



# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

Informe  
de resultados

| 1566



Junio de 2021



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



**Buenos  
Aires  
Ciudad**

IRAM-ISO 9001:2015

## Resumen ejecutivo

En el primer trimestre de 2021 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 mismo período de 2020. Para las operaciones de venta, el sobre *stock* puede relacionarse con la baja cantidad de transacciones dadas las limitaciones coyunturales que impone el mercado inmobiliario: caída generalizada de precios, devaluación de la moneda y restricciones para la compra de moneda extranjera. En cuanto a las unidades en alquiler, la retracción de la actividad económica (-1,4% en el cuarto 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 de publicaciones en la comparación intertrimestral osciló entre el 11,0% y el 14,1% para todos los segmentos, siendo más significativo el correspondiente a los locales en venta.

La distribución de los locales continúa representando un patrón acorde a la ubicación de los centros comerciales a cielo abierto y las avenidas más importantes, con una cobertura geográfica relativamente más amplia que para las oficinas, que muestran una fuerte concentración en torno al área céntrica de negocios.

El precio promedio por m<sup>2</sup> de locales se situó en \$731 para alquiler y USD 2.477 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m<sup>2</sup> en alquiler fue \$497; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.880.

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, corresponden a establecimientos de grandes dimensiones y de la zona Sur.

---

<sup>1</sup> Para mayor información consultar [Indicador Trimestral de Actividad Económica. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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. 1er. trimestre de 2021

## 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 2021, 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<sup>2</sup>) 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 enero y marzo de 2021.

## 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). También fue importante la oferta de unidades de la zona Centro (Comuna 3, fundamentalmente por los comercios de Once) (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 59,6% de la superficie comercial disponible publicada en el trimestre.

Por cantidad de publicaciones se destaca la zona Este, seguida por la Centro, que conjuntamente concentraron el 47,8% de las unidades (Cuadro 2.2). Por barrio, para unidades en alquiler sobresale el aporte de San Nicolás (16,2%), Balvanera (8,9%), Palermo (7,8%) y Villa Crespo (7,7%). En cuanto a las publicaciones de venta, aparecen los mismos barrios: San Nicolás (9,3%), Palermo (9,2%), Balvanera (8,3%) y Villa Crespo (7,6%).

Los locales grandes, entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (25,5%), seguidos por el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (22,0%) 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 publicados en venta tienen relativamente menores dimensiones: el 54,8% posee hasta 100 m<sup>2</sup> contra el 49,4% 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>, \$52.557 en promedio–. Le siguieron las unidades del Centro, con precios marcadamente inferiores (\$36.772 en promedio) y próximos a los del Oeste y Este. El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m<sup>2</sup> se situó en \$28.799 (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 \$731, el segmento hasta 30 m<sup>2</sup> promedió \$931 y las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, \$556 (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, 11 veces el mínimo). De igual manera, la brecha para los locales grandes fue también pareja aunque más significativa (en torno al 20). La mayor diferencia del período se observa para el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (21 veces).

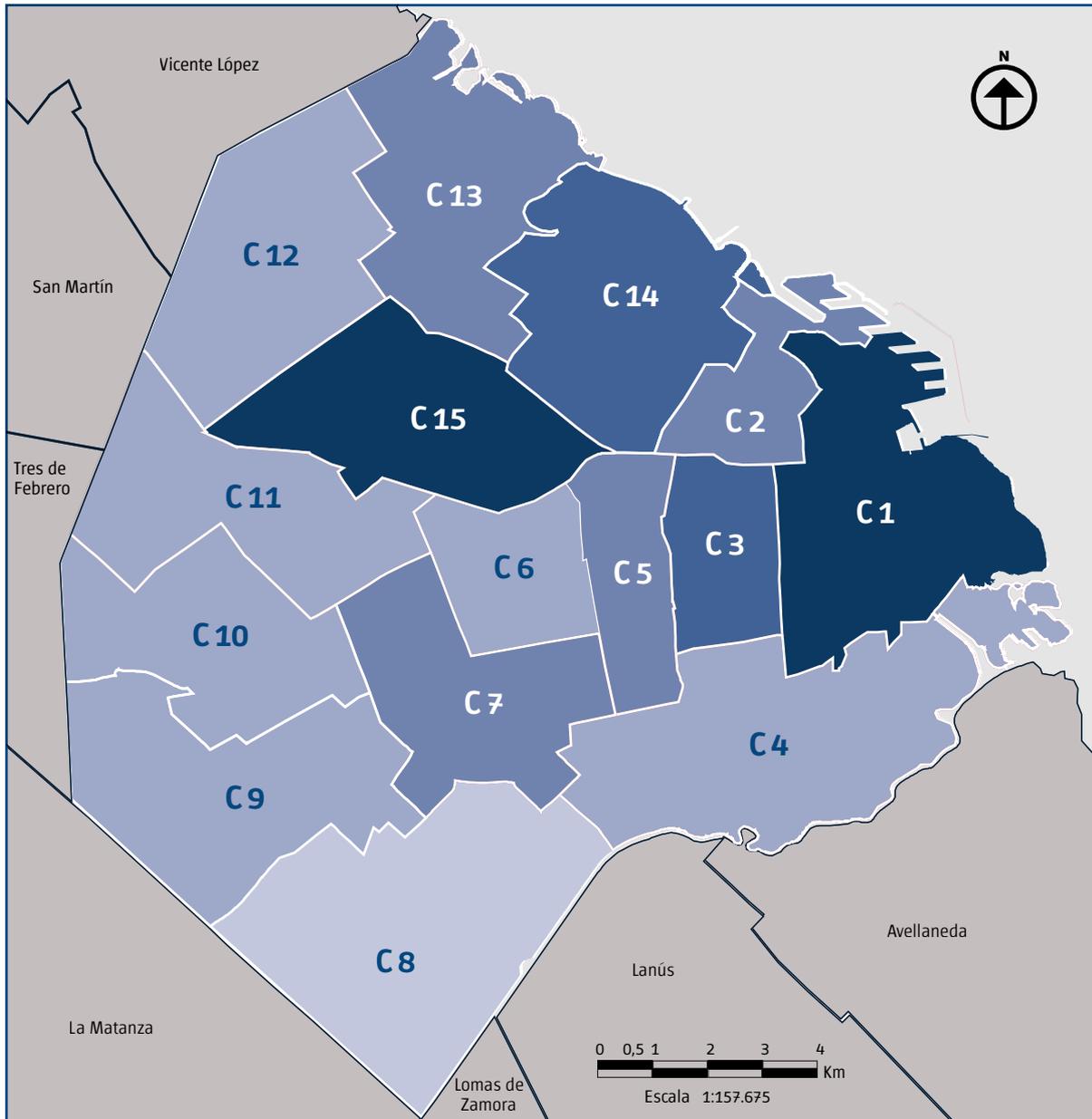
**Para el mercado de venta** el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 169.751 para una unidad tipo de 60 m<sup>2</sup>), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 90.382). En materia de dispersión de precios, en el Sur y en el Este se registró la diferencia más importante 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 1.465 por m<sup>2</sup> mientras que para establecimientos hasta 30 m<sup>2</sup> se registró 2,3 veces ese valor (USD 3.311) (Cuadro 2.7). El precio promedio por m<sup>2</sup> para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.477.

<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. 1er. trimestre de 2021



### 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. 1er. trimestre de 2021

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>596.486</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	179.457	30,1
Comuna 2	28.329	4,7
Comuna 3	62.397	10,5
Comuna 4	27.603	4,6
Comuna 5	28.066	4,7
Comuna 6	14.091	2,4
Comuna 7	25.855	4,3
Comuna 8	3.091	0,5
Comuna 9	21.562	3,6
Comuna 10	26.687	4,5
Comuna 11	20.302	3,4
Comuna 12	18.689	3,1
Comuna 13	26.666	4,5
Comuna 14	51.572	8,6
Comuna 15	62.120	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. 1er. trimestre de 2021

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	20,6	20,0	21,1
Oeste	18,7	17,6	19,6
Centro	23,1	21,0	24,7
Este	24,7	29,3	21,2
Sur	12,8	12,2	13,3

**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 2021

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>	13,0	12,9	13,1
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	19,8	18,7	20,7
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	19,6	17,8	21,1
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	25,5	25,4	25,6
Más de 200 m <sup>2</sup>	22,0	25,2	19,6

**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. 1er. trimestre de 2021

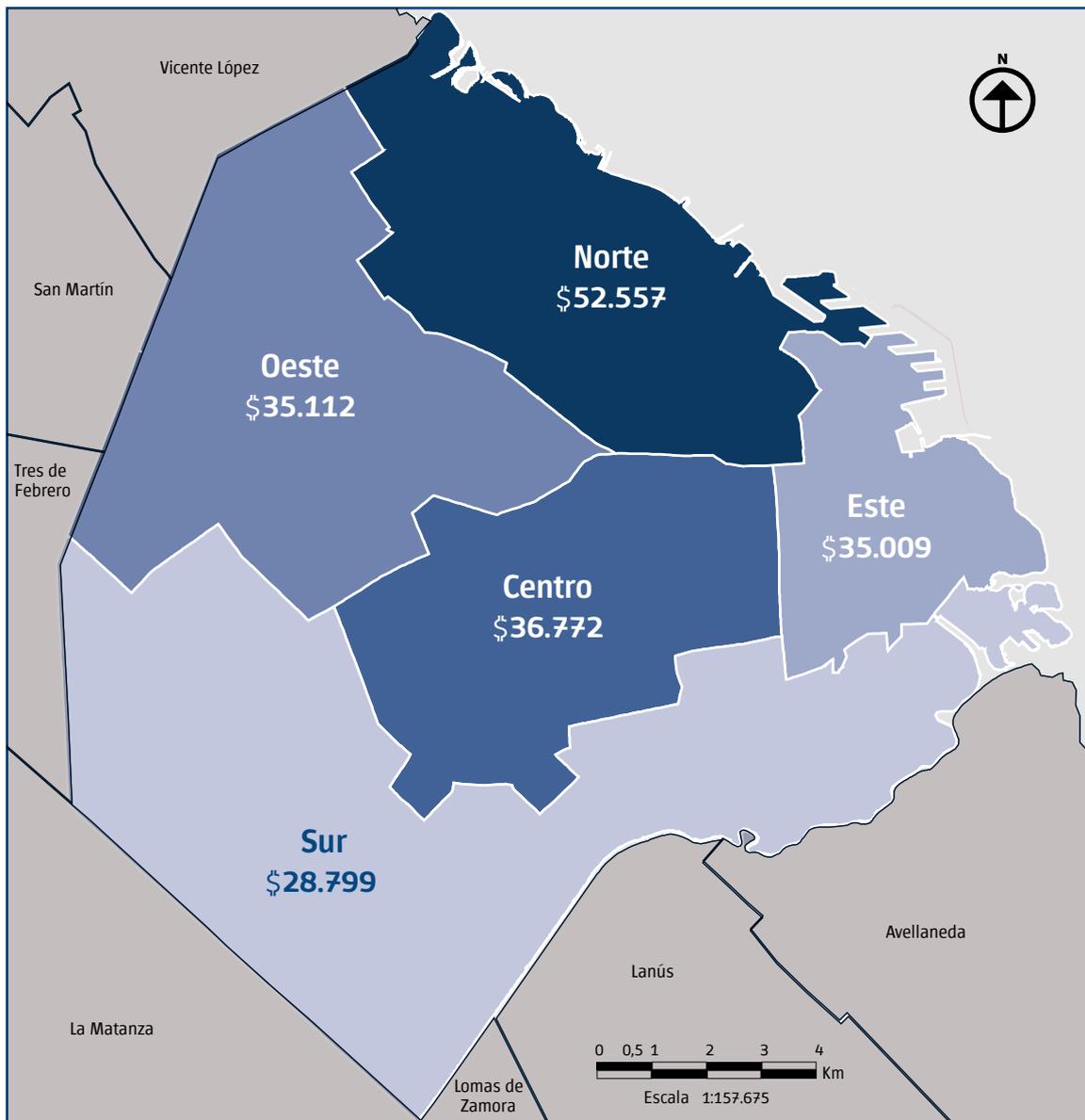
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	876	113	2.245	52.557	144	125.891
Oeste	585	131	2.194	35.112	140	82.000
Centro	613	135	2.222	36.772	139	84.915
Este	583	104	2.273	35.009	192	111.942
Sur	480	118	2.200	28.799	161	77.181

**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. 1er. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisionales.

**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. 1er. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>731</b>	<b>104</b>	<b>2.273</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	931	200	2.167	23	21.100
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	874	184	2.229	45	39.503
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	749	113	2.273	83	61.921
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	687	122	2.222	149	102.237
Más de 200 m <sup>2</sup>	556	104	2.174	374	208.018

/// 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.

## 2.4 Precios de venta

**Cuadro 2.6** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2021

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	2.829	677	9.333	169.751	112	316.475
Oeste	1.970	570	8.065	118.178	125	246.149
Centro	1.796	518	8.429	107.739	135	243.290
Este	1.837	526	10.000	110.223	160	293.027
Sur	1.506	508	10.000	90.382	141	212.582

**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. 1er. trimestre de 2021

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>2.477</b>	<b>508</b>	<b>10.000</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.311	1.067	10.000	24	77.869
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	2.998	526	10.000	45	134.954
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.725	524	9.277	81	221.718
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.201	508	9.000	146	321.769
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.465	518	4.829	344	504.137

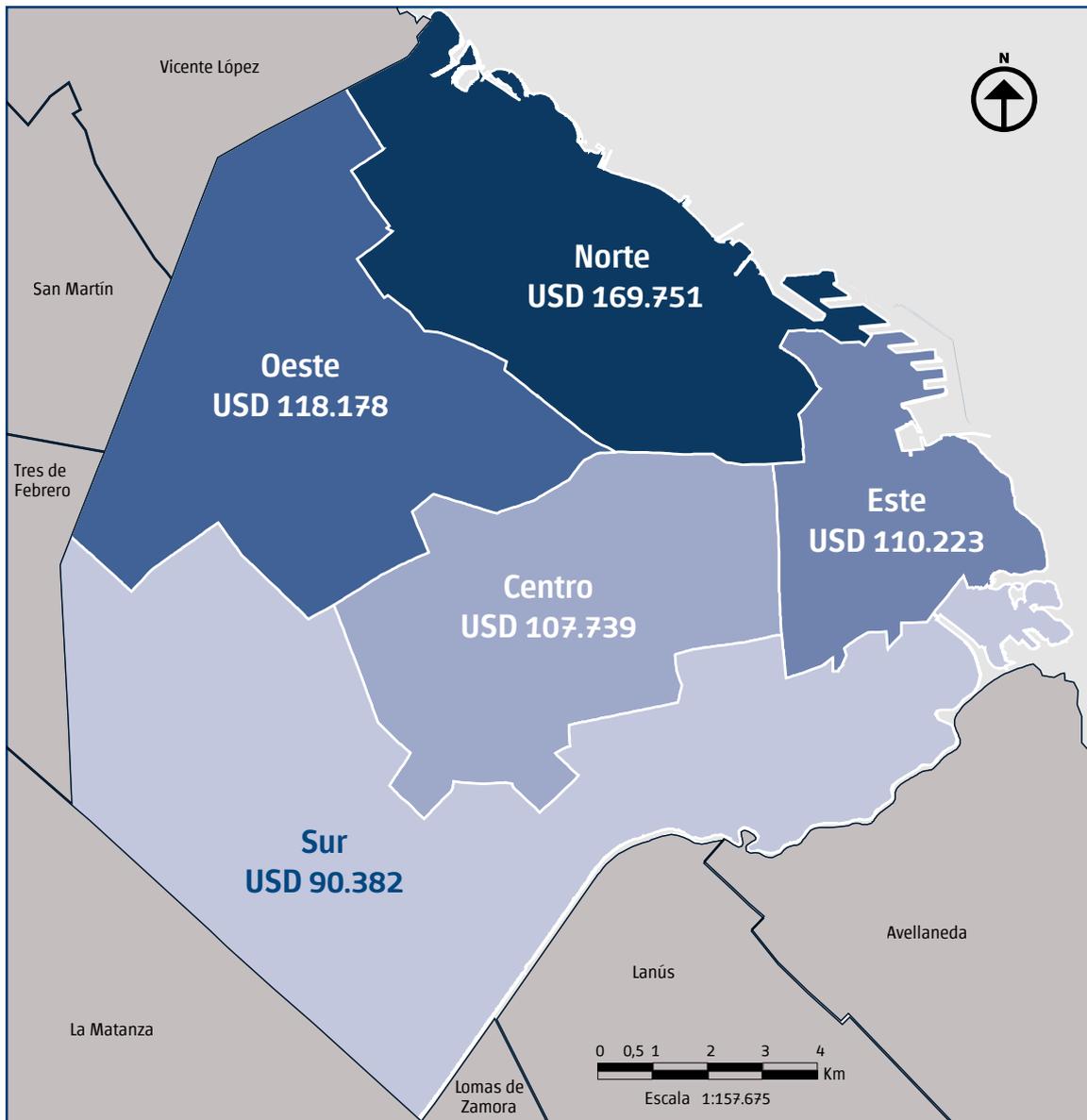
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**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. 1er. trimestre de 2021



**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 de la Ciudad, ubicada en el Microcentro (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 (61,7%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 13 con el 7,0%, la 3 con el 6,2% y la 14 con un aporte del 5,8% (Cuadro 3.1). Las once restantes apenas explicaron poco menos de la quinta parte de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este alcanzó el 62,1%, 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 39,5% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (13,1%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 61,5% de las publicaciones. Comparativamente las unidades en venta presentan menores dimensiones: el 44,6% posee hasta 65 m<sup>2</sup> contra el 39,9% 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 \$39.105 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$27.909), Centro (\$27.730) y Este (\$24.992). El valor mínimo del m<sup>2</sup> le correspondió al Sur, con un promedio de \$21.812 (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 \$497, las oficinas pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>) promediaron \$541 y las de mayor tamaño, \$449 (Cuadro 3.5).

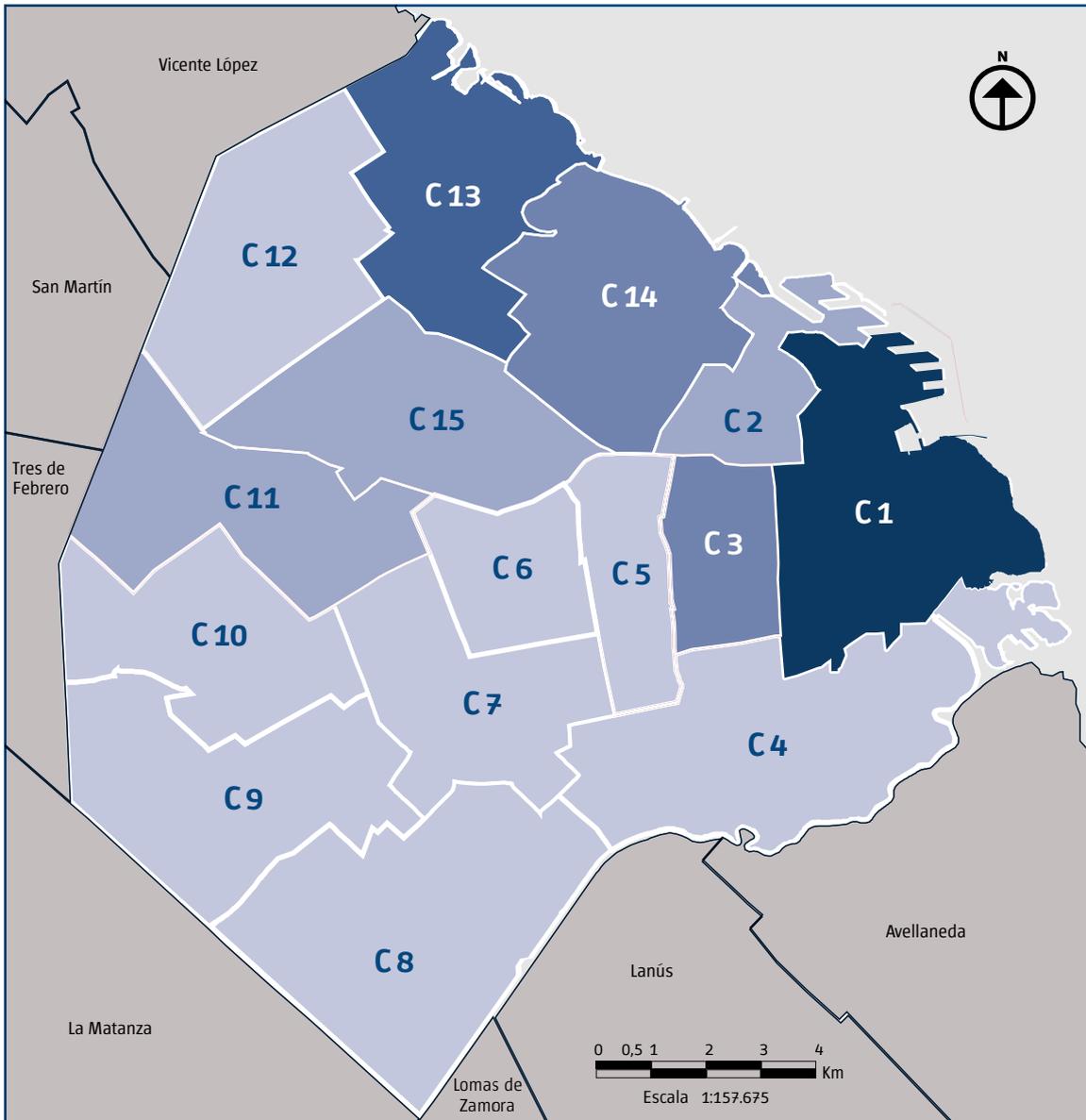
**En el mercado de venta**, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 139.962 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y superó ampliamente el precio promedio para una oficina en la zona Sur, que alcanzó el registro más bajo (USD 74.311) (Cuadro 3.6).

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 40 m<sup>2</sup>, USD 2.087), seguido por las de 41 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> (USD 2.015 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 1.368– (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 2021



#### 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 provisionales.

**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. 1er. trimestre de 2021

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>308.829</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	190.483	61,7
Comuna 2	15.132	4,9
Comuna 3	19.216	6,2
Comuna 4	8.307	2,7
Comuna 5	5.127	1,7
Comuna 6	2.950	1,0
Comuna 7	3.592	1,2
Comuna 8	-	-
Comuna 9	5.074	1,6
Comuna 10	1.656	0,5
Comuna 11	4.968	1,6
Comuna 12	4.608	1,5
Comuna 13	21.574	7,0
Comuna 14	17.893	5,8
Comuna 15	8.250	2,7

- 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. 1er. trimestre de 2021

Zona	Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,4	20,1	17,0
Oeste	6,9	5,9	7,7
Centro	9,5	10,2	8,9
Este	62,1	61,6	62,5
Sur	3,2	2,3	3,8

**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 2021

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>	23,0	21,5	24,2
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	19,5	18,4	20,4
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	18,9	18,5	19,2
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	23,2	24,4	22,2
Más de 200 m <sup>2</sup>	15,4	17,2	13,9

**Nota:** datos provisorios.

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

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de 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. 1er. trimestre de 2021

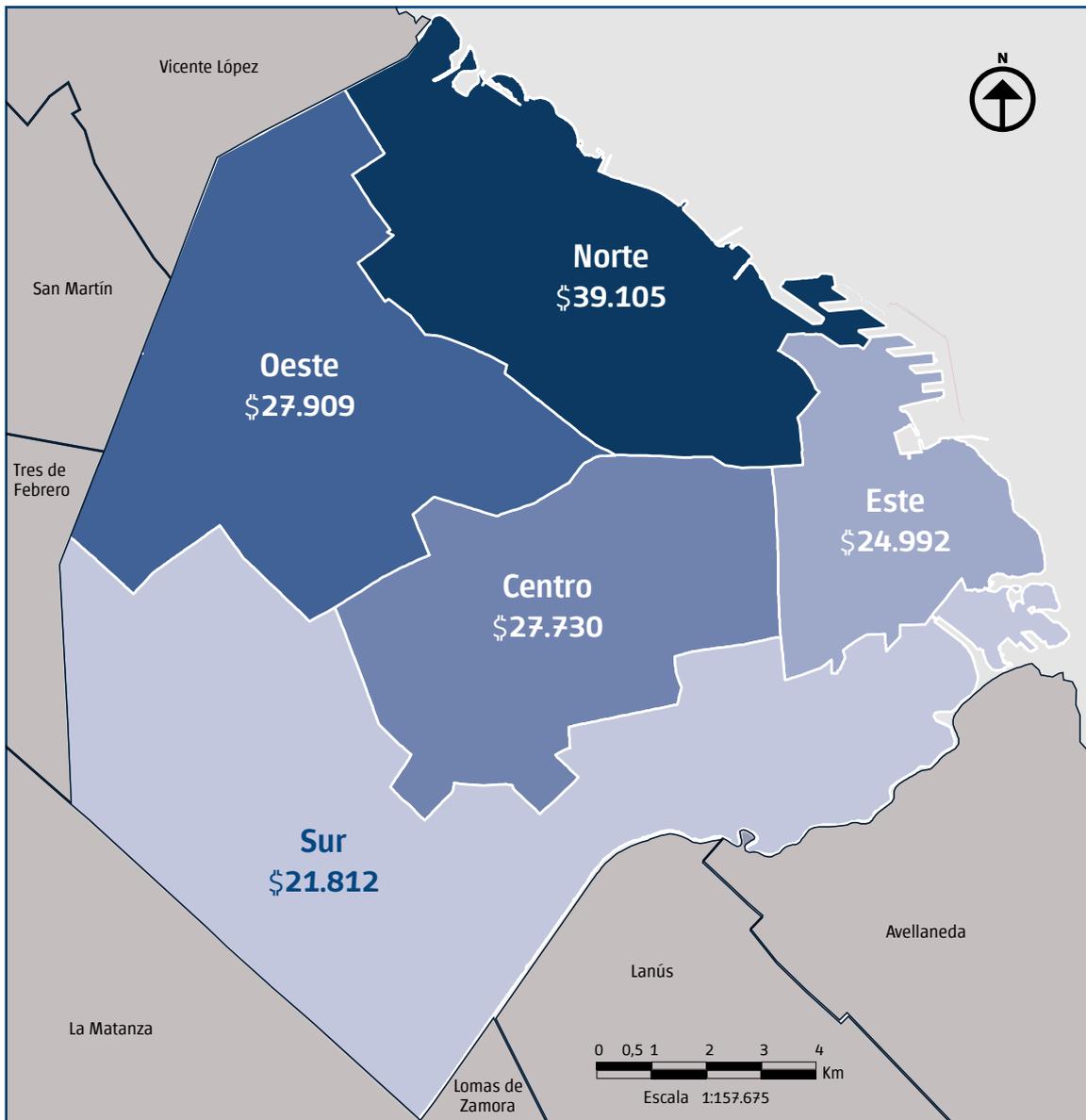
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	652	159	1.531	39.105	133	86.505
Oeste	465	91	1.145	27.909	122	56.782
Centro	462	91	1.324	27.730	129	59.718
Este	417	70	1.477	24.992	132	55.119
Sur	364	185	1.375	21.812	201	73.000

**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. 1er. trimestre de 2021



**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. 1er. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>497</b>	<b>70</b>	<b>1.531</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	541	125	1.433	30	16.257
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	537	91	1.477	52	27.805
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	496	100	1.531	84	41.499
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	463	70	1.338	143	66.215
Más de 200 m <sup>2</sup>	449	120	1.472	388	174.232

/// 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. 1er. trimestre de 2021

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	2.333	497	5.868	139.962	105	244.014
Oeste	1.982	839	5.800	118.913	92	181.517
Centro	1.290	560	4.829	77.416	130	168.071
Este	1.586	405	6.222	95.162	114	180.797
Sur	1.239	500	3.750	74.311	182	225.135

**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. 1er. trimestre de 2021

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>1.880</b>	<b>405</b>	<b>6.222</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	2.087	875	4.844	31	65.238
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	2.015	570	6.222	52	105.432
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.912	682	5.868	83	159.042
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.820	497	5.507	141	256.595
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.368	405	4.304	353	483.667

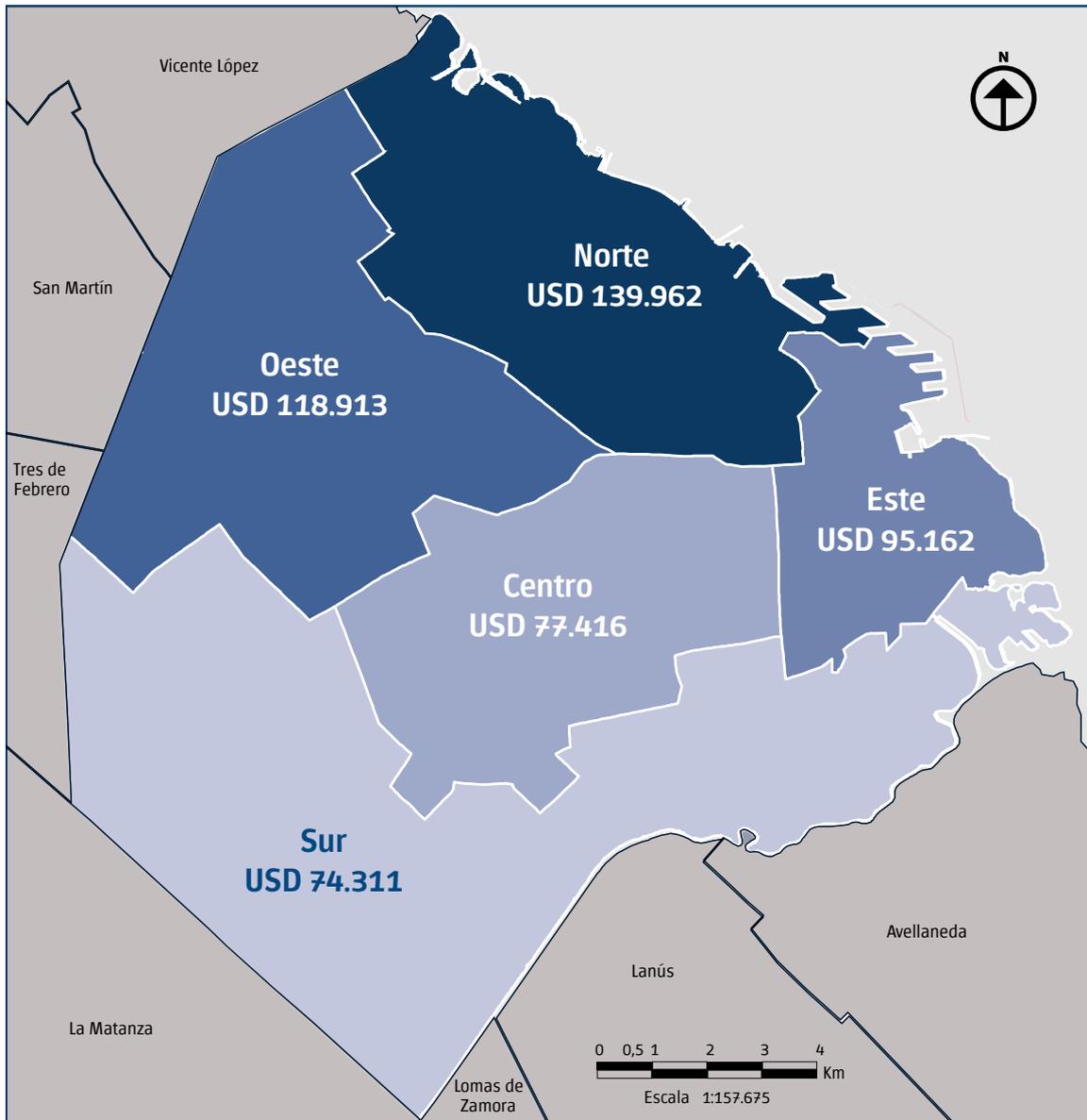
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**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. 1er. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisionarios.

**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