

# MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Precio de oferta de locales  
en venta y alquiler



JUNIO 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.

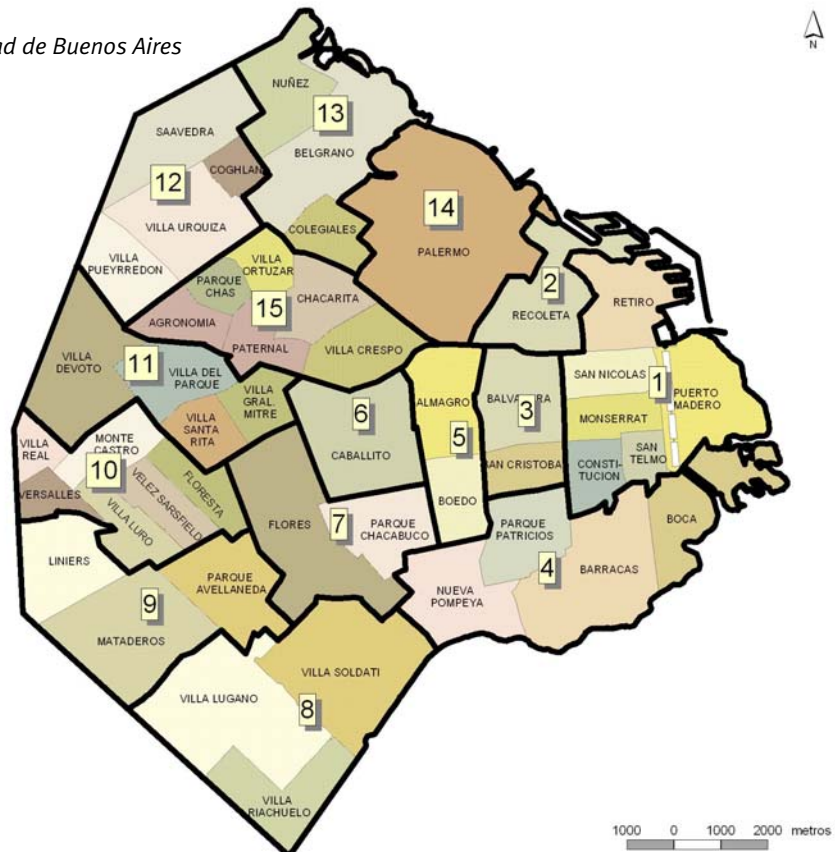
Con el fin de analizar el precio de oferta de cada una de estas categorías, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado ( $m^2$ ). Para el caso de los locales en venta, se utiliza el precio en dólares; mientras que para los locales en alquiler se utiliza el precio en pesos, puesto que son 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  $m^2$  (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  $m^2$  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 junio de 2008 se estudiaron 871 locales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre un mínimo de 15 m<sup>2</sup> y un máximo de 2.950 m<sup>2</sup>, lo que promedia 189,9 m<sup>2</sup> por local.

La venta de locales es analizada en dólares por m<sup>2</sup>, lo que permite tomar una medida homogénea de análisis. De esta manera se pudo determinar que el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, en junio de 2008, de U\$S 1.389,6 (registrándose un mínimo de U\$S 90 y un máximo de U\$S 8.333 por m<sup>2</sup>). Se evidencia un descenso entre trimestres del 2%; mientras que en la variación interanual se registra un aumento que alcanza el 10,9 %. Este valor es menor al registrado en el relevamiento anterior (marzo 2008), pero superior a la comparación con junio de 2007 (7,2 %) (ver cuadro 1.1).

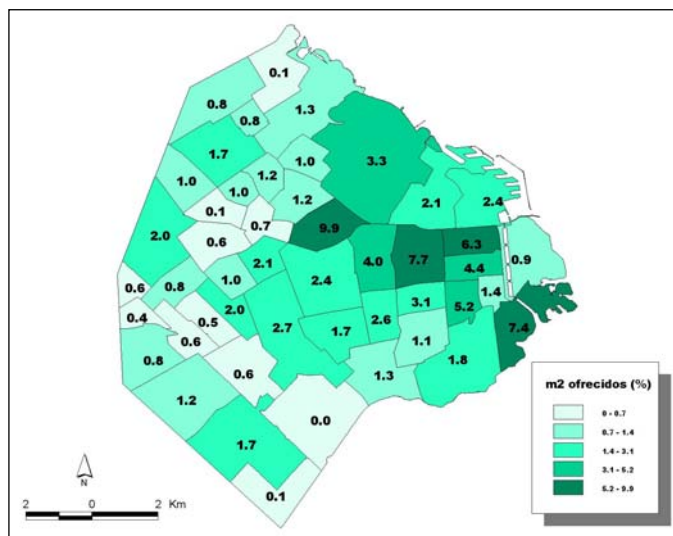
**Cuadro 1.1:** variación trimestral y anual del precio promedio de locales en venta en U\$S /m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – junio 2008

	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
Junio	1389,6	-2,0	10,9

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

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

**Mapa 1.1:** distribución porcentual de los m<sup>2</sup> ofrecidos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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 m<sup>2</sup>. Así, el valor más alto por m<sup>2</sup> se registra en el tramo que comprende a los locales de entre 11 y 20 m<sup>2</sup>, donde alcanza los U\$S 2.418,6 el m<sup>2</sup>, seguido de los de entre 21 y 50 m<sup>2</sup>, cuyo precio promedio es de U\$S 1701. En los locales de dimensiones que van desde los 51 m<sup>2</sup> hasta los 100 m<sup>2</sup> el precio promedio cae a U\$S 1.388,3. A su vez, en los locales de 101 a 500 m<sup>2</sup>, rango que cuenta la mayor cantidad de locales (382), el valor promedio es de U\$S 1.249. Los locales cuyas dimensiones oscilan entre los 501 y 1.000 m<sup>2</sup> presentan un valor promedio del m<sup>2</sup> de U\$S 892,9. Finalmente, para aquellos locales que superan los 1.000 m<sup>2</sup>, el valor promedio llega a los U\$S 820,2 el m<sup>2</sup>. Esto significa que el valor promedio del m<sup>2</sup> de los locales a la venta de mayores dimensiones en junio de 2008 es la tercera parte del promedio de los de menor superficie, ampliando la diferencia registrada en marzo, y volviendo a la situación de relevamientos anteriores. (ver cuadro 1.2).

**Cuadro 1.2:** precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S /m<sup>2</sup>, por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
11 - 20	22	2.418,6	7.777,8	600,0
21 - 50	219	1.701,0	8.333,3	489,8
51 - 100	176	1.388,3	6.666,7	321,4
101 - 500	382	1.249,0	6.250,0	241,7
501 - 1000	56	892,9	3.921,6	168,9
1001 - 2950	16	820,2	2.363,6	89,9
<b>Total</b>	<b>871</b>	<b>1.389,6</b>	<b>8.333,3</b>	<b>89,9</b>

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 2.553,6 y U\$S 1.802,8 el m<sup>2</sup> respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 960 el m<sup>2</sup>, mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.312,8 el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 1.3:** precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m<sup>2</sup>, por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	81	1.802,8	6.956,5	400,0
Zona Norte	89	2.553,6	8.333,3	750,0
Zona Oeste	465	1.312,8	7.777,8	241,7
Zona Sur	236	960,0	4.166,7	89,9

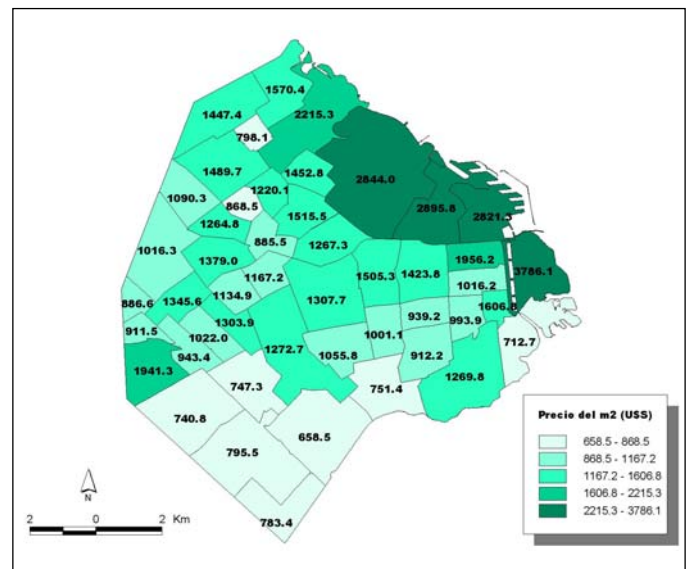
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.  
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En la zona Norte, el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto se ubica en el barrio de Recoleta, con un valor promedio de U\$S 2.895,8 por m<sup>2</sup>. El barrio de Palermo alcanza los U\$S 2.844 por m<sup>2</sup>; el barrio de Belgrano presenta un valor de U\$S 2.215,3, en tanto que Saavedra llega a los U\$S 1.447,4. 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 m<sup>2</sup> es de U\$S 798,1 y U\$S 1.489,7 respectivamente.

En la zona Centro, los precios promedio más elevados corresponden a locales ubicados en el barrio de Puerto Madero, con U\$S 3.786,1 el m<sup>2</sup>, seguido de Retiro, donde el precio promedio del m<sup>2</sup> alcanza los U\$S 2821,3. Mostrando valores más bajos se encuentra el barrio de San Nicolás, donde el precio del m<sup>2</sup> es de U\$S 1.956,2. Por otra parte, el valor cae sensiblemente en Monserrat, donde se ubica en U\$S 1016,2, quedando entre los barrios con valores más bajos.

Los precios promedio más bajos de locales en venta se localizan en los barrios del Sur de la Ciudad y en algunos del Oeste. Siete barrios presentan un precio promedio menor a los U\$S 800 el m<sup>2</sup>, todos ellos del Sur (Villa Soldati, La Boca, Mataderos, Parque Avellaneda, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo y Villa Lugano). Por otro lado, un total de 15 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 m<sup>2</sup>. Por otra parte, en la zona Oeste los barrios de Liniers, Chacarita y Almagro muestran un precio superior al promedio de la zona y de la Ciudad inclusive, ubicándose alrededor de los U\$S 1.500 el m<sup>2</sup> (ver mapa 1.2).

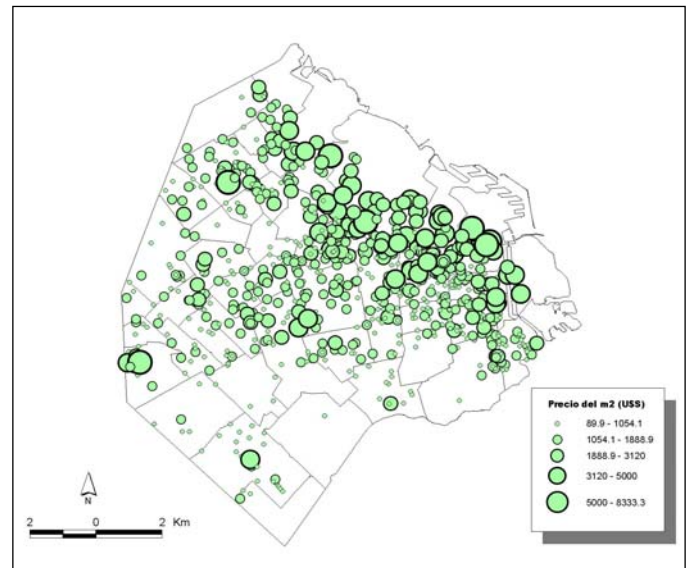
**Mapa 1.2:** precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008



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, Liniers, Flores, Balvanera, y también en Barracas, Villa Lugano y Nueva Pompeya.

**Mapa 1.3:** precio del m<sup>2</sup> de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

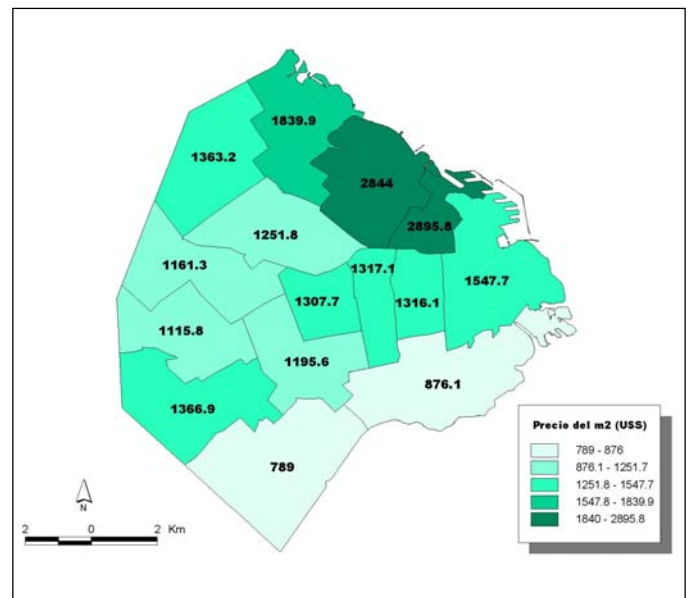


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.  
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m<sup>2</sup> 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 2.895,8 el m<sup>2</sup>, seguida por la Comuna N° 14, también del Norte (barrio de Palermo) con un valor promedio de U\$S 2.844 el m<sup>2</sup>. Por su parte, la Comuna N° 13 (zona Norte) y la N°1 (Centro), registran precios promedios de locales en venta que se sitúan en U\$S 1.839,9 y U\$S 1.547,5 el m<sup>2</sup> respectivamente.

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



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

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 1.115,8 el m<sup>2</sup>, seguida por la Comuna N° 11 (barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre) donde cotizó U\$S 1.161,3 el m<sup>2</sup>. El valor más alto de esta zona se encontró en la Comuna N° 12 (Villa Urquiza, Villa Pueyrredón, Saavedra y Coghlan), el cual mostró un valor de U\$S 1.363,2 el m<sup>2</sup>. Con valores similares le siguen las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo) y N° 3 (Balvanera, San Cristóbal), donde el m<sup>2</sup> promedió U\$S 1.317,1 y 1.316,1 el m<sup>2</sup> respectivamente.

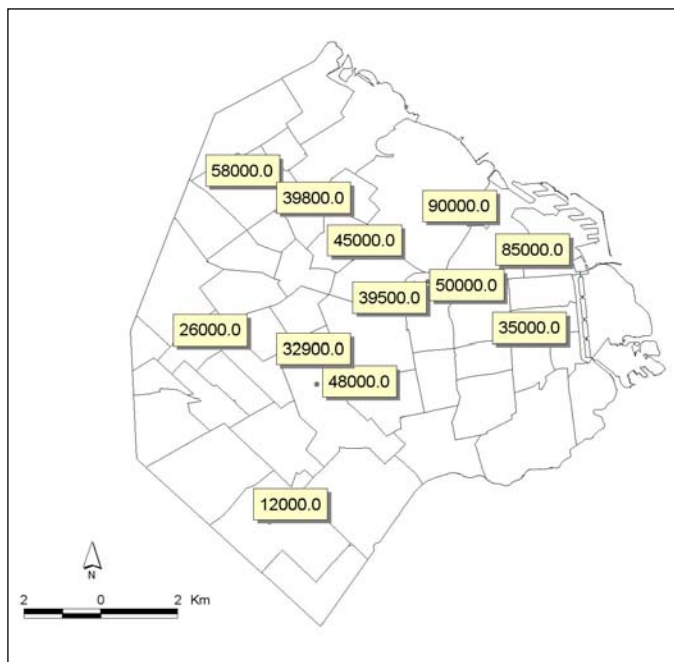
Los precios más bajos se registraron en las comunas del Sur de la Ciudad. Así, se observa que la Comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) alcanzó los U\$S 789 el m<sup>2</sup>, mientras que en la Comuna N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y la Boca) el precio promedio fue de U\$S 876,1 el m<sup>2</sup>.

### 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 once locales de alrededor de 20 m<sup>2</sup>. 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 Callao al 1200, por el que se piden U\$S 85.000. A precios menores, les siguen un local en Villa Urquiza, ubicado en Pedro I. Rivera al 5000 (por el que se piden U\$S 58.000), en Balvanera, sobre Corrientes al 3900 (que se ofrece en U\$S 50.000), otro en Flores, en Pederñera al 200 (U\$S 48.000) y en Jorge Newbery al 4100, en Chacarita (U\$S 45.000). Fueron encontrados locales con valores menores en Monte Castro, y el más bajo se registró en Villa Lugano.

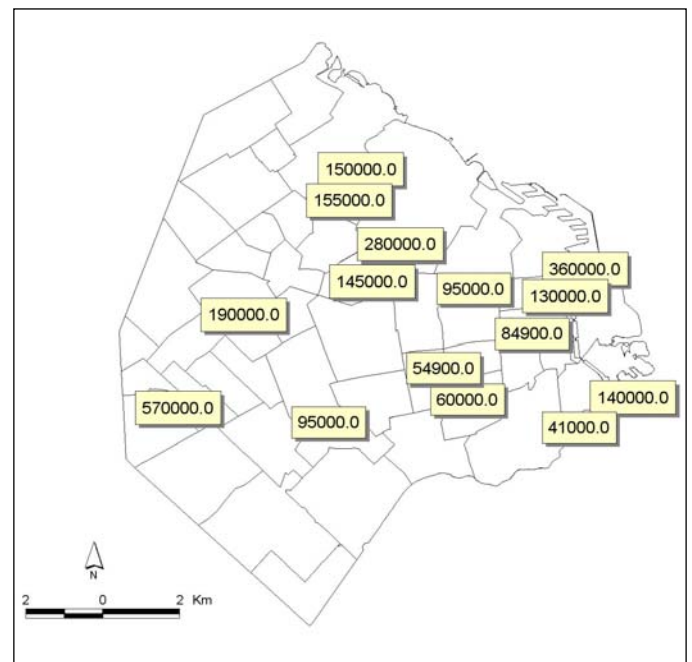
**Mapa 1.5:** precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008



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

Continuando con este tipo de análisis, se seleccionaron quince locales de 100 m<sup>2</sup>. 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 un local en Reconquista al 600, en San Nicolás (U\$S 360.000), y en Liniers (U\$S 570.000). Esto coincide con la distribución general de los precios para los barrios de la Ciudad, donde resalta la importancia del Área Central, pero también de la zona comercial de Liniers. Los precios más bajos, por su parte y consecuentemente, se localizan en el barrio de La Boca (Hernandarias al 1500), con U\$S 41.000, y en Boedo, en Salcedo al 3400 donde por un local de las mismas dimensiones que los anteriores el precio es de U\$S 54.900.

**Mapa 1.6:** precio de referencia en U\$S de locales en venta de 100 m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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 1.153 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de junio de 2008. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 6 m<sup>2</sup> y un máximo de 2.700 m<sup>2</sup>, lo que promedia 137,8 m<sup>2</sup> por local. Al igual que con los locales en venta, el alquiler es examinado por m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> fue de \$ 43,6 (con un valor máximo de \$ 426,3 y un mínimo de \$ 4 por m<sup>2</sup>).

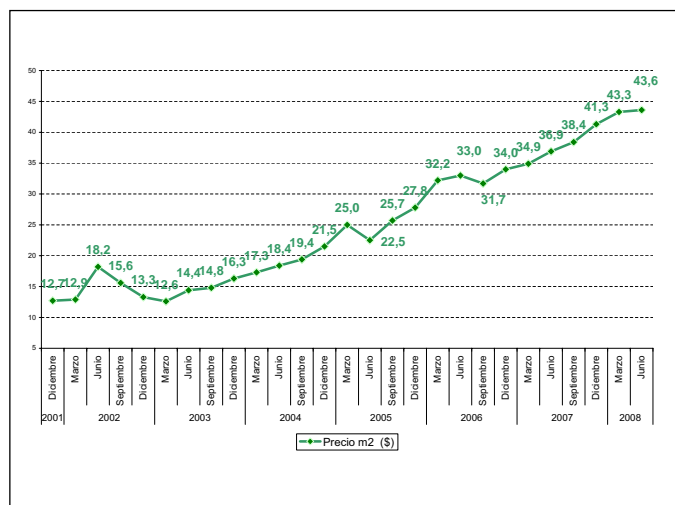
El precio promedio sigue la tendencia de incrementos trimestrales que se registran desde diciembre de 2001, con decrecimientos en septiembre y diciembre de 2002, marzo de 2003 y septiembre de 2005. En marzo de 2002 el precio promedio del m<sup>2</sup> se situaba en \$ 12,9. En marzo de 2003 descendió 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 junio de 2007 y junio de 2008 se registró un incremento del 18,2 %, que llega al 243,3 % considerando registros de diciembre de 2001. En cuanto a la variación trimestral, arrojó un leve resultado positivo del 0,7 % (ver cuadro 2.1).

**Cuadro 2.1:** variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$ /m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – Junio 2008

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
<b>2005</b>			
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
<b>2006</b>			
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
<b>2007</b>			
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
<b>2008</b>			
Marzo	43,3	4,8	24,1
Junio	43,6	0,7	18,2

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

**Gráfico 2.1:** variación del precio promedio de locales en alquiler por m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – junio 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 m<sup>2</sup> (\$ 51,1 el m<sup>2</sup>), seguidos por los de 21 a 50 m<sup>2</sup> y 51 a 100 m<sup>2</sup> (\$ 41,8 y \$ 49,2 el m<sup>2</sup> respectivamente). En los establecimientos de entre 101 a 500 m<sup>2</sup>, el m<sup>2</sup> se ubica en \$ 40,8; finalmente, en los de 501 a 2.700 m<sup>2</sup> el precio promedio se ubica en \$ 38,2 el m<sup>2</sup>.

**Cuadro 2.2:** precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$ /m<sup>2</sup>, por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
6 - 20	80	51,1	215,0	20,0
21 - 50	431	41,8	159,1	8,9
51 - 100	238	49,2	426,3	10,5
101 - 500	356	40,8	269,5	4,0
501 - 2700	48	38,2	248,0	5,5
<b>Total</b>	<b>1.153</b>	<b>43,6</b>	<b>426,3</b>	<b>4,0</b>

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 \$ 59,7 y 55,8 el m<sup>2</sup> respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 31,5 el m<sup>2</sup>. En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 40,9 el m<sup>2</sup>, variando considerablemente según el barrio en donde se emplace el local.

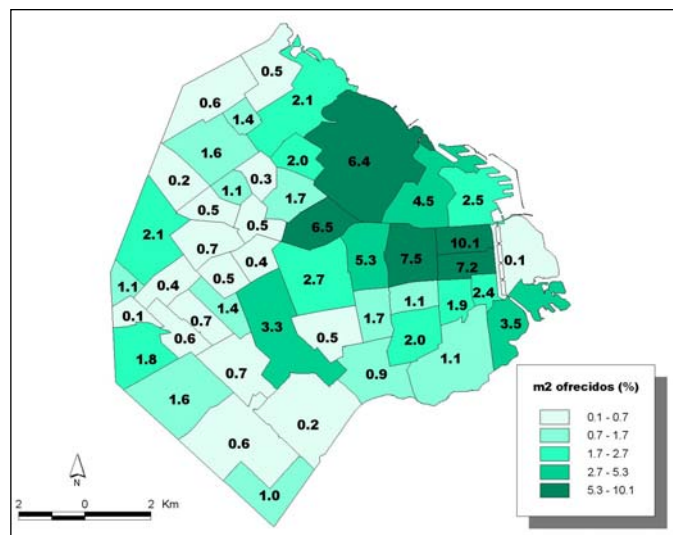
**Cuadro 2.3:** precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$ /m<sup>2</sup>, por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	112	55,8	269,5	13,0
Zona Norte	201	59,7	200,0	13,0
Zona Oeste	587	40,9	426,3	10,0
Zona Sur	253	31,5	178,6	4,0

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

En la distribución territorial de la oferta se destaca la importancia que tienen los barrios del centro, liderados por San Nicolás y Monserrat (10,1 % y 7,2 % respectivamente). En segundo plano resulta importante la participación de Balvanera (7,5 %), Villa Crespo (6,5 %) y Palermo (6,4 %).

**Mapa 2.1:** tamaño promedio en m<sup>2</sup> de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008



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 (\$ 127,6 el m<sup>2</sup>), aunque cabe resaltar que sólo fueron registradas 2 ofertas de locales en alquiler dentro de sus límites. Asimismo, el barrio de Retiro (que sigue manteniendo los valores máximos de la zona Centro, con \$ 86,3 el m<sup>2</sup>), es seguido de cerca por el barrio de San Nicolás (con un valor de \$ 60 el m<sup>2</sup>). 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 de \$ 32,9.

En la zona Norte, con un precio promedio del m<sup>2</sup> de \$ 70,5, el barrio de Colegiales registra el valor máximo. Por su parte, el barrio de Belgrano registró un precio promedio de \$ 62,1 seguido de los barrios de Núñez, Palermo y Recoleta, todos con valores superiores a los \$ 60 el m<sup>2</sup>. A medida que la distancia al Centro, y a las zonas de dinamismo comercial aumenta, el precio va decayendo, observándose en los barrios de Saavedra y Coghlan los valores más bajos del Norte porteño, con precios promedios de \$ 39,3 y \$ 35,5.

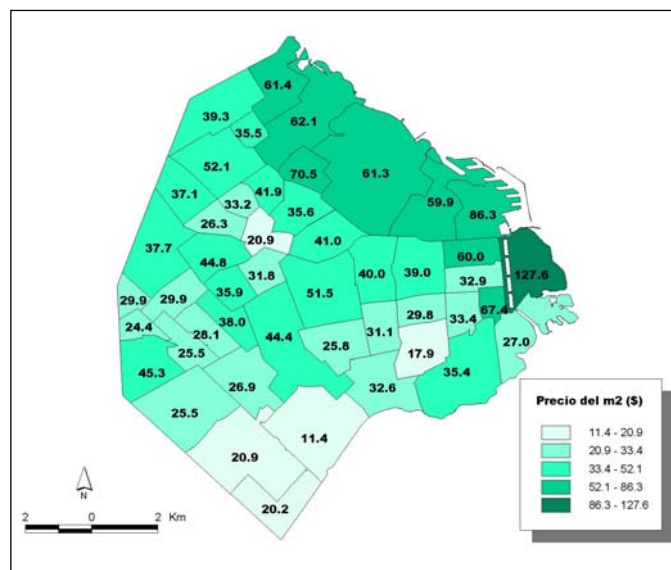
Los barrios con promedios más bajos se localizan en el extremo Sur y en algunos barrios del Oeste porteño, en las zonas donde predomina la actividad comercial de escala barrial. En el Oeste, los precios promedio más bajos se observan en el barrio de

Paternal (\$ 20,9), Versailles (\$ 24,4) y Vélez Sarsfield (\$ 25,5). Los más altos corresponden a Caballito (\$ 51,5), seguido por Liniers (\$ 45,3), Villa del Parque (\$ 44,8) y Flores (\$ 44,4 el m2). En muchos de los barrios de esta zona se verifican promedios inferiores a la media, con precios que van de los \$ 25 a los \$ 40. En el Sur, se distingue fuertemente San Telmo, con un promedio de los más elevados de la Ciudad (\$ 67,4). En el resto por encima de la media de la zona Sur se encuentran Barracas (\$35,4), Constitución (\$ 33,4) y Nueva Pompeya (\$ 32,6). Por otra parte, los promedios más bajos se registraron en Villa Soldati (\$ 11,4), Parque Patricios (\$ 17,9), Villa Lugano (\$ 20,9), y Villa Riachuelo (\$ 20,2) (ver mapa 2.2).

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 (50 %). Le siguen en importancia, con valores más moderados, los aumentos registrados en las zonas Oeste (23,2%) y Norte (18,7 %). Por último, con un aumento mucho menor al resto se encuentra la zona Centro (4,5%).

En cuanto a la variación trimestral, las zonas Oeste y Sur mantienen incrementos moderados pero positivos (6,8 % y 5 % respectivamente), mientras que en el Centro la variación es negativa (-6,2%), siendo mas leve en el Norte (1,2 %).

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



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

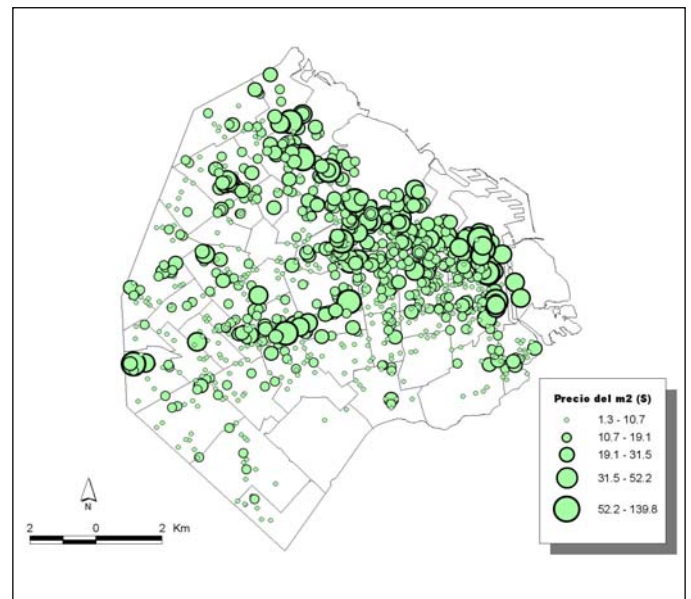
**Cuadro 2.4:** variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$ /m2, por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – Junio 2008

ZONA	2001	2003	2004		2005		2006		2007		2008		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
	dic. (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)		
Centro	21,4	14,5	23,1	28,9	41,3	26,6	45,9	55,7	48,1	53,4	59,5	55,8	-6,2	4,5
Norte	14,5	16,1	27,5	28,4	42,4	39,2	51,8	50,5	51,6	50,2	60,4	59,7	-1,2	18,9
Oeste	12,3	10,9	14,3	14,6	18,5	19,3	24,7	26,0	30,8	33,2	38,3	40,9	6,8	23,2
Sur	10,1	8,6	11,8	13,3	13,0	13,4	16,2	17,7	18,6	21,0	30,0	31,5	5,0	50,0

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 puede apreciar la importancia de Rivadavia como eje principal en el Oeste (significativa en Caballito y Flores, y luego en Liniers), y en menor medida las centralidades del Sur (Av. Montes de Oca, Av. Sáenz, Av. Juan B. Alberdi). De manera más aislada, resaltan las zonas comerciales de Villa Urquiza, Villa del Parque y Villa Devoto.

**Mapa 2.3:** precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008



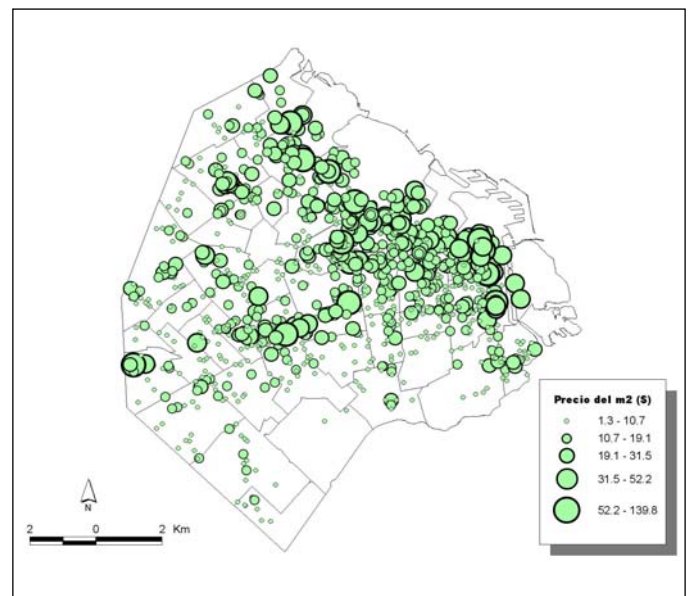
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.  
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA

### 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 m<sup>2</sup> de los locales en alquiler por Comuna se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en junio de 2008.

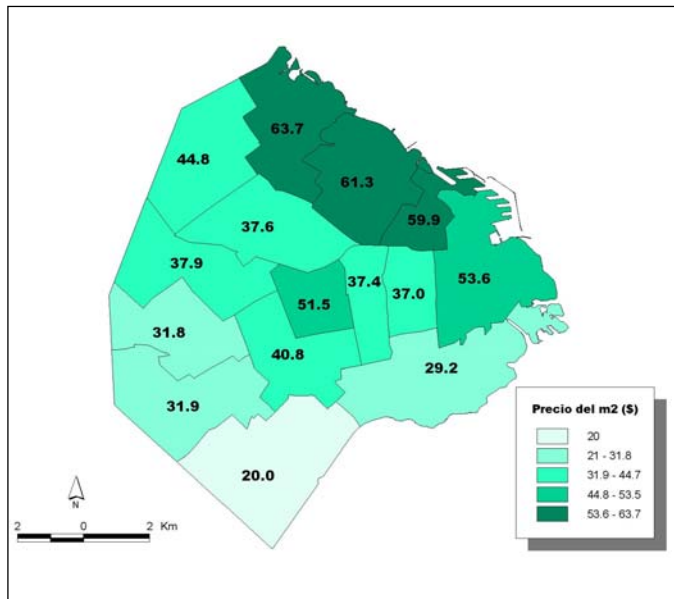
Al observar el mapa correspondiente a diciembre de 2001, se aprecia que el patrón territorial de precios es similar al actual, con los promedios del m<sup>2</sup> más bajos para los locales en alquiler de las comunas del Sur y en parte del Oeste de la Ciudad, con promedios inferiores a \$ 10 por m<sup>2</sup>. Las zonas Norte y Centro, en cambio, presentan valores más altos, alcanzando cifras promedio para el m<sup>2</sup> nunca menores a los \$ 16. Asimismo, las comunas de mayores promedios eran la N° 2 (Recoleta), N° 5 (Almagro, Boedo), N° 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita, Villa Gral. Mitre). Como se puede observar, los promedios en la zona Centro (Comuna 1), así como en Palermo (Comuna 14) y Caballito (Comuna 6) no resultaban mucho mas altos que la media de la Ciudad. Con estos valores, la diferencia entre el conjunto del Norte con el Sur, resultaba 1,4 veces mayor.

**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. Junio 2008



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

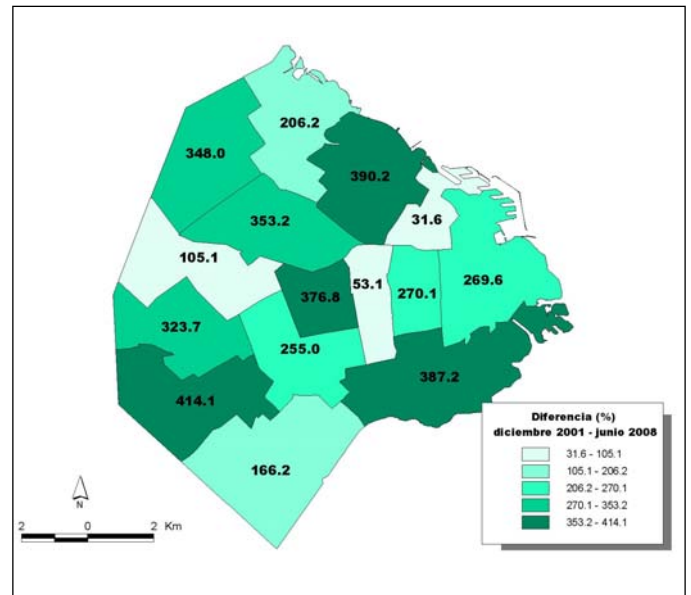
Conforme a un incremento general de 273 % entre dicho registro y el último, se observan importantes diferencias en cuanto a las evoluciones por comuna. En principio resalta que se dan fuertes incrementos en algunas comunas del Sur, en ciertos casos del Oeste y Norte; también sucede con variaciones menos intensas.

El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – junio 2008. En las comunas 9, 14, 4 y 6 la comparación demuestra que el promedio se cuadruplicó en este período. Aquí se encuentran zonas que, sin tener valores excesivamente elevados en 2001, tuvieron una revalorización luego de la crisis, como el caso de las comunas 14 (Palermo) y 6 (Caballito). También se verificó esta situación en comunas del Sur, como la 9 (Mataderos, Parque Avellaneda, Liniers) y 4 (La Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya) de promedios muy bajos en 2001, aún sin tener procesos generalizados de valorización, se comparan con un “piso” muy bajo, de ahí la diferencia.

Las comunas de menor variación son aquellas que en 2001 tenían altos promedios, como la N° 2 (Recoleta), la N° 5 (Almagro, Boedo), y la N° 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre).

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. En términos de evolución de esta brecha, se advirtió la mayor diferencia en 2005 como consecuencia del abrupto aumento en el Norte; brecha que luego comenzó a achicarse, básicamente por la recomposición de los valores en el Sur.

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



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

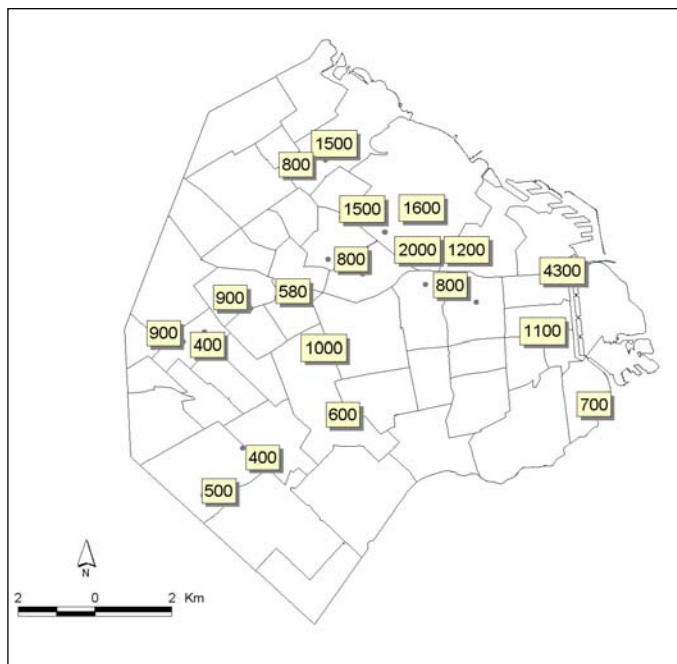
#### 2.1.IV. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones.

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 veinte locales en alquiler de 20 m2. El precio más alto en locales de estas dimensiones asciende a los \$ 4.300 y corresponde a un local situado en el barrio de Retiro. Entre \$ 1.200 y \$ 3.000 se encuentran los locales ubicados en el Norte, con una oferta en Juan B. Justo al 900 de \$1.600, y en Monroe al 3800 a \$ 800.

En el otro extremo se encuentran precios menores a \$ 600, en barrios del Oeste y Sur. Por ejemplo, se registraron ofertas de \$ 400 en Remedios al 900 (Mataderos), Sanabria al 2200 (Monte Castro), y de \$ 500 en Cnel. Cárdenas 2600 (Mataderos), y Larrea al 200 (Balvanera) (ver mapa 2.7).

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



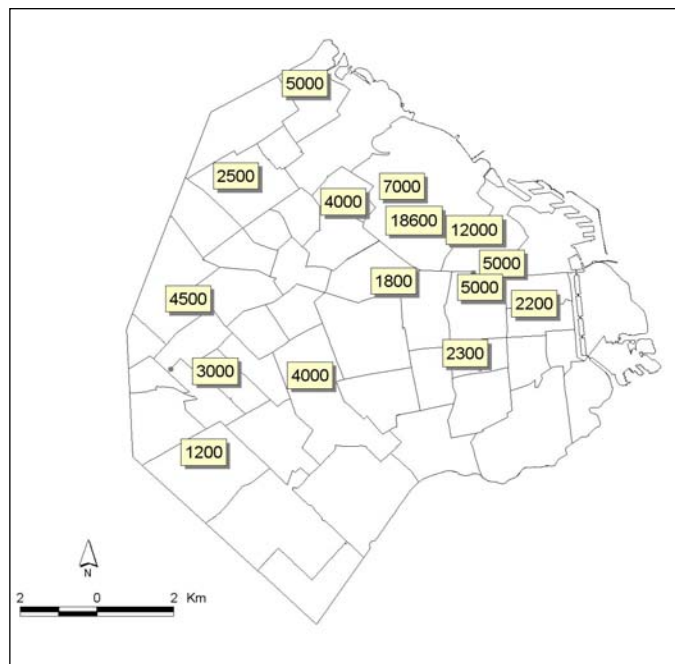
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.  
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otra parte, se seleccionaron quince locales de 100 m2 en diferentes puntos de la Ciudad. Así, se observa una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre \$ 1.200 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 situado en Bulnes al 2000, por el que se piden \$ 12.000. Cercanos a estos valores, se encontraron dos locales; uno ubicado en Juan B. Justo al 7800, ofertado en \$ 10.000, y otro en Pueyrredón al 900, por el que se piden \$ 8.000.

El local de estas dimensiones que posee el menor precio se localiza en el barrio de Mataderos, en Lisandro de la Torre al 1600, ofertado a \$ 1.200. También se encontraron locales con precios bajos en Balvanera, Parque Patricios, Villa Crespo y Villa Urquiza, los cuales no superan los \$ 2.500 (ver mapa 2.8).

**Mapa 2.8:** precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 100 m2. Ciudad de Buenos Aires. Junio 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 96 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 m<sup>2</sup>. Así, el precio promedio de alquiler en estos locales es de U\$S 13,4 el m<sup>2</sup>, y el de venta es de U\$S 1.542,5 el m<sup>2</sup>. La relación de precios indica que el precio de venta es 138,4 veces el precio de alquiler; en términos proporcionales, el ratio precio de alquiler / precio de venta es de 0,72 %. La mayor diferencia entre precio de venta y alquiler se detectó en la zona Norte; allí, el precio de venta resulta 147,8 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación del 0,68 %. Una correlación algo menor se observa en la zona Sur, donde el precio de alquiler corresponde al 0,70 % del de venta. En la zona Centro, la relación entre el precio de venta y de alquiler se asemeja al del conjunto de la Ciudad, observándose que el primero es 139,9 veces superior al segundo (0,71 %). La zona Oeste presenta la menor distancia entre ambos valores, donde el precio de venta es 133,6 veces el precio de alquiler. Este último representan un 0,75 % del precio de venta, una relación mayor que para el total de la Ciudad (ver cuadro 3.1).

A modo de ejemplo, en el barrio de Villa Riachuelo, en la zona A modo de ejemplo, en el barrio de Parque Patricios, en la zona Sur, sobre la calle Matheu al 1700 se alquila por U\$S 3,5 el m<sup>2</sup> y se

#### 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 m<sup>2</sup> en dólares para comparar. Se analizaron 62 locales en alquiler y 51 locales en venta, ubicados en 14 arterias comerciales de la Ciudad.

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 100 y el 3000), con valores que alcanzan los U\$S 27,5 el m<sup>2</sup>. A su vez, en el Oeste algunos de los precios observados también son altos; así, en Corrientes entre el 4400 y el 5500 (Villa Crespo) el m<sup>2</sup> en alquiler cotiza en promedio U\$S 25,8, mientras que en la Av. Rivadavia, entre el 10.000 y el 11.700 (Liniers), el precio de alquiler se sitúa en los U\$S 20,8 el m<sup>2</sup>.

Por su lado, los precios más altos por locales en venta se pueden

vende por U\$S 430 el m<sup>2</sup>, siendo la relación de 0,71 %. En Caballito, en la zona Oeste, sobre Avellaneda al 300, el precio de un local es de U\$S 13,1 por m<sup>2</sup> por alquiler y U\$S 1.733 por m<sup>2</sup> para la venta, presentando una relación de 0,76. En tanto, en la zona Centro, puede encontrarse en Monserrat (en Tacuarí al 200) un local que se alquila por U\$S 4,9 el m<sup>2</sup> y se vende por 850 el m<sup>2</sup>, lo que significa una relación de 0,71% entre ambos valores. En la zona Norte, por su parte, en Zapiola al 1700 (Belgrano), el precio de alquiler es de U\$S 14,7 por m<sup>2</sup> y U\$S 2.210,5 por m<sup>2</sup> en venta, la relación es de 0,66%.

**Cuadro 3.1:** relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S /m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

	Precio Promedio Venta (U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
Zona Centro	1.925,4	16,1	139,9	0,71
Zona Norte	2.264,7	21,3	147,8	0,68
Zona Oeste	1.386,6	11,8	133,6	0,75
Zona Sur	1.269,5	11,2	143,2	0,70
<b>Total</b>	<b>1.542,5</b>	<b>13,4</b>	<b>138,4</b>	<b>0,72</b>

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

encontrar en diferentes zonas de la Ciudad, registrándose el más elevado en un tramo de la Av. Córdoba entre 2600 y 5000 en el que se encontró sólo un local ofertado a U\$S 2.531 el m<sup>2</sup>, así como sobre Av. Sáenz entre el 800 y 1300 (Nueva Pompeya) con un promedio de U\$S 2.231 el m<sup>2</sup> y en el otro extremo, sobre Av. Cabildo entre 100 y 3000, a U\$S 2.144 el m<sup>2</sup> en el Norte, y en Av. Rivadavia entre 3100 y 3600 en el Oeste, a U\$S 2.078 el m<sup>2</sup>.

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 700 y el 1400 (en el barrio de la Boca), donde el precio promedio del m<sup>2</sup> es de U\$S 461. A su vez, también en esta zona, sobre la Av. Regimiento de Patricios el precio promedio es de U\$S 605 el m<sup>2</sup>. Por otra parte, en el Oeste, en la Av. De los Constituyentes, entre el 3500 y el 5500 el precio promedio se sitúa en U\$S 631 el m<sup>2</sup>.

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 5,2 el m<sup>2</sup>, mientras que en la Av. Regimiento de Patricios (entre el 100 y el 1400), en Barracas, es de U\$S 8,4 el m<sup>2</sup>. Por su parte, en los ejes de la zona Oeste, buena parte de ellos no superan un valor de alquiler de U\$S 10 el m<sup>2</sup> (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. Álvarez Jonte 2600-4400	6	12,6	4	1.144
Av. Francisco Beiró 4300-5700	5	10,7	3	793
Av. Almirante Brown 700-1400	5	5,2	6	461
Av. Cabildo 100-3000	9	27,5	2	2.144
Av. Córdoba 2600-5000	7	14,2	1	2.531
Av. Corrientes 4700-5500	2	25,8	2	1.546
Av. De los Constituyentes 3500-5500	2	7,2	2	631
Av. Regimiento de Patricios 100-1400	5	8,4	9	605
Av. Rivadavia 10000-11700	6	20,8	2	1.326
Av. Rivadavia 3100-3600	4	15,0	3	2.078
Av. Sáenz 800-1300	3	14,9	1	2.231
Av. San Martín 2000-3000	1	9,2	3	873
Av. Scalabrini Ortiz 100-1600	5	8,7	11	869
Av. Warnes 1200-1800	2	8,0	2	906

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



## 4/ SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En junio de 2008 se realizó la medición trimestral número 26 de precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de seis años y medio 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 junio se detectaron 871 locales ofrecidos. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 15 m<sup>2</sup> y un máximo de 2.950 m<sup>2</sup>, lo que promedia 189,9 m<sup>2</sup> por local. En el mes de junio de 2008 el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta fue de U\$S 1.389,6, registrándose un valor máximo de U\$S 8.333 por m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S 90 por m<sup>2</sup>. En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m<sup>2</sup>, se registró un aumento del 10,9 %.

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 2.553,6 y U\$S 1.802,8 el m<sup>2</sup> respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 960 el m<sup>2</sup>, mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.312,8 el m<sup>2</sup> (sin embargo, dicho valor varía ampliamente de un barrio a otro).

En cuanto a locales en alquiler, se relevaron 1.153 ofrecidos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 6 m<sup>2</sup> y un máximo de 2.700 m<sup>2</sup>, lo que promedia 137,8 m<sup>2</sup> por local. El precio promedio del m<sup>2</sup> fue de \$ 43,6, registrándose un valor máximo de \$ 426 por m<sup>2</sup> y un mínimo de \$ 4. Dicho valor resulta un 0,7 % superior al de la medición anterior, lo que muestra una leve estabilización del mercado en los últimos trimestres. Dicho monto se sitúa un 18,2 % por encima del registrado para el mismo período del año anterior (junio de 2007).

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 \$ 59,7 y \$ 55,8 el m<sup>2</sup> respectivamente. Los locales emplazados en la zona Sur se caracterizan por sus valores promedio más bajos, los cuales sitúan su media en \$ 31,5 el m<sup>2</sup>. Por su lado la zona Oeste presenta un precio por m<sup>2</sup> un tanto inferior al promedio de la Ciudad del \$ 40,9.

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 (50 %). Le siguen en importancia el aumento registrado en la zona Oeste (23,2 %) y la zona Norte (18,9%). Por su parte, la zona Centro registra un incremento menor al resto, del 4,5 %.

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 (\$ 27,5 el m<sup>2</sup>). Por su parte, también se registraron precios elevados en Av. Corrientes entre 4700 y 5500 (\$ 25,8 el m<sup>2</sup>), y en Av. Rivadavia, en el tramo que va del 10000 al 11700 (\$ 20,8 el m<sup>2</sup>).

Finalmente, se identificaron 96 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, posibilitando establecer la relación que existe entre ambos precios. El precio promedio de alquiler en estos locales fue de U\$S 13,4 el m<sup>2</sup>, y el precio promedio para la venta de U\$S 1.542,5 el m<sup>2</sup>. La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 138,4 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales, el precio de alquiler es el 0,72 % 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.