

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1770**



Junio de 2023

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

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 2023 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el primer trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales se mantuvo prácticamente estable respecto de los tres meses anteriores. Al interior, la dinámica más significativa se verificó en el segmento de oficinas, con una caída aproximada del 7,5% que fue similar tanto para las operaciones de alquiler como de venta. Como contrapartida, las publicaciones de locales se incrementaron un 3,9% debido al impulso del conjunto publicado para la venta. Por su parte, en la comparación interanual las variaciones mantuvieron el signo para cada uno de los segmentos, aunque en este caso la intensidad del crecimiento de locales en venta determinó un crecimiento del *stock* total que alcanzó un 8,3%.

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 más de la quinta 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).

La valorización espacial de las unidades no residenciales se encuentra transitando un proceso de reconfiguración pospandemia que la aleja de su tradicional dicotomía de altos precios en el Norte y bajos precios en el Sur. La pérdida de atractivo del Este y Centro como enclaves de negocios y comerciales con la llegada del teletrabajo y el auge del Oeste como zona de relevancia por su cercanía con zonas residenciales de la provincia de Buenos Aires se combinan con una oferta de publicaciones en el Sur cada vez más escasa. Estos factores explican nuevos y cambiantes esquemas de distribución de los precios de las unidades económicas en el territorio de la Ciudad.

Para el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado de locales se situó en \$1.842 y \$1.177 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 40,2% a las del intervalo superior. Por zona, los locales alcanzaron el precio más elevado de alquiler en el Norte, con un registro de \$147.029, mientras que para las oficinas se verificó en el Oeste, con un promedio de \$99.795, 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 2.187, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.575. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más elevados (los locales hasta 30 m² computaron 2,1 veces el valor medio de los de más de 200 m²). En el Norte se presentaron los valores medios de publicación máximos, mientras que los mínimos se dieron en el Sur para el segmento de locales y en el Centro para las oficinas.

Caracterización de la oferta de locales

C.1

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Norte	20,6	16,7		22,7
Oeste	18,7	17,0		19,6
Centro	23,3	23,5		23,1
Este	22,1	29,0		18,5
Sur	15,3	13,8		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.

C.2

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	14,2	15,2		13,7
Entre 31 m ² y 60 m ²	19,6	17,4		20,8
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,4	15,6		18,4
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,7	24,9		26,1
Más de 200 m ²	23,0	26,9		21,0

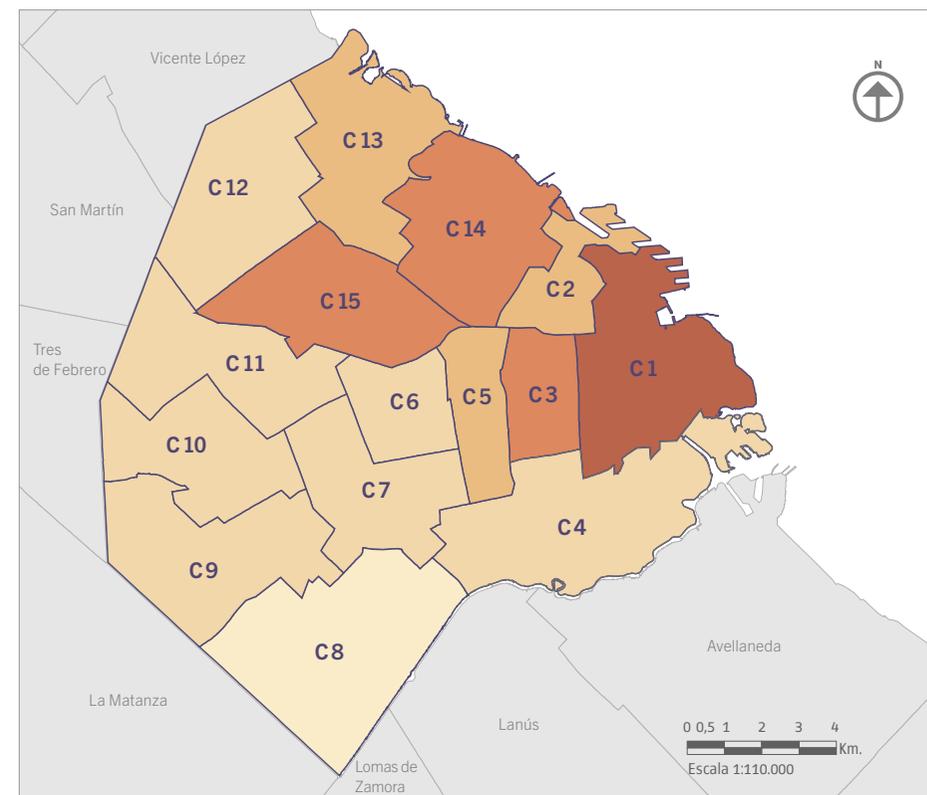
Nota: datos provisorios.

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.

M.1

Participación porcentual de locales publicados en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



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

C.3

Distribución porcentual de oficinas publicadas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler	Venta
		(%)	
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	16,0	11,7	18,2
Oeste	7,3	9,2	6,2
Centro	11,3	11,7	11,1
Este	62,0	63,9	61,0
Sur	3,4	3,6	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*.

C.4

Distribución porcentual de oficinas publicadas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		(%)	
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	15,7	14,1	16,6
Entre 41 m ² y 65 m ²	21,0	17,2	22,9
Entre 66 m ² y 100 m ²	19,3	19,6	19,2
Entre 101 m ² y 200 m ²	24,7	24,4	24,9
Más de 200 m ²	19,2	24,8	16,4

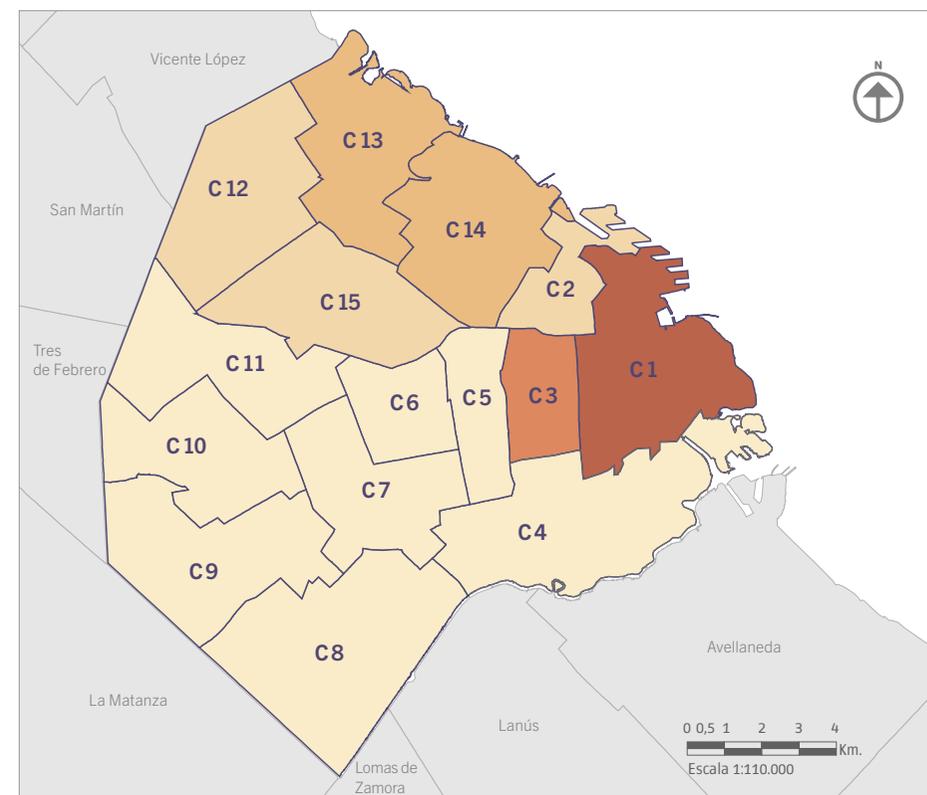
Nota: datos provisorios.

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*.

M.2

Participación porcentual de oficinas publicadas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



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

C.5

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	1.842	///	///
Hasta 30 m ²	2.458	24	57.816
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.156	44	95.836
Entre 61 m ² y 100 m ²	1.848	81	150.337
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.837	149	273.840
Más de 200 m ²	1.290	378	486.971

/// 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.

C.6

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

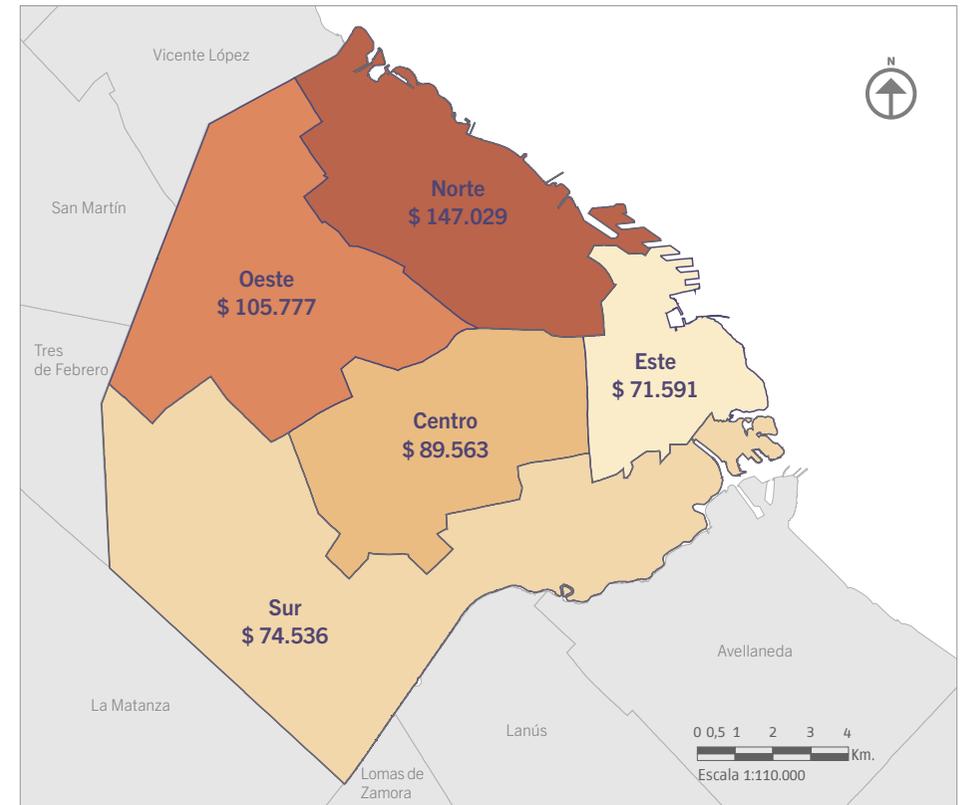
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	2.450	131	320.923
Oeste	1.763	148	260.669
Centro	1.493	159	237.726
Este	1.193	201	239.730
Sur	1.242	145	179.694

Nota: datos provisorios.

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

M.3

Precio promedio de publicación de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



Nota: datos provisorios.

El precio por zona informado corresponde a una unidad promedio de 60 m².

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

C.7

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	1.177	///	///
Hasta 40 m ²	1.444	30	43.017
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.360	53	72.269
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.149	85	97.189
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.068	146	156.116
Más de 200 m ²	1.030	353	363.667

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

Nota: datos provisionales.

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

C.8

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (pesos), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

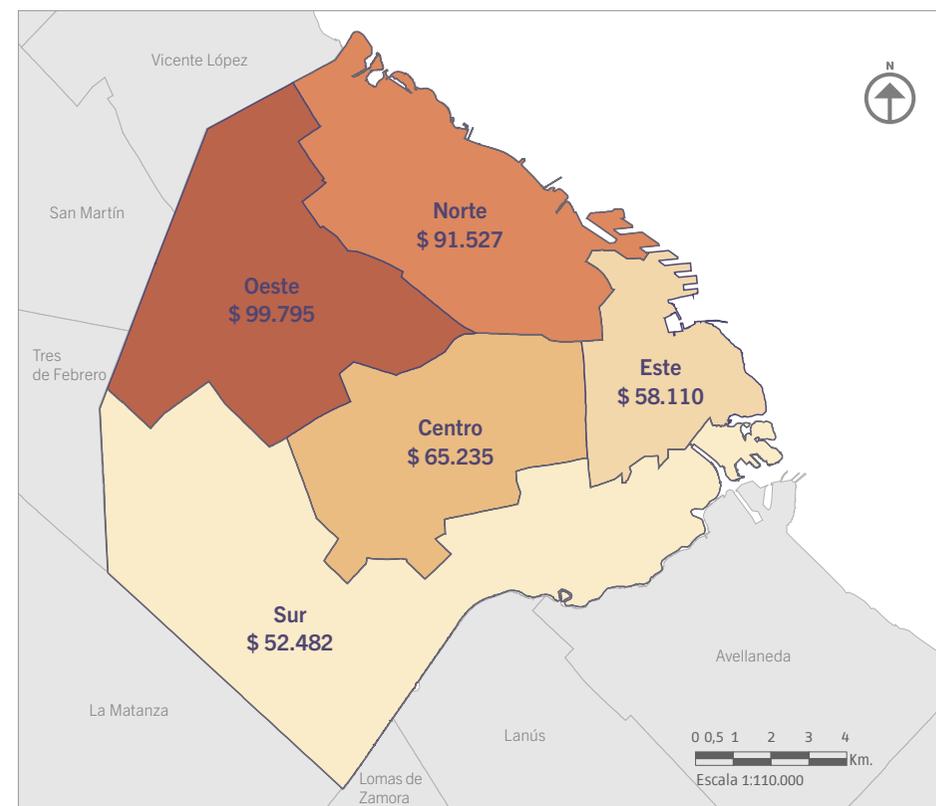
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.525	122	186.674
Oeste	1.663	130	216.351
Centro	1.087	145	157.319
Este	968	158	153.101
Sur	875	250	218.318

Nota: datos provisionales.

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

M.4

Precio promedio de publicación de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



Nota: datos provisionales.

El precio por zona informado corresponde a una unidad promedio de 60 m².

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

C.9

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
Total	2.187	///	///
Hasta 30 m²	2.872	24	68.019
Entre 31 m² y 60 m²	2.582	45	115.706
Entre 61 m² y 100 m²	2.371	81	191.925
Entre 101 m² y 200 m²	2.061	146	301.456
Más de 200 m²	1.343	361	484.484

/// 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.

C.10

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

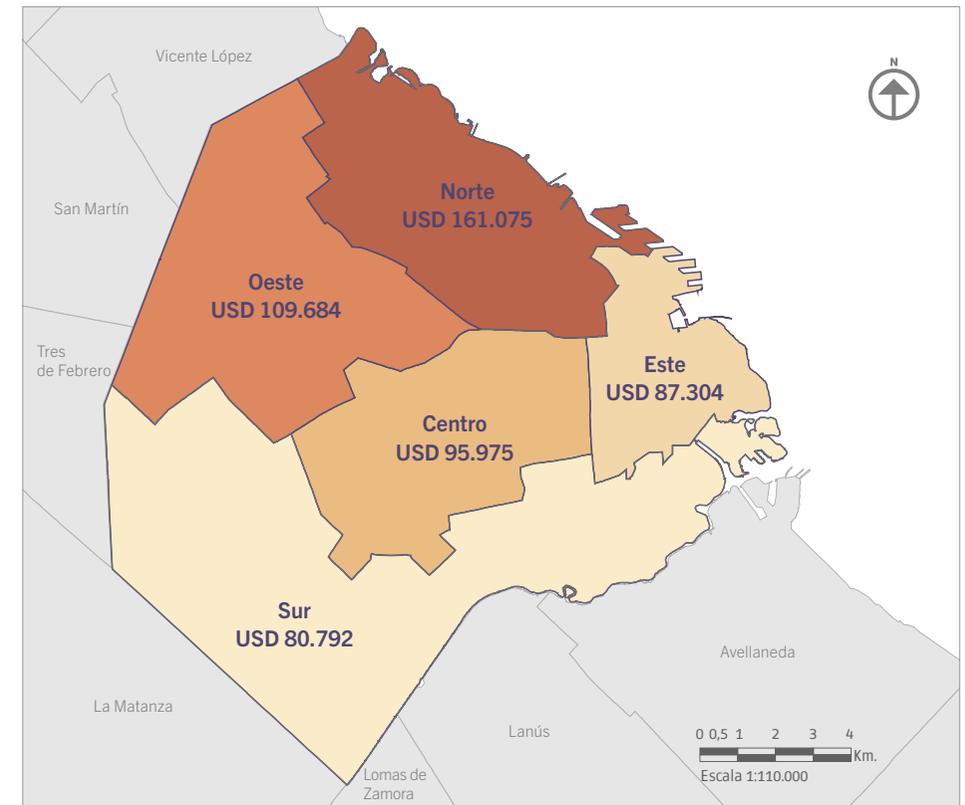
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
Norte	2.685	116	310.908
Oeste	1.828	126	230.817
Centro	1.600	137	219.896
Este	1.455	179	260.034
Sur	1.347	158	212.628

Nota: datos provisionarios.

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

M.5

Precio promedio de publicación de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



Nota: datos provisionarios.

El precio por zona informado corresponde a una unidad promedio de 60 m².

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

C.11

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.575	///	///
Hasta 40 m ²	1.805	31	55.411
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.749	51	89.629
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.577	83	131.308
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.511	141	213.640
Más de 200 m ²	1.192	359	427.707

/// 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.

C.12

Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares), superficie promedio por unidad (metros cuadrados) y precio promedio por unidad (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023

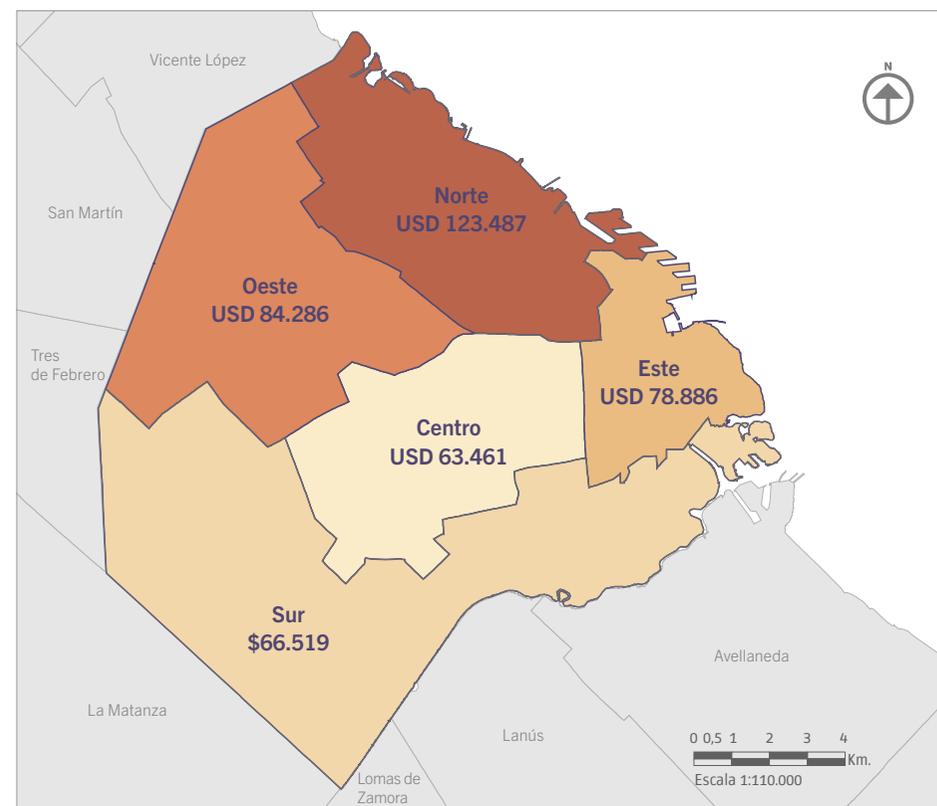
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.058	120	246.212
Oeste	1.405	133	187.067
Centro	1.058	149	157.752
Este	1.315	122	159.839
Sur	1.109	173	191.518

Nota: datos provisionarios.

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

M.6

Precio promedio de publicación de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2023



Nota: datos provisionarios.

El precio por zona informado corresponde a una unidad promedio de 60 m².

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, 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.