

# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1819**



Diciembre de 2023

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



# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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 tercer trimestre de 2023 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

## Principales resultados

En el tercer trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales volvió a mostrar una reducción respecto de los tres meses previos (-5,0%) explicada por una menor oferta de todos los segmentos. La dinámica más significativa se verificó en el conjunto de oficinas (-10,0%) que alcanzó mayor magnitud para las operaciones de alquiler que de venta. En tanto, las publicaciones de locales disminuyeron un 3,9%, debido al retroceso del segmento publicado para alquiler, dado que la porción en venta mostró apenas una mínima baja.

A pesar de la caída, la distribución geográfica de la oferta continuó presentando un área de alta densidad en el microcentro y alrededores. Es así que la Comuna 1 condensó 2 de cada 10 locales publicados, fenómeno que se intensifica fuertemente para las oficinas (más de 6 de cada 10). Las comunas atravesadas por las avenidas comerciales más importantes como la 3, 15 y 14 también se destacaron en cuanto a la proporción de locales ofertados.

La distribución de los precios de publicación por metro cuadrado continúa en transición y ya no responde en todos los casos al esquema de precios más bajos en el Sur. Este fenómeno tiene lugar posiblemente debido a los cambios derivados de la expansión del teletrabajo que redundaron en una pérdida de atractivo del centro y este de la Ciudad como enclaves comerciales y de negocios, influido además por la creciente escasez de oferta en algunas zonas.

Para el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado de locales se situó en \$2.891 y \$1.670 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m<sup>2</sup> superó en un 80% a las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, mientras que en oficinas la brecha entre los extremos de tamaño alcanzó poco más del 60%. Por zona, los locales alcanzaron el precio más elevado de alquiler en el Norte, con un registro de \$241.023 si se toma en cuenta una dimensión de 60 m<sup>2</sup>. Lo mismo sucedió para las oficinas, con un promedio de \$173.409. Los mínimos precios medios se verificaron en el Este (Comuna 1) para locales y en el Sur para el segmento de oficinas.

En el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.180, en tanto que para oficinas alcanzó USD 1.515. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más altos (los locales hasta 30 m<sup>2</sup> duplicaron el valor medio de los de más de 200 m<sup>2</sup>, al tiempo que para las oficinas la relación fue de 1,5 veces). Para ambas tipologías, el máximo valor promedio de publicación se presentó en el Norte, mientras que el mínimo se dio 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. 3er. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	19,0	13,9		21,0
Oeste	18,5	14,1		20,2
Centro	24,3	24,7		24,1
Este	20,9	28,9		17,8
Sur	17,3	18,3		16,9

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.2

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 3er. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 30 m <sup>2</sup>	14,2	16,9		13,2
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	21,8	20,0		22,5
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	17,3	14,5		18,3
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	24,7	21,3		26,0
Más de 200 m <sup>2</sup>	22,0	27,2		19,9

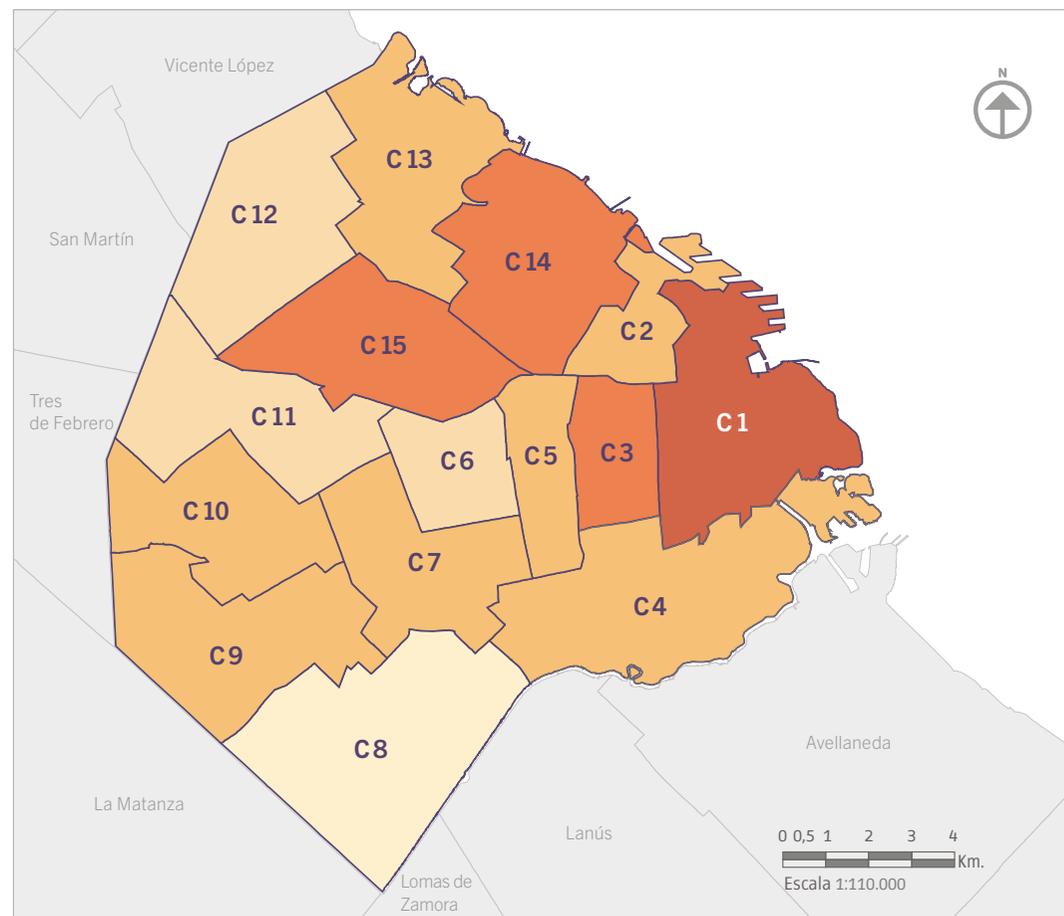
Nota: datos provisorios.

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*.

## M.1

Participación porcentual de locales publicados en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 3er. 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. 3er. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	12,0	5,5		14,8
Oeste	5,9	5,5		6,0
Centro	11,0	10,8		11,1
Este	67,2	73,9		64,4
Sur	3,9	4,3		3,8

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. 3er. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 40 m <sup>2</sup>	16,0	14,6		16,6
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	20,8	16,2		22,8
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	19,0	16,7		20,0
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	27,2	29,7		26,2
Más de 200 m <sup>2</sup>	16,9	22,7		14,4

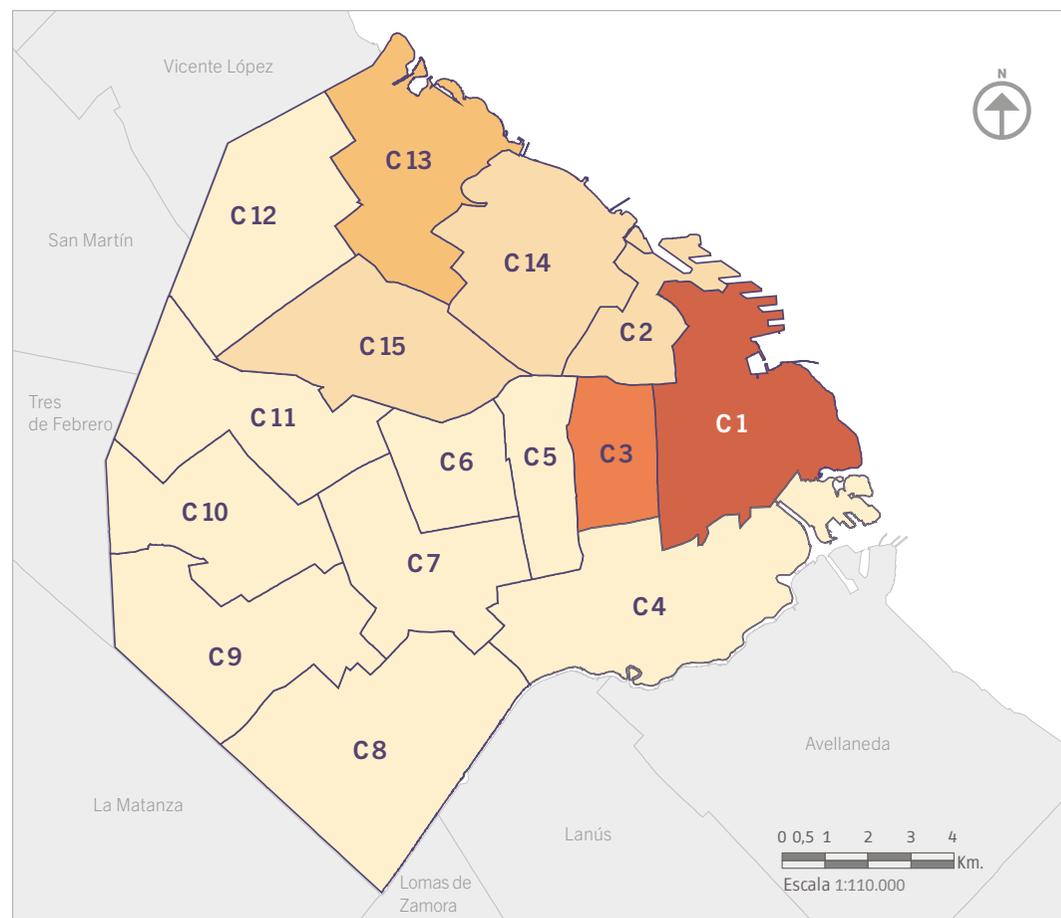
Nota: datos provisorios.

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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>2.891</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.704	24	89.569
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	3.316	44	145.046
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	3.126	80	249.883
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.786	149	414.118
Más de 200 m <sup>2</sup>	2.033	395	803.696

///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.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. 3er. trimestre de 2023

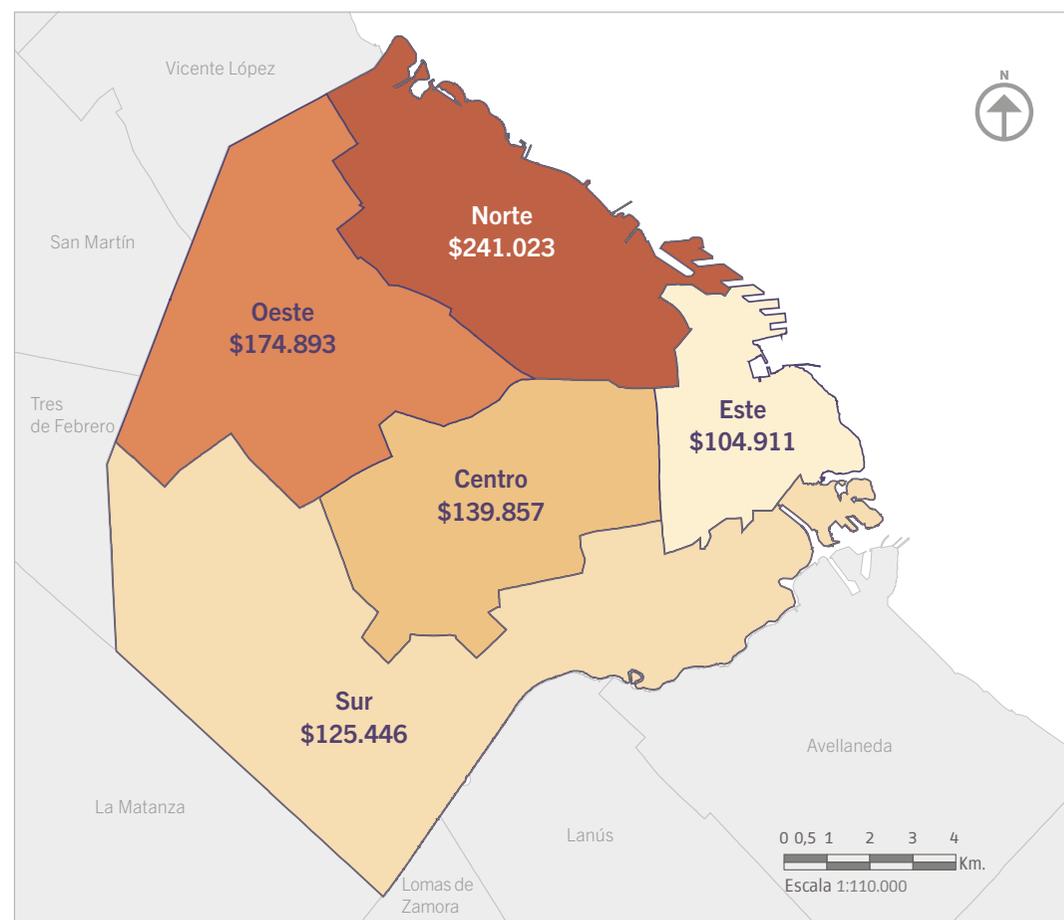
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	4.017	153	616.186
Oeste	2.915	139	403.758
Centro	2.331	156	364.633
Este	1.749	215	376.728
Sur	2.091	120	250.909

Nota: datos provisionarios.

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. 3er. trimestre de 2023



Nota: datos provisionarios.

El precio por zona informado corresponde a una unidad promedio de 60 m<sup>2</sup>.

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. 3er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>1.670</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	2.148	33	69.828
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	1.977	53	104.529
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.666	86	143.499
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.525	144	219.786
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.332	353	469.988

///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. 3er. trimestre de 2023

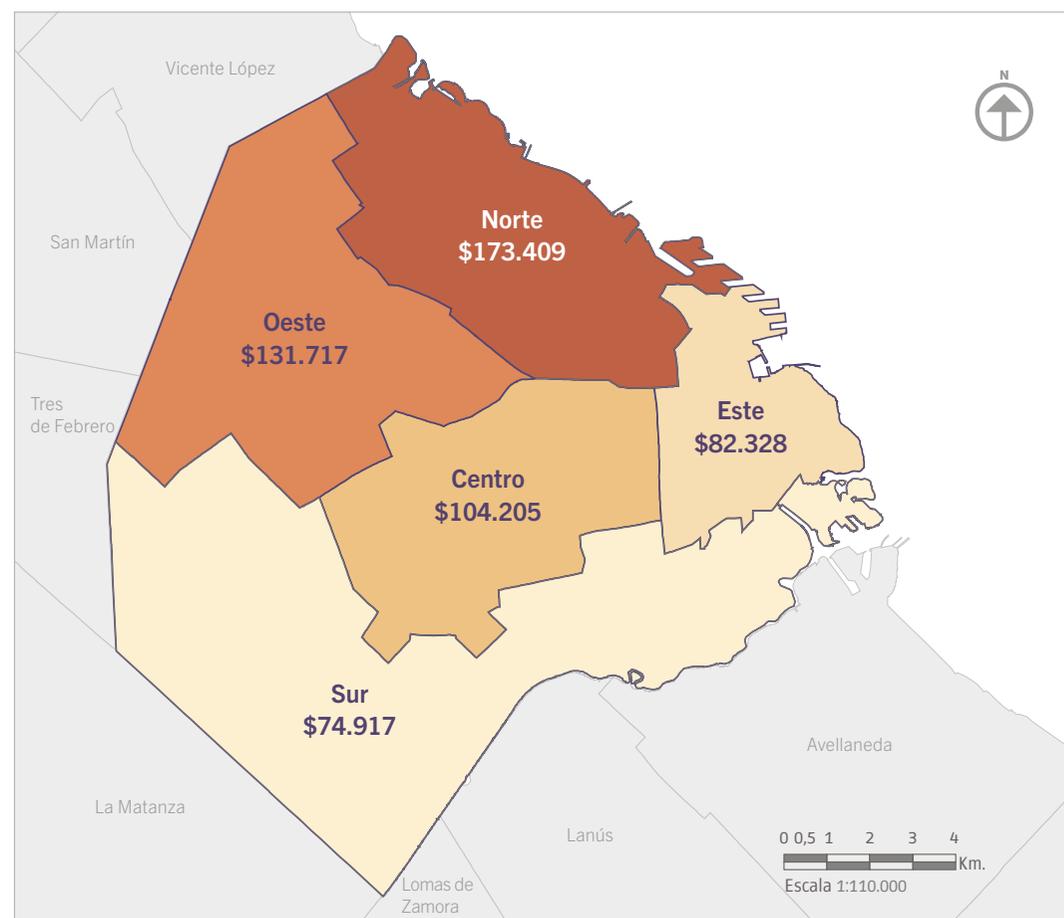
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	2.890	88	255.417
Oeste	2.195	122	267.917
Centro	1.737	131	226.702
Este	1.372	153	209.576
Sur	1.249	276	345.211

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. 3er. trimestre de 2023



Nota: datos provisorios.

El precio por zona informado corresponde a una unidad promedio de 60 m<sup>2</sup>.

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. 3er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>2.180</b>	///	///
Hasta 30 m²	2.798	24	67.675
Entre 31 m² y 60 m²	2.461	45	110.026
Entre 61 m² y 100 m²	2.453	80	197.400
Entre 101 m² y 200 m²	2.050	145	298.121
Más de 200 m²	1.371	354	484.576

///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. 3er. trimestre de 2023

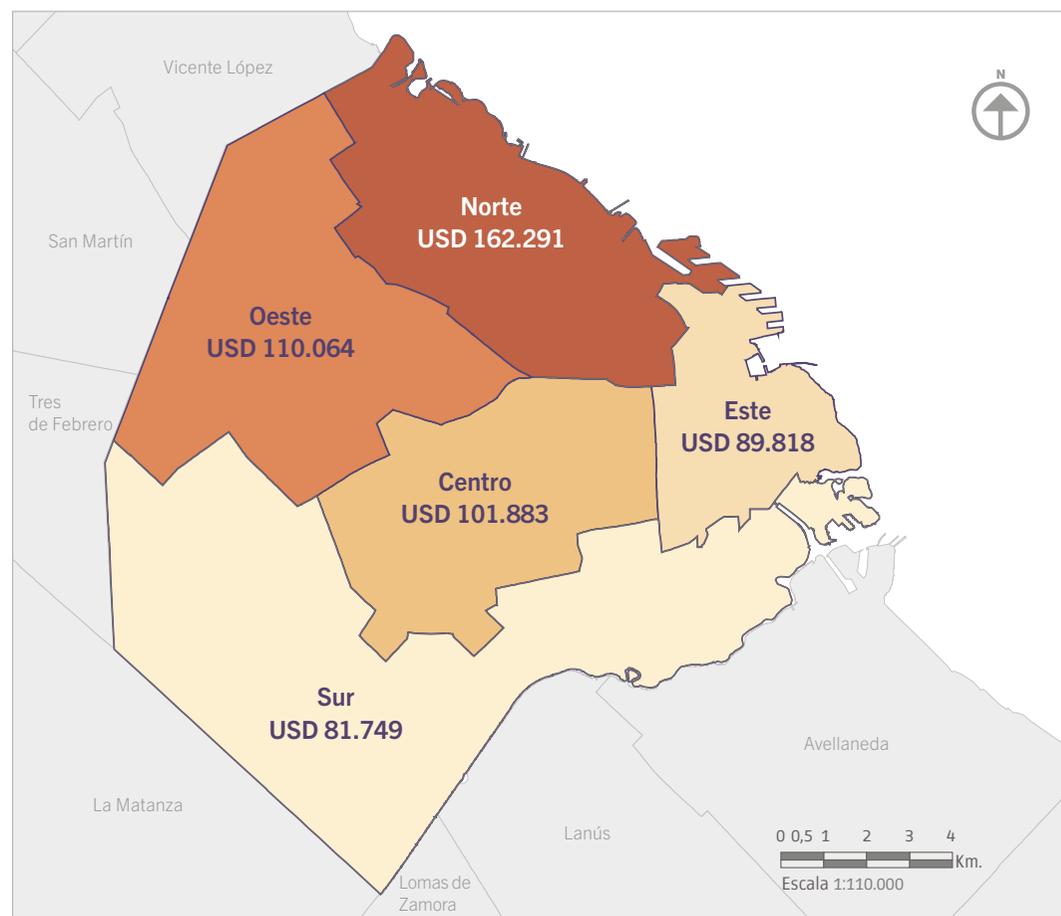
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
Norte	2.705	112	303.674
Oeste	1.834	125	230.087
Centro	1.698	129	219.244
Este	1.497	175	262.668
Sur	1.362	149	202.493

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. 3er. 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. 3er. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>1.515</b>	///	///
Hasta 40 m²	1.675	31	52.271
Entre 41 m² y 65 m²	1.602	52	83.534
Entre 66 m² y 100 m²	1.587	83	131.072
Entre 101 m² y 200 m²	1.487	140	208.527
Más de 200 m²	1.142	371	424.026

///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. 3er. trimestre de 2023

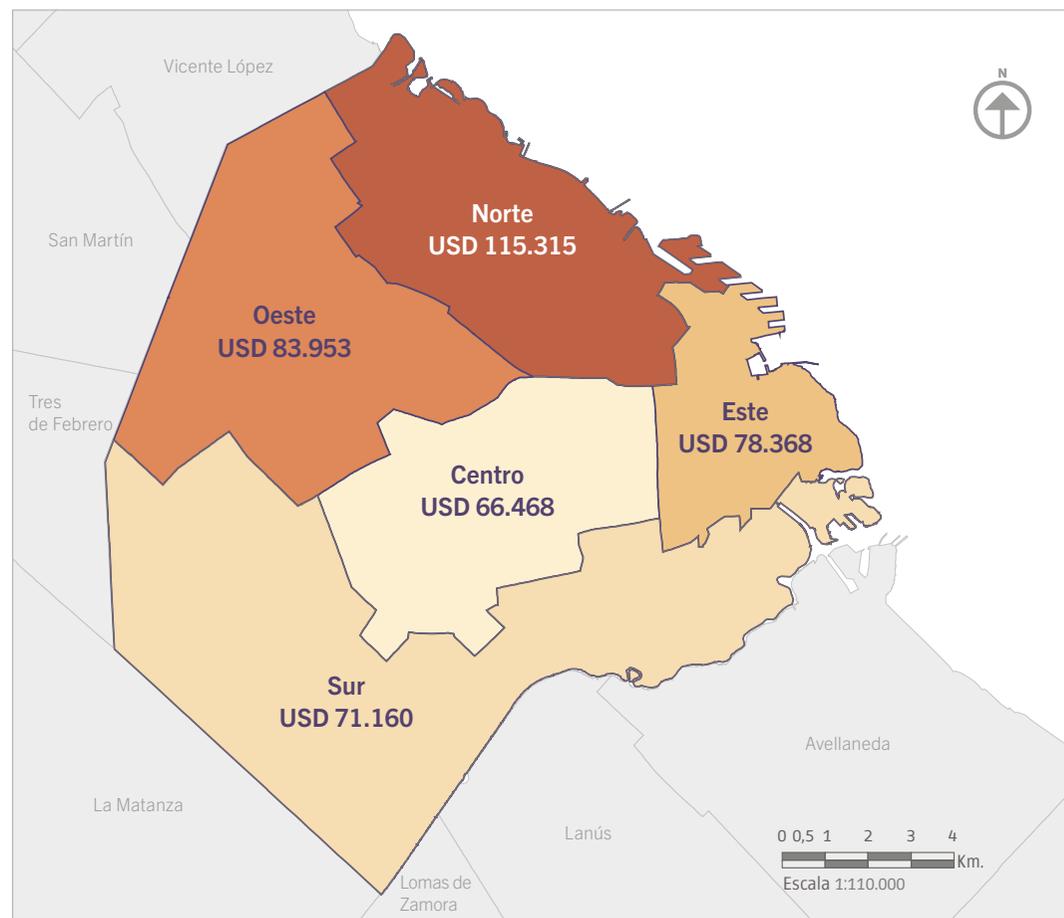
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
Norte	1.922	122	234.974
Oeste	1.399	122	171.393
Centro	1.108	145	160.472
Este	1.306	119	154.939
Sur	1.186	159	188.387

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. 3er. 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 m<sup>2</sup>) con el objetivo de propiciar la comparabilidad de los resultados.