

# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Informe de resultados | **1666**



Junio de 2022

Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública



## Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de unidades no residenciales en alquiler y venta en la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio está compuesto por locales y oficinas, publicados en el portal inmobiliario *Argenprop*. A continuación, se presentan las observaciones más salientes para cada tipo de unidad, con énfasis en el primer trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio– y un conjunto de cuadros, gráficos y mapas que ilustran las características comentadas.

### Principales resultados

En el primer trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales se redujo. En particular, la oferta de locales se mantuvo prácticamente estable en relación con el trimestre previo; en tanto que para las oficinas se verificó una disminución moderada, fundamentalmente debido a una menor cuantía de operaciones de alquiler. En la comparación interanual, se destaca un crecimiento de locales en venta en detrimento de los ofrecidos para alquiler, fenómeno que puede vincularse con la baja cantidad de transacciones dadas las limitaciones coyunturales que impone el mercado para la compraventa de inmuebles.

La distribución geográfica de la oferta presentó un área de muy alta densidad que coincide con la zona céntrica de negocios, ubicada en el microcentro y alrededores. Para las oficinas, la concentración en la Comuna 1 alcanzó casi 6 de cada 10 unidades. La oferta de locales, por su parte, mostró una menor concentración (3 de cada 10) y destacó, además, en las comunas con presencia de centros comerciales a cielo abierto, atravesadas por las avenidas más importantes (3, 14 y 15).

Para todos los segmentos se verificó una marcada disparidad de precio de publicación por zona, reflejo de la valorización histórica de la Ciudad en términos espaciales: los valores máximos se registraron en el Norte mientras que los mínimos correspondieron a establecimientos de la zona Sur. Por tramo de tamaño, el valor del metro cuadrado fue más alto para las unidades de menores dimensiones.

Para el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado de locales se situó en \$1.055 y \$684 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m<sup>2</sup> superó ampliamente las unidades de más de 200 m<sup>2</sup> (se multiplicó por 1,9), mientras que en oficinas los precios de alquiler publicados se hallaron más concentrados en torno al promedio. Por zona, las unidades no residenciales alcanzaron el precio más elevado en el Norte, con un registro de \$77.013 –local– y \$54.034 –oficina– si se toma en cuenta una dimensión de 60 m<sup>2</sup>. Los registros mínimos se verificaron en el Sur aunque, en oficinas, el Este y Centro registraron valores muy próximos.

Para el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.367, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.742. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más elevados (los locales hasta 30 m<sup>2</sup> computaron 2,3 veces el valor medio de los de más de 200 m<sup>2</sup>). Nuevamente, Norte y Sur presentaron los valores máximos y mínimos de publicación por zona, respectivamente: USD 167.288 y USD 86.566 para la unidad tipo de local y USD 134.436 y USD 68.577, la de oficina.

## Caracterización de la oferta de locales

**Cuadro 1** Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	20,4	18,3	21,7
Oeste	17,3	13,6	19,6
Centro	23,4	21,5	24,6
Este	26,2	36,0	19,9
Sur	12,8	10,5	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*.

**Cuadro 2** Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

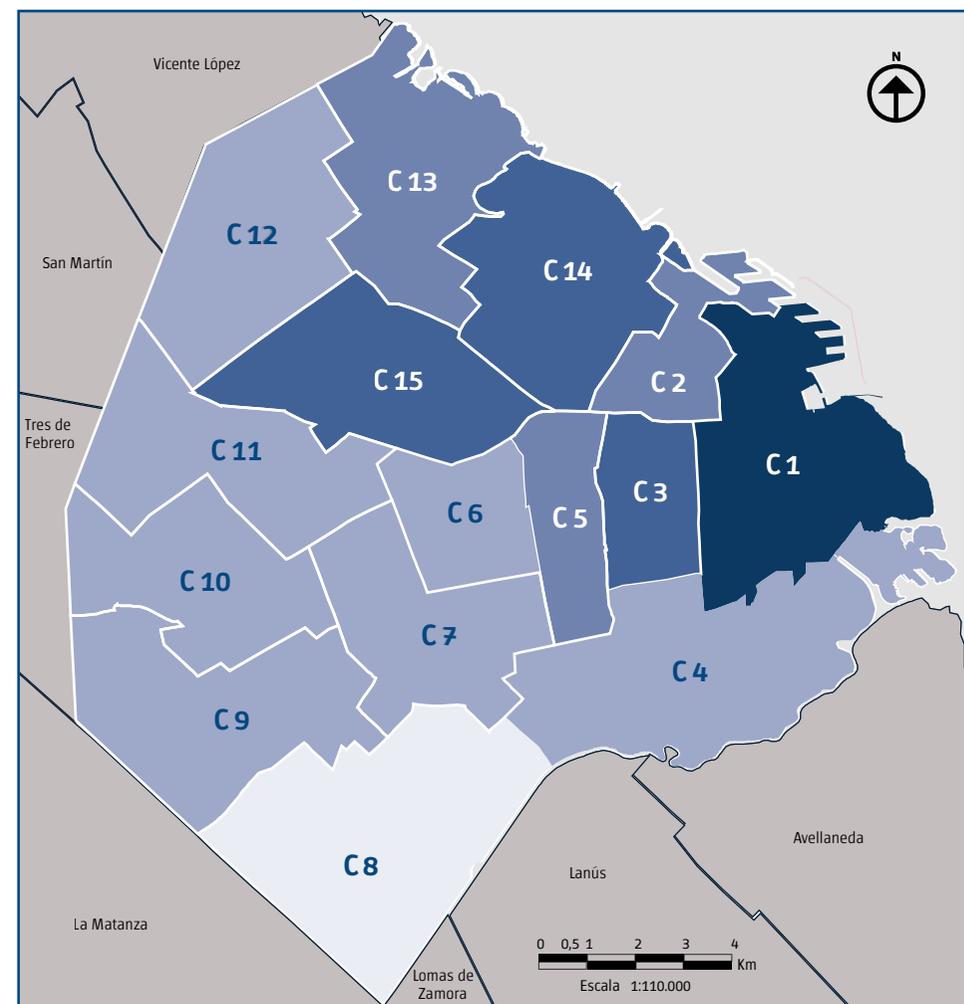
Tamaño	Total	Alquiler	Venta
	%		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 30 m <sup>2</sup>	13,2	12,5	13,6
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	19,8	19,0	20,4
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	18,1	16,4	19,2
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	25,8	26,1	25,7
Más de 200 m <sup>2</sup>	23,0	26,0	21,1

**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*.

**Mapa 1** Participación porcentual de locales en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



### 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*.

## Caracterización de la oferta de oficinas

**Cuadro 3** Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,3	16,0	19,8
Oeste	6,2	6,0	6,3
Centro	11,0	12,2	10,2
Este	60,1	61,1	59,5
Sur	4,4	4,7	4,2

**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*.

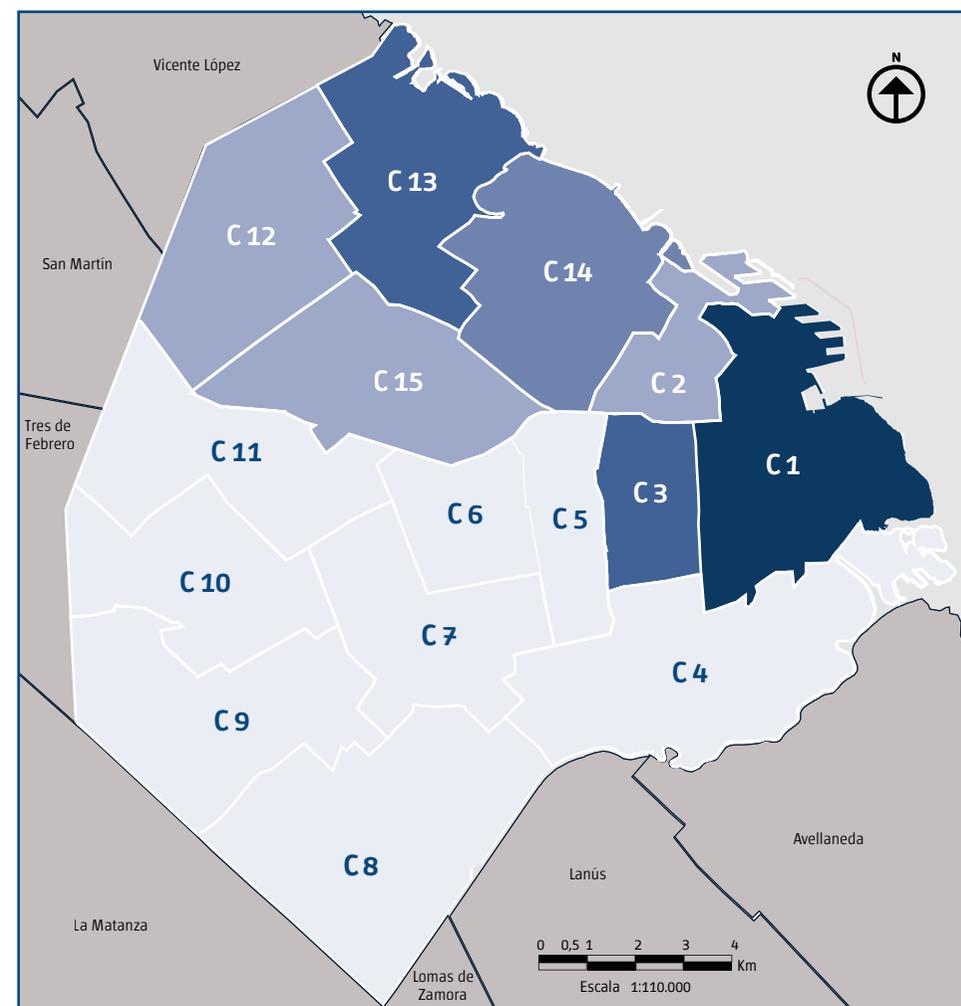
**Cuadro 4** Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

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>	20,2	18,2	21,6
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	20,2	17,7	21,9
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	19,0	19,6	18,5
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	22,9	22,7	23,0
Más de 200 m <sup>2</sup>	17,7	21,8	15,0

**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*.

**Mapa 2** Participación porcentual de oficinas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



### 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*.

## Precio de alquiler de locales

**Cuadro 5** Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>1.055</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	1.481	23	34.206
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	1.277	45	57.841
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.022	82	83.757
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	995	151	149.752
Más de 200 m <sup>2</sup>	770	390	300.258

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

**Nota:** datos provisorios.

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

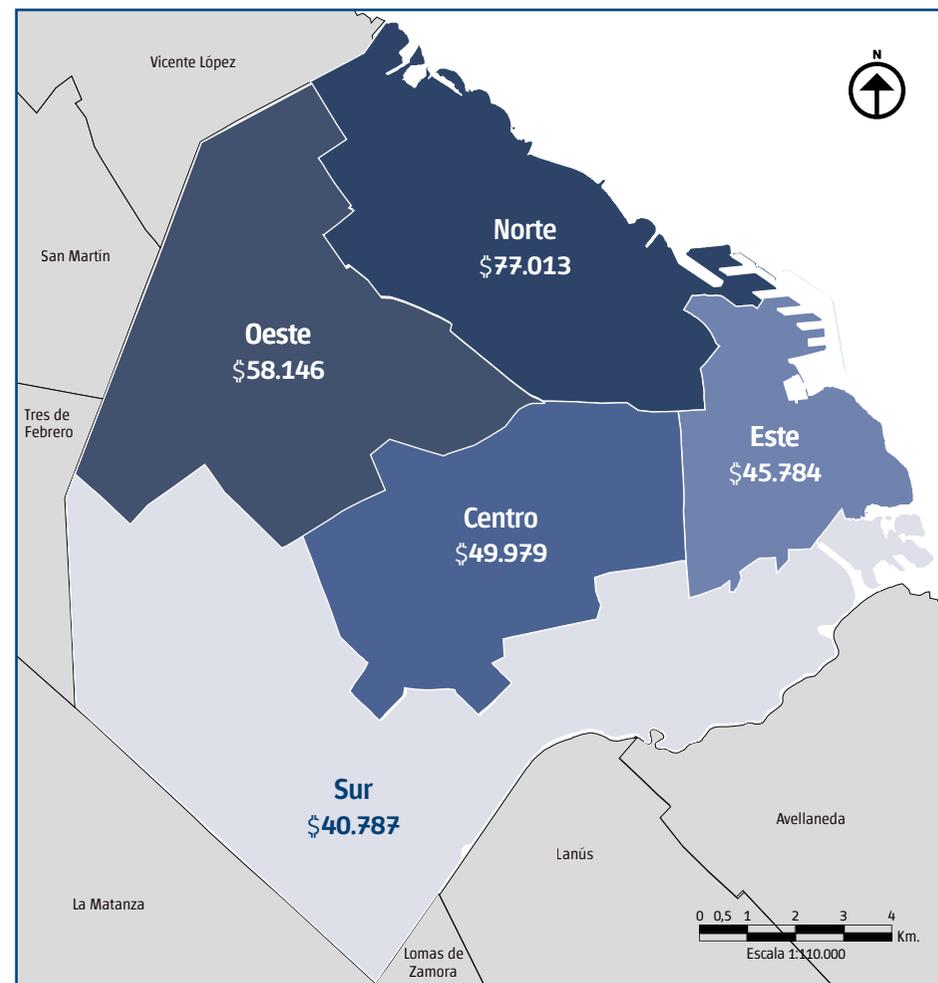
**Cuadro 6** Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	1.284	161	206.169
Oeste	969	139	134.635
Centro	833	146	121.220
Este	763	185	140.999
Sur	680	185	125.674

**Nota:** datos provisorios.

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

**Mapa 3** Precio promedio por unidad de 60 m<sup>2</sup> de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



**Nota:** datos provisorios.

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

## Precio de alquiler de oficinas

**Cuadro 7** Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>684</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	790	30	23.959
Entre 41 m <sup>2</sup> y 66 m <sup>2</sup>	770	53	40.839
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	636	83	53.061
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	644	146	93.769
Más de 200 m <sup>2</sup>	612	383	234.020

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

**Nota:** datos provisionarios.

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

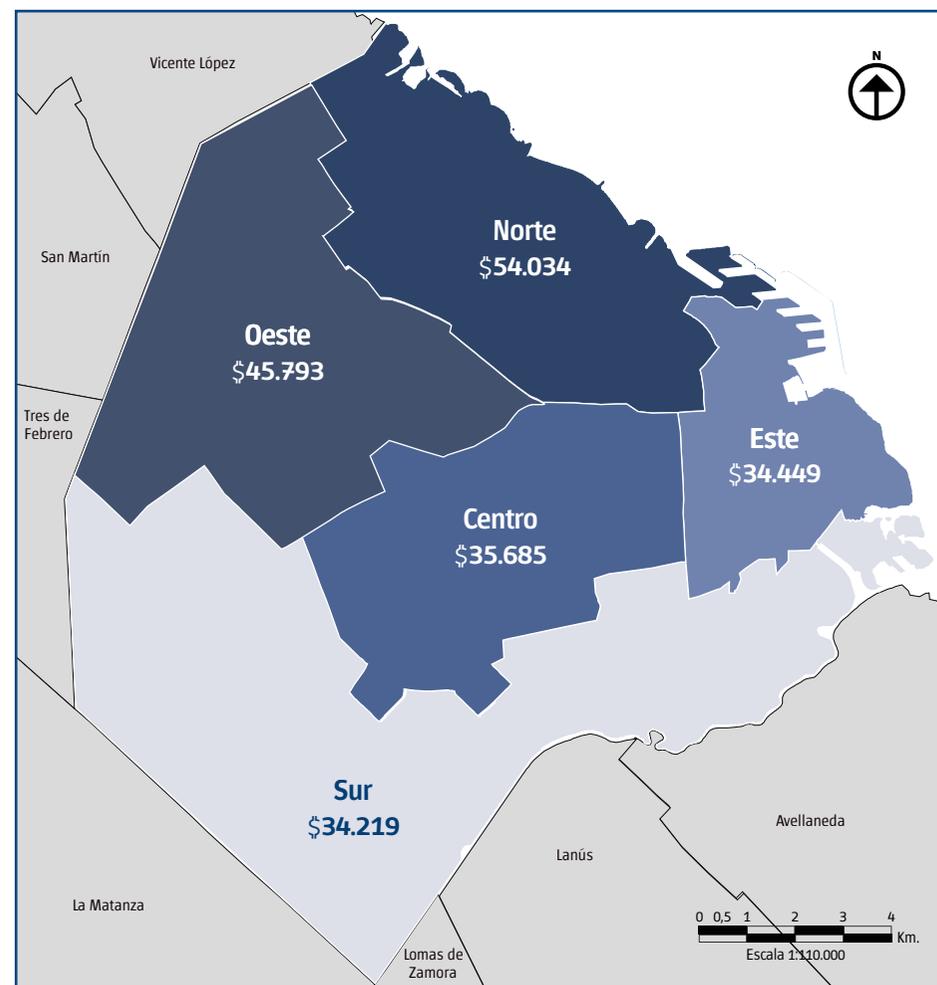
**Cuadro 8** Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	901	144	129.820
Oeste	763	151	115.591
Centro	595	106	63.171
Este	574	155	88.942
Sur	570	168	95.583

**Nota:** datos provisionarios.

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

**Mapa 4** Precio promedio por unidad de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



**Nota:** datos provisionarios.

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

## Precio de venta de locales

**Cuadro 9** Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>2.367</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.189	24	75.105
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	2.798	45	126.044
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.645	82	215.627
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.197	145	319.535
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.374	363	499.385

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

**Nota:** datos provisorios.

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

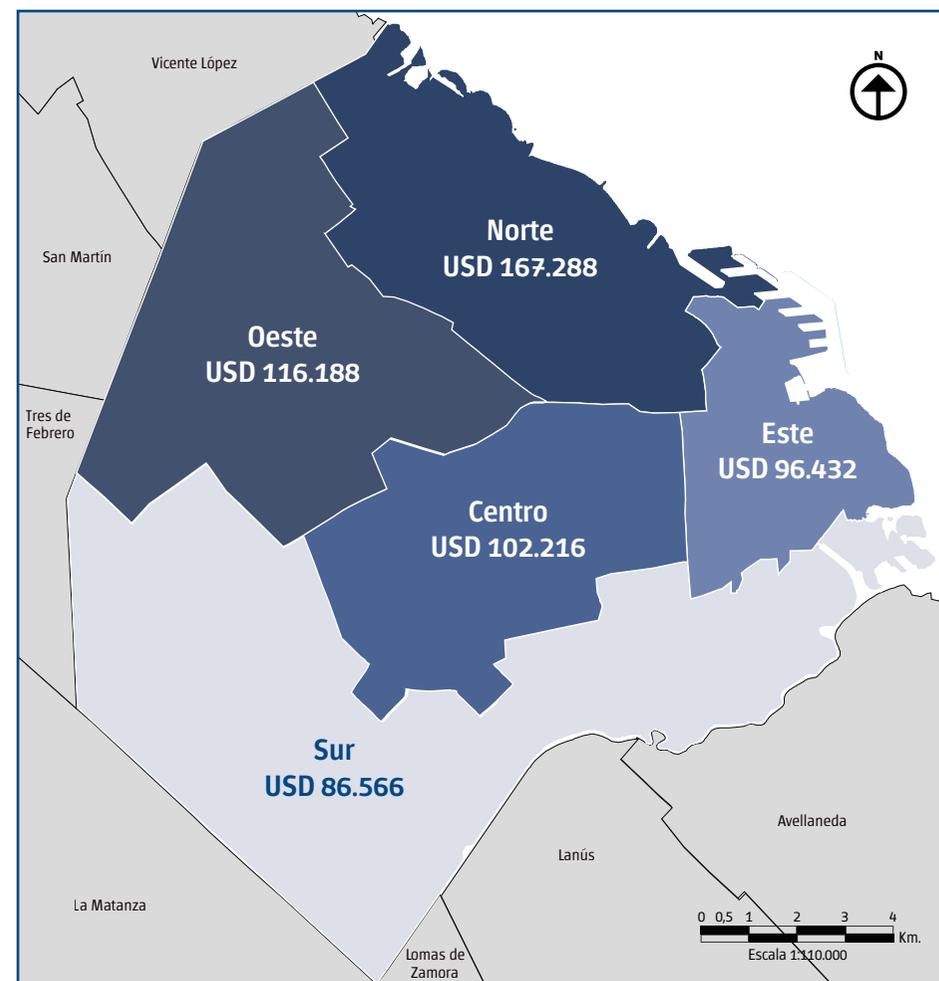
**Cuadro 10** Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.788	112	311.908
Oeste	1.936	127	246.566
Centro	1.704	144	244.916
Este	1.607	170	273.837
Sur	1.443	167	240.399

**Nota:** datos provisorios.

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

**Mapa 5** Precio promedio por unidad de 60 m<sup>2</sup> de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



**Nota:** datos provisorios.

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

## Precio de venta de oficinas

**Cuadro 11** Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>1.742</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	1.915	30	57.591
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	1.878	52	97.347
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.725	82	141.892
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.768	142	251.256
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.278	354	452.147

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

**Nota:** datos provisionarios.

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

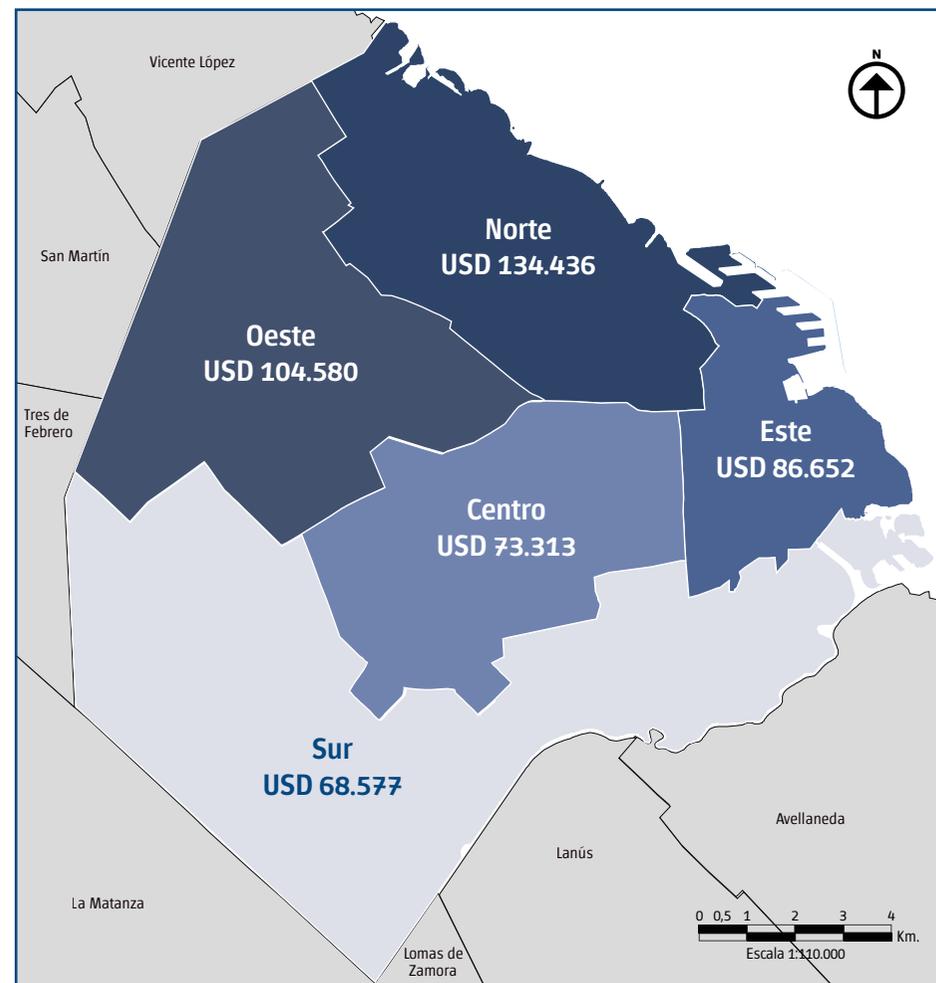
**Cuadro 12** Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.241	108	241.513
Oeste	1.743	123	214.886
Centro	1.222	133	162.338
Este	1.444	115	166.499
Sur	1.143	181	207.019

**Nota:** datos provisionarios.

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

**Mapa 6** Precio promedio por unidad de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022



**Nota:** datos provisionarios.

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

## Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta de propiedades no residenciales en alquiler y venta de la Ciudad de Buenos Aires. El universo de estudio comprende locales y oficinas, publicados en el portal inmobiliario *Argenprop*. Los datos se analizan y sistematizan trimestralmente, para lo cual se considera el *stock* publicado al cierre del primer mes al que se adicionan las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros en los dos meses siguientes, para completar el período de referencia. La información presentada es de carácter provisorio.

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 operación y de propiedad. Por el otro, la clasificación por tamaño –rangos de superficie– posibilita estimar el impacto de esa dimensión como una variable formadora de precios.

A fin de estudiar los valores de las unidades, se calcula el precio del metro cuadrado que corresponde al cociente entre el precio de oferta publicado y la superficie cubierta informada, expresado en pesos para el mercado de alquiler y en dólares para el mercado de venta, por tratarse de las monedas de referencia para cada tipo de transacción. Asimismo, se incluyen en el análisis costos medios por unidad y para una unidad de tamaño fijo (60 m<sup>2</sup>) con el objetivo de propiciar la comparabilidad de los resultados.

---

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