



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Informe de resultados | 1463



Junio de 2020



Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2020 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 m² de locales se situó en \$460 para alquiler y USD 2.533 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m² en alquiler fue \$317; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.940.

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 para las unidades de menor superficie. Los mínimos, por el contrario, se corresponden con establecimientos del Sur y de grandes dimensiones.

Índice

1	Introducción	4
2	Locales	5
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
3	Oficinas	11
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. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

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 2020, 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 (m²) 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 enero y marzo de 2020.

2. Locales

La distribución de la oferta de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires se concentró fundamentalmente en las comunas con presencia de centros comerciales a cielo abierto (espacios urbanos que agrupan un conjunto integrado de comercios) y atravesadas por las avenidas más importantes. Se destacan áreas de mayor concentración en la zona Este (Comuna 1), Centro (sobre todo traccionada por la Comuna 3) y Oeste (por la incidencia de la Comuna 15) (Mapa 2.1).

Un patrón de composición muy similar muestra la distribución de los metros cuadrados ofertados (Cuadro 2.1): las Comunas 1 –Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo–, 3 –Balvanera y San Cristóbal– y 15 –Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar– explicaron el 44,9% de la superficie comercial publicada en el trimestre.

Por cantidad de publicaciones se destaca la zona Centro, seguida por la Oeste, que conjuntamente concentraron el 46,0% de las unidades (Cuadro 2.2). Por barrio, sobresale el aporte de San Nicolás (8,8%), Palermo (8,7%), Balvanera (7,9%) y Villa Crespo (6,0%), para unidades en alquiler. En cuanto a las publicaciones de venta, aparecen los mismos barrios con incidencias similares entre sí: Balvanera (7,7%), Villa Crespo (7,6%), Palermo (7,5%) y San Nicolás (7,2%).

Los locales entre 101 m² y 200 m², seguidos por el tramo entre 31 m² y 60 m² constituyeron los segmentos con más peso en el mercado conjunto de alquiler y venta, con participaciones muy parejas (en torno al 23%). Al observar la distribución por tamaño para cada tipo de operación, se destaca que los locales en alquiler tienen relativamente menores dimensiones: el 39,8% posee hasta 60 m² contra el 36,9% de los locales en venta (Cuadro 2.3).

En el mercado de alquiler, se refleja la estructura de valorización espacial histórica de la Ciudad: los locales del Norte alcanzaron el valor del m² más elevado –para una unidad de 60 m², \$30.324 en promedio–. Le siguieron las unidades del Este y Oeste, con precios marcadamente inferiores y cercanos (\$23.974 y \$23.680, respectivamente). El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m² se situó en \$19.256 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, una marcada reducción del valor promedio por m² a medida que aumenta el tamaño de los locales. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$460, el segmento hasta 30 m² promedió \$592 y las unidades de más de 200 m², \$349 (Cuadro 2.5).

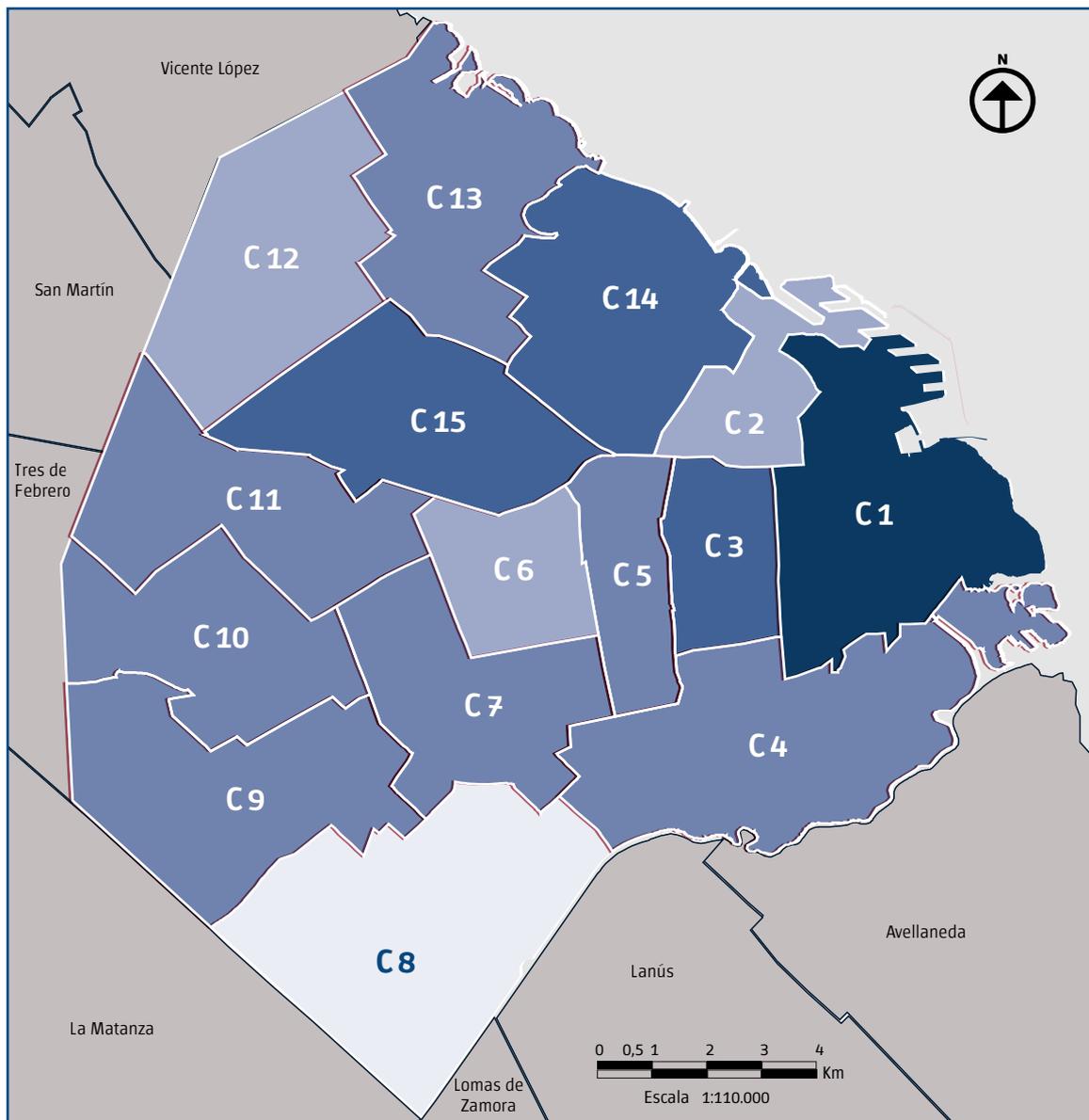
Segmentados por intervalos de tamaño, los locales mostraron una diferencia entre valores máximos y mínimos relativamente homogénea para las unidades hasta 60 m² (el precio máximo fue, en promedio, 9 veces el mínimo). En cambio, la brecha para los locales grandes aumenta considerablemente, con la mayor diferencia para el tramo de más de 200 m² (21 veces).

Para el mercado de venta, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 178.829 para una unidad tipo de 60 m²), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 94.512). En materia de dispersión de precios, en el Sur y en el Este se registró la diferencia más importante posiblemente por constituir áreas más diversificadas en términos inmobiliarios, donde conviven comercios barriales muy atomizados junto a enclaves de mayor valorización relativa, en coincidencia con centros comerciales a cielo abierto, algunos incluso de reciente desarrollo (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales publicados en venta, vuelve a observarse que la valorización fue significativamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: para unidades de más de 200 m² se alcanzó un precio de USD 1.433 por m² mientras que para establecimientos hasta 30 m² se registró 2,4 veces ese valor (USD 3.413) (Cuadro 2.7). El precio promedio por m² para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.533

2.1 Distribución de la oferta de unidades

Mapa 2.1 Participación porcentual de locales en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020



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*.

Cuadro 2.1 Superficie total ofertada (m²) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	427.905	100,0
Comuna 1	102.649	24,0
Comuna 2	13.862	3,2
Comuna 3	46.383	10,8
Comuna 4	26.922	6,3
Comuna 5	19.398	4,5
Comuna 6	10.911	2,5
Comuna 7	26.892	6,3
Comuna 8	2.799	0,7
Comuna 9	24.144	5,6
Comuna 10	22.729	5,3
Comuna 11	24.626	5,8
Comuna 12	16.231	3,8
Comuna 13	14.747	3,4
Comuna 14	32.629	7,6
Comuna 15	42.983	10,0

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*.

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 2020

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	18,3	18,5	18,0
Oeste	20,1	20,4	19,7
Centro	26,0	24,8	27,1
Este	18,1	17,5	18,7
Sur	17,6	18,8	16,4

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 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 2020

Tamaño	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	15,2	16,5	14,0
Entre 31 m ² y 60 m ²	23,0	23,2	22,8
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,4	16,3	18,6
Entre 101 m ² y 200 m ²	23,2	21,3	25,0
Más de 200 m ²	21,0	22,6	19,5

Nota: datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

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

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. 1er. trimestre de 2020

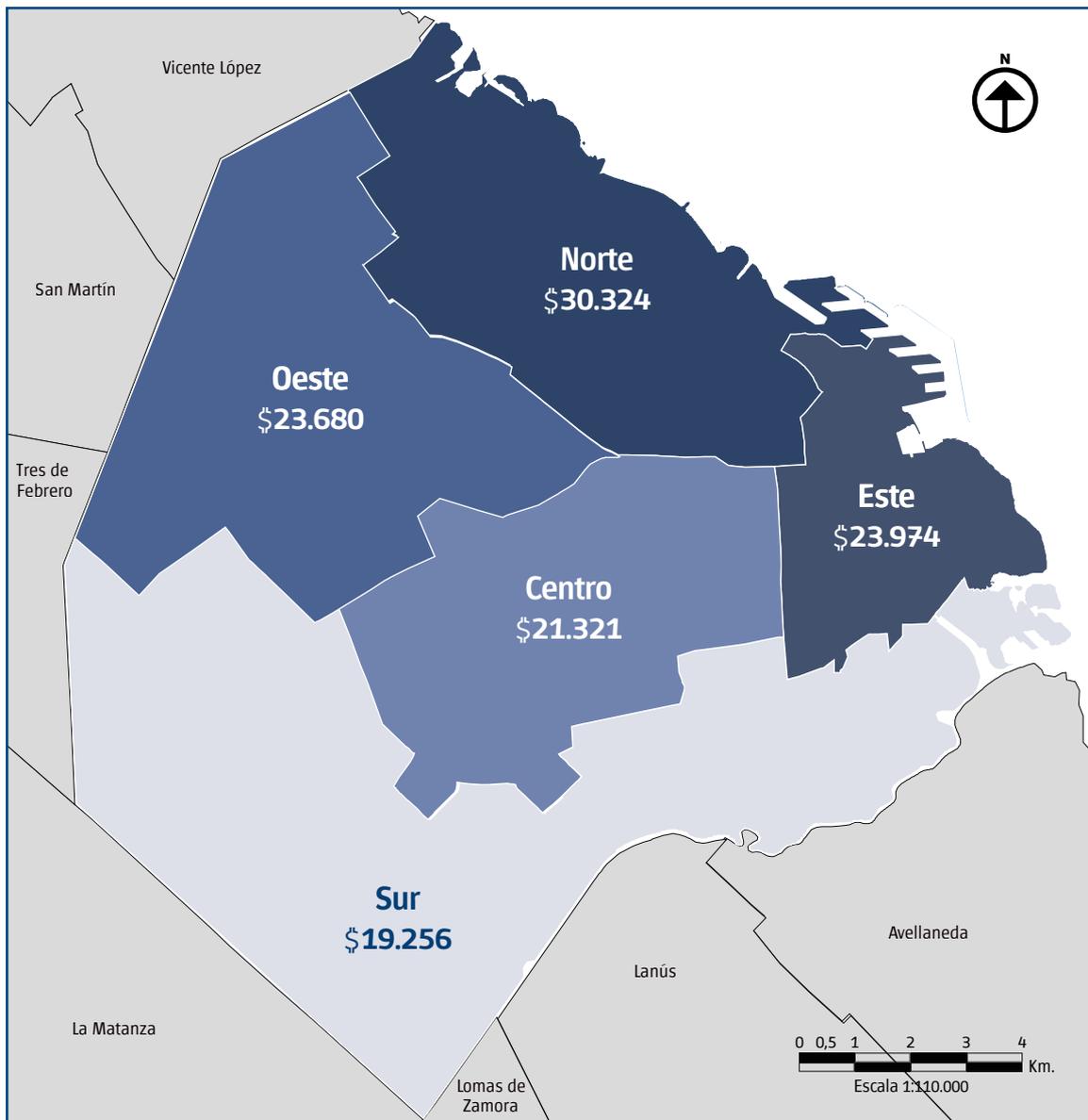
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	505	132	1.250	30.324	124	62.443
Oeste	395	93	1.250	23.680	152	59.953
Centro	355	59	1.222	21.321	127	45.301
Este	400	69	1.262	23.974	216	86.427
Sur	321	83	1.240	19.256	140	44.813

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) se muestran redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	460	59	1.262	///	///
Hasta 30 m ²	592	167	1.240	23	13.750
Entre 31 m ² y 60 m ²	512	125	1.250	44	22.538
Entre 61 m ² y 100 m ²	461	135	1.200	81	37.454
Entre 101 m ² y 200 m ²	420	69	1.250	152	63.704
Más de 200 m ²	349	59	1.262	397	138.712

/// 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 Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

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	2.980	819	8.333	178.829	99	294.923
Oeste	2.062	527	7.407	123.727	125	258.544
Centro	1.802	596	9.615	108.142	136	245.456
Este	1.829	526	9.744	109.743	162	296.122
Sur	1.575	508	10.000	94.512	150	236.062

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) se muestran redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	2.533	508	10.000	///	///
Hasta 30 m ²	3.413	1.179	10.000	24	81.600
Entre 31 m ² y 60 m ²	3.075	526	9.800	45	139.239
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.727	556	8.429	80	218.247
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.258	508	6.250	142	321.689
Más de 200 m ²	1.433	510	4.714	359	514.834

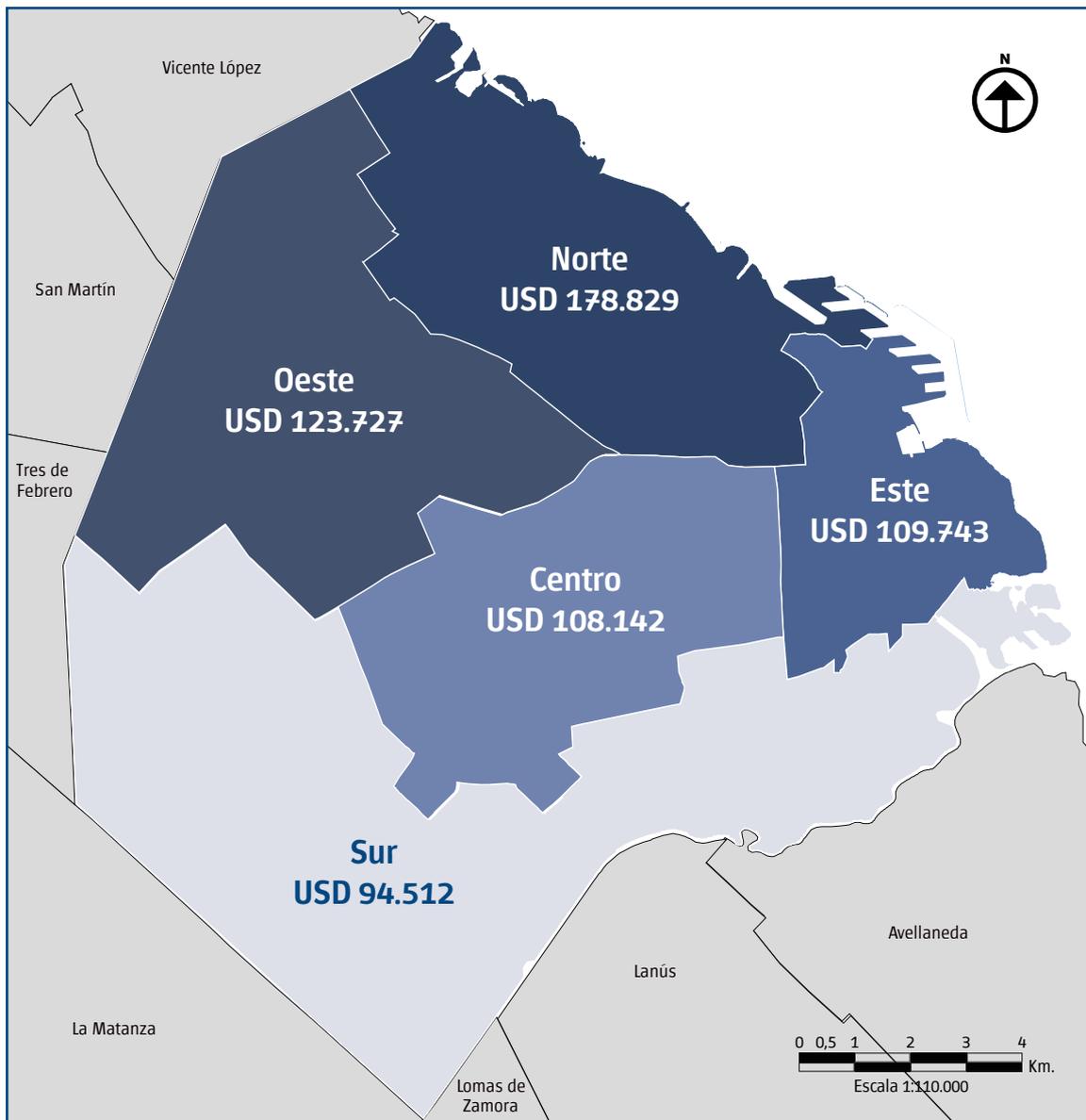
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

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

3. Oficinas

El análisis de la distribución geográfica 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, en consonancia con la fuerte concentración territorial del mercado, se destacó la participación mayoritaria de la Comuna 1 (62,9%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) con el 6,3%, la Comuna 14 (Palermo) con el 5,4% y la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con un aporte del 5,3% (Cuadro 3.1). Las once restantes apenas explicaron la quinta parte de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este alcanzó el 63,7%, con más de 6 de cada 10 unidades ofrecidas (Cuadro 3.2). El fenómeno es evidente para ambos tipos de operación, de forma algo más significativa para las operaciones de venta. Entre los principales barrios sobresale San Nicolás (que explicó el 40,5% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (15,0%).

Las oficinas hasta 100 m² compusieron el 60,9% de las publicaciones; la representación de este subconjunto fue pareja si se tiene en cuenta separadamente a las publicaciones de venta y a las destinadas al alquiler (Cuadro 3.3).

Para el mercado de alquiler, la distribución de los precios por zona muestra que el valor más elevado se alcanzó en el Norte (equivalente a \$25.016 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$17.015), que mostraron un precio promedio relativamente cercano al del Este (\$16.743). El valor mínimo del m² le correspondió al Sur, con un promedio de \$11.945 para una oficina de 60 m² (Cuadro 3.4).

Naturalmente, el costo del m² se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad, aunque el tamaño no resulta una variable tan significativa en el precio como sí sucede en el caso de los locales. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$317, las oficinas pequeñas (hasta 40 m²) promediaron \$364 y las de mayor tamaño, \$263 (Cuadro 3.5).

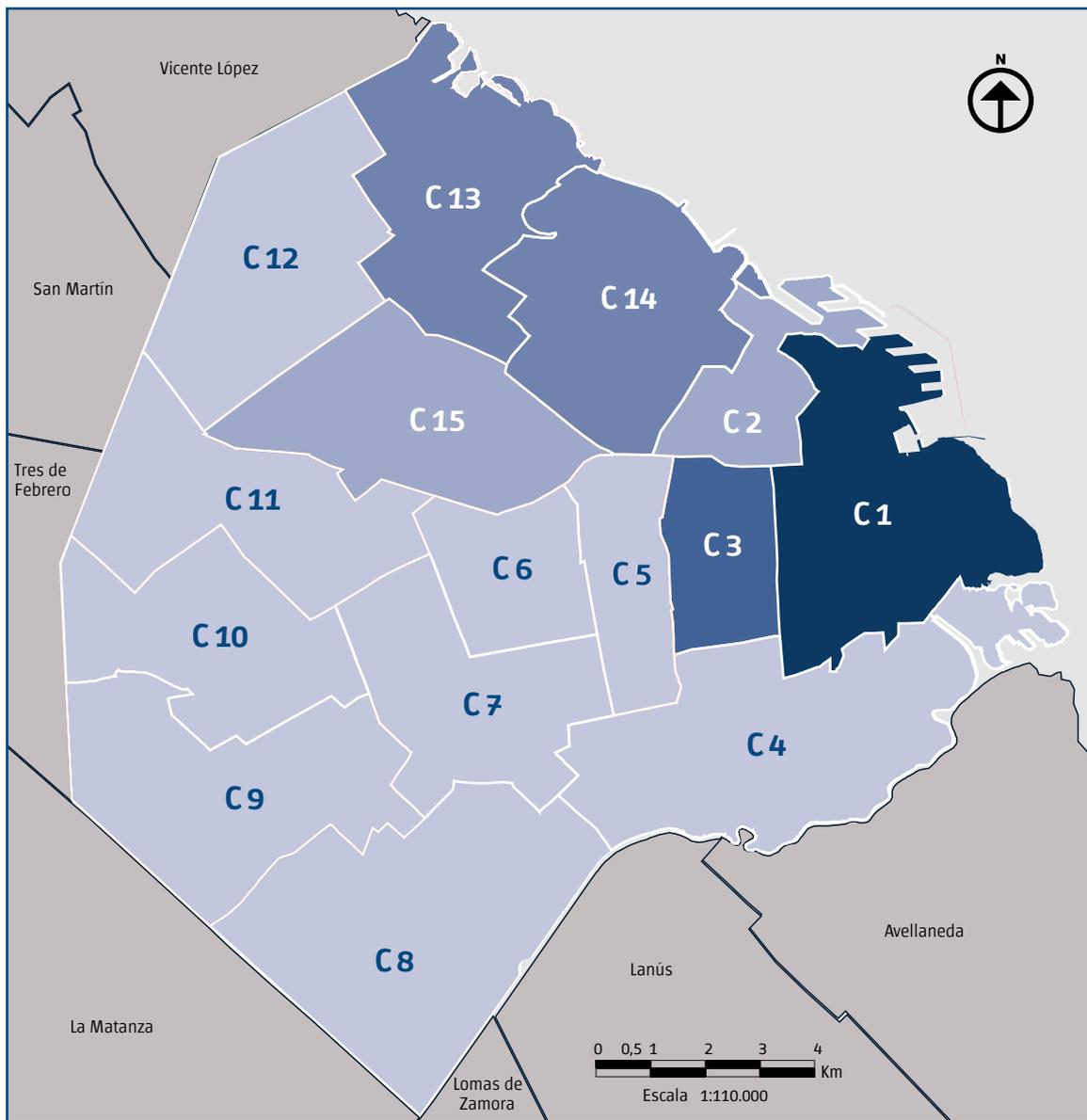
En el mercado de venta, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 142.063 para una unidad de 60 m²) y sobrepasó holgadamente el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur, que registró el precio más bajo (USD 84.128) (Cuadro 3.6).

Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, siendo el valor máximo 12 veces el mínimo, fenómeno esperable debido la presencia del barrio de Puerto Madero, que concentra una gran oferta de oficinas premium, junto a barrios tradicionales como Constitución y Montserrat (Cuadro 3.6).

Por tramos de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas de 41 m² a 65 m² (USD 2.156 por m²), seguido por las pequeñas (hasta 30 m², USD 2.100). El resto de los segmentos se posicionaron con valores relativamente cercanos, exceptuando las oficinas grandes, de más de 200 m², con un precio más reducido –USD 1.501– (Cuadro 3.7).

3.1 Distribución de la oferta de unidades

Mapa 3.1 Participación porcentual de oficinas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020



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*.

Cuadro 3.1 Superficie total ofertada (m²) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	251.219	100,0
Comuna 1	158.108	62,9
Comuna 2	9.924	4,0
Comuna 3	15.722	6,3
Comuna 4	10.424	4,1
Comuna 5	3.656	1,5
Comuna 6	3.084	1,2
Comuna 7	2.561	1,0
Comuna 8	600	0,2
Comuna 9	2.421	1,0
Comuna 10	2.166	0,9
Comuna 11	4.514	1,8
Comuna 12	4.047	1,6
Comuna 13	13.330	5,3
Comuna 14	13.588	5,4
Comuna 15	7.075	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 Hacienda 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 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	15,6	15,9	15,3
Oeste	6,2	6,9	5,6
Centro	10,6	11,1	10,2
Este	63,7	61,6	65,4
Sur	3,9	4,5	3,5

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 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 2020

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	20,8	22,3	19,7
Entre 41 m ² y 65 m ²	19,1	17,2	20,6
Entre 66 m ² y 100 m ²	21,0	20,2	21,6
Entre 101 m ² y 200 m ²	23,5	25,1	22,2
Más de 200 m ²	15,6	15,2	15,8

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 Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

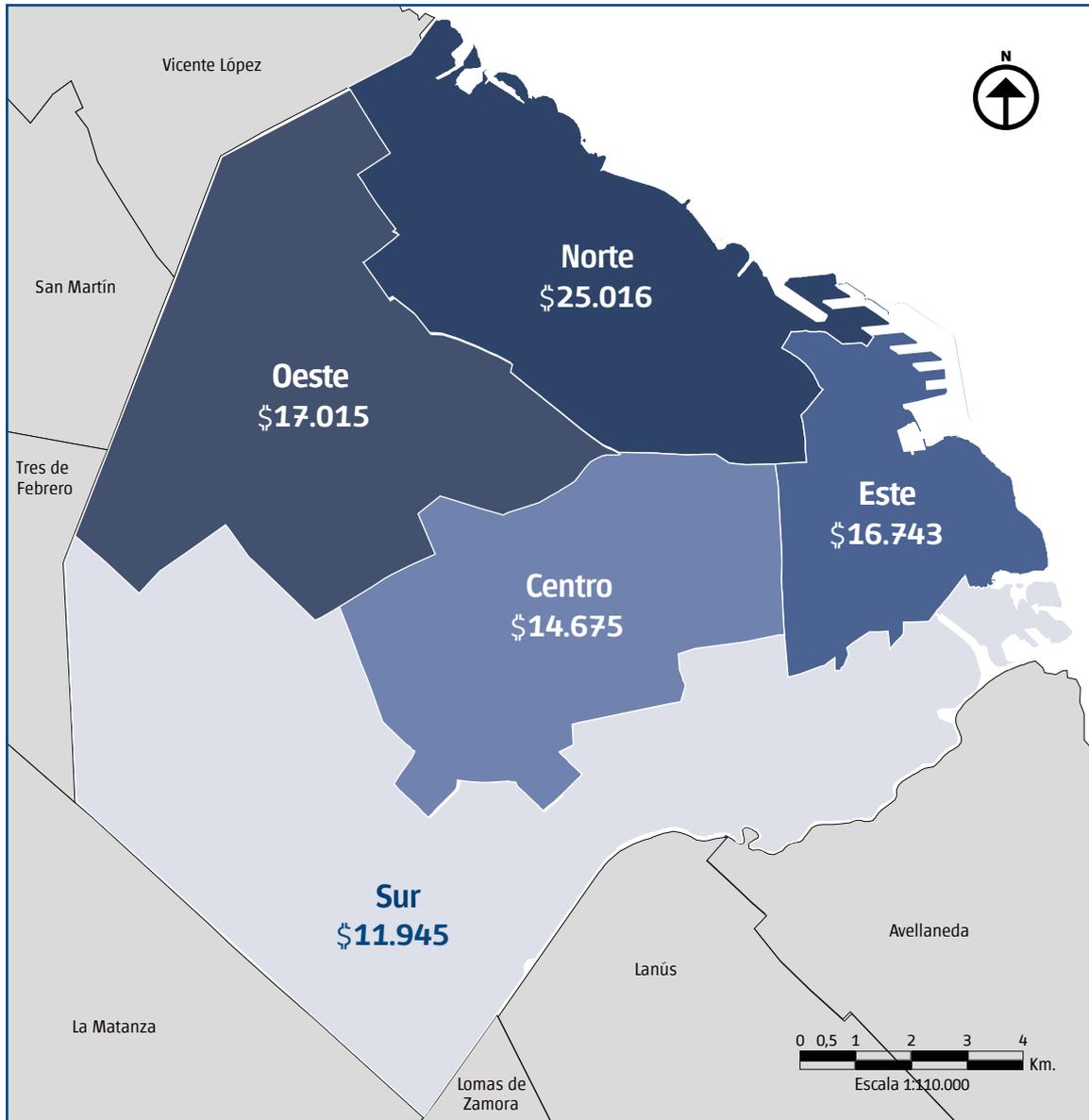
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	417	161	762	25.016	116	48.291
Oeste	284	141	743	17.015	143	40.593
Centro	245	95	738	14.675	112	27.415
Este	279	69	800	16.743	126	35.051
Sur	199	91	579	11.945	220	43.888

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) se muestran redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	317	69	800	///	///
Hasta 40 m ²	364	136	750	30	10.927
Entre 41 m ² y 65 m ²	349	69	762	52	18.297
Entre 66 m ² y 100 m ²	300	89	743	84	25.295
Entre 101 m ² y 200 m ²	299	86	800	146	43.454
Más de 200 m ²	263	91	716	386	101.827

/// 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) se muestran redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

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	2.368	503	4.923	142.063	117	277.505
Oeste	1.943	839	5.800	116.561	108	209.568
Centro	1.423	742	3.350	85.384	120	170.838
Este	1.684	529	6.222	101.064	120	201.589
Sur	1.402	582	2.600	84.128	170	238.129

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) se muestran redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	1.940	503	6.222	///	///
Hasta 40 m ²	2.100	873	4.450	30	63.887
Entre 41 m ² y 65 m ²	2.156	894	6.222	52	111.543
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.973	813	5.800	83	164.185
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.879	547	6.071	143	267.926
Más de 200 m ²	1.501	503	3.983	341	512.213

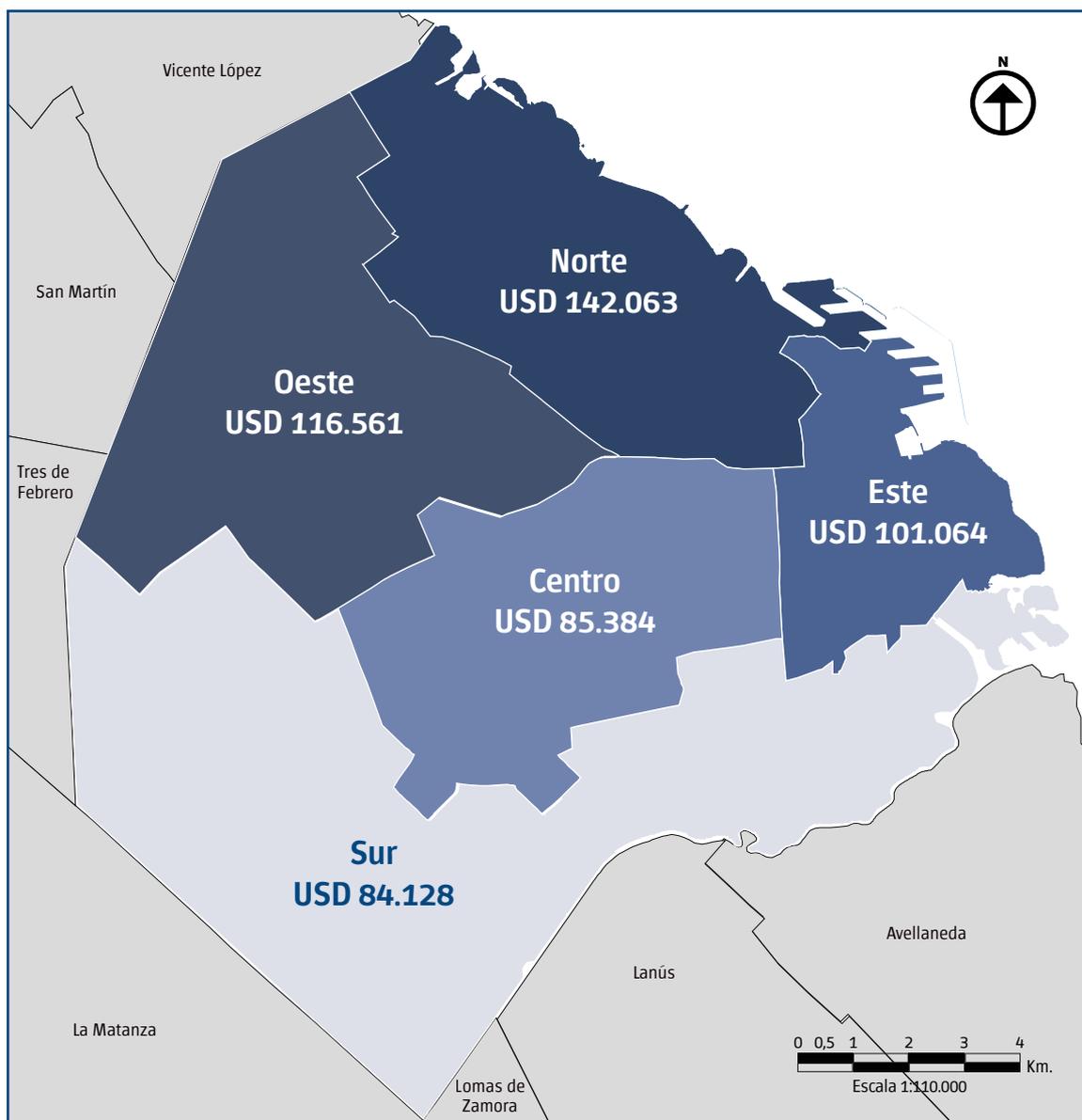
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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. 1er. trimestre de 2020



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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