

MERCADO INMOBILIARIO

DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES
EN VENTA Y ALQUILER



SEPTIEMBRE 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 Insúa, Melina López Calvo, Bárbara Pasik,
Esteban Riera, Silvia Gómez y Florencia Gamba Bari.**

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

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

m2 ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
12 - 20	29	2.056,5	4.500,0	600,0
21 - 50	218	1.663,3	5.000,0	600,0
51 - 100	192	1.368,4	5.555,6	300,0
101 - 500	431	1.271,7	6.153,8	241,7
501 - 1000	55	1.006,6	3.921,6	287,5
1001 - 2100	17	1.164,3	4.977,0	300,0
Total	942	1.388,8	6.153,8	241,7

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

Otra variable importante 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 2.261,6 y U\$S 1.786,5 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 967,1 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.304 el m².

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

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	116	1.786,5	5.555,6	333,3
Zona Norte	109	2.261,6	6.153,8	770,3
Zona Oeste	478	1.304,0	4.352,9	241,7
Zona Sur	239	967,1	4.166,7	245,9

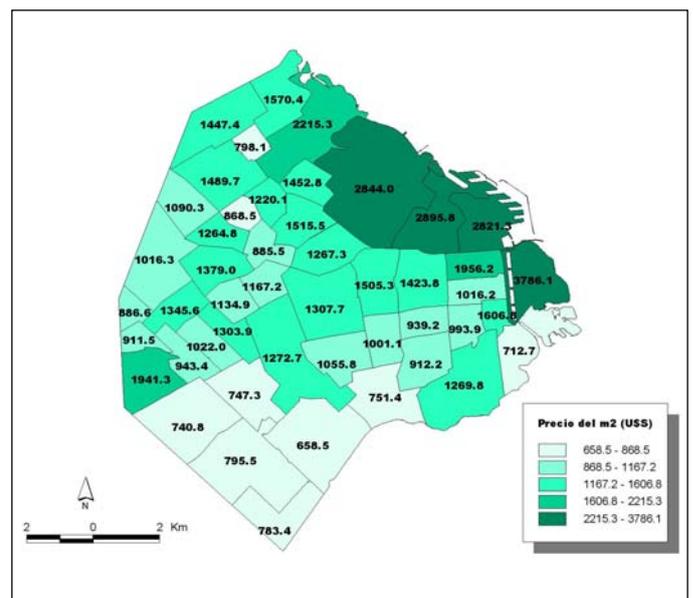
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 2.490,9 por m². El barrio de Palermo alcanza los U\$S 2.345,8 por m²; el barrio de Belgrano presenta un valor de U\$S 2.151, en tanto que Núñez llega a los U\$S 1.996,6. 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 1009,1 y U\$S 1.384,6 respectivamente.

En la zona Centro, los precios promedio más elevados corresponden a locales ubicados en el barrio de Puerto Madero, con U\$S 3.688,1 el m², seguido de San Nicolás y Retiro, donde los precios promedio del m² alcanzan los U\$S 2.232,6 y U\$S 2.102,4 respectivamente. Se encuentran valores más bajos en el barrio de Montserrat, donde el precio del m2 es de U\$S 1.108,5.

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 900 el m², casi todos ellos del Sur (Villa Soldati, La Boca, Parque Avellaneda, Nueva Pompeya, Villa Riachuelo, Villa Luro y Parque Patricios). Asimismo, otros 7 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. Por otra parte, en la zona Oeste los barrios de Villa del Parque, 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 m2 (ver mapa 1.2).

Mapa 1.2: precio promedio del m² 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 m² de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Junio 2008

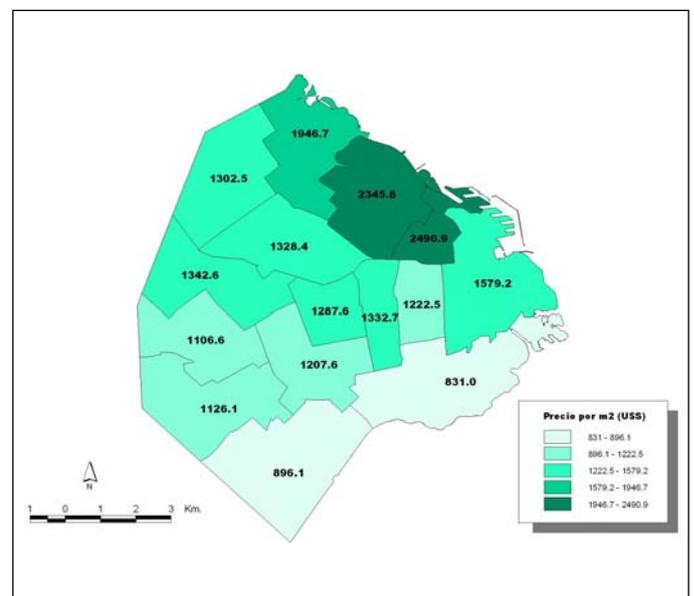


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

1.1.III. 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 2.490,9 el m², seguida por la Comuna N° 14, también del Norte (barrio de Palermo) con un valor promedio de U\$S 2.345,6 el m². 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 1.946,7 y U\$S 1.579,2 el m² respectivamente.

Mapa 1.4: precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 1.106,6 el m², y la Comuna N° 9 (barrios de Mataderos, Liniers, Parque Avellaneda) donde cotizó U\$S 1.126,1 el m². Los valores más altos de esta zona se encontraron en la Comuna N° 11, 6, 15, 5 y 12, en las que sus promedios superan los U\$S 1.300 el m².

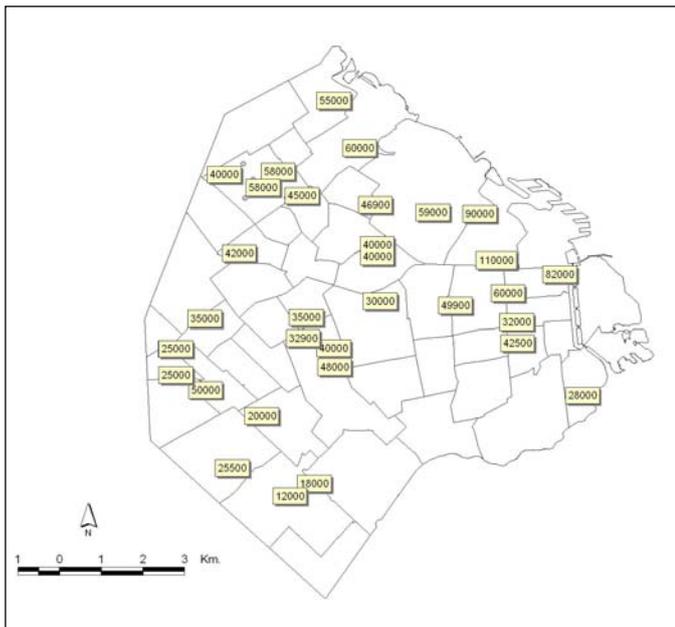
Los precios más bajos se registraron en las comunas del Sur de la Ciudad. Así, se observa que la Comuna N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y la Boca) el precio promedio fue de U\$S 831 el m², mientras que en la Comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) alcanzó los U\$S 896,1 el m².

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 treinta locales de alrededor de 20 m². Los precios más altos se encuentran en un local en Recoleta, en Paraguay al 2400 y otro en Palermo, en Bulnes al 2500, con precios de U\$S 110.000 y U\$S 90.000 respectivamente. A precios menores, les sigue un local en Lavalle al 700 (U\$S 80.000) y otro ubicado en el centro de Villa Lugano por el que piden U\$S 75.000. Fueron encontrados locales con valores menores en Villa Lugano, Parque Avellaneda, Versalles, y La Boca, todos ellos por debajo de los U\$S 30.000.

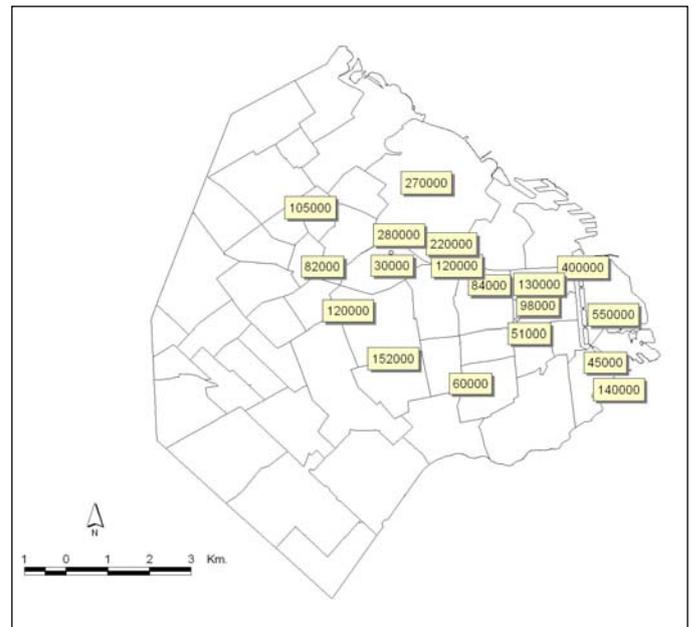
Mapa 1.5: precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008



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

Continuando con este tipo de análisis, se seleccionaron veinte 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 un local en Puerto Madero (U\$S 550.000) y a otro en Reconquista al 600, en San Nicolás (U\$S 400.000). Esto coincide con la distribución general de los precios para los barrios de la Ciudad, donde resalta la importancia del Área Central. Los precio más bajos, por su parte y consecuentemente, se localizan en en Constitución (Salta al 1100) a U\$S 40.000, y en Villa Crespo (Camargo al 700) a U\$S 30.000, y en el barrio de La Boca (Necochea al 600), con U\$S 45.000.

Mapa 1.6: precio de referencia en U\$S de locales en venta de 100 m². Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 1.365 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de septiembre de 2008. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 10 m² y un máximo de 2.700 m², lo que promedia 146 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 \$ 45,5 (con un valor máximo de \$ 426,3 y un mínimo de \$ 4,3 por m²).

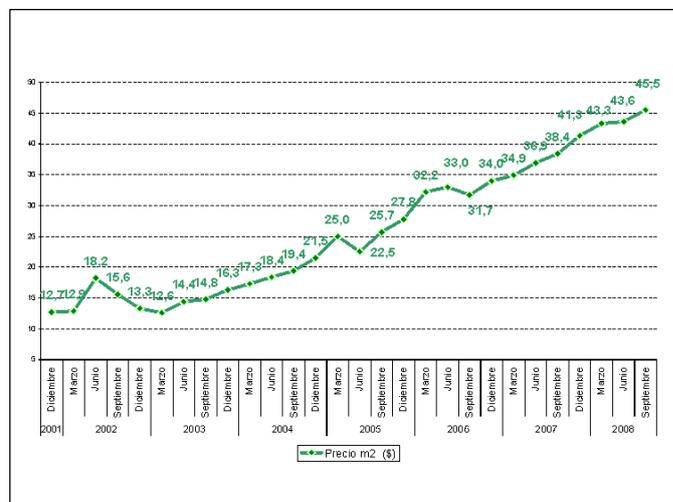
El precio promedio sigue la tendencia de incrementos trimestrales que se registran desde diciembre de 2001. Hasta diciembre de 2004 el alquiler promedio estuvo por debajo de \$ 20 por m², para superar los \$ 40 en diciembre de 2007. Así, entre septiembre de 2007 y septiembre de 2008 se registró un incremento del 18,5 %, que llega al 258 % considerando registros de diciembre de 2001. En cuanto a la variación trimestral, arrojó un leve resultado positivo de 4,4 % (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 – Septiembre 2008

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
2006			
Marzo	32,2	15,8	28,8
Junio	33,0	2,5	46,7
Septiembre	31,7	-3,9	23,3
Diciembre	34,0	7,3	22,3
2007			
Marzo	34,9	2,6	8,4
Junio	36,9	5,7	11,8
Septiembre	38,4	4,1	21,1
Diciembre	41,3	7,6	21,5
2008			
Marzo	43,3	4,8	24,1
Junio	43,6	0,7	18,2
Septiembre	45,5	4,4	18,5

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

Gráfico 2.1: variación del precio promedio de locales en alquiler por m². Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – septiembre 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 10 y 20 m² (\$ 48,8 el m²), seguidos por los de 21 a 50 m² y 51 a 100 m² (\$ 44,8 y \$ 50,3 el m² respectivamente).

En los establecimientos de entre 101 a 500 m², el m² se ubica en \$ 44,2; finalmente, en los de 501 a 2.700 m² el precio promedio se ubica en \$ 32,9 el m².

2.1.II. Distribución territorial de la oferta de locales en alquiler

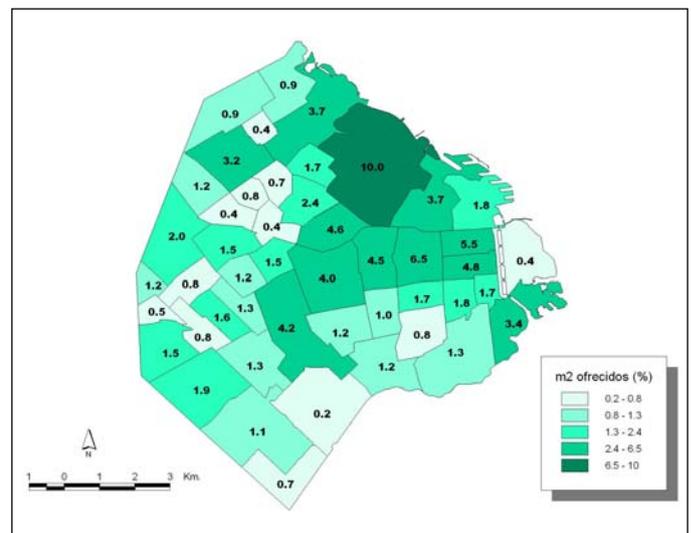
En la distribución territorial de la oferta se destaca la importancia de Palermo (10 %), y los barrios del centro, como San Nicolás y Monserrat (5,5 % y 4,5 % respectivamente). En segundo plano resulta importante la participación de Balvanera (6,5 %), Villa Crespo (4,6 %), Almagro (4,5 %), Flores (4,2 %) y Caballito (4 %).

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

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
10 - 20	78	48,8	175,0	19,4
21 - 50	461	44,8	278,0	13,3
51 - 100	304	50,3	426,3	10,5
101 - 500	462	44,2	269,5	4,3
501 - 2700	60	32,9	149,3	4,6
Total	1.365	45,5	426,3	4,3

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

Mapa 2.1: distribución porcentual de los m² ofrecidos en alquiler por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008



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

2.1.III. 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 \$ 63,6 y 60,9 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 31,3 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 40,3 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. Septiembre 2008

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	169	60,9	386,7	12,6
Zona Norte	262	63,6	230,3	12,9
Zona Oeste	668	40,3	426,3	4,6
Zona Sur	266	31,3	158,4	4,3

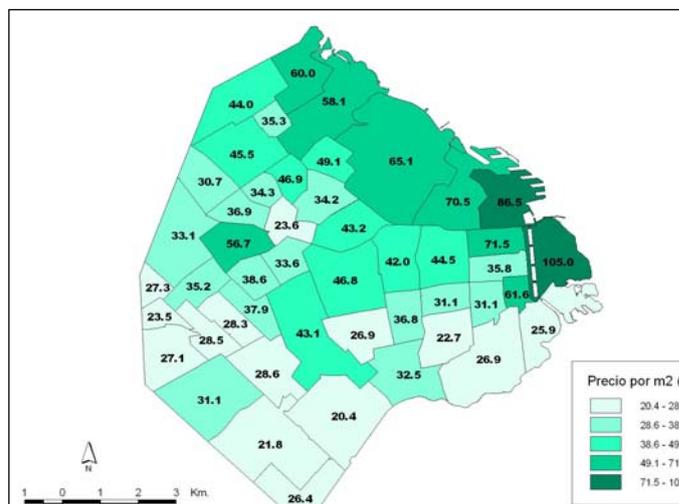
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el Centro, el barrio de Puerto Madero muestra el precio más elevado tanto para la zona como para el total de locales de la Ciudad (\$ 105 el m²), aunque cabe resaltar que sólo fueron registradas 3 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 \$ 86,5 el m²), es seguido de cerca por el barrio de San Nicolás (con un valor de \$ 71,5 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 de \$ 35,8.

En la zona Norte, con un precio promedio del m² de \$ 70,5, en Recoleta registra el valor máximo. Por su parte, el barrio de Palermo registró un precio promedio de \$ 65,1 seguido de Núñez y Belgrano, todos con valores cercanos a los \$ 60 el m². 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 \$ 44 y \$ 35,3.

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 Versailles (\$ 23,5) y Paternal (\$ 23,6). El más alto corresponde a Villa del Parque (\$ 56,7), seguido por Caballito (\$ 46,8). 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 (\$ 61,6). En el resto por encima de la media de la zona Sur se encuentran Boedo (\$ 36,8) y Nueva Pompeya (\$ 32,5). Por otra parte, los promedios más bajos se registraron en Villa Soldati (\$ 20,4), Parque Patricios (\$ 22,7) y Villa Lugano (\$ 21,8) (ver mapa 2.2).

Mapa 2.2: precio promedio del m² de locales en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 Centro (38,1%). Le siguen en importancia, con valores más moderados, los aumentos registrados en las zonas Sur (28,8%) y Oeste (23,6%). Por último, con un aumento mucho menor al resto se encuentra la zona Norte (10,8%).

En cuanto a la variación trimestral, las zonas Centro y Norte tienen incrementos de 9,1% y 6,5% respectivamente, mientras que las zonas Oeste y Sur tienen variaciones leves pero negativas (-1,5% y 0,6% respectivamente).

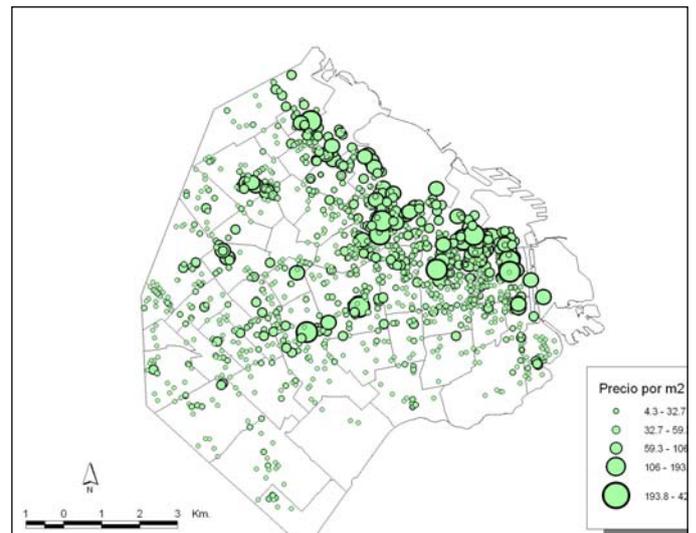
Cuadro 2.4: variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$ m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – septiembre 2008

ZONA	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
	dic. (\$)	junio (\$)	sept. (\$)													
Zona Centro	21,4	14,5	22,6	28,9	20,9	26,6	32,4	55,7	44,3	53,4	44,1	55,8	60,9	9,1	38,1	
Zona Norte	14,5	16,1	16,2	28,4	32,7	39,2	43,0	50,5	52,8	50,2	57,4	59,7	63,6	6,5	10,8	
Zona Oeste	12,3	10,9	13,1	14,6	16,8	19,3	22,1	26,0	26,8	33,2	32,6	40,9	40,3	-1,5	23,6	
Zona Sur	10,1	8,6	8,8	13,3	12,1	13,4	14,9	17,7	18,1	21,0	24,3	31,5	31,3	-0,6	28,8	

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 m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008



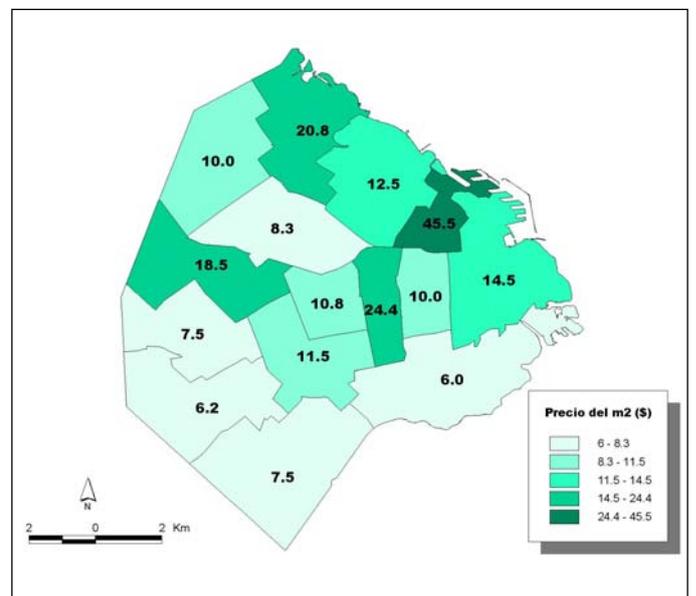
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCB.

2.1.IV. 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 septiembre de 2008. Al observar el mapa correspondiente a diciembre de 2001, se aprecia que el patrón territorial de precios en términos generales es similar al actual, con los promedios del m² 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 m². Las zonas Norte y Centro, en cambio, presentan precios más altos, alcanzando cifras promedio para el m² 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

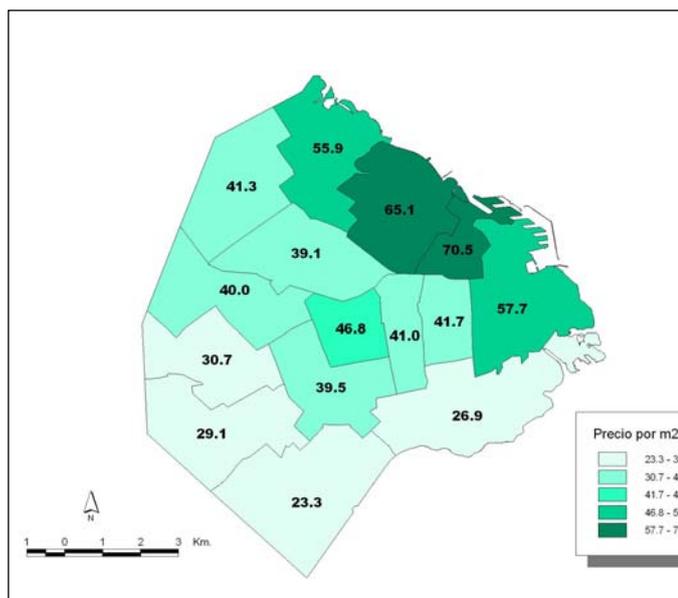


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En septiembre de 2008 se observa por el contrario, un mayor acomodamiento del patrón territorial, con un evidente predominio de altos promedios en las comunas del norte (2, 13, 14), seguidas por el Centro (Comuna 1) y Caballito (Comuna 6). En 2001 los promedios resultaban de una fuerte diferencia entre los precios de las arterias principales de cada zona y el resto de las localizaciones, por lo que determinaban un patrón de diferenciación inmobiliaria que operaba a escala mucho menor. Por el contrario, en el último registro se advierte que los precios tienden a homogeneizarse dentro de cada límite comunal, resultando en promedios mucho más representativos. Así, el patrón territorial del precio de alquiler de locales se asemeja al del resto de las tipologías inmobiliarias.

Conforme a un incremento general de 258 % 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.

Mapa 2.5: precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008



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

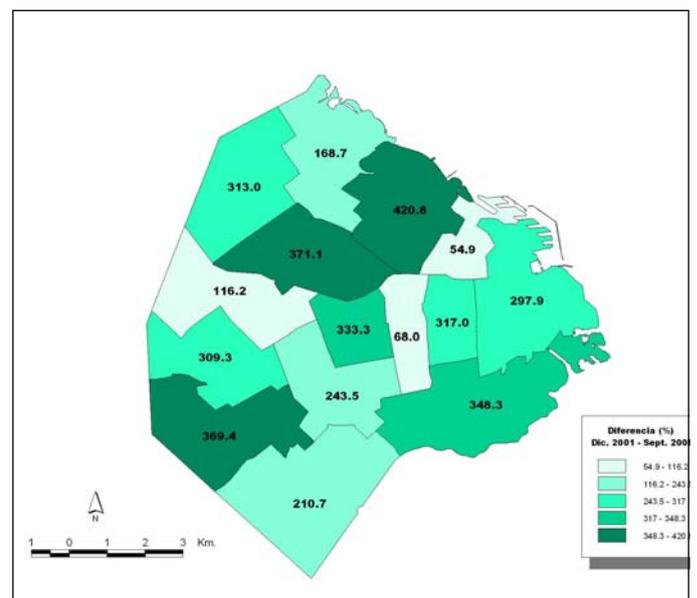
El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – septiembre 2008. En las comunas 14, 15, 9 y 4 la comparación demues-

tra 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).

Entre 2001 y septiembre de 2008 se observa que las diferencias de precios entre las comunas de la zona Norte y aquellas del Sur y Oeste no era tan marcada, pero que actualmente se muestra mucho mayor. En términos de evolución de esta brecha, se advirtió la mayor diferencia en 2005, producto de un fuerte y rápido aumento de los precios del norte, pero que luego se fue atenuando en términos relativos por la lenta recomposición de los valores en el Sur.

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



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

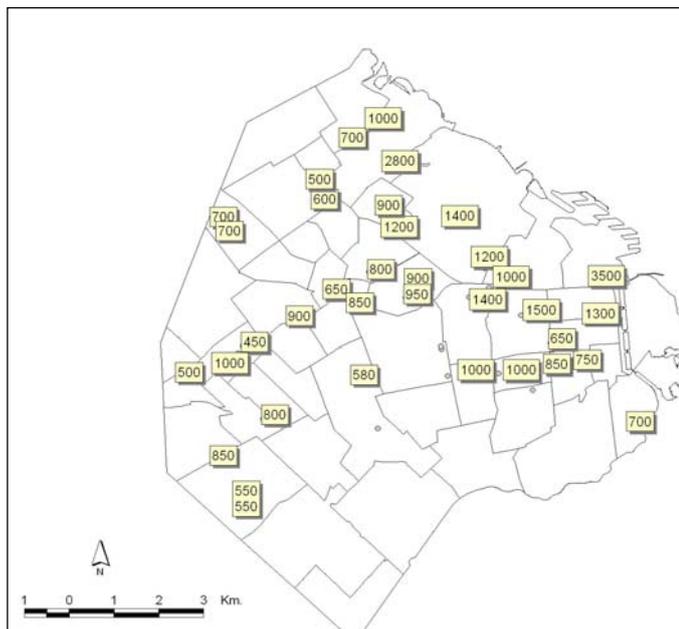
2.1.V. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones.

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 \$ 3.500 y corresponde a un local situado en el barrio de Retiro. Entre \$ 1.000 y \$ 3.000 se encuentran los locales ubicados en el Norte, incluyendo en éste rango a ofertas localizadas en Once y en Almagro.

En el otro extremo se encuentran precios menores a \$ 600, en barrios del Oeste y Sur. Por ejemplo, se registraron ofertas de \$ 500 en Porcel de Peralta al 1000 (Versalles), \$ 550 en av. De los Corrales al 7000 (Mataderos), de \$ 580 en Caracas al 200 (Flores), y de \$450 en Sanabria 2200 (Monte Castro) (ver mapa 2.7).

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



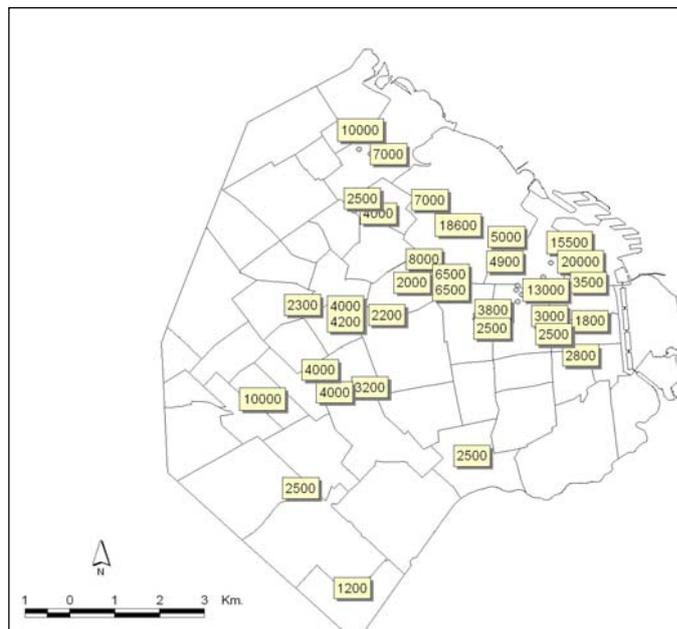
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial.
Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 \$ 20.000.

Los precios mayores, sensiblemente superiores al conjunto de los locales seleccionados, corresponden a un local situado en Santa Fe al 1900 (\$20.000), en Palermo, en Soler al 5500, que se ofrece por \$ 18.600; y en Callao al 1500 por \$15.500. Cercanos a estos valores, se encontraron tres locales; uno ubicado en Paso al 500 a \$13.000 y dos a \$10.000 en Juan B. Justo al 7800 y en Cabildo al 2600.

El local de estas dimensiones que posee el menor precio se localiza en Villa Riachuelo, en Madariaga al 6300, ofertado a \$ 1.200. También se encontraron locales con precios bajos en Montserrat, Villa Crespo y Villa del Parque, 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. Septiembre 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 80 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 13,7 el m², y el de venta es de U\$S 1.767,5 el m².

La relación de precios indica que el precio de venta es 138 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 Sur; allí, el precio de venta resulta 155 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación del 0,65 %. Una correlación algo menor se observa en la zona Oeste, donde el precio de alquiler corresponde al 0,73 % del de venta, proporción similar al total de la Ciudad. En las zonas Centro y Norte, en virtud de unos valores de alquiler mas elevados, la relación es menor, observándose que es de 0,78% para el Centro y 0,81 para el Norte. (ver cuadro 3.1).

A modo de ejemplo, en el barrio de San Telmo, en la zona Centro, sobre la calle Venezuela al 400 se alquila por U\$S 10,3 el m² y se vende por U\$S 1364 el m², siendo la relación de 0,73 %, en Puerto Madero se vende un local a U\$S 5392 el m² y se alquila a U\$S 53,8, dando una relación de 1%. En la zona Norte, un local

en av. Cabildo al 900 se ofrece a U\$S 2.000 y a U\$S 21,7 el m² en alquiler, en una relación de 1,09%. En el barrio de Velez Sarsfield, en el Oeste, un local en Rafaela al 4300 se ofrece en venta a U\$S 955 y en alquiler a U\$S 6,8 el m², resultando una relación de 0,71%. En el Sur, aun en la valorizada zona de San Telmo (Defensa 1100) se ofrece un local a U\$S 3.750 y en alquiler a U\$S 25 el m², con una relación entre ambos valores de 0,71%.

Cuadro 3.1: relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S /m². Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2008

	Precio Promedio Venta (U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
Zona Centro	2.272,0	18,5	127,6	0,78
Zona Norte	2.483,0	21,0	123,0	0,81
Zona Oeste	1.584,0	12,2	137,2	0,73
Zona Sur	1.341,2	8,9	155,0	0,65
Total	1.767,5	13,7	138,0	0,72

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

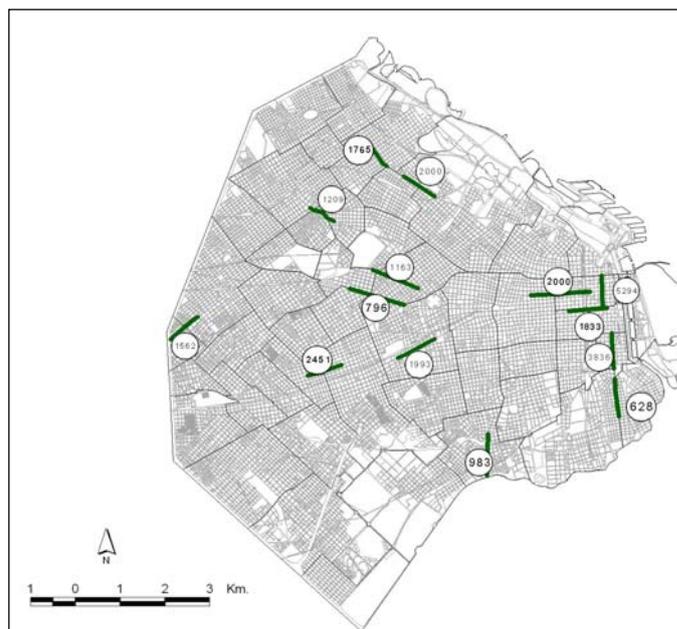
3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales.

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 69 locales en alquiler y 43 locales en venta, ubicados en 14 arterias comerciales de la Ciudad.

Se pueden observar precios marcadamente elevados en los locales en venta del Centro de la Ciudad, como se evidencia sobre la peatonal Florida (entre 1 y 800) superando los U\$S 5.000 el m², en segundo plano en el eje de av. Corrientes (entre 900 y 2400) así como en av. Cabildo (entre 1 y 1000) los promedios son de U\$S 2.000 el m².

Por otro lado, los valores más bajos en su mayor parte pertenecen a arterias del Sur y Oeste de la Ciudad: sobre av. Regimiento de Patricios entre el 1 y 1500 (U\$S 628 el m²), sobre av. San Martín, entre 1500 y 3000 (U\$S 796 el m²), y en av. Sáenz entre el 700 y 1300 (U\$S 983 el m²)

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

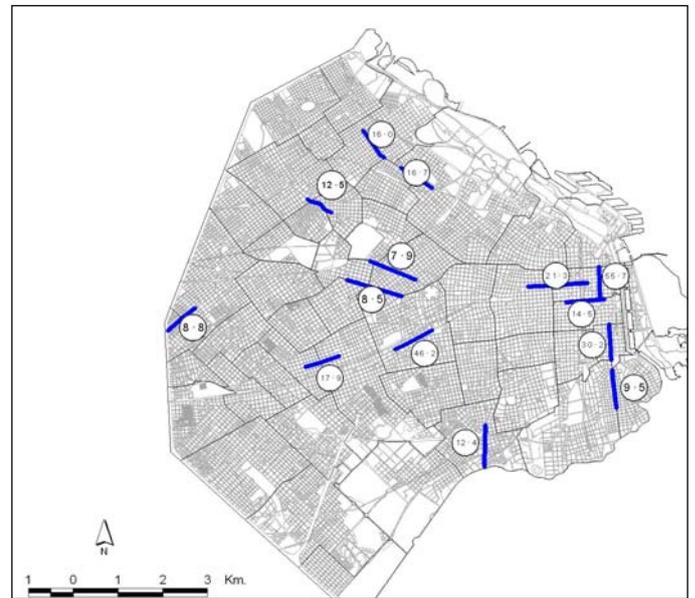


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Los locales en alquiler muestran un patrón similar a los ofrecidos en venta. Marcando el precio mas elevado en Florida (U\$S 55,7 el m²), y av. Corrientes en la zona Centro (U\$S 21,3 el m²). Dentro de la zona Sur, el eje de Defensa también tiene un alto precio de alquiler (U\$S 30,2 el m²). En el Norte, los dos tramos de av. Cabildo tienen promedios similares (U\$S 16 el m²).

El valor más bajo se localiza en las arterias de la zona Sur, más específicamente sobre la Av. Regimiento de Patricios, donde es de U\$S 9,5 el m², mientras en la Av. Sáenz el promedio es relativamente mayor (U\$S 12,4 el m²). Por su parte, en los ejes de la zona Oeste, buena parte de ellos (av. San Martín, Warnes, Beiró y Triunvirato) no superan un valor de alquiler de U\$S 12 el m², evidenciándose la diferencia con los ejes valorizados de av. Avellaneda (U\$S 17,9 el m²) y av. Rivadavia a la altura de Caballito (U\$S 46,2 el m²) (ver cuadro 3.2).

Mapa 3.2: precio del m² de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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. Septiembre 2008

Arterias	En alquiler		En venta	
	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)
Av. Avellaneda 2700-3700	2	2.451	2	17,9
Av. Beiró 5000-5700	2	1562,5	3	8,8
Av. Cabildo 1-1000	1	2000	5	16,7
Av. Cabildo 1700-2600	2	1.765	3	16,0
Av. Corrientes 900-2400	6	2.000	7	21,3
Av. De Mayo 1-1400	1	1.833	6	14,5
Defensa 700-1800	2	3835,8	6	30,2
Florida 1-800	1	5294,1	5	55,7
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	8	628	10	9,5
Av. Rivadavia 5000-6200	3	1.993	3	46,2
Av. Sáenz 700-1300	4	983	6	12,4
Av. San Martín 1500-3000	4	796,3	6	8,5
Av. Triunvirato 3600-4100	3	1209	5	12,5
Av. Warnes 500-1500	4	1162,8	2	7,9

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

4/ SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En septiembre de 2008 se realizó la medición trimestral número 27 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 septiembre se detectaron 942 locales ofrecidos. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 12 m² y un máximo de 2.100 m², lo que promedia 186 m² por local. En el mes de septiembre de 2008 el precio promedio del m² de locales en venta fue de U\$S 1.388,8, registrándose un valor máximo de U\$S 6.153,8 por m² y un mínimo de U\$S 241,7 por m². En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m², se registró un aumento del 5,3 %.

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 2.261,6 y U\$S 1.786,5 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 967,1 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.304 el m².

En cuanto a locales en alquiler, se relevaron 1.365 ofrecidos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 10 m² y un máximo de 2.700 m², lo que promedia 146 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 45,5, registrándose un valor máximo de \$ 426,3 y un mínimo de \$ 4,3 por m². Dicho valor resulta un 4,4 % superior al de la medición anterior, lo que muestra una leve estabilización del mercado en los últimos trimestres. Dicho monto se sitúa un 18,5 % por encima del registrado para el mismo período del año anterior (septiembre de 2007).

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, se puede observar que los precios promedio más elevados se encuentran en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde alcanzan los \$ 63,6 y 60,9 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 31,3 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 40,3 el m².

La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad. Se advierte un marcado incremento interanual en la zona Centro (38,1 %). Le siguen en importancia, con valores más moderados, los aumentos registrados en las zonas Sur (28,8%) y Oeste (23,6 %). Por último, con un aumento mucho menor al resto se encuentra la zona Norte (10,8%).

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 Centro porteño, sobre la peatonal Florida (\$ 55,7 el m²) y en av. Corrientes, entre 900 y 1400 (U\$S 21,3 el m²). Estos mismos resultan las arterias más elevadas en cuanto a su precio de venta. Las arterias del sur y del Oeste, exceptuando Defensa, Caballito y Flores, son las que tienen los promedios más bajos en ambos indicadores.

Finalmente, se identificaron 80 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 13,7 el m², y el precio promedio para la venta de U\$S 1.767,5 el m². La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 138 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.