

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

## PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



ENERO 2013





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrì

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

**Contenidos:** Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Yanina García / Agustín Grigera / Sebastian Shaller / Luciana Madoery / Lucas Consentino / M. Cristina Ansaldo / Martín Ortiz / M. Ayelén Trigo.

**Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.



# ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIOS DE OFERTA DE VENTA DE LOCALES
21	PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOCALES
35	RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA
40	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
42	METODOLOGÍA

## INTRODUCCIÓN

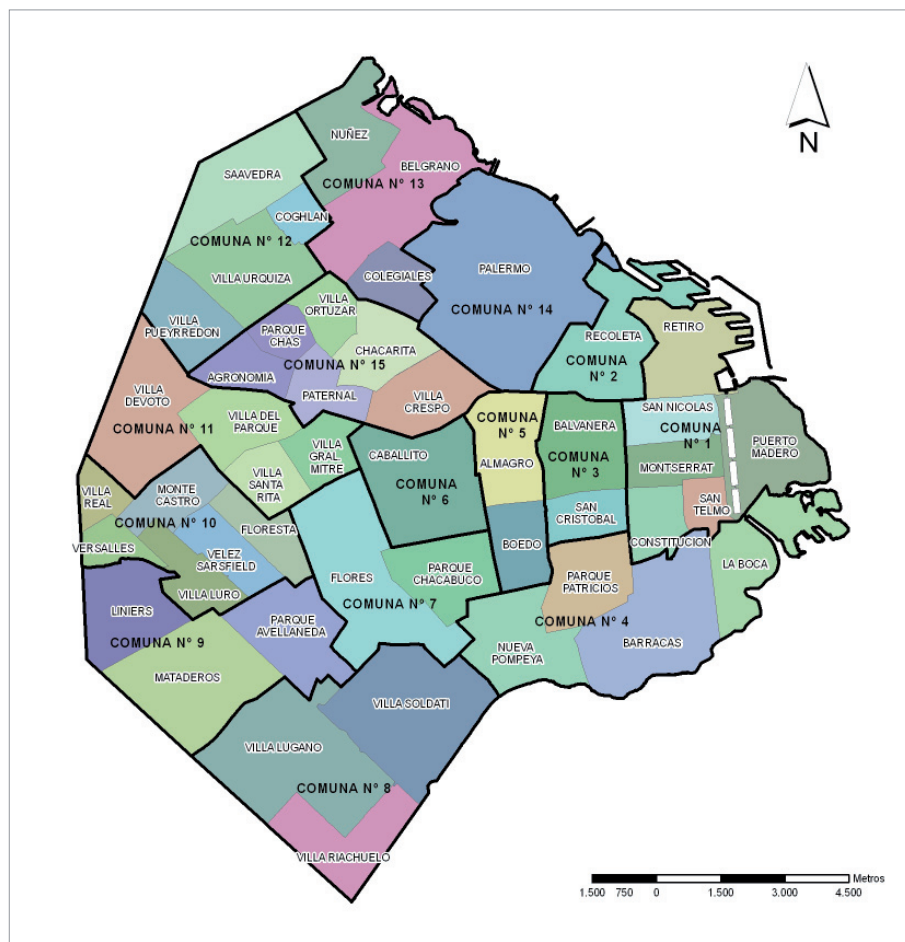
El presente informe tiene como finalidad aproximarse a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de locales en venta y de locales en alquiler. Las series correspondientes a locales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

A fin de analizar los precios de oferta de este recorte del mercado inmobiliario, 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 de referencia en el mercado para este tipo de transacciones. Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de locales son las dimensiones y la ubicación geográfica.

**Mapa 1.a.**

Barrios y comunas de la Ciudad  
de Buenos Aires

Fuente: Secretaría de Planeamiento.  
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



En tercer lugar, se establece la relación entre el precio de alquiler de los locales y el de venta, observando 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 existente entre estos dos valores.



## Zonas

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.





1

## PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE LOCALES



## 1.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características y tendencias de locales en venta, en la Ciudad de Buenos Aires. Los valores de los precios son tomados en dólares, por ser la moneda utilizada en el mercado para este tipo de transacciones. En el relevamiento realizado en diciembre de 2012, se estudiaron 939 ofertas de locales en venta a la calle, en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 7 m<sup>2</sup> y los 3.250 m<sup>2</sup>, resultando una media de 219,0 m<sup>2</sup> por local.

El precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta, en la Ciudad de Buenos Aires fue, de U\$S 2.450,9 con un mínimo de U\$S 117,1 y un máximo de U\$S 25.000,0 el m<sup>2</sup>. En cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 32 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 2.607,7 con un mínimo de U\$S 331,9 el m<sup>2</sup> y un máximo de U\$S 8.400,0 el m<sup>2</sup>. Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 7,0 m<sup>2</sup> y los 1.750,0 m<sup>2</sup>, promediando 88,0 m<sup>2</sup>.

Con respecto a la medición realizada en diciembre del año anterior, se detecta un aumento del precio de los locales a la calle en un 4,4%. En cuanto a la diferencia de valores con respecto al trimestre anterior, hubo un decrecimiento del 5,6%. El valor actual se sitúa en los U\$S 2.450,9, que se encuentra por encima de los dos relevamientos anteriores, demostrando una serie de fluctuaciones normales al mercado inmobiliario (VER CUADRO 1).



	Precio (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2005			
Marzo	1.041,0		
Junio	955,2	-8,2	
Septiembre	990,6	3,7	
Diciembre	1.008,1	1,8	
2006			
Marzo	1.154,5	14,5	10,9
Junio	1.168,6	1,2	18,0
Septiembre	1.299,5	11,2	28,9
Diciembre	1.186,2	-8,7	17,7
2007			
Marzo	1.171,4	-1,2	1,5
Junio	1.253,0	7,0	7,2
Septiembre	1.319,1	5,3	1,5
Diciembre	1.365,4	3,5	15,1
2008			
Marzo	1.417,8	3,8	21,0
Junio	1.389,6	-2,0	10,9
Septiembre	1.388,8	-0,1	5,3
Diciembre	1.599,5	15,2	17,1
2009			
Marzo	1.507,4	-5,8	6,3
Junio	1.547,1	2,6	11,3
Septiembre	1.619,5	4,7	16,6
Diciembre	1.594,8	-1,5	-0,3
2010			
Marzo	1.695,0	6,29	12,4
Junio	1.750,3	3,3	13,1
Septiembre	1.836,2	4,9	13,4
Diciembre	1.779,6	-3,1	11,6
2011			
Marzo	2.152,8	17,2	27,0
Junio	2.086,3	-3,1	23,1
Septiembre	2.056,4	-4,5	21,3
Diciembre	2.348,1	9,1	34,2
2012			
Marzo	2.532,3	7,8	17,6
Junio	2.299,6	-9,2	10,2
Septiembre	2.596,9	12,9	26,3
Diciembre	2.450,9	-5,6	4,4

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

#### Cuadro 1.1:

Variación trimestral y anual del precio promedio de locales en venta en U\$S/m².

Ciudad de Buenos Aires.

Marzo 2005–Diciembre 2012



El tamaño del local se presenta como una de las variables relevantes a analizar, dado su peso en la determinación de los precios de venta. La tendencia general muestra que, a medida que aumenta la dimensión, disminuye el precio promedio por m<sup>2</sup>. En diciembre 2012, los valores más altos se observan en el rango de menores dimensiones 7-20 m<sup>2</sup>, con un promedio de U\$S 3.187,6 por m<sup>2</sup> y le sigue el rango de 21-50 con 3.096,3 m<sup>2</sup>.

El siguiente rango de superficie con mayor valor es el de menores superficies, y tiene un promedio significativamente más bajo, a U\$S 3.096,3 el m<sup>2</sup>, que de todas formas es un valor más alto que el del promedio general. Con un valor algo menor le siguen los locales con superficie entre 101 y 500 m<sup>2</sup> U\$S 2.155,8 m<sup>2</sup>, éstos mismos comprenden el rango de locales de mayor cantidad de ofertas, 474. El rango de locales de mayor extensión son los que ofrecen los menores precios promedio, 101 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> y de 501 m<sup>2</sup> a 4.200 m<sup>2</sup>, con 1.489,5 y 1.219,3 respectivamente; el último de los rangos mencionados es el que menor cantidad de ofertas ofrece. (VER CUADRO 1.2).

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
7 - 20	37	3.187,6	8.263,1	1.527,8
21 - 50	160	3.096,3	10.303,0	466,5
51 - 100	190	2.938,6	25.000,0	522,5
101 - 500	474	2.155,8	12.432,1	135,7
501 - 1000	54	1.489,5	6.090,9	267,2
1001 - 3250	25	1.219,3	2.846,2	117,1
<b>Total</b>	<b>940</b>	<b>2.397,2</b>	<b>25.000,0</b>	<b>117,1</b>

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

**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.

Diciembre 2012

Otra de las variables influyentes en la determinación del precio de venta de locales, es la localización territorial. Los precios promedio más altos corresponden a las zonas Norte, la cual a lo largo de las series por lo general se ubica en ese puesto y la zona Centro de la Ciudad: U\$S 3.209,7 y U\$S 2.631,7 el m<sup>2</sup>, respectivamente. En tercer lugar, la zona Oeste tiene un promedio no muy lejano de los anteriores de U\$S 2.384,8 el m<sup>2</sup>. Finalmente, la zona Sur encasillada con el más bajo promedio de las zonas: U\$S 1.413,4. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta una mayor cantidad, 435 locales en venta, luego la zona Norte y Centro le siguen con 204 y 153 respectivamente. Finalmente la zona Sur es la que menor cantidad de ofertas contiene, 144, sin embargo no es un valor tanto alejado de las demás zonas. (VER CUADRO 1.3).

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	153	2.631,7	12.432,1	135,7
Zona Norte	204	3.209,7	25.000,0	369,7
Zona Oeste	435	2.384,8	17.142,9	117,1
Zona Sur	148	1.413,0	4.794,4	227,3

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

**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. Diciembre 2012



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

En los mapas que se presentan a continuación, se analiza la distribución de los precios de los m<sup>2</sup>, por barrio y por comuna. Es reconocible, a simple vista, que los dos rangos de valores más altos se localizan en las zonas Centro y Norte. Es así, como en la zona Centro se presenta el mayor de los precios promedio del m<sup>2</sup>, para el barrio de Puerto Madero el cual demuestra un valor de U\$S 5.845,6 m<sup>2</sup>. El segundo barrio con más alto valor del m<sup>2</sup> es Recoleta, con un precio de U\$S 4.162,8 el m<sup>2</sup>; presentando el valor más elevado de la zona Norte.

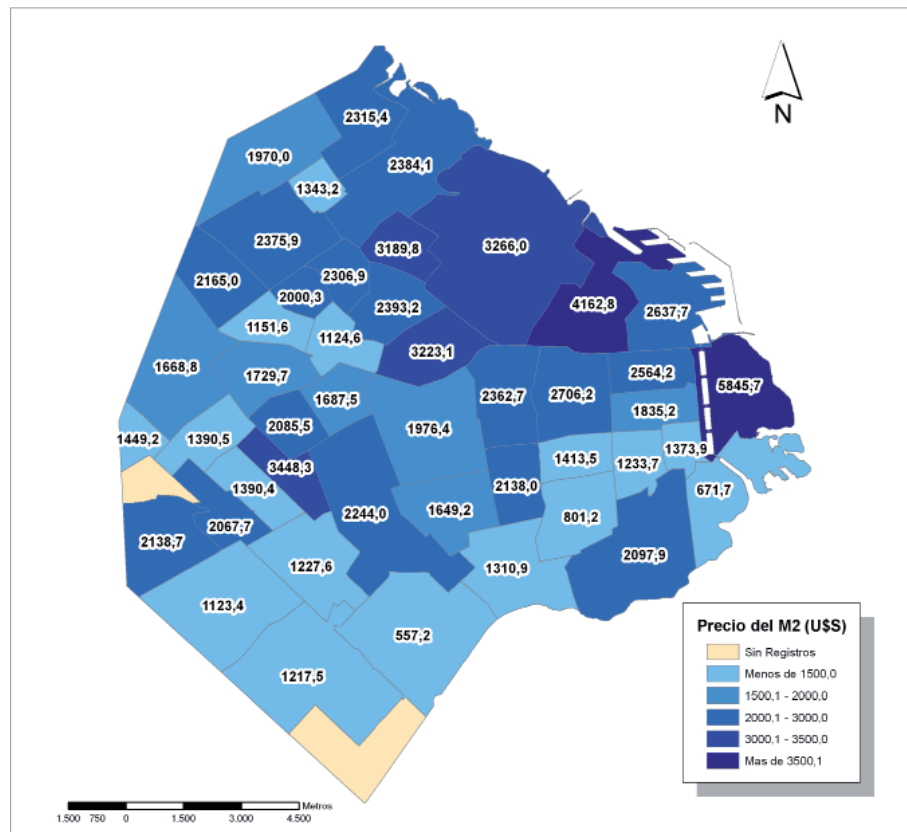
Para la zona Norte, luego de Recoleta, se registra el barrio de Palermo con un precio de U\$S 3.265,9 el m<sup>2</sup>. Luego se encuentran los barrios de Belgrano y Nuñez con un precio de U\$S 3.189,7 el m<sup>2</sup> y U\$S 2.384,0 el m<sup>2</sup>. El barrio de más bajo valor en esta zona es Saavedra U\$S 1.970,0 el m<sup>2</sup> y Coghlan U\$S 1.343,2 el m<sup>2</sup>.

Con respecto a la zona Oeste, el barrio de mayor valor es Floresta (U\$S 3.448,3 el m<sup>2</sup>), y lo sigue Villa Crespo (U\$S 3.223,1 el m<sup>2</sup>), el cual es el quinto de mayor precio en la Ciudad. Esta zona está dividida internamente en barrios como Balvanera, Almagro, Villa Urquiza, Chacarita, Villa Ortuzar, Flores, Villa Pueyrredón, Liniers, Villa Santa Rita, Villa Luro y Parque Chas los cuales no bajan de los U\$S 2.000 el m<sup>2</sup>. En contraparte, esta zona presenta valores mucho menores como son los casos de los barrios Paternal o Agronomía de U\$S 1.124,5 y U\$S 1.151,6 el m<sup>2</sup> respectivamente.

**Mapa 1.2.**

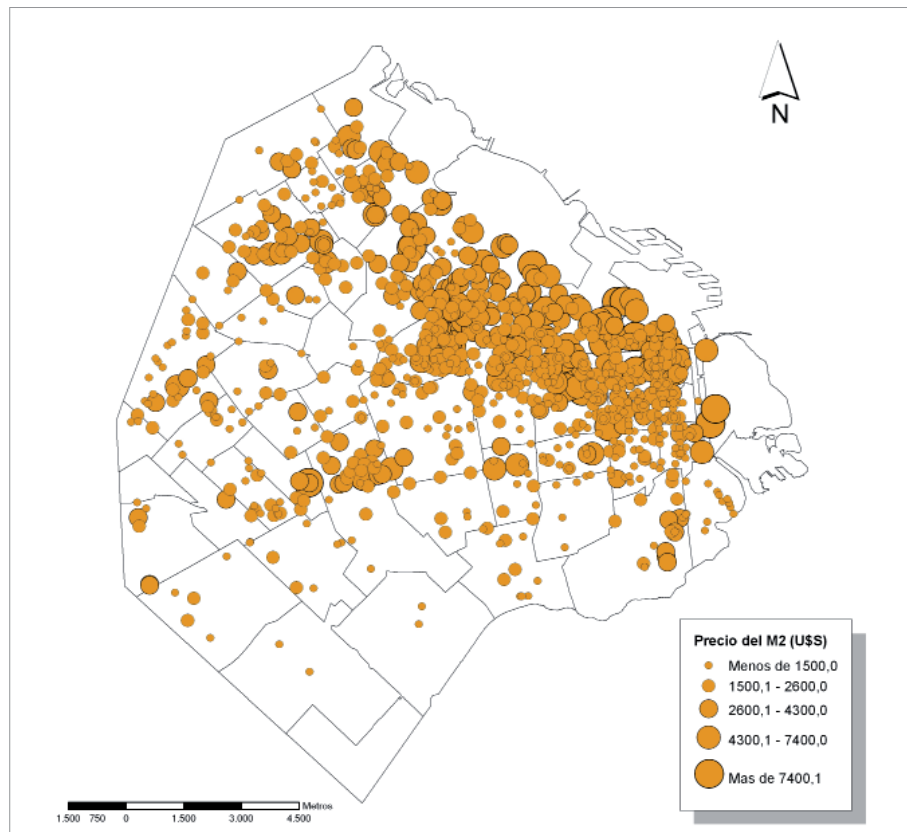
Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Los precios promedio más bajos pertenecen a los barrios de la zona Sur de la Ciudad. Para esta zona el barrio de precio más elevado es Boedo que presenta un valor promedio de U\$S 2.138,0 el m<sup>2</sup> y lo sigue el barrio de Barracas (U\$S 2.097,9 el m<sup>2</sup>). En esta zona se encuentran los barrios de precios más bajos, dentro de los cuales se encuentran Villa Soldati (U\$S 557,1 el m<sup>2</sup>) y La Boca (U\$S 671,7 el m<sup>2</sup>).

El siguiente mapa realiza el análisis espacial de todas las ofertas de locales en venta en la Ciudad. Se observa una distribución de los locales según su precio por m<sup>2</sup>, de los locales de menor precio (los de círculos más pequeños) hasta los más caros (círculos más grandes). Asimismo, se determina que la mayor cantidad de ofertas se encuentran concentrados en la zona Centro y en una línea que va en dirección al Norte de la Ciudad. Esta concentración se extiende a barrios de la zona Oeste como Villa Crespo, Balvanera o Almagro. Para el resto de la Ciudad, tanto el Oeste como el Sur, la cantidad de ofertas de locales se observa de manera dispersa, en tanto que la zona Sur es la que menos ofertas presenta. Por otro lado, el Oeste y el Norte presentan ofertas en mayor cantidad y establecidas mas homogéneamente en el espacio. En relación a los precios altos y bajos, se entiende que tanto para barrios del Centro como de la zona Norte, principalmente Villa Crespo y San Nicolás, se concentran los locales de mayor valor. En contraparte, se observa una distribución más pareja en relación a los locales de precios bajos, pero con el detalle de la escasez de ofertas en el Sur y en la periferia de la Ciudad, teniendo relación con que esas áreas tienen prevalencia en los usos residencial e industrial. (VER MAPA 1.2 Y 1.3).



**Mapa 1.3.**

Precio del m<sup>2</sup> de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.*

*Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

### 1.1. III. Precio promedio de oferta de locales en venta por Comuna

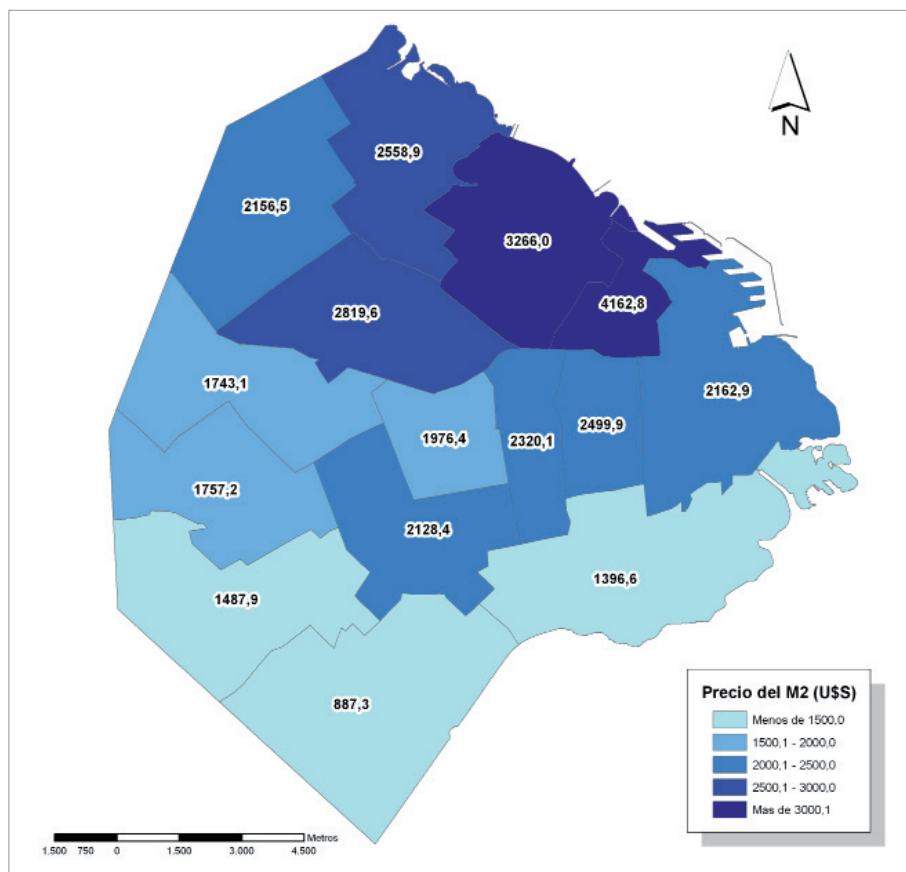
Otro indicador de referencia es el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta por comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el valor más elevado se registró en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 4.162,8 el m<sup>2</sup>, seguido por la Comuna 14 (barrio de Palermo) con un valor promedio de U\$S 3.013,6. En tercer lugar la Comuna 15 (barrio de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortuzar) presenta un valor promedio de U\$S 2.819,5 m<sup>2</sup>. En cuarto lugar están la Comuna 13 (Barrios de Belgrano, Colegiales, Coghlan y Núñez) a U\$S 2.558,8 el m<sup>2</sup>.

Los siguientes valores en el rango de los precios más elevados va desde los U\$S 2.100 a los U\$S 2.500. En orden descendente encontramos en primer lugar a la Comuna 3 (barrio de Balvanera y San Cristóbal) con un valor promedio de U\$S 2.499,9 m<sup>2</sup>. Le sigue la Comuna 5 (barrios de Almagro y Boedo) la cual promedia un valor de U\$S 2.320,8 el m<sup>2</sup>; le sigue la Comuna 1 (barrios de Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), U\$S 2.162,8 el m<sup>2</sup>. Finalmente dentro de estos rangos se encuentran las Comunas 12 (barrio de Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza), con un precio promedio de U\$S 2.156,5 el m<sup>2</sup>, y la Comuna 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) a U\$S 2.128,3 el m<sup>2</sup>.

Las Comunas de la Ciudad que presentan los precios promedio más bajos donde ubican en la zona Oeste y Sur de la Ciudad, comunas linderas al límite de la ciudad, avenida General Paz. La Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) es la que presenta el menor valor de la Ciudad: U\$S 887,3 m<sup>2</sup>. Luego le sigue la Comuna 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y Comuna 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) con U\$S 1.396,6 y U\$S 1.487,9. Finalmente, la Comuna 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) y Comuna 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez, Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) con valores de U\$S 1.743,0 m<sup>2</sup> y U\$S 1.757,1 m<sup>2</sup>.







**Mapa 1.4.**

Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

#### 1.1. IV. Precios de referencia de venta de locales según dimensiones

En este apartado se presenta el valor de una serie de locales en venta, cuyas superficies son iguales. El objetivo, es analizar los valores de locales situados en diferentes zonas de la ciudad con la variable superficie fija, de modo tal que las diferencias de precios pueden ser atribuidas a la ubicación de estos locales en la ciudad, además de otros posibles factores influyentes.

En el mapa a continuación, se observa la localización y el valor de nueve locales de 20 . En este relevamiento el local con mayor valor de oferta de venta ofrecido a U\$S 125.000, se encuentra sobre la calle Aguirre al 500 en el barrio de Villa Crespo. Luego con valores inferiores hay dos locales de U\$S 90.000 y U\$S 75.000, el primero ubicado en Núñez y el segundo en Parque Chas.

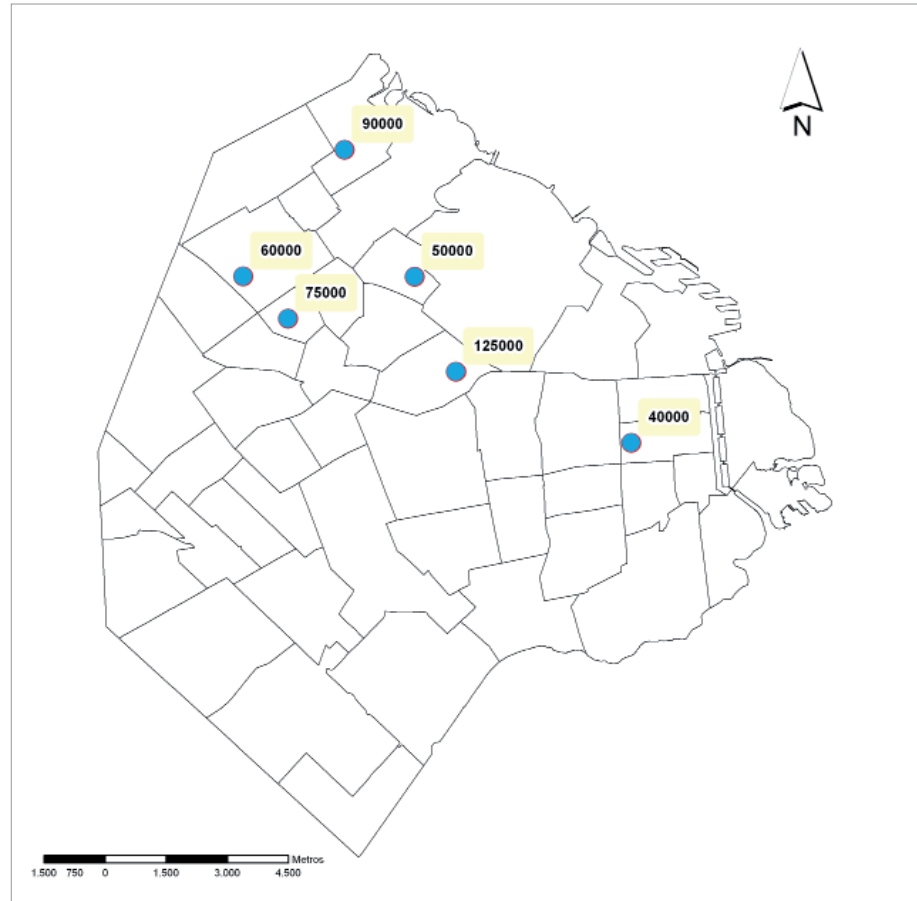
Con precios intermedios, se hallaron dos ofertas de U\$S 60.000 y U\$S 50.000, localizándose en los barrios de Villa Urquiza y Colegiales.

El local de menor precio está ubicado en el barrio de Montserrat, sobre la calle Cevallos, Virrey al 400. Este presenta un valor de U\$S 40.000. En un análisis de la distribución espacial de los precios, con la ayuda del siguiente mapa, se observa una escases bien acentuada para barrios de la zona Sur y Oeste de la Ciudad. (VER MAPA 1.5).

**Mapa 1.5.**

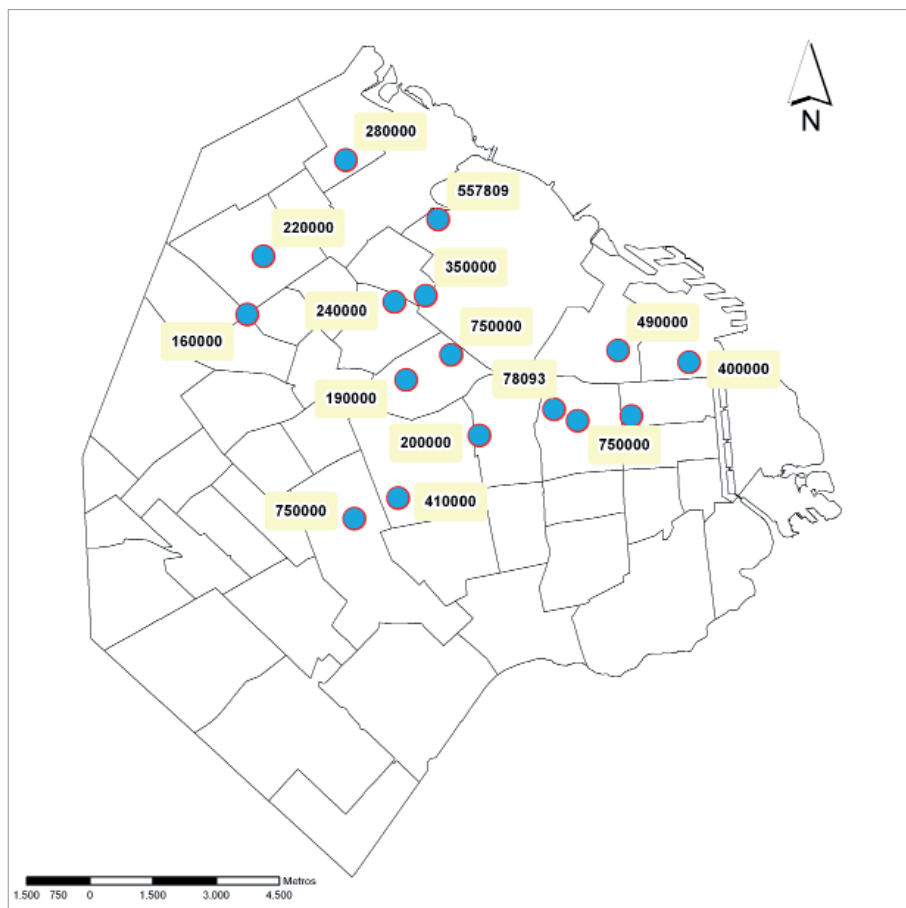
Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Además de los locales que se distinguieron en el mapa anterior, se encontraron dieciséis locales de 100 m<sup>2</sup>. El local de mayor precio está ubicado en Balvanera, sobre la calle Perón, Juan Domingo, Tte. Gral. al 2600. Se encuentra ofertado a un precio de U\$S 750.000. Con un precio igual o un tanto menor se observan seis locales en el rango de U\$S 750.000 a U\$S 400.000. Están ubicados en los barrios de Flores, Villa Crespo, Palermo, Recoleta, Caballito y Retiro. Los dos primeros son locales ubicados sobre la avenida Rivadavia al 6800 y sobre Gurruchaga al 1000, con un valor de U\$S 750.000 ambas. Luego en la calle Lacroze, Federico al 1800 a U\$S 557.809, luego sobre la avenida Callao al 1400 con un precio de U\$S 490.000 y la avenida Rivadavia 6000 también con un precio de U\$S 410.000. El ultimo de este rango se encuentra sobre la avenida San Martin al 1100 con un precio de U\$S 400.000.

A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios de entre U\$S 350.000 y U\$S 79.000. Lo destacable de los locales en venta con superficies de 100 m<sup>2</sup>, es que los más altos valores se encuentran en la zona Norte y Oeste. Es destacable también que los precios más bajos se ubican mezclados junto con los precios más altos, cercanos a la zona Centro y la periferia de la Ciudad. Se observa una escases absoluta de ofertas para la zona Sur. (Ver Mapa 1.6)



**Mapa 1.6.**

Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 100 m<sup>2</sup>.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2012

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.*

*Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*







## 2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de diciembre se relevó un total de 1.596 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones, oscilan entre los 5,0 m<sup>2</sup> y los 4.800,0 m<sup>2</sup>, alcanzando una dimensión promedio de 222,2 m<sup>2</sup>. La moneda elegida para el análisis de los precios es el peso, dado que es el utilizado en este mercado; y la medida por m<sup>2</sup> permite homogeneizar el análisis con los locales en venta. El precio promedio del m<sup>2</sup> es de \$ 103,7, aumentando un 1,5% al resultado de septiembre. Respecto del precio promedio se observa una tendencia en aumento desde que comenzó el relevamiento en Diciembre de 2001. Si bien hubo casos donde en el porcentaje de variación trimestral registró valores negativos, la tendencia es un aumento general. Con respecto a la variación interanual del precio promedio en diciembre de 2012 se registra un aumento del 25,7% respecto al mismo mes de 2011.

Analizando detenidamente la evolución de la serie de precios desde diciembre de 2001, el alquiler promedio se sostuvo por debajo de los \$ 20,0 por m<sup>2</sup> hasta septiembre de 2004 inclusive. Con la tendencia en alza a lo largo del período, ese valor se duplicó tres años después: en diciembre de 2007, el precio promedio fue de \$ 41,3. Si bien el ritmo de aumento de los precios fue constante, desde el año 2003 se detectaron descensos trimestrales sólo en cinco ocasiones (junio 2005, septiembre 2006, marzo 2009, diciembre 2009 y Septiembre 2010), tres de los cuales fueron menores al 4,0 %. En todos esos momentos, la recuperación del precio fue inmediata, los trimestres subsiguientes mostraban aumentos en proporciones superiores a las de las bajas. (VER GRAFICO 2.1).

La tendencia de las variaciones son en general similares a las encontradas para los valores de los locales en venta, aunque para el caso de locales en alquiler, los incrementos en los precios se dan con mayor intensidad, mientras que en el caso de las caídas éstas son mas leves, con excepción del mes de diciembre 2009, donde ésta fue mucho mayor a la caída del precio de venta. Este incremento de mayor intensidad en los precios se da ya que el mercado de locales en alquiler es mucho mas versátil que el de locales en venta, por ende es normal encontrar valores o variaciones mas intensas en los de alquiler, como es el caso de la Ciudad de Buenos Aires. (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.  
Diciembre 2001–Diciembre 2012

	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
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
Diciembre	48,9	7,5	18,4
2009			
Marzo	48,0	-1,8	10,9
Junio	50,7	5,6	16,3
Septiembre	54,0	6,4	18,6
Diciembre	50,3	-6,8	2,9
2010			
Marzo	58,3	8,1	21,5
Junio	59,5	2,1	17,4
Septiembre	57,8	-2,9	7,1
Diciembre	62,7	8,5	16,2
2011			
Marzo	68,5	9,3	17,5
Junio	72,1	5,3	21,2
Septiembre	75,0	4,0	29,8
Diciembre	82,5	10,0	31,6
2012			
Marzo	90,7	9,9	32,4
Junio	92,4	1,9	28,2
Septiembre	102,2	12,7	41,7
Diciembre	103,7	1,5	25,7

**Gráfico 2.1**

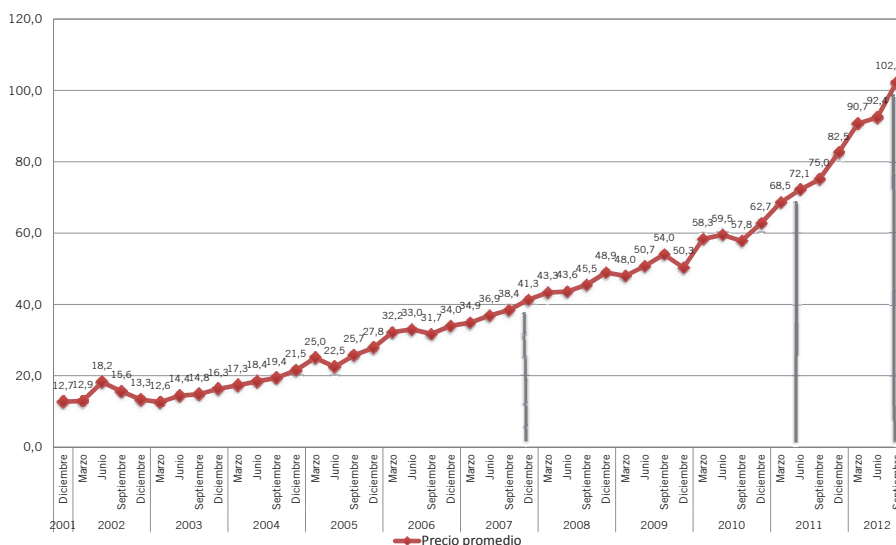
Variación del precio promedio  
de locales en alquiler por m².

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001–Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



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

La determinación 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, máximo y mínimo para cinco rangos de tamaño y las respectivas cantidades de ofertas según el rango. Coincidiendo con el análisis hecho para los locales en venta, el precio promedio más alto se observa en los locales de superficie pequeña, entre los de 7 y 20 m², con un valor de \$ 135,5. El siguiente valor bien similar al anterior, es el del siguiente rango entre 21 y 50 m², con un precio promedio de \$ 135,8, luego los locales entre 51 y 100 m² con un valor de \$ 106,8. Para los locales en el siguiente rango de superficies (entre 101 y 500 m²), el promedio es de \$ 93,2 presentando un precio promedio menor, según marca la tendencia en los locales en alquiler, por otro lado concentra la mayor cantidad de ofertas, 723. Para los locales de este rango se reconoce el precio máximo de oferta de todos los locales que se encuentra en los \$ 1.000,0 (al igual que los del segundo rango). Por último, los locales de superficies más grandes (entre 501 y 4800 m²) son los que presentan el menor precio promedio de la serie, con \$ 56,3 el m².

**Cuadro 2.2.**

Precios promedio, máximos y  
mínimos de locales en alquiler  
en \$/m², por rango de superficie.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2012

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
7 – 20	72	135,5	406,3	30,0
21 - 50	349	135,8	1.000,0	23,3
51 - 100	308	106,8	600,0	10,0
101 - 500	723	93,2	1.000,0	7,4
501 - 4200	147	56,3	339,0	7,3
<b>Total</b>	<b>1.596</b>	<b>102,2</b>	<b>1.000,0</b>	<b>7,3</b>

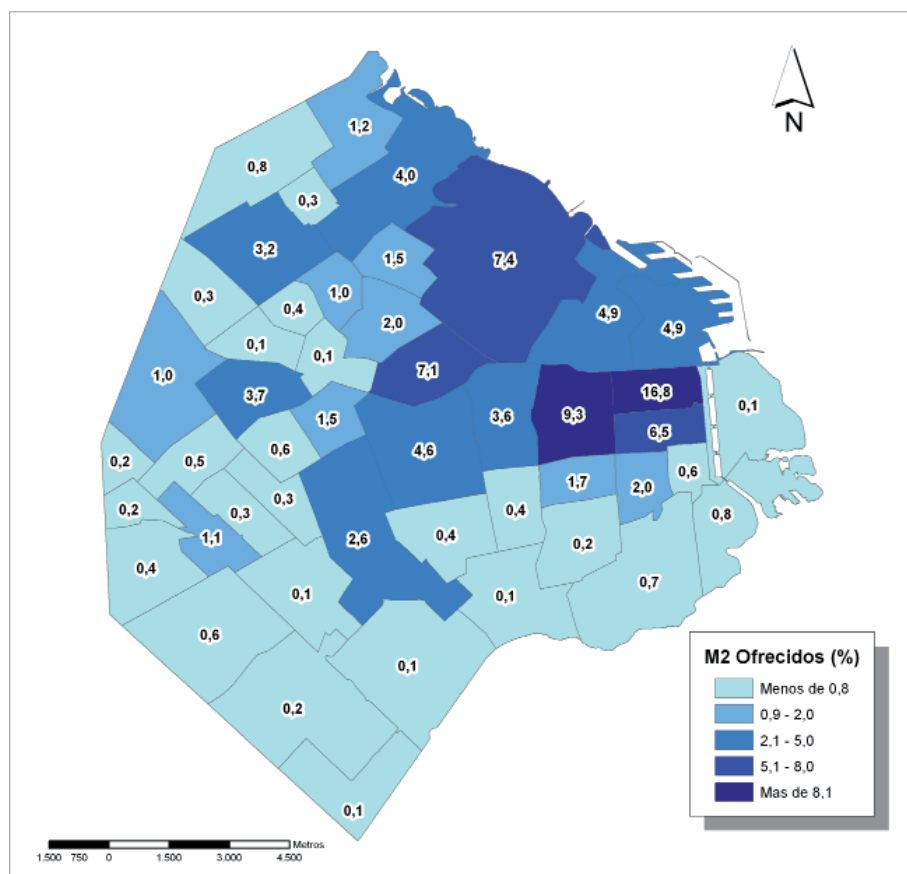
Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



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

En cuanto a la distribución territorial por barrios de las superficies ofrecidas en alquiler, se observa que la mayor concentración de ofertas tiende a ubicarse en el Centro y Norte de la Ciudad. El barrio de San Nicolás es el que contiene el porcentaje de m<sup>2</sup> ofrecidos más alto (16,8%), lo cual se explica por la importante actividad comercial que existe en el mismo debido a encontrarse algunas arterias comerciales de la Ciudad. Vale remarcar que este barrio no es el que contiene el mayor número de ofertas, sino Palermo (195 ofertas).

Por su parte, los barrios de Balvanera y Palermo, le siguen en importancia con un 9,3% y 7,4% m<sup>2</sup> ofrecidos para el total de la Ciudad respectivamente. Sumando el barrio de Villa Crespo (6,5%) a los anteriores, se llega a completar un 40,0% del total de m<sup>2</sup> que se ofrecen para los locales en alquiler en toda la Ciudad. Esto se da por ser los barrios que concentran el mayor nivel de actividad comercial. Los barrios mencionados anteriormente son los de rango más alto en porcentaje para el siguiente mapa, pero en caso de que sumemos el rango siguiente, nos da un 65,5%, poco más de la mitad de los m<sup>2</sup> ofrecidos en toda la Ciudad. Para los valores más bajos se observa una distribución bastante pareja entre las zonas cercanas al límite de la Ciudad tanto para el Norte como el Oeste y Sur de la misma. (VER MAPA 2.1).



**Mapa 2.1**

Distribución porcentual de los m<sup>2</sup> ofrecidos en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

### 2.1. III. Variación del precio de alquiler de locales según distribución geográfica

En la distribución de los precios de alquiler por zonas, se observan algunas diferencias entre el Norte y Sur de la Ciudad. La zona Norte presenta un precio promedio de \$ 122,3 por m<sup>2</sup>, y el otro extremo, la zona Sur \$ 67,0, la cual no supera el promedio total de la Ciudad. Por su parte, la zona Centro tiene el segundo promedio más importante de \$ 108,5. Luego la zona Oeste tiene un precio promedio más bajo al de las zonas anteriores de \$ 94,6 el m<sup>2</sup>, ésta contiene la mayor cantidad de ofertas (634 locales) por lo que es la zona de mayor peso a la hora de conformar el promedio de la Ciudad.

**Cuadro 2.3.**  
Precios promedio, máximos y  
mínimos de locales en alquiler  
en \$/m<sup>2</sup>, por zonas.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Diciembre 2012

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	373	108,5	875,8	11,8
Zona Norte	462	122,3	1.000,0	13,2
Zona Oeste	634	94,6	1.000,0	7,4
Zona Sur	127	67,0	217,4	7,3

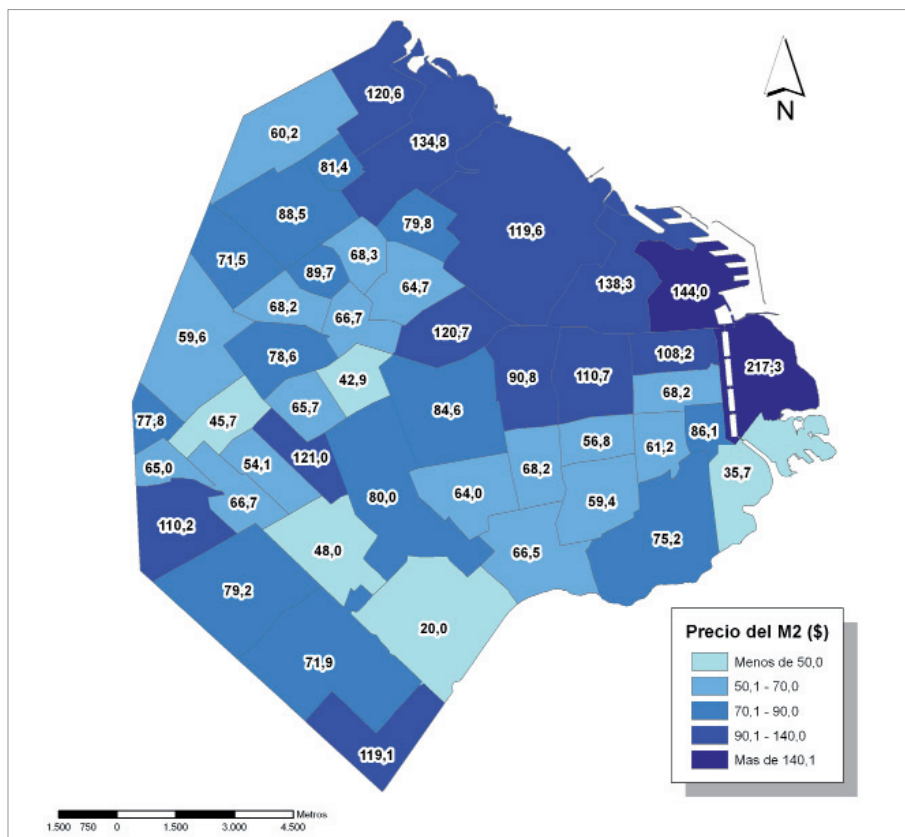
Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En la zona Centro, el barrio de Retiro es el segundo barrio con valor promedio más alto, en la Ciudad con \$ 144,0 el m<sup>2</sup>. Por su parte, el barrio de Puerto Madero tiene un precio promedio de \$ 217,3, seguido por el barrio de San Nicolás con un precio promedio de \$ 108,2 y el barrio de Montserrat con el mínimo valor de la zona Centro de \$ 68,2 el m<sup>2</sup>.

En cuanto a la zona Norte, el barrio de Recoleta es el que presenta el precio promedio máximo: \$ 138,3, le sigue el barrio de Belgrano, con un valor de \$ 134,8 el m<sup>2</sup>; luego, los barrios de Núñez y Palermo con precios de \$ 120,6 y \$ 119,6 el m<sup>2</sup>, respectivamente. Por su parte, los barrios de Coghlan y Colegiales presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con un precio promedio de \$ 81,4 y \$ 79,8. Finalmente el barrio de Saavedra tiene el precio mínimo dentro de la zona: \$ 60,2 el m<sup>2</sup>.

En cuanto a la zona Oeste, en general los valores más altos son aquellos barrios cercanos al Centro de la Ciudad o aquellos con arterias comerciales de importancia barrial: Floresta (\$ 121,0), Villa Crespo (\$ 120,7) y Balvanera (\$ 110,7). Por su parte, en esta zona hay barrios más alejados del centro, los cuales presentan también precios promedio altos para el total de la misma, como son Parque Chas (\$ 89,7), Villa Urquiza (\$ 88,5), Caballito (\$ 84,6), Flores (\$ 80,0) y Villa del Parque (\$ 78,6). Por último, dentro de la zona Oeste, los barrios que se encuentran más alejados del Centro y son linderos a la Avenida General Paz, presentan los valores medios como son: Versalles (\$ 65,0), Villa Devoto (\$ 59,6) y Villa Real (\$ 65,0); ocurre que los valores más bajos de la zona se encuentran en barrios un poco más alejados del límite de la Ciudad, en barrios como Chacarita (\$ 64,7), Vélez Sarsfield (\$ 54,1) Monte Castro (\$ 45,7) y Villa Gral. Mitre (\$ 42,9). El valor bajo para estos últimos barrios es probable que se debe por ser principalmente residenciales.

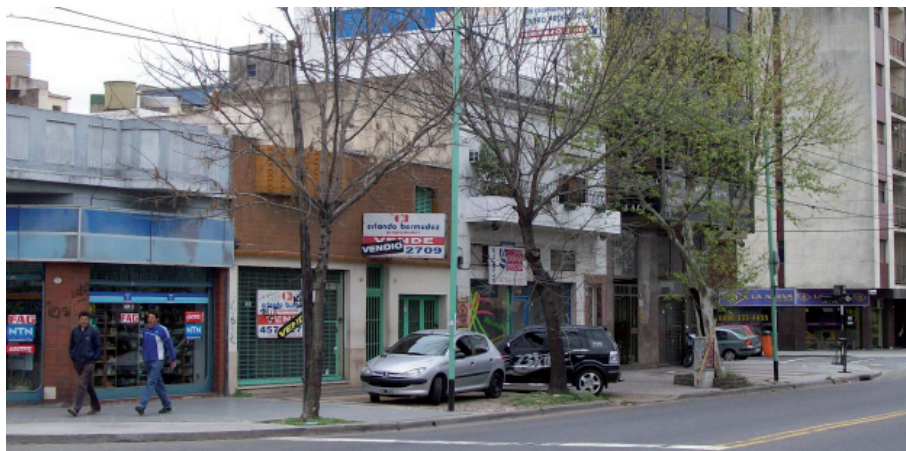
En cuanto a la zona Sur nos encontramos con los valores que promedian los menores precios para el total de la Ciudad. Sin embargo el precio más alto de la zona es el del barrio de Villa Riachuelo \$ 119,1, seguido por San Telmo \$ 86,1, Mataderos \$ 79,2 y Barracas \$ 75,2. Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Parque Avellaneda (\$ 48,0), Boca (\$ 35,7) y Villa Soldati (\$ 20,0). Este ultimo barrio es el valor más bajo del total de barrios de la Ciudad. (VER MAPA 2.2).



**Mapa 2.2.**

Precio promedio del m<sup>2</sup>  
de locales en alquiler.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Diciembre 2012

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.  
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*



Respecto al relevamiento realizado, la zona Sur es la que presenta un mayor porcentaje de crecimiento con respecto al último trimestre relevado (septiembre de 2012). El porcentaje de aumento de esta zona fue de 12,0%, a diferencia del 4,8% y 2,6 % que presentan las zonas Oeste y Centro respectivamente. La zona Norte presenta una variación negativa de 7,0 %.

Con respecto a los valores de variación anual, vale remarcar que todas las zonas de la Ciudad han presentado aumento respecto al mismo trimestre del año anterior. La zona Oeste es la que presenta el mayor aumento, alcanzando el 41,0 %. A ésta le sigue la zona Sur con un aumento del 29,1 %; luego se ubican las zonas Centro y Norte con una variación anual positiva del 21,1 % y 4,1 %, respectivamente.

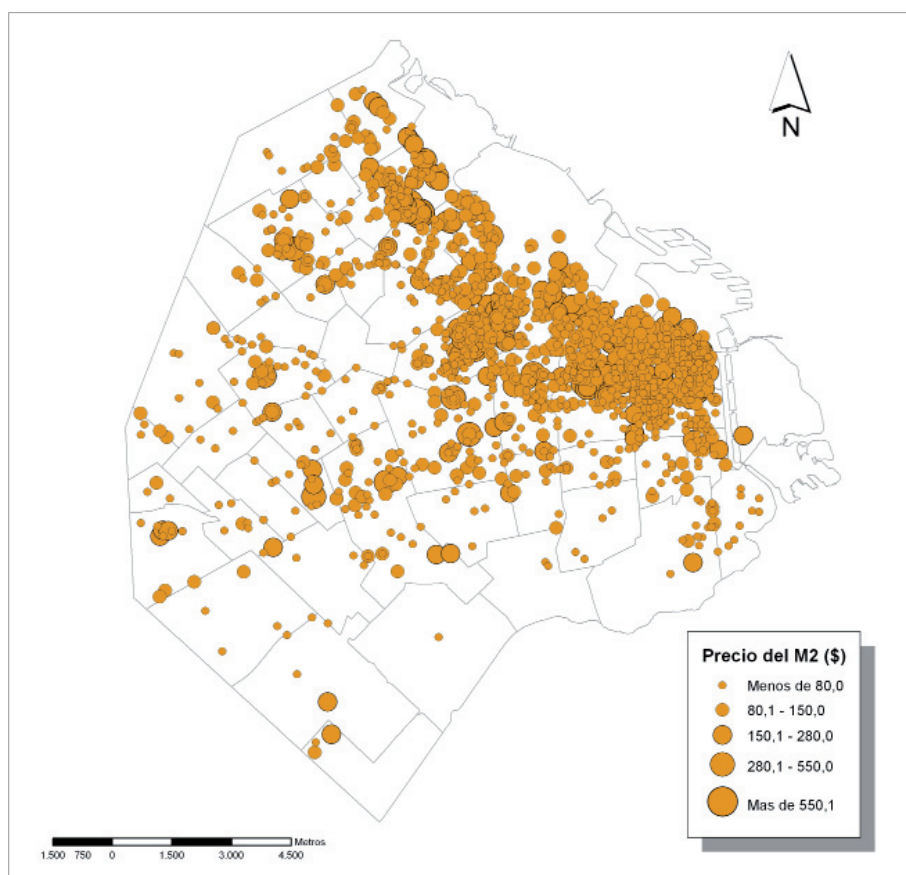
#### Cuadro 2.4:

Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m<sup>2</sup>, por zonas.  
Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001–Diciembre 2012

	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		Variación Trimestral (%)	Variación Anual (%)
	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)			
CENTRO	21,4	22,6	22,5	20,9	37,3	32,4	52,9	44,3	47,0	44,1	45,3	60,9	56,4	75,6	56,1	63,9	70,0	78,0	89,5	105,8	108,5	2,6	21,1	
NORTE	14,5	16,2	29,3	32,7	41,5	43,0	42,0	52,8	53,9	57,4	58,5	63,6	62,6	68,0	70,3	79,6	76,0	88,4	117,5	131,5	122,3	-7,0	4,1	
OESTE	12,3	13,1	14,3	16,8	16,6	22,1	22,6	26,8	27,0	32,6	33,6	40,3	43,2	44,2	42,4	52,5	48,8	70,4	67,1	90,3	94,6	4,8	41,0	
SUR	10,1	8,8	9,7	12,1	11,8	14,9	15,4	18,1	18,5	24,3	26,3	31,3	36,4	35,9	30,5	38,0	40,1	53,2	51,9	59,8	67,0	12,0	29,1	

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Para el mapa 2.3 se diferencian todas las ofertas de locales en alquiler para la Ciudad, en diciembre de 2012. Según se observa, los locales de mayor precio, así como la mayor cantidad de ofertas, se ubican en la zona Centro y Norte de la Ciudad. Las ofertas de precio más alto se ubican en barrios como Palermo, Belgrano, San Nicolás y Villa Crespo así como también en los barrios de Recoleta, Retiro y Monserrat. Se observa también que los locales de precios más altos se ubican en relación a las arterias principales de cada zona, con lo cual se puede ver una extensión de los locales de precio elevado hacia los barrios de zona Norte en relación a arterias principales como Av. Santa Fe, Cabildo, Av. Del Libertador o Triunvirato. Con respecto a los locales de valores más bajos, si bien se sigue advirtiendo la tendencia a su localización en las zonas Centro y Norte (Debido a su intensa actividad comercial), se pueden apreciar ofertas en barrios más residenciales de la Ciudad. En esta distribución los barrios residenciales del Norte presentan un porcentaje más alto que los del Oeste y Sur.



**Mapa 2.3.**

Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.*

*Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

#### 2.1. IV. Precio promedio de oferta 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 diciembre 2012. En principio se reconocen comunas que tanto para el primer año de relevamiento como para éste, siguen siendo las de precios altos. Son ejemplo de esto, la Comuna 2 (Recoleta) que para ambos relevamientos presenta el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto. Sucede también con la Comuna 14 (Palermo) que se encuentran en el rango de los valores más altos de todo el mercado de locales en alquiler, para los dos años analizados.

En 2001 las comunas de mayores precios promedio eran la 1, 2, 13 y 14. Como se puede observar, en ese momento, los valores en la zona Centro, así como en las Comunas 5 y 6 se hallaban por sobre la media de la Ciudad, cuyo precio promedio por m<sup>2</sup> era de \$ 13,4. En cuanto a los precios extremos: el precio máximo era el de la Comuna 2 (\$ 18,0) y el mínimo pertenecía a la Comuna 10 (\$ 9,7).

#### Mapa 2.4.

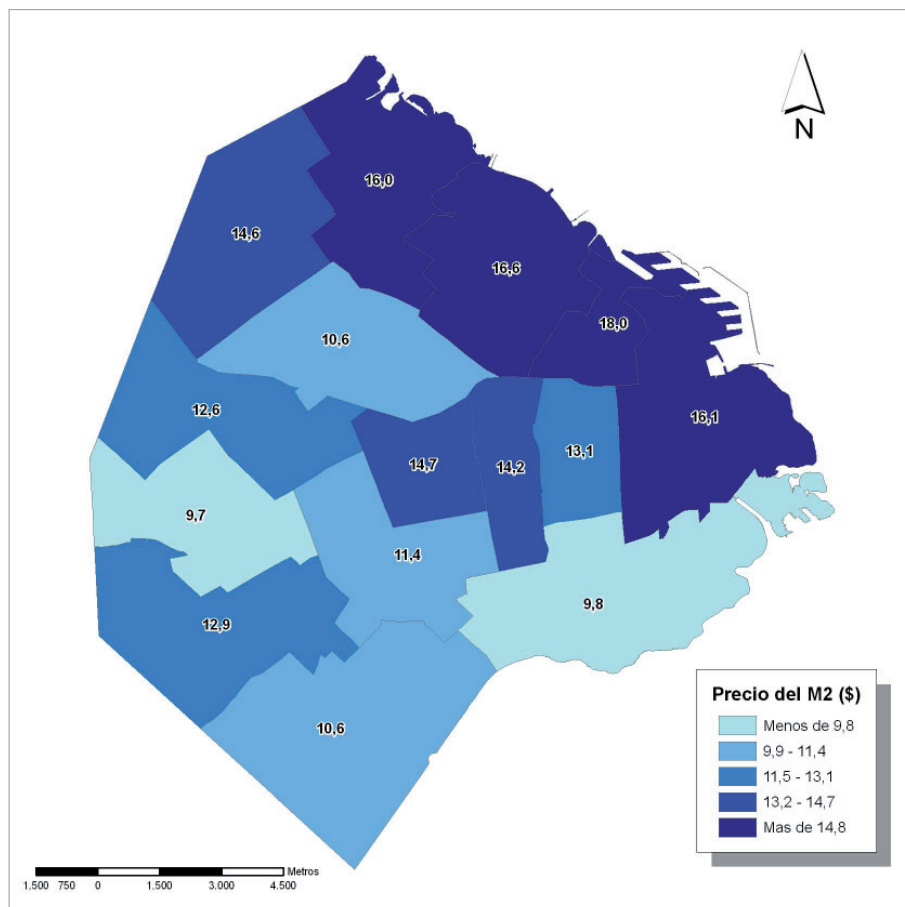
Precio promedio del m<sup>2</sup> de los locales en alquiler por comuna.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

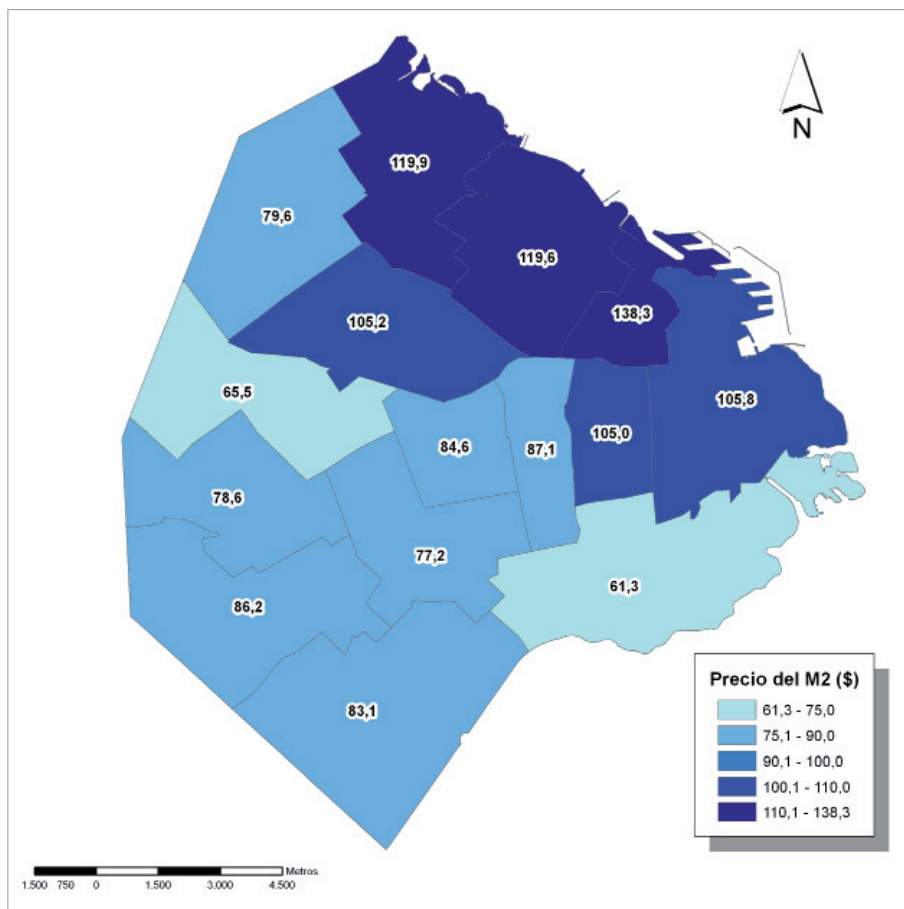
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Para diciembre de 2012 los valores más altos se ubican en la Comuna 2 (Recoleta), y le siguen en orden las 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y Comunas 14 (Palermo) con un precio del m<sup>2</sup> de \$ 138,3, \$ 119,9 y \$ 119,6 respectivamente. Se observa en el rango de valores siguiente del mapa a las Comunas 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 3 (Balvanera y San Cristóbal), Comunas 15 (Agronomía, Chacarita, Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortuzar), las cuales presentan valores de \$ 105,8, 105,0 y \$ 105,6 el m<sup>2</sup> respectivamente. Luego sigue la 5 (Almagro y Boedo), 9 (Liniers, Mataderos y Parque Patricios), Comunas 6 (Caballito), Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredon y Villa Urquiza), Comuna 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) y 7 (Flores y Parque Chacabuco) con precios por m<sup>2</sup> de \$ 87,1, \$ 86,2, \$ 84,6, \$ 83,1, \$ 79,6, \$ 78,6 y \$ 77,2 respectivamente. Para el siguiente rango de precios se incluyen las Comunas 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) y 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Chacabuco) las cuales presentan un precio del m<sup>2</sup> de \$ 65,5 y \$ 61,3 respectivamente siendo el ultimo el menor valor registrado en este trimestre.

En 2001 los precios promedio eran resultado de una fuerte diferencia entre los precios de las arterias principales de cada zona y el resto de las localizaciones, perfilándose, entre





**Mapa 2.5.**

Precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

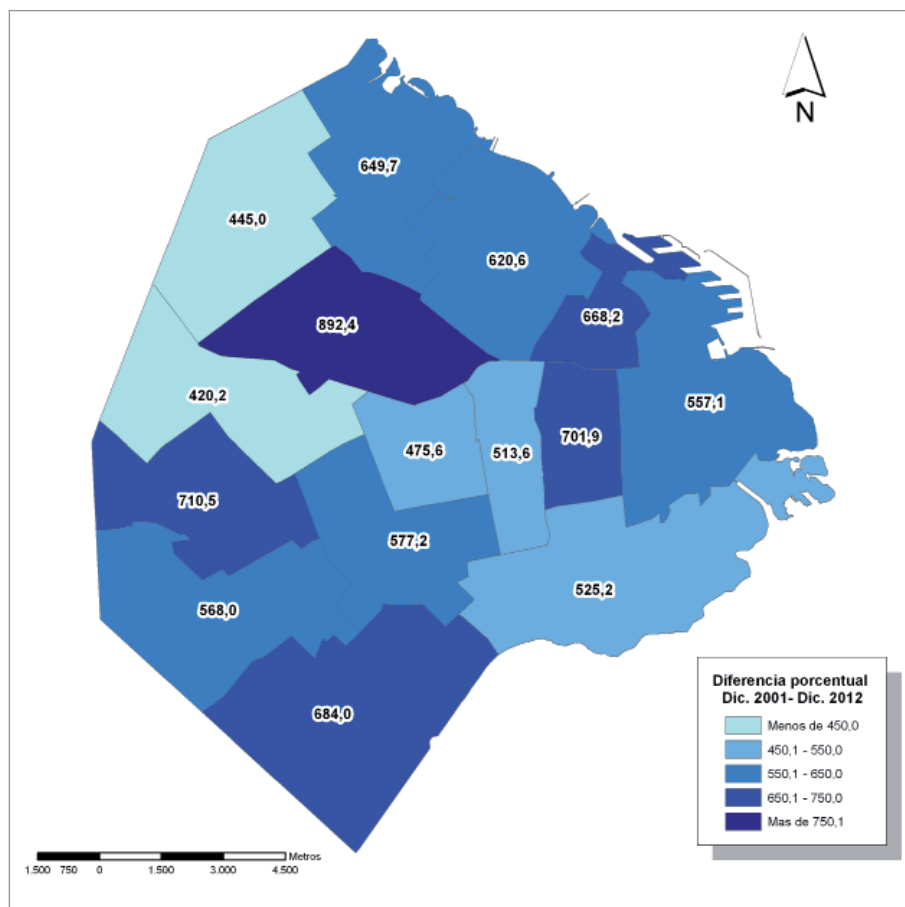
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

las comunas de mayor valor, un patrón de distribución similar al actual. En el último registro se advierte que los precios tienden a homogeneizarse dentro de cada límite barrial y comunal, resultando en promedio más representativos y mostrando una tendencia hacia la homogeneización.

Conforme a un incremento general en el precio promedio entre el primer y el último registro, se observan importantes diferencias en cuanto a la evolución por comuna. El siguiente mapa muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – diciembre 2012. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en comunas de las zonas Oeste, Sur y Norte. De tal forma, la Comuna 15, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 892,4%. Para el segundo rango de diferencia porcentual, las Comunas 10, 3, 8 y 2 muestran un incremento del 710,5%, 701,9 %, 684,0 % y 668,2 % respectivamente.

Para diciembre de 2012 observamos que hubo un gran aumento de la Comuna 8 y 10 con respecto a su precio promedio, y a su vez con la diferencia porcentual que presentaba en diciembre de 2001. Es por esto que esta comuna pasa a ser una de las de mayor variación de la Ciudad.

**Mapa 2.6.**  
Diferencia porcentual de precios  
promedio de alquiler por Comuna.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Diciembre 2001–Diciembre 2012  
Fuente: Secretaría de Planeamiento.  
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

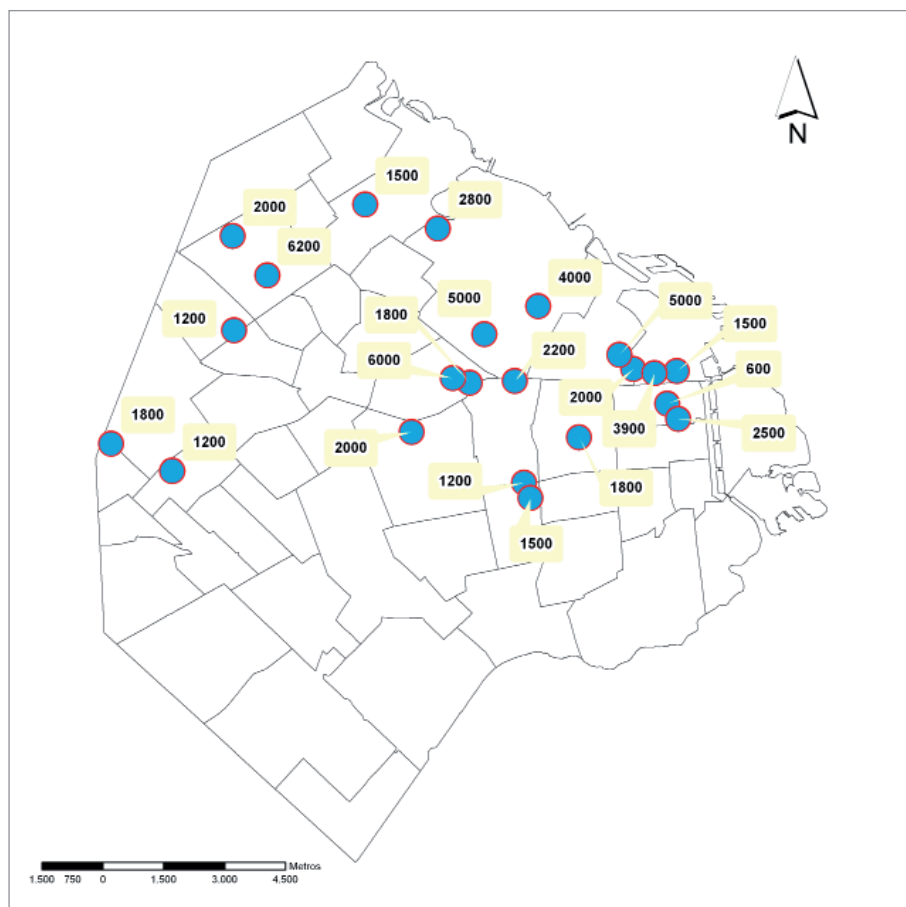


### 2.1. V. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones

Para esta sección se seleccionaron todos los locales en alquiler de 20 m<sup>2</sup> relevados en toda la Ciudad. De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de veintidós locales en alquiler. El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 6.200,0 y fue registrado en la calle Blanco Encalada al 5100 en el barrio de Villa Urquiza. La mayoría de los locales en alquiler (21 de 22) presentan precios mayores a los \$ 1.000,0, y únicamente hay uno se encuentra por debajo de este valor. Este último se ubica en el barrio de San Nicolás. Entre la zona Oeste y Norte de la ciudad se reparten la mayoría de las ofertas, 11 y 5 ofertas para cada zona respectivamente. Luego se observan cinco ofertas en la zona Centro y una para la zona Sur.

En cuanto a la distribución en la Ciudad con respecto a los precios, se observa una cierta homogeneidad en relación a dicha distribución, pero sí se advierte que los precios mas altos están ubicados en la zona Centro–Norte y estos van disminuyendo con respecto a la lejanía de la misma. (VER MAPA 2.7)





**Mapa 2.7.**

Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

*Fuente: Secretaría de Planeamiento.*

*Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.*

Por otra parte, se seleccionaron treinta y siete locales en alquiler de 100 m² ubicados en diferentes puntos de la Ciudad. El mayor número de ellos (12) se ubican en la zona Oeste, luego se aprecian 14 casos para la zona Norte. Por último, se encontraron 6 casos para la zona Centro y cinco para el Sur. En cuanto a los precios, el local de menor precio se ubica sobre la avenida Asamblea al 800 en el barrio de Parque Chacabuco, con un precio de \$ 1.000,0. En contraparte el local de 100 m² de mayor precio está sobre la calle Florida al 100, en el barrio de San Nicolás, y presenta un precio de \$ 60.000,0.

Para este trimestre se encontraron 24 locales que superan o igualan los \$ 6.000 ubicándose mayoritariamente entre las zonas Oeste y Norte (6 y 12 casos respectivamente). Dentro de éste rango la zona Centro presenta seis casos y ninguno la zona Sur.

En lo que respecta a los locales con precios menores a los \$ 6.000, son trece los casos, y dentro de estos, hay un total de ocho casos, con valores inferiores a los \$ 4.500. De estos últimos, cuatro se ubican en la zona Sur y cuatro en la zona Oeste. El local de menor precio para esta superficie se encuentra en la avenida Asamblea al 800, presentando un precio de \$ 1.000. En general de los casos se observa una tendencia a encontrar precios más bajos conforme se van alejando del Centro-Norte de la Ciudad.

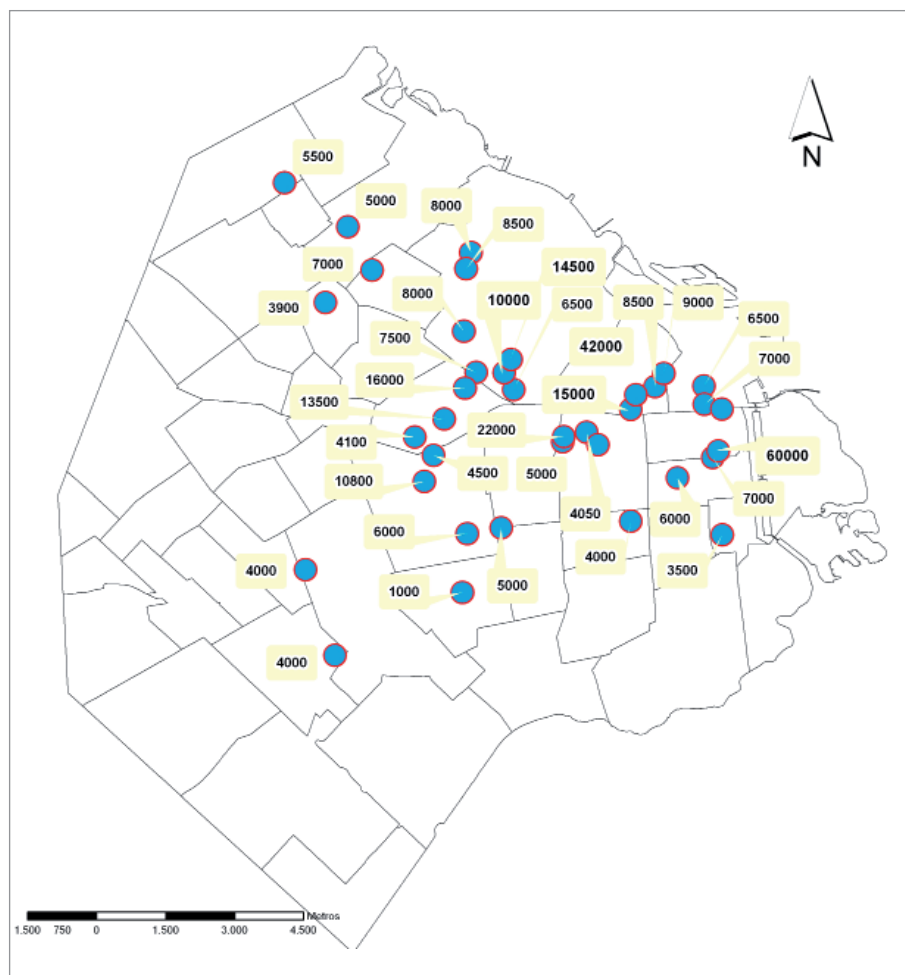
**Mapa 2.8.**

Precio de referencia en pesos de  
locales en alquiler de 100 m<sup>2</sup>.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.  
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



### 3 RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTAS



### 3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

Para el total de las 2.536 ofertas encontradas en la Ciudad, tanto de locales en alquiler como en venta, se han presentado 96 casos que presentan ambas opciones. Para el análisis comparativo entre ambos precios fue necesario que ambos se encontraran en la misma moneda, por lo cual los precios de alquiler se convirtieron a dólares tomando la cotización del día (\$ 4,93 al 07 de enero de 2013). Para el total de la Ciudad el precio promedio total de los locales en venta arrojó un valor de U\$S 2.261,2 el m<sup>2</sup>. Para los locales en alquiler el precio promedio para todas las ofertas presentes en este trimestre, dio un valor de U\$S 14,5 el m<sup>2</sup>. Dado estos datos se observa que el precio de los locales en venta resultó 155,9 veces mayor al de alquiler.

Según se observa en el siguiente cuadro, la zona Oeste es la que presenta el precio promedio más alto, con U\$S 2.856,1 para locales en venta y U\$S 17,5 el m<sup>2</sup> para alquiler. En contraparte, la zona Sur es la que presenta precios mas bajos, con U\$S 1.226,5 para la venta y U\$S 5,2 para alquiler. (VER CUADRO 3.1)

**Cuadro 3.1:**  
Relación entre el precio promedio  
de venta y alquiler en U\$S/m<sup>2</sup>.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Diciembre 2012

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	2.613,4	18,5	141,3	0,7
Zona Centro	1.560,4	10,1	154,5	0,6
Zona Oeste	2.856,1	17,5	163,2	0,6
Zona Sur	1.226,5	5,2	235,9	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>2.261,2</b>	<b>14,5</b>	<b>155,9</b>	<b>0,6</b>

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

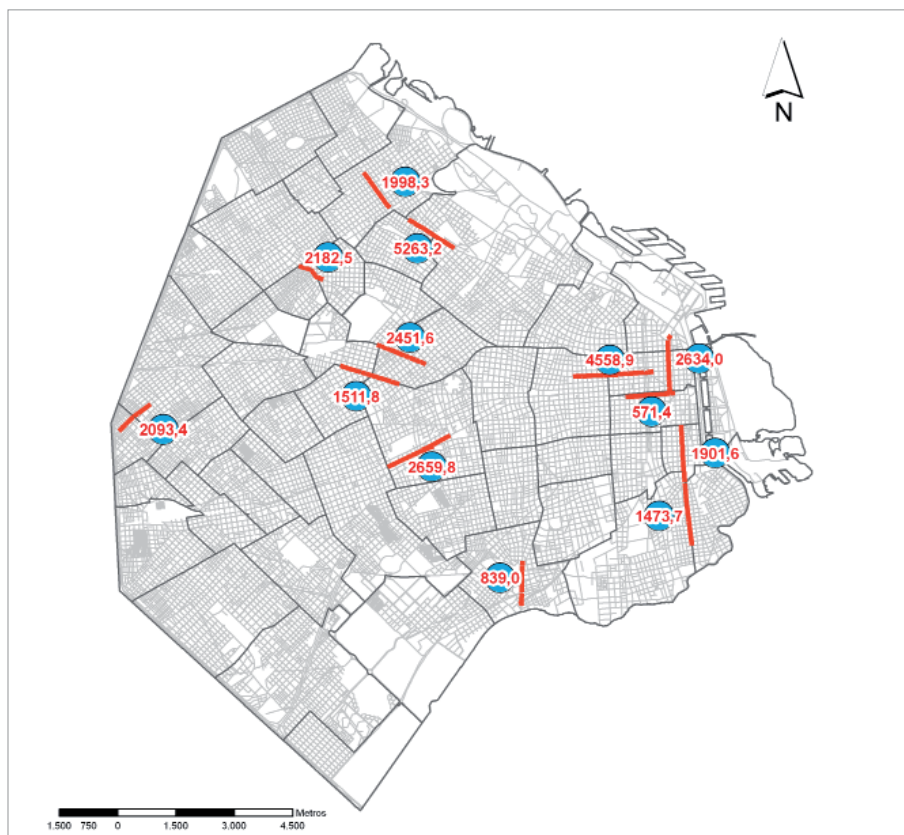
A modo de ejemplo, en la zona Sur, en el barrio de San Cristóbal, sobre la calle Catamarca al 1400, un local se ofrece en venta a U\$S 1.575,0 el m<sup>2</sup> y a U\$S 7,6 el m<sup>2</sup> en alquiler, por lo que la diferencia es de 207,2 veces la venta sobre el alquiler. Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Alsina, Adolfo al 1500 (barrio de San Nicolás), se ofrece en venta a U\$S 2.727,3 m<sup>2</sup> y en alquiler, a U\$S 15,7 el m<sup>2</sup>, siendo la diferencia de 173,7 veces.

En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Uriarte al 1200 (barrio de Villa Crespo), local que en venta está a U\$S 2.671,8 el m<sup>2</sup>, y en alquiler a U\$S 15,5 el m<sup>2</sup>, estableciéndose una diferencia de 172,3 veces la venta con respecto al alquiler. En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Blanco Encalada al 1600, en el barrio de Belgrano, está a la venta en U\$S 2.699,9 el m<sup>2</sup>, y en alquiler a U\$S 21,1 el m<sup>2</sup>. La diferencia entre ambos precios es de 127,9 veces la venta con respecto al alquiler.

### 3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

Para este apartado se han seleccionado los locales que se relevaron, ubicados sobre las arterias principales de la Ciudad, que se muestran en el siguiente mapa. Este análisis parte de la idea de lograr observar como es la diferencia de precios en relación a la ubicación que tienen estas arterias, y el hecho también de considerar a los locales sobre estas, por ser los que aparecen en mayor numero. Para esta sección se presentan mapas tanto para locales en venta como en alquiler, y se utiliza el precio en dólares para estas últimas para lograr una mejor comparación.

Se registraron trece arterias de la Ciudad con presencia de locales en venta. El valor promedio más alto, se encuentra en la arteria del Norte: en la avenida Santa Fe (U\$S 5.263,2 el m<sup>2</sup>). Luego en la zona Centro, sobre la avenida Corrientes (U\$S 4.558,9 el m<sup>2</sup>). Con un valor menor, le siguen en precio promedio la calle Rivadavia (U\$S 2.659,8 el m<sup>2</sup>) y la calle Florida (U\$S 2.634,0 el m<sup>2</sup>) la primera en la zona Oeste y la última en zona Centro. Con presencia de precios un poco más bajos, están la avenida Warnes con un precio promedio de U\$S 2.451,6 el m<sup>2</sup>. Luego se encuentran las avenidas Triunvirato a U\$S 2.182,5 m<sup>2</sup>; Beiró, Francisco (U\$S 2.093,4 m<sup>2</sup>), Cabildo (U\$S 1.998,3 m<sup>2</sup>), avenida Defensa (U\$S 1.901,6 m<sup>2</sup>), San Martín (U\$S 1.511,8 m<sup>2</sup>) y Regimiento de Patricios (U\$S 1.473,7 el m<sup>2</sup>). Los precios promedios de las arterias principales mas bajas, se presentaron en las avenidas De Mayo y Sáenz, con un precio de U\$S 839,0 y U\$S 571,4 el m<sup>2</sup> respectivamente.



**Mapa 3.1.**

Precio del m<sup>2</sup> en dólares de locales en venta en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

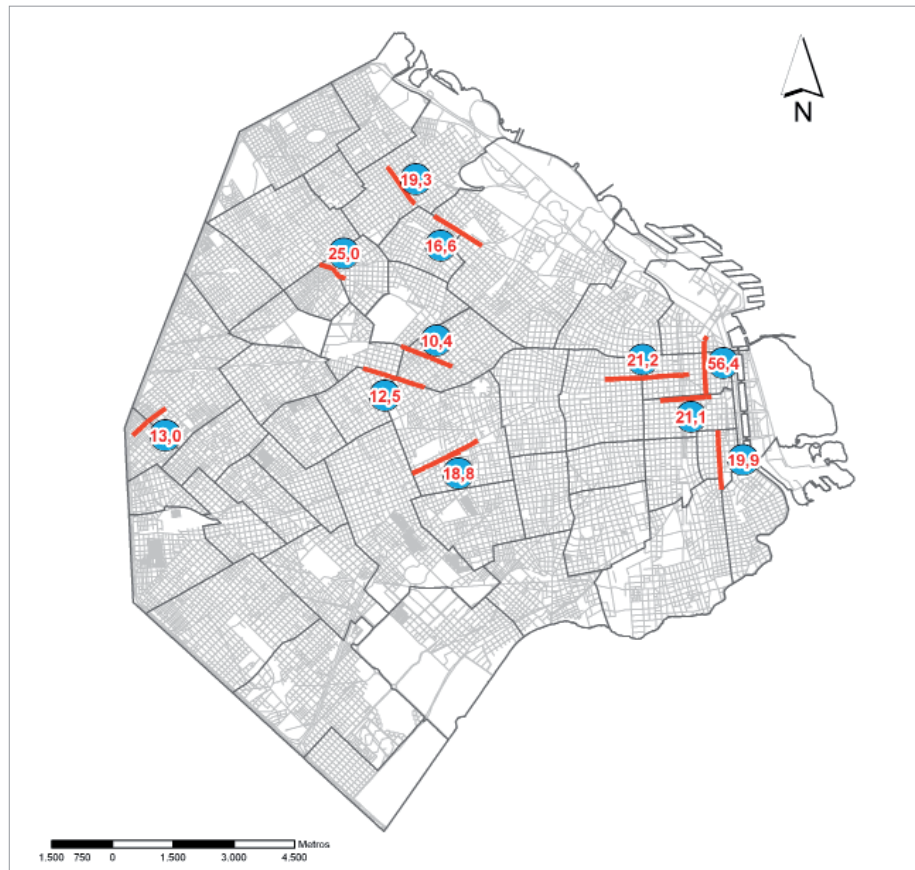


En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial, se registra en la avenida Florida (\$ 56,4 el m²) seguido por la calle Triunvirato (\$ 25,0 el m²), la avenida Corrientes con un precio promedio de \$ 21,2 y la calle De Mayo a \$ 21,1 el m². Luego con valores inferiores se encuentran las avenidas Defensa, Cabildo y Rivadavia con un promedio de \$ 19,9, \$ 19,3 y \$ 18,8 respectivamente; le siguen la avenida Santa Fe (\$ 16,6), las calles Beiró, Francisco, San Martín y Warnes a \$ 13,0, \$ 12,5 y \$ 10,4. En comparación con los valores por arteria de locales en venta se puede reconocer una cierta homogeneización en los valores de las ofertas.

**Mapa 3.2.**

Precio del m² en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



**Cuadro 3.2:**

Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler y en venta en las principales arterias comerciales.

Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2012

Arterias	En venta		En alquiler	
	Cantidad de ofertas	Precio del m <sup>2</sup> promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m <sup>2</sup> promedio (dólares)
Av. Cabildo 1-1000	1	5.263,2	3	16,6
Av. Cabildo 1700-2600	7	1.998,3	17	19,3
Av. Corrientes 900-2400	5	4.558,9	9	21,2
Av. De Mayo 500 -1400	1	571,4	5	21,1
Av. Rivadavia 5000-6200	2	2.659,7	9	18,8
Av. San Martín 1500-3000	1	1.511,8	2	12,5
Av. Triunvirato 3600-4100	1	2.182,5	1	25,0
Av. Warnes 500-1500	4	2.451,6	3	10,4
Defensa 700-1800	4	1.901,5	2	19,9
Florida 1-800	8	2.634,0	10	56,4
Av. Sáenz 700-1300	1	839,0	-	-
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	1	1473,7	-	-
Av. Beiró 5000-5700	2	2.093,0	1	13,0

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.





## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de diciembre de 2012 se realizó la medición trimestral número cuarenta y cuatro del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de once años 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.

Se encontraron en septiembre 940 locales en venta ofrecidos, 32 de ellos en galerías. Las dimensiones de los situados a la calle oscilan entre un mínimo de 17,0 m<sup>2</sup> y un máximo de 1.300 m<sup>2</sup>, con un promedio de 223,0 m<sup>2</sup> por local. En cuanto al precio promedio del m<sup>2</sup> de los locales en venta, fue de U\$S 2.397,2; registrándose un valor máximo de U\$S 25.000,0 por m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S 8,3 por m<sup>2</sup>. El promedio total es un 7,7% menor al trimestre anterior, y un 2,1% mayor al año atrás. En vistas de la serie histórica de registros, se ve a grandes rasgos una tendencia al incremento de los precios, aunque con ciertas oscilaciones.

En el desagregado según las dimensiones de los locales a la calle, los precios promedio máximos corresponden a los locales dentro de los rangos de menores dimensiones: cuanto mayor la extensión del locales, menor su precio por m<sup>2</sup>. En cuanto a las diferencias de precios según localización geográfica, los valores más altos se presentaron en las zonas Norte y Centro de la Ciudad (U\$S 3.121,9 y U\$S 2.429,9 el m<sup>2</sup> respectivamente).

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 1.596 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 5,0 m<sup>2</sup> y un máximo de 4.800 m<sup>2</sup>, promediando 222,2 m<sup>2</sup> por local. El precio promedio del m<sup>2</sup> fue de \$ 103,7 registrándose un valor máximo de \$ 1.000,0 y un mínimo de \$ 3,7. En relación al trimestre anterior, hubo un aumento del precio del 1,5 %, y la variación interanual demostró un incremento del 25,7 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en la zona Norte (\$ 122,3 el m<sup>2</sup>) y Centro (\$ 108,5 el m<sup>2</sup>). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m<sup>2</sup> a \$ 67,0, mientras que en la zona Oeste el m<sup>2</sup> se ofrece a \$ 94,6.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 96 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de U\$S 2.261,2 el m<sup>2</sup>, y para el alquiler U\$S 14,5 el m<sup>2</sup>, lo cual implica que los primeros son 155,9 veces mayor que los segundos; significando una relación porcentual de 0,6 %.

Por último, se tomaron locales ubicados sobre las principales arterias comerciales de la Ciudad, para examinar en particular los precios según las características de estas arterias. Para el alquiler, el precio máximo en promedio corresponde a la calle Florida, a \$ 56,4 el m<sup>2</sup>; y el mínimo sobre la avenida Warnes a un valor de \$ 10,4 el m<sup>2</sup>. En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo se observó en la avenida De Mayo, con el m<sup>2</sup> promedio a U\$S 571,4. El máximo corresponde a la avenida Cabildo (entre alturas 1-1000), a un promedio de U\$S 5.263,2 el m<sup>2</sup>.

## METODOLOGÍA

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, la dimensión, la 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, Buscainmuebles* 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 la georreferenciación de cada registro utilizando las herramientas provistas por los *sistemas de información geográfica*, localizando 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.



