

# Locales y oficinas en alquiler y venta. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Informe  
de resultados | 1644



Marzo de 2022



*Medalla de oro a la calidad  
en la Gestión Pública 2017/2021*

## Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2021 la oferta de locales y oficinas para alquiler y venta en la Ciudad se caracterizó por una marcada concentración territorial.

El conjunto en oferta mostró una leve reducción en relación con el trimestre previo fundamentalmente impulsado por la disminución de las publicaciones de alquiler. El volumen de publicaciones de venta se mantuvo prácticamente estable (-0,8%), aunque cabe destacar que se trata de un amplio *stock* en oferta. El fenómeno puede vincularse con la baja cantidad de transacciones dadas las limitaciones coyunturales que impone el mercado inmobiliario: caída generalizada de precios, devaluación de la moneda y limitaciones para la compra de moneda extranjera. En la comparación interanual, la oferta de alquileres mostró un leve incremento mientras que la de venta creció en forma significativa dado el aumento de la oferta de locales, principalmente.

En términos territoriales, la distribución de los locales presentó un patrón acorde a la ubicación de los centros comerciales a cielo abierto y las avenidas más importantes, con una cobertura geográfica significativamente más amplia que para las oficinas, que mantienen una fuerte concentración en torno al área céntrica de negocios.

El precio promedio por metro cuadrado de locales se situó en \$955 para alquiler y USD 2.383 para venta.

En el mercado de oficinas, el valor medio del metro cuadrado en alquiler fue \$632; en tanto, el precio promedio para las operaciones de venta alcanzó USD 1.743.

Para todos los segmentos 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, corresponden a establecimientos de la zona Sur y de grandes dimensiones.

# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Locales</b>	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Oficinas</b>	<b>11</b>
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. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

## 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 2021, de acuerdo con los datos provistos por el sistema *Argenprop*<sup>1</sup>.

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 (m<sup>2</sup>) y se presentan indicadores promedio, mínimos y máximos. Se incluyen a su vez, costos medios por unidad y para una unidad base (de tamaño fijo) 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.

<sup>1</sup> Corresponde al *stock* total en oferta publicado en el sistema *Argenprop*, entre octubre y diciembre de 2021.

## 2. Locales

La oferta de locales en la Ciudad de Buenos Aires se concentró principalmente en las comunas con presencia de centros comerciales a cielo abierto (espacios urbanos que agrupan un conjunto integrado de comercios) y en aquellas atravesadas por las avenidas más importantes. Se destacan áreas de mayor participación en la Comuna 1 (zona Este) y en la 3, por la incidencia de los comercios de Once, en la zona Centro. También fue importante la oferta de unidades de la Comuna 15 (Centro) y 14 (Norte) (Mapa 2.1)<sup>2</sup>.

La distribución de los metros cuadrados ofertados mostró un patrón de composición similar (Cuadro 2.1): las Comunas 1, 3, 15 y 14 explicaron el 59,7% de la superficie comercial disponible publicada en el trimestre.

Por cantidad de publicaciones, se destaca la zona Este, seguida por la Centro, que juntas concentraron el 49,4% de las unidades tomando ambas operaciones (Cuadro 2.2). Por barrio, para unidades en alquiler sobresale el aporte de San Nicolás (19,4%), Balvanera (10,5%), Retiro (8,0%) y Palermo (7,3%). En cuanto a publicaciones en venta, se destacan Palermo (9,4%), Balvanera (8,4%), San Nicolás (7,6%) y Villa Crespo (6,5%).

Los locales grandes, entre 101 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (25,8%), seguidos por el tramo de más de 200 m<sup>2</sup> (23,4%) constituyeron los segmentos con más peso en el mercado conjunto de alquiler y venta. Al observar la distribución por tamaño para cada operación, se destaca que el agregado de locales en venta tiene relativamente menores dimensiones: el 53,0% de la oferta alcanza hasta 100 m<sup>2</sup> contra el 47,3% de las unidades en alquiler (Cuadro 2.3).

El mercado de alquiler refleja la estructura de valorización espacial histórica de la Ciudad: los locales del Norte alcanzaron el valor del metro cuadrado más elevado –para una unidad de 60 m<sup>2</sup>, \$71.799 en promedio–. Le siguieron las unidades del Oeste, con precios marcadamente inferiores (\$48.372 en promedio) y próximos a los del Centro. El mínimo se alcanzó en el Sur donde el costo medio de un local de 60 m<sup>2</sup> se situó en \$37.556 (Cuadro 2.4).

Se verifica, además, una reducción del valor promedio por metro cuadrado a medida que aumenta el tamaño de los locales. Así, dado un precio de referencia para la Ciudad de \$955 por m<sup>2</sup>, el segmento hasta 30 m<sup>2</sup> promedió \$1.308 y las unidades de más de 200 m<sup>2</sup>, \$714 (Cuadro 2.5).

Por intervalo de tamaño, para las unidades hasta 30 m<sup>2</sup> el precio máximo fue 13 veces el mínimo. En tanto, la mayor diferencia se observa para el tramo entre 31 m<sup>2</sup> y 60 m<sup>2</sup> (28 veces). La brecha entre valores extremos fue relativamente pareja para los locales de más de 61 m<sup>2</sup> (entre 21 y 23).

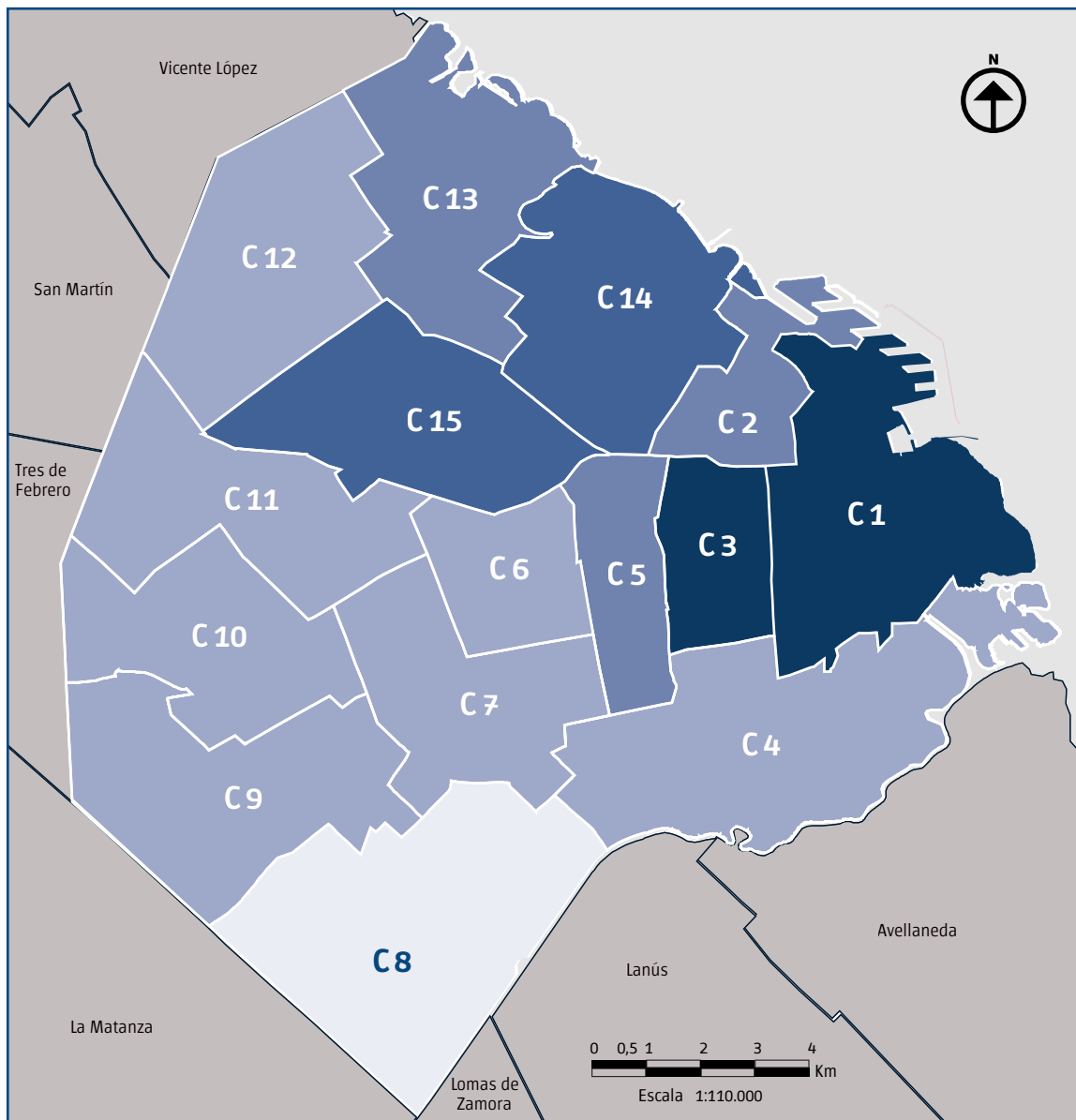
Para el mercado de venta, el precio más alto también se registró en la zona Norte (USD 166.230 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>), en tanto que el más bajo se verificó en el Sur (USD 85.247). En materia de dispersión de precios, las brechas entre máximos y mínimos por zona fue relativamente pareja (Cuadro 2.6).

Al considerar el tamaño de los locales publicados en venta, vuelve a observarse que la valorización fue significativamente inferior para los establecimientos de mayores dimensiones: para unidades de más de 200 m<sup>2</sup> se alcanzó un precio por metro cuadrado de USD 1.342 mientras que para establecimientos hasta 30 m<sup>2</sup> se registró 2,4 veces ese valor (USD 3.226). En tanto, el precio promedio por metro cuadrado para la Ciudad en su conjunto se situó en USD 2.383 (Cuadro 2.7).

<sup>2</sup> Para mayor información sobre la conformación de comunas y barrios de la Ciudad consultar [Ciudad de Buenos Aires por comunas y barrios](#).

## 2.1 Distribución de la oferta de unidades

**Mapa 2.1** Participación porcentual de locales en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre de 2021



### 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 provisionales.

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

**Cuadro 2.1** Superficie total ofertada (m<sup>2</sup>) de locales en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>636.018</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	193.086	30,4
Comuna 2	32.097	5,0
Comuna 3	74.139	11,7
Comuna 4	30.419	4,8
Comuna 5	29.425	4,6
Comuna 6	14.461	2,3
Comuna 7	23.379	3,7
Comuna 8	3.587	0,6
Comuna 9	31.478	4,9
Comuna 10	26.693	4,2
Comuna 11	20.991	3,3
Comuna 12	19.218	3,0
Comuna 13	24.870	3,9
Comuna 14	53.062	8,3
Comuna 15	59.113	9,3

**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 y Finanzas 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 2021

Zona	Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	20,0	18,3	21,1
Oeste	17,4	13,7	19,9
Centro	23,6	22,0	24,6
Este	25,8	34,9	19,9
Sur	13,1	11,1	14,4

**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 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. 4to. trimestre de 2021

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 30 m <sup>2</sup>	13,4	12,7	13,8
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	19,0	17,6	19,9
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	18,4	17,0	19,3
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	25,8	26,3	25,4
Más de 200 m <sup>2</sup>	23,4	26,3	21,6

**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*.

## 2.3 Precios de alquiler

**Cuadro 2.4** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de locales en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

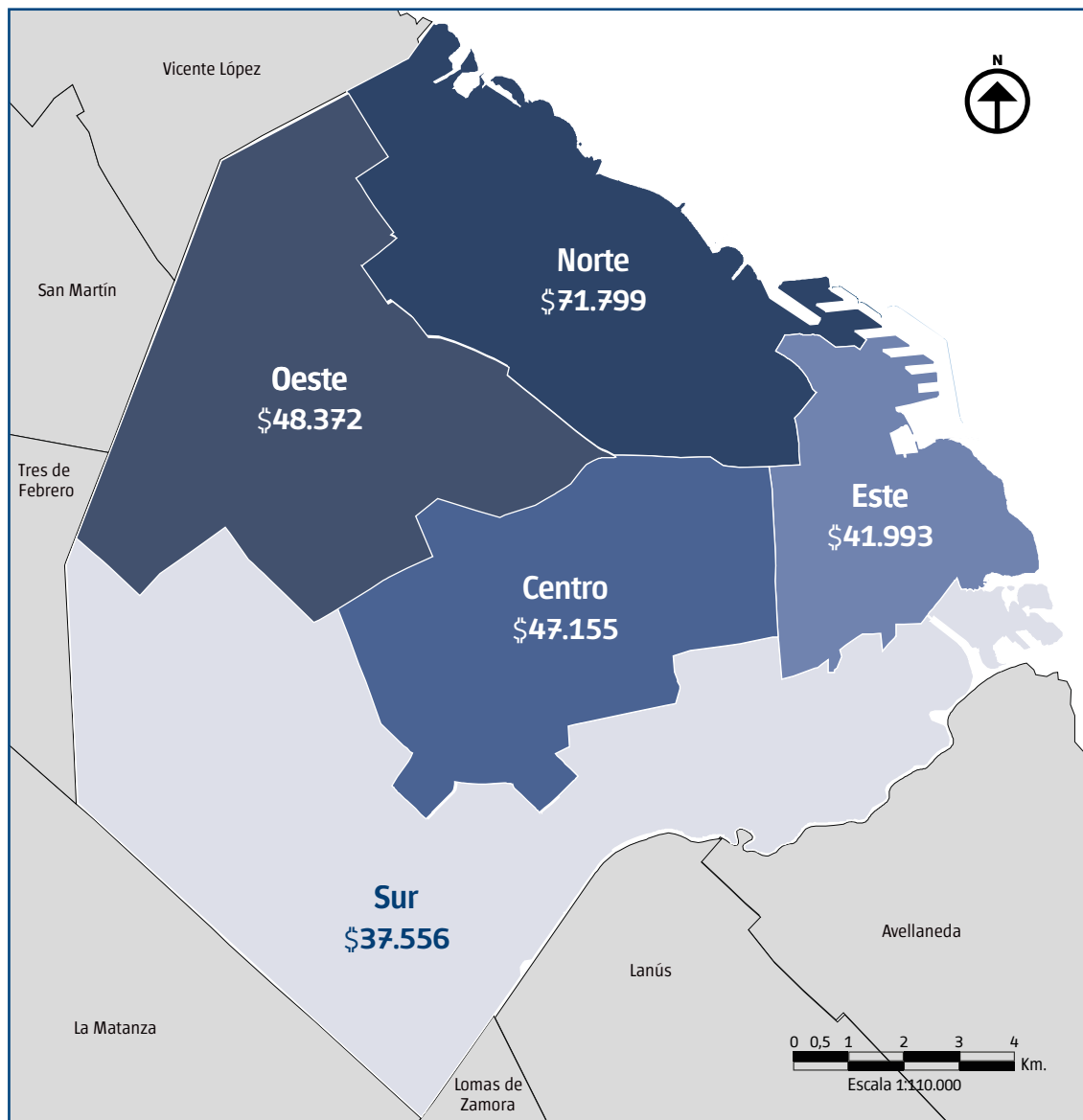
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	1.197	239	3.261	71.799	166	198.331
Oeste	806	185	2.778	48.372	154	123.937
Centro	786	214	3.143	47.155	145	113.590
Este	700	112	3.167	41.993	184	128.582
Sur	626	118	3.095	37.556	178	111.169

**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 m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

**Mapa 2.2** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de locales en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisorios.

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



**Cuadro 2.5** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de locales en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>955</b>	<b>112</b>	<b>3.261</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	1.308	240	3.095	22	29.312
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	1.113	211	3.148	46	50.715
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	968	150	3.167	82	79.164
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	912	139	3.261	149	135.938
Más de 200 m <sup>2</sup>	714	112	3.125	391	279.436

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

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) están redondeados a números enteros.

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

## 2.4 Precios de venta

**Cuadro 2.6** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de locales en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.771	500	9.000	166.230	114	315.519
Oeste	1.931	539	7.900	115.857	130	250.677
Centro	1.692	536	9.259	101.494	144	244.232
Este	1.597	500	9.259	95.818	176	281.109
Sur	1.421	508	9.250	85.247	165	234.265

**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 m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

**Cuadro 2.7** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de locales en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>2.383</b>	<b>500</b>	<b>9.259</b>	///	///
Hasta 30 m <sup>2</sup>	3.226	1.167	9.259	23	75.133
Entre 31 m <sup>2</sup> y 60 m <sup>2</sup>	2.844	667	9.250	45	127.376
Entre 61 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	2.696	571	8.769	81	218.050
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	2.209	500	9.000	146	322.333
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.342	500	8.182	368	494.413

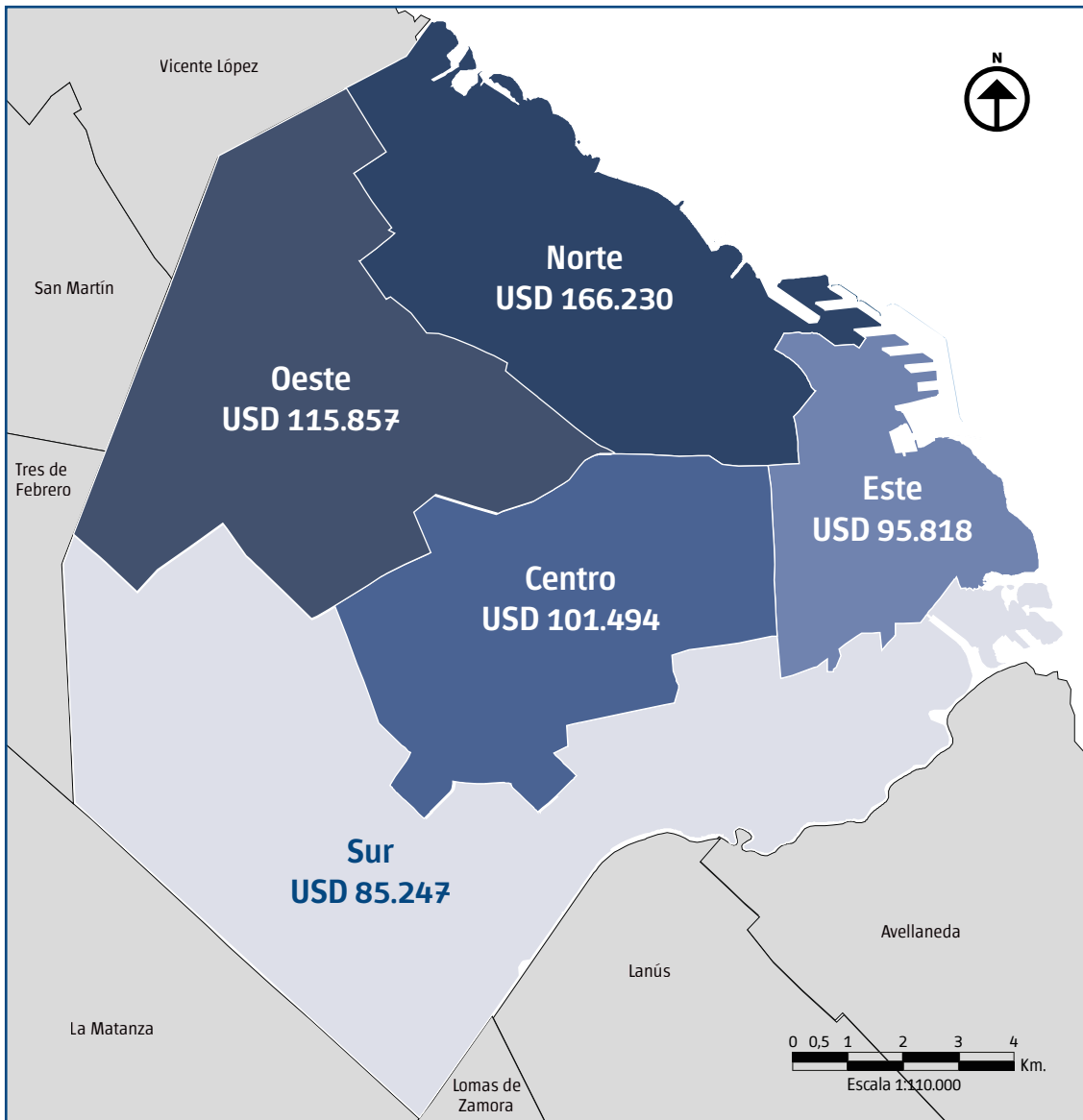
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

**Mapa 2.3** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de locales en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisionales.

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

### 3. Oficinas

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

En términos de metros cuadrados ofrecidos por comuna y en consonancia con la fuerte concentración territorial del mercado, se destaca la participación mayoritaria de la Comuna 1 (60,1%). Le siguieron en importancia, aunque muy por detrás, la Comuna 13 con el 7,5%, la 3 con el 6,4% y la 14 con un aporte del 5,8%. Las once restantes explicaron la quinta parte de los metros cuadrados ofertados (Cuadro 3.1).

Por cantidad de publicaciones, la concentración en la zona Este alcanzó el 59,7%, con casi 6 de cada 10 unidades ofrecidas (Cuadro 3.2). El fenómeno se verifica en una magnitud similar para oficinas en alquiler y en venta. Entre los principales barrios sobresale San Nicolás (que explicó el 37,2% de la oferta agregada) seguido por Montserrat (13,4%).

Las oficinas hasta 100 m<sup>2</sup> compusieron el 61,1% de las publicaciones. Comparativamente, el conjunto de unidades en venta presenta menores dimensiones: el 43,4% posee hasta 65 m<sup>2</sup> contra el 38,3% de las oficinas en 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 \$52.428 mensuales para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y luego se ubicaron las unidades del Oeste (\$43.213). En tanto, en el Sur se registró el promedio mínimo (\$29.950 para una oficina de 60 m<sup>2</sup>), con valores relativamente cercanos para el Este y el Centro (Cuadro 3.4).

El tamaño no resulta una variable tan significativa en la conformación del precio de oficinas como sucede en el caso de locales. Dado un precio de alquiler de referencia para la Ciudad de \$632, las oficinas pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>) promediaron \$729 y las de mayor tamaño, \$599 (Cuadro 3.5).

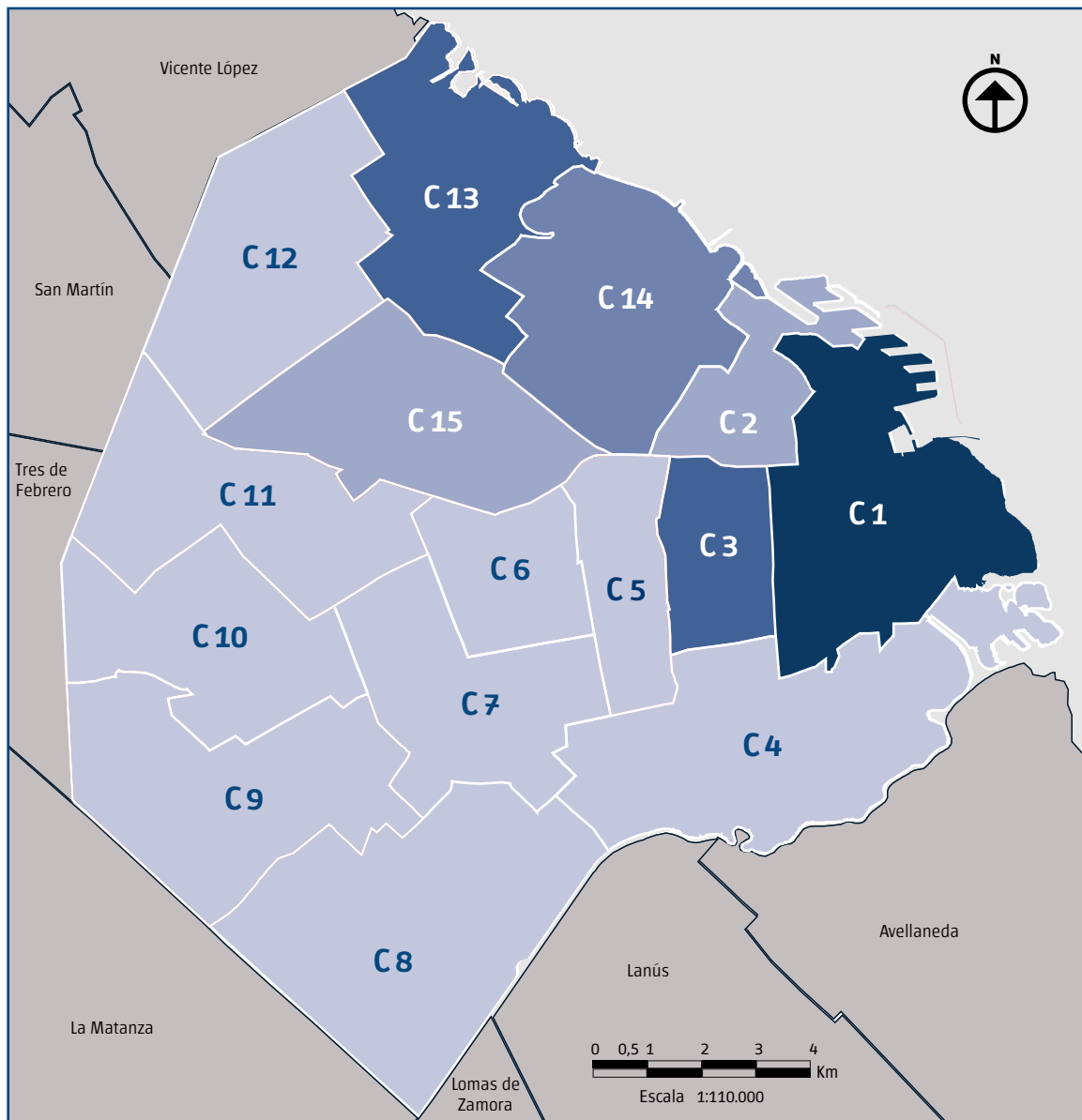
En el mercado de venta, también la zona Norte ostentó la mayor valorización (USD 130.016 para una unidad de 60 m<sup>2</sup>) y más que duplicó el precio promedio para una oficina de iguales dimensiones en la zona Sur, que alcanzó el registro más bajo (USD 63.212) (Cuadro 3.6).

Asimismo, la brecha de precio por metro cuadrado más marcada se verificó en el Este, siendo el valor máximo 15 veces el mínimo, fenómeno posiblemente asociado a la oferta de oficinas premium de Puerto Madero, con precios que sobrepasan holgadamente al promedio de la Ciudad. Para el resto de las zonas, la diferencia entre el precio máximo y mínimo osciló entre 12 y 8 veces (Cuadro 3.6).

Por tramo de tamaño, la mayor valorización se alcanzó en el segmento de oficinas de 41 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> (USD 1.899 por m<sup>2</sup>), seguido por las más pequeñas (hasta 40 m<sup>2</sup>) con un valor muy cercano (USD 1.895). Con el precio más reducido (USD 1.261) se posicionaron las oficinas grandes, de más de 200 m<sup>2</sup> (Cuadro 3.7).

### 3.1 Distribución de la oferta de unidades

**Mapa 3.1** Participación porcentual de oficinas en alquiler y en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre de 2021



#### 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*.

**Cuadro 3.1** Superficie total ofertada (m<sup>2</sup>) de oficinas en alquiler y venta y distribución porcentual por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Comuna	Superficie total	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Total</b>	<b>305.422</b>	<b>100,0</b>
Comuna 1	183.606	60,1
Comuna 2	14.582	4,8
Comuna 3	19.637	6,4
Comuna 4	6.795	2,2
Comuna 5	5.540	1,8
Comuna 6	1.965	0,6
Comuna 7	1.669	0,5
Comuna 8	170	0,1
Comuna 9	9.568	3,1
Comuna 10	3.154	1,0
Comuna 11	3.900	1,3
Comuna 12	5.713	1,9
Comuna 13	22.758	7,5
Comuna 14	17.692	5,8
Comuna 15	8.673	2,8

**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*.

### 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 2021

Zona	Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Norte	18,9	18,2	19,4
Oeste	6,1	5,6	6,5
Centro	11,0	12,5	10,0
Este	59,7	60,2	59,4
Sur	4,3	3,6	4,8

**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 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. 4to. trimestre de 2021

Tamaño	Total	Alquiler	Venta
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta 40 m <sup>2</sup>	20,9	19,3	22,0
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	20,4	19,0	21,4
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	19,8	19,6	19,9
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	21,8	22,0	21,7
Más de 200 m <sup>2</sup>	17,1	20,0	15,0

**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*.

### 3.3 Precios de alquiler

**Cuadro 3.4** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos), precio promedio (pesos) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

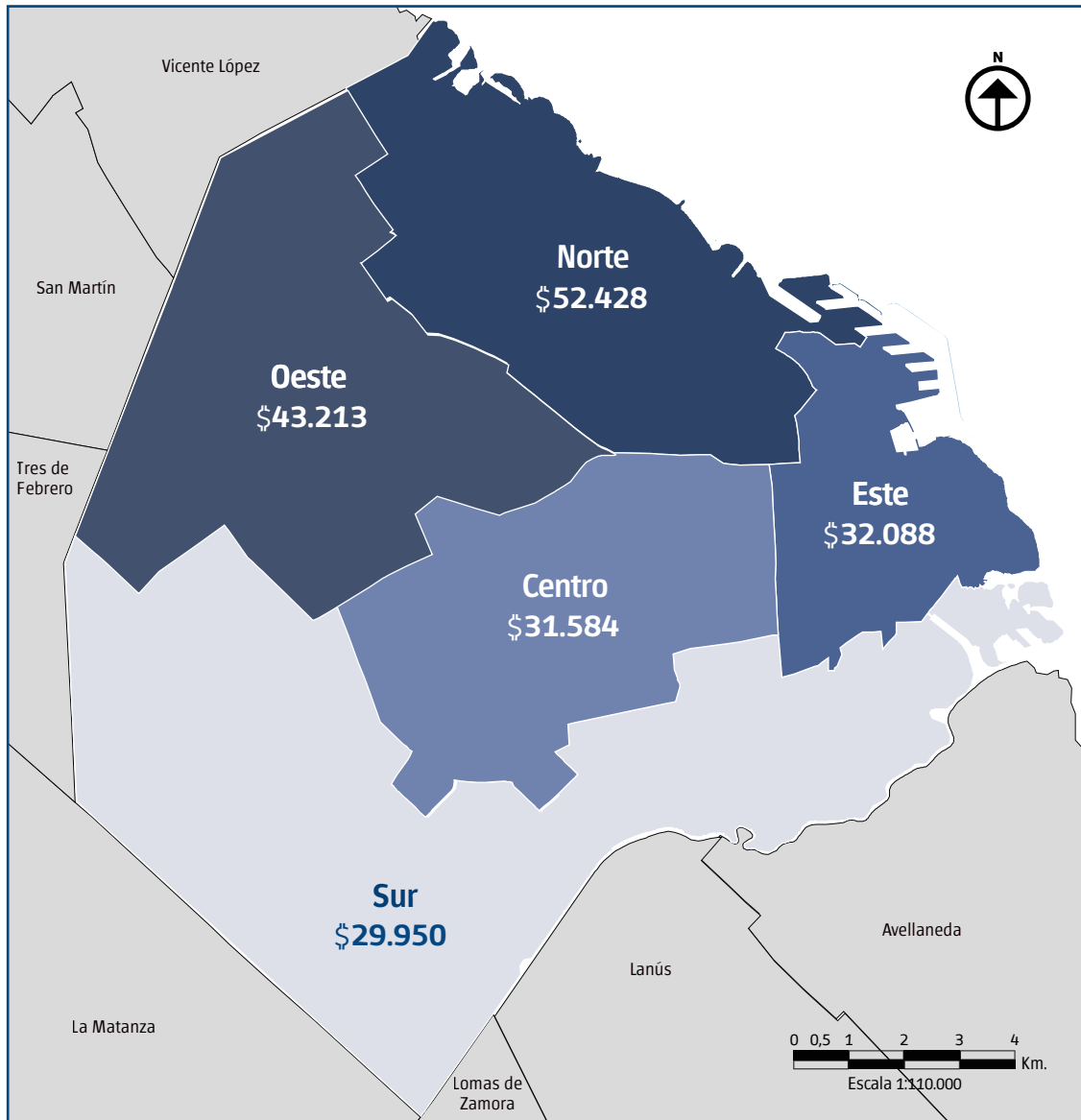
Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (\$)	Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
Norte	874	133	2.000	52.428	142	124.138
Oeste	720	138	1.616	43.213	132	95.300
Centro	526	212	1.333	31.584	99	52.290
Este	535	100	2.200	32.088	149	79.463
Sur	499	167	1.375	29.950	199	99.417

**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 m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

**Mapa 3.2** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en alquiler (pesos) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisionarios.

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

**Cuadro 3.5** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (pesos) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (pesos) de oficinas en alquiler por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (\$)	Mínimo (\$)	Máximo (\$)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (\$)
<b>Total</b>	<b>632</b>	<b>100</b>	<b>2.200</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	729	140	2.000	31	22.411
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	682	200	1.923	53	35.843
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	588	100	1.900	84	49.172
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	575	143	2.200	145	83.525
Más de 200 m <sup>2</sup>	599	132	1.964	389	232.964

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

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

### 3.4 Precios de venta

**Cuadro 3.6** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares), precio promedio (dólares) por unidad base y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de oficinas en venta por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Zona	Precio del m <sup>2</sup>			Precio por unidad base de 60 m <sup>2</sup> (USD)	Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)		Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
Norte	2.167	497	5.868	130.016	108	234.756
Oeste	1.697	627	5.800	101.797	121	205.027
Centro	1.235	474	4.585	74.114	119	146.742
Este	1.462	427	6.222	87.723	114	166.946
Sur	1.054	500	3.750	63.212	190	199.803

**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 m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

**Cuadro 3.7** Precio del m<sup>2</sup> promedio, mínimo y máximo (dólares) y promedio por unidad de superficie (m<sup>2</sup>) y precio (dólares) de oficinas en venta por tamaño. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021

Tamaño	Precio del m <sup>2</sup>			Promedio por unidad	
	Promedio (USD)	Mínimo (USD)	Máximo (USD)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio (USD)
<b>Total</b>	<b>1.743</b>	<b>427</b>	<b>6.222</b>	///	///
Hasta 40 m <sup>2</sup>	1.895	825	4.464	30	57.206
Entre 41 m <sup>2</sup> y 65 m <sup>2</sup>	1.899	645	4.686	52	98.915
Entre 66 m <sup>2</sup> y 100 m <sup>2</sup>	1.809	608	5.868	83	149.242
Entre 101 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup>	1.707	497	6.222	140	239.502
Más de 200 m <sup>2</sup>	1.261	427	4.104	352	443.863

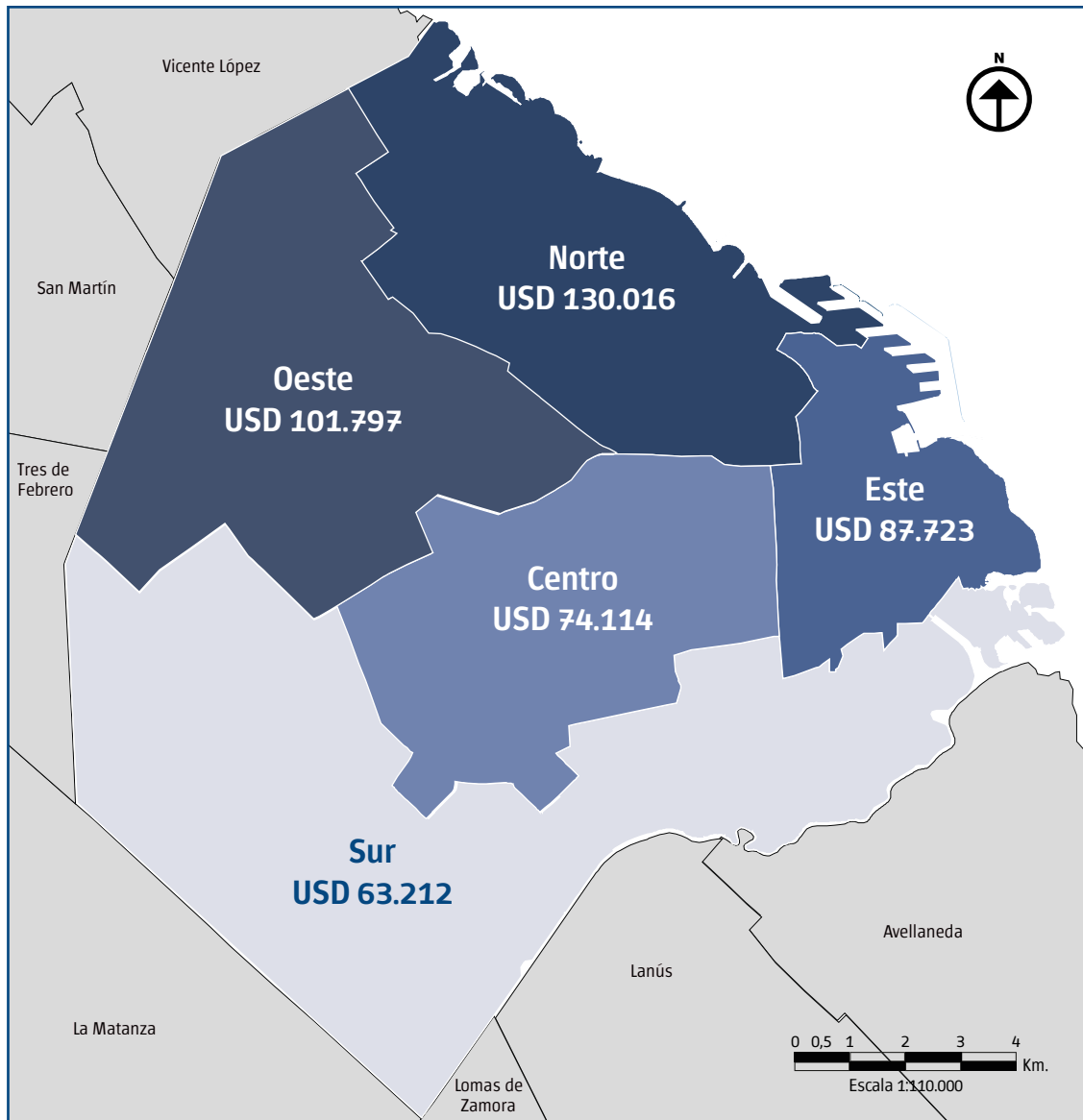
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

**Nota:** datos provisorios.

Los valores del m<sup>2</sup> (promedio, mínimo y máximo) se muestran redondeados a números enteros.

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

**Mapa 3.3** Precio promedio por unidad base de 60 m<sup>2</sup> de oficinas en venta (dólares) por zona. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2021



**Nota:** datos provisorios.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda 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