



# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Informe  
de resultados

| 1544



Marzo de 2021



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



**Buenos  
Aires  
Ciudad**

IRAM-ISO 9001:2015

## Resumen ejecutivo

En el cuarto 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 un crecimiento significativo en relación con el trimestre previo y también con el nivel registrado el primer semestre. 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 (-11,8% en el tercer trimestre<sup>1</sup>) redundó en el cierre de numerosos comercios y empresas, con implicancias lógicas en la vacancia de locales y oficinas. Se observa que el incremento más importante de publicaciones en la comparación inter-trimestral quedó en manos de las unidades en venta (21% para locales y 14% para oficinas).

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 \$619 para alquiler y USD 2.526 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m<sup>2</sup> en alquiler fue \$457; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.905.

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).

---

<sup>1</sup> Para mayor información consultar [Indicador Trimestral de Actividad Económica. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2020.](#)

# 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. 4to. 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 cuarto trimestre de 2020, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*<sup>2</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 (de tamaño fijo) 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>2</sup> Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre octubre y diciembre 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)<sup>3</sup>.

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 59,2% de la superficie comercial publicada en el trimestre.

Por cantidad de publicaciones se destaca la zona Este, seguida por la Centro, que conjuntamente concentraron el 46,8% de las unidades (Cuadro 2.2). Por barrio, sobresale el aporte de San Nicolás (14,2%), Palermo (8,8%), Villa Crespo (8,1%) y Balvanera (7,2%), para unidades en alquiler. En cuanto a las publicaciones de venta, aparecen los mismos barrios: San Nicolás (11,4%), Palermo (9,1%), Villa Crespo (7,8%) y Balvanera (7,6%).

Los locales entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (26,5%), seguidos por el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (23,0%) 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 venta tienen relativamente menores dimensiones: el 52,7% posee hasta 100 m<sup>2</sup> contra el 47,4% de los locales en alquiler (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>, \$42.413 en promedio—. Le siguieron las unidades del Centro, con precios marcadamente inferiores (\$30.965 en promedio) y próximos a los del Este y Oeste. El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m<sup>2</sup> se situó en \$25.923 (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 \$619, el segmento hasta 30 m<sup>2</sup> promedió \$833 y las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, \$487 (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, 10 veces el mínimo). En cambio, la brecha para los locales grandes fue más significativa. La mayor diferencia del período se observa para el tramo entre 61 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup> (17 veces).

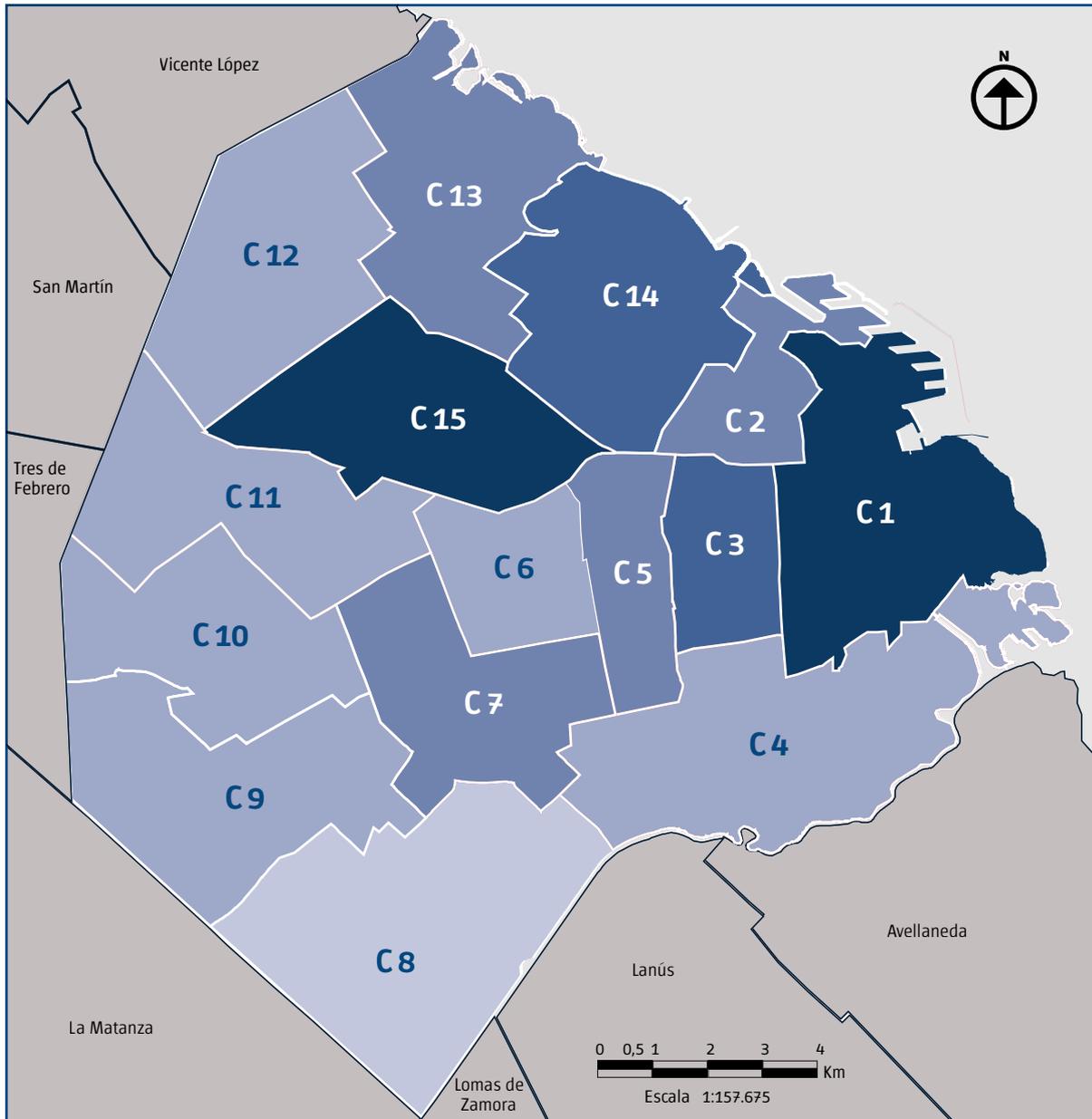
**Para el mercado de venta** el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 172.265 para una unidad tipo de 60 m<sup>2</sup>), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 88.116). En materia de dispersión de precios, en el Sur y en el Este se registró la diferencia más importante 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 1.464 por m<sup>2</sup> mientras que para establecimientos hasta 30 m<sup>2</sup> se registró 2,3 veces ese valor (USD 3.412) (Cuadro 2.7). El precio promedio por m<sup>2</sup> para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.526.

<sup>3</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. 4to. 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 (m<sup>2</sup>) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>544.273</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	163.858	30,1
Comuna 2	24.843	4,6
Comuna 3	53.828	9,9
Comuna 4	25.929	4,8
Comuna 5	23.570	4,3
Comuna 6	13.245	2,4
Comuna 7	24.044	4,4
Comuna 8	1.972	0,4
Comuna 9	19.457	3,6
Comuna 10	24.151	4,4
Comuna 11	20.819	3,8
Comuna 12	19.116	3,5
Comuna 13	25.132	4,6
Comuna 14	51.023	9,4
Comuna 15	53.287	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. 4to. trimestre de 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	20,6	19,1	21,8
Oeste	19,2	19,0	19,3
Centro	22,6	20,4	24,3
Este	24,2	27,6	21,5
Sur	13,4	13,8	13,0

**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. 4to. 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>	12,7	13,2	12,3
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	19,2	17,8	20,3
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	18,5	16,4	20,2
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	26,7	25,7	27,4
Más de 200 m <sup>2</sup>	23,0	26,9	19,8

**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*.

## 2.3 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. 4to. trimestre de 2020

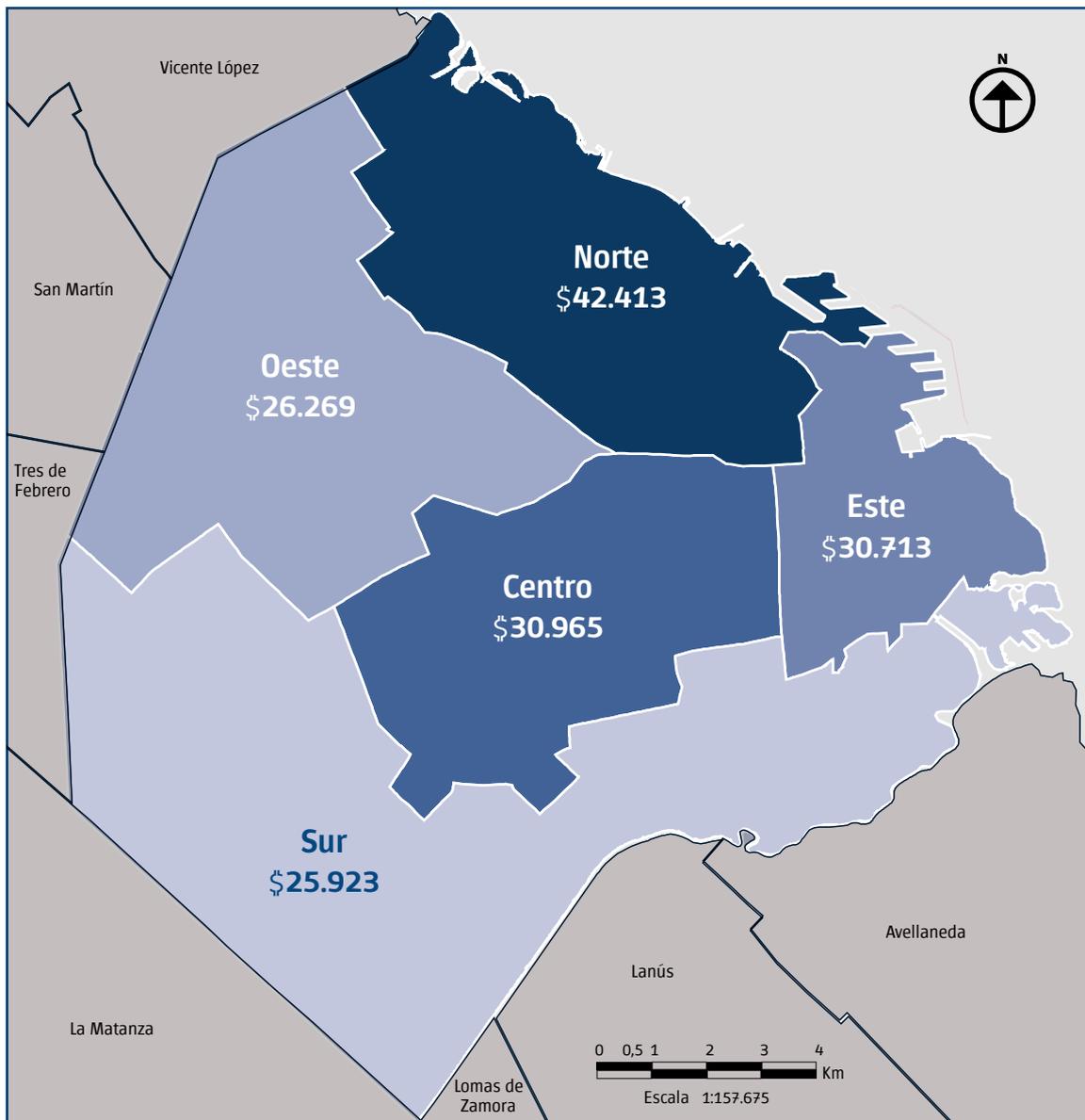
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	707	113	1.667	42.413	161	114.157
Oeste	488	100	1.607	29.269	142	69.507
Centro	516	130	1.667	30.965	140	72.409
Este	512	100	1.667	30.713	210	107.414
Sur	432	118	1.556	25.923	143	61.969

**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. 4to. 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. 4to. 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>619</b>	<b>100</b>	<b>1.667</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	833	167	1.667	23	19.234
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	728	178	1.667	45	32.536
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	626	100	1.667	82	51.210
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	567	131	1.667	151	85.952
Más de 200 m <sup>2</sup>	487	100	1.594	375	182.838

/// 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. 4to. 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	2.871	675	9.770	172.265	115	329.233
Oeste	2.075	553	9.516	124.503	125	260.019
Centro	1.797	508	8.429	107.836	138	247.310
Este	1.837	521	10.000	110.205	160	294.210
Sur	1.469	500	10.000	88.116	148	217.394

**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. 4to. 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>2.526</b>	<b>500</b>	<b>10.000</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.412	1.167	10.000	23	79.528
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	3.084	526	10.000	45	139.421
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.869	525	9.770	81	233.003
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.230	508	9.000	146	324.839
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.464	500	4.829	343	502.711

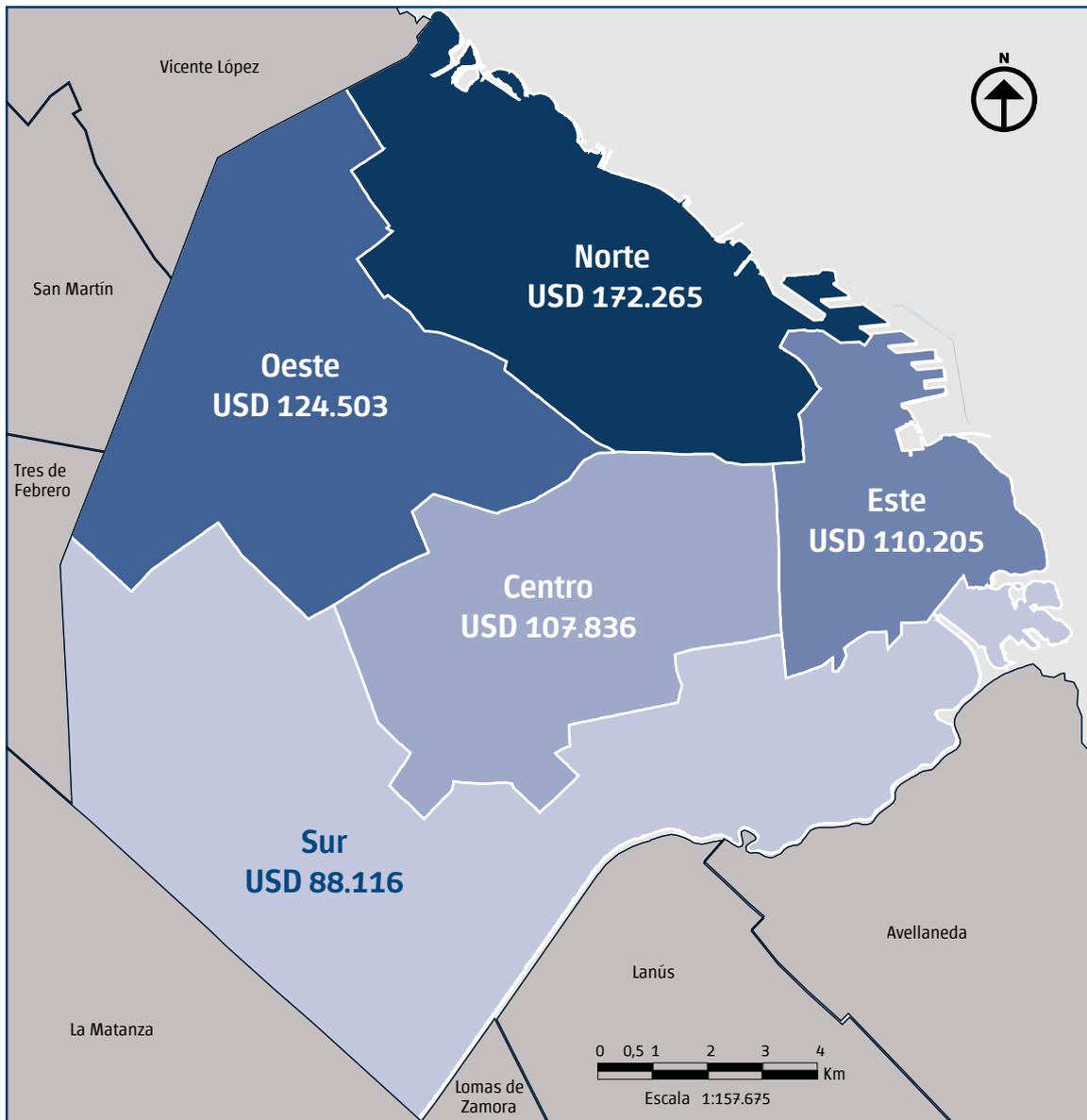
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**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. 4to. 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 (59,1%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 13 con el 7,1%, la 3 con el 7,0% y la 14 con un aporte del 5,8% (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 60,9%, 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 39,2% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (13,2%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 60,5% de las publicaciones. Comparativamente las unidades en venta presentan menores dimensiones: el 42,9% posee hasta 65 m<sup>2</sup> contra el 40,4% 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 \$36.591 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las unidades del Centro (\$26.455), Oeste (\$23.222) y Este (\$22.596). El valor mínimo del m<sup>2</sup> le correspondió al Sur, con un promedio de \$18.700 (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 \$457, las oficinas pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>) promediaron \$509 y las de mayor tamaño, \$399 (Cuadro 3.5).

**En el mercado de venta**, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 145.979 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y superó ampliamente el precio registrado para una oficina promedio en la zona Centro, que registró el precio más bajo (USD 79.077) (Cuadro 3.6)<sup>4</sup>.

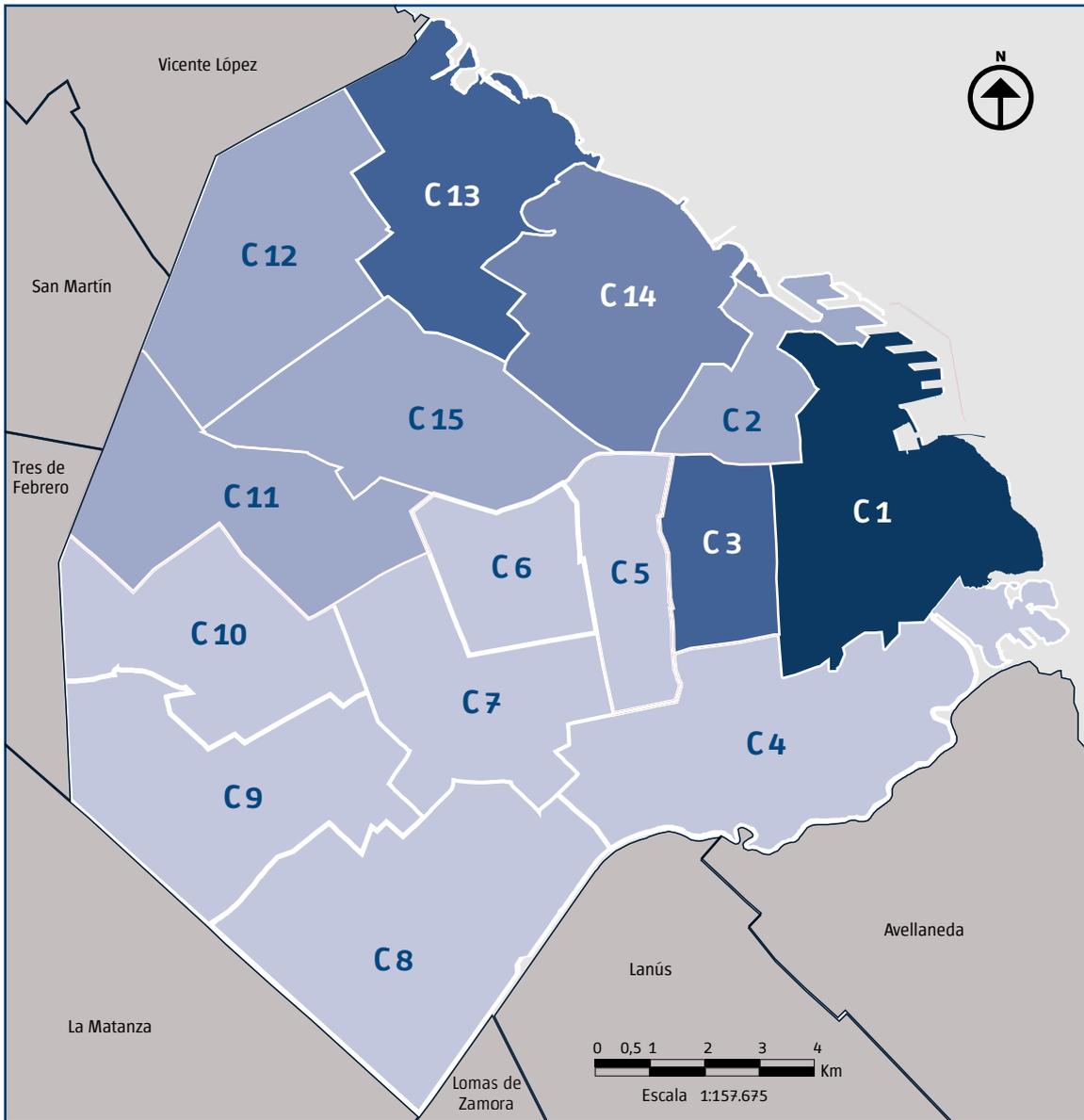
Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, siendo el valor máximo 15 veces el mínimo, fenómeno esperable debido a la gran oferta de oficinas premium de Puerto Madero con precios que sobrepasan holgadamente al promedio de la Ciudad (Cuadro 3.6).

Por tramos de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas pequeñas (hasta 30 m<sup>2</sup>, USD 2.132), seguido por las de 41 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> (USD 2.128 por m<sup>2</sup>). 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 1.407– (Cuadro 3.7).

<sup>4</sup> No se presentan valores para la zona Sur dado que no se alcanza el mínimo de registros requerido para su publicación.

### 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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2020

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>274.956</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	162.365	59,1
Comuna 2	13.799	5,0
Comuna 3	19.307	7,0
Comuna 4	9.151	3,3
Comuna 5	4.957	1,8
Comuna 6	2.266	0,8
Comuna 7	4.481	1,6
Comuna 8	-	-
Comuna 9	3.718	1,4
Comuna 10	1.766	0,6
Comuna 11	4.347	1,6
Comuna 12	6.844	2,5
Comuna 13	19.572	7,1
Comuna 14	15.938	5,8
Comuna 15	6.444	2,3

- 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. 4to. trimestre de 2020

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,5	19,6	17,6
Oeste	6,7	5,7	7,4
Centro	10,5	11,7	9,6
Este	60,9	59,9	61,7
Sur	3,4	3,1	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. 4to. 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>	21,8	21,4	22,1
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	20,0	19,0	20,9
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	18,7	18,8	18,6
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	24,7	24,7	24,6
Más de 200 m <sup>2</sup>	14,8	16,1	13,8

**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 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. 4to. trimestre de 2020

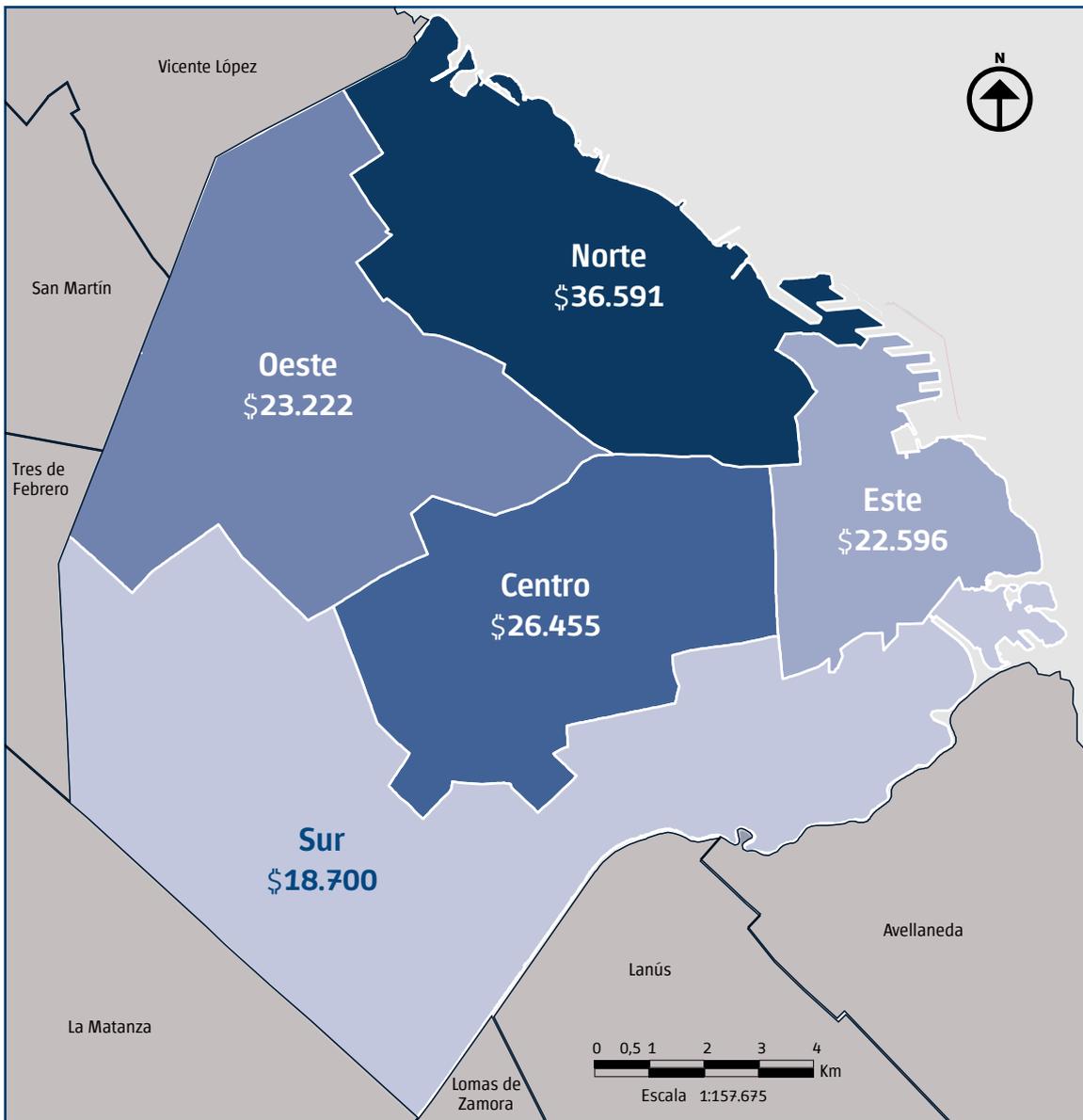
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	610	161	1.250	36.591	132	80.502
Oeste	387	91	957	23.222	137	52.920
Centro	441	127	875	26.455	123	54.163
Este	377	93	1.217	22.596	126	47.288
Sur	312	135	800	18.700	222	69.200

**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. 4to. 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. 4to. 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>457</b>	<b>91</b>	<b>1.250</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	509	125	1.217	31	15.647
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	488	91	1.250	51	25.122
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	440	123	1.250	84	37.023
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	440	93	1.200	143	62.806
Más de 200 m <sup>2</sup>	399	120	1.167	389	155.145

/// 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. 4to. 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	2.433	497	5.507	145.979	108	263.832
Oeste	1.904	829	5.800	114.230	107	204.275
Centro	1.318	560	5.366	79.077	141	185.433
Este	1.588	405	6.222	95.290	115	181.916
Sur	///	///	///	///	///	///

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

**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 y 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. 4to. 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>1.905</b>	<b>405</b>	<b>6.222</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	2.132	875	4.844	31	66.380
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	2.128	691	6.222	53	111.931
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.873	706	5.800	83	156.174
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.814	497	5.507	141	256.086
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.407	405	4.304	358	503.360

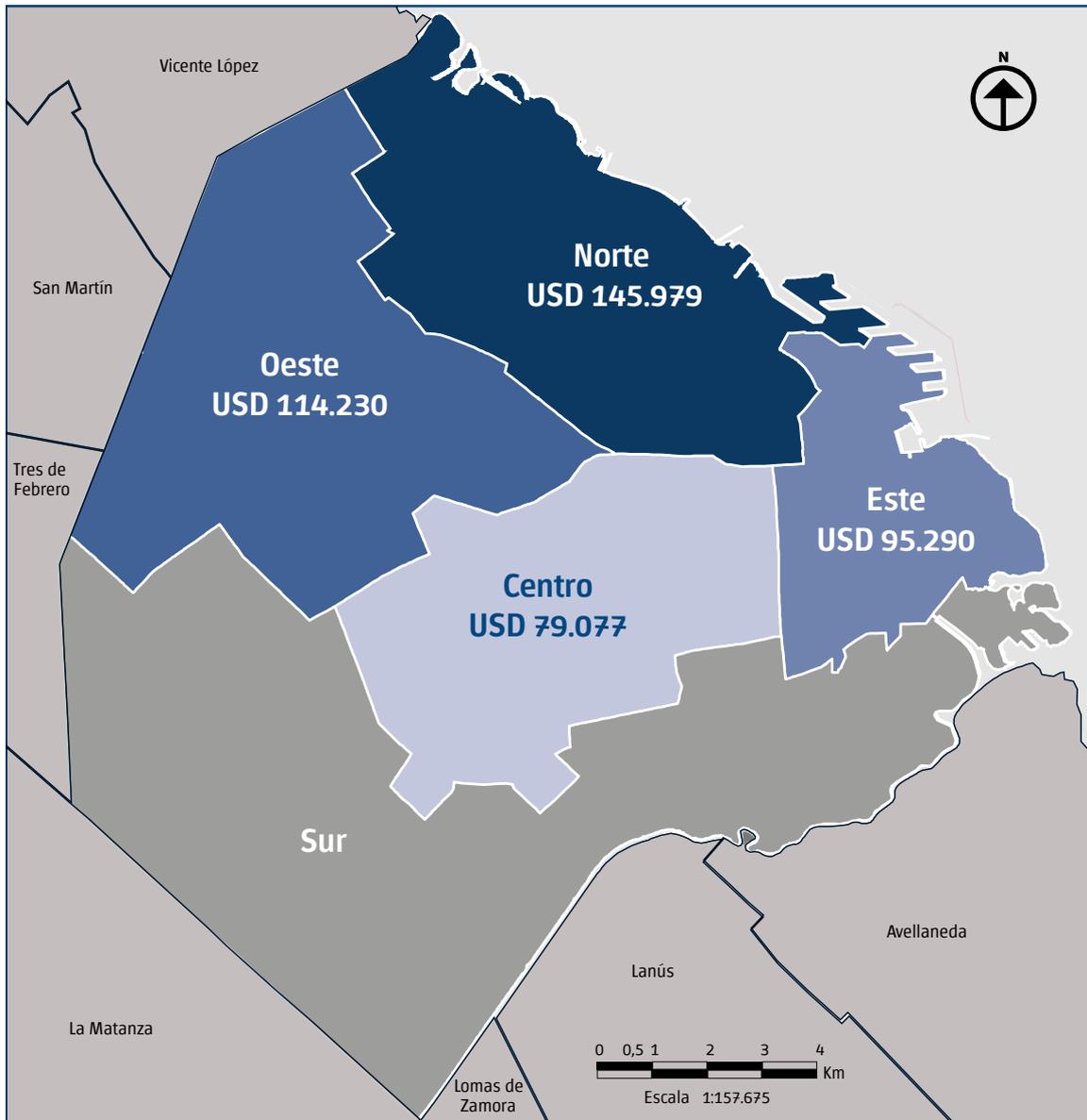
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**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. 4to. trimestre de 2020



**Nota:** datos provisorios.

No se presentan valores para la zona Sur dado que no se alcanza el mínimo de registros requerido para su publicación.

**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