

MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Precio de oferta de locales
en venta y alquiler



ABRIL 2008

**Gobierno de la Ciudad
de Buenos Aires**

Ministerio de
Desarrollo Urbano

Subsecretaría de
Planeamiento

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, Melina López Calvo,
Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Francisco Mainella,
Natalia Lerena Rongvaux y Clara Muñoz Pirán.

Diseño Gráfico Alejandro Ambrosone

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

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de locales en venta, y de locales en alquiler. Las series correspondientes a terrenos en venta y a locales en alquiler se inician en diciembre de 2001, mientras que la de locales en venta lo hace en marzo de 2005.

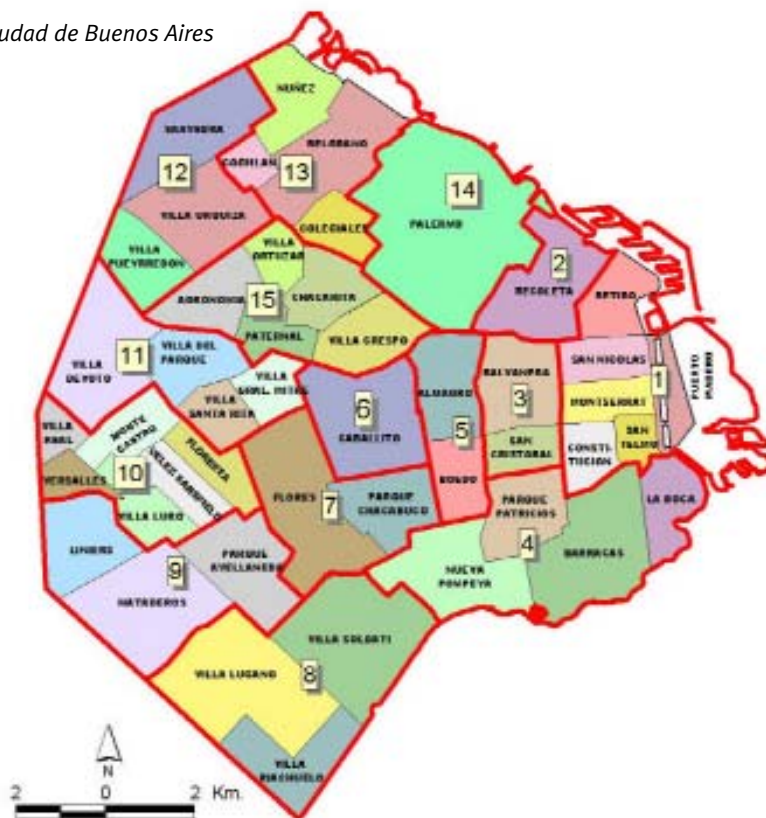
Con el fin de analizar el precio de oferta de cada una de estas categorías, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m²). Para el caso de los locales en venta, se utiliza el precio en dólares; mientras que para los locales en alquiler se utiliza el precio en pesos, puesto que son éstas las monedas que se usan en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de locales son las dimensiones y la ubicación geográfica.

Así, en la primera y segunda parte se examina el precio promedio por m² (en dólares para el caso de la venta, en pesos para los alquileres) de los locales ofrecidos en venta y alquiler, comparando el resultado obtenido con el de mediciones anteriores. Luego se observa cómo influyen sobre este valor las dimensiones de los locales y su distribución geográfica. Asimismo, y a fin de apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada local, se incluye una sección donde se presentan los precios puntuales de locales de 20 y 100 m² seleccionados aleatoriamente, emplazados en diversas zonas de la urbe.

En tercer lugar, se establece la relación entre el precio de alquiler de los locales y el de venta, observándose su comportamiento en las distintas zonas geográficas y en las principales arterias comerciales de la Ciudad. Además, se detectan aquellos locales que se ofrecen tanto en venta como en alquiler, a fin de advertir la relación real entre estos dos valores.

Mapa 1: Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires



1 / Precio de oferta de terrenos en venta

1.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características de los locales en venta; en este caso, el precio se analiza en dólares, puesto que es la moneda que se utiliza en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

En el relevamiento realizado en el mes de marzo de 2008 se estudiaron 951 locales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre un mínimo de 11 m² y un máximo de 2.950 m², lo que promedia 186,4 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 marzo de 2008, de U\$S 1.417,8 (registrándose un mínimo de U\$S 150 y un máximo de U\$S 15.000 por m²). Se evidencia un ascenso entre trimestres del 3,8 %; mientras que en la variación interanual se registra un importante aumento que alcanza el 21 %, mayor aún que en la comparación de los valores de diciembre de 2006 y 2007, y sólo superado por la misma relación entre septiembre de 2005 y 2006 (ver cuadro 1.1).

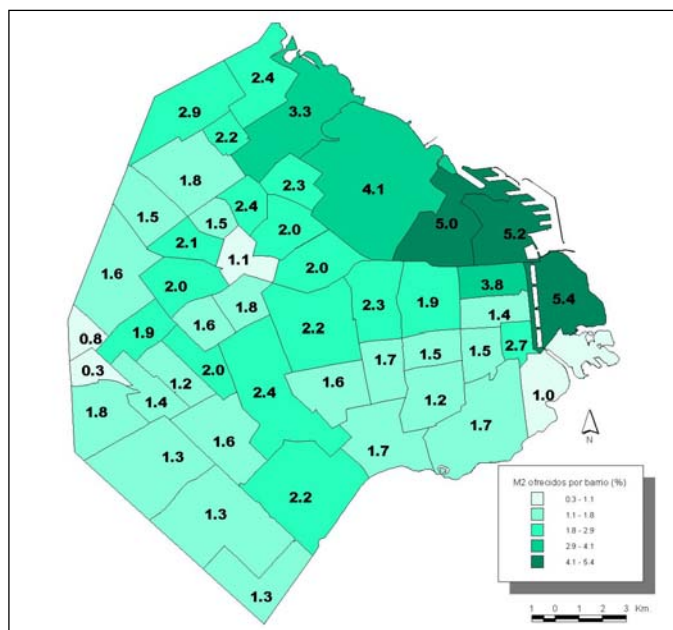
Cuadro 1.1: *variación trimestral y anual del precio promedio de locales en venta en U\$S /m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – marzo 2008*

	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
2008			
Marzo	1417,8	3,8	21,0

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 barrio. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008*



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 en general 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 11 y 20 m², donde alcanza los U\$S 1.979,7, seguido de los de entre 21 y 50 m², cuyo precio promedio es de U\$S 1.799,5. En los locales de dimensiones que van desde los 51 m² hasta los 100 m² el precio promedio cae a U\$S 1.496,1. A su vez, en los locales de 101 a 500 m², rango que cuenta la mayor cantidad de locales (431), el valor promedio es de U\$S 1.214, y sin embargo, y en contraposición a lo señalado anteriormente, tal segmento es el que presenta el valor máximo más elevado por m² (U\$S 15.000). Los locales cuyas dimensiones oscilan entre los 501 y 1.000 m² presentan un valor promedio del m² de U\$S 1.066,3. Finalmente, para aquellos locales que superan los 1.000 m², el valor promedio llega a los U\$S 954,1 el m². Esto significa que el valor promedio del m² de los locales a la venta de mayores dimensiones en marzo de 2008 es algo menos de la mitad los de menor superficie, aunque esta diferencia es menor a lo registrado en relevamientos anteriores (como en diciembre de 2007), cuando el precio promedio por m² del mayor rango era casi la tercera parte del valor de los locales de menos de 20 m² (ver cuadro 1.2).

Cuadro 1.2: precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S /m2, por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
11 - 20	18	1.979,7	4.500,0	600,0
21 - 50	230	1.799,5	1.333,0	300,0
51 - 100	203	1.496,1	5.833,3	850,0
101 - 500	431	1.214,0	15.000,0	241,7
501 - 1000	54	1.066,3	8.333,3	150,0
1001 - 2950	15	954,1	3.666,7	300,0
Total	951	1.418,3	15.000,0	150,0

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 1.3 es posible apreciar que los mayores precios promedio se localizan en el Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 2.412,3 y U\$S 1.933,6 el m2 respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 982,6 el m2, mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.259,6 el m2.

Cuadro 1.3: precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m2, por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	95	1.933,6	13.333,3	300,0
Zona Norte	130	2.412,3	15.000,0	617,7
Zona Oeste	467	1.259,6	8.000,0	150,0
Zona Sur	229	982,6	4.520,0	150,0

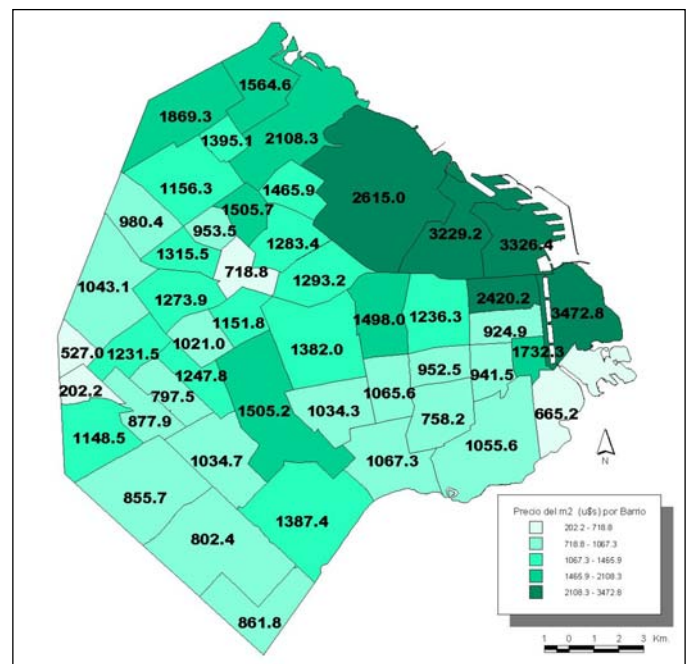
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 3.229,2 por m2. El barrio de Palermo alcanza los U\$S 2.615 por m2; el barrio de Belgrano presenta un valor de U\$S 2.108,3, en tanto que Saavedra llega a los U\$S 1.869,3. También se observa que el precio disminuye en los barrios más alejados al eje norte que costea el Río de la Plata, tal es el caso de Coghlan y Villa Urquiza, donde el valor del m2 es de U\$S 1.395,1 y U\$S 1156,3 respectivamente.

En la zona Centro, los precios promedio más elevados corresponden a locales ubicados en el barrio de Puerto Madero, con U\$S 3.472.8 el m2, seguido de Retiro, donde el precio promedio del m2 alcanza los U\$S 3.326,4. Mostrando valores más bajos se encuentra el barrio de San Nicolás, donde el precio del m2 es de U\$S 2.420,2. Por otra parte, el valor cae sensiblemente en Monserrat, donde se ubica en U\$S 924,9, lo que lo ubica entre los barrios con valores más bajos.

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, los mismos son: la Boca, Villa Real y Versalles, este último con tan sólo un local ofertado. Por otro lado, un total de 14 barrios del Sur y Oeste de la Ciudad, registran un precio promedio de los locales en venta por debajo de los U\$S 1.000 el m2. Algunos de ellos se encuentran incluso por debajo de los U\$S 800 el m2, tales como Vélez Sársfield, Parque Patricios y Paternal. Por otra parte, en la Zona Oeste los barrios de Almagro, Flores y Villa Ortúzar muestran un precio superior al promedio de la zona y de la Ciudad inclusive, ubicándose alrededor de los U\$S 1.500 el m2 (ver mapa 1.2).

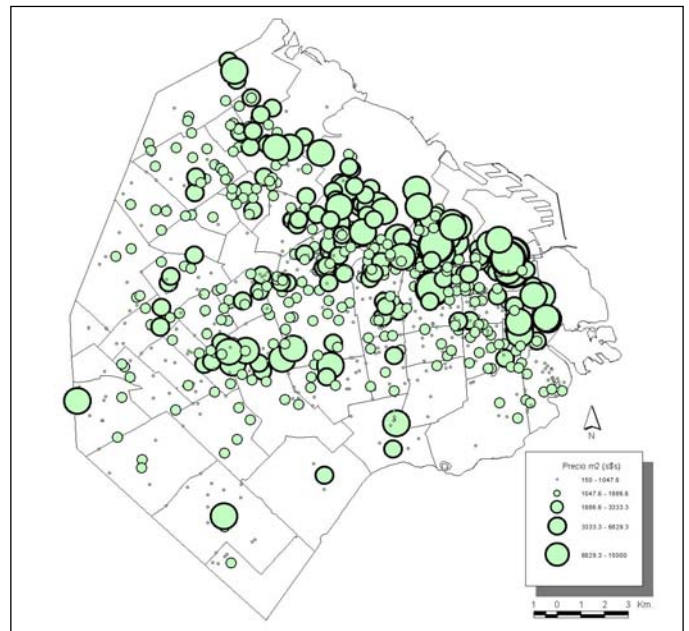
Mapa 1.2: precio promedio del m2 de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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

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. De este modo se ubican precios relativamente altos en las zonas comerciales de Belgrano, Núñez, Palermo, Recoleta, Villa Urquiza, Flores, Floresta y Liniers.

Mapa 1.3: precio del m² de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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

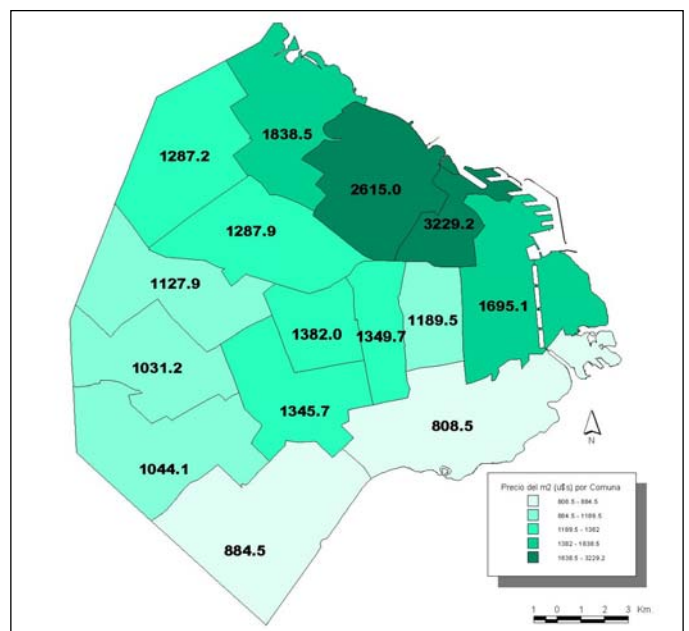
1.1.II. Precio promedio de los locales en venta por Comuna

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 3.229,2 el m², seguida por la Comuna N° 14, también del Norte (barrio de Palermo) con un valor promedio de U\$S 2.615 el m². Por su parte, la Comuna N° 13, de la zona Norte y la N° 1, del Centro, registran precios promedios de locales en venta que se sitúan en U\$S 1.838,5 y U\$S 1.695,1 el m² respectivamente.

Pompeya, Parque Patricios, Barracas y la Boca) el precio promedio fue de U\$S 808,4 el m², mientras que en la Comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) alcanzó los U\$S 884,5 el m².

Mapa 1.4: precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

En los barrios del Oeste porteño los precios más bajos se localizaron en la Comuna N° 10 (barrios de Villa Real, Versalles, Monte Castro, Floresta, Vélez Sársfield y Villa Luro) donde promedió los U\$S 1.031,2 el m², seguida por la Comuna N° 11 (barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre) donde cotizó U\$S 1.127,9 el m². El valor más alto de esta zona se encontró en la Comuna N° 6 (barrio de Caballito), el cual mostró un valor de U\$S 1.382 el m². Con valores similares le siguen las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo) y N° 7 (Flores y Parque Chacabuco), donde el m² promedió U\$S 1.349,7 y 1.345,7 el m² respectivamente. La similitud de valores promedio de estas comunas hace que varíen su orden respecto a los mayores valores registrados, como por ejemplo en diciembre de 2007 cuando era la Comuna N° 5 la que mostraba los valores más altos en la zona Oeste.



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

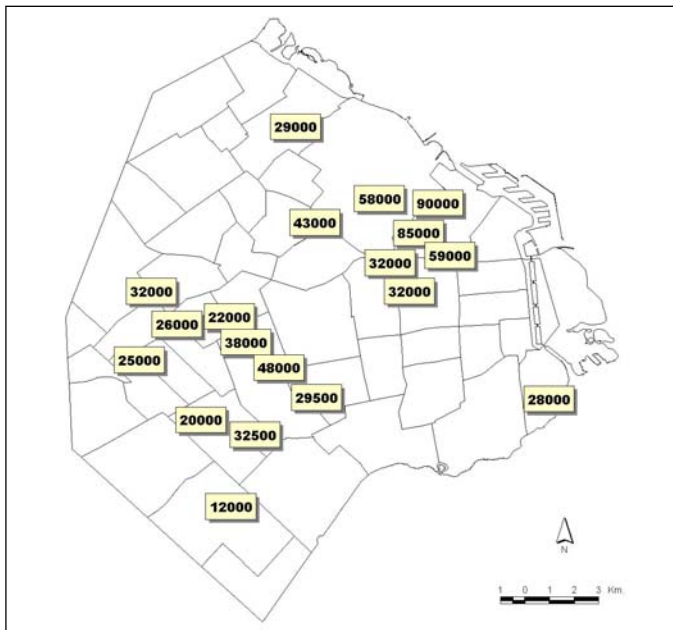
Los precios más bajos se registraron en las comunas del Sur de la Ciudad. Así, se observa que la Comuna N° 4 (barrios de Nueva

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

En este apartado se presenta el análisis de algunos locales en venta localizados en diferentes zonas de la Ciudad. El objetivo de esta sección es que el lector pueda identificar la localización puntual de los locales, usando en este caso como referencia el monto total.

En el mapa 1.5 se puede observar la localización y valor de diecinueve locales de alrededor de 20 m². Los precios más altos se encuentran en dos locales en el barrio de Palermo, uno ubicado sobre la calle Bulnes al 2500, con un valor de U\$S 90.000, y otro en la calle Guise al 1.700, por el que se piden U\$S 85.000. A precios menores, les siguen un local en Balvanera, ubicado en Larrea al 800 (por el que se piden U\$S 59.000), y otro, también en Palermo, sobre Paraguay al 4.800 (que se ofrece en U\$S 58.000). Fueron encontrados locales con valores menores en Parque Avellaneda, Villa Santa Rita y Monte Castro, donde se encontraron locales a la venta por U\$S 25.000 o menos. Finalmente, el valor más bajo se registró en Villa Lugano, en la calle Castañares al 5.700, donde un local es ofrecido por U\$S 10.000.

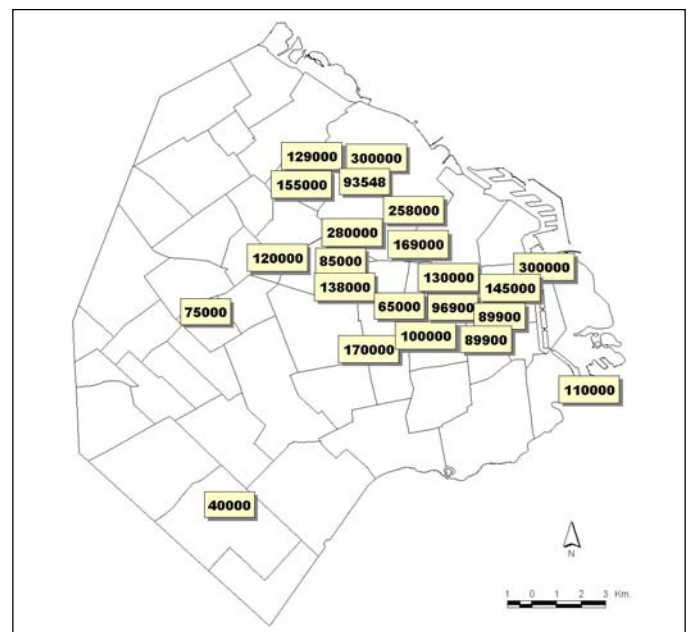
Mapa 1.5: precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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

Continuando con este tipo de análisis, se seleccionaron veintidós locales de 100 m². En este caso, la mayor parte de los locales de estas dimensiones se registraron en los barrios más cercanos al Área Central. Los precios más elevados corresponden a dos locales por los que se piden U\$S 300.000. Los mismos se localizan en Indalecio Chenaut al 1.900, en el barrio de Palermo, y en Reconquista al 600, en San Nicolás. Esto coincide con la distribución general de los precios para los barrios de la Ciudad, siendo los locales de las zonas Norte y Centros los que exhiben los mayores valores. El precio más bajo, por su parte y consecuentemente, se localiza en el barrio de Villa Lugano (Balbastro al 5.700), en donde por un local de las mismas dimensiones que los anteriores el precio es de U\$S 40.000.

Mapa 1.6: precio de referencia en U\$S de locales en venta de 100 m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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 1.176 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de marzo de 2008. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 6 m² y un máximo de 2.950 m², lo que promedia 127,5 m² por local. Al igual que con los locales en venta, el alquiler es examinado por m², lo que permite tomar un precio homogéneo de análisis, en este caso se utiliza el precio en pesos, puesto que 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 \$ 43,3 (con un valor máximo de \$ 500 y un mínimo de \$ 4,6 por m²).

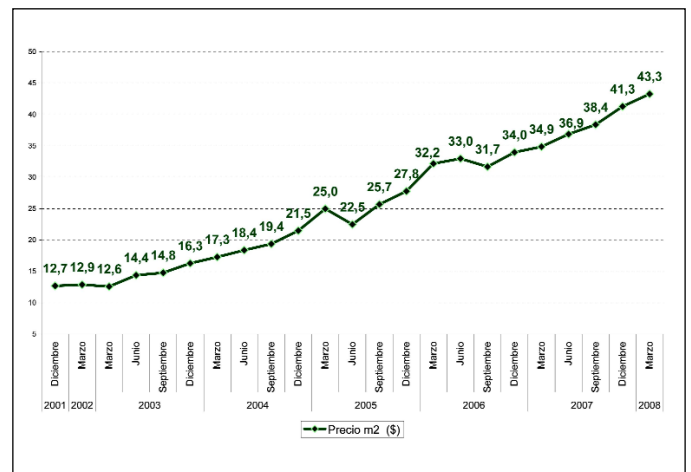
El precio promedio sigue la tendencia de incrementos trimestrales que se registran desde diciembre de 2001, con decrecimientos en septiembre y diciembre de 2002, marzo de 2003 y septiembre de 2005. En marzo de 2002 el precio promedio del m² se situaba en \$ 12,9. En marzo de 2003 descendió a \$ 12,6; en 2004 trepó a \$ 17,3. En el mismo mes de 2005 llegó a los \$ 25. Volvió a aumentar en 2006, cuando alcanzó los \$ 32,2. Finalmente, en diciembre de 2007 promedió los \$ 41,3. Así, entre marzo de 2007 y marzo de 2008 se registró un incremento del 24,1 %, que trepa al 340,9 % respecto al registro de diciembre de 2001. En cuanto a la variación trimestral, arrojó un resultado positivo del 4,8 % (ver cuadro 2.1).

Cuadro 2.1: variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$ /m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – marzo 2008

	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
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

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
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
2008			
Marzo	43,3	4,8	24,1

Gráfico 2.1: variación del precio promedio de locales en alquiler por m². Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – marzo 2008



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

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

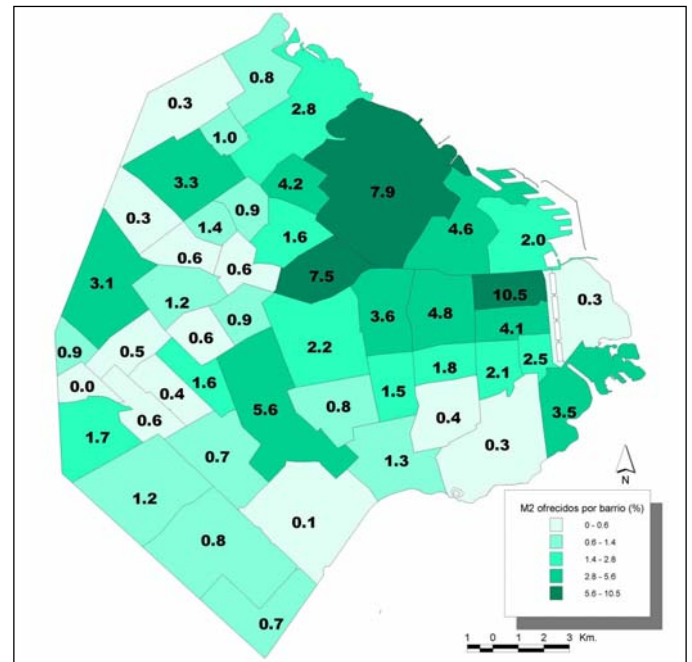
La variación del precio de alquiler responde a una serie de factores, entre los cuales se cuentan las dimensiones y la localización de los mismos. El cuadro 2.2 presenta los precios promedio, máximos y mínimos para cinco tramos de tamaño; en este sentido, se observa que el valor más alto se registra en los locales de entre 6 y 20 m² (\$ 48,7 el m²), seguidos por los de 21 a 50 m² y 51 a 100 m², con valores muy cercanos entre sí (\$ 43,0 y \$ 44,0 el m² respectivamente). En los establecimientos de entre 101 a 500 m², el m² se ubica en \$ 41,8; finalmente, en los de 501 a 2.950 m² el precio promedio se ubica en \$ 36,9 el m².

Cuadro 2.2: precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$ /m², por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
6 - 20	98	48,7	275,0	17,6
21 - 50	449	44,0	500,0	10,0
51 - 100	243	43,0	218,2	5,4
101 - 500	342	41,8	208,3	4,6
501 - 2950	44	36,9	173,2	7,9
Total	1.176	41,3	274,9	9,1

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

Mapa 2.1: tamaño promedio en m² de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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 \$ 60,4 y 59,5 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 30,3 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 38,3 el m², variando considerablemente según el barrio en donde se emplace el local.

Cuadro 2.3: precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$ /m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	88	59,5	208,3	12,6
Zona Norte	255	60,4	500,0	9,5
Zona Oeste	636	38,3	275,0	5,4
Zona Sur	197	30,0	158,4	4,6

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

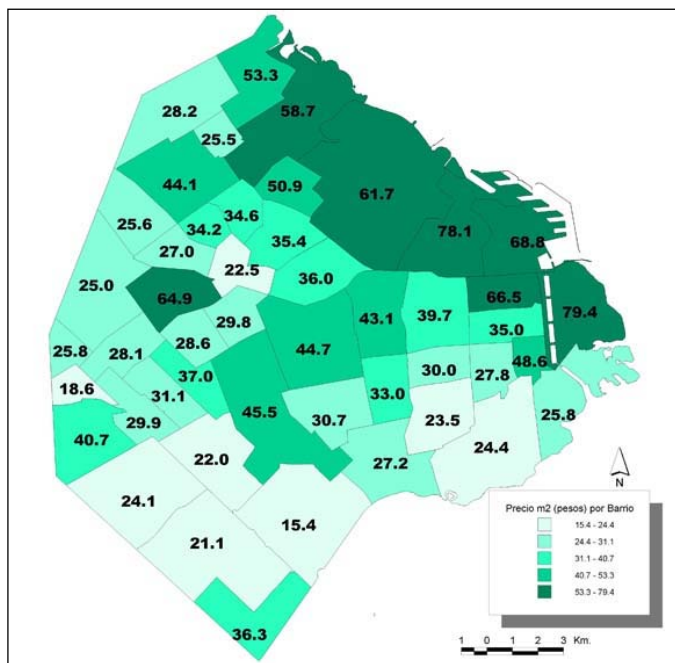
En el Centro, el barrio de Puerto Madero muestra el valor más elevado tanto para la zona como para el total de locales de la Ciudad, aunque cabe resaltar que sólo fueron registradas 3 ofertas de locales en alquiler dentro de sus límites. Asimismo, el barrio de Retiro, que hasta el primer trimestre del 2008 presentaba los valores máximos de la zona Centro, muestra un precio promedio de \$ 68,8 el m², es seguido de cerca por el barrio de San Nicolás con un valor de \$ 66,5 el m². Por otra parte, el único barrio de la zona Centro que registra valores por debajo del promedio de la Ciudad, y muy por debajo del promedio zonal, es Monserrat, con un precio promedio de \$ 35.

En la zona Norte, con un precio promedio del m² de \$ 78,1 (muy cercano al de Puerto Madero antes mencionado), el barrio de Retiro registra el valor máximo. Por su parte, el barrio de Palermo registró un precio promedio de \$ 61,7 seguido de los barrios de Belgrano, Núñez y Colegiales, todos con valores superiores a los \$ 50 el m². 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 de \$ 28,2 y \$ 25,5, aunque en Villa Urquiza el precio del m² vuelve a subir, ubicándose en \$ 44,1.

Los barrios con precios 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 Versalles (\$ 18,6), seguido de Paternal (\$ 22,5). Los más altos corresponden a Flores y Caballito (\$ 45,5 y \$ 44,7 el m2, respectivamente). En muchos de los barrios de esta zona se verifican promedios inferiores a la media, con precios que van de los \$ 30 a los \$ 25. En el Sur, los barrios de Barracas, Mataderos, Parque Patricios, Parque Avellaneda, Villa Lugano y Villa Soldati presentan los precios más bajos (entre \$ 15,4 y los \$ 24,4 el m2). Por otra parte, el barrio de San Telmo registra el precio promedio zonal más alto, con un valor de \$ 48,6, seguido de los barrios de Villa Riachuelo, Boedo, Parque Chacabuco y San Cristóbal, todos ellos con precios superiores a los \$30 (ver mapa 2.2).

Mapa 2.2: precio promedio del m2 de locales en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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

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 (61,3 %). Le sigue en importancia, con valores más moderados, el aumento registrado en la zona Oeste (24,4%) y el de la zona Centro (23,7%). Por último, con un aumento menor al resto pero aún de importancia se encuentra la zona Norte (donde se observa un incremento del 17,1%).

En cuanto a la variación trimestral, la zona Centro es la que registra el incremento más marcado (31,3 %), mientras que, con valores similares, la zona Sur y la zona Oeste muestran aumentos del precio promedio del m2 menores pero no obstante de importancia (14,1 % y 14 % respectivamente). A su vez, el incremento más moderado se observa en la zona Norte (3,2%). El conjunto de estos valores, todos positivos y altos porcentajes, dan una idea del incremento general en los precios del m2 en alquiler en los locales de la ciudad durante este trimestre (ver cuadro 2.4).

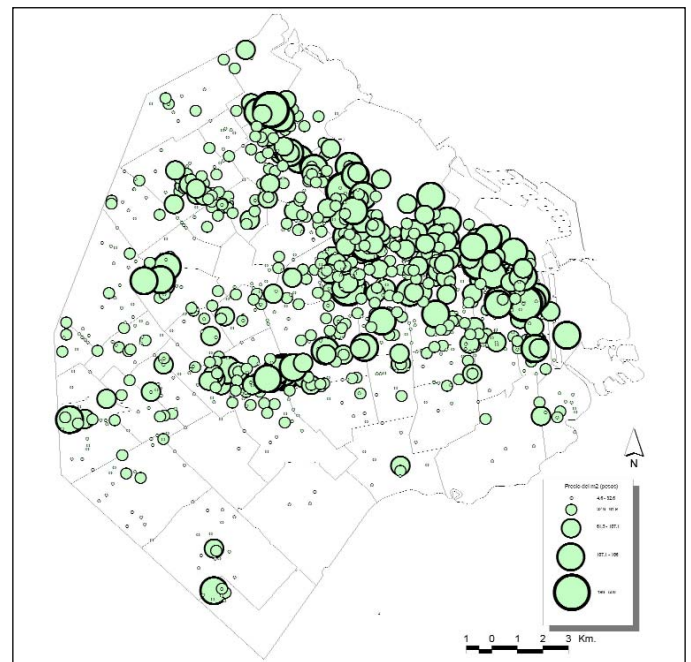
Cuadro 2.4: variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$ /m2, por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – marzo 2008

	2003/04		2004/05		2005/06		2006/07		2007/08		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
	dic. (\$)	mar. (\$)	dic. (\$)	mar. (\$)	dic. (\$)	mar. (\$)	dic. (\$)	mar. (\$)	dic. (\$)	mar. (\$)		
Zona Centro	22,5	23,1	37,3	41,3	52,9	45,9	47,0	48,1	45,3	59,5	31,3	23,7
Zona Norte	29,3	27,5	41,5	42,4	42,0	51,8	53,9	51,6	58,5	60,4	3,2	17,1
Zona Oeste	14,3	14,3	16,6	18,5	22,6	24,7	27,0	30,8	33,6	38,3	14,0	24,4
Zona Sur	9,7	11,8	11,8	13,0	15,4	16,2	18,5	18,6	26,3	30,0	14,1	61,3

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 Urquiza, Villa Luro, Flores, Floresta, y Caballito.

Mapa 2.3: precio del m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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 marzo de 2008.

Al observar el mapa correspondiente a diciembre de 2001, se aprecia que el valor promedio del m² es más bajo para los locales en alquiler de las Comunas del Sur y Oeste de la Ciudad. La zona Norte, en cambio, presenta los valores más altos, alcanzando cifras promedio para el m² nunca menores a los \$ 16.

En lo que respecta al mapa correspondiente a marzo de 2008, 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 y hasta los \$ 40. Sin embargo, más notorio aún es el aumento registrado en las comunas de la zona Norte, donde muchas de ellas han experimentado un incremento de entre 3 y 4 veces con respecto a diciembre de 2001.

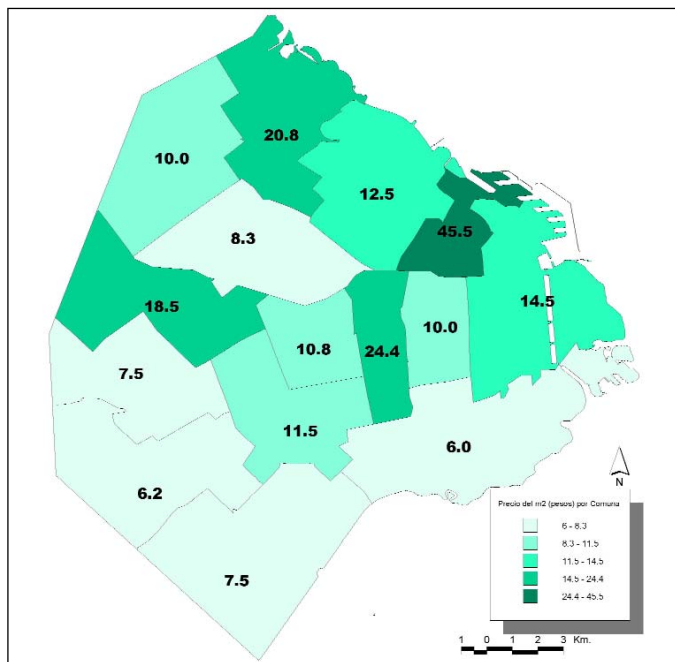
Esto deja ver que la diferencia de valores entre las comunas de la zona Norte y aquellas del Sur y Oeste no era tan marcada para el año 2001, mientras que para el 2008, a pesar de haberse registrado un aumento en todas las comunas de la Ciudad, la diferencia se incrementó notablemente, sobre todo entre las zonas Sur y Norte.

Al analizar las comunas según las zonas donde se emplazan, se observa que tanto en diciembre de 2001, como en diciembre de 2007, en las zonas Norte y Centro de la ciudad se concentran los precios más elevados (comunas N° 1, N° 2, N° 14 y N° 13).

Se puede apreciar que la Comuna N° 2 (barrio de Recoleta) presenta los precios más elevados para marzo de 2008 (\$ 78,1). Palermo (Comuna N° 14), por su parte, se ubica en segundo lugar, con un valor menor al de Recoleta (\$ 61,7), pero distanciado del valor de la Comuna N° 13 (\$ 55,2) que ocupa el tercer lugar. Por su parte, entre las comunas que cuentan con los precios promedio más elevados se encuentra también la N° 1 (\$ 52,9), con valores más elevados a los del resto de la Ciudad.

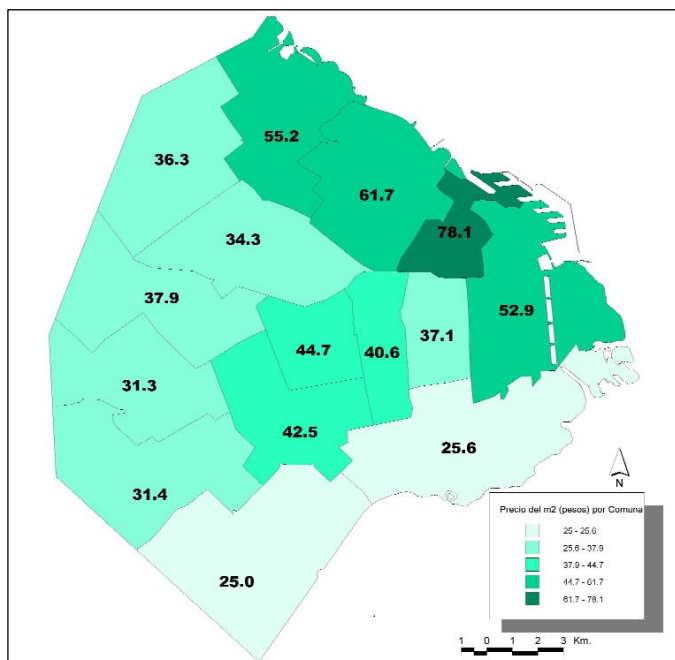
En cuanto a la zona Sur, se observa que es la zona que concentra el precio promedio más bajo para locales en alquiler por comuna. Esta zona comprende las comunas N° 8 y N° 4, que incluyen los barrios de la Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo. Se advierte que en diciembre de 2001 la Comuna N° 8 presentaba un precio promedio apenas más elevado que la Comuna N° 4, mientras que en marzo de 2008, esta relación se invierte, siendo la N° 4 la que presenta un valor de \$ 25,6 el m², en tanto que la primera le sigue en \$ 25 el m². Asimismo, la Comuna N° 9, aldeaña, presentaba en diciembre de 2001 un valor similar al de las comunas de la zona sur, mientras que en marzo de 2008, su valor ha quedado en mayor medida emparentado al del resto de las comunas de la zona Oeste.

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. Marzo 2008



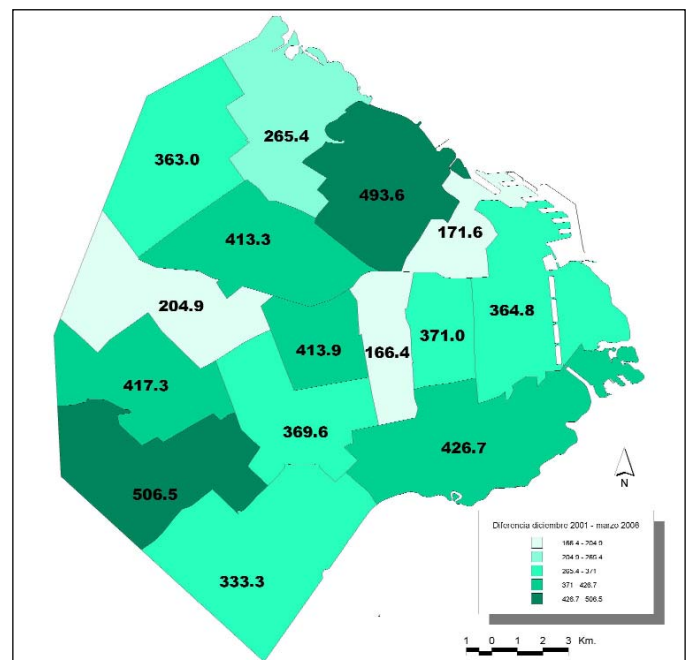
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – marzo

2008. En el mismo se observa que en las comunas del Centro y Norte, el precio promedio aumentó entre el 171,6 % y el 493,6 %. El incremento más alto se registró en la Comuna N° 14 (502,4 %), la cual coincide con el barrio de Palermo. Este valor es seguido por los incrementos de las comunas N° 1 (364,8 %) y N° 4 (363 %). Por otra parte, el menor incremento se registra para la Comuna N° 2 (barrio de Recoleta), lo cual puede explicarse debido a los elevados precios que registraba esta comuna ya en diciembre de 2001.

En el Oeste se destaca el aumento observado en la Comuna N° 9, mostrando un precio promedio que supera en algo más de cinco veces el registrado al comienzo del período. Esto ha significado su distanciamiento respecto a las comunas del Sur y una mayor similitud con los de la zona Oeste, incluso superando a algunas de ellas. Le sigue en importancia el aumento de la Comuna N° 10 (\$ 417,3), y con valores algo menores el de las Comunas N° 6 y N° 15 (\$ 413,9 y \$ 413,3 respectivamente). En el mismo período, el menor incremento se registró en la Comuna N° 5 (166,4 %). Entre las comunas del Sur, el mayor incremento fue el registrado en la Comuna N° 4 (426,7%) lo cual la ubica entre las comunas que más aumentaron su precio promedio en el conjunto. Por otro lado, en la Comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano) el incremento fue menor, pero relativamente importante en términos generales dentro de la Ciudad, alcanzando un 333,3%.

Mapa 2.6: diferencia porcentual de precios promedio por Comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - marzo 2008



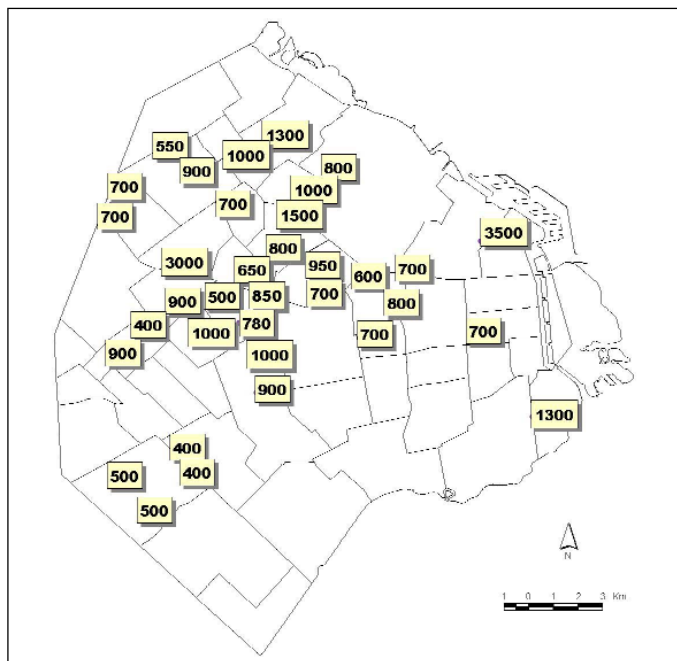
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 treinta y cuatro locales en alquiler de 20 m2. El precio más alto en locales de estas dimensiones asciende a los \$ 3.500 y corresponde a un local situado en el barrio de Recoleta. En \$3.000 se ofrece un local ubicado en San Martín al 5.400, en Villa del Parque; le sigue un local en Federico Lacroze al 3600, por el que se piden \$ 1.500. Otros dos locales de estas características (con altos valores), son ofertados en \$ 1.300 en Regimiento de los Patricios al 900 y Amenábar al 1300, en los barrios de la Boca y Belgrano, respectivamente. En los barrios del Oeste, zona en la cual fueron encontrados la mayor parte de los locales de estas dimensiones, los valores oscilan en su mayor parte entre los \$ 400 y los \$ 800, localizándose los más bajos (entre \$ 400 y \$ 600) en Monte Castro, Villa General Mitre y Almagro. Finalmente, en el Sur, ninguno de los locales de estas dimensiones supera los \$ 500 (con excepción del ya mencionado en el barrio de la Boca) (ver mapa 2.7).

Mapa 2.7. precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 20 m2. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008.



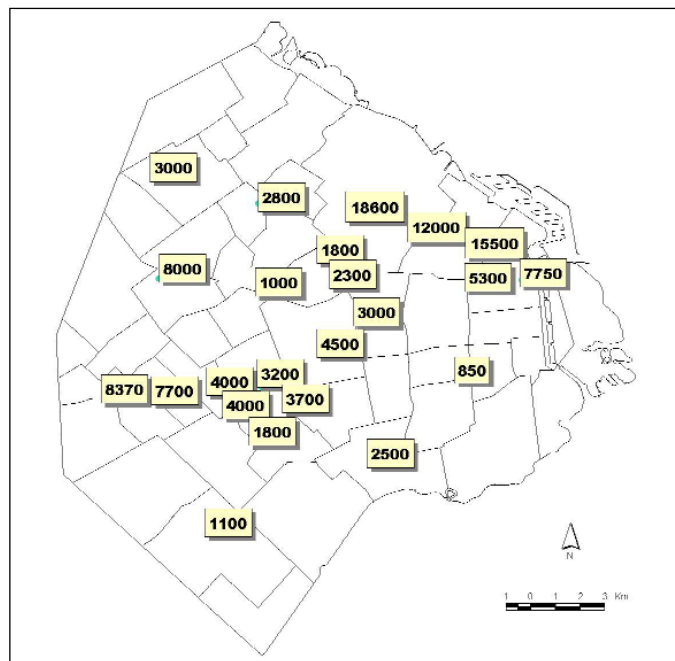
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otra parte, se seleccionaron veintitrés 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 \$ 850 y \$ 18.600.

Los precios mayores, sensiblemente superiores al conjunto de los locales seleccionados, corresponden a un local situado en Palermo, en Soler al 5500, que se ofrece por \$ 18.600; otro en Callao al 1500, en el barrio de Recoleta, por el que se piden \$ 15.500; por último, también en Palermo, un local ofrecido en \$ 12.000, sobre Bulnes al 200. Cercanos a estos valores, y con un valor mayor en comparación con el resto de los locales de estas dimensiones, se encontraron dos locales; uno ubicado en Juan B. Justo al 8900 (Liniers), ofertado en \$ 8.370, y otro en Cuenca al 3300 (Villa del Parque), por el que se piden \$ 8.000.

El local de estas dimensiones que posee el menor precio se localiza en el barrio de San Cristóbal, ofertado a \$ 850. También se encontraron locales con precios bajos en Villa Lugano y Paternal, los cuales no superan los \$ 1.100. El resto de los establecimientos seleccionados comprendidos en esta franja oscilan entre los \$ 1.800 y los \$ 7.750 (ver mapa 2.8).

Mapa 2.8: precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 100 m2. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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

A partir de la identificación de 84 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, se pudo establecer la relación que existe entre ambos precios. Para poder realizar una comparación se ha unificado el análisis en una variable común: precio en dólares por m². Así, el precio promedio de alquiler en estos locales es de U\$S 13,4 el m², y el precio promedio para la venta es de U\$S 1.744,2 el m². La relación de precios indica que el precio de venta es 130,5 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el ratio precio de alquiler / precio de venta es de 0,76 %. La mayor diferencia entre precio de venta y alquiler se detectó en la zona Sur; allí, el precio de venta resulta 147,7 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación entre estos precios de 0,67 %. Una correlación algo menor se observa en la zona Centro, donde el precio de alquiler corresponde al 0,69 % del de venta. En la zona Oeste, la relación entre el precio de venta y de alquiler se asemeja al del conjunto de la Ciudad, observándose que el primero es 134,9 veces superior al segundo (0,74 %). Las zona Norte presenta la menor distancia entre ambos valores, donde el precio de venta es 107,9 veces el precio de alquiler. Este último representan un 0,92 % 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 promedio de venta y alquiler en U\$S /m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

	Precio Promedio Venta (U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
Zona Centro	2116,2	14,7	143,6	0,696
Zona Norte	2734,1	25,3	107,9	0,927
Zona Oeste	1672,7	12,4	134,9	0,741
Zona Sur	1147,3	7,8	147,7	0,677
Total	1744,2	13,4	130,5	0,766

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

3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales.

Para el análisis presentado en este apartado se han seleccionado locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el fin de indagar acerca de las relaciones entre los precios encontrados con las características de las arterias comerciales sobre las que se encuentran emplazados los locales ofrecidos. Dentro de este análisis se presentan en conjunto precios de venta y de alquiler, y de la misma manera que en el apartado anterior, se utilizó el precio promedio por m² en dólares para comparar. Se analizaron 147 locales en alquiler y 92 locales en venta, ubicados en 28 arterias comerciales de la Ciudad.

A modo de ejemplo, en el barrio de Villa Riachuelo, en la zona Sur, sobre la calle Cosquín al 4800 se alquila por U\$S 3,6 el m² y se vende por U\$S 1.000 el m², siendo la relación de 0,36 %. En el barrio de Villa Crespo, en la zona Oeste, sobre Aguirre al 100 el precio de un local es de U\$S 3,9 por m² por alquiler y U\$S 738,5 por m² para la venta, presentando una relación de 0,52 %; en la calle Gaona al 3100 (Flores), el precio de alquiler es de U\$S 5,6 por m² y U\$S 664,3 por m² el de venta, la relación, en este caso, es de 0,85%. En tanto, en la zona Centro, puede encontrarse en Monserrat (en Bolívar al 100) un local que se alquila por \$ 9 el m² y se vende por 2121,2 el m², lo que significa una relación de 0,43% entre ambos valores. En el barrio de Retiro, en Alicia Moreau de Justo al 2000 se alquila un local a \$ 7,5 el m² y se vende a 1.650,9 m², lo que significa una relación de 0,70 entre alquiler y venta. En la zona Norte, por su parte, en Beruti al 2900 (barrio de Recoleta), el precio de alquiler es de U\$S 14,4 por m² y U\$S 1.764,7 por m² en venta, la relación es de 0,81%.

Se pueden observar precios marcadamente elevados en los locales en alquiler del Norte de la Ciudad, como se evidencia sobre la Av. Cabildo (entre el 800 y el 2800) y la Av. Congreso (entre el 1500 y el 2700), con valores que alcanzan los U\$S 29,1 y 28,2 el m², respectivamente. A su vez, en el Oeste algunos de los precios observados también son altos; así, en Córdoba entre el 2600 y el 5300 el m² en alquiler cotiza en promedio U\$S 20,2, mientras que en la Av. Rivadavia, entre el 4500 y el 7000, el precio de alquiler se sitúa en los U\$S 33,8 el m², lo que representa el valor más alto de la Ciudad.

Por su lado, los precios más altos por locales en venta se encuentran en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, registrándose el

más elevado en un tramo de la Av. Federico Lacroze en el que se encontró sólo un local ofertado y a U\$S 4.230,8 el m2. En Alicia Moreau de Justo el m2 se cotiza a U\$S 3516,5 (también se encontró una única oferta). Asimismo, la calle Paraguay, en el tramo que va desde el 3900 hasta el 5500 registró un precio promedio del m2 en venta de U\$S 3.022,3. Por el local en venta encontrado sobre la arteria Av. Congreso (entre el 1500 y el 2700) se pedían U\$S 2.857,1. Con un valor un poco más bajo, sobre Lavalle (entre el 1600 y el 2500) el valor del m2 alcanzó los U\$S 2248,1.

También se encuentran precios elevados sobre las ya mencionadas arterias del Oeste, es decir, la Av. Córdoba (entre el 2600-5900) y en la Av. Rivadavia (entre el 4500 y el 7000), con U\$S 2.132,3 y 1.992,2 el m2 respectivamente.

Por otro lado, los valores más bajos en su mayor parte pertenecen a arterias del Sur y Oeste de la Ciudad. El menor precio del conjunto de los ejes analizados se registra en la Av. Alte. Brown, entre el 800 y el 1400 (en el barrio de la Boca), donde el precio promedio del m2 es de U\$S 333,3. A su vez, también en esta zona, sobre la Av. Regimiento de Patricios el precio promedio es de U\$S 627,3 el m2. Por otra parte, en el Oeste, en la Av. Francisco Beiró, entre el 3300 y el 5800 el precio promedio se sitúa en U\$S 529,2 el m2. En el Centro de la Ciudad, el tramo de la Av. Rivadavia que va del 700 al 2500, el precio del m2 es de U\$S 529,2; en la calle Adolfo Alsina, entre el 900 y el 3200, es de U\$S 602,4.

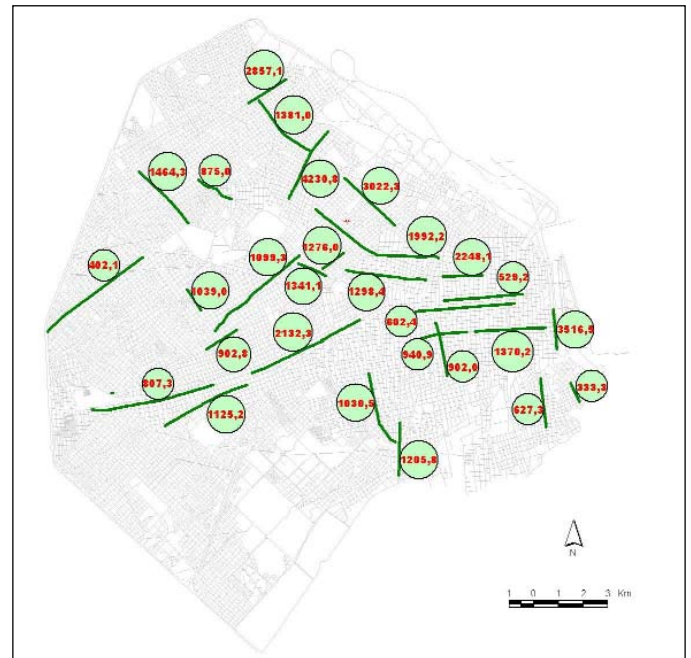
Los locales en alquiler muestran un patrón similar a los ofrecidos en venta. El valor más bajo se localiza en las arterias de la zona Sur, más específicamente sobre la Av. Alte. Brown, donde es de U\$S 3,3 el m2, mientras en la Av. Regimiento de Patricios (entre el 100 y el 1500), en Barracas, es de U\$S 4,6 el m2 (algo mayor que el anterior). Por su parte, en los ejes de la zona Oeste, buena parte de ellos no superan un valor de alquiler de U\$S 8 el m2 (ver cuadro 3.2).

Mapa 3.1: precio del m2 de locales en venta en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008



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

Cuadro 3.2: precio promedio del m2 de locales en alquiler y en venta en las principales arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2008

Arterias	En alquiler		En venta	
	Cantidad de ofertas	Precio del m2 promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m2 promedio (dólares)
Av. Federico Lacroze 1800-3700	10	17,8	1	4230,8
Paraguay 3900-5500	3	15,4	2	3022,3
Lavalle 1600-2500	1	15,1	3	2248,1
Av. A. Moreau de Justo 1000-2000	1	28,3	1	3516,5
Av. Cabello 800-2800	5	29,1	1	1381,0
Av. Córdoba 2600-5900	6	16,8	10	1992,2
Av. Triunvirato 3500-4300	9	13,5	2	875,0
Av. Warnes 200-900	3	11,8	2	1341,1
Av. Saenz 300-1300	6	11,6	4	1205,8
Av. Corrientes 3000-4800	12	20,2	2	1298,4
Adolfo Alsina 900-3200	6	9,3	4	602,4
Av. Jujuy 500-1700	1	6,2	1	902,0
Av. Congreso 1500-2700	6	28,2	1	2857,1
Av. Juan B. Alberdi 2700-4700	3	6,9	3	1125,2
Av. Independencia 200-1800	7	11,8	4	1370,2
Av. Juan B. Justo 3000-5700	10	9,5	9	1099,3
Av. Nazca 1900-2500	3	9,7	2	1039,0
Av. Independencia 2000-3100	3	9,2	3	940,9
Av. Rivadavia 8000-10800	7	7,7	8	807,3
Av. Scalabrini Ortiz 100-700	5	9,7	7	1276,0
Av. Gaona 3100-3800	2	8,2	2	902,8
Av. Rivadavia 4500-7000	13	33,8	2	2132,3
Av. Francisco Beiró 3300-5800	7	7,4	2	402,1
Av. De los Constituyentes 3500-5500	5	8,1	1	1464,3
Av. La Plata 1200-2900	0	0,0	2	1030,5
Av. Rivadavia 700-2500	7	7,4	1	529,2
Av. Regimiento de Patricios 100-1500	3	13,2	7	627,3
Av. Alte. Brown 800-1400	3	3,3	5	333,3

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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En marzo de 2008 se realizó la medición trimestral número 25 de precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de seis años y tres meses que permite advertir las variaciones territoriales de estos valores. 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 marzo se detectaron 951 locales ofrecidos. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 11 m² y un máximo de 2.950 m², lo que promedia 186,4 m² por local. En el mes de marzo de 2008 el precio promedio del m² de locales en venta fue de U\$S 1.417,8, registrándose un valor máximo de U\$S 15.000 por m² y un mínimo de U\$S 150 por m². En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m², se registró un aumento del 21 %.

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 2.412,3 y U\$S 1.933,6 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 982,6 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.259,6 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 (septiembre 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 \$ 60,4 y \$ 59,5 el m² respectivamente. Los locales emplazados en la zona Sur se caracterizan por sus valores promedio más bajos, los cuales sitúan su media en \$ 30 el m². Por su lado la zona Oeste presenta un precio por m² un tanto inferior al promedio de la Ciudad, \$ 38,3.

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 (61,3 %). Le siguen en importancia el aumento registrado en la zona Oeste (24,4 %) y la zona Centro (23,7%). Por su parte, la zona Norte registra un incremento menor al resto (pero de todas maneras importante), del 17,1 %.

Asimismo se analizaron 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, el precio más elevado se encuentra en la Av. Rivadavia, en el tramo que va del 4500 al 7000 (\$33,8). A su vez, el precio promedio más elevado para los locales en venta se ubica en el barrio de Colegiales, sobre la Av. Federico Lacroze (\$ 4.230,8).

Finalmente, se identificaron 84 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 13,4 el m², y el precio promedio para la venta de U\$S 1.744,2 el m². La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 130,5 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales, el precio de alquiler es el 0,76 % 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 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.