

Locales y oficinas en alquiler y venta. 3er. trimestre de 2017

Informe de resultados | 1230



Enero de 2018

Locales y oficinas en alquiler y venta. 3er. trimestre de 2017

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2017, la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta mostró 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.

Para el total de la Ciudad, el precio promedio por m² de locales en alquiler se situó en \$ 248; el valor medio de unidades en venta arrojó USD 2.488.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m² en alquiler fue \$ 166; USD 1.906 alcanzó el precio promedio para las operaciones de venta.

Se verifica, para ambos tipos de unidades, una fuerte disparidad de precio por zona y rango de tamaño: los valores máximos se alcanzaron en la zona Norte y en el segmento de locales y oficinas pequeñas. Los mínimos, por el contrario, se corresponden con unidades de la zona Sur y de grandes dimensiones.

Índice

1	Introducción	5
2	Locales	6
2.1	Distribución de la oferta de unidades	7
2.2	Composición de unidades por tipo de operación	8
2.3	Precios de alquiler	8
2.4	Precios de venta	10
3	Oficinas	12
3.1	Distribución de la oferta de unidades	13
3.2	Composición de unidades por tipo de operación	14
3.3	Precios de alquiler	14
3.4	Precios de venta	16

Locales y oficinas en alquiler y venta. 3er. trimestre de 2017

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 tercer trimestre de 2017, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*¹.

Se trabaja con dos unidades de análisis (tipo 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.

El estudio maneja dos clasificaciones centrales. Por un lado, la agrupación en cinco zonas geográficas (Este –Comuna 1–, Centro –Comunas 3, 5, 6 y 7–, Norte –Comunas 2, 13 y 14–, Oeste –Comunas 11, 12 y 15–, y Sur –Comunas 4, 8, 9 y 10–) lo que 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 tipo de propiedad y tipo de operación. Por el otro, la clasificación por tamaño –rangos de superficie–, de forma de 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 de la oferta por zona y tamaño, y los precios de referencia para las operaciones de alquiler y venta. El segundo apartado replica la estructura comentada para las publicaciones de alquiler y venta de oficinas.

A fin de estudiar los valores de oferta de las unidades no residenciales, se calcula el precio del metro cuadrado (m²) y se presentan indicadores promedio, mínimos y máximos. Se incluyen a su vez, costos medios por unidad y por unidad base (fijando el tamaño) para 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.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre julio y septiembre de 2017.

2. Locales

En el tercer trimestre de 2017, la oferta de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires mostró una distribución mayormente concentrada en las intersecciones de las zonas Este, Centro y Oeste, delimitando una mancha que descansa sobre los límites del corredor norte porteño (Mapa 2.1). Esta distribución es coincidente con la espacialidad de los centros comerciales a cielo abierto de la Ciudad (espacios urbanos que agrupan una oferta integrada de comercios) y las avenidas más importantes.

Si se analiza la composición por comuna de los metros cuadrados ofertados (m^2) se pone de manifiesto el patrón de distribución que tienen los locales en la Ciudad. Es así que la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo –zona Este–) se alzó con el mayor porcentaje del período (21,5%), con una clara ventaja respecto de la segunda en importancia, la 15, con el 16,6% (Cuadro 2.1).

Más aún, las cuatro comunas con más superficie de locales en alquiler y venta del período superaron el aporte conjunto de las once comunas restantes (55,6% contra 44,4%). Asimismo, las comunas con un peso menor al 5,0% totalizaron ocho y la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), en particular, acumuló tan solo el 0,2% de los m^2 del trimestre.

Por cantidad de publicaciones, el Oeste y el Centro concentraron el 50,0% de las unidades, en forma conjunta (Cuadro 2.2). Los alquileres predominaron en el Oeste, siendo Villa Crespo el principal oferente de este tipo de publicaciones (13,7%), acorde al fuerte desarrollo comercial del barrio en los últimos años. La venta de locales, por su parte, fue más importante en la zona Centro, con los aportes de dos barrios tradicionales del casco histórico, de marcado perfil turístico y comercial, como San Nicolás (7,4%) y Montserrat (5,9%).

Los locales entre 101 m^2 y 200 m^2 constituyeron el conjunto con más peso en el trimestre (23,1%). Los destinados al alquiler se caracterizaron por presentar dimensiones relativamente menores: las unidades hasta 100 m^2 totalizaron, en conjunto, el 57,4% del total, contra una incidencia del 53,3% para el tipo 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 promedio del m^2 más elevado –para una unidad de 60 m^2 , \$ 18.518–. Le siguieron, lejos, las unidades del Oeste y del Centro. El piso se alcanzó en el Sur, donde el costo medio de un local de 60 m^2 se situó en \$ 9.840 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, que el costo promedio por m^2 se reduce sensiblemente a medida que aumenta el tamaño de las unidades. Así, dado un precio de referencia medio para la Ciudad de \$ 248, los locales hasta 30 m^2 promediaron \$ 323 y duplicaron el precio de las unidades de más de 200 m^2 , \$ 160 (Cuadro 2.5).

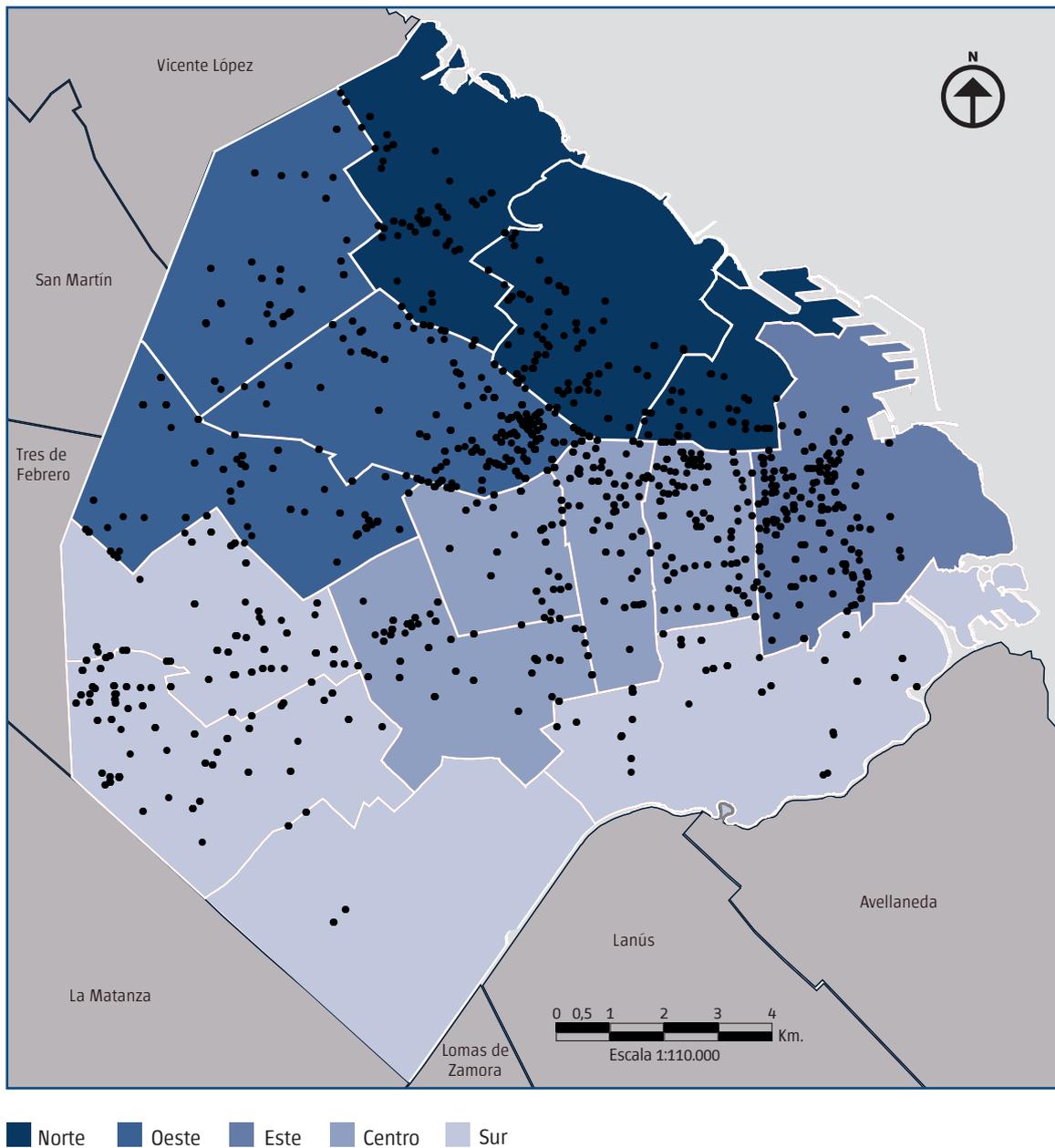
Los locales pequeños (hasta 60 m^2) mostraron una menor disparidad entre valores máximos y mínimos. En el segmento de locales grandes (más de 61 m^2) las distancias se ampliaron, acentuándose en el tramo de 61 m^2 hasta 100 m^2 .

Para el mercado de venta, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 178.212 para una unidad tipo de 60 m^2) y el más bajo, en el Sur (USD 88.396). En términos de dispersión de precios, mientras que en el Centro y el Norte la valorización fue más homogénea, en el Este, por tratarse de un mercado amplio orientado a segmentos comerciales más variados, se registró la mayor brecha (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales a la venta, vuelve a observarse que el valor del m^2 es marcadamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones. La incidencia es aún más significativa que en el mercado de alquiler: USD 1.402 alcanzó el m^2 para unidades de más de 200 m^2 y USD 3.240 fue el valor de referencia de establecimientos hasta 30 m^2 (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. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisionales.

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

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

Cuadro 2.1 Superficie total ofertada (m²) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	126.509	100,0
Comuna 1	27.198	21,5
Comuna 2	3.584	2,8
Comuna 3	13.205	10,4
Comuna 4	4.852	3,8
Comuna 5	7.575	6,0
Comuna 6	2.806	2,2
Comuna 7	6.215	4,9
Comuna 8	222	0,2
Comuna 9	7.503	5,9
Comuna 10	7.643	6,0
Comuna 11	6.519	5,2
Comuna 12	5.039	4,0
Comuna 13	4.159	3,3
Comuna 14	9.017	7,1
Comuna 15	20.972	16,6

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 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. 3er. trimestre de 2017

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	17,4	18,4	16,3
Oeste	26,2	28,6	24,0
Centro	23,8	22,6	24,8
Este	16,8	14,6	18,9
Sur	15,8	15,7	15,9

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 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. 3er. trimestre de 2017

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	17,5	18,4	16,6
Entre 31 m ² y 60 m ²	21,5	22,0	21,0
Entre 61 m ² y 100 m ²	16,4	17,1	15,7
Entre 101 m ² y 200 m ²	23,1	21,1	25,1
Más de 200 m ²	21,6	21,5	21,7

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.3 Precios de alquiler

Cuadro 2.4 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

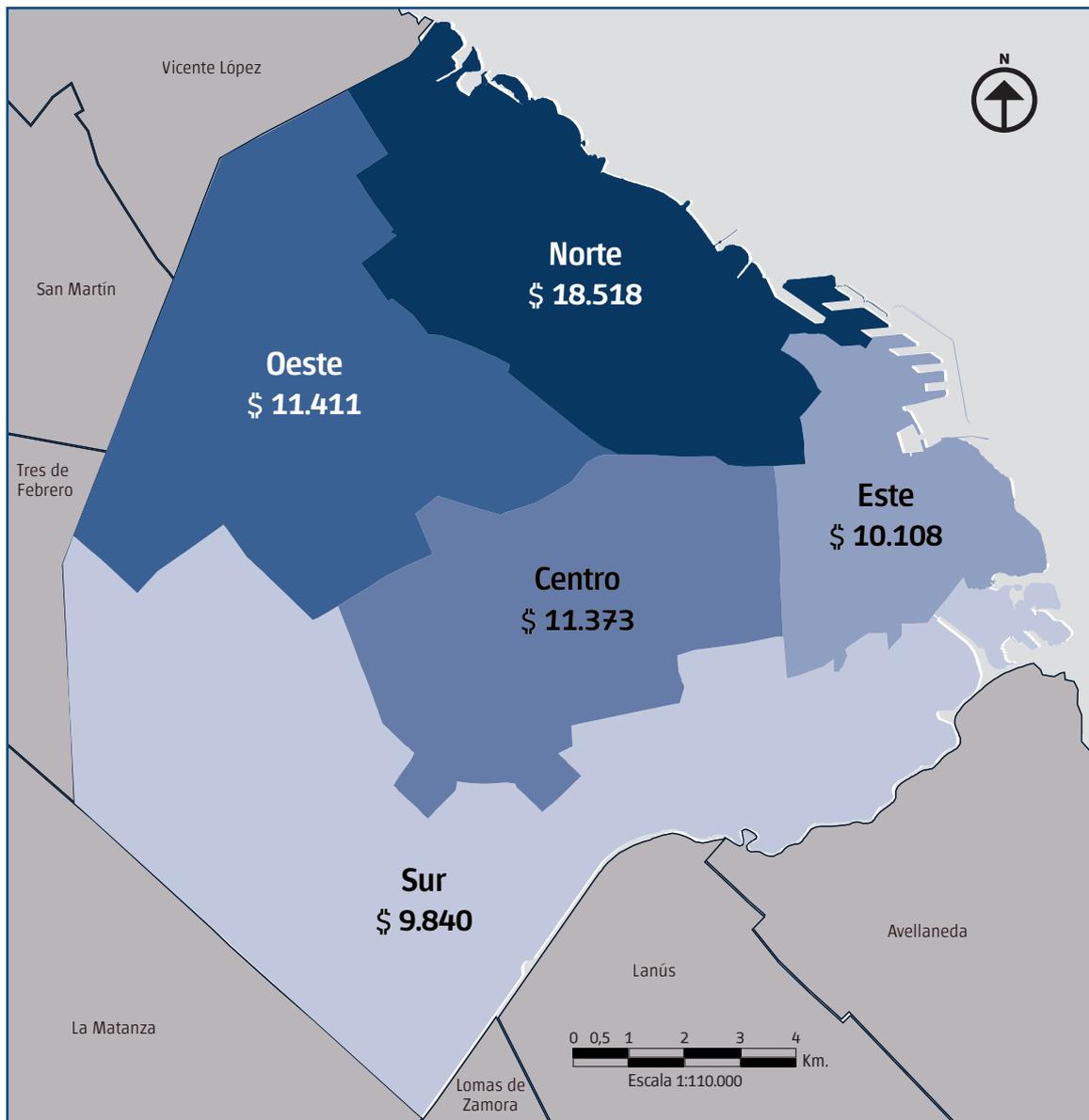
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	309	83	1.103	18.518	110	33.886
Oeste	190	64	750	11.411	130	24.662
Centro	190	67	694	11.373	137	26.040
Este	168	63	789	10.108	193	32.451
Sur	164	67	667	9.840	128	21.045

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.

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

Mapa 2.2 Precio promedio por unidad base de 60 m² de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2.5 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	248	63	1.103	///	///
Hasta 30 m ²	323	114	1.000	23	7.492
Entre 31 m ² y 60 m ²	297	91	735	44	13.030
Entre 61 m ² y 100 m ²	250	75	1.103	82	20.368
Entre 101 m ² y 200 m ²	225	67	647	154	34.703
Más de 200 m ²	160	63	793	356	56.820

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.4 Precios de venta

Cuadro 2.6 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

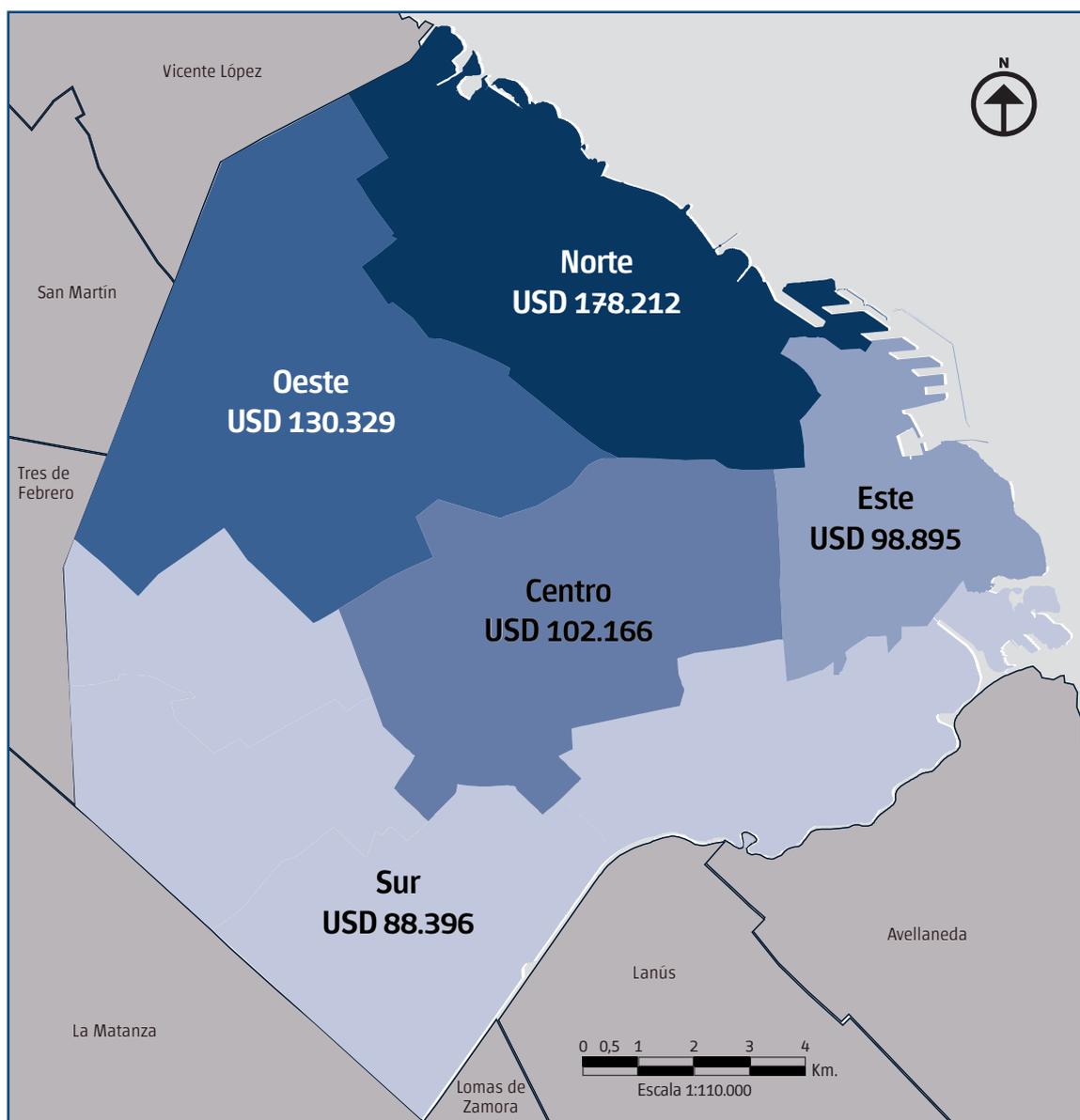
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.970	1.045	8.333	178.212	99	294.976
Oeste	2.172	740	9.028	130.329	140	303.755
Centro	1.703	677	5.000	102.166	135	229.772
Este	1.648	565	9.409	98.895	163	268.238
Sur	1.473	654	8.714	88.396	148	218.220

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.

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

Mapa 2.3 Precio promedio por unidad base de 60 m² de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2.7 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	2.488	565	9.409	///	///
Hasta 30 m ²	3.240	1.346	8.333	23	73.688
Entre 31 m ² y 60 m ²	3.056	750	9.409	45	136.970
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.887	773	9.028	81	234.547
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.204	650	6.583	145	319.812
Más de 200 m ²	1.402	565	3.409	348	487.828

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

3. Oficinas

El análisis de la distribución espacial de la oferta de oficinas en venta y alquiler presenta una zona de muy alta densidad que coincide con el área céntrica de negocios, ubicada en el microcentro de la Ciudad (Comuna 1, zona Este), con ramificaciones de alta y moderada presencia de unidades que progresivamente disminuyen su intensidad en dirección hacia el Norte y el Oeste (Mapa 3.1).

En términos de m² ofrecidos por comuna, se destaca la participación mayoritaria de la Comuna 1 (64,0%), que da cuenta de la fuerte concentración geográfica del mercado de oficinas. Le siguieron las Comunas 3 (Balvanera y San Cristóbal) y 14 (Palermo) con aportes sensiblemente más bajos, de 6,7% en ambos casos y la 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con el 6,4% (Cuadro 3.1).

Las once comunas restantes alcanzaron un aporte conjunto del 16,2%, con contribuciones individuales que no lograron superar el 3,0%.

Resulta destacable la concentración de publicaciones en la zona Este, 63,8%, compuesto por operaciones de venta en mayor magnitud que de alquiler (Cuadro 3.2). Entre los principales barrios oferentes, para ambas operaciones, se destacan San Nicolás (que concentró el 41,1% de la oferta) y Montserrat (13,8%).

Las oficinas hasta 100 m² representaron el 60,8% del total de publicaciones; en particular las ofrecidas para la venta presentaron menores dimensiones que las destinadas al alquiler. Es así que en el primer caso, el conjunto con mayor peso fue el de unidades entre 66 m² y 101 m² (22,9%); para alquiler primaron las oficinas entre 101 m² y 200 m², con el 24,5% (Cuadro 3.3).

Para el mercado de alquiler, la distribución por zona de los precios de oficinas muestra que el valor promedio más elevado se alcanzó en el Norte (equivalente a \$ 11.961 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego se ubicaron las unidades del Oeste. El valor mínimo del m² le correspondió al Sur, con un costo promedio de \$ 7.460 para una oficina de 60 m² (Cuadro 3.4).

Para las oficinas en alquiler, si bien el costo promedio por m² se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad ofertada, la dispersión, en el tercer trimestre, fue acotada. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$ 166, las oficinas más pequeñas promediaron \$ 178 y las de mayor tamaño, \$ 156 (Cuadro 3.5).

El segmento de oficinas entre 101 y 200 m² mostró la mayor disparidad entre los registros máximos y mínimos del m², brecha que se redujo para las unidades más pequeñas, hasta 40 m².

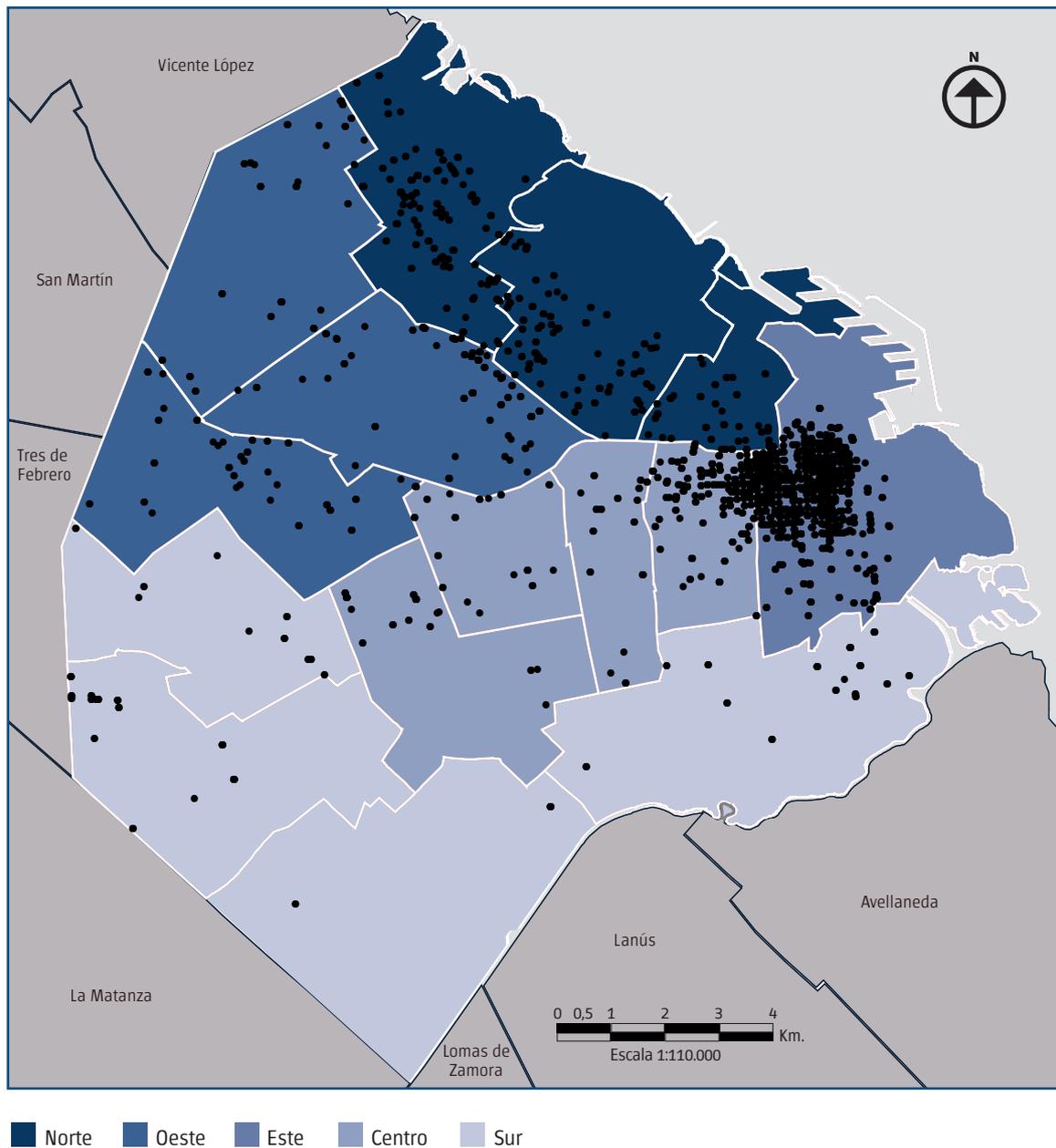
Para el mercado de venta, la zona Norte ostenta también la mayor valorización (USD 138.804 para una unidad de 60 m²) y prácticamente duplicó el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur (USD 70.510).

Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, en coincidencia con la importante y variada oferta de publicaciones, siendo el máximo más de 14 veces el mínimo (Cuadro 3.6). Hay que tener en consideración que en esta zona conviven el barrio de Puerto Madero, área hegemónica en cuanto a la oferta de oficinas premium, junto a barrios tradicionales como Constitución y Montserrat.

Por tramos de tamaño, el m² de las oficinas pequeñas (hasta 40 m²) fue relativamente más costoso (USD 2.054) mientras que el valor más reducido, para las oficinas de más de 200 m², se ubicó en USD 1.373 por m² (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, 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisionales.

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Cuadro 3.1 Superficie total ofertada (m²) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	213.783	100,0
Comuna 1	136.803	64,0
Comuna 2	4.766	2,2
Comuna 3	14.415	6,7
Comuna 4	3.943	1,8
Comuna 5	4.473	2,1
Comuna 6	1.740	0,8
Comuna 7	1.839	0,9
Comuna 8	670	0,3
Comuna 9	2.338	1,1
Comuna 10	853	0,4
Comuna 11	2.989	1,4
Comuna 12	4.625	2,2
Comuna 13	13.709	6,4
Comuna 14	14.286	6,7
Comuna 15	6.335	3,0

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 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. 3er. trimestre de 2017

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	16,8	18,3	15,4
Oeste	6,3	8,4	4,2
Centro	10,0	8,8	11,3
Este	63,8	61,4	66,3
Sur	3,0	3,2	2,9

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 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. 3er. trimestre de 2017

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	18,7	19,3	18,1
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,7	19,1	22,4
Entre 66 m ² y 100 m ²	21,3	19,8	22,9
Entre 101 m ² y 200 m ²	22,2	24,5	19,8
Más de 200 m ²	17,0	17,3	16,7

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3.3 Precios de alquiler

Cuadro 3.4 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

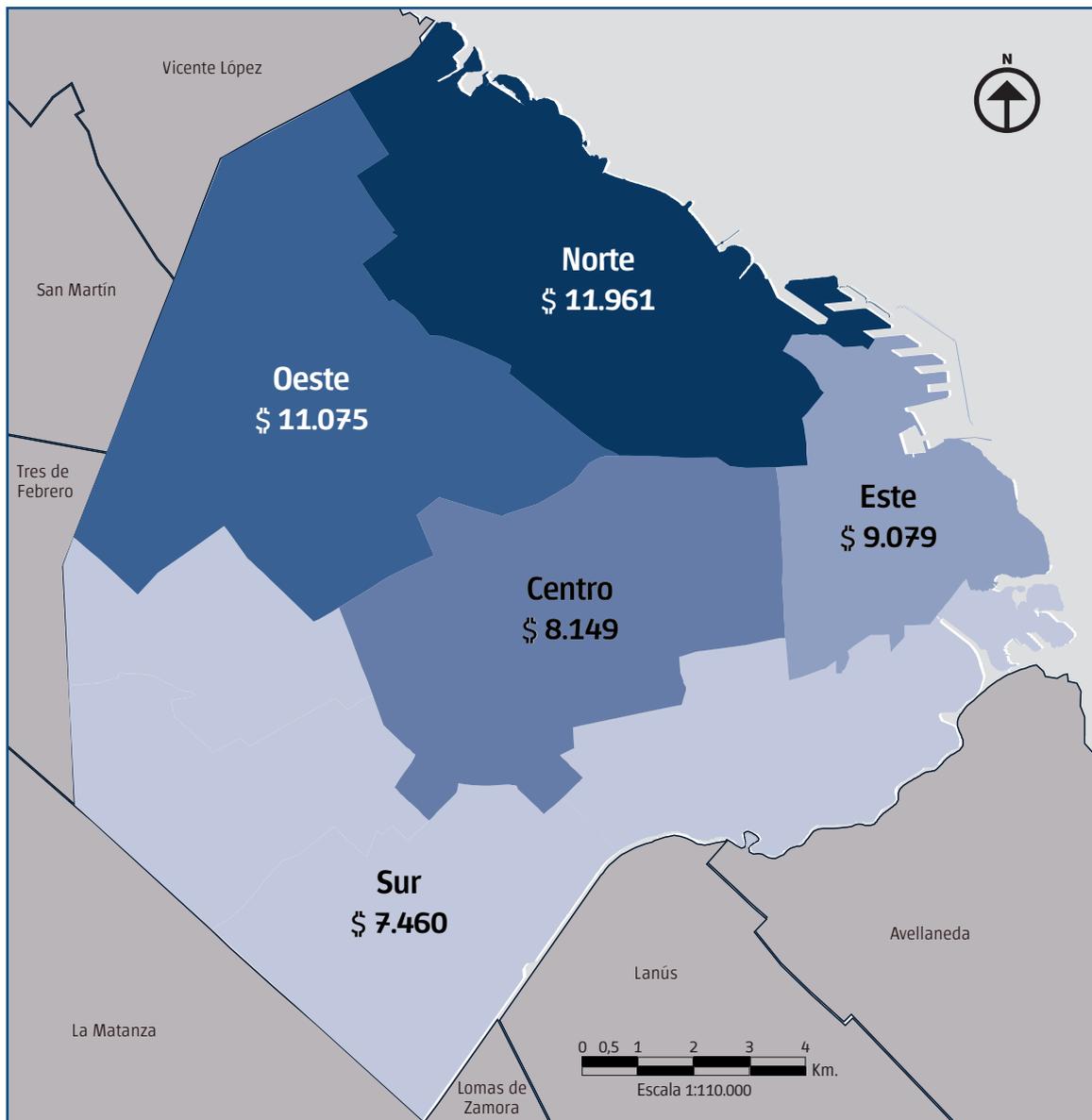
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	199	50	468	11.961	116	23.215
Oeste	185	74	452	11.075	114	20.954
Centro	136	50	345	8.149	124	16.887
Este	151	50	483	9.079	138	20.833
Sur	124	58	240	7.460	126	15.689

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.

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

Mapa 3.2 Precio promedio por unidad base de 60 m² de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 3.5 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	166	50	483	///	///
Hasta 40 m ²	178	75	452	30	5.431
Entre 41 m ² y 65 m ²	178	74	483	54	9.622
Entre 66 m ² y 100 m ²	166	56	358	84	13.900
Entre 101 m ² y 200 m ²	155	50	408	148	22.835
Más de 200 m ²	156	50	354	354	55.074

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3.4 Precios de venta

Cuadro 3.6 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

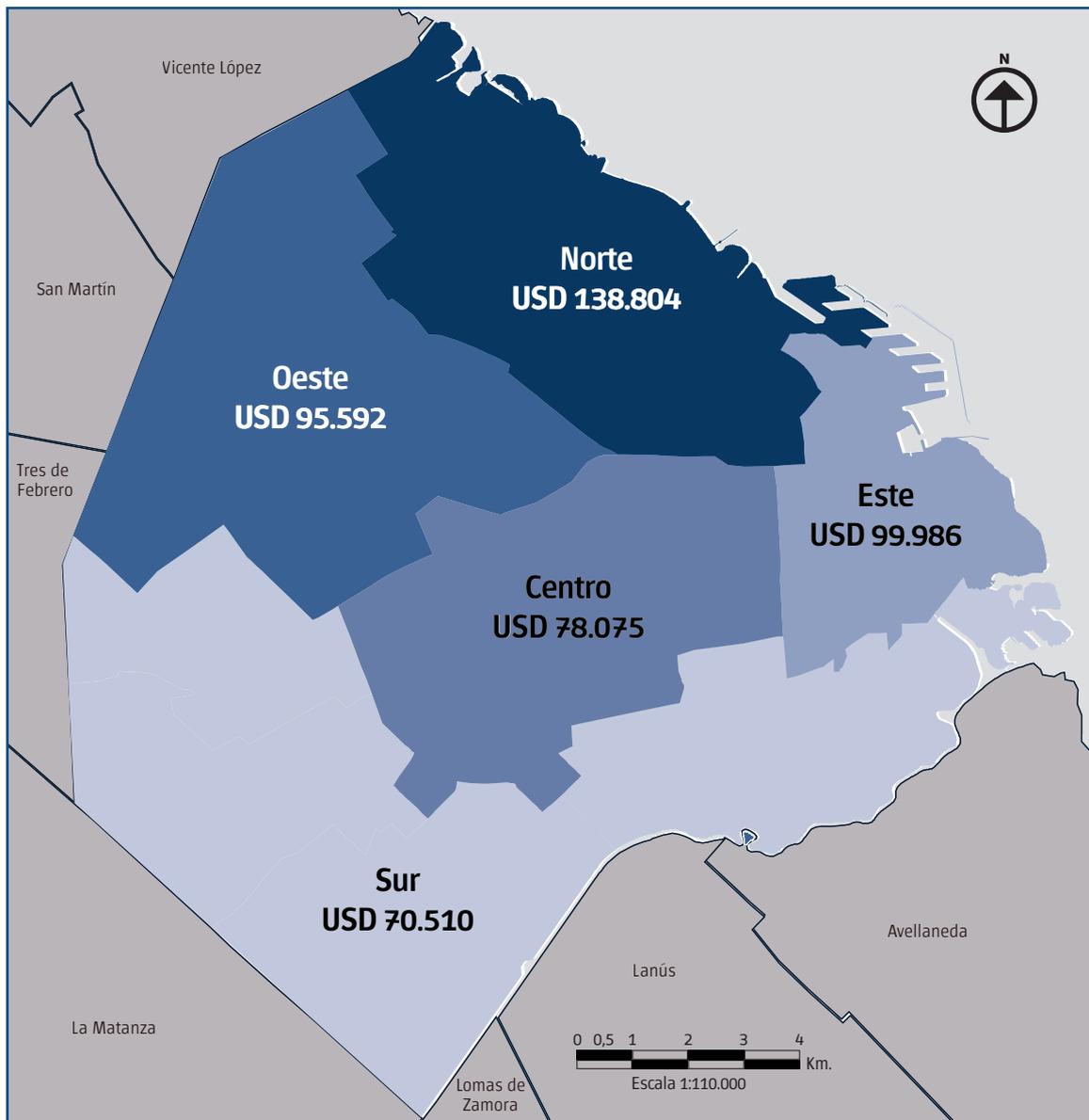
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.313	540	4.774	138.804	114	263.773
Oeste	1.593	529	6.000	95.592	165	262.890
Centro	1.301	622	3.750	78.075	140	181.913
Este	1.666	445	6.463	99.986	117	195.205
Sur	1.175	550	2.606	70.510	183	215.283

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.

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

Mapa 3.3 Precio promedio por unidad base de 60 m² de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 3.7 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	1.906	445	6.463	///	///
Hasta 40 m ²	2.054	950	5.278	30	61.865
Entre 41 m ² y 65 m ²	2.105	917	6.463	53	111.643
Entre 66 m ² y 100 m ²	2.033	674	6.000	84	171.726
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.845	641	4.774	143	264.036
Más de 200 m ²	1.373	445	3.148	348	477.696

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)