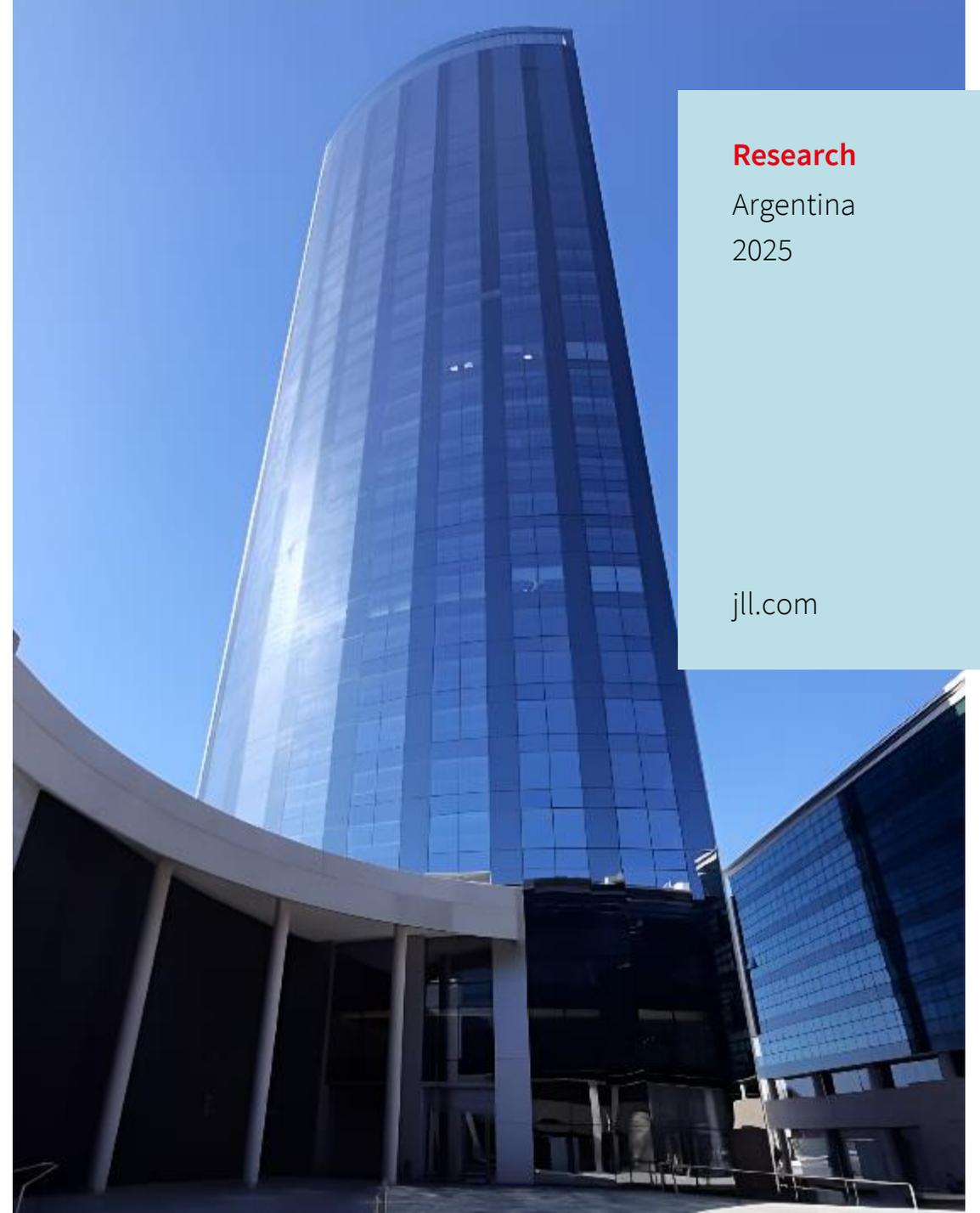


# Mercado de oficinas de Argentina

Argentina



**Research**

Argentina  
2025

[jll.com](https://www.jll.com)

# Contenido

**03**

Panorama general

**06**

Mercados  
analizados

**07**

Mercados  
consolidados

**17**

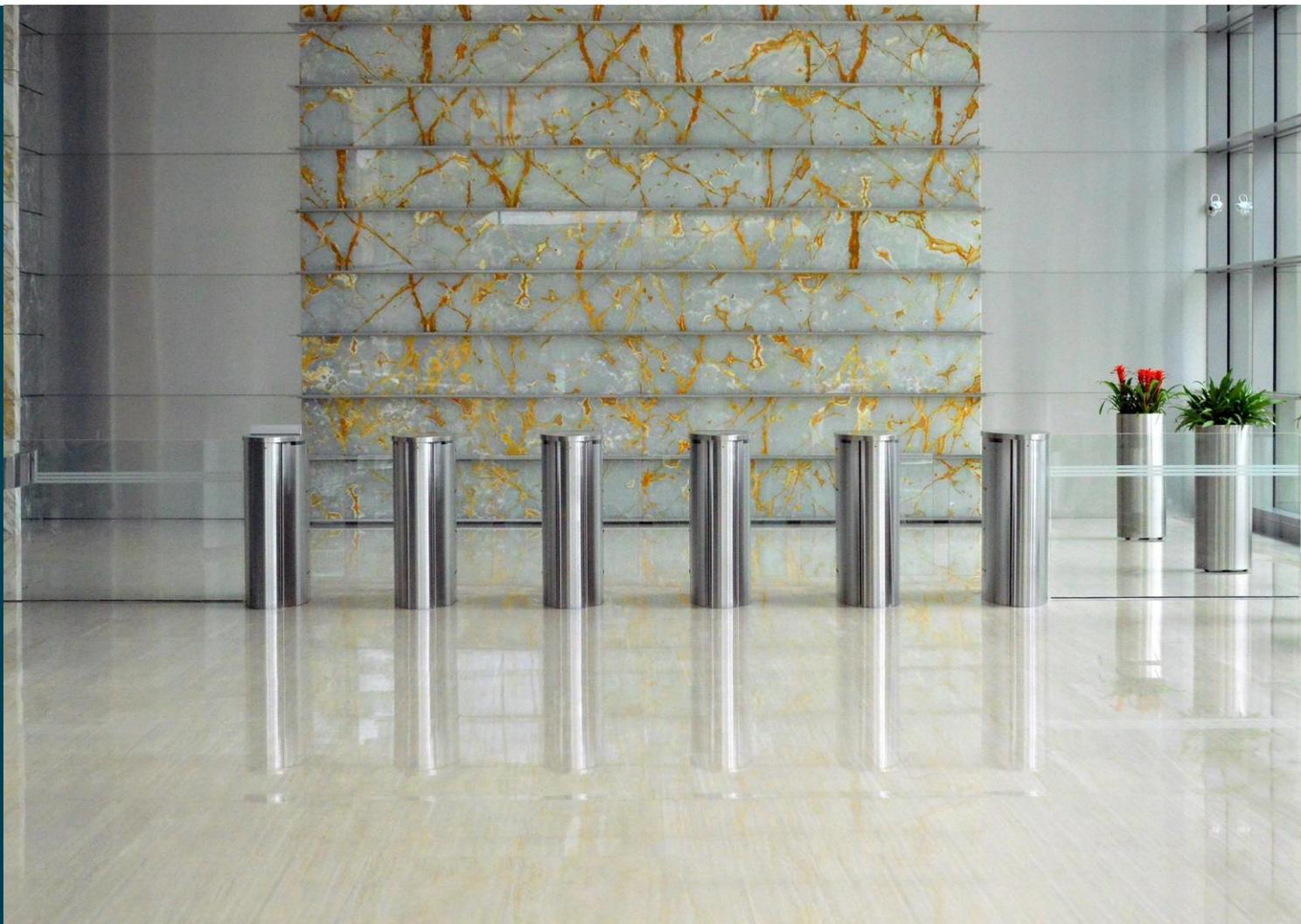
Mercados  
en desarrollo

**24**

Operaciones destacadas  
de los últimos años



# Panorama general





# Introducción

Cuando se habla del mercado de oficinas en Argentina, todo remite a Buenos Aires. Su historia, su poder económico a nivel nacional y su prestigio a nivel regional, confluyen para que en sus calles se concentren los edificios más reconocibles del país, las inversiones más importantes y los proyectos de los jugadores más relevantes del mercado. Esto fue históricamente así, y sigue siendo verdad, pero hoy nos complace saber que, poco a poco, están emergiendo otras ciudades que nos obligan a mirarlas con atención. Ciudades en el interior del país, que, de la mano de un crecimiento socioeconómico evidente, comenzaron a desarrollar un mercado que acompaña su pujanza, y que otorga un marco mucho más propicio para los negocios existentes y los que están por venir. Es así como hoy es posible encontrar edificios de excelente calidad en Córdoba, Santa Fe, Salta, y otras latitudes en las que,

hasta hace unos años, el real estate corporativo era prácticamente inexistente. Claro está que no logran eclipsar a Buenos Aires, pero sin dudas están dando los pasos necesarios para fortalecer su posición como centros de negocios.

Este crecimiento indudable nos obliga a indagar un poco más, y nos invita a materializar este reporte, que pretende ser un aporte de JLL para conocer de forma más acabada nuestro mercado. Para ello, hemos identificado y analizado más de 600 edificios, que se distribuyen en 7 provincias y conforman 12 mercados. Para cada uno se ha relevado sus atributos, características principales e indicadores. Podemos ahora, entonces, comparar la oferta de cada ciudad, sus precios, la calidad de sus edificios, la magnitud de las inversiones y, en última instancia, estimar hacia dónde se dirigirá el crecimiento futuro

del sector. Se trata, en definitiva, de un esfuerzo por elaborar, por primera vez, un estudio sobre la realidad del mercado de oficinas de la Argentina en su conjunto. En efecto, hasta ahora no ha existido una noción generalizada de un mercado nacional, aun cuando algunas de las empresas nacionales e internacionales más prominentes que operan en Argentina ya están posicionadas en muchas ciudades del interior desde hace años. Por eso creemos que hoy es el momento de ampliar nuestros horizontes y mirar más allá de Buenos Aires.

## **Guido Mosin**

*Research Manager - Research, Valuation & Consulting  
South Latin America*



# Panorama económico

La situación económica de Argentina lleva ya décadas de notable inestabilidad, pero los últimos años han sido especialmente difíciles. La inflación supera el 20 % anual desde 2007, con un déficit fiscal crónico desde 2008 y devaluaciones periódicas del peso que explican que el PBI esté estancado desde 2011. En 2018, la situación se agravó con frecuentes corridas cambiarias y una aceleración inflacionaria, lo que llevó a una grave recesión y a un crédito stand-by récord del FMI para aplazar un mayor ajuste fiscal. En 2019, la moneda siguió depreciándose y la inflación alcanzó niveles no vistos desde la hiperinflación de 1991, acumulando casi 54 %. La pandemia profundizó la depresión económica en 2020, aunque recortó la inflación al 36 % anual. Sin embargo, la falta de políticas monetarias restrictivas en 2021 y 2022 impulsó la inflación a nuevas cotas, superando los tres dígitos interanuales a principios de 2023.

Tras su victoria en las elecciones de fines de 2023, en 2024 el gobierno de Javier Milei implementó un estricto plan de estabilización, con énfasis en la contracción fiscal. De esta manera, a costa de recortar las jubilaciones, la obra pública, los subsidios a servicios públicos y las transferencias a provincias, el país cerraría el año con superávit fiscal por primera vez desde 2008, sufriendo una caída del PBI de alrededor del 3 %. Al mismo tiempo, y en línea con esto, se redujeron considerablemente la inflación –que pasó de registrar avances de dos dígitos intermensuales entre noviembre de 2023 y marzo de 2024– y el riesgo país –que alcanzó su nivel más bajo desde 2018–. **Así, luego de más de un lustro de inestabilidad macroeconómica exacerbada, el horizonte parece ofrecer una perspectiva cautelosamente optimista de cara a 2025.**

# 23,3%

**Tasa de inflación. Proyección para 2025**

Fuente: Relevamiento de expectativas de mercado.  
Banco Central de la República Argentina (BCRA)

# 4,8%

**Tasa de crecimiento del PBI. Proyección para 2025**

Fuente: Relevamiento de expectativas de mercado.  
Banco Central de la República Argentina (BCRA)

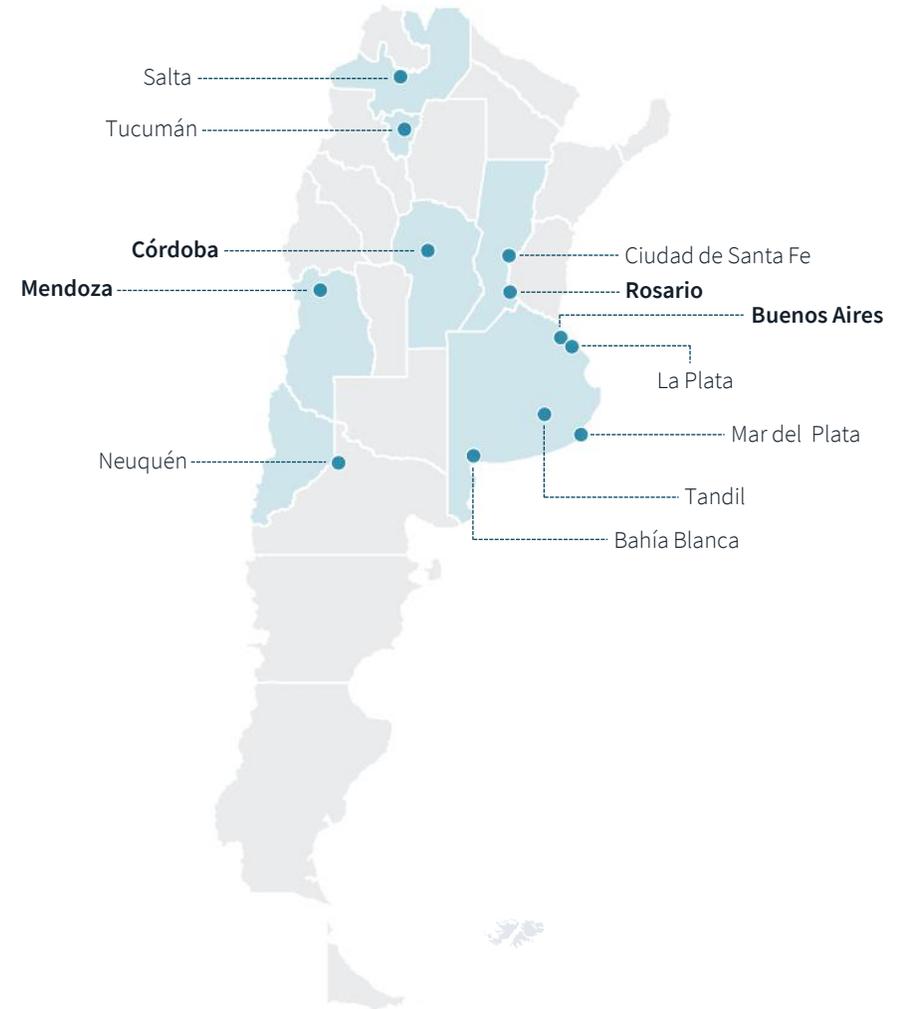


# Mercados analizados

El presente informe ofrece un análisis integral del mercado nacional de oficinas en Argentina. Para su elaboración, se llevó a cabo un estudio que abarca los principales centros corporativos del país, así como otras regiones que, aunque carecen de una infraestructura consolidada, son relevantes y merecen atención.

## Distribución de mercados

| Mercados consolidados | Mercados en desarrollo   |
|-----------------------|--|
| Buenos Aires          | Interior de Buenos Aires (La Plata, Mar del Plata, Tandil, Bahía Blanca) |
| Córdoba               | Salta  |
| Mendoza               | Neuquén  |
| Rosario               | Tucumán  |
|                       | Ciudad de Santa Fe   |





# Mercados consolidados



Chacras Park - Mendoza



# Principales indicadores

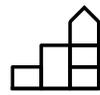


## Stock Metros cuadrados

El stock nacional de oficinas corporativas incluye el inventario de los mercados consolidados, Buenos Aires, Córdoba, Mendoza y Rosario.

---

**2,5M**



## Producción Metros cuadrados

Buenos Aires va a concentrar gran parte de la producción de nuevos proyectos a ingresar en los próximos años, lo que servirá para confirmar su claro liderazgo.

---

**305k**



## Promedio de alquiler Buenos Aires - USD/m<sup>2</sup>/mes

El mercado de Buenos Aires continúa siendo, por amplio margen, el mejor cotizado de Argentina, con un valor promedio que casi duplica al resto del país.

---

**23,0**



## Promedio de alquiler Resto del país - USD/m<sup>2</sup>/mes

El precio promedio de Córdoba, Mendoza y Rosario, si bien muestra una tendencia al alza en los últimos años, continúa aún lejos del de Buenos Aires.

---

**13,9**



# 01

## Buenos Aires

El inventario de oficinas corporativas de Buenos Aires se distribuye en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el corredor norte de la Provincia de Buenos Aires. Estas zonas albergan la mayor concentración de espacios de oficinas del país, los cuales son ocupados en su mayoría por grandes empresas multinacionales.

Si bien Buenos Aires históricamente se caracterizó por su arquitectura y por atraer a un número muy relevante de empresas internacionales, su mercado de oficinas comenzó a crecer con mayor intensidad a fines de la década de 1990 y principios de la del 2000.

# 2.165.412

**Stock (m<sup>2</sup>)**  
Clase A y B

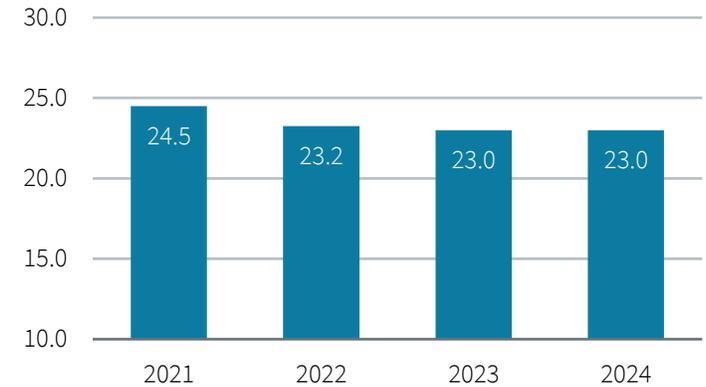
# 23,0

**Precio promedio de alquiler**  
USD/m<sup>2</sup>/mes - Clase A y B

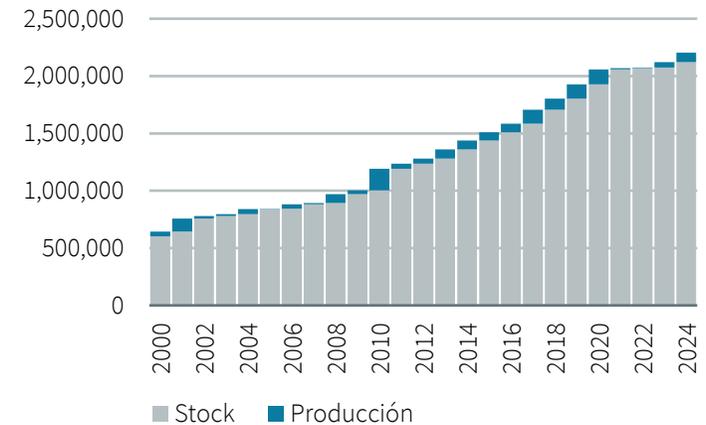
# 4.700

**Precio promedio de venta**  
USD/m<sup>2</sup> - Clase A y B

**Evolución precio promedio de alquiler (USD/m<sup>2</sup>/mes)**

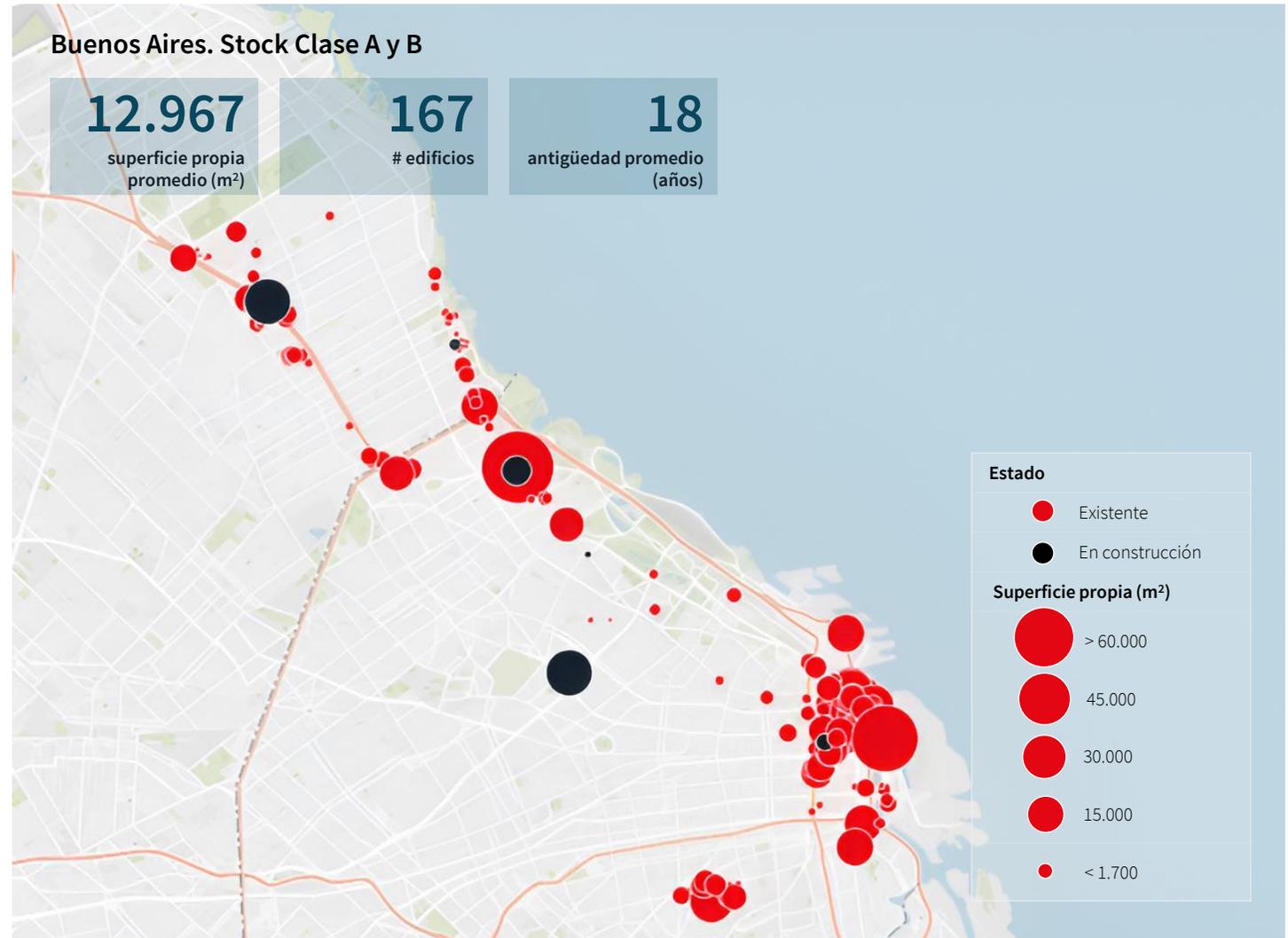


**Evolución del stock (2000 - 2024)**





El inventario corporativo de Buenos Aires se distribuye mayormente en tres submercados: Norte GBA, Puerto Madero y Catalinas. El primero de ellos se emplaza mayormente sobre dos corredores, la Autopista Panamericana y la Avenida Del Libertador. Allí se encuentra una oferta muy variada de inmuebles, que cuentan, en promedio, con las superficies por piso más grandes de todo el país. En Puerto Madero conviven edificios en torre muy reconocibles en el *skyline* porteño, junto con otros de menor escala. Catalinas, por su parte, cuenta con un stock compuesto íntegramente por edificios de oficinas en torre, y se destaca por ser el submercado más prestigioso de Buenos Aires.





# 02

## Córdoba

El inventario de oficinas corporativas de Córdoba se posiciona como el segundo más importante del país, no solo por la magnitud y volumen de la oferta sino también por la calidad de sus construcciones. La mayor parte de este stock se concentra en el centro y al noroeste de la ciudad.

Si bien la demanda se compone mayormente de empresas de origen local y nacional, también es posible encontrar multinacionales.

El proceso de mayor crecimiento de la oferta se produjo entre 2010 y 2018, año a partir del cual la producción comenzó a ralentizarse.

# 228.559

**Stock (m<sup>2</sup>)**  
Clase A y B

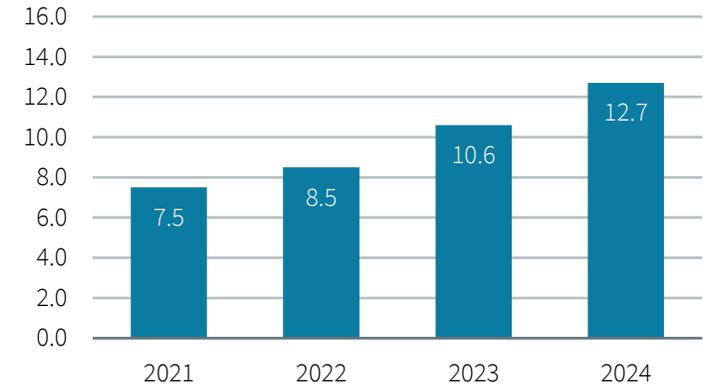
# 12,7

**Precio promedio de alquiler**  
USD/m<sup>2</sup>/mes - Clase A y B

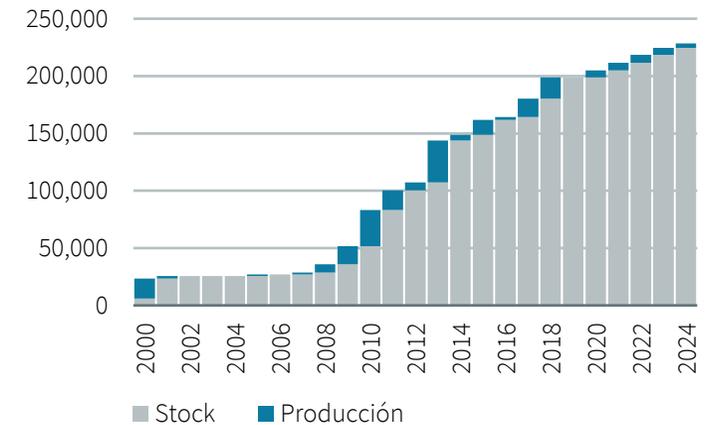
# 1.616

**Precio promedio de venta**  
USD/m<sup>2</sup> - Clase A y B

**Evolución precio promedio de alquiler (USD/m<sup>2</sup>/mes)**

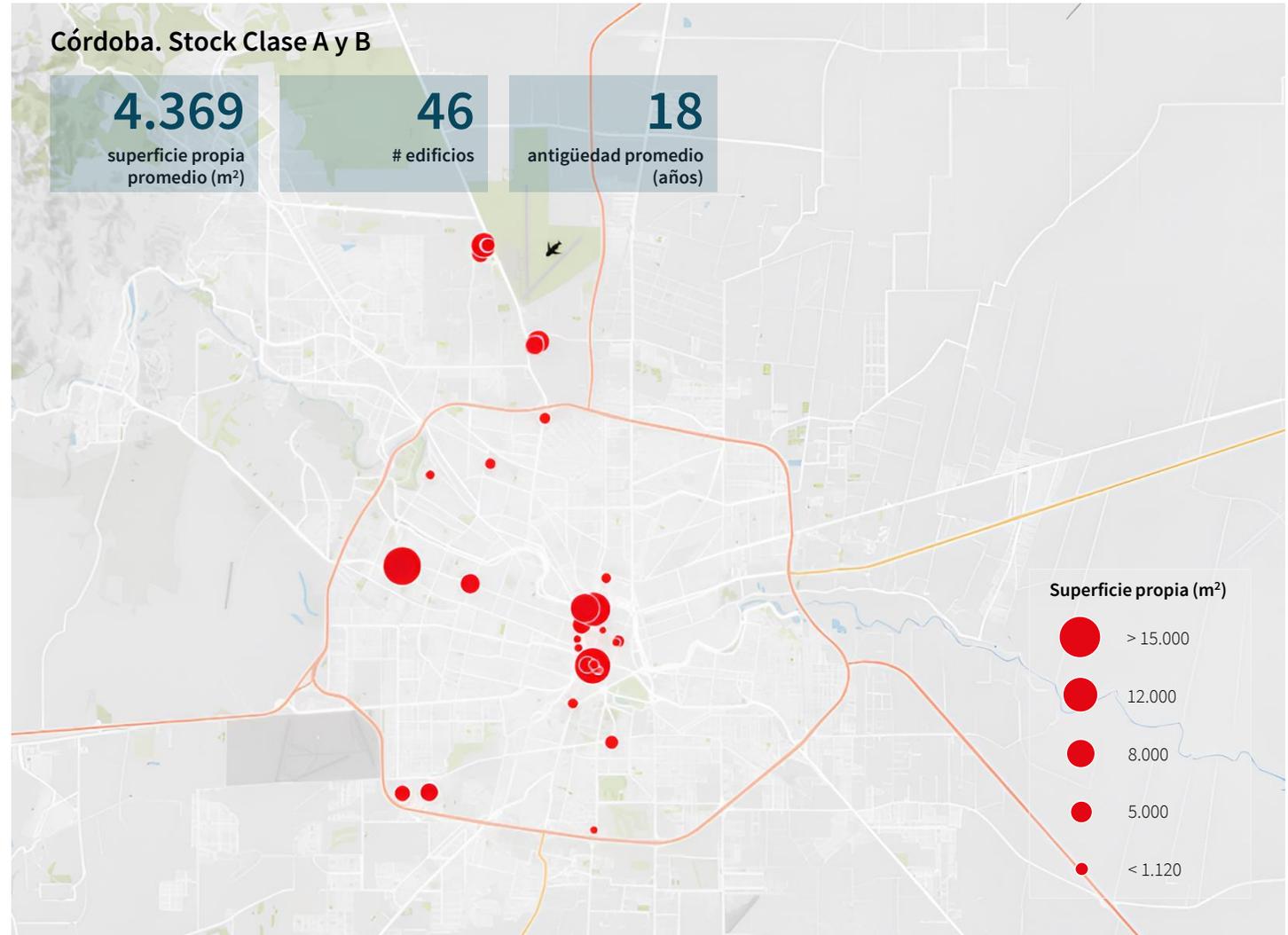


**Evolución del stock (2015 - 2024)**





Se observa una gran concentración de edificios en los submercados Centro y Nueva Córdoba, las dos zonas que constituyen las áreas corporativas al centro de la ciudad. Le siguen Parque Empresarial Aeropuerto y Ciudad Empresaria, dos distritos muy próximos al aeropuerto internacional de la provincia. Estos cuatro submercados concentran el 79 % del stock corporativo. Por otro lado, si bien algunos de los complejos poseen tierra excedente como para ampliar sus instalaciones, las condiciones actuales del mercado han dificultado que se confirmen nuevos proyectos para los próximos años. De este modo, es esperable que la oferta en el corto plazo, en caso de crecer, lo haga a través de proyectos diseñados a medida o con inquilinos acordados previamente.





# 03

## Mendoza

El stock del área metropolitana se caracteriza por el protagonismo de edificios antiguos, sin capacidad para dar respuesta a las demandas corporativas. Por esta razón, la mayoría de los inquilinos son compañías locales de pequeña envergadura, profesionales independientes y estudios de abogados y contadores. Con el crecimiento de los proyectos inmobiliarios y la expansión de los desarrollos hacia el sur (Godoy Cruz, Luján de Cuyo, etc.), comenzaron, sin embargo, a surgir edificios de mejor calidad, con expectativas de alojar a compañías de mayor envergadura y más exigentes en sus demandas.

# 76.972

**Stock (m<sup>2</sup>)**  
Clase A y B

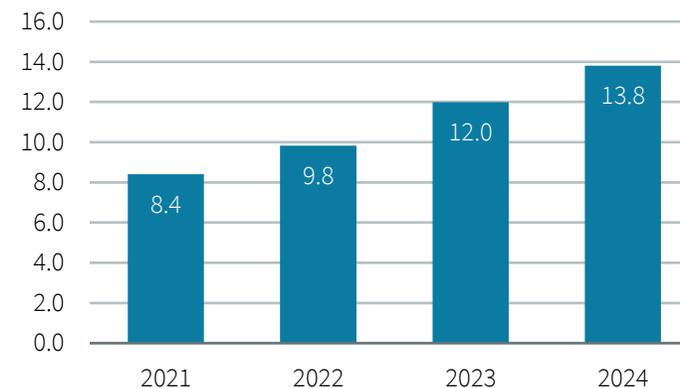
# 13,8

**Precio promedio de alquiler**  
USD/m<sup>2</sup>/mes - Clase A y B

# 1.807

**Precio promedio de venta**  
USD/m<sup>2</sup> - Clase A y B

**Evolución precio promedio de alquiler (USD/m<sup>2</sup>/mes)**



**Evolución del stock (2015 - 2024)**

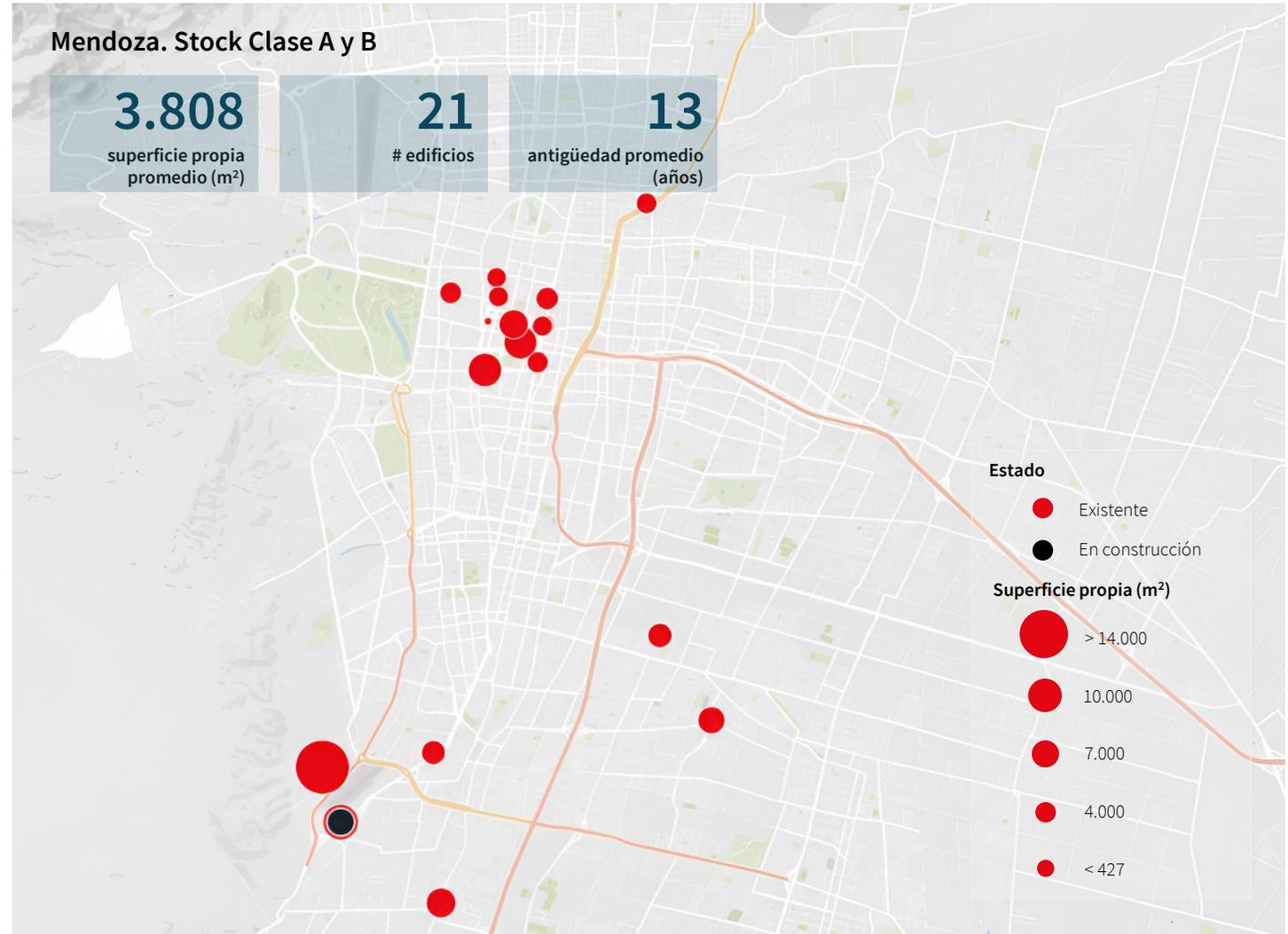




La mayoría de los inmuebles se ubican mayormente en el centro de la Ciudad de Mendoza, próximos a la Plaza Independencia, y poseen una superficie propia promedio de 2.500 metros cuadrados y una antigüedad promedio de 13 años.

Se destaca mayormente la tipología entre medianeras, de pequeña escala, con una media de 6 pisos. Normalmente cuentan con seguridad, pero no poseen control de accesos.

El 42 % (cinco inmuebles) de los edificios identificados pertenece a la Clase A. Uno de ellos se ubica en el centro, mientras que el resto se distribuye en el sur del área metropolitana, en Luján de Cuyo.





# 04

## Rosario

El inventario de oficinas en la ciudad de Rosario se distingue principalmente por la predominancia de inmuebles Clase C , es decir, edificios antiguos o que no han sido diseñados para satisfacer las demandas de las empresas multinacionales. La mayoría de estos espacios están orientados a compañías de pequeño tamaño o estudios profesionales. Sin embargo, existe también un stock específicamente concebido para empresas con demandas corporativas, el cual se ubica mayormente en el submercado Puerto Nuevo, una de las zonas más nuevas y pujantes de la ciudad.

# 73.380

**Stock (m<sup>2</sup>)**  
Clase A y B

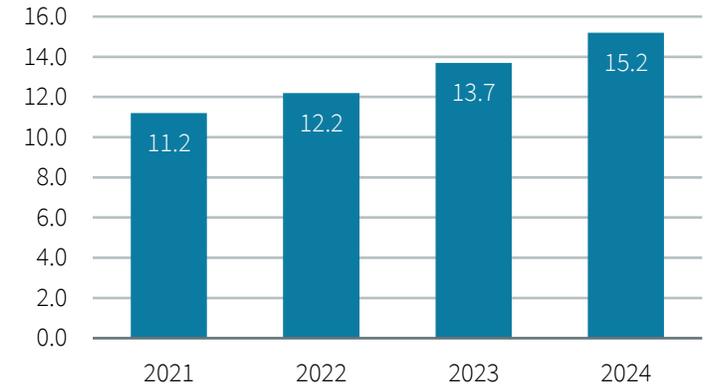
# 15,2

**Precio promedio de alquiler**  
USD/m<sup>2</sup>/mes - Clase A y B

# 2.132

**Precio promedio de venta**  
USD/m<sup>2</sup> - Clase A y B

**Evolución precio promedio de alquiler (USD/m<sup>2</sup>/mes)**



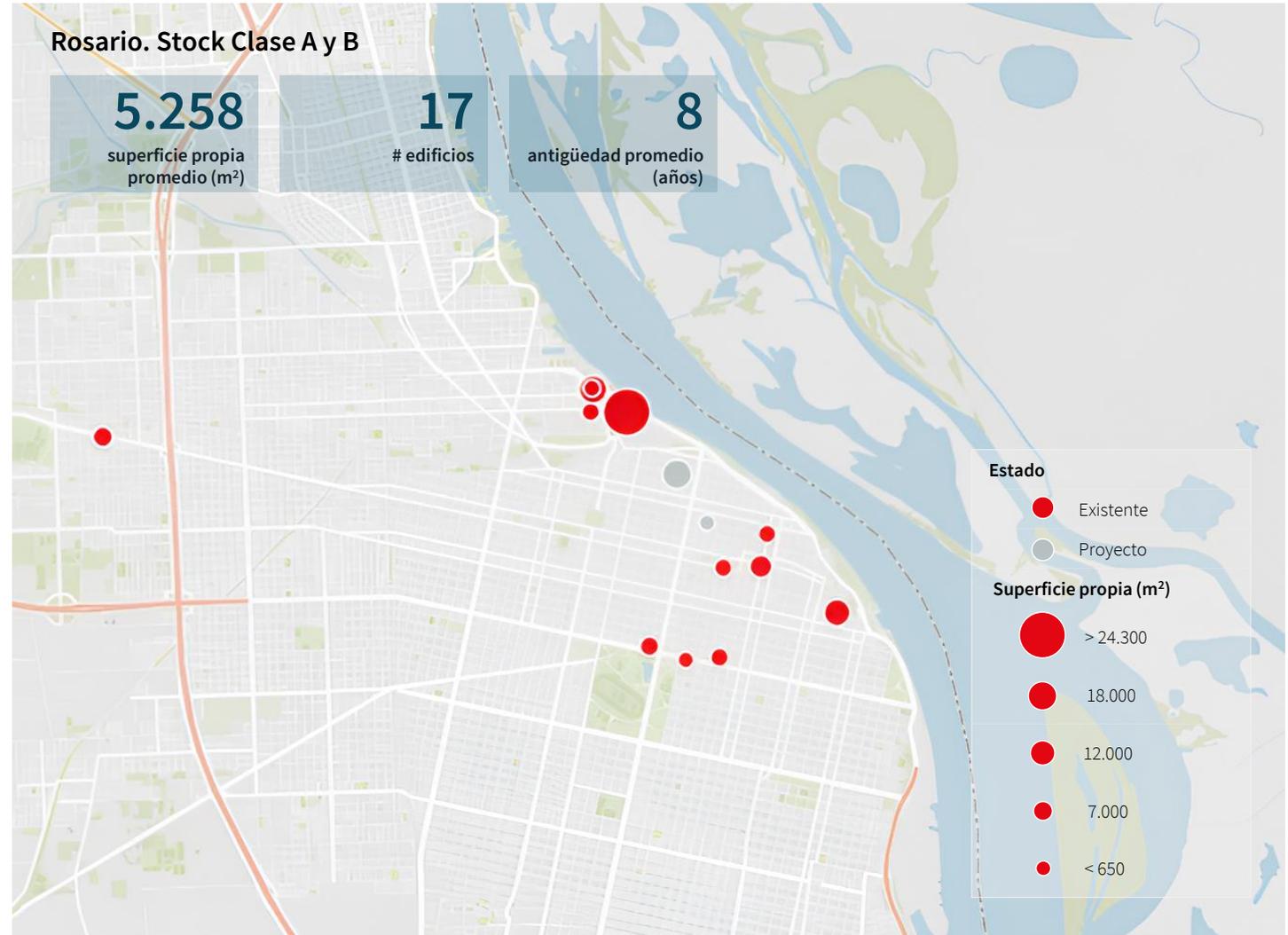
**Evolución del stock (2015 - 2024)**





La oferta de superficies corporativas creció de forma contundente en el año 2010, una vez incorporado al inventario el que es, hasta la actualidad, no solo el inmueble más grande de la ciudad, sino además el de mejor calidad. Otro momento de fuerte aumento de la oferta fue en 2022, cuando se inauguraron dos edificios.

Para los próximos años, se contabilizaron dos nuevos proyectos que, de materializarse, sumarán casi 11.000 metros cuadrados de nueva superficie en oferta.





# Mercados en desarrollo





# Principales indicadores

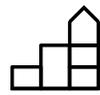


## Stock corporativo Metros cuadrados

El stock está compuesto por los inmuebles relevados en las ciudades de Neuquén, Salta, Ciudad de Santa Fe, Tandil y Tucumán.

---

76,5k



## Producción Metros cuadrados

Entre estos mercados, Salta se destaca por ser el que más crecerá en los próximos años, razón por la cual concentra gran parte de la producción estimada.

---

6,6k



## Promedio de alquiler USD/m<sup>2</sup>/mes

El valor promedio se encuentra muy por debajo de los precios de los mercados consolidados (62 % menor que el de Buenos Aires y 37 % del resto).

---

8,8



## Promedio de venta USD/m<sup>2</sup>

Tucumán presenta el valor más elevado de estos mercados, e incluso se destaca a nivel nacional al ubicarse como el segundo más alto del país.

---

1.355



# 01

## Otros mercados

El crecimiento de algunos sectores y las proyecciones positivas a futuro sentaron las bases para que estos mercados inicien un claro proceso de mejora de su oferta. Salta, en la que comienza a distinguirse un ineludible crecimiento de la minería, o Neuquén, con el significativo impacto de Vaca Muerta en todo su entramado productivo y económico, están sofisticando sus mercados de la mano de nuevos emprendimientos de gran calidad. Otro caso destacable es Tucumán, que, si bien no posee un sector económico tan claramente prometedor como la minería o la energía, ya posee uno de los mejores complejos de oficinas del interior del país.

### Salta

**13,7**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**1.572**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

### Neuquén

**9,4**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**1.648**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

### Tucumán

**9,0**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**2.543**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

### Ciudad de Santa Fe

**8,0**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**1.019**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>



# 02

## Interior de Buenos Aires

Estas ciudades no cuentan con un stock corporativo consolidado, ya que el universo de empresas que operan allí está compuesto mayormente por empresas de pequeña envergadura que pueden resolver sus necesidades inmobiliarias en instalaciones poco sofisticadas. Sin embargo, se constató en todas ellas la presencia de multinacionales, lo cual ha redundado, en los últimos años, en que sus mercados se revaloricen con la construcción de algunos proyectos específicamente concebidos para estas compañías.

### Mar del Plata

**8,9**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**1.038**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

### Tandil

**8,3**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**900**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

### Bahía Blanca

**7,6**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**1.074**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

### La Plata

**5,6**

Precio promedio de alquiler  
USD/m<sup>2</sup>/mes

**1.051**

Precio promedio de venta  
USD/m<sup>2</sup>

“

*La mejora en las condiciones macroeconómicas y el fuerte crecimiento que ya se está viendo en algunos sectores de la economía, como minería y energía, auguran un futuro esperanzador para algunas provincias del país. Creemos que este proceso, de extenderse en el tiempo, va a estar acompañado de un desarrollo sostenido del real estate a lo largo del país.*

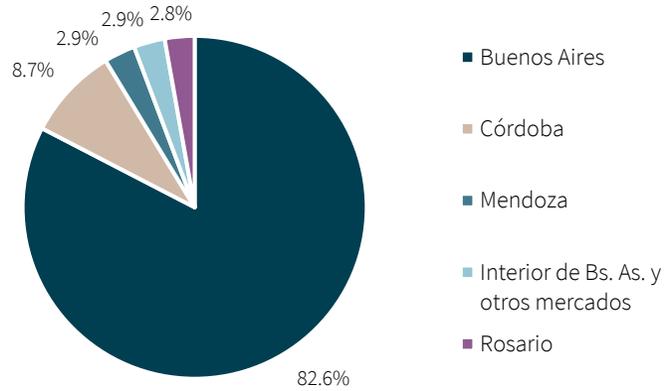
**Martín Bustillo**

*Associate Director, Markets Transactions*

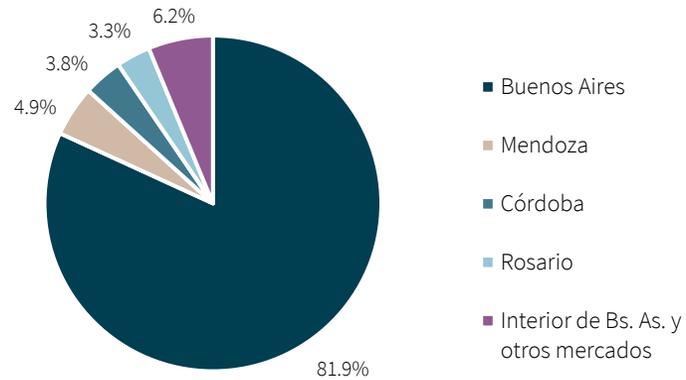




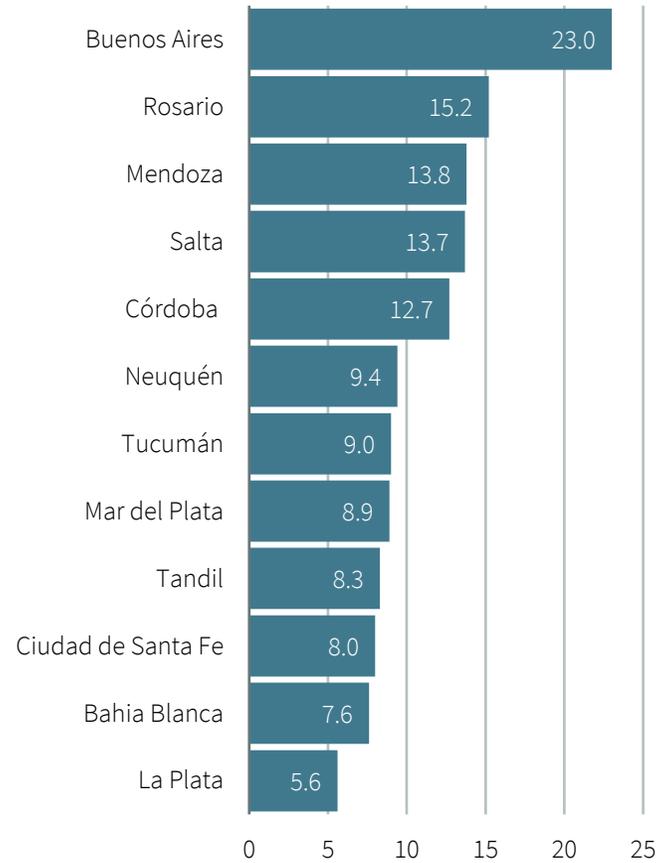
### Distribución del stock corporativo. 2024



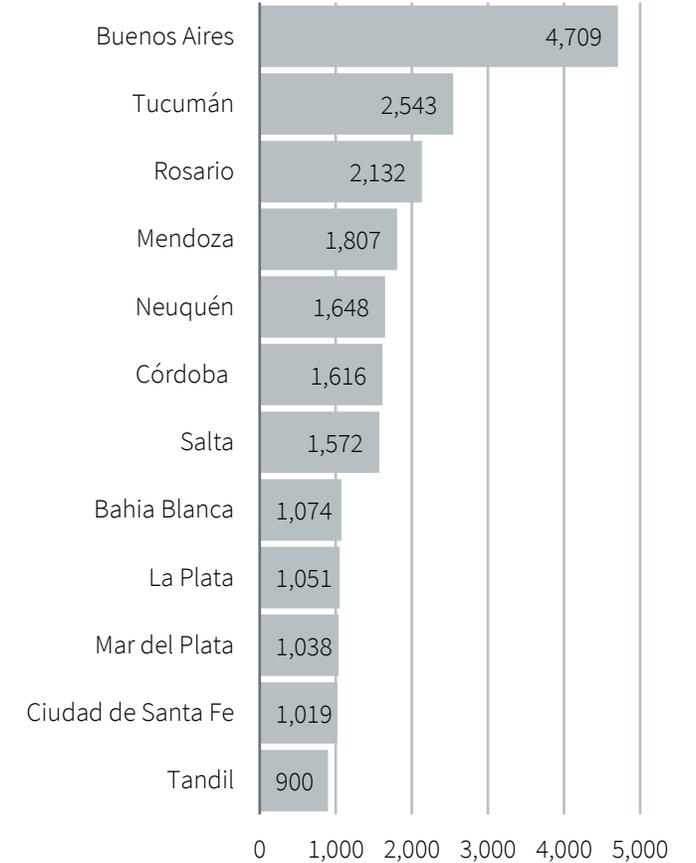
### Distribución de la producción. 2024



### Precios promedio de alquiler (USD/m<sup>2</sup>/mes)



### Precios promedio de venta (USD/m<sup>2</sup>)





## Proyección

Para los próximos años, se prevé un aumento del 10 % en el stock de oficinas. La mayor parte de los proyectos en construcción se concentra en Buenos Aires, particularmente en los submercados Norte CABA y Norte GBA. En Salta, se destacan las áreas cercanas al Aeropuerto y San Lorenzo Chico, mientras que, en Mendoza, los desarrollos más importantes se ubican al sur del área metropolitana. Finalmente, es importante señalar que existen otros proyectos en estudio en Buenos Aires, Tucumán, Rosario y Mendoza que se han dilatado como resultado de la incertidumbre que vive el sector desde 2020.

# 2.620.932

Stock (m<sup>2</sup>) - 2024

# 10%



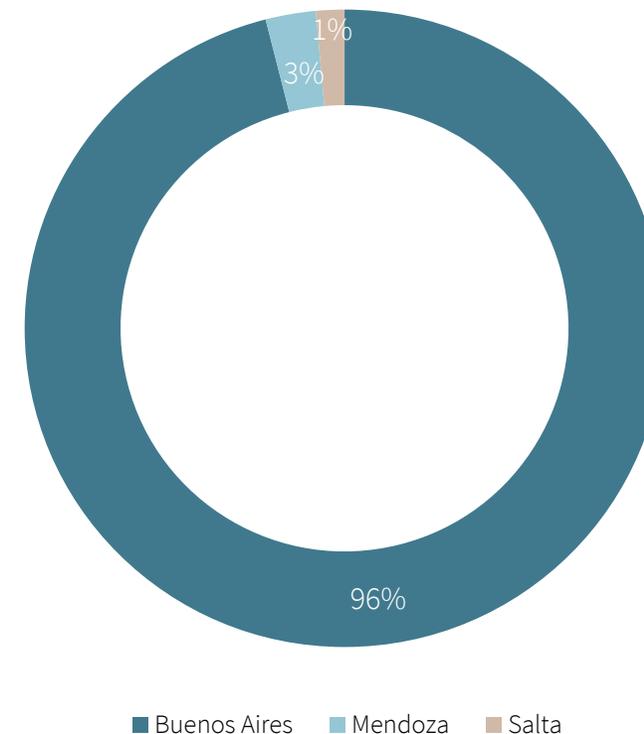
## crecimiento del stock (2025 – 2027)

Uno de los ingresos más destacados de los próximos años será el del Centro Empresarial Núñez, localizado en el submercado Norte CABA, en la Ciudad de Buenos Aires.

Asimismo, se espera la finalización del inmueble Sequoia, en la ciudad de Mendoza, y en Salta se estima se inaugurará el proyecto WA Sinérgico.

En Córdoba y Rosario, ciudades que ya cuentan con un stock corporativo consolidado, no se registran nuevos ingresos destacados para los próximos años. Tampoco se esperan inauguraciones en Tucumán, en donde, si bien existen proyectos en carpeta, aún no cuentan con fecha de entrega.

## Distribución de la superficie a ingresar 2025 - 2027





# Operaciones destacadas de los últimos años

1

Durante el año 2024, la empresa Accenture renovó sus instalaciones en Rosario al alquilar nuevas oficinas en uno de los mejores inmuebles de la ciudad, ubicado en Puerto Norte.

---

2

Uno de los principales operadores de espacios flexibles del mundo, Regus, confirmó el alquiler de un espacio de 900 m<sup>2</sup> en uno de los proyectos más importantes del mercado de Mendoza.

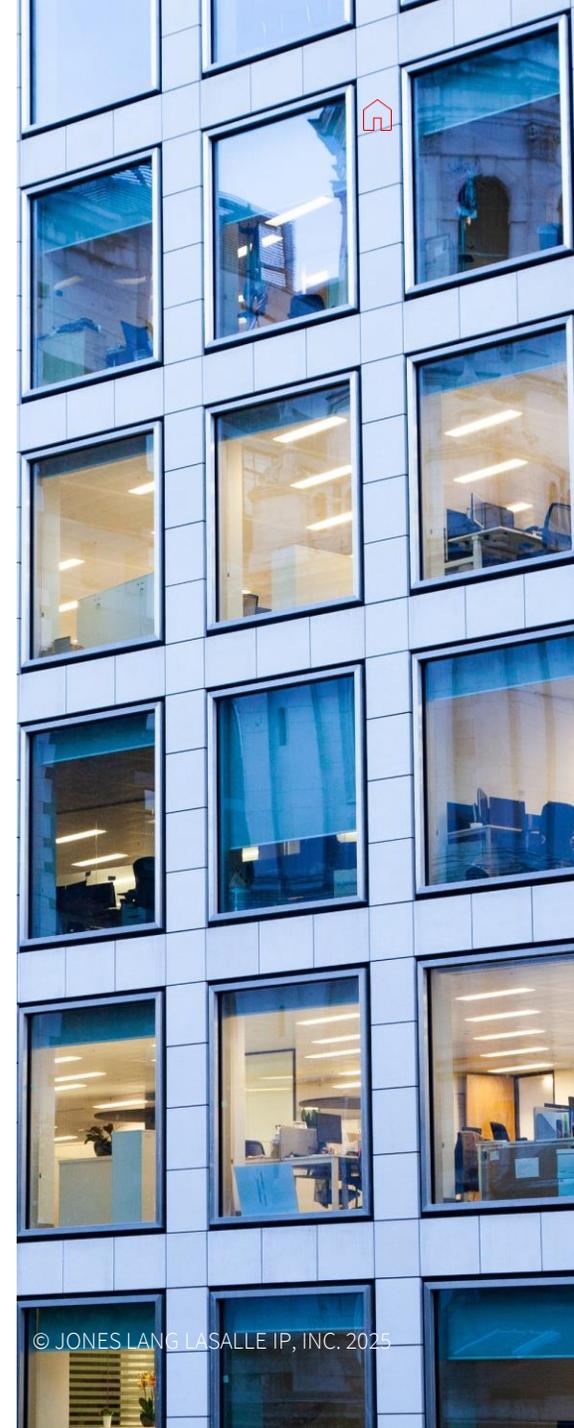
3

En el año 2023, la compañía Globant inauguró un edificio icónico en la ciudad de Tandil. El inmueble tiene la particularidad de ser sustentable, habiendo certificado como LEED Platinum, la categoría más alta.

---

4

Ualá, una importante compañía argentina del mundo de la tecnología y las finanzas inauguró recientemente sus oficinas en uno de los inmuebles más nuevos del stock de Buenos Aires.



## Coordinación y edición

### Agustín Alcoleas

Director  
Research, Valuation & Consulting  
South Latin America  
agustin.alcoleas@jll.com

### Nicolás Borrescio

Research Analyst  
Research, Valuation & Consulting  
South Latin America  
nicolas.borrescio@jll.com

### Guido Mosin

Research Manager  
Research, Valuation & Consulting  
South Latin America  
guido.mosin@jll.com

### Marcelo Molinaro

Research Analyst  
Research, Valuation & Consulting  
South Latin America  
marcelo.molinaro@jll.com

## Research en JLL

El equipo de Research de JLL ofrece inteligencia y análisis de mercado a través de informes y servicios líderes que grafican la dinámica actual del sector inmobiliario comercial e identifican los desafíos y oportunidades del mañana. Nuestros más de 550 profesionales globales de Research rastrean y analizan las tendencias económicas y de propiedades, pronosticando las condiciones futuras en más de 60 países, y produciendo perspectivas locales y globales sin igual. Nuestra investigación y experiencia, impulsadas por información en tiempo real y pensamiento innovador, crean una ventaja competitiva para nuestros clientes y generan estrategias exitosas y decisiones óptimas sobre bienes raíces.

## Sobre JLL

Durante más de 200 años, JLL (NYSE: JLL), una firma líder global en gestión de inversiones y bienes raíces comerciales, ha ayudado a sus clientes a comprar, construir, ocupar, gestionar e invertir en una gran variedad de bienes raíces comerciales, industriales, hoteles, residenciales y minoristas. Una firma incluida en Fortune 500® con unos ingresos anuales de USD 20,8 millones de dólares y operaciones en más de 80 países de todo el mundo, nuestros más de 110.000 empleados aportan la potencia de una plataforma global combinada con la experiencia local. Impulsados por nuestro propósito de dar forma al futuro del sector inmobiliario para un mundo mejor, ayudamos a nuestros clientes, personas y comunidades a ver un camino más brillante; SEE A BRIGHTER WAY<sup>SM</sup>. JLL es la marca comercial y una marca registrada de Jones Lang LaSalle Incorporated. Para más información, visite [jll.com](http://jll.com).

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

Este informe se ha preparado únicamente con fines informativos y no pretende necesariamente ser un análisis completo de los temas discutidos, que son inherentemente impredecibles. Se ha basado en fuentes que creemos fiables, pero que no hemos verificado independientemente y no garantizamos que la información en el informe sea precisa o completa. Cualquier opinión expresada refleja nuestro juicio en esta fecha y está sujeta a cambios sin previo aviso. Las declaraciones que son prospectivas involucran riesgos e incertidumbres conocidos y desconocidos que pueden hacer que las realidades futuras sean materialmente diferentes de las implicadas por tales declaraciones prospectivas. El asesoramiento que damos a los clientes en situaciones particulares puede diferir de las opiniones expresadas en este informe. No se deben tomar decisiones de inversión o de negocios basadas únicamente en las opiniones expresadas en este informe.