

Locales y oficinas en alquiler y venta. 2do. trimestre de 2019

Informe
de resultados | **1391**



Septiembre de 2019

“2019 - Año del 25º Aniversario del reconocimiento de la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”



*Medalla de oro a la calidad
en la Gestión Pública 2017*

Resumen ejecutivo

En el segundo trimestre de 2019, la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta en la Ciudad 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.

El precio promedio por m² de locales se situó en \$411 para alquiler y USD 2.698 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del m² en alquiler fue \$256; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.982.

Para ambos segmentos –locales y oficinas– se verifica una marcada disparidad de precio por zona y rango de tamaño: los valores máximos se registraron en el Norte y para las unidades de menor superficie. Los mínimos, por el contrario, se corresponden con establecimientos del Sur y de grandes dimensiones.

Índice

1	Introducción	4
2	Locales	5
2.1	Distribución de la oferta de unidades	6
2.2	Composición de unidades por tipo de operación	7
2.3	Precios de alquiler	7
2.4	Precios de venta	9
3	Oficinas	11
3.1	Distribución de la oferta de unidades	12
3.2	Composición de unidades por tipo de operación	13
3.3	Precios de alquiler	13
3.4	Precios de venta	15

Locales y oficinas en alquiler y venta. 2do. trimestre de 2019

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 segundo trimestre de 2019, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*¹.

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 propiedad y de operación. Por el otro, la clasificación por tamaño –rangos de superficie– posibilita 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 por zona y tamaño de las unidades, y los precios de referencia para las operaciones de alquiler y venta. El segundo apartado replica la estructura comentada para la oferta de oficinas.

A fin de estudiar los valores de las unidades, 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 para una unidad base (fijando el tamaño) con el objetivo de 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 abril y junio de 2019.

2. Locales

La distribución de la oferta de locales comerciales en la Ciudad de Buenos Aires coincidió con la presencia de los centros comerciales a cielo abierto (espacios urbanos que agrupan un conjunto integrado de comercios) y las avenidas más importantes. Se destacan áreas de mayor concentración en las zona Este (San Nicolás y Montserrat), Centro (Balvanera y Almagro), y Oeste (Villa Crespo) (Mapa 2.1).

La composición de la superficie ofertada (m^2) por comuna pone de manifiesto el patrón de distribución que poseen los locales en la Ciudad (Cuadro 2.1). La Comuna 1 –Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo– se alzó con el mayor porcentaje (21,2%), seguida por la Comuna 3 –Balvanera y San Cristóbal–, con el 13,5%. La tercera en importancia fue la Comuna 15 –Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar–, con una incidencia del 12,0% de la superficie total ofertada.

Por cantidad de publicaciones, se destaca el Centro, seguido por el Oeste, que conjuntamente concentraron prácticamente la mitad de las unidades (48,0%) (Cuadro 2.2). Para el alquiler, se destacaron los aportes de Palermo (9,8%) y Balvanera (8,7%) junto con Villa Crespo (7,2%), de más reciente desarrollo comercial. También sobresale San Nicolás (7,0%), barrio tradicional del casco histórico con perfil turístico. En cuanto a las publicaciones de venta, Balvanera (10,6%), San Nicolás (8,2%) y Villa Crespo (7,1%) concentraron porciones significativas de la oferta.

Los locales entre 101 m^2 y 200 m^2 constituyeron el segmento con más peso (24,1%) en el mercado conjunto de alquiler y venta. Si bien la distribución de locales por tamaño es relativamente pareja entre ambos tipos de operación, en el segmento de menores dimensiones (hasta 60 m^2), los locales destinados al alquiler son relativamente más pequeños: el conjunto hasta 30 m^2 está sobrerrepresentado (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 del m^2 más elevado –para una unidad de 60 m^2 , \$26.108 en promedio–. Le siguieron las unidades del Este, con un precio marcadamente inferior (\$21.302), mientras que el mínimo se alcanzó en el Sur, donde el costo medio de un local de 60 m^2 se situó en \$18.145 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, que el valor promedio por m^2 se ve reducido sensiblemente a medida que aumenta el tamaño de los locales. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$411, las unidades hasta 30 m^2 promediaron \$499 y las unidades de más de 200 m^2 , \$316 (Cuadro 2.5).

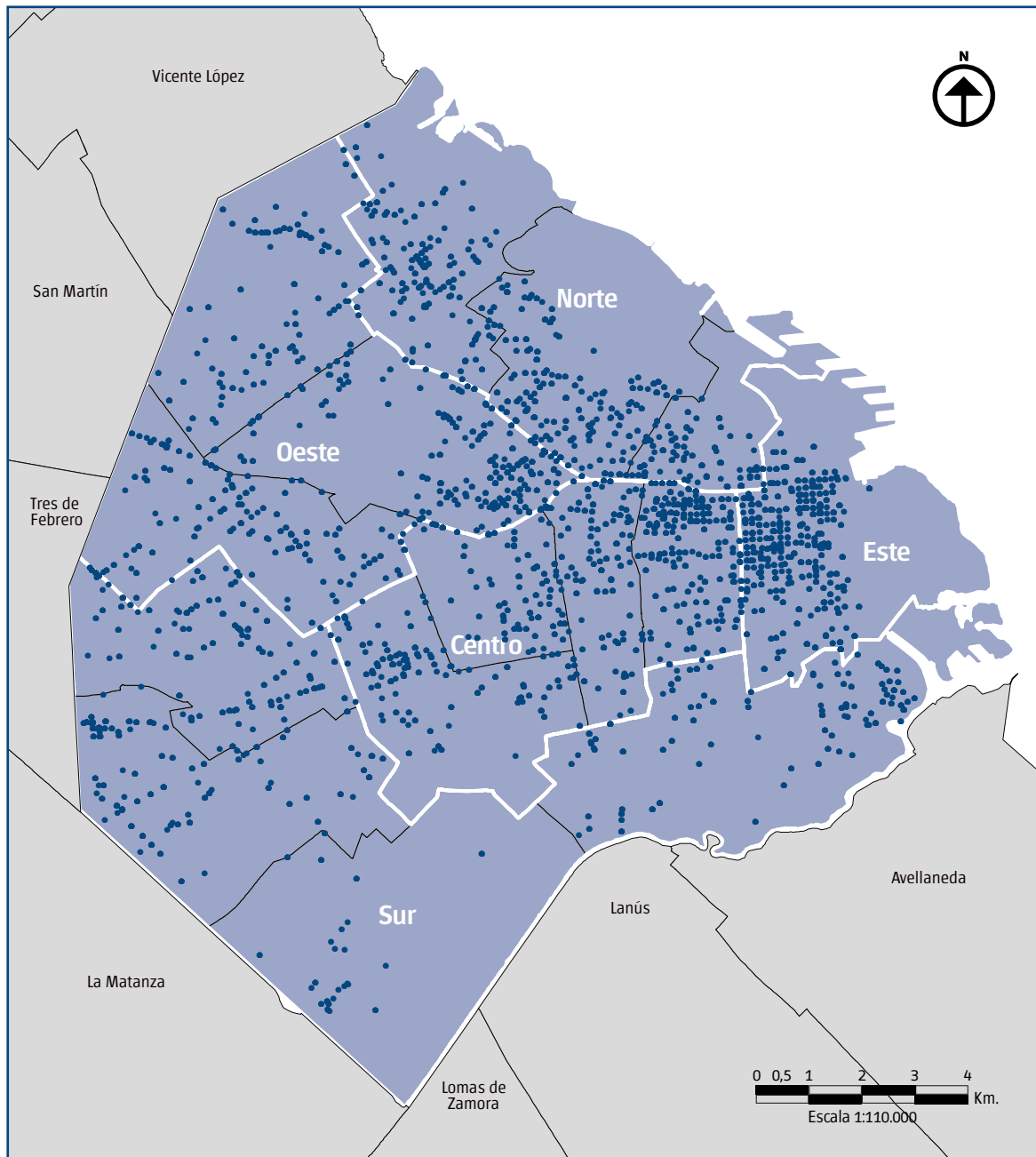
Los locales, segmentados por intervalos de tamaño, mostraron una diferencia entre valores máximos y mínimos relativamente homogénea para las unidades hasta 100 m^2 (el precio máximo fue, en promedio, 10 veces el mínimo). En cambio, la brecha para los locales grandes aumenta considerablemente, con la mayor diferencia para el tramo de más de 200 m^2 .

Para el mercado de venta, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 184.762 para una unidad tipo de 60 m^2), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 107.318). En términos de dispersión de precios, en el Sur se registró diferencia más significativa por tratarse de un área muy diversificada en términos inmobiliarios, donde conviven comercios barriales junto a enclaves de mayor valorización relativa por tratarse de centros comerciales a cielo abierto, con gran impulso en los últimos años, como Barracas y Parque Patricios (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales a la venta, vuelve a observarse que la valorización fue marcadamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: para unidades de más de 200 m^2 se alcanzó un precio de USD 1.586 por m^2 mientras que el valor de referencia de establecimientos hasta 30 m^2 fue 2,2 veces ese valor (USD 3.518) (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. 2do. trimestre de 2019



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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.2 Composición de unidades por tipo de operación

Cuadro 2.1 Superficie total ofertada (m²) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	273.332	100,0
Comuna 1	57.842	21,2
Comuna 2	10.576	3,9
Comuna 3	36.890	13,5
Comuna 4	15.163	5,5
Comuna 5	8.148	3,0
Comuna 6	9.790	3,6
Comuna 7	13.825	5,1
Comuna 8	2.557	0,9
Comuna 9	13.064	4,8
Comuna 10	11.803	4,3
Comuna 11	15.836	5,8
Comuna 12	8.147	3,0
Comuna 13	12.801	4,7
Comuna 14	23.983	8,8
Comuna 15	32.909	12,0

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 Economía y Finanzas GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Cuadro 2.2 Distribución porcentual de locales por tipo de operación según zona. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2019

Zona	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	19,4	21,6	16,3
Oeste	22,2	23,7	20,0
Centro	25,8	23,9	28,4
Este	16,6	13,7	20,7
Sur	16,0	17,1	14,5

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 Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
		%	
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 30 m ²	16,9	18,2	14,9
Entre 31 m ² y 60 m ²	22,2	22,0	22,4
Entre 61 m ² y 100 m ²	17,7	17,0	18,8
Entre 101 m ² y 200 m ²	24,1	22,8	25,9
Más de 200 m ²	19,2	19,9	18,1

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 Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

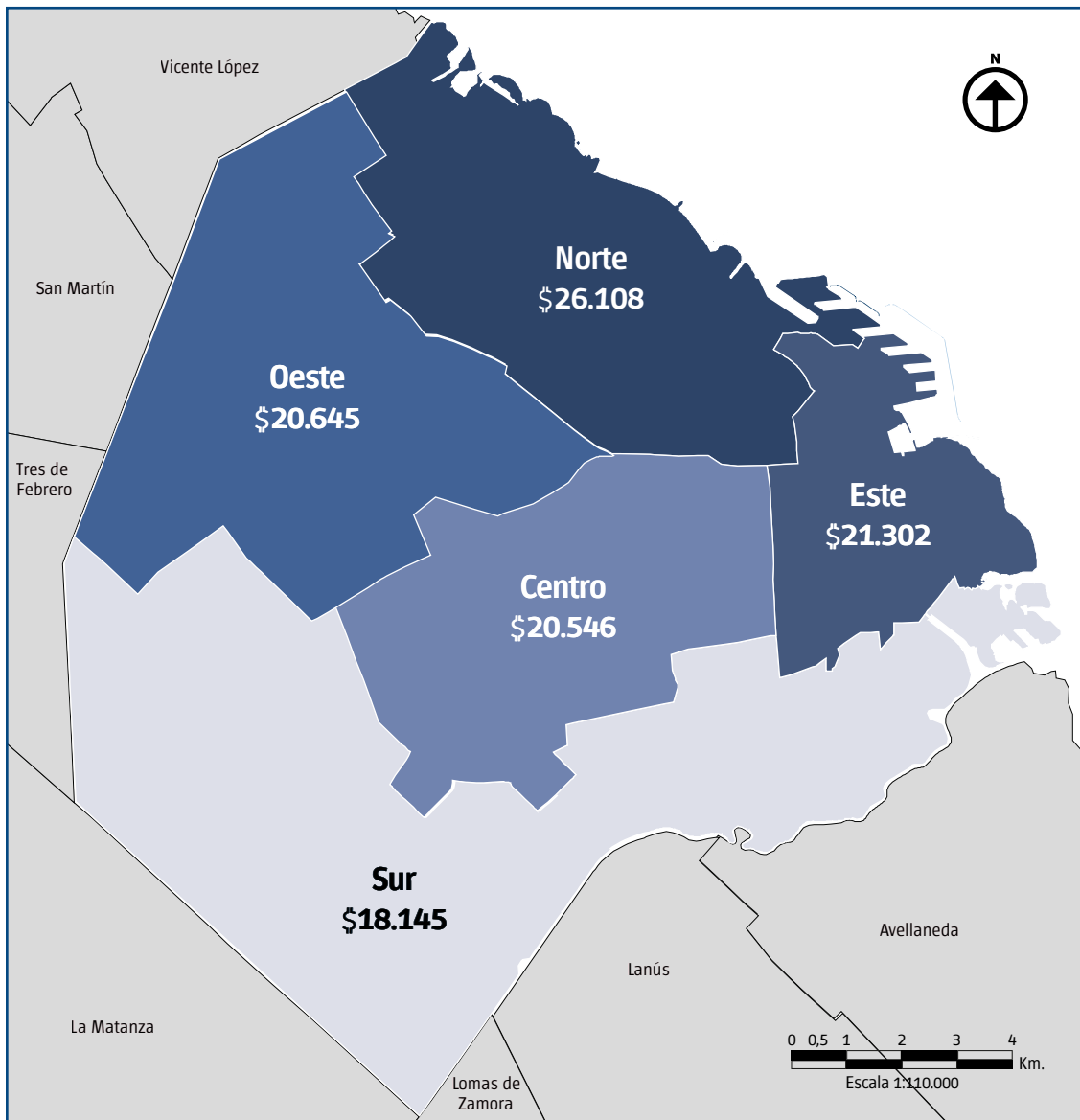
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	435	113	1.200	26.108	126	54.788
Oeste	344	78	1.029	20.645	124	42.661
Centro	342	101	1.184	20.546	135	46.369
Este	355	53	1.167	21.302	174	61.877
Sur	302	67	1.167	18.145	119	35.881

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. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	411	53	1.200	///	///
Hasta 30 m ²	499	130	1.167	24	11.830
Entre 31 m ² y 60 m ²	458	118	1.184	44	20.329
Entre 61 m ² y 100 m ²	418	100	1.200	81	33.937
Entre 101 m ² y 200 m ²	375	67	1.162	150	56.181
Más de 200 m ²	316	53	1.000	357	112.548

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

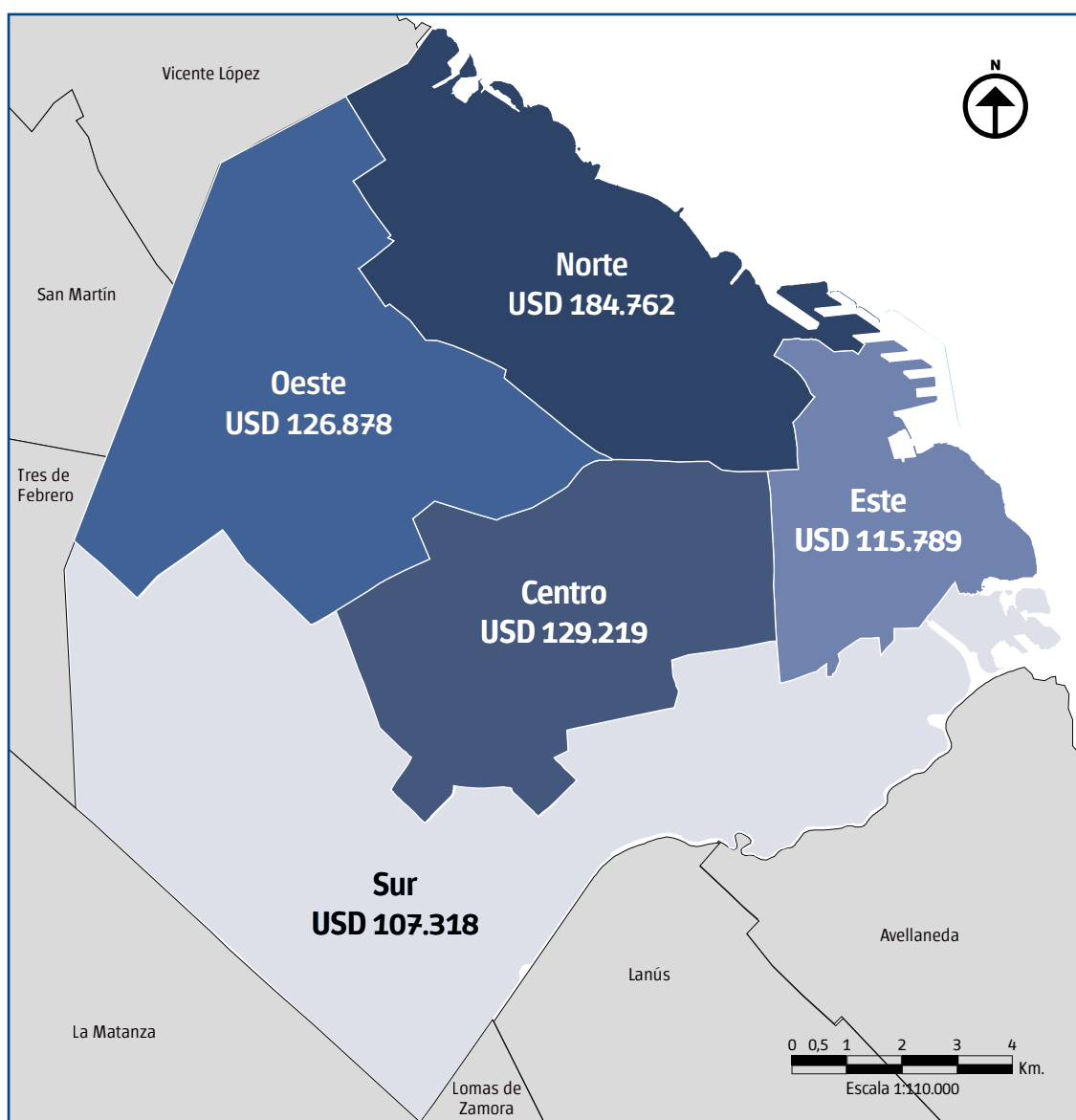
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	3.079	742	10.000	184.762	99	305.022
Oeste	2.115	556	8.750	126.878	121	255.865
Centro	2.154	675	8.571	129.219	118	254.576
Este	1.930	625	8.667	115.789	159	307.769
Sur	1.789	543	9.800	107.318	143	254.887

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. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	2.698	543	10.000	///	///
Hasta 30 m ²	3.518	1.200	9.167	23	82.426
Entre 31 m ² y 60 m ²	3.268	778	10.000	45	148.090
Entre 61 m ² y 100 m ²	3.027	556	8.750	81	244.020
Entre 101 m ² y 200 m ²	2.269	754	8.182	147	333.080
Más de 200 m ²	1.586	543	4.300	338	535.500

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

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

3. Oficinas

El análisis de la distribución geográfica de la oferta de oficinas en venta y alquiler presenta un área de muy alta densidad que coincide con la zona céntrica de negocios, ubicada en el microcentro de la Ciudad (Comuna 1, zona Este) (Mapa 3.1).

En términos de m² ofrecidos por comuna, se destacó la participación mayoritaria de la Comuna 1 (62,7%), que marca la fuerte concentración territorial del mercado. Le siguió en importancia aunque muy por detrás, la Comuna 3 (Balvanera y San Cristóbal) con el 6,4%, la Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con el 5,2% y la Comuna 14 (Palermo) con un aporte del 4,7% (Cuadro 3.1). Las once restantes apenas superaron la quinta parte de los metros cuadrados ofertados.

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este resulta aún más destacable (64,8%) y resulta de extrema relevancia para las operaciones de venta, con 7 de cada 10 unidades ofrecidas (Cuadro 3.2). Entre los principales barrios oferentes, sobresalen San Nicolás (que explicó el 40,9% de la oferta agregada) y Montserrat (15,9%).

Las oficinas hasta 100 m² 61,6% de las publicaciones; el conjunto de las ofrecidas para la venta presentaron menores dimensiones que las destinadas al alquiler (Cuadro 3.3).

Para el mercado de alquiler, la distribución de los precios por zona muestra que el valor más elevado se alcanzó en el Norte (equivalente a \$19.220 mensuales para una unidad de 60 m²). Luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$13.654), que mostraron un precio promedio relativamente cercano al del Este (\$13.317). El valor mínimo del m² le correspondió al Sur, con un promedio de \$9.661 para una oficina de 60 m² (Cuadro 3.4).

El costo del m² se reduce a medida que se incrementa el tamaño de la unidad. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$256, las oficinas más pequeñas promediaron \$295 y las de mayor tamaño, \$199 (Cuadro 3.5). No obstante, cabe destacar que el tamaño no resulta una variable formadora de precio tan significativa como en el caso de los locales.

La disparidad de precios por rango de tamaño fue incrementándose de la mano de las dimensiones consideradas. Se destaca la menor diferencia entre registros máximos y mínimos en el segmento de unidades más pequeñas y la mayor, para las oficinas de 101 m² y más.

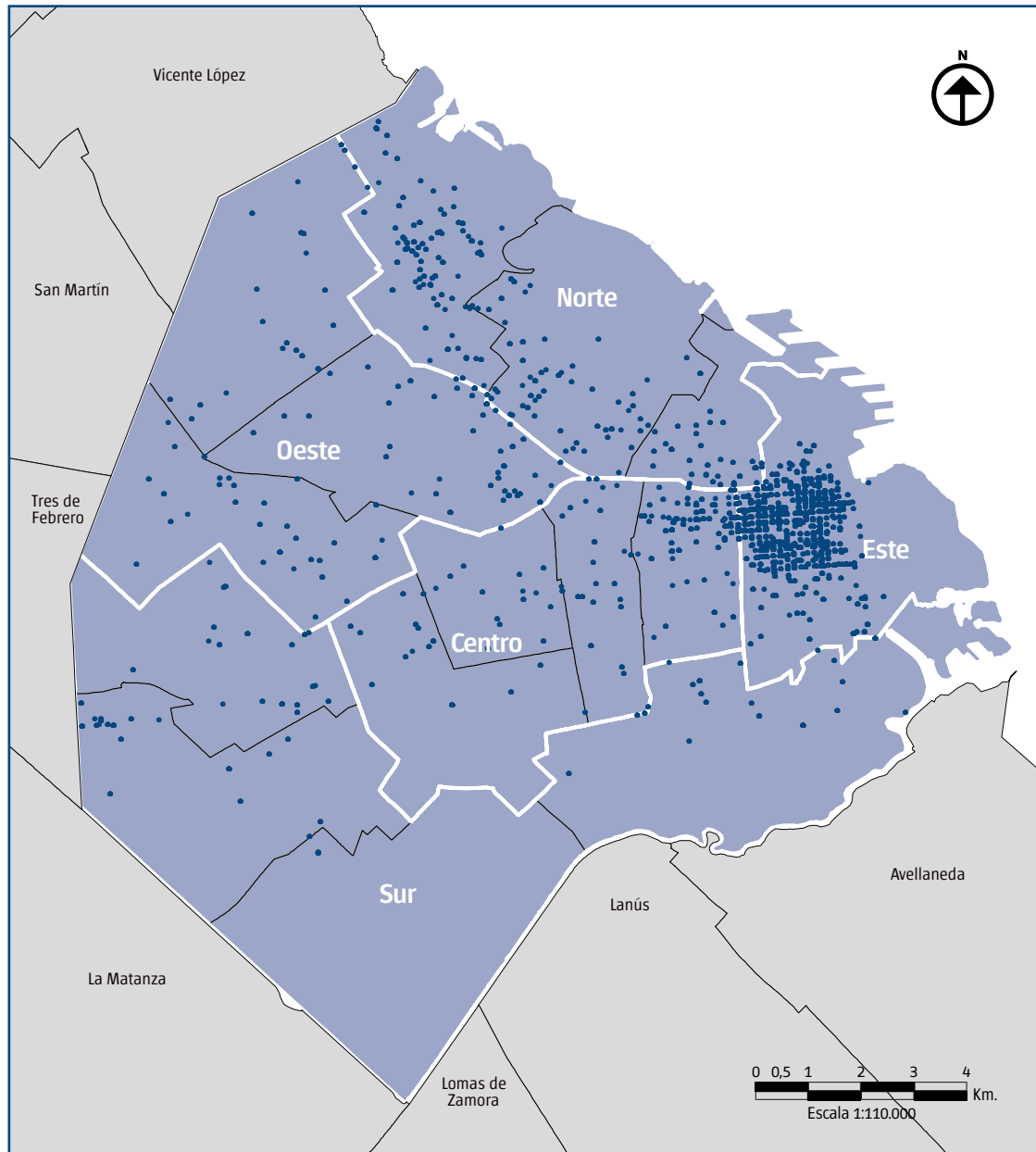
En el mercado de venta, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 147.470 para una unidad de 60 m²) y sobrepasó holgadamente el precio registrado para una oficina promedio en la zona Sur, que registró el precio más bajo (USD 84.159) (Cuadro 3.6).

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 13 veces el mínimo (Cuadro 3.6). Hay que tener en consideración que esta zona incluye al barrio de Puerto Madero, área que concentra una gran oferta de oficinas premium, junto a barrios tradicionales como Constitución y Montserrat.

Por tramos de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas de 41 m² a 65 m² (USD 2.156 por m²), seguido por el de 66 m² a 100 m² (USD 2.107 por m²). En el otro extremo se posicionaron las oficinas grandes, de más de 200 m², con el valor más reducido calculado en USD 1.424 (Cuadro 3.7). Resulta interesante observar que para las cuatro primeras categorías de tamaño (oficinas hasta 200 m²), el precio del metro cuadrado resultó bastante parejo.

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. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.

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 Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Comuna	Superficie total	
	m ²	%
Total Ciudad	193.259	100,0
Comuna 1	121.248	62,7
Comuna 2	6.082	3,1
Comuna 3	12.439	6,4
Comuna 4	7.367	3,8
Comuna 5	3.881	2,0
Comuna 6	1.897	1,0
Comuna 7	1.735	0,9
Comuna 8	42	0,0
Comuna 9	2.877	1,5
Comuna 10	2.478	1,3
Comuna 11	3.330	1,7
Comuna 12	3.090	1,6
Comuna 13	10.049	5,2
Comuna 14	9.052	4,7
Comuna 15	7.694	4,0

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 Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Zona	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Norte	13,6	15,9	11,5
Oeste	6,4	7,6	5,4
Centro	10,6	11,2	10,1
Este	64,8	59,3	69,6
Sur	4,5	6,0	3,3

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 Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Tamaño	Total	%	
		Alquiler	Venta
Total Ciudad	100,0	100,0	100,0
Hasta 40 m ²	21,5	21,4	21,5
Entre 41 m ² y 65 m ²	18,1	16,6	19,3
Entre 66 m ² y 100 m ²	22,0	21,4	22,6
Entre 101 m ² y 200 m ²	23,4	25,1	21,9
Más de 200 m ²	15,1	15,5	14,7

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 Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

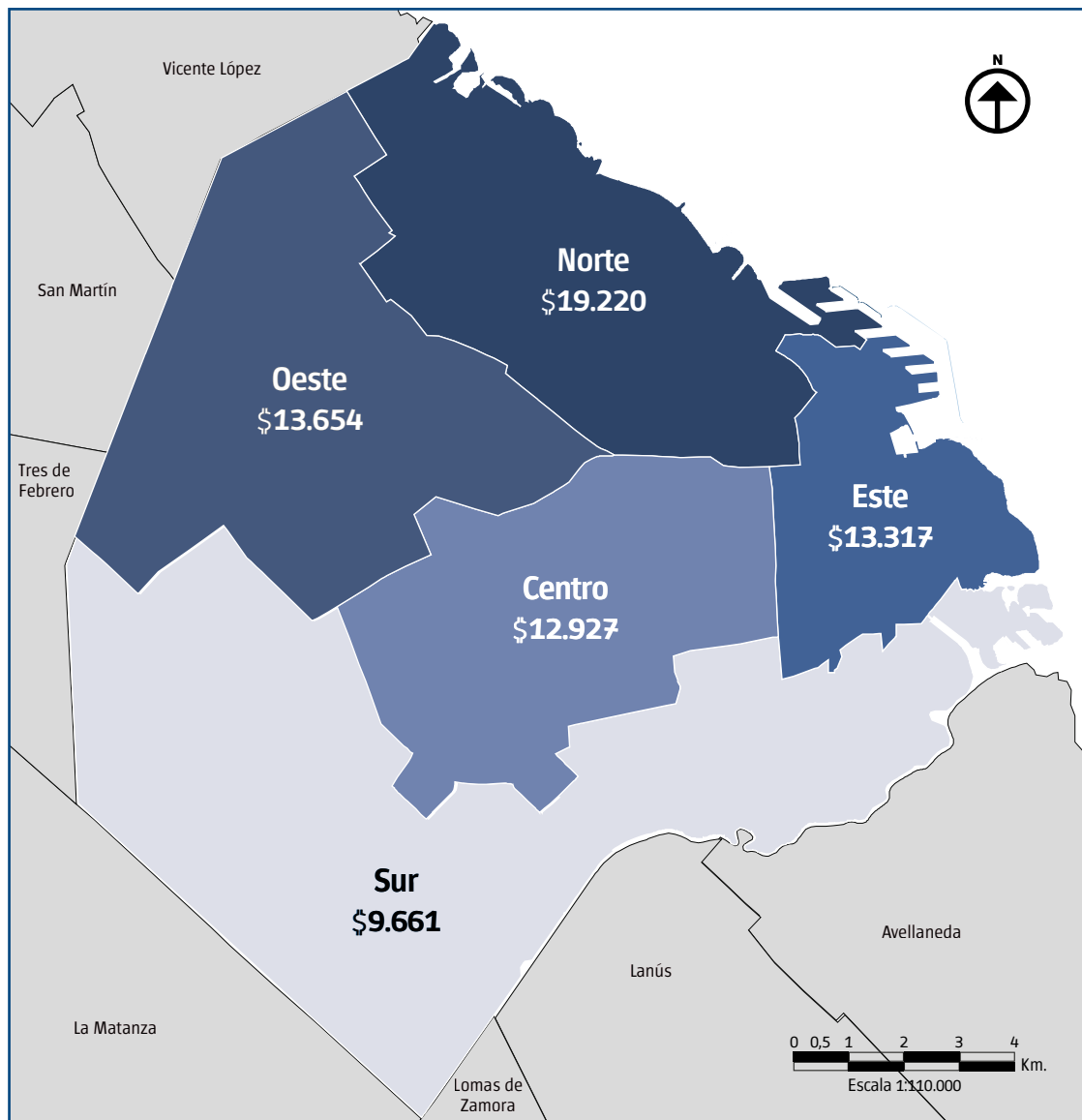
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m ²)	Precio (\$)
Norte	320	146	714	19.220	115	36.771
Oeste	228	100	655	13.654	157	35.763
Centro	215	55	800	12.927	110	23.776
Este	222	53	769	13.317	120	26.669
Sur	161	81	556	9.661	198	31.934

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. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisionarios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m ²)	Precio (\$)
Promedio Ciudad	256	53	800	///	///
Hasta 40 m ²	295	106	800	30	8.925
Entre 41 m ² y 65 m ²	286	74	709	53	15.246
Entre 66 m ² y 100 m ²	252	67	714	84	21.168
Entre 101 m ² y 200 m ²	241	55	769	151	36.404
Más de 200 m ²	199	53	717	351	69.978

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

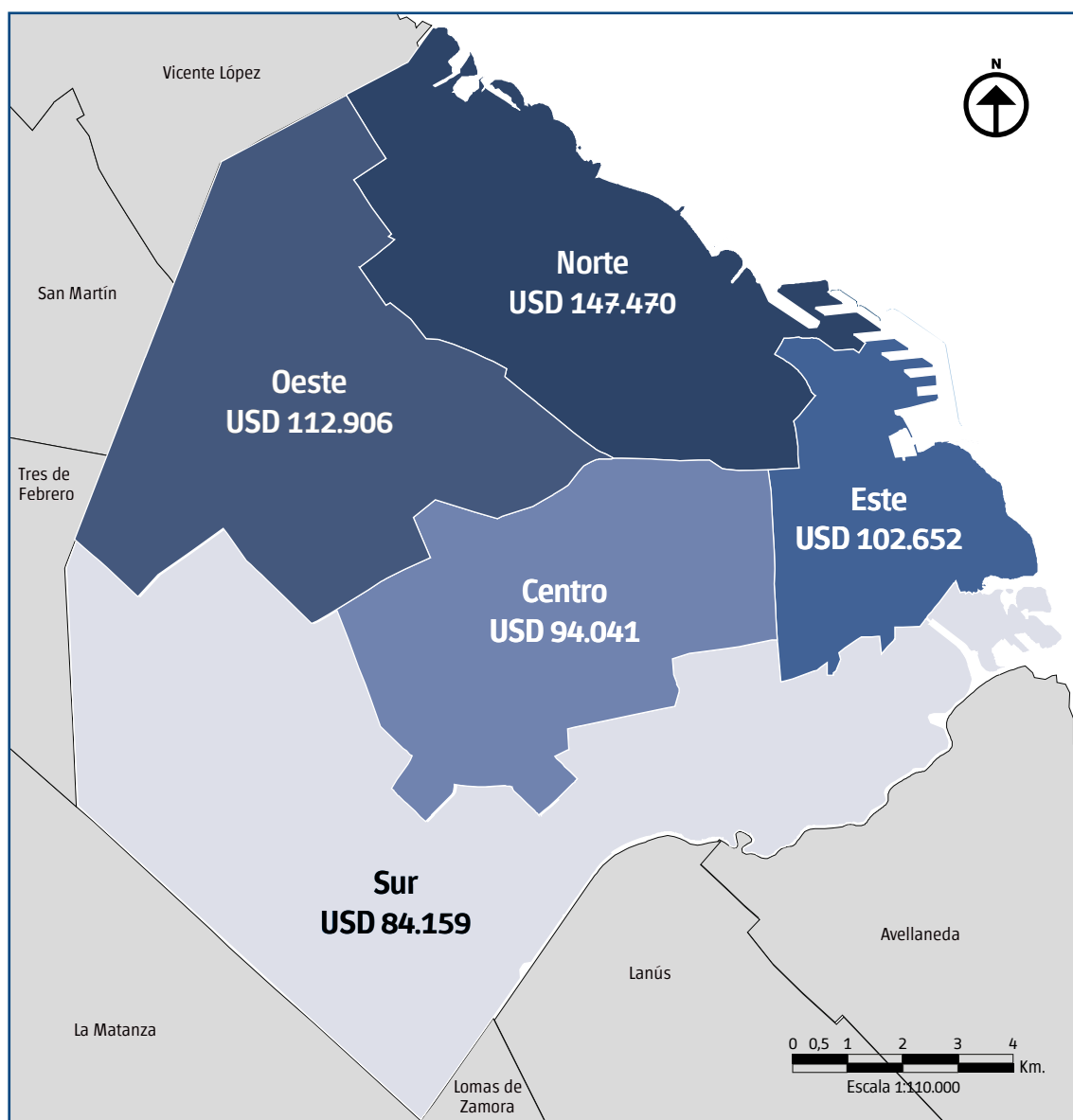
Zona	Precio del m ²			Precio por unidad base de 60 m ² (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m ²)	Precio (USD)
Norte	2.458	842	4.783	147.470	120	294.735
Oeste	1.882	1.008	5.800	112.906	115	217.327
Centro	1.567	880	3.913	94.041	127	198.702
Este	1.711	468	5.897	102.652	117	199.345
Sur	1.403	688	2.370	84.159	144	202.286

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. Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019



Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas 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. 2do. trimestre de 2019

Tamaño	Precio del m ²			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m ²)	Precio (USD)
Promedio Ciudad	1.982	468	5.897	///	///
Hasta 40 m ²	2.073	1.000	4.615	31	63.328
Entre 41 m ² y 65 m ²	2.156	909	4.615	53	114.204
Entre 66 m ² y 100 m ²	2.107	570	5.800	83	175.453
Entre 101 m ² y 200 m ²	1.983	688	5.897	144	285.095
Más de 200 m ²	1.424	468	4.222	352	500.901

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

Nota: datos provisorios.

Los valores del m² (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

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

También es posible
acceder a información estadística
sobre la Ciudad de Buenos Aires

Para consultas diríjase al
Departamento Documentación
y Atención al Usuario

Nuestras
redes