



# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

Informe de resultados | 1489



Septiembre de 2020



## Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2020 la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta en la Ciudad se caracterizó por una marcada concentración territorial en simultáneo a una menor oferta de unidades publicadas.

Las nuevas publicaciones del período se retrajeron fuertemente respecto de los tres primeros meses del año en concordancia con el freno casi total de la actividad económica en el marco de la pandemia por el COVID-19. Dado un *stock* residual en oferta relativamente estable en términos intertrimestrales, la reducción del total de publicaciones rondó el 10%.

La oferta de oficinas fue la más afectada, con una disminución que más que duplicó la caída de los locales (15% contra 7%). Por tipo de operación, la contracción más importante quedó en manos de las operaciones de alquiler, que para las oficinas superó el 20%.

La distribución de los locales continúa mostrando un patrón acorde a la ubicación de los centros comerciales a cielo abierto y las avenidas más importantes, con una cobertura geográfica más amplia; 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 \$473 para alquiler y USD 2.591 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m<sup>2</sup> en alquiler fue \$325; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.954.

Para ambos segmentos –locales y oficinas– y tanto para la venta como para el alquiler, 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.

La tendencia de los precios mostró alquileres ralentizando su crecimiento y publicaciones en venta con retrocesos menores a los acaecidos en el trimestre anterior (el ajuste como se mencionó fue vía retiro de publicaciones y no vía precios). Ambas situaciones se enmarcan en un mercado de transacciones de unidades económicas prácticamente paralizado, en donde los niveles de demanda se redujeron casi al mínimo.

# 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. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 segundo trimestre de 2020, 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 abril y junio 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 (traccionada por la Comuna 3) y Oeste (por la incidencia de la Comuna 15) (Mapa 2.1)<sup>2</sup>.

Un patrón de composición muy similar muestra la distribución de los metros cuadrados ofertados (Cuadro 2.1): las Comunas 1, 15 y 3 explicaron el 43,7% 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 46,1% de las unidades (Cuadro 2.2). Por barrio, sobresale el aporte de San Nicolás (8,7%), Palermo (8,1%), Balvanera (7,2%) y Villa Crespo (6,3%), para unidades en alquiler. En cuanto a las publicaciones de venta, aparecen los mismos barrios con incidencias similares entre sí: Balvanera (7,8%), Palermo (7,5%), Villa Crespo (7,4%) y San Nicolás (7,2%).

Los locales entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (24,1%), seguidos por el tramo entre 31 m<sup>2</sup> y 60 m<sup>2</sup> (22,7%) constituyeron los segmentos con más peso en el mercado conjunto de alquiler y venta. 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 m<sup>2</sup> contra el 36,1% de los locales en venta (Cuadro 2.3).

**El mercado de alquiler** refleja la estructura de valorización espacial histórica de la Ciudad: los locales del Norte alcanzaron el valor del m<sup>2</sup> más elevado –para una unidad de 60 m<sup>2</sup>, \$31.532 en promedio–. Le siguieron las unidades del Oeste y Este, con precios marcadamente inferiores (\$24.851 y \$22.002, respectivamente). El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m<sup>2</sup> se situó en \$20.128 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, una marcada reducción del valor promedio por m<sup>2</sup> a medida que aumenta el tamaño de los locales. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$473, el segmento hasta 30 m<sup>2</sup> promedió \$628 y las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, \$346 (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 m<sup>2</sup> (el precio máximo fue, en promedio, 8 veces el mínimo). En cambio, la brecha para los locales grandes aumenta considerablemente, con la mayor diferencia para el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (20 veces).

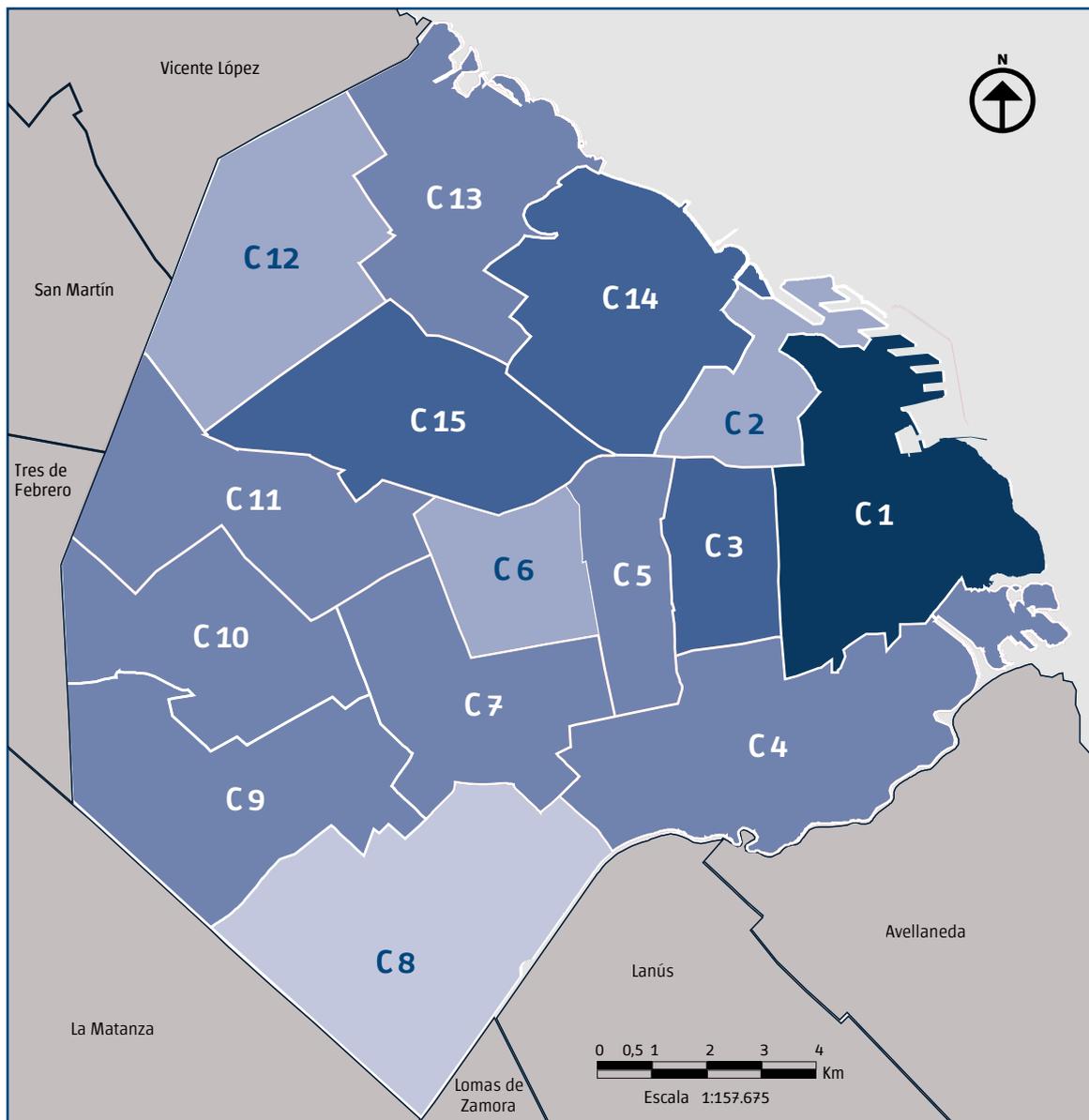
**Para el mercado de venta** el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 181.173 para una unidad tipo de 60 m<sup>2</sup>), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 90.241). En materia de dispersión de precios, en el Sur y en el Este se registró la diferencia más importante 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 m<sup>2</sup> se alcanzó un precio de USD 1.411 por m<sup>2</sup> mientras que para establecimientos hasta 30 m<sup>2</sup> se registró 2,5 veces ese valor (USD 3.563) (Cuadro 2.7). El precio promedio por m<sup>2</sup> para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.591.

<sup>2</sup> Para mayor información sobre la conformación de comunas y barrios de la Ciudad consultar [Ciudad de Buenos Aires por comunas y barrios](#).

## 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. 2do. 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 (m<sup>2</sup>) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>389.272</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	90.788	23,3
Comuna 2	14.026	3,6
Comuna 3	38.754	10,0
Comuna 4	24.850	6,4
Comuna 5	17.949	4,6
Comuna 6	11.051	2,8
Comuna 7	24.136	6,2
Comuna 8	1.425	0,4
Comuna 9	22.903	5,9
Comuna 10	22.014	5,7
Comuna 11	21.648	5,6
Comuna 12	14.586	3,7
Comuna 13	16.083	4,1
Comuna 14	28.670	7,4
Comuna 15	40.388	10,4

**Nota:** datos provisorios.

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

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

## 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. 2do. trimestre de 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,4	18,2	18,7
Oeste	20,8	21,7	20,1
Centro	25,2	23,8	26,5
Este	18,3	17,4	19,1
Sur	17,2	18,9	15,7

**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 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. 2do. trimestre de 2020

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 30 m <sup>2</sup>	15,2	16,7	13,9
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	22,7	23,1	22,3
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	17,8	16,7	18,7
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	24,1	21,4	26,5
Más de 200 m <sup>2</sup>	20,2	22,1	18,6

**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 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. 2do. trimestre de 2020

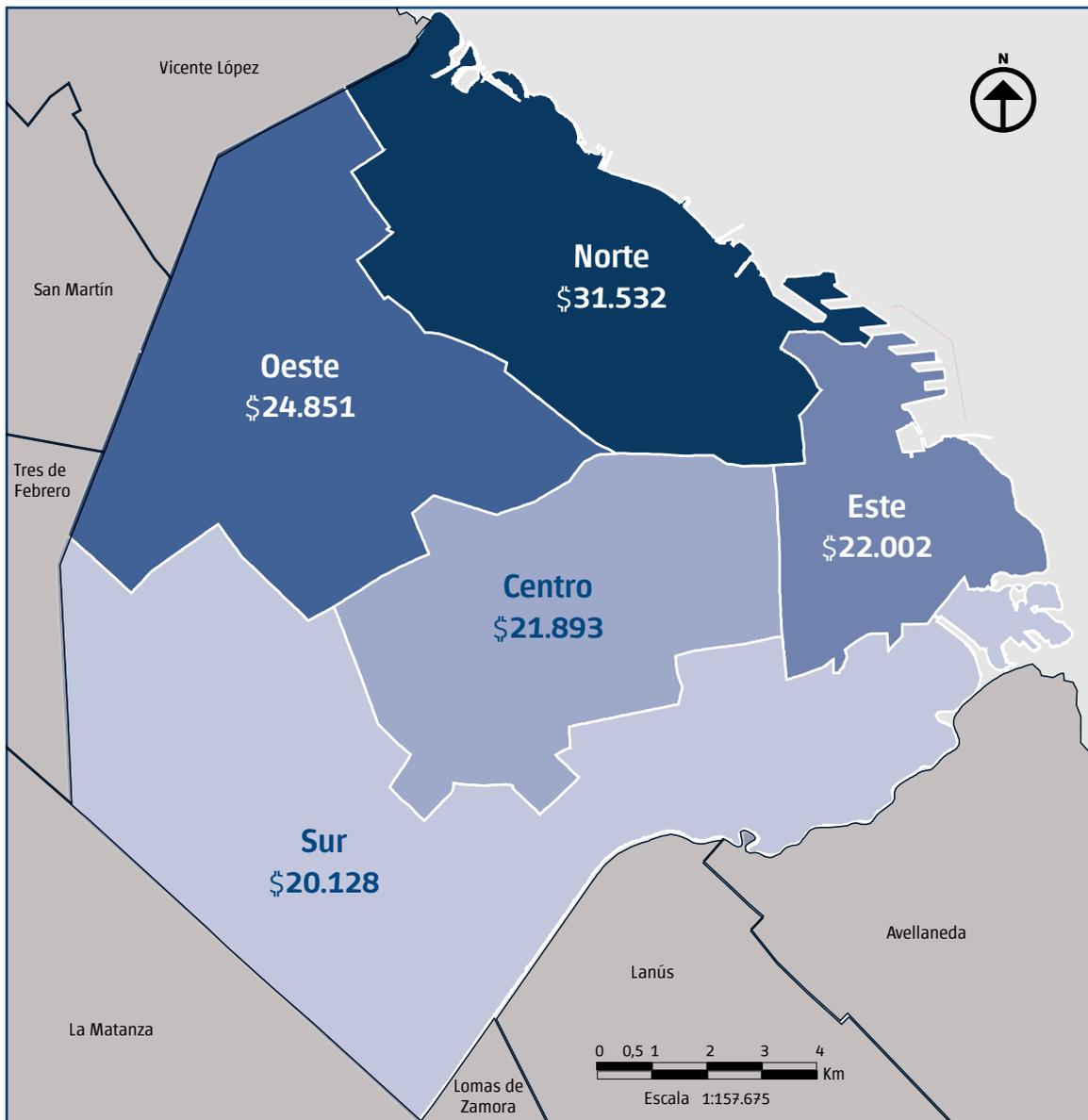
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	526	166	1.194	31.532	128	67.187
Oeste	414	131	1.190	24.851	140	57.915
Centro	365	59	1.167	21.893	126	46.002
Este	367	69	1.190	22.002	205	75.248
Sur	335	83	1.136	20.128	145	48.475

**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) 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 m<sup>2</sup> de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 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. 2do. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>473</b>	<b>59</b>	<b>1.194</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	628	167	1.167	24	14.811
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	525	135	1.157	44	23.321
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	472	135	1.194	81	38.319
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	425	69	1.133	152	64.806
Más de 200 m <sup>2</sup>	346	59	1.190	390	135.193

/// 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 Hacienda 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. 2do. trimestre de 2020

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	3.020	675	9.728	181.173	102	308.228
Oeste	2.114	523	9.000	126.868	123	261.136
Centro	1.849	585	9.615	110.944	133	246.577
Este	1.900	526	9.744	114.016	155	294.754
Sur	1.504	508	10.000	90.241	152	229.105

**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) 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 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. 2do. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>2.591</b>	<b>508</b>	<b>10.000</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.563	1.179	10.000	24	84.941
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	3.081	526	9.800	46	140.984
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.861	523	9.728	81	230.934
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.307	508	8.182	144	332.449
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.411	510	4.714	354	499.116

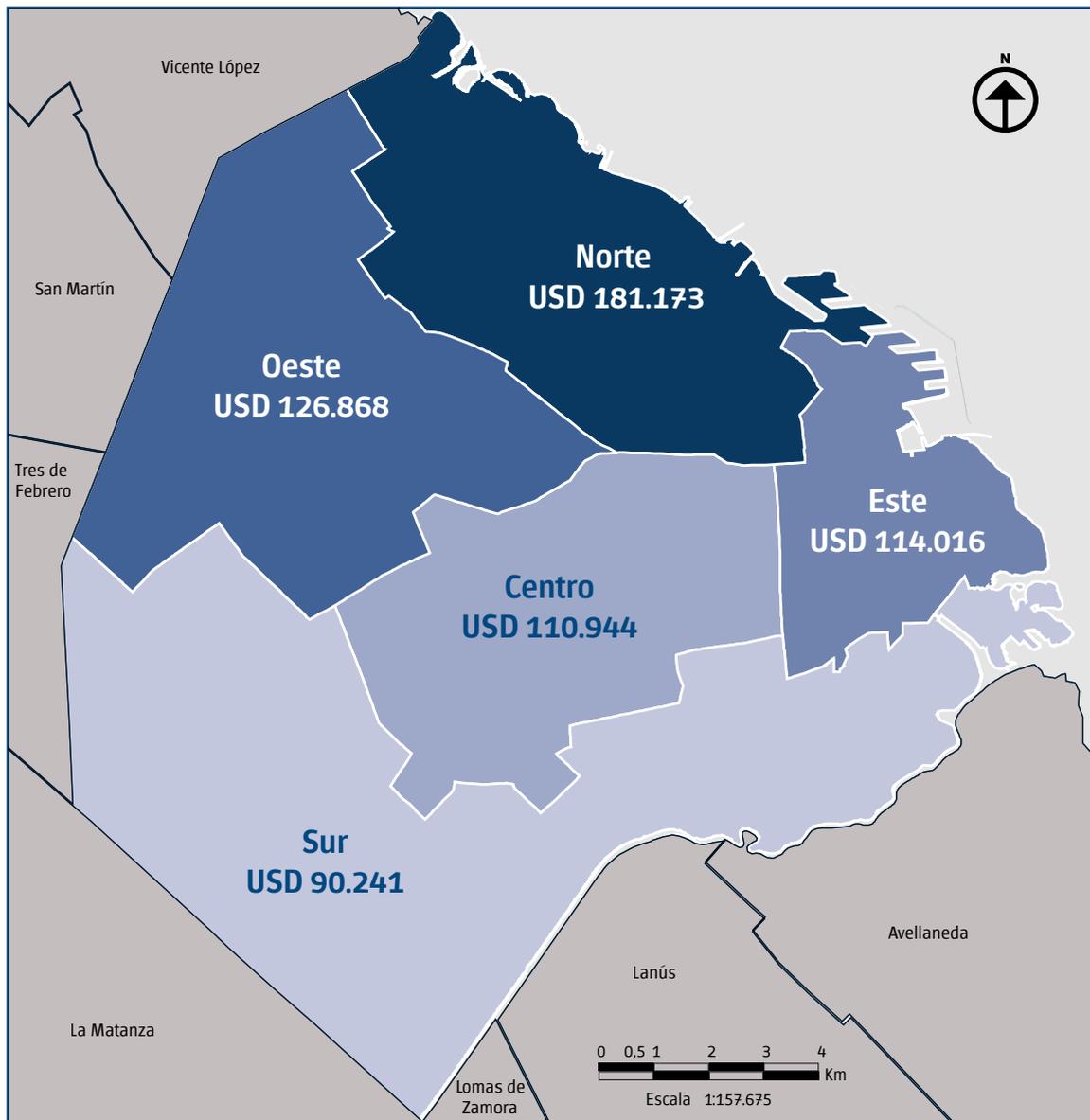
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) 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 m<sup>2</sup> de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 m<sup>2</sup> ofrecidos por comuna, en consonancia con la fuerte concentración territorial del mercado, se destaca la participación mayoritaria de la Comuna 1 (59,9%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 3 con el 7,5%, la Comuna 14 con el 6,6% y la Comuna 13 con un aporte del 5,9% (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 60,8%, con 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 37,9% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (14,8%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 59,8% de las publicaciones. Comparativamente las unidades en venta presentan menores dimensiones: el 41,8% posee hasta 65 m<sup>2</sup> contra el 37,1% de las oficinas en 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 \$23.757 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las unidades del Centro (\$17.047), que registraron un precio promedio relativamente cercano al del Este (\$16.818) y el Oeste (\$16.811). El valor mínimo del m<sup>2</sup> le correspondió al Sur, con un promedio de \$12.969 (Cuadro 3.4).

El tamaño no resulta una variable tan significativa en la conformación del precio como sucede en el caso de los locales. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$325, las oficinas pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>) promediaron \$365 y las de mayor tamaño, \$273 (Cuadro 3.5).

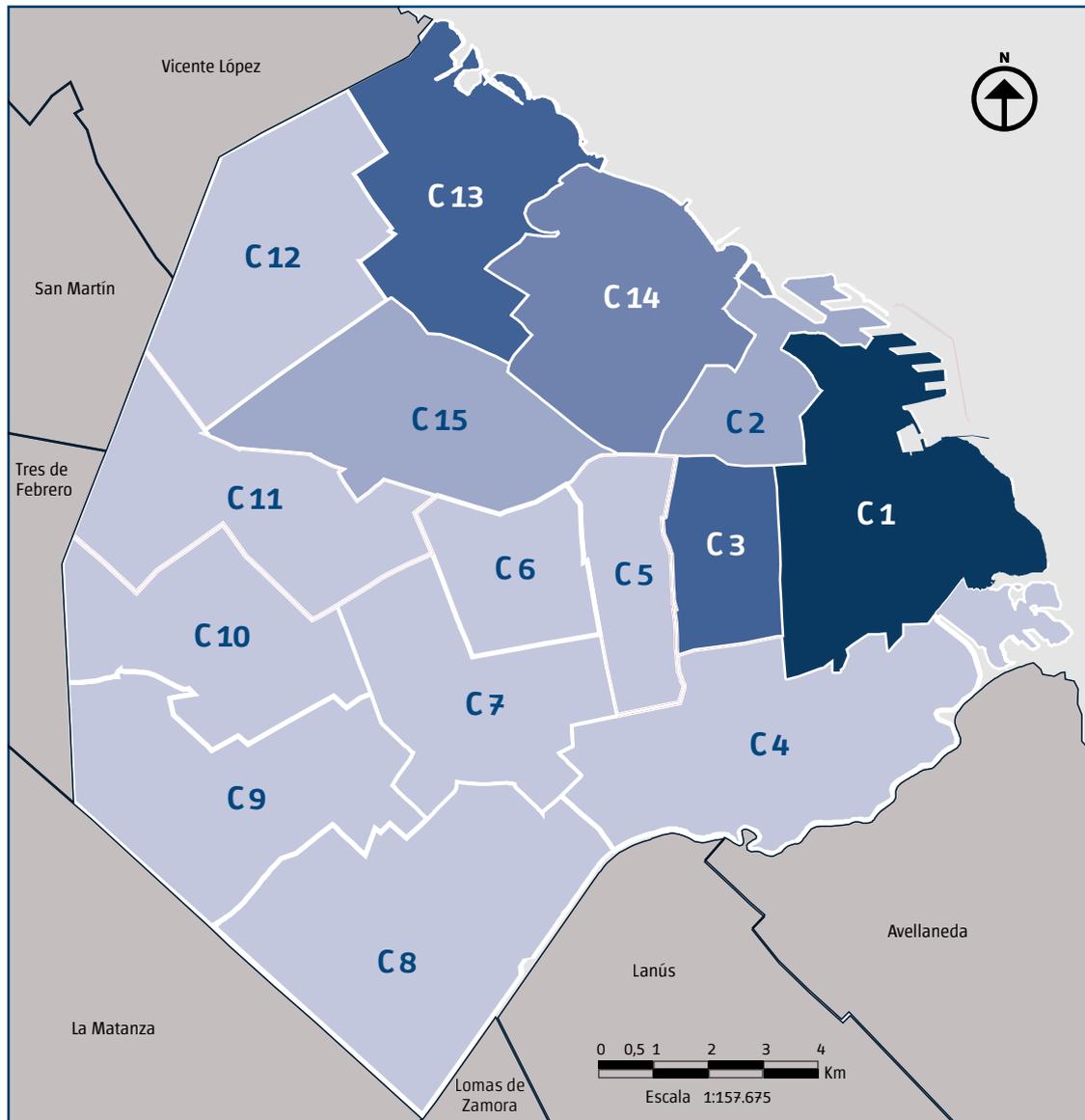
**En el mercado de venta**, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 150.108 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y prácticamente duplicó el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur, que registró el precio más bajo (USD 79.314) (Cuadro 3.6).

Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, siendo el valor máximo 12 veces el mínimo, fenómeno esperable debido a la gran oferta de oficinas premium de Puerto Madero con precios muy superiores al promedio de la Ciudad (Cuadro 3.6).

Por tramos de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas de 41 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> (USD 2.215 por m<sup>2</sup>), seguido por las pequeñas (hasta 30 m<sup>2</sup>, USD 2.085). El resto de los segmentos se posicionaron con valores relativamente cercanos, exceptuando las oficinas grandes, de más de 200 m<sup>2</sup>, con un precio más reducido –USD 1.439– (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. 2do. 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 (m<sup>2</sup>) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>218.051</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	130.679	59,9
Comuna 2	9.428	4,3
Comuna 3	16.367	7,5
Comuna 4	8.102	3,7
Comuna 5	3.051	1,4
Comuna 6	2.078	1,0
Comuna 7	2.567	1,2
Comuna 8	-	-
Comuna 9	1.965	0,9
Comuna 10	1.596	0,7
Comuna 11	3.574	1,6
Comuna 12	3.334	1,5
Comuna 13	12.835	5,9
Comuna 14	14.346	6,6
Comuna 15	8.130	3,7

- *Dato igual a cero absoluto*

**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. 2do. trimestre de 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	17,0	17,1	16,9
Oeste	6,6	7,4	6,0
Centro	11,9	11,6	12,1
Este	60,8	60,2	61,2
Sur	3,7	3,7	3,7

**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 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. 2do. trimestre de 2020

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 40 m <sup>2</sup>	19,9	19,5	20,1
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	20,0	17,6	21,7
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	19,9	20,5	19,5
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	24,1	25,5	23,1
Más de 200 m <sup>2</sup>	16,2	16,9	15,7

**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 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. 2do. trimestre de 2020

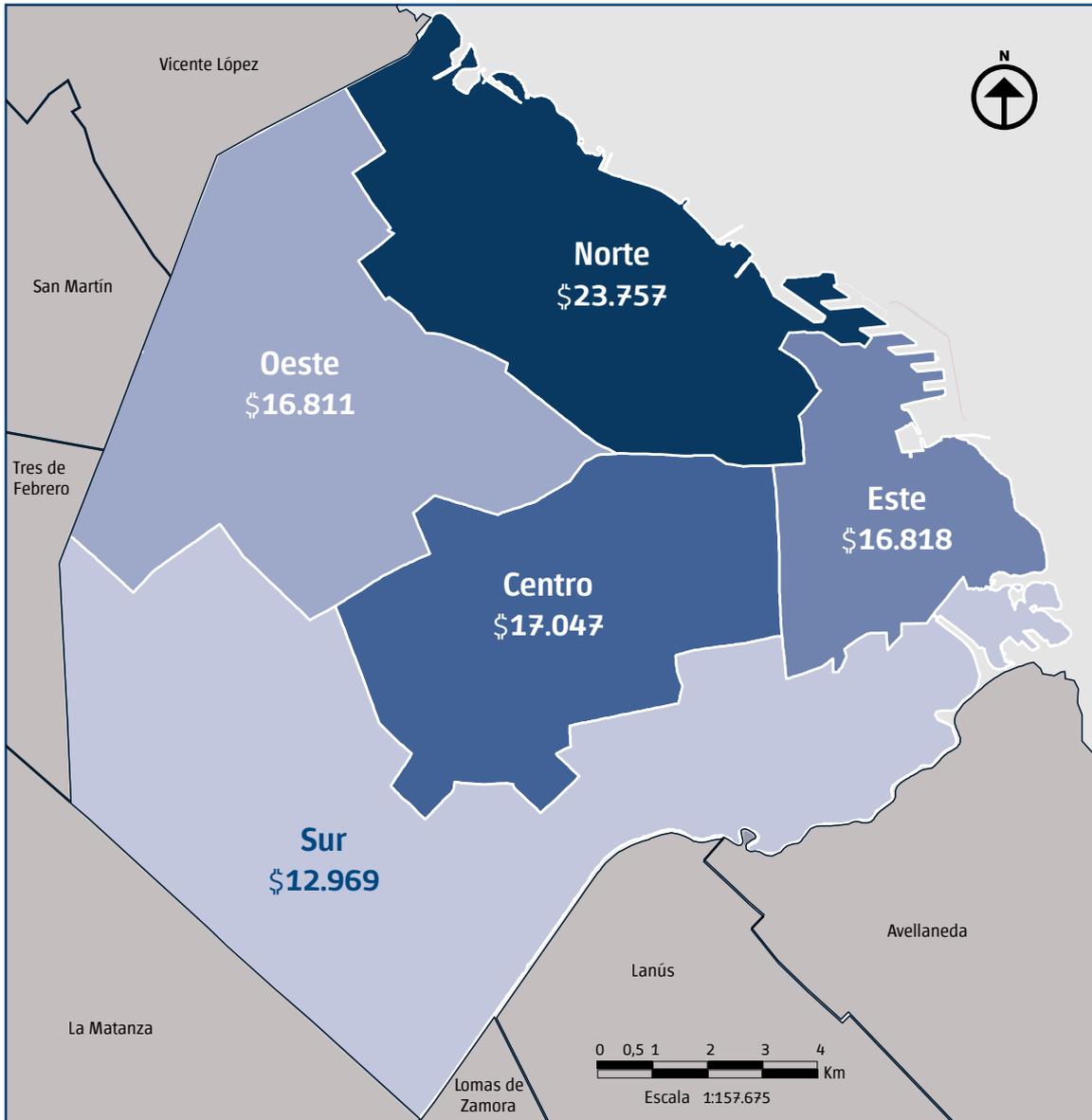
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	396	161	786	23.757	145	57.272
Oeste	280	152	743	16.811	157	44.048
Centro	284	95	746	17.047	118	33.662
Este	280	38	800	16.818	127	35.682
Sur	216	111	579	12.969	234	50.569

**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) 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 m<sup>2</sup> de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020



**Nota:** datos provisionarios.

**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 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. 2do. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>325</b>	<b>38</b>	<b>800</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	365	140	750	30	10.820
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	370	133	762	52	19.269
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	317	95	800	84	26.702
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	304	82	769	146	44.219
Más de 200 m <sup>2</sup>	273	38	786	392	107.116

/// 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) 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 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. 2do. trimestre de 2020

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	2.502	503	5.507	150.108	111	277.919
Oeste	1.935	839	3.873	116.129	113	217.757
Centro	1.340	643	3.243	80.384	117	156.272
Este	1.651	529	6.222	99.038	123	203.537
Sur	1.322	556	3.750	79.314	147	194.121

**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) 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 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. 2do. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>1.954</b>	<b>503</b>	<b>6.222</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	2.085	875	3.935	31	64.024
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	2.215	741	6.222	51	113.794
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.967	813	4.143	83	162.394
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.932	597	6.071	142	274.583
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.439	503	3.983	348	500.489

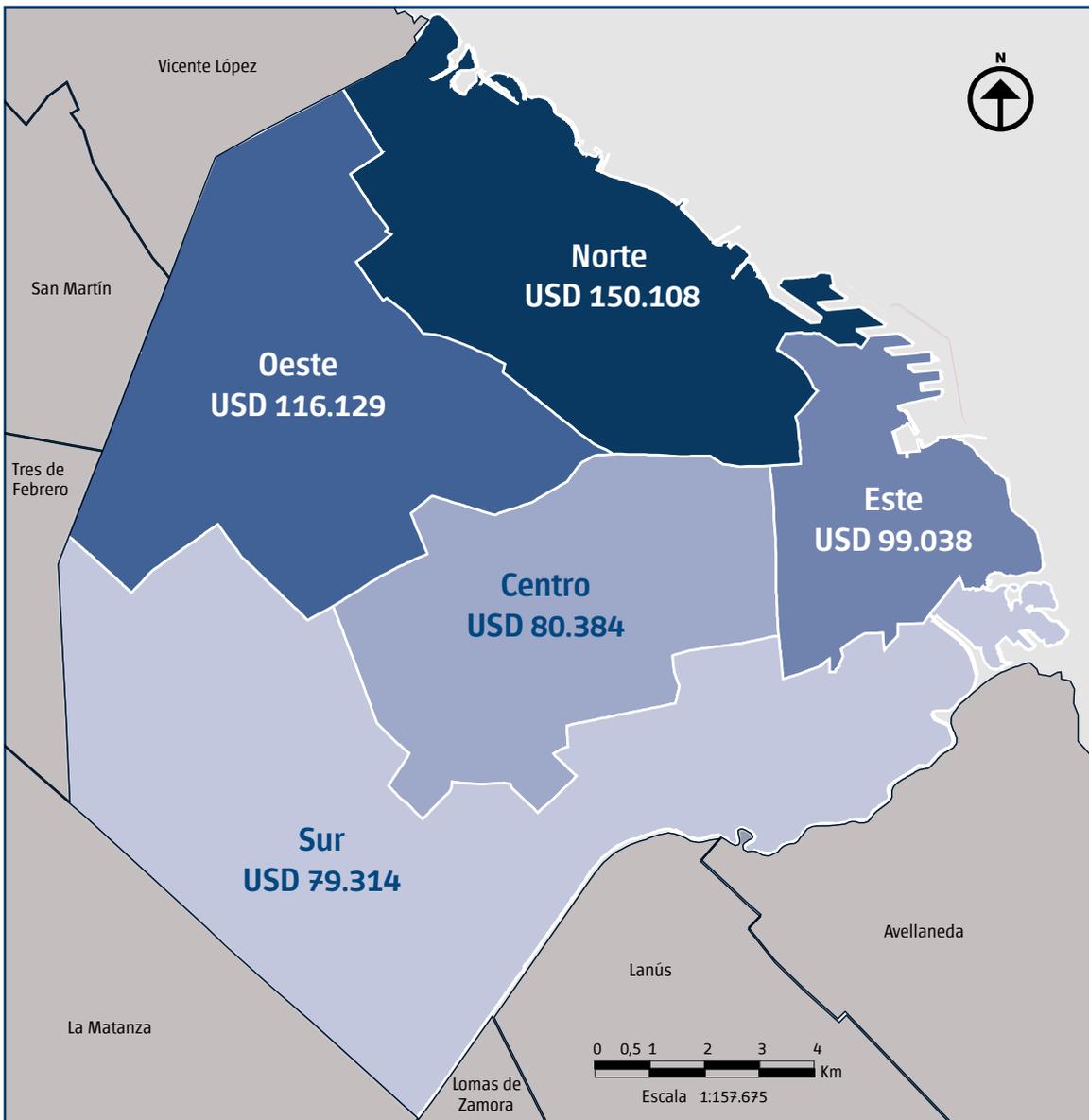
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) 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 m<sup>2</sup> de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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