

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Informe de resultados | **1869**



Junio de 2024

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

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 1er. trimestre de 2024 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 1er. trimestre de 2024, el volumen publicado de unidades no residenciales se incrementó respecto de los tres meses previos (14,5%), fenómeno explicado por un aumento de la oferta de todos los segmentos. La dinámica más significativa se verificó en el conjunto de alquiler (28,2%) que alcanzó mayor magnitud para las oficinas que para los locales. En tanto, las publicaciones de venta crecieron un 9,6%, debido a un alza para ambos tipos de propiedad, también liderada por las oficinas.

La distribución geográfica de la oferta mantuvo su esquema histórico de alta densidad en el microcentro y alrededores. Casi 2 de cada 10 locales publicados se ubicaron en la Comuna 1, mientras que para las oficinas la concentración fue más significativa (más de 6 de cada 10). Las comunas atravesadas por las avenidas comerciales más importantes como la 3, 15 y 14 también se destacaron en cuanto a la proporción de locales ofertados.

En el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado se situó en \$6.334 para locales y \$4.002 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m² más que duplicó a las unidades de más de 200 m², en tanto que en oficinas la brecha entre los extremos de tamaño fue algo menor. Por zona, los locales y las oficinas alcanzaron el precio más elevado de alquiler en el Norte. En tanto, los precios medios mínimos se verificaron en el Este (Comuna 1) para el segmento de locales y en el Sur, para oficinas.

En el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.193, y para oficinas alcanzó USD 1.562. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más altos (los locales hasta 30 m² duplicaron el valor medio de los de más de 200 m², al tiempo que para las oficinas la relación fue de 1,5 veces). En ambas tipologías, el valor promedio de publicación máximo se presentó en el Norte, mientras que el mínimo se dio en el Sur para el segmento de locales y en el Centro para las oficinas, con poco margen de diferencia con la zona Sur.

Caracterización de la oferta de locales

C.1

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Norte	19,6	15,8		21,1
Oeste	19,8	17,8		20,6
Centro	25,6	27,5		24,9
Este	18,7	22,7		17,2
Sur	16,3	16,3		16,4

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*.

C.2

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	14,4	17,8		13,0
Entre 31 m ² y 60 m ²	22,1	20,7		22,6
Entre 61 m ² y 100 m ²	18,8	18,1		19,1
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,3	23,0		26,2
Más de 200 m ²	19,4	20,4		19,0

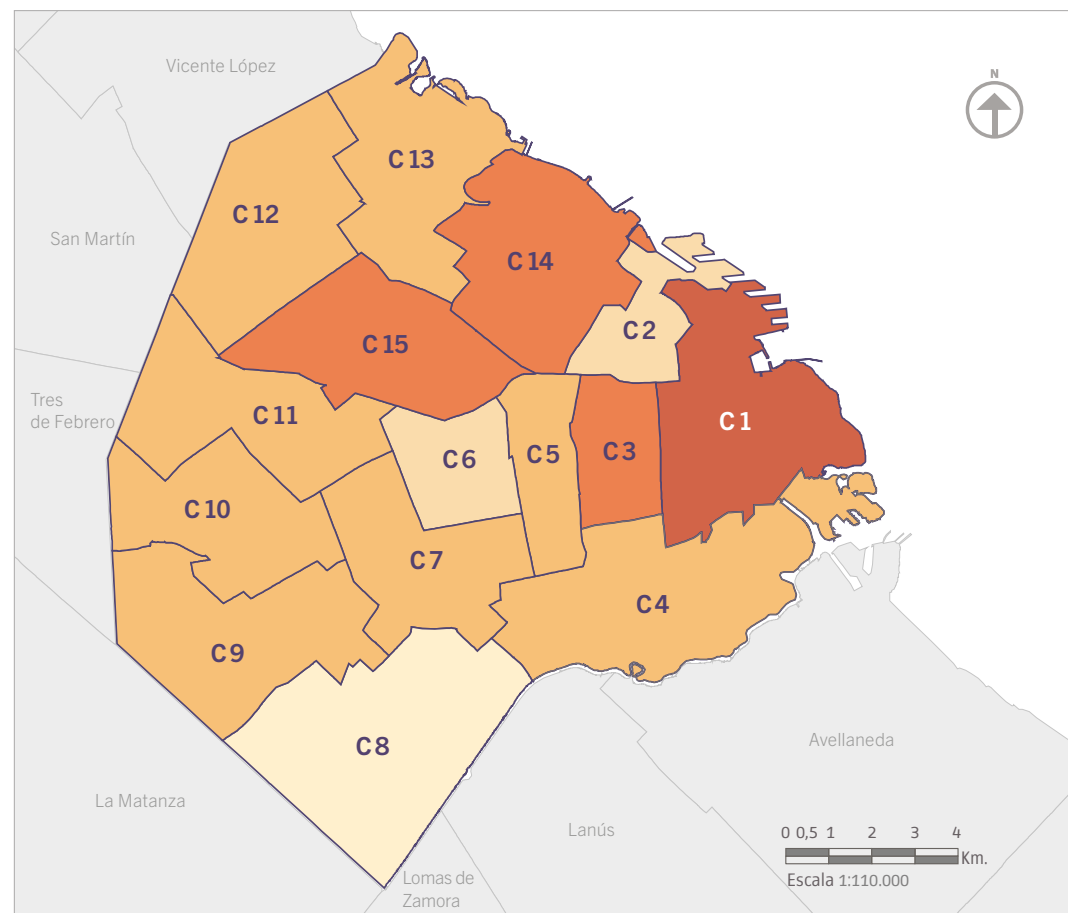
Nota: datos provisorios.

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*.

M.1

Participación porcentual de locales publicados en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



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

C.3

Distribución porcentual de oficinas publicadas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Norte	14,1	10,8		15,9
Oeste	5,9	4,9		6,4
Centro	10,4	10,1		10,6
Este	65,3	70,1		62,7
Sur	4,3	4,1		4,4

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*.

C.4

Distribución porcentual de oficinas publicadas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	18,8	17,9		19,2
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,5	15,3		23,2
Entre 66 m ² y 100 m ²	19,1	17,2		20,1
Entre 101 m ² y 200 m ²	24,3	24,5		24,2
Más de 200 m ²	17,3	25,0		13,2

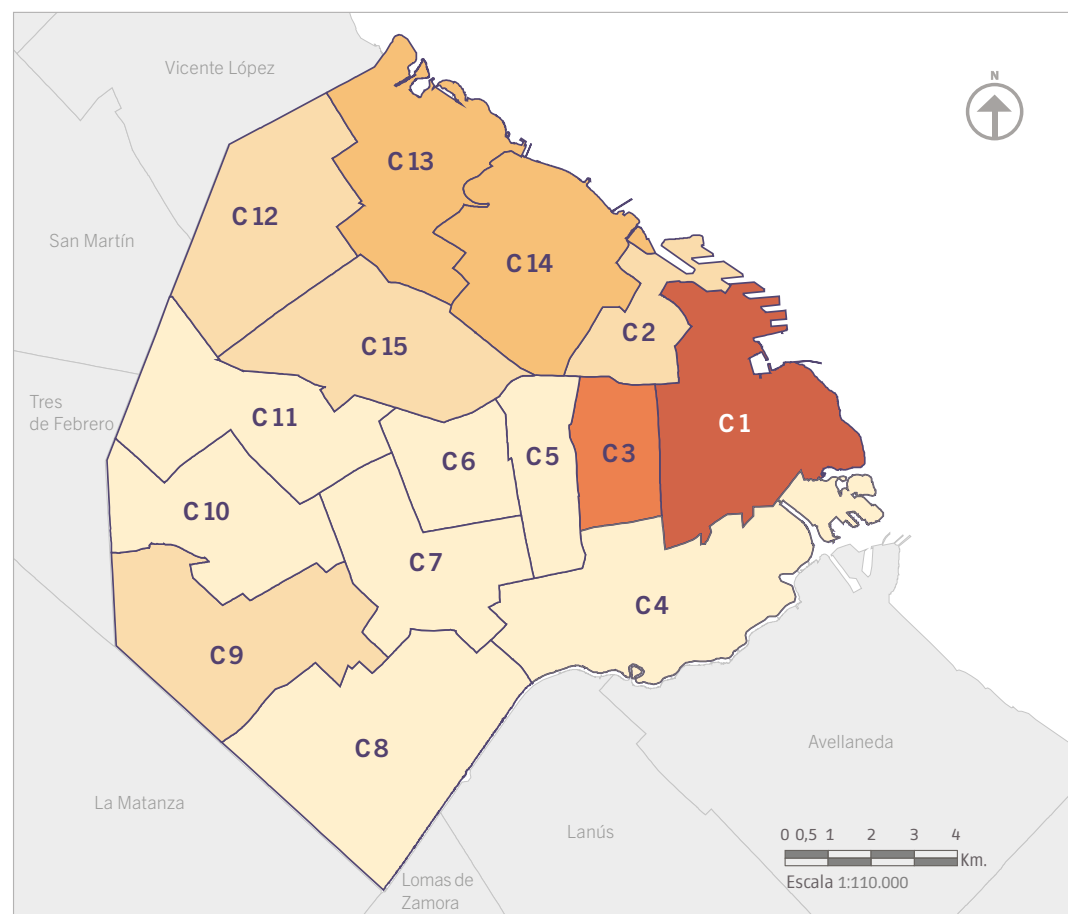
Nota: datos provisorios.

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*.

M.2

Participación porcentual de oficinas publicadas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2024



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

C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	6.334	///	///
Hasta 30 m ²	8.652	24	203.714
Entre 31 m ² y 60 m ²	7.497	44	332.273
Entre 61 m ² y 100 m ²	6.696	80	534.031
Entre 101 m ² y 200 m ²	5.556	151	838.462
Más de 200 m ²	3.694	393	1.450.412

///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.

C.6

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	7.974	126	1.001.494
Oeste	5.416	122	660.096
Centro	4.746	130	619.281
Este	3.677	198	728.719
Sur	3.914	126	491.718

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

C.7

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	4.002	///	///
Hasta 40 m ²	5.829	31	177.823
Entre 41 m ² y 65 m ²	5.004	54	270.769
Entre 66 m ² y 100 m ²	4.078	86	351.280
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.834	144	406.762
Más de 200 m ²	3.171	372	1.181.155

///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.

C.8

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	7.294	79	573.155
Oeste	4.747	114	541.038
Centro	4.709	91	429.074
Este	2.996	177	530.313
Sur	2.664	236	627.500

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 locales

C.9

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.193	///	///
Hasta 30 m ²	2.804	24	68.032
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.458	45	109.386
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.431	80	194.832
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.095	145	303.649
Más de 200 m ²	1.356	356	483.047

///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.

C.10

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.764	108	298.534
Oeste	1.863	121	226.314
Centro	1.704	129	219.965
Este	1.503	171	256.390
Sur	1.359	154	209.050

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

C.11

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.562	///	///
Hasta 40 m ²	1.702	30	51.669
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.671	52	87.159
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.634	83	136.048
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.519	142	215.366
Más de 200 m ²	1.135	364	412.624

///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.

C.12

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires.

1er. trimestre de 2024

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	1.999	116	232.481
Oeste	1.407	109	153.906
Centro	1.213	112	135.610
Este	1.298	116	150.162
Sur	1.242	161	199.925

Nota: datos provisorios.

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, 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.

Fecha de publicación: 18/06/2024

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes, visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.