

# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Informe de resultados | **1717**



Diciembre de 2022

Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública



## Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 tercer trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

### Principales resultados

En el tercer trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales se incrementó levemente traccionado, en particular, por la oferta de locales que mostró una suba del 13,0% en relación con el trimestre previo; en tanto que para las oficinas se produjo una retracción de casi el 6,0%. En la comparación interanual, el crecimiento del *stock* fue mínimo debido únicamente al crecimiento de locales en venta (18,4%) mientras que en el resto de los subconjuntos disminuyó la cantidad de publicaciones.

La distribución geográfica de la oferta presentó un área de muy alta densidad que coincide con la zona céntrica de negocios, en particular en el microcentro y alrededores. Es así que la Comuna 1 explicó más de 6 de cada 10 oficinas publicadas y casi el 25,0% de los locales; estos últimos también mostraron una importante cuantía de publicaciones en áreas con presencia de centros comerciales a cielo abierto, atravesadas por las avenidas más importantes (Comunas 3, 15 y 14).

Para todos los segmentos se verificó una marcada disparidad del 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 \$1.386 y \$905 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m<sup>2</sup> casi duplicó las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, mientras que en oficinas las de menor tamaño superaron en un 56,0% a las del tramo superior. Por zona, las unidades no residenciales alcanzaron el precio más elevado en el Norte, con un registro de \$97.654 –local– y \$71.574 –oficina– si se toma en cuenta una dimensión de 60 m<sup>2</sup>. Para ambos tipos de unidad, los registros mínimos se verificaron en el Sur, aunque en el caso de las oficinas, con valores muy próximos del Este y Centro.

Para el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.223, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.626. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más elevados (los locales hasta 30 m<sup>2</sup> computaron 2,2 veces el valor medio de los de más de 200 m<sup>2</sup>). Nuevamente, Norte y Sur presentaron los valores de publicación máximos y mínimos por zona: para la unidad tipo de local USD 159.483 y USD 83.773 y, de oficina, USD 129.016 y USD 62.849.

## Caracterización de la oferta de locales

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

Zona	Total	Alquiler	Venta	%		
				Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>			
Norte	19,5	16,4	21,3			
Oeste	18,1	14,8	19,9			
Centro	22,4	20,6	23,4			
Este	24,6	34,0	19,3			
Sur	15,4	14,2	16,1			

**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.

**Cuadro 2** Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

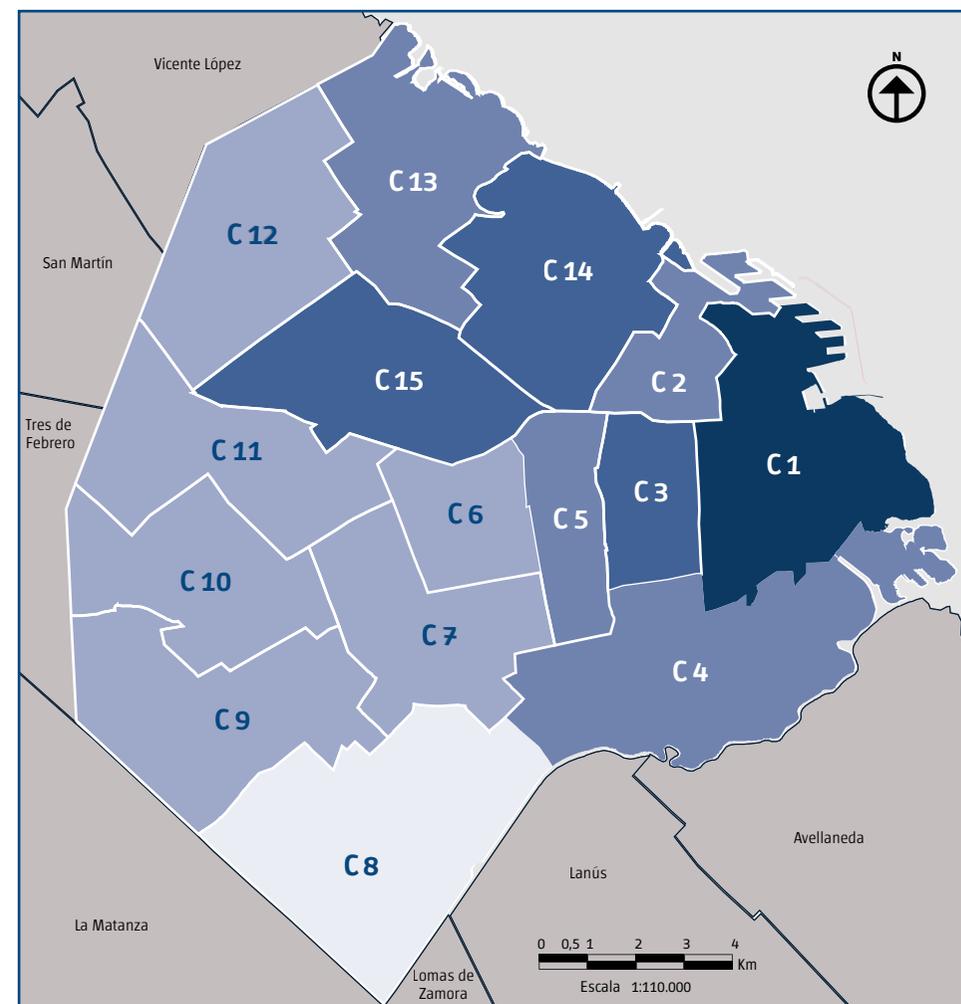
Tamaño	Total	Alquiler	Venta	%		
				Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>			
Hasta 30 m <sup>2</sup>	13,9	14,5	13,6			
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	20,5	19,3	21,1			
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	17,6	15,5	18,7			
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	25,4	23,8	26,4			
Más de 200 m <sup>2</sup>	22,6	26,9	20,2			

**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.

**Mapa 1** Participación porcentual de locales en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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. 3er. trimestre de 2022

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,8	16,2	20,4
Oeste	5,8	5,6	5,9
Centro	10,4	10,5	10,3
Este	61,2	63,0	60,0
Sur	3,9	4,7	3,4

**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*.

**Cuadro 4** Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

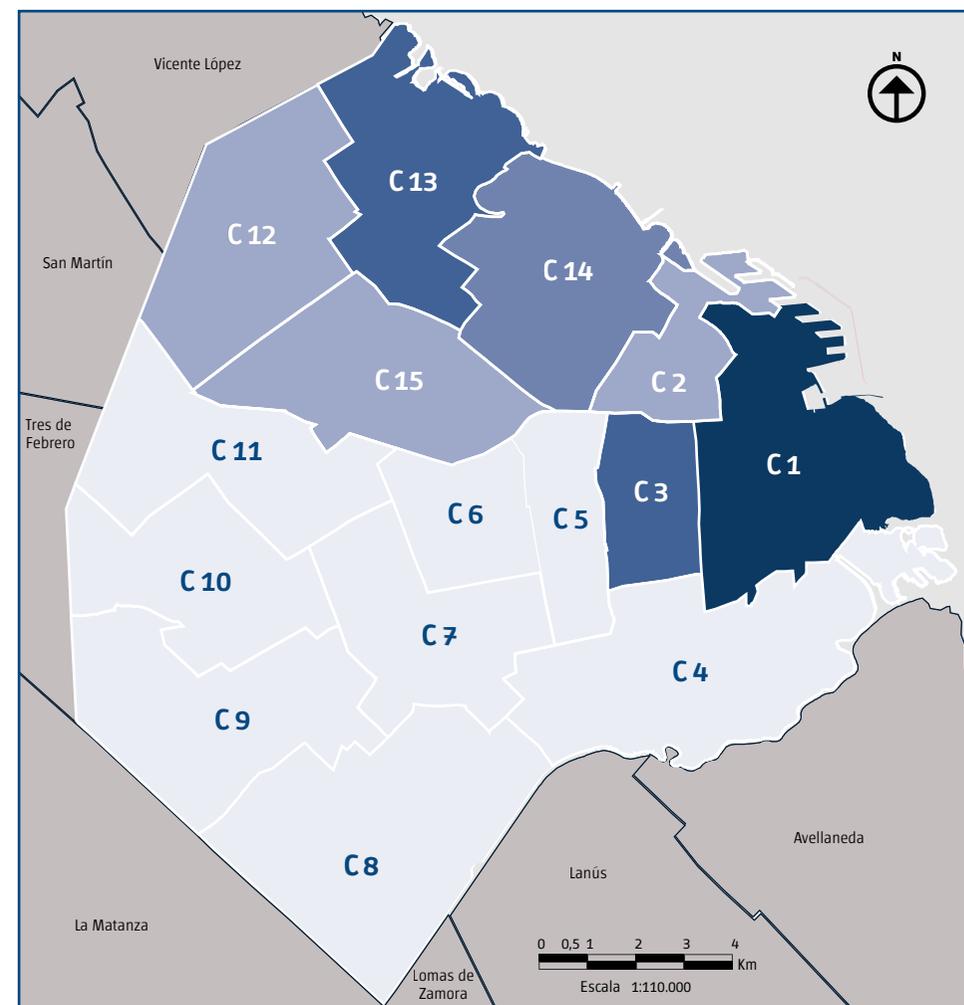
Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 40 m <sup>2</sup>	18,5	17,3	19,3
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	20,7	19,3	21,5
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	18,4	17,4	19,1
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	24,6	23,9	25,1
Más de 200 m <sup>2</sup>	17,7	22,0	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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>1.386</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	1.852	23	43.083
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	1.707	44	75.465
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.361	81	109.902
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.303	150	195.846
Más de 200 m <sup>2</sup>	996	370	368.690

/// 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*.

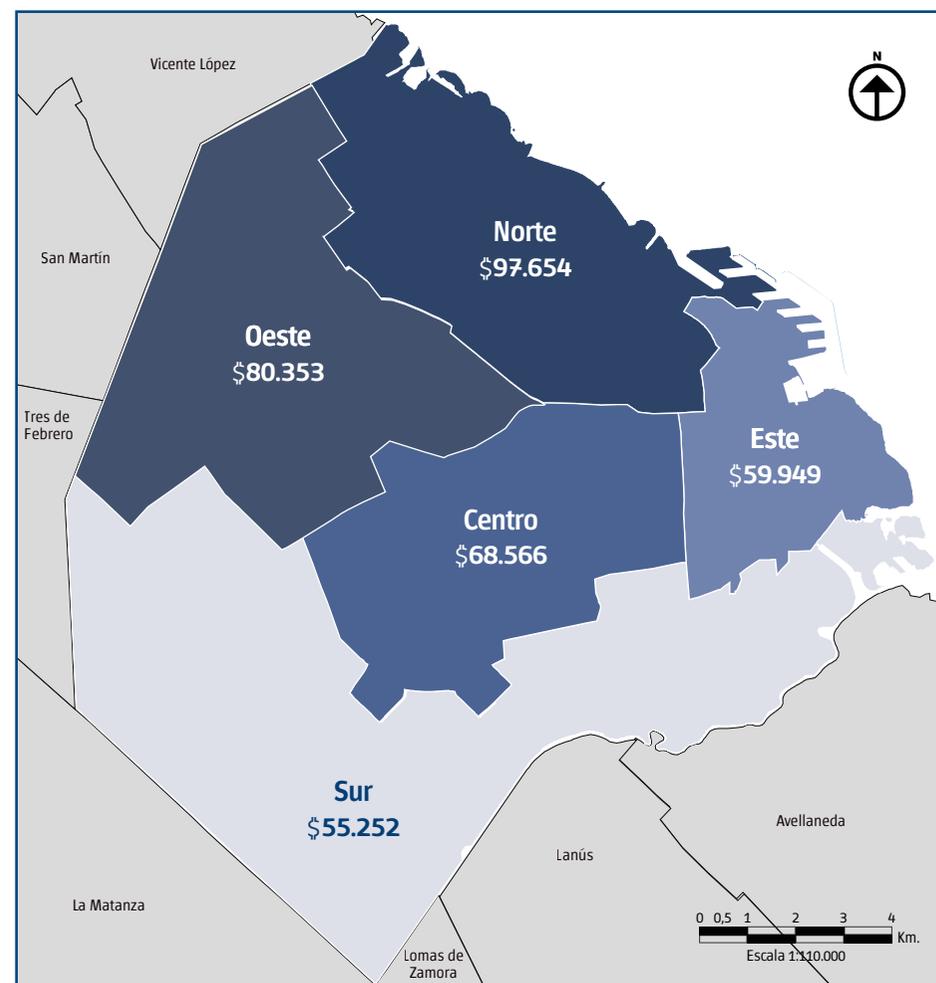
**Cuadro 6** Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	1.628	133	216.995
Oeste	1.339	146	195.307
Centro	1.143	153	175.072
Este	999	187	186.627
Sur	921	151	139.159

**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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>905</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Hasta 40 m <sup>2</sup>	1.117	30	33.941
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	1.066	53	56.403
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	932	84	78.406
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	776	145	112.311
Más de 200 m <sup>2</sup>	715	386	276.437

/// 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.

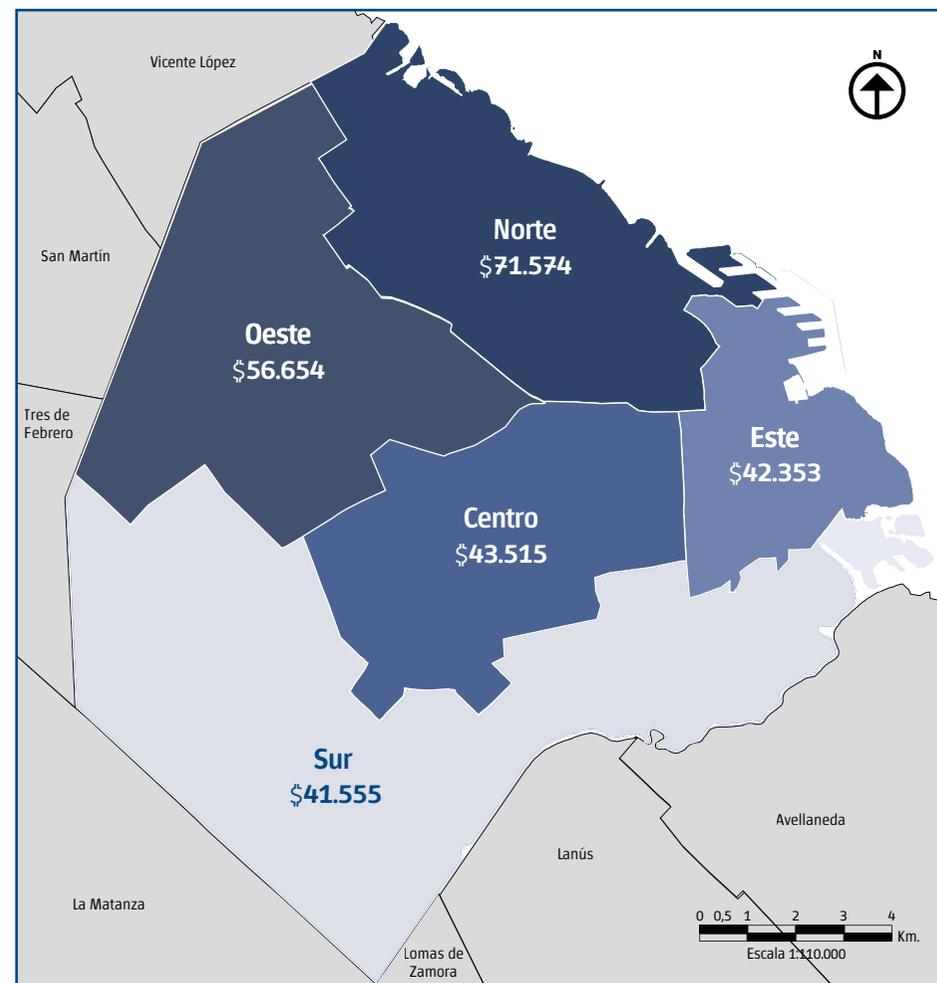
**Cuadro 8** Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	1.193	133	159.086
Oeste	944	135	127.574
Centro	725	111	80.828
Este	706	156	109.887
Sur	693	231	160.218

**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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>2.223</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	2.919	24	69.282
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	2.654	45	119.008
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.421	82	197.390
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.068	147	303.416
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.319	365	480.894

/// 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.

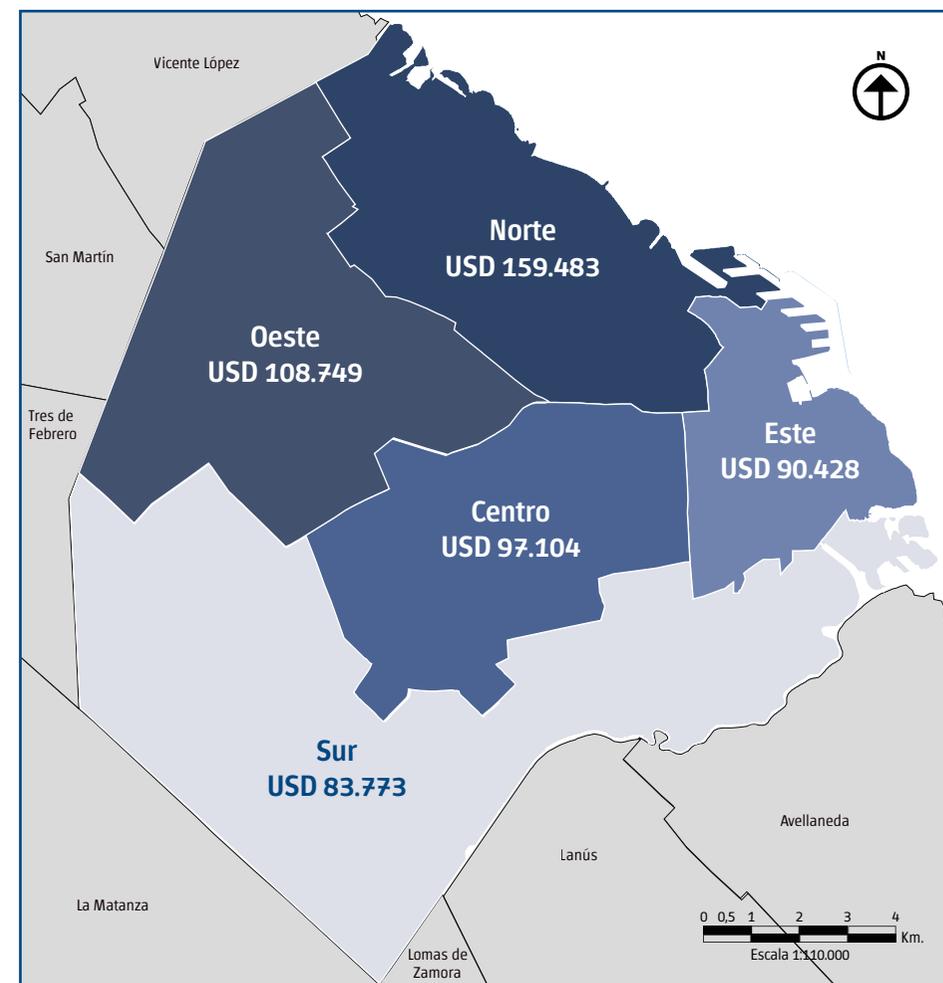
**Cuadro 10** Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
	<b>Promedio</b>		
Norte	2.658	118	313.128
Oeste	1.812	125	226.239
Centro	1.618	138	223.809
Este	1.507	168	252.693
Sur	1.396	159	221.401

**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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>1.626</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	1.827	30	55.558
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	1.796	52	92.547
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.606	83	132.892
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.616	142	230.100
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.168	366	427.541

/// 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*.

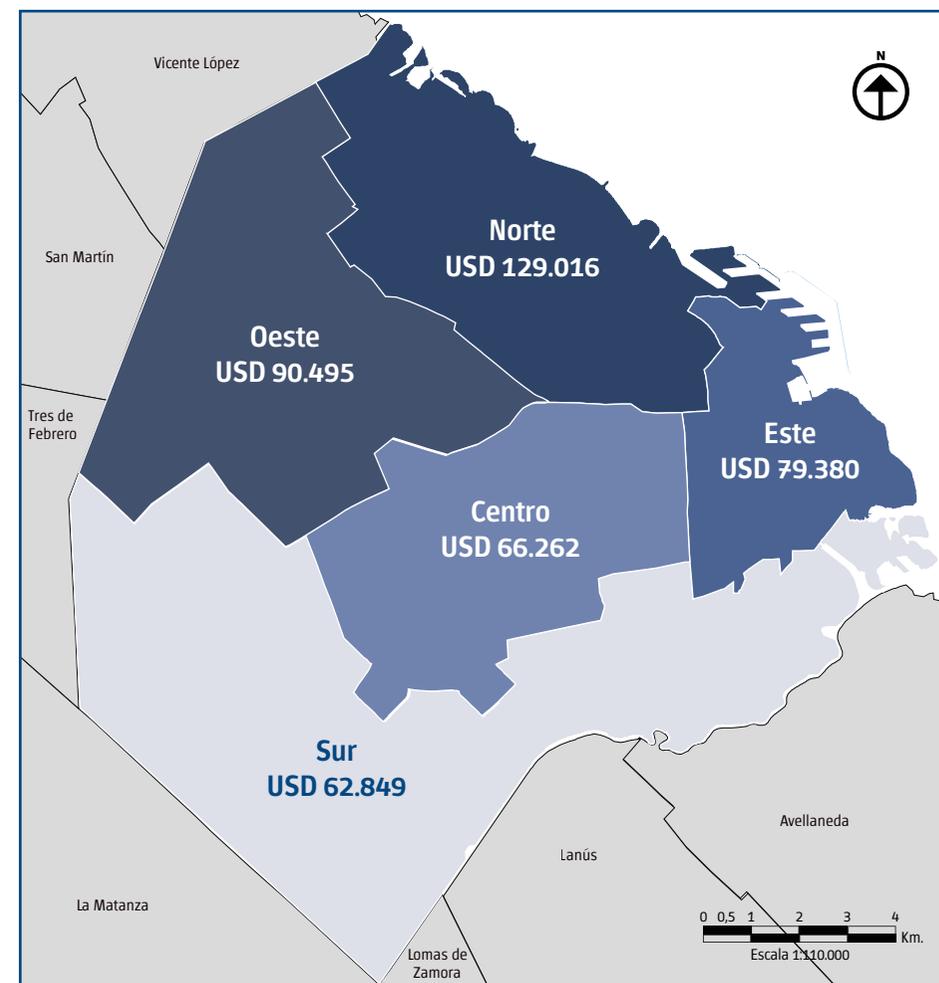
**Cuadro 12** Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m<sup>2</sup>) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.150	110	236.767
Oeste	1.508	115	174.136
Centro	1.104	148	163.899
Este	1.323	120	159.153
Sur	1.047	197	206.687

**Nota:** datos provisorios.

**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. 3er. 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*.

## 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