

# Locales y oficinas en alquiler y venta. 1er. trimestre de 2019

Informe de resultados | 1370



Junio de 2019



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

## Resumen ejecutivo

En el primer 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 \$379 para alquiler y USD 2.649 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m<sup>2</sup> en alquiler fue \$239; USD 2.041 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 registraron 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, con excepción de los locales en alquiler que alcanzaron su valor mínimo en la zona Oeste.

# 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. 1er. 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 primer 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 enero y marzo de 2019.

## 2. Locales

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

La composición de la superficie ofertada ( $m^2$ ) por comuna pone de manifiesto el patrón de distribución que poseen 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 (22,7%), seguida por la Comuna 3 –Balvanera y San Cristóbal–, con el 14,7%. La tercera en importancia, con una incidencia algo menor, fue la Comuna 15 –Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar–, con el 11,9% de la superficie ofertada. Entre las tres prácticamente equipararon el aporte conjunto de las doce restantes (49,3% contra 50,7%).

Por cantidad de publicaciones, se destaca en primer lugar el Centro, seguido por el Oeste, que conjuntamente concentraron prácticamente la mitad de las unidades (48,3%) (Cuadro 2.2). Para el alquiler, se destacaron los aportes de Palermo (9,9%) y Balvanera (9,6%), junto con otro barrio de más reciente desarrollo comercial como Villa Crespo (7,5%). También sobresale San Nicolás (7,9%), barrio tradicional del casco histórico con perfil turístico además de comercial. En cuanto a las publicaciones de venta, Balvanera (10,2%), San Nicolás (9,6%) y Villa Crespo (8,4%) concentraron porciones importantes de la oferta.

Los locales entre 101  $m^2$  y 200  $m^2$  constituyeron el segmento con más peso (25,8%) en el mercado conjunto de alquiler y venta. Si bien la distribución de locales por tamaño es relativamente pareja entre ambos tipos de operación, en el segmento de locales de menores dimensiones (hasta 60  $m^2$ ), los destinados al alquiler son relativamente más pequeños: el conjunto hasta 30  $m^2$  está sobrerrepresentado (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  $m^2$ , \$25.802–. Le siguieron, con un precio marcadamente inferior, las unidades del Este (\$19.456) mientras que el mínimo se alcanzó en el Oeste, donde el costo medio de un local de 60  $m^2$  se situó en \$17.332 (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 \$379, los locales hasta 30  $m^2$  promediaron \$496 y las unidades de más de 200  $m^2$ , \$282 (Cuadro 2.5).

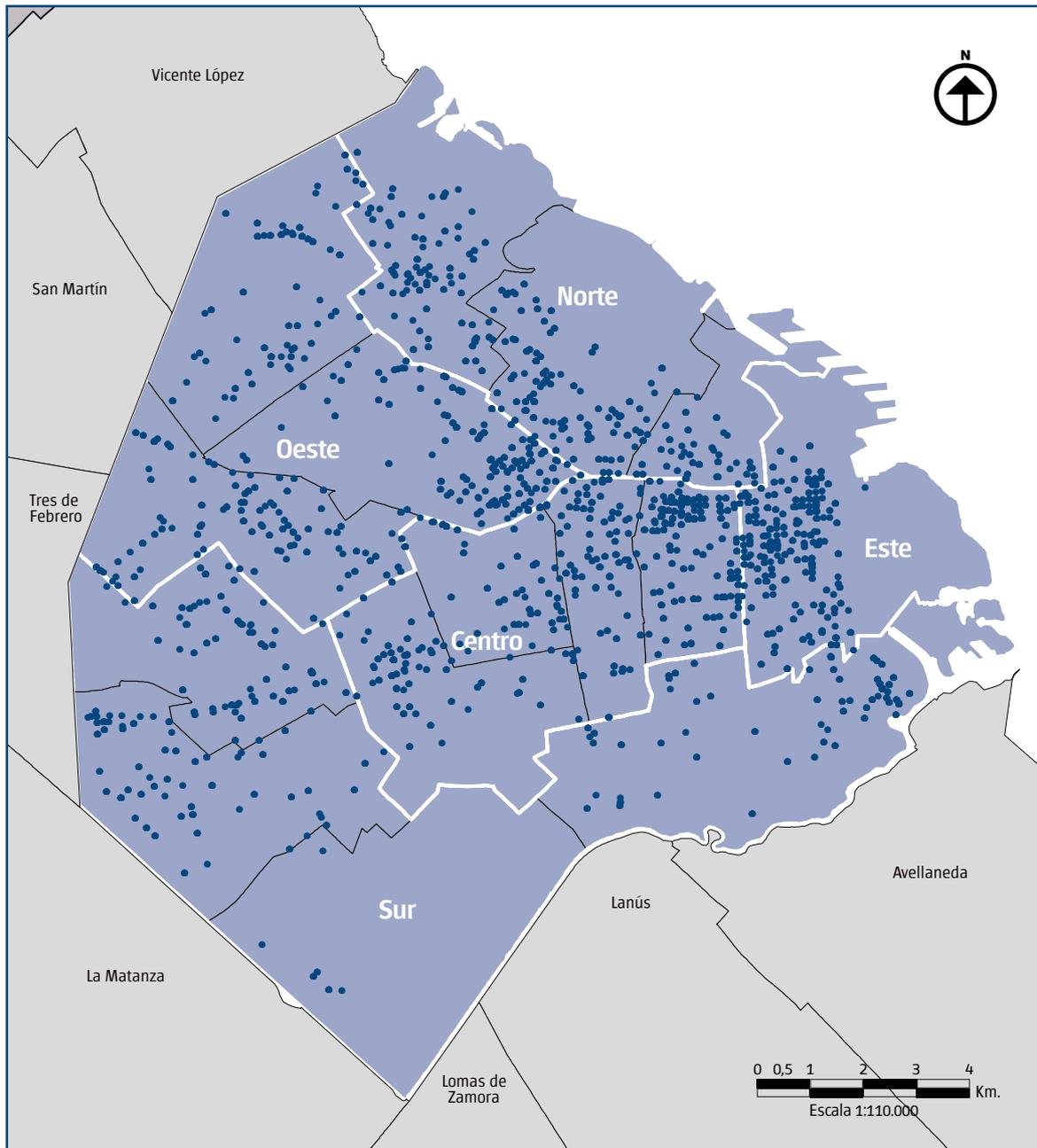
Los locales, segmentados por tamaño, mostraron una disparidad entre valores máximos y mínimos bastante homogénea para las unidades hasta 100  $m^2$  (el precio máximo fue, en promedio, 10 veces el mínimo). Las brechas para los locales grandes aumentan considerablemente, con la mayor diferencia para el tramo de más de 200  $m^2$ .

**Para el mercado de venta**, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 181.361 para una unidad tipo de 60  $m^2$ ). En tanto, el más bajo se verificó en el Sur (USD 111.253). En términos de dispersión de precios, en el Sur se registró la mayor diferencia por tratarse de un área muy diversificada en términos inmobiliarios, donde conviven zonas comerciales 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 a la venta, vuelve a observarse que la valorización fue marcadamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: para unidades de más de 200  $m^2$  se alcanzó un precio de USD 1.566 por  $m^2$  mientras que el valor de referencia de establecimientos hasta 30  $m^2$  fue 2,3 veces ese valor (USD 3.563) (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. 1er. trimestre de 2019



**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 (m<sup>2</sup>) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019

| Comuna              | Superficie total |              |
|---------------------|------------------|--------------|
|                     | m <sup>2</sup>   | %            |
| <b>Total Ciudad</b> | <b>159.975</b>   | <b>100,0</b> |
| Comuna 1            | 36.295           | 22,7         |
| Comuna 2            | 3.457            | 2,2          |
| Comuna 3            | 23.557           | 14,7         |
| Comuna 4            | 6.607            | 4,1          |
| Comuna 5            | 6.248            | 3,9          |
| Comuna 6            | 4.360            | 2,7          |
| Comuna 7            | 6.488            | 4,1          |
| Comuna 8            | 372              | 0,2          |
| Comuna 9            | 8.296            | 5,2          |
| Comuna 10           | 8.245            | 5,2          |
| Comuna 11           | 10.332           | 6,5          |
| Comuna 12           | 5.557            | 3,5          |
| Comuna 13           | 8.772            | 5,5          |
| Comuna 14           | 12.354           | 7,7          |
| Comuna 15           | 19.036           | 11,9         |

**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 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. 1er. trimestre de 2019

| Zona                | Total        | %            |              |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
|                     |              | Alquiler     | Venta        |
| <b>Total Ciudad</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |
| Norte               | 17,9         | 20,0         | 15,1         |
| Oeste               | 23,2         | 24,2         | 21,8         |
| Centro              | 25,1         | 23,5         | 27,3         |
| Este                | 18,0         | 15,0         | 22,2         |
| Sur                 | 15,8         | 17,4         | 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. 1er. 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>                       | 18,9         | 20,2         | 17,3         |
| Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>   | 20,5         | 19,4         | 22,0         |
| Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 17,7         | 17,9         | 17,5         |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 25,8         | 25,1         | 26,7         |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 17,1         | 17,5         | 16,5         |

**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*.

## 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. 1er. trimestre de 2019

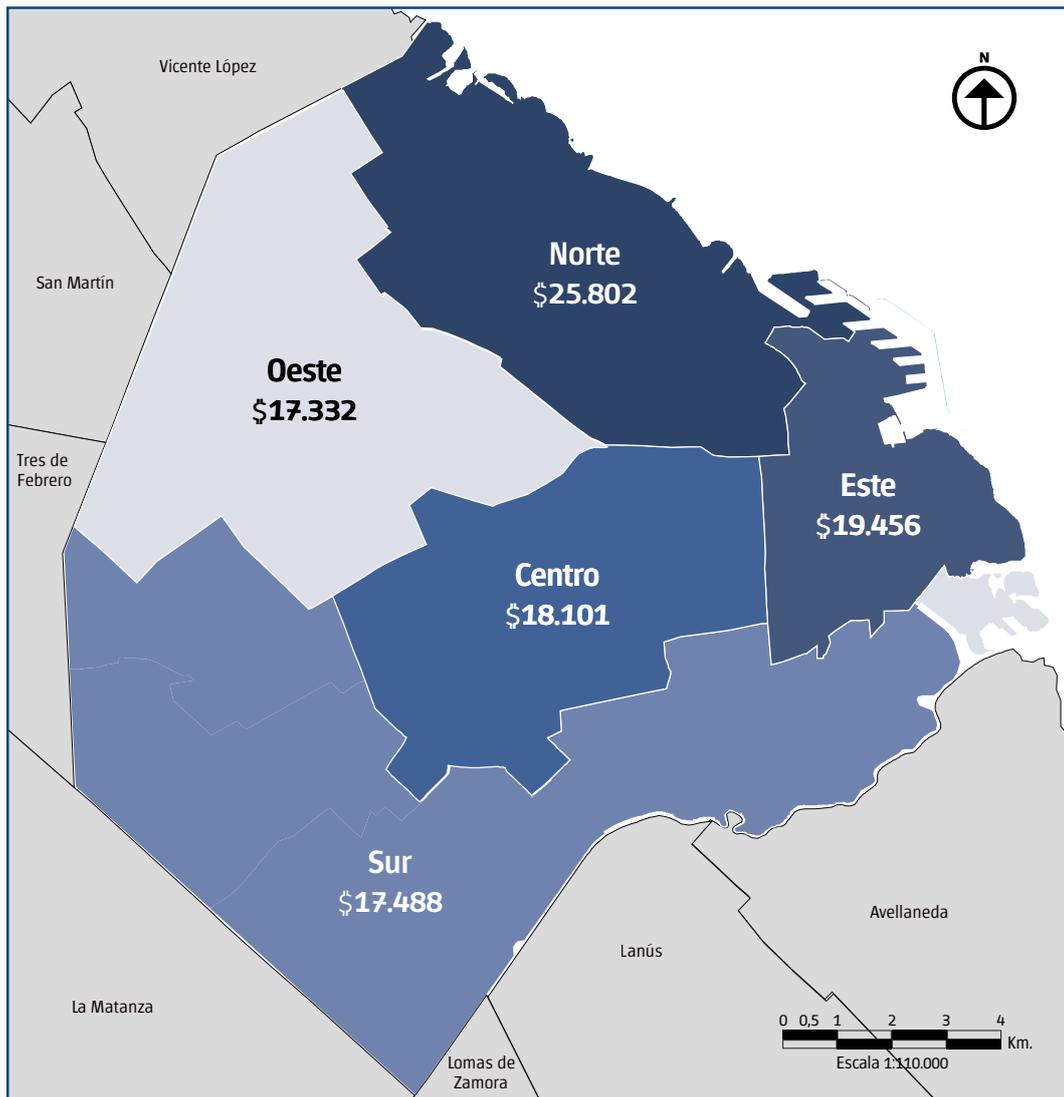
| Zona   | Precio del m <sup>2</sup> |             |             | Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$) | Promedio por unidad          |             |
|--------|---------------------------|-------------|-------------|--|------------------------------|-------------|
|        | Promedio (\$)             | Mínimo (\$) | Máximo (\$) |  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (\$) |
| Norte  | 430                       | 113         | 1.200       | 25.802   | 111                          | 47.940      |
| Oeste  | 289                       | 100         | 1.200       | 17.332   | 115                          | 33.278      |
| Centro | 302                       | 64          | 1.056       | 18.101   | 134                          | 40.378      |
| Este   | 324                       | 53          | 1.122       | 19.456   | 154                          | 49.946      |
| Sur    | 291                       | 67          | 1.000       | 17.488   | 116                          | 33.808      |

**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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Mapa 2.2** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



**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 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. 1er. 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>379</b>                | <b>53</b>   | <b>1.200</b> | ///                          | ///         |
| Hasta 30 m <sup>2</sup>                       | 496                       | 130         | 1.182        | 24                           | 11.721      |
| Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>   | 420                       | 118         | 1.200        | 45                           | 18.999      |
| Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 365                       | 100         | 1.071        | 81                           | 29.408      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 331                       | 67          | 1.200        | 150                          | 49.744      |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 282                       | 53          | 1.122        | 338                          | 95.366      |

/// 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 Economía 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. 1er. trimestre de 2019

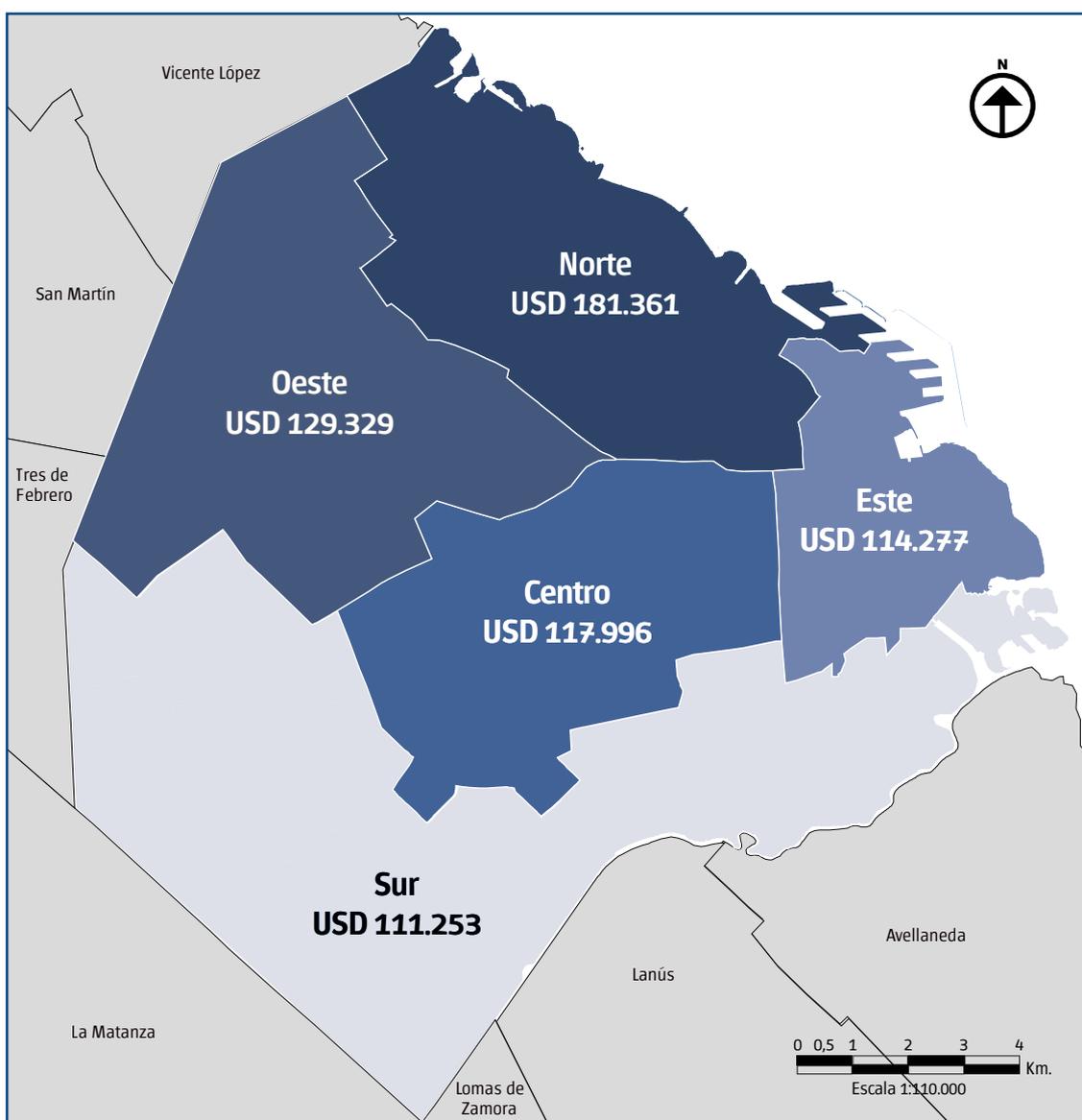
| Zona   | Precio del m <sup>2</sup> |              |              | Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (USD) | Promedio por unidad          |              |
|--------|---------------------------|--------------|--------------|---|------------------------------|--------------|
|        | Promedio (USD)            | Mínimo (USD) | Máximo (USD) |   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (USD) |
| Norte  | 3.023                     | 742          | 10.000       | 181.361   | 95                           | 286.269      |
| Oeste  | 2.155                     | 667          | 8.750        | 129.329   | 117                          | 252.796      |
| Centro | 1.967                     | 742          | 8.429        | 117.996   | 114                          | 224.134      |
| Este   | 1.905                     | 625          | 8.667        | 114.277   | 156                          | 297.293      |
| Sur    | 1.854                     | 543          | 9.800        | 111.253   | 113                          | 208.687      |

**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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Mapa 2.3** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



**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 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. 1er. 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>2.649</b>              | <b>543</b>   | <b>10.000</b> | ///                          | ///          |
| Hasta 30 m <sup>2</sup>                       | 3.563                     | 1.304        | 10.000        | 24                           | 84.538       |
| Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>   | 3.207                     | 778          | 9.800         | 46                           | 147.625      |
| Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 2.924                     | 667          | 8.750         | 81                           | 235.618      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 2.091                     | 826          | 8.182         | 147                          | 307.017      |

/// 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 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 m<sup>2</sup> ofrecidos por comuna, se destacó la participación mayoritaria de la Comuna 1 (64,1%), que marca la fuerte concentración geográfica del mercado. Le siguió en importancia, muy por detrás, la Comuna 3 (Barranqueras y San Cristóbal) con el 5,6%, Comuna 14 (Palermo) con el 5,4% y Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con un aporte del 4,9% (Cuadro 3.1). Las once restantes dieron cuenta del 19,9% de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, resulta destacable la concentración en la zona Este (65,8%), compuesta por operaciones de venta en mayor magnitud que de alquiler (Cuadro 3.2). Entre los principales barrios oferentes, se destacan San Nicolás (que explicó el 41,6% de la oferta agregada) y Montserrat (16,0%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 63,0% 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 \$17.306 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las unidades del Centro (\$12.925), que mostraron un precio promedio relativamente cercano al del Este (\$12.451). El valor mínimo del m<sup>2</sup> le correspondió al Sur, con un promedio de \$9.586 para una oficina de 60 m<sup>2</sup> (Cuadro 3.4).

El costo por m<sup>2</sup> se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$239, las oficinas más pequeñas promediaron \$264 y las de mayor tamaño, \$190. (Cuadro 3.5). Sin embargo, cabe destacar que la valorización diferencial por tamaño no resulta significativa, siendo las brechas de precio más bien pequeñas, sobre todo comparadas con el fenómeno que se verifica para los locales en alquiler.

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 m<sup>2</sup> y la mayor para las oficinas entre 66 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>.

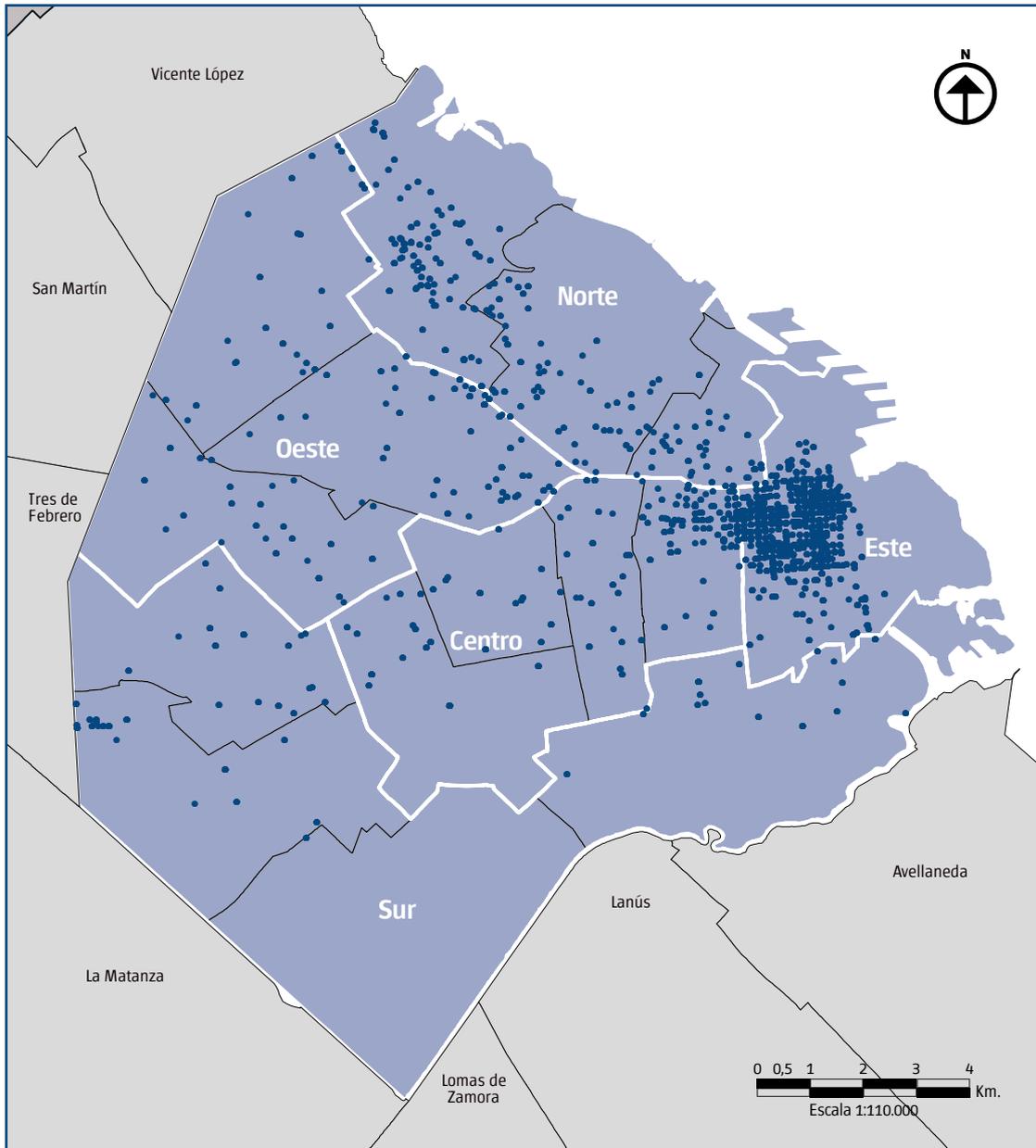
**En el mercado de venta**, la zona Norte ostentó también la mayor valorización (USD 157.646 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y más que duplicó el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur (USD 74.396) (Cuadro 3.6).

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 13 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 66 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> (USD 2.182 por m<sup>2</sup>). En el otro extremo se posicionaron las oficinas de más de 200 m<sup>2</sup>, con el valor más reducido, calculado en USD 1.441 (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. 1er. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisorios.

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 (m<sup>2</sup>) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019

| Comuna              | Superficie total |              |
|---------------------|------------------|--------------|
|                     | m <sup>2</sup>   | %            |
| <b>Total Ciudad</b> | <b>195.528</b>   | <b>100,0</b> |
| Comuna 1            | 125.409          | 64,1         |
| Comuna 2            | 8.647            | 4,4          |
| Comuna 3            | 11.015           | 5,6          |
| Comuna 4            | 3.659            | 1,9          |
| Comuna 5            | 3.798            | 1,9          |
| Comuna 6            | 2.110            | 1,1          |
| Comuna 7            | 1.649            | 0,8          |
| Comuna 8            | 0                | 0,0          |
| Comuna 9            | 3.316            | 1,7          |
| Comuna 10           | 2.105            | 1,1          |
| Comuna 11           | 3.449            | 1,8          |
| Comuna 12           | 2.242            | 1,1          |
| Comuna 13           | 9.670            | 4,9          |
| Comuna 14           | 10.567           | 5,4          |
| Comuna 15           | 7.893            | 4,0          |

**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 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. 1er. trimestre de 2019

| Zona                | Total        | Alquiler     | Venta        |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
|                     |              |              |              |
| <b>Total Ciudad</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |
| Norte               | 14,3         | 16,2         | 12,6         |
| Oeste               | 6,2          | 6,9          | 5,7          |
| Centro              | 10,1         | 8,9          | 11,0         |
| Este                | 65,8         | 63,5         | 67,9         |
| Sur                 | 3,6          | 4,5          | 2,7          |

**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 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. 1er. 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>                       | 23,0         | 21,5         | 24,3         |
| Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>   | 18,7         | 17,9         | 19,3         |
| Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 21,3         | 21,2         | 21,4         |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 22,2         | 23,2         | 21,3         |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 14,8         | 16,2         | 13,7         |

**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 Economía 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. 1er. trimestre de 2019

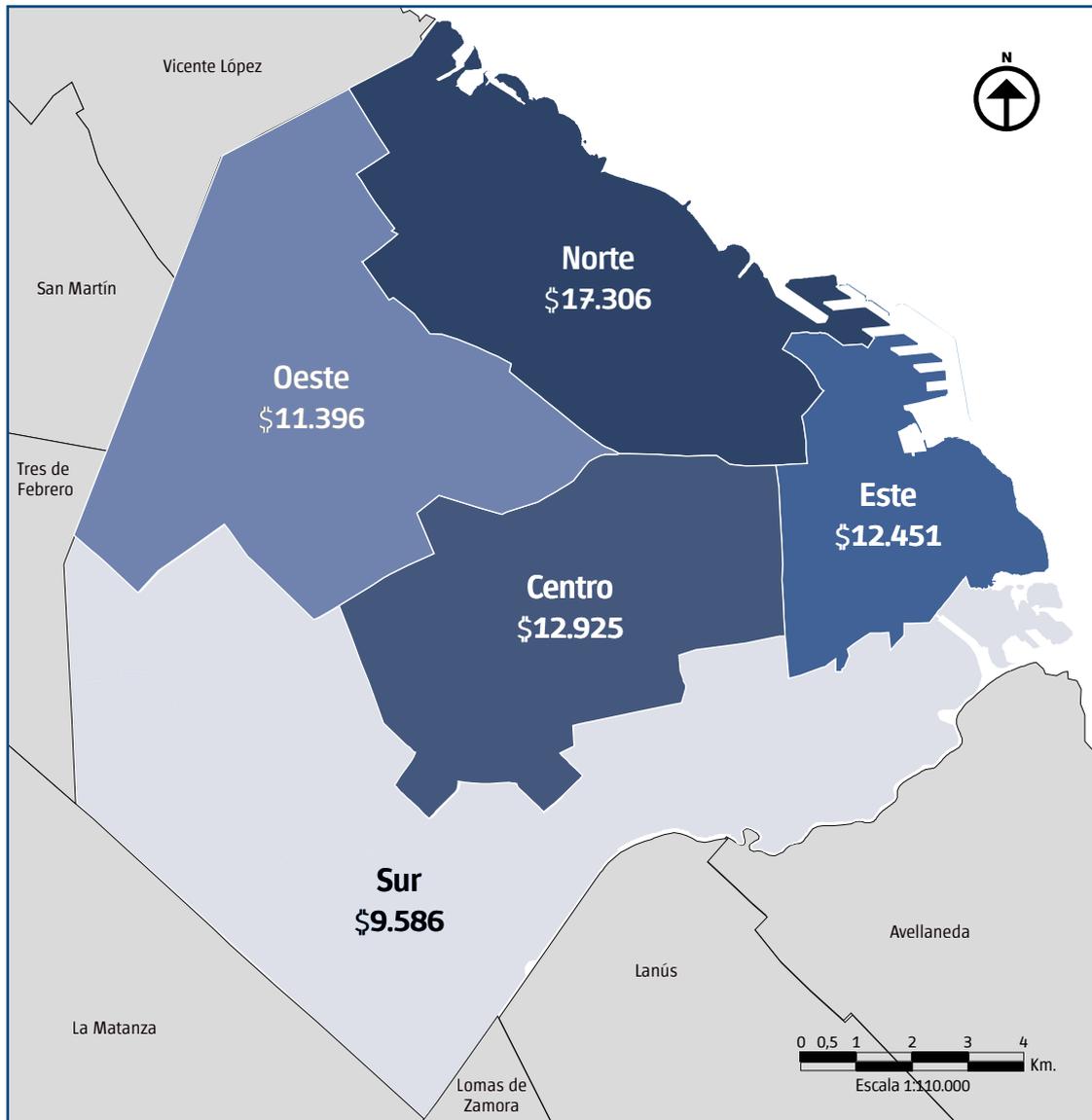
| Zona   | Precio del m <sup>2</sup> |             |             | Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$) | Promedio por unidad          |             |
|--------|---------------------------|-------------|-------------|--|------------------------------|-------------|
|        | Promedio (\$)             | Mínimo (\$) | Máximo (\$) |  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (\$) |
| Norte  | 288                       | 126         | 714         | 17.306   | 125                          | 36.196      |
| Oeste  | 190                       | 100         | 538         | 11.396   | 138                          | 26.294      |
| Centro | 215                       | 100         | 667         | 12.925   | 105                          | 22.641      |
| Este   | 208                       | 53          | 577         | 12.451   | 122                          | 25.354      |
| Sur    | 160                       | 79          | 455         | 9.586  | 176                          | 28.151      |

**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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Mapa 3.2** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



**Nota:** datos provisionarios.

**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 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. 1er. 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>239</b>                | <b>53</b>   | <b>714</b>  | ///                          | ///         |
| Hasta 40 m <sup>2</sup>                       | 264                       | 113         | 650         | 31                           | 8.052       |
| Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>   | 261                       | 89          | 640         | 54                           | 14.095      |
| Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 248                       | 67          | 714         | 84                           | 20.862      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 224                       | 80          | 600         | 146                          | 32.755      |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 190                       | 53          | 458         | 350                          | 66.584      |

/// 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 Economía 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. 1er. trimestre de 2019

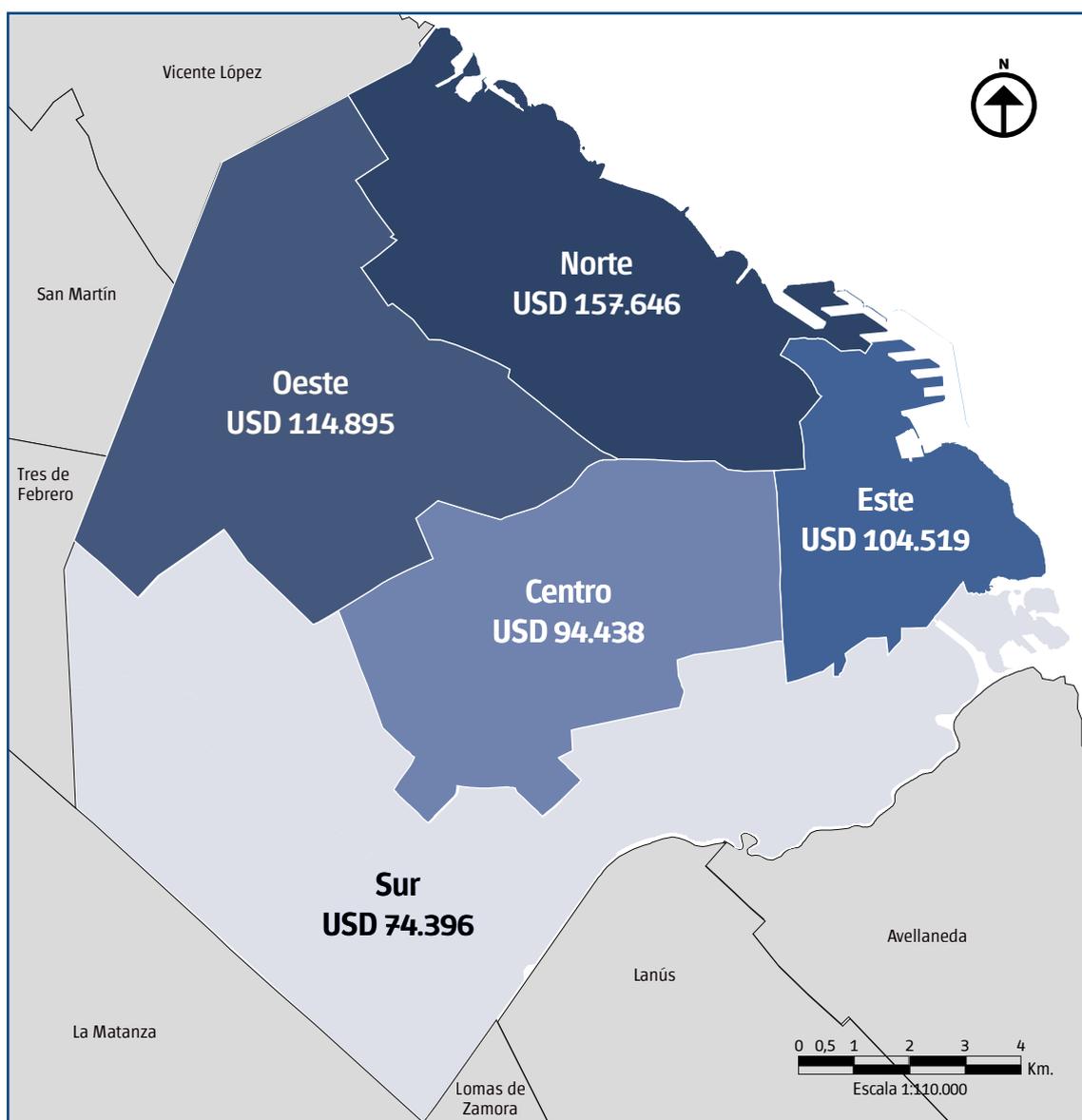
| Zona   | Precio del m <sup>2</sup> |              |              | Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (USD) | Promedio por unidad          |              |
|--------|---------------------------|--------------|--------------|---|------------------------------|--------------|
|        | Promedio (USD)            | Mínimo (USD) | Máximo (USD) |   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (USD) |
| Norte  | 2.627                     | 842          | 4.706        | 157.646   | 119                          | 312.410      |
| Oeste  | 1.915                     | 855          | 5.800        | 114.895   | 125                          | 239.216      |
| Centro | 1.574                     | 867          | 3.913        | 94.438  | 117                          | 183.676      |
| Este   | 1.742                     | 468          | 5.897        | 104.519   | 110                          | 191.238      |
| Sur    | 1.240                     | 688          | 2.370        | 74.396  | 121                          | 150.500      |

**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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

**Mapa 3.3** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2019



**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 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. 1er. 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>2.041</b>              | <b>468</b>   | <b>5.897</b> | ///                          | ///          |
| Hasta 40 m <sup>2</sup>                       | 2.159                     | 1.031        | 4.615        | 30                           | 64.958       |
| Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>   | 2.136                     | 909          | 4.615        | 54                           | 115.321      |
| Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 2.182                     | 570          | 5.800        | 83                           | 180.067      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 2.071                     | 688          | 5.897        | 142                          | 294.730      |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 1.441                     | 468          | 4.222        | 346                          | 498.024      |

/// 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 Economía 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