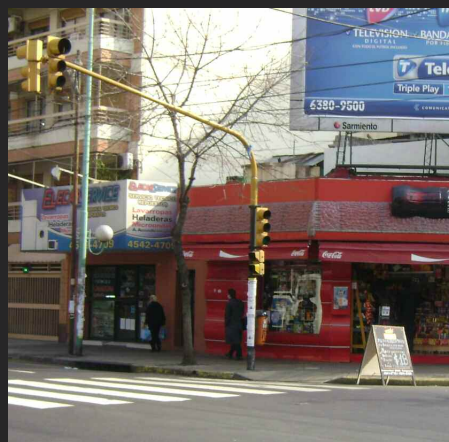
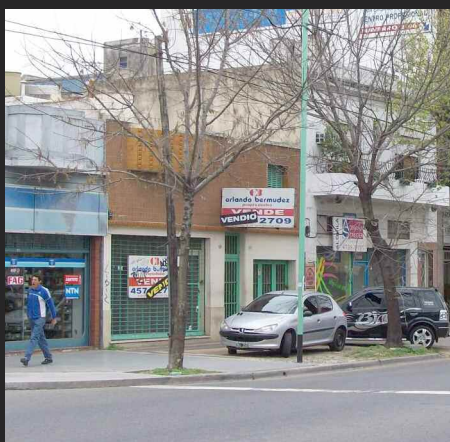


MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



JULIO 2009

Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostrí

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial
Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos
Fernando Álvarez de Celis / Julián Álvarez Insúa / Melina López Calvo /
Francisco Mainella / Facundo Martín / Clara Pilar Muñoz / Delfina Saenz Valente

Diseño gráfico
Alejandro Ambrosone

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
10	PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA
20	PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER
34	RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA DE LOCALES
40	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
42	ANEXO METODOLÓGICO

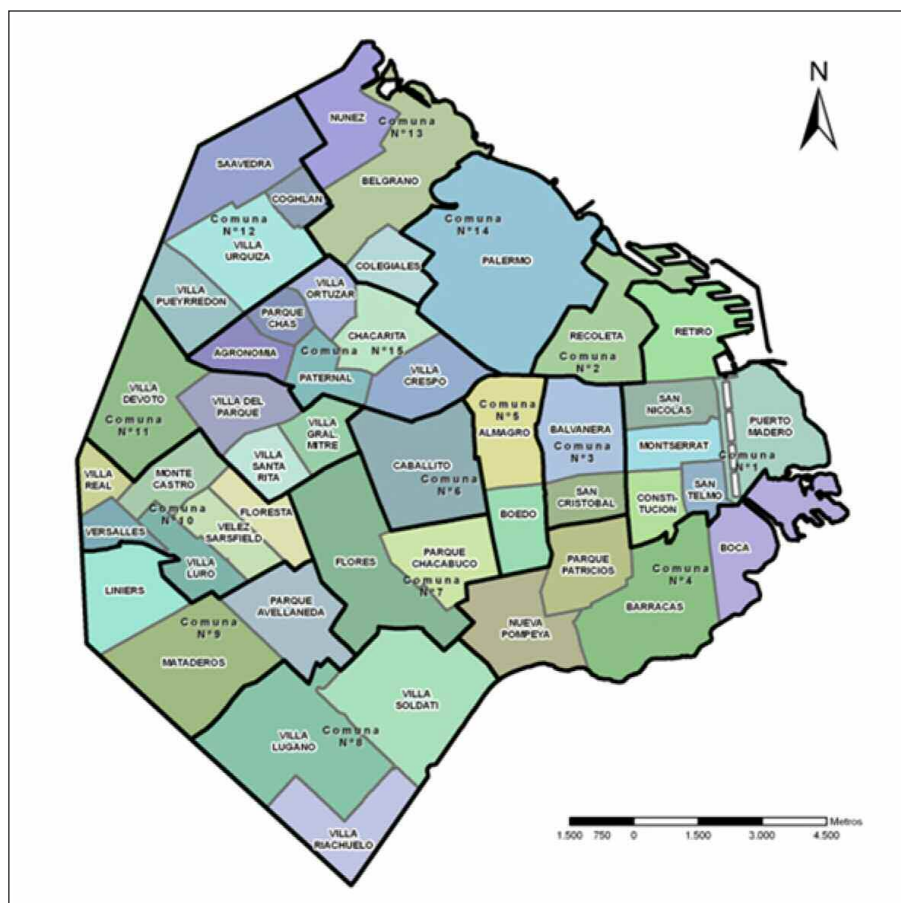
INTRODUCCIÓN

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 terrenos en venta y a locales en alquiler se inician en diciembre de 2001, mientras que la de locales en venta lo hace en marzo de 2005.

Con el fin de analizar el precio de oferta de cada una de estas categorías, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m^2). Para el caso de los locales en venta, se utiliza el precio en dólares; mientras que para los locales en alquiler se utiliza el precio en pesos, puesto que son las monedas que se usan en el mercado como referencia para este tipo de transacciones. Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de locales son las dimensiones y la ubicación geográfica.

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

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



Mapa 1.1.
Barrios y comunas de la
Ciudad de Buenos Aires.

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

1 PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA



1.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características de los locales en venta; en este caso, el precio se analiza en dólares, puesto que es la moneda que se utiliza en el mercado como referencia para este tipo de transacciones. En el relevamiento realizado en el mes junio de 2009 se estudiaron 1.219 locales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre un mínimo de 10,0 m² y un máximo de 2.975 m², lo que promedia 206 m² por local.

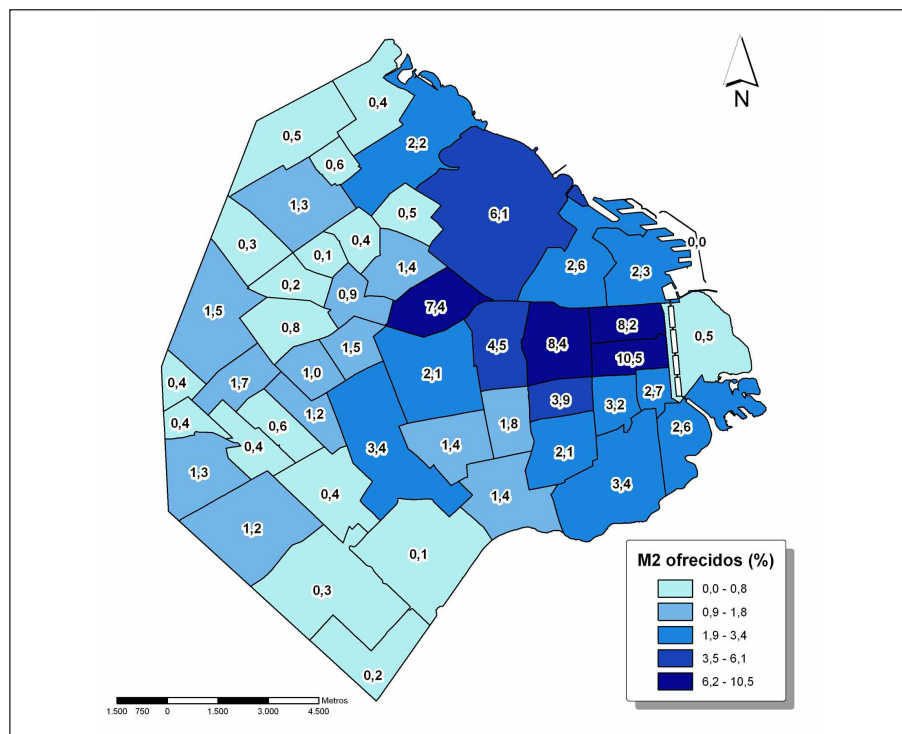
La venta de locales es analizada en dólares por m², lo que permite tomar una medida homogénea de análisis. De esta manera se pudo determinar que el precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, en junio de 2009, de U\$S 1.547,1 (registrándose un mínimo de U\$S 162,5 y un máximo de U\$S 16.875,0 por m²). Este valor significa una aumento del 2,6% respecto al mes anterior cuando se había registrado una caída del 5,8%. A su vez, el promedio se mantiene en torno al valor alcanzado en diciembre de 2008, cuando se produjo una importante suba del 15,2% respecto a septiembre del mismo año. Por otro lado, si se tiene en cuenta la comparación con el valor del mismo mes del año anterior, esta arroja una variación positiva del 11,3%. (Ver cuadro 1.1).

Cuadro 1.1:
Variación trimestral y anual del
precio promedio de locales en
venta en U\$S/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2005 – Junio 2009.

	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

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

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



Mapa 1.1.

Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.

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

Los precios de venta se forman en función de diferentes variables, una de ellas el tamaño del local. Se observa en términos generales que a medida que aumenta el tamaño, disminuye el precio promedio por m². Así, el valor más alto por m² se registra en el tramo que comprende a los locales de entre 9 y 20 m², donde alcanza los U\$S 2.352,2 el m², seguido de los de entre 21 y 50 m², cuyo precio promedio es de U\$S 1.874,1. En los locales de dimensiones que van desde los 51 m² hasta los 100 m², el precio promedio cae a U\$S 1.718,5. A su vez, en los locales de 101 a 500 m², rango que cuenta con la mayor cantidad de locales, un total de 546, el valor promedio del m² es de U\$S 1.354,4. Los locales cuyas dimensiones oscilan entre 501 y 1.000 m² presentan un valor promedio del m² de U\$S 947,7. Finalmente, para aquellos locales que superan los 1.000 m² el valor promedio llega a los U\$S 938,0 el m². Esto significa que el valor promedio del m² de los locales a la venta de mayores dimensiones, en junio de 2009, es mucho menor de la mitad del promedio de los de menor superficie, mostrando un comportamiento coherente con lo registrado en anteriores mediciones en lo que hace a esta relación (ver cuadro 1.2).

Cuadro 1.2:
Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$/m², por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.

m² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
9 – 20	39	2.352,2	6.500,0	993,8
21 - 50	275	1.874,1	8.000,0	682,9
51 - 100	265	1.718,5	8.163,3	162,5
101 - 500	534	1.354,4	16.875,0	211,3
501 - 1000	71	947,7	3.398,5	213,1
1001 - 2975	35	938,0	5.359,9	277,8
Total	1.219	1.547,1	16.875,0	162,5

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

Otra variable importante en el precio de venta es la localización territorial de los locales en oferta. En el cuadro 1.3 es posible apreciar que los mayores precios promedio se localizan en el Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 2.152,5 y U\$S 1.902,3 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 1.093,4 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.443,1 el m².

Cuadro 1.3:
Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	153	1.902,3	16.875,0	269,5
Zona Norte	227	2.152,5	8.503,4	162,5
Zona Oeste	540	1.443,1	8.163,3	240,2
Zona Sur	299	1.093,4	5.306,1	211,3

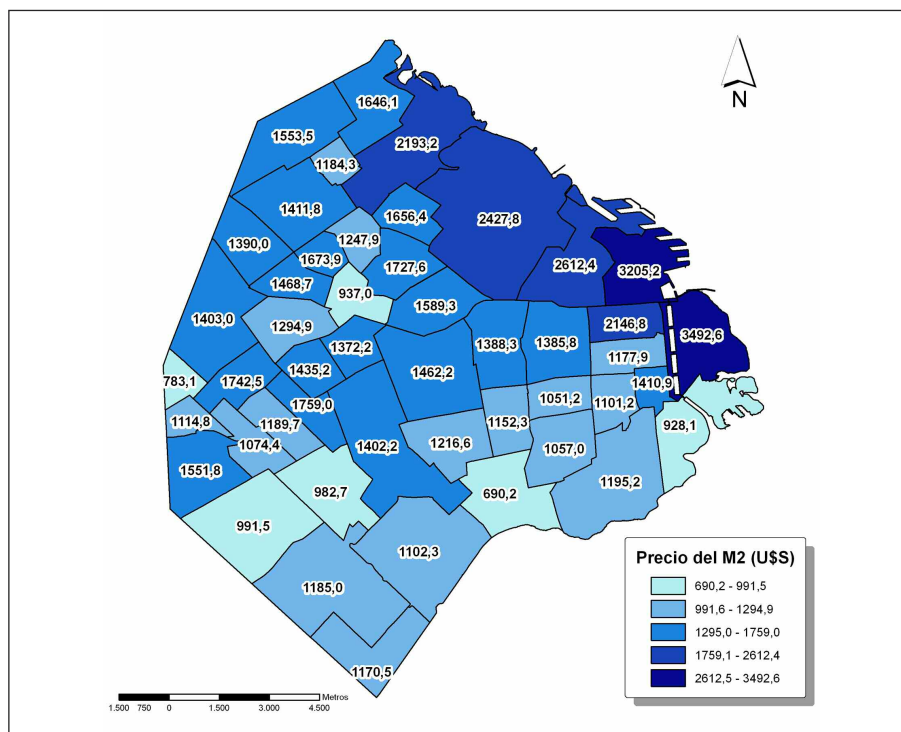
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU.

En la zona Norte, el precio promedio por m² más alto se ubica en Recoleta, donde alcanza los U\$S 2.612,4. Le sigue en importancia el barrio de Palermo, donde el precio del m² alcanza los U\$S 2.427,8, en tanto que en Belgrano llega a los U\$S 2.193,2. Algo más lejos, pero con valores superiores al total de la Ciudad, se encuentran los promedios detectados en los barrios de Colegiales y Núñez, con un valor del m² de U\$S 1.656,4 y U\$S 1.646,1. El precio más bajo de la zona Norte se registró en el barrio de Coghlan, habiendo promediado un valor de U\$S 1184,3 el m².

En la zona Centro, se destaca como el barrio con mayor precio Puerto Madero, donde el precio promedio es de U\$S 3.492,6 el m². La oferta de este barrio se caracteriza por contar con pocos locales a la venta y de muy alto valor, como en el caso del relevamiento actual, donde sólo se hallaron 3 ofertas. También se registra un elevado valor del m² en el barrio de Retiro, donde alcanza los U\$S 3.205,2. Allí se encuentra la oferta con el precio del m² más alto, en un local de Florida al 900. En un tercer escalón se encuentra el barrio de San Nicolás, donde el precio del m² alcanza los U\$S 2.146,8, mientras que los valores más bajos se hallan en el barrio de Montserrat, donde el promedio desciende a los U\$S 1.177,9 el m², menor incluso al promedio general de la Ciudad. Los precios promedio más bajos de locales en venta se localizan principalmente en los

barrios de la zona Sur. Los precios promedio por m² de todos ellos se encuentran por debajo de los U\$S 1.200 y en cuatro casos por debajo de los U\$S 1.000. La excepción la constituye San Telmo, donde el valor de venta de U\$S 1.410,9 el m² se acerca al promedio del conjunto de la Ciudad. En esta zona se encuentra el barrio con el precio más bajo, Nueva Pompeya, que registra un valor de U\$S 690,2 el m².

También se encuentran valores bajos en el Oeste de la Ciudad, particularmente en aquellos más alejados del Centro de la Ciudad y del eje de la Avenida Rivadavia. De esta manera, el precio de venta del m² en Villa Real es de U\$S 783,1, en tanto que en Paternal llega a los U\$S 937,0. En contraposición, barrios como Chacarita, Floresta y Monte Castro muestran valores promedio de venta del m² de locales superiores a los U\$S 1.700. Al mismo tiempo, en casos como los de Villa Crespo y Liniers los precios se acercan al promedio de la Ciudad (Ver mapa 1.2).



Mapa 1.2.

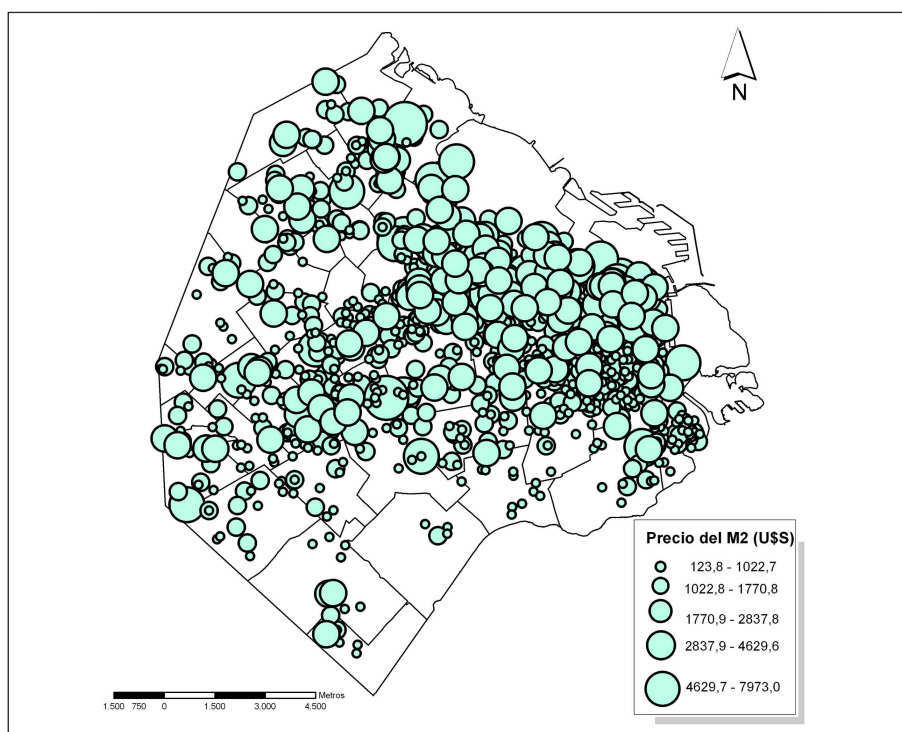
Precio promedio del m² de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.

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

El mapa 1.3 permite obtener una mejor lectura de las diferencias en el precio de los locales en venta. Se aprecia que los mayores precios individuales se localizan en el Centro administrativo y financiero de la Ciudad y hacia el eje norte de la misma, así como sobre las principales arterias comerciales de las zonas Norte y Oeste. De este modo, se ubican los precios más altos en las zonas comerciales de Puerto Madero, Retiro, Recoleta, Palermo, Belgrano y San Nicolás, e incluso relativamente elevados también en Floresta, Monte Castro, Chacarita, Parque Chas, Colegiales y Núñez, todos ellos por encima del promedio general de la Ciudad.

Mapa 1.3:

Precio del m² de locales en venta,
en los barrios de la Ciudad de
Buenos Aires. Junio 2009.



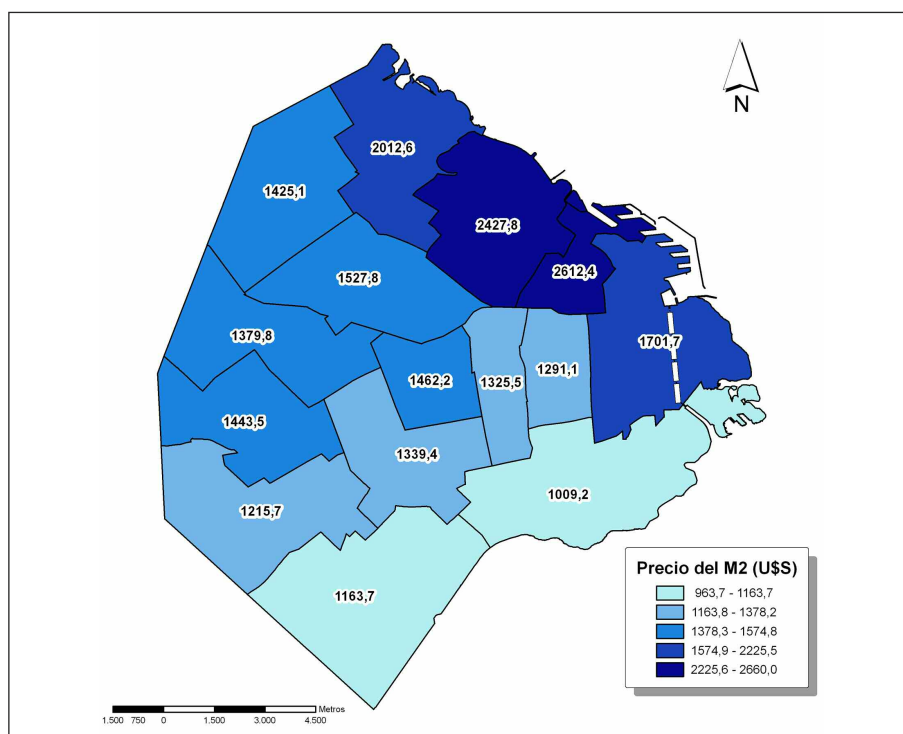
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m² de locales en venta por Comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el precio más elevado se registró en la Comuna N° 2 (Recoleta) donde alcanza los U\$S 2.612,4 el m², seguida por la Comunas N° 14 (Palermo) y N° 13 (Núñez, Belgrano y Colegiales), también del Norte con valores promedio de U\$S 2.427,8 y U\$S 2.012,6 el m², respectivamente. Por su parte, en la Comuna N° 1, en el Centro, se registra un precio promedio de locales en venta que se sitúa en U\$S 1.701,7 el m².

En lo que refiere al Oeste de la Ciudad, el promedio más elevado se registró en la Comuna N° 15 (Villa Ortúzar, Agronomía, Chacarita, Villa Crespo, Parque Chas y Paternal), donde el m² alcanzó un valor de U\$S 1.527,8. Por otra parte, los precios más bajos en esta zona correspondieron a las Comunas N° 10 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y N° 3 (Barracas y San Cristóbal), donde se detectaron valores del m² respectivos de U\$S 1.215,7 y U\$S 1.291,1.

Los precios más bajos se registraron en las comunas del Sur de la Ciudad. Así, se observa que en la Comuna N° 4 (La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) el precio promedio fue de U\$S 1.009,2 el m², mientras que la Comuna N° 9 (Mataderos, Parque Avellaneda y Liniers) alcanzó los U\$S 1.163,7 el m².



Mapa 1.4:
Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.

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

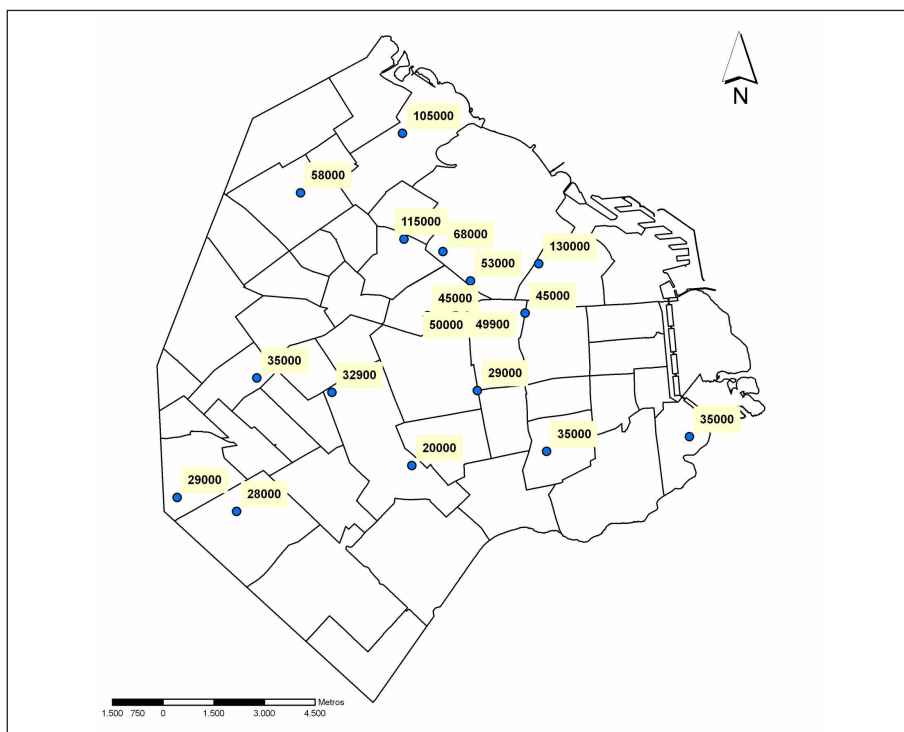
1.1. III. Precios de referencia de venta de locales según dimensiones

En este apartado se presenta el análisis de algunos locales en venta localizados en diferentes zonas de la Ciudad. El objetivo de esta sección es que el lector pueda identificar la localización puntual de los locales, usando en este caso como referencia el monto total.

En el mapa 1.5 se puede observar la localización y el valor de dieciocho locales de alrededor de 20 m². Los valores del m² oscilaron entre los US\$ 1.000 y los US\$ 6.500. El precio más alto se encuentra en Recoleta, en un local ubicado en Billinghurst al 2000, por el cual se piden US\$ 130.000. Le sigue la oferta de un local en el barrio de Chacarita sobre la Avenida Federico Lacroze al 3600, siendo su precio de US\$ 115.000. Sobre la Avenida Monroe al 1600, en el barrio de Belgrano, se localiza un local ofertado en US\$ 105.000. Los precios más bajos se hallaron en los barrios de Liniers, Mataderos y en el sur de Flores. El local de menor valor correspondió a esta última zona, en la calle Avelino Díaz al 2300, ofertándose en US\$ 20.000

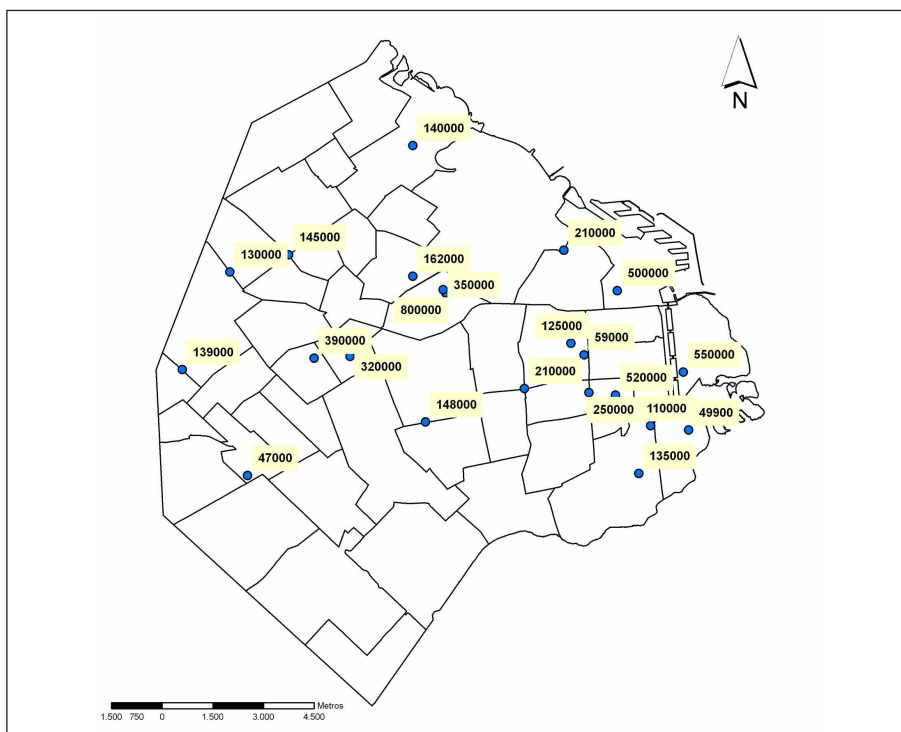
Mapa 1.5:

Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.



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

Continuando con este tipo de análisis, se seleccionaron veinticinco locales de 100 m². En este caso, la mayor parte de los locales de estas dimensiones se registraron en los barrios más cercanos al Área Central. El precio más alto corresponde a un local ubicado en el barrio de Villa Crespo por el que se piden U\$S 800.000, sobre la calle Aguirre al 800. El segundo pertenece al barrio de Puerto Madero, en Aime Paine al 1600 por el que se piden U\$S 550.000. Coincidiendo con la distribución de los precios en las zonas de la Ciudad, los precios más bajos se encuentran en barrios del Oeste y en el Sur. Así, la oferta más baja se trata de un local ubicado en Araujo al 600, en el barrio de Floresta, por el que se piden U\$S 47.000, mientras que en La Boca, en Necochea al 800 se oferta otro por U\$S 49.000.



Mapa 1.6:

Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 100 m². Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.

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



2 PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER



2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Se analizaron 2.181 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de junio de 2009. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 6 m² y un máximo 3.000 m², lo que promedia 141 m² por local. Al igual que con los locales en venta, el precio de alquiler es examinado por m², lo que permite tomar un precio homogéneo de análisis. En este caso se utiliza el precio en pesos, puesto que es la moneda utilizada para estas operaciones. Para el total de locales en alquiler analizados en este informe, el precio promedio del m² fue de \$ 50,7 (con un valor máximo de \$ 888,9 y un mínimo de \$ 8,6 por m²).

El precio promedio encontrado en esta medición significa un incremento trimestral del 5,6% respecto a marzo de este año. Esto permite que el actual se constituya en el precio más alto desde el comienzo de la serie en diciembre de 2001. Analizando la evolución de la serie, puede destacarse que hasta diciembre de 2004 el alquiler promedio estuvo por debajo de \$ 20,0 por m², para superar los \$ 40,0 en diciembre de 2007, y en el relevamiento actual alcanzar el umbral de los \$ 50,0 por m². A su vez, respecto de junio de 2008, la presente medición representa una variación interanual positiva del 16,3%. (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 – Junio 2009.

	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

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
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

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

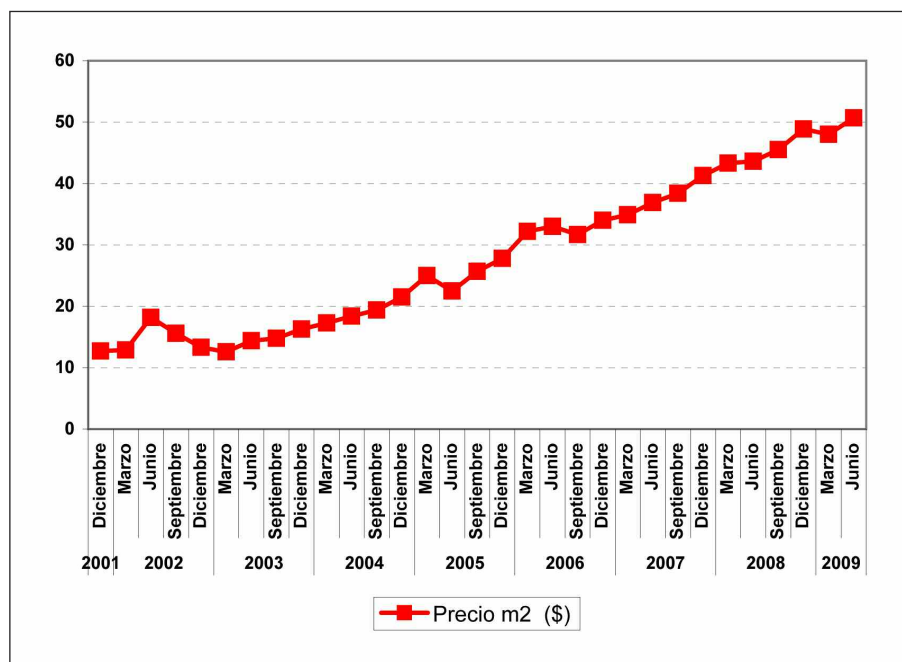


Gráfico 2.1:

Variación del precio promedio de locales en alquiler por m².

Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Junio 2009.

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

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

La variación del precio de alquiler responde a una serie de factores, entre los cuales se cuentan las dimensiones y la localización de los mismos. El cuadro 2.2 presenta los precios promedio, máximos y mínimos para cinco tramos de tamaño; en este sentido, se observa que, al igual que los locales en venta, el valor más alto se registra en aquellos de menor tamaño, en este caso, entre 6 y 20 m² (\$ 64,8 el m²), seguidos por los de 21 a 50 m² y 51 a 100 m² (\$ 59,1 y \$ 51,8 el m² respectivamente). En los establecimientos de entre 101 a 500 m² el precio del m² se ubica en \$ 42,2 y los de más de 500 m² en \$ 28,2.

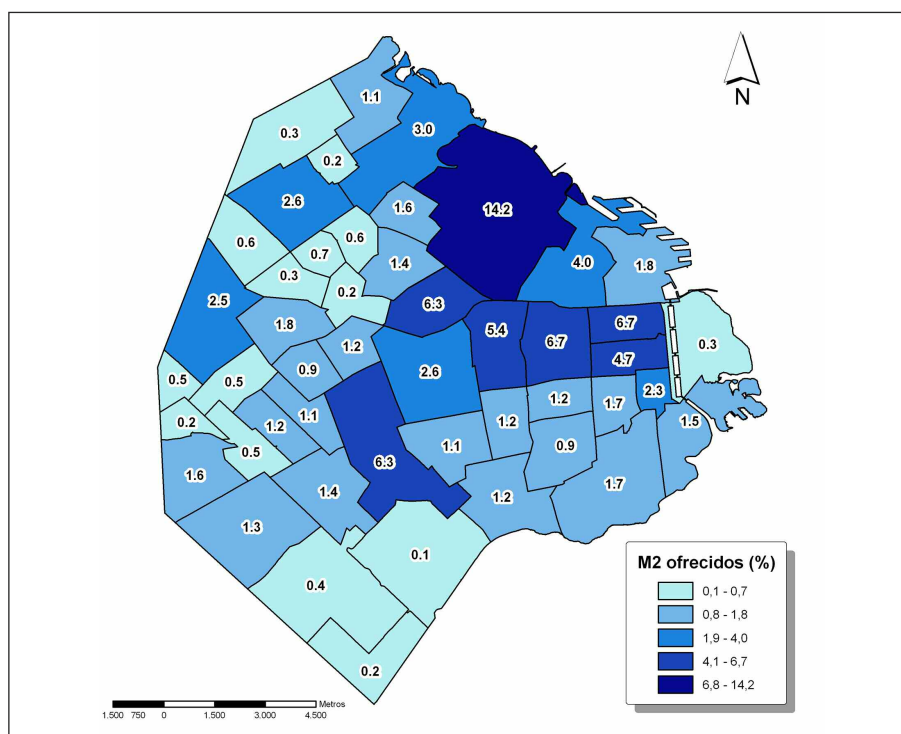
Cuadro 2.2:
Precios promedio, máximos y
mínimos de locales en alquiler en
\$/m², por rango de superficie.
Ciudad de Buenos Aires.
Junio 2009.

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
6 – 20	130	64,8	888,9	17,5
21 - 50	717	59,1	600,0	10,0
51 - 100	486	51,8	485,3	10,8
101 - 500	760	42,2	504,8	8,6
501 - 2844	88	28,2	114,7	8,7
Total	2.181	50,7	888,9	8,6

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

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

En la distribución territorial de m² ofrecidos en alquiler se destaca el barrio de Palermo como el que mayor superficie concentra, reuniendo el 14,2% del total. Le siguen en importancia San Nicolás y Balvanera, representando cada uno el 6,7%, denotando hasta aquí la tendencia de la oferta a concentrarse en los barrios del centro de la Ciudad y en aquellos cercanos a él. Junto a los mencionados, se destacan Flores y Villa Crespo, correspondiéndole el 6,3% de los m² ofrecidos. Los cinco barrios mencionados hasta aquí representan el 40,2% del total de la superficie. Si a ellos se suma la parte que corresponde a los barrios de Almagro, Montserrat y Recoleta se cuenta el 54,3% del conjunto de los m² de los locales ofrecidos en alquiler. Si se analiza la distribución del número de locales ofertados, los barrios mencionados también ocupan los lugares más importantes.



Mapa 2.1:
Distribución porcentual de los m²
ofrecidos en alquiler. Ciudad de
Buenos Aires. Junio 2009.

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

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

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, en el cuadro 2.3 se puede observar que los precios promedio más elevados se encuentran en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde alcanzan los \$ 69,7 y \$ 66,6 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 34,0 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 43,0 el m², variando considerablemente según el barrio en donde se localice el local.

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	213	66,6	888,9	10,0
Zona Norte	567	69,7	600,0	10,8
Zona Oeste	1026	43,0	400,0	9,5
Zona Sur	375	34,0	189,8	8,6

Cuadro 2.3:
Precios promedio, máximos y
mínimos de locales en alquiler
en \$/m², por zonas. Ciudad de
Buenos Aires. Junio 2009.

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

En el Centro, el barrio de Puerto Madero muestra el precio más elevado tanto para la zona como para el total de locales de la Ciudad, llegando a \$ 105,5 el m², seguido por el barrio de Retiro con \$ 98,6 el m². Por su parte, en San Nicolás el promedio llega a \$ 74,7 el m², valor sólo equiparable al de algunos barrios del norte de la Ciudad. El promedio de la zona

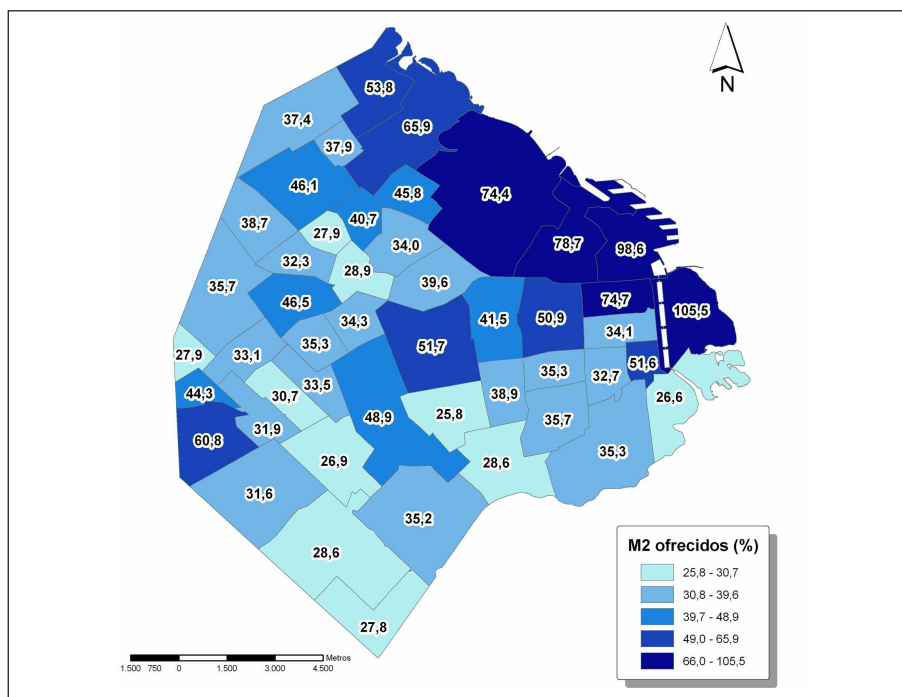
es empujado hacia abajo por los precios que se detectan en el barrio de Montserrat, donde la cotización del m² es de alrededor de \$ 34,1, lo cual se acerca a los valores registrados para el sur de la Ciudad.

Por su parte, el barrio de Recoleta aparece como el de más valor en la zona Norte, puesto que el precio promedio del m² en alquiler es de \$ 78,7. En importancia le siguen los barrios de Palermo y Belgrano, donde, de manera respectiva, el precio del m² en alquiler de locales es de \$ 74,4 y \$ 65,9. El aumento de la distancia del centro es acompañado por precios más moderados. Así, el precio del m² en Núñez es de \$ 53,8, en tanto que Coghlan y Saavedra muestran promedios en torno a los 37,0 el m².

Los barrios con promedios más bajos se localizan en el Oeste y en el Sur porteño, particularmente en aquellas zonas donde predomina la actividad comercial de escala barrial. En el Oeste, los precios promedio más bajos se observan en Versalles y Parque Chas, en ambos casos registrando un valor de \$ 27,9 el m², y también en Paternal, donde el precio del m² alcanza los \$ 28,9. Los valores más altos de esta zona corresponden a barrios con la presencia de numerosos locales y la presencia de arterias comerciales importantes. Tal es el caso de Liniers (\$ 60,8 el m²), Caballito (\$ 51,7 el m²), Balvanera (\$ 50,9 el m²) y Flores (\$ 48,9 el m²).

En el Sur, sobresale la situación de San Telmo, con un promedio algo más elevado que el de la Ciudad (\$ 51,6). El resto de los barrios de esta zona se encuentra por debajo de este promedio siendo los más altos los detectados en Boedo (\$ 38,9), Parque Patricios (\$ 35,7) y San Cristóbal (\$35,3). En contraposición, los precios más bajos de toda la Ciudad se encuentran en esta zona, Villa Riachuelo (\$ 25,8), Parque Avellaneda (\$ 26,9), La Boca (\$ 25,9) y Parque Chacabuco (\$ 25,8) (Ver mapa 2.2).

Mapa 2.2:
Precio promedio del m² de locales
en alquiler. Ciudad de Buenos
Aires. Junio 2009.



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

La evolución de los precios de alquiler da cuenta de una variación interanual positiva en todas las zonas de la Ciudad. El incremento más importante se registró en la zona Centro, donde el promedio de la medición actual es un 19,4% más elevado que el de junio de 2008. Le siguió la variación registrada en el Norte, donde el aumento fue del 16,8%. Más atrás les siguen las zonas Sur y Oeste, donde, respectivamente, las variaciones fueron del 7,9% y del 5,1%.

En lo que refiere a la comparación con la medición del trimestre anterior, los comportamientos del conjunto de las zonas fueron más dispares. En este sentido, la zona Centro registró un importante aumento del 31,4%. Por su parte, en el Norte se detectó un promedio un 8,3% más alto que el de marzo anterior. La única variación trimestral negativa fue la que se registró en la zona Oeste, donde los precios fueron un 1,2% menores respecto de la medición anterior. Finalmente, se encontró una pequeña variación positiva del 0,3% en la zona Sur.

Cuadro 2.4:

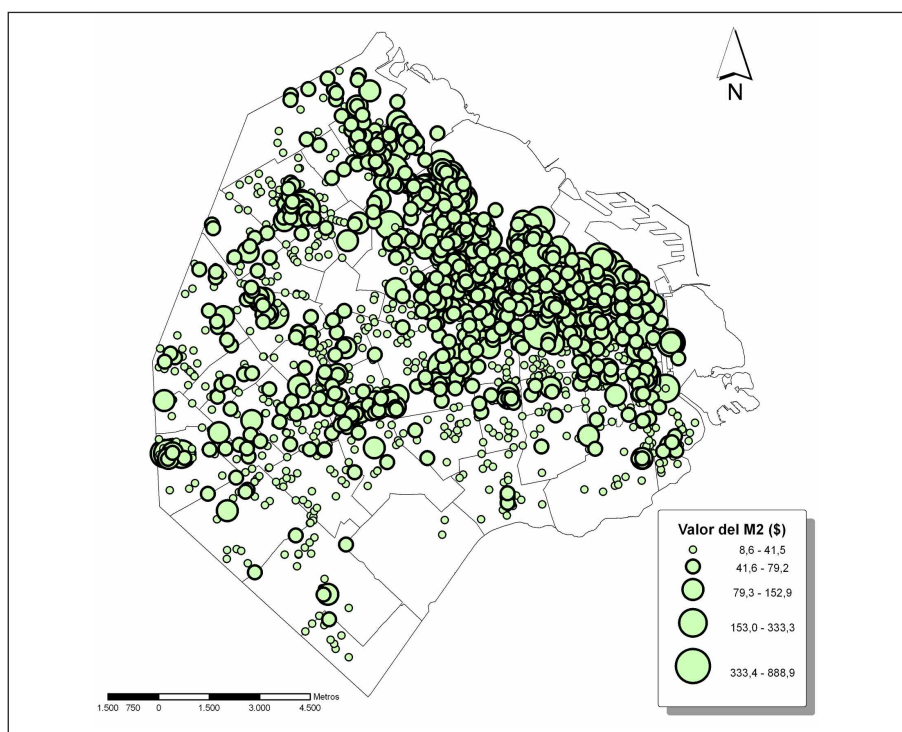
Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Junio 2009.

ZONA	2001	2003	2004		2005		2006		2007		2008		2009		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
	dic. (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)	marzo (\$)	junio (\$)		
Centro	21,4	14,5	23,1	28,9	41,3	26,6	45,9	55,7	48,1	53,4	59,5	55,8	50,7	66,6	31,4	14,8
Norte	14,5	16,1	27,5	28,4	42,4	39,2	51,8	50,5	51,6	50,2	60,4	59,7	64,3	69,7	8,3	6,5
Oeste	12,3	10,9	14,3	14,6	18,5	19,3	24,7	26,0	30,8	33,2	38,3	40,9	43,5	43,0	-1,2	13,7
Sur	10,1	8,6	11,8	13,3	13,0	13,4	16,2	17,7	18,6	21,0	30,0	31,5	33,9	34,0	0,3	13,0

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

El mapa 2.3 permite advertir las diferencias de precios en las distintas zonas de la Ciudad. Se puede apreciar que los mayores montos individuales corresponden al Centro administrativo y financiero, y a los principales ejes comerciales de la zona Norte. Asimismo, se puede apreciar la importancia de Rivadavia como eje principal en el Oeste (significativa en Caballito y Flores, y luego en Liniers), y en menor medida las centralidades del Sur (Av. Montes de Oca, Av. Sáenz, Av. Juan B. Alberdi). También puede apreciarse una concentración de ofertas en el barrio de Villa Urquiza, que continúa hacia el sur, pudiendo asociarse al trayecto de la Av. Triunvirato.

Mapa 2.3:
Precio del m² de locales en
alquiler en los barrios, Ciudad de
Buenos Aires. Junio 2009.

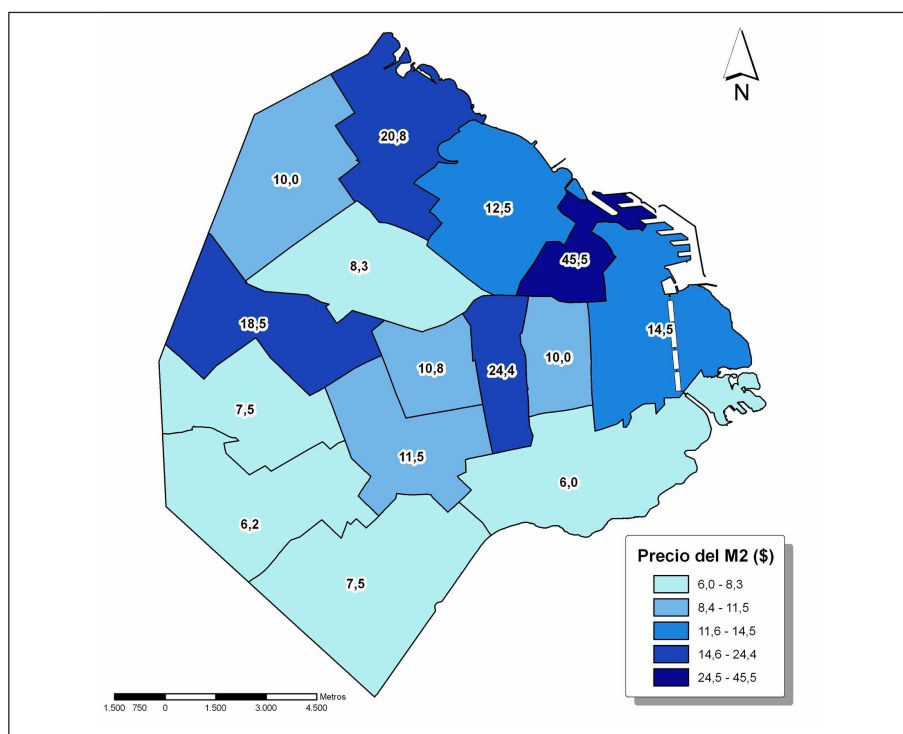


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2.1. IV. Precio promedio de los locales en alquiler por Comuna

Con el fin de realizar un análisis de la distribución territorial del precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en junio de 2009. Al observar el mapa correspondiente a diciembre de 2001, se aprecia que la descripción general del patrón territorial de precios es similar al actual, ya que los promedios del m² para los locales en alquiler de las comunas del Sur y en parte del Oeste son los más bajos de la Ciudad. Mientras que en estos casos, todos los precios son inferiores a los \$ 10,0, en las zonas Norte y Centro, en cambio, se presentan precios más altos, alcanzando cifras promedio para el m² nunca menores a los \$ 16.

Asimismo, las comunas de mayores promedios son la N° 2 (Recoleta), N° 5 (Almagro, Boedo), N° 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita, Villa Gral. Mitre). Como se puede observar, los promedios en la zona Centro (Comuna N° 1), así como en Palermo (Comuna N° 14) y Caballito (Comuna N° 6) no resultaban mucho mas altos que la media de la Ciudad. Con estos valores, la diferencia entre el conjunto del Norte con el Sur, resultaba 1,4 veces mayor.



Mapa 2.4:

Precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001.

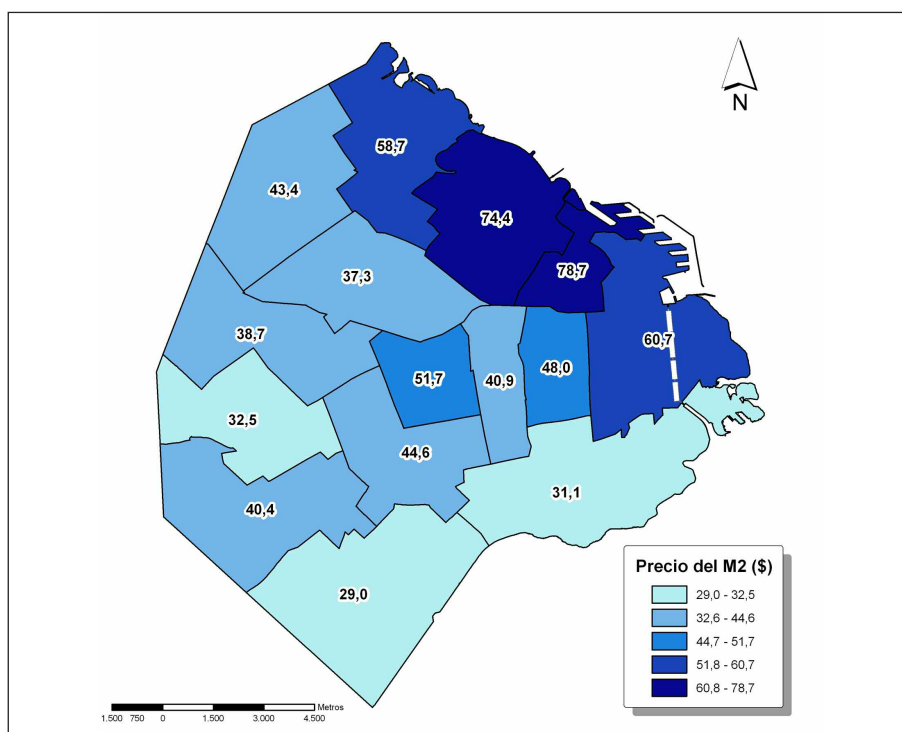
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En junio de 2009 se observa por el contrario, un patrón territorial más acentuado, con un evidente predominio de altos promedios en las comunas del Norte (2, 14, 13), seguida por aquella que coincide con el barrio de Caballito (Comuna N° 6) y por la del Centro (Comuna N° 1). Por su parte los precios de las comunas de la zona Oeste se asemejan más entre sí, a excepción de la Comuna N° 10 cuyo promedio se acerca a los valores del Sur. Por su parte, los valores más bajos siguen localizándose en la zona Sur.

En 2001 los promedios resultaban de una fuerte diferencia entre los precios de las arterias principales de cada zona y el resto de las localizaciones, por lo que determinaban un patrón de diferenciación inmobiliaria que operaba a escala mucho menor. Por el contrario, en el último registro se advierte que los precios tienden a homogeneizarse dentro de cada límite comunal, resultando en promedios mucho más representativos. Así, el patrón territorial del precio de alquiler de locales se asemeja al del resto de las tipologías inmobiliarias.

Mapa 2.5:

Precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.



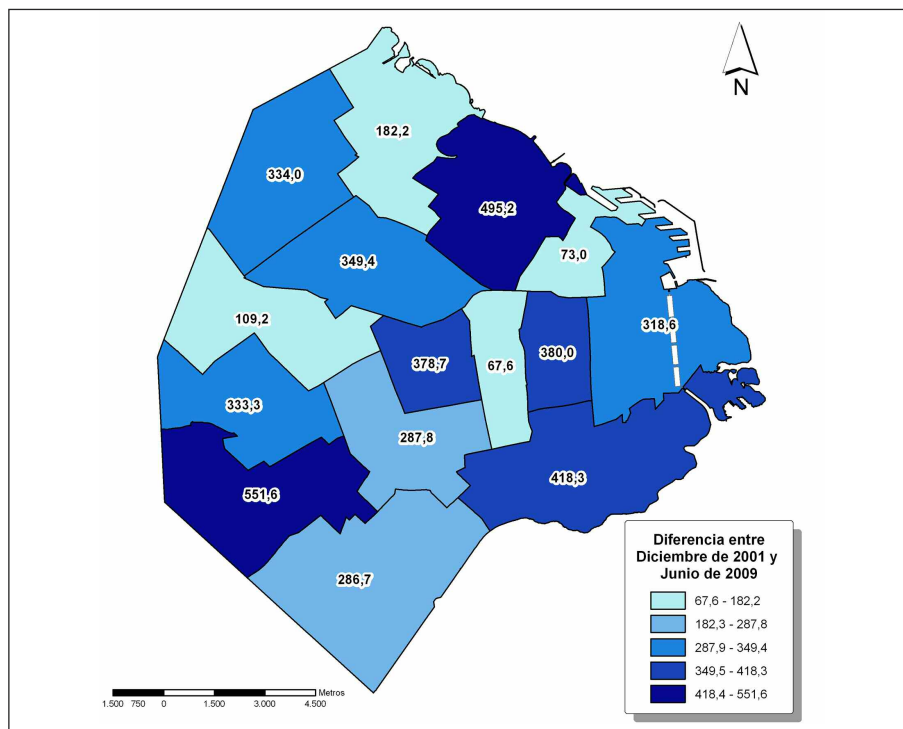
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Conforme a un incremento general de 399,2% entre dicho registro y el último, se observan importantes diferencias en cuanto a las evoluciones por comuna. El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – junio 2009. Se destaca la variación registrada en ciertas comunas del Norte y del Sur de la Ciudad, y en menor medida en el Oeste.

De tal forma, la Comuna N° 9 se destaca por haber aumentado hasta Junio de 2009 un 551,6% su precio promedio respecto del primer registro de la serie. Por su parte, la Comuna N° 14 en el Norte muestra un incremento cercano al 500,0%, en tanto que el valor de la Comuna N° 9, en el Sur, alcanza un 418,3% respecto a la misma medición. También con variaciones importantes, las Comunas N° 6 y N° 3, del Oeste, además cercanas al Área Central, dan cuenta de incrementos que rondan el 380,0%, aunque con menores al del conjunto de la Ciudad. Por último, entre las que mayor crecimiento han tenido desde diciembre de 2001 se encuentra la del Centro de la Ciudad, la N° 1, alcanzando una variación positiva del 318,6%, pero detrás de varias comunas del Oeste.

En contraposición, puede observarse que las comunas de menor variación son aquellas que en 2001 tenían altos promedios, tales como la N° 2 (Recoleta) y la N° 5 (Almagro y Boedo), las cuales no llegaron a duplicar su valor, situación que no se encuentra en otros casos de la Ciudad. Junto a ellas se puede mencionar a la Comuna N° 11, (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre), la cual sufrió un incremento relativamente menor (109,2%).

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



Mapa 2.6:

Diferencia porcentual de precios promedio por Comuna. Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 – Junio 2009.

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

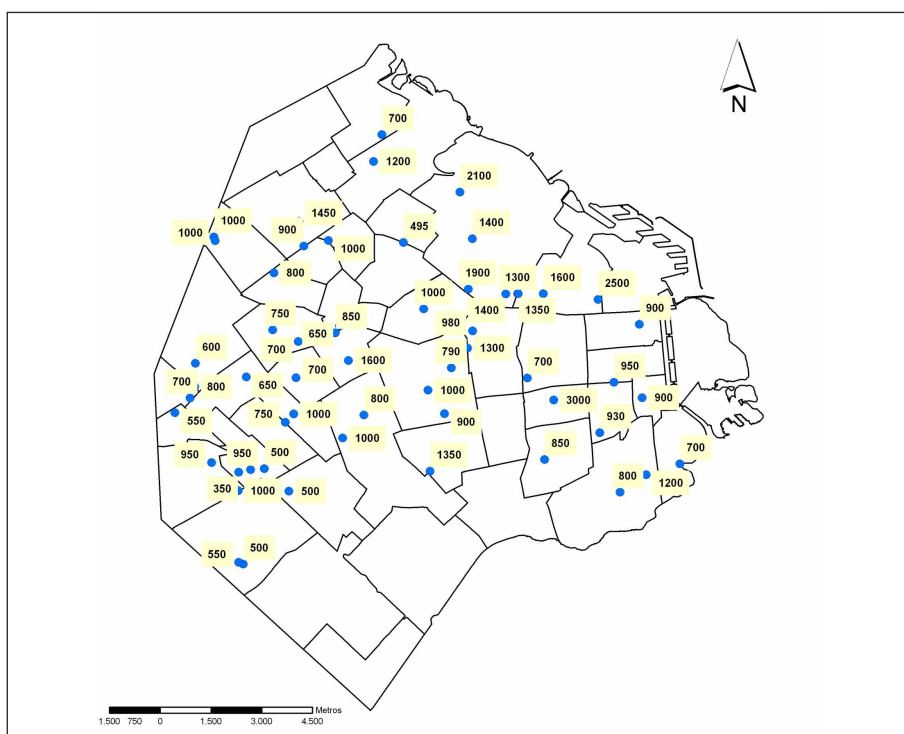
2.1. V. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensionesa

Para esta sección se seleccionaron aleatoriamente algunos locales en alquiler ubicados en distintas zonas de la Ciudad. La intención es que el lector logre identificar rápidamente las diferencias de precios por el monto total del alquiler, más allá del valor por m² utilizado como unidad de medida homogénea a lo largo del trabajo.

De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de cincuenta y ocho locales en alquiler de 20 m². El precio más alto en locales de estas dimensiones asciende a los \$ 3.000 y corresponde a un local situado en el barrio de San Cristóbal, sobre la Avenida Jujuy al 1100. A su vez, se observa una mayor presencia de los locales con precios de alquiler mayores a \$ 1.000 en barrios de la zona Norte, principalmente Palermo y Recoleta. Por el contrario, los locales con precios menores a los \$ 700 se encuentran, en su casi totalidad, repartidos entre barrios del Sur y del Oeste de la Ciudad. De tal manera puede encontrarse el menor valor en Villa Luro, en la calle Ervilla al 5400, por el cual se piden \$ 350 de alquiler. A su vez, en Mataderos, sobre la calle Coronel Cárdenas al 2600, se ofrece en alquiler otro por \$500 (Ver mapa 2.7).

Mapa 2.7:

Precio de referencia en pesos de
locales en alquiler de 20 m².
Ciudad de Buenos Aires.
Junio 2009

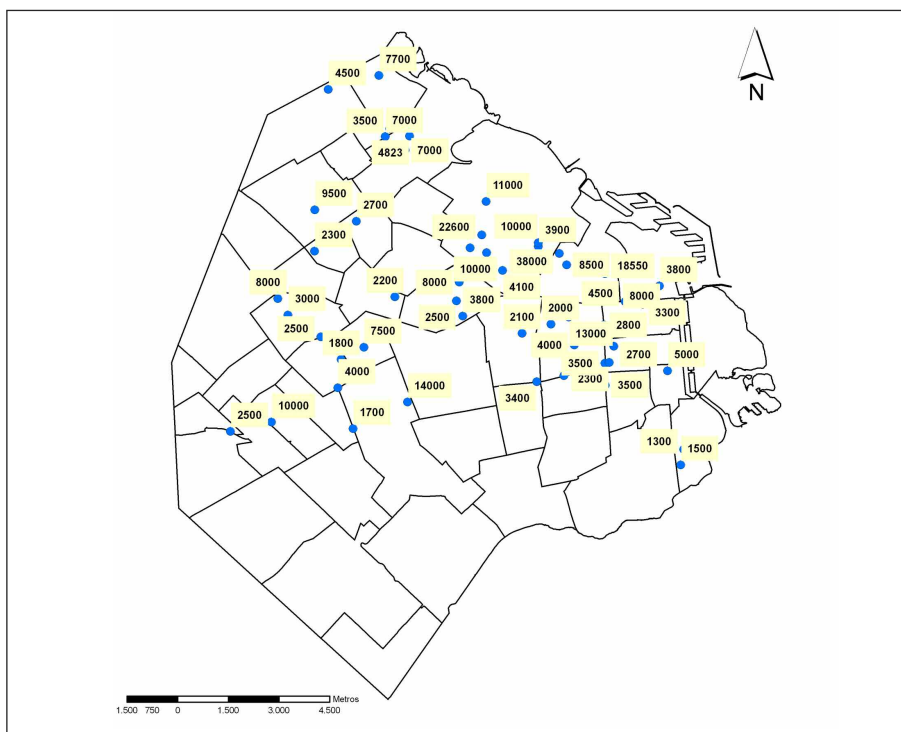


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otra parte, se seleccionaron cincuenta y dos locales de 100 m² en diferentes puntos de la Ciudad, aunque se encontró un mayor número de ellos en la zona Norte y en el Área Central, y en menor medida en el Oeste. Así, se observa una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre un mínimo de \$ 1.300 en La Boca, ubicado en Olavarría al 1000 y otro máximo de \$ 38.000 en Recoleta, localizado en Billinghurst al 2200.

Además de este último, existen otros locales con precios elevados, los cuales se encuentran, en su mayor parte en barrios de la zona Norte. Ejemplos de ello lo constituyen, por un lado, el local ubicado en Soler 5500, en el barrio de Palermo, por el que se piden \$ 22.600, y por otro, el que se localiza en Callao al 1500, en Recoleta, ofrecido en \$ 18.550. Asimismo, en el barrio de Flores, sobre la Avenida Rivadavia al 6300 se ofrece un local en alquiler por \$14.000.

En lo que respecta a los locales con precios menores puede mencionarse que, junto con el ya mencionado, en La Boca se localiza otra oferta de \$ 1.500 en Hernandarias al 1500. Por otro lado, la mayor parte de los locales con precios menores a los \$ 2.500 se encuentran en la zona Oeste, particularmente aquellos locales que no se encuentran emplazados en alguna arteria comercial (ver mapa 2.8).



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



3 RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA DE LOCALES



3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

A partir de la identificación de 141 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, se pudo establecer la relación que existe entre ambos precios. Para poder realizar una comparación se ha unificado el análisis en una variable común: precio en dólares por m². Así, el precio promedio de alquiler en estos locales es de U\$S 9,6 el m², y el de venta es de U\$S 1.538,0 el m². La relación de precios indica que el precio de venta es 161,9 veces el precio de alquiler; en términos proporcionales, el ratio precio de alquiler / precio de venta es de 0,6%. La mayor diferencia entre precio de venta y alquiler se detectó en la zona Centro; allí, el precio de venta resulta 186,7 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación del 0,5%. A su vez, la relación entre el precio de venta y el de alquiler en las zonas Oeste y Sur resultan similares, y que el primero representa 164,4 y 162,8 veces el segundo, respectivamente. Por su parte, la proporción venta/alquiler para la zona Norte es de 0,7%, siendo la mayor de la Ciudad, en tanto que la relación entre venta y alquiler es de 1.447,1 veces. (Ver cuadro 3.1).

Cuadro 3.1:
Relación entre el precio promedio
de venta y alquiler en U\$S /m².
Ciudad de Buenos Aires.
Junio 2009

	Precio Promedio Venta (U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
Zona Centro	1.848,0	9,9	186,7	0,5
Zona Norte	1.998,2	14,0	142,7	0,7
Zona Oeste	1.447,1	8,8	164,4	0,6
Zona Sur	1.236,9	7,6	162,8	0,6
Total	1.538,0	9,5	161,9	0,6

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

A modo de ejemplo, en la zona Norte, puede mencionarse la presencia de un local en Recoleta, emplazado sobre la Avenida Córdoba al 3100, cuyo precio de venta es de U\$S 1.289,7 por m², y de alquiler es de U\$S 8,2 el m², arrojando una relación entre uno y otro de 0,6%. En la zona Oeste, un local en Rivadavia al 10600, en el barrio de Liniers, se vende por U\$S 2.241,4 el m² y el alquiler es de U\$S 11,9 el m², significando una relación del 0,5%. Por su parte, en la zona Sur, puede citarse el caso de un local ubicado en la calle Azara al 700, en Barracas, cuyo precio de venta por m² es de U\$S 996,7, mientras que su alquiler es de U\$S 4,9 el m², lo cual da cuenta de una relación entre ambos del 0,6%.

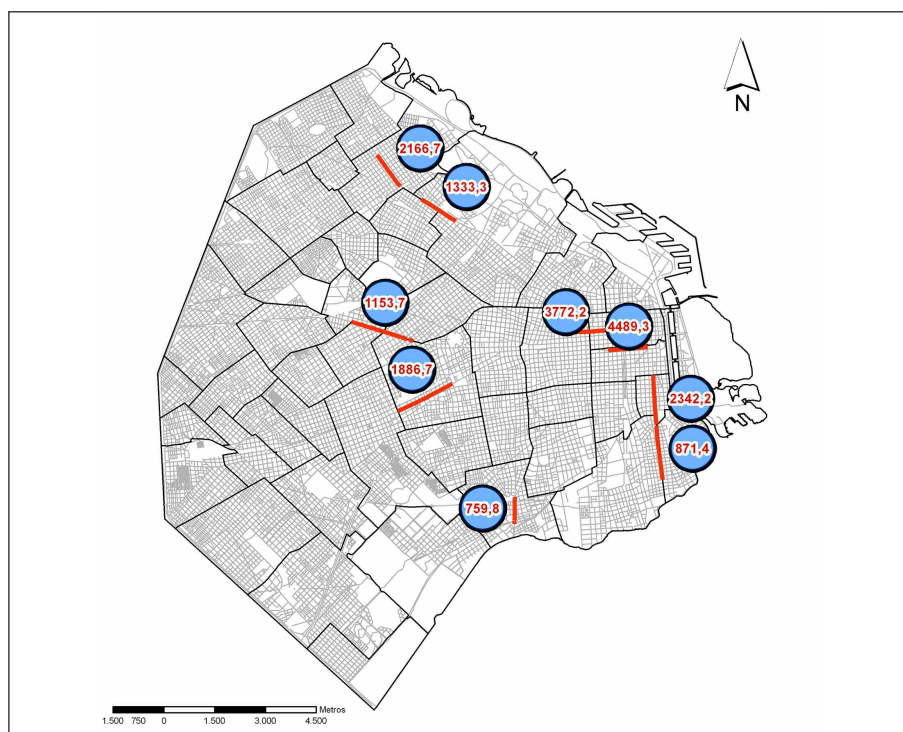
3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

Para el análisis presentado en este apartado se han seleccionado locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el fin de indagar acerca de las relaciones entre los precios encontrados con las características de las arterias comerciales sobre las que se encuentran emplazados los locales ofrecidos. Dentro de este análisis se presentan en conjunto precios de venta y de alquiler, y de la misma manera que en el apartado anterior, se utilizó el precio promedio por m² en dólares para comparar.

Se analizaron 52 locales en alquiler y 36 locales en venta, ubicados en 10 arterias comerciales de la Ciudad.

Los precios de locales en venta más elevados se hallaron en las arterias que se encuentran más cercanas al Centro de la Ciudad. De tal manera, el promedio más elevado se detectó en la Avenida de Mayo, la cual registró un precio de U\$S 4.489,3 el m². Al mismo tiempo sobre la Avenida Corrientes (entre el 900 y el 2400), el promedio por m² fue de U\$S 3.772,2, mientras que en la calle Defensa (entre el 700 y el 1800) fue de U\$S 2.342,2. También se encontraron precios altos en el Norte de la Ciudad, en la Avenida Cabildo, en el tramo que va del 1700 al 2600, donde las ofertas relevadas superaron los U\$S 2.200 el m².

Por otra parte, los valores más bajos se hallaron en las arterias del Sur de la Ciudad, es decir, la Avenida Sáenz (entre el 700 y el 1300) y la Avenida Regimiento de los Patricios (entre el 1 y el 1500), donde se encontró un precio promedio de U\$S 759,8 y U\$S 871,4 el m², respectivamente. En el resto de los ejes comerciales se detectaron valores por m² superiores a los U\$S 1.000.



Mapa 3.1:
Precio del m² de locales en
venta en arterias comerciales.
Ciudad de Buenos Aires.
Junio 2009.

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

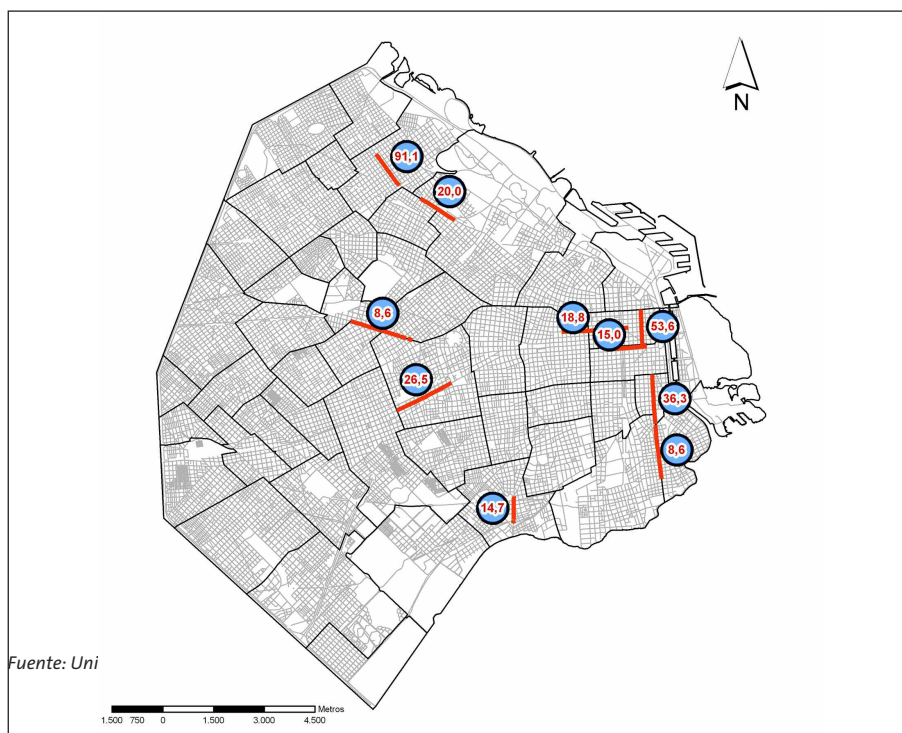
Los locales en alquiler muestran un valor promedio más elevado en un eje del Sur, la calle Defensa, el cual muestra un precio particularmente elevado de U\$S 49,4 el m², seguida por la Av. Rivadavia (entre 5000 y 6200) en la zona Oeste, donde se registró un valor de U\$S 23,1 el m². En este caso, la Av. Cabildo en el tramo que va de 1700 a 2600 muestra valores de alquiler relativamente moderados en comparación con lo ocurrido en anteriores mediciones (U\$S 19,4 el m²), pero aún más en el trayecto comprendido entre el 1 y 1000 (U\$S 7,2 el m²).

En cuanto a los precios de locales en alquiler, los valores más altos se encontraron en los ejes del Norte y del Centro. Así, en el eje de Cabildo, entre el 1700 y el 2600, se registró un precio de U\$S 91,1 el m², mientras que en la calle Florida, entre el 1 y el 800, el promedio alcanzó los U\$S 53,6 el m². Algo más atrás se encuentran los precios encontrados en la calle Defensa y en la Avenida Rivadavia (entre el 5000 y el 6200), donde los valores llegaron a los U\$S 36,3 y U\$S 26,5 el m², respectivamente.

Por otro lado, los precios más bajos correspondieron a un eje del Oeste y a otro del Sur, a saber, la Avenida San Martín (entre 1500 y 3000) y la Avenida Regimiento de Patricios. En ambos casos, el precio de alquiler fue de U\$S 8,6 el m². Junto a ellos, el eje comercial definido por la Avenida Sáenz también se encuentra entre los de menor precio, ya que se detectó un valor de U\$S 14,7 el m².

Mapa 3.2:

Precio del m² en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2009.



	En venta		En alquiler	
	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)
Arterias				
Av. Cabildo 1-1000	1	1333,3	10	20,0
Av. Cabildo 1700-2600	2	2166,7	2	91,1
Av. Corrientes 900-2400	3	3772,2	8	18,8
Av. De Mayo 1-1400	2	4489,3	4	15,0
Defensa 700-1800	4	2342,2	3	36,3
Florida 1-800	2	1544,5	6	53,6
Av. Reg. de Patricios 1-1500	13	871,4	7	8,6
Av. Rivadavia 5000-6200	4	1886,7	5	26,5
Av. Sáenz 700-1300	2	759,8	5	14,7
Av. San Martín 1500-3000	3	1153,7	2	8,6

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

Cuadro 3.2:

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

Ciudad de Buenos Aires.

Junio 2009.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



En junio de 2009 se realizó la trigésima medición trimestral del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de más de siete años y medio que permite advertir las variaciones territoriales de estos valores. Asimismo, desde marzo de 2005 se realiza la serie de precios de locales en venta, lo que posibilita establecer la relación entre el precio de locales en venta y en alquiler.

Respecto a locales en venta, en el mes de junio se detectaron 1.219 locales ofrecidos. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 10 m² y un máximo de 2.975 m², lo que promedia 206 m² por local. En el mes de junio de 2009 el precio promedio del m² de locales en venta fue de U\$S 1.547,1, registrándose un valor máximo de U\$S 16.875,0 por m² y un mínimo de U\$S 162,5 por m², con una variación trimestral positiva del 2,6%. En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m², se registró un aumento del 11,3 %.

La evolución muestra una tendencia general al incremento de los precios, aunque pueden notarse algunas oscilaciones a lo largo de la serie. De tal forma, puede apreciarse la caída en el trimestre subsiguiente a diciembre de 2008, cuando se registró la variación trimestral más importante de la serie. Sin embargo, no dan cuenta de un comportamiento que tienda a disminuir significativamente sus valores, sino lo contrario, como lo demuestran la consideración de las variaciones anuales.

El patrón de localización geográfica del precio de locales en venta presenta los mayores precios promedio en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 2.152,5 y U\$S 1.902,3 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 1.093,4 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.443,1 el m².

En cuanto a locales en alquiler, se relevaron 2.191 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 6 m² y un máximo de 3.000 m², lo que promedia 141 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 50,7, registrándose un valor máximo de \$ 888,9 y un mínimo de \$ 8,6 por m². Dichos valores resultan en una variación trimestral positiva del 5,6 %, lo que permite que el actual sea el precio promedio para la Ciudad más alto en lo que va de la serie, alcanzando por primera vez el umbral de los \$ 50,0 el m².

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, se puede observar que los precios promedio más elevados se encuentran en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde alcanzan los \$ 69,7 y \$ 66,6 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 34,0 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 43,0 el m².

La evolución de los precios en las diferentes zonas de la Ciudad no resulta del todo homogénea. Por un lado, en la zona Centro se encontró la variación trimestral más importante, registrándose un aumento del promedio del 31,4%. El precio en la zona Norte, en tanto, aumentó de manera más moderada, llegando dicha variación respecto a la medición anterior, al 8,3%. Por su parte, el promedio de la zona Sur prácticamente no sufrió alteraciones respecto a marzo de 2009, ya que el del relevamiento actual es un 0,3% superior al de dicho mes. Al mismo tiempo, la zona Oeste registró un leve descenso de su promedio en 1,3%. No obstante, la comparación de los promedios de cada zona respecto al mismo mes del año anterior da cuenta, en todas ellas, de variaciones positivas, cuya magnitud varía de la misma manera en que se ordenaron las variaciones trimestrales, es decir, la mayor en el Centro y la menor en el Oeste.

Asimismo, se identificaron 141 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, posibilitando establecer la relación que existe entre ambos precios. El precio promedio de alquiler en estos locales fue de U\$S 9,5 el m², y el precio promedio para la venta de U\$S 1.538,0 el m². La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 161,9 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales, el precio de alquiler es el 0,6 % del precio de venta.

Finalmente, se analizaron locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el objetivo de lograr un examen más particular que permita relacionar los distintos precios encontrados con las características de dichas arterias. En este sentido, los precios promedio más altos se encuentran, por un lado, en locales en venta correspondientes a la Avenida de Mayo (U\$S 4.489,3 el m²) y a la Avenida Corrientes (U\$S 3.772,2 el m²) el en el Centro porteño, y algo más atrás, en un eje del Sur, pero vinculado a este, sobre la calle Defensa (U\$S 2.342,2 el m²). En lo que respecta a los precios de alquiler, los valores más elevados corresponden a la Avenida Cabildo en el tramo comprendido entre el 1700 y el 2600 de altura, donde el valor del m² alcanza los 91,1.

Por otra parte los valores más bajos corresponden en ambos casos a arterias localizadas en el Sur y el Oeste de la Ciudad.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta y alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires, se realizan relevamientos cuatro veces al año, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, *Expoclasificados*, *Argenprop*, *Segunda-mano* 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 para ello un SIG que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter territorial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados.

Finalmente, cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace en referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el precio final. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15% menos del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

