

Locales y oficinas en alquiler y venta. 4to. trimestre de 2017

Informe de resultados | **1255**



Abril de 2018

Locales y oficinas en alquiler y venta. 4to. trimestre de 2017

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2017, la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta se caracterizó por una marcada concentración territorial.

Los locales, con cobertura geográfica relativamente más amplia, mostraron una distribución acorde a la ubicación de los centros comerciales a cielo abierto y las avenidas más importantes; en oficinas, la fuerte concentración se corresponde con el área céntrica de negocios.

En la Ciudad, el precio promedio por m² de locales se situó en \$ 263 para alquiler y USD 2.503 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m² en alquiler fue \$ 179; USD 1.943 alcanzó el precio promedio para las operaciones de venta.

Se verifica, para ambos tipos de unidades, una fuerte disparidad de precio por zona y rango de tamaño: los valores máximos se alcanzaron en la zona Norte y en el segmento de locales y oficinas pequeñas. Los mínimos, por el contrario, se corresponden con unidades de la zona Sur y de grandes dimensiones.

Índice

1	Introducción	1
2	Locales	2
2.1	Distribución de la oferta de unidades	3
2.2	Composición de unidades por tipo de operación	4
2.3	Precios de alquiler	4
2.4	Precios de venta	6
3	Oficinas	8
3.1	Distribución de la oferta de unidades	9
3.2	Composición de unidades por tipo de operación	10
3.3	Precios de alquiler	10
3.4	Precios de venta	12

Locales y oficinas en alquiler y venta. 4to. trimestre de 2017

1. Introducción

Este informe presenta el análisis de la oferta de unidades no residenciales en alquiler y venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre de 2017, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*¹.

Se trabaja con dos unidades de análisis (tipo 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.

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–), la cual 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 tipo de propiedad y tipo de operación. Por el otro, la clasificación por tamaño –rangos de superficie–, de forma de estimar el impacto de esa dimensión como una variable formadora de precios.

El informe se estructura en dos partes: en primer término se analiza la oferta de locales, con eje en la distribución geográfica de las publicaciones, la composición de la oferta por zona y tamaño, y los precios de referencia para las operaciones de alquiler y venta. El segundo apartado replica la estructura comentada para las publicaciones de alquiler y venta de oficinas.

A fin de estudiar los valores de oferta de las unidades no residenciales, se calcula el precio del metro cuadrado (m²) y se presentan indicadores promedio, mínimos y máximos. Se incluyen a su vez, costos medios por unidad y por unidad base (fijando el tamaño) para facilitar la comparabilidad de los resultados. Los precios de alquiler se presentan en pesos y los de venta, en dólares, por tratarse de las monedas de referencia para cada tipo de transacción en el mercado.

¹ Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre octubre y diciembre de 2017.

2. Locales

En el cuarto trimestre de 2017, la oferta de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires mostró una distribución mayormente concentrada en las intersecciones de las zonas Este, Centro y Oeste, delimitando una mancha que descansa sobre los límites del corredor norte porteño (Mapa 2.1). Esta distribución es coincidente con la espacialidad de los centros comerciales a cielo abierto de la Ciudad (espacios urbanos que agrupan una oferta integrada de comercios) y las avenidas más importantes.

Si se analiza la composición por comuna de los metros cuadrados ofertados (m^2) se pone de manifiesto el patrón de distribución que tienen los locales en la Ciudad (Cuadro 2.1). Es así que la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo –zona Este–) se alzó con el mayor porcentaje del período (22,6%), seguida por la Comuna 15 (Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar), con el 18,8%. La tercera en importancia registró una incidencia marcadamente menor (Comuna 3 –Balvanera y San Cristóbal–; 9,8%). Las tres superaron el aporte conjunto de las once restantes (51,2% contra 48,8%).

Por cantidad de publicaciones, el Oeste y el Centro concentraron más de la mitad de las unidades (50,2%) (Cuadro 2.2). Los alquileres predominaron en el Oeste, siendo Villa Crespo el principal oferente de este tipo de publicaciones (14,5%), acorde al fuerte desarrollo comercial del barrio en los últimos años. La venta de locales, por su parte, fue más importante en la zona Centro, con los aportes de dos barrios tradicionales del casco histórico, de marcado perfil turístico y comercial, como San Nicolás (8,8%) y Balvanera (7,4%).

Los locales entre 101 m^2 y 200 m^2 constituyeron el conjunto con más peso en el período (24,6%). Los destinados al alquiler se caracterizaron por presentar dimensiones relativamente menores: las unidades hasta 100 m^2 totalizaron, en conjunto, el 55,8% del total, contra una incidencia del 52,1% para el tipo en venta (Cuadro 2.3).

En el mercado de alquiler, se refleja la valorización diferencial espacial histórica de la Ciudad: los locales del Norte alcanzaron el valor promedio del m^2 más elevado –para una unidad de 60 m^2 , \$ 19.400–. Le siguieron, lejos, las unidades del Oeste (\$ 12.802) mientras que el piso se alcanzó en el Sur, donde el costo medio de un local de 60 m^2 se situó en \$ 10.334 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, que el costo promedio por m^2 se reduce sensiblemente a medida que aumenta el tamaño de las unidades. Así, dado un precio de referencia medio para la Ciudad de \$ 263, los locales hasta 30 m^2 promediaron \$ 345 y duplicaron el precio de las unidades de más de 200 m^2 , \$ 171 (Cuadro 2.5).

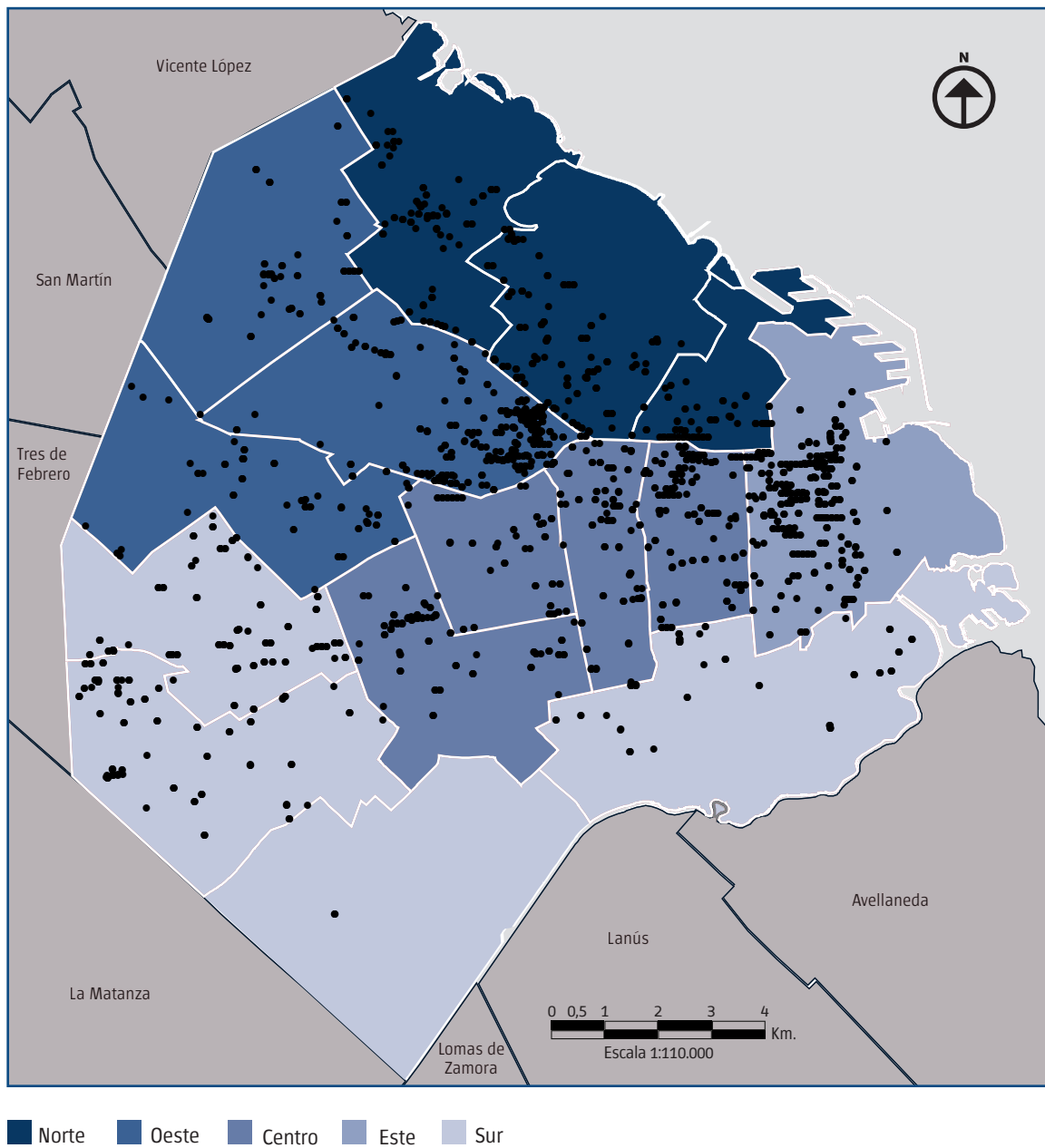
Los locales pequeños y medianos (hasta 100 m^2) mostraron una menor disparidad entre valores máximos y mínimos. En el segmento de locales grandes (más de 100 m^2) las distancias se ampliaron, con la mayor brecha en el tramo de 101 m^2 hasta 200 m^2 .

Para el mercado de venta, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 173.515 para una unidad tipo de 60 m^2) y el más bajo, en el Sur (USD 94.386). En términos de dispersión de precios, mientras que en el Centro y el Norte la valorización fue más homogénea, en el Este, por tratarse de un mercado amplio orientado a segmentos comerciales más variados, se registró la mayor brecha (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales a la venta, vuelve a observarse que el valor del m^2 es marcadamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: USD 1.403 alcanzó el m^2 para unidades de más de 200 m^2 y USD 3.165 fue el valor de referencia de establecimientos hasta 30 m^2 (Cuadro 2.7).

2.1 Distribución de la oferta de unidades

Mapa 2.1 Distribución geográfica de locales en alquiler y venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisionales.

Cada punto puede representar un local o locales muy próximos, en alquiler o venta.

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

Cuadro 2.1 Superficie total ofertada (m²) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	117.169	100,0
Comuna 1	26.474	22,6
Comuna 2	3.393	2,9
Comuna 3	11.433	9,8
Comuna 4	4.095	3,5
Comuna 5	6.387	5,5
Comuna 6	3.059	2,6
Comuna 7	7.151	6,1
Comuna 8	35	0,0
Comuna 9	7.292	6,2
Comuna 10	6.522	5,6
Comuna 11	5.244	4,5
Comuna 12	3.337	2,8
Comuna 13	3.599	3,1
Comuna 14	7.112	6,1
Comuna 15	22.036	18,8

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.2 Composición de unidades por tipo de operación

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	16,8	19,5	14,4
Oeste	26,6	30,3	23,3
Centro	23,6	20,8	26,2
Este	17,9	15,3	20,3
Sur	15,1	14,3	15,8

Nota: datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Cuadro 2.3 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	15,2	15,8	14,7
Entre 31 m ² y 60 m ²	21,6	21,8	21,4
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,1	18,3	16,0
Entre 101 m ² y 200 m ²	24,6	22,5	26,4
Más de 200 m ²	21,6	21,8	21,4

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.3 Precios de alquiler

Cuadro 2.4 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

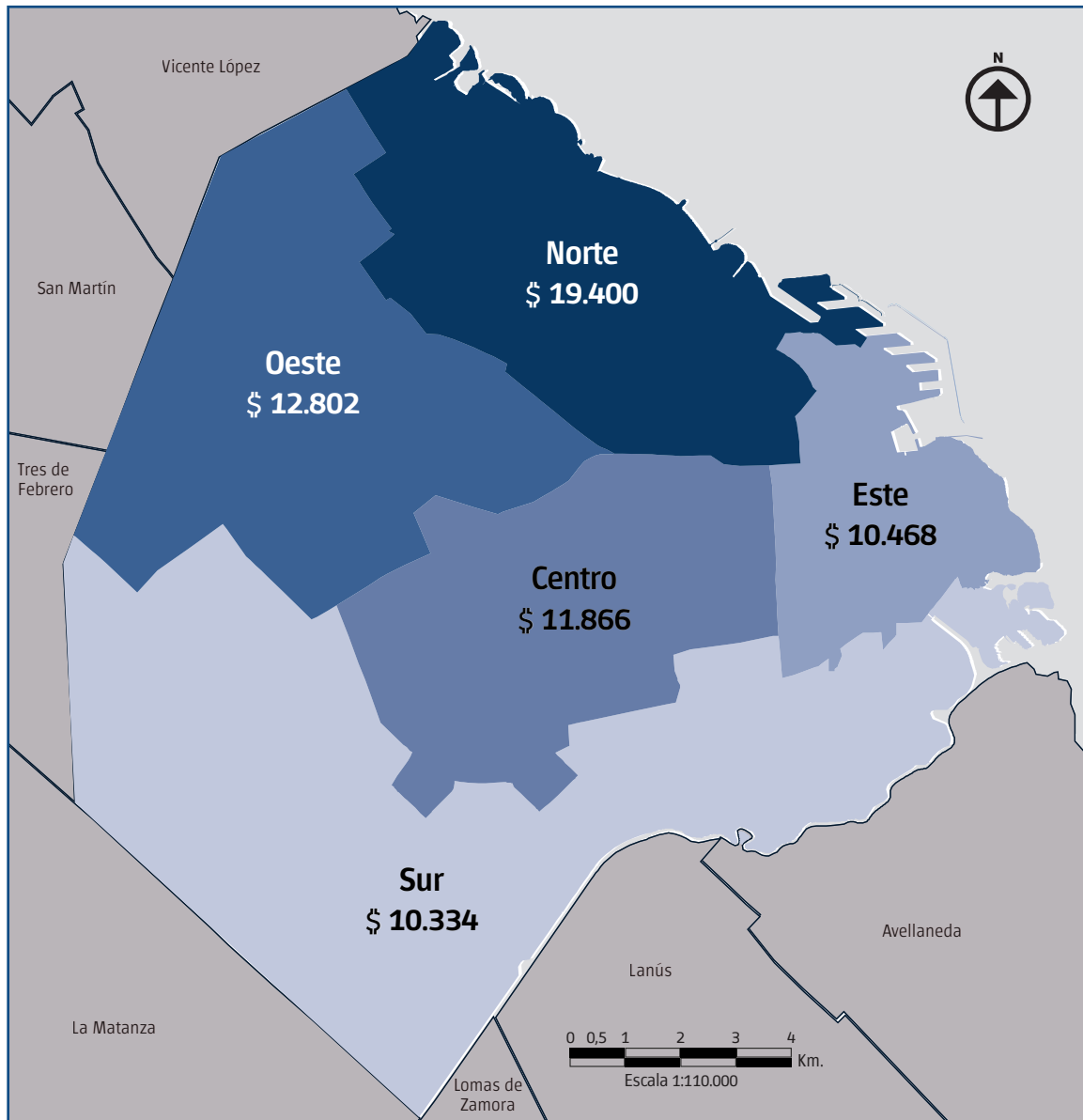
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	323	100	1.010	19.400	103	33.142
Oeste	213	64	833	12.802	139	29.640
Centro	198	66	667	11.866	151	29.776
Este	174	56	867	10.468	196	34.247
Sur	172	74	667	10.334	125	21.547

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Mapa 2.2 Precio promedio por unidad base de 60 m² de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2.5 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	263	56	1.010	///	///
Hasta 30 m ²	345	125	867	23	8.010
Entre 31 m ² y 60 m ²	311	91	833	44	13.676
Entre 61 m ² y 100 m ²	264	80	789	82	21.615
Entre 101 m ² y 200 m ²	245	67	1.010	146	35.698
Más de 200 m ²	171	56	771	368	62.933

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.4 Precios de venta

Cuadro 2.6 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

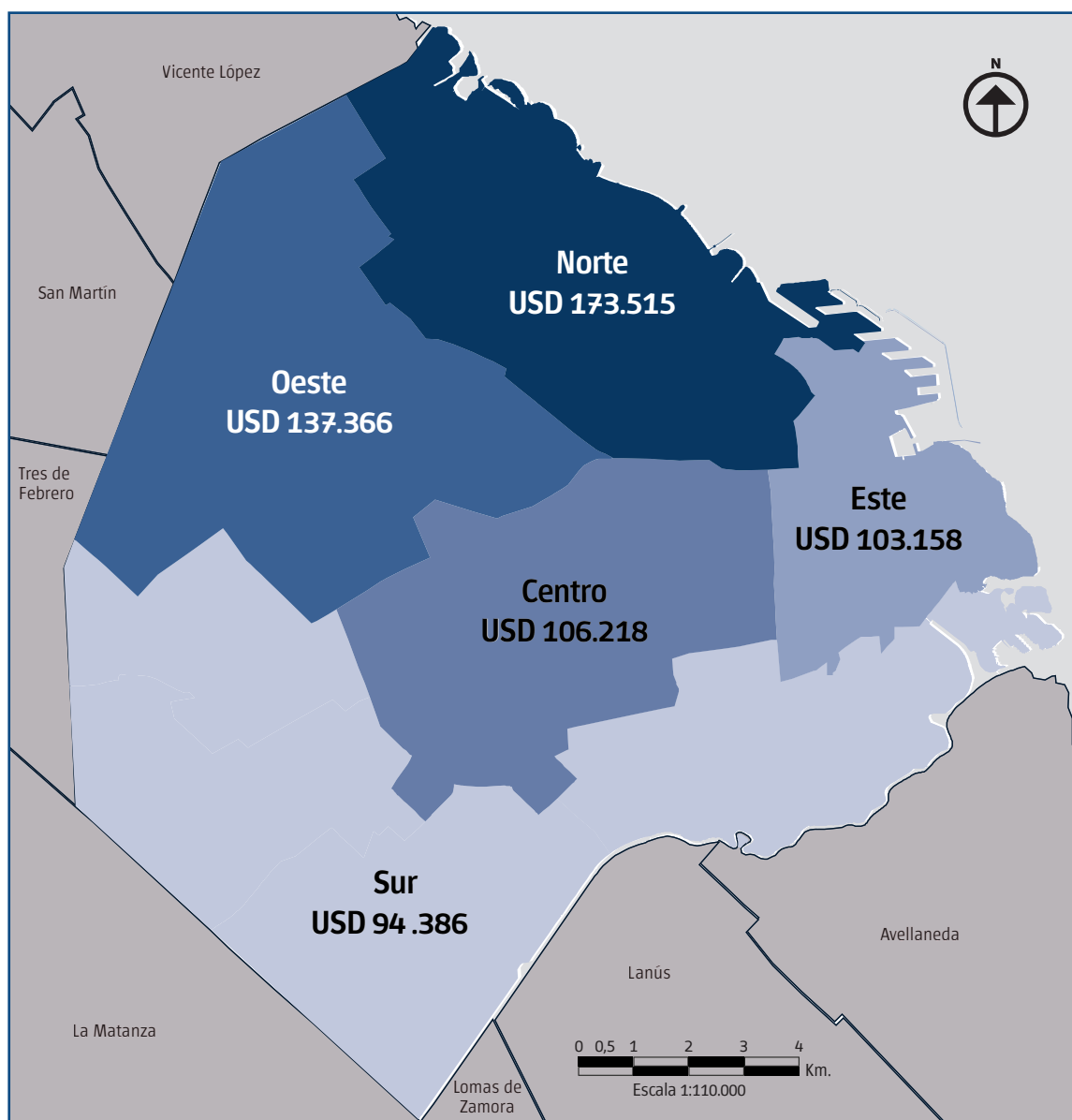
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.892	970	8.537	173.515	95	276.042
Oeste	2.289	740	9.028	137.366	134	306.917
Centro	1.770	712	5.500	106.218	134	237.052
Este	1.719	583	9.409	103.158	161	276.998
Sur	1.573	577	8.543	94.386	154	243.000

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Mapa 2.3 Precio promedio por unidad base de 60 m² de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 2.7 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	2.503	577	9.409	///	///
Hasta 30 m ²	3.165	1.520	8.333	23	72.358
Entre 31 m ² y 60 m ²	3.038	750	9.409	45	135.733
Entre 61 m ² y 100 m ²	3.037	663	9.028	80	243.052
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.272	577	7.407	144	326.931
Más de 200 m ²	1.403	583	3.409	342	480.121

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

3. Oficinas

El análisis de la distribución espacial de la oferta de oficinas en venta y alquiler presenta una zona de muy alta densidad que coincide con el área céntrica de negocios, ubicada en el microcentro de la Ciudad (Comuna 1, zona Este), con ramificaciones de alta y moderada presencia de unidades que progresivamente disminuyen su intensidad en dirección hacia el Norte y el Oeste (Mapa 3.1).

En términos de m² ofrecidos por comuna, se destaca la participación mayoritaria de la Comuna 1 (63,3%), que refleja la fuerte concentración geográfica del mercado de oficinas. Le siguió, en importancia, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez), con el 7,6% y las Comunas 14 (Palermo) y 3 (Balvanera y San Cristóbal), con un aporte conjunto del 11,0% (Cuadro 3.1).

Las once comunas restantes dieron cuenta del 18,1% de los metros cuadrados ofertados, con contribuciones individuales que no lograron superar el 3,4%.

Por cantidad de publicaciones, resulta destacable la concentración en la zona Este (65,3%), caracterizada por operaciones de venta en mayor magnitud que de alquiler (Cuadro 3.2). Entre los principales barrios oferentes, para ambas operaciones, se destacan San Nicolás (que concentró el 42,5% de la oferta) y Montserrat (14,0%).

Las oficinas hasta 100 m² representaron el 60,6% del total de publicaciones; en particular las ofrecidas para la venta presentaron menores dimensiones que las destinadas al alquiler (Cuadro 3.3).

Para el mercado de alquiler, la distribución por zona de los precios de oficinas muestra que el valor promedio más elevado se alcanzó en el Norte (equivalente a \$ 13.644 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego, se ubicaron las unidades del Oeste (\$ 11.365) y el valor mínimo del m² le correspondió al Sur, con un costo promedio de \$ 7.068 para una oficina de 60 m² (Cuadro 3.4).

Para las oficinas en alquiler, si bien el costo promedio por m² se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad, la brecha, en el cuarto trimestre, fue acotada. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$ 179, las oficinas más pequeñas promediaron \$ 196 y las de mayor tamaño, \$ 161 (Cuadro 3.5).

Los segmentos de oficinas hasta 40 m² y entre 101 y 200 m² mostraron la mayor disparidad de precio entre los registros máximos y mínimos del m².

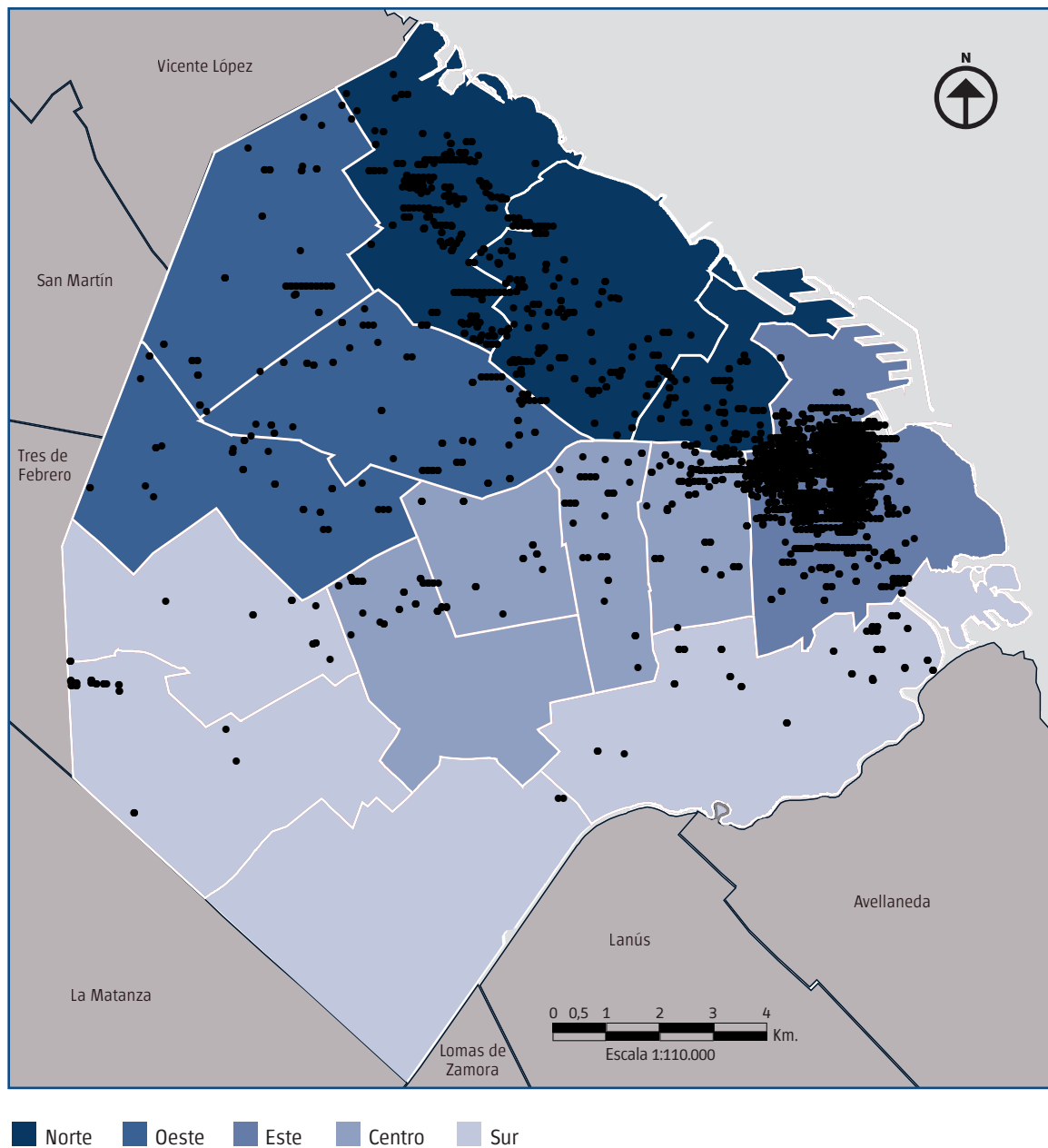
Para el mercado de venta, la zona Norte ostenta también la mayor valorización (USD 143.075 para una unidad de 60 m²) y más que duplicó el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur (USD 69.893).

Asimismo, la brecha de precios más marcada se verificó en el Este, en coincidencia con la importante y variada oferta de publicaciones, siendo el valor máximo más de 14 veces el mínimo (Cuadro 3.6). Hay que tener en consideración que en esta zona conviven el barrio de Puerto Madero, área hegemónica en cuanto a la oferta de oficinas premium, junto a barrios tradicionales como Constitución y Montserrat.

Por tramos de tamaño, el valor más elevado del m² se alcanzó en el segmento de oficinas de 40 a 65 m² (USD 2.198) mientras que el valor más reducido, para las oficinas de más de 200 m², se ubicó en USD 1.360 por m² (Cuadro 3.7).

3.1 Distribución de la oferta de unidades

Mapa 3.1 Distribución geográfica de oficinas en alquiler y venta por zona. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisionales.

Cada punto puede representar una oficina, oficinas muy próximas, o bien un edificio con más de una oficina, en alquiler o venta.

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

Cuadro 3.1 Superficie total ofertada (m²) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	205.508	100,0
Comuna 1	129.984	63,3
Comuna 2	5.247	2,6
Comuna 3	10.612	5,2
Comuna 4	5.321	2,6
Comuna 5	4.416	2,1
Comuna 6	1.497	0,7
Comuna 7	1.800	0,9
Comuna 8	320	0,2
Comuna 9	2.428	1,2
Comuna 10	1.159	0,6
Comuna 11	2.861	1,4
Comuna 12	5.424	2,6
Comuna 13	15.520	7,6
Comuna 14	12.094	5,9
Comuna 15	6.825	3,3

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3.2 Composición de unidades por tipo de operación

Cuadro 3.2 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Zona	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	16,7	17,2	16,2
Oeste	6,2	8,4	4,2
Centro	8,7	7,5	9,7
Este	65,3	63,2	67,3
Sur	3,1	3,7	2,6

Nota: datos provisorios.

La suma de los valores parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Cuadro 3.3 Distribución porcentual de oficinas por tipo de operación según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
	%		
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	20,1	20,0	20,3
Entre 41 m ² y 65 m ²	19,5	18,3	20,6
Entre 66 m ² y 100 m ²	21,0	20,0	21,8
Entre 101 m ² y 200 m ²	21,8	23,8	20,0
Más de 200 m ²	17,6	17,9	17,3

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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3.3 Precios de alquiler

Cuadro 3.4 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

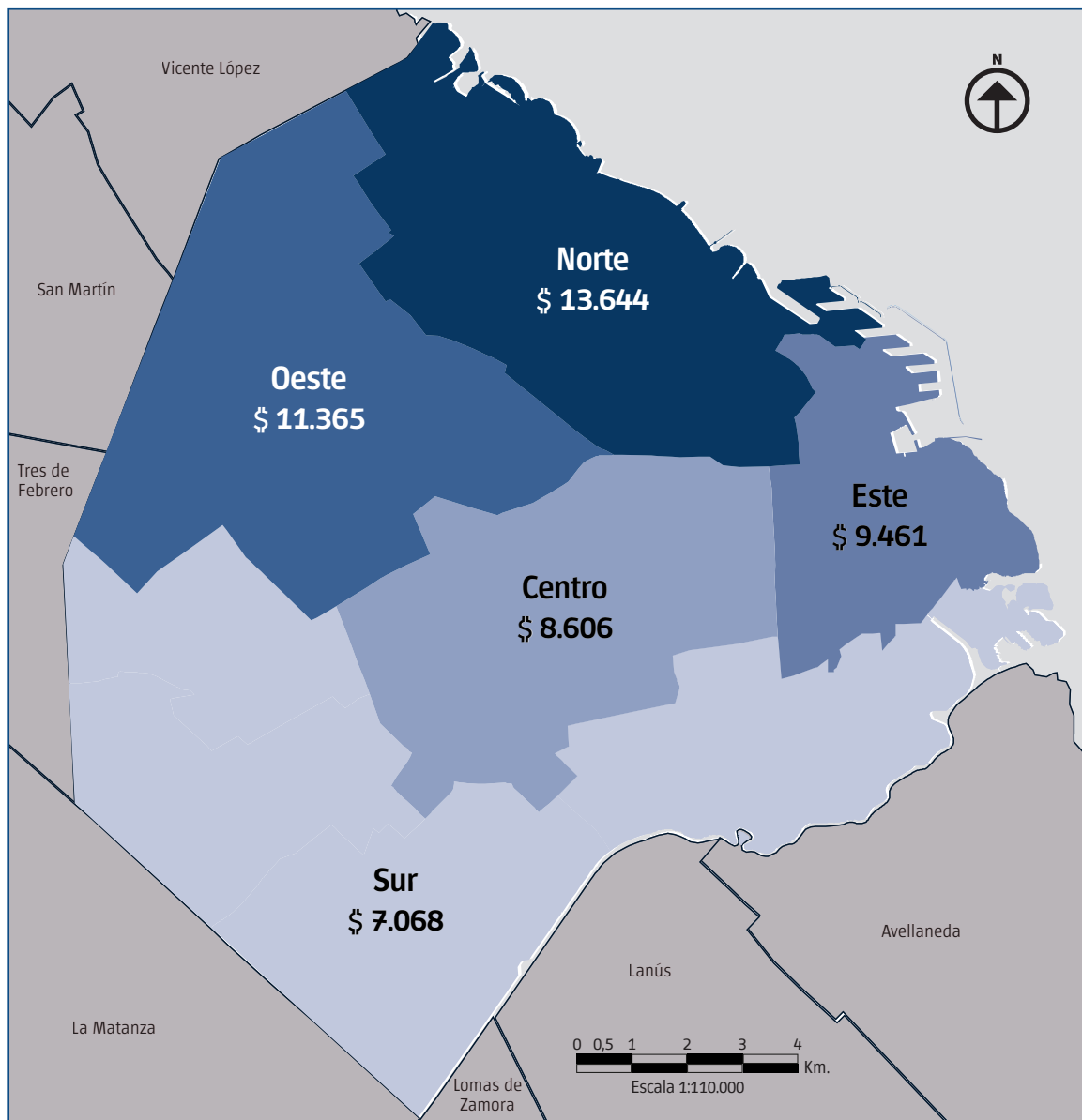
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	227	48	545	13.644	124	28.292
Oeste	189	73	452	11.365	146	27.720
Centro	143	67	294	8.606	106	15.133
Este	158	48	534	9.461	133	20.922
Sur	118	40	344	7.068	176	20.732

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Mapa 3.2 Precio promedio por unidad base de 60 m² de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 3.5 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	179	40	545	///	///
Hasta 40 m ²	196	48	545	31	5.995
Entre 41 m ² y 65 m ²	192	74	483	54	10.373
Entre 66 m ² y 100 m ²	177	56	534	83	14.735
Entre 101 m ² y 200 m ²	170	40	416	147	24.934
Más de 200 m ²	161	48	367	360	57.796

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3.4 Precios de venta

Cuadro 3.6 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

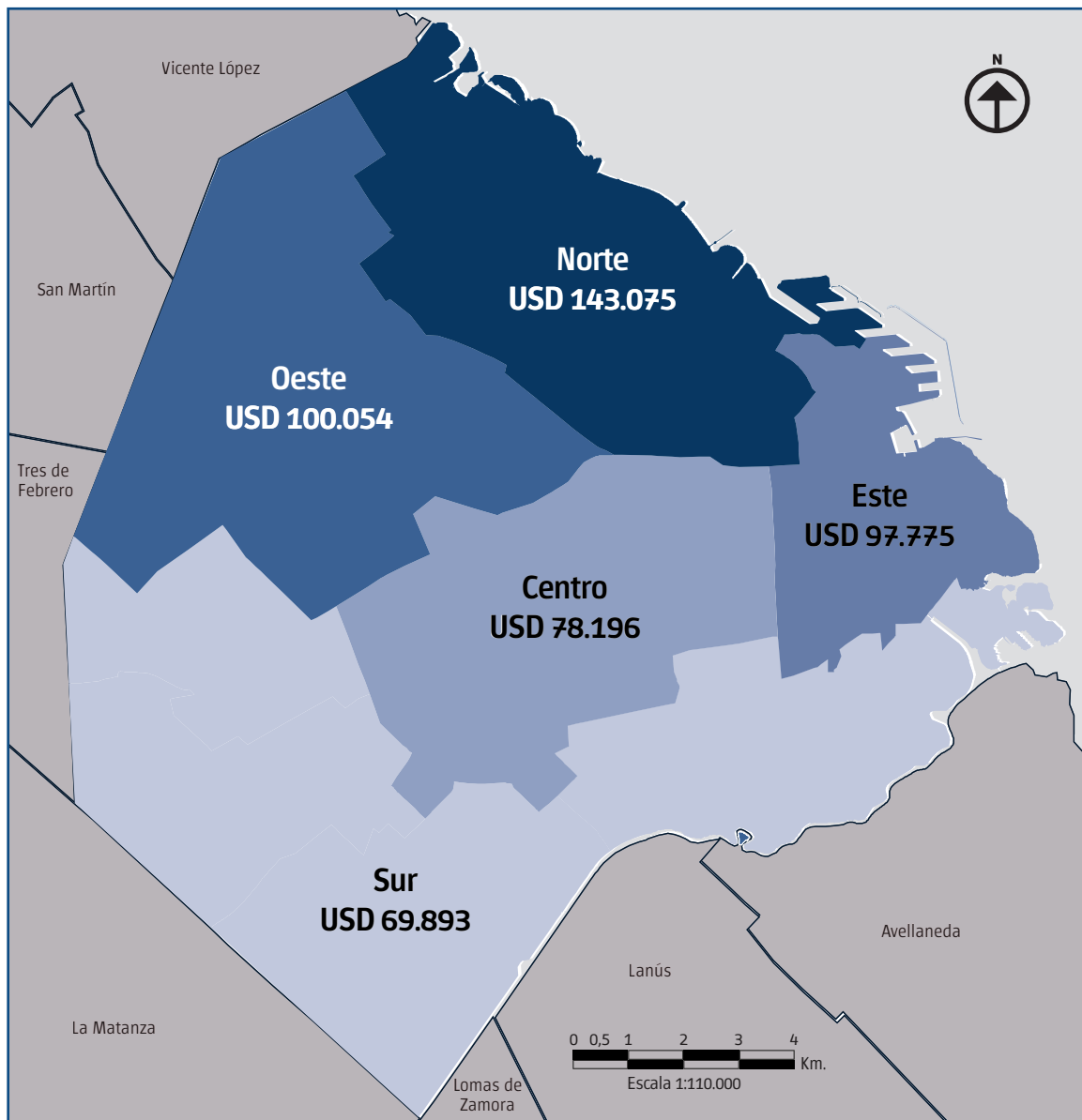
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.385	540	5.750	143.075	123	292.563
Oeste	1.668	529	5.800	100.054	164	273.671
Centro	1.303	622	3.750	78.196	152	198.081
Este	1.630	445	6.278	97.775	118	192.584
Sur	1.165	550	2.606	69.893	195	227.682

Nota: datos provisorios.

La zona Norte abarca las Comunas 2, 13 y 14; la Oeste, 11, 12 y 15; la Centro, 3, 5, 6 y 7; la Este, la Comuna 1; y, por último, la zona Sur comprende las Comunas 4, 8, 9 y 10.

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

Mapa 3.3 Precio promedio por unidad base de 60 m² de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017



Nota: datos provisorios.

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

Cuadro 3.7 Precio del m² promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m²) y precio (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2017

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	1.943	445	6.278	///	///
Hasta 40 m ²	2.075	950	4.363	30	61.458
Entre 41 m ² y 65 m ²	2.198	900	6.278	53	117.557
Entre 66 m ² y 100 m ²	2.078	626	5.800	84	173.715
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.902	945	4.774	142	270.213
Más de 200 m ²	1.360	445	3.667	362	491.803

/// 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 GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)