

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1794**



Septiembre de 2023

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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 segundo trimestre de 2023 –último dato disponible, de carácter provisorio–.

Principales resultados

En el segundo trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales marcó una caída respecto de los tres meses anteriores (-6,7%). Al interior, la dinámica más significativa se verificó en el segmento de oficinas, con una contracción promedio del 10,9%, que alcanzó mayor magnitud para las operaciones de alquiler que de venta. Las publicaciones de locales disminuyeron un 4,6%, debido al impulso del segmento publicado para alquiler, en tanto que la porción en venta fue la única que mostró un leve aumento (1,5%).

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 3, 15 y 14).

La valorización de las unidades no residenciales en función de su ubicación por zonas muestra algunos cambios, posiblemente ligados a la pérdida de atractivo del Centro y el Este de la Ciudad como enclaves comerciales y de negocios, dada la expansión del teletrabajo, que impuso una reconfiguración del espacio que aún se encuentra en transición. Este fenómeno, sumado a la escasez de oferta en algunas zonas, afectó la distribución de los precios de publicación por metro cuadrado que ya no responde en todos los casos al esquema de precios más bajos en el Sur.

Para el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado de locales se situó en \$2.278 y \$1.350 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 42,2% a las del intervalo superior. Por zona, los locales alcanzaron el precio más elevado en el Norte, con un registro de \$189.234, del mismo modo que las oficinas, con un promedio de \$119.034, 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 2.177, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.530. 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; para las oficinas la relación fue 1,6 veces. 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. 2do. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Norte	20,4	15,9		22,4
Oeste	17,9	15,6		18,9
Centro	23,7	23,1		23,9
Este	20,8	27,8		17,7
Sur	17,3	17,6		17,2

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*.

C.2

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	14,0	15,9		13,2
Entre 31 m ² y 60 m ²	20,6	18,6		21,5
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,3	15,1		18,2
Entre 101 m ² y 200 m ²	25,9	24,6		26,5
Más de 200 m ²	22,2	25,9		20,6

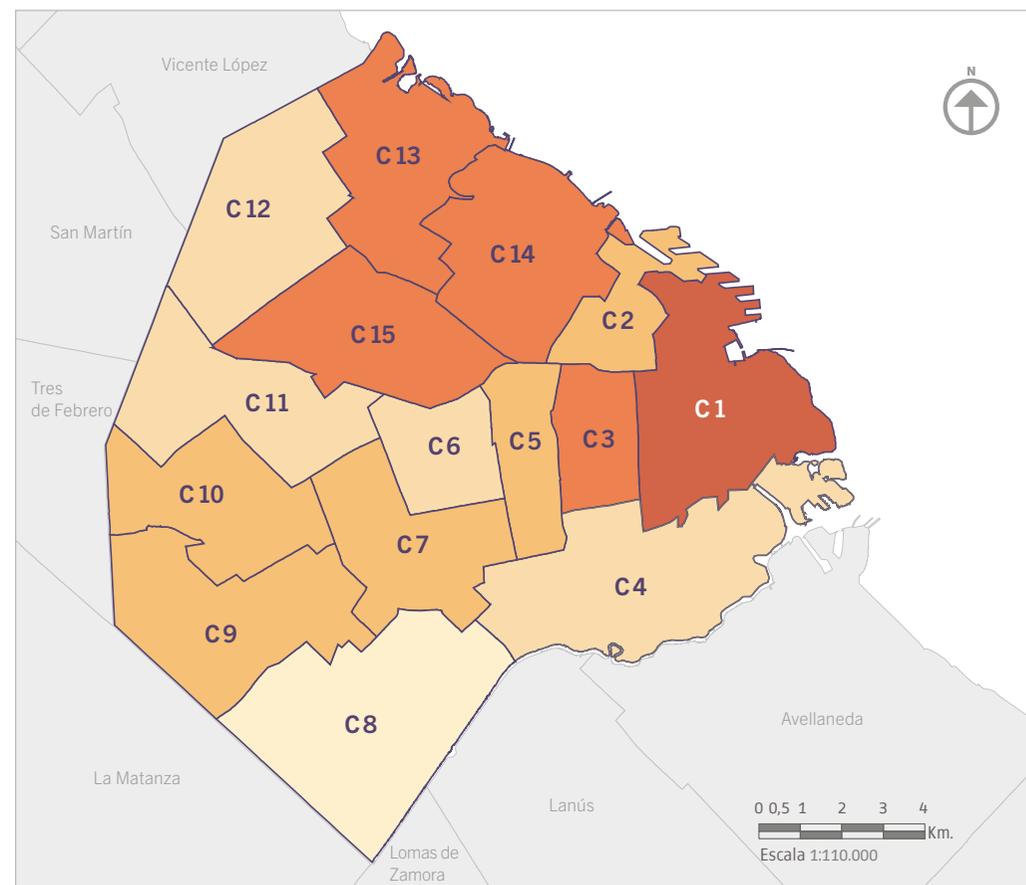
Nota: datos provisorios.

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. 2do. 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. 2do. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Norte	14,0	10,3		15,8
Oeste	6,6	7,3		6,2
Centro	9,8	9,2		10,1
Este	65,7	69,4		63,9
Sur	3,9	3,8		3,9

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. 2do. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	15,5	13,3		16,6
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,4	16,7		22,2
Entre 66 m ² y 100 m ²	19,1	18,4		19,4
Entre 101 m ² y 200 m ²	26,4	28,1		25,6
Más de 200 m ²	18,6	23,5		16,2

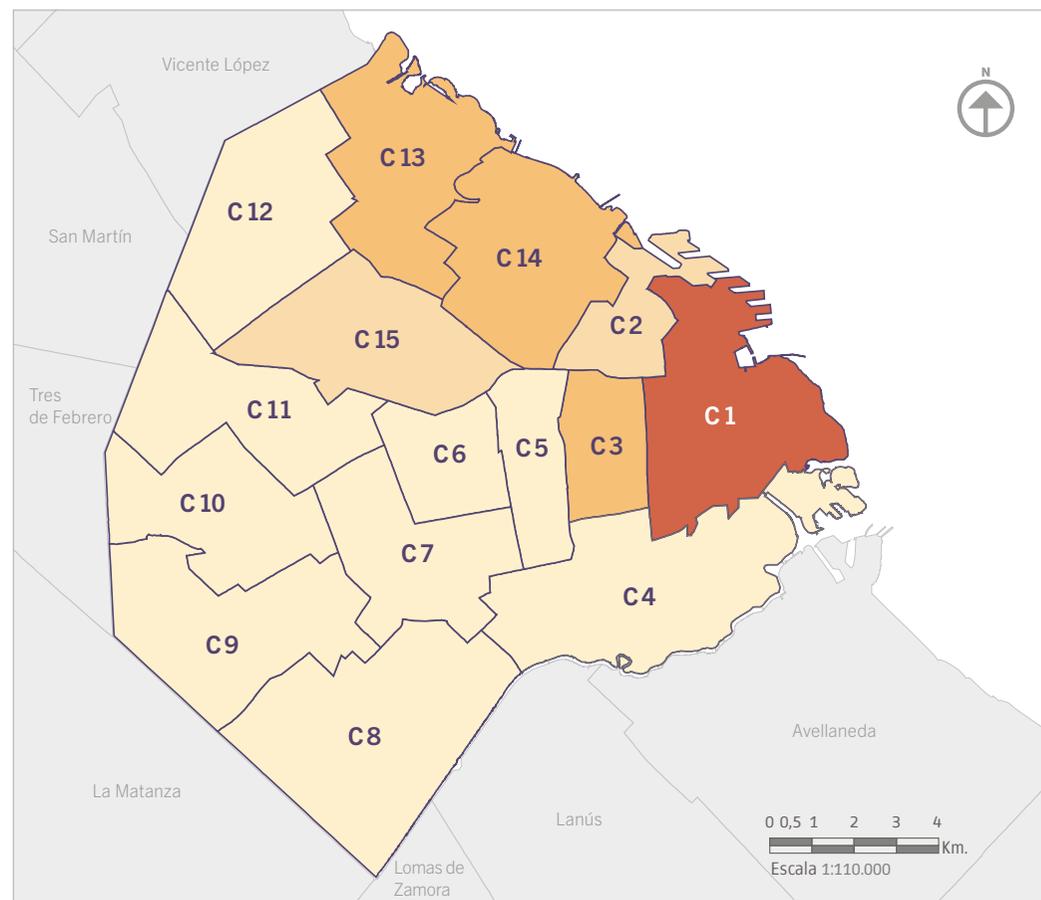
Nota: datos provisorios.

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*.

M.2

Participación porcentual de oficinas publicadas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. 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. 2do. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	2.278	///	///
Hasta 30 m ²	2.968	24	70.815
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.597	44	113.923
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.421	81	196.357
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.222	149	330.574
Más de 200 m ²	1.595	377	601.939

///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. 2do. trimestre de 2023

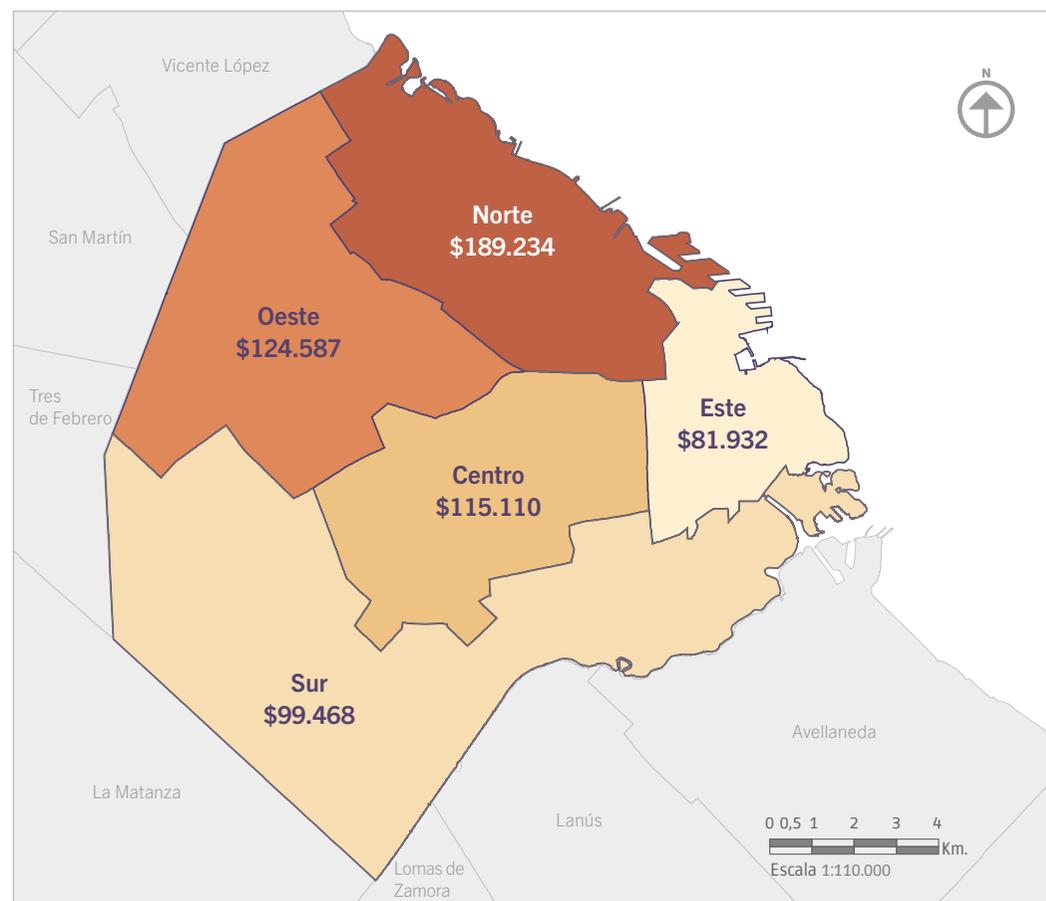
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	3.154	144	453.549
Oeste	2.076	139	288.941
Centro	1.918	155	298.119
Este	1.366	201	274.222
Sur	1.658	126	208.616

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. 2do. 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. 2do. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	1.350	///	///
Hasta 40 m ²	1.647	31	50.937
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.512	53	80.627
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.447	86	124.999
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.209	144	174.085
Más de 200 m ²	1.158	339	392.382

///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.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. 2do. trimestre de 2023

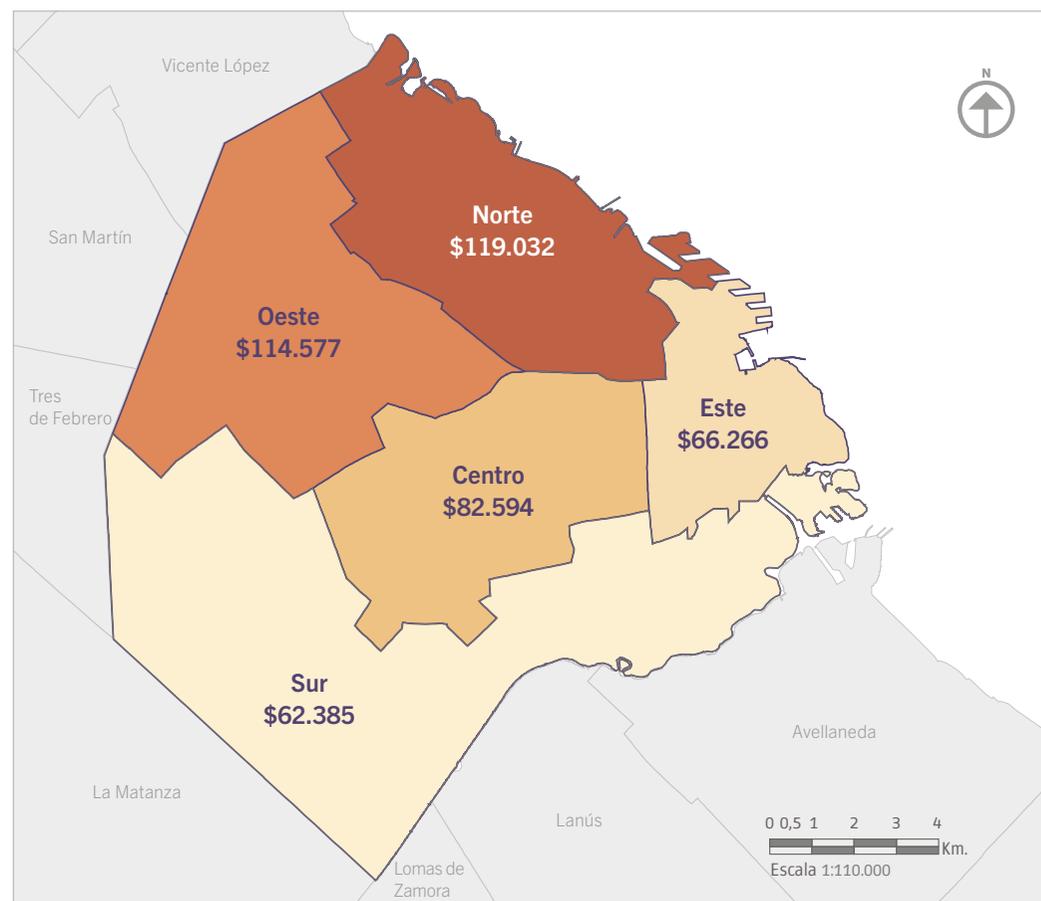
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	1.984	105	208.955
Oeste	1.910	127	243.256
Centro	1.377	133	183.224
Este	1.104	155	171.084
Sur	1.040	238	247.200

Nota: datos provisorios.

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. 2do. 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 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. 2do. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.177	///	///
Hasta 30 m ²	2.860	24	68.570
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.489	45	111.705
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.392	81	193.999
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.084	146	304.176
Más de 200 m ²	1.344	361	484.439

///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.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. 2do. trimestre de 2023

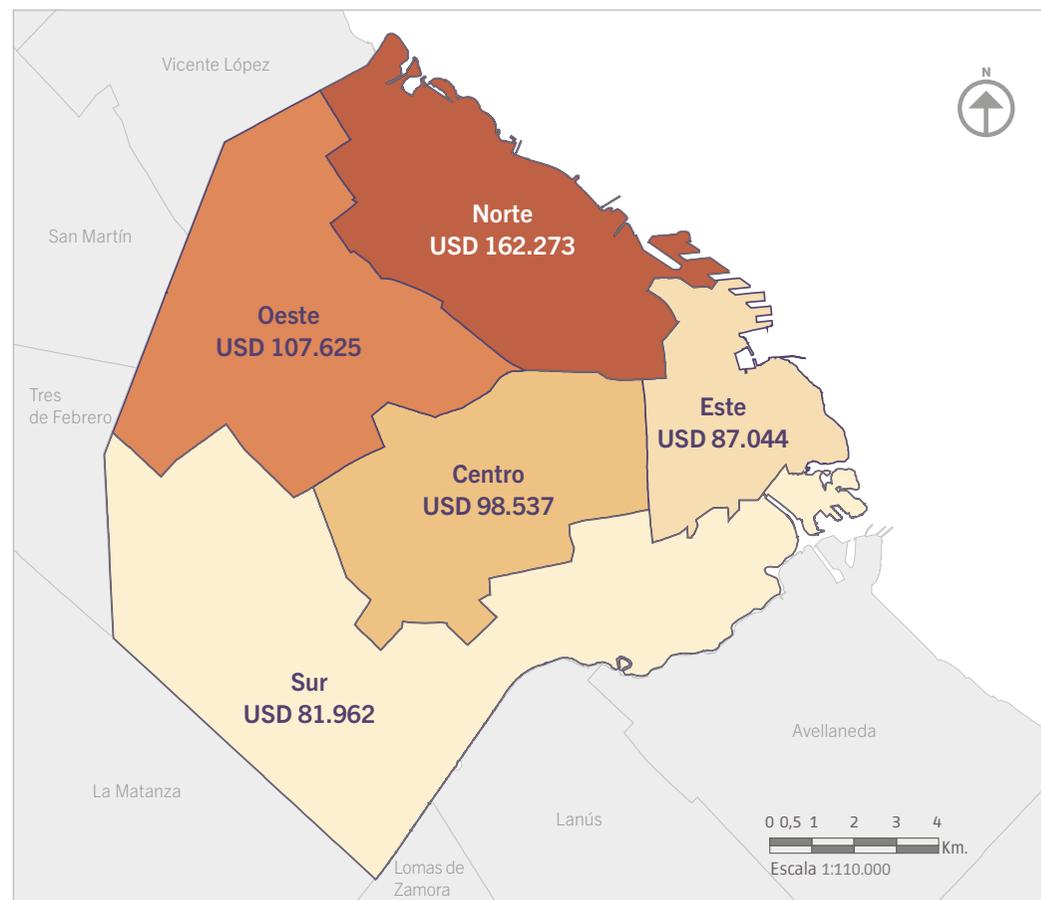
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.705	116	314.101
Oeste	1.794	129	231.767
Centro	1.642	134	220.522
Este	1.451	179	260.026
Sur	1.366	154	210.508

Nota: datos provisorios.

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. 2do. 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 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. 2do. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	1.530	///	///
Hasta 40 m ²	1.755	31	54.117
Entre 41 m ² y 65 m ²	1.707	52	89.005
Entre 66 m ² y 100 m ²	1.575	83	131.214
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.451	141	204.879
Más de 200 m ²	1.124	362	406.829

///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.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. 2do. trimestre de 2023

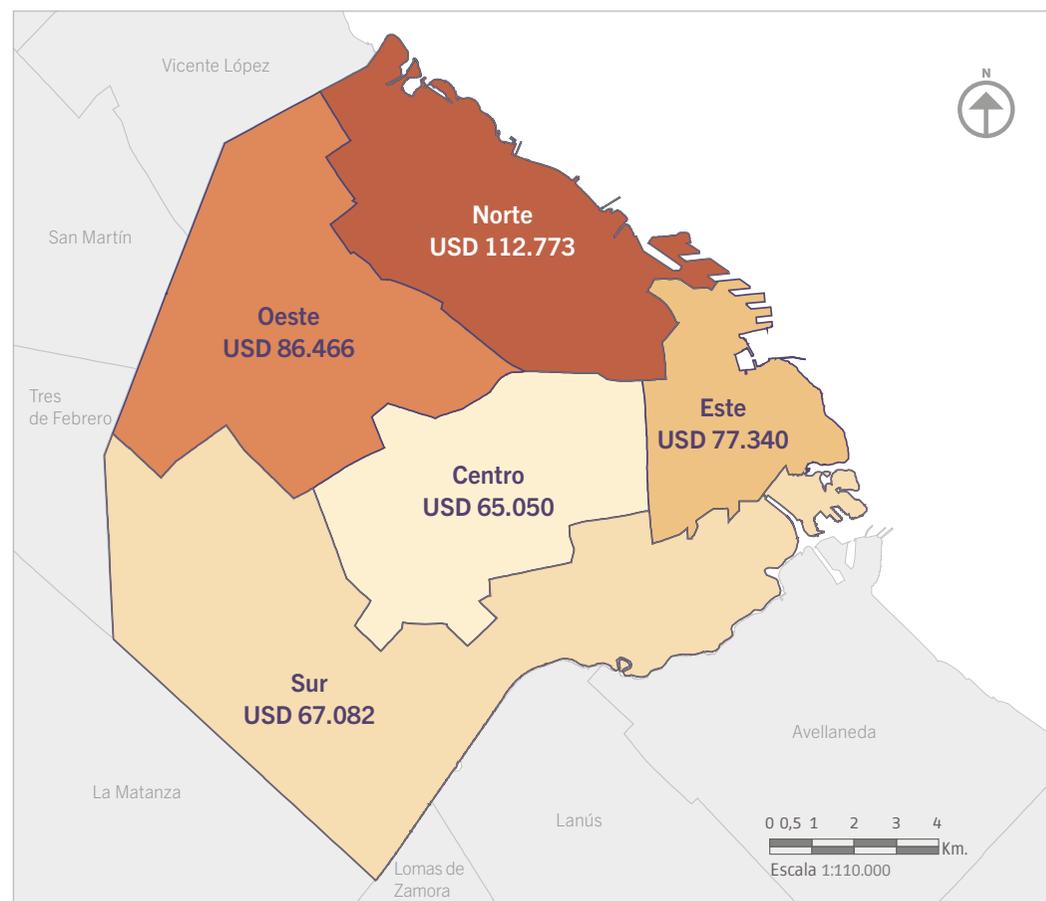
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	1.880	124	232.235
Oeste	1.441	121	174.502
Centro	1.084	166	179.922
Este	1.289	120	154.793
Sur	1.118	177	198.398

Nota: datos provisorios.

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. 2do. 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.

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.