

Locales y oficinas en alquiler y venta. 3er. trimestre de 2018

Informe
de resultados

| 1325



Diciembre de 2018

“2018: año de los Juegos Olímpicos de la Juventud”



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

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

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 2018, la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta 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.

En la Ciudad, el precio promedio por m² de locales se situó en \$ 353 para alquiler y USD 2.717 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m² en alquiler fue \$ 215; USD 2.037 alcanzó el precio promedio para las operaciones de venta.

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

Locales y oficinas en alquiler y venta. 3er. trimestre de 2018

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 2018, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*¹.

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.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre julio y septiembre de 2018.

2. Locales

En el tercer trimestre de 2018, la oferta de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires mostró una distribución acorde con la presencia de los centros comerciales a cielo abierto (espacios urbanos que agrupan una oferta integrada de comercios) y las avenidas más importantes (Mapa 2.1). Se destacan áreas de mayor concentración en las zonas Oeste (Villa Crespo), Centro (Balvanera), y en el Este (San Nicolás y Retiro).

La composición de la superficie ofertada (m^2) por comuna pone de manifiesto el patrón de distribución que tienen los locales en la Ciudad (Cuadro 2.1). Es así que la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo) se alzó con el mayor porcentaje (21,8%), seguida por la Comuna 15 (Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar), con el 17,1%. La tercera en importancia, con una incidencia algo menor, fue la Comuna 3 –Balvanera y San Cristóbal–, con el 14,3% de la superficie ofertada. Las tres superaron el aporte conjunto de las doce restantes (53,2% contra 46,8%).

Por cantidad de publicaciones, se destaca en primer lugar el Centro, seguido por el Oeste, que conjuntamente concentraron más de la mitad de las unidades (53,2%) (Cuadro 2.2). Por barrio, Villa Crespo resultó el principal oferente (12,7%), acorde al pujante desarrollo comercial del barrio en los últimos años. Para el alquiler, se destacó además el aporte de dos barrios tradicionales del casco histórico, de marcado perfil turístico y comercial, como San Nicolás y Balvanera (20,2% en forma agregada). En cuanto a las publicaciones de venta, Palermo concentró también una parte importante de la oferta (10,4%).

Los locales entre 101 m^2 y 200 m^2 constituyeron el conjunto con más peso (24,5%) en el mercado conjunto de alquiler y venta. En particular, los destinados al alquiler se caracterizaron por presentar dimensiones relativamente mayores: las unidades hasta 100 m^2 totalizaron el 53,1% del total, contra una incidencia del 58,6% 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 , \$ 26.982–. Le siguieron, con un precio marcadamente inferior, las unidades del Oeste (\$ 17.615) mientras que el mínimo se alcanzó en el Sur, donde el costo medio de un local de 60 m^2 se situó en \$ 12.934 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, que el valor promedio por m^2 se reduce sensiblemente a medida que aumenta el tamaño de las unidades. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$ 353, los locales hasta 30 m^2 promediaron \$ 482 y las unidades de más de 200 m^2 , \$ 274 (Cuadro 2.5).

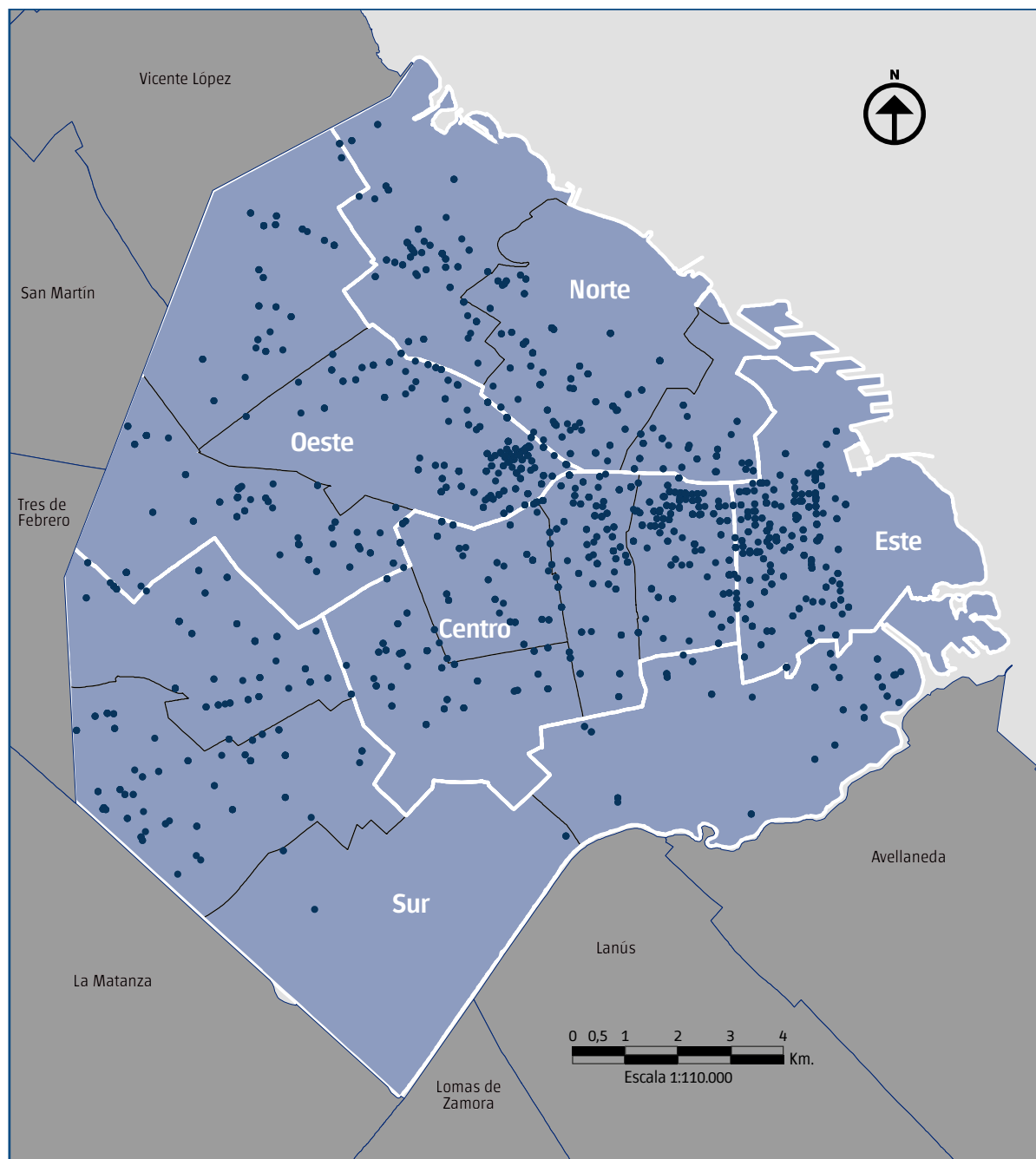
Los locales, segmentados por tamaño, mostraron una disparidad entre valores máximos y mínimos bastante homogénea. Sobresalen los locales medianos con la mayor brecha para el tramo entre 101 m^2 y 200 m^2 .

Para el mercado de venta, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 190.742 para una unidad tipo de 60 m^2). En tanto, el más bajo se verificó en el Sur (USD 97.013). En términos de dispersión de precios, en el Este y el Centro se registraron mayores diferencias, por tratarse de mercados más amplios y orientados a segmentos comerciales de mayor variedad (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales a la venta, vuelve a observarse que la valorización del m^2 es marcadamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: USD 1.407 alcanzó el m^2 para unidades de más de 200 m^2 y USD 3.620 (2,6 veces su valor) fue el precio 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 2018



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 Economía y Finanzas 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 2018

Comuna	Superficie total	
	m²	%
Total Ciudad	108.193	100,0
Comuna 1	23.562	21,8
Comuna 2	2.227	2,1
Comuna 3	15.499	14,3
Comuna 4	2.940	2,7
Comuna 5	5.710	5,3
Comuna 6	3.462	3,2
Comuna 7	4.234	3,9
Comuna 8	257	0,2
Comuna 9	5.013	4,6
Comuna 10	5.784	5,3
Comuna 11	5.570	5,1
Comuna 12	1.908	1,8
Comuna 13	5.895	5,4
Comuna 14	7.649	7,1
Comuna 15	18.483	17,1

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 Economía 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. 3er. trimestre de 2018

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	16,7	19,0	14,8
Oeste	25,0	29,7	20,9
Centro	28,2	27,1	29,1
Este	18,1	14,1	21,6
Sur	12,0	10,2	13,6

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 Economía 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. 3er. trimestre de 2018

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m²	16,7	18,5	15,2
Entre 31 m² y 60 m²	20,4	17,7	22,7
Entre 61 m² y 100 m²	18,9	16,9	20,7
Entre 101 m² y 200 m²	24,5	24,2	24,8
Más de 200 m²	19,4	22,7	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 Economía y Finanzas 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 2018

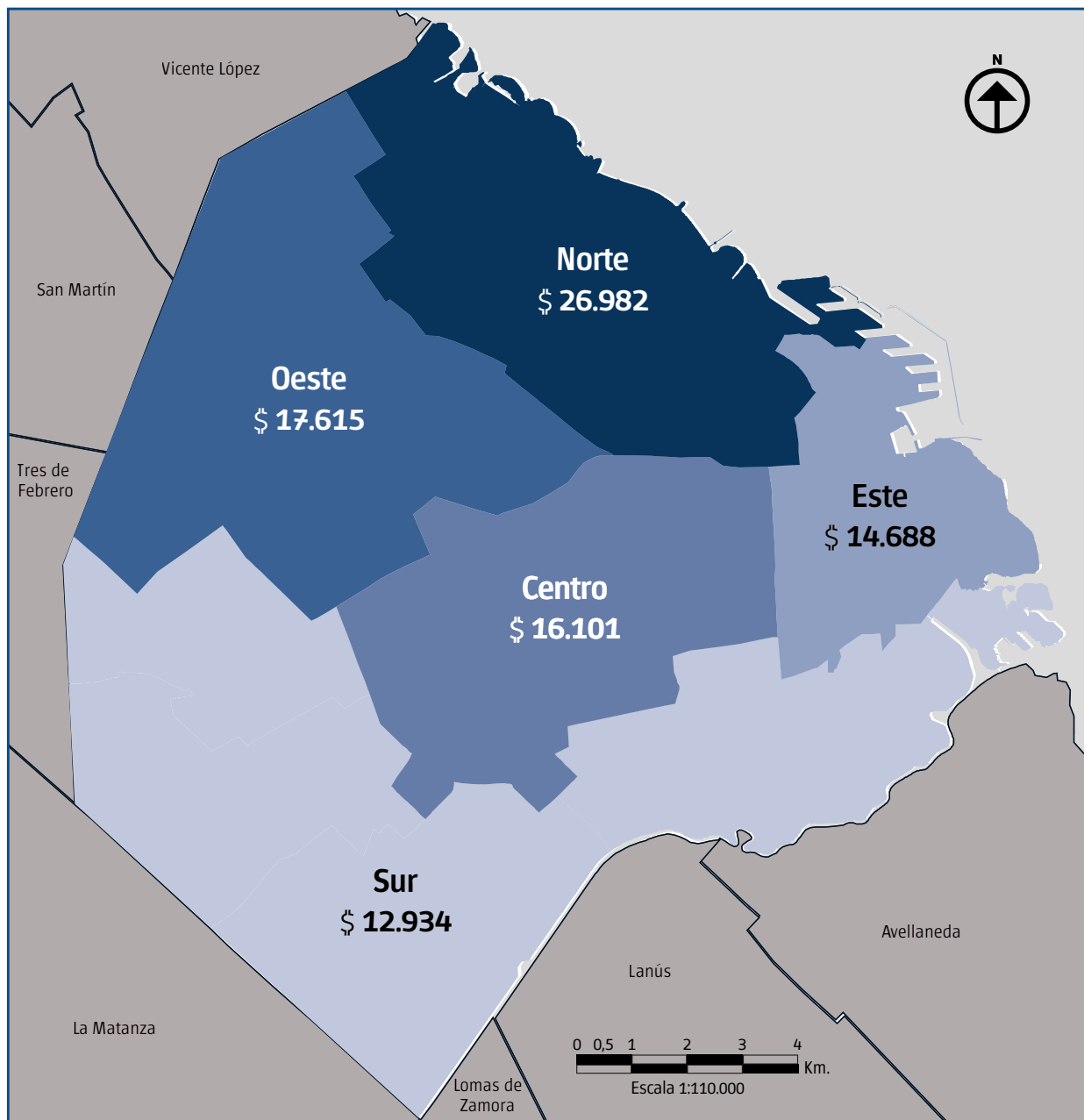
Zona	Precio del m²			Precio por unidad base de 60 m² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m²)	Precio (\$)
Norte	450	92	1.067	26.982	144	64.768
Oeste	294	87	1.167	17.615	130	38.302
Centro	268	74	1.000	16.101	139	37.294
Este	245	87	1.136	14.688	146	35.715
Sur	216	83	800	12.934	150	32.236

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 m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	353	74	1.167	///	///
Hasta 30 m ²	482	107	1.167	23	11.276
Entre 31 m ² y 60 m ²	388	89	1.050	46	17.919
Entre 61 m ² y 100 m ²	354	90	1.014	81	28.602
Entre 101 m ² y 200 m ²	300	74	948	148	44.295
Más de 200 m ²	274	83	858	342	93.808

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018

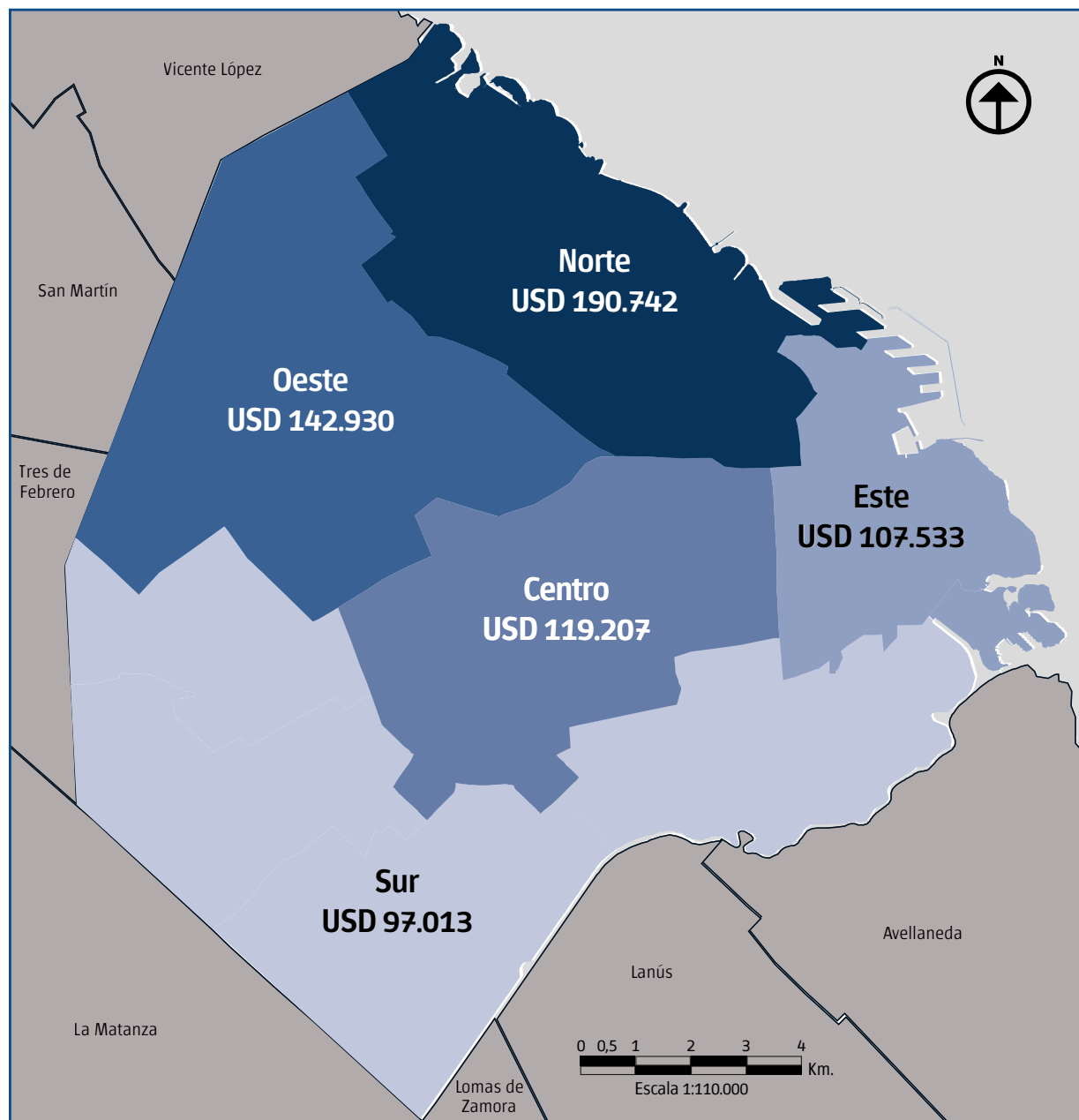
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	3.179	833	8.725	190.742	81	257.111
Oeste	2.382	859	8.929	142.930	121	287.103
Centro	1.987	588	9.000	119.207	113	224.321
Este	1.792	536	8.667	107.533	165	295.887
Sur	1.617	543	5.227	97.013	136	219.950

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 m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	2.717	536	9.000	///	///
Hasta 30 m ²	3.620	1.304	7.857	24	85.413
Entre 31 m ² y 60 m ²	3.336	1.034	9.000	45	151.202
Entre 61 m ² y 100 m ²	3.105	714	8.750	80	249.245
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.145	577	8.725	144	309.393
Más de 200 m ²	1.407	536	3.409	349	491.740

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 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 m² ofrecidos por comuna, se destacó la participación mayoritaria de la Comuna 1 (60,1%), que marca la fuerte concentración geográfica del mercado. Le siguió en importancia la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez), con el 7,7% y la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) con un aporte del 7,5% (Cuadro 3.1). Las doce comunas restantes dieron cuenta del 24,7% de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, resulta destacable la concentración en la zona Este (62,9%), compuesta por operaciones de venta en mayor magnitud que de alquiler (Cuadro 3.2). Entre los principales barrios oferentes, se destacan San Nicolás (que concentró el 40,7% de la oferta agregada para ambas operaciones) y Montserrat (14,1%).

Las oficinas hasta 100 m² compusieron el 63,4% de las publicaciones; el conjunto de las ofrecidas para la venta presentaron menores dimensiones que las destinadas al alquiler (Cuadro 3.3).

Para el mercado de alquiler, la distribución por zona de los precios de oficinas muestra que, en promedio, el valor más elevado se alcanzó en el Norte (equivalente a \$ 16.079 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$ 14.083) y el valor mínimo del m² le correspondió al Sur, con un costo promedio de \$ 8.497 para una oficina de 60 m² (Cuadro 3.4).

Si bien el costo por m² se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad, la brecha fue acotada. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$ 215, las oficinas más pequeñas promediaron \$ 235 y las de mayor tamaño, \$ 188 (Cuadro 3.5).

La disparidad de precios por rango de tamaño fue bastante heterogénea. Se destaca la menor diferencia entre registros máximos y mínimos en el segmento de unidades más pequeñas, hasta 40 m² y la mayor para las oficinas entre 101 m² y 200 m².

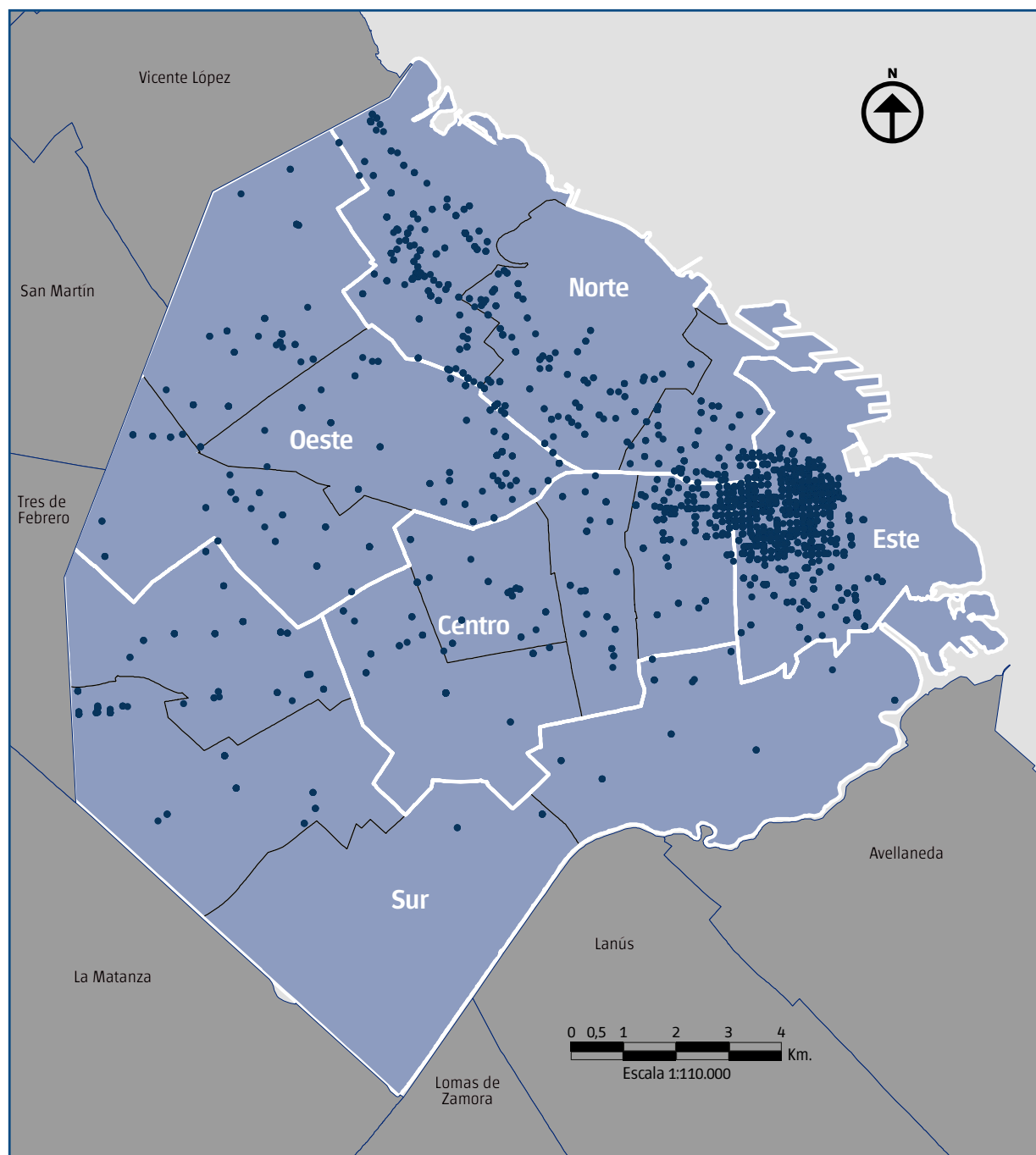
En el mercado de venta, la zona Norte ostentó también la mayor valorización (USD 152.702 para una unidad de 60 m²) y más que duplicó el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur (USD 70.085) (Cuadro 3.6).

Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, en coincidencia con la importante y variada oferta de publicaciones, siendo el valor máximo 17 veces el mínimo (Cuadro 3.6). Hay que tener en consideración que esta zona incluye 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, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas de 41 m² a 65 m² (USD 2.190 por m²). En el otro extremo se posicionaron las oficinas de más de 200 m², con el valor más reducido, calculado en USD 1.344 (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 2018



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 Economía y Finanzas 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 2018

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	200.288	100,0
Comuna 1	120.365	60,1
Comuna 2	8.416	4,2
Comuna 3	15.068	7,5
Comuna 4	5.117	2,6
Comuna 5	3.742	1,9
Comuna 6	2.066	1,0
Comuna 7	2.288	1,1
Comuna 8	320	0,2
Comuna 9	3.537	1,8
Comuna 10	2.798	1,4
Comuna 11	2.059	1,0
Comuna 12	3.189	1,6
Comuna 13	15.463	7,7
Comuna 14	10.315	5,1
Comuna 15	5.546	2,8

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 Economía 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. 3er. trimestre de 2018

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	15,5	18,2	12,9
Oeste	5,8	6,3	5,4
Centro	11,9	11,1	12,6
Este	62,9	59,4	66,1
Sur	4,0	5,0	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 Economía 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. 3er. trimestre de 2018

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	20,9	19,8	21,9
Entre 41 m ² y 65 m ²	19,7	20,2	19,3
Entre 66 m ² y 100 m ²	22,8	21,1	24,5
Entre 101 m ² y 200 m ²	22,0	23,2	21,0
Más de 200 m ²	14,6	15,8	13,5

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 Economía y Finanzas 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 2018

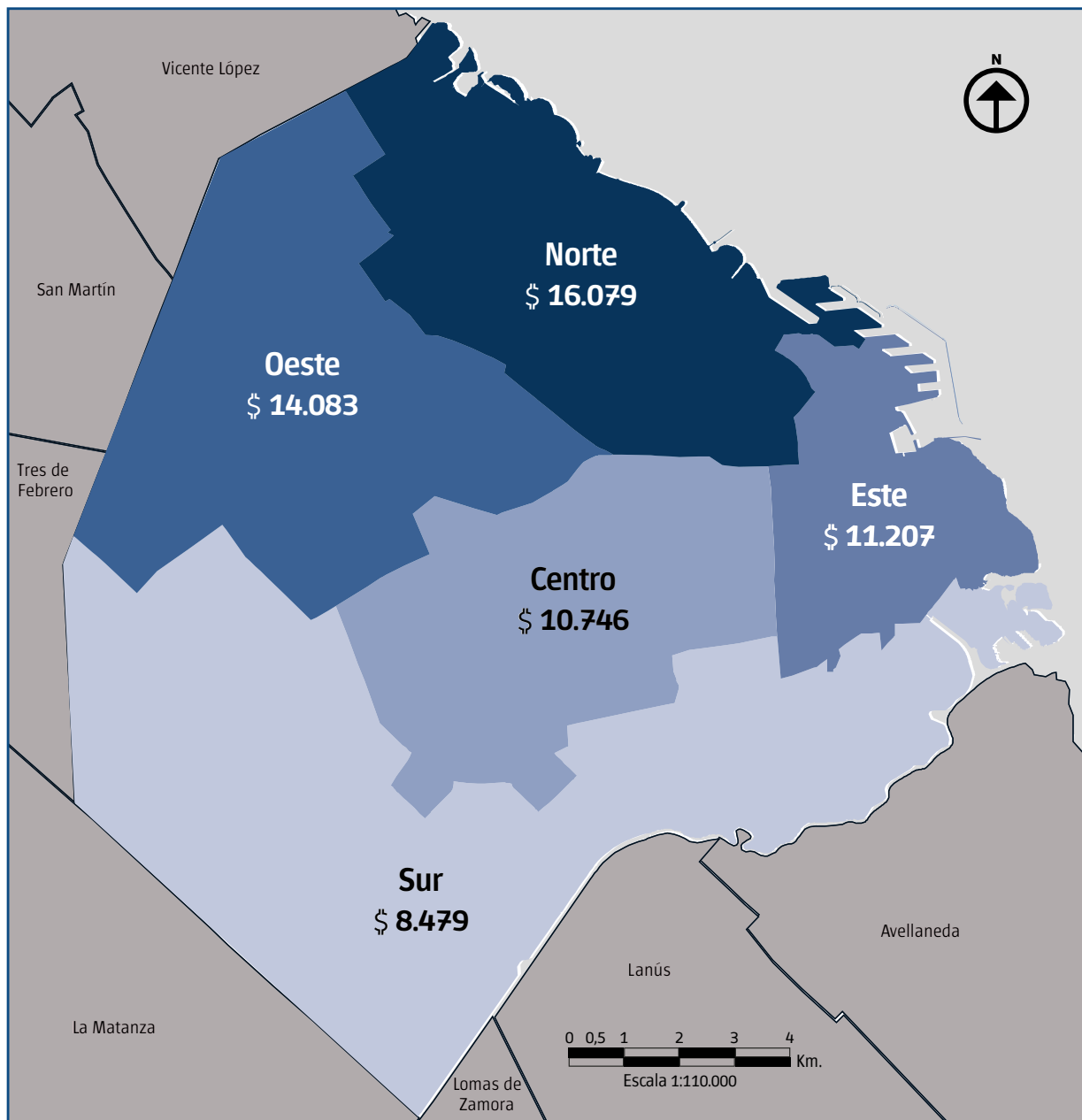
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	268	71	562	16.079	143	38.339
Oeste	235	94	476	14.083	108	25.325
Centro	179	46	400	10.746	106	18.981
Este	187	50	625	11.207	116	21.633
Sur	142	74	433	8.497	190	26.910

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 m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	215	46	625	///	///
Hasta 40 m ²	235	74	500	31	7.232
Entre 41 m ² y 65 m ²	218	74	500	54	11.706
Entre 66 m ² y 100 m ²	228	56	625	83	18.937
Entre 101 m ² y 200 m ²	201	46	625	148	29.834
Más de 200 m ²	188	64	625	344	64.636

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018

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	2.545	1.091	4.783	152.702	114	290.666
Oeste	2.121	1.122	5.800	127.253	110	233.767
Centro	1.580	700	2.974	94.828	123	194.019
Este	1.711	445	7.534	102.674	111	189.120
Sur	1.168	609	2.150	70.085	153	178.871

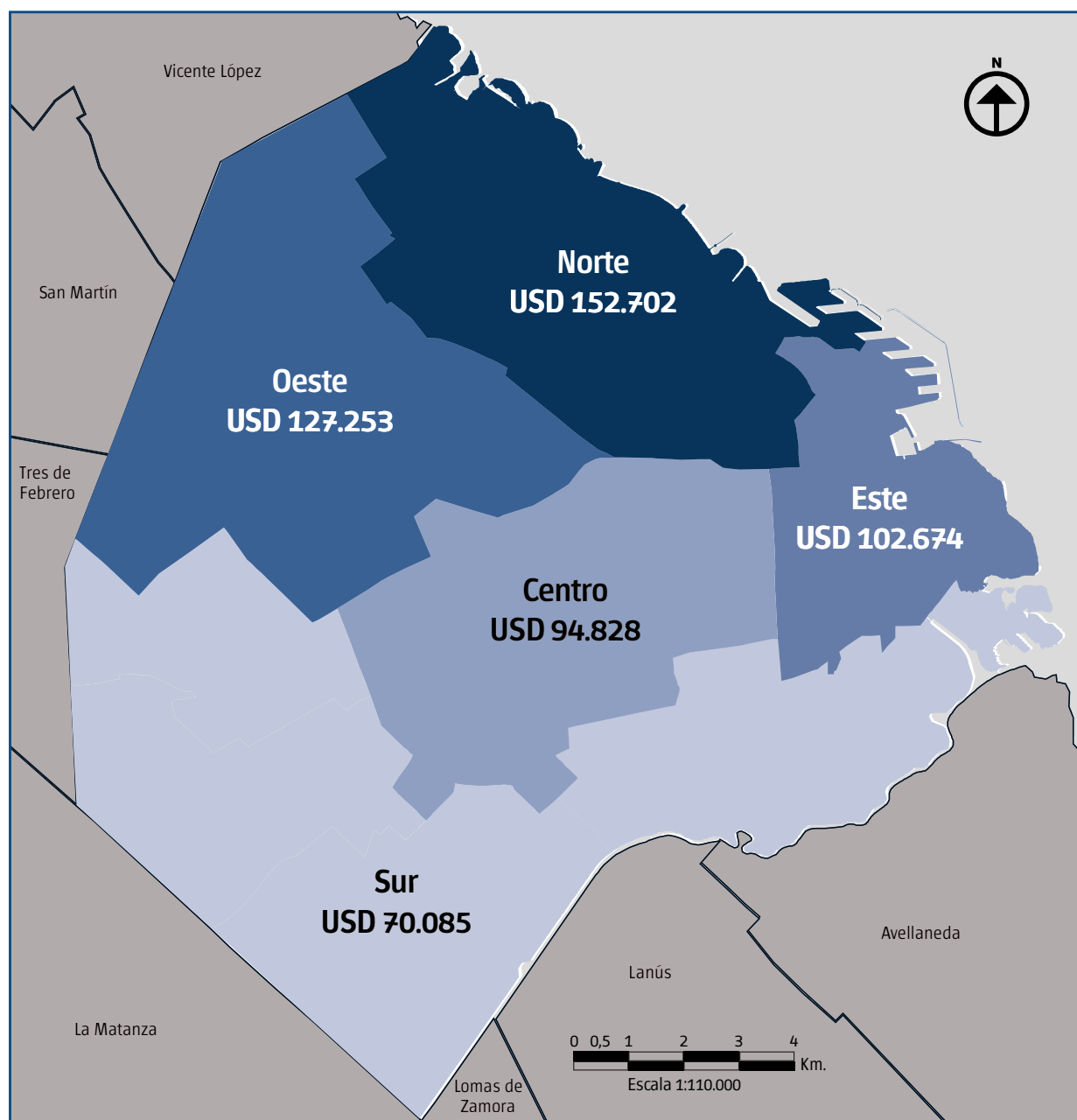
Nota: datos provisorios.

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 m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 2018

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	2.037	445	7.534	///	///
Hasta 40 m ²	2.166	1.063	4.444	30	64.337
Entre 41 m ² y 65 m ²	2.190	714	5.417	53	116.007
Entre 66 m ² y 100 m ²	2.158	570	7.534	82	177.318
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.066	919	5.897	144	296.677
Más de 200 m ²	1.344	445	2.961	348	467.779

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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 diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a **cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar**



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



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