

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



ENERO 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 Piran / Yanina García / Agustín Grigera / María Sol Belacín / Carolina Pérez / Félix Solari / Sebastián Shaller / Laura Giacchino / Facundo Foray / Paula Acero Lagomarsino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / M. Jazmín Rodríguez / Cristina Ansaldi.

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

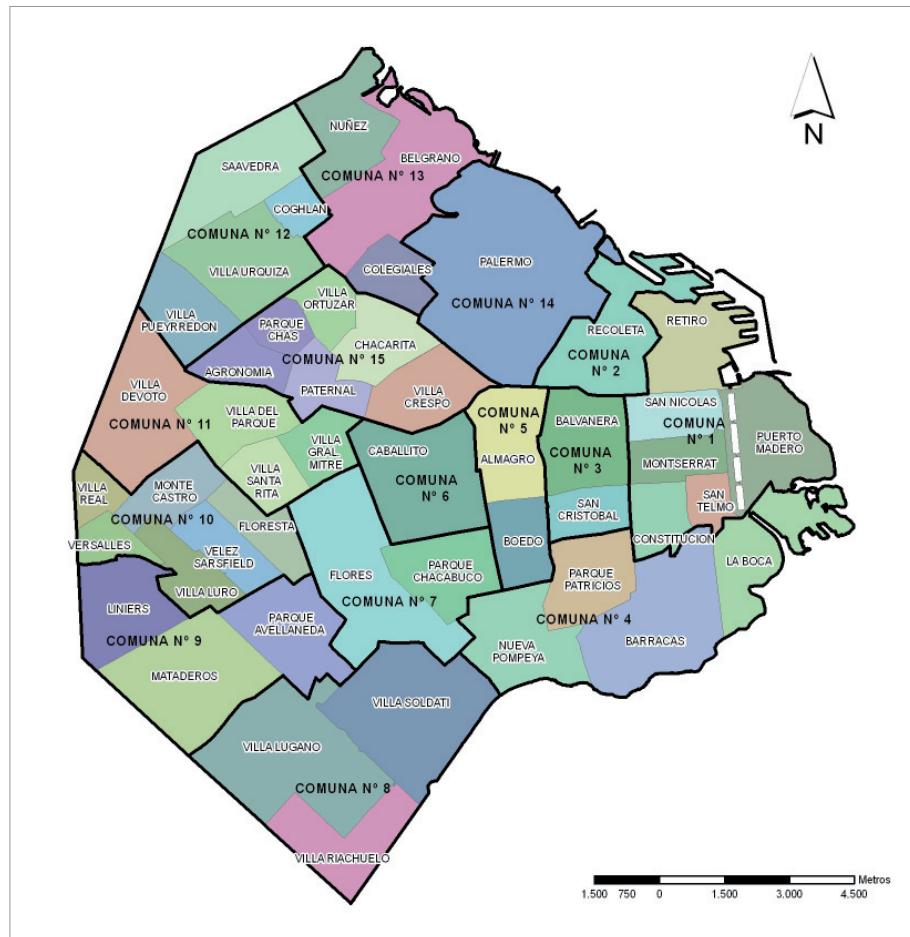
INTRODUCCIÓN

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 iniciaron en diciembre de 2001, mientras que la de locales en venta lo hacen en marzo de 2005.

A fin de analizar los precios de las ofertas 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.

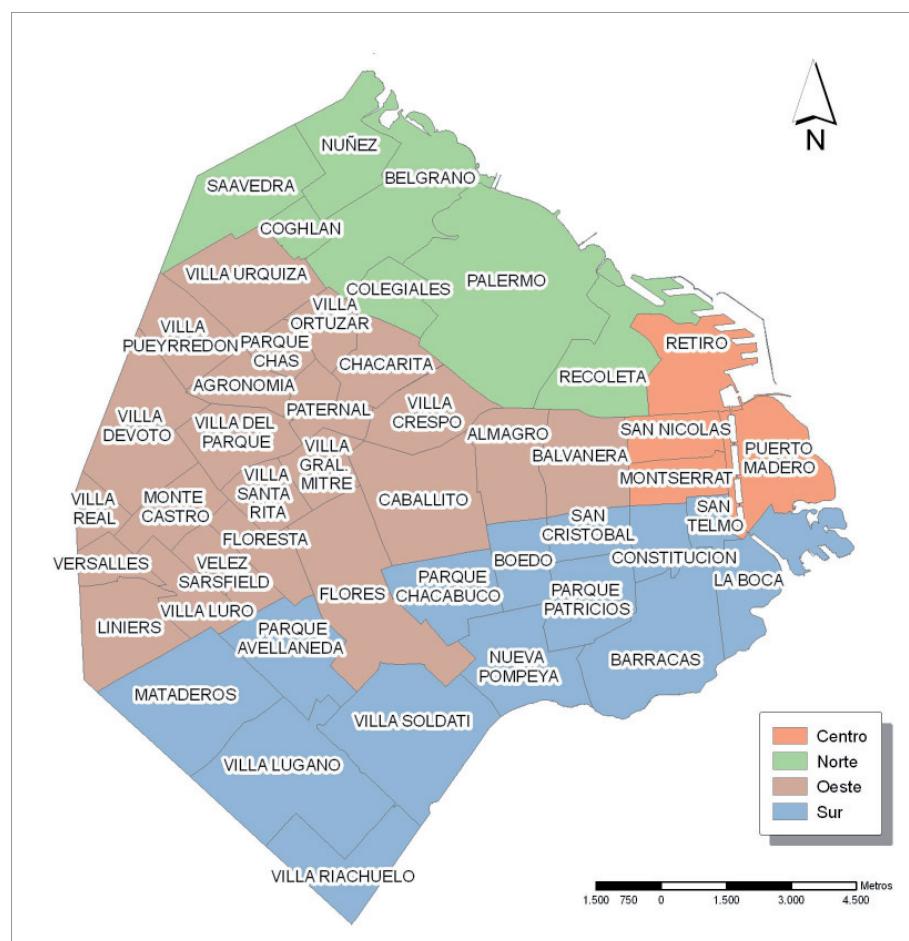
Mapa 1.a. Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

*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 la venta de locales 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 2011, se estudiaron 960 ofertas de locales en venta a la calle en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 5 m² y los 2.750 m², resultando una media de 184,6 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, de U\$S 2.348,1 con un mínimo de U\$S 236,3 y un máximo de U\$S 12.388,1 el m². En cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 34 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 2.732,8, con un mínimo de U\$S 581,1 el m² y un máximo de U\$S 7.500,0 el m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 8,0 m² y los 550,0 m², promediando 42,8 m².

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 31,9 %, siendo la máxima variación de toda la serie. En cuanto a la diferencia de valores con respecto al trimestre anterior, hubo un aumento del 14,2. El valor actual se sitúa en los U\$S 2.348,1, y si bien este decrecimiento se viene observando desde el trimestre anterior, se destaca que sigue siendo un valor alto en comparación a los registrados en la serie completa. (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	14,2	31,9

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 – Diciembre 2011

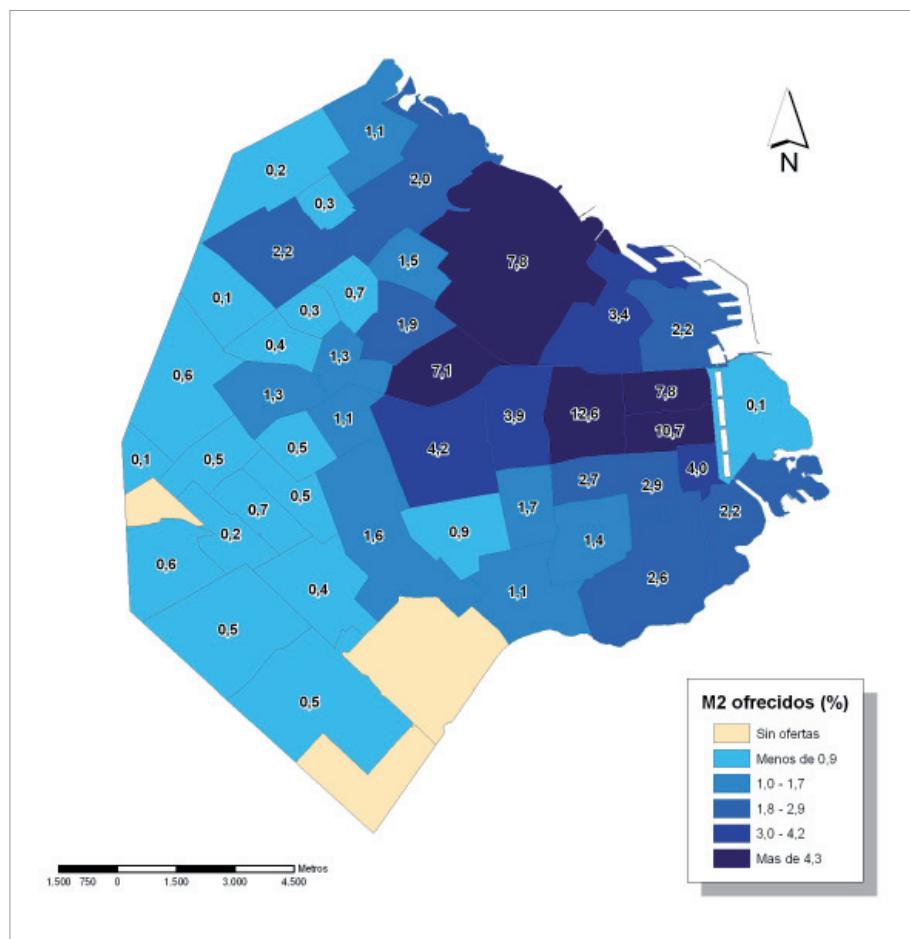
1.1. I. Distribución de los precios de los locales en venta según dimensiones

Al analizar la distribución de los locales en venta discriminados por sus dimensiones, se destacan a los valores más altos en los barrios de la zona Centro de la Ciudad, tanto como en la zona Norte. El barrio que presenta las mayores dimensiones es el barrio de Balvanera con un 12,6% y lo siguen los barrios de Monserrat y Palermo con 10,7% y 7,8%, respectivamente. Para el cuarto lugar de porcentaje mas alto se encuentra el barrio de San Nicolás con un 7,8%, finalmente Villa Crespo ofrece el 7,1%. Entre estos cinco barrios de porcentajes más altos se encuentra 46,0% del total de m² ofrecidos en la Ciudad. Por otro lado los valores mas bajos se distribuyen de una manera relativamente homogénea a lo largo de la Ciudad, los porcentajes mas bajos se encuentran en diversos barrios con un 0,1% entre los cuales se encuentran Villa Soldati, Villa Pueyrredon, Villa Real y Puerto Madero. 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. Estos están también distribuidos de una manera relativamente homogénea en la Ciudad, pero vale destacar que las Comunas 10, 11 y 9 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 2011

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 diciembre 2011, los valores más altos se observan en el rango de los de menor superficie (entre 5 y 20 m²), con un promedio de U\$S 3.195,7 por m².

El rango siguiente de superficie (entre 21 y 50 m²) tiene un promedio significativamente más bajo, a U\$S 2.811,2 el m², que de todas formas es un valor más alto que el del promedio general. Los locales con superficie entre 51 y 100 m² presentan un valor muy similar al anterior de U\$S 2.798,4 m². El rango de locales de mayor cantidad de ofertas (429) es el que comprende los 101 y 500 m², cuyo precio promedio es de U\$S 1.975,1 por m². En el rango siguiente en mayor extensión, de los 501 m² a 1.000 m², el precio promedio es el de menor valor por m² es de U\$S 1.429,3; y los locales de máxima superficie (1.001 - 5.000 m²) tienen el precio promedio U\$S 1.255,8. (VER CUADRO 1.2)

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
5 - 20	49	3.195,7	7.777,8	1.541,7
21 - 50	190	2.811,2	10.208,3	571,4
51 - 100	220	2.798,4	12.388,1	236,3
101 - 500	429	1.975,1	8.810,6	292,0
501 - 1000	58	1.429,3	4.694,1	291,7
1001 - 5000	14	1.255,8	4.083,3	498,8
Total	960	2.244,3	12.388,1	236,3

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 Centro de la Ciudad : U\$S 2.852,0 y U\$S 2.361,0 el m², respectivamente. En tercer lugar, la zona Oeste tiene un promedio no muy lejano de los anteriores de U\$S 2.361,0 el m², y con el mínimo, la zona Sur promedia el m² a U\$S 1.614,3. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta una mayor cantidad, 408 locales en venta, luego la zona Norte y Sur le siguen con 206 y 184 respectivamente. Finalmente la zona Centro es la que menor cantidad de ofertas contiene, 162. (VER CUADRO 1.3)

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	162	2.507,1	12.388,1	467,9
Zona Norte	206	2.852,0	9.675,3	236,3
Zona Oeste	408	2.361,0	10.208,3	291,7
Zona Sur	184	1.614,3	9.090,9	292,0

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.

Diciembre de 2011

Cuadro 1.3.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2011

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 Oeste. Es así como en la zona Centro presenta el mayor de los precios promedio del m², para el barrio de Puerto Madero donde el cual presenta un valore de US\$ 5.606,4 m², cabe mencionar que este barrio presenta tan solo dos ofertas de precios mayores a los US\$ 350.000,0. El segundo barrio con mas alto valor del m² es Villa Crespo, con un precio de US\$ 3.431,4 el m². Este último barrio presenta valores un tanto más elevados a los barrios que corresponden a la zona Oeste, sin embargo se advierte que éste es lindero al barrio de Palermo, el cual presenta uno de los valores del suelo más elevado a lo largo del estudio del mercado inmobiliario.

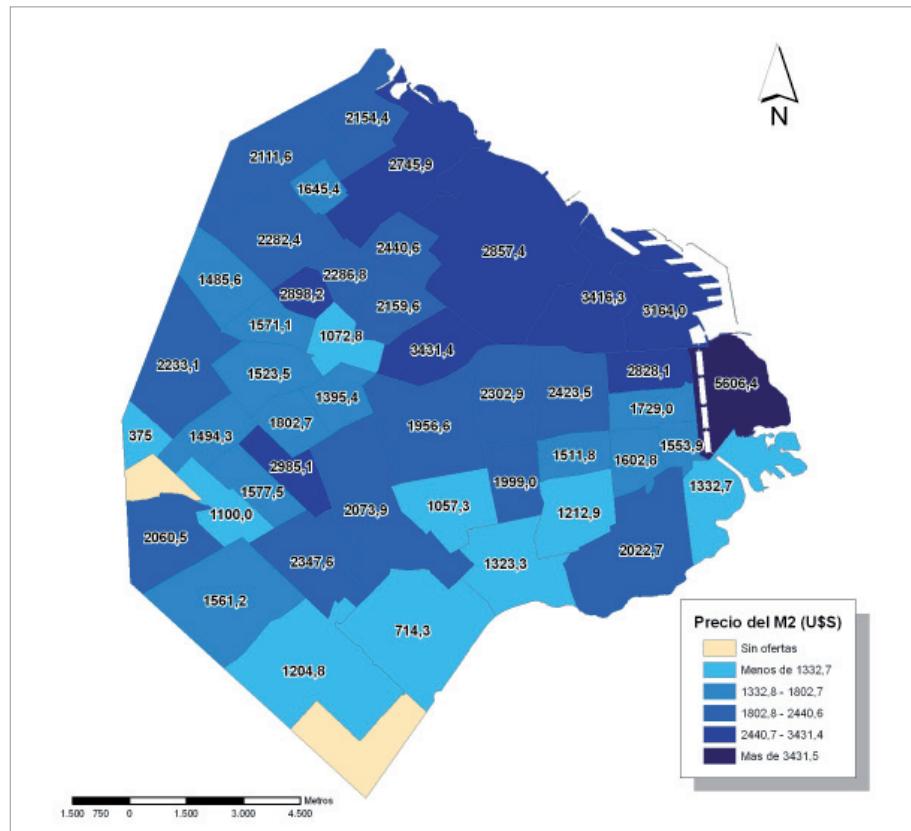
Para la zona Norte el precio del m² más alto se registra en el barrio de Recoleta (U\$S 3.416,3 el m²) y va decreciendo conforme se acercan los barrios del límite de la Ciudad. El que lo sigue en valor más alto es Palermo U\$S 2.857,4 el m². El barrio de mas bajo valor en esta zona es Coghlan (U\$S 1.645,4 el m²) y lo siguen Saavedra y Núñez con un precio de U\$S 2.111,6 y U\$S 2.154,4 el m².

Con respecto a la zona Oeste el barrio de mayor valor como ya dijimos es Villa Crespo, y lo sigue Floresta (U\$S 2.985,1 el m²), el cual es el quinto de mayor precio en la Ciudad. Esta

Mapa 1.2.

Precio promedio del m² de locales
en venta por barrio. Ciudad de
Buenos Aires. Diciembre 2011

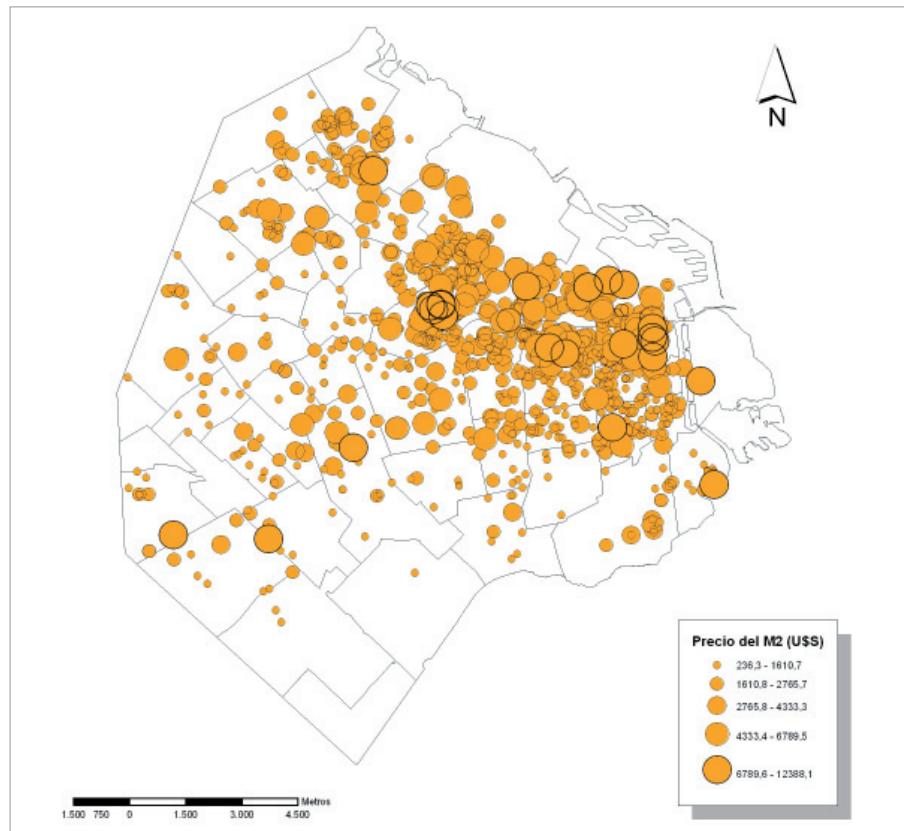
*Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.*



zona está dividida internamente en barrios como Balvanera, Almagro, Chacarita, Villa Ortúzar y Villa Urquiza, 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 y Villa Real de U\$S 1.072,8 y U\$S 375,0 el m².

Los precios más bajos con respecto al promedio del m² son los pertenecientes a los barrios de la zona Sur de la Ciudad. Para esta zona el barrio de precio más elevado es Parque Avellaneda que presenta un valor promedio de U\$S 2.347,6 el m². El barrio que lo sigue con mayor precio es Barracas (U\$S 2.022,7) luego Boedo (U\$S 1.999,0 y Constitución (U\$S 1.602,8) con precios muy parecidos. En esta zona se encuentran los barrios de precios mas bajos como son: Parque Chacabuco (U\$S 1.057,3 el m²) y Villa Soldati (U\$S 714,3 el m²).

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 también 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



Mapa 1.3.
Precio del m² de locales en venta,
en los barrios de la Ciudad de
Buenos Aires. Diciembre 2011

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

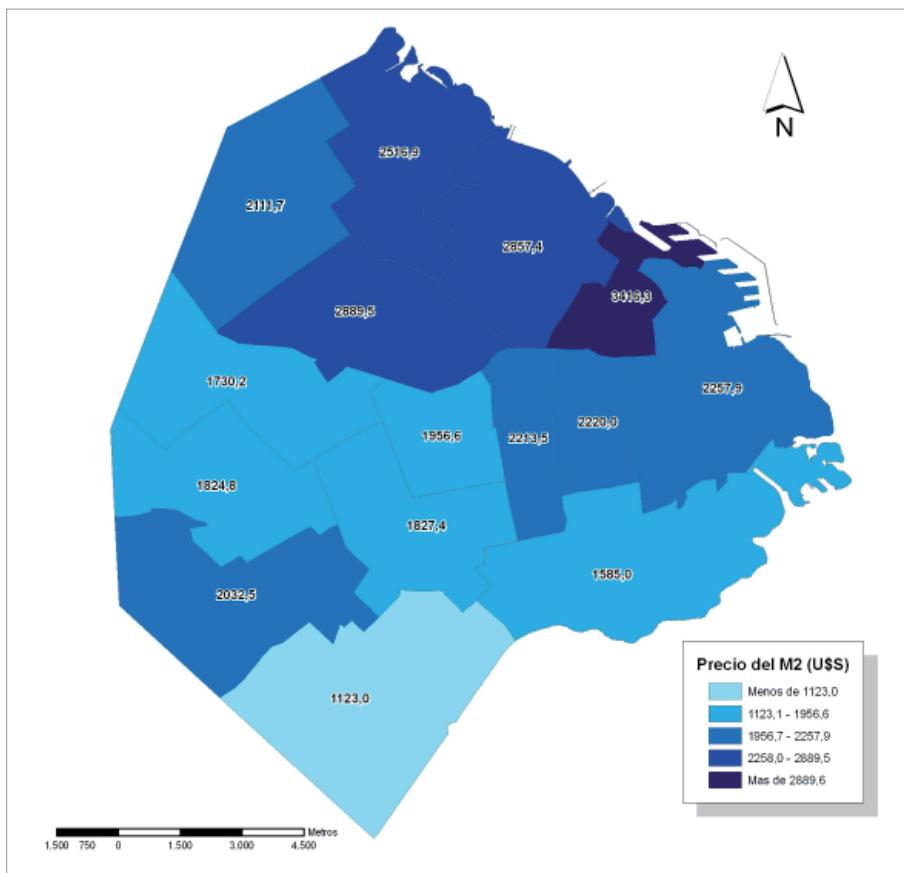
en mayor cantidad y establecidas mas homogéneamente en el espacio. En relación a los precios altos y bajos, se entiende que tanto para barrios del Centro como de la zona Norte, principalmente Villa Crespo y San Nicolás, se concentran los locales de mayor valor. En contraparte se observa una distribución 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)

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

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m² de locales en venta por comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el valor más elevado se registró en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 3.416,3 el m², seguido por la Comuna 15 (barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar) con un valor promedio de U\$S 2.889,5. En tercer y cuarto lugar están la Comuna 14 (barrio de Palermo) a U\$S 2.857,4 el m² y Comuna 13 (barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales) a U\$S 2.516,9 el m². Para la zona Norte de la Ciudad, el precio mas bajo se registro en la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza) con un valor de U\$S 2.111,7 m².

Los siguientes valores en el rango de los precios mas elevados corresponden a las comunas del Centro y Oeste de la Ciudad. La Comuna 1 (barrios de Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás y San Telmo) promedia un valor de U\$S 2.257,9 el m²; la Comuna 3 (barrios de Balvanera y San Cristóbal), U\$S 2.220,0 el m². Le siguen, las Comunas 5 (barrio de Almagro y Boedo), con un precio promedio de U\$S 2.213,5 el m² y La Comuna 9 (barrio de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) con un precio promedio de U\$S 2.032,5 el m².

Las Comunas que de la Ciudad que presentan los precios promedios mas bajos son, en el Oeste, la Comuna 10 (barrios de Floresta, Mote Castro, Velez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) con un promedio de U\$S 1.824,8 y la Comuna 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) con U\$S 1.730,2 el m². En estas últimas comunas, el promedio es resultado de un conjunto de ofertas de valores diversos, lo cual no sucede en las comunas del Sur, en donde la gran mayoría son precios bajos. Son así los precios más bajos, los de la Comuna 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) que presenta el m² a U\$S 1.585,0 la Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) que presenta el m² a U\$S 1.123,0 siendo el promedio más bajo de todas las comunas.



Mapa 1.4.
Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre de 2011

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. 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 dieciocho locales de 20 m². En este caso, el local que ofrecen el mayor valor de precio de oferta de venta se encuentra en el barrio de San Nicolás, dentro de la zona Centro de la Ciudad. Se encuentra sobre la avenida Florida al 500, ofrecido a U\$S 142.500 el m², y forma parte de una galería muy conocida llamada Galería Jardín. Le sigue un local ubicado en el barrio de Recoleta, sobre la Avenida Santa Fe al 1600, en venta a U\$S 129.000 y también se encuentra formando parte de una galería. Ambos locales se encuentran en una zona de alta valorización inmobiliaria, con importante nivel de actividad comercial.

Con precios intermedios, se hallaron varias ofertas entre U\$S 70.000 y U\$S 45.000, localizándose en los barrios de Villa Crespo, Caballito, Retiro y Belgrano. El caso a remarcar es

el del barrio de Retiro, donde se encuentra la presencia de cinco locales de la superficie analizada. En este barrios es observable la mayor concertación de locales en venta con superficie de 20 m², todos estos se encuentran cercanos al límite con los barrios de San Nicolás y Recoleta, ambos de gran valor comercial. Es también destacable el hecho de que los precios para estos locales (en total seis en el barrio) que los precios presentan una amplitud grande, ubicándose el mayor a U\$S 120.000 y el menor a U\$S 46.000. El precio más bajo de este rango medio se encuentra en la Avenida Goyena, Pedro al 100 y es ofrecido por U\$S 45.000 en el barrio de Caballito.

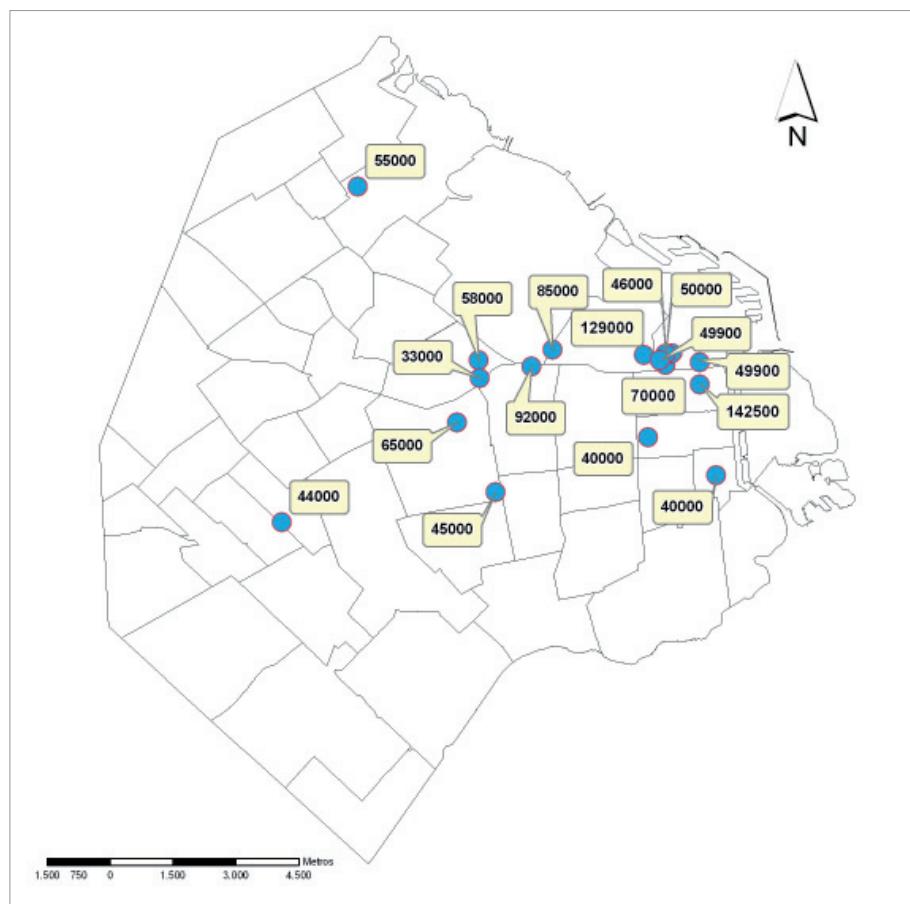
El local de menor precio está ubicado en la zona Oeste de la Ciudad, en uno de los barrios con valor de suelo elevado, Villa Crespo, sobre la calle Frías, Eustaquio, Tte. Gral. al 500. Para los locales de 20 m² este es el de menor precio, presentando un valor de U\$S 33.000, siendo no muy alejado a los anteriormente mencionados.

En un análisis de la distribución espacial de los precios, con la ayuda del siguiente mapa, se observa una distribución relativamente homogénea de los precios más altos entre las zonas Norte, Centro y Oeste, sin embargo es claramente observable como algunos de los precios más bajos se encuentran conforme se van alejando de la zona centro. (VER MAPA 1.5)

Mapa 1.5.

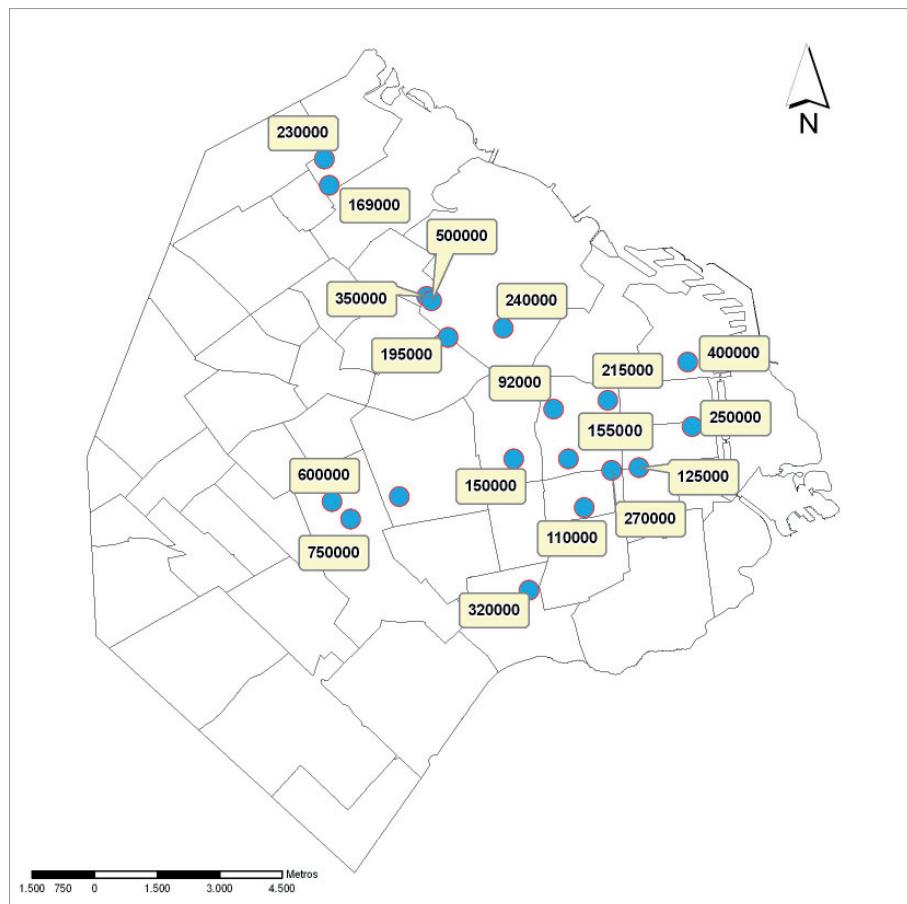
Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2011

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



Continuando con la observación puntual de locales respecto a sus dimensiones, se distinguieron veinte locales de 100 m². La mayor parte se ubica en las zonas comerciales de la Ciudad, en la zona Oeste se encontraron nueve locales (Almagro, Balvanera, Caballito, Flores y Villa Crespo), en la zona Norte otros cinco (Colegiales, Palermo y Núñez) y en la zona Centro tres (Montserrat y Retiro). Finalmente se registraron tres ofertas en zona Sur (San Cristóbal y Nueva Pompeya).

El local de más alto precio para los de superficie de 100 m², esta ubicado en Flores, sobre la calle Avenida Rivadavia al 6900. Se encuentra ofertado a un precio de U\$S 750.000. Le sigue un local ubicado sobre la calle Avellaneda al 2600, también en el barrio de Flores y presenta un precio de U\$S 600.000. A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios de entre U\$S 500.000 y U\$S 150.000. Lo destacable de los locales en venta con superficies de 100 m², es que los mas altos valores se encuentran en la zona Oeste, y alejados del centro de la Ciudad. Es destacable también que los precios mas bajos se ubican cercanos a la zona Centro de la Ciudad. Estos locales van desde los U\$S 150.000 a los U\$S 92.000 y se ubican en los barrios Almagro, Monserrat, San Cristóbal y Balvanera. Esto se opone a lo que sucedió en relevamientos anteriores donde se observaban los precios mas altos dentro de la zona Centro. (VER MAPA 1.6)



Mapa 1.6.
Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 100 m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2011

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

2

PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOCALES



2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de Diciembre se relevó un total de 2.564 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 5,0 m² y los 4.800,0 m², alcanzando una dimensión promedio de 187,0 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 \$ 82,5, aumentando un 10,0% al resultado de Septiembre. Para el precio promedio se viene observando una tendencia en aumento desde que se comenzó a relevar en Diciembre de 2001. Si bien ha habido casos donde en el porcentaje de variación trimestral se registraron datos negativos, la tendencia general es un aumento, cabe mencionar que el crecimiento trimestral es el mayor producido desde el año 2007. Con respecto a la variación interanual del precio promedio en Diciembre de 2011 se registra un aumento del 31,6% con respecto al mismo mes de 2010. Como en los variaciones trimestrales ésta es la mayor producida desde el año 2006.

Analizando más 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 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 \$/m².

Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 – Diciembre 2011

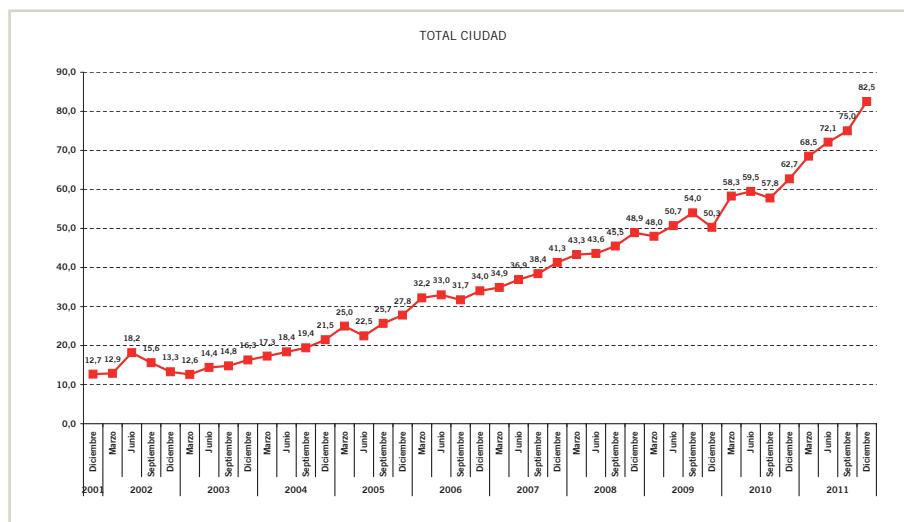
	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Marzo	12,9	1,3	
Junio	18,2	41	
Septiembre	15,6	-14,2	
Diciembre	13,3	-26,8	31,6

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

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

Gráfico 2.1

Variación del precio promedio de locales en alquiler por m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 – Diciembre 2011



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. 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 5 y 20 m², con un valor de \$ 121,8. Sin embargo para el siguiente valor mas alto, si ocurre una diferencia con respecto a los locales en venta, que es que los locales de entre 51 y 100 m², aparecen con un precio promedio de \$ 90,3 y los locales mas pequeños (entre 21 y 50 m²) con un valor menor a éste de \$ 89,9. Para los locales en el siguiente rango de superficies (entre 101 y 500 m²), el promedio es de \$ 76,5 presentando un precio promedio menor, segun marca la tendencia en los locales en venta, por otro lado concentra la mayor cantidad de ofertas (1.135) y el máximo valor promedio registrado de \$ 5.474,5. Por ultimo los locales de superficies más grandes (entre 501 y 4800 m²) son los que presentan el menor precio promedio de la serie, con \$ 43,7 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 2011

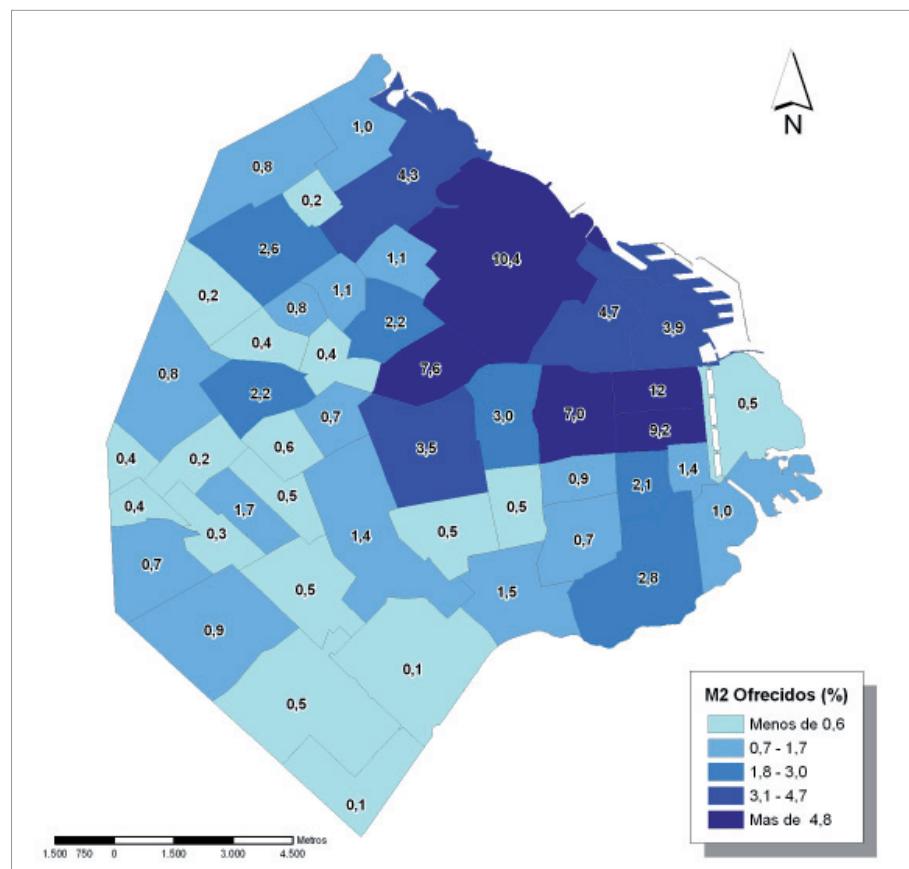
m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
5 - 20	112	121,8	916,7	26,3
21 - 50	628	89,9	1.657,1	17,1
51 - 100	524	90,3	4.649,1	10,1
101 - 500	1135	76,5	5.474,5	6,7
501 - 4800	165	43,7	200,9	3,8
Total	2.564	84,4	5.474,5	3,8

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 San Nicolás es el que contiene el segundo mayor numero de ofertas (153 ofertas) y el porcentaje de m² ofrecidos mas alto (13,1 %), lo cual se explica por la importante actividad comercial que existe en el mismo debido a encontrarse las principales arterias comerciales del área central de la Ciudad.

Por su parte, los barrios de Monserrat y Palermo, presentan ambos un 10,2 % de m² ofrecidos para el total de la ciudad. Sumados los barrios de Villa Crespo y Balvanera (9,3 % y 7,9 % respectivamente) a los anteriores, se llega a completar un 40,5 % del total de m² que se ofrecen para los locales en alquiler en toda la Ciudad. Esto se da por ser los barrios antes mencionados los que concentran el mayor nivel de actividad comercial. Los barrios mencionados anteriormente son los de rango mas alto en porcentaje para el siguiente mapa, pero en caso de que sumemos el rango siguiente, nos da un 58 %, mas de la mitad de los m² ofrecidos en toda la Ciudad. Para los valores mas 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 \$ 117,5 por m², y la zona Sur, de \$ 51,9, este último no superando el promedio total de la Ciudad. Por su parte, la zona Centro tiene el segundo promedio más importante de \$89,5. Luego la zona Oeste tiene un precio promedio sensiblemente más bajo al de las zonas anteriores de \$ 67,1 el m², ésta contiene la mayor cantidad de ofertas (1.029 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.

Diciembre 2011

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	476	89,5	1.657,1	6,7
Zona Norte	682	117,5	5.474,5	8,3
Zona Oeste	1.029	67,1	712,6	3,8
Zona Sur	377	51,9	195,7	6,7

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

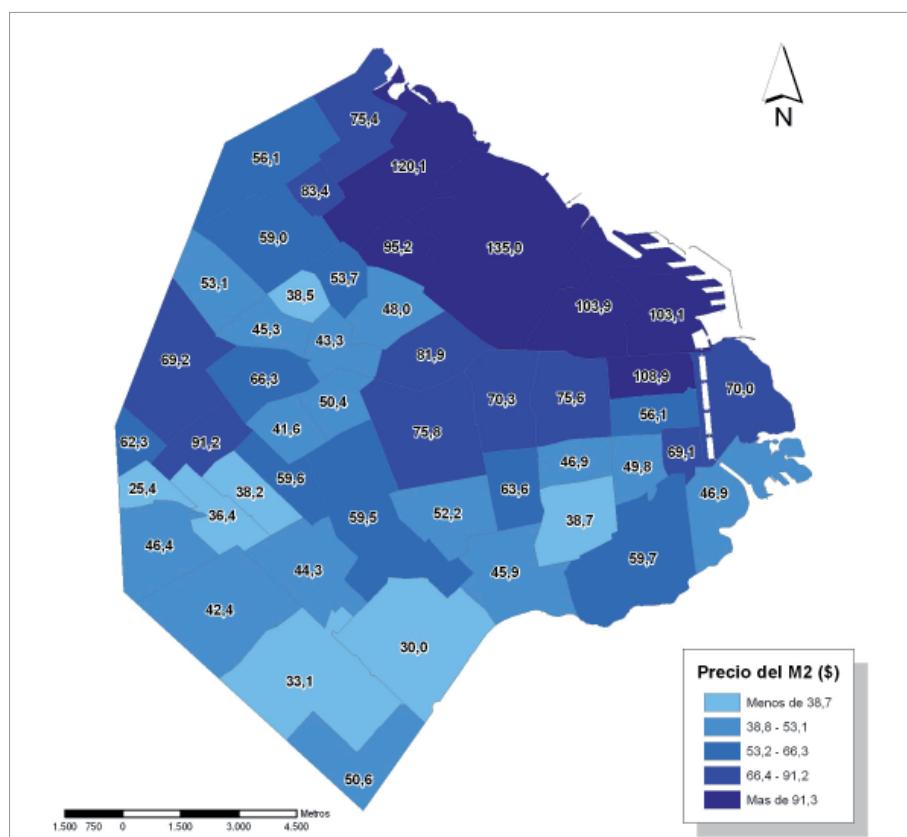
En la zona Centro, el barrio de San Nicolás es el que presenta el máximo precio promedio de toda la Ciudad \$ 108,9 el m², 1,3 veces mayor que el valor promedio de la Ciudad (\$82,5). Por su parte, el barrio de Retiro tiene un precio promedio de \$ 103,1, seguido por el barrio de Puerto Madero con un precio promedio de \$ 70,0 y el barrio de Montserrat con \$ 56,1. Dentro de la zona Centro, el barrio de Constitución, presenta el valor mas bajo de la Ciudad, siendo éste de \$ 49,8 el m².

En cuanto a la zona Norte, el barrio de Palermo es el que presenta el precio promedio máximo: \$135,0, le sigue el barrio de Belgrano, con un valor de \$ 120,1 el m²; luego, el barrio de Recoleta y Colegiales, con precios de \$ 103,9 y \$ 95,2 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Coghlan y Núñez presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con un precio promedio de \$ 83,4 y \$ 75,4. Finalmente el barrio de Saavedra tiene el precio mínimo dentro de la zona: 56,1 el m².

En cuanto a la zona Oeste, en general los valores más altos son aquellos barrios cercanos al Centro y Centro-Norte de la Ciudad, Monte Castro (\$ 91,2), Villa Crespo (\$ 81,9 y, Caballito (\$ 75,8). Por su parte, en esta zona hay barrios mas alejados del centro, los cuales presentan también precios promedios altos para el total de la misma, como son Monte Castro (\$ 91,2), Villa Devoto (\$ 69,2), Villa del Parque (\$ 66,3), Villa Real (\$ 62,3). Por ultimo, dentro de la zona Oeste, los barrios que se encuentran mas alejados del Centro y los linderos a la Avenida General Paz, presentan los valores medios como son: Liniers (\$ 46,4), Chacarita (\$ 50,4), Villa General Mitre (\$ 50,4) y Villa Pueyrredón (\$ 53,1); ocurre que los valores más bajos de la zona se encuentran en barrios un poco mas alejados del límite de la Ciudad, en barrios como Agronomía (\$ 45,3), Paternal (\$ 43,3), Villa Santa Rita

(\\$41,6) y Parque Chas (\\$ 38,5). El valor bajo para estos últimos barrios es probable que se deba 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. El precio mas alto de la zona es el del barrio de San Telmo \\$69,1, seguido por Boedo \\$ 63,6, Barracas \\$ 59,7 y Parque Chacabuco \\$ 52,2. Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Villa Soldati (\\$ 30,0), Villa Lugano (\\$ 33,1), Parque Patricios (\\$ 38,7) y Mataderos (\\$ 42,4). El primero de éstos últimos mencionados es el segundo valor más bajo del total de barrios de la Ciudad, sin contar en este caso al barrio de Versalles (\\$ 25,4). (VER MAPA 2.2)



Mapa 2.2.
Precio promedio del m²
de locales en alquiler.
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2011

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



Respecto al relevamiento realizado resultó ser la zona Norte la que presentó un mayor porcentaje de crecimiento con respecto al último trimestre relevado (septiembre de 2011). El porcentaje de aumento de esta zona fue de 32,9%, a diferencia del 14,7% que presentó la zona Centro. En cuanto a las zonas Centro y Sur ambas dos han presentado valores negativos 4,7% y 2,4% respectivamente.

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 54,6 %. A ésta le sigue la zona Oeste con un aumento del 37,5 %; luego se ubican las zonas Sur y Centro con una variación anual positiva del 29,4 % y 27,9 %, respectivamente.

Cuadro 2.4:

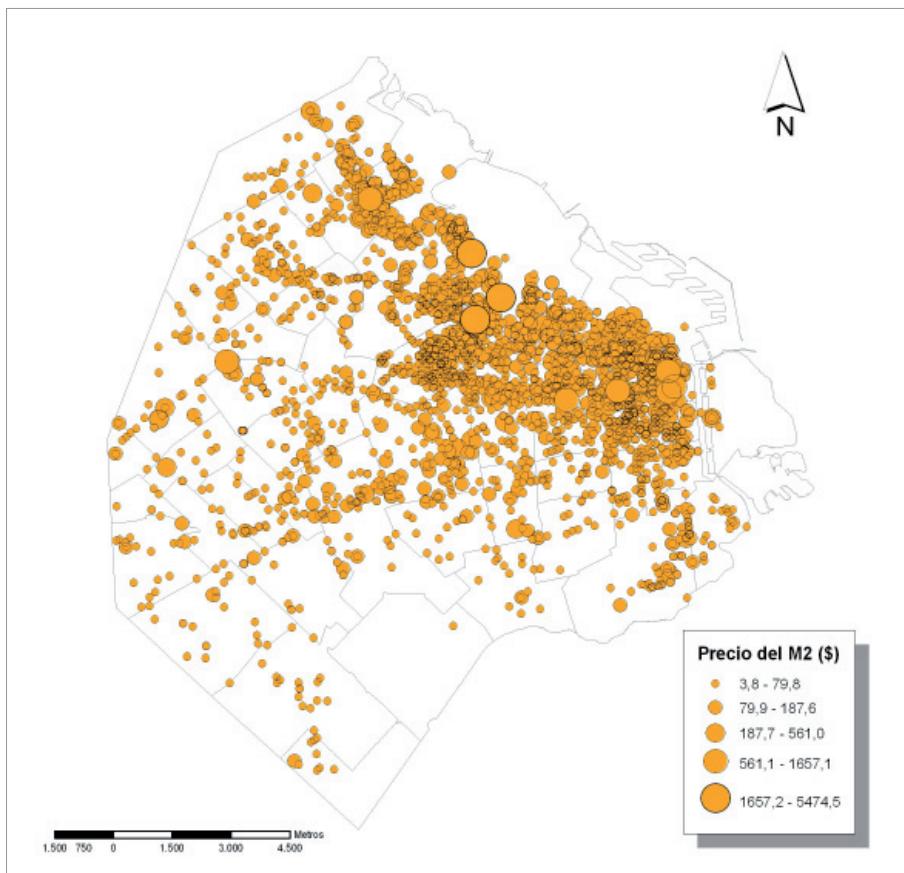
Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m², por zonas.

Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Diciembre 2011

	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		Variación TRIMESTRAL (%)	Variación ANUAL (%)
	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	14,7	27,9	
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	32,9	54,6	
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	-4,7	37,5	
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	-2,4	29,4	

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 Diciembre de 2011. Según se observa, los locales de mayor precio se ubican en la zona Norte de la Ciudad, así como en el Centro. Las ofertas de precio más alto se ubican en barrios como Palermo, San Nicolás y Belgrano así como también en los barrios de Monte Castro, Retiro y Caballito. 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, Cábido 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. Diciembre 2011

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 Diciembre 2011. 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 14 (Palermo) que para ambos relevamientos presenta el precio promedio por m² más alto. Sucede también con las Comunas 2 (Recoleta) y 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) 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).

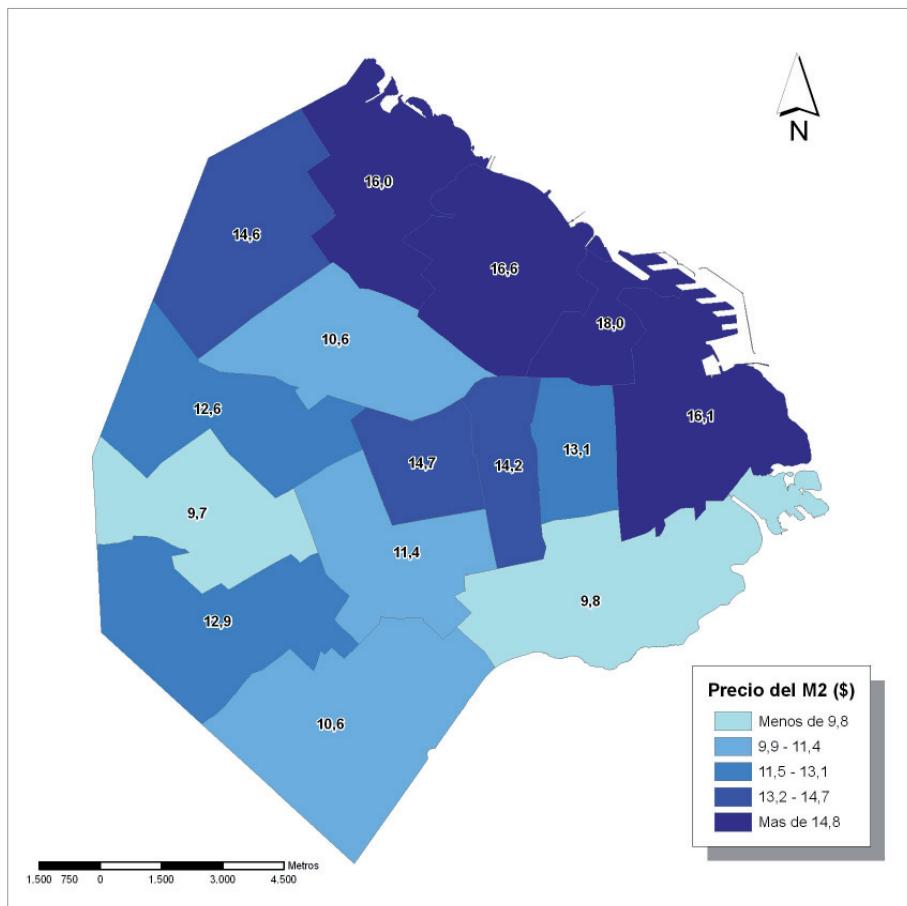
Mapa 2.4.

Precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna.

Ciudad de Buenos Aires.

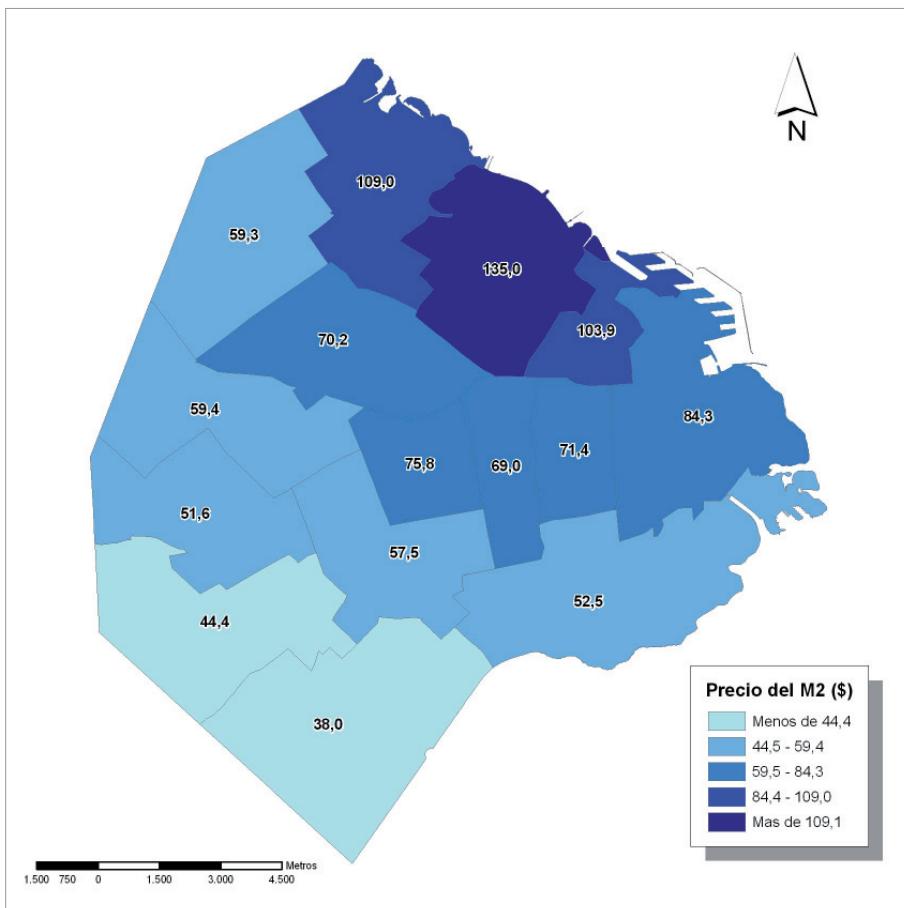
Diciembre de 2001

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



Para Diciembre de 2011 los valores más altos se ubican en la Comuna 14 (Palermo), y le siguen en orden las Comunas 13 (Belgrano, Colegiales y Nuñez) y 2 (Recoleta) con un precio del m² de \$ 135,0 \$ 109,0 y \$ 103,9 respectivamente. Cabe destacar el caso de la Comuna 15 la cual ya que en el año 2001 era una de las comunas de menor precio por m² para la Ciudad, y se observa como en los últimos años su crecimiento fue en aumento hasta consolidarse una de las de más alto valor comercial.

Se observa en el siguiente rango de valores a las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 6 (Caballito), Comunas 3 (Balvanera y San Cristóbal) y Comuna 5 (Almagro y Boedo) las cuales presentan valores de \$ 84,3 y \$ 75,8, \$ 71,4 y 69,0 el m² respectivamente. Luego siguen las Comunas 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita), 12 (Coghlan, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza y Saavedra) 7 (Flores y Parque Chacabuco) con precios por m² de \$ 59,4, \$ 59,4 y 59,3 respectivamente. Para el siguiente rango de precios se incluyen las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda) y 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) las cuales presentan los valores mas bajos para este trimestre, y tienen un precio del m² de \$ 52,5, \$ 51,6, \$ 44,4 y \$ 38,0 respectivamente.



Mapa 2.5.

Precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2011

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

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 promedios más representativos y mostrando una tendencia hacia la homogeneización.

Conforme a un incremento general de 547% 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 2011. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en ciertas comunas del Norte.

De tal forma, la Comuna 14, en la zona Norte, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 713,1%. En el segundo rango de diferencia porcentual, la Comuna 13 y 15 muestran un incremento del 581,4% y 562,0 % respectivamente.

Para diciembre de 2011 observamos que hubo un gran aumento considerado de la Comuna 4 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 de ser la de menor diferencia porcentual a una del rango de variaciones medias en el último relevamiento, 435%.

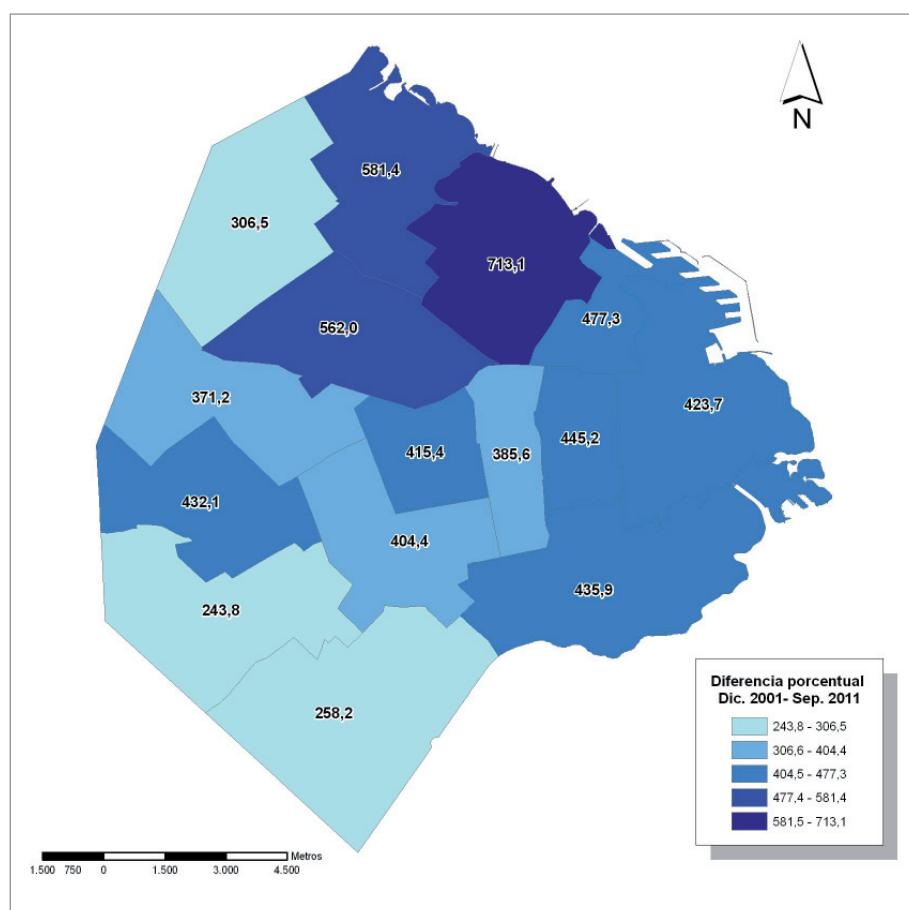
Mapa 2.6.

Diferencia porcentual de precios promedio de alquiler por Comuna.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 – Diciembre 2011

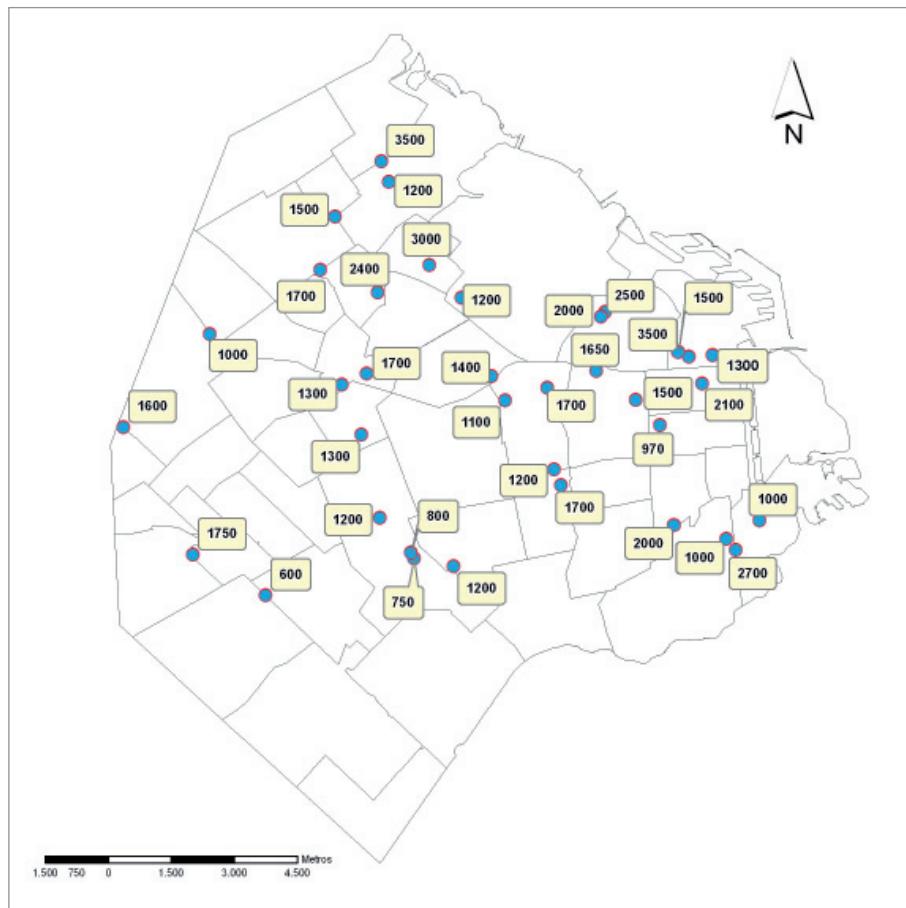
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



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 siete locales en alquiler. El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 3.500,0 y fue registrado en un local ubicado en la calle Pellegrini, Carlos al 2500, en el barrio de Retiro. La mayoría de los locales en alquiler (33 de 37) presentan precios mayores o iguales a los \$ 1.000,0, y únicamente hay cuatro de estos que se encuentran por debajo de este valor. Estos últimos se ubican dos en los barrios de Flores, uno en Monserrat y otro en Parque Avellaneda. La casi la mitad de las ofertas se ubican en la zona oeste luego repartiéndose equitativamente en el resto de las zonas. Los locales de mayor precio se ubican en los barrios de Retiro, Belgrano Colegiales y la Boca.

La mayor cantidad de ofertas para esta superficie se encuentran en el Oeste (15 ofertas) y luego lo siguen la zona Norte con 7 ofertas, el Sur con 6 y el Centro con 5. 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 2011

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

Por otra parte, se seleccionaron cincuenta y cuatro 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 17 casos tanto para la zona Norte y 7 para el Centro. Por ultimo se encontraron 5 casos para la zona Sur. En cuanto a los precios, el local de menor precio se ubica sobre la calle Belgrano al 3800 en el barrio de Almagro, con un precio de \$ 577.4. En contraparte el local de 100 m² de mayor precio esta sobre la calle Córdoba al 800, en el barrio de San Nicolás, y presenta un precio de \$ 26.000.

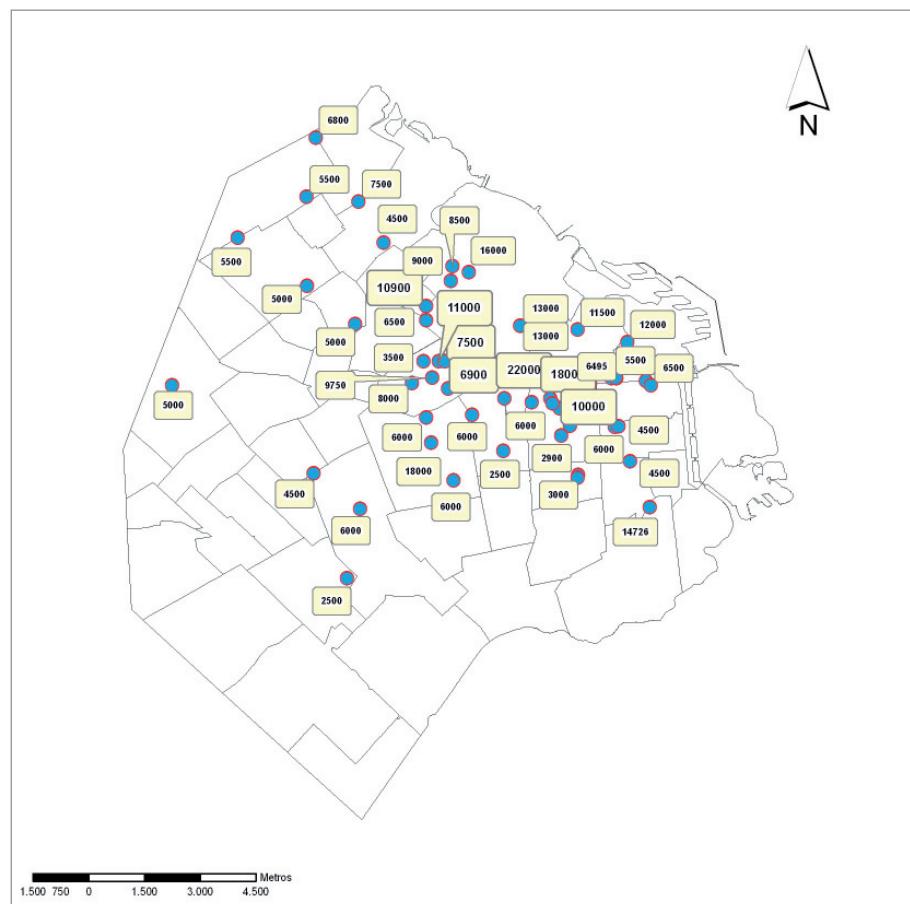
Para este trimestre se encontraron treinta y seis locales que superan o igualan los \$ 6.000 ubicándose mayoritariamente entre las zonas Oeste, Norte y Centro (16, 14 y 5 casos

respectivamente). Para la zona Sur se presenta un único caso ubicado en la calle Montes de oca al 100 con un precio de \$ 14.726 en el barrio de Barracas. En lo que respecta a los locales con precios menores a los \$ 6.000, son diez y ocho los casos, y dentro de estos, hay un total de cinco casos, con valores inferiores a los \$ 3.000. De estos últimos tres se ubican en la zona Sur y los restantes en la zona Oeste de la Ciudad. El local de menor precio para esta superficie se encuentra en la avenida Belgrano al 3800, presentando un precio de \$ 2500. En general de los casos se observa una tendencia a encontrar precios mas 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.
Diciembre 2011

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 3.524 ofertas encontradas en la Ciudad, tanto de locales en alquiler como en venta, se han presentado 137 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 (\$ 4,33 al 20 de enero de 2012). Para el total de la Ciudad el precio promedio total de los locales en venta arroja un valor de U\$S 2.460,0. Para los locales en alquiler el precio promedio para todas las ofertas presentes en este trimestre, dio un valor de U\$S 22,5. Dado estos datos se observa que el precio de los locales en venta resultó 109,3 veces mayor al de alquiler. Por ende, resulta que el precio promedio de los locales en alquiler comprende el 0,9 % del precio de los locales en venta. Según se observa en el siguiente cuadro, la zona Oeste es la que presenta los precios promedios más altos, con U\$S 2.827,6 para locales en venta y U\$S 47,9 para alquiler pero en la zona Norte. En contraparte la zona Sur es la que presenta precios más bajos, con U\$S 1.382,3 para la venta y U\$S 9,1 para alquiler. Por su parte la zona Norte es la que presenta el segundo precio más elevado para los locales en venta; U\$S 2.612,8 y para los locales en alquiler la zona Oeste con U\$S 14,7. La zona Centro presenta valores de U\$S 2.607,4 y U\$S 14,7. (VER CUADRO 3.1)

Cuadro 3.1:

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

Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	2.612,8	47,9	54,5	1,8
Zona Centro	2.607,4	14,7	177,4	0,6
Zona Oeste	2.827,6	17,1	165,4	0,6
Zona Sur	1.382,3	9,1	151,9	0,7
TOTAL	2.460,0	22,5	109,3	0,9

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

A modo de ejemplo, en la zona Sur, en el barrio de Boedo, sobre la calle Carlos Calvo al 3600, un local se ofrece en venta a U\$S 3.061,2 el m² y a U\$S 21,2 el m² en alquiler, por lo que la diferencia es de 144,3 veces la venta sobre el alquiler (0,6 %). Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Paine, Aime al 1300 (barrio de Puerto Madero), se ofrece en venta a U\$S 7.142,9 m² y en alquiler, a U\$S 45,9 el m², siendo la diferencia de 155,6 veces; en proporción, 0,6%.

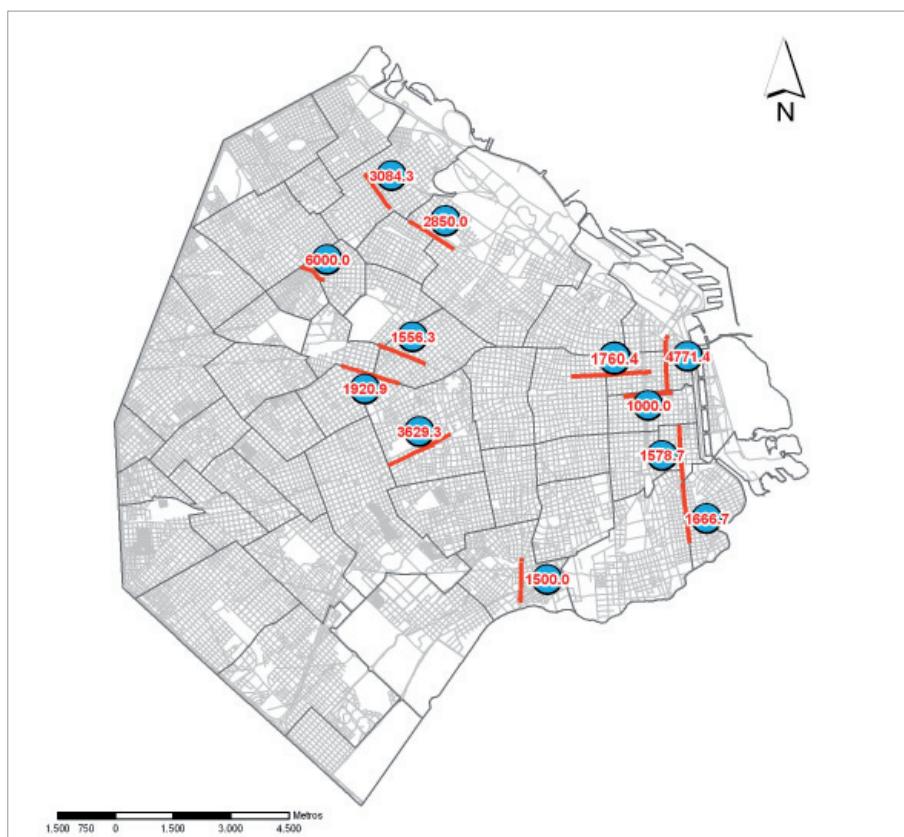
En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Serrano al 700 (barrio de Villa Crespo), local que en venta está a U\$S 8.333,3 el m², y en alquiler a U\$S 206,2 el m², estableciéndose una diferencia de 40,4 veces la venta con respecto al alquiler. En porcentaje, éste representa el 2,4% del valor de venta.

En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Peña al 3100, en el barrio de Recoleta, está a la venta en U\$S 4.222,2 el m², y en alquiler a U\$S 23,6 el m². La diferencia entre ambos precios es de 178,9 veces la venta con respecto al alquiler, siendo éste entonces el 0,5% 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 doce arterias de la Ciudad con presencia de locales en venta. El valor promedio más alto, se encuentra en la arteria del Oeste: en la calle Trinvirato (U\$S 6.000,0 el m²). Luego en la zona Centro, sobre la calle Florida (U\$S 4.771,4 el m²). Con un valor menor, le siguen en precio promedio la avenida Rivadavia (U\$S 3.629,3 el



Mapa 3.1.
Precio del m² en dólares de locales en venta en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2011

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

m^2) y la avenida Cabildo (U\$S 3.084,3 el m^2) la primera en la zona Oeste y la última en zona Centro. Con presencia de precios un poco más bajos, están el primer tramo de la avenida Cabildo (entre las alturas 1 al 1000) con un precio promedio de U\$S 2.016,5 el m^2 , y la avenida Warnes (U\$S 2.016,5 m^2). Ya debajo de los U\$S 2.000 se encuentran las avenidas Corrientes (U\$S 1.760,4 m^2); Regimiento de Patricios (U\$S 1.666,7 m^2), Defensa (U\$S 1.578,80 m^2), San Martín (U\$S 1.511,8 m^2). El precio promedio de la arteria principal mas baja, se presento en la avenida Saenz, con un precio de U\$S 1000,0 el m^2 .

En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial, se registra en la calle Florida (U\$S 81,6 el m^2), luego con valores por la mitad inferiores al anterior en avenida Cabildo y Corrientes con un promedio de U\$S 40,8 y U\$S 32,0; le siguen la calle Defensa (U\$S 20,6) y por último la avenida de Mayo U\$S 16,5. Siguen disminuyendo los valores hacia la avenida Regimiento de los Patricios con un valor promedio de U\$S 14,7; luego en la zona Norte en avenida Cabildo se registra un promedio del U\$S 14,4.

En comparación con los valores por arteria de locales en venta se puede reconocer una cierta homogeneización en los valores de las ofertas. Los valores que siguen decreciendo corresponden a las arterias de San Martín (U\$S 14,3 m^2), Warnes (U\$S 14,1 m^2), Rivadavia (U\$S 12,1), Triunvirato (U\$S 9,9 m^2) y Beiró Francisco (U\$S 9,1 m^2). El valor mas bajo para los locales en alquiler se encuentra en la avenida Saenz con un precio promedio de U\$S 9,2 el m^2 .

Mapa 3.2.

Precio del m^2 en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2011

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



Cuadro 3.2:

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

Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2011

Arterias	En venta		En alquiler	
	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)
Defensa 700-1800	2	1578,7	22	89,4
Av. Rivadavia 5000-6200	3	3.629,3	6	20,9
Av. Cabildo 1700-2600	6	3.084,3	20	40,8
Av. Corrientes 900-2400	3	1.760,4	14	32,0
Florida 1-800	10	4.771,4	10	81,6
Av. Beiró 5000-5700	1	1.000,0	13	16,5
Av. De Mayo 500 -1400	1	1.666,7	12	14,7
Av. Avellaneda 2700-3700	2	1.511,8	2	14,3
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	2	2.850,0	4	14,4
Av. San Martín 1500-3000	4	2.016,5	9	14,1
Av. Cabildo 1-1000	1	6.000,0	5	9,9
Av. Warnes 500-1500	1	1500,0	1	9,2
Av. Triunvirato 3600-4100			4	14,2
Av. Sáenz 700-1300	1	1500,5	2	19,8

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



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de diciembre de 2011 se realizó la medición trimestral número cuarenta 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 marzo 960 locales en venta ofrecidos, 34 de ellos en galerías. Las dimensiones de los situados a la calle oscilan entre un mínimo de 5,0 m² y un máximo de 2.750 m², con un promedio de 184,6 m² por local. En cuanto al precio, promedio del m² de los locales en venta fue de U\$S 2.384,1; registrándose un valor máximo de U\$S 12.388,1 por m² y un mínimo de U\$S 236,3 por m². El promedio total es un 14,2% menor al trimestre anterior, y un 31,9% mayor a un año atrás. En vistas a la serie histórica de registros, se ve a grandes rasgos una tendencia al incremento de los precios, aunque con ciertas oscilaciones.

En cuanto a los locales en galería, el valor promedio registrado, alcanzó los U\$S 2.732,8, con un mínimo de U\$S 581,1 el m² y un máximo de U\$S 7.500,0 el m². Las dimensiones oscilan entre los 8,0 m² y los 550,0 m², promediando 42,8 m² por local.

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 norte y Oeste de la Ciudad (U\$S 2.252,0 y U\$S 2.507,1 el m²).

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 2.564 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 5,0 m² y un máximo de 4.800 m², promediando 187,0 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 82,5 registrándose un valor máximo de \$ 5.474,5 y un mínimo de \$ 3,8. En relación al trimestre anterior, hubo un aumento del precio del 10,0 %, y la variación interanual fue un incremento del 31,6 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en la zona Norte (\$ 117,5 el m²) y Centro (\$ 89,5 el m²). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 51,9, mientras que en la zona Oeste el m² se ofrece a \$ 67,1.

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 \$ 117,5 por m², y la zona Sur, de \$ 51,9, este último no superando el promedio total de la Ciudad. A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 137 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de U\$S 2.460,0 el m², y para el alquiler U\$S 22,5 el m², lo cual implica que el primero es 109,3 veces mayor que el segundo; significando una relación porcentual de 0,9 %.

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 U\$S 81,6 el m²; y el mínimo sobre la avenida Saenz a un valor de U\$S 9,2 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo está en la avenida De Mayo, con el m² promedio a U\$S 1.000,0. El máximo corresponde a la avenida Triunvirato, a un promedio de U\$S 6.000,0 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.

