

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Informe de resultados | **1689**



Septiembre de 2022

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



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de unidades no residenciales en alquiler y venta en la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio está compuesto por locales y oficinas, publicados en el portal inmobiliario *Argenprop*. A continuación, se presentan las observaciones más salientes para cada tipo de unidad, con énfasis en el segundo trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el segundo trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales se incrementó levemente. En particular, la oferta de locales mostró un pequeño crecimiento en relación con el trimestre previo; en tanto que para las oficinas se mantuvo prácticamente estable. En la comparación interanual, se destaca un crecimiento de locales en venta en detrimento de los ofrecidos para alquiler, fenómeno que puede vincularse con la baja cantidad de transacciones inmobiliarias dadas las limitaciones coyunturales que impone el mercado para la compraventa de inmuebles.

La distribución geográfica de la oferta presentó un área de muy alta densidad que coincide con la zona céntrica de negocios, en particular en el microcentro y alrededores. Es así que la Comuna 1 explicó más de 6 de cada 10 oficinas publicadas y el 25% de los locales; estos últimos también mostraron una importante cuantía de publicaciones en áreas con presencia de centros comerciales a cielo abierto, atravesadas por las avenidas más importantes (Comunas 3, 15 y 14).

Para todos los segmentos se verificó una marcada disparidad del precio de publicación por zona, reflejo de la valorización histórica de la Ciudad en términos espaciales: los valores máximos se registraron en el Norte mientras que los mínimos correspondieron, en general, a establecimientos de la zona Sur. Por tramo de tamaño, el valor del metro cuadrado fue más alto para las unidades de menores dimensiones.

Para el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado de locales se situó en \$1.175 y \$784 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m² duplicó las unidades de más de 200 m², mientras que en oficinas los precios publicados de alquiler se hallaron más concentrados en torno al promedio. Por zona, las unidades no residenciales alcanzaron el precio más elevado en el Norte, con un registro de \$82.934 –local– y \$62.091 –oficina– si se toma en cuenta una dimensión de 60 m². Para locales, los registros mínimos se verificaron en el Sur mientras que en oficinas el Este marcó el promedio más bajo, con valores muy próximos en la zona Sur, que presentó una oferta acotada de unidades.

Para el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.288, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.674. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más elevados (los locales hasta 30 m² computaron 2,2 veces el valor medio de los de más de 200 m²). Nuevamente, Norte y Sur presentaron los valores de publicación máximos y mínimos por zona: para la unidad tipo de local USD 164.555 y USD 84.690, y de oficina, USD 127.939 y USD 69.336.

Caracterización de la oferta de locales

Cuadro 1 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	20,6	17,8	22,3
Oeste	17,5	13,2	20,2
Centro	23,3	21,4	24,5
Este	25,6	36,0	19,2
Sur	13,0	11,6	13,9

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.

Cuadro 2 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

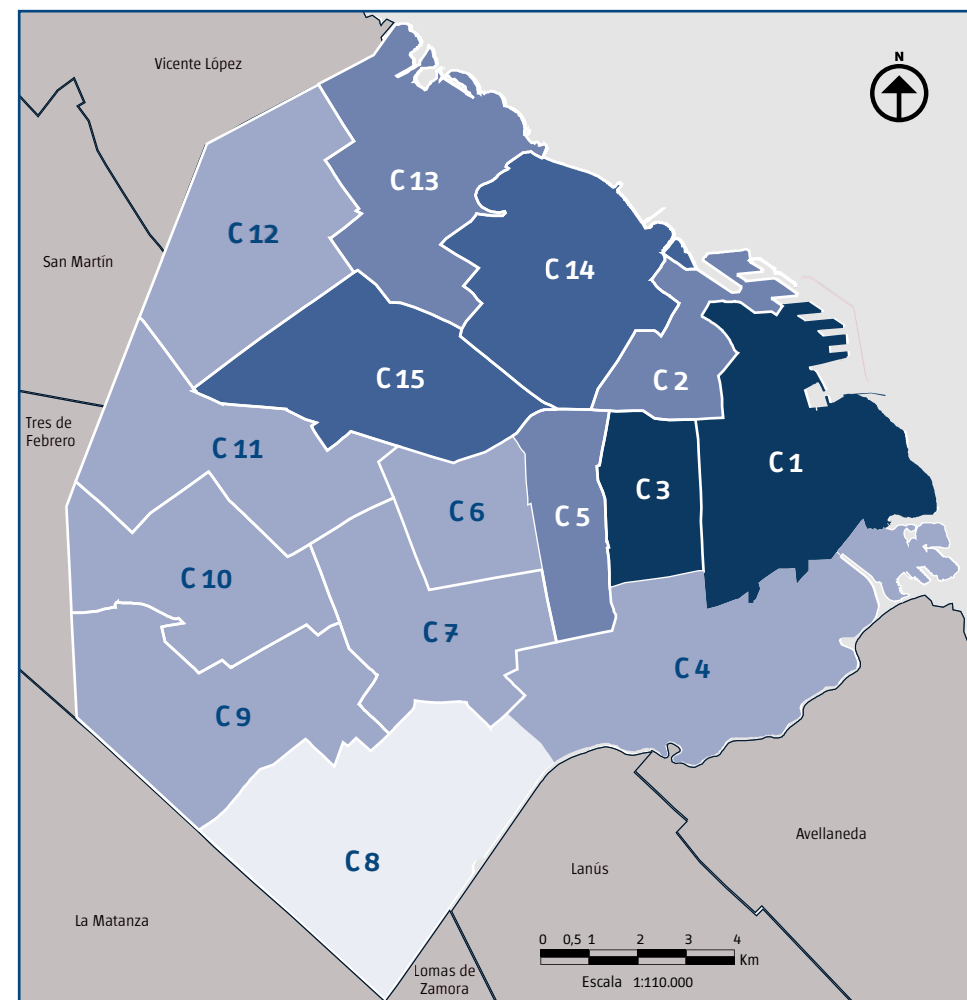
Tamaño	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	13,4	13,3	13,5
Entre 31 m ² y 60 m ²	19,5	18,2	20,3
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,7	16,2	18,7
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,8	25,1	26,2
Más de 200 m ²	23,6	27,3	21,3

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.

Mapa 1 Participación porcentual de locales en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



Participación de locales

Hasta 1,99%
 Entre 2,00% y 4,99%
 Entre 5,00% y 6,99%
 Entre 7,00% y 9,99%
 10,00% y más

Nota: datos provisorios.

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

Caracterización de la oferta de oficinas

Cuadro 3 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	18,0	16,0	19,4
Oeste	6,1	5,3	6,7
Centro	11,1	11,7	10,8
Este	61,1	63,3	59,7
Sur	3,6	3,8	3,4

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*.

Cuadro 4 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

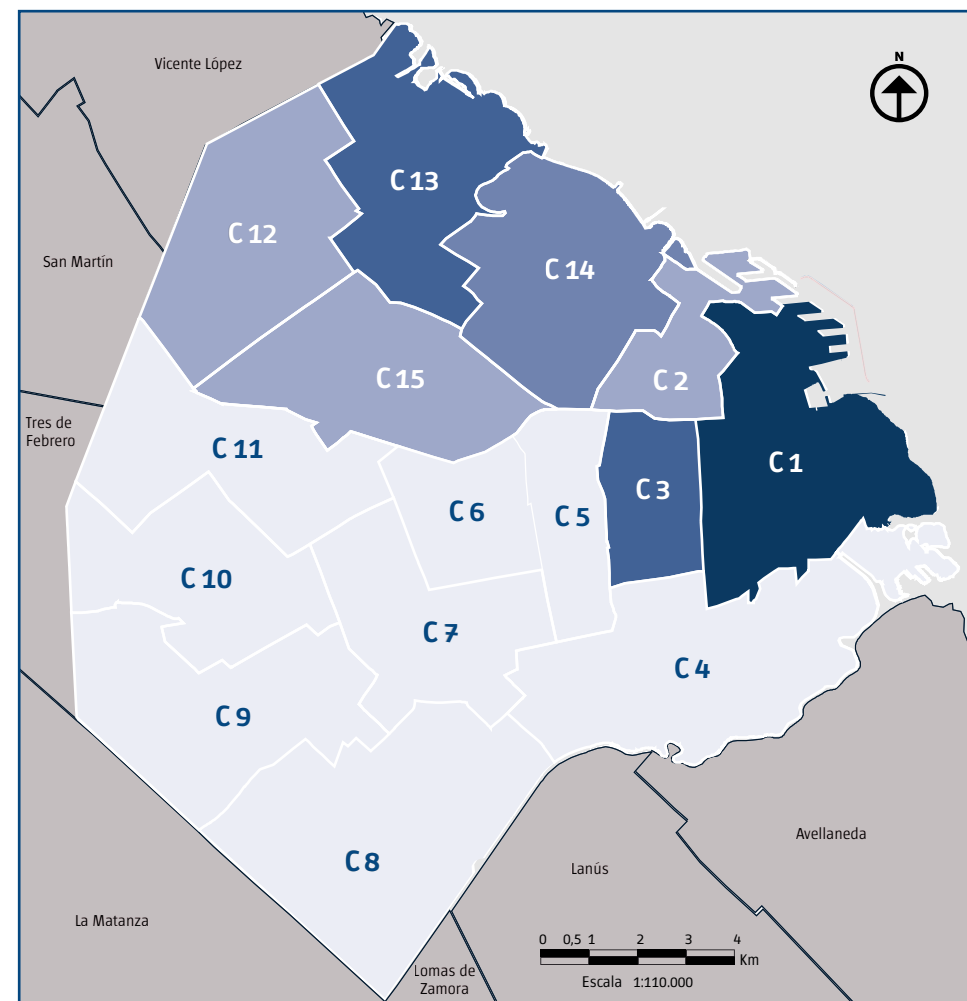
Tamaño	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	18,3	17,5	18,8
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,5	17,2	22,7
Entre 66 m ² y 100 m ²	18,7	19,1	18,5
Entre 101 m ² y 200 m ²	24,2	23,6	24,5
Más de 200 m ²	18,3	22,5	15,5

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*.

Mapa 2 Participación porcentual de oficinas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



Participación de oficinas

Hasta 1,99%
 Entre 2,00% y 4,99%
 Entre 5,00% y 6,99%
 Entre 7,00% y 9,99%
 10,00% y más

Nota: datos provisorios.

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

Precio de alquiler de locales

Cuadro 5 Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	1.175	///	///
Hasta 30 m ²	1.666	24	39.241
Entre 31 m ² y 60 m ²	1.435	45	64.545
Entre 61 m ² y 100 m ²	1.189	81	96.457
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.084	150	163.062
Más de 200 m ²	836	380	317.338

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

Nota: datos provisorios.

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

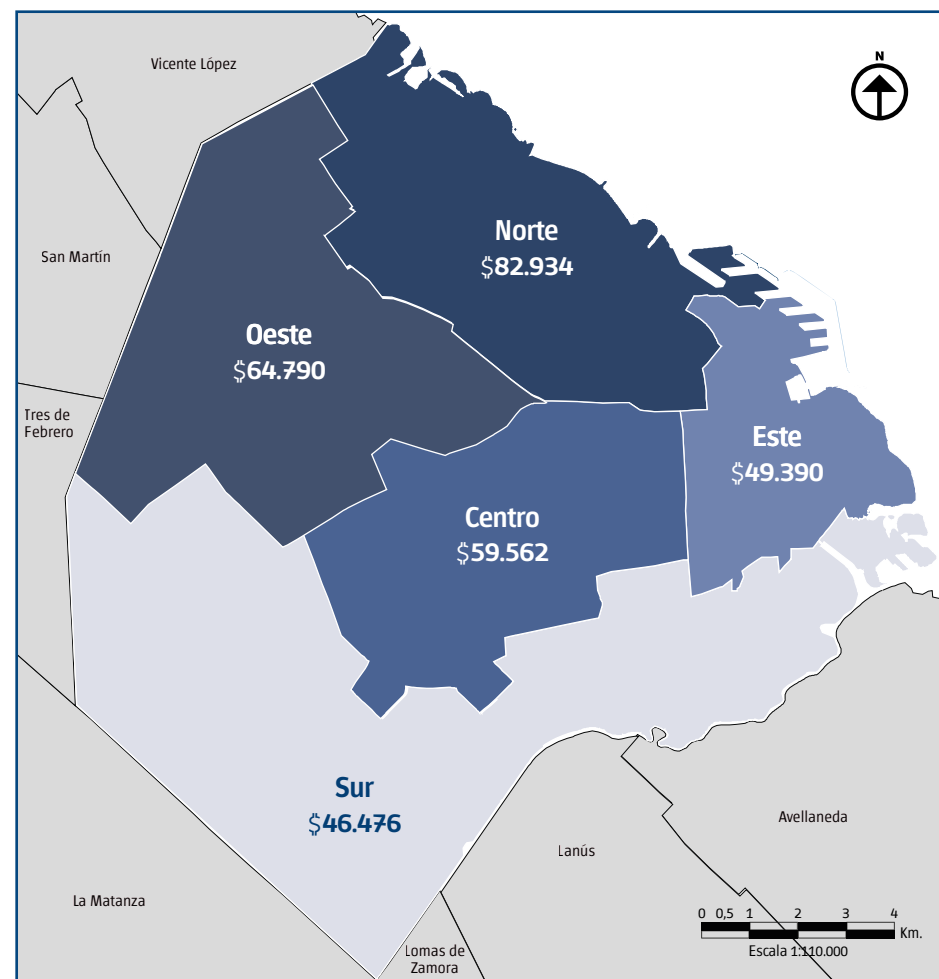
Cuadro 6 Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.382	141	194.739
Oeste	1.080	151	162.877
Centro	993	149	148.278
Este	823	193	158.660
Sur	775	166	128.649

Nota: datos provisorios.

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

Mapa 3 Precio promedio por unidad de 60 m² de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Precio de alquiler de oficinas

Cuadro 7 Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	784	///	///
Hasta 40 m ²	901	31	27.530
Entre 41 m ² y 65 m ²	908	53	48.234
Entre 66 m ² y 100 m ²	763	83	63.526
Entre 101 m ² y 200 m ²	723	146	105.353
Más de 200 m ²	680	380	258.685

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

Nota: datos provisionarios.

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

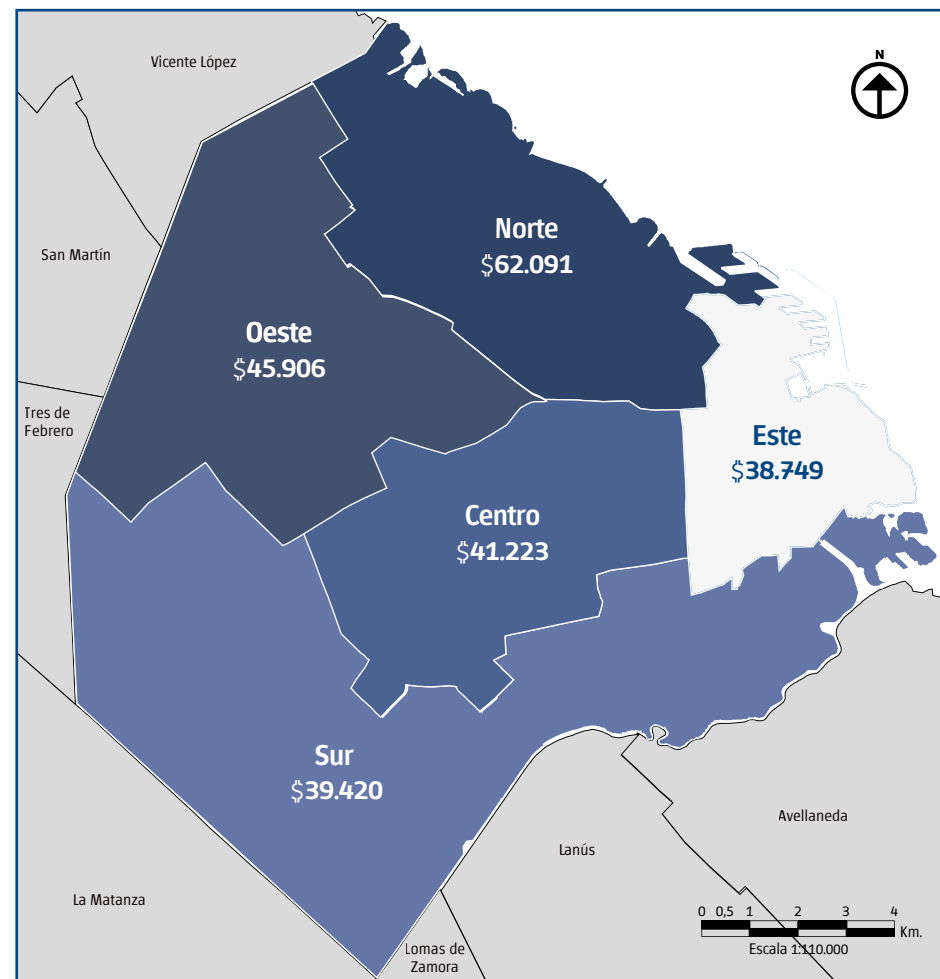
Cuadro 8 Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.035	154	159.201
Oeste	765	155	118.446
Centro	687	120	82.733
Este	646	154	99.457
Sur	657	166	109.353

Nota: datos provisionarios.

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

Mapa 4 Precio promedio por unidad de 60 m² de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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

Precio de venta de locales

Cuadro 9 Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.288	///	///
Hasta 30 m ²	3.038	24	71.776
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.742	45	124.444
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.510	81	204.510
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.141	146	312.401
Más de 200 m ²	1.365	364	496.755

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

Nota: datos provisorios.

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

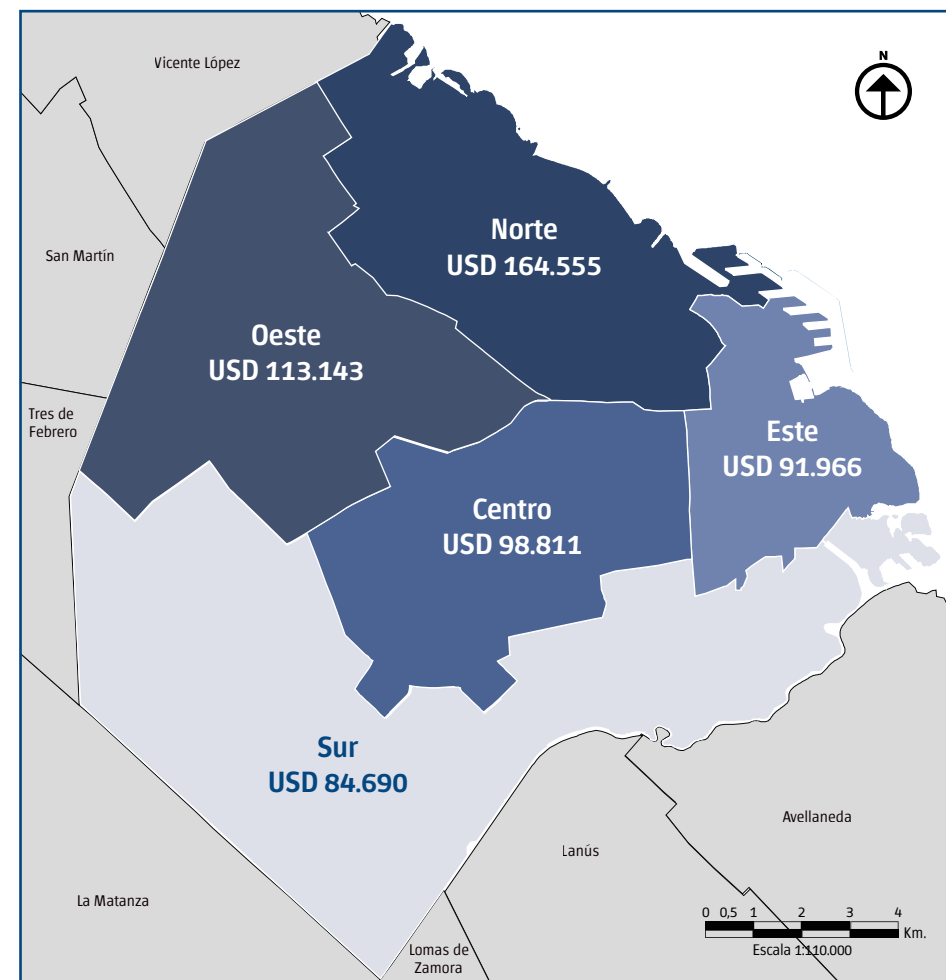
Cuadro 10 Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
	Promedio		
Norte	2.743	114	312.359
Oeste	1.886	127	239.559
Centro	1.647	148	243.692
Este	1.533	173	264.815
Sur	1.412	166	233.888

Nota: datos provisorios.

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

Mapa 5 Precio promedio por unidad de 60 m² de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisorios.

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

Precio de venta de oficinas

Cuadro 11 Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.674	///	///
Hasta 40 m ²	1.872	30	56.197
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.825	52	94.334
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.619	82	133.222
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.694	143	241.533
Más de 200 m ²	1.247	355	442.325

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

Nota: datos provisionarios.

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

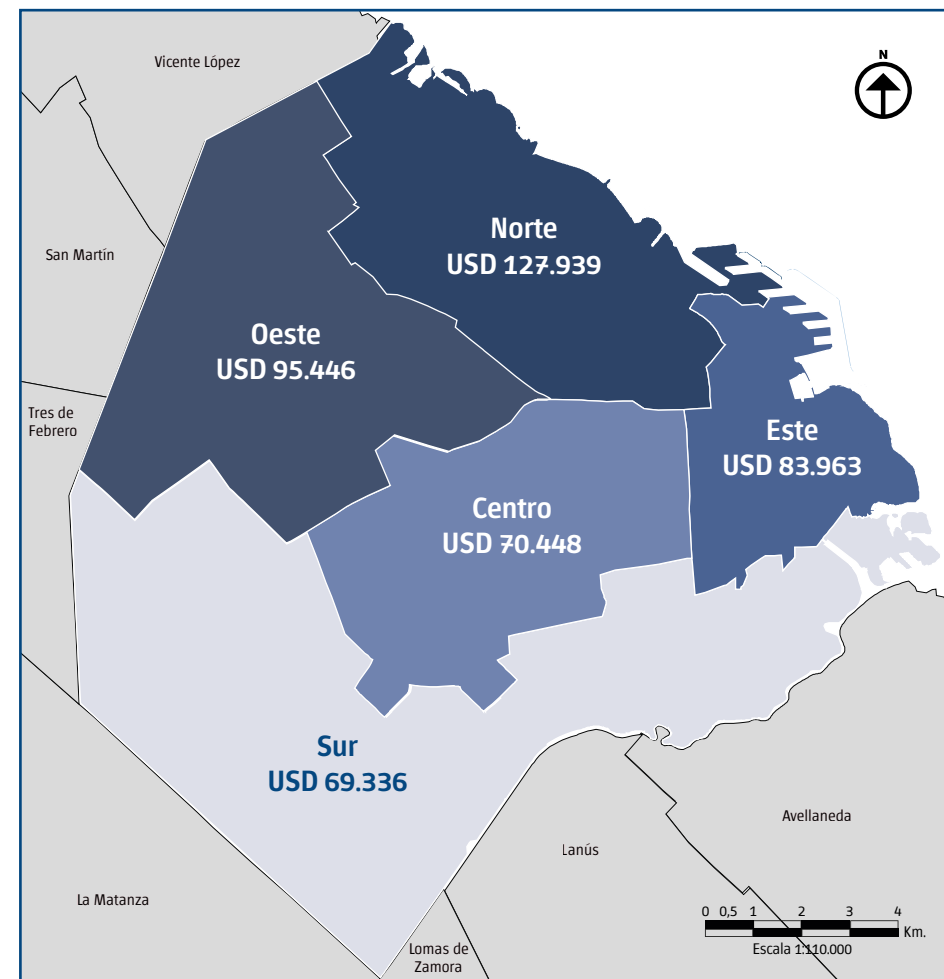
Cuadro 12 Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.132	114	243.490
Oeste	1.591	124	196.744
Centro	1.174	135	158.402
Este	1.399	119	166.538
Sur	1.156	192	222.253

Nota: datos provisionarios.

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

Mapa 6 Precio promedio por unidad de 60 m² de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2022



Nota: datos provisionarios.

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

Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta de propiedades no residenciales en alquiler y venta de la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio comprende locales y oficinas, publicados en el portal inmobiliario *Argenprop*. Los datos se analizan y sistematizan trimestralmente, para lo cual se considera el *stock* publicado al cierre del primer mes al que se adicionan las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros en los dos meses siguientes, para completar el período de referencia. La información presentada es de carácter provisorio.

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 operación y de propiedad. Por el otro, la clasificación por tamaño –rangos de superficie– posibilita estimar el impacto de esa dimensión como una variable formadora de precios.

A fin de estudiar los valores de las unidades, se calcula el precio del metro cuadrado que corresponde al cociente entre el precio de oferta publicado y la superficie cubierta informada, expresado en pesos para el mercado de alquiler y en dólares para el mercado de venta, por tratarse de las monedas de referencia para cada tipo de transacción. Asimismo, se incluyen en el análisis costos medios por unidad y para una unidad de tamaño fijo (60 m²) con el objetivo de propiciar la comparabilidad de los resultados.

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