

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



OCTUBRE 2012





**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 Lostri

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 Ansaldi / 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

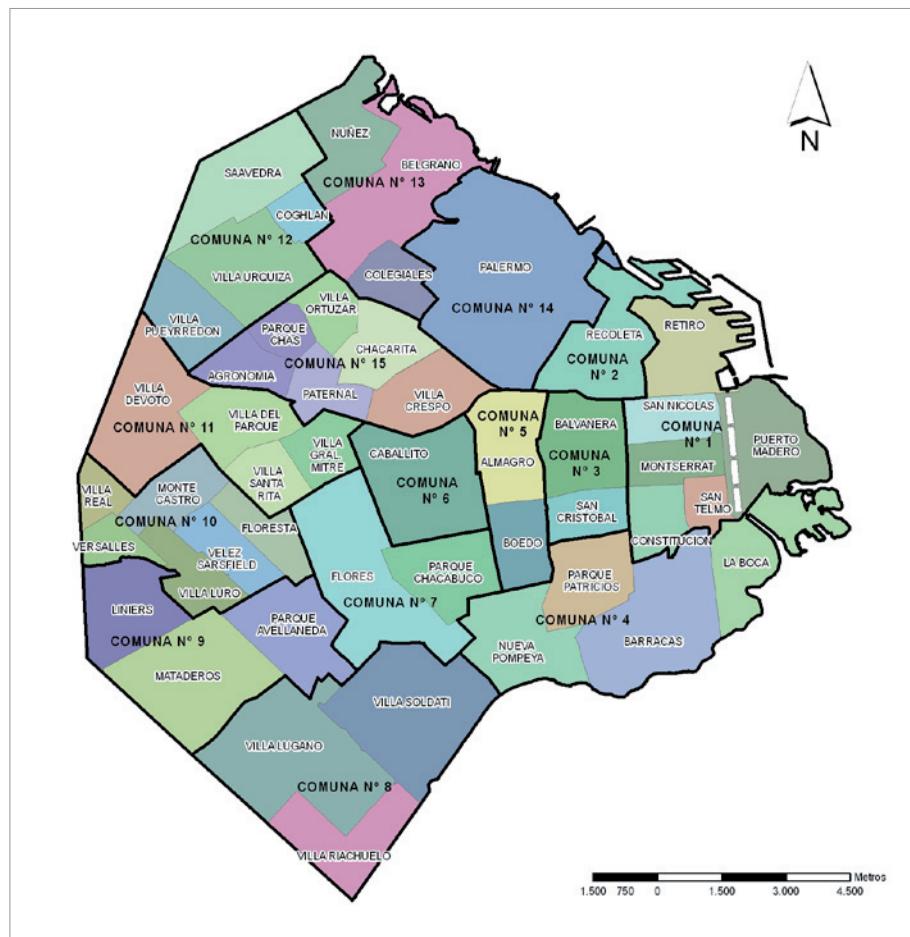
El presente informe tiene como finalidad aproximarse a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de locales en venta y de locales en alquiler. Las series correspondientes a locales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

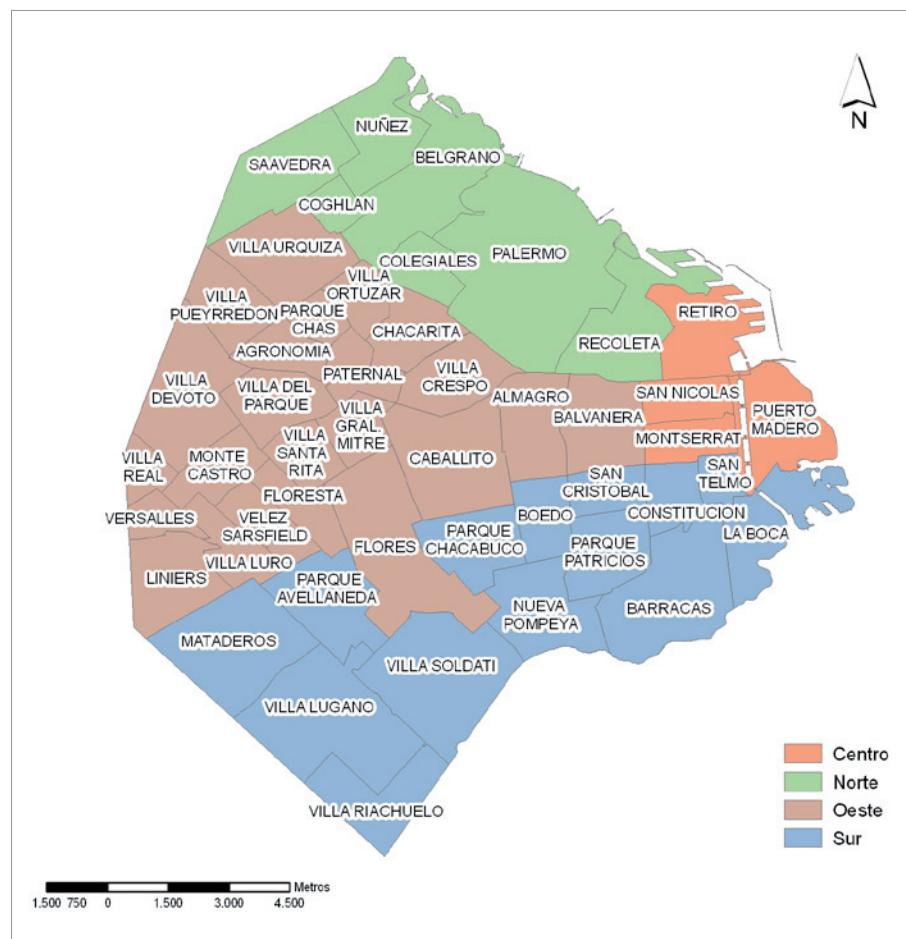
Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

*Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.*



En la primera y segunda parte se examina el precio promedio por m^2 de los locales ofrecidos en venta y alquiler, comparando el resultado obtenido con los de mediciones anteriores. Luego se observa cómo influyen sobre este valor las dimensiones de los locales y su distribución geográfica. Asimismo, y a fin de apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada local, se incluye una sección donde se presentan los precios puntuales de locales de 20 y 100 m^2 seleccionados aleatoriamente, emplazados en diversas zonas de la urbe.

En tercer lugar, se establece la relación entre el precio de alquiler de los locales y el de venta, 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.



Mapa 1.b.

Zonas

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. 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 septiembre de 2012, se estudiaron 988 ofertas de locales en venta a la calle, en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 9 m² y los 3.250 m², resultando una media de 208,0 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta, en la Ciudad de Buenos Aires fue, de U\$S 2.596,9 con un mínimo de U\$S 37,7 y un máximo de U\$S 25.000,0 el m². En cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 51 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 2.497,8 con un mínimo de U\$S 570,5 el m² y un máximo de U\$S 8.649,0 el m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 9,0 m² y los 1227,0 m², promediando 62,0 m².

Con respecto a la medición realizada en septiembre del año anterior, se detecta un aumento del precio de los locales a la calle en un 26,3%. En cuanto a la diferencia de valores con respecto al trimestre anterior, hubo un crecimiento del 12,9%. El valor actual se sitúa en los U\$S 2.596,9, 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

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. 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–Septiembre 2012

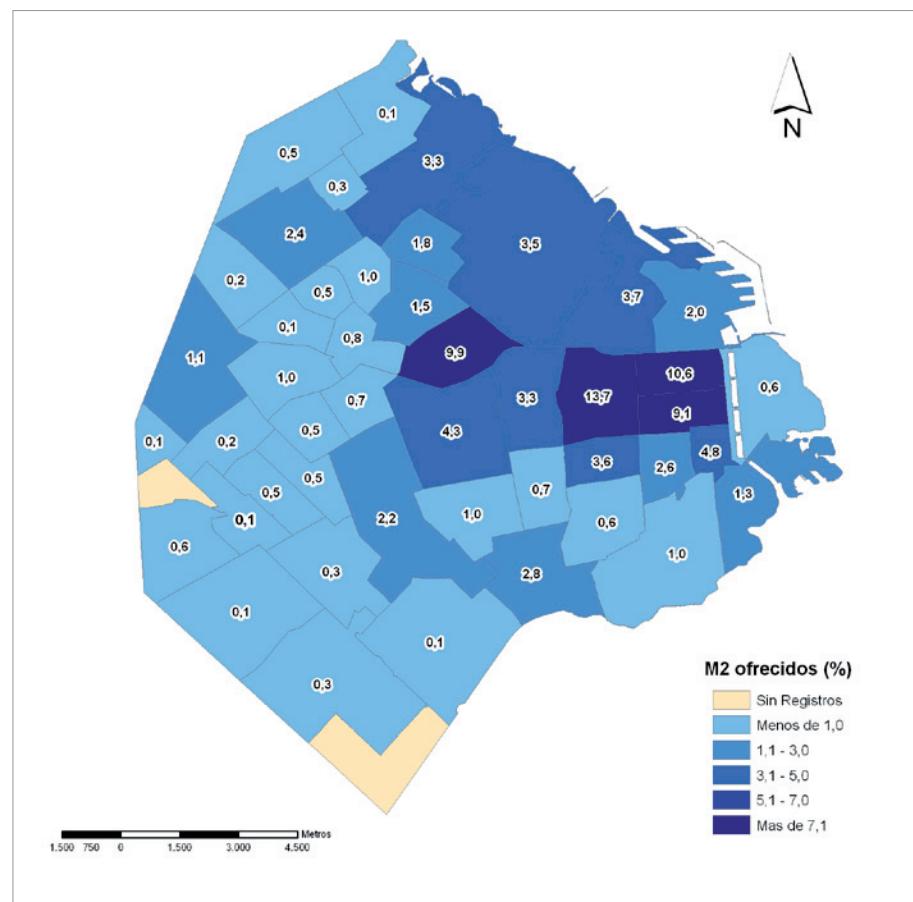
1.1. I. Distribución de los precios de los locales en venta según dimensiones

Al analizar la distribución de los locales en venta discriminados por sus dimensiones, se destacan los resultados más altos en los barrios de la zona Oeste y Centro de la Ciudad de Buenos Aires. El barrio que presenta las mayores dimensiones es el barrio de Balvanera con un 13,7% y lo siguen los barrios de San Nicolás y Villa Crespo con 10,6% y 9,9%, respectivamente. Para el cuarto lugar de porcentaje más alto se encuentra el barrio de Monserrat con un 9,1%, finalmente San Telmo ofrece el 4,8%. Entre estos cinco barrios de porcentajes más altos se encuentra el 48,1 % del total de m² ofrecido en la Ciudad.

Por otro lado los valores más bajos se distribuyen de una manera relativamente homogénea a lo largo de la Ciudad, los porcentajes más bajos se encuentran en seis barrios, con un 0,1%: Agronomía, Núñez, Villa Luro, Villa Real, Mataderos y Villa Soldati. Además de estos barrios, los cuales presentan la menor participación en el total de m² ofrecidos en venta hay un grupo grande de barrios que no superan el 1,0% del total localizados de manera relativamente homogénea, hacia los límites de la Ciudad y en gran parte de las zonas Oeste y Sur. Cabe destacar, que las Comunas 8, 9 y 11 son las que contienen mayor cantidad de barrios que no superan este porcentaje. (VER MAPA 1.1).

Mapa 1.1.
Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2012

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



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 m². En septiembre 2012, los valores más altos se observan en el rango 51-100 m², con un promedio de U\$S 3.211,9 por m².

El siguiente rango de superficie con mayor valor es el de menores superficies, y tiene un promedio significativamente más bajo, a U\$S 3.190,8 el m², que de todas formas es un valor más alto que el del promedio general. Los locales con superficie entre 21 y 50 m² presentan un valor muy similar al anterior de U\$S 2.931,8 m². El rango de locales de mayor cantidad de ofertas (444) es el que comprende los 101 y 500 m², cuyo precio promedio es de U\$S 2.318,7 por m². En el rango siguiente de mayor extensión, de los 501 m² a 1.000 m², el precio promedio es el de segundo menor valor de U\$S 1.343,9; y los locales de máxima superficie (1.001-3.250 m²) tienen el precio promedio más bajo, U\$S 1.093,2 el m². (VER CUADRO 1.2).

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
9 - 20	54	3.190,8	8.649,0	206,3
21 - 50	180	2.931,8	12.000,0	442,3
51 - 100	228	3.211,9	25.000,0	545,5
101 - 500	444	2.318,7	16.875,0	212,3
501 - 1000	57	1.343,9	4.694,1	92,4
1001 - 3250	25	1.093,2	5.067,0	37,7
Total	988	2.596,6	25.000,0	37,7

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

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 y Oeste de la Ciudad: U\$S 3.116,1 y U\$S 2.695,6 el m², respectivamente. En tercer lugar, la zona Centro tiene un promedio no muy lejano de los anteriores de U\$S 2.656,6 el m², y con el mínimo, la zona Sur promedia el m² a U\$S 1.545,2. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta una mayor cantidad, 483 locales en venta, luego la zona Norte y Centro le siguen con 179 y 182 respectivamente. Finalmente la zona Sur es la que menor cantidad de ofertas contiene, 144. (VER CUADRO 1.3).

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	182	2.656,6	16.875,0	37,7
Zona Norte	179	3.116,1	25.000,0	340,0
Zona Oeste	483	2.695,6	17.142,9	205,2
Zona Sur	144	1.545,2	7.643,3	47,1

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

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 2012

Cuadro 1.3.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 m², 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 m², para el barrio de Puerto Madero el cual demuestra un valor de U\$S 4.868,1 m². El segundo barrio con más alto valor del m² es Recoleta, con un precio de U\$S 3.757,7 el m²; presentando el valor más elevado de la zona Norte.

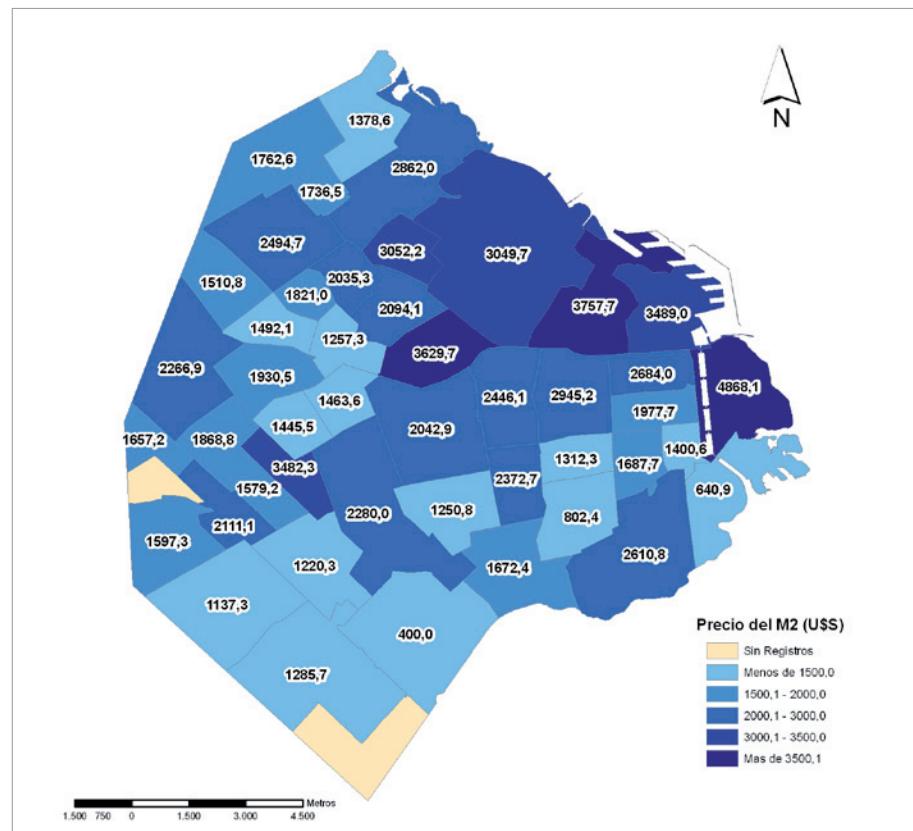
Para la zona Norte, el precio del m² más alto se registra en el barrio de Recoleta, seguido por Colegiales con un precio de U\$S 3.052,2 el m². El que lo sigue en valor más alto es Palermo U\$S 3.049,7 el m². El barrio de más bajo valor en esta zona es Núñez (U\$S 1.378,6 el m²) y lo siguen Coghlan y Saavedra con un precio de U\$S 1.736,5 y U\$S 1.762,6 el m².

Con respecto a la zona Oeste, el barrio de mayor valor es Villa Crespo (U\$S 3.629,7 el m²), y lo sigue Floresta (U\$S 3.482,3 el m²), el cual es el quinto de mayor precio en la Ciudad. Esta zona está dividida internamente en barrios como Balvanera, Almagro, Villa Urquiza, Chacarita y Flores los cuales no bajan de los U\$S 2.000 el m². En contraparte, esta zona presenta valores mucho menores como son los casos de los barrios Paternal o Villa Santa Rita de U\$S 1.257,3 y U\$S 1.445,5 el m² respectivamente.

Mapa 1.2.

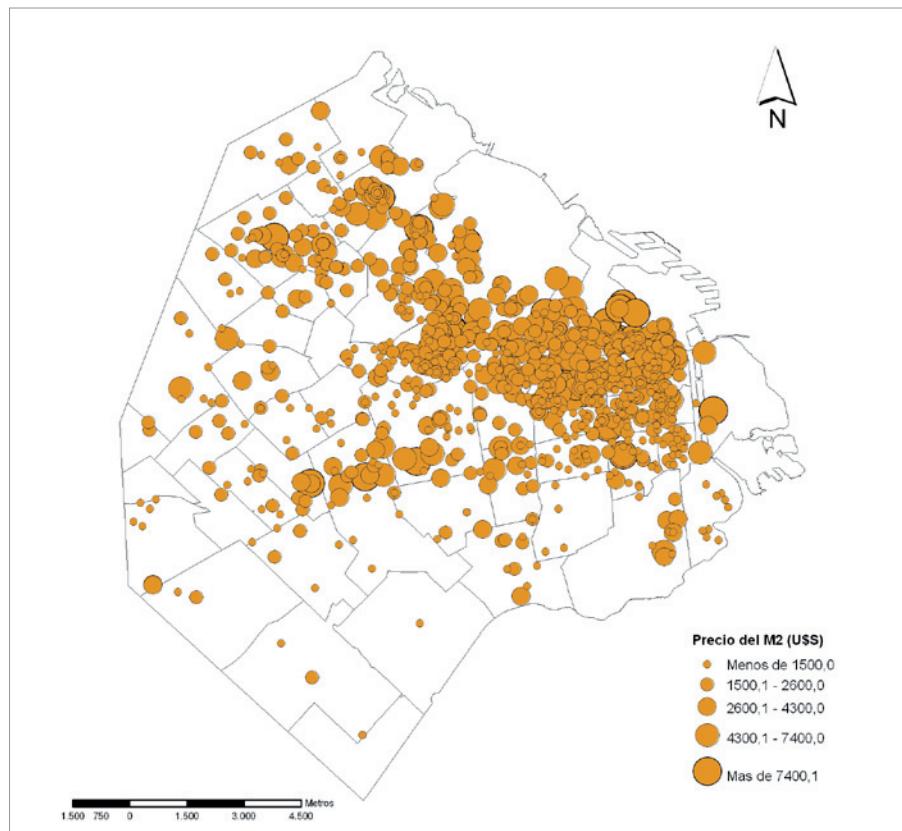
Precio promedio del m² de locales
en venta por barrio. Ciudad de
Buenos Aires. Septiembre 2012

*Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.*



Los precios más bajos con respecto al promedio del m^2 son los pertenecientes a los barrios de la zona Sur de la Ciudad. Para esta zona el barrio de precio más elevado es Barracas que presenta un valor promedio de U\$S 2.610,8 el m^2 y lo sigue el barrio de Boedo (U\$S 2.372,7 el m^2). En esta zona se encuentran los barrios de precios más bajos, dentro de los cuales se encuentran Villa Soldati (U\$S 400,0 el m^2) y La Boca (U\$S 640,9 el m^2).

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 m², 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 m² de locales en venta,
en los barrios de la Ciudad de
Buenos Aires. Septiembre 2012
*Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.*

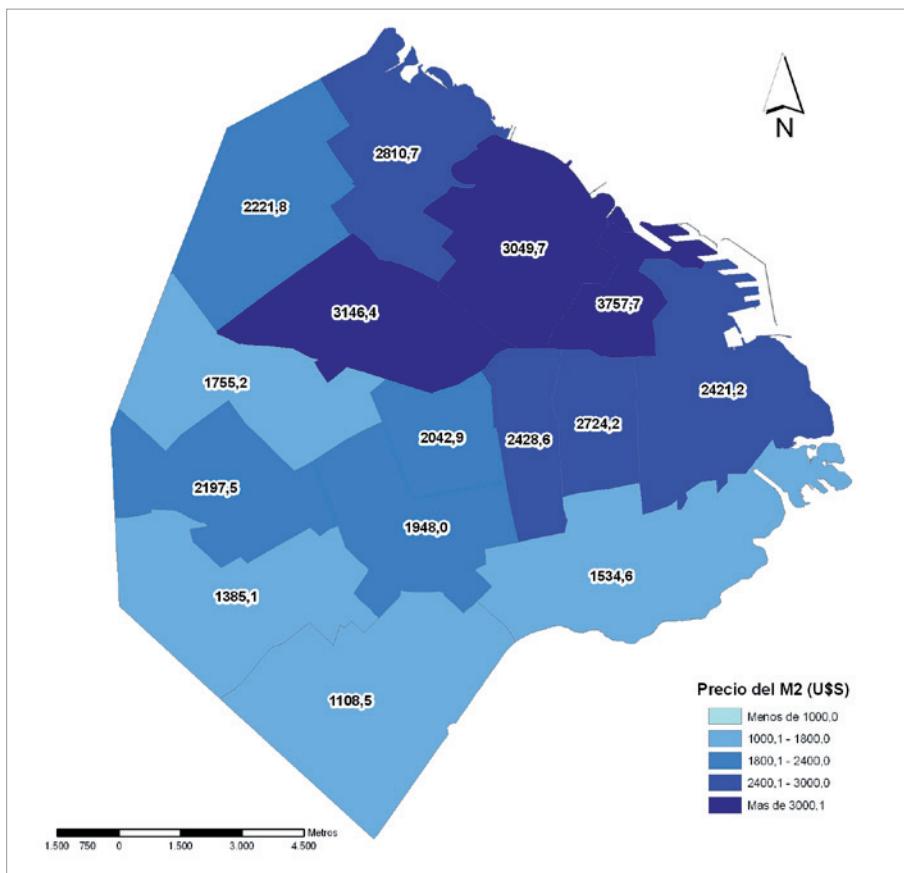
1.1. III. Precio promedio de oferta de locales en venta por Comuna

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m^2 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 3.757,7 el m^2 , seguido por la Comuna 15 (barrio de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortuzar) con un valor promedio de U\$S 3.146,4. En tercer lugar la Comuna 14 (barrio de Palermo) presenta un valor promedio de U\$S 3.049,7 m^2 . En cuarto lugar están la Comuna 13 (Barrios de Belgrano, Colegiales, Coghlan y Núñez) a U\$S 2.810,7 el m^2 . Para la zona Norte de la Ciudad, el precio más bajo se registró en la Comuna 12 (barrios de Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredon y Villa Urquiza) con un valor de U\$S 2.221,8 m^2 .

Los siguientes valores en el rango de los precios más elevados corresponden a las comunas del Centro y Oeste de la Ciudad. La Comuna 1 (barrio de Constitución, Montserrat, Puerto Madero, San Nicolás y San Telmo) presenta un valor promedio de U\$S 2.421,2 m^2 . Le sigue la Comuna 3 (barrios de Balvanera y San Cristóbal) la cual promedia un valor de U\$S 2.724,2 el m^2 ; le sigue la Comuna 5 (barrios de Almagro y Boedo), U\$S 2.428,6 el m^2 . Finalmente dentro de estos rangos se encuentran las Comunas 6 (barrio Caballito), con un precio promedio de U\$S 2.042,9 el m^2 , 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) a U\$S 1.948,0 el m^2 y 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) a U\$S 1.755,2 el m^2 .

Las Comunas de la Ciudad que presentan los precios promedio más bajos son, en su mayoría, de la zona Sur, la Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) la cual presenta U\$S 1.108,5 m^2 siendo el promedio más bajo de todas las comunas. Luego le sigue la Comuna 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y Comuna 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) con U\$S 1.385,1 y U\$S 1.534,6. Asimismo la Comuna 10 presenta un valor mas elevado a las comunas con las que limita (Floresta, Monte Castro, Vélez, Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) con U\$S 2.197,5 m^2 .





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 m². En este relevamiento el local con mayor valor de oferta de venta ofrecido a U\$S 88.000, se encuentra sobre la calle Salguero, Jerónimo al 1000 en el barrio de Almagro. Luego con valores inferiores hay dos locales de U\$S 75.000 y U\$S 60.000, el primero ubicado en Parque Chas y el segundo en Villa Urquiza.

Con precios intermedios, se hallaron varias ofertas entre U\$S 55.000 y U\$S 42.000, localizándose en los barrios de Retiro, Belgrano, Monte Castro y Villa Pueyrredon.

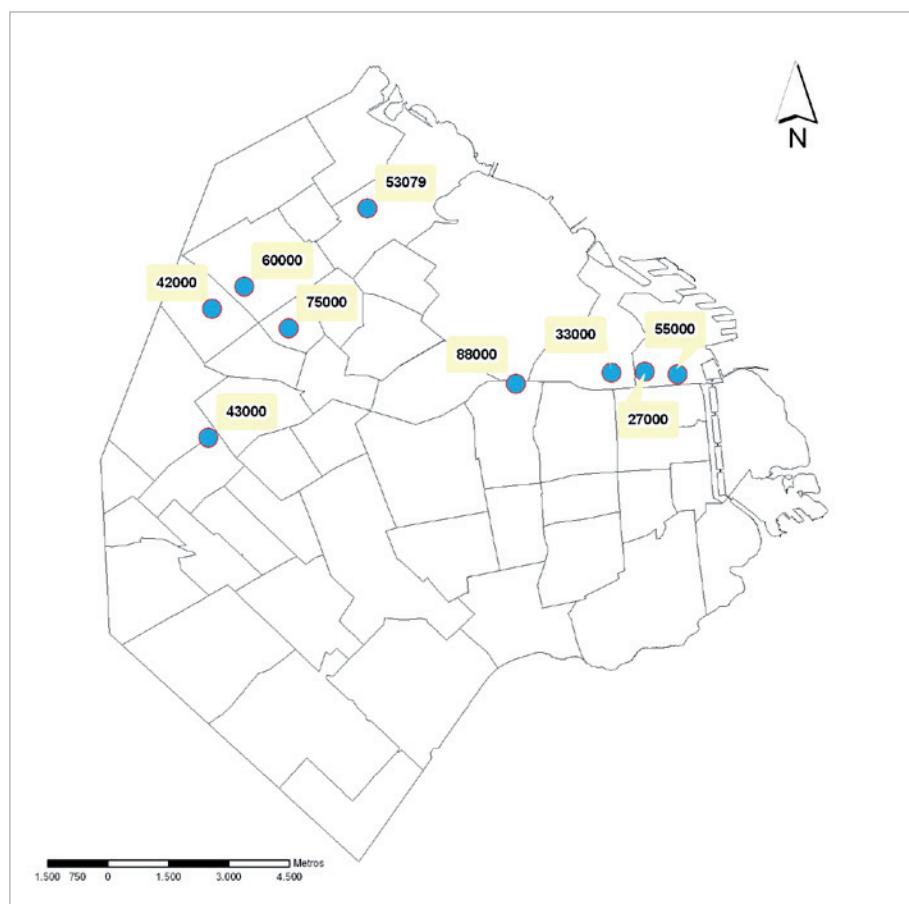
Los locales de menor precio están ubicados en los barrios de Recoleta y Retiro, el primero sobre la calle Av. Santa Fe al 1800 y el segundo en Santa Fe al 1200. Estos presentan

un valor de U\$S 33.000 y U\$S 27.000 respectivamente. En un análisis de la distribución espacial de los precios, con la ayuda del siguiente mapa, se observa una escasez bien acentuada para barrios de la zona Sur y Oeste de la Ciudad. (VER MAPA 1.5).

Mapa 1.5.

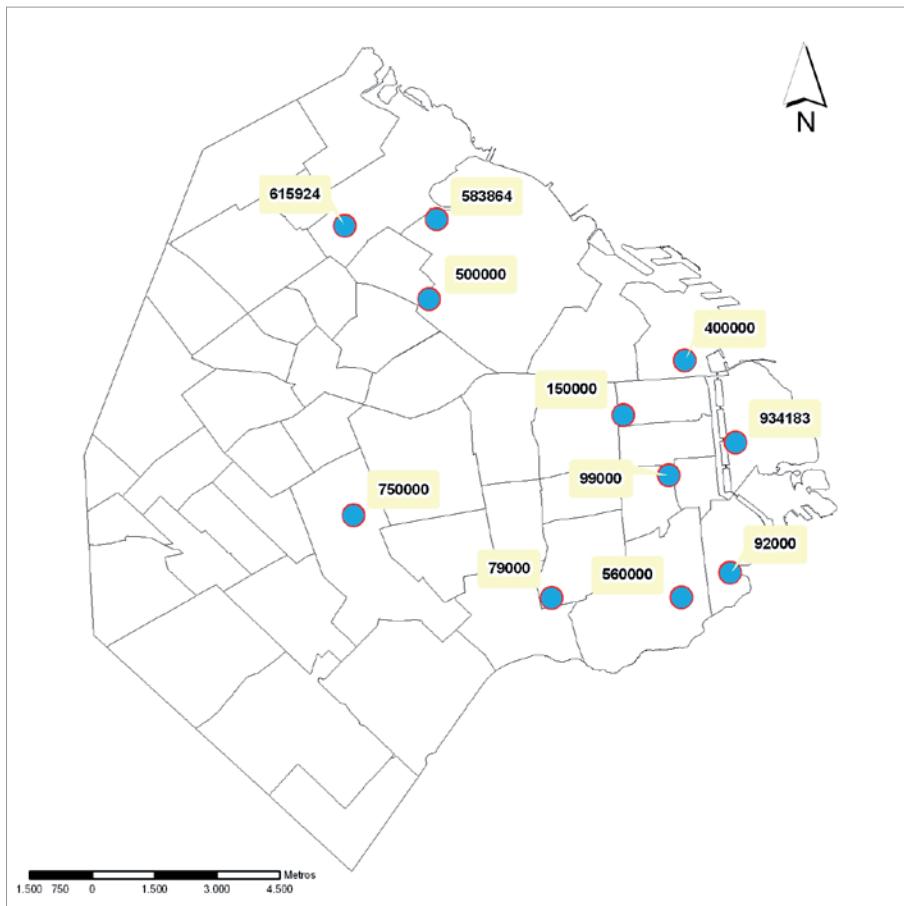
Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2012

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



Además de los locales que se distinguieron en el mapa anterior, se encontraron once locales de 100 m². El local de mayor precio está ubicado en Puerto Madero, sobre la calle Paine, Aime al 1300. Se encuentra ofertado a un precio de U\$S 930.000. Con un precio un tanto menor se observan cuatro locales en el rango de U\$S 750.000 a U\$S 560.000. Están ubicados en los barrios de Flores, Belgrano, Palermo y Barracas. El primero de ellos es un local ubicado sobre la avenida Rivadavia al 6800, con un valor de U\$S 750.000, luego en la calle Zapiola al 2100 a U\$S 620.000, luego sobre la avenida Lacroze, Federico al 1800 con un precio de U\$S 580.000 y la calle Herrera 1700 también con un precio de U\$S 560.000.

A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios de entre U\$S 500.000 y U\$S 79.000. Lo destacable de los locales en venta con superficies de 100 m², es que los más altos valores se encuentran en la zona Oeste y Centro. 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. (Ver Mapa 1.6)



2

PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOCALES



2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de septiembre se relevó un total de 2.651 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones, oscilan entre los 7,8 m² y los 4.800,0 m², alcanzando una dimensión promedio de 215,5 m². La moneda elegida para el análisis de los precios es el peso, dado que es el utilizado en este mercado; y la medida por m² permite homogeneizar el análisis con los locales en venta. El precio promedio del m² es de \$ 102,2, aumentando un 10,6% al resultado de junio. 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 septiembre de 2012 se registra un aumento del 36,3% 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 m² 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 más 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 más versátil que el de locales en venta, por ende es normal encontrar valores o variaciones más 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 \$/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001– Septiembre 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

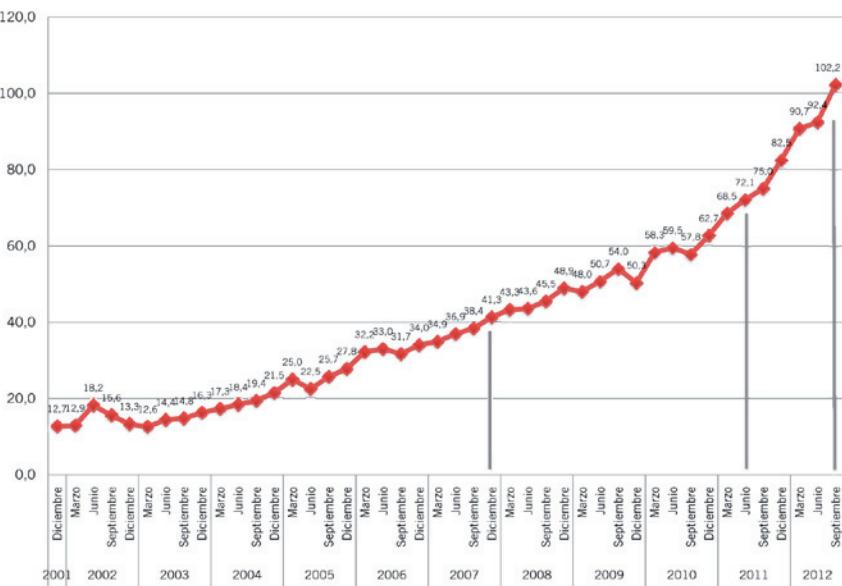
Septiembre	14,8	2,7	-5,4
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Marzo	17,3	6,1	37,3
Junio	18,4	6,4	27,8
Septiembre	19,4	5,4	31,1
Diciembre	21,5	10,8	31,9
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
2006			
Marzo	32,2	15,8	28,8
Junio	33,0	2,5	46,7
Septiembre	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	10,6	36,3

Gráfico 2.1

Variación del precio promedio de locales en alquiler por m².
Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001– Septiembre 2012

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. 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. Coinciendo 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 6 y 20 m², con un valor de \$ 145,9. El siguiente valor más alto, es el del siguiente rango entre 21 y 50 m², con un precio promedio de \$ 129,7, luego los locales entre 51 y 100 m² con un valor similar al anterior de \$ 117,7. Para los locales en el siguiente rango de superficies (entre 101 y 500 m²), el promedio es de \$ 89,6 presentando un precio promedio menor, según marca la tendencia en los locales en alquiler, por otro lado concentra la mayor cantidad de ofertas, 1287. Para los locales de este rango se reconoce el precio máximo de oferta de todos los locales que se encuentra en los \$ 3.475,0. 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 \$ 53,3 el m².

Cuadro 2.2.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m², por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2011

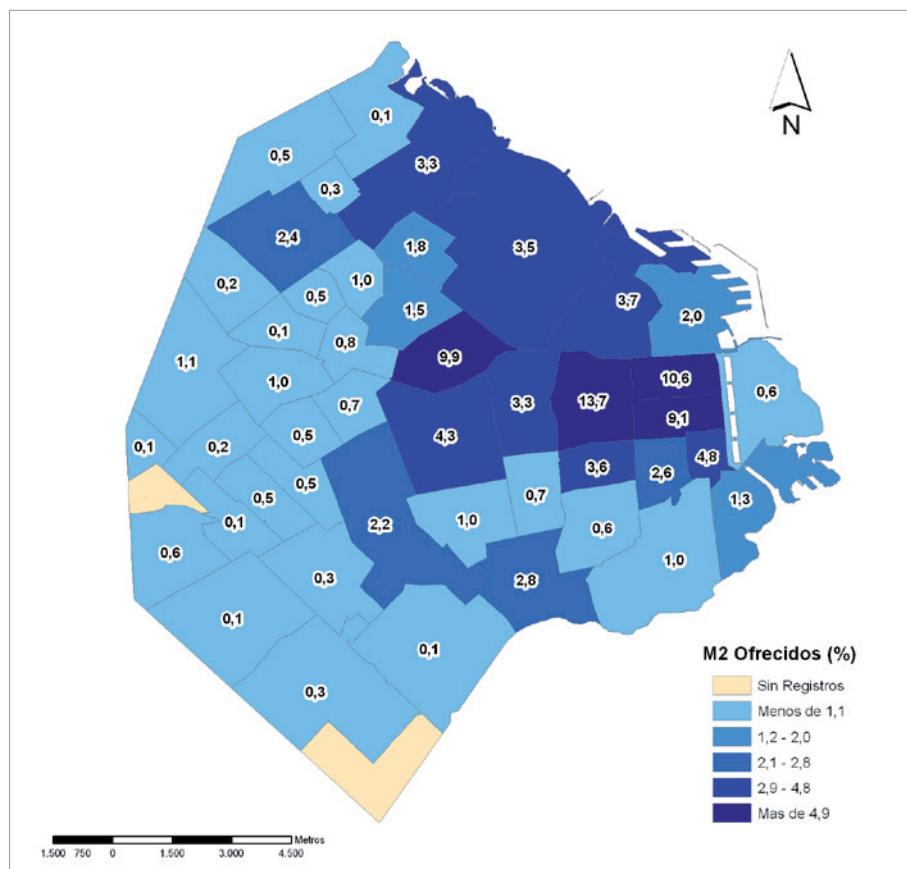
m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
7 – 20	105	145,9	829,9	30,0
21 - 50	509	129,7	1.000,0	23,3
51 - 100	532	117,7	1.000,0	17,5
101 - 500	1287	89,6	3.475,0	8,9
501 - 4200	216	53,3	355,9	6,0
Total	2.649	102,2	3.475,0	6,0

Fuente: Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. 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 Palermo es el que contiene el porcentaje de m^2 ofrecidos más alto (12,8%), 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 también contiene el mayor número de ofertas (389 ofertas).

Por su parte, los barrios de San Nicolás y Villa Crespo, le siguen en importancia con un 11,4% y 8,4% m^2 ofrecidos para el total de la Ciudad respectivamente. Sumando el barrio de Balvanera (7,4%) a los anteriores, se llega a completar un 40,0% del total de m^2 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 46,1%, poco más de la mitad de los m^2 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).



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 diferencias notables entre el Norte y Sur de la Ciudad. La zona Norte presenta un precio promedio de \$ 131,5 por m², y el otro extremo, la zona Sur \$ 59,8, la cual no supera el promedio total de la Ciudad. Por su parte, la zona Centro tiene el segundo promedio más importante de \$ 106,8. Luego la zona Oeste tiene un precio promedio más bajo al de las zonas anteriores de \$ 90,3 el m², ésta contiene la mayor cantidad de ofertas (1.025 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 \$/m², por zonas.

Ciudad de Buenos Aires.

Septiembre 2012

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	521	106,8	1.000,0	13,7
Zona Norte	788	131,5	3.475,0	7,9
Zona Oeste	1.025	90,3	1.000,0	6,0
Zona Sur	317	59,8	523,8	7,3

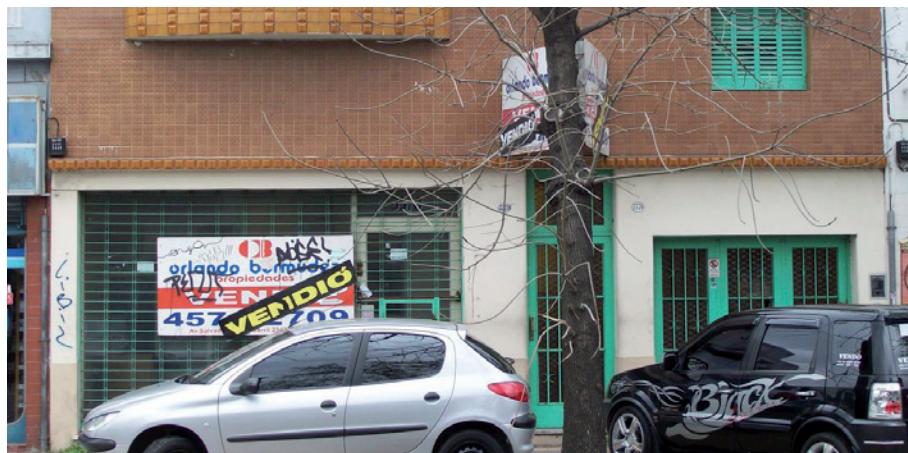
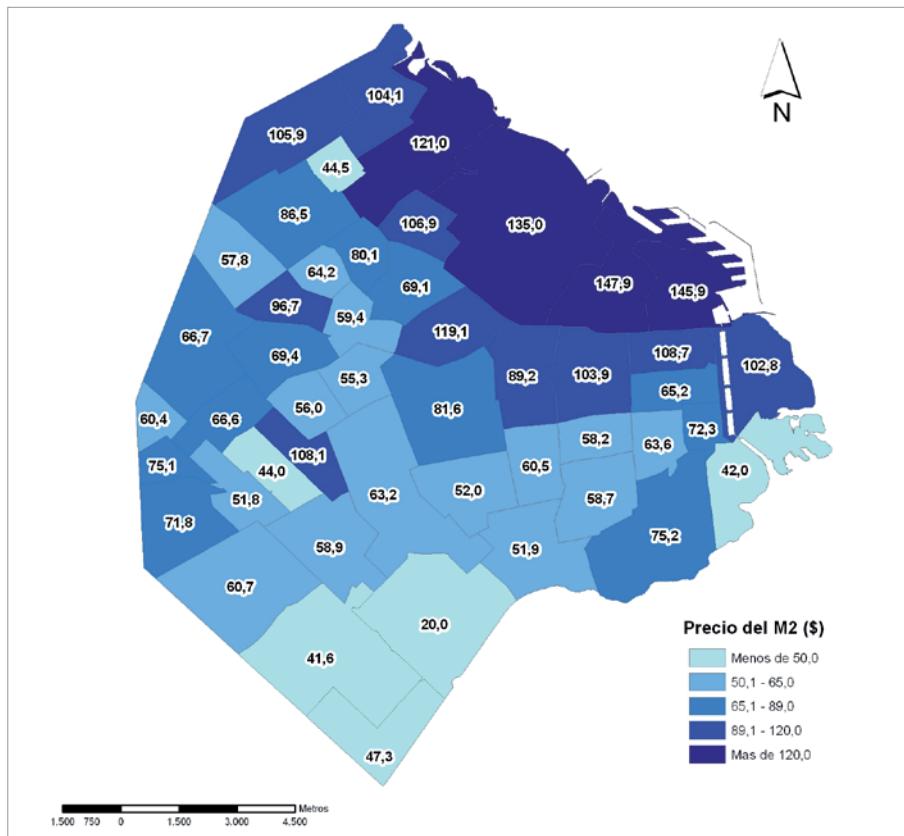
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En la zona Centro, el barrio de Retiro es el segundo barrio con valor promedio más alto, en la Ciudad con \$ 145,9 el m². Por su parte, el barrio de San Nicolás tiene un precio promedio de \$ 108,7, seguido por el barrio de Puerto Madero con un precio promedio de \$ 102,8 y el barrio de Montserrat con el mínimo valor de la zona Centro de \$ 65,2 el m².

En cuanto a la zona Norte, el barrio de Recoleta es el que presenta el precio promedio máximo, siendo también el mayor de la Ciudad: \$ 147,9, le sigue el barrio de Palermo, con un valor de \$ 135,0 el m²; luego, los barrios de Belgrano y Colegiales con precios de \$ 121,0 y \$ 106,9 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Saavedra y Nuñez presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con un precio promedio de \$ 105,9 y \$ 104,1. Finalmente el barrio de Coghlan tiene el precio mínimo dentro de la zona: \$ 44,5 el m².

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: Villa Crespo (\$ 119,1), Floresta (\$ 108,1) y Balvanera (\$ 103,9). 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 Agronomía (\$ 96,7), Almagro (\$ 89,2), Villa Urquiza (\$ 86,5), Caballito (\$ 81,6) y Villa Ortuzar (\$ 80,1). 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 (\$ 75,0), Liniers (\$ 71,8), Villa del Parque (\$ 69,4) y Villa Pueyrredon (\$ 69,1); 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 Villa Santa Rita (\$ 56,0), Villa Gral. Mitre (\$ 55,3) Villa Luro (\$ 51,8) y Vélez Sarsfield (\$ 44,0). El valor bajo para estos últimos barrios es probable que se de 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 Barracas \$ 75,2, seguido por San Telmo \$ 72,3, Constitución \$ 63,6 y Mataderos \$ 60,7. Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Villa Riachuelo (\$ 47,3), Boca (\$ 42,0), Villa Lugano (\$ 41,6) y Villa Soldati (\$ 20,0). Este ultimo barrio es el valor más bajo del total de barrios de la Ciudad. (VER MAPA 2.2).



Respecto al relevamiento realizado, la zona Oeste es la que presenta un mayor porcentaje de crecimiento con respecto al último trimestre relevado (junio de 2011). El porcentaje de aumento de esta zona fue de 34,6%, a diferencia del 19,3% y 15,2 % que presentan las zonas Centro y Sur respectivamente. La zona Norte representa la menor variación, con un total de 11,9 %.

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 Norte es la que presenta el mayor aumento, alcanzando el 48,8 %. A ésta le sigue la zona Centro con un aumento del 36,9 %; luego se ubican las zonas Oeste y Sur con una variación anual positiva del 28,3 % y 12,4 %, respectivamente.

Cuadro 2.4:

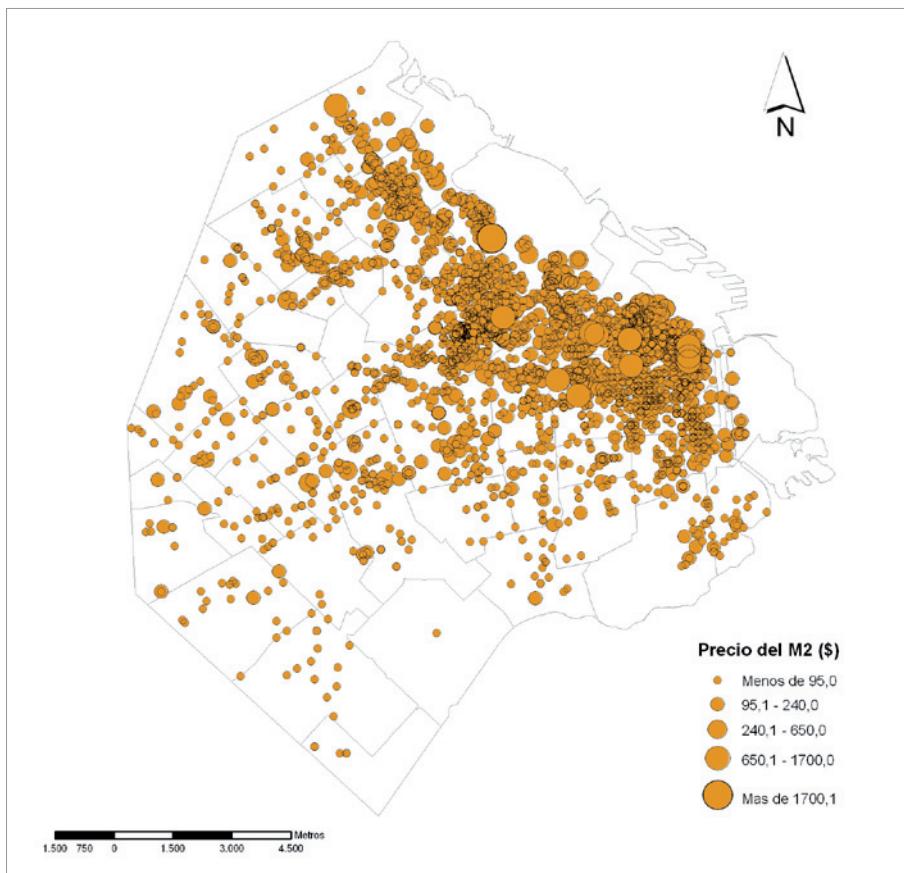
Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m², por zonas.

Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001– Septiembre 2011

	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
	Dic. (\$)	Sep. (\$)																						
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	106,8	19,3	36,9		
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	11,9	48,8		
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	34,6	28,3		
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	15,2	12,4		

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Para el mapa 2.3 se diferencian todas las ofertas de locales en alquiler para la Ciudad, en septiembre de 2012. Según se observa, los locales de mayor precio 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 a lo largo de los 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 m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2012

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. 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 m² de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en septiembre 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 m² 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 m² 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 m² de los locales en alquiler por comuna.

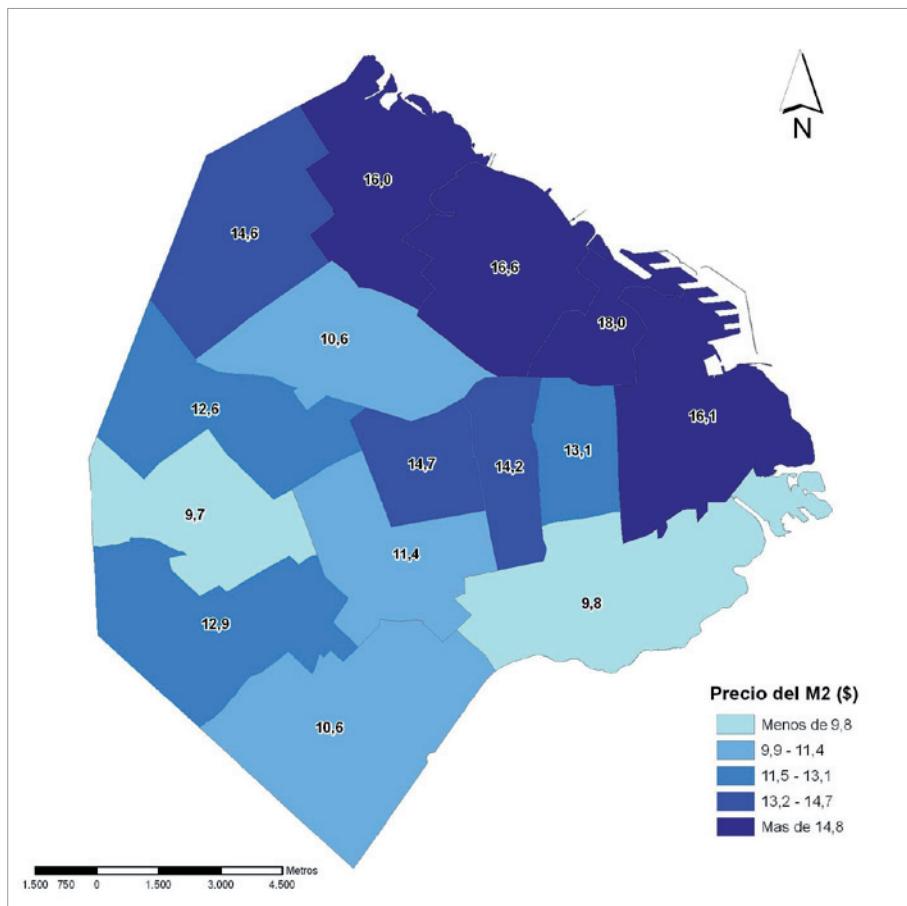
Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia

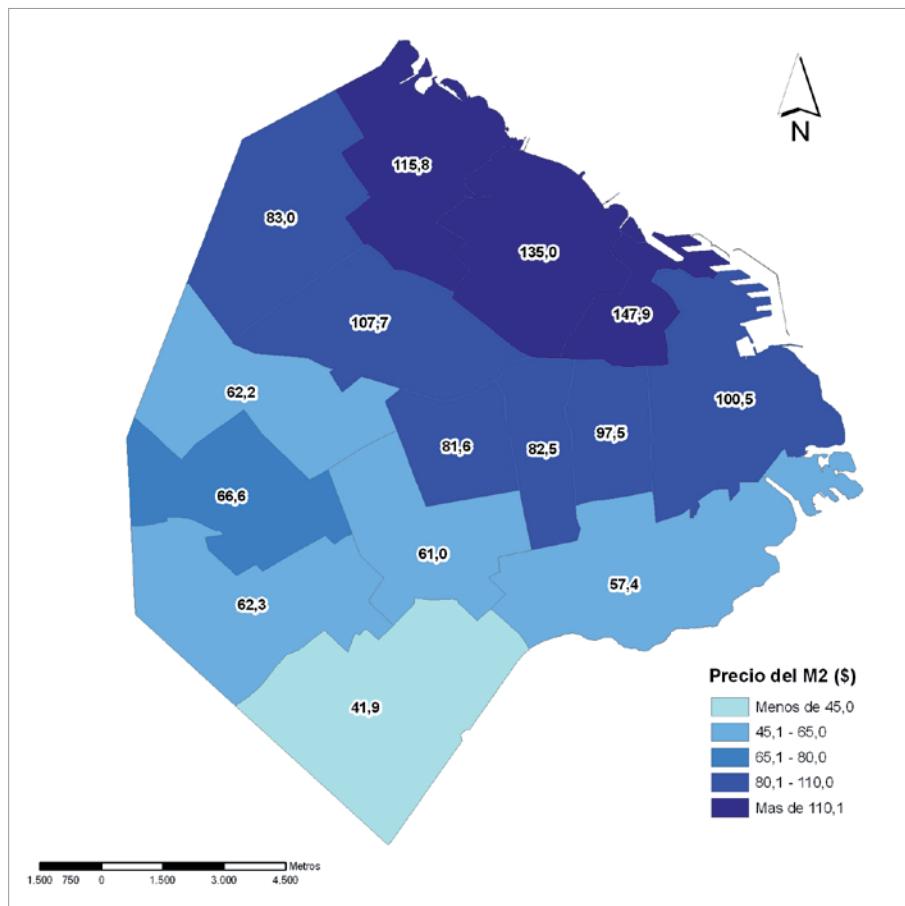
Territorial, Secretaría de Planeamiento,

MDU. GCBA.



Para septiembre de 2012 los valores más altos se ubican en la Comuna 2 (Recoleta), y le siguen en orden las Comunas 14 (Palermo) y 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con un precio del m² de \$ 147,9, \$ 135,0 y \$ 115,8 respectivamente. Se observa en el rango de valores siguiente del mapa a las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 3 (Balvanera y San Cristobal), 5 (Almagro y Boedo), Comunas 15 (Agronomía, Chacarita, Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortuzar), Comunas 6 (Caballito) y Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredon y Villa Urquiza) las cuales presentan valores de \$ 100,5, \$ 82,5, \$ 97,5, \$ 107,7, 81,6 y \$ 83,0 el m² respectivamente. Luego sigue la Comuna 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) y 9 (Liniers, Mataderos y Parque Patricios) con precios por m² de \$ 66,6 y \$ 62,3 respectivamente. Para el siguiente rango de precios se incluyen las Comunas 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) 7 (Flores y Parque Chacabuco) y 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Chacabuco) las cuales presentan un precio del m² de \$ 62,2, \$ 61,0 y \$ 57,4 respectivamente. Finalmente se encuentra la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) con el precio mas bajo relevado este trimestre, el cual se ubica en torno a los \$ 41,9 el m².

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



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 de 704,7% 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 – septiembre 2012. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en comunas de la zona Oeste y Norte. De tal forma, la Comuna 15, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 916,3%. Para el segundo rango de diferencia porcentual, las Comunas 3 y 13 muestran un incremento del 644,3% y 624,0 % respectivamente.

Para septiembre de 2012 observamos que hubo un gran aumento de la Comuna 3 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.

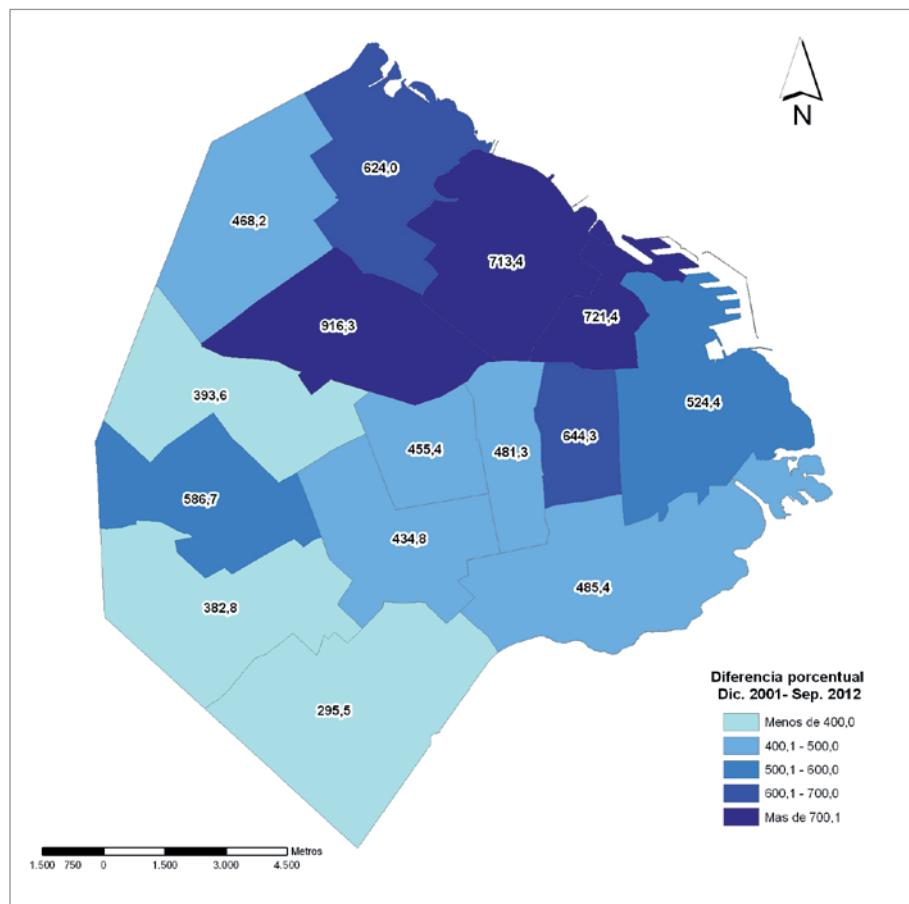
Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001– Septiembre 2012

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia

Territorial. Secretaría de Planeamiento.

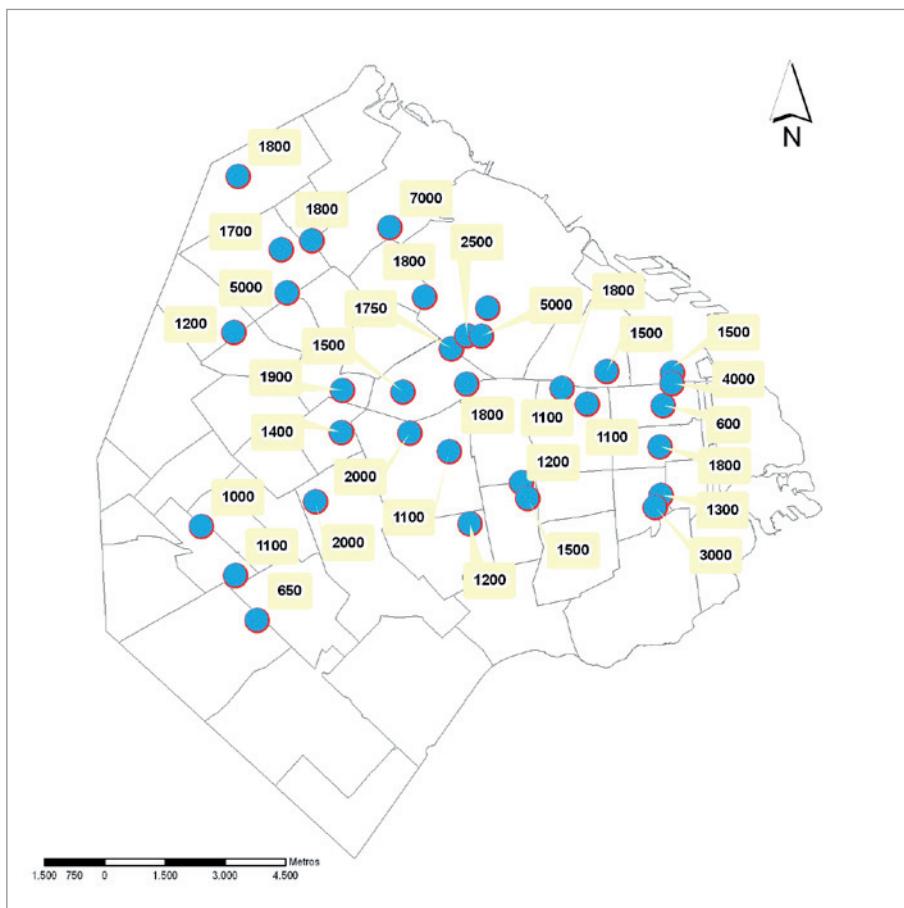
MDU, GCBA,



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

Para esta sección se seleccionaron todos los locales en alquiler de 20 m² relevados en toda la Ciudad. De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de treinta y cuatro locales en alquiler. El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 7.000,0 y fue registrado en la calle La Pampa al 2200 en el barrio de Belgrano. La mayoría de los locales en alquiler (32 de 34) presentan precios mayores a los \$ 1.000,0, y únicamente hay dos de estos que se encuentran por debajo de este valor. Estos últimos se ubican en los barrios de Mataderos y San Nicolás. Entre la zona Oeste y Norte de la ciudad se reparten la mayoría de las ofertas, 17 y 8 ofertas para cada zona respectivamente. Luego se observan cuatro ofertas en la zona Centro y cinco 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)



Por otra parte, se seleccionaron cincuenta y seis locales en alquiler de 100 m² ubicados en diferentes puntos de la Ciudad. El mayor número de ellos (25) se ubican en la zona Oeste, luego se aprecian 16 casos para la zona Norte. Por último, se encontraron 10 casos para la zona Centro y cinco para el Sur. En cuanto a los precios, el local de menor precio se ubica sobre la calle Famatina al 3400 en el barrio de Parque Patricios, con un precio de \$ 2.000,0. En contraparte el local de 100 m² de mayor precio está sobre la calle Mitre, Bartolomé al 2700, en el barrio de Balvanera, y presenta un precio de \$ 33.500,0.

Para este trimestre se encontraron 41 locales que superan o igualan los \$ 6.000 ubicándose mayoritariamente entre las zonas Oeste y Norte (18 y 13 casos respectivamente). Dentro de éste rango la zona Centro presenta nueve casos y uno la zona Sur, ubicado en la calle La Rioja al 2100 con un precio de \$ 14.000,0 en el barrio de Parque Patricios.

En lo que respecta a los locales con precios menores a los \$ 6.000, son quince los casos, y dentro de estos, hay un total de seis casos, con valores inferiores a los \$ 4.500. De estos últimos cuatro se ubican en la zona Sur y dos en la zona Oeste. El local de menor precio para esta superficie se encuentra en la calle Famatina al 3400, presentando un precio de \$ 2.000. 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 m².

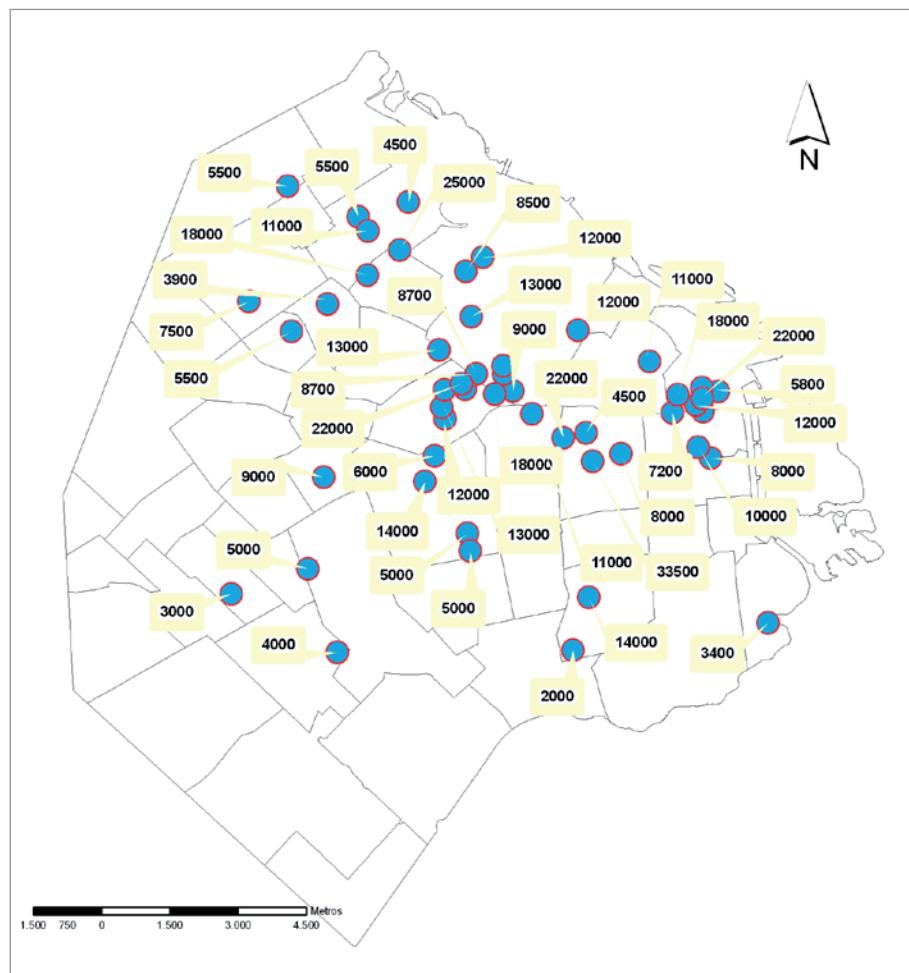
Ciudad de Buenos Aires.

Septiembre 2012

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia

Territorial, Secretaría de Planeamiento,

MDU. 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 3.649 ofertas encontradas en la Ciudad, tanto de locales en alquiler como en venta, se han presentado 160 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 (\$ 5,0 al 2 de octubre de 2012). Para el total de la Ciudad el precio promedio total de los locales en venta arrojó un valor de U\$S 2.829,7 el m². Para los locales en alquiler el precio promedio para todas las ofertas presentes en este trimestre, dio un valor de U\$S 17,4 el m². Dado estos datos se observa que el precio de los locales en venta resultó 162,6 veces mayor al de alquiler.

Según se observa en el siguiente cuadro, la zona Norte es la que presenta el precio promedio más alto, con U\$S 2.563,0 para locales en venta y U\$S 21,4 el m² para alquiler. En contraparte, la zona Sur es la que presenta precios mas bajos, con U\$S 2.017,4 para la venta y U\$S 9,8 para alquiler. (VER CUADRO 3.1)

Cuadro 3.1:

Relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S/m².

Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2012

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	3.563,0	21,4	166,5	0,6
Zona Centro	2.809,0	17,1	164,3	0,6
Zona Oeste	2.700,8	17,7	152,6	0,7
Zona Sur	2.017,4	9,8	205,9	0,5
TOTAL	2.829,7	17,4	162,6	0,6

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

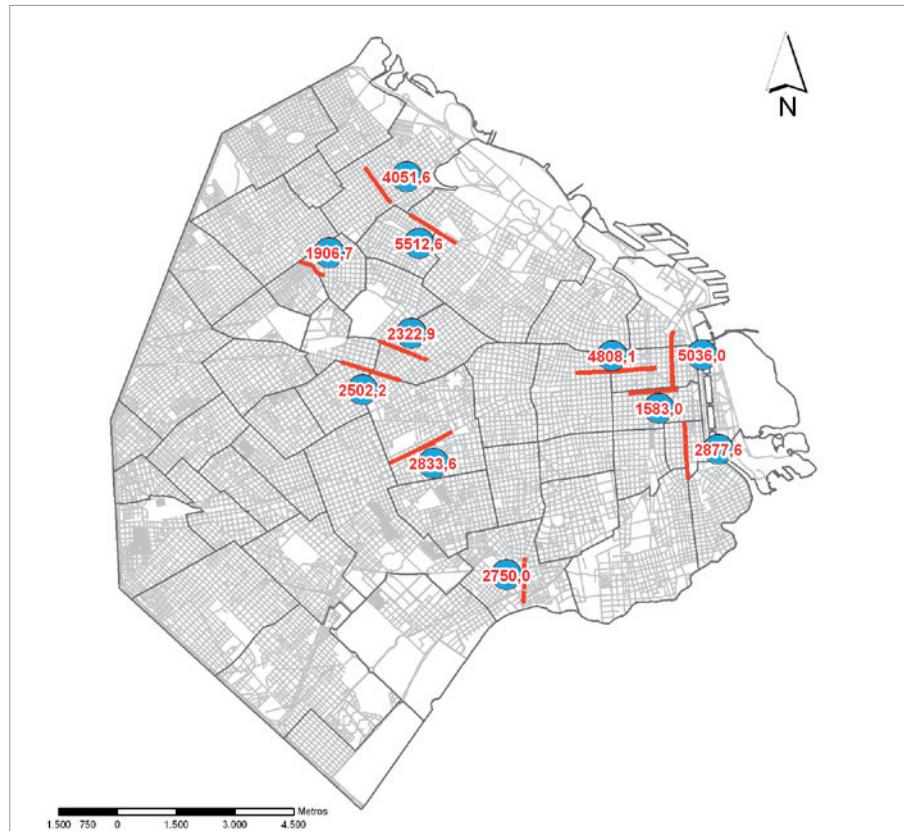
A modo de ejemplo, en la zona Sur, en el barrio de Nueva Pompeya, sobre la avenida Caseros al 3400, un local se ofrece en venta a U\$S 11.229,0 el m² y a U\$S 23,0 el m² en alquiler, por lo que la diferencia es de 488,2 veces la venta sobre el alquiler. El valor de alquiler representa el 0,2% del valor de venta. Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Pellegrini, Carlos al 700 (barrio de San Nicolás), se ofrece en venta a U\$S 3.200,0 m² y en alquiler, a U\$S 12,7 el m², siendo la diferencia de 251,9 veces. En este caso el valor de alquiler representa el 0,4% del valor de venta.

En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Viale, Luis al 100 (barrio de Villa Crespo), local que en venta está a U\$S 1.700,0 el m², y en alquiler a U\$S 12,0 el m², estableciéndose una diferencia de 141,6 veces la venta con respecto al alquiler. La representación para este caso es del 0,7%. En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Arévalo al 2800, en el barrio de Palermo, está a la venta en U\$S 7.500,0 el m², y en alquiler a U\$S 33,3 el m². La diferencia entre ambos precios es de 225,2 veces la venta con respecto al alquiler, siendo éste entonces el 0,44% de aquel valor.

3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

Para este apartado se han seleccionado los locales que se relevan, 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, en once 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 5.512,6 el m^2). Luego en la zona Centro, sobre la avenida Florida (U\$S 5.036,0 el m^2). Con un valor menor, le siguen en precio promedio la avenida Corrientes (U\$S 4.808,1 el m^2) y la avenida Cabildo (U\$S 4.051,6 el m^2) la primera en la zona Centro y la última en zona Norte. Con presencia de precios un poco más bajos, están la avenida Defensa con un precio promedio de U\$S 2.877,6 el m^2 . Luego se encuentran las avenidas Rivadavia a U\$S 2.833,6 m^2 ; Sáenz (U\$S 2.750,0 m^2), San Martín (U\$S 2.502,2 m^2), avenida Warnes (U\$S 2.322,9 m^2). Los precios promedios de las arterias principales mas bajas, se presentaron en las avenidas Triunvirato y De Mayo, con un precio de U\$S 1.906,7 y U\$S 1.583,0 el m^2 respectivamente.



En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial, se registra en la avenida Florida ($\$ 320,3$ el m^2) seguido por la calle Avellaneda ($\$ 150,0$ el m^2), la avenida Cabildo (entre las alturas 1700 a 2600) con un precio promedio de $\$ 141,1$ y la calle Cabildo (entre alturas 100 a 1200) a $\$ 131,0$ el m^2 . Luego con valores inferiores se encuentran las avenidas Triunvirato, Rivadavia y Defensa con un promedio de $\$ 111,0$, $\$ 105,3$ y $\$ 100,5$ respectivamente; le siguen la avenida De Mayo ($\$ 73,5$), las calles Regimiento de Patricios y San Martín a $\$ 60,1$ ambas. Siguen disminuyendo los valores hacia las avenidas Corrientes con un valor promedio de $\$ 58,8$, Warnes con $\$ 57,2$ y Beiró Francisco con $\$ 50,0$. 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 m^2 en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2012

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



El cuadro siguiente plasma los datos representados en los mapas anteriores, donde se observan las cantidades de ofertas para cada arteria tanto en lo que respecta a los locales en alquiler y venta. Para este cuadro se utiliza nuevamente el valor en dólares de los locales en alquiler, ya que ayuda al momento de la comparación. Lo que se rescata de este cuadro es principalmente la diferencia de cantidades de ofertas. Se observa como claramente los locales en alquiler presentan muchas veces el doble o más de la cantidad de locales en venta. Esto no significa que el precio de alquiler vaya de la mano con el de

venta, ya que por ejemplo la avenida Corrientes presenta uno de los valores promedio mas alto de venta (U\$S 4.808,1 el m²), y que a su vez uno de los valores mas bajos en alquiler (U\$S 81,9 el m²).

Cuadro 3.2:

Precio promedio del m² de locales en alquiler y en venta en las principales arterias comerciales.

Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2012

Arterias	En venta		En alquiler	
	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)
Av. Cabildo 1-1000	4	5.512,6	4	126,2
Av. Cabildo 1700-2600	13	2.653,8	16	141,6
Av. Corrientes 900-2400	5	4.808,1	11	81,9
Av. De Mayo 500 -1400	4	1.583,0	8	73,5
Av. Rivadavia 5000-6200	3	2.833,6	9	105,3
Av. San Martín 1500-3000	3	2.502,2	6	60,1
Av. Triunvirato 3600-4100	3	1.906,7	5	111,0
Av. Warnes 500-1500	4	2.322,9	4	57,2
Defensa 700-1800	5	2.877,6	10	100,5
Florida 1-800	14	5.036,0	23	320,6
Av. Sáenz 700-1300	1	2.750,0	-	-
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	3	2174,3	10	11,7

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de septiembre de 2012 se realizó la medición trimestral número cuarenta y tres del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de diez 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 998 locales en venta ofrecidos, 52 de ellos en galerías. Las dimensiones de los situados a la calle oscilan entre un mínimo de 8,0 m² y un máximo de 3.250 m², con un promedio de 206,0 m² por local. En cuanto al precio promedio del m² de los locales en venta, fue de U\$S 2.784,9; registrándose un valor máximo de U\$S 25.000,0 por m² y un mínimo de U\$S 37,7 por m². El promedio total es un 21,1% mayor al trimestre anterior, y un 35,4% 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 m². En cuanto a las diferencias de precios según localización geográfica, los valores más altos se presentaron en las zonas Centro y Norte de la Ciudad (U\$S 2.718,8 y U\$S 3.427,1 el m² respectivamente).

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 2.651 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 7,8 m² y un máximo de 4.800 m², promediando 215,5 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 102,2 registrándose un valor máximo de \$ 3.475,0 y un mínimo de \$ 6,0. En relación al trimestre anterior, hubo un aumento del precio del 10,6 %, y la variación interanual demostró un incremento del 36,3 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en la zona Norte (\$ 131,5 el m²) y Centro (\$ 106,8 el m²). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 59,8, mientras que en la zona Oeste el m² se ofrece a \$ 90,3.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 160 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de U\$S 2.829,7 el m², y para el alquiler U\$S 17,4 el m², lo cual implica que los primeros son 162,6 veces mayor que los segundos; significando una relación porcentual de 0,6 %.

Por último, se tomaron locales ubicados sobre algunas de 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 \$ 320,6 el m²; y el mínimo sobre la avenida Warnes a un valor de \$ 57,2 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo se observó en la avenida De Mayo, con el m² promedio a U\$S 1.583,0. El máximo corresponde a la avenida Cabildo (entre alturas 1-1000), a un promedio de U\$S 5.512,6 el m².

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.

