



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Informe
de resultados

| 1514



Diciembre de 2020



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



GESTION
DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482



IRAM-ISO 9001:2015



**Buenos
Aires
Ciudad**

Resumen ejecutivo

En el tercer 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 con un aumento de unidades publicadas.

El conjunto en oferta mostró una recuperación significativa en relación con el trimestre previo, a la vez que superó en el margen el nivel registrado los tres primeros meses del año. Por un lado, se verificó la liberalización de la actividad inmobiliaria a mediados del mes de junio tras la parálisis completa del sector con la irrupción del COVID-19. Para las operaciones de venta, el sobre *stock* podría relacionarse con la baja cantidad de transacciones dadas las limitaciones coyunturales que impone el mercado inmobiliario (caída de precios, devaluación y restricciones para la compra de moneda extranjera). En cuanto a las unidades en alquiler, la retracción de la actividad económica del segundo trimestre (-21,5%)¹ redundó en el cierre parcial o total de numerosos comercios, con implicancias lógicas en la vacancia de locales para alquiler y en menor medida para la venta. Se observa que el incremento más importante de publicaciones quedó en manos de las unidades en alquiler (25% para oficinas y 19% para locales).

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 m² de locales se situó en \$542 para alquiler y USD 2.616 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m² en alquiler fue \$392; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.946.

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 de grandes dimensiones y, en general, de la zona Sur (el valor mínimo para oficinas en venta se verificó en la zona Centro).

1 Para mayor información consultar [Indicador Trimestral de Actividad Económica. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2020.](#)

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. 3er. 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 tercer trimestre de 2020, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*².

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.

² Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre julio y septiembre 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) y Oeste (por la incidencia de la Comuna 15) (Mapa 2.1)³.

Un patrón de composición similar muestra la distribución de los metros cuadrados ofertados (Cuadro 2.1): las Comunas 1, 3, 15 y 14 explicaron el 53,2% de la superficie comercial publicada en el trimestre.

Por cantidad de publicaciones se destaca la zona Centro, seguida por la Norte, que conjuntamente concentraron el 45,9% de las unidades (Cuadro 2.2). Por barrio, sobresale el aporte de Palermo (9,6%), San Nicolás (9,3%), Balvanera (8,0%) y Villa Crespo (7,5%), para unidades en alquiler. En cuanto a las publicaciones de venta, aparecen los mismos barrios: Palermo (9,0%), San Nicolás y Balvanera (7,9%) y Villa Crespo (7,5%).

Los locales entre 101 m² y 200 m² (25,0%), seguidos por el tramo entre 31 m² y 60 m² (21,9%) 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 37,1% posee hasta 60 m² contra el 34,7% 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 m² más elevado –para una unidad de 60 m², \$38.393 en promedio–. Le siguieron las unidades del Centro, con precios marcadamente inferiores (\$27.958 en promedio). El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m² se situó en \$22.223 (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 \$542, el segmento hasta 30 m² promedió \$713 y las unidades de más de 200 m², \$415 (Cuadro 2.5).

Segmentados por intervalos de tamaño, los locales mostraron una diferencia entre valores máximos y mínimos relativamente homogénea para las unidades con más de 100 m² (el precio máximo fue, en promedio, 12 veces el mínimo). En cambio, la brecha para los locales pequeños fue menos significativa. La mayor diferencia del período se observa para el tramo entre 61 m² y 100 m² (14 veces).

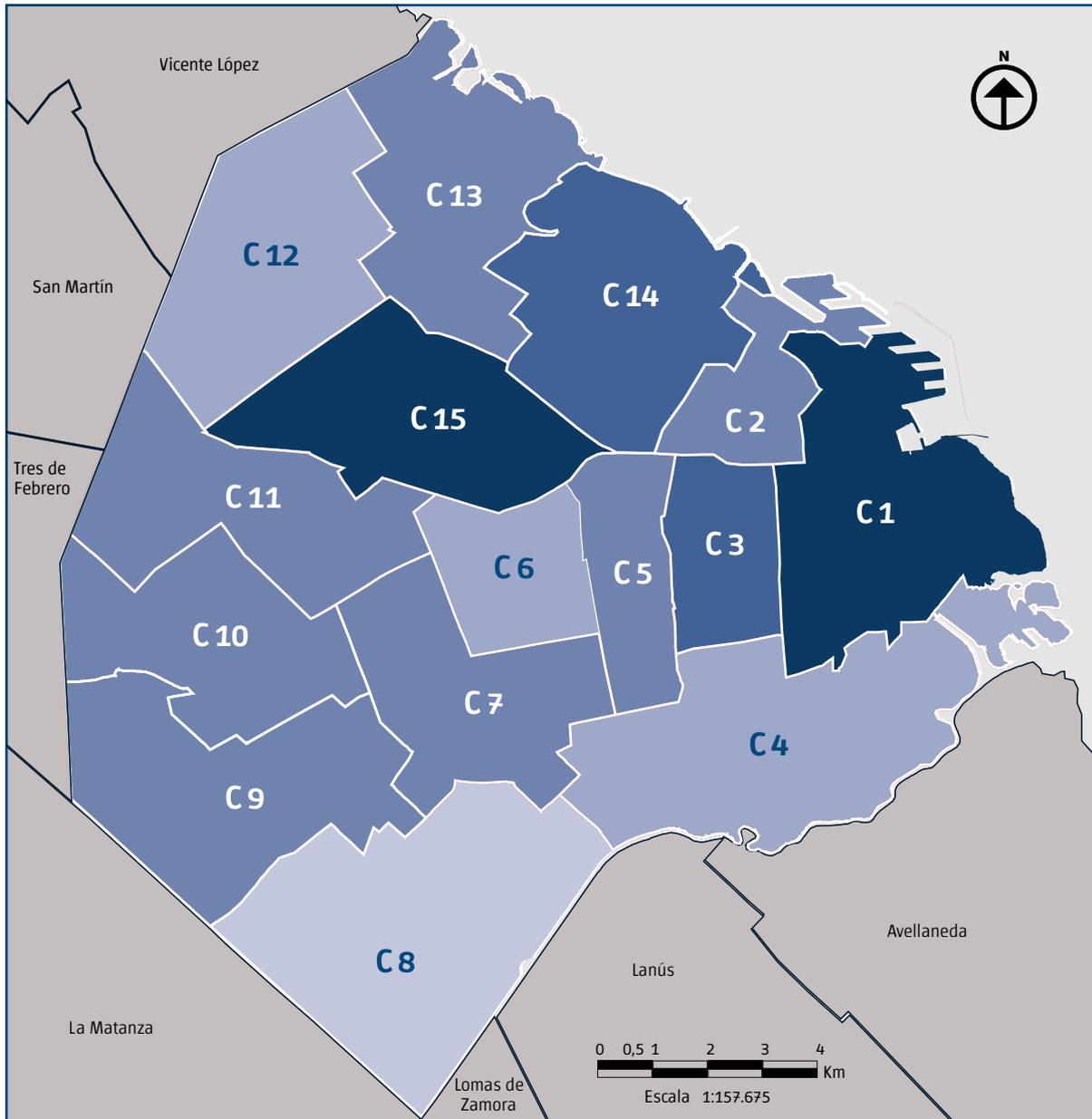
Para el mercado de venta el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 182.499 para una unidad tipo de 60 m²), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 87.015). En materia de dispersión de precios, en el Sur y en el Este se registró la diferencia más importante posiblemente 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 1.453 por m² mientras que para establecimientos hasta 30 m² se registró 2,5 veces ese valor (USD 3.613) (Cuadro 2.7). El precio promedio por m² para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.616.

³ 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. 3er. 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 provisionarios.

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. 3er. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total	459.484	100,0
Comuna 1	110.120	24,0
Comuna 2	20.127	4,4
Comuna 3	47.332	10,3
Comuna 4	25.250	5,5
Comuna 5	22.210	4,8
Comuna 6	14.019	3,1
Comuna 7	25.639	5,6
Comuna 8	1.378	0,3
Comuna 9	24.599	5,4
Comuna 10	24.998	5,4
Comuna 11	21.515	4,7
Comuna 12	13.210	2,9
Comuna 13	22.240	4,8
Comuna 14	41.822	9,1
Comuna 15	45.025	9,8

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*.

2.2 Composición de unidades por tipo de operación

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	21,1	21,0	21,2
Oeste	19,8	20,2	19,5
Centro	24,8	23,7	25,8
Este	18,8	18,6	19,0
Sur	15,5	16,5	14,5

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 2.3 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	13,9	14,9	13,0
Entre 31 m ² y 60 m ²	21,9	22,2	21,7
Entre 61 m ² y 100 m ²	18,4	17,5	19,2
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,0	22,2	27,6
Más de 200 m ²	20,7	23,1	18,4

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*.

2.3 Precios de alquiler

Cuadro 2.4 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

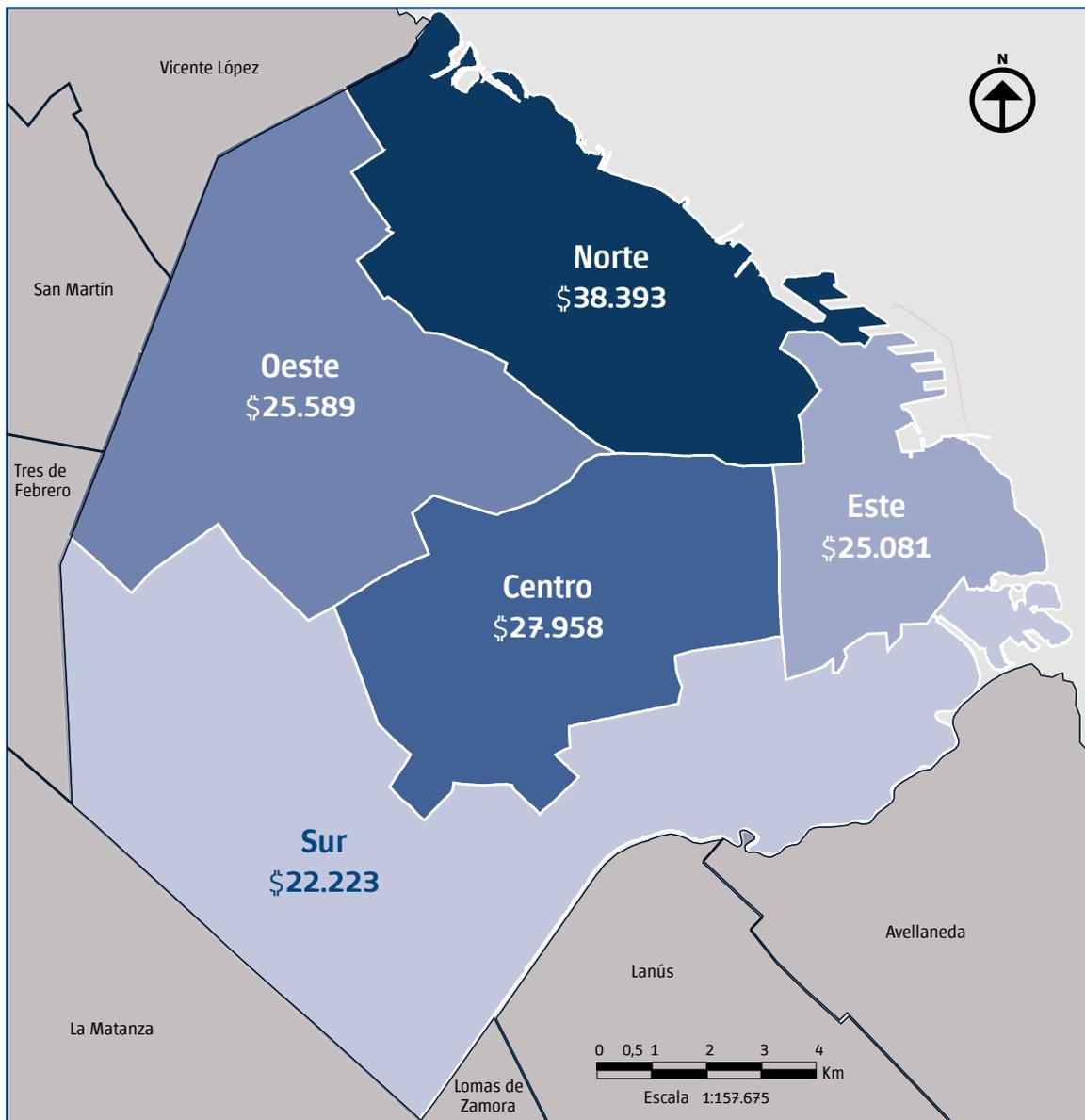
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	640	166	1.400	38.393	137	87.600
Oeste	426	133	1.400	25.589	133	56.657
Centro	466	118	1.400	27.958	141	65.490
Este	418	100	1.385	25.081	200	83.649
Sur	370	106	1.400	22.223	150	55.646

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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	542	100	1.400	///	///
Hasta 30 m ²	713	167	1.400	23	16.433
Entre 31 m ² y 60 m ²	598	135	1.400	45	26.928
Entre 61 m ² y 100 m ²	559	100	1.400	81	45.521
Entre 101 m ² y 200 m ²	490	118	1.397	153	74.743
Más de 200 m ²	415	106	1.304	386	160.290

/// 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. 3er. 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	3.042	675	10.000	182.499	109	332.156
Oeste	2.219	523	9.516	133.133	115	254.975
Centro	1.886	525	9.615	113.179	131	246.979
Este	1.865	521	9.744	111.873	162	301.611
Sur	1.450	500	10.000	87.015	153	221.741

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. 3er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.616	500	10.000	///	///
Hasta 30 m ²	3.613	1.071	10.000	23	83.877
Entre 31 m ² y 60 m ²	3.083	526	9.800	46	140.715
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.894	523	9.277	81	233.750
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.363	550	8.182	144	340.180
Más de 200 m ²	1.453	500	4.714	347	504.646

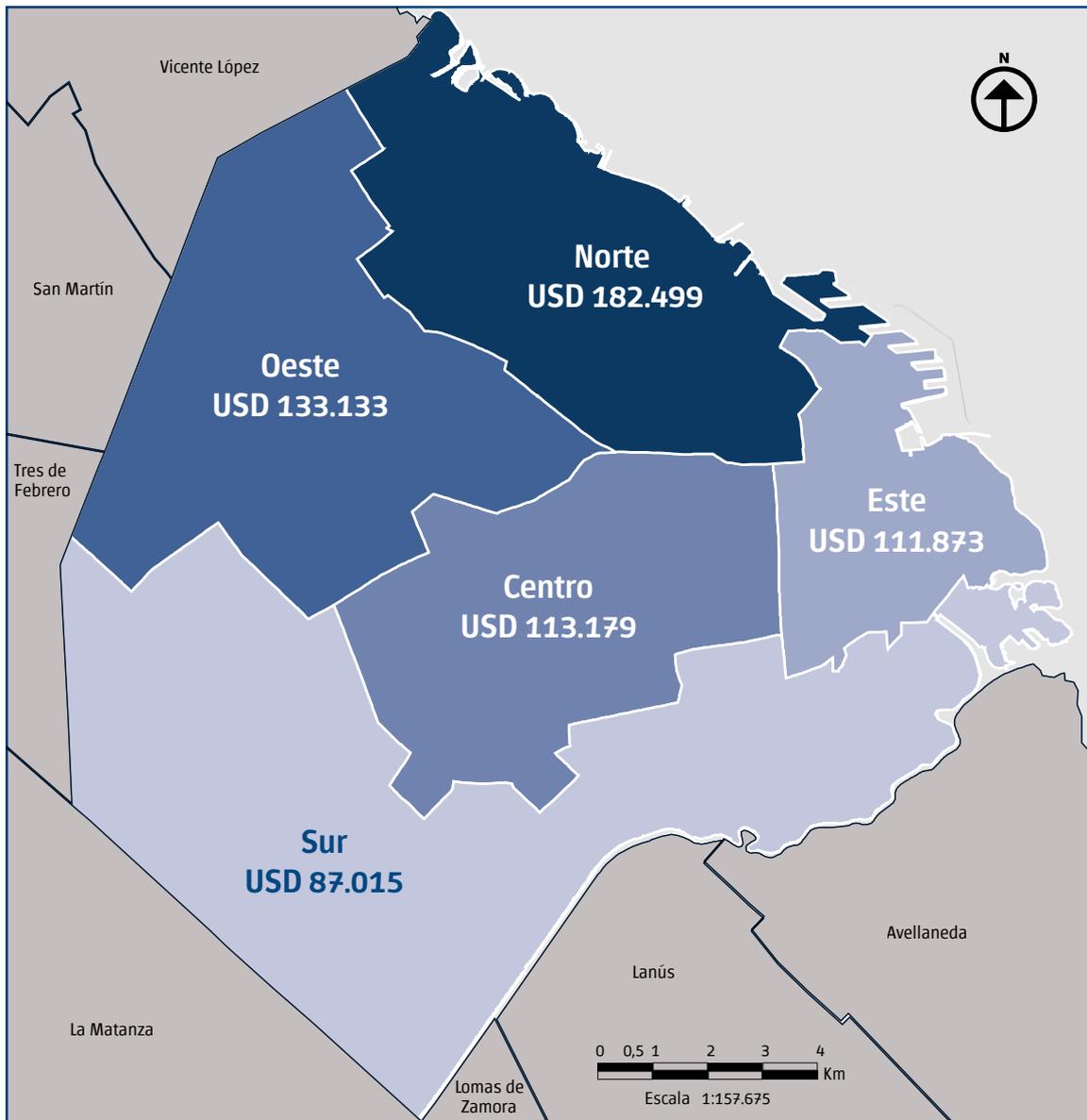
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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. 3er. 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 destaca la participación mayoritaria de la Comuna 1 (58,3%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 3 con el 7,7%, la Comuna 13 con el 7,4% y la Comuna 14 con un aporte del 6,0% (Cuadro 3.1). Las once restantes apenas explicaron poco más de la quinta parte de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este alcanzó el 59,4%, con casi 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 37,4% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (13,6%).

Las oficinas hasta 100 m² compusieron el 59,3% de las publicaciones. Comparativamente las unidades en venta presentan menores dimensiones: el 41,1% posee hasta 65 m² contra el 37,9% 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 \$30.414 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego se ubicaron las unidades del Centro (\$24.038), del Oeste (\$19.530) y el Este (\$18.872). El valor mínimo del m² le correspondió al Sur, con un promedio de \$15.054 (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 \$392, las oficinas pequeñas (hasta 40 m²) promediaron \$437 y las de mayor tamaño, \$332 (Cuadro 3.5).

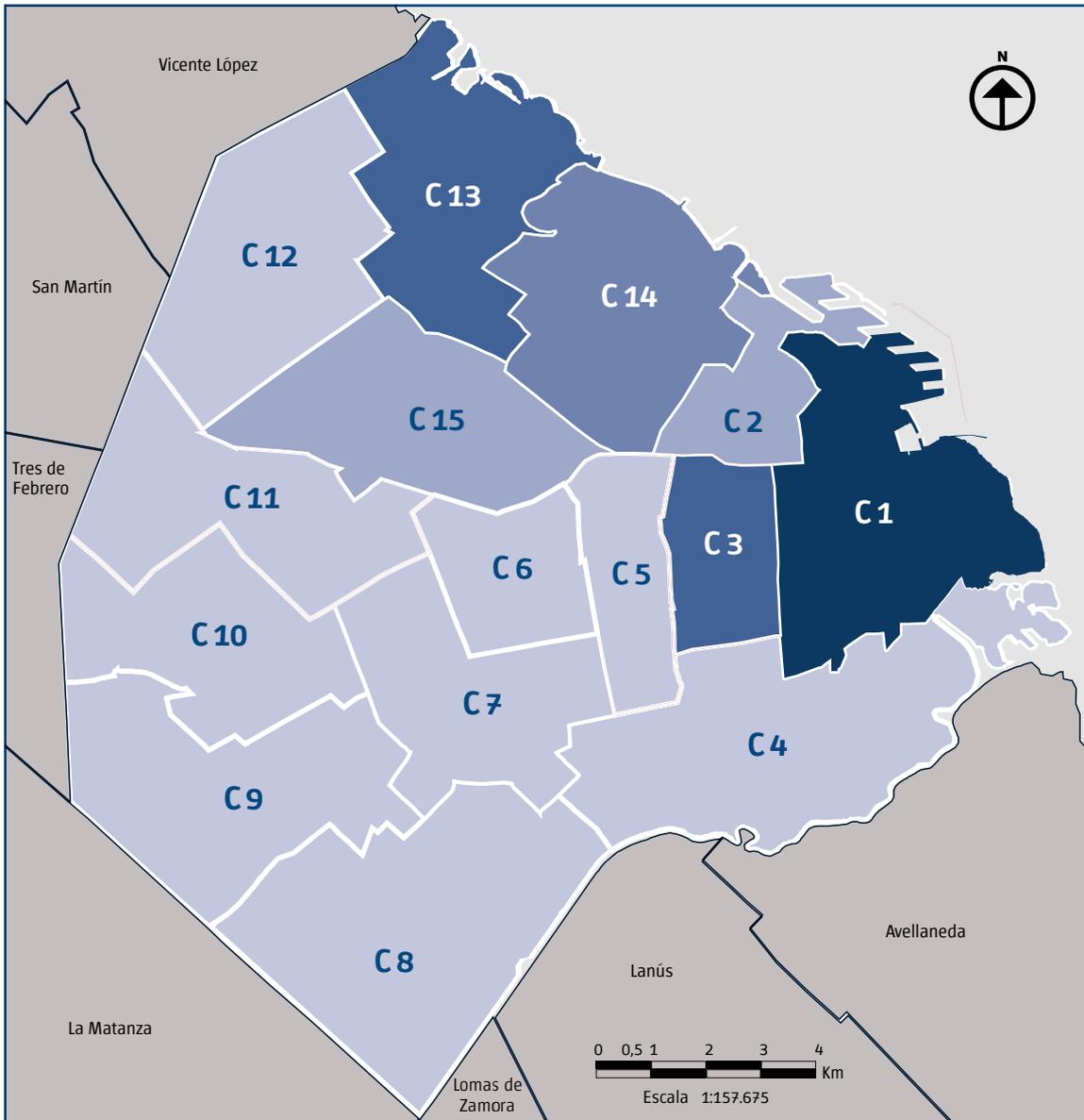
En el mercado de venta, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 152.170 para una unidad de 60 m²) y superó ampliamente el precio registrado para una oficina promedio en la zona Centro, que registró el precio más bajo (USD 83.750) (Cuadro 3.6).

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 m² a 65 m² (USD 2.187 por m²), seguido por las pequeñas (hasta 30 m², USD 2.161). 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 1.470– (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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total	246.046	100,0
Comuna 1	143.530	58,3
Comuna 2	10.194	4,1
Comuna 3	18.994	7,7
Comuna 4	6.806	2,8
Comuna 5	3.691	1,5
Comuna 6	3.166	1,3
Comuna 7	3.054	1,2
Comuna 8	-	-
Comuna 9	2.503	1,0
Comuna 10	1.071	0,4
Comuna 11	4.367	1,8
Comuna 12	5.485	2,2
Comuna 13	18.321	7,4
Comuna 14	14.843	6,0
Comuna 15	10.021	4,1

- 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. 3er. trimestre de 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	18,1	19,1	17,3
Oeste	7,4	7,8	7,1
Centro	11,8	13,3	10,6
Este	59,4	56,9	61,4
Sur	3,3	2,9	3,6

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 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. 3er. trimestre de 2020

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	20,4	20,7	20,1
Entre 41 m ² y 65 m ²	19,3	17,2	21,0
Entre 66 m ² y 100 m ²	19,6	20,2	19,1
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,6	26,4	25,0
Más de 200 m ²	15,1	15,5	14,7

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 m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

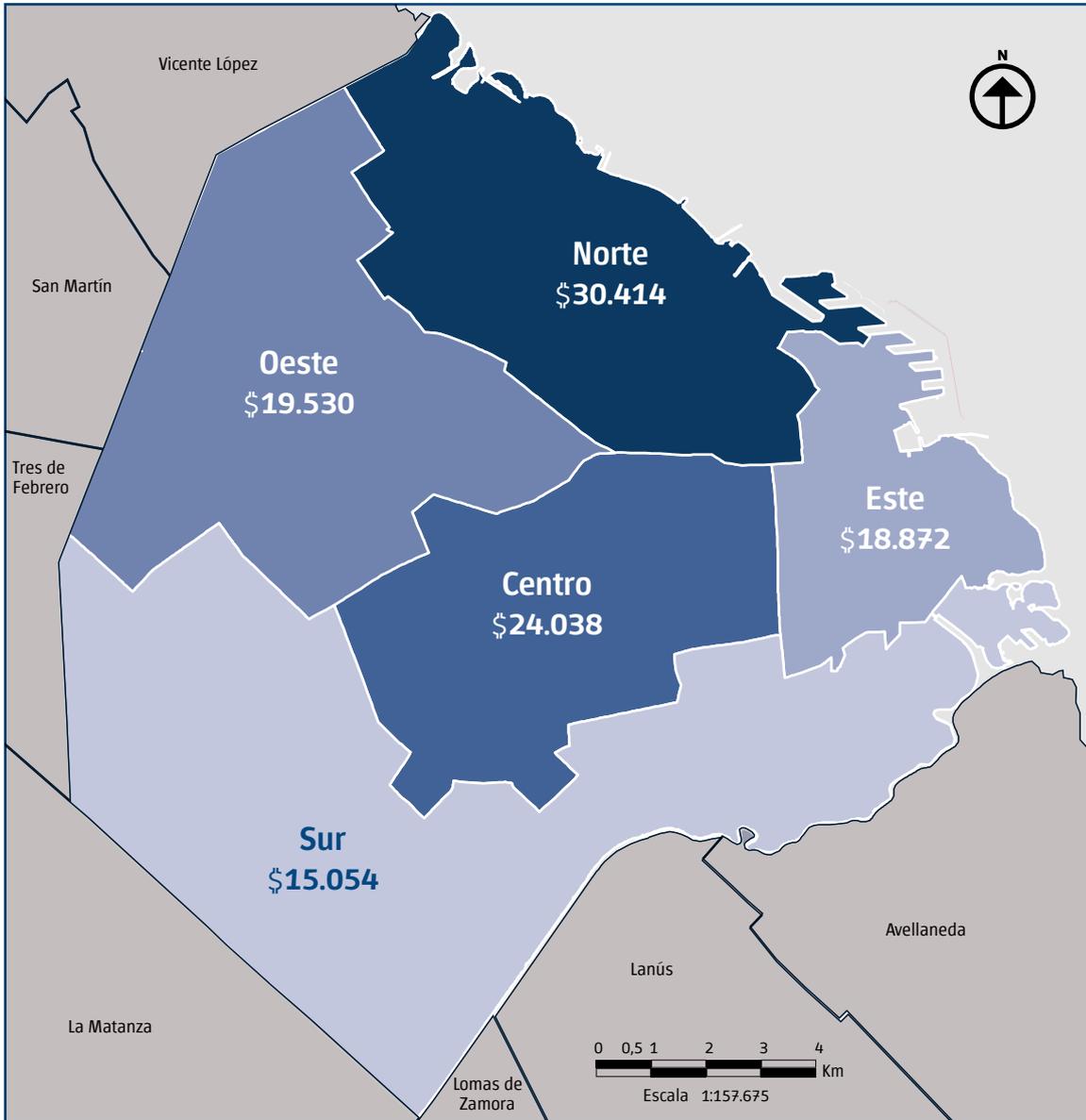
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	507	161	1.000	30.414	136	68.696
Oeste	326	91	850	19.530	141	46.009
Centro	401	127	875	24.038	127	51.032
Este	315	83	1.000	18.872	123	38.665
Sur	251	121	609	15.054	195	48.935

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. 3er. 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 m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	392	83	1.000	///	///
Hasta 40 m ²	437	113	875	31	13.535
Entre 41 m ² y 65 m ²	423	83	1.000	51	21.581
Entre 66 m ² y 100 m ²	397	110	1.000	84	33.350
Entre 101 m ² y 200 m ²	368	91	1.000	145	53.244
Más de 200 m ²	332	112	920	381	126.553

/// 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. 3er. 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	2.536	503	5.507	152.170	108	273.025
Oeste	1.848	839	5.800	110.881	130	239.768
Centro	1.396	643	3.243	83.750	121	168.486
Este	1.616	529	6.222	96.942	121	195.849
Sur	1.463	500	3.750	87.763	133	194.140

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. 3er. trimestre de 2020

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.946	500	6.222	///	///
Hasta 40 m ²	2.161	875	4.355	31	66.382
Entre 41 m ² y 65 m ²	2.187	805	6.222	52	114.122
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.956	813	5.800	83	163.153
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.844	500	5.897	142	262.229
Más de 200 m ²	1.470	503	3.983	347	510.350

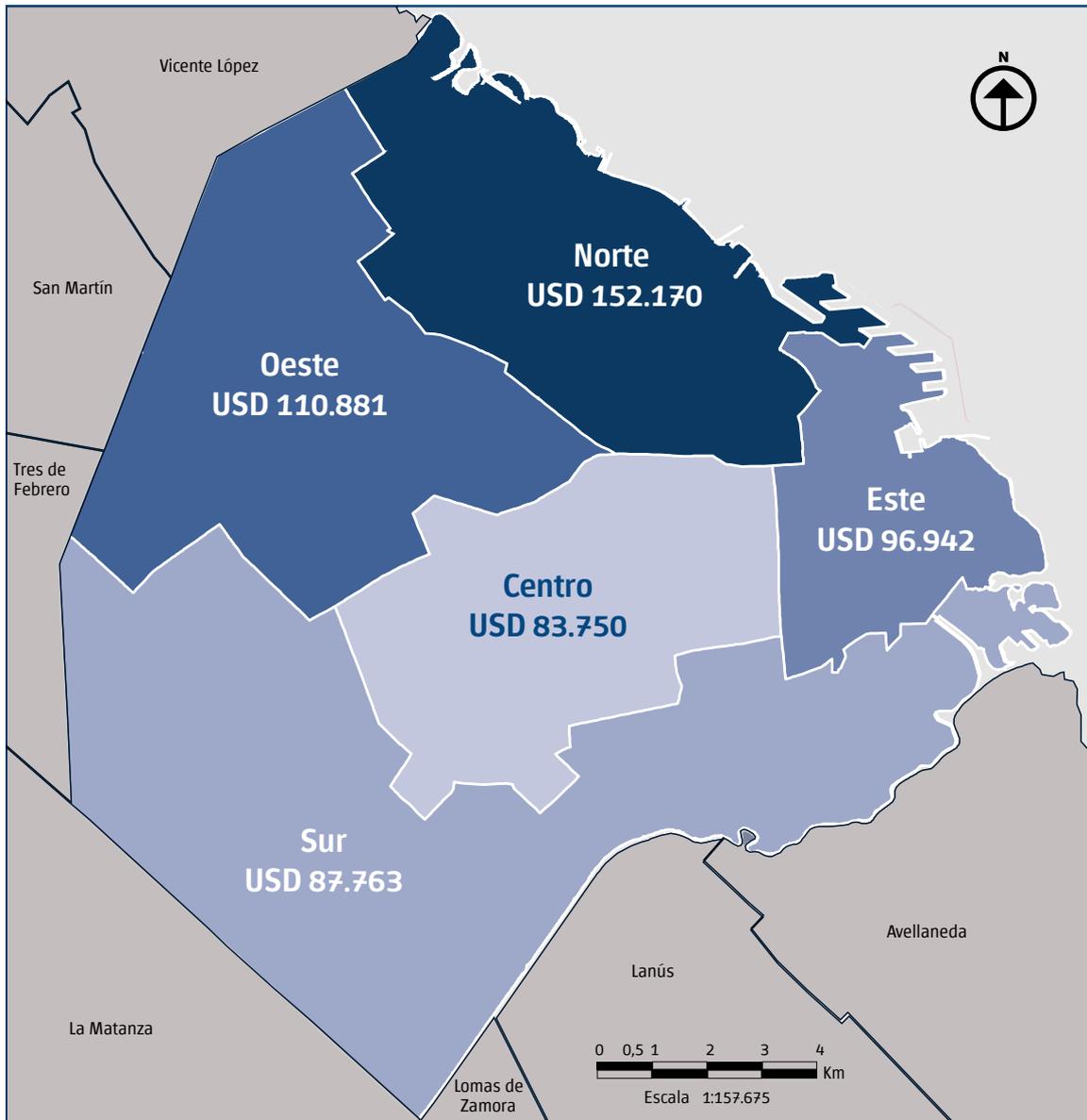
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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. 3er. 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