

MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Precio de oferta de locales
en venta y alquiler



ENERO 2008

Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires

Ministerio de
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de
Planeamiento

Mercado inmobiliario
de la Ciudad de Buenos Aires
Precio de oferta de locales en venta y alquiler

Introducción

- 1 Precio de oferta de locales en venta
- 2 Precio de oferta de locales en alquiler
- 3 Relación entre los precios de alquiler y venta de locales
- 4 Síntesis y conclusiones

Anexo Metodológico

Jefe de Gobierno

Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano

Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Héctor Antonio Lostrì

Elaboracion de contenidos **Fernando Álvarez de Celis (coordinador),
Julián Álvarez Insua, Florencia Rangoni,
Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco Mainella,
Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.**

Diseño Gráfico **Alejandro Ambrosone**

1 / Precio de oferta de locales en venta

1.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En el relevamiento realizado en el mes de diciembre de 2007 se estudiaron 1.262 locales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre un mínimo de 12 m² y un máximo de 6.500 m², lo que promedia 218 m² por local.

La venta de locales es analizada por m², en este caso en dólares, lo que permite tomar una medida homogénea de análisis. De esta manera se pudo determinar que el precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, en diciembre de 2007, de U\$S 1.365,4 registrándose un mínimo de U\$S 108,7 y un máximo de U\$S 25.000,0 por m². Se evidencia un ascenso entre trimestres del 3,5 %; mientras que en la variación interanual se registra un importante aumento, que alcanza el 15,1 % (ver cuadro 1.1).

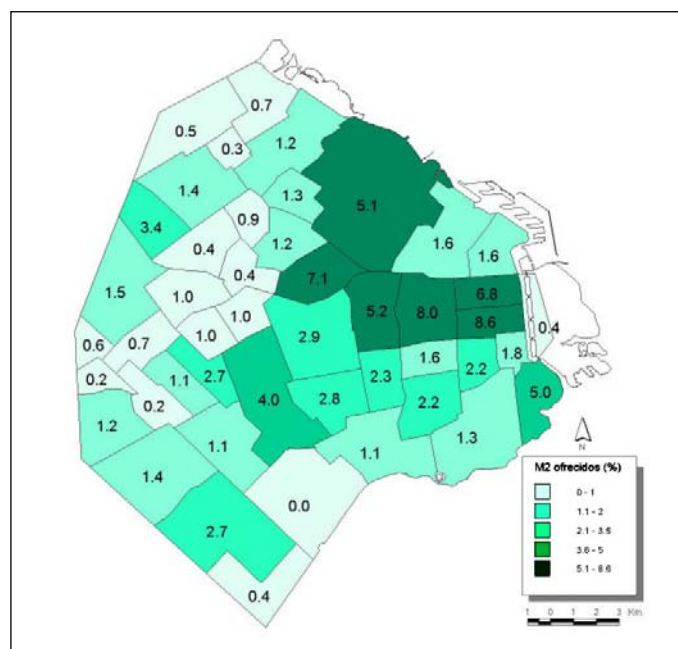
Cuadro 1.1 Precio promedio de locales en venta por m² en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.

	Precio (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2005			
Marzo	1041,0		
Junio	955,2	-8,2	
Septiembre	990,6	3,7	
Diciembre	1008,1	1,8	
2006			
Marzo	1154,5	14,5	10,9
Junio	1168,6	1,2	18,0
Septiembre	1299,5	11,2	28,9
Diciembre	1186,2	-8,7	17,7
2007			
Marzo	1171,4	-1,2	1,5
Junio	1253,0	7,0	7,2
Septiembre	1319,1	5,3	1,5
Diciembre	1365,4	3,5	15,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

1.1.1. Distribución de los precios de los locales en venta según dimensiones

Mapa 1.1. Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta por barrios, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Los precios de venta se forman en función de diferentes variables, una de ellas es el tamaño del local; se observa que a medida que aumenta el tamaño, disminuye el precio promedio por m². Así, el valor más alto por m² se registra en el tramo que comprende a los locales de entre 12 y 20 m², donde alcanza los U\$S 2.030,2. En los locales de entre 21 y 50 m², el precio promedio cae a U\$S 1.866,9 por m². Sin embargo, tal segmento es el que presenta el valor máximo más elevado por m² (U\$S 25.000). Por otro lado, en los locales de 51 a 100 m² el valor promedio es de U\$S 1.463,2 por m², mientras que en el tramo que comprende a la mayor cantidad de locales ofrecidos (un total de 633 establecimientos), entre los 101 y 500 m², el precio desciende a un valor de U\$S 1.183,2 el m². Los locales cuyas dimensiones oscilan entre los 501 y 1.000 m² presentan un valor promedio del m² de U\$S 905,4. Finalmente, para aquellos locales que superan los 1.000 m², el valor promedio llega a descender a U\$S 704,4 el m², casi la tercera parte del valor de los locales comprendidos en el segmento de menores dimensiones (ver cuadro 1.2).

Cuadro 1.2 Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en venta, tamaños y precios, en diciembre de 2007. Ciudad de Buenos Aires.

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
12-20	30	2.030,2	5.555,6	600,0
21-50	256	1.866,9	25.000,0	266,7
51-100	234	1.463,2	5.833,3	357,1
101-500	633	1.183,2	7.750,0	108,7
501-1000	80	905,4	3.921,6	202,2
1001-6500	29	704,4	3.666,7	260,0
Total	1.262	1.358,9	25.000,0	108,7

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Otra variable que influye en el precio de venta es la localización territorial de los locales en oferta. En el cuadro 2.7 es posible apreciar que los mayores precios promedio se localizan en el Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 2.325,6 y U\$S 1.592,5 el m2 respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 880,9 el m2; mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.252,4 el m2.

Cuadro 1.3 Distribución territorial de la cantidad de locales en venta ofrecidos por m2, en el mes de diciembre de 2007. Ciudad de Buenos Aires.

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	166	1.592,5	10.000,0	257,7
Zona Norte	183	2.325,6	18.994,4	300,0
Zona Oeste	616	1.252,4	25.000,0	202,2
Zona Sur	297	880,9	5.555,6	108,7

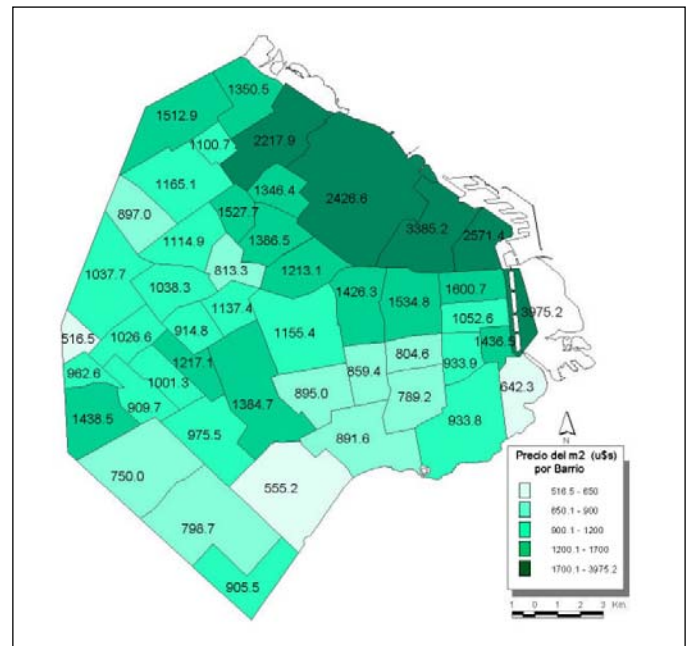
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En la zona Norte, el precio promedio por m2 más alto se ubica en el barrio de Recoleta, con un valor promedio de U\$S 3.385,2 por m2. El barrio de Palermo alcanza los U\$S 2.426,6 por m2, seguido por el barrio de Belgrano con un valor de U\$S 2.217,9. Saavedra, por su parte, supera los U\$S 1.500. También se observa que el precio disminuye en los barrios más alejados al eje norte (costeando el Río de la Plata), tal es el caso de Coghlan donde el valor del m2 es de U\$S 1100,7.

En la zona Centro, los precios promedio más elevados corresponden a locales ubicados en el barrio de Puerto Madero (U\$S 3.975.2 el m2), le siguen Retiro y San Nicolás, donde el m2 alcanza los U\$S 2.571,4 y U\$S 1.600,7 respectivamente. En Monserrat el valor cae bastante, U\$S 1.052,6 el m2, mientras

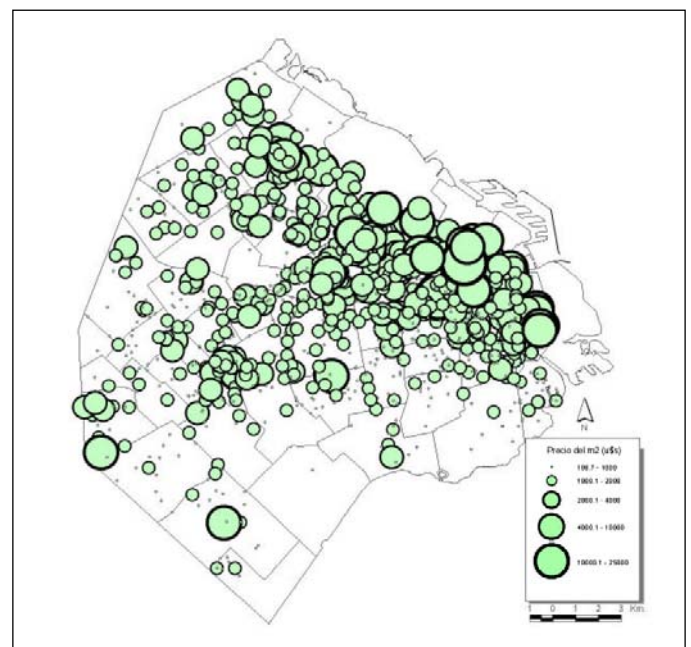
que en el barrio de San Telmo vuelve a aumentar considerablemente con un valor promedio de U\$S 1.436,5 el m2.

Mapa 1.2 Precio promedio del m2 de barrios en venta, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 1.3 Precio del m2 de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Los precios promedio más bajos de locales en venta se ubican en los barrios del Sur de la Ciudad y en algunos del Oeste. Tres

barrios presentan un precio promedio menor a los U\$S 700 el m²: Villa Real, Villa Soldati y la Boca. Por otro lado, un total de 6 barrios registra un precio promedio de locales en venta por debajo de los U\$S 1.000 el m². Algunos de ellos (inclusive por debajo de los U\$S 800 el m², tales como Villa Lugano, Mataderos y Parque Patricios). Dentro de esta misma zona, los barrios de Villa Ortúzar, Chacarita, Almagro, Caballito, Balvanera y Liniers muestran un precio superior al promedio de la zona y de la Ciudad, que se ubica por sobre los U\$S 1.300 el m² (ver mapa 1.2).

El mapa 1.3 permite obtener una mejor lectura de las diferencias en el precio de los locales. Se aprecia que los mayores valores individuales se localizan en el Centro administrativo y financiero de la Ciudad y hacia el eje norte de la misma, así como sobre las principales arterias comerciales de las zonas Norte y Oeste, en las zonas comerciales de Villa del Parque, Belgrano, Núñez, Palermo, Recoleta, Villa Urquiza, Flores, Floresta y Liniers.

1.1.II. Precio promedio de los locales en venta por Comuna

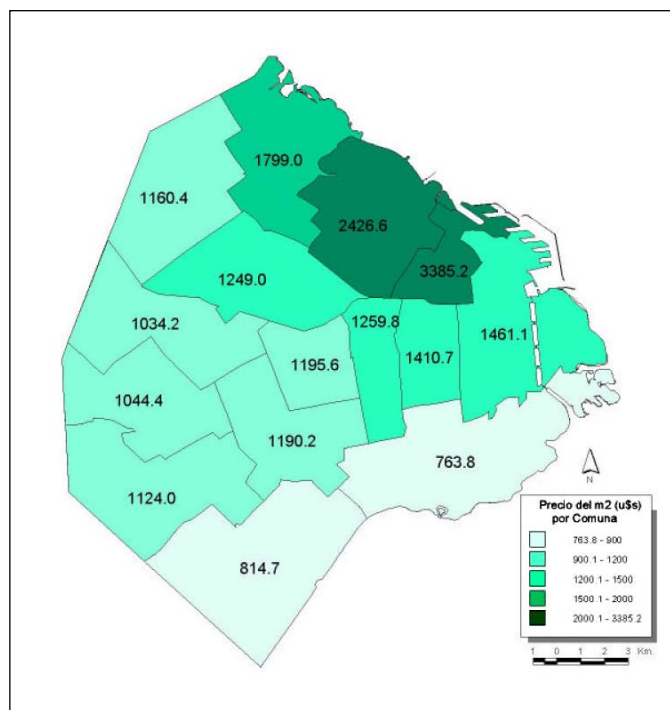
Otro indicador de referencia es el precio promedio del m² de locales en venta por comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el precio más elevado se registró en la Comuna N° 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 3.385,2 el m², seguida por la Comuna N° 14, también del Norte (barrio de Palermo) con un valor promedio de U\$S 2.426,6 el m². Las comunas del centro y Norte, N° 13, N° 1 y N° 3, registran precios promedios de locales en venta de U\$S 1.799,0, U\$S 1.461,1 y U\$S 1.410,7 el m² respectivamente.

En los barrios del Oeste porteño los precios más bajos se hallaron en la Comuna N° 11 (barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre) donde el m² promedió los U\$S 1.034,2, seguida por la Comuna N° 10 (Villa Real, Versalles, Monte Castro, Floresta, Vélez Sársfield y Villa Luro) donde cotizó U\$S 1.044,4. Los valores más elevados se localizaron en las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo), y N° 15 (Agronomía, Parque Chas, La Paternal, Chacarita y Villa Crespo) en las cuales el m² promedió U\$S 1.259,8 y 1.249,0 el m² respectivamente, desplazando a la Comuna N° 6 (barrio de Caballito) la cual registró el trimestre anterior el valor más elevado del m² para los locales en venta de la zona Oeste.

Los precios más bajos se registraron en las comunas del Sur de la Ciudad, acompañando la dinámica de los barrios que las componen. Así, se observa que en la Comuna N° 4 (Nueva Pompeya,

Parque Patricios, Barracas y la Boca) el precio promedio fue de U\$S 763,8 el m²; en la Comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo), el m² alcanzó los U\$S 814,7.

Mapa 1.4. Precio promedio de los locales en venta por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

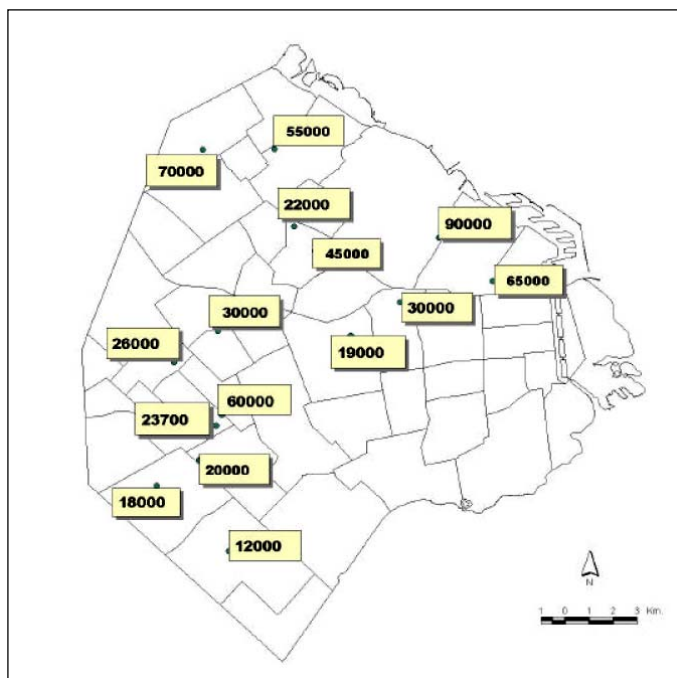
1.1.III. Precios de referencia de venta de locales según dimensiones

Aquí se seleccionaron algunos locales en venta de diferentes zonas de la Ciudad. El objetivo de esta sección es que el lector pueda identificar la relación entre el emplazamiento puntual de los locales y el monto total utilizado en este caso como referencia.

En el mapa 1.5 se puede observar la localización y valor de quince locales de 20 m². El precio más alto se encuentra en un local ubicado sobre la calle Bulnes al 2500, en el barrio de Palermo, con un valor de U\$S 90.000. En la calle Mariano Acha al 3800, barrio de Saavedra, se ofrece un local a U\$S 70.000; mientras que en Santa Fe al 1600, en Recoleta, llama la atención el precio por un local de 20 m², el cual se oferta por U\$S 65.000. Finalmente, los valores más bajos se registraron en Villa Lugano,

Mataderos y Caballito, donde estos locales se ofrecen a U\$S 12.000, U\$S 18.000 y U\$S 19.000, respectivamente.

Mapa 1.5. Precio de referencia en dólares de locales en venta de 20 m², Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.

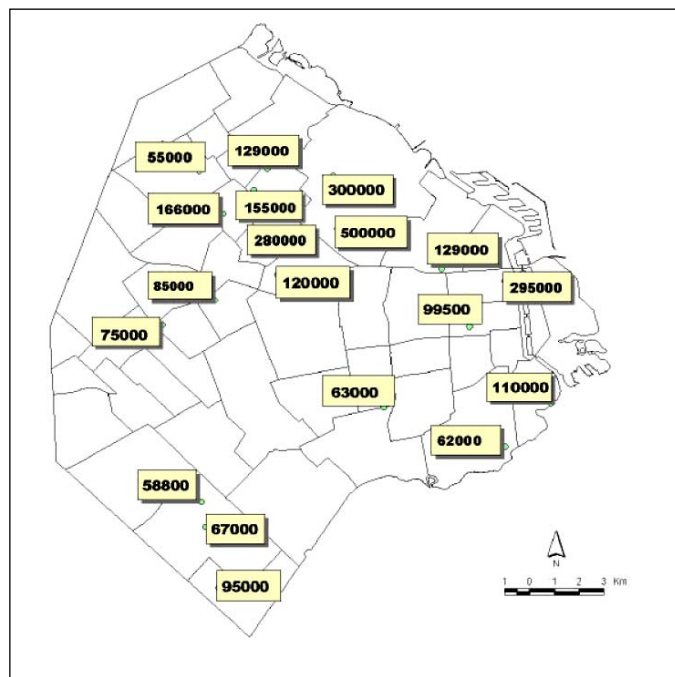


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

Asimismo, se seleccionaron 25 locales de 100 m² en diferentes zonas de la Ciudad. En este tamaño, los valores más elevados se encuentran en el Norte y Centro, mientras que en el Sur, nueva-

mente, los precios resultan más bajos. Así, el más elevado se encuentra en un local ubicado en la calle Uriarte al 1800, en el barrio de Palermo, que se ofrece por U\$S 500.000. En contraposición, un local de las mismas dimensiones ubicado sobre la calle Mariano Acha al 2500, en Villa Urquiza, se ofrece por U\$S 55.000, siendo el valor más bajo de los registrados.

Mapa 1.6. Precio de referencia en dólares de locales en venta de 100 m², Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

2 / Precio de oferta de locales en alquiler

2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Se analizaron 1.433 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de diciembre de 2007. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 9 m² y un máximo de 3.500 m², lo que promedia 151 m² por local. Al igual que con los locales en venta, el alquiler es examinado por m² y en pesos argentinos, como patrón homogéneo de análisis, ya que, como fue indicado anteriormente, es la moneda utilizada para estas operaciones. Para el total de locales en alquiler analizados en este informe, el precio promedio del m² fue de \$ 41,3 (con un valor máximo de \$ 592,6 y un mínimo de \$ 4,6 por m²).

El precio promedio sigue la tendencia de incrementos trimestrales que se registran desde diciembre de 2001, con caídas en septiembre y diciembre de 2002, marzo de 2003 y septiembre de 2005. En marzo de 2002 el precio promedio del m² se situaba en \$ 12,9. En marzo de 2003 descendió a \$12,6; en 2004 trepó a \$17,3. En el mismo mes de 2005 llegó a los \$ 25 y volvió a aumentar en 2006, cuando alcanzó los \$ 32,2. Finalmente, en diciembre de 2007 promedió los \$ 41,3. Así, entre diciembre de 2006 y diciembre del 2007 se registró un incremento de 21,5 %, que trepa al 325,2 % respecto al registro de diciembre de 2001. En cuanto a la variación trimestral, arrojó un resultado positivo del 7,6 % (ver cuadro 2.1).

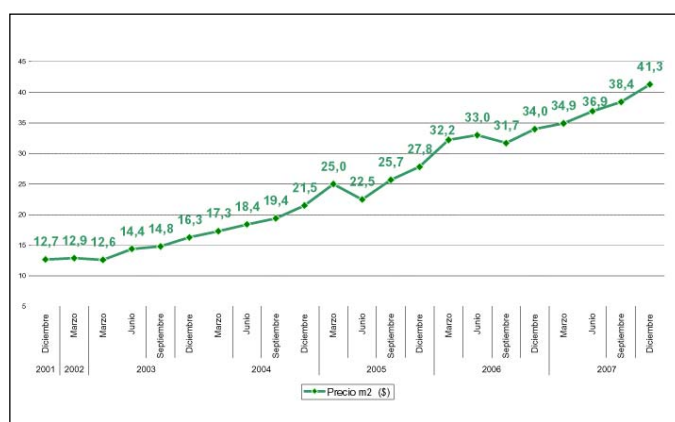
Cuadro 2.1 Precio promedio de locales en alquiler por m² en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001- diciembre de 2007.

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Marzo	12,9	1,3	
Junio	18,2	41	
Septiembre	15,6	-14,2	
Diciembre	13,3	-26,8	4,6
2003			
Marzo	12,6	-5,3	-2,2
Junio	14,4	14,3	-20,8
Septiembre	14,8	2,7	-5,4
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Marzo	17,3	6,1	37,3
Junio	18,4	6,4	27,8
Septiembre	19,4	5,4	31,1
Diciembre	21,5	10,8	31,9

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
2006			
Marzo	32,2	15,8	28,8
Junio	33,0	2,5	46,7
Septiembre	31,7	-3,9	23,3
Diciembre	34,0	7,3	22,3
2007			
Marzo	34,9	2,6	8,4
Junio	36,9	5,7	11,8
Septiembre	38,4	4,1	21,1
Diciembre	41,3	7,6	21,5

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

Gráfico 2.1. Variación del precio promedio de locales en alquiler por m², Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001 - diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2.1.I. Precio de los locales en alquiler según dimensiones

La variación del precio de alquiler responde a una serie de factores, entre los cuales se cuentan las dimensiones y la localización de los mismos. El cuadro 2.2 presenta el precio promedio, máximo y mínimo para cinco cohortes de tamaño; en este sentido, se observa que el valor más alto se registra en los locales de entre 9 y 20 m² (\$ 45,2 el m²), seguidos por los de 21 - 50 m² y 51 - 100 m², con valores muy cercanos entre sí (\$ 42,5 y \$ 42,6 el m² respectivamente). En los establecimientos de entre 101 a 500 m², el m² se ubica en \$ 39,9; finalmente, en los de 501 a 3.500 m² el precio promedio se ubica en \$ 33,0 el m².

Cuadro 2.2 Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en diciembre de 2007. Ciudad de Buenos Aires.

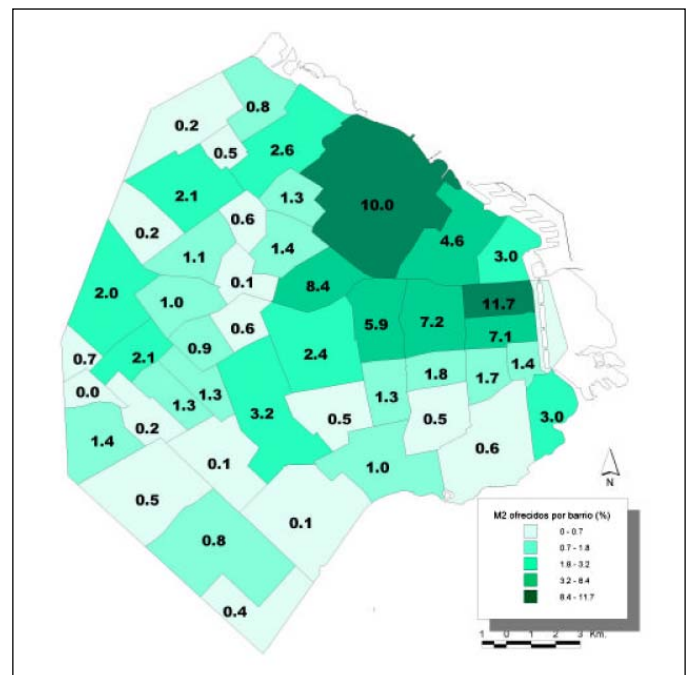
m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
9 - 20	88	45,2	265,0	20,0
21 - 50	485	42,6	500,0	8,8
51 - 100	305	42,5	287,9	5,4
101 - 500	485	39,9	592,6	4,6
501 - 3321	70	33,0	180,8	6,3
Total	1.433	41,3	592,6	4,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

2.1.II. Variación del precio de alquiler de locales según distribución geográfica

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, en el cuadro 2.3 se puede observar que los precios promedio más elevados se encuentran en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde alcanzan los \$ 58,5 y 45,3 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 26,3 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 33,6 el m², variando considerablemente según el barrio donde se emplace el local.

Mapa 2.1. Participación barrial de los m² de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

Cuadro 2.3 Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler por m², en el mes de diciembre de 2007. Ciudad de Buenos Aires.

	Cantidad de oferta	Precio Promedios (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	202	45,3	277,8	6,0
Zona Norte	407	58,5	592,6	6,5
Zona Oeste	633	33,6	200,0	4,5
Zona Sur	191	26,3	161,8	4,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el Centro, el barrio de Retiro presenta el valor máximo de la zona, alcanzando los \$ 68,2 el m². En el barrio de San Nicolás se registra un precio promedio algo superior al zonal, de \$ 47,3 el m²; mientras que en Montserrat se encuentra el precio más bajo de la zona (\$ 28,8 el m²).

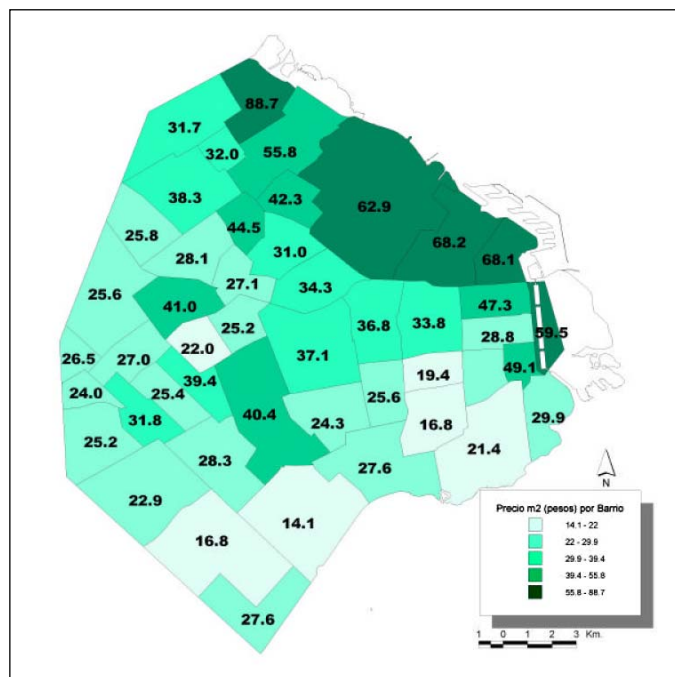
En la zona Norte, se destaca el barrio de Núñez, el cual presenta el precio promedio más alto de toda la Ciudad, de \$ 88,7 el m²,

lo que significa una valorización importante del m2 de locales en alquiler. En buena medida, esto puede explicarse debido a la menor cantidad de ofertas relativa respecto de otros barrios de la zona Norte. Asimismo, los barrios de Palermo y Recoleta alcanzan un precio promedio superior a los \$ 60 el m2, lo cual los sitúa entre los más valorados de la Ciudad. Por otro lado, en Belgrano y Colegiales, los precios promedio se sitúan por debajo de ese umbral, con valores de \$ 55,8 y \$ 42,3 el m2, respectivamente. A medida que la distancia al Centro aumenta, el precio va decayendo, observándose en los barrios de Saavedra y Coghlan los valores más bajos del Norte porteño, con un precio promedio que oscila los \$ 32 el m2.

Los barrios con precios de oferta promedio más bajos se localizan en el extremo Sur y en algunos barrios del Oeste porteño, en las zonas donde predomina la actividad comercial de escala barrial. En el Oeste el precio promedio más bajo se observa en el barrio de Villa Santa Rita (\$ 22), mientras que el más alto corresponde a Villa Ortúzar (\$ 44,5 el m2). En esta zona una gran cantidad de barrios presentan promedios inferiores a la media, ubicándose en torno a los \$ 25 el m2. En el Sur, los barrios de la Boca y Parque Avellaneda presentan precios promedio de \$ 29,9 y \$ 28,3 el m2. Por otra parte, los barrios de Mataderos, Barracas, San Cristóbal, Parque Patricios, Villa Lugano y Villa Soldati presentan los precios más bajos, que rondan entre los \$ 14,1 y los \$ 22,9 el m2 (ver mapa 2.2).

La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad. En la zona Sur se advierte un marcado incremento interanual (42,2 %). Le sigue en importancia el aumento registrado en la zona Oeste (24,4 %). En la zona Norte se observa un incremento del 8,5 %, mientras que el centro porteño presenta un leve descenso del 3,6 %.

Mapa 2.2. Precio promedio del m2 de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

En cuanto a la variación trimestral, es la zona Sur la que registra el incremento más marcado (8,2 %), mientras que la zona Oeste se coloca en el segundo lugar (3,1 %). A su vez, se registra un aumento en el centro porteño (2,7 %), pero que no llega a compensar el variación negativa interanual, mayor que la observada en el mes de septiembre. Finalmente la zona Norte muestra el aumento trimestral más moderado (1,9%) (ver cuadro 2.4).

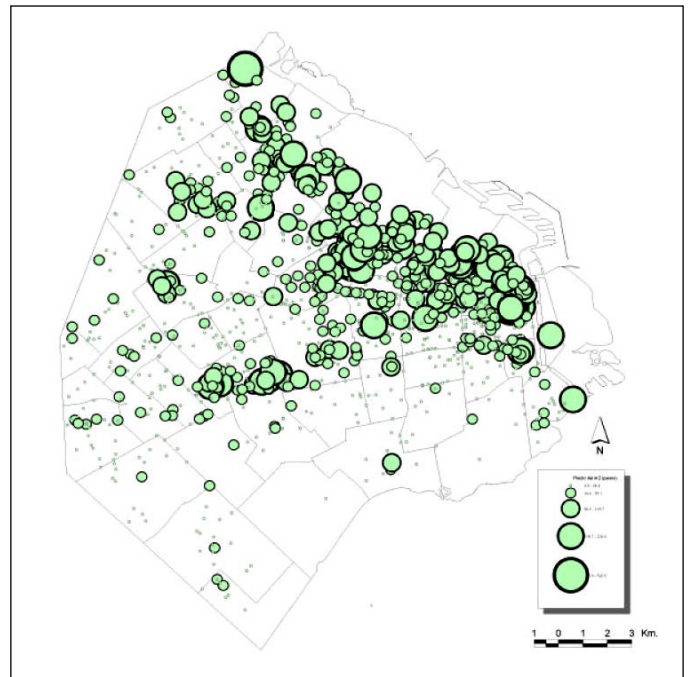
Cuadro 2.4 Variación trimestral del precio promedio de locales en alquiler por zona de la Ciudad. 2001- 2007

	2003		2004		2005		2006		2007		variación trimestral %	variación anual %
	sept. (\$)	dic. (\$)	sept (\$)	dic. (\$)	sep. (\$)	dic. (\$)	sep. (\$)	dic. (\$)	sep. (\$)	dic. (\$)		
Zona Centro	22,6	22,5	20,9	37,3	32,4	52,9	44,3	47,0	44,1	45,3	2,7	-3,6
Zona Norte	16,2	29,3	32,7	41,5	43,0	42,0	52,8	53,9	57,4	58,5	1,9	8,5
Zona Oeste	13,1	14,3	16,8	16,6	22,1	22,6	26,8	27,0	32,6	33,6	3,1	24,4
Zona Sur	8,8	9,7	12,1	11,8	14,9	15,4	18,1	18,5	24,3	26,3	8,2	42,2

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

El mapa 2.3 permite advertir las diferencias de precios en las distintas zonas de la Ciudad. Se puede apreciar que los mayores montos individuales corresponden al Centro administrativo y financiero, y a los principales ejes comerciales de la zona Norte. Asimismo, se encuentran valores relativamente altos en las zonas comerciales de Villa del Parque, Villa Urquiza, Villa Luro, Flores, Floresta, y Caballito.

Mapa 2.3. Precio del m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2.1.III. Precio promedio de los locales en alquiler por Comuna

Con el fin de realizar un análisis de la distribución territorial del precio promedio del m² de los locales en alquiler por Comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en diciembre de 2007.

Al observar el mapa correspondiente a diciembre de 2001, se aprecia que las comunas donde el valor promedio del m² es más bajo para los locales en alquiler son aquellas de la zona Sur y Oeste de la Ciudad. La zona Norte, en cambio, presenta los valores más altos, alcanzando cifras promedio para el m² no menores a los \$ 16.

En lo que respecta al mapa correspondiente a diciembre de 2007, es posible observar que el precio promedio del m² para los locales en alquiler en las comunas de la zona Sur se ha poco más que triplicado con respecto al año 2001, mientras que para las del Oeste este incremento fue incluso superior, alcanzando valores que superan los \$ 30. Sin embargo, más notorio aún es el aumento registrado en las comunas de la zona Norte, que han experimentado un incremento de entre 3 y 4 veces con respecto a diciembre de 2001.

Esto permite apreciar que la diferencia de valores entre las comunas de la zona Norte y aquellas del Sur y Oeste no era tan marcada para el

año 2001, mientras que para el 2007, a pesar de haberse registrado un aumento en todas las comunas de la Ciudad, la diferencia se incrementó notablemente, sobre todo entre las zonas Sur y Norte.

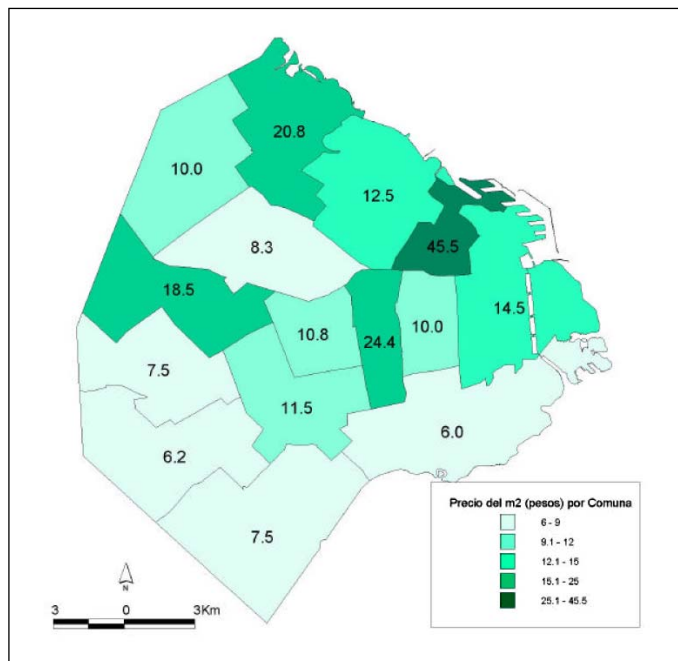
Los precios más elevados, por otro lado, tanto en diciembre de 2001 como en el mismo mes de 2007 se concentraron en las zonas Norte y Centro de la Ciudad (comunas N° 1, N° 2, N° 14 y N° 13).

En la Comuna N° 2 (barrio de Recoleta) se presentan los precios más elevados para diciembre de 2007 (\$ 69,5). La Comuna N° 14 (Palermo), por su parte, se ubica en segundo lugar, con un valor menor al de Recoleta (\$ 62,8), seguida por la Comuna N° 13 (\$ 57,9) que ocupa el tercer lugar. También entre los precios promedio más elevados se encuentra la Comuna N° 1, con valores más elevados con respecto al resto de la Ciudad.

En cuanto a la zona Sur, se observa que es la que concentra el precio promedio más bajo para locales en alquiler por comuna. Esta zona comprende las comunas N° 8 y N° 4, que incluyen los barrios de la Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo. Se advierte que en diciembre de 2001 la Comuna N° 8 presentaba un precio promedio apenas más elevado que la Comuna N° 4, pero esta diferencia queda anulada en diciembre de 2007, cuando la situación se invierte. En este periodo la Comuna N° 4 presenta un valor de \$ 25,2 el m²,

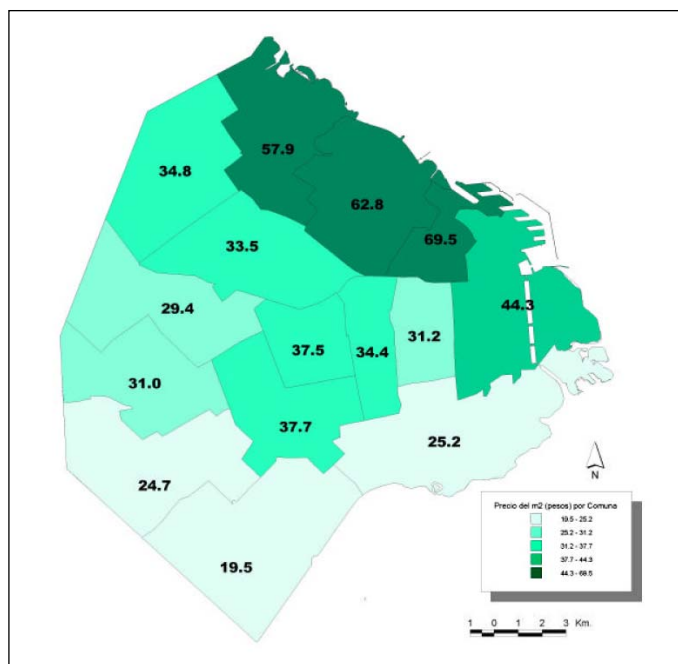
mientras que la Comuna N° 8 alcanza los \$ 19,5 el m2. Asimismo, la Comuna N° 9, aledaña, presenta un valor similar al de las comunas de la zona Sur, con un valor del m2 de \$ 24,7 (incluso menor al de la Comuna N° 4).

Mapa 2.4. Precio promedio de los locales en alquiler por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

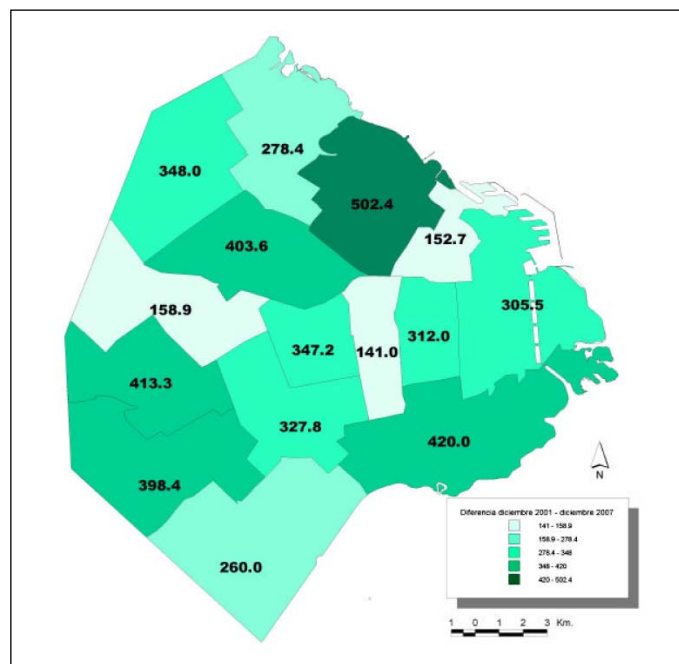
Mapa 2.5. Precio promedio de los locales en alquiler por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 - diciembre 2007. En él se observa que en las comunas del Centro y Norte el precio promedio aumentó entre el 152,7 % y el 502,4 %. El mayor incremento se registró en la Comuna N° 14 (502,4 %), seguida por la Comuna N° 1 (305,5 %) y la N° 4 (348,0 %). En el Oeste, los mayores aumentos se observaron en las comunas N° 6 y N° 15, de 413,3 % y 403,6 % respectivamente. En el mismo período, los menores incrementos se registraron en la Comuna N° 5 (141 %) y en la Comuna N° 2 (152,7 %). Entre las comunas del Sur, destaca el aumento observado en la Comuna N° 4 (420 %) revelándose así, como una de las áreas que más aumentó con respecto al total de la Ciudad. Por otro lado, en la Comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano) el incremento fue relativamente menor, alcanzando un 145,3 %.

Mapa 2.6. Diferencia porcentual de precios promedio por Comuna, diciembre 2001 - diciembre 2007



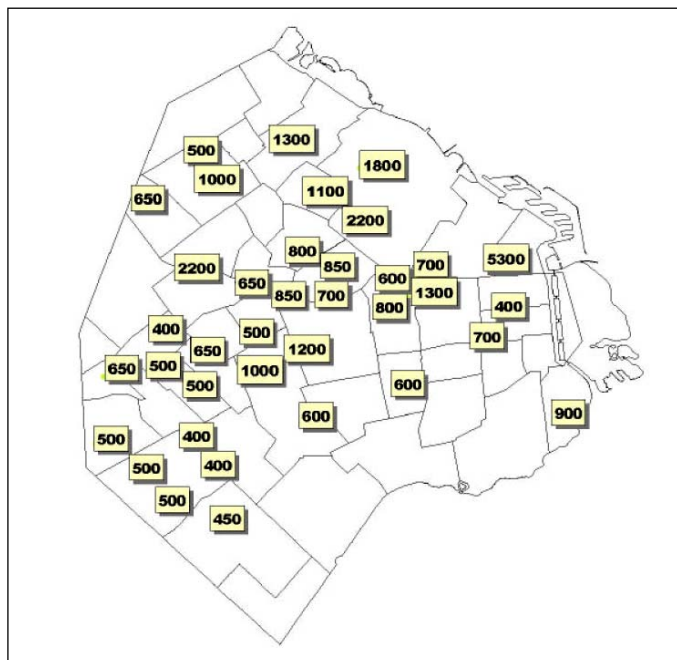
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2.1.IV. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones

Para esta sección se seleccionaron aleatoriamente algunos locales en alquiler ubicados en distintas zonas de la Ciudad. La intención es que el lector logre identificar rápidamente las diferencias de precios por el monto total del alquiler, más allá del valor por m2 utilizado como unidad de medida homogénea a lo largo del trabajo.

De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de 41 locales en alquiler de 20 m2 de superficie. El precio más alto en locales de estas dimensiones asciende a los \$ 5.300 y corresponde a un local del barrio de Recoleta. En \$ 2.200 se ofrece uno ubicado en Gorriti al 5800, en Palermo, y otro por la misma suma en Villa del Parque, en la calle Cuenca al 3500. Le sigue un local en Matienzo al 1800, por el que se piden \$ 1800 mensuales. En \$ 1.300 se ofrecen dos locales, ubicados uno en Corrientes al 1300 y el otro en Amenábar al 1300; barrios de Almagro y Belgrano respectivamente. En los barrios del Oeste los valores oscilan entre los \$ 400 y los \$ 800, localizándose los más bajos (\$ 400 y \$ 500) en Monte Castro, Liniers, Villa Santa Rita y Vélez Sársfield. Finalmente, en el Sur, prácticamente ninguno de los locales de estas dimensiones supera los \$ 600, con excepción de uno ubicado en Parque Avellaneda, en Magallanes al 800, por el que se piden \$ 900 (ver mapa 2.7).

Mapa 2.7. Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 20 m2, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



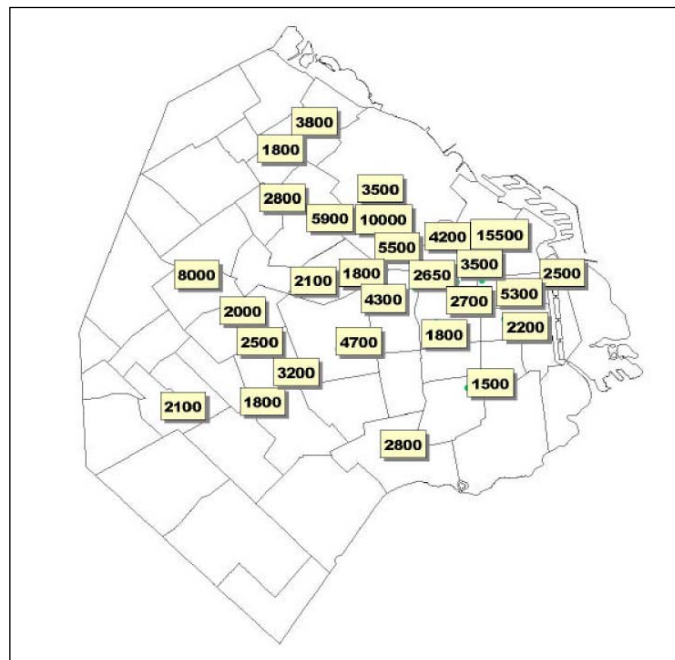
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otra parte, se seleccionaron 29 locales de dimensiones próximas a los 100 m2 en diferentes puntos de la Ciudad, que permiten advertir las variaciones de precios de oferta de alquileres. Así, se observa una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre \$ 1.500 y \$ 15.500.

El precio más alto corresponde, nuevamente, a un local situado en Recoleta, sobre Callao al 1500, que se ofrece por \$ 15.500. Entre los de precios elevados se encuentran otros dos locales, uno ofrecido en \$ 12.000, sobre Bulnes al 200, y el otro en Uriarte al 1800, ofrecido en \$ 10.000 (ambos en el barrio de Palermo). Cercano a estos valores, y mayor en comparación con el resto de los locales seleccionados, se encuentra uno ubicado en Cuenca al 3300, en el barrio de Villa del Parque, por el que se piden \$ 8.000.

El local de estas dimensiones que posee precio más bajo se localiza en el barrio de Parque Patricios, ofrecido a \$ 1.500. El resto de los establecimientos seleccionados comprendidos en esta franja oscilan entre los \$ 1.800 y los \$ 6.900. (ver mapa 2.8)

Mapa 2.8. Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 100 m2, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2007.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

3 / Relación entre los precios de alquiler y venta de locales

3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

Se han identificado 127 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, de esta forma se pudo establecer la relación que existe entre ambos precios. Para poder realizar una comparación entre ambos se ha unificado el análisis en una variable común, que es el precio en dólares por m². Así, el precio promedio de alquiler en estos locales es de U\$S 12,2 el m², y el precio promedio para la venta es de U\$S 1.464,4 el m². La relación de precios indica que el precio de venta es 120 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el ratio precio de alquiler-precio de venta es de 0,83 %. La mayor diferencia se detectó en la zona Oeste; allí, el precio de venta resulta más de 143 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación entre estos precios de 0,69 %. Una correlación algo menor se observa en la zona Centro, donde el precio de alquiler corresponde al 0,73 % del de venta. En la zona Sur, la relación entre el precio de venta y de alquiler se asemeja al del conjunto de la Ciudad, siendo el primero 121 veces superior al segundo (el alquiler un 0,82 % del precio de venta). Las zona Norte presenta la menor distancia entre ambos valores, donde el precio de venta es 91 veces el precio de alquiler, representando éste un 1,09 % del precio de venta, una relación mucho mayor que para el total de la Ciudad (*ver cuadro 3.1*).

Cuadro 3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler en dólares, según zonas.

	Precio Promedio Venta (U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
Zona Centro	1559,6	11,4	136,8	0,731
Zona Norte	2248,9	24,7	91,0	1,098
Zona Oeste	1393,1	9,7	143,6	0,696
Zona Sur	944,3	7,8	121,1	0,826
Total	1464,4	12,2	120,0	0,833

A modo de ejemplo, en el barrio de Monserrat en la zona Centro, sobre la calle Bolívar al 400 se alquila por U\$S 3,2 el m² y se vende por U\$S 2.121,2 el m²; la relación es de 0,15 %. En Villa Crespo, en la zona Oeste, sobre Corrientes al 5000 el precio de un local es de U\$S 13 por m² en alquiler y U\$S 1.567,6 por m² en venta, la relación es de 0,82 %; mientras que en la calle Rivadavia al 1100 (Liniers) el precio de alquiler es de U\$S 11,8 por m² y U\$S 1916,7 por m² en venta, con una relación de 0,61 %. Juan B. Justo al 1600 (Palermo) el precio de alquiler es de U\$S 8,8 por m² y U\$S 1.225 por m² en venta, la relación es de 0,70 %.

En el Sur, en la Av. Brasil al 3100 el precio del m² en alquiler es U\$S 3,2 y el de venta es de U\$S 466,7 (0,68 %). A su vez, en La Boca, en Almirante Brown al 1100, un local se alquila por U\$S 2,5 y se vende por U\$S 332,2 el m², la relación en este caso es de 0,75 %.

3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

En este apartado se han seleccionado locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el fin de lograr un análisis que permita relacionar los distintos precios encontrados con las características de las arterias comerciales sobre las que se encuentran emplazados. Dentro de este análisis se presentan en conjunto precios de venta y de alquiler, y de la misma manera que en el capítulo anterior, se utilizó el precio promedio por m² en dólares para establecer la comparación. Se analizaron 193 locales en alquiler y 130 locales en venta, ubicados en 28 arterias comerciales de la Ciudad.

Se puede observar un precio marcadamente elevado en los locales en alquiler del Norte de la Ciudad, como puede observarse en los locales sobre la Av. Cabildo (entre el 800 y el 2800) y la Av. Congreso (entre el 1500 y el 2700), que alcanzan los U\$S 25,1

y 22,6 el m², respectivamente. A su vez, en el Oeste los precios observados también son elevados; así, en Córdoba entre el 2600 y el 5300 el m² en alquiler cotiza en promedio U\$S 26 mientras que en la Av. Rivadavia, entre el 4500 y el 7000, el precio de alquiler se sitúa en los U\$S 25,3 el m², lo que los posiciona con los valores más altos de la ciudad.

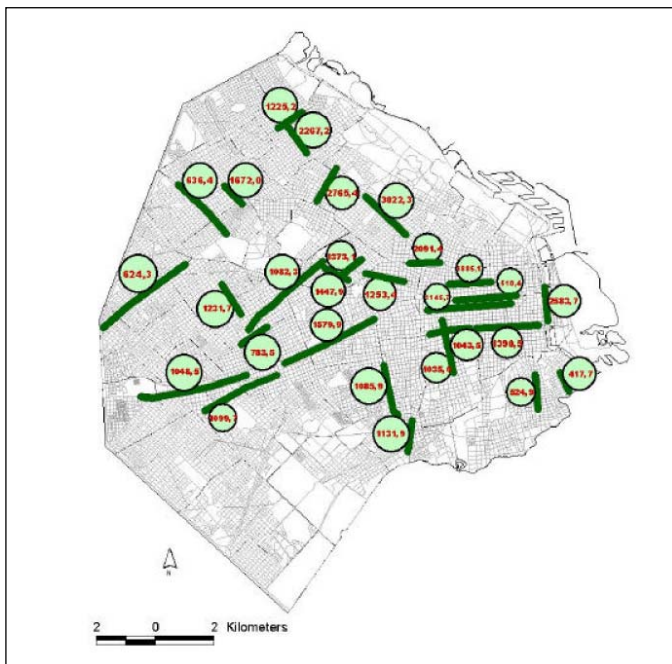
Por su lado, los precios más altos por locales en venta se encuentran en el Norte de la Ciudad, registrándose el más elevado en el tramo de la calle Paraguay entre el 3900 y el 5500 (U\$S 3.022,3 el m²), a la que siguen los valores de la Av. Federico Lacroze, que alcanza los U\$S 2.765,4 el m². El tercer lugar lo ocupa la arteria de la Av. Alicia Moreau de Justo (entre el 1000 y el 2000), con un precio promedio de U\$S 2.583,7.

También se encuentran precios elevados sobre la Av. Córdoba (entre el 2600-5900) y en la calle Lavalle (entre el 1600 y el 2500), con U\$S 2.091,4 y 1.885,1 el m² respectivamente.

Por otro lado, los valores más bajos registrados por locales en venta se verifican en las arterias del Sur de la Ciudad. El menor precio promedio se registra en la Av. Alte. Brown, entre el 800 y el 1400, en el barrio de La Boca (U\$S 414,7 el m2). En el mismo barrio, sobre la Av. Regimiento de Patricios el precio promedio es de U\$S 524,9 el m2, mientras en la Av. Francisco Beiró, entre el 3300 y el 5800, el precio promedio se sitúa en U\$S 624,3 el m2; en la Av De los Constituyentes, entre el 3500 y el 5500, es de U\$S 636,4. A su vez, en estas calles se verifica una fuerte vacancia de locales, indicadores que en conjunto dan cuenta del deterioro de estas arterias comerciales.

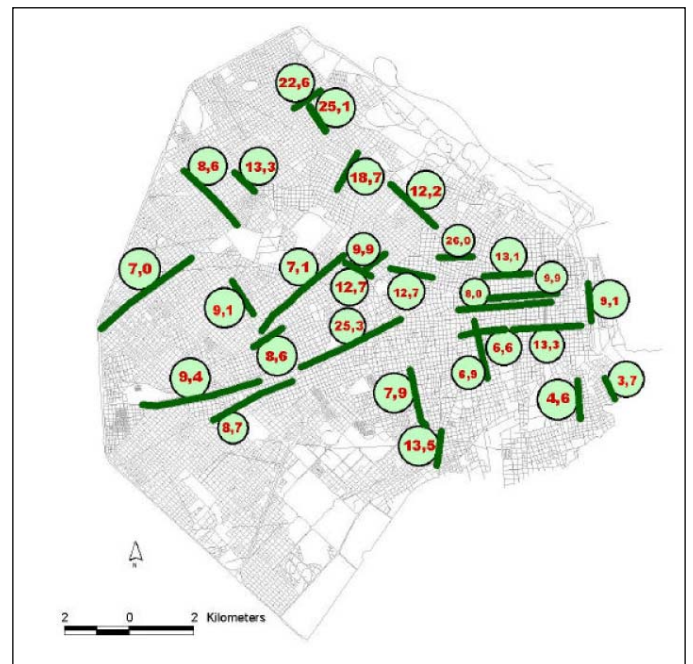
Los locales en alquiler muestran un patrón similar a los ofrecidos en venta. Los valores más bajos se localizan predominantemente en las arterias del Sur. El precio promedio en alquiler sobre la Av. Alte. Brown es de U\$S 3,7 el m2, mientras en la Av. Regimiento de Patricios (entre el 100 y el 1500), en el barrio de Barracas, es de U\$S 4,6 el m2 (ver cuadro 3.2).

Mapa 3.1. Precio del m2 de locales en venta en arterias comerciales, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapa 3.2. Precio del m2 de locales en alquiler en arterias comerciales, diciembre 2007



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Cuadro 3.2 Locales ofrecidos por arterias comerciales. Diciembre 2007.

Arterias	En alquiler		En venta	
	Cantidad de ofertas	Precio del m2 promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m2 promedio (dólares)
Av. Lacroze, Federico 1800-3700	6	18,7	2	2765,4
Paraguay 3900-5500	3	12,2	2	3022,3
Lavalle 1600-2500	6	12,7	5	1885,1
Av. A. Moreau de Justo 1000-2000	2	9,1	2	2583,7
Av. Cabildo 800-2800	10	25,1	0	2267,2
Av. Córdoba 2600-5900	14	26,0	10	2091,4
Av. Triunvirato 3500-4300	7	13,3	3	1672,0
Av. Warnes 200-900	2	12,7	2	1447,9
Av. Saenz 300-1300	5	13,5	6	1131,9
Av. Corrientes 3000-4800	21	12,7	6	1253,4
Alsina, Adolfo 900-3200	8	8,0	9	1145,7
Av. Jujuy 500-1700	8	6,9	3	1035,0
Av. Congreso 1500-2700	6	22,6	1	1225,8
Av. Juan B. Alberdi 2700-4700	6	8,7	4	1299,7
Av. Independencia 200-1800	6	13,3	6	1390,5
Av. Juan B. Justo 3000-5700	9	7,1	12	1082,3
Av. Nazca 1900-2500	5	9,1	1	1231,7
Av. Independencia 2000-3100	7	6,6	4	1043,5
Av. Rivadavia 8000-10800	10	9,4	10	1048,5
Av. Scalabrini Ortiz 100-700	8	9,9	9	1373,1
Av. Gaona 3100-3800	4	8,6	2	783,5
Av. Rivadavia 4500-7000	12	25,3	4	1579,9
Av. Beiró 3300-5800	7	7,0	2	624,3
Av. De los Constituyentes 3500-5500	5	8,6	1	636,4
Av. La Plata 1200-2900	2	7,9	6	1085,9
Av. Rivadavia 700-2500	6	9,9	1	510,4
Av. Regimiento de Patricios 100-1500	3	4,6	12	524,9
Av. Alte. Brown 800-1400	4	3,7	5	414,7
TOTAL	192		130	

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En diciembre de 2007 se realizó la medición trimestral número 24 de precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de seis años que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios. Asimismo, desde marzo de 2005 se realiza la serie de precios de locales en venta, lo que posibilita establecer la relación entre el precio de locales en venta y en alquiler.

Respecto a locales en venta, en el mes de diciembre se detectaron 1.262 locales ofrecidos. Las dimensiones oscilan entre un mínimo de 12 m² y un máximo de 6.500 m², lo que promedia 218 m² por local. En el mes de diciembre de 2007 el precio promedio del m² de locales en venta fue de u\$s 1.365,4, registrándose un valor máximo de u\$s 25.000 por m² y un mínimo de u\$s 108,7 por m². En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m², se registró un aumento del 15,1 %.

El patrón de localización geográfica del precio de locales en venta presenta los mayores precios promedio en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 2.325,6 y U\$S 1.592,5 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 880,9 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.252,4 el m²; sin embargo, dicho valor varía ampliamente de un barrio a otro.

En cuanto a locales en alquiler, se relevaron 1.433 ofrecidos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 9 m² y un máximo de 3.500 m², lo que promedia 151 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 40,6, registrándose un valor máximo de \$ 365,3 por m² y un mínimo de \$ 9. Dicho valor resulta un 7,6 % superior al de la medición anterior, lo que muestra una leve estabilización de este mercado en los últimos trimestres. Dicho monto se sitúa un 21,5 % por encima del registrado para el mismo período del año anterior (diciembre de 2006).

En cuanto al precio de oferta de locales en alquiler a partir de la localización geográfica, se puede observar que las zonas Norte y Centro de la Ciudad superan ampliamente a la media, con valores de \$ 58,5 y \$ 45,3 el m² respectivamente. Los locales emplazados en la zona Sur se caracterizan por sus valores promedio más bajos, los cuales sitúan su media en \$ 26,3 el m². Por su lado la zona Oeste presenta un precio por m² de \$ 33,6, un tanto inferior al promedio de la Ciudad.

La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad, se advierte un marcado incremento interanual en la zona Sur (42,2 %). Le sigue en importancia el aumento registrado en la zona Oeste (24,4 %). La zona Norte registra un incremento del 8,5 %, mientras que el Centro porteño presenta un descenso del 3,6 %.

Asimismo se tomaron locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el objetivo de lograr un examen más particular que permita relacionar los distintos precios encontrados con las características de dichas arterias. En este sentido, los precios promedio más altos se encuentran en su mayoría en locales en alquiler correspondientes al Norte porteño, sobre la Av. Cabildo (\$ 25,1) y Av. Congreso (U\$S 22,1 el m²). Por su parte, la Av. Córdoba muestra el precio más elevado (\$ 26). A su vez, el precio más elevado de locales en venta se ubica en el barrio de Recoleta, sobre la calle Paraguay (\$ 3022,3).

Finalmente, se identificaron 127 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, de esta forma se pudo establecer la relación que existe entre ambos precios. El precio promedio de alquiler en estos locales fue de U\$S 12,2 el m², y el precio promedio para la venta de U\$S 1.464,4 el m². La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 120 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el precio de alquiler es el 0,83 % del precio de venta.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta y alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires, se realizan relevamientos cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Argenprop, Segundamano* y un *listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas*. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores expresados hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente.

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello un SIG que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter territorial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados.

Finalmente, cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace en referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el precio final. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% menos del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.