

# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Informe  
de resultados | 1442



Marzo de 2020



*Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública 2017*

## Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2019, la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta en la Ciudad se caracterizó por una marcada concentración territorial.

Los locales, con cobertura geográfica relativamente más amplia, mostraron una distribución acorde a la ubicación de los centros comerciales a cielo abierto y las avenidas más importantes; en oficinas, la fuerte concentración se corresponde con el área céntrica de negocios.

El precio promedio por m<sup>2</sup> de locales se situó en \$430 para alquiler y USD 2.608 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m<sup>2</sup> en alquiler fue \$302; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.972.

Para ambos segmentos –locales y oficinas– se verifica una marcada disparidad de precio por zona y rango de tamaño: los valores máximos se registraron en el Norte y para las unidades de menor superficie. Los mínimos, por el contrario, se corresponden con establecimientos del Sur y de grandes dimensiones.

# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Locales</b>	<b>5</b>
2.1	Distribución de la oferta de unidades	6
2.2	Composición de unidades por tipo de operación	7
2.3	Precios de alquiler	7
2.4	Precios de venta	9
<b>3</b>	<b>Oficinas</b>	<b>11</b>
3.1	Distribución de la oferta de unidades	12
3.2	Composición de unidades por tipo de operación	13
3.3	Precios de alquiler	13
3.4	Precios de venta	15

# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

## 1. Introducción

Este informe presenta el análisis de la oferta de unidades no residenciales en alquiler y venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre de 2019, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*<sup>1</sup>.

Se trabaja con dos unidades de análisis (tipos de propiedad): locales y oficinas; las cuales conforman dos mercados en sí mismos, bien definidos y con características propias. No obstante, se identifican patrones similares, sobre todo en relación con los factores que determinan su valorización diferencial.

Asimismo, el estudio maneja dos clasificaciones centrales. Por un lado, la agrupación en cinco zonas geográficas (Norte –Comunas 2, 13 y 14–, Oeste –Comunas 11, 12 y 15–, Centro –Comunas 3, 5, 6 y 7–, Este –Comuna 1– y Sur –Comunas 4, 8, 9 y 10–) permite contar con precios de referencia para las diferentes áreas de la Ciudad, evaluar su heterogeneidad y dar cuenta de las disparidades que muestra la oferta según el tipo de propiedad y de operación. Por el otro, la clasificación por tamaño –rangos de superficie– posibilita estimar el impacto de esa dimensión como una variable formadora de precios.

El informe se estructura en dos partes: en primer término se analiza la oferta de locales, con eje en la distribución geográfica de las publicaciones, la composición por zona y tamaño de las unidades, y los precios de referencia para las operaciones de alquiler y venta. El segundo apartado replica la estructura comentada para la oferta de oficinas.

A fin de estudiar los valores de las unidades, se calcula el precio del metro cuadrado ( $m^2$ ) y se presentan indicadores promedio, mínimos y máximos. Se incluyen a su vez, costos medios por unidad y para una unidad base (fijando el tamaño) con el objetivo de facilitar la comparabilidad de los resultados. Los precios de alquiler se presentan en pesos y los de venta en dólares, por tratarse de las monedas de referencia para cada tipo de transacción en el mercado.

<sup>1</sup> Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre octubre y diciembre de 2019.

## 2. Locales

La distribución de la oferta de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires coincidió con la presencia de los centros comerciales a cielo abierto (espacios urbanos que agrupan un conjunto integrado de comercios) y las avenidas más importantes. Se destacan áreas de mayor concentración en las zona Este (San Nicolás y Montserrat), Centro (Balvanera), y Oeste (Villa Crespo) (Mapa 2.1).

La composición de la superficie ofertada (m<sup>2</sup>) por comuna hace visible el patrón de distribución que poseen los locales en la Ciudad (Cuadro 2.1). La Comuna 1 –Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo– se alzó con el mayor porcentaje (22,9%), seguida por la Comuna 3 –Balvanera y San Cristóbal–, con el 11,4%. La tercera en importancia fue la Comuna 15 –Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar–, con una incidencia del 11,0% de la superficie total ofertada.

Por cantidad de publicaciones, se destaca la zona Centro, seguida por la Oeste, que conjuntamente concentraron el 46,4% de las unidades (Cuadro 2.2). Para el alquiler, se destacaron los aportes de San Nicolás (8,6%), Palermo (8,4%), Balvanera (8,3%) y Villa Crespo (6,9%), de más reciente desarrollo comercial. En cuanto a las publicaciones de venta, sobresalen los mismos barrios con participaciones significativas de la oferta: Balvanera y Villa Crespo (8,0% en ambos casos), San Nicolás (7,5%) y Palermo (7,3%).

Los locales entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> constituyeron el segmento con más peso (24,2%) en el mercado conjunto de alquiler y venta. Si bien la distribución por tamaño es relativamente pareja entre ambos tipos de operación, se observó que los locales en alquiler son relativamente más pequeños: el 39,4% tiene hasta 60 m<sup>2</sup> contra el 36,6% de los locales en venta (Cuadro 2.3).

**En el mercado de alquiler**, se refleja la valorización diferencial espacial histórica de la Ciudad: los locales del Norte alcanzaron el valor del m<sup>2</sup> más elevado –para una unidad de 60 m<sup>2</sup>, \$29.327 en promedio–. Le siguieron las unidades del Oeste, con un precio marcadamente inferior (\$22.674), mientras que el mínimo se alcanzó en el Sur, donde el costo medio de un local de 60 m<sup>2</sup> se situó en \$17.613 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, una marcada reducción del valor promedio por m<sup>2</sup> a medida que aumenta el tamaño de los locales. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$430, las unidades hasta 30 m<sup>2</sup> promediaron \$4.557 y las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, \$325 (Cuadro 2.5).

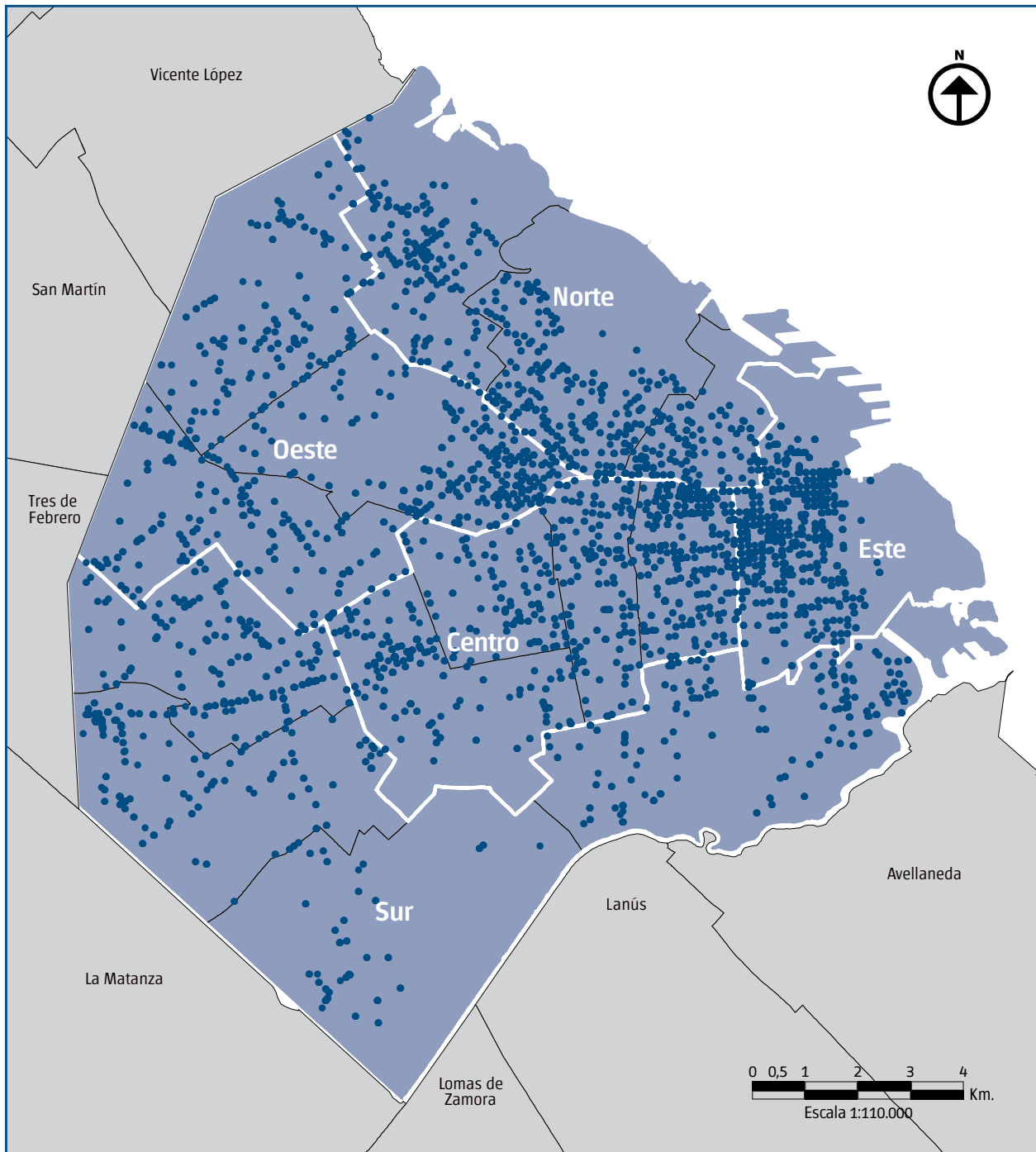
Segmentados por intervalos de tamaño, los locales mostraron una diferencia entre valores máximos y mínimos relativamente homogénea para las unidades hasta 60 m<sup>2</sup> (el precio máximo fue, en promedio, 8 veces el mínimo). En cambio, la brecha para los locales grandes aumenta considerablemente, con la mayor diferencia para el tramo de más de 200 m<sup>2</sup>.

**Para el mercado de venta**, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 175.891 para una unidad tipo de 60 m<sup>2</sup>), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 92.477). En materia de dispersión de precios, en el Sur se registró la diferencia más significativas por tratarse de un área diversificada en términos inmobiliarios, donde conviven comercios barriales junto a enclaves de mayor valorización relativa por tratarse de centros comerciales a cielo abierto (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales publicados en venta, vuelve a observarse que la valorización fue significativamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: para unidades de más de 200 m<sup>2</sup> se alcanzó un precio de USD 1.437 por m<sup>2</sup> mientras que para establecimientos hasta 30 m<sup>2</sup> se registró 2,4 veces ese valor (USD 3.497) (Cuadro 2.7).

## 2.1 Distribución de la oferta de unidades

**Mapa 2.1** Distribución geográfica de locales en alquiler y venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisionarios.

Cada punto puede representar un local o locales muy próximos, en alquiler o venta.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Cuadro 2.1** Superficie total ofertada (m<sup>2</sup>) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total Ciudad</b>	<b>403.766</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	92.319	22,9
Comuna 2	14.674	3,6
Comuna 3	46.127	11,4
Comuna 4	25.917	6,4
Comuna 5	15.821	3,9
Comuna 6	10.923	2,7
Comuna 7	23.151	5,7
Comuna 8	///	///
Comuna 9	21.505	5,3
Comuna 10	22.579	5,6
Comuna 11	21.378	5,3
Comuna 12	14.415	3,6
Comuna 13	15.550	3,9
Comuna 14	31.665	7,8
Comuna 15	44.518	11,0

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.  
**Nota:** datos provisorios.  
 La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 2.2 Composición de unidades por tipo de operación

**Cuadro 2.2** Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,1	17,7	18,5
Oeste	21,3	22,5	20,0
Centro	25,1	23,6	26,7
Este	18,1	17,0	19,1
Sur	17,4	19,2	15,7

**Nota:** datos provisorios.  
 La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.  
 La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Cuadro 2.3** Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 30 m <sup>2</sup>	15,2	15,9	14,4
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	22,8	23,5	22,2
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	17,1	16,1	18,2
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	24,2	22,5	25,9
Más de 200 m <sup>2</sup>	20,7	22,0	19,3

**Nota:** datos provisorios.  
 La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

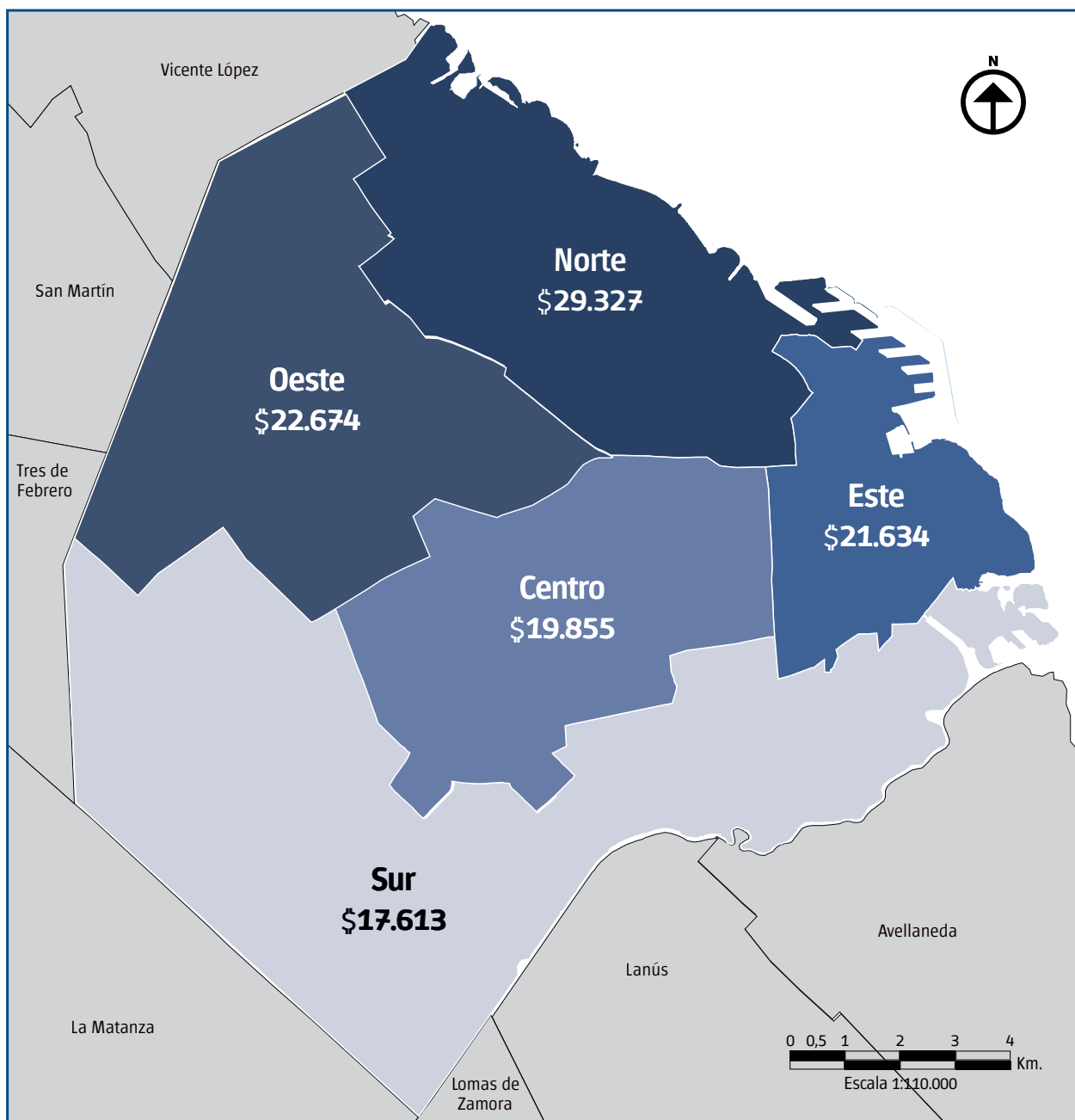
## 2.3 Precios de alquiler

**Cuadro 2.4** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	489	113	1.200	29.327	135	65.893
Oeste	378	96	1.200	22.674	133	50.364
Centro	331	67	1.167	19.855	135	44.727
Este	361	69	1.190	21.634	202	72.964
Sur	294	81	1.136	17.613	136	39.911

**Nota:** datos provisorios.  
 La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.  
 Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Mapa 2.2** Precio promedio (pesos) por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.



**Cuadro 2.5** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>430</b>	<b>67</b>	<b>1.200</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	557	180	1.200	23	12.973
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	478	125	1.170	44	21.045
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	425	90	1.200	82	34.769
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	395	69	1.136	150	59.237
Más de 200 m <sup>2</sup>	325	67	1.190	387	125.856

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

## 2.4 Precios de venta

**Cuadro 2.6** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.932	568	9.667	175.891	104	305.139
Oeste	2.114	527	9.000	126.855	130	275.422
Centro	1.868	650	9.615	112.091	132	246.776
Este	1.910	565	9.744	114.607	157	299.832
Sur	1.541	510	10.000	92.477	160	246.922

**Nota:** datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

**Cuadro 2.7** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.608</b>	<b>510</b>	<b>10.000</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.497	1.185	10.000	23	81.414
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	3.186	741	9.800	45	144.427
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.828	556	8.750	81	229.123
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.336	611	8.839	144	336.026
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.437	510	4.714	364	522.941

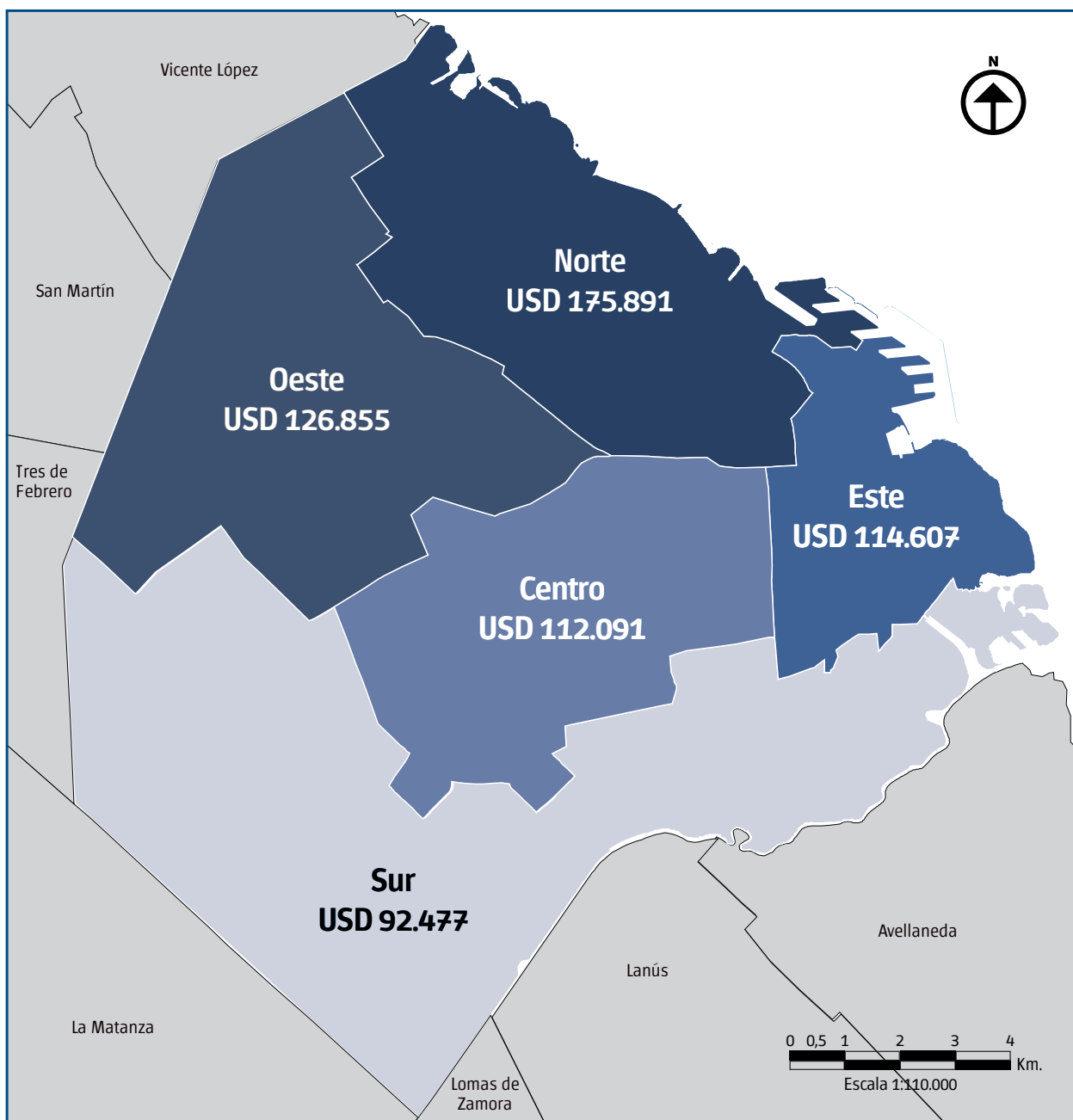
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

**Mapa 2.3** Precio promedio (dólares) por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

### 3. Oficinas

El análisis de la distribución geográfica de la oferta de oficinas en venta y alquiler presenta un área de muy alta densidad que coincide con la zona céntrica de negocios, ubicada en el microcentro de la Ciudad (Comuna 1, zona Este) (Mapa 3.1).

En términos de m<sup>2</sup> ofrecidos por comuna, se destacó la participación mayoritaria de la Comuna 1 (62,5%), que evidencia la fuerte concentración territorial del mercado. Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) con el 7,1%, la Comuna 14 (Palermo) con el 6,0% y la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con un aporte del 4,8% (Cuadro 3.1). Las once restantes no superaron la quinta parte de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este alcanza el 62,2% y resulta de extrema relevancia para las operaciones de venta, superando 6 de cada 10 unidades ofrecidas (Cuadro 3.2). Entre los principales barrios oferentes sobresalen San Nicolás (que explicó el 41,2% de la oferta agregada) y Montserrat (12,8%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 63,0% de las publicaciones; la representación de este subconjunto fue pareja si se tiene en cuenta separadamente a las publicaciones de venta y a las destinadas al alquiler (Cuadro 3.3).

**Para el mercado de alquiler**, la distribución de los precios por zona muestra que el valor más elevado se alcanzó en el Norte (equivalente a \$22.992 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$15.873), que mostraron un precio promedio relativamente cercano al del Este (\$15.536). El valor mínimo del m<sup>2</sup> le correspondió al Sur, con un promedio de \$11.831 para una oficina de 60 m<sup>2</sup> (Cuadro 3.4).

El costo del m<sup>2</sup> también se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad. No obstante, cabe destacar que el tamaño no resulta una variable con incidencia tan significativa en el precio como sí sucede en el caso de los locales. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$277, las oficinas pequeñas (hasta 65 m<sup>2</sup>) promediaron \$339 y las de mayor tamaño, \$245 (Cuadro 3.5).

En cuanto a la disparidad de precios por rango de tamaño, se destaca la menor diferencia entre registros máximos y mínimos en el segmento de unidades más pequeñas (hasta 30 m<sup>2</sup>) y la mayor, para las oficinas entre 66 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup>.

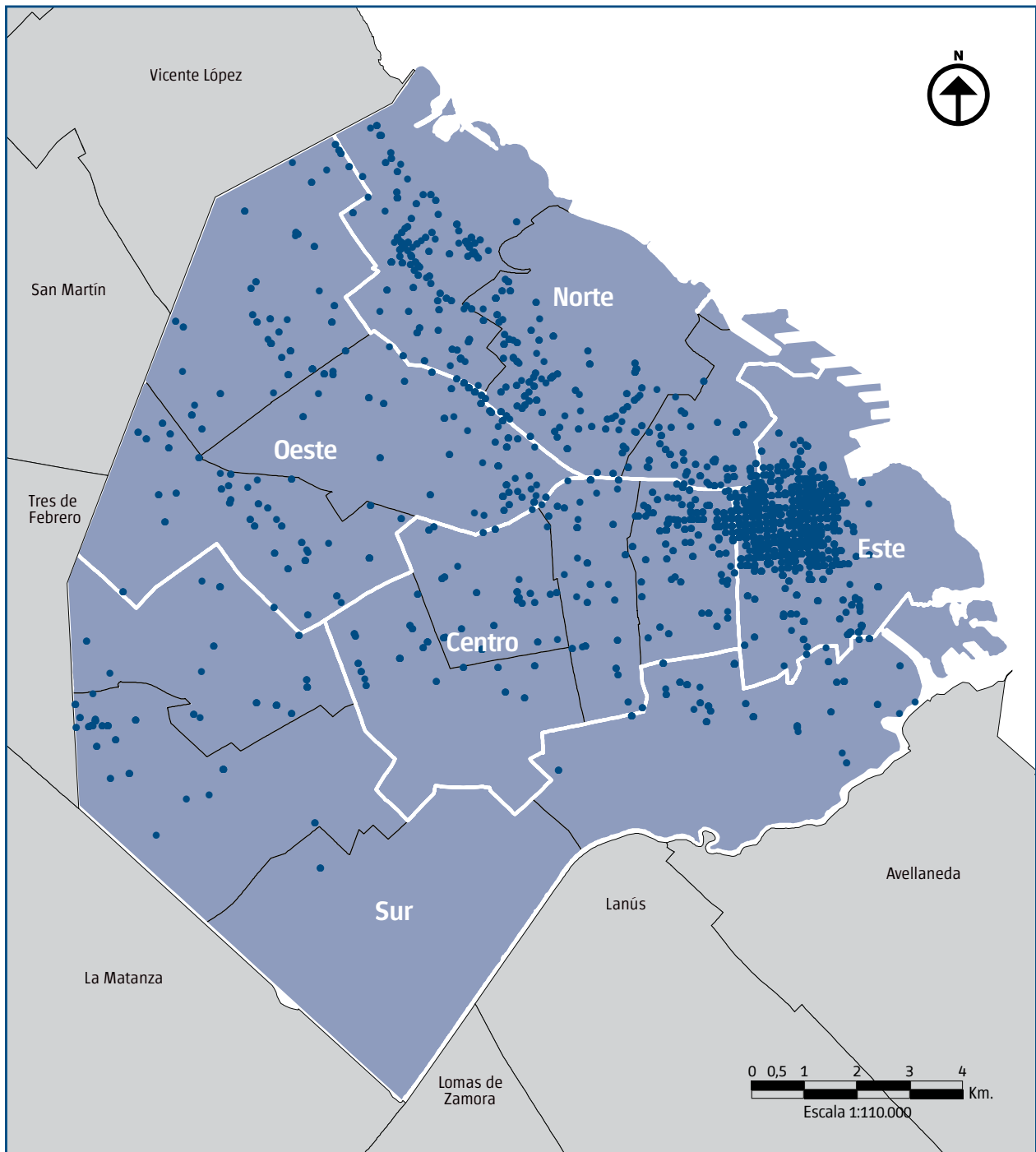
**En el mercado de venta**, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 141.556 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y sobrepasó holgadamente el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur, que registró el precio más bajo (USD 83.888) (Cuadro 3.6).

Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, siendo el valor máximo 12 veces el mínimo, fenómeno esperable dada la presencia del barrio de Puerto Madero, que concentra una gran oferta de oficinas premium, junto a barrios tradicionales como Constitución y Montserrat (Cuadro 3.6). También en el Norte se observó una amplitud de precios importante.

Por tramos de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas de 41 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> (USD 2.241 por m<sup>2</sup>). El resto de los segmentos se posicionaron con valores relativamente cercanos, exceptuando las oficinas grandes, de más de 200 m<sup>2</sup>, con un precio marcadamente más reducido calculado en USD 1.398 (Cuadro 3.7).

### 3.1 Distribución de la oferta de unidades

**Mapa 3.1** Distribución geográfica de oficinas en alquiler y venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisionarios.

Cada punto puede representar una oficina, oficinas muy próximas, o bien un edificio con más de una oficina, en alquiler o venta.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Cuadro 3.1** Superficie total ofertada (m<sup>2</sup>) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total Ciudad</b>	<b>255.898</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	159.869	62,5
Comuna 2	8.919	3,5
Comuna 3	18.210	7,1
Comuna 4	10.173	4,0
Comuna 5	3.926	1,5
Comuna 6	3.306	1,3
Comuna 7	2.294	0,9
Comuna 8	///	///
Comuna 9	3.619	1,4
Comuna 10	2.594	1,0
Comuna 11	4.369	1,7
Comuna 12	3.912	1,5
Comuna 13	12.405	4,8
Comuna 14	15.245	6,0
Comuna 15	6.458	2,5

/// Dato que no corresponde presentar dada la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

### 3.2 Composición de unidades por tipo de operación

**Cuadro 3.2** Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Zona	Total	Alquiler	Venta
<b>Total Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	15,3	17,0	14,1
Oeste	6,1	6,8	5,6
Centro	12,1	12,3	11,9
Este	62,2	59,1	64,5
Sur	4,3	4,8	3,9

**Nota:** datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Cuadro 3.3** Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
<b>Total Ciudad</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 40 m <sup>2</sup>	21,2	24,1	19,0
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	21,1	19,4	22,3
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	20,7	19,8	21,4
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	22,0	22,0	21,9
Más de 200 m <sup>2</sup>	15,1	14,6	15,4

**Nota:** datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

### 3.3 Precios de alquiler

**Cuadro 3.4** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

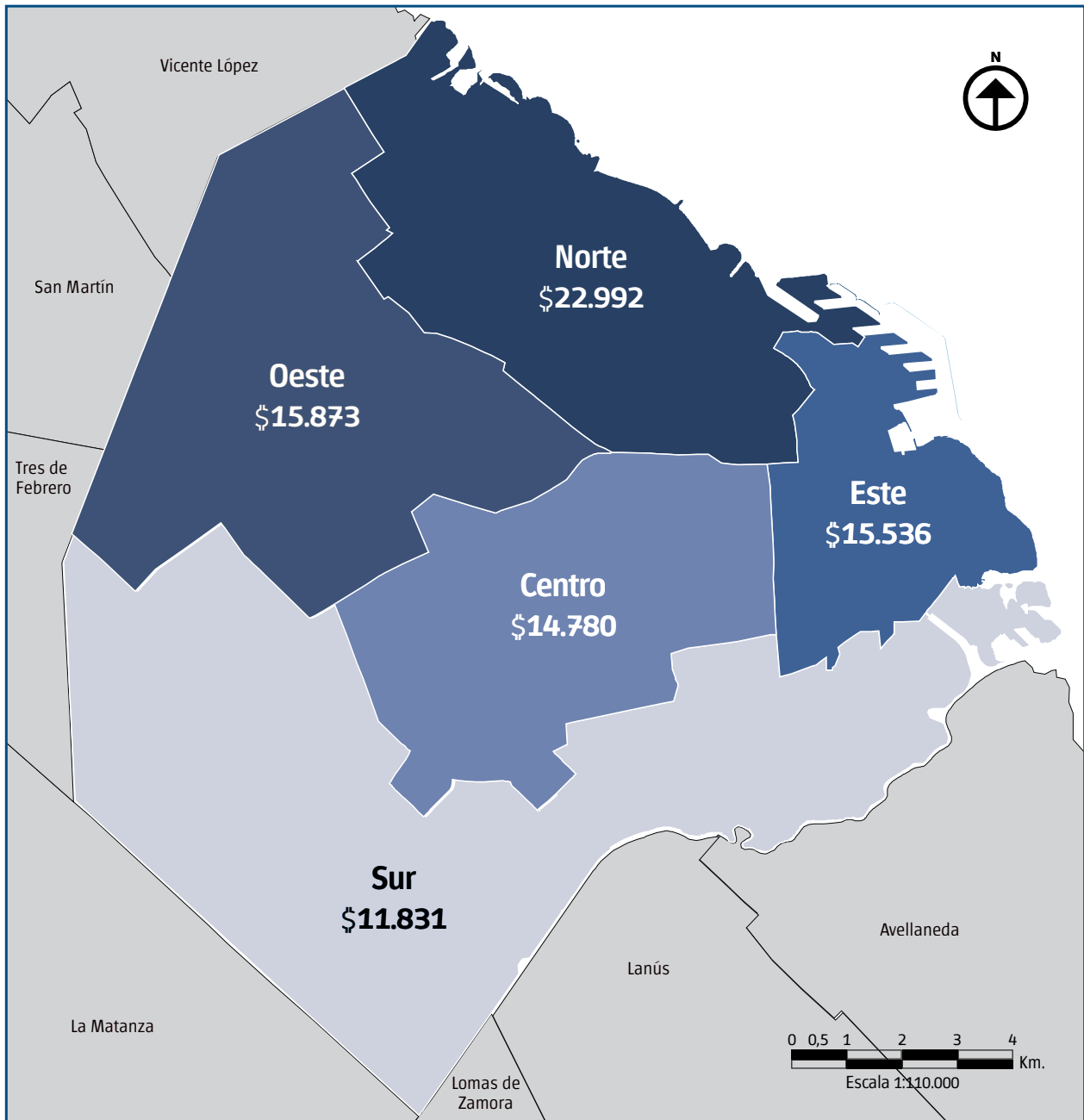
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	383	137	729	22.992	109	41.619
Oeste	265	133	743	15.873	132	34.826
Centro	246	83	708	14.780	98	24.025
Este	259	62	735	15.536	120	31.050
Sur	197	91	558	11.831	188	37.039

**Nota:** datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Mapa 3.2** Precio promedio (pesos) por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Cuadro 3.5** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>302</b>	<b>62</b>	<b>743</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	339	141	708	30	10.251
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	339	98	743	52	17.739
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	295	63	729	85	25.000
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	271	62	708	147	39.903
Más de 200 m <sup>2</sup>	245	83	667	360	88.000

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

### 3.4 Precios de venta

**Cuadro 3.6** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.359	503	5.435	141.556	115	270.787
Oeste	2.075	839	5.800	124.477	97	200.658
Centro	1.464	716	4.453	87.860	115	168.799
Este	1.671	504	6.222	100.234	121	202.162
Sur	1.398	582	2.838	83.888	186	259.423

**Nota:** datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

**Cuadro 3.7** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>1.972</b>	<b>503</b>	<b>6.222</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	2.146	1.000	4.940	30	65.094
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	2.241	906	6.222	52	117.592
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.990	833	5.800	83	165.464
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.931	652	5.897	143	275.623
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.398	503	3.585	351	491.295

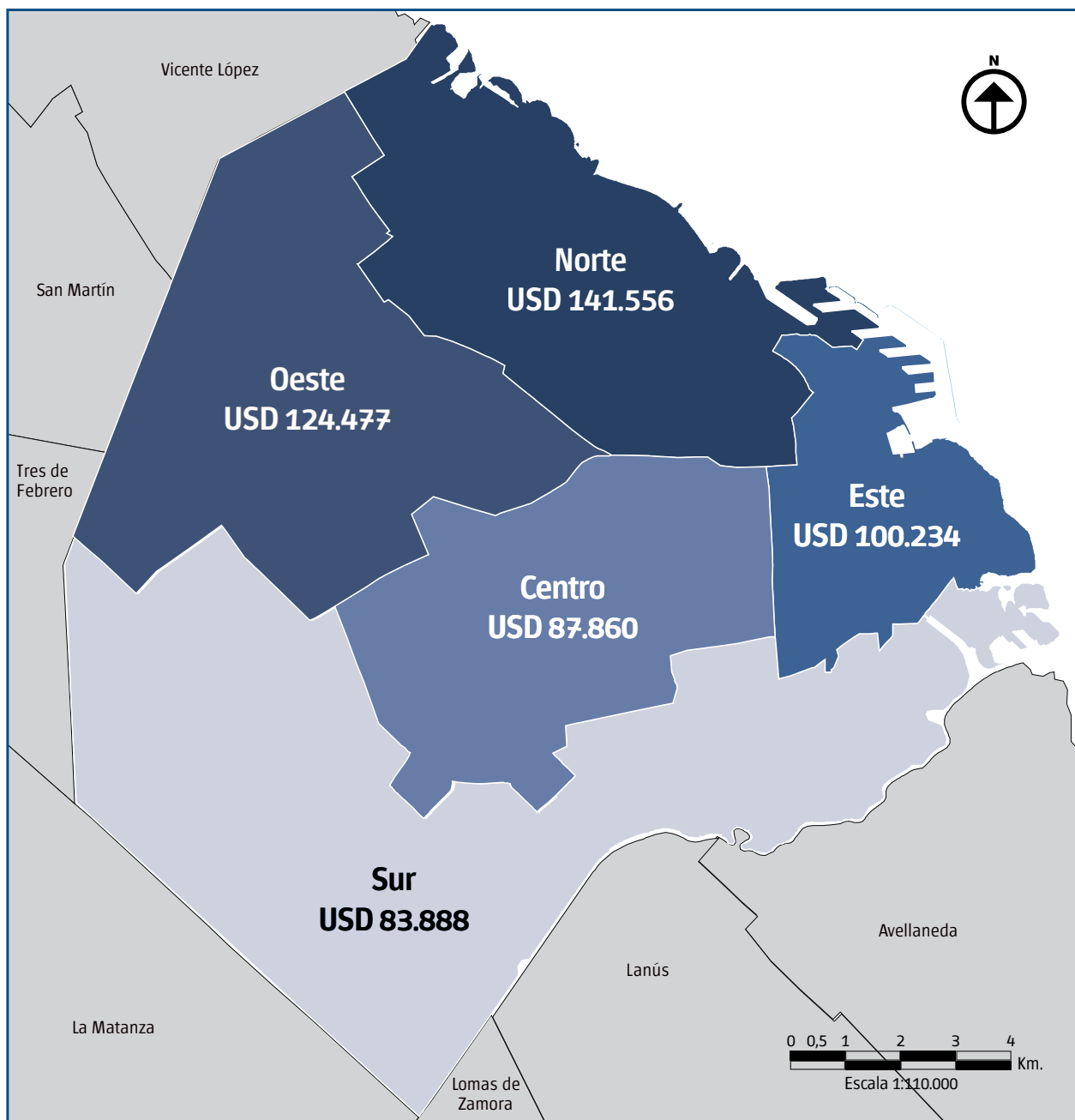
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

**Mapa 3.3** Precio promedio (dólares) por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.



---

También es posible  
acceder a información estadística  
sobre la Ciudad de Buenos Aires

Para consultas diríjase al  
Departamento Documentación  
y Atención al Usuario

Nuestras  
redes