

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



ENERO 2016





**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno
Horacio Rodriguez Larreta

Vicejefe de Gobierno
Diego Santilli

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte
Franco Moccia

Subsecretaría de Planeamiento
Carlos Colombo

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

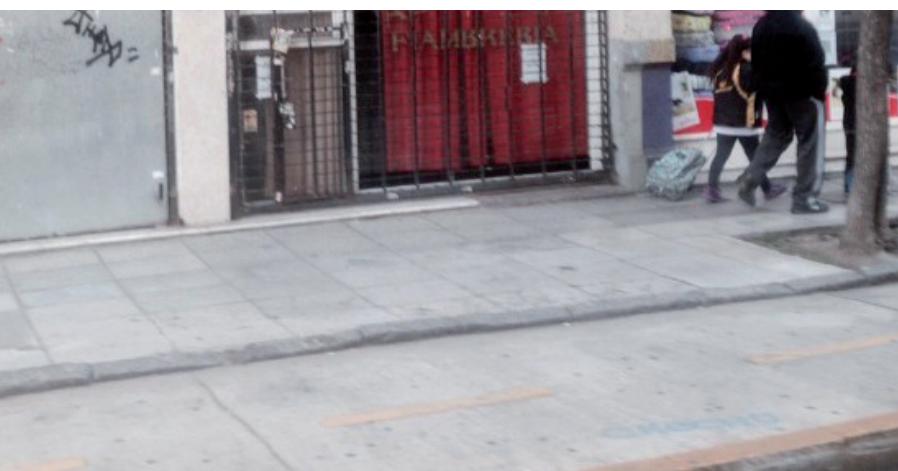
INTRODUCCIÓN

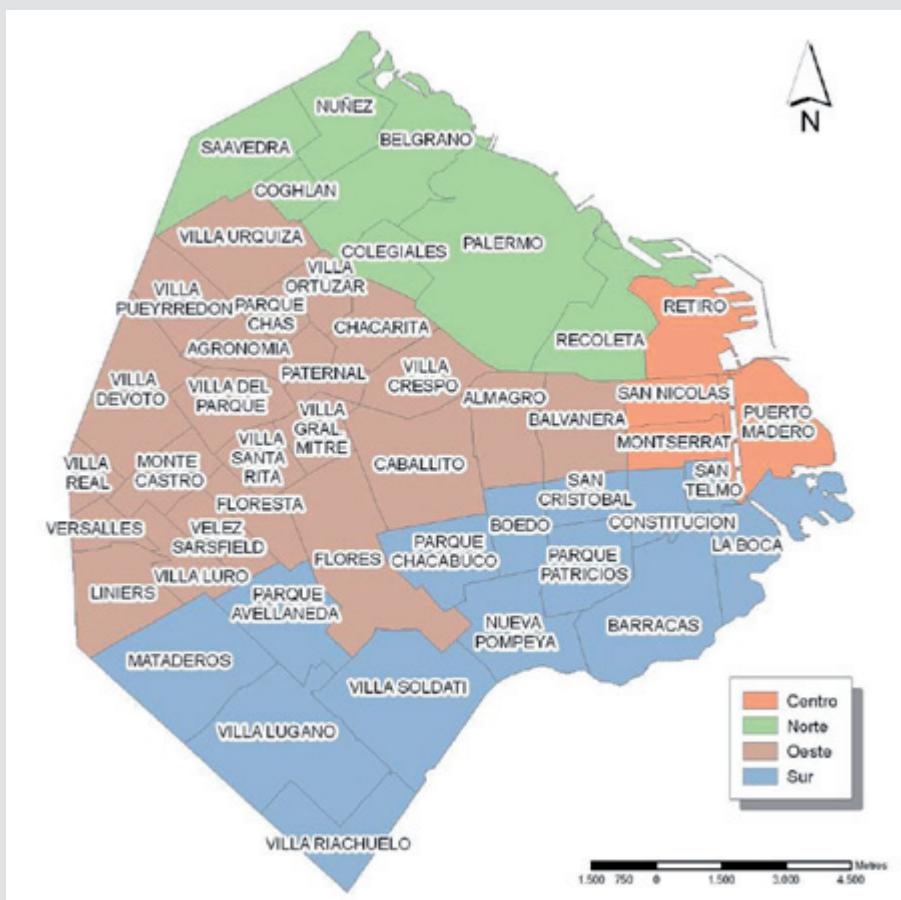
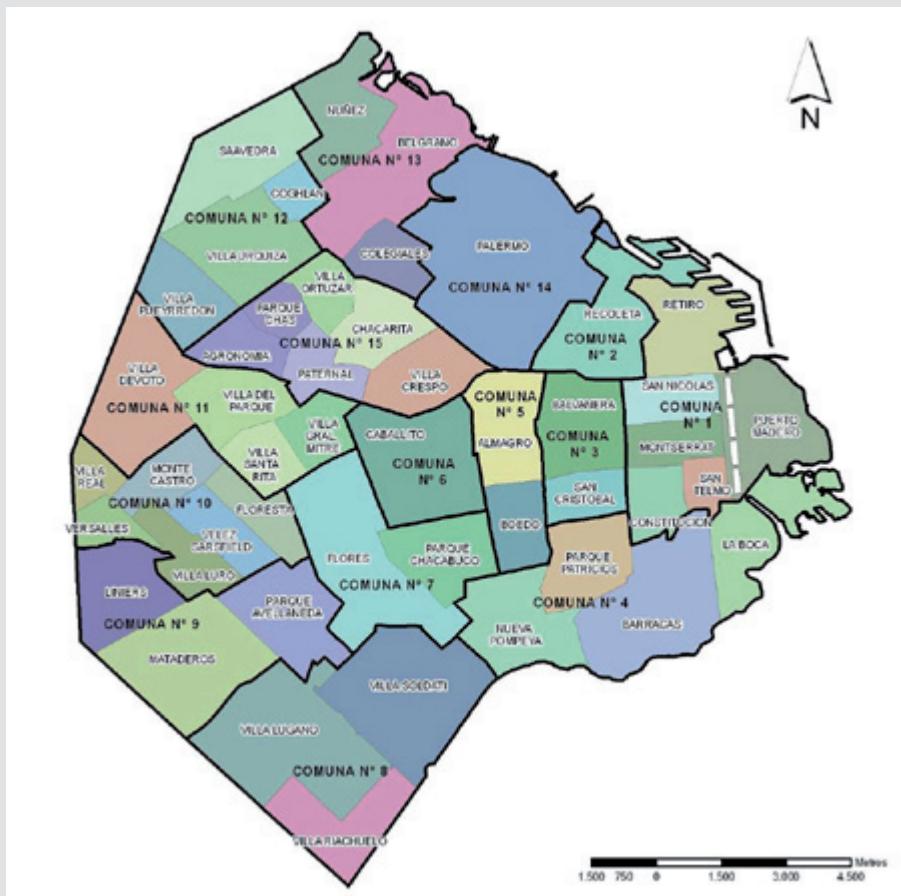
El presente informe tiene como finalidad aproximarse a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de locales en venta y de locales en alquiler. Las series correspondientes a locales 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 último 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. La divisa de referencia del valor promedio por metro cuadrado, y del precio de oferta es el dólar estadounidense, por ser la moneda utilizada en el mercado para esta tipología de transacciones. En el relevamiento realizado en Diciembre de 2015, se estudiaron 1.284 ofertas de locales en venta con dimensiones que oscilan entre los 6 m² y los 3.700 m², cuya superficie promedio es de 189,0 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue de U\$S 2.617,0 con un mínimo de U\$S 318,2, y un máximo de U\$S 20.833,3 el m². Respecto a los locales en galería, el valor promedio de las 47 ofertas registradas asciende a U\$S 2.389,3 por m², con un mínimo de U\$S 512,8 el m² y un máximo de U\$S 10.000,0 por m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 6,0 m² y los 920,0 m², cuya superficie promedio es de 60,8 m².

Respecto a la última medición realizada el año anterior (Septiembre del 2014), se detecta una depreciación del precio promedio por m² en los locales en venta del 4,0%. En cuanto a la variación trimestral del valor promedio por m², hubo un crecimiento del 5,2%. En este sentido, algunos aspectos asociados con las variaciones de los valores, demuestran leves cambios en la composición de la oferta de este segmento del mercado inmobiliario. Uno de ellos es el decrecimiento del precio promedio por m² en dólares estadounidenses; al analizar la variación anual de los locales en venta, es posible observar que una variable significativa que incide en este fenómeno, es la cantidad de oferta disponible. Por un lado, existe una sistemática disminución en la cantidad de locales ofertados 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 Sáenz, o a una exigua cantidad en la correspondiente a 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 interanual del valor promedio por metro cuadrado. (*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
Diciembre	2.617,0	5,2	-4,0

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 - Diciembre 2015

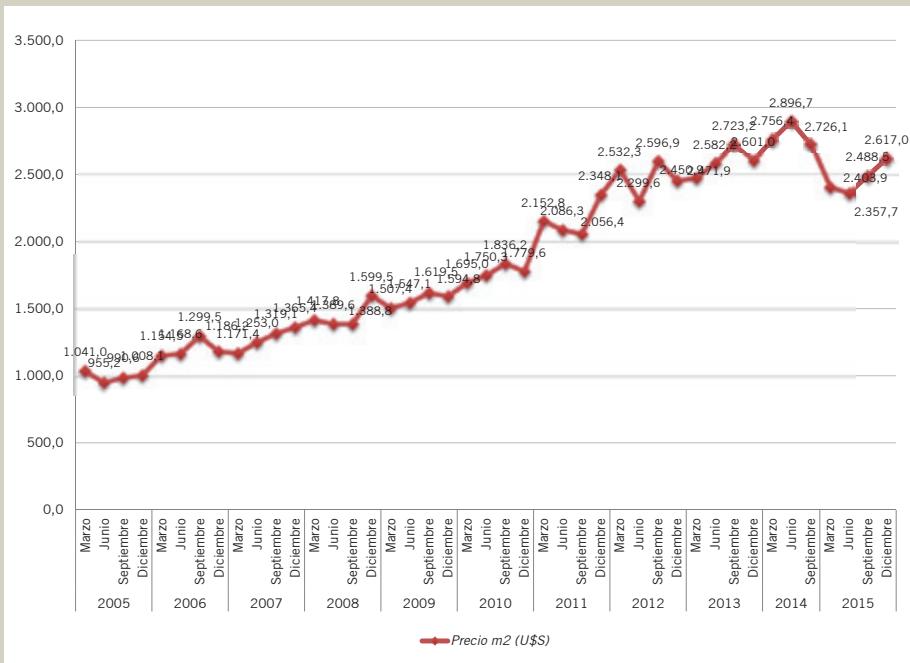
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Gráfico 1.1

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

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



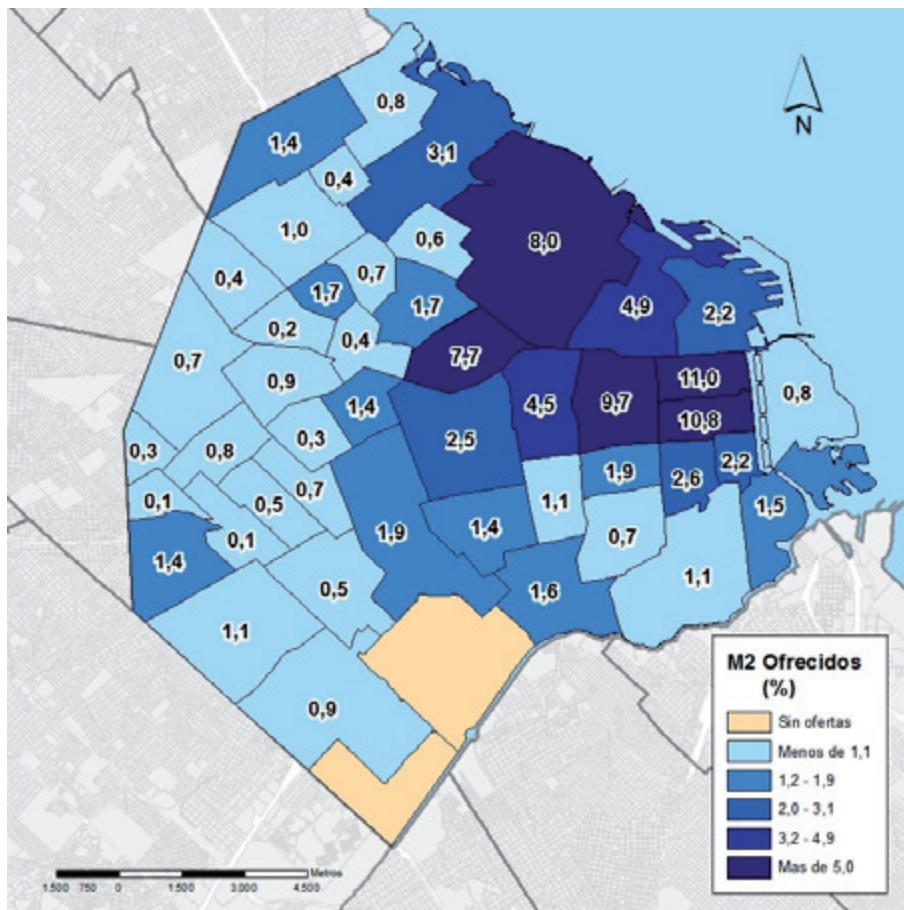
Distribución de los precios de los locales en venta según dimensiones

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: San Nicolás, Monserrat, Balvanera y Palermo con un 11,0%; 10,8%; 9,7% y 8,0%, respectivamente. Si se adicionan los Barrios de Villa Crespo (7,7%) y Recoleta (4,9%) a los barrios mencionados, se encuentra el 52,1% 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 51-100 m². De este modo, en Diciembre de 2015, los valores más elevados se observan en los rangos de dimensiones, 51 - 100 m², y 6 - 20 m², con valores promedio similares de U\$ 3.050,4; y U\$ 3.048,8 por m², respectivamente.

El siguiente rango de superficie respecto al valor promedio más elevado es el de 21-50, a U\$ 2.997,9 el m². Para los locales en el rango de superficie entre 101 y 500 m² el valor disminuye notablemente a U\$ 2.324,2 por m², siendo este el grupo de mayor cantidad



Mapa 1.1.

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

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

de ofertas, con 568 locales relevados. Los rangos de mayor extensión son los que ofrecen los menores precios promedio por metro cuadrado, observándose en los de 501 m² a 1.000 m², y de 1.001 m² a 3.700 m², valores de U\$S 1.595,9 y U\$S 1.516,6, respectivamente. El último de los rangos mencionados es el que menor cantidad de ofertas posee, con sólo 23 registros. (Ver cuadro 1.2)

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
6 - 20	57	3.048,8	10.714,3	1.300,0
21 - 50	296	2.997,9	20.833,3	833,3
51 - 100	276	3.050,4	18.571,4	480,0
101 - 500	568	2.324,2	16.875,0	421,0
501 - 1.000	64	1.595,9	3.698,2	571,4
1.001 - 3.700	23	1.516,6	5.067,0	318,2
Total	1.284	2.617,0	20.833,3	318,2

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Cuadro 1.2.

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

Diciembre 2015

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 serie, por lo general, se ubica en ese puesto, y la zona Centro de la Ciudad, con valores de U\$S 3.374,8 y U\$S 2.702,1 por m², respectivamente. Con un valor menor a ésta última se encuentra la zona Oeste, a U\$S 2.531,3 el m².

Es de destacar que en comparación con los valores por zonas del año anterior, se observa un crecimiento en el precio promedio en casi todas las zonas. Las zonas Oeste, Norte, y Sur crecieron un 5,7%, 5,2%, y un 5,1% respectivamente, con respecto al año anterior. Por el contrario, la zona Centro muestra un decrecimiento del valor promedio por metro cuadrado del 5,3%. Algunas de las razones para el decrecimiento del valor promedio por metro cuadrado en el total de la Ciudad es el aumento de la cotización del dólar estadounidense respecto al peso argentino, con un valor de 13,2 pesos argentinos por un dólar, y la disminución del volumen ofertado (1.284 en Diciembre del 2015, contra 1.386 en Septiembre del 2015).

Finalmente, la zona Sur demuestra el más bajo promedio de las zonas de la Ciudad: U\$S 1.637,7 por m². En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta por lejos la mayor cantidad, 559 locales en venta, representando el 43,5% de toda la Ciudad. Luego la zona Norte y Sur le siguen con 296 y 200, respectivamente. Finalmente, la zona Centro es la que menor cantidad de ofertas contiene, con 229 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. Diciembre 2015

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	229	2.702,1	18.571,4	500,0
Zona Norte	296	3.374,8	20.833,3	833,3
Zona Oeste	559	2.531,3	15.000,0	421,0
Zona Sur	200	1.637,7	5.357,1	318,2

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. 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 Norte presenta el mayor de los precios promedio del m² para el barrio de Recoleta, el cual demuestra un valor de U\$S 4.228,5 por m². El segundo barrio con valor más alto del m² es Puerto Madero, con un precio de U\$S 4.208,0 el m².

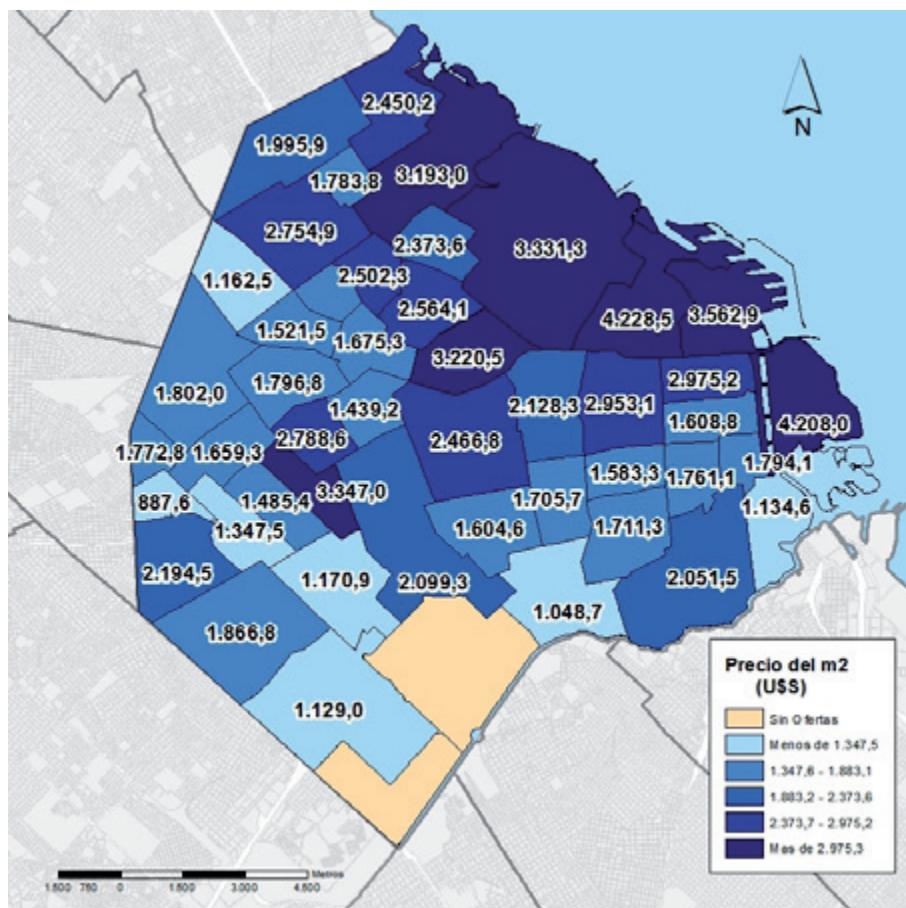
En la zona Norte, encontramos los barrios de Recoleta, Palermo y Belgrano, con un precio de U\$S 4.228,5, U\$S 3.331,3 y U\$S 3.193,0 por m², respectivamente. Estos generalmente persisten en los distintos relevamientos como los barrios de mayor valor del m² en la zona Norte. El barrio que presenta el valor promedio más bajos en esta zona es Coghlan, con U\$S 1.783,8 el m².

Respecto a la zona Oeste, el barrio de valor promedio más elevado es Floresta a U\$S 3.347,0 el m².¹ Esta zona está dividida internamente en barrios como Villa Urquiza, Villa Crespo, Caballito, Chacarita, , Villa Ortúzar, Almagro 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 1.675,3, U\$S 1.162,5, y U\$S 887,6 por m² (el barrio con el promedio más bajo relevado), respectivamente.

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.

En la zona Centro el precio máximo pertenece al barrio de Puerto Madero con un precio de U\$S 4.208,0 por m², y lo siguen los barrios de Retiro y San Nicolás con precios de U\$S 3.562,9; y U\$S 2.975,2 el m², respectivamente. El precio más bajo relevado en esta zona pertenece al barrio de Monserrat, con un precio de U\$S 1.608,8 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 2.051,5 por m²; los que continúan en lo que respecta a mayores precios, continua el Barrio de Mataderos, a U\$S 1.866,8 por m²; con precios similares siguen en la escala de mayores valores promedio por metro cuadrado los barrios de San Telmo y Constitución, con valores muy cercanos entre sí, de U\$S 1.794,1; y U\$S 1.761,1 el



Mapa 1.2.

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

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

m^2 , seguido por el barrio de Parque Patricios, con un valor de U\$S 1.711,3 por m^2 . Los barrios con los valores mínimos registrados en esta zona (y en toda la Ciudad en general) fueron Boca, Villa Lugano, Parque Avellaneda, y Nueva Pompeya con valores promedios de U\$S 1.134,6; U\$S 1.129,0; y U\$S 1.170,9 el m^2 , y U\$S 1.048,7 el m^2 , respectivamente.

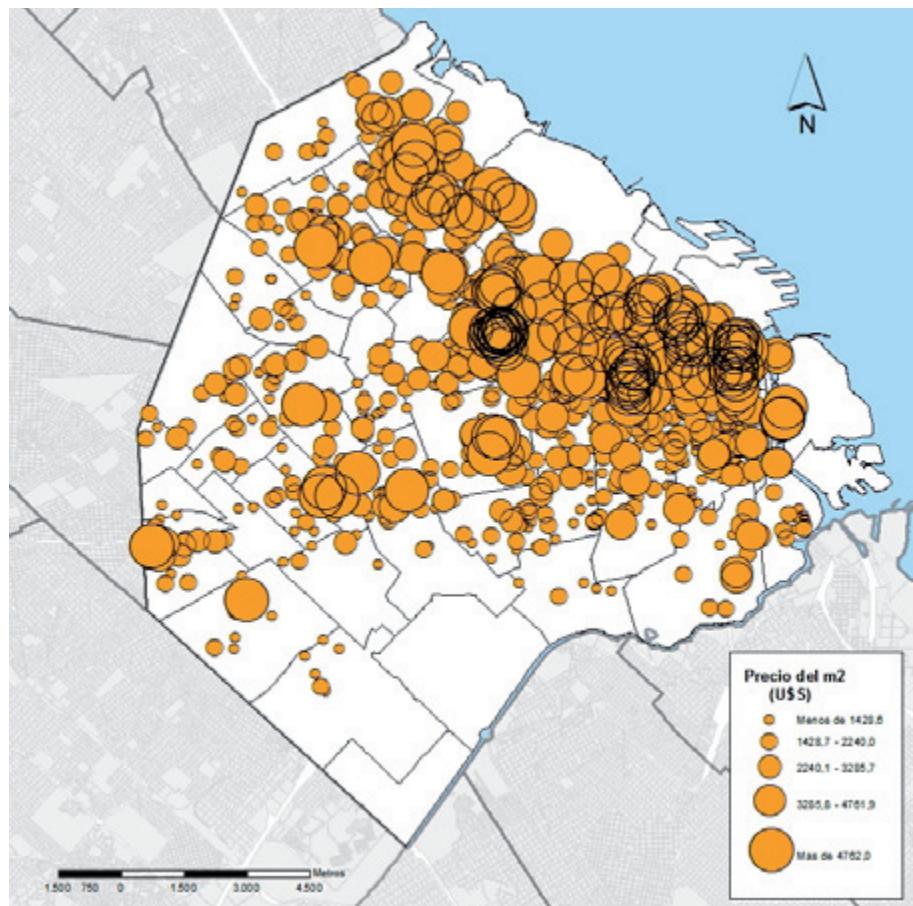
El siguiente mapa realiza el análisis espacial de todas las ofertas de locales en venta en la Ciudad. Se observa una distribución de los locales según su precio por m^2 , de los locales de menor precio (los de círculos más pequeños) hasta los más caros (círculos más grandes). Asimismo, se determina que 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. En

Mapa 1.3.

Precio del m^2 de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015

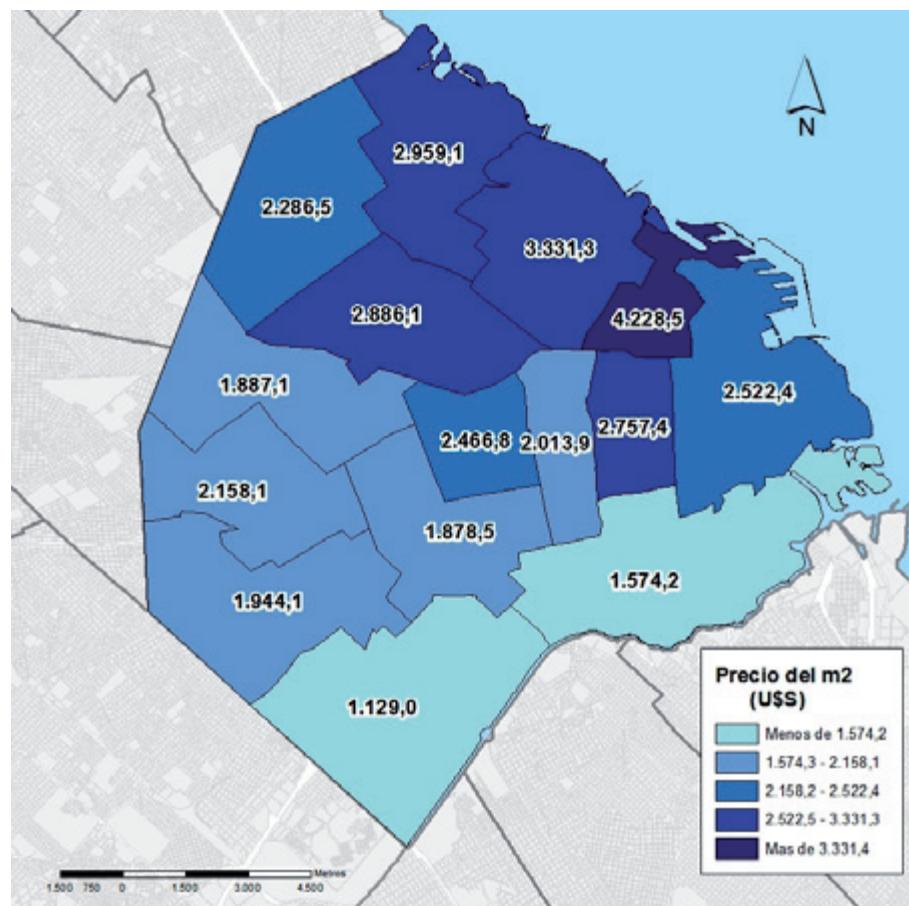
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



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 (en Villa Soldati y Villa Riachuelo no se encontraron inmuebles a la venta), 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 4.228,5 el m², seguido por la Comuna 14 (barrio de Palermo) que presenta un valor promedio de U\$S 3.331,3 por m², y la Comuna 13 (Barrios de Belgrano, Colegiales, Núñez) con un valor promedio de U\$S 2.959,1 el m². En cuarto lugar está la Comuna 15 (barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con U\$S 2.886,1 el m² seguido por la Comuna 3 (Balvanera, San Cristóbal) con un valor promedio de U\$S 2.757,4 el m².



Mapa 1.4.

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

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Los siguientes valores en el rango de los precios más elevados va desde los U\$S 2.522,4 a U\$S 1.887,1. En orden descendente encontramos en primer lugar a la Comuna 1 (barrios de Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo, Constitución, Monserrat, Retiro) la cual promedia un valor de U\$S 2.522,4 por m². Le siguen la Comuna 6 (Caballito) con un valor promedio de U\$S 2.466,8 el m², la Comuna 12 (Villa Urquiza, Villa Ortúzar, Coghlan, Saavedra), la cual promedia un valor de U\$S 2.286,5 por m². Finalmente, continúan en el rango las Comunas 10 (barrios de Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real), y la Comuna 5 (Almagro, Boedo) con valores promedio de U\$S 2.158,1; y U\$S 2.013,9 por m², respectivamente, seguida muy de cerca por la Comuna 9 (barrios de Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) con un valor promedio de U\$S 1.944,1 por m².

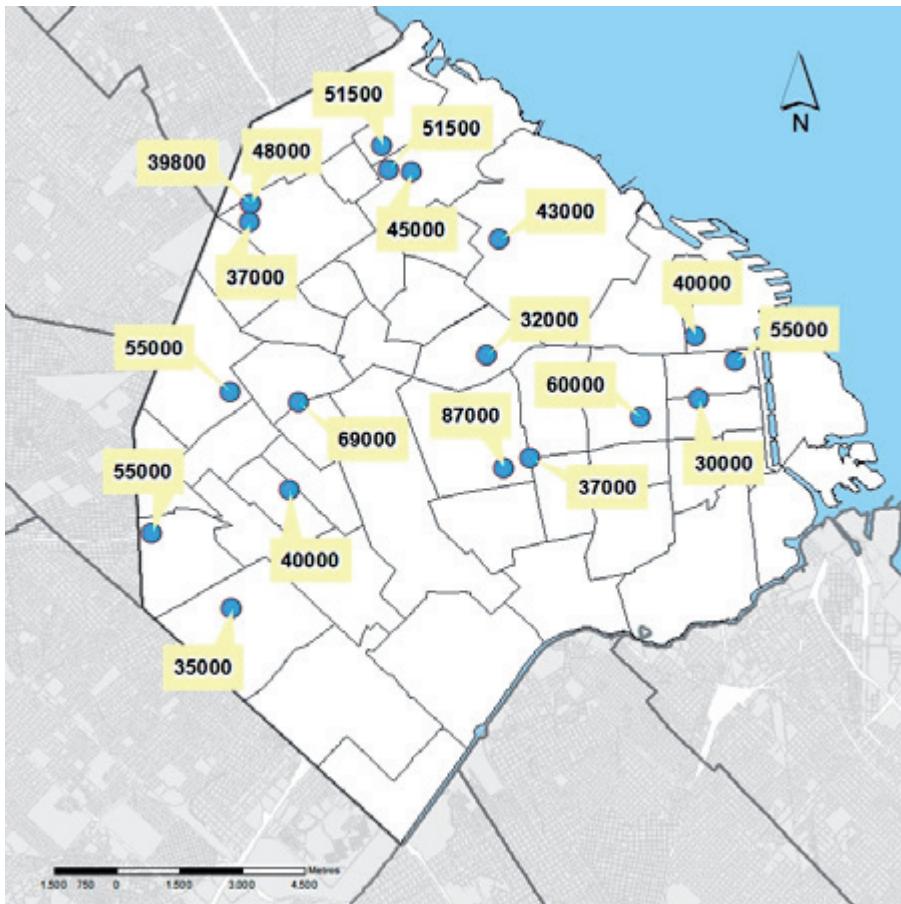
Las comunas de la Ciudad que presentan los precios promedio más bajos se ubican en las zonas Oeste y Sur, las cuales en su mayoría son linderas al límite de la ciudad. La Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati) es la que presenta el menor valor de la Ciudad: U\$S 1.129,0 por m². Las siguientes que registran los menores valores son: la 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) con U\$S 1.574,2; y finalmente las Comunas 7 (barrios de Flores, Parque Chacabuco), y Comuna 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Gral. Mitre, Villa Santa Rita), con un valor promedio de U\$S 1.878,5 por m² y U\$S 1.887,1 por 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 diecinueve 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 José María Moreno al 500, en el barrio de Caballito. Luego con valores inferiores hay dos locales de U\$S 69.000, y U\$S 60.000 (en los barrios de Villa Santa Rita y Balvanera), y continúan en este ranking 3 locales de U\$S 55.000, ubicados en los barrios de Villa Devoto, Liniers, y San Nicolás.

El local de menor precio se encuentra en el barrio de Monserrat, con un precio de oferta de U\$S 30.000. En la categoría de menores valores también están ubicados locales en los barrios de Villa Crespo, en la calle Corrientes al 5200, y en el barrio de Mataderos sobre la calle Juan Bautista Alberdi al 6200, los cuales presentan valores de U\$S 32.000, y U\$S 35.000, respectivamente . 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 presenta dos ofertas que se encuentran en los barrios de Boedo y Mataderos.
Ver mapa 1.5

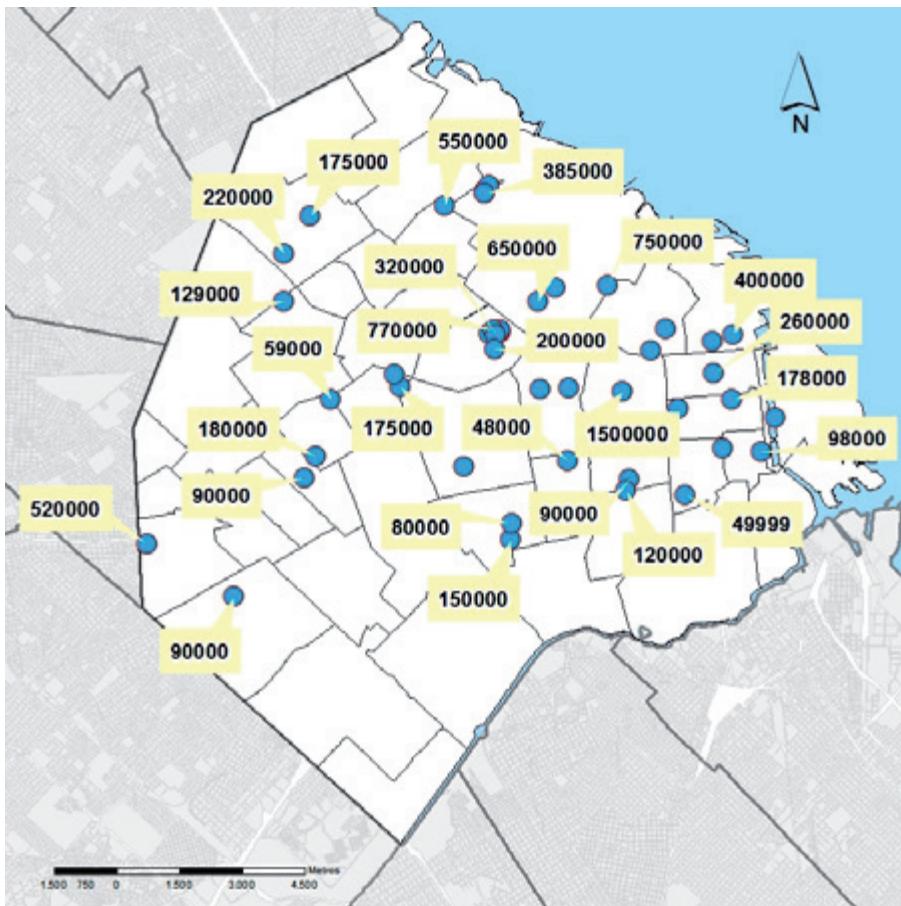


Mapa 1.5.

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

Diciembre 2015

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



Mapa 1.6.

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

Diciembre 2015

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Además de los locales de 20 m² señalados en el mapa anterior, se encontraron cuarenta y tres locales de 100 m². El local de 100 m² con el mayor precio relevado se encuentra en el barrio de Balvanera, sobre la calle Juan Domingo Perón al 2600, cuya oferta es de U\$S 1.500.000. Con precios menores se observan cinco locales por encima de los U\$S 600.000, ubicados en los barrios de Villa Crespo y Palermo, precisamente en las calles Gurruchaga y Castillo los que pertenecen a Villa Crespo, y en las calles Coronel Díaz y Armenia, los que corresponden al barrio de Palermo.

A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios entre U\$S 600.000, y U\$S 48.000. Una característica singular 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 diciembre de 2015 se relevó un total de 1.235 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones, oscilan entre los 8 m² y los 4.000 m², alcanzando una superficie promedio de 185,2 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 homologar el análisis de los locales en alquiler y en venta. En el presente informe, el precio promedio por m² es de \$ 174,1. Este resultado representa un aumento del 0,8% respecto al relevamiento realizado en Septiembre del 2015, un valor prácticamente similar. Desde que comenzó el relevamiento en Diciembre de 2001, se observa un constante incremento del precio promedio por m² en los locales en alquiler; en este sentido, 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 diciembre de 2015 el resultado muestra un aumento del 10,6% respecto al último trimestre analizado durante el año 2014 (Septiembre).

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
Diciembre	174,1	0,8	10,6

Cuadro 2.1.

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

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 - Diciembre 2015

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Gráfico 2.1

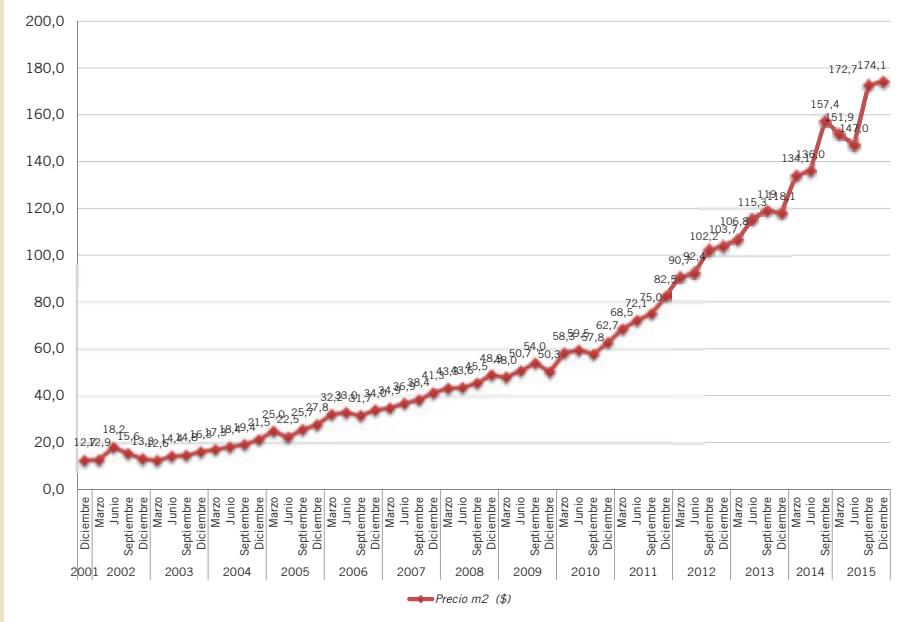
Variación del precio promedio de locales en alquiler por m².

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 - Diciembre 2015

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. 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 8 y 20 m², con un valor de \$ 235,9. El siguiente valor, es el del rango entre 21 y 50 m² (este rango presenta el más elevado precio promedio máximodel trimestre con un valor de \$ 1.125,0 por m²), con un precio promedio de \$ 202,2. El siguiente rango, corresponde a los locales que tienen entre 51 y 100 m², con un promedio de \$183,9 el m². Siguen en valor los comprendidos entre 101 y 500 m², con un valor de \$154,5 el m². Finalmente, completan la series los locales que tienen entre 501 y 4.000 m², con el menor precio promedio a \$98,2 el m².

Cuadro 2.2.

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

Ciudad de Buenos Aires.

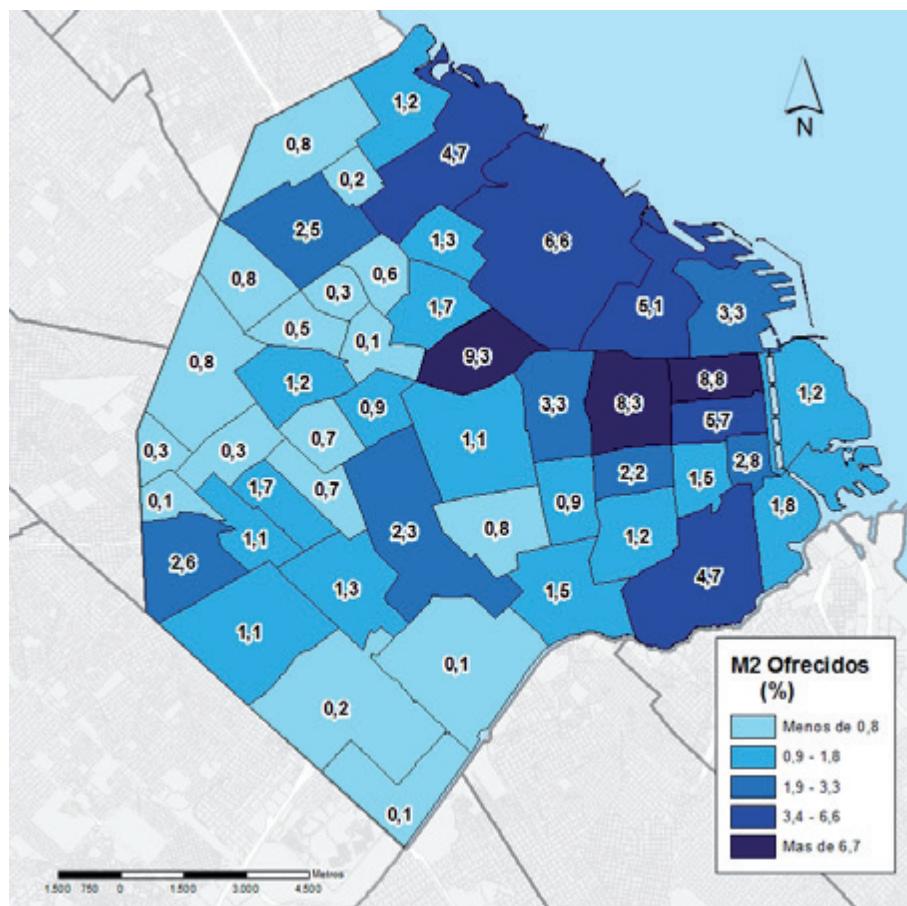
Diciembre 2015

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
8 - 20	69	235,9	593,3	72,7
21 - 50	323	202,2	1.125,0	41,3
51 - 100	239	183,9	941,7	40,0
101 - 500	536	154,5	937,5	23,6
501 - 4.000	68	98,2	255,3	16,9
Total	1.235	174,1	1.125,0	16,9

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. 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 Villa Crespo es el que contiene el porcentaje de m² ofrecidos más alto (9,3%), como también así la mayor cantidad de locales en alquiler con un total de 129 ofertas, 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 8,8% en el total de los m² totales ofrecidos en la Ciudad, es San Nicolás con 89 ofertas. Por su parte, los barrios de Balvanera, Palermo, Recoleta, le siguen en importancia con un 8,3%, 6,6% y 5,1%, respectivamente, del total ofrecido en toda la Ciudad. Sumando los porcentajes de esos barrios (los 5 con mayor participación por m² en el total de la Ciudad) se llega a completar el 38,1% del total de m² 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 m² ofrecidos como se refleja en el siguiente mapa. Ver mapa 2.1



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 \$ 224,2 por m², y el otro extremo, la zona Sur \$ 130,5 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 \$ 184,8 el m².

Luego la zona Oeste tiene un precio promedio más bajo, de \$ 161,1 el m², y contiene la mayor cantidad de ofertas (580 locales) y mayor cantidad de m² ofrecidos con un total de 93.450,3 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.
Diciembre 2015

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	186	184,8	1.125,0	40,0
Zona Norte	277	224,2	941,7	50,9
Zona Oeste	580	161,1	958,3	23,6
Zona Sur	192	130,5	432,4	16,9

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

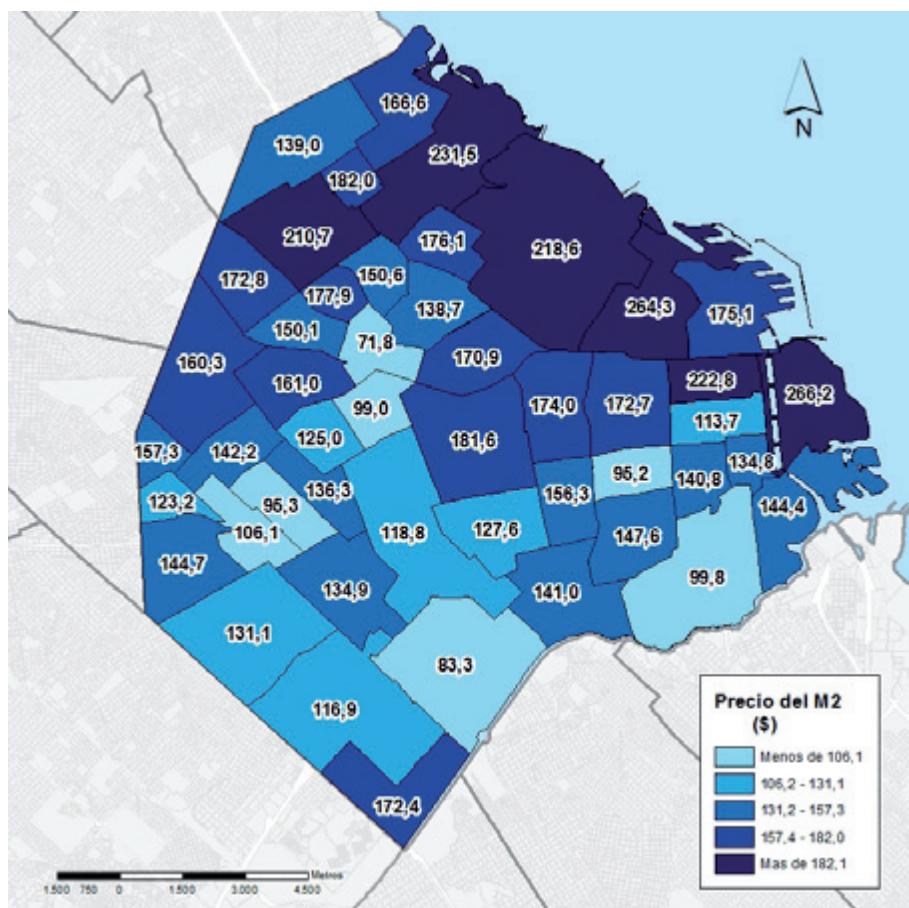
En la zona Centro, el barrio de Puerto Madero tiene un precio promedio de \$ 266,2 m², el cual representa el valor promedio más elevado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por su parte, el barrio de San Nicolás tiene un precio promedio de \$ 222,8, seguido por el barrio de Retiro con un precio promedio de \$ 175,1 por m², y el barrio de Monserrat con el mínimo valor de la zona Centro, a \$ 113,7 por m².

Por otro lado, en la zona Norte, el barrio de Recoleta tiene un valor promedio de \$ 264,3, el más elevado de la Zona Norte. Le sigue el barrio de Belgrano, con un valor de \$ 231,5 el m²; luego, los barrios de Palermo y Coghlan con precios de \$ 218,6 y \$ 182,0 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Colegiales y Nuñez presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con precios promedios de \$ 176 y \$ 166,6 el m², respectivamente. Finalmente el barrio de Saavedra tiene el precio mínimo dentro de la zona: \$ 139 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 Urquiza (\$ 210,7 m²), Caballito (\$ 181,6 m²), seguido por Parque Chas y Almagro ya más alejados del centro (\$ 178 m²), y (\$ 174,0 m²), respectivamente. Continúa en este ranking de precios promedio por m² Villa Pueyrredón (\$ 172,8 m²). Asimismo, en esta zona los barrios más alejados del centro que presentan también precios promedio altos para el total de la misma son, Villa Crespo (\$ 170,9 m²), Villa del Parque (161 m²), Villa Devoto (\$ 160,3 m²) y Villa Real (\$ 157,3 m²). Por último, ocurre que los valores más bajos de la zona se encuentran en barrios como Villa Santa Rita (\$ 125,0 m²), Villa Luro (\$ 106,1), Villa Gral. Mitre (\$ 99 m²), Vélez Sarsfield (\$ 95,3 m²) y La Paternal (\$ 71,8 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 Villa Riachuelo,

cuyo valor alto (\$172,4 m²), se debe a la presencia de ofertas de locales en torno al eje comercial de la calle Chilavert, seguido por Boedo (\$ 156,3 m²), Parque Patricios (\$ 147,6 m²), y La Boca (\$144,4). Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Nueva Pompeya (\$ 141 m²), Constitución (\$ 140,8 m²), Parque Avellaneda (\$ 135 m²), San Telmo (\$ 134,8 m²), Mataderos (\$ 131,1 m²), Parque Chacabuco (\$ 127,6), Villa Lugano (\$116,9), Barracas (\$99,8), San Cristóbal (\$95,2) y Villa Soldati (\$ 83,3 m²), cuyo precio promedio por m² es el más bajo de la Zona en particular, y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en general. Ver mapa 2.2



Respecto al relevamiento realizado, la zona Oeste es la que presenta el mayor porcentaje de crecimiento con respecto al anterior trimestre relevado (Septiembre de 2015), en un relevamiento en el que salvo la zona Centro, las demás Zonas muestran un incremento positivo en el precio promedio por m². El porcentaje de aumento de esta zona fue de 7,3 %. La zona Centro registra el menor porcentaje de incremento del precio promedio por m² respecto al relevamiento precedente. Ésta presenta una depreciación del 1,0 % en comparación con el trimestre anterior. Respecto a los valores de variación anual, vale remarcar que las zonas Oeste, Norte y Sur 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 m² (24,3 %). A ésta le sigue la zona Norte con un aumento del 18,9 %; luego se ubican las zonas Centro y Oeste, con una variación anual positiva del 9,4 % y 8,7 %, 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 - Diciembre 2015

	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Variación 2001 (%)
	Dic. (\$)	Sep. (\$)	Dic. (\$)																												
Centro	21,4	22,6	22,5	20,9	37,3	32,4	52,9	44,3	47,0	44,1	45,3	60,9	56,4	75,6	56,1	63,9	70,0	78,0	89,5	105,8	108,5	127,1	137,2	168,9	186,6	184,8	-1,0	9,4	762,3		
Norte	14,5	16,2	29,3	32,7	41,5	43,0	42,0	52,8	53,9	57,4	58,5	63,6	62,6	68,0	70,3	79,6	76,0	88,4	117,5	131,5	122,3	149,8	140,9	188,5	223,1	224,2	0,5	18,9	1452		
Oeste	12,3	13,1	14,3	16,8	16,6	22,1	22,6	26,8	27,0	32,6	33,6	40,3	43,2	44,2	42,4	52,5	48,8	70,4	67,1	90,3	94,6	99,2	107,5	148,2	150,2	161,1	7,3	8,7	1214		
Sur	10,1	8,8	9,7	12,1	11,8	14,9	15,4	18,1	18,5	24,3	26,3	31,3	36,4	35,9	30,5	38,0	40,1	53,2	51,9	59,8	67,0	77,6	82,0	105,0	128,6	130,5	1,5	24,3	1196		

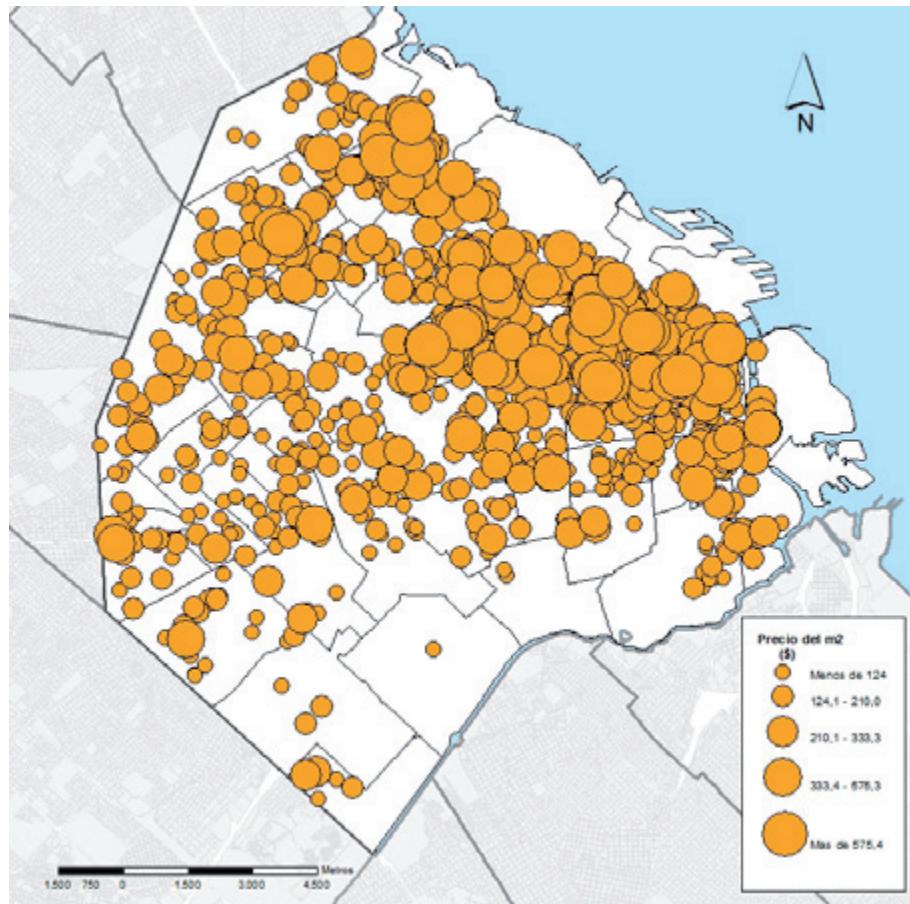
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Para el mapa 2.3 se diferencian todas las ofertas de locales en alquiler para la Ciudad, en Diciembre 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. Diciembre 2015

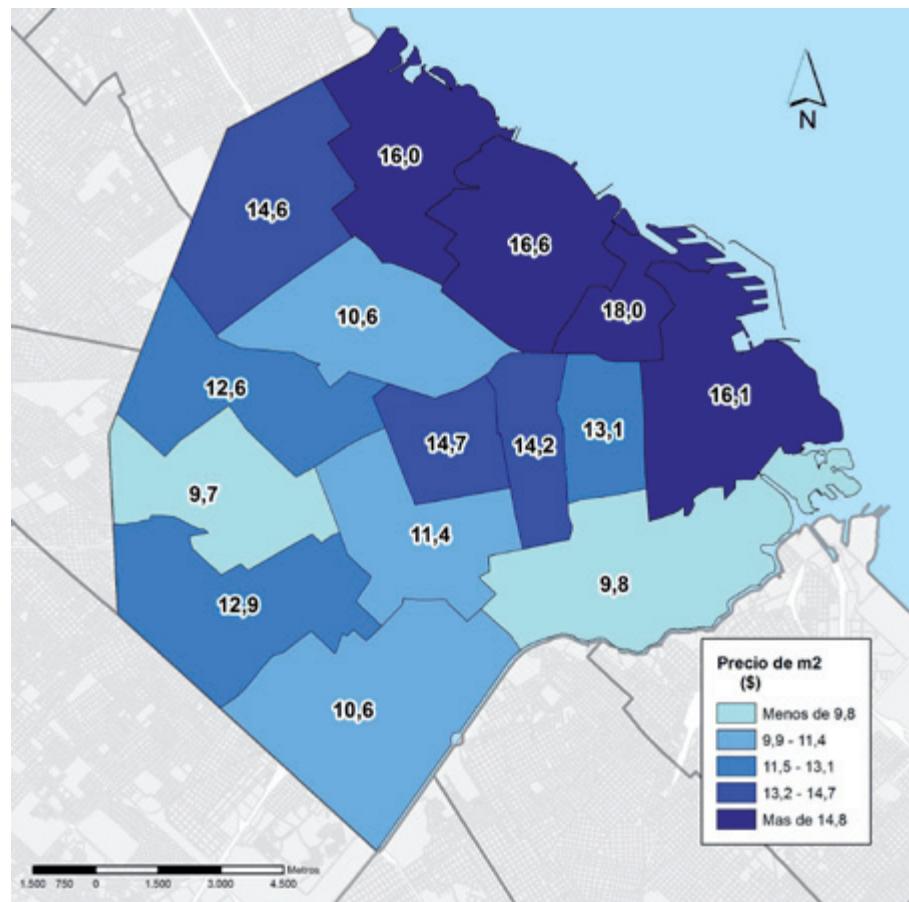
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



cio 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 m² de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en diciembre 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 m² más elevado. El mismo fenómeno ocurre en las Comunas 13 (Belgrano, Nuñez y Colegiales), y 14 (Palermo), que se encuentran



Mapa 2.4.

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

Diciembre 2001

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano y
Transporte. GCBA.

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

En 2001 las comunas de mayores precios promedio eran la 1, 2, 13 y 14. Como se puede observar, en ese momento, los valores en la zona Centro, así como en las Comunas 5 y 6 se hallaban por sobre la media de la Ciudad, cuyo precio promedio por m² era de \$ 13,4. En cuanto a los precios extremos: el valor máximo era el de la Comuna 2 (\$ 18 m²) y el mínimo pertenecía a la Comuna 10 (\$ 9,7 m²).

Para el mes de Diciembre 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: \$ 264,3; \$ 218,6; y \$ 210,6 respectivamente. Luego se registran la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón), la Comuna 6 (Caballito) y la Comuna 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro) con valores de \$190,4, \$181,6 y \$ 174,8 el m², respectivamente. La serie continúa con la Comuna 5 (Almagro y Boedo), la 15 (Agronomía, Parque Chas, Chacarita, Villa Ortuzar, Paternal, Villa Crespo) y la 3 (Balvanera, San Cristóbal) con precios de \$169,6, \$164,4 y \$158,4. Las que siguen en el rango de precios promedio por m² son: las Comunas 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa General Mitre, Villa Santa Rita) y 8 (Villa

Mapa 2.5.

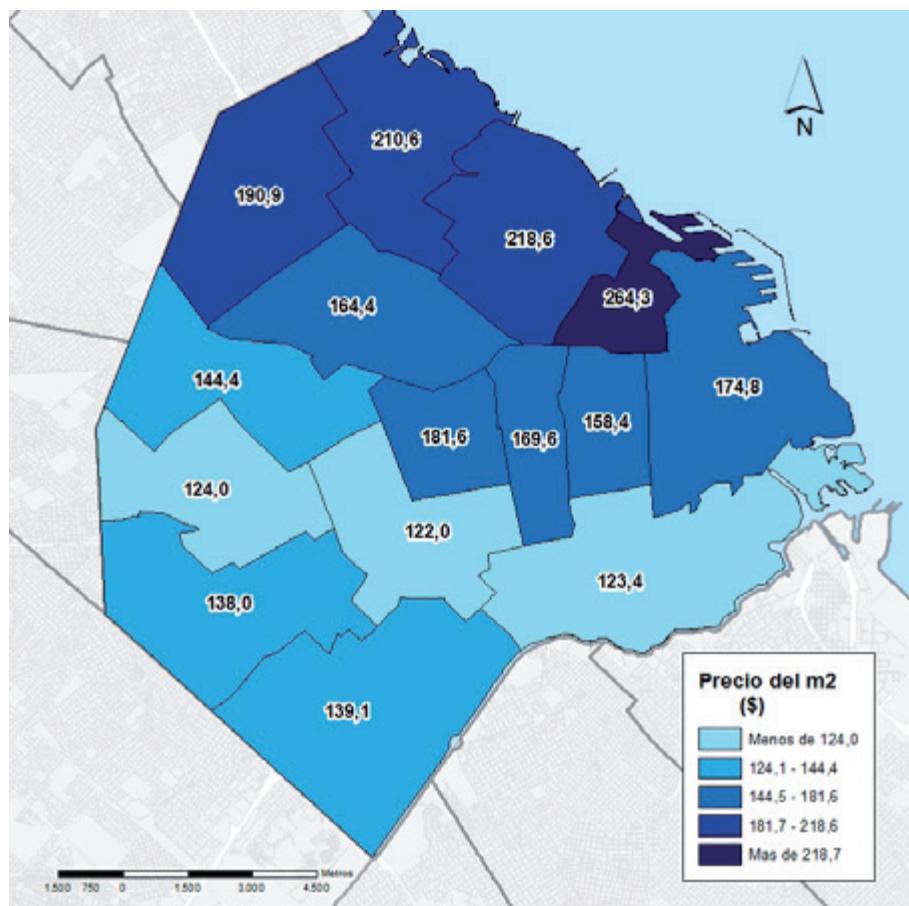
Precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2015

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

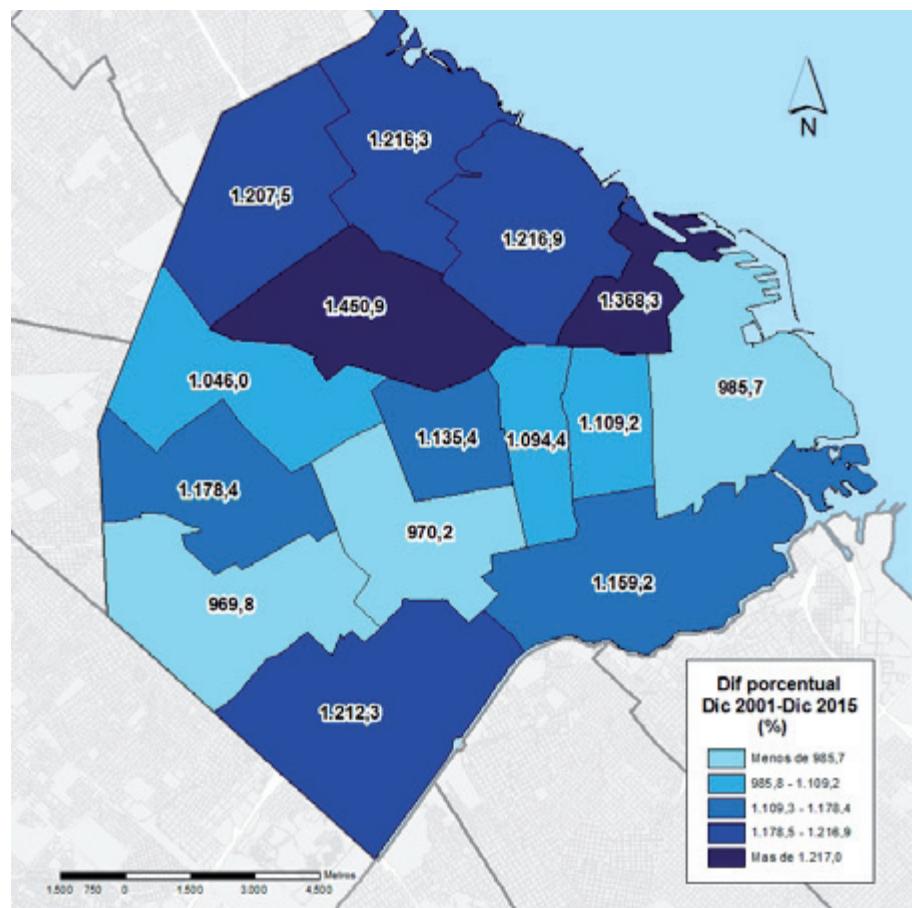
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) con un precio promedio de \$ 144,4 y \$ 139,1 respectivamente. Continúan las Comunas 9 (Liniers, Mataderos y Parque Patricios), 10 (Villa Real, Villa Luro, Vélez Sarsfield, Versalles, Floresta y Monte Castro) y 4 (Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) las cuales presentan un precio del m² de \$ 138,0, \$ 124,0 y \$123,4. Por último se ubica la Comuna 7 (Flores y Parque Chacabuco) con un valor de \$ 122,0 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 – Diciembre 2015. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en comunas de las zonas Norte, Sur y Oeste. La Comuna 15 se distingue por



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

haber aumentado su precio promedio un 1.450,9%. Las Comunas 2, 14 y 13 muestran un incremento del 1.368,3%; 1.216,9% y 1.216,3%, respectivamente.

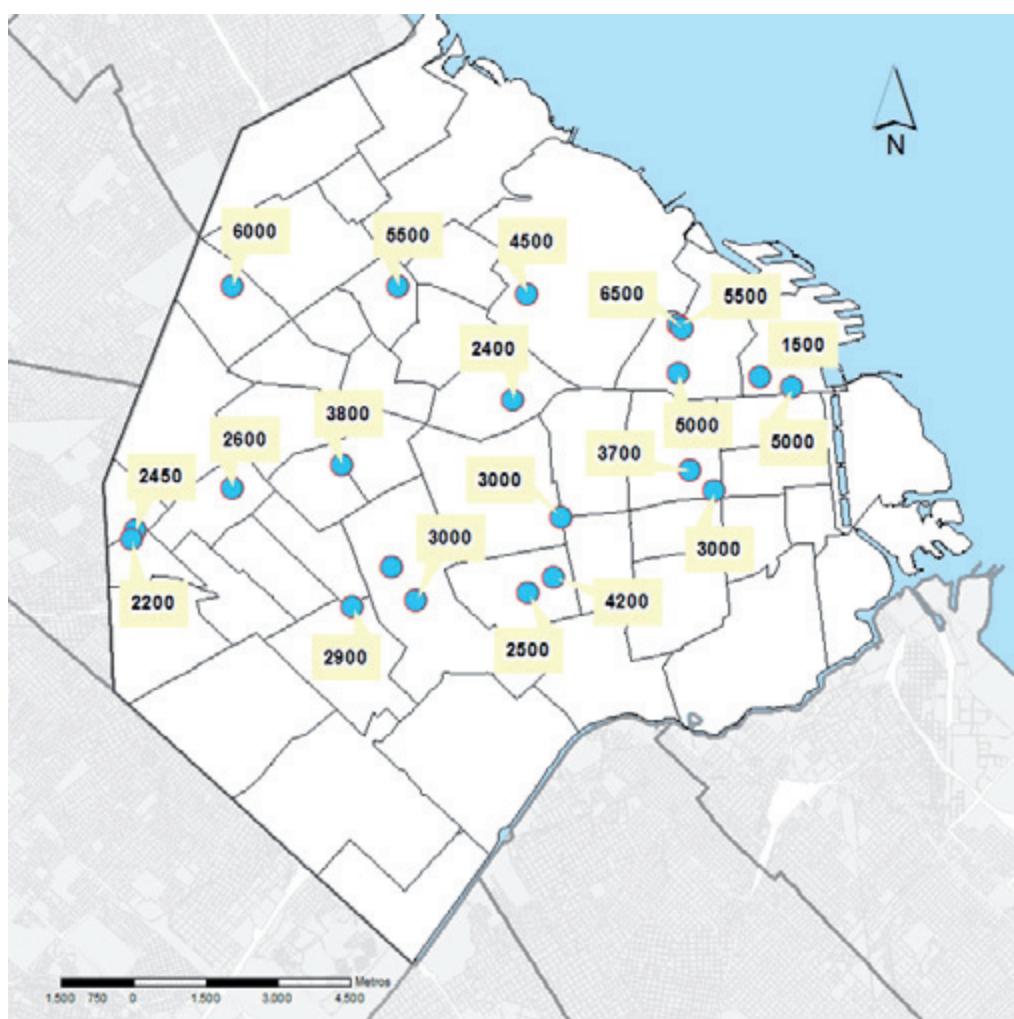
Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones

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 veintiún locales en alquiler. El precio de oferta más elevado entre ellos es de \$ 6.500, y fue registrado en la calle Juan María Gutiérrez al 2700, en el barrio de Recoleta. Todos los locales en alquiler con las mencionadas dimensiones, presentan precios igual o mayores a los \$ 1.500. Los más bajos se ubican en las avenidas Santa Fe al 1100, en el barrio de Retiro, y Manuel Porcel de Peralta al 1000, en el barrio de Versalles, con un precio de \$1.500 y \$ 2.000 respectivamente. Entre las zonas Sur y Oeste de la ciudad se encuentra casi el 71% 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.
Diciembre 2015

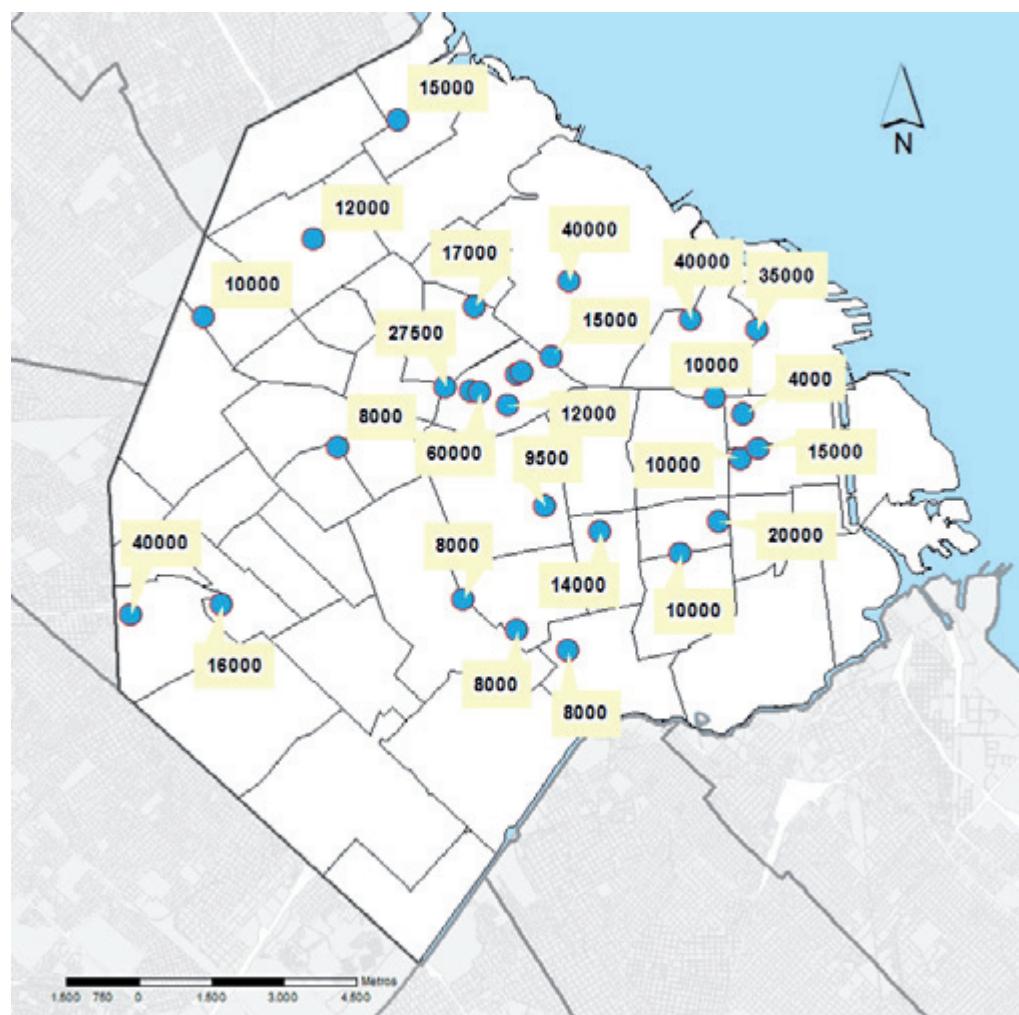
Fuente: Subsecretaría de
Planeamiento. Ministerio
de Desarrollo Urbano y
Transporte. GCBA.



Por otra parte, se seleccionaron veintinueve 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 14 locales registrados en el presente relevamiento.

Respecto a los precios, los locales de menor valor registrados se ubican sobre la calle Paraná al 500, en el barrio de San Nicolás con un precio de \$ 4.000. En contraparte, el local de 100 m² de mayor precio está sobre la calle Gurruchaga al 800, en el barrio de Villa Crespo también, y presenta un precio de \$ 80.000.

Para este trimestre se encontraron 24 locales que igualan o superan los \$8.000, de los cuales 13 están en la zona Oeste. Dentro de éste rango, la zona Oeste presenta 14 casos, la zona Norte 6, la zona Sur también cuenta con 6 ofertas, y por último la zona Centro 3. Respecto a los locales con precios menores a los \$ 8.000, cabe mencionar que se presenta solo un caso con un valor de \$ 4.000 el m².



Mapa 2.8.
Precio de referencia
en pesos de locales en
alquiler de 100 m².
Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2015
*Fuente: Subsecretaría de
Planeamiento. Ministerio
de Desarrollo Urbano y
Transporte. GCBA.*

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 (1.235) como en venta (1.284), 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 (\$ 13,2 al día 29 de Diciembre 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 2.700,0 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 11,6 el m². Con estos datos, se observa que el precio de los locales en venta resultó 232,8 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 2.992,6), como en precio de alquiler (U\$S 14,3 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 2.081,5 el m², como en precio promedio para alquiler, con un valor de U\$S 9,1. 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.
Diciembre 2015

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	2.498,0	10,1	247,3	0,5
Zona Centro	2.992,6	14,3	209,3	0,5
Zona Oeste	2.854,9	11,8	241,9	0,4
Zona Sur	2.081,5	9,1	228,7	0,4
Total	2.700,0	11,6	232,8	0,4

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

A modo de ejemplo, en la zona Oeste, uno de los locales ubicado en la calle Luis María Drago al 100, en el barrio de Villa Crespo, está a la venta en U\$S 1.931,8 por m², y en alquiler a U\$S 14,8 por m². La diferencia entre ambos precios es de 130,5 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 14 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 peatonal Florida 1-800, y en la avenida Cabildo 1-1000 con valores promedio por m² de U\$S 8.261,5 por m², y U\$S 5.052,6, respectivamente. Continua en este rango el eje comercial que se ubica sobre las avenidas Cabildo 1700-2600 (U\$S 2.978,6 m²), la calle Corrientes 900-2400 (U\$S 2.399,7 m²), la calle Defensa 700-1800 (U\$S 2.379,5 m²), la Avenida Rivadavia 5000-6200 (U\$S 1.722,4 m²), y la Avenida Triunvirato (U\$S 1.635,0 m²).

En las avenidas San Martín 1500-3000, y De Mayo 500-1400, se registraron valores promedios de U\$S 1.106,5; y U\$S 1.050,7 el m², respectivamente, en las cuales se presenta los valores promedios por m² más bajos de los ejes comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, registrados en el presente relevamiento.



Mapa 3.1.

Precio del m² en dólares de locales en venta en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial se registra en la Av. Cabildo del 1700-2600, con un valor promedio de U\$S 43,0 por m². Le sigue la calle Florida 1-800, donde la media es de U\$S 36,1 por m². Los valores promedios que siguen en el ranking de precio promedio por m² son los ejes que se encuentran sobre la Av. Corrientes 900-2400 (U\$S 20,9 m²), Regimiento de Patricios 1-1500 (U\$S 18,6 m²),

la Avenida Cabildo 1-1000 (U\$S 14,8 m²), en la calle Defensa 700-1800 (U\$S 11,9 m²), la Avenida San Martín 1500-3000 (U\$S 10,6 m²), Avenida Warnes 500-1500 (U\$S 10,2 m²) y la Avenida Triunvirato 3600-4100 (U\$S 10,1 m²).

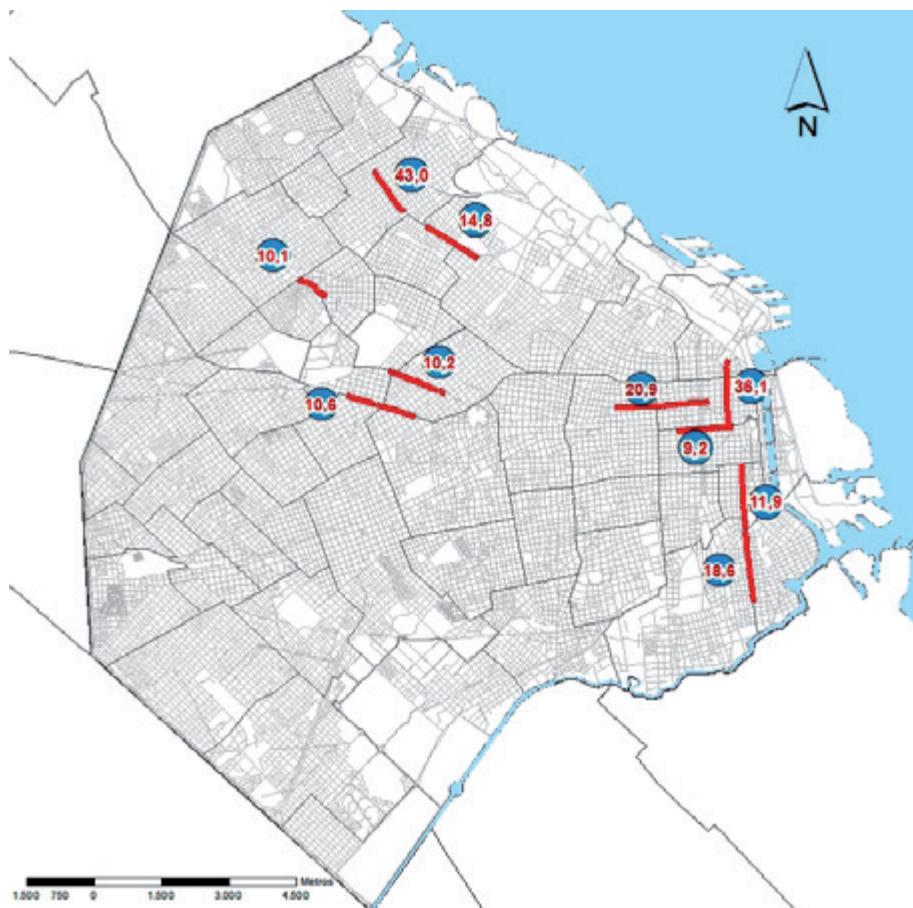
El valor más bajo en el presente informe se encuentra en el eje ubicado sobre la, Avenida De Mayo 500-1400 con un valor de U\$S 9,2. No hubo ofertas para los ejes ubicados en Av. Beiró 5000-5700, Av. Avellaneda 2700-3700, Av. Sáenz 700-1300 y la Av. Rivadavia 5000-6200.

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 los casos de las Avenidas Avellaneda y Sáenz. Sin embargo, es posible inferir que los promedios se encuentran más equilibrados; si bien en ambos casos Avenida De Mayo 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 Calle Florida 1-1800, presenta el valor más elevado en la venta, y en el alquiler se encuentra por debajo de la Avenida Cabildo 1700-2600, la cual tiene el mayor valor promedio por m² en alquiler. Lo mismo pasa con la Avenida Cabildo 1700-2600, pues, se caracteriza por mostrar el valor promedio más elevado en alquiler,

Mapa 3.2.

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

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



y en la venta presenta un valor promedio menor a el eje ubicado en la Avenida Florida 1-800. La zona Norte es la que presenta mayor contraste entre el precio de venta y el de alquiler, cuyo ejemplo es el eje ubicado en la Avenida Cabildo entre la numeración 1-100, en el cual la diferencia entre el precio de venta y de alquiler es de 341,4 veces mayor. En contraposición, la menor diferencia de precios entre ambos segmentos del mercado inmobiliario se da en el eje ubicado en la Avenida Regimiento de Patricios entre los números 5000-6200, con un precio promedio de los locales en venta de 63,7 veces superior el que se encuentra en los precios en alquiler.

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.

Cuadro 3.2:

Precio promedio del m² de locales en alquiler y en venta en las principales arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 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	4	14,8	341,4	0,3
Av. Cabildo 1700-2600	10	2.978,6	3	43,0	69,3	1,4
Av. Corrientes 900-2400	2	2.399,7	7	20,9	114,8	0,9
Av. De Mayo 500 -1400	4	1.050,7	2	9,2	114,2	0,9
Av. San Martín 1500-3000	4	1.106,5	6	10,6	104,4	1,0
Av. Triunvirato 3600-4100	2	1.635,0	1	10,1	161,9	0,6
Av. Warnes 500-1500	3	1.469,6	4	10,2	144,1	0,7
Defensa 700-1800	5	2.379,5	5	11,9	200,0	0,5
Florida 1-800	10	8.261,5	7	36,1	228,9	0,4
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	1	1.184,2	3	18,6	63,7	1,6

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



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de Diciembre de 2015 se realizó la medición trimestral número cincuenta y seis 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 Diciembre de 2015 se encontraron 1.284 locales en venta ofrecidos, 47 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 3.700 m², con un promedio de 189,0 m² por local. En cuanto al precio promedio del m² de los locales en venta, fue de U\$S 2.617,0 el m²; registrándose un valor máximo de U\$S 20.833,3 por m² y un mínimo de U\$S 318,2 por m². El precio promedio presenta un crecimiento del 5,2% respecto a Septiembre del 2015, y un descenso anual del 4,0%. 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 3.374,8 y U\$S 2.702,1 el m² respectivamente).

En relación a los locales en alquiler, se relevan 1.235 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires, de los cuales 35 son locales en galería. Las dimensiones de la totalidad de locales en alquiler oscilan entre un mínimo de 8 m² y un máximo de 4.000 m², promediando 185,2 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 174,1, registrándose un valor máximo de \$ 1.125,0, y uno mínimo de \$ 16,9 por m². En relación a Septiembre del 2015, hubo un leve aumento del precio promedio del 0,8%, y la variación interanual muestra un resultado positivo del 10,6%; 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 \$ 224,2 el m². Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 130,5. A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 96 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta de los mismos fue de U\$S 2.700,0 el m², y para alquiler de U\$S 11,6 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 arterias. Respecto al alquiler, el precio máximo en promedio corresponde a la Avenida Cabildo del 1700-2600, a U\$S 43,0 el m²; y el mínimo se localiza sobre la Avenida De Mayo del

500-1400 a un valor de U\$S 9,2 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio medio más elevado se observó en la calle Florida, en el tramo del 1 al 800 de su numeración, (U\$S 8.261,5 por m²), mientras que el mínimo corresponde la Av. De Mayo, en el tramo de 500 al 1400, con un promedio de U\$S 1.050,7 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 cual 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 no refleja plenamente el precio de transacción final. Dicho valor puede oscilar entre un 5,0 y un 15,0% menos del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.



