

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



OCTUBRE 2015





**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

ÍNDICE

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

INTRODUCCIÓN

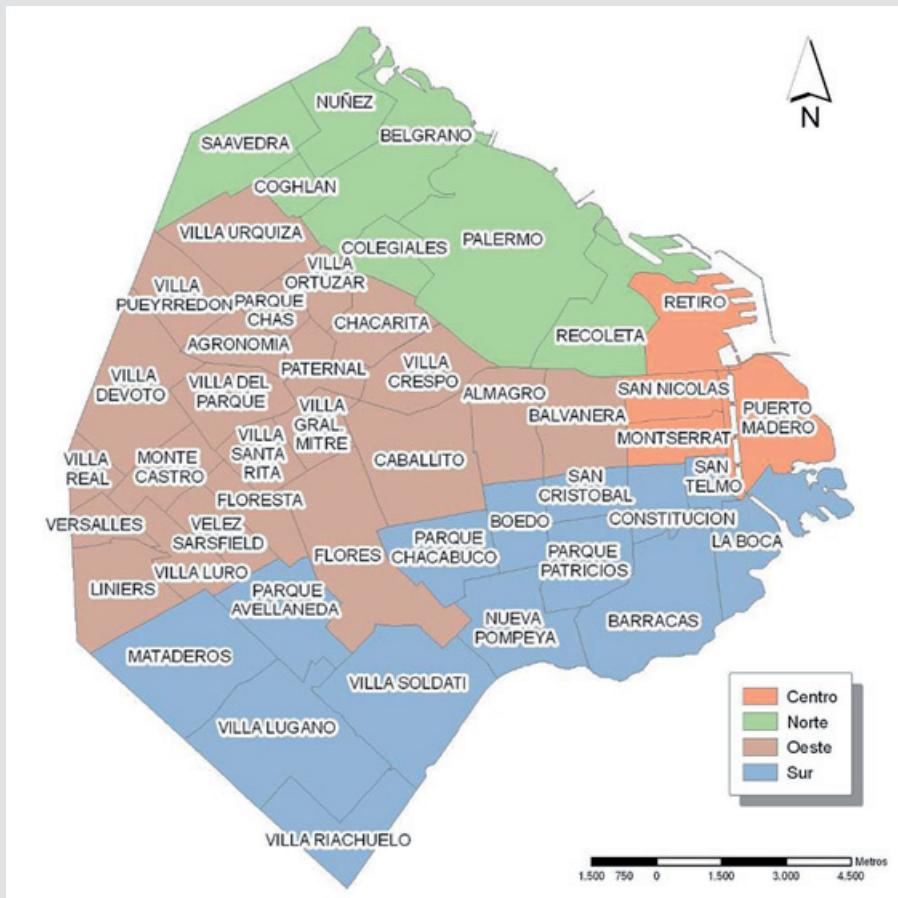
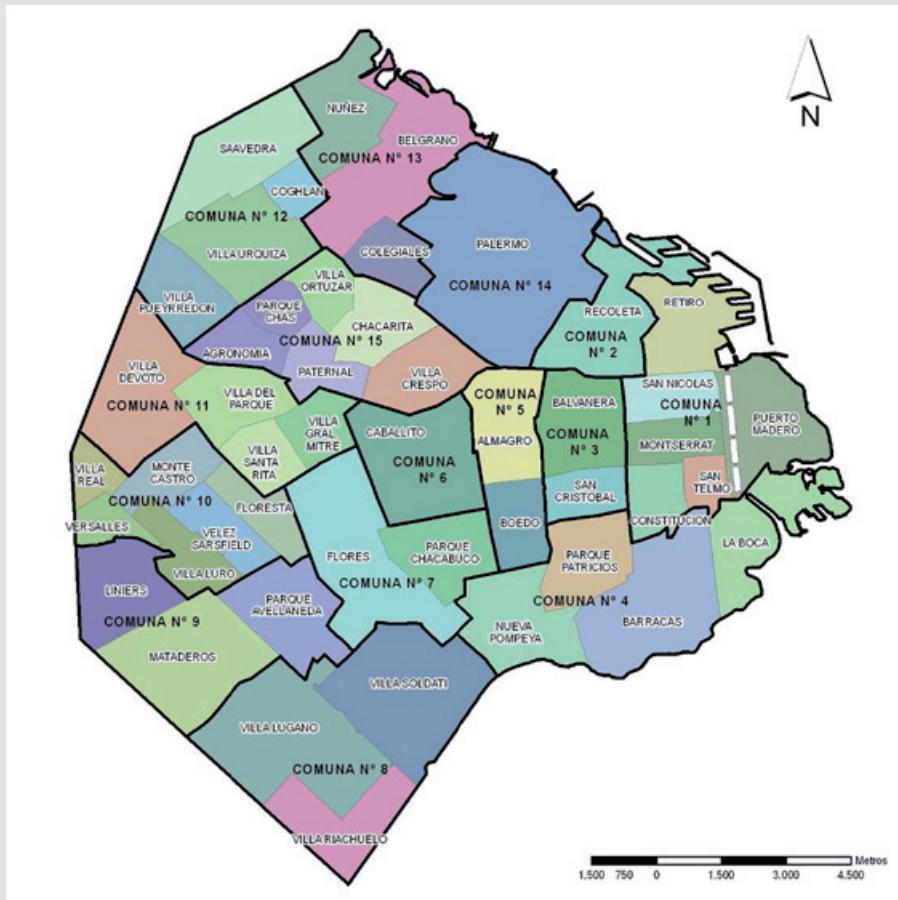
El presente informe tiene como finalidad aproximarse a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de locales en venta y de locales en alquiler. Las series correspondientes a locales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

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

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. El anterior relevamiento sistemático de este segmento del mercado inmobiliario, se realizó en el mes de junio del año 2015, por lo tanto, los valores registrados en el presente informe abarcan datos empíricos correspondientes al tercer trimestre del año 2015.





1

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE LOCALES

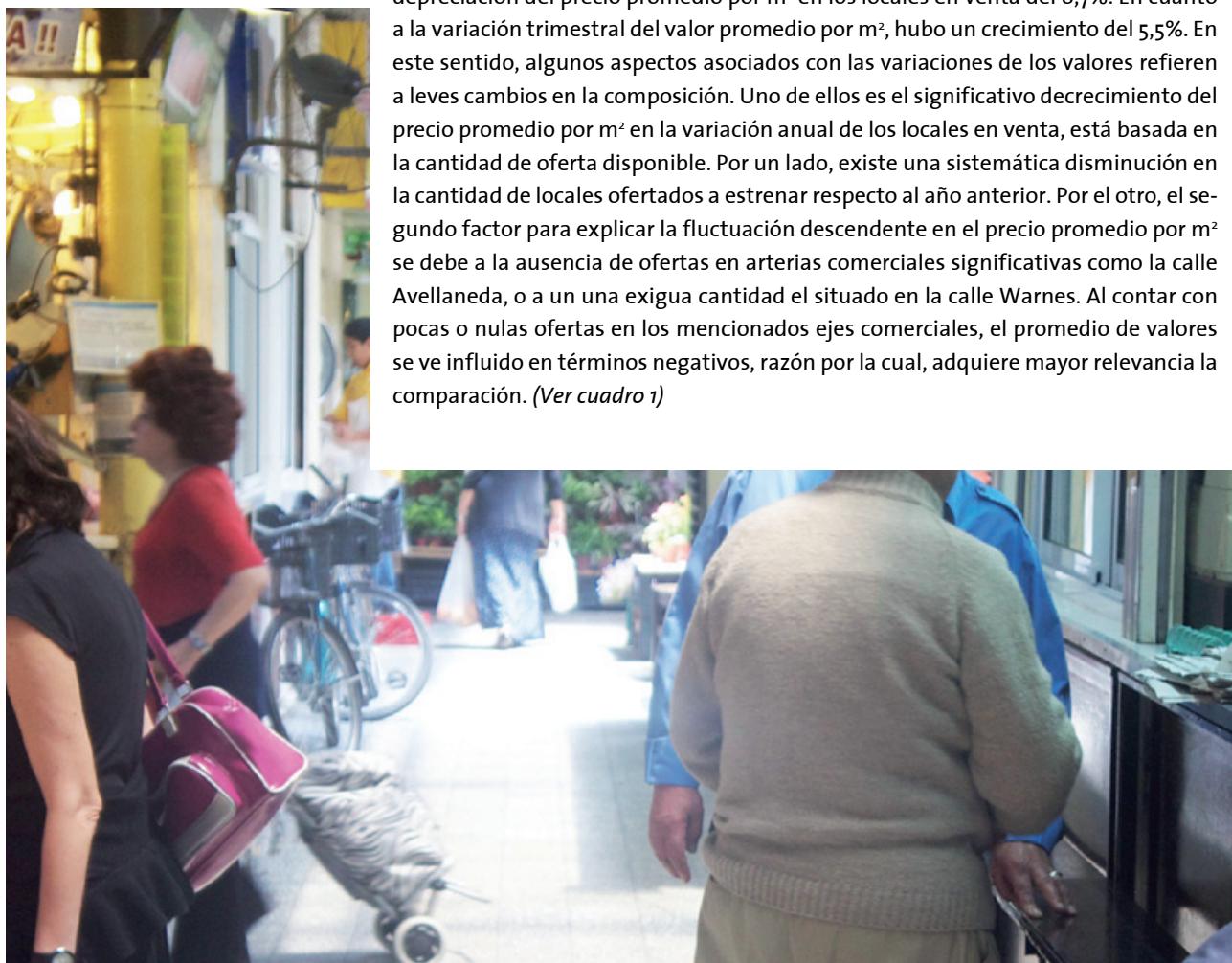


Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características y tendencias de locales en venta, en la Ciudad de Buenos Aires. Los valores de los precios son tomados en dólares, por ser la moneda utilizada en el mercado para este tipo de transacciones. En el relevamiento realizado en Septiembre de 2015, se estudiaron 1.386 ofertas de locales en venta con dimensiones que oscilan entre los 6 m² y los 5.710 m², cuya superficie promedio es de 203,4 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue de U\$S 2488,5 con un mínimo de U\$S 136,8 y un máximo de U\$S 19.600,0 el m². Respecto a los locales en galería, el valor promedio de las 66 ofertas registradas asciende a U\$S 2.393,6 por m² con un mínimo de U\$S 771,4 el m² y un máximo de U\$S 14.594,6 el m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 7,0 m² y los 180,0 m², cuya superficie promedio es de 30,8 m².

Respecto a la medición realizada en septiembre del año anterior, se detecta una depreciación del precio promedio por m² en los locales en venta del 8,7%. En cuanto a la variación trimestral del valor promedio por m², hubo un crecimiento del 5,5%. En este sentido, algunos aspectos asociados con las variaciones de los valores refieren a leves cambios en la composición. Uno de ellos es el significativo decrecimiento del precio promedio por m² en la variación anual de los locales en venta, está basada en la cantidad de oferta disponible. Por un lado, existe una sistemática disminución en la cantidad de locales ofertados a estrenar respecto al año anterior. Por el otro, el segundo factor para explicar la fluctuación descendente en el precio promedio por m² se debe a la ausencia de ofertas en arterias comerciales significativas como la calle Avellaneda, o a una exigua cantidad situado en la calle Warnes. Al contar con pocas o nulas ofertas en los mencionados ejes comerciales, el promedio de valores se ve influido en términos negativos, razón por la cual, adquiere mayor relevancia la comparación. (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	21,0	27,0
Junio	2.086,3	-3,1	19,2
Septiembre	2.056,4	-1,4	12,0
Diciembre	2.348,1	14,2	31,9
2012			
Marzo	2.532,3	7,8	17,6
Junio	2.299,6	-9,2	10,2
Septiembre	2.596,9	12,9	26,3
Diciembre	2.450,9	-5,6	4,4
2013			
Marzo	2.471,9	0,9	-2,4
Junio	2.582,2	4,5	12,3
Septiembre	2.723,2	5,5	4,9
Diciembre	2.601,0	-4,5	6,1
2014			
Marzo	2.756,4	6,0	11,5
Junio	2.896,7	5,1	12,2
Septiembre	2.726,1	-5,9	0,1
2015			
Marzo	2.403,9	-11,8	-12,8
Junio	2.357,7	-1,9	-18,6
Septiembre	2.488,5	5,5	-8,7

Cuadro 1.1

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

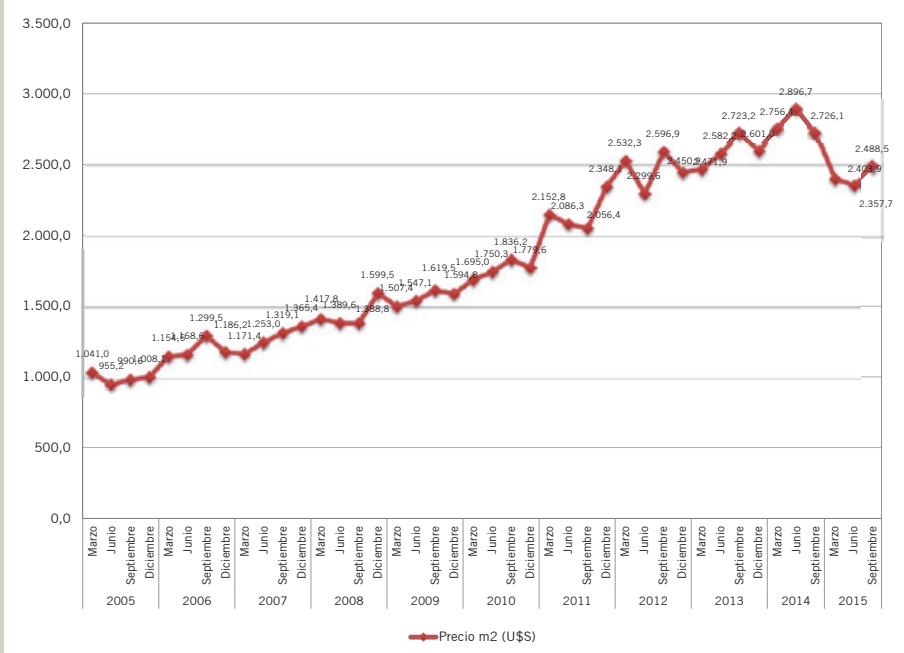
Marzo 2005 - Septiembre 2015

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

Gráfico 1.1

Variación del precio promedio de locales en venta por m².
 Ciudad de Buenos Aires.
 Marzo de 2005 - Septiembre de 2015

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



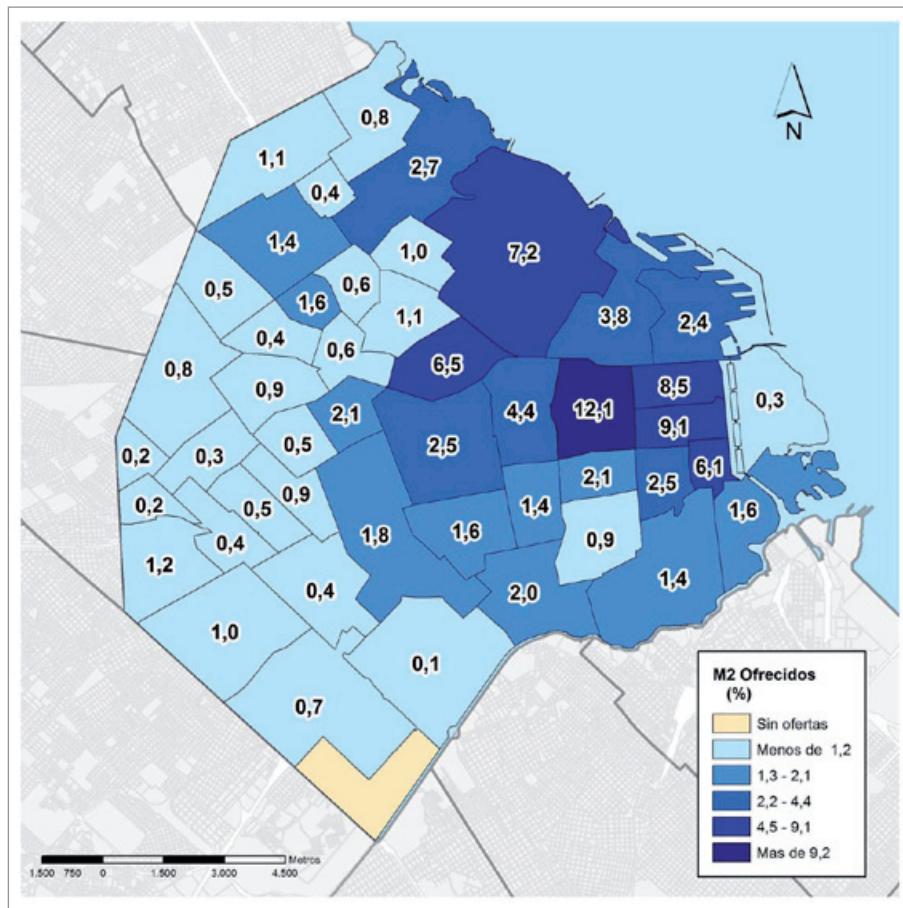
Distribución de los precios de los locales en venta según dimensiones

Al analizar la distribución de los locales en venta discriminados por sus dimensiones, se destacan los barrios de la zona Centro y Oeste de la Ciudad de Buenos Aires. Los barrios que presentan mayor superficie en oferta son: Balvanera, Monserrat, San Nicolás y Palermo con un 12,1%; 9,1%; 8,5% y 7,2%, respectivamente. Si se adicionan los Barrios de Villa Crespo (6,5%) y San Telmo (6,1%) a los barrios mencionados, se encuentra el 49,5% del total de los m² ofrecidos en la Ciudad.

Por otro lado, el menor porcentual se distribuye de una manera relativamente homogénea a lo largo de la Ciudad, encontrándose veinte barrios del total localizados que no superan el 1 % de m² ofrecidos, principalmente en gran parte de las zonas Oeste y Sur. (Ver mapa 1.1)

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, cuya excepción en el presente relevamiento lo constituyen las ofertas ubicadas en el rango de 21-50 m². De este modo, en Septiembre de 2015, los valores más elevados se observan en los rangos de dimensiones, 21 - 50 m², y 6 - 20 m², con valores de U\$S 3.085,3; y U\$S 2.864,3 por m², respectivamente.

El siguiente rango de superficie respecto al valor más elevado es el de 51-100, a U\$S 2.624,8 el m². Para los locales en el rango de superficie entre 101 y 500 m² el valor disminuye notablemente a U\$S 2.254,2 por m², siendo este el grupo de mayor cantidad de ofertas, con 615



Mapa 1.1.

Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

locales relevados. Los rangos de mayor extensión son los que ofrecen los menores precios promedio, observándose en los de 501m² a 1.000 m², y de 1.001 m² a 5.710 m², valores de U\$S 1.547,0 y U\$S 1.465,9, respectivamente. El último de los rangos mencionados es el que menor cantidad de ofertas posee, con sólo 28 registros. Ver cuadro 1.2

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
8 - 20	56	2.864,3	10.714,3	1.266,7
21 - 50	318	3.085,3	19.600,0	771,4
51 - 100	287	2.624,8	16.329,1	431,0
101 - 500	615	2.254,2	16.875,0	311,1
501 - 1.000	82	1.547,0	3.714,7	436,0
1.001 - 5.710	28	1.465,9	5.067,0	136,8
Total	1.386	2.488,5	19.600,0	136,8

Cuadro 1.2.

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

Septiembre 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. 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 la zona Norte, la cual a lo largo de las series por lo general se ubica en ese puesto, y la zona Centro de la Ciudad, con valores de U\$S 3.205,0 y U\$S 2.854,8 el m², respectivamente. Con un valor menor a ésta última se encuentra la zona Oeste, a U\$S 2.393,9 el m².

Es de destacar que en comparación con los valores por zonas del año anterior, se observa un decrecimiento en el precio promedio en todas las zonas. Las zonas Centro, Sur, Oeste, y Norte decrecieron un 0,5%, 10,7%, 12,7%, y un 0,9% respectivamente con respecto al año anterior. Las razones para este decrecimiento es debido a que las ofertas en la zona Norte son en promedio mucho más bajas en valor que lo registrado a años anteriores, insuficientes ofertas de elevado valor promedio por m² en la zona Centro, o una significativa disminución de las ofertas en la zona Oeste (599 ofertas en Septiembre del 2015 contra 713 en el mismo mes del año 2014).

Finalmente, la zona Sur demuestra el más bajo promedio de las zonas de la Ciudad: U\$S 1.557,9 por m². En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta por lejos la mayor cantidad, 599 locales en venta, representando el 43,2% de toda la Ciudad. Luego la zona Norte y Sur le siguen con 305 y 261 respectivamente. Finalmente, la zona Centro es la que menor cantidad de ofertas contiene, con 221 datos relevados en el presente informe. *Ver cuadro 1.3*

Cuadro 1.3.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	221	2.854,8	18.571,4	500,0
Zona Norte	305	3.205,0	19.600,0	833,3
Zona Oeste	599	2.393,9	15.500,0	136,8
Zona Sur	261	1.557,9	5.600,0	311,1

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

Precio promedio de oferta de los locales en venta por Barrio

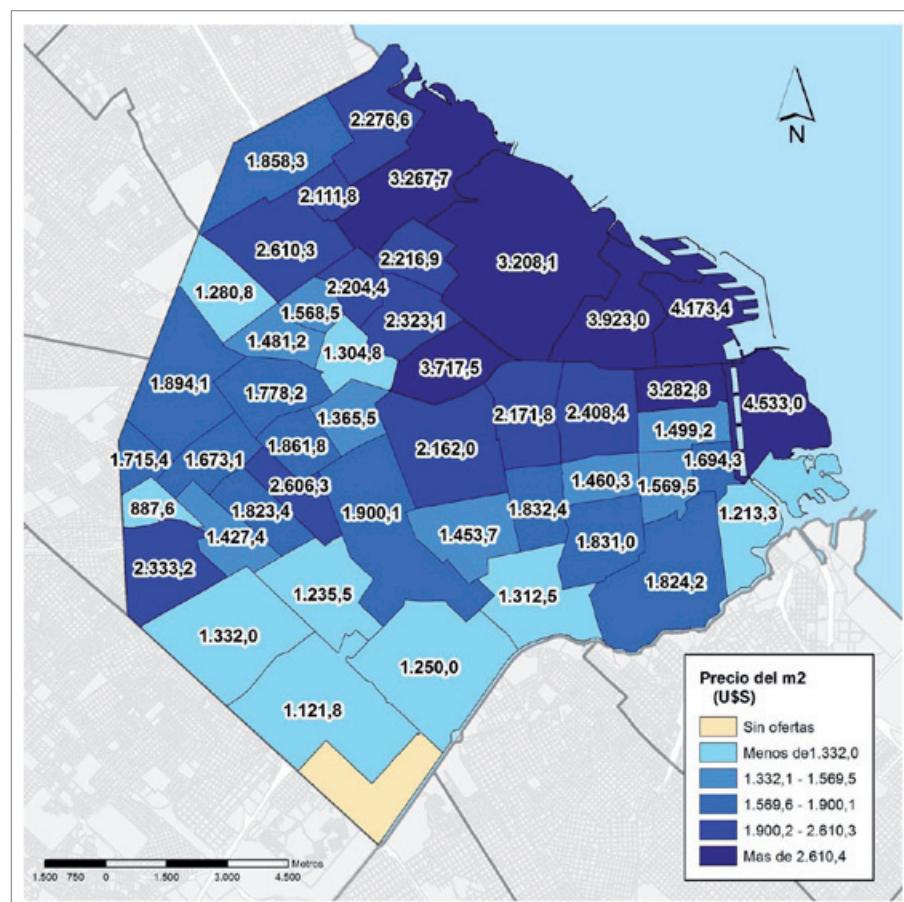
En los mapas que se presentan a continuación, se analiza la distribución de los precios del m², por barrio y por comuna. En primer lugar, podemos reconocer que los rangos de valores más altos se localizan principalmente en el Norte y parte de la zona Centro de la Ciudad. Es así como la zona Centro presenta el mayor de los precios promedio del m² para el barrio de Puerto Madero, el cual demuestra un valor de U\$S 4.533,0 m². El segundo barrio con valor más alto del m² es Retiro, con un precio de U\$S 4.173,4 el m².

En la zona Norte, encontramos los barrios de Recoleta, Belgrano y Palermo, con un precio de U\$S 3.923,0, U\$S 3.267,7 el m² y U\$S 3.208,1 m² respectivamente. Estos generalmente persisten en los distintos relevamientos como los barrios de mayor valor del m² en la zona Norte. El barrio que presenta el valor promedio más bajos en esta zona es Saavedra con U\$S 1.858,3 el m².

Respecto a la zona Oeste, el barrio de mayor valor es Villa Crespo a U\$S 3.717,5 el m². Esta zona está dividida internamente en barrios como Balvanera, Almagro, Caballito, Chacarita, Villa Crespo, Floresta, Villa Ortuzar, Villa Urquiza y Liniers, los cuales se encuentran por encima de los U\$S 2.000 el m². En contraparte, esta zona presenta algunos de los valores más bajos observados en el presente relevamiento, como es notorio en los casos de los barrios Paternal, Villa Pueyrredón, y Versalles, a U\$S 1.304,8, U\$S 1.280,8, y U\$S 887,6 por m² (el barrio con las promedio más bajo relevado), respectivamente.

En la zona Centro el precio máximo pertenece al barrio de Puerto Madero con un precio de U\$S 4.533,0 por m², y lo siguen los barrios de Retiro y San Nicolás con precios de U\$S 4.173,4; y U\$S 3.282,8 el m², respectivamente. El precio más bajo relevado en esta zona pertenece al barrio de Monserrat, con un precio de U\$S 1.499,2 el m².

Los barrios pertenecientes a la zona sur presentan algunos de los valores por m² más bajos de la Ciudad. El mayor precio por m² se encuentra en el barrio de Barracas, con un valor promedio de U\$S 1.824,2 por m²; los que continúan en lo que respecta a mayores precios, son los barrios de Boedo y Parque Patricios, con valores muy cercanos entre sí, de U\$S 1.832,4; y U\$S 1.831,0 el m², seguido por el barrio de San Telmo con un valor de U\$S



Mapa 1.2.

Precio promedio del m² de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

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

1) El alto valor de este Barrio se debe a la escasez de ofertas, pues, en el presente informe se registró sólo una oferta de local en venta.

1.694,3 respectivamente. Los barrios con los valores mínimos registrados en esta zona (y en toda la Ciudad en general) fueron Villa Soldati⁽¹⁾, Parque Avellaneda, La Boca y Villa Lugano con valores promedios de U\$S 1.250,0; U\$S 1.235,5; y U\$S 1.213,3 el m², y U\$S 1.121,8 el m² respectivamente.

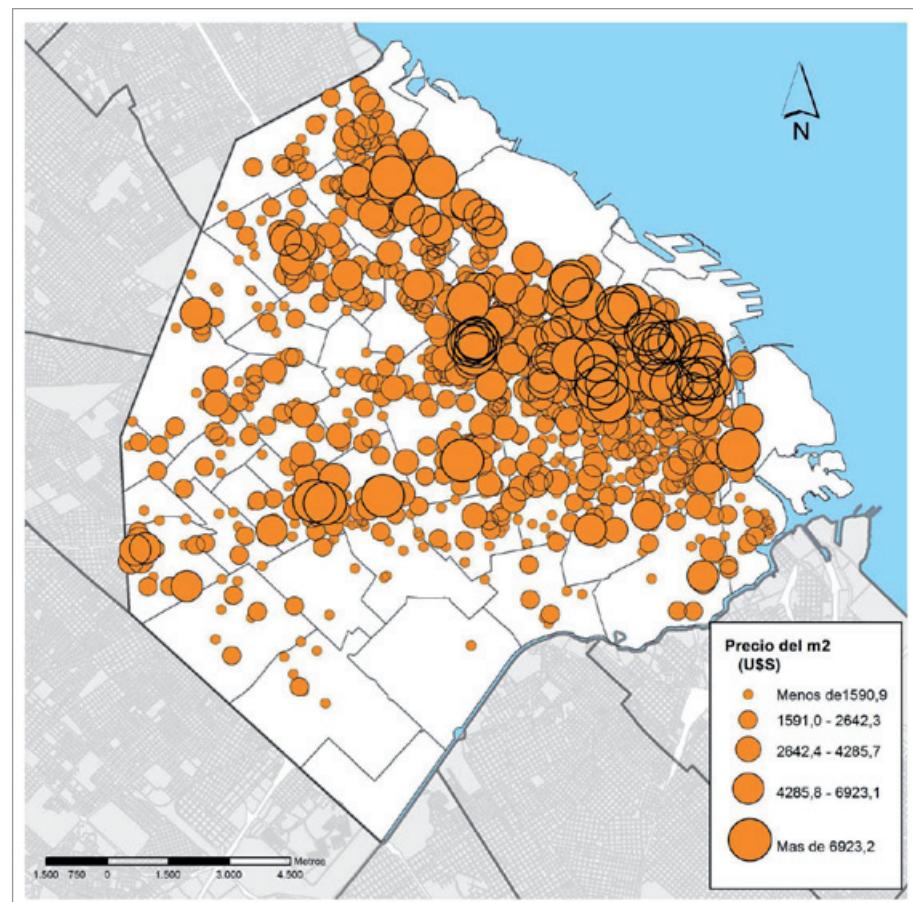
El siguiente mapa realiza el análisis espacial de todas las ofertas de locales en venta en la Ciudad. Se observa una distribución de los locales según su precio por m², de los locales de menor precio (los de círculos más pequeños) hasta los más caros (círculos más grandes). Asimismo, se determina que la mayor cantidad de ofertas se encuentran concentrados en la zona Oeste, cuya principal característica es su dispersión de ofertas, concentrándose gran parte de éstas en los barrios próximos a la zona centro, y reduciéndose en aquellos de uso del suelo residencial, cuyos casos paradigmáticos son Versalles y Paternal.

La mayor concentración de ofertas en la Ciudad se ubica en barrios como Balvanera, Retiro, Palermo, Villa Crespo o San Nicolás. Para el resto de la Ciudad, tanto el Oeste como el Sur, la cantidad de ofertas de locales se observa de manera dispersa, en tanto que la zona Sur es la que menos ofertas presenta. Por otro lado, el Oeste y el Norte presentan ofertas en mayor cantidad y también en situación de mayor concentración territorial.

Mapa 1.3.

Precio del m² de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

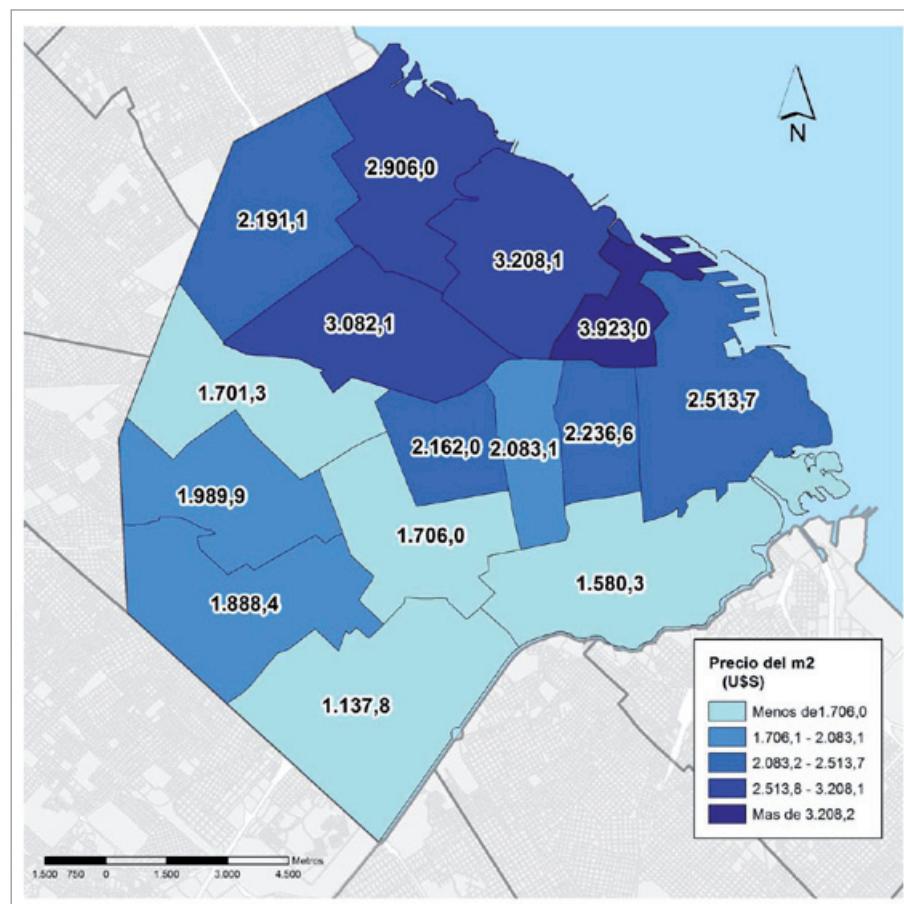
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



En relación a los precios altos y bajos, se entiende que tanto para barrios del Centro como de la zona Norte, principalmente Villa Crespo, Recoleta, Retiro, San Nicolás y Palermo, 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 (Villa Soldati muestra sólo un registro), y en la periferia de la Ciudad, debido a que esas áreas tienen prevalencia en los usos del suelo residencial. *Ver mapa 1.2 y 1.3*

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 siguiente mapa, el valor más elevado se registra en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza el valor promedio de U\$S 3.923,0 el m², seguido por la Comuna 14 (barrio de Palermo) que presenta un valor promedio de U\$S 3.208,1 por m², y la Comuna 15 (Barrios de Villa Crespo, Chacarita, Villa Ortuzar, Parque Chas, Agronomía, Paternal) con valor promedio de U\$S 3.082,1 el m². En cuarto lugar está la Comuna 13 (barrios de Nuñez, Belgrano, Colegiales) con U\$S 2.906,0 el m² seguido por la Comuna 1 (Puerto Madero, San Telmo, Constitución, Monserrat, San Nicolás, Retiro) con un valor promedio de U\$S 2.513,7 el m².



Mapa 1.4.

Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Los siguientes valores en el rango de los precios más elevados va desde los U\$S 2.236,6 a U\$S 1.701,2. En orden descendente encontramos en primer lugar a la Comuna 3 (barrios de Balvanera y San Cristóbal) la cual promedia un valor de U\$S 2.236,6 m². Le siguen la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón, Villa Urquiza) con un valor promedio de U\$S 2.191,0 el m², la Comuna 6 (Caballito), la cual promedia un valor de U\$S 2.161,9 por m². Finalmente, continúan en el rango las Comunas 5 (barrios de Almagro, Boedo), y 10 (barrios de Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real) con valores promedio de U\$S 2.083,0; y U\$S 1.989,8 por m², respectivamente, seguida muy de cerca por la Comuna 9 (barrios de Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con un valor promedio de U\$S 1.888,4 por m².

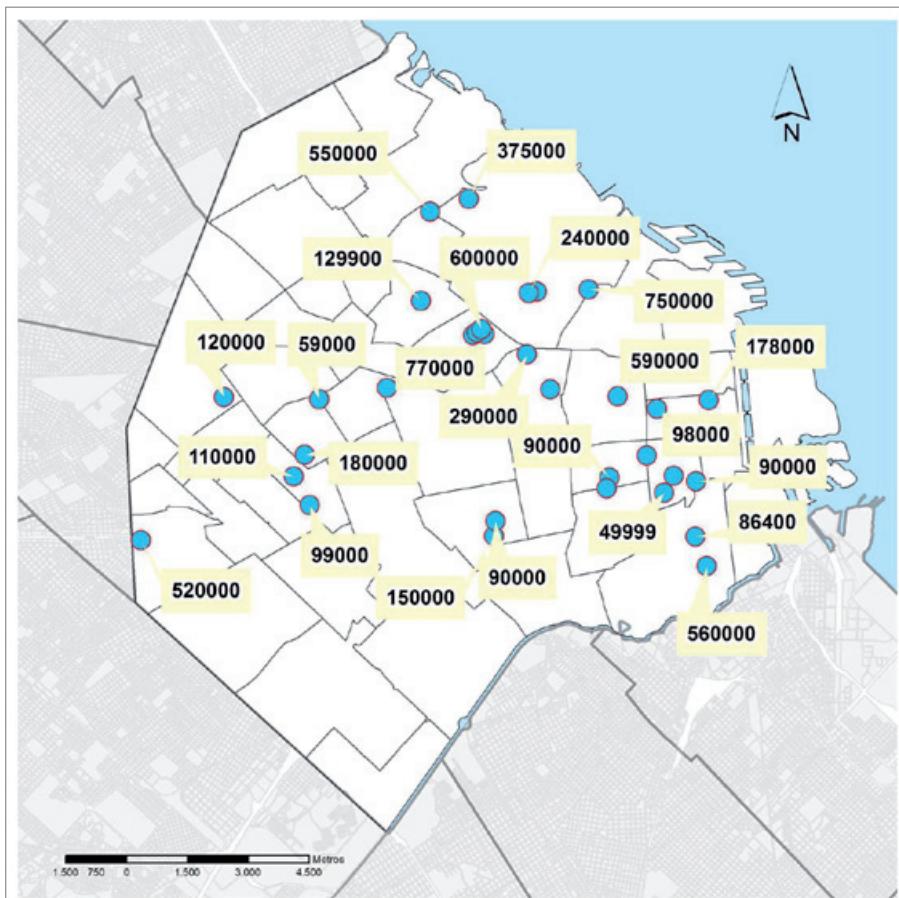
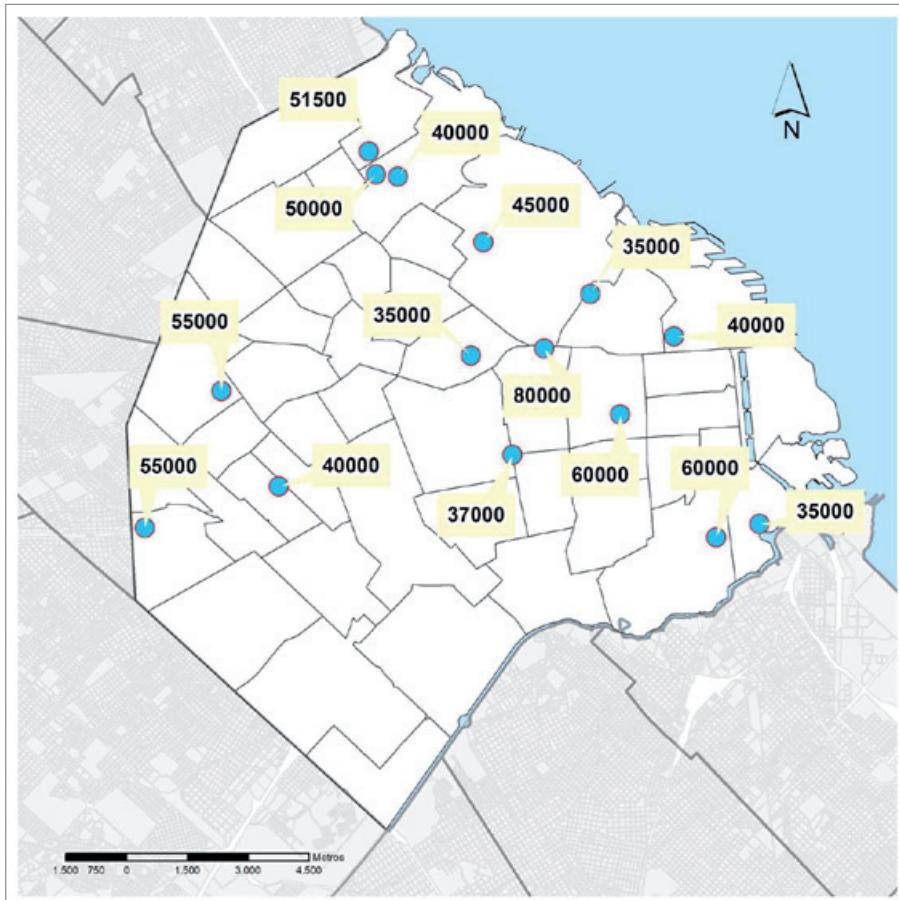
Las comunas de la Ciudad que presentan los precios promedio más bajos se ubican en las zonas Oeste y Sur, las cuales en su mayoría son linderas al límite de la ciudad. La Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) es la que presenta el menor valor de la Ciudad: U\$S 1.137,8 por m². Las siguientes que registran los menores valores son: la 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) con U\$S 1.580,2; y finalmente las Comuna 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Santa Rita) y la Comuna 7 (barrios de Flores, Parque Chacabuco) con un valor promedio de U\$S 1.701,3 por m² y U\$S 1.706,0 el m² respectivamente.

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 los 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 siguiente mapa se observa la localización y el valor de quince locales de 20 m². En este relevamiento el local con mayor valor de oferta de venta ofrecido a U\$S 80.000, se encuentra sobre la calle Jerónimo Salguero al 1000 en el barrio de Almagro. Luego con valores inferiores hay dos locales de U\$S 60.000 (Balvanera y Barracas) y dos de U\$S 55.000 y uno de U\$S 51.500, los primeros ubicados en los barrios de Liniers y Villa Devoto, el siguiente se ubica en el barrio de Nuñez.

Los locales de menor precio en esta categoría están ubicados en los barrios de Recoleta, en la calle Billinghurst al 2200, Villa Crespo, sobre la avenida Corrientes al 5200, y en el barrio de Boca sobre la calle Olavarria al 600, los cuales presentan valores de U\$S 35.000. Asimismo, con un valor apenas más elevado, se encuentra un local ubicado sobre la calle La Plata al 600 en el barrio de Boedo, a un precio de U\$S 37.000. En un análisis de la distribución espacial de los precios, con la ayuda del siguiente mapa, se observa una escasez bien acentuada para barrios de la zona Sur de la Ciudad, pues, ésta presentan tres ofertas que se encuentran en los barrios de La Boca, Boedo y Barracas. *Ver mapa 1.5*



Además de los locales de 20 m² señalados en el mapa anterior, se encontraron treinta y dos locales de 100 m². El local de 100 m² con el mayor precio relevado se encuentra en el barrio de Villa Crespo, sobre la calle Gurruchaga al 800, cuya oferta es de U\$S 1.150.000. Con precios menores se observan dos locales por encima de los U\$S 600.000, ubicados en los barrios de Villa Crespo y Palermo. El primero de ellos se ubica sobre la calle Gurruchaga al 900, y el segundo en la calle Coronel Díaz al 2400.

A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios entre U\$S 600.000, y U\$S 49.999. Lo destacable de los locales en venta con superficies de 100 m², es que los más altos valores se encuentran principalmente en la zona Oeste y Norte. Es destacable también que los precios más bajos se ubican mezclados con los precios más altos, cercanos a las zonas Sur y Oeste. *Ver mapa 1.6*

2

PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOCALES



Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de septiembre de 2015 se relevó un total de 1.974 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones, oscilan entre los 6 m² y los 4.000 m², alcanzando una superficie promedio de 197,6 m². La moneda elegida para el análisis de los precios es el peso, dado que es el medio de cambio más representativo en este segmento del mercado inmobiliario; y la medida por m² permite homogeneizar el análisis de los locales en alquiler y en venta. En el presente informe, el precio promedio por m² es de \$ 172,7. Este resultado representa un aumento del 17,5% respecto al relevamiento realizado en junio del 2015 debido principalmente a la creciente oferta de locales a estrenar disponibles. Desde que comenzó el relevamiento en Diciembre de 2001, se observa un constante incremento del precio promedio por m² en los locales en alquiler; a pesar de algunas caídas trimestrales del precio promedio por m², la tendencia muestra que las variaciones anuales desde diciembre de 2003, arrojan en general valores positivos. En el presente relevamiento, con respecto a la variación interanual del precio promedio por m², en septiembre de 2015 el resultado muestra un aumento del 9,7% respecto al mismo mes de 2014.

Si se analiza detenidamente la evolución de la serie de precios desde diciembre de 2001, el alquiler promedio se sostuvo por debajo de los \$ 20 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 en siete ocasiones (junio 2005, septiembre 2006, marzo 2009, diciembre 2009, Septiembre 2010, diciembre de 2013, y en el presente relevamiento), cuatro de los cuales fueron menores al 4 %. En todos esos momentos, la recuperación del precio fue inmediata, y los trimestres subsiguientes mostraban aumentos en proporciones superiores a las de las bajas, y los valores interanuales en general fueron positivos. *Ver gráfico 2.1*

La tendencia de las variaciones son en general similares a las encontradas para los valores de los locales en venta (excepto en el presente relevamiento), aunque para el caso de locales en alquiler los incrementos en los precios se dan con mayor intensidad, mientras que en el caso de las caídas, éstas son más leves, con excepción del mes de diciembre 2009, donde ésta fue mucho mayor respecto a la caída del precio de venta.

A diferencia de los locales que se ofrecen a la venta, en el actual relevamiento de locales en alquiler es posible observar una mayor densidad de locales a estrenar, y una significativa presencia de ofertas en torno a ejes comerciales como la avenida Avellaneda. Este incremento de mayor intensidad en los precios se da debido a que el mercado de locales en alquiler es mucho más dinámico que el de locales en venta, por ende, es normal encontrar valores más fluctuantes en los locales en alquiler respecto a los que están en venta. (VER CUADRO 2.1).

	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Diciembre	13,3	-26,8	4,6

2003			
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Diciembre	21,5	10,8	31,9
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
2006			
Marzo	32,2	15,8	28,8
Junio	33,0	2,5	46,7
Septiembre	31,7	-3,9	23,3
Diciembre	34,0	7,3	22,3
2007			
Marzo	34,9	2,6	8,4
Junio	36,9	5,7	11,8
Septiembre	38,4	4,1	21,1
Diciembre	41,3	7,6	21,5
2008			
Marzo	43,3	4,8	24,1
Junio	43,6	0,7	18,2
Septiembre	45,5	4,4	18,5
Diciembre	48,9	7,5	18,4
2009			
Marzo	48,0	-1,8	10,9
Junio	50,7	5,6	16,3
Septiembre	54,0	6,4	18,6
Diciembre	50,3	-6,8	2,9
2010			
Marzo	58,3	8,1	21,5
Junio	59,5	2,1	17,4
Septiembre	57,8	-2,9	7,1
Diciembre	62,7	8,5	16,2
2011			
Marzo	68,5	9,3	17,5
Junio	72,1	5,3	21,2
Septiembre	75,0	4,0	29,8
Diciembre	82,5	10,0	31,6
2012			
Marzo	90,7	9,9	32,4
Junio	92,4	1,9	28,2
Septiembre	102,2	10,6	36,3
Diciembre	103,7	1,5	25,7
2013			
Marzo	106,8	3,0	17,8
Junio	115,4	8,1	24,9
Septiembre	119	3,1	16,4
Diciembre	118,1	-0,8	13,9
2014			
Marzo	134,1	13,5	25,5
Junio	136,0	1,4	17,9
Septiembre	157,4	15,7	32,3
2015			
Marzo	151,9	-3,5	13,3
Junio	147,0	-3,2	8,1
Septiembre	172,7	17,5	9,7

Cuadro 2.1.

Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/².

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 - Septiembre 2015

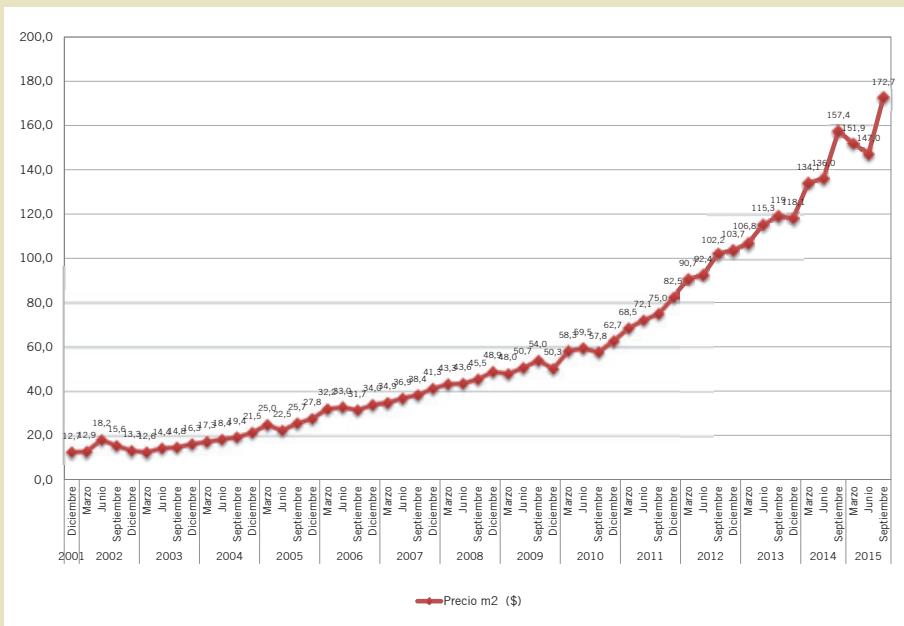
Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Gráfico 2.1

Variación del precio promedio de locales en alquiler por m².
 Ciudad de Buenos Aires.
 Diciembre 2001 - Septiembre 2015

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



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 superficie y las respectivas cantidades de ofertas según el rango. De modo similar al fenómeno percibido en los locales en venta, el precio promedio más alto se observa en los locales de superficie pequeña, entre los de 7 y 20 m², con un valor de \$ 245,6. El siguiente valor, es el del rango entre 21 y 50 m², con un precio promedio de \$ 200,6. El siguiente rango, corresponde a los locales que tienen entre 51 y 100 m², con un promedio de \$184,6 el m². Siguen en valor los comprendidos entre 101 y 500 m² (este rango presenta el más elevado precio promedio máximo del trimestre con un valor de \$ 3.333,3 por m²), con un valor de \$156,5 el m². Finalmente, completan la series los locales que tienen entre 501 y 4,000 m², con el menor precio promedio a \$103,0 el m².

Cuadro 2.2.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m², por rango de superficie.
 Ciudad de Buenos Aires.
 Septiembre 2015

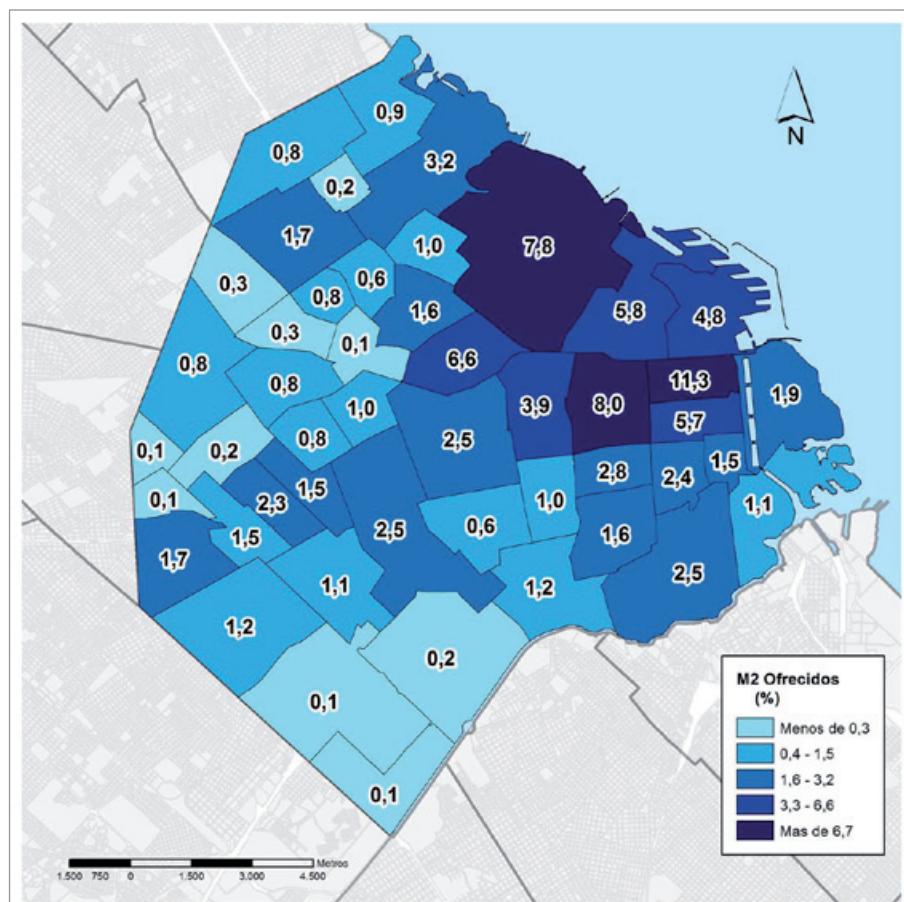
m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
7 - 20	99	245,6	1.000,0	63,3
21 - 50	458	200,6	1.333,3	37,5
51 - 100	388	184,6	1.150,0	31,4
101 - 500	881	156,5	3.333,3	23,6
501 - 4000	148	103,0	375,0	20,0
Total	1.974	172,7	3.333,3	20,0

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

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, Norte y algunos barrios de la zona Oeste de la Ciudad como el barrio de Balvanera. El barrio de San Nicolás es el que contiene el porcentaje de m^2 ofrecidos más alto (11,3%), como también así la mayor cantidad de locales en alquiler con un total de 184 ofertas⁽²⁾, lo cual se explica por la importante actividad comercial que existe en el mismo debido a que allí se localizan algunas arterias comerciales principales de la Ciudad, como es el caso de la Avenida Florida. El segundo barrio con mayor participación en términos de superficie con un porcentual del 8,0% en el total de los m^2 totales ofrecidos en la Ciudad, es Balvanera con 120 ofertas. Por su parte, los barrios de Palermo, Villa Crespo, Recoleta, le siguen en importancia con un 7,8%, 6,6% y 5,8%, respectivamente, del total ofrecido en toda la Ciudad. Sumando los porcentajes de esos barrios (los 5 con mayor participación por m^2 en el total de la Ciudad) se llega a completar el 39,6% del total de m^2 que se ofrecen para los locales en alquiler en toda la Ciudad. Este fenómeno ocurre porque estos son los barrios que concentran el mayor nivel de actividad comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Éstos son los que presentan mayor cantidad de m^2 ofrecidos como se refleja en el siguiente mapa. (Ver mapa 2.1)

2) El barrio de Palermo cuenta con la misma cantidad de oferta.



Mapa 2.1

Distribución porcentual de los m^2 ofrecidos en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

Variación del precio de alquiler de locales según distribución geográfica

En la distribución de los precios de alquiler por zonas, se observan notables diferencias entre el Norte y Sur de la Ciudad. La zona Norte presenta un precio promedio de \$ 223,1 por m², y el otro extremo, la zona Sur \$ 128,6 el m², es decir, un porcentaje inferior al promedio general. Por su parte, la zona Centro tiene el segundo promedio más importante y se encuentra en \$ 186,6 el m².

Luego la zona Oeste tiene un precio promedio más bajo, de \$ 150,2 el m², y contiene la mayor cantidad de ofertas (809 locales) y mayor cantidad de m² ofrecidos con un total de 153.731,9 m², por lo que es la zona de mayor peso a la hora de conformar el precio promedio por m² de la Ciudad.

Cuadro 2.3.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m², por zonas.
Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2015

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	393	186,6	1.150,0	24,0
Zona Norte	494	223,1	3.333,3	38,9
Zona Oeste	809	150,2	1.333,3	20,0
Zona Sur	278	128,6	902,8	28,0

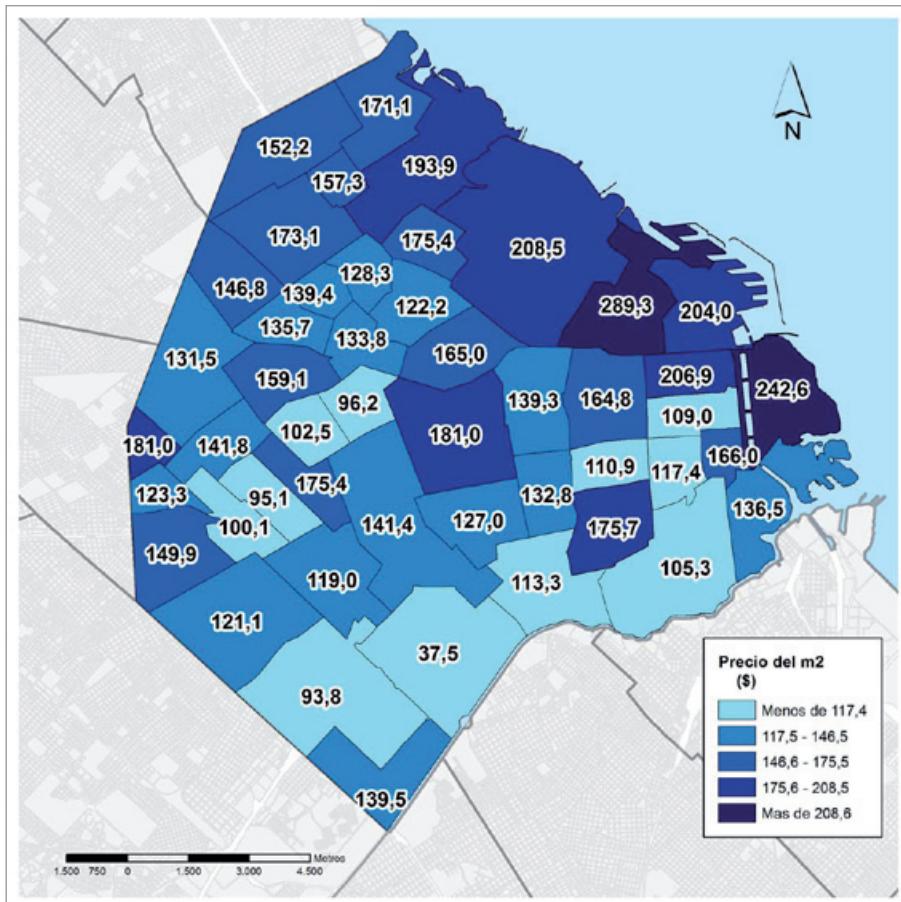
Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

En la zona Centro, el barrio de Puerto Madero tiene un precio promedio de \$ 242,6 m². Por su parte, el barrio de San Nicolás tiene un precio promedio de \$ 206,9, seguido por el barrio de Retiro con un precio promedio de \$204,0 por m², y el barrio de Monserrat con el mínimo valor de la zona Centro, a \$ 109,0 por m².

Por otro lado, en la zona Norte, el barrio de Recoleta tiene un valor promedio de \$ 289,3, el cual representa el valor promedio más elevado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Le sigue el barrio de Palermo, con un valor de \$ 208,5 el m²; luego, los barrios de Belgrano y Colegiales con precios de \$ 193,9 y \$ 175,4 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Nuñez y Coghlan presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con precios promedios de \$171,1 y \$157,3 el m², respectivamente. Finalmente el barrio de Saavedra tiene el precio mínimo dentro de la zona: \$ 152,2 el m².

En la zona Oeste, en general los valores más altos son aquellos barrios cercanos al Centro de la Ciudad o aquellos con arterias comerciales de importancia barrial como: Villa Real (\$ 181,0 m²), Caballito (\$ 181,0 m²), seguido por Floresta y Villa Crespo un poco más alejados del centro (\$ 175,4 m²), y (\$165,0 m²), respectivamente. Continúa en este ranking de precios promedio por m² Balvanera (\$ 164,8 m²), más cerca de la zona Centro. Asimismo, en esta zona los barrios más alejados del centro que presentan también precios promedio altos para el total de la misma son, Liniers (\$ 149,9 m²), Villa del Parque (159,1 m²) y Villa Devoto (\$ 131,5 m²). Por último, ocurre que los valores más bajos de la zona se encuentran en barrios como Villa Santa Rita (\$ 102,5 m²), Villa Luro (\$ 100,1), Villa Gral. Mitre (\$ 96,2 m²) y Vélez Sarsfield (\$ 95,1 m²). Finalmente, en la zona Sur se encuentran los valores que promedian los menores precios para el total de la Ciudad. El precio más alto de la zona es el del barrio de Parque Patricios, cuyo valor alto (\$175,7 m²), se debe a

la presencia de ofertas de locales en torno a los ejes comerciales de la calle Caseros y La Rioja, seguido por San Telmo ($\$ 166,0 \text{ m}^2$), Villa Riachuelo ($\$ 139,5 \text{ m}^2$), y La Boca ($\$ 136,5$). Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Parque Chacabuco ($\$ 127,0 \text{ m}^2$), Mataderos ($\$ 121,0 \text{ m}^2$), Parque Avellaneda ($\$ 119,0 \text{ m}^2$), Constitución ($\$ 117,4 \text{ m}^2$), Nueva Pompeya ($\$ 113,3 \text{ m}^2$), San Cristóbal ($\$ 110,9$), Barracas ($\$ 105,3$), Villa Lugano ($\$ 93,8$) y Villa Soldati ($\$ 37,5 \text{ m}^2$), cuyo precio promedio por m^2 es el más bajo de la Zona en particular, y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en general. (Ver mapa 2.2).



Mapa 2.2.

Precio promedio del m^2 de locales en alquiler. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

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

Respecto al relevamiento realizado, la zona Sur es la que presenta el mayor porcentaje de crecimiento con respecto al anterior trimestre relevado (junio de 2015), en un relevamiento en el que todas las Zonas muestran un incremento positivo en el precio promedio por m^2 . El porcentaje de aumento de esta zona fue de 19,5 %. La zona Oeste registra el menor porcentaje de incremento del precio promedio por m^2 respecto al relevamiento precedente. Ésta presenta un incremento del 13,6 % en comparación con el trimestre anterior. 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 Sur es la que presentó mayor aumento del precio promedio por m^2 (22,5 %). A ésta le sigue la zona Norte con un aumento del 18,4 %; luego se ubican las zonas Centro y Oeste, con una variación anual positiva del 10,5 % y 1,3 %, respectivamente.

Cuadro 2.4:Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m², por zonas.

Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - Septiembre 2015

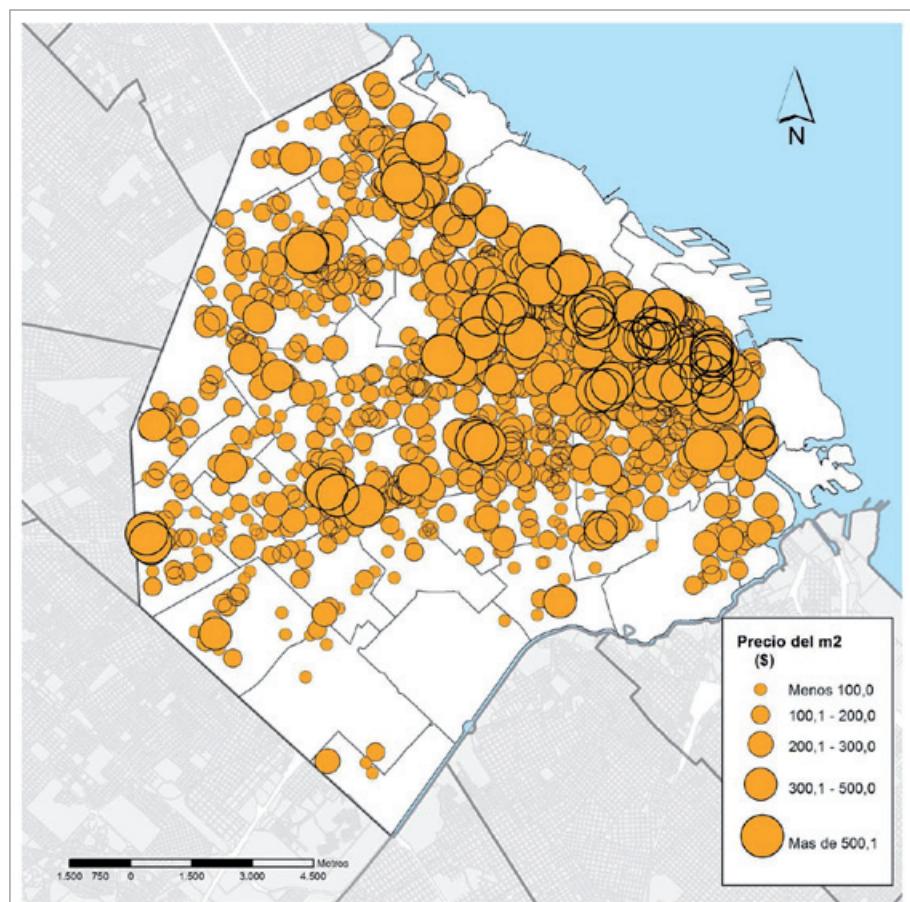
	2001	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)												
	Dic. (\$)	Sept. (\$)	Jun. (\$)	Sept. (\$)	Dic. (\$)																							
Centro	21,4	22,6	28,9	20,9	26,6	32,4	55,7	44,3	53,4	44,1	55,8	60,9	66,6	75,6	73,2	73,2	77,9	78,0	104,8	105,8	131,5	127,1	151,7	168,9	162,9	186,6	14,5	10,5
Norte	14,5	16,2	28,4	32,7	39,2	43,0	50,5	52,8	50,2	57,4	59,7	63,6	69,7	68,0	77,0	77,0	90,8	88,4	113,4	131,5	144,3	149,8	170,0	188,5	192,6	223,1	15,8	18,4
Oeste	12,3	13,1	14,6	16,8	19,3	22,1	26,0	26,8	33,2	32,6	40,9	40,3	43,0	44,2	48,4	48,4	65,5	70,4	81,0	90,3	98,7	99,2	121,9	148,2	132,2	150,2	13,6	1,3
Sur	10,1	8,8	13,3	12,1	13,4	14,9	17,7	18,1	21,0	24,3	31,5	31,3	34,0	35,9	38,4	38,4	48,2	53,2	67,6	59,8	74,6	77,6	91,7	105,0	107,6	128,6	19,5	22,5

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

Para el mapa 2.3 se diferencian todas las ofertas de locales en alquiler para la Ciudad, en septiembre de 2015. Según se observa, los locales de mayor precio, así como la mayor cantidad de ofertas, se ubican en la zona Centro y Norte de la Ciudad. Las ofertas de pre-

Mapa 2.3.Precio del m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

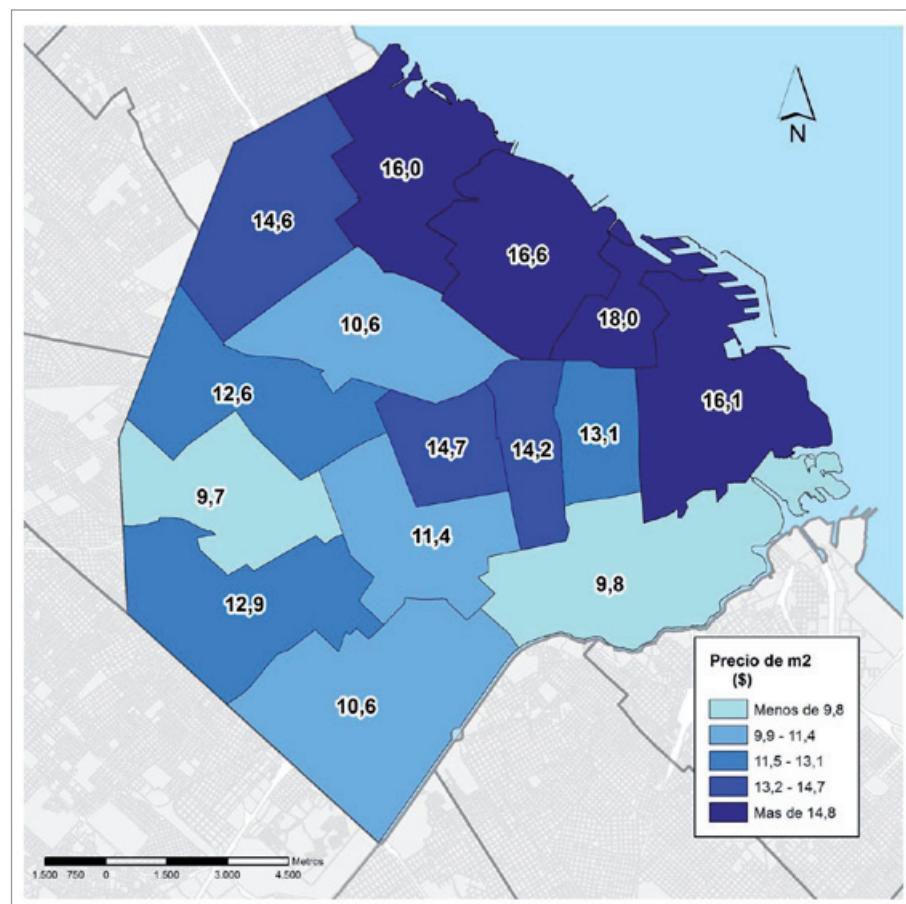
Fuente: Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



ocio más alto se ubican en barrios como Puerto Madero, Retiro, Recoleta, y Belgrano así como también en los barrios de Palermo, San Nicolás y Nuñez. Es notorio, a su vez, que los locales de precios más altos se ubican en relación a las arterias principales de cada zona, por lo cual se puede distinguir una extensión de los locales de precio elevado desde la zona Centro hacia los barrios de zona Norte en relación a arterias principales como Av. Santa Fe, Cabildo, o Av. Del Libertador. Con respecto a los locales de valores más bajos, la tendencia a su localización se encuentra en las zonas Oeste y Sur, en los barrios con predominancia residencial en la Ciudad. En esta distribución, los barrios residenciales del Norte presentan un porcentaje más alto que los del Oeste y Sur.

Precio promedio de oferta de los locales en alquiler por Comuna

Con el fin de realizar un análisis de la distribución territorial del precio promedio del m^2 de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en septiembre de 2015. En principio, se reconocen comunas que tanto para el primer año de relevamiento como para este, siguen siendo las de precios más elevados. Es ejemplo de esto la Comuna 2 (Recoleta), que se caracteriza por presentar para ambos relevamientos el promedio por m^2 más elevado. El mismo fenómeno ocurre en las Comunas 13 (Belgrano, Nuñez y Colegiales), y 14 (Palermo), que se encuentran en



Mapa 2.4.

Precio promedio del m^2 de los locales en alquiler por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001

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

el rango de los valores más altos de todo el mercado de locales en alquiler, para los dos años analizados.

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

Para el mes de septiembre de 2015, los valores más elevados se ubican en la Comuna 2 (Recoleta), y le siguen en orden las Comunas 14 (Palermo) y Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) con los siguientes precios por m²: \$ 289,3; \$ 208,5; y \$ 186,5 respectivamente. Luego se registran la Comuna 6 (Caballito), la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro) y la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón) con valores de \$181,0, \$179,8 y \$ 161,5 el m², respectivamente. La serie continúa con la Comuna 3 (Balvanera, San Cristóbal), la 15 (Agronomía, Parque Chas, Chacarita, Villa Ortuzar, Paternal, Villa Crespo) y la 5 (Almagro y Boedo) con precios de \$153,5, \$152,4 y \$137,8. Las que siguen en el rango de precios promedio por m² son: las Comunas 7 (Flores y Parque Chacabuco), 10 (Villa Real, Villa

Mapa 2.5.

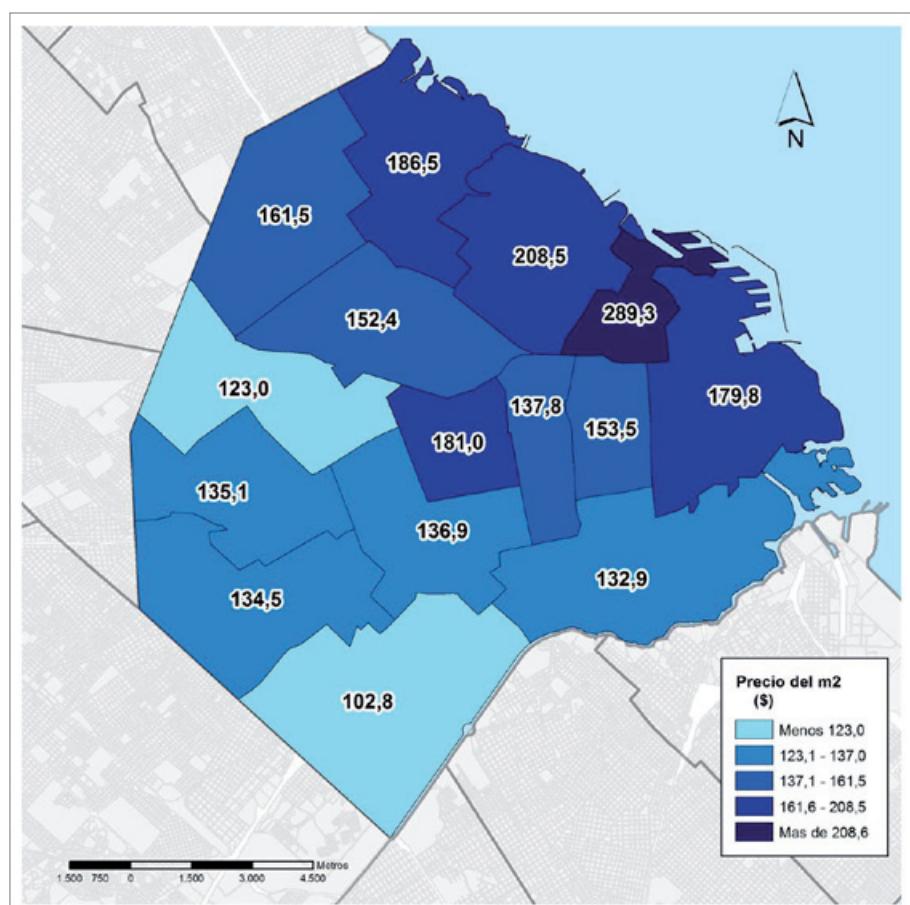
Precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna.

Ciudad de Buenos Aires.

Septiembre 2015

Fuente: Secretaría de Planeamiento.

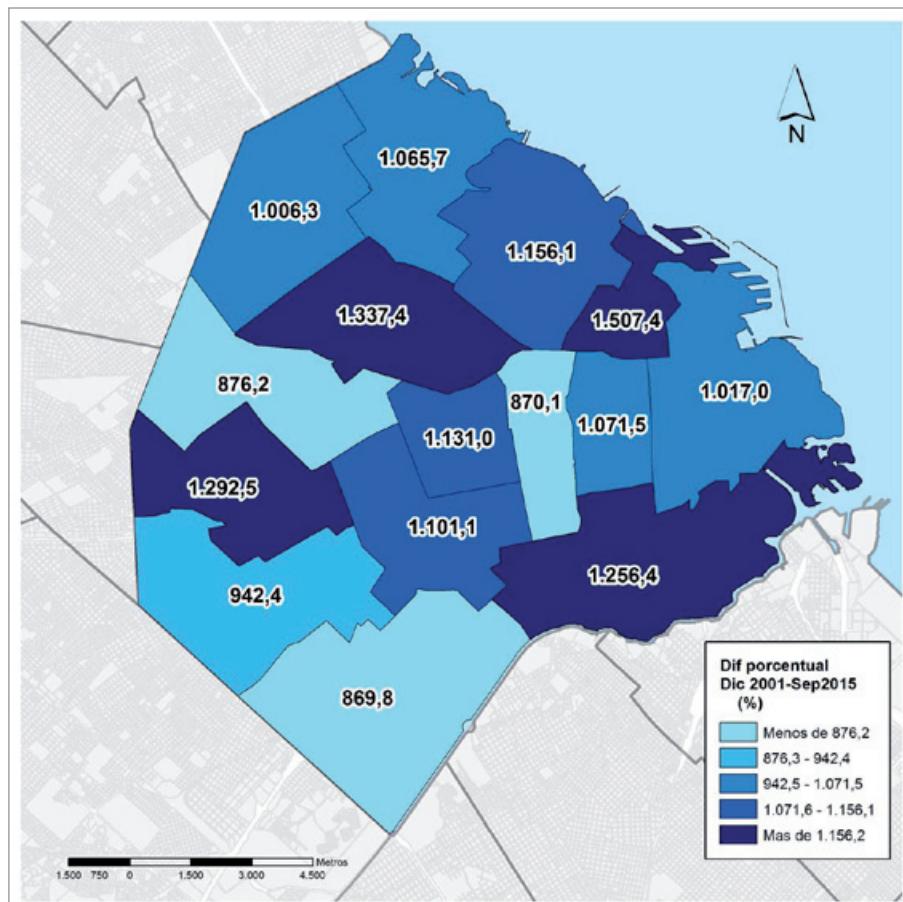
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.



Luro, Vélez Sarsfield, Versalles, Floresta y Monte Castro) con un precio promedio de \$ 136,9 y \$ 135,1, respectivamente. Continúan las comunas 9 (Liniers, Mataderos y Parque Patricios), 4 (Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) y 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa General Mitre, Villa Santa Rita) las cuales presentan un precio del m² de \$ 134,5, \$ 132,9 y \$123,0. Por último se ubica la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) con un valor de \$ 102,8 m², siendo éste el menor precio promedio por m² registrado en este trimestre.

En 2001 los precios promedio eran resultado de una fuerte diferencia entre los precios de las arterias principales de cada zona y el resto de las localizaciones, perfilándose, entre las comunas de mayor valor, un patrón de distribución similar al actual. En el último registro se advierte que los precios tienden a homogeneizarse dentro de cada límite barrial y comunal, resultando en promedio más representativos, y mostrando una tendencia hacia la homogeneización.

Conforme a un incremento general en el precio promedio entre el primer y el último registro, se observan importantes diferencias en cuanto a la evolución por comuna. El siguiente mapa muestra la diferencia porcentual de precios promedios por comuna para el período diciembre 2001 – septiembre 2015. Se destaca que la mayor variación



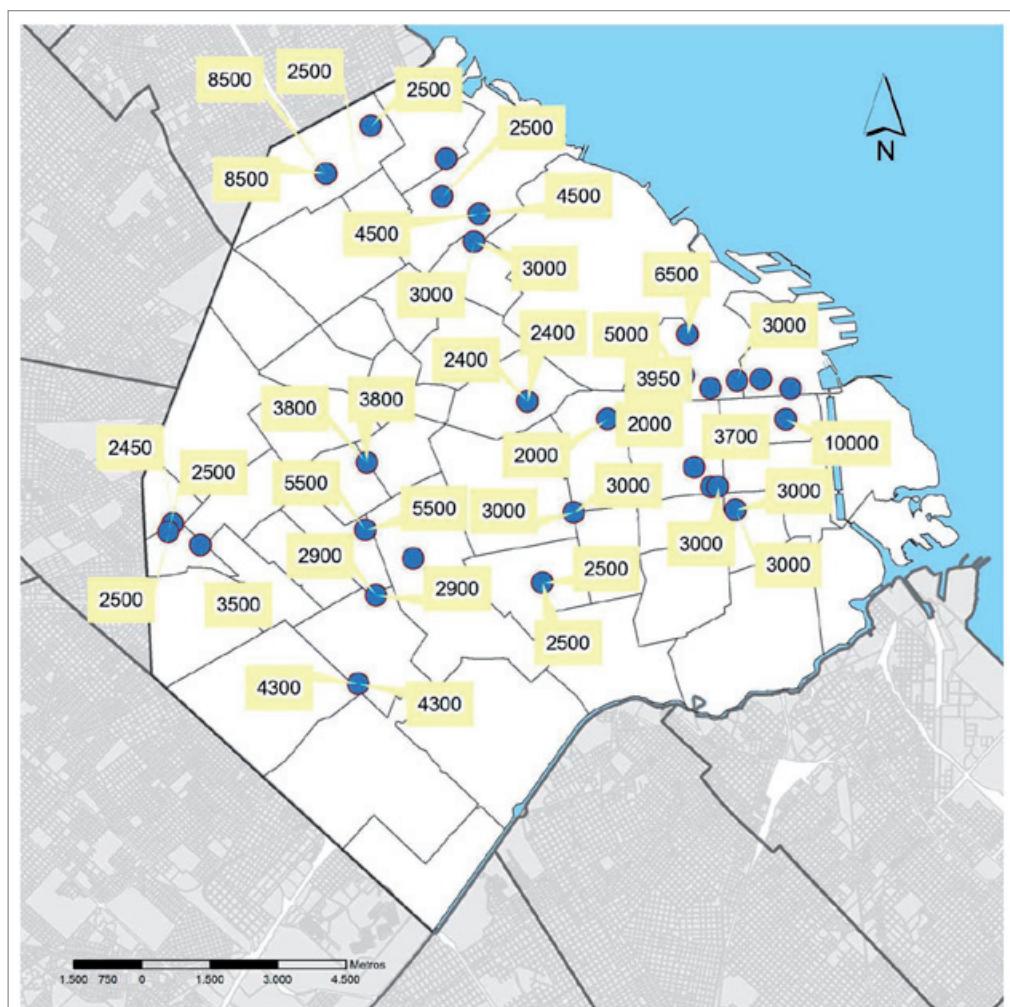
Mapa 2.6.
Diferencia porcentual de precios promedio de alquiler por Comuna.
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 - Septiembre 2015
Fuente: Secretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano. GCBA.

registrada se produce en comunas de las zonas Norte, Centro y Sur. La Comuna 2 se distingue por haber aumentado su precio promedio un 1.507,4%. Las Comunas 15,10 y 4 muestran un incremento del 1.337,4%; 1.292,5% y 1.256,4%, respectivamente.

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 un locales en alquiler. El precio de oferta más elevado entre ellos es de \$ 10.000, y fue registrado en la Avenida Corrientes al 700, en el barrio de San Nicolás. Todos los locales en alquiler con las mencionadas dimensiones, presentan precios igual o mayores a los \$ 2.000. Los más bajos se ubican en las avenidas Santa Fe al 1100, en el barrio de Retiro, y Corrientes al 3900, en el barrio de Almagro, ambas con un precio de \$ 2.000. Entre las zonas Sur y Oeste de la ciudad se encuentra casi el 60% de las ofertas de esta selección. En cuanto a la distribución en la Ciudad con respecto a los precios, se observa una cierta homogeneidad en relación a dicha distribución. (Ver mapa 2.7)

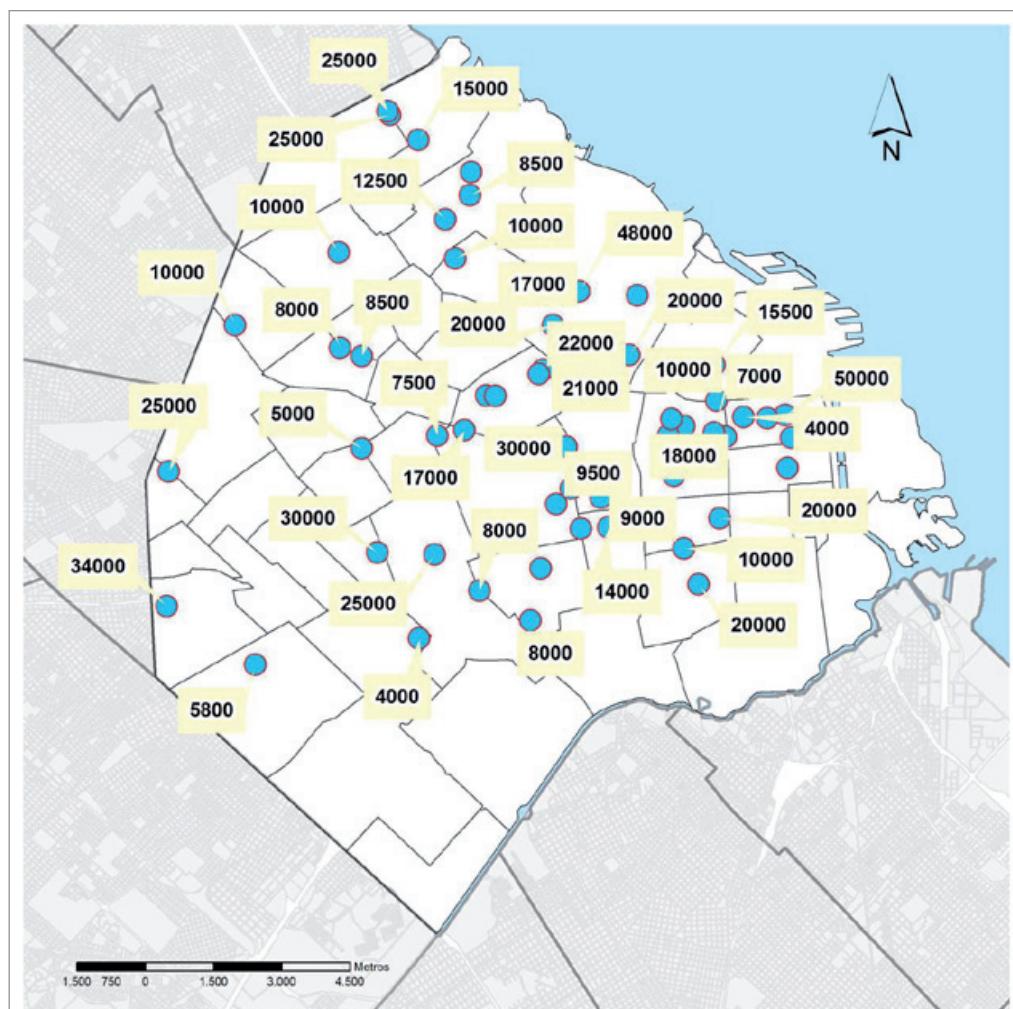
Mapa 2.7.
Precio de referencia
en pesos de locales en
alquiler de 20 m².
Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2015
Fuente: Secretaría de
Planeamiento. Ministerio de
Desarrollo Urbano. GCBA.



Por otra parte, se seleccionaron cincuenta y ocho locales en alquiler de 100 m² ubicados en diferentes puntos de la Ciudad. La zona con mayor proporción de locales de 100 m² es la zona Oeste, con 29 locales registrados en el presente relevamiento.

Respecto a los precios, los locales de menor valor registrados se ubican sobre las calles Mariano Acosta al 1500, en el barrio de Parque Avellaneda, y la calle Paraná al 500, en el barrio de San Nicolás, ambos con un precio de \$ 4.000. En contraparte, el local de 100 m² de mayor precio está sobre la calle Muñecas al 100, en el barrio de Villa Crespo también, y presenta un precio de \$ 60.000.

Para este trimestre se encontraron 54 locales que igualan o superan los \$7.000, de los cuales 28 están en la zona Oeste. Dentro de éste rango, la zona Oeste presenta 28 casos, la zona Norte 13, la zona Centro cuenta con 5 ofertas, y por último la zona Sur 8. Respecto a los locales con precios menores a los \$ 7.000, cabe mencionar que se presentan 4 casos, de los cuales 2 registran valores menores o igual a los \$ 4.000 el m².



3 RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTAS



Relación entre el precio de venta y alquiler

Para el total de las ofertas encontradas en la Ciudad, tanto de locales en alquiler (1.386) como en venta (1.974), se han presentado algunos casos que presentan ambas opciones simultáneamente. 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 (§ 9,4 al día 5 de octubre de 2015). Dentro de este grupo, para el total de la Ciudad el precio promedio de los locales en venta arrojó un valor de U\$S 2.507,9 el m². Para los locales en alquiler el precio promedio para todas las ofertas de esta clase presentes en este trimestre, dio un valor de U\$S 14,3 el m². Con estos datos, se observa que el precio de los locales en venta resultó 175,4 veces mayor al de alquiler.

Según se observa en el siguiente cuadro, la zona Norte es la que presenta el precio promedio más alto tanto en precio de venta (U\$S 3.729,1), como en precio de alquiler (U\$S 20,7 el m²). En contraparte, la zona Sur es la que presenta precios más bajos en relación a los precios de venta, con un promedio de U\$S 1.598,1 el m², como en precio promedio para alquiler, con un valor de U\$S 10,7. La mayor relación entre el precio de venta y alquiler se registró en la zona Norte, y la menor en la zona Sur. (Ver cuadro 3.1)

Cuadro 3.1:

Relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2015

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	2.494,7	13,8	169,0	0,5
Zona Centro	3.729,1	20,7	180,1	0,6
Zona Oeste	2.235,3	12,7	176,0	0,6
Zona Sur	1.598,1	10,7	149,4	0,7
Total	2.507,9	14,3	175,4	0,6

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

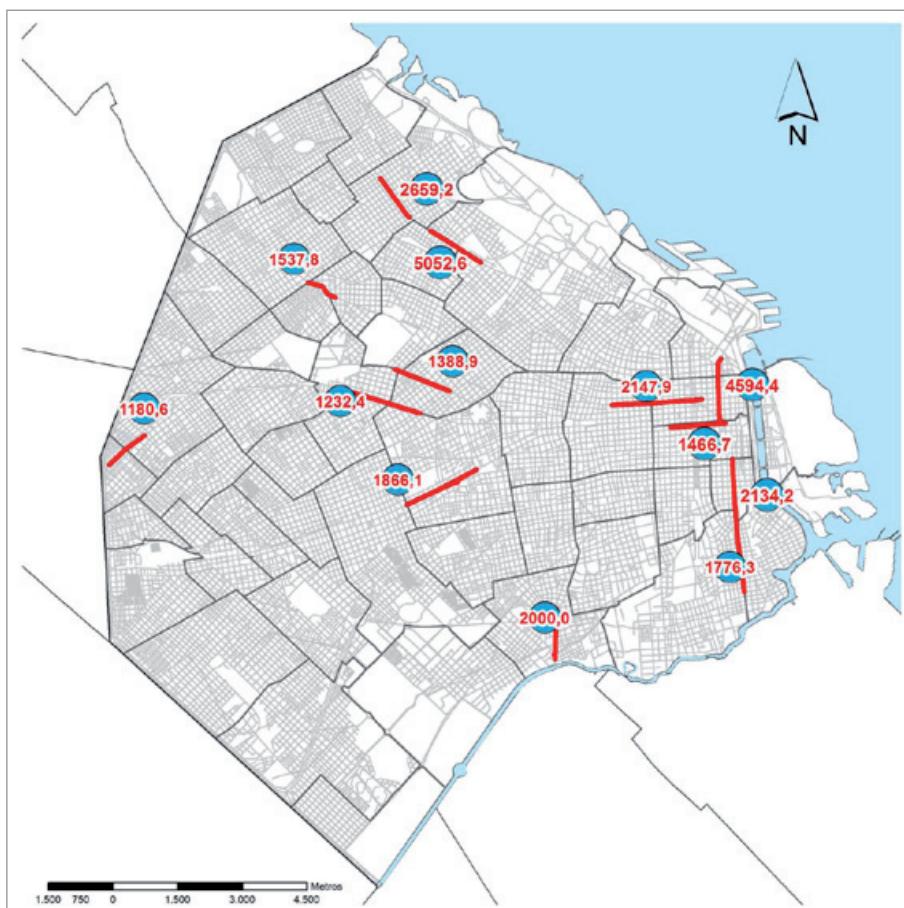
A modo de ejemplo, en la zona Oeste, uno de los locales ubicado en la calle Caseros al 2600, en el barrio de Parque Patricios, está a la venta en U\$S 2.666,7 por m², y en alquiler a U\$S 14,8 por m². La diferencia entre ambos precios es de 152,9 veces mayor la venta con respecto al alquiler.

Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

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

Se registraron 13 arterias comerciales de la Ciudad con presencia de locales en venta. Los valores promedio más elevados se encuentran en los ejes comerciales de la zona Norte y Centro, sobre la avenida Cabildo 1-100, y sobre la peatonal Florida 1-800, con valores promedio por m^2 de U\$S 5.052,6 por m^2 , y U\$S 4.594,4, respectivamente. Continua en este rango el eje comercial que se ubica sobre las avenidas Cabildo 1700-2600 (U\$S 2.659,2 m^2), la calle Corrientes 900-2400 (U\$S 2.147,9 m^2), la calle Defensa 700-1800 (U\$S 2.134,2 m^2), la Avenida Saenz 700-1300 (U\$S 2.000,0 m^2) y la Avenida Rivadavia (U\$S 1.866,1 m^2).

En las avenidas San Martín 1500-3000, y Beiró 5000-5700, y se registraron valores promedios de U\$S 1.232,4; y U\$S 1.180,6 el m^2 , respectivamente, los cuales demuestran los valores promedios por m^2 más bajos de los ejes comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, registrados en el presente relevamiento.



Mapa 3.1.

Precio del m^2 en dólares de locales en venta en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

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

En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial se registra en la calle Florida 1-800, con un valor promedio de U\$S 47,5 por m^2 . Le sigue la calle Rivadavia 5000-6200, donde la media es de U\$S 46,8 por m^2 . Los valores promedios que siguen en el ranking de precio promedio por m^2 son los ejes que se encuentran sobre la Avenida Saenz 700-1300 (U\$S 34,0 m^2)⁽³⁾, Av. Corrientes 900-2400 (U\$S 28,0 m^2),

3) El elevado precio se debe a la escasez de ofertas, y en el presente informe se relevó sólo un local de un año de antigüedad.

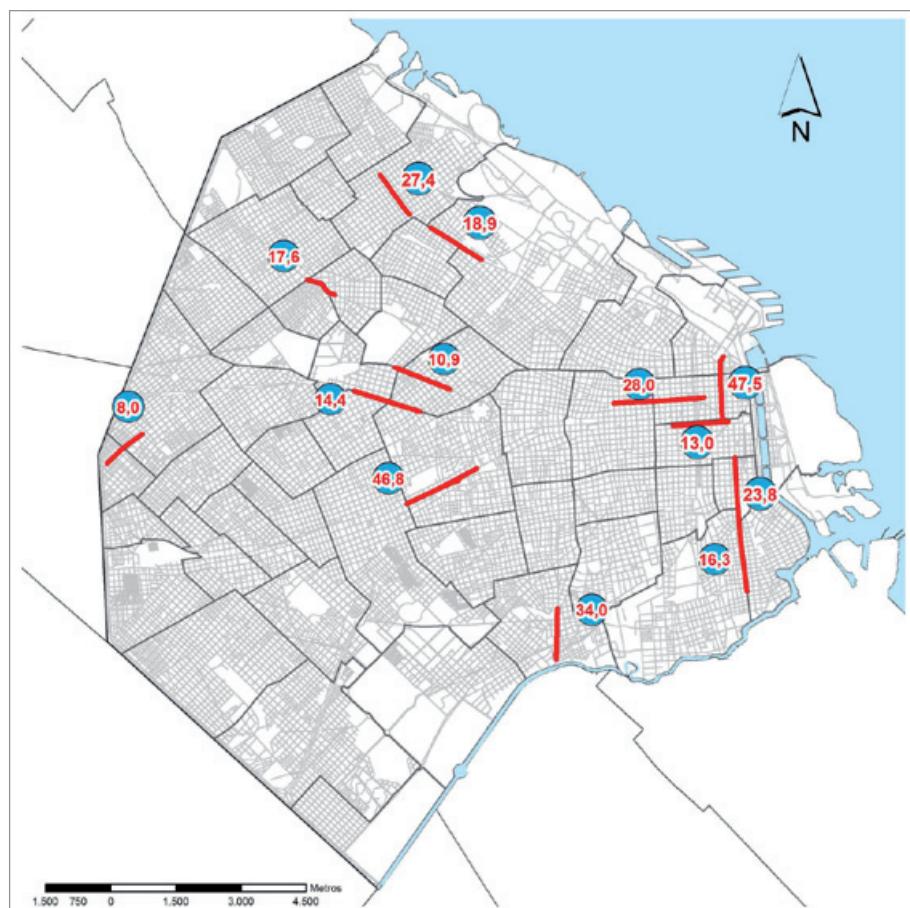
Av. Cabildo del 1700-2600 (U\$S 27,4 m²), en la calle Defensa 700-1800 (U\$S 23,8 m²), y la Avenida Cabildo 1-100 (U\$S 18,9 m²). Los valores inferiores en el presente informe, se encuentran en los ejes ubicados sobre la Avenida Triunvirato 3600-4100 (U\$S 17,6 m²), Regimiento de Patricios 1-1500 (U\$S 16,3 m²). Le siguen los valores encontrados sobre la Avenida San Martín 1500-3000 (U\$S 14,4 m²). Los precios promedios más bajos son: Avenida Warnes 500-1500, y Avenida Beiró 5000-5700, con valores promedio de U\$S 10,9 m², y U\$S 8,0, respectivamente.

Es difícil establecer una comparación entre los valores por arteria de locales en venta y en alquiler, ya que en algunos casos no se han encontrado registros, como en el caso de la Avenida Avellaneda. Sin embargo, es posible inferir que los promedios se encuentran más equilibrados; si bien en ambos casos Beiró es el que muestra el menor precio promedio por m² en ambos segmentos del mercado inmobiliario, no se observa una arteria que sea la más elevada en la venta y en el alquiler en forma simultánea. El eje ubicado en la Avenida Cabildo 1-1000, presenta el valor más elevado en la venta, y en el alquiler se encuentra por debajo de la Avenida Rivadavia 5000-6200, la cual tiene el mayor valor de precio promedio en alquiler. Lo mismo pasa con la Avenida Florida 1-800, pues, se caracteriza por mostrar el valor promedio más elevado en alquiler, y en la venta presenta un valor promedio menor a el eje ubicado en la Avenida Cabildo 1-100. La zona Norte es la que presenta

Mapa 3.2.

Precio del m² en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

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



mayor contraste entre el precio de venta y el de alquiler, cuyo ejemplo es el eje ubicado en la Avenida Cabildo entre la numeración 1-1100, en el cual la diferencia entre el precio de venta y de alquiler es de 267,4 veces mayor. En contraposición, la menor diferencia de precios entre ambos segmentos del mercado inmobiliario se da en el eje ubicado en la Avenida Rivadavia entre los números 5000-6200, con un precio promedio de los locales en venta de 76,6 veces superior el que se encuentra en los precios en alquiler⁽⁴⁾.

El cuadro siguiente plasma los datos representados en los mapas anteriores, donde se observan las cantidades de ofertas para cada arteria tanto en lo que respecta a los locales en alquiler y venta. Para este cuadro se utiliza nuevamente el valor en dólares de los locales en alquiler, a fin de comparar con el precio en venta, cuyo segmento del mercado tiene esa divisa como valor de cambio.

4) Se puede explicar esta escasa diferencia fundamentalmente por dos factores: por un lado, en ambos segmentos se relevaron poca cantidad de ofertas, y por el otro, en ambos casos, presenta locales a estrenar.

Cuadro 3.2:

Precio promedio del m² de locales en alquiler y en venta en las principales arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015

Arterias	En venta		En alquiler			
	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
Av. Cabildo 1-1000	1	5.052,6	5	18,9	267,4	0,4
Av. Cabildo 1700-2600	7	2.659,2	11	27,4	97,0	1,0
Av. Corrientes 900-2400	6	2.147,9	8	28,0	76,6	1,3
Av. De Mayo 500 -1400	6	1.466,7	7	13,0	113,0	0,9
Av. Rivadavia 5000-6200	3	1.866,1	4	46,8	39,8	2,5
Av. San Martín 1500-3000	5	1.232,4	5	14,4	85,3	1,2
Av. Triunvirato 3600-4100	2	1.537,8	4	17,6	87,2	1,1
Av. Warnes 500-1500	2	1.388,9	5	10,9	126,9	0,8
Defensa 700-1800	11	2.134,2	7	23,8	89,6	1,1
Florida 1-800	16	4.594,4	19	47,5	96,7	1,0
Av. Sáenz 700-1300	1	2.000,0	1	34,0	58,8	1,7
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	2	1.766,3	4	16,3	108,4	0,9
Av. Beiro 5000-5700	1	1.180,6	1	8,0	148,0	0,7

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



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de Septiembre de 2015 se realizó la medición trimestral número cincuenta y cinco del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, comenzando el trigésimo año de la serie, 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.

En Septiembre de 2015 se encontraron 1.386 locales en venta ofrecidos, 66 de ellos ubicados en galerías. Las dimensiones de la totalidad de locales en venta oscilan entre un mínimo de 6,0 m² y un máximo de 5.710 m², con un promedio de 203,4 m² por local.

En cuanto al precio promedio del m² de los locales en venta, fue de U\$S 2.488,5 el m²; registrándose un valor máximo de U\$S 19.600,0 por m² y un mínimo de U\$S 136,8 por m². El precio promedio presenta un crecimiento del 5,5% respecto a Junio del 2015, y un descenso anual del 8,7%. En vistas de la serie histórica de registros, se ve a grandes rasgos una tendencia fluctuante en los valores promedio por m² en dólares, pero un alza permanente en pesos.

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 promedios más altos se presentaron principalmente en la zona Norte, seguido por la zona Centro de la Ciudad (U\$S 3.205,0 y U\$S 2.854,8 el m² respectivamente).

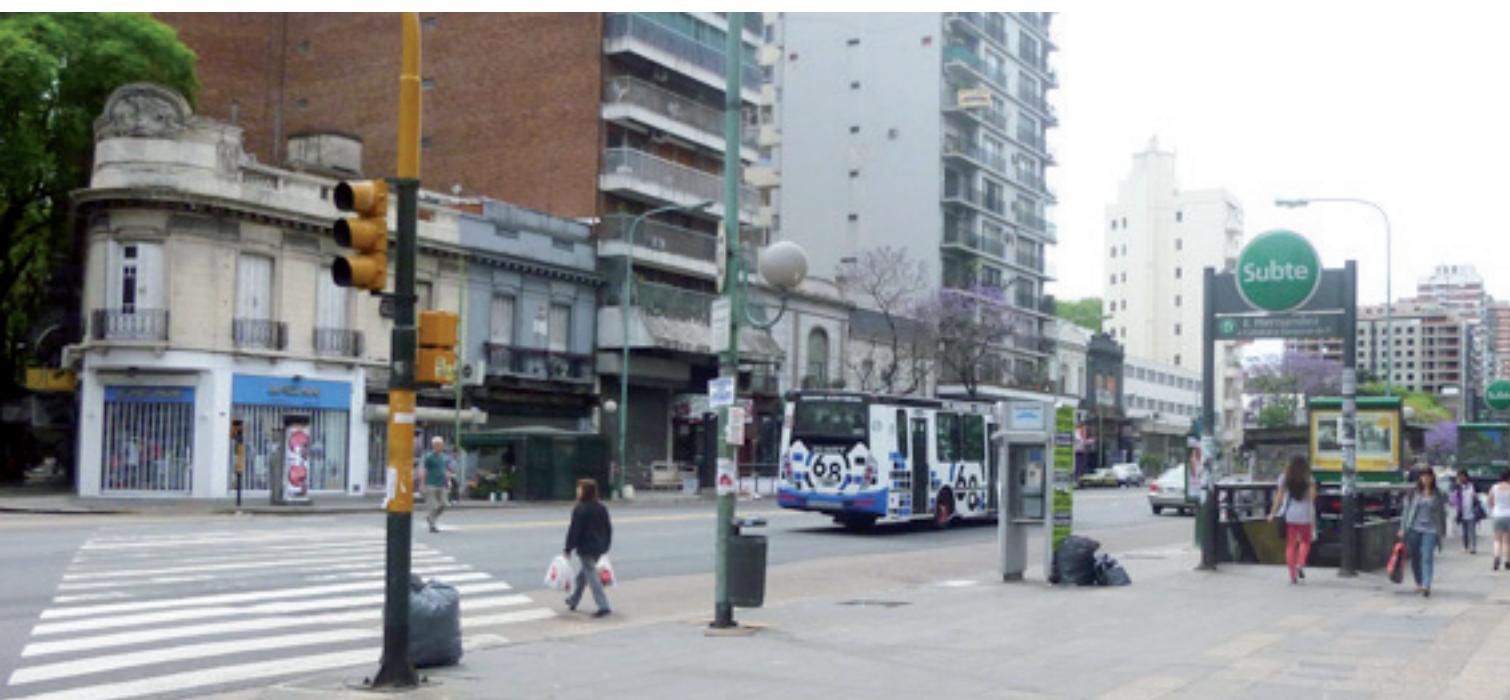
En relación a los locales en alquiler, se relevan 1.974 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires, de los cuales 91 son locales en galería. Las dimensiones de la totalidad de locales en alquiler oscilan entre un mínimo de 6 m² y un máximo de 4.000 m², promediando 197,6 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 172,7, registrándose un valor máximo de \$ 3.333,3, y uno mínimo de \$ 20,0 por m². En relación a Junio del 2015, hubo un aumento del precio promedio del 17,5%, y la variación interanual muestra un resultado positivo del 9,7%; este fenómeno está impulsado por un mayor volumen de locales a estrenar que en otros recortes cronológicos, y precios promedio máximo y mínimos por m² más elevado que en otros informes.

Según las localizaciones, los precios de las ofertas de alquiler tienden a ser más altos, al igual que para locales en venta, en la zona Norte, con un valor de \$ 223,1 el m². Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 128,6.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 124 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta de los mismos fue de U\$S 2.507,9 el m², y para alquiler de U\$S 14,3 el m².

Por último, se tomaron locales ubicados sobre las principales arterias comerciales de la Ciudad, para examinar en particular los precios según las características de estas arte-

rias. Respecto al alquiler, el precio máximo en promedio corresponde a la peatonal Florida del 1-800, a U\$S 47,5 el m²; y el mínimo se localiza sobre la Avenida Beiró del 5000 al 5700 a un valor de U\$S 8,0 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio medio más elevado se observó en Av. Cabildo, en el tramo del 1 al 1000 de su numeración, (U\$S 5.052,6 por m²), mientras que el mínimo corresponde la Av. Beiró, en el tramo de 1500 al 3000, con un promedio de U\$S 1.313,0 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 (SIG)*, 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 5,0 y un 15,0% menos del valor de oferta, median- do aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.



