



# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

Informe  
de resultados | 1591



Septiembre de 2021



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



## Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2021 la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta en la Ciudad se caracterizó por una marcada concentración territorial.

El conjunto en oferta mostró un crecimiento interanual significativo (44,2%), teniendo en cuenta que el trimestre de comparación coincide con la irrupción de la pandemia por COVID-19 y la suspensión de la actividad inmobiliaria, entre otras. De todas maneras, se trata de un amplio *stock* en oferta, que para las operaciones de venta puede vincularse con la baja cantidad de transacciones dadas las limitaciones coyunturales que impone el mercado inmobiliario: caída generalizada de precios, devaluación de la moneda y limitaciones para la compra de moneda extranjera. En cuanto a las unidades en alquiler, con la vigencia de las restricciones a la actividad y al movimiento de personas, se verificó el cierre de comercios y empresas con implicancias lógicas en la vacancia de locales y oficinas. De todos modos, se observa una leve disminución de las publicaciones en la comparación intertrimestral (-1,8%).

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

El precio promedio por metro cuadrado de locales se situó en \$776 para alquiler y USD 2.431 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del metro cuadrado en alquiler fue \$531; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.816.

Para todos los segmentos –locales y oficinas tanto en alquiler como en venta–, 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.

# 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 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 segundo trimestre de 2021, 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 (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>1</sup> Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre abril y junio de 2021.

## 2. Locales

La distribución de la oferta de locales 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 Comuna 1 (zona Este) y en la 3, por la incidencia de los comercios de Once, en la zona Centro. También fue importante la oferta de unidades de la Comuna 15 (Centro) y 14 (Norte) (Mapa 2.1)<sup>2</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 59,4% de la superficie comercial disponible publicada en el trimestre.

Por cantidad de publicaciones, se destaca la zona Este, seguida por la Centro, que concentraron el 49,7% de las unidades tomando ambas operaciones (Cuadro 2.2). Por barrio, para unidades en alquiler sobresale el aporte de San Nicolás (17,9%), Balvanera (10,2%), Palermo (7,1%) y Villa Crespo (6,0%). En cuanto a las publicaciones de venta, aparecen los mismos barrios: Palermo (8,9%), Balvanera (8,8%), San Nicolás (8,6%) y Villa Crespo (6,8%).

Los locales grandes, entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (25,2%), seguidos por el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (23,2%) constituyeron los segmentos con más peso en el mercado conjunto de alquiler y venta. Al observar la distribución por tamaño para cada operación, se destaca que los locales publicados en venta tienen relativamente menores dimensiones: el 55,0% posee hasta 100 m<sup>2</sup> contra el 46,9% 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 metro cuadrado más elevado –para una unidad de 60 m<sup>2</sup>, \$54.269 en promedio–. Le siguieron las unidades del Centro, con precios marcadamente inferiores (\$38.630 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 \$30.181 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, una marcada reducción del valor promedio por metro cuadrado a medida que aumenta el tamaño de los locales. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$776 por m<sup>2</sup>, el segmento hasta 30 m<sup>2</sup> promedió \$1.021 y las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, \$581 (Cuadro 2.5).

Por intervalos de tamaño, para las unidades hasta 30 m<sup>2</sup> el precio máximo fue 8 veces el mínimo. En tanto, la brecha entre valores extremos fue relativamente pareja y más significativa para los locales entre 31 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (en torno a 18). La mayor diferencia se observa para el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (22 veces).

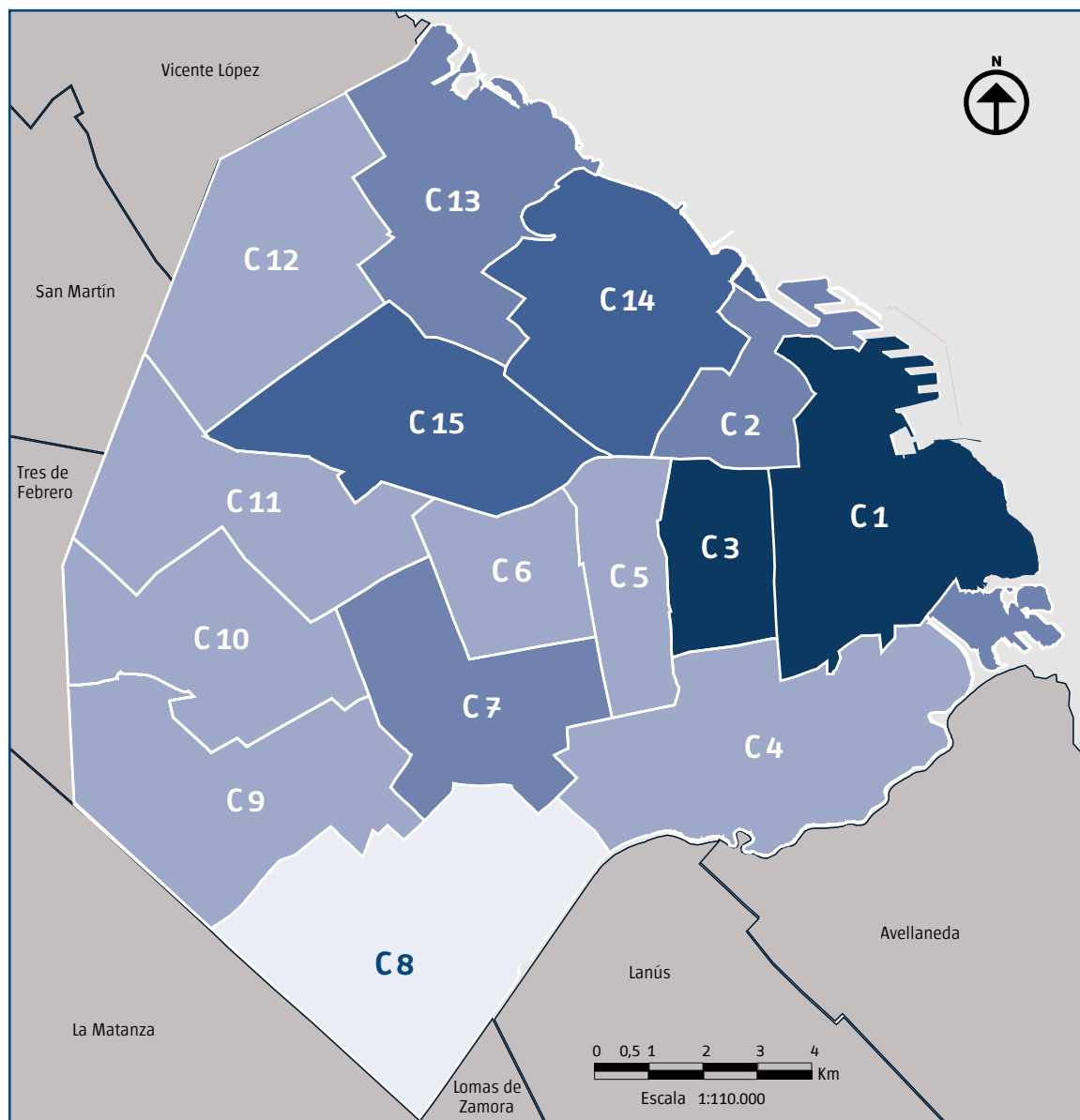
Para el mercado de venta el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 163.970 para una unidad tipo de 60 m<sup>2</sup>), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 85.109). En materia de dispersión de precios, en el Sur y Este se registró la diferencia más importante posiblemente 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 por metro cuadrado de USD 1.379 mientras que para establecimientos hasta 30 m<sup>2</sup> se registró 2,3 veces ese valor (USD 3.186) (Cuadro 2.7). En tanto, el precio promedio por metro cuadrado para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.431.

2 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 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 (m²) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2021

| Comuna    | Superficie total |       |
|-----------|------------------|-------|
|           | m²               | %     |
| Total     | 614.367          | 100,0 |
| Comuna 1  | 192.812          | 31,4  |
| Comuna 2  | 28.173           | 4,6   |
| Comuna 3  | 69.239           | 11,3  |
| Comuna 4  | 27.657           | 4,5   |
| Comuna 5  | 23.837           | 3,9   |
| Comuna 6  | 15.317           | 2,5   |
| Comuna 7  | 27.856           | 4,5   |
| Comuna 8  | 2.358            | 0,4   |
| Comuna 9  | 27.014           | 4,4   |
| Comuna 10 | 27.100           | 4,4   |
| Comuna 11 | 22.086           | 3,6   |
| Comuna 12 | 19.722           | 3,2   |
| Comuna 13 | 28.600           | 4,7   |
| Comuna 14 | 49.686           | 8,1   |
| Comuna 15 | 52.910           | 8,6   |

**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*.

2.2 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 2021

| Zona   | Total | Alquiler | Venta |
|--------|-------|----------|-------|
|        | %     |          |       |
| Total  | 100,0 | 100,0    | 100,0 |
| Norte  | 19,9  | 19,0     | 20,5  |
| Oeste  | 17,7  | 14,7     | 20,0  |
| Centro | 23,8  | 22,6     | 24,7  |
| Este   | 25,9  | 32,7     | 20,9  |
| Sur    | 12,7  | 11,0     | 13,9  |

**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 2021

| Tamaño                | Total | Alquiler | Venta |
|-----------------------|-------|----------|-------|
|                       | %     |          |       |
| Total                 | 100,0 | 100,0    | 100,0 |
| Hasta 30 m²           | 13,0  | 11,8     | 13,9  |
| Entre 31 m² y 60 m²   | 19,4  | 17,3     | 21,0  |
| Entre 61 m² y 100 m²  | 19,1  | 17,8     | 20,1  |
| Entre 101 m² y 200 m² | 25,2  | 25,5     | 25,0  |
| Más de 200 m²         | 23,2  | 27,6     | 20,0  |

**Nota:** datos provisorios.  
La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

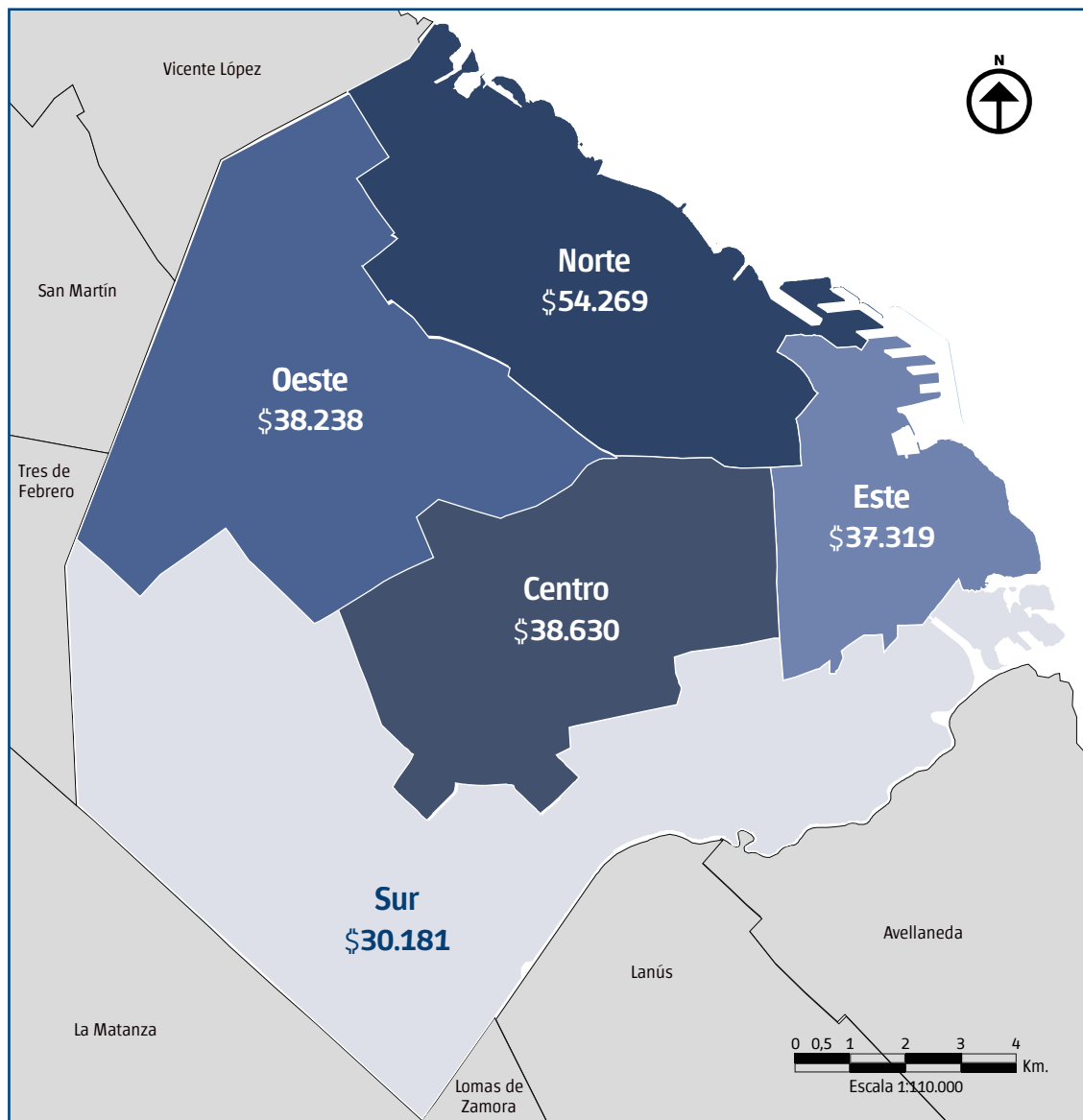
2.3 Precios de alquiler

**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. 2do. trimestre de 2021

| Zona   | Precio del m² |             |             | Precio por unidad base de 60 m² (\$) | Promedio por unidad |             |
|--------|---------------|-------------|-------------|--------------------------------------|---------------------|-------------|
|        | Promedio (\$) | Mínimo (\$) | Máximo (\$) |                                      | Superficie (m²)     | Precio (\$) |
| Norte  | 904           | 250         | 2.500       | 54.269                               | 157                 | 142.272     |
| Oeste  | 637           | 182         | 2.250       | 38.238                               | 153                 | 97.602      |
| Centro | 644           | 135         | 2.429       | 38.630                               | 145                 | 93.204      |
| Este   | 622           | 112         | 2.581       | 37.319                               | 191                 | 118.607     |
| Sur    | 503           | 118         | 2.500       | 30.181                               | 179                 | 89.875      |

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



**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 2021

| Tamaño                                        | Precio del m <sup>2</sup> |             |              | Promedio por unidad          |             |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|-------------|
|                                               | Promedio (\$)             | Mínimo (\$) | Máximo (\$)  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (\$) |
| <b>Total</b>                                  | <b>776</b>                | <b>112</b>  | <b>2.581</b> | ///                          | ///         |
| Hasta 30 m <sup>2</sup>                       | 1.021                     | 300         | 2.500        | 23                           | 23.373      |
| Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>   | 889                       | 135         | 2.500        | 46                           | 40.538      |
| Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 819                       | 135         | 2.381        | 82                           | 67.504      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 766                       | 138         | 2.581        | 147                          | 112.484     |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 581                       | 112         | 2.473        | 378                          | 219.689     |

/// 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 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  | 2.733                     | 515          | 9.000        | 163.970                                           | 114                          | 310.277      |
| Oeste  | 2.014                     | 575          | 8.065        | 120.837                                           | 119                          | 239.115      |
| Centro | 1.749                     | 556          | 8.148        | 104.958                                           | 137                          | 239.484      |
| Este   | 1.702                     | 515          | 9.744        | 102.117                                           | 173                          | 294.588      |
| Sur    | 1.418                     | 500          | 9.800        | 85.109                                            | 153                          | 217.237      |

**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 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>2.431</b>              | <b>500</b>   | <b>9.800</b> | ///                          | ///          |
| Hasta 30 m <sup>2</sup>                       | 3.186                     | 1.067        | 9.259        | 24                           | 75.568       |
| Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>   | 2.963                     | 526          | 9.800        | 45                           | 132.575      |
| Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 2.719                     | 571          | 9.277        | 82                           | 222.354      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 2.171                     | 500          | 9.000        | 145                          | 315.250      |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 1.379                     | 512          | 4.645        | 365                          | 503.032      |

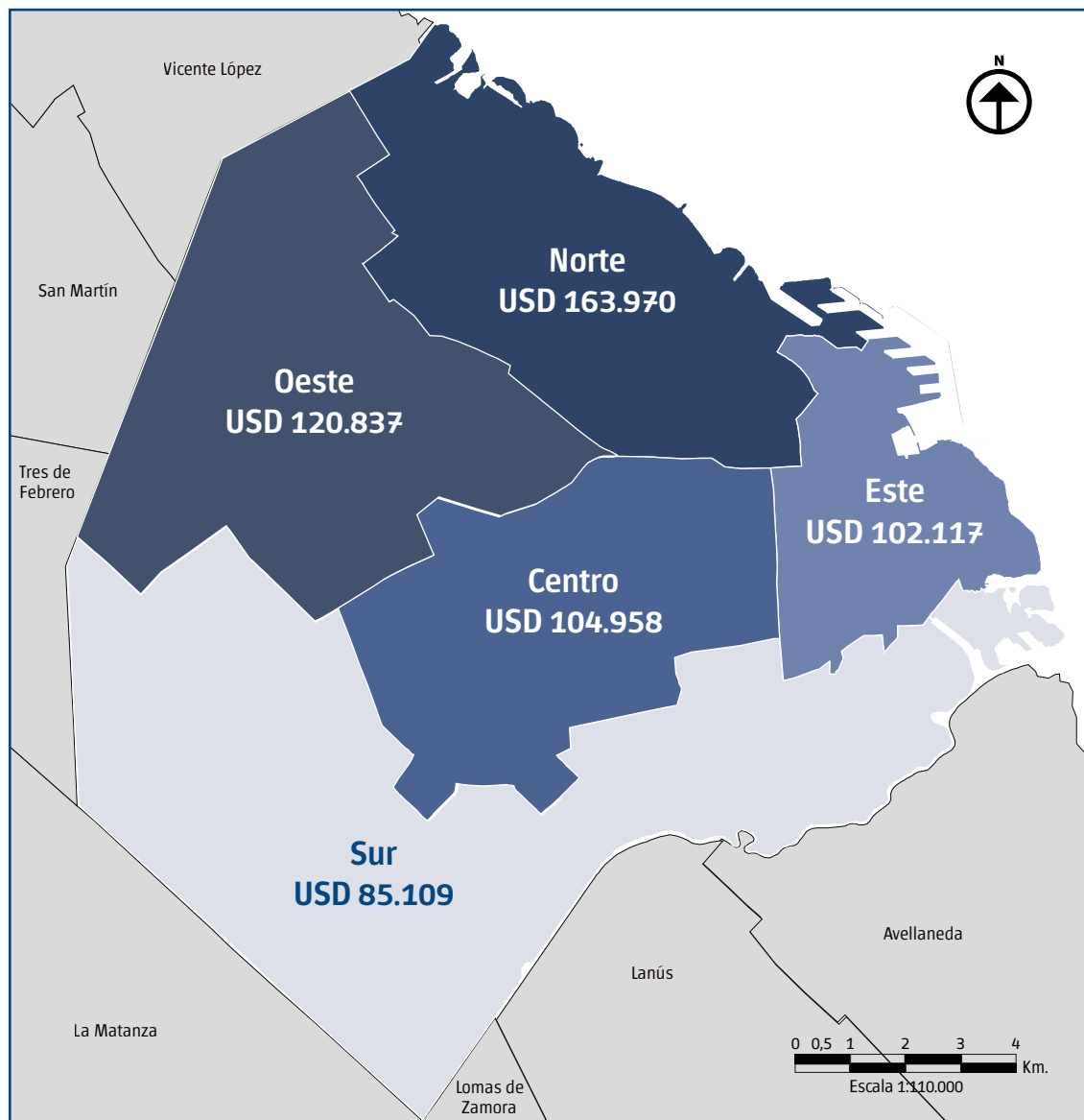
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**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 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 metros cuadrados ofrecidos por comuna, en consonancia con la fuerte concentración territorial del mercado, se destaca la participación mayoritaria de la Comuna 1 (61,2%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 13 con el 7,2%, la 14 con el 6,3% y la 3 con un aporte del 5,7% (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 61,5%, con 6 de cada 10 unidades ofrecidas (Cuadro 3.2). El fenómeno es evidente para ambos tipos de operación. Entre los principales barrios sobresale San Nicolás (que explicó el 39,0% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (13,4%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 61,8% de las publicaciones. Comparativamente las unidades en venta presentan menores dimensiones: el 44,4% posee hasta 65 m<sup>2</sup> contra el 39,8% 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 \$43.455 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$30.942), Centro (\$27.834) y Este (\$26.466). El valor mínimo del metro cuadrado le correspondió al Sur, con un promedio de \$23.472 (Cuadro 3.4).

El tamaño no resulta una variable significativa en la conformación del precio como sucede en el caso de alquiler de locales. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$531, las oficinas pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>) promediaron \$574 y las de mayor tamaño, \$493 (Cuadro 3.5).

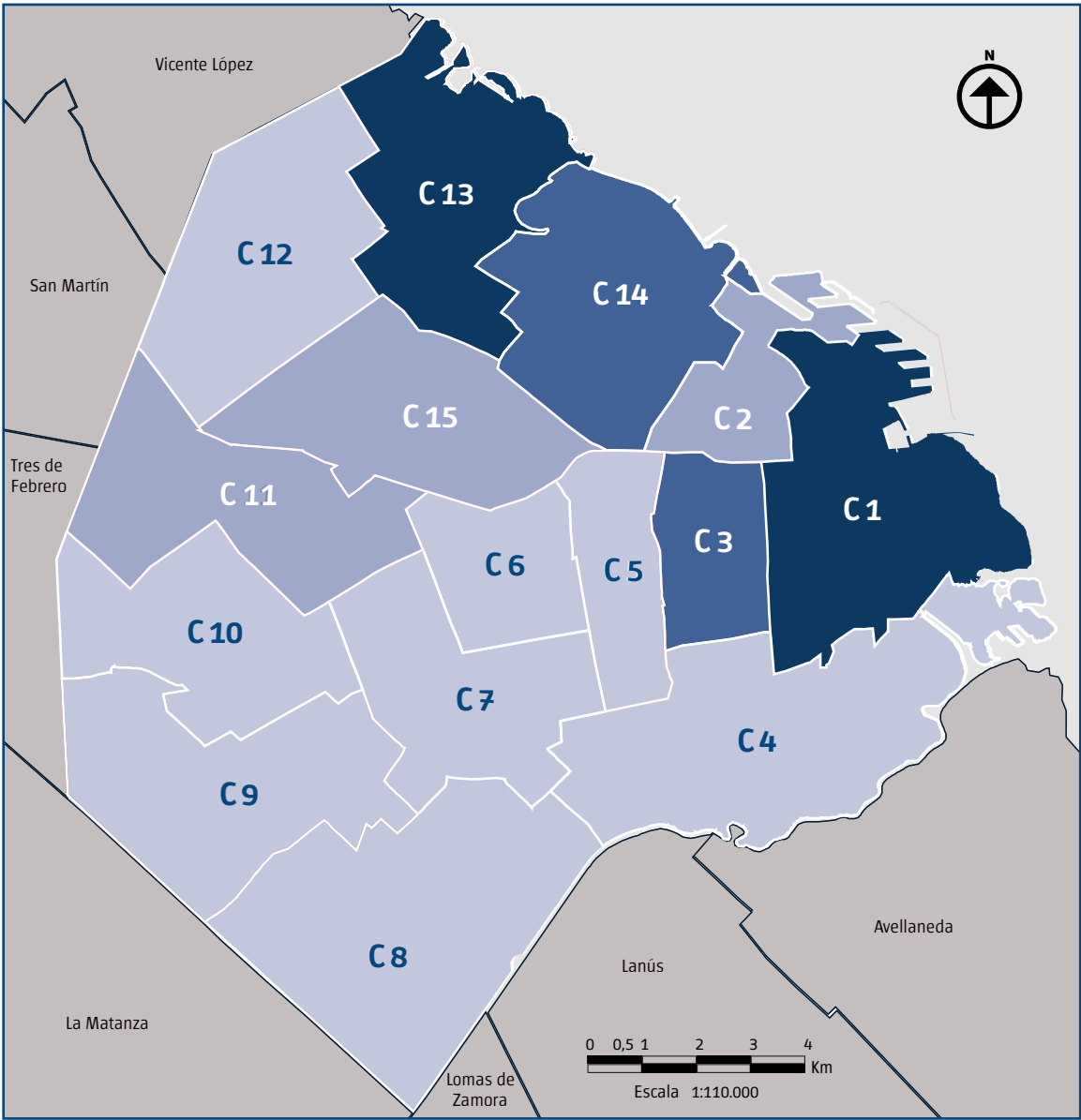
En el mercado de venta, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 133.970 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y superó ampliamente el precio promedio para una oficina de iguales dimensiones en la zona Sur, que alcanzó el registro más bajo (USD 72.246) (Cuadro 3.6).

Asimismo, la brecha de precio por metro cuadrado más marcada se verificó en el Norte, siendo el valor máximo 14 veces el mínimo y en el Este (12 veces). En este último caso el fenómeno deriva de la oferta de oficinas *premium* de Puerto Madero, con precios máximos que sobrepasan holgadamente al promedio de la Ciudad (Cuadro 3.6).

Por tramo de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>, USD 2.008), seguido por las de 41 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> (USD 1.962 por m<sup>2</sup>). Con el precio más reducido (USD 1.303) se posicionaron las oficinas grandes, de más de 200 m<sup>2</sup> (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 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 provisionarios.  
**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 2021

| Comuna       | Superficie total |              |
|--------------|------------------|--------------|
|              | m <sup>2</sup>   | %            |
| <b>Total</b> | <b>298.096</b>   | <b>100,0</b> |
| Comuna 1     | 182.414          | 61,2         |
| Comuna 2     | 15.784           | 5,3          |
| Comuna 3     | 16.848           | 5,7          |
| Comuna 4     | 7.545            | 2,5          |
| Comuna 5     | 4.853            | 1,6          |
| Comuna 6     | 2.276            | 0,8          |
| Comuna 7     | 2.995            | 1,0          |
| Comuna 8     | -                | -            |
| Comuna 9     | 5.974            | 2,0          |
| Comuna 10    | 2.533            | 0,8          |
| Comuna 11    | 5.157            | 1,7          |
| Comuna 12    | 4.428            | 1,5          |
| Comuna 13    | 21.403           | 7,2          |
| Comuna 14    | 18.765           | 6,3          |
| Comuna 15    | 7.121            | 2,4          |

- 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 2021

| Zona         | Total        | Alquiler     | Venta        |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | %            |              |              |
| <b>Total</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |
| Norte        | 19,0         | 21,1         | 17,4         |
| Oeste        | 6,4          | 5,2          | 7,4          |
| Centro       | 9,5          | 9,6          | 9,4          |
| Este         | 61,5         | 61,0         | 61,9         |
| Sur          | 3,6          | 3,2          | 3,9          |

**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 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>                       | 22,6         | 21,5         | 23,4         |
| Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>   | 19,8         | 18,3         | 21,0         |
| Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 19,4         | 19,1         | 19,6         |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 23,1         | 24,8         | 21,9         |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 15,1         | 16,3         | 14,2         |

**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 2021

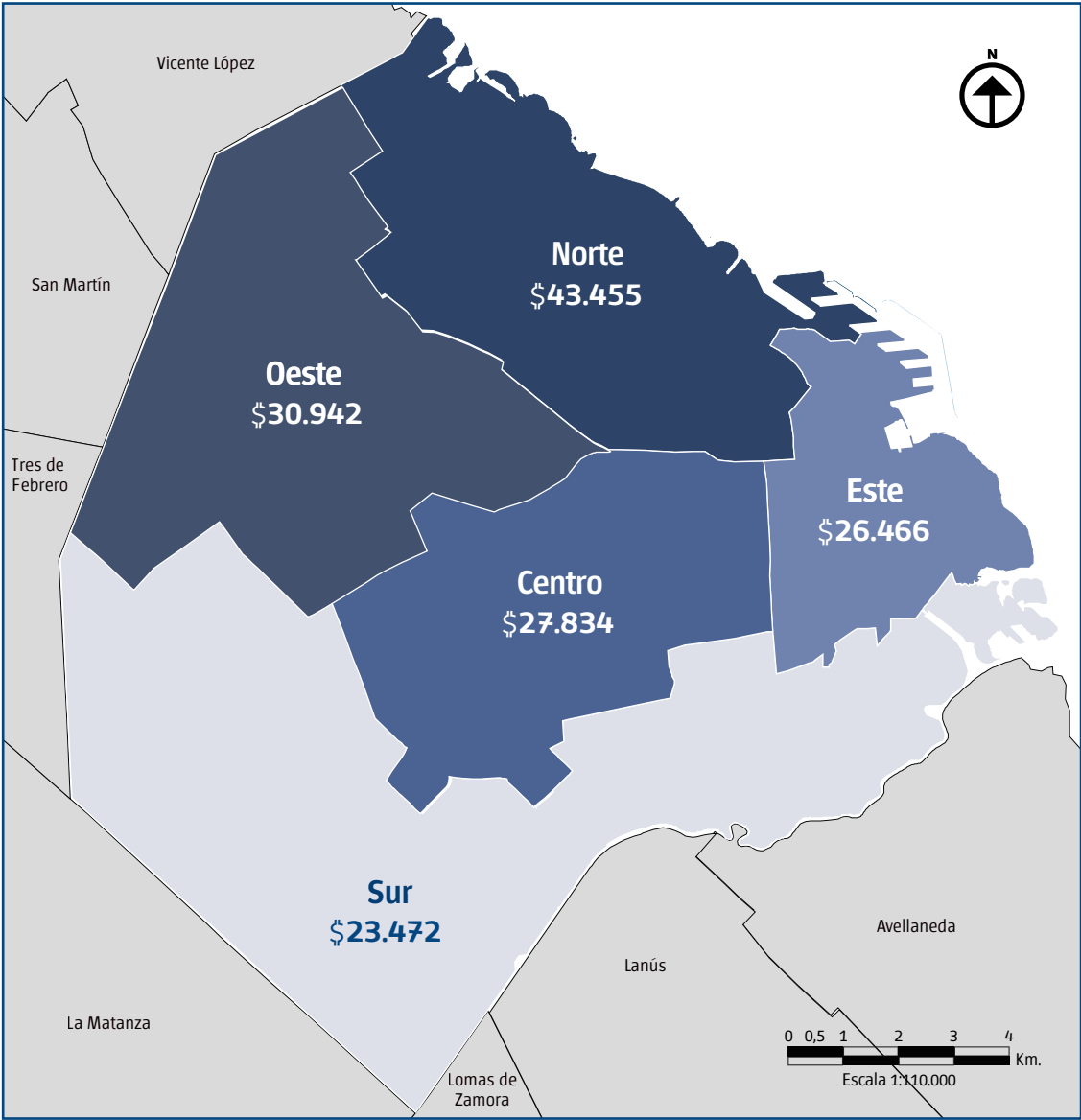
| Zona   | Precio del m <sup>2</sup> |             |             | Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$) | Promedio por unidad          |             |
|--------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
|        | Promedio (\$)             | Mínimo (\$) | Máximo (\$) |                                                  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (\$) |
| Norte  | 724                       | 133         | 1.679       | 43.455                                           | 135                          | 98.080      |
| Oeste  | 516                       | 91          | 1.250       | 30.942                                           | 113                          | 58.443      |
| Centro | 464                       | 140         | 1.324       | 27.834                                           | 100                          | 46.416      |
| Este   | 441                       | 70          | 1.773       | 26.466                                           | 132                          | 58.410      |
| Sur    | 391                       | 185         | 1.500       | 23.472                                           | 183                          | 71.485      |

**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 m² de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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*.

**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 2021

| Tamaño                                        | Precio del m <sup>2</sup> |             |              | Promedio por unidad          |             |
|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|-------------|
|                                               | Promedio (\$)             | Mínimo (\$) | Máximo (\$)  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Precio (\$) |
| <b>Total</b>                                  | <b>531</b>                | <b>70</b>   | <b>1.773</b> | ///                          | ///         |
| Hasta 40 m <sup>2</sup>                       | 574                       | 100         | 1.500        | 30                           | 17.426      |
| Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>   | 577                       | 91          | 1.476        | 52                           | 30.231      |
| Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 530                       | 100         | 1.531        | 83                           | 44.243      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 486                       | 70          | 1.429        | 144                          | 70.059      |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 493                       | 130         | 1.773        | 386                          | 190.145     |

/// 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. 2do. 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  | 2.233                     | 413          | 5.868        | 133.970                                           | 108                          | 240.335      |
| Oeste  | 1.788                     | 682          | 5.800        | 107.299                                           | 104                          | 185.436      |
| Centro | 1.226                     | 526          | 4.585        | 73.590                                            | 131                          | 160.650      |
| Este   | 1.531                     | 506          | 6.222        | 91.865                                            | 114                          | 174.388      |
| Sur    | 1.204                     | 500          | 3.750        | 72.246                                            | 182                          | 219.395      |

**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 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>1.816</b>              | <b>413</b>   | <b>6.222</b> | ///                          | ///          |
| Hasta 40 m <sup>2</sup>                       | 2.008                     | 857          | 4.844        | 31                           | 62.078       |
| Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>   | 1.962                     | 570          | 6.222        | 53                           | 103.337      |
| Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>  | 1.879                     | 625          | 5.868        | 83                           | 155.707      |
| Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | 1.746                     | 497          | 5.507        | 143                          | 249.729      |
| Más de 200 m <sup>2</sup>                     | 1.303                     | 413          | 4.104        | 357                          | 464.562      |

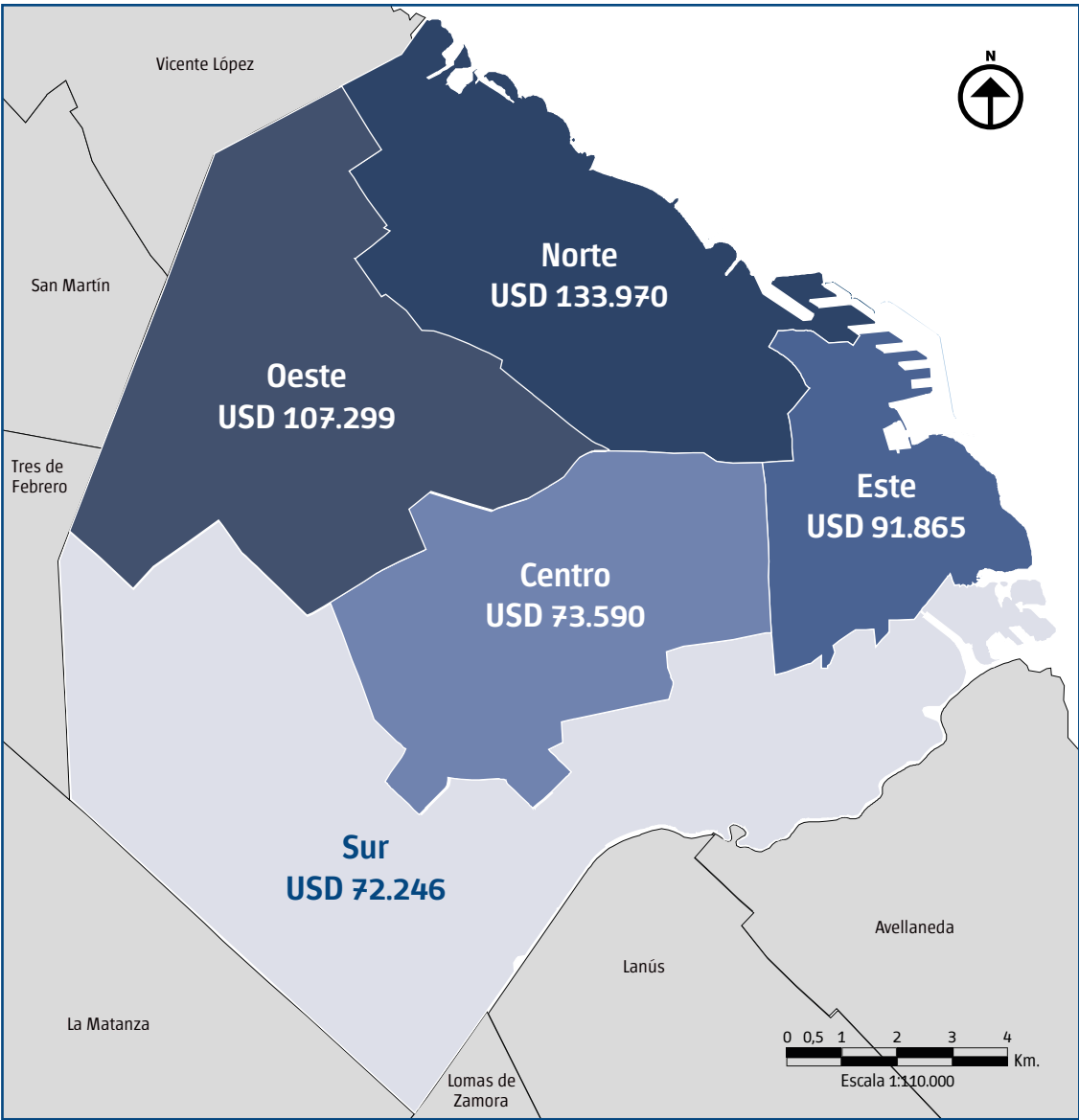
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**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 2021



**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