

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Informe
de resultados | **1745**



Marzo de 2023

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



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 cuarto trimestre de 2022 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el cuarto trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales se redujo muy levemente respecto de los tres meses anteriores (-0,5%). La dinámica más significativa se verificó en el segmento de oficinas en alquiler, que mostró una caída del 18,9%, mientras que la oferta de oficinas en venta disminuyó apenas el 2,7%. Como contrapartida, las publicaciones de locales se incrementaron un 3,2%, debido al impulso del conjunto publicado para la venta. Por su parte, en la comparación interanual se verificó una dinámica similar para cada uno de los segmentos, aunque en este caso la intensidad de los fenómenos determinó un crecimiento del *stock* total que alcanzó un 4,7%.

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 poco menos de la cuarta parte de los locales; estos últimos también mostraron una importante presencia de publicaciones en comunas atravesadas por las avenidas más importantes, con centros comerciales a cielo abierto (Comunas 15, 3 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 del Sur, con excepción de las oficinas en alquiler que mostraron los menores valores en el Este, dada la pérdida de importancia de esta zona como área central de negocios. 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 \$1.612 y \$976 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m² casi duplicó las unidades de más de 200 m², mientras que en oficinas las de menor tamaño superaron en un 61% a las del intervalo superior. Por zona, las unidades no residenciales alcanzaron el precio más elevado en el Norte, con un registro de \$119.472 –local– y \$83.708 –oficina– si se toma en cuenta una dimensión de 60 m².

En el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.200, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.599. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más elevados (los locales hasta 30 m² computaron 2,2 veces el valor medio de los de más de 200 m²). Norte y Sur presentaron los valores de publicación máximos y mínimos por zona.

Caracterización de la oferta de locales

Cuadro 1 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	19,9	16,9	21,6
Oeste	18,8	15,9	20,4
Centro	22,6	21,4	23,2
Este	23,2	31,7	18,6
Sur	15,5	14,1	16,2

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. 4to. trimestre de 2022

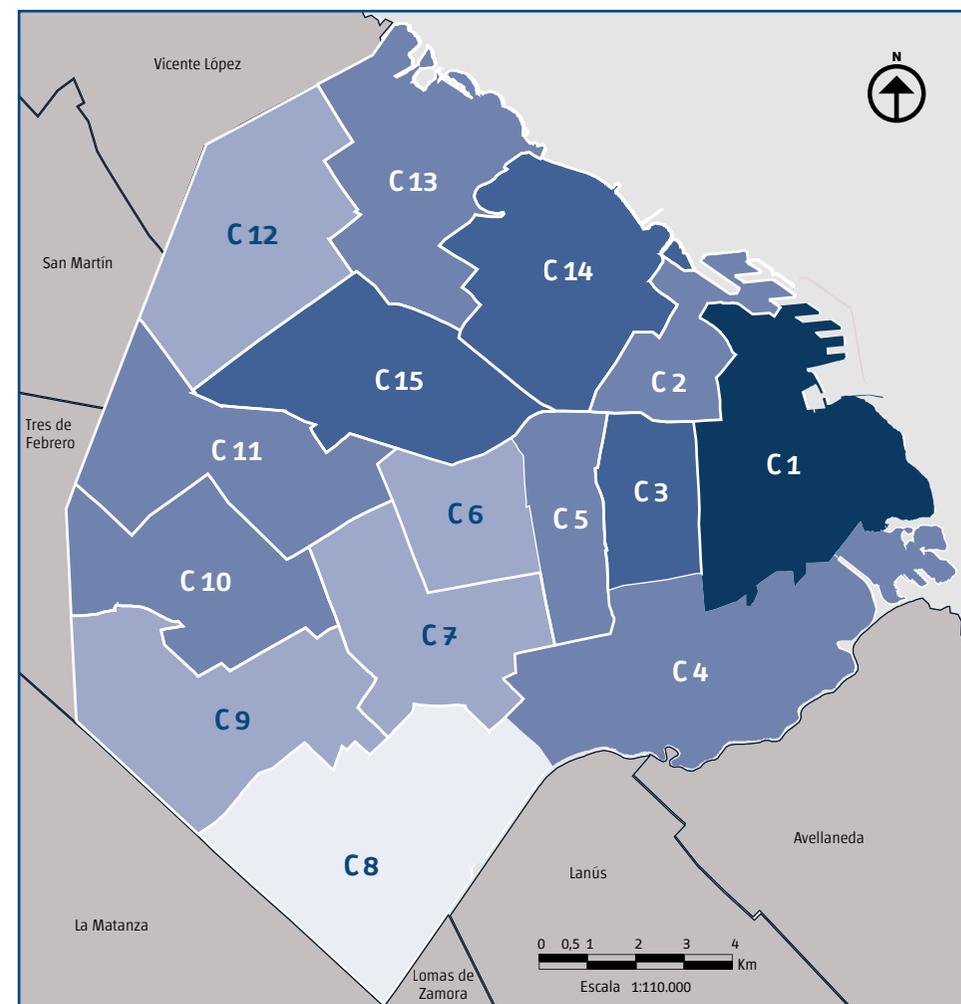
Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	14,1	14,7	13,8
Entre 31 m ² y 60 m ²	19,8	18,1	20,7
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,5	15,4	18,6
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,7	24,8	26,1
Más de 200 m ²	23,0	27,1	20,7

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2022

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	16,9	13,9	18,6
Oeste	6,1	6,3	6,0
Centro	11,3	12,2	10,8
Este	62,5	64,1	61,6
Sur	3,2	3,6	3,1

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 4 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

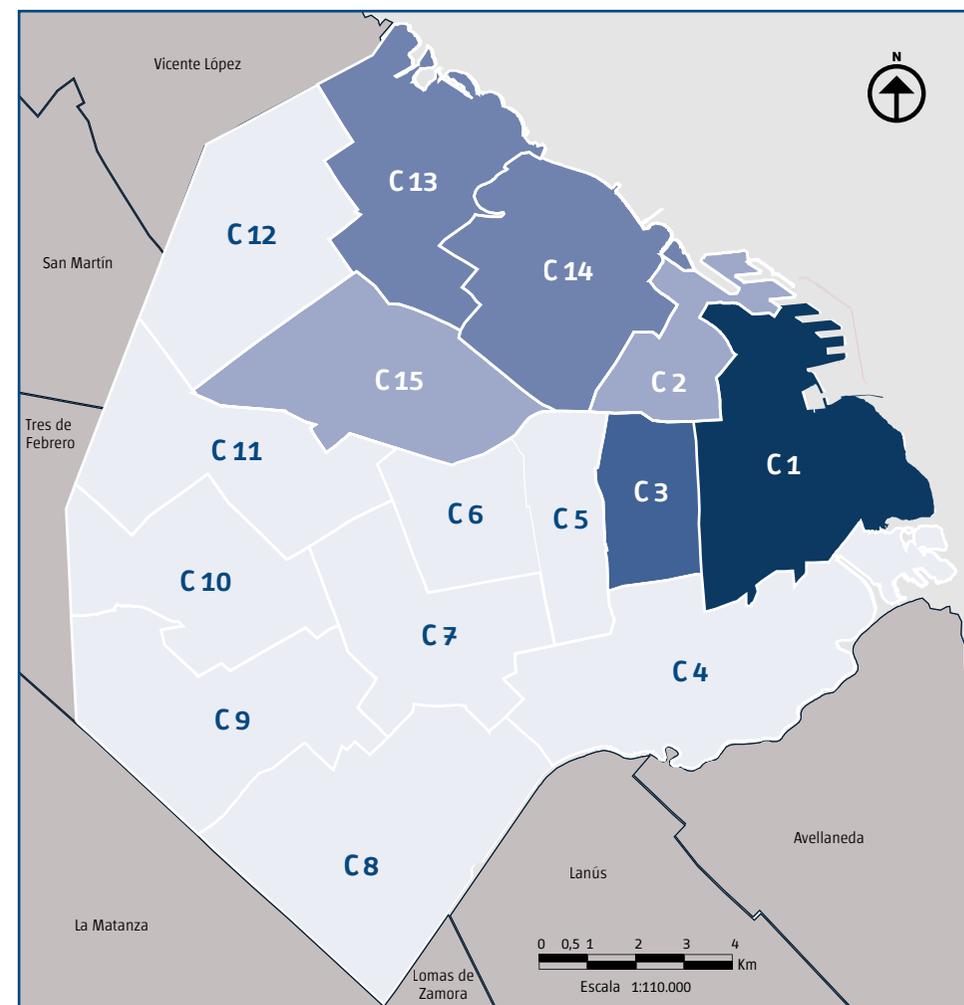
Tamaño	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	17,6	17,0	17,9
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,2	17,4	21,6
Entre 66 m ² y 100 m ²	17,9	18,2	17,8
Entre 101 m ² y 200 m ²	26,4	25,8	26,7
Más de 200 m ²	17,9	21,6	16,0

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. 4to. 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 (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	1.612	///	///
Hasta 30 m ²	2.182	24	51.479
Entre 31 m ² y 60 m ²	1.914	44	83.902
Entre 61 m ² y 100 m ²	1.649	82	134.941
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.545	148	228.587
Más de 200 m ²	1.143	370	422.470

/// 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.

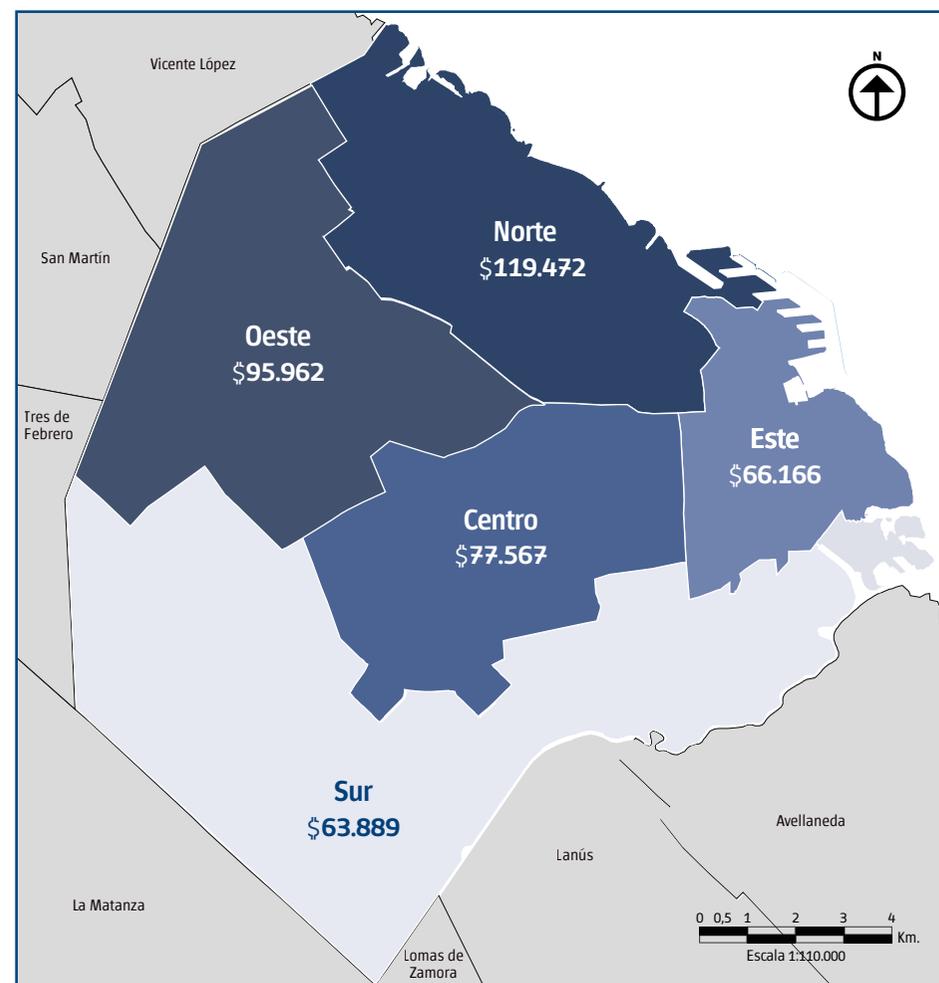
Cuadro 6 Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.991	135	267.970
Oeste	1.599	150	239.122
Centro	1.293	150	193.283
Este	1.103	194	213.577
Sur	1.065	148	157.254

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 m² de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	976	///	///
Hasta 40 m ²	1.205	30	36.452
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.250	52	65.191
Entre 66 m ² y 100 m ²	967	86	83.543
Entre 101 m ² y 200 m ²	838	146	121.954
Más de 200 m ²	747	349	260.921

/// 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*.

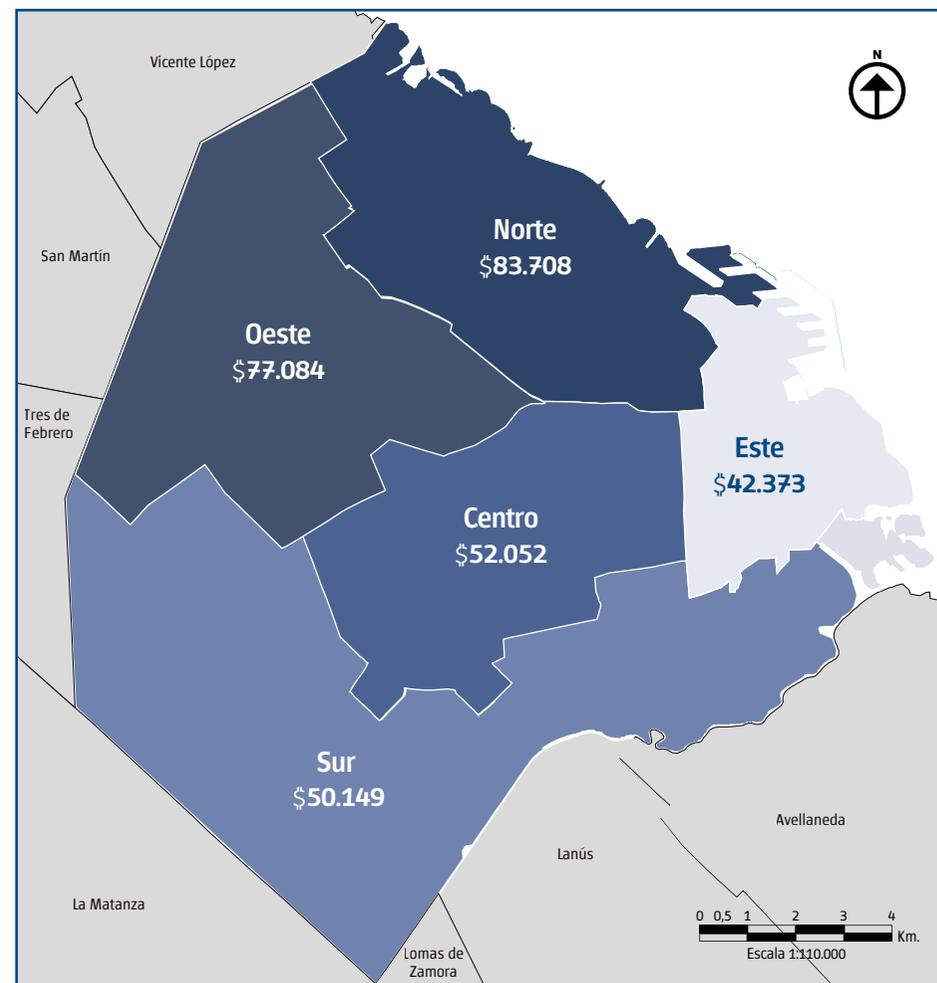
Cuadro 8 Precio del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.395	129	180.224
Oeste	1.285	102	131.440
Centro	868	127	110.182
Este	706	148	104.494
Sur	836	232	194.083

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 m² de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.200	///	///
Hasta 30 m ²	2.903	24	69.114
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.601	45	116.424
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.393	81	194.097
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.049	146	298.126
Más de 200 m ²	1.350	357	481.958

/// 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*.

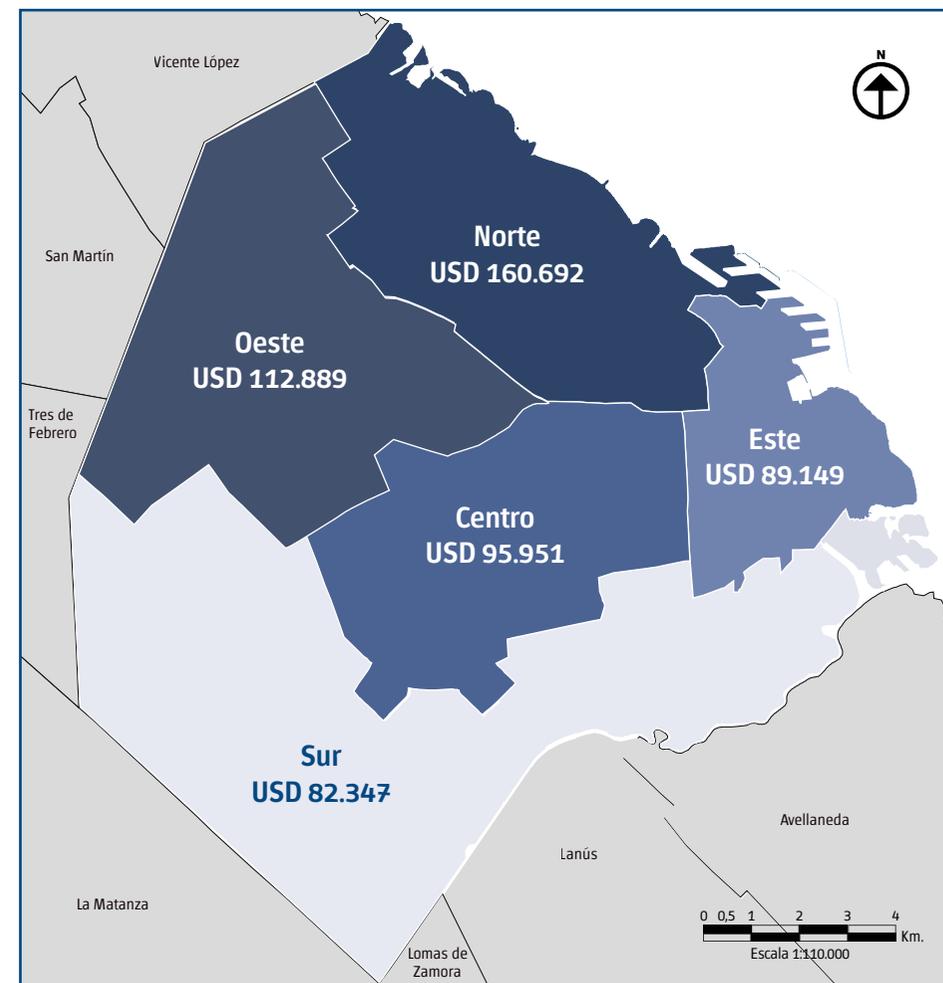
Cuadro 10 Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.678	114	305.098
Oeste	1.881	124	233.297
Centro	1.599	137	219.089
Este	1.486	174	258.252
Sur	1.372	159	217.627

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 m² de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.599	///	///
Hasta 40 m ²	1.816	30	55.274
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.744	51	89.652
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.598	83	132.249
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.583	141	223.587
Más de 200 m ²	1.185	371	439.281

/// 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*.

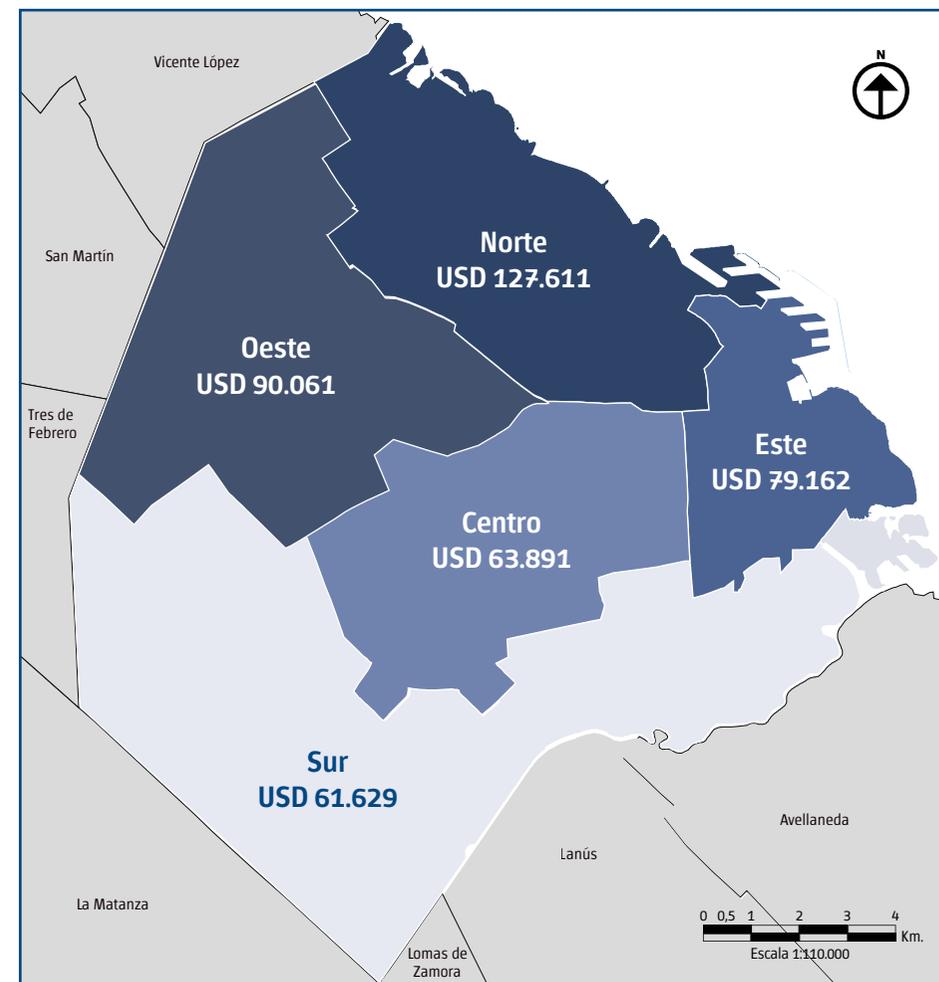
Cuadro 12 Precio del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (m²) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2022

Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.127	120	254.162
Oeste	1.501	117	176.093
Centro	1.065	143	152.323
Este	1.319	126	166.343
Sur	1.027	196	200.969

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 m² de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 m²) 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