



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Informe de resultados | 1617



Diciembre de 2021



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



GESTION DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482
IRAM-ISO 9001:2015



**Buenos
Aires
Ciudad**

Resumen ejecutivo

En el tercer trimestre de 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 importante crecimiento interanual (29,3%), teniendo en cuenta que el trimestre de comparación coincide con el transcurso 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, dadas 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. Asimismo, se observa un leve incremento de publicaciones en la comparación intertrimestral (3,9%).

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 \$846 para alquiler y USD 2.398 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del metro cuadrado en alquiler fue \$581; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.766.

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

1	Introducción	4
2	Locales	5
2.1	Distribución de la oferta de unidades	6
2.2	Composición de unidades por tipo de operación	7
2.3	Precios de alquiler	7
2.4	Precios de venta	9
3	Oficinas	11
3.1	Distribución de la oferta de unidades	12
3.2	Composición de unidades por tipo de operación	13
3.3	Precios de alquiler	13
3.4	Precios de venta	15

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 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 tercer trimestre de 2021, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*¹.

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 (m²) 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.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre julio y septiembre 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)².

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 concentraron el 49,0% de las unidades tomando ambas operaciones (Cuadro 2.2). Por barrio, para unidades en alquiler sobresale el aporte de San Nicolás (18,4%), Balvanera (10,0%), Palermo (7,6%) y Retiro (7,5%). En cuanto a publicaciones en venta, se destacan Palermo (9,2%), Balvanera (8,6%), San Nicolás (7,6%) y Villa Crespo (7,0%).

Los locales grandes, entre 101 m² y 200 m² (25,9%), seguidos por el tramo de más de 200 m² (23,7%) 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 53,0% de la oferta alcanza hasta 100 m² contra el 46,8% 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 m², \$61.281 en promedio–. Le siguieron las unidades del Centro, con precios marcadamente inferiores (\$43.663 en promedio) y próximos a los del Oeste. El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m² se situó en \$32.406 (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 \$846 por m², el segmento hasta 30 m² promedió \$1.145 y las unidades de más de 200 m², \$623 (Cuadro 2.5).

Por intervalo de tamaño, para las unidades hasta 30 m² el precio máximo fue 10 veces el mínimo. En tanto, la mayor diferencia se observa para el tramo entre 31 m² y 60 m² (29 veces). La brecha entre valores extremos fue relativamente pareja para los locales de más de 61 m² (entre 20 y 23).

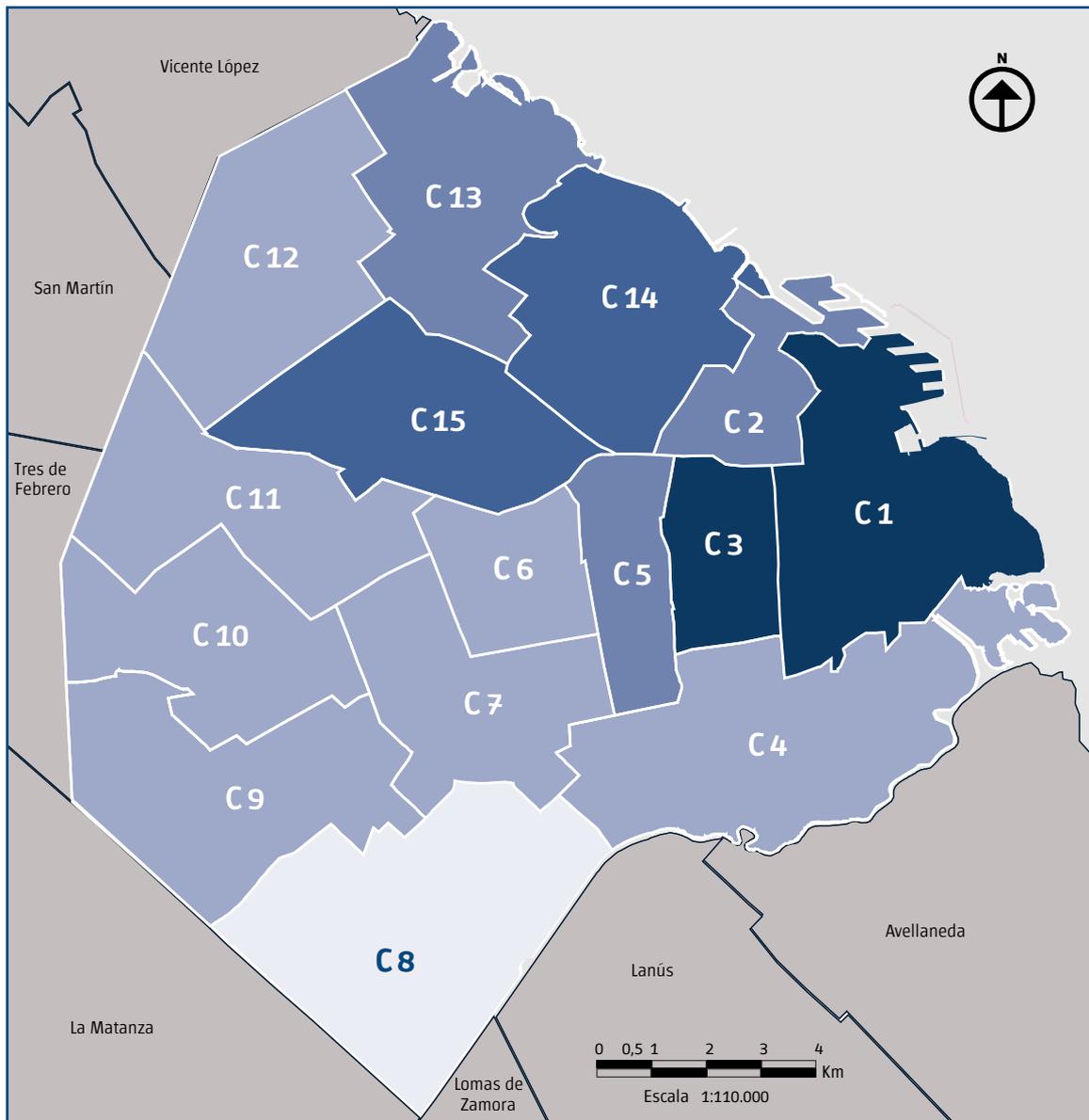
Para el mercado de venta el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 168.173 para una unidad tipo de 60 m²), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 84.127). En materia de dispersión de precios, las brechas entre máximos y mínimos por zona fue relativamente pareja (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales publicados en venta, vuelve a observarse que la valorización fue significativamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: para unidades de más de 200 m² se alcanzó un precio por metro cuadrado de USD 1.378 mientras que para establecimientos hasta 30 m² se registró 2,3 veces ese valor (USD 3.162) (Cuadro 2.7). En tanto, el precio promedio por metro cuadrado para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.398.

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. 3er. 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 provisionales.

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

Cuadro 2.1 Superficie total ofertada (m²) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total	664.374	100,0
Comuna 1	202.195	30,4
Comuna 2	32.903	5,0
Comuna 3	77.915	11,7
Comuna 4	33.156	5,0
Comuna 5	31.399	4,7
Comuna 6	15.357	2,3
Comuna 7	24.013	3,6
Comuna 8	4.515	0,7
Comuna 9	31.040	4,7
Comuna 10	27.504	4,1
Comuna 11	22.747	3,4
Comuna 12	18.585	2,8
Comuna 13	26.980	4,1
Comuna 14	54.774	8,2
Comuna 15	61.290	9,2

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*.

2.2 Composición de unidades por tipo de operación

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	20,3	19,0	21,2
Oeste	17,3	13,9	19,7
Centro	23,5	21,9	24,5
Este	25,6	33,3	20,2
Sur	13,3	11,9	14,4

Nota: datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. **Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Cuadro 2.3 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Tamaño	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	12,7	10,8	14,0
Entre 31 m ² y 60 m ²	18,9	18,0	19,5
Entre 61 m ² y 100 m ²	18,9	18,0	19,5
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,9	26,2	25,7
Más de 200 m ²	23,7	27,1	21,4

Nota: datos provisorios.

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

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

2.3 Precios de alquiler

Cuadro 2.4 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

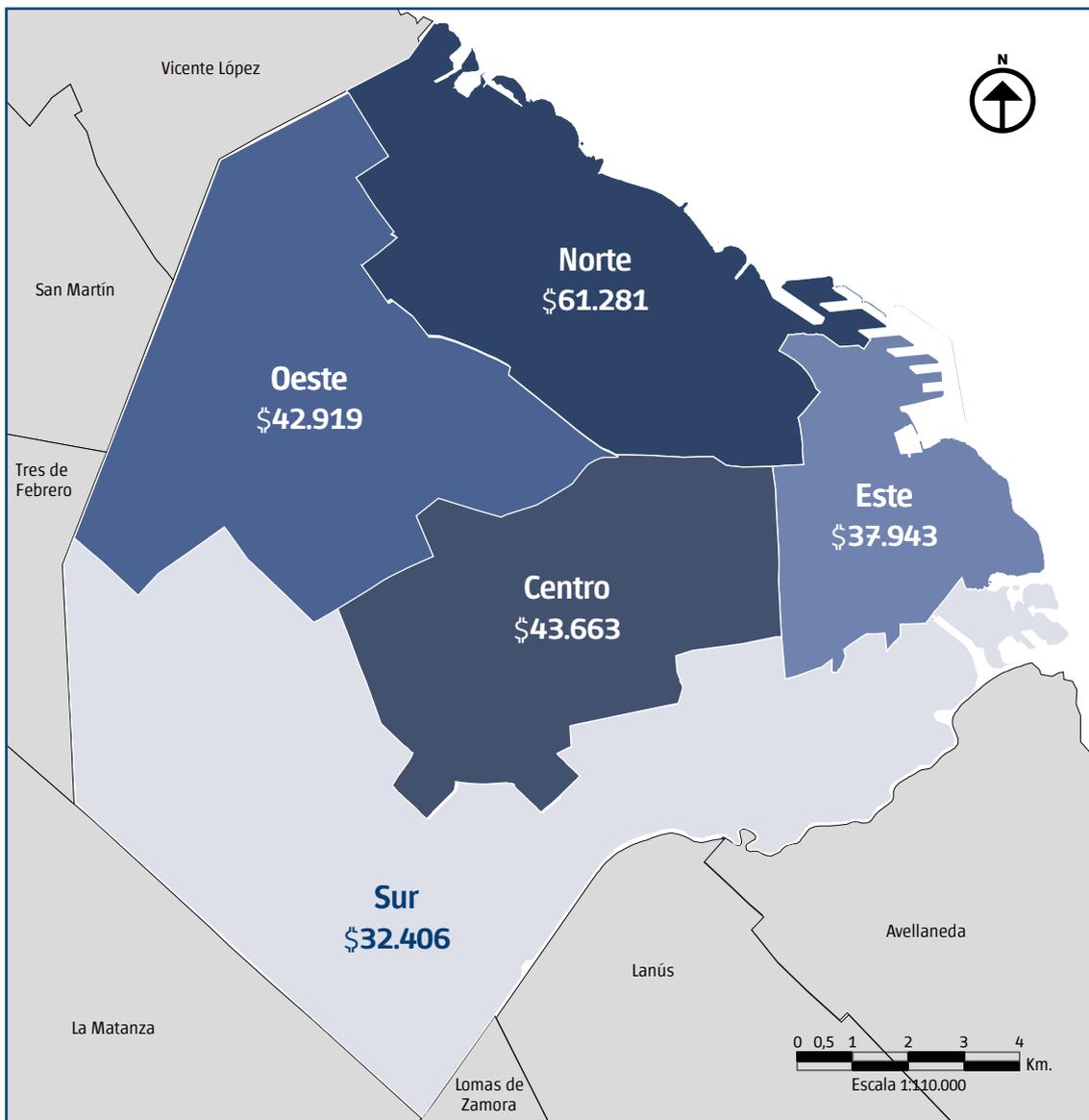
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.021	100	2.917	61.281	154	157.136
Oeste	715	197	2.750	42.919	156	111.849
Centro	728	135	2.909	43.663	149	108.231
Este	632	112	2.903	37.943	190	120.109
Sur	540	118	2.500	32.406	175	94.312

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

Mapa 2.2 Precio promedio por unidad base de 60 m² de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 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 2.5 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	846	100	2.917	///	///
Hasta 30 m ²	1.145	283	2.917	22	25.584
Entre 31 m ² y 60 m ²	995	100	2.909	45	44.889
Entre 61 m ² y 100 m ²	875	135	2.903	82	71.298
Entre 101 m ² y 200 m ²	830	139	2.750	148	122.967
Más de 200 m ²	623	112	2.620	383	238.422

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

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

2.4 Precios de venta

Cuadro 2.6 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.803	615	9.000	168.173	116	324.611
Oeste	1.943	539	7.968	116.596	127	246.764
Centro	1.740	556	9.596	104.412	145	251.681
Este	1.626	500	9.744	97.572	174	282.869
Sur	1.402	508	9.250	84.127	162	226.823

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

Cuadro 2.7 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.398	500	9.744	///	///
Hasta 30 m ²	3.162	1.167	9.259	23	73.358
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.892	526	9.744	45	129.998
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.734	571	9.596	82	223.078
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.200	500	9.000	145	319.322
Más de 200 m ²	1.378	512	4.645	366	504.846

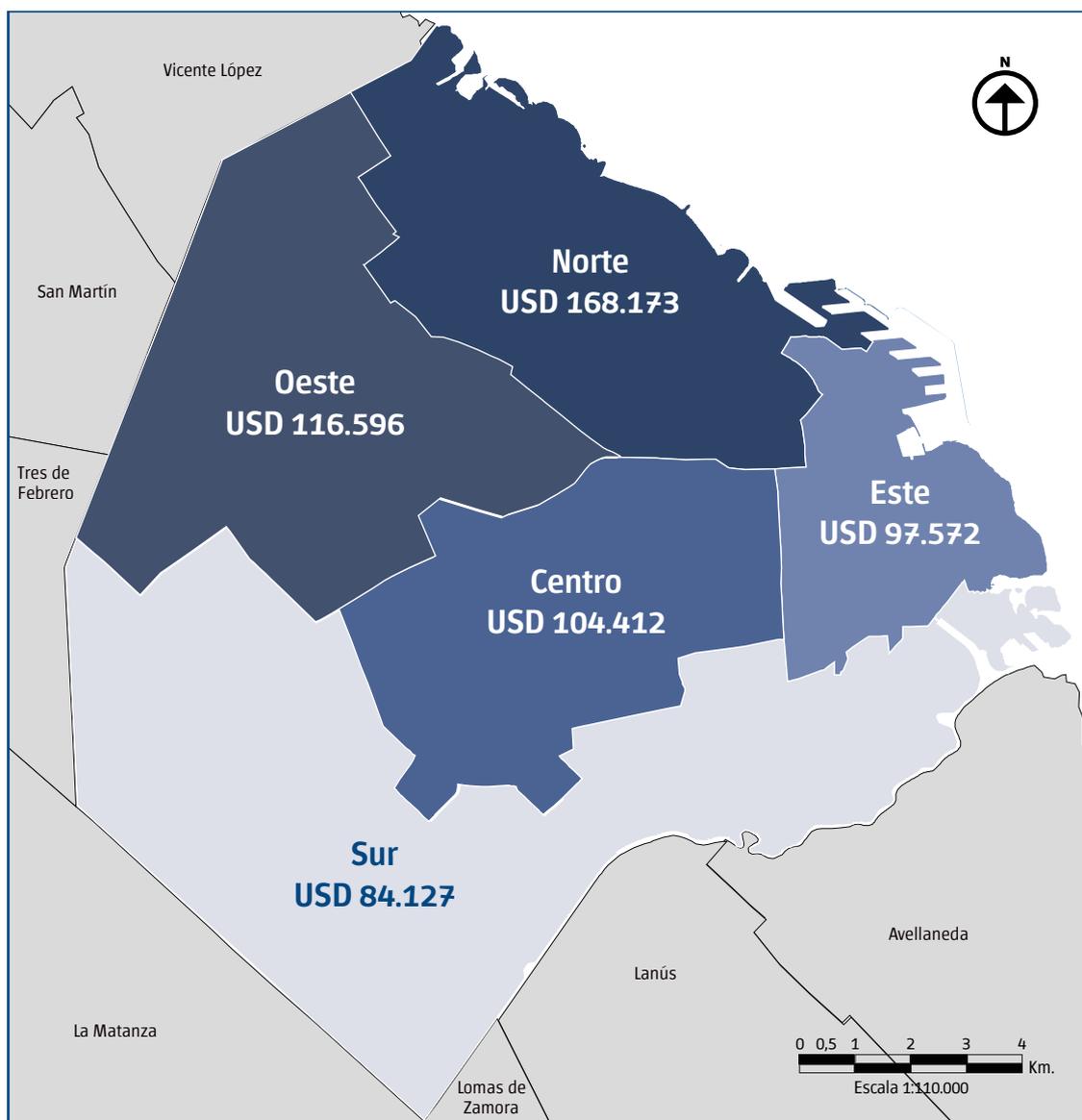
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

Mapa 2.3 Precio promedio por unidad base de 60 m² de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 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 (60,3%). Le siguieron en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 13 con el 7,4%, la 3 con el 7,0% y la 14 con un aporte del 6,8% (Cuadro 3.1). Las once restantes explicaron menos de la quinta parte de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este también alcanzó el 60,3%, 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 36,7% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (13,6%).

Las oficinas hasta 100 m² compusieron el 60,8% de las publicaciones. Comparativamente las unidades en venta presentan menores dimensiones: el 43,5% posee hasta 65 m² contra el 38,0% 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 \$47.161 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$39.134), Este (\$29.378) y Centro (\$28.617). El valor mínimo del metro cuadrado le correspondió al Sur, con un promedio de \$26.910 para una oficina de 60 m² (Cuadro 3.4).

El tamaño no resulta una variable tan significativa en la conformación del precio de oficinas como sucede en el caso de locales. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$581, las oficinas pequeñas (hasta 40 m²) promediaron \$636 y las de mayor tamaño, \$560 (Cuadro 3.5).

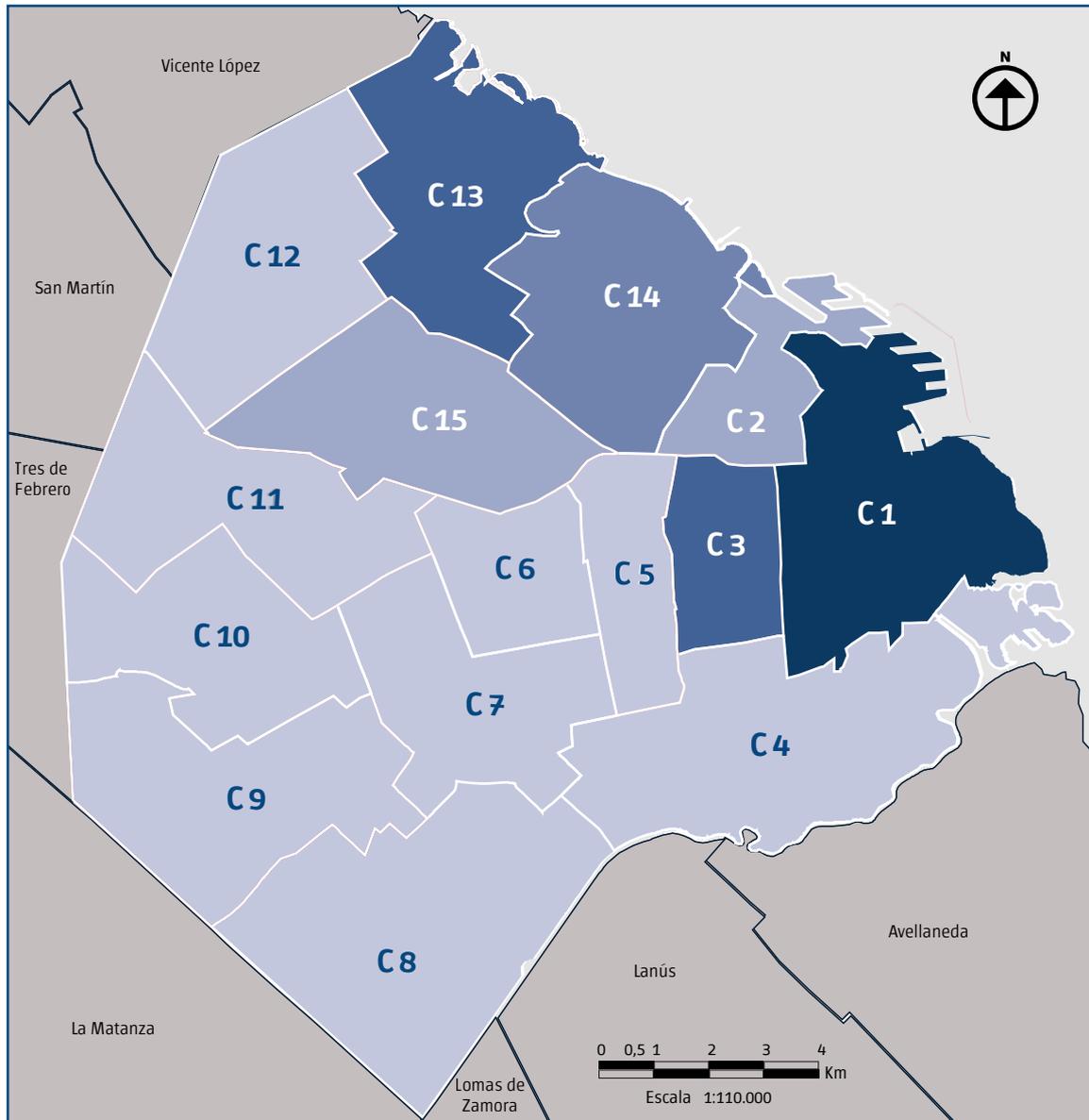
En el mercado de venta, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 128.980 para una unidad de 60 m²) y superó ampliamente el precio promedio para una oficina de iguales dimensiones en la zona Sur, que alcanzó el registro más bajo (USD 69.312) (Cuadro 3.6).

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 m², USD 1.923), seguido por las de 41 m² a 65 m² con un valor muy cercano (USD 1.920 por m²). Con el precio más reducido (USD 1.278) se posicionaron las oficinas grandes, de más de 200 m² (Cuadro 3.7).

3.1 Distribución de la oferta de unidades

Mapa 3.1 Participación porcentual de oficinas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 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 provisorios.

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

Cuadro 3.1 Superficie total ofertada (m²) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total	307.778	100,0
Comuna 1	185.493	60,3
Comuna 2	17.297	5,6
Comuna 3	21.430	7,0
Comuna 4	7.536	2,4
Comuna 5	4.912	1,6
Comuna 6	2.868	0,9
Comuna 7	1.422	0,5
Comuna 8	170,0	0,1
Comuna 9	6.494	2,1
Comuna 10	2.508	0,8
Comuna 11	3.565	1,2
Comuna 12	4.117	1,3
Comuna 13	22.898	7,4
Comuna 14	20.934	6,8
Comuna 15	6.134	2,0

- Dato igual a cero absoluto

Nota: datos provisorios.

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

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

3.2 Composición de unidades por tipo de operación

Cuadro 3.2 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Zona	Total	Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	19,5	21,1	18,3
Oeste	5,7	5,4	5,9
Centro	10,5	10,7	10,3
Este	60,3	59,1	61,3
Sur	3,9	3,7	4,1

Nota: datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Cuadro 3.3 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	20,9	18,8	22,6
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,2	19,2	20,9
Entre 66 m ² y 100 m ²	19,7	18,7	20,6
Entre 101 m ² y 200 m ²	23,2	25,0	21,8
Más de 200 m ²	16,0	18,3	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 m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

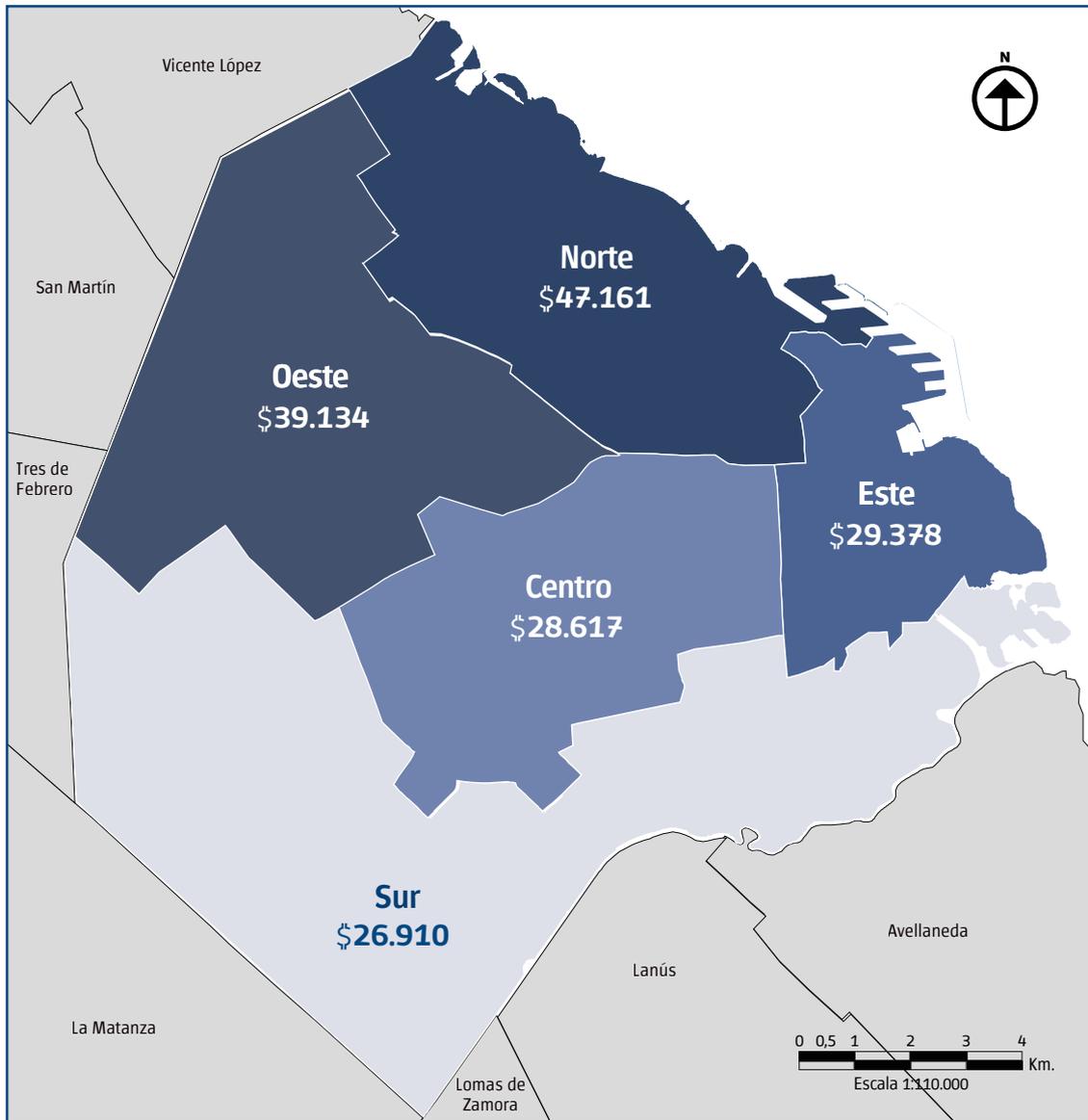
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	786	133	1.791	47.161	153	120.577
Oeste	652	91	1.250	39.134	99	64.717
Centro	477	170	1.324	28.617	105	50.122
Este	490	100	1.964	29.378	143	70.137
Sur	448	167	1.500	26.910	167	74.910

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

Mapa 3.2 Precio promedio por unidad base de 60 m² de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 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 m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	581	91	1.964	///	///
Hasta 40 m ²	636	140	1.500	31	19.642
Entre 41 m ² y 65 m ²	626	91	1.538	52	32.732
Entre 66 m ² y 100 m ²	563	100	1.791	83	46.794
Entre 101 m ² y 200 m ²	534	133	1.727	143	76.480
Más de 200 m ²	560	132	1.964	397	222.262

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

3.4 Precios de venta

Cuadro 3.6 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.150	413	5.868	128.980	106	227.019
Oeste	1.883	682	3.754	112.979	100	187.392
Centro	1.205	526	4.585	72.289	131	158.254
Este	1.504	506	6.222	90.249	113	170.007
Sur	1.155	500	3.750	69.312	179	206.602

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

Cuadro 3.7 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.766	413	6.222	///	///
Hasta 40 m ²	1.923	825	4.286	30	58.618
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.920	571	6.222	52	99.503
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.824	625	5.868	83	150.987
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.717	497	4.769	141	241.841
Más de 200 m ²	1.278	413	4.104	353	451.551

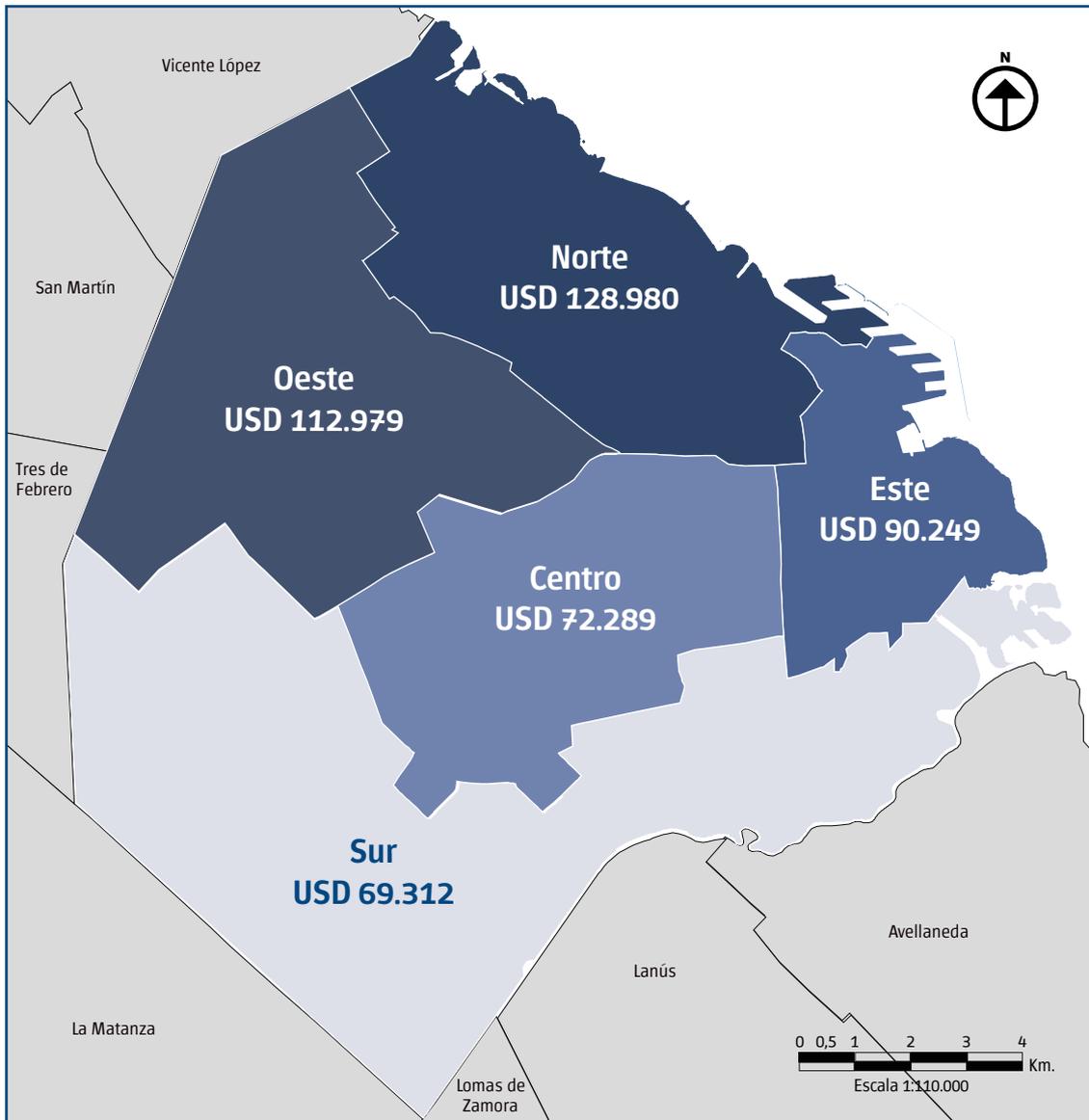
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

Mapa 3.3 Precio promedio por unidad base de 60 m² de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 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