

Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Informe de resultados | **1844**



Marzo de 2024

Medalla de oro a la calidad en la Gestión Pública



Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. 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 4to. trimestre de 2023 —último dato disponible, de carácter provisorio—.

Principales resultados

En el 4to. trimestre, el volumen publicado de unidades no residenciales volvió a descender respecto de los tres meses previos (-8,9%), fenómeno explicado por una caída de la oferta de todos los segmentos estudiados. La dinámica más significativa se verificó en el conjunto de alquiler (-15,7%) que alcanzó mayor magnitud para los locales que para las oficinas. En tanto, las publicaciones de venta disminuyeron un 6,2%, debido a un retroceso para ambos tipos de propiedad, aunque en este caso la baja estuvo liderada por las oficinas.

La distribución geográfica de la oferta mantuvo su esquema histórico de alta densidad en el microcentro y alrededores. Casi 2 de cada 10 locales publicados se ubicaron en la Comuna 1, mientras que para las oficinas la concentración fue más significativa (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.

Para el mercado de alquiler, el precio del metro cuadrado de locales se situó en \$4.492 y \$2.474 para oficinas. La valorización de locales hasta 30 m² duplicó a las unidades de más de 200 m², en tanto que en oficinas la brecha entre los extremos de tamaño fue algo mayor. Por zona, los locales alcanzaron el precio más elevado de alquiler en el Norte, con un registro de \$349.378 si se toma en cuenta una dimensión de 60 m². Lo mismo sucedió para las oficinas, con un promedio de \$259.925. En tanto, los precios medios mínimos se verificaron en el Este (Comuna 1) para ambos segmentos.

En el mercado de venta, el valor medio del metro cuadrado de locales fue USD 2.175, y para oficinas alcanzó USD 1.520. Las unidades pequeñas registraron los precios de publicación más altos (los locales hasta 30 m² duplicaron el valor medio de los de más de 200 m², al tiempo que para las oficinas la relación fue de 1,4 veces). En ambas tipologías, el valor promedio de publicación máximo 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. 4to. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler	Venta
		(%)	
Total	100,0	100,0	100,0
Norte	18,9	13,0	20,9
Oeste	19,6	17,4	20,4
Centro	24,8	25,8	24,5
Este	19,2	25,1	17,3
Sur	17,5	18,7	17,0

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*.

C.2

Distribución porcentual de locales publicados por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		(%)	
Total	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	14,3	17,7	13,1
Entre 31 m ² y 60 m ²	22,1	20,3	22,7
Entre 61 m ² y 100 m ²	18,3	16,4	18,9
Entre 101 m ² y 200 m ²	24,6	21,1	25,8
Más de 200 m ²	20,8	24,5	19,6

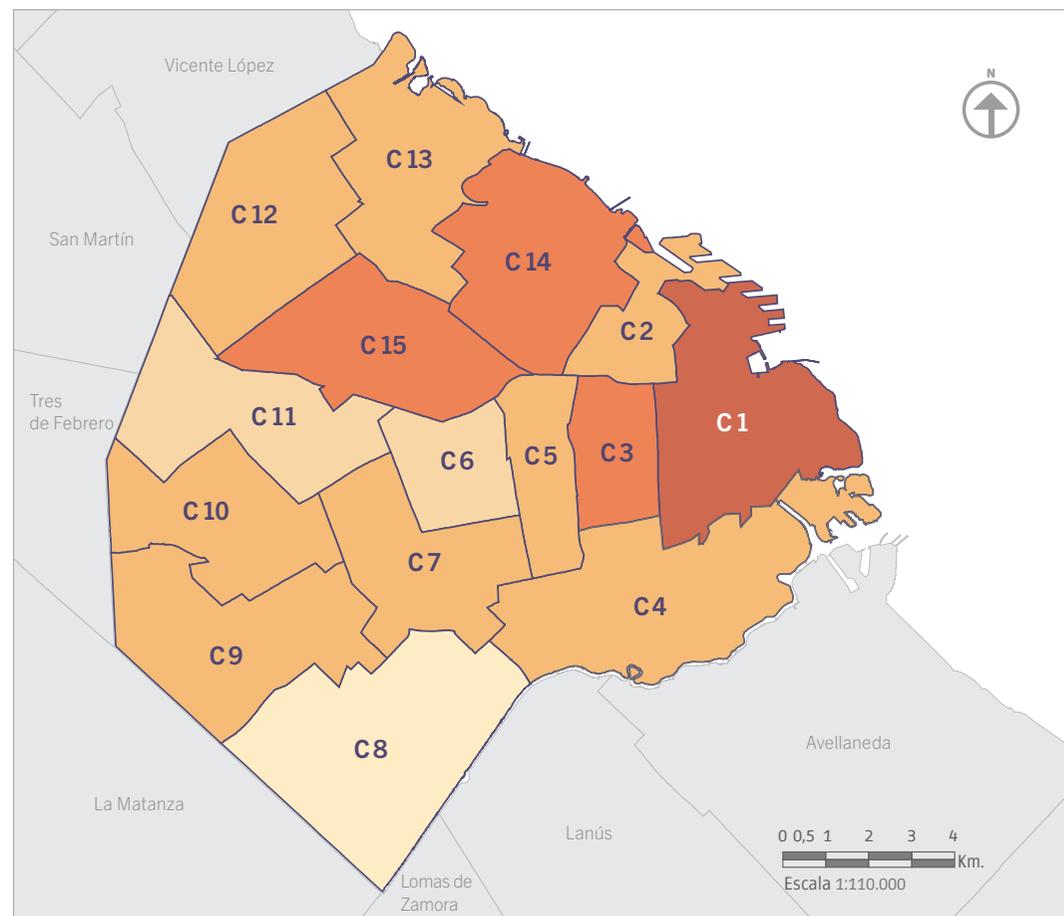
Nota: datos provisorios.

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2023

Zona	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Norte	13,2	8,1		15,4
Oeste	6,4	6,3		6,5
Centro	11,2	10,2		11,6
Este	64,7	70,7		62,1
Sur	4,5	4,7		4,4

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. 4to. trimestre de 2023

Tamaño	Total	Alquiler		Venta
		(%)		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	17,3	16,8		17,6
Entre 41 m ² y 65 m ²	20,5	12,6		24,0
Entre 66 m ² y 100 m ²	18,8	16,5		19,8
Entre 101 m ² y 200 m ²	26,0	29,8		24,3
Más de 200 m ²	17,4	24,3		14,4

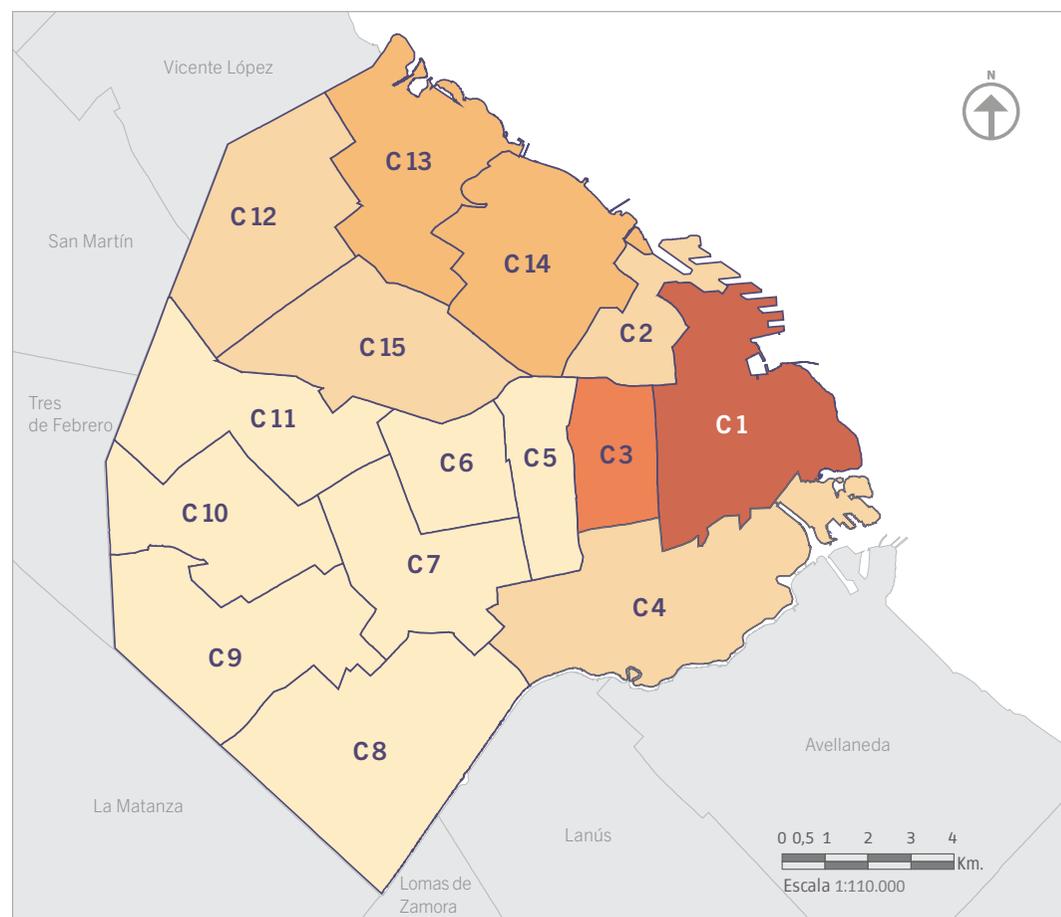
Nota: datos provisorios.

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	4.492	///	///
Hasta 30 m ²	5.782	23	132.714
Entre 31 m ² y 60 m ²	5.119	44	226.190
Entre 61 m ² y 100 m ²	4.988	80	401.267
Entre 101 m ² y 200 m ²	4.322	149	645.347
Más de 200 m ²	2.856	386	1.101.989

///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. 4to. trimestre de 2023

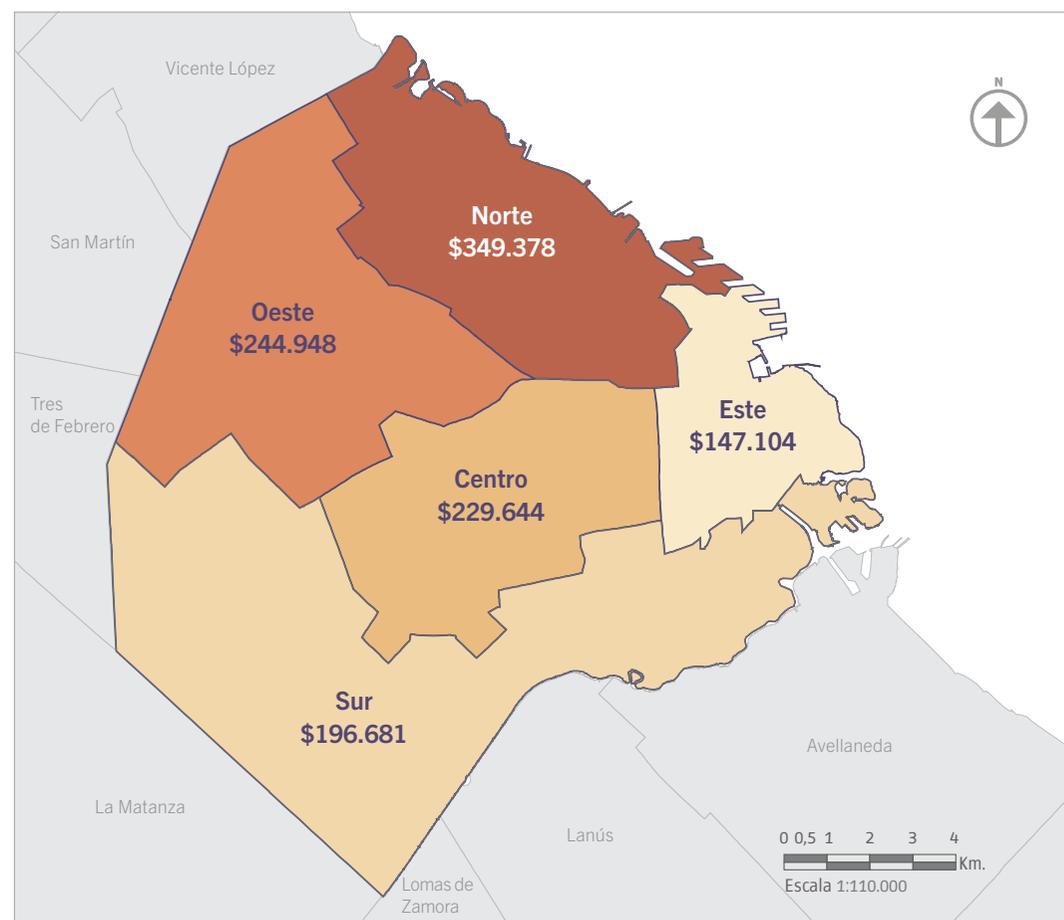
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	5.823	139	810.738
Oeste	4.082	129	526.289
Centro	3.827	153	586.125
Este	2.452	210	515.837
Sur	3.278	104	341.756

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Total	2.474	///	///
Hasta 40 m ²	3.777	31	118.328
Entre 41 m ² y 65 m ²	3.460	54	187.793
Entre 66 m ² y 100 m ²	2.406	86	206.891
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.986	142	282.874
Más de 200 m ²	1.713	349	597.196

///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. 4to. trimestre de 2023

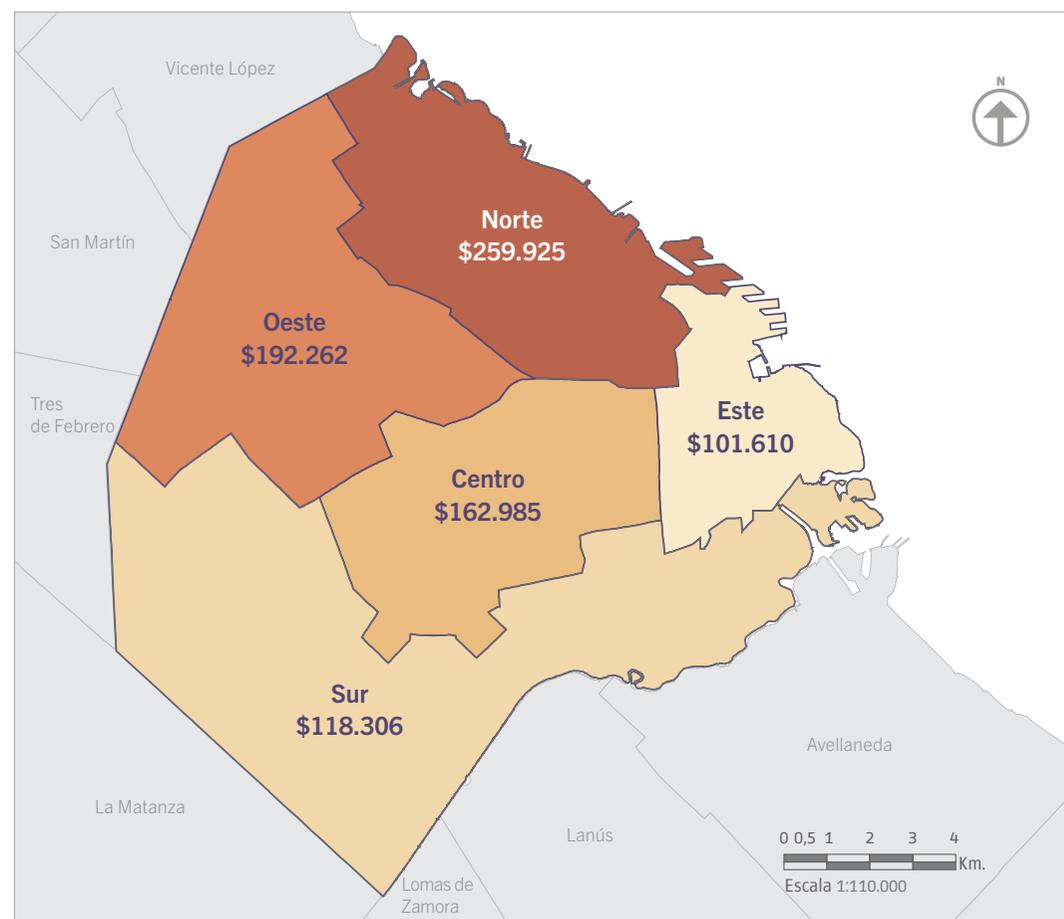
Zona	Precio del metro cuadrado (\$)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	4.332	89	384.558
Oeste	3.204	133	426.208
Centro	2.716	115	312.179
Este	1.693	161	272.529
Sur	1.972	268	527.778

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Total	2.175	///	///
Hasta 30 m ²	2.809	24	67.554
Entre 31 m ² y 60 m ²	2.469	45	110.703
Entre 61 m ² y 100 m ²	2.406	80	193.240
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.035	145	295.754
Más de 200 m ²	1.370	349	478.055

///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. 4to. trimestre de 2023

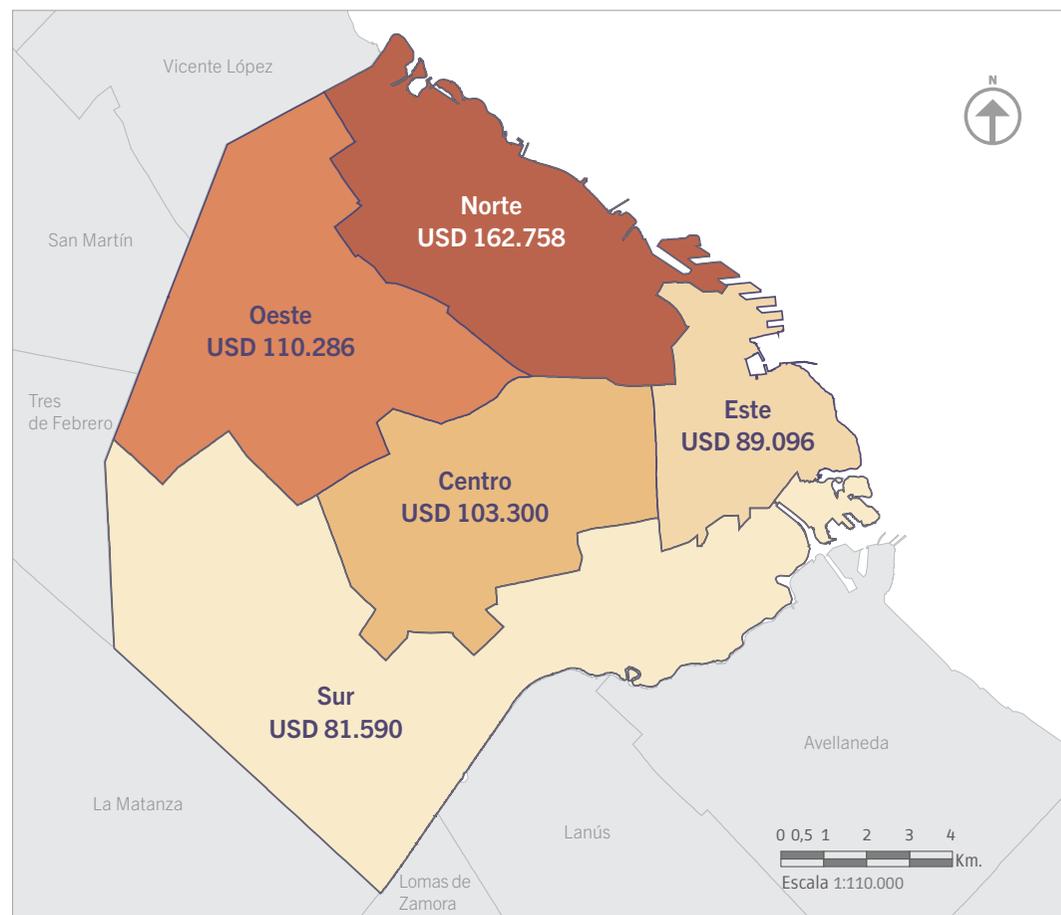
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.713	109	296.206
Oeste	1.838	125	229.085
Centro	1.722	125	214.499
Este	1.485	172	255.385
Sur	1.360	152	206.535

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. 4to. 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. 4to. trimestre de 2023

Tamaño	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
Total	1.520	///	///
Hasta 40 m²	1.641	31	50.762
Entre 41 m² y 65 m²	1.632	52	84.873
Entre 66 m² y 100 m²	1.593	83	132.720
Entre 101 m² y 200 m²	1.483	141	209.348
Más de 200 m²	1.149	370	424.691

///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. 4to. trimestre de 2023

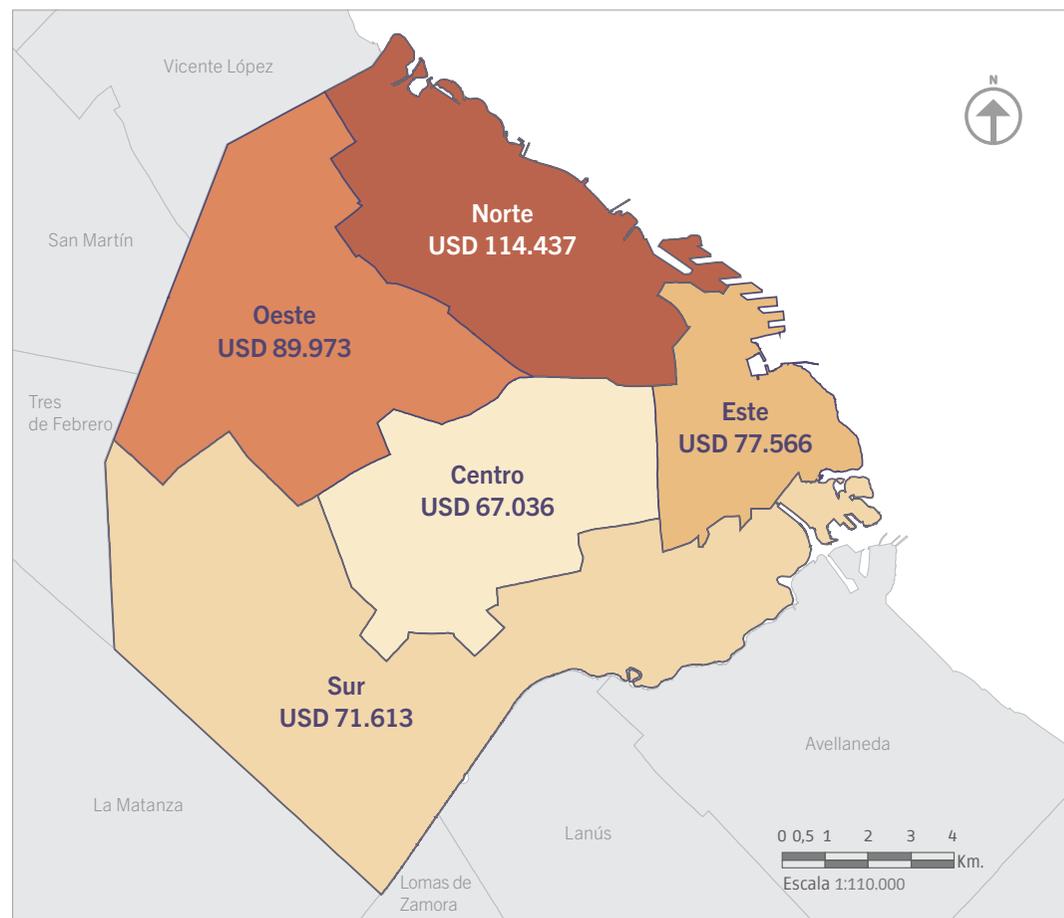
Zona	Precio del metro cuadrado (USD)	Promedio por unidad	
		Superficie (m²)	Precio (USD)
Norte	1.907	126	240.320
Oeste	1.500	105	156.824
Centro	1.117	135	150.495
Este	1.293	118	152.845
Sur	1.194	151	180.174

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. 4to. 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.

Fecha de publicación: 19/03/2024

Para más información estadística podés seguirnos en nuestras redes, visitarnos en nuestra web o consultarnos por mail.