacancia.

En comparación con el mismo trimestre del año anterior, la absorción neta creció un 200 %, lo que da cuenta de la reactivación del mercado.

Los dos edificios en zona norte sumados a un nuevo edificio en Palermo sumaron 104.000 m², el doble de la superficie ingresada durante todo el 2024, estableciendo un récord de nueva oferta para un primer trimestre.

AUMENTO DE LA VACANCIA POR CRECIMIENTO DEL STOCK

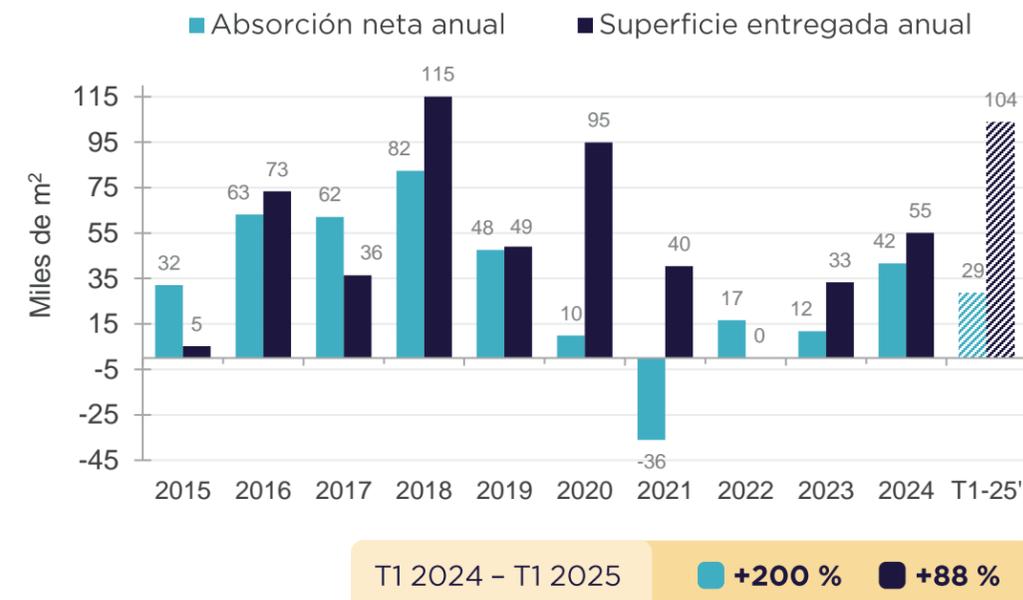
La vacancia aumentó de 15,91 % a 16,87 %, casi un punto porcentual. Esta suba se explica por el crecimiento del inventario, que excedió la demanda.

El precio promedio se mantuvo prácticamente estable, con una leve variación de USD 23,74 a USD 23,68 por m²/mes, dentro de los márgenes considerados técnicamente constantes.

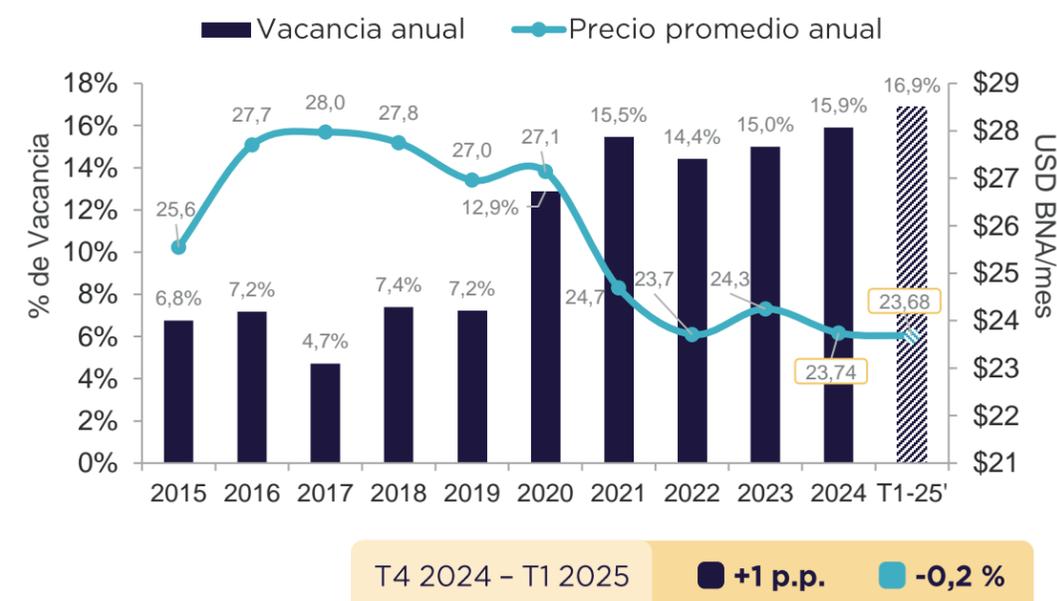
En el análisis de las zonas del centro y la periferia, observamos que la vacancia en CBD fue de 14,97 %, mientras que en non-CBD alcanzó el 18,43 %, reflejo del crecimiento de su inventario.

Tanto el CBD como el non-CBD mostraron buen desempeño en la absorción neta. Aunque el non-CBD superó al CBD en un 70 %, este también mostró buenos resultados, sobre todo en zonas como Catalinas-Plaza Roma y Puerto Madero.

DEMANDA DE SUPERFICIE VS. SUPERFICIE ENTREGADA



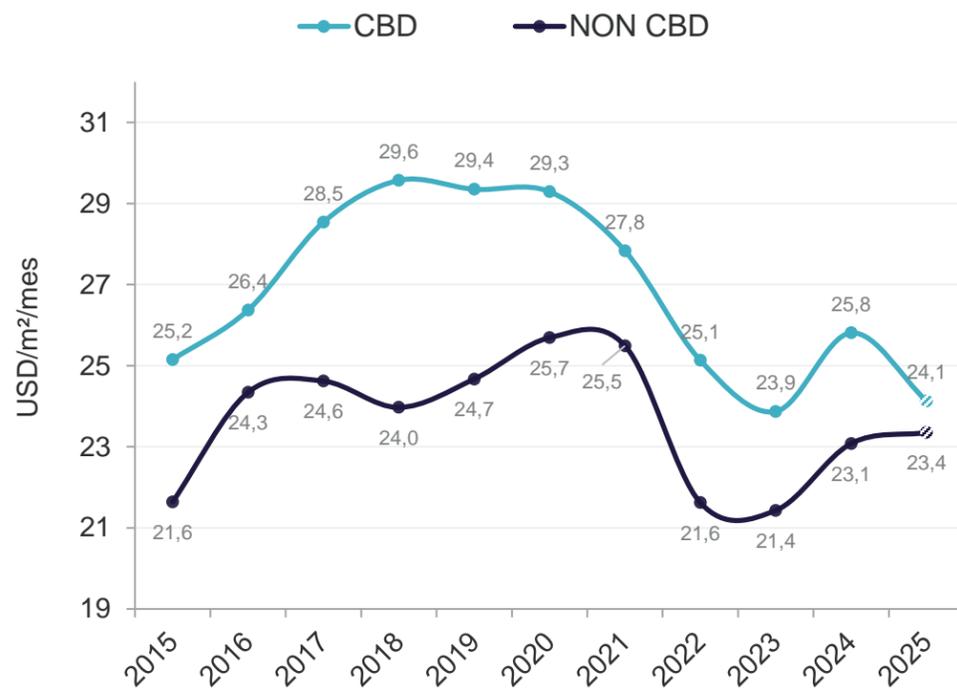
VACANCIA Y PRECIO DE ALQUILER PEDIDO



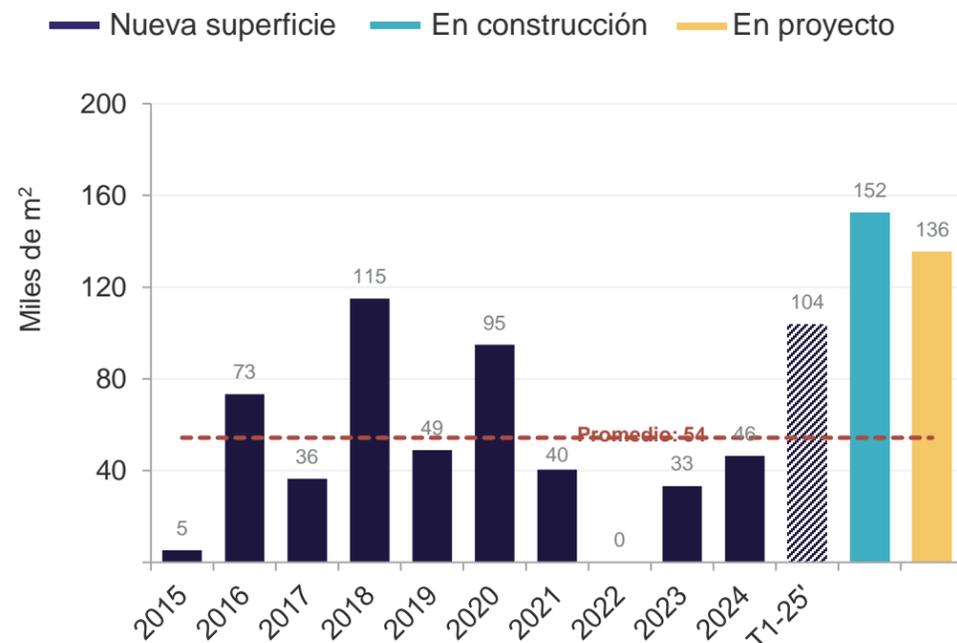
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Los precios dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados a 1 dígito.

PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CBD / NON CBD



SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO



CONTEXTO ECONÓMICO CON Matices

Durante este período, la economía continuó mostrando señales mixtas en su proceso de estabilización. Tras un 2024 recesivo, los indicadores recientes reflejan cierta recuperación en sectores vinculados al consumo privado y los servicios, aunque con disparidades entre rubros.

Los últimos datos disponibles del EMAE (Estimador Mensual de Actividad Económica) mostraron mejoras interanuales en sectores como intermediación financiera, comercio y hoteles, mientras que la construcción, clave para el desarrollo inmobiliario, continúa rezagada. De hecho, el ISAC (Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción) cerró el 2024 con una caída acumulada del 27,4 %, la más profunda en más de dos décadas, impactada por el freno de la obra pública y el encarecimiento de materiales.

Por su parte, el PBI del tercer trimestre de 2024 mostró un crecimiento trimestral del 3,9 %, interrumpiendo tres trimestres consecutivos de contracción, aunque aún con una caída interanual del 2,1 %.

El levantamiento parcial del cepo cambiario mejora las expectativas de la economía a corto plazo, aunque podría acelerar la inflación e impactar en los precios.

BAJA CANTIDAD DE PROYECTOS

Durante este trimestre se entregaron 104.000 m², más del doble que en todo 2024. Sin embargo, esto no implica una aceleración de la actividad constructiva: los proyectos entregados fueron construidos hace un tiempo y actualmente el pipeline futuro se encuentra en niveles mínimos.

A nivel histórico, la superficie en construcción actual (152.000 m²) es la cifra más baja en cinco años y la cantidad de metros proyectados (136.000 m²) es la más baja en diez.

Este estancamiento podría responder al contexto económico inestable de los últimos años, con escasa previsibilidad y, más recientemente, con altos costos de construcción.

TENDENCIAS DE TRABAJO Y PRESENCIALIDAD

En el plano laboral, varias empresas han anunciado el retorno a la presencialidad plena, reavivando el debate sobre el modelo híbrido y la relevancia del espacio físico como eje de la cultura corporativa. Este contexto, junto con el aumento de las consultas por parte de inquilinos, genera optimismo para los próximos meses.



En el plano laboral, varias empresas han anunciado el retorno a la presencialidad plena, reavivando el debate sobre el modelo híbrido y la relevancia del espacio físico como eje de la cultura corporativa.



Ignacio Amadeo Álvarez
Coordinador de Market Research

SUBMERCADOS DE OFICINAS CLASE A



1 CATALINAS - PLAZA ROMA	11,41 % VACANCIA	25,53 USD/m ² PRECIO PEDIDO	8 PALERMO	28,12 % VACANCIA	28,52 USD/m ² PRECIO PEDIDO
2 PUERTO MADERO	15,47 % VACANCIA	26,20 USD/m ² PRECIO PEDIDO	9 LIBERTADOR - CABA	20,80 % VACANCIA	29,30 USD/m ² PRECIO PEDIDO
3 RETIRO - PLAZA SAN MARTÍN	29,56 % VACANCIA	25,27 USD/m ² PRECIO PEDIDO	10 LIBERTADOR GBA	10,64 % VACANCIA	23,98 USD/m ² PRECIO PEDIDO
4 MICROCENTRO	16,30 % VACANCIA	20,76 USD/m ² PRECIO PEDIDO	11 ZONA DOT	6,90 % VACANCIA	24,59 USD/m ² PRECIO PEDIDO
5 9 DE JULIO	17,49 % VACANCIA	21,04 USD/m ² PRECIO PEDIDO	12 CORREDOR PANAMERICANA	28,31 % VACANCIA	20,79 USD/m ² PRECIO PEDIDO
6 CENTRO SUR	8,90 % VACANCIA	14,00 USD/m ² PRECIO PEDIDO			
7 DISTRITO TECNOLÓGICO	7,70 % VACANCIA	19,07 USD/m ² PRECIO PEDIDO			

ESTADÍSTICAS DE MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (m²)	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²) YTD	ABSORCIÓN POSITIVA ANUAL HASTA LA FECHA (m²) YTD	EN CONSTRUCCIÓN (m²)*	EN PROYECTO (m²)*	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m²/mes)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m²/mes)
1. Catalinas - Plaza Roma	351.005	13	45.088	11,41 %	2.017	4.405	44.225	-	25,53	16,72
2. Puerto Madero	256.835	16	39.741	15,47 %	6.078	6.078	-	-	26,20	16,84
3. Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	26.181	29,56 %	-158	-	-	-	25,27	15,34
4. Microcentro	111.665	6	20.973	16,30 %	1.370	1.370	17.000	-	20,76	12,38
5. 9 de Julio	84.363	7	14.751	17,49 %	1.018	1.018	-	-	21,04	15,81
6. Centro Sur	64.943	3	5.783	8,90 %	0	-	-	-	14,00	10,08
CBD	1.018.616	52	152.517	14,97 %	10.325	12.871	61.225	68.200	24,13	14,53
7. Distrito Tecnológico	214.588	15	23.374	7,70 %	2.519	2.519	-	89.000	19,07	12,65
8. Palermo	96.303	10	37.289	28,12 %	1.085	1.413	36.320	-	28,52	17,89
9. Libertador CABA	109.454	4	27.546	20,80 %	2.999	3.499	22.995	-	29,30	20,43
10. Libertador GBA	100.492	11	14.048	10,64 %	-	-	31.854	-	23,98	20,05
11. Zona Dot	77.298	5	5.334	6,90 %	-	-	-	-	24,59	19,00
12. Corredor Panamericana*	296.824	26	81.915	28,31 %	11.757	11.963	-	46.558	20,79	13,11
NON CBD	1.153.648	79	213.169	16,87 %	18.360	19.394	91.169	135.558	23,35	18,53
TOTAL BUENOS AIRES	1.884.312	122	365.686	16,87 %	28.685	32.265	152.394	135.558	23,68	15,44

Las tarifas de alquiler reflejan el precio solicitado con servicio completo. Las renovaciones no están incluidas en las estadísticas de alquiler.

* El edificio "Lumina San Isidro" se lo considero dentro del Corredor Panamericana.

©2025 Cushman & Wakefield. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables, incluidos informes encargados por Cushman & Wakefield ("CWK"). Este informe es únicamente para fines informativos y puede contener errores u omisiones; se presenta sin ninguna garantía ni declaración sobre su precisión.

La continuidad de los datos entre informes (y/o dashboards) no está garantizada, ya que las bases de datos utilizadas por Cushman & Wakefield pueden haber sido objeto de revisiones, modificaciones, reestructuraciones, reclasificaciones o mejoras que podrían haber afectado los datos históricos.

Nada en este informe debe interpretarse como un indicador del desempeño futuro de los valores de CWK. No se debe comprar ni vender valores—de CWK o de cualquier otra empresa—basándose en las opiniones expresadas aquí. CWK renuncia a toda responsabilidad por valores comprados o vendidos basándose en la información contenida en este informe, y al revisar este documento, renuncia a todas las reclamaciones contra CWK, así como contra sus afiliados, directores, empleados, agentes, asesores y representantes, derivadas de la precisión, integridad, idoneidad o uso de la información aquí contenida.

UNA PUBLICACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder global en servicios inmobiliarios comerciales para propietarios e inquilinos, con aproximadamente 52,000 empleados en casi 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa reportó ingresos de \$9,500 millones a través de sus servicios principales de gestión de propiedades, instalaciones y proyectos, arrendamiento, mercados de capitales, tasaciones y otros servicios. También recibe numerosos reconocimientos de la industria y el sector empresarial por su cultura galardonada y su compromiso con la Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI), la sostenibilidad y más. Para obtener más información, visita www.cushmanwakefield.com.

IGNACIO AMADEO ÁLVAREZ

Coordinador de Market Research Argentina

Tel: +54 9 11 57 55 53 44

ignacio.alvarez1@cushwake.com

RAFAEL VALERA

Director de Brokerage Argentina & Uruguay

Tel: +54 9 11 41 63 00 98

rafael.valera@sa.cushwake.com