

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

Precio de oferta de locales en venta y alquiler





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Horacio Rodríguez Larreta

Jefe de Gobierno

Diego Santilli

Vicejefatura de Gobierno

Felipe Miguel

Jefatura de Gabinete de Ministros

Franco Moccia

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte

Carlos Alberto Colombo

Subsecretario de Planeamiento

Mariano Martín Orlando

Director General Planeamiento Urbano

Guillermo Daniel Raddavero

Director General Datos, Estadística y Proyección Urbana

Índice

- 7** Introducción
- 9** Precio de oferta de venta de locales
- 19** Precio de oferta de alquiler de locales
- 31** Relación entre precio de venta y alquiler
- 35** Síntesis y conclusiones
- 36** Anexo metodológico

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad aproximarse a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de locales en venta y de locales en alquiler. Las series correspondientes a 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 marzo del año 2016, por lo tanto, los valores registrados en el presente informe abarcan datos empíricos correspondientes al segundo trimestre del año 2016.



Mapa 1.a.

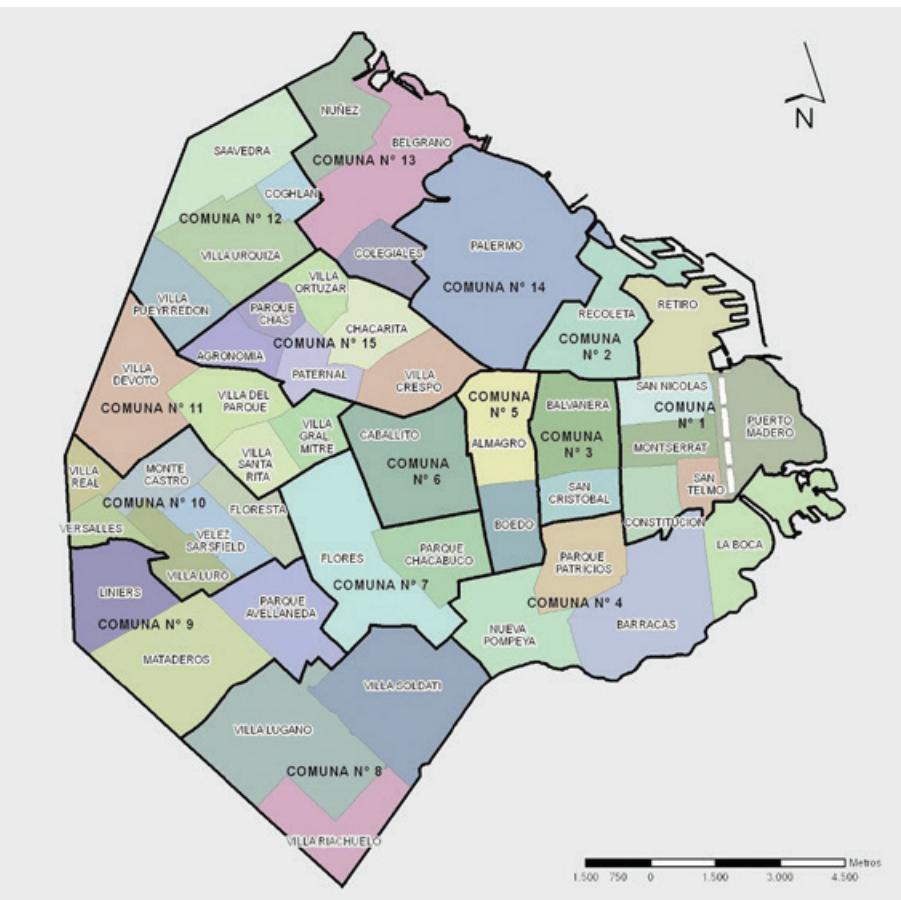
Barrios y comunas de la Ciudad

de Buenos Aires

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano y

Transporte, GCBA.



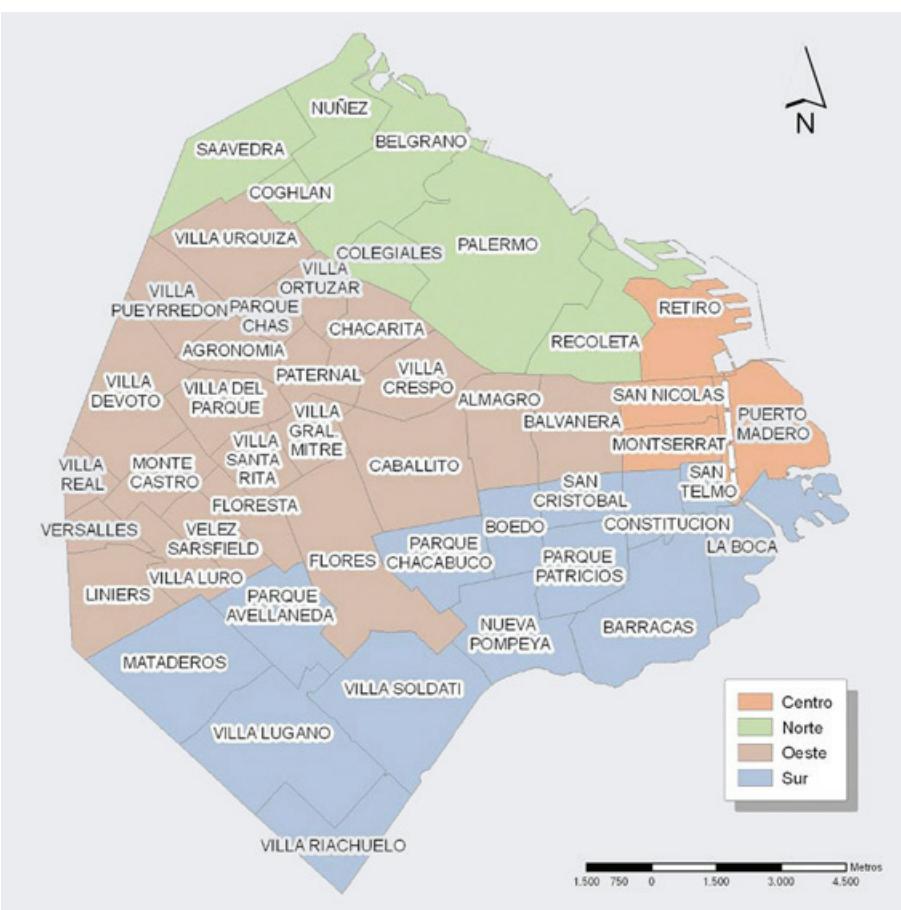
Mapa 1.b.

Zonas

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,

Ministerio de Desarrollo Urbano y

Transporte, GCBA.



PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA

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 junio de 2016, se estudiaron 1.058 ofertas de locales en venta con dimensiones que oscilan entre los 5 m² y los 3.700 m², cuya superficie promedio es de 177,9 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue de U\$S 2.432,0 con un mínimo de U\$S 396,9 y un máximo de U\$S 21.666,7 el m². Respecto a los locales en galería, el valor promedio de las 26 ofertas registradas asciende a U\$S 3.606,0 por m² con un mínimo de U\$S 814,8 el m² y un máximo de U\$S 10.000,0 el m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 6,0 m² y los 272,0 m², cuya superficie promedio es de 32,4 m².

Respecto a la medición realizada en junio del año anterior, se detecta una leve apreciación del precio promedio por m² en los locales en venta del 3,2%. En cuanto a la diferencia de valores promedio por m² con respecto a marzo del 2016, hubo un leve aumento del 1,8%. El valor actual se sitúa en los U\$S 2.432,0. En este sentido, las razones principales para explicar el leve crecimiento del precio promedio por m² en la variación anual de los locales en venta, están basadas en la cantidad de ofertas disponibles. (VER CUADRO 1)

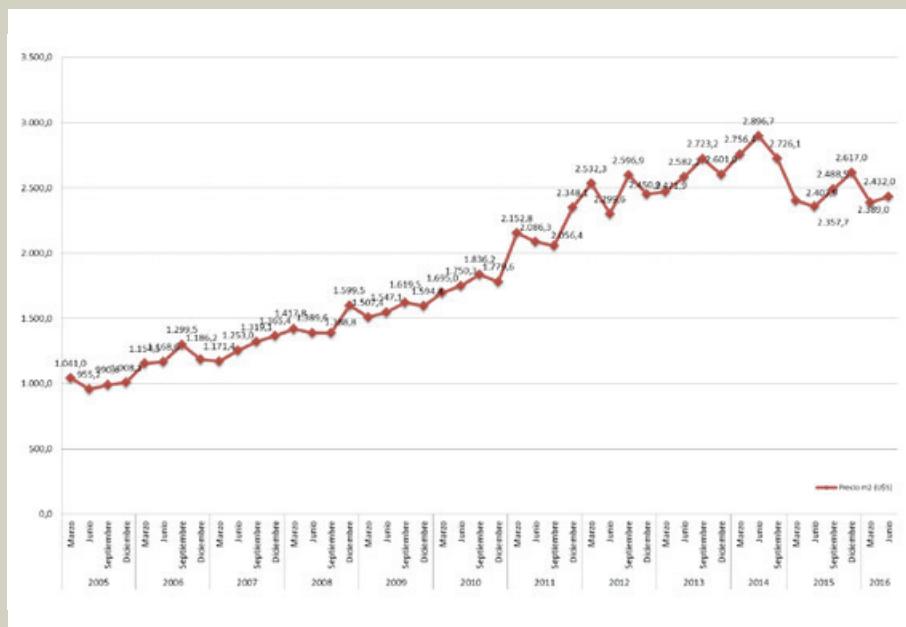


Gráfico 1.1

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

Marzo de 2005 - Junio de 2016

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

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 - Junio 2016

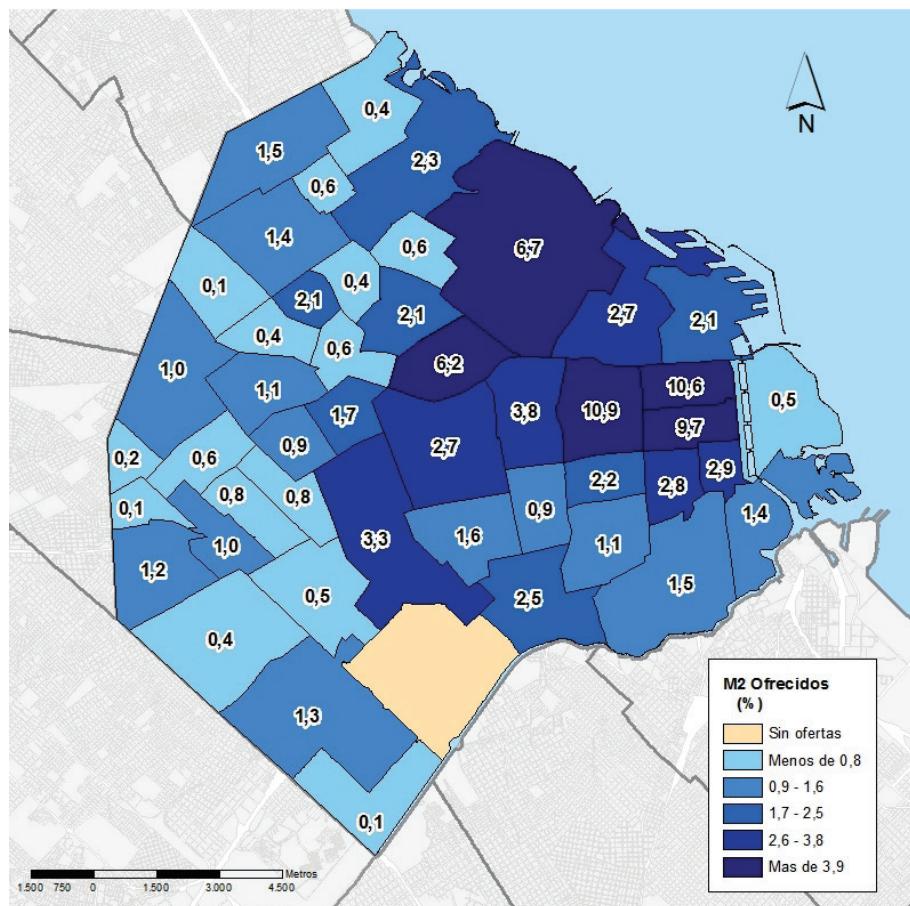
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

	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
2016			
Marzo	2.389,0	-8,7	-0,6
Junio	2.432,0	1,8	3,2

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, San Nicolás, Monserrat y Palermo con un 10,9%; 10,6%; 9,7% y 6,7%, respectivamente. Si se adicionan los Barrios de Villa Crespo (6,2%) y Almagro (3,8%) a los barrios mencionados, se encuentra el 47,9% 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 diecinueve 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).



Mapa 1.1

Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

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

El tamaño del local se presenta como una de las variables relevantes a analizar, dado su peso en la determinación de los precios de venta. La tendencia general muestra que, a medida que aumenta la dimensión, disminuye el precio promedio por m². De este modo, en Junio de 2016, los valores más elevados se observan en los rangos de dimensiones, 5-20 m², y 21-50 m², con valores de U\$S 3.636,4; y U\$S 2.946,7 por m², respectivamente.

El siguiente rango de superficie respecto al valor más elevado es el de 51-100, a U\$S 2.650,9 el m². Para los locales en el rango de superficie entre 101 y 500 m²el valor disminuye notablemente a U\$S 2.008,5 por m², siendo este el grupo de mayor cantidad de ofertas, con 436 locales relevados. Los rangos de mayor extensión son los que ofrecen los menores precios promedio, observándose en los de 501 m² a 1.000 m², y de 1.001 m² a 5.710 m², valores de U\$S 1.448,7 y U\$S 1.355,0, respectivamente. El último de los rangos mencionados es el que menor cantidad de ofertas posee, con sólo 13 registros. (VER CUADRO 1.2).

Cuadro 1.2

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

Junio 2016

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
6 – 20	61	3.636,4	16.000,0	1.375,0
21 - 50	241	2.946,7	20.000,0	814,8
51 - 100	252	2.650,9	21.666,7	663,2
101 - 500	436	2.008,5	10.576,9	396,9
501 - 1000	55	1.448,7	3.692,8	625,0
1001 - 3700	13	1.355,0	3.653,0	422,5
Total	1.058	2.432,0	21.666,7	396,9

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, 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 3.394,0 y U\$S 2.510,9 el m², respectivamente. Con un valor muy cercano a ésta última se encuentra la zona Oeste con U\$S 2.299,3 el m².

Es de destacar que en comparación con los valores por zonas del año anterior, se observa un aumento en el precio promedio en todas las zonas. Las zonas Centro, Sur, Oeste, y Norte aumentaron un 2,9%, 5,3%, 1,8%, y un 6,7% respectivamente con respecto al año anterior. Las razones para este crecimiento es debido a que las ofertas en la zona Norte son en promedio mucho más altas en valor que lo registrado a años anteriores supliendo las decrecientes ofertas de en la zona Centro, o una significativa disminución de las ofertas en la zona Oeste.

Finalmente, la zona Sur demuestra el más bajo promedio de las zonas de la Ciudad: U\$S 1.634,6 por m². En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta por lejos la mayor cantidad, 493 locales en venta, representando el 46,6% de toda la Ciudad. Luego la zona Norte y Sur le siguen con 211 y 189 respectivamente. Finalmente, la zona Centro es la que menor cantidad de ofertas contiene, con 165 datos relevados en el presente informe. (VER CUADRO 1.3).

Zonas	Cantidad ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	165	2.510,9	21.666,7	500,0
Zona Norte	211	3.394,0	20.000,0	814,8
Zona Oeste	493	2.299,3	16.000,0	396,9
Zona Sur	189	1.634,6	5.048,5	422,5

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

Cuadro 1.3

*Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por zonas.
Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016*

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 4.538,8 m². El segundo barrio con valor más alto del m² es Recoleta, con un precio de U\$S 4.023,9 el m².

En la zona Norte, encontramos luego de Recoleta, los barrios de Belgrano y Palermo, con un precio de U\$S 3.800,7 y U\$S 3.474,1 el 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 1.833,3 el m².

Respecto a la zona Oeste, el barrio de mayor valor es Villa Crespo a U\$S 3.282,8 el m². Esta zona está dividida internamente en barrios como Liniers, Villa Ortúzar, Floresta, Chacarita, Caballito, Monte Castro, Parque Chas, Balvanera, Villa Urquiza, Almagro y Flores, 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 Villa General Mitre, Paternal y Versalles, a U\$S 1.347,0, U\$S 1.177,8, y U\$S 887,6 por m² (el barrio con las promedios más bajos relevados), respectivamente.

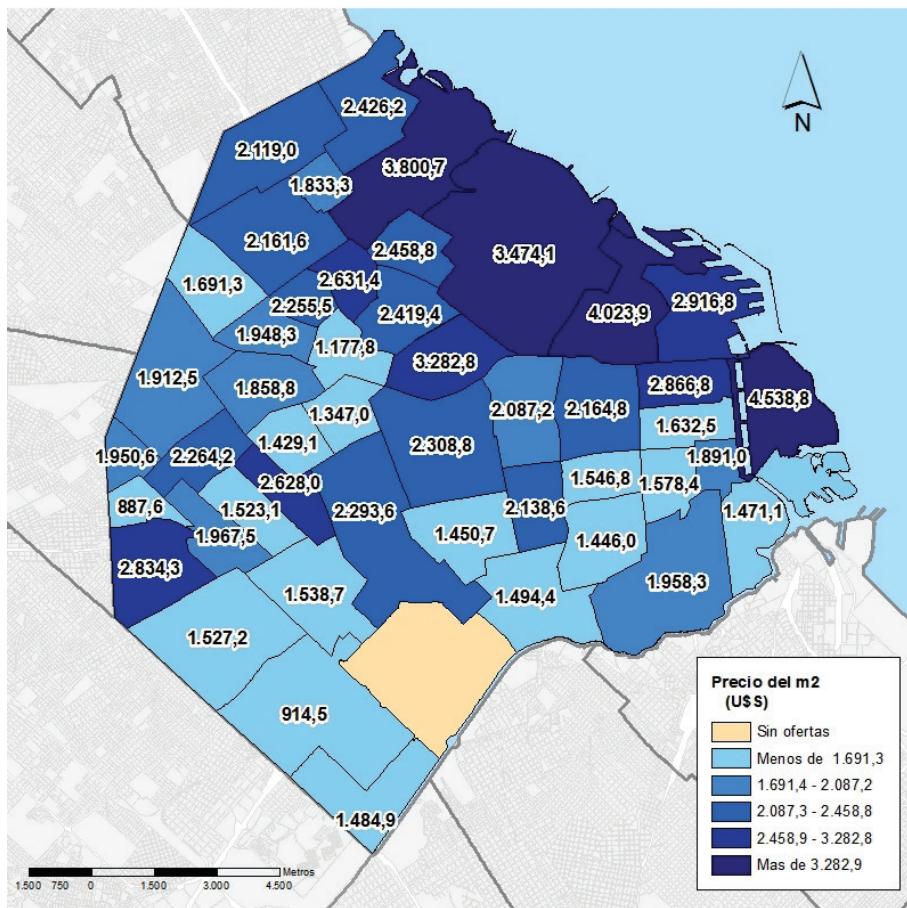
En la zona Centro el precio máximo pertenece al barrio de Puerto Madero con un precio de U\$S 4.538,8 por m², y lo siguen los barrios de Retiro y San Nicolás con precios de U\$S 2.916,8; y U\$S 2.866,8 el m², respectivamente. El precio más bajo relevado en esta zona pertenece al barrio de Monserrat, con un precio de U\$S 1.632,5 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 Boedo, con un valor promedio de U\$S 2.138,6 por m²; los que continúan en lo que respecta a mayores precios, son los barrios de Barracas y San Telmo, con valores medios de U\$S 1.958,3; y U\$S 1.891,0 el m², respectivamente. Los barrios con los valores mínimos registrados en esta zona (y en toda la Ciudad en general) fueron Parque Chacabuco, Parque Patricios y Villa Lugano con valores promedios de U\$S 1.450,7; U\$S 1.446,0; y U\$S 914,5 el m², respectivamente.

Mapa 1.2

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

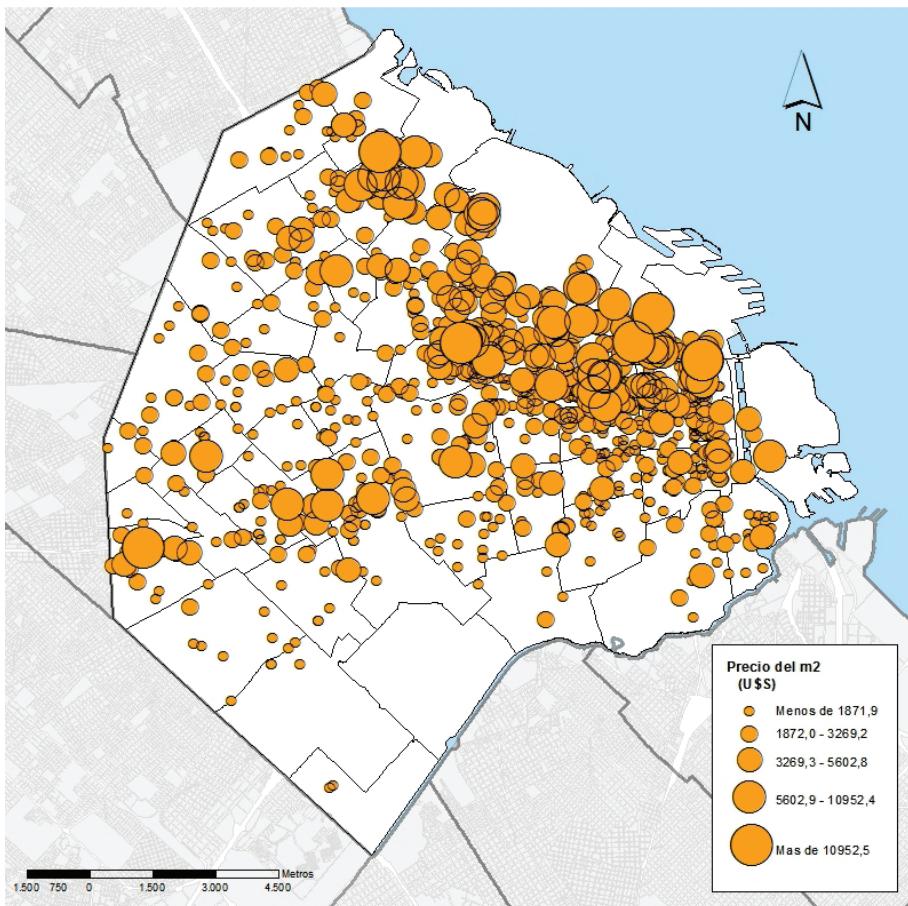
Junio 2016

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



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, 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 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).



Mapa 1.3

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

Marzo 2016

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

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 4.023,9 el m², seguido por la Comuna 14 (barrio de Palermo) que presenta un valor promedio de U\$S 3.474,1 por .., y la Comuna 13 (Barrios de Belgrano, Colegiales, Coghlan y Núñez) con valor promedio de U\$S 3.444,8 el m². En cuarto lugar está la Comuna 15 (barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo, Villa Ortúzar) con U\$S 2.848,9 el m² seguido por la Comuna 1 (barrios de Retiro, Puerto Madero, San Nicolás, Monserrat, San Telmo y Constitución) con un valor promedio de U\$S 2.312,3 el m².

Los siguientes valores en el rango de los precios más elevados va desde los U\$S 2.308,8 a U\$S 1.077,4. En orden descendente encontramos en primer lugar a la Comuna 6 (Caballito) la cual promedia un valor de U\$S 2.308,8 m². Le siguen la Comuna 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) con un valor promedio de U\$S 2.231,7 el m², y la Comuna 5 (Almagro y Boedo), la cual promedia un valor de U\$S 2.098,7 por m². Finalmente, continúan en el rango las Comunas 3 (Balvanera y San Cristóbal), y 12 (barrios de Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón) con valores promedio de U\$S 2.075,8; y U\$S 2.057,4 por m², respectivamente, segui-

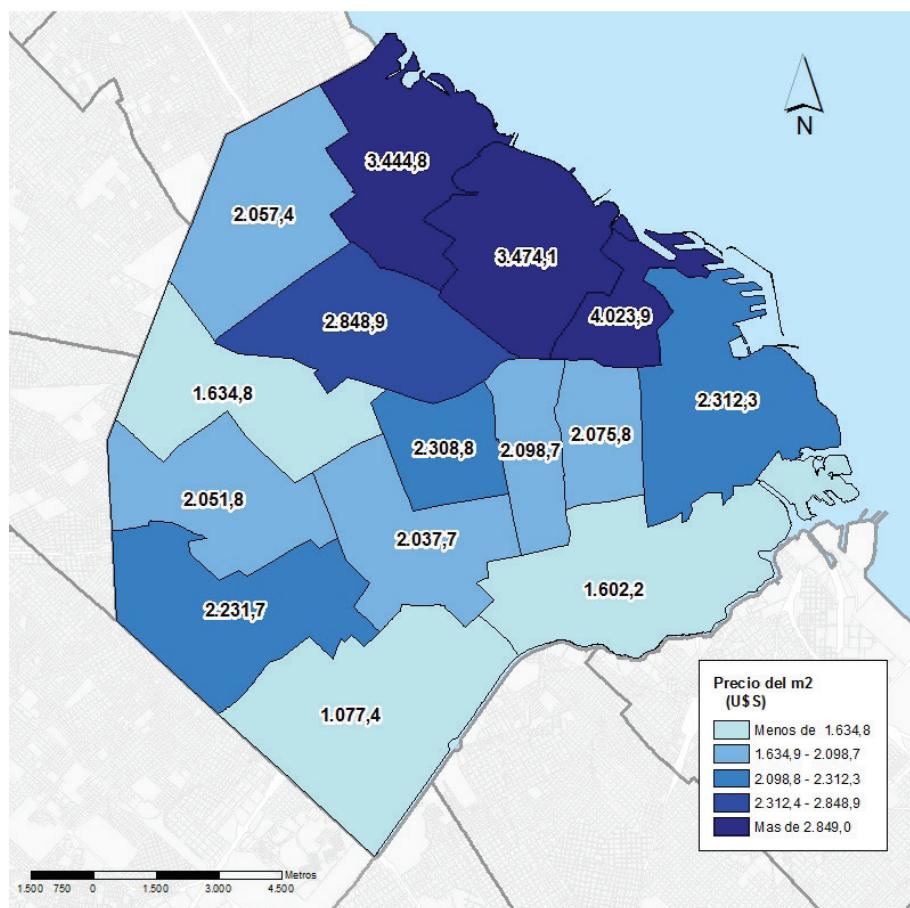
da muy de cerca por la Comuna 10 (barrios de Floresta, Monte Castro, Velez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) con un valor promedio de U\$S 2.051,8 por m².

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 7 (barrios de Flores, Parque Chacabuco) es la que presenta el menor valor de la Ciudad: U\$S 2.037,7 por m². Las siguientes que registran los menores valores son: la 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre, y Villa Santa Rita) con U\$S 1.634,8; y finalmente las Comuna 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y la Comuna 8 (barrios de Villa Riachuelo, Villa Soldati y Villa Lugano) con un valor promedio de U\$S 1.602,2 por m² y U\$S 1.077,4 el m² respectivamente.

Mapa 1.4

Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires.
Junio 2016

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



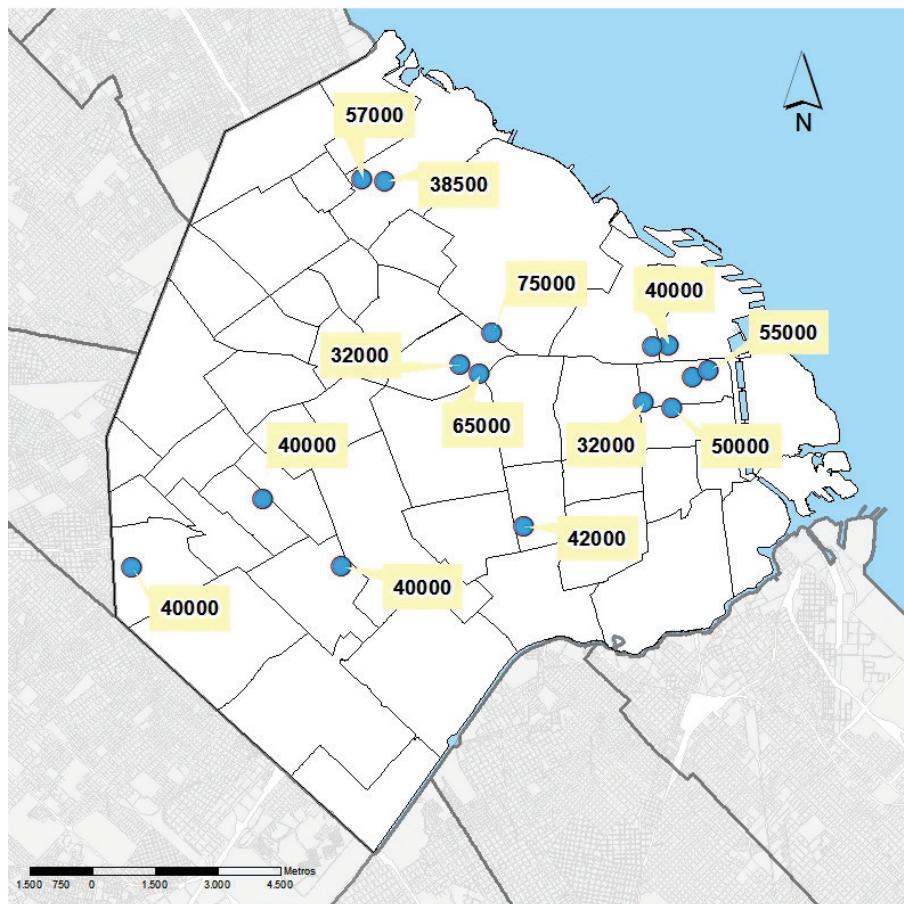
Precios de referencia de venta de locales según dimensiones

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 130.000, se encuentra sobre la Avenida Santa Fe al 1500 en el barrio de Recoleta. Luego con valores inferiores hay un local de U\$S 80.000 y uno de U\$S 75.000 y otro de U\$S 75.000, el primero ubicado en el barrio de San Nicolás, mientras que los otros dos se encuentran en los Barrios de Palermo y Villa Crespo.

Los locales de menor precio en esta categoría están ubicados en los barrios de Villa Crespo, en la Avenida Corrientes al 5200, San Nicolás, sobre la calle Rodríguez Peña al 100, los cuales presentan valores de U\$S 32.000. Asimismo, con un valor apenas más elevado, se encuentra un local ubicado sobre la calle Cabildo al 2300 en el barrio de Belgrano, a un precio de U\$S 38.500. 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 dos ofertas que se encuentran en los barrios de Parque Avellaneda, y Boedo. (VER MAPA 1.5).



Mapa 1.5

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

Ciudad de Buenos Aires.

Junio 2016

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 diecisiete locales de 100 m². El local de 100 m² con el mayor precio relevado se encuentra en el barrio de Palermo, sobre la calle Armenia al 2300, cuya oferta es de U\$S 480.000. Con precios menores se observan cuatro locales por encima de los U\$S 300.000, ubicados en los barrios de Liniers, Recoleta, Villa Crespo y Palermo. El primero de ellos se ubica sobre la Avenida General Paz al 10.900, el segundo sobre la calle Junín al 1400, el tercero en Castillo al 600 y el último en la Avenida Federico Lacroze al 1800, respectivamente.

A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios entre U\$S 285.000, y U\$S 88.000. 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)

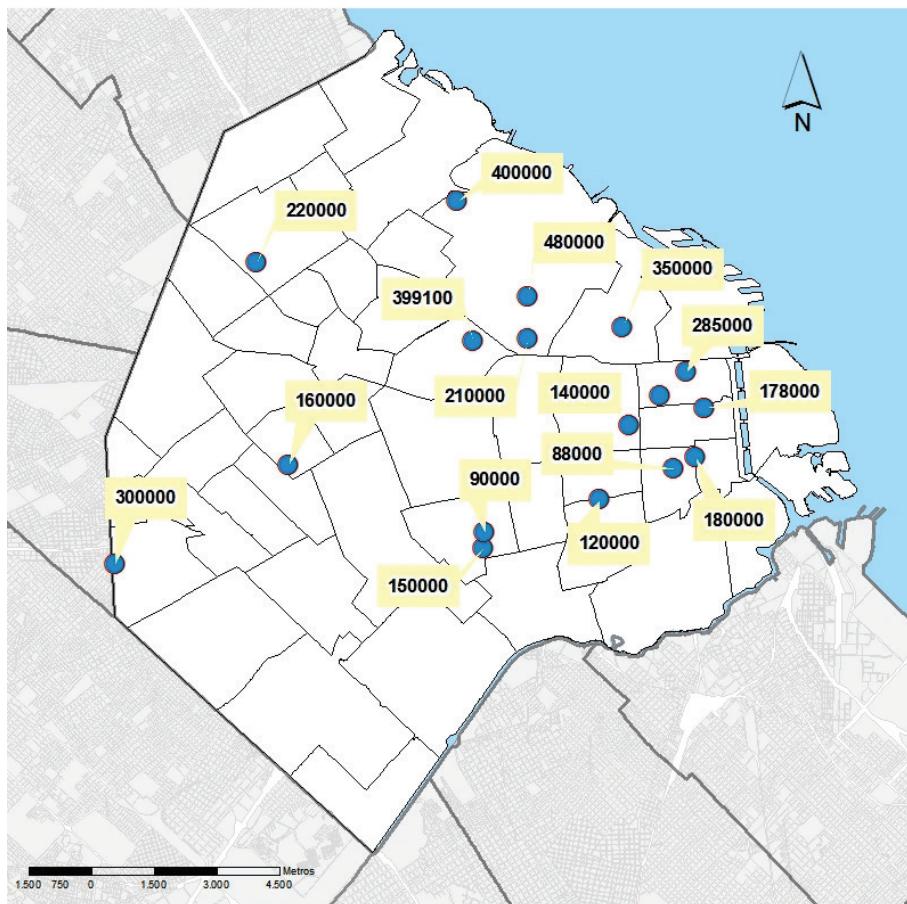
Mapa 1.6

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

Ciudad de Buenos Aires.

Junio 2016

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



PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER

Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de Junio de 2016 se relevó un total de 1.173 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 194,0 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 \$ 207,1. Este resultado representa un incremento del 5,1% respecto al relevamiento realizado en Marzo del 2016. 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 Junio de 2016 el resultado muestra un aumento del 40,9% respecto al mismo mes de 2015.

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 siempre 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. 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 o variaciones más intensas en los locales en alquiler respecto a los que están en venta. (VER CUADRO 2.1).

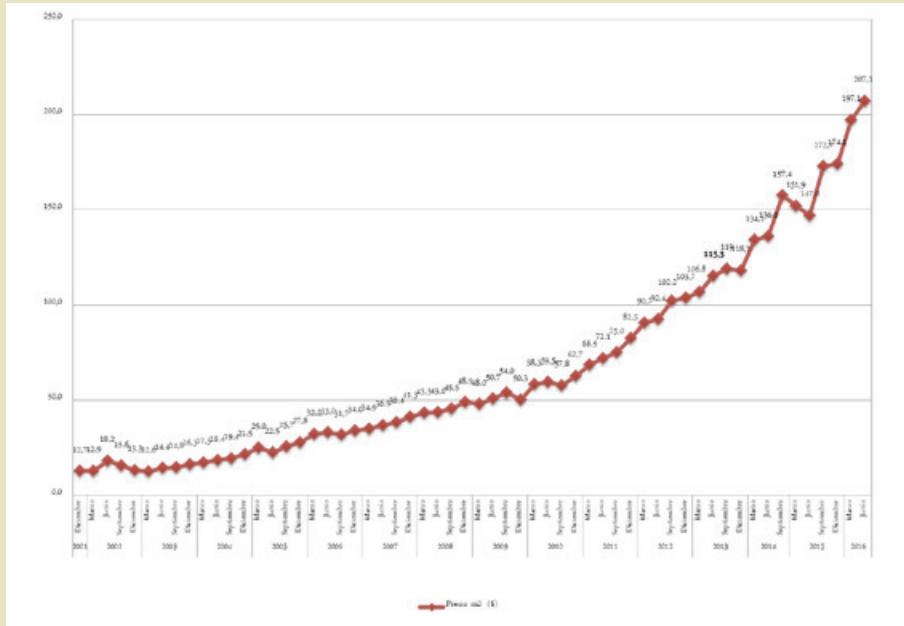
	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Diciembre	13,3	-26,8	4,6

Cuadro 2.1

Variación trimestral y anual
del precio promedio de alquiler
de locales en \$/².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 - Junio 2016

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

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
2016			
Marzo	197,1	13,2	29,8
Junio	207,1	5,1	40,9



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 6 y 20 m², con un valor de \$ 321,2. El siguiente valor, es el del rango entre 21 y 50 m², con un precio promedio de \$ 253,0 (este rango presenta el precio más elevado del trimestre con un valor máximo de \$ 2.250,0). El siguiente rango, corresponde a los locales que tienen entre 51 y 100 m², con un promedio de \$218,8 el m². Siguen en valor los comprendidos entre 101 y 500 m², con un valor de \$172,8 el m². Finalmente, completan la series los locales que tienen entre 501 y 4.000 m², con el menor precio promedio a \$111,7 el m².

m ² ofrecidos	Cantidad ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
8 – 20	66	321,2	2.142,9	111,8
21 - 50	312	253,0	2.250,0	26,4
51 - 100	211	218,8	888,9	70,0
101 - 500	514	172,8	800,0	24,2
501 - 4.000	70	111,7	300,0	26,9
Total	1.173	207,1	2.250,0	24,2

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 - Junio 2016

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 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 m² ofrecidos más alto (10,3%), y también el de mayor cantidad de locales en alquiler con un total de 102 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 Balvanera con 76 ofertas. Por su parte, los barrios de Monserrat, Palermo y Recoleta, le siguen en importancia con un 6,4%, 6,2% y 5,8%, 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 37,5% del total de m² que se ofrecen para los locales en alquiler en toda la Ciudad. Este fenómeno ocurre porque estos son algunos de 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).

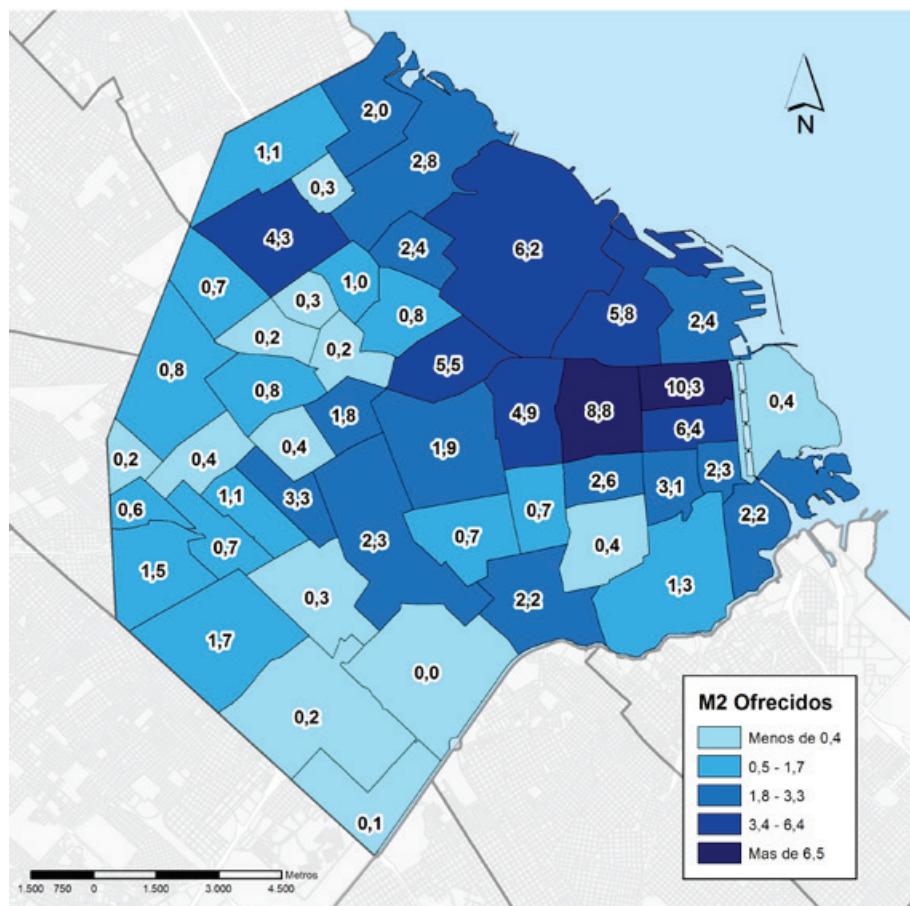
Mapa 2.1

Distribución porcentual de los m² ofrecidos en alquiler.

Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. 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 \$ 254,5 por m², y el otro extremo, la zona Sur \$ 143,8 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 \$ 246,1 el m². Luego la zona Oeste tiene un precio promedio más bajo, de \$ 193,6 el m², pero que a su vez contiene la mayor cantidad de ofertas (554 locales) y mayor cantidad de m² ofrecidos con un total de 96.088,0 m², por lo que es la zona de mayor peso a la hora de conformar el promedio de la Ciudad.

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	197	246,1	2.250,0	36,0
Zona Norte	239	254,5	800,0	37,0
Zona Oeste	554	193,6	2.142,9	24,2
Zona Sur	183	143,8	875,0	26,4

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

Cuadro 2.3

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

Ciudad de Buenos Aires.

Junio 2016

En la zona Centro, el barrio de Puerto Madero tiene un precio promedio de \$ 531,6 m², el cual representa el valor promedio más elevado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por su parte, el barrio de Retiro tiene un precio promedio de \$ 290,6, seguido por el barrio de San Nicolás con un precio promedio de \$279,1 por m², y el barrio de Monserrat con el mínimo valor de la zona Centro, a \$ 129,4 por m².

Por otro lado, en la zona Norte, el barrio de Recoleta tiene un valor promedio de \$ 308,3, le sigue el barrio de Belgrano, con un valor de \$ 262,7 el m²; luego, los barrios de Nuñez y Palermo con precios de \$ 261,1 y \$ 251,3 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Colegiales y Coghlan presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con precios promedios de \$174,4 y \$170,7 el m², respectivamente. Finalmente el barrio de Saavedra tiene el precio mínimo dentro de la zona: \$ 142,9 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: Liniers (\$ 256,0 m²), Villa del Parque (\$ 232,6 m²), seguido por Villa Crespo y Flores un poco más alejados del centro (\$226,6 m²) y (\$223,3 m²), Parque Chas (\$ 223,1 m²) y Villa Real en el límite de la ciudad (\$ 218,7 m²). Por su parte, en esta zona los barrios más alejados del centro que presentan también precios promedio altos para el total de la misma son; Villa Luro (203,4 m²) y Villa Devoto (\$ 194,9 m²). Por último, ocurre que los valores más bajos de la zona se encuentran en barrios un poco alejados del límite de la Ciudad, como Villa Gral. Mitre (\$ 147,6 m²), Vélez Sarsfield (\$ 138,8 m²) y Versalles (\$ 101,1).

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 Chacabuco, cuyo valor alto ($\$ 187,5 \text{ m}^2$), se debe a la presencia de ofertas de locales en torno a el eje comercial de la Avenida Asamblea, seguido por Villa Riachuelo ($\$ 167,4 \text{ m}^2$), Mataderos ($\$ 167,0 \text{ m}^2$), y Constitución ($\$ 161,9$). Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Nueva Pompeya ($\$ 94,4 \text{ m}^2$) y La Boca ($\$ 89,6 \text{ m}^2$), 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).

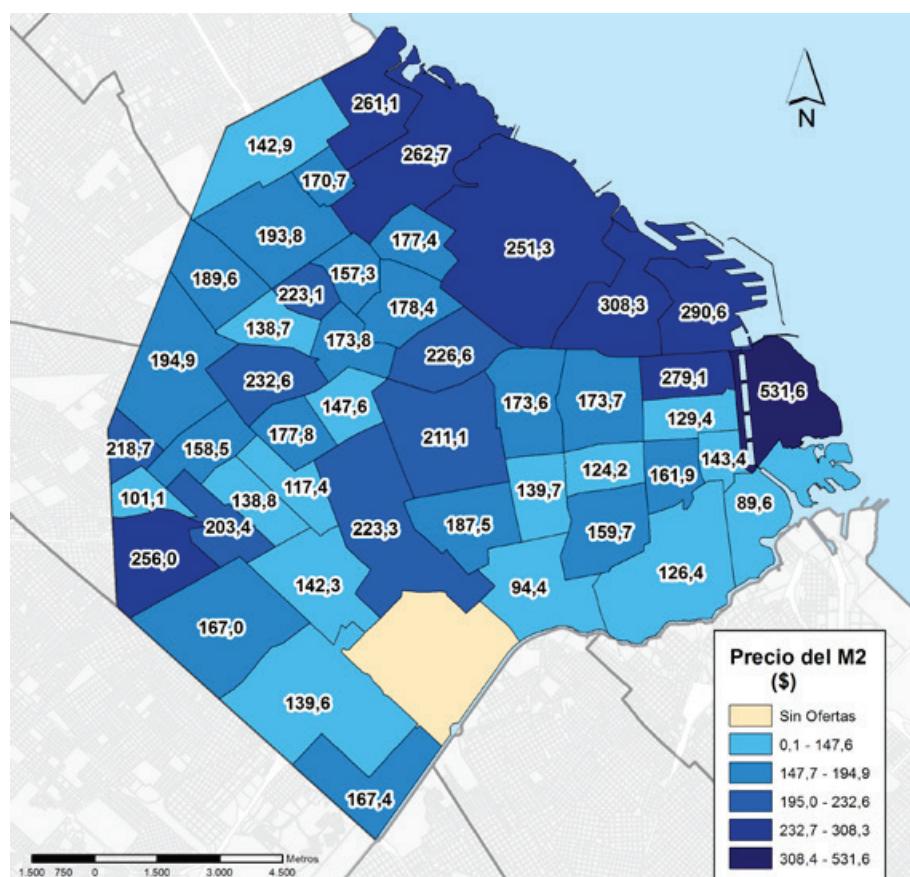
Mapa 2.2

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

Junio 2016

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



Respecto al relevamiento realizado, la zona Centro es la que presenta el mayor porcentaje de crecimiento con respecto al anterior trimestre relevado (Marzo de 2016), pues, es la única que muestra un incremento positivo en el precio promedio por m^2 . El porcentaje de aumento de esta zona fue de 18,0 %. La zona Norte registra el menor porcentaje de crecimiento del precio promedio por m^2 respecto al relevamiento precedente. Ésta presenta un decrecimiento del 3,6 % en comparación con el trimestre anterior. Respecto a los valores de variación anual, vale remarcar que todas las zonas de la Ciudad han presentado un remarcado aumento respecto al mismo trimestre del año anterior. La zona Centro es la que presentó mayor aumento del precio promedio por m^2 (51,1 %). A ésta le sigue la zona Oeste con un aumento

del 46,4 %; luego se ubican las zonas Sur y Norte, con una variación anual positiva del 33,6 % y 32,1 %, 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 - Junio 2016

	2001	2003	2004	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Variación 2001 (%)			
	Dic. (\$)	Jun. (\$)	Mar. (\$)	Jun. (\$)	Var. (%)	Var. (%)	Var. (%)																								
Centro	21,4	14,5	23,1	14,5	41,3	26,6	45,9	55,6	48,1	53,4	59,5	55,8	50,7	66,6	77,3	73,2	74,4	77,9	102,5	104,8	111,4	131,5	159,6	151,7	164,9	162,9	208,5	246,1	-15,3	51,1	874,3
Norte	14,5	16,1	27,5	16,1	42,4	39,1	51,8	50,5	51,6	50,2	60,4	59,7	64,3	69,7	76,3	77,0	90,0	90,8	117,8	113,4	138,0	144,3	164,4	170,0	197,7	192,6	263,9	254,5	3,7	32,1	1.720,0
Oeste	12,3	10,9	14,3	10,9	18,5	19,2	24,7	26,0	30,8	33,2	38,3	40,9	43,5	43,0	45,9	48,4	63,1	65,5	78,7	81,0	91,9	98,7	112,4	121,9	139,7	132,2	173,8	193,6	-10,2	46,4	1.313,0
Sur	10,1	8,6	11,8	8,6	13,0	13,3	16,2	17,6	18,6	21,0	30,0	31,5	33,9	34,0	39,0	38,4	42,4	48,2	54,4	67,6	69,9	74,6	94,7	91,7	105,3	107,6	138,2	143,8	-3,9	33,6	1.268,3

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 Marzo de 2016. 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 precio 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 Junio de 2016. 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 para ambos relevamientos presenta uno de los promedios por m² más alto, la cual representa el mayor valor por m² observado en el relevamiento de Junio de 2016. El mismo fenómeno ocurre en las Comunas 13 (Belgrano, Nuñez y Colegiales), y 14 (Palermo), que se encuentran en el rango de los valores más altos de todo el mercado de locales en alquiler, para los dos años analizados.

En 2001 las comunas de mayores precios promedio eran la 1, 2, 13 y 14. Como se puede observar, en ese momento, los valores en la zona Centro, así como en las

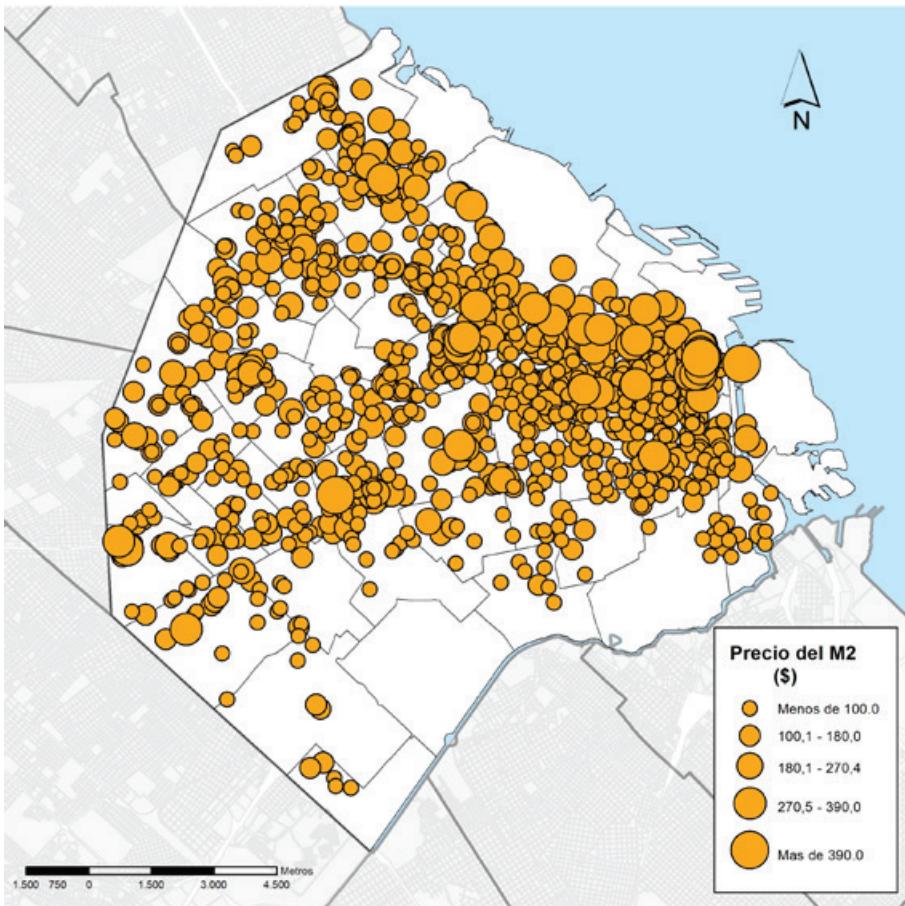
Mapa 2.3

Precio del m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires.

Marzo 2016

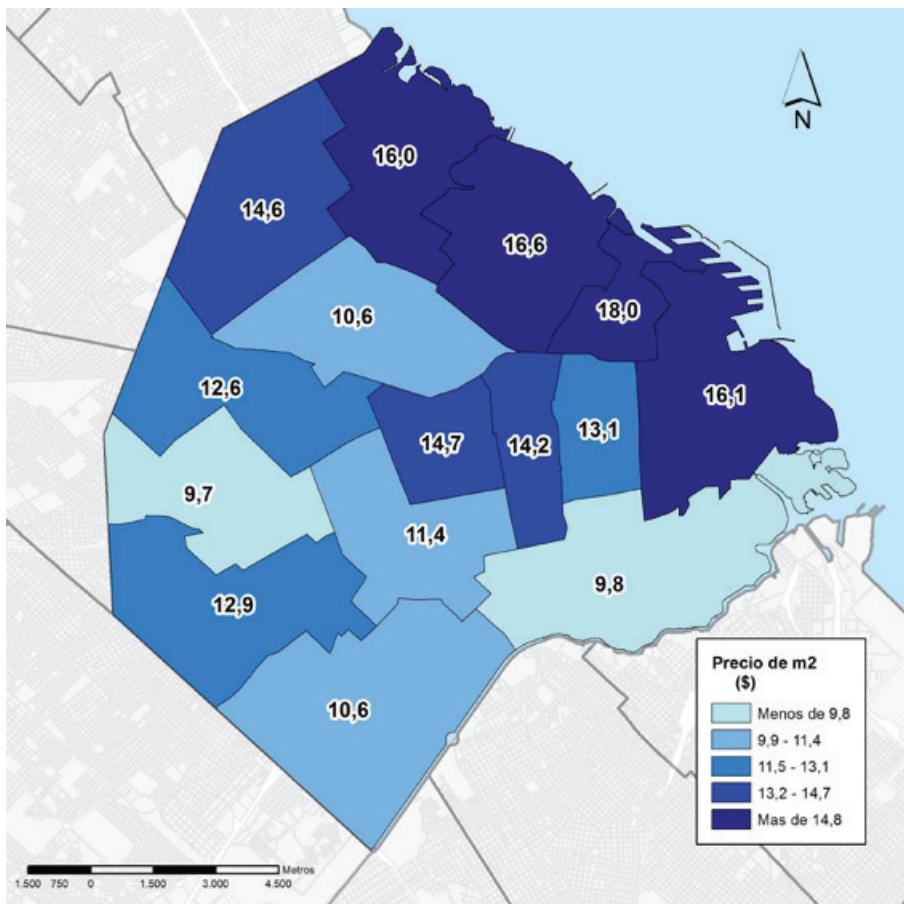
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



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 Junio de 2016, 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: \$ 308,3; \$ 251,3; y \$ 246,6 respectivamente. Luego se registran la Comuna 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro) con un precio por m² de \$ 226,1, la Comuna 7 (Flores y Parque Chacabuco), y la Comuna 6 (Caballito) con valores de \$216,5 y \$211,1 el m², respectivamente. La serie continúa con la Comuna 15 (Agronomía, Parque Chas, Chacarita, Villa Ortuzar, Paternal, Villa Crespo) y Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Patricios) con precios de \$205,5 y \$196,9. Le siguen la Comuna 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa General Mitre, Villa Santa Rita), y la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón) con \$ 190,6 y \$180,9. Las que siguen en el rango de precio son: las Comunas 5 (Almagro y Boedo), 3 (Balvanera, San Cristóbal) y 10 (Villa Real, Villa Luro, Vélez Sarsfield, Versalles, Floresta y Monte Castro) con un precio promedio de \$ 165,8 \$ 164,2 y \$ 157,3. Después la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) la cual presenta un precio del m² de \$



Mapa 2.4

Precio promedio del m^2 de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001

Fuente: *ubsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.*

153,5. Por último se ubica la Comuna 4 (Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya), con un valor de \$ 113,4 m^2 , siendo éste el menor precio promedio por m^2 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 – Junio 2016. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en comunas de las zonas Norte, Centro y Sur. La Comuna 15 se distingue por haber aumentado su precio promedio un 1.838,7%. Las Comunas 7, 2 y 10 muestran un incremento del 1.799,1%; 1.612,8% y 1.521,6% respectivamente.

Mapa 2.5

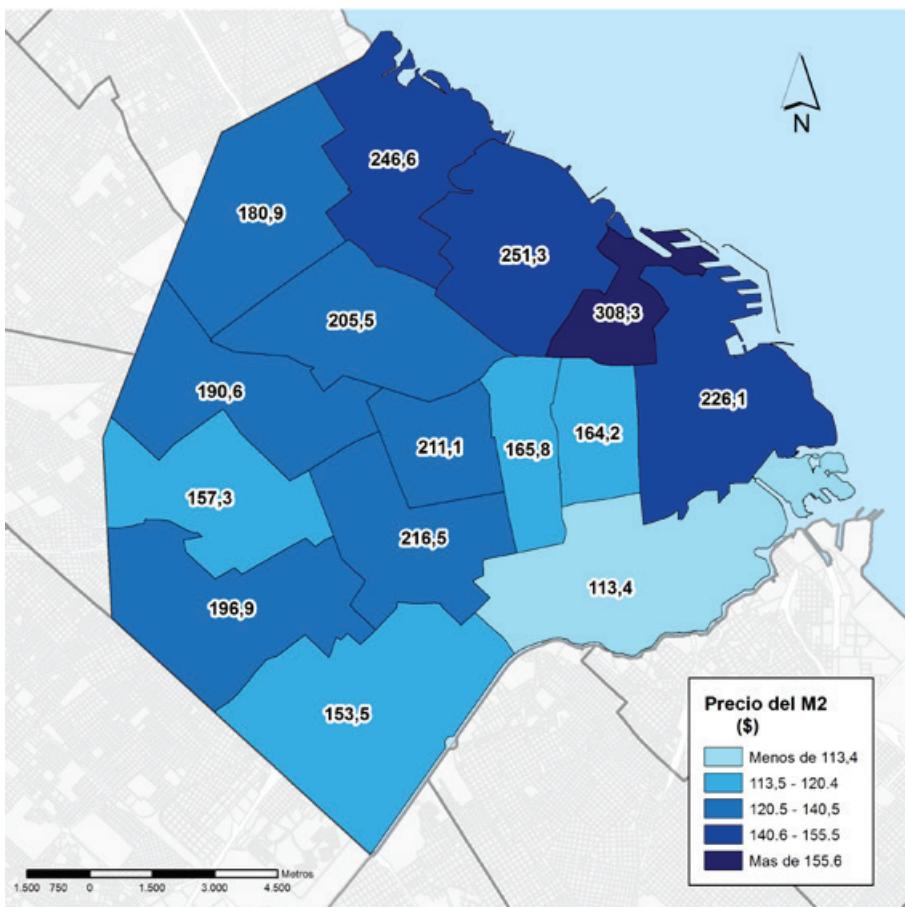
Precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna.

Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

Fuente: subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y

Transporte. GCBA.



Mapa 2.6

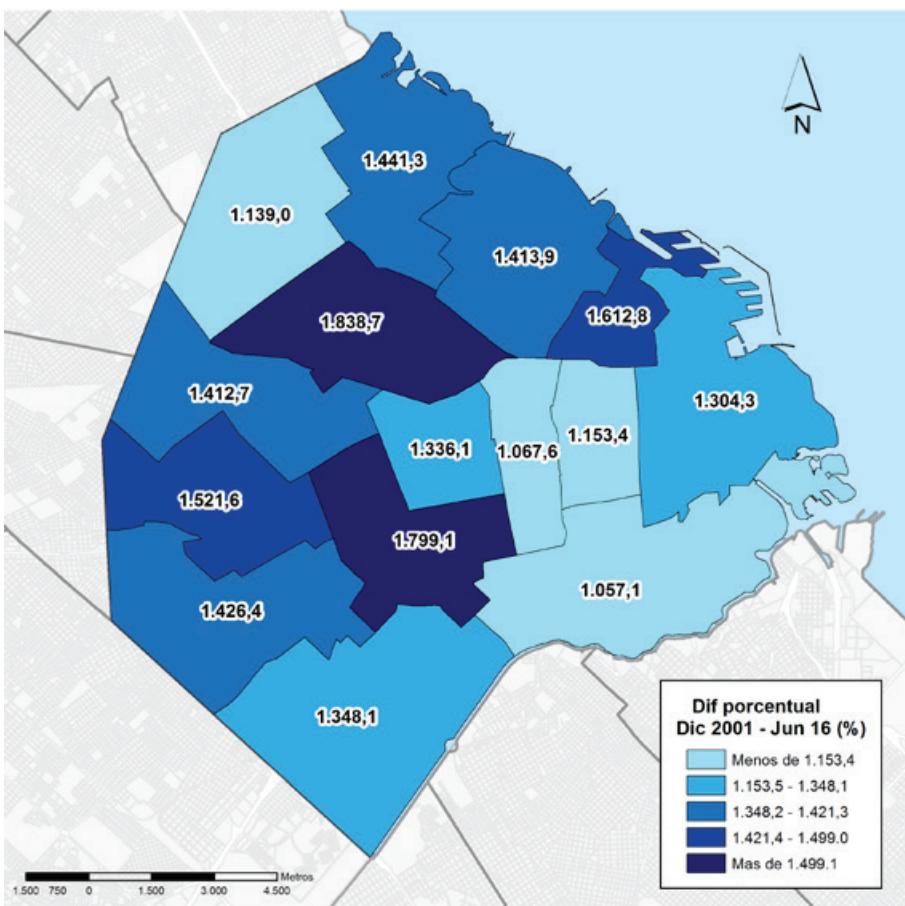
Diferencia porcentual de precios promedio de alquiler por Comuna. Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 - Junio 2016

Fuente: subsecretaría de Planeamiento.

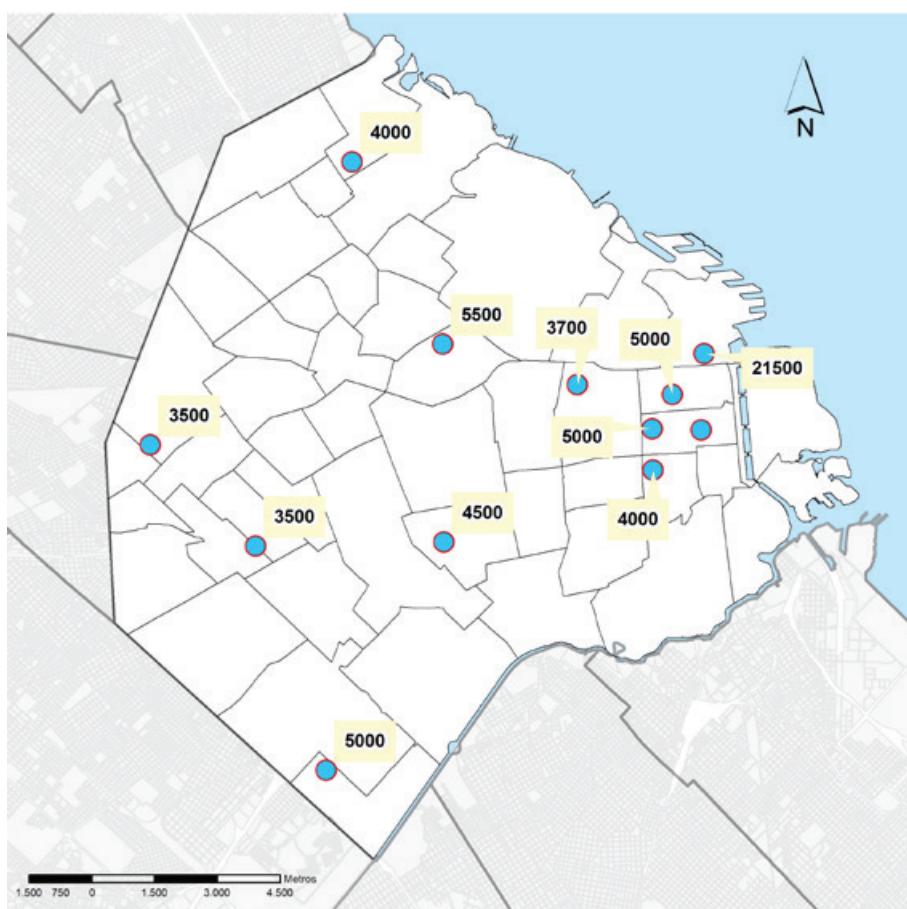
Ministerio de Desarrollo Urbano y

Transporte. GCBA.



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 doce locales en alquiler. El precio superior entre ellos es de \$ 21.500, y fue registrado en la calle Marcelo T. De Alvear al 600, en el barrio de Retiro. Todos los locales en alquiler con las mencionadas dimensiones, presentan precios igual o mayores a los \$ 3.500. El más bajo se ubica en la calle Medina al 100, en el barrio de Vélez Sarsfield, con un precio de \$ 2.000. Entre las zonas Norte y Oeste de la ciudad se encuentra casi el total de las ofertas de esta selección, excepto tres ofertas relevadas que pertenecen una a la zona sur y cuatro a la zona centro. 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. Junio 2016

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

Por otra parte, se seleccionaron treinta y 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 11 locales registrados en el presente relevamiento.

Respecto a los precios, el local de menor valor registrado se ubica sobre la calle Colombres al 800 en el barrio de Boedo, con un precio de \$ 7.000. En contraparte, el local de 100 m² de mayor precio está sobre la calle Presidente Luis Sáenz Peña al 1000, en el barrio de Constitución también, y presenta un precio de \$ 75.000. Para este trimestre se encontraron 24 locales que igualan o superan los \$10.000, de los cuales 11 están en la zona Oeste. Dentro de éste rango la zona Norte presenta 6 casos, la zona Centro con 1 también, y por último la zona Sur 6. Respecto a los locales con precios menores a los \$ 10.000, cabe mencionar que se presentan 5 casos, de los cuales 1 registra valores menores o igual a los \$ 7.000 el m².

Mapa 2.8

Precio de referencia en pesos de locales

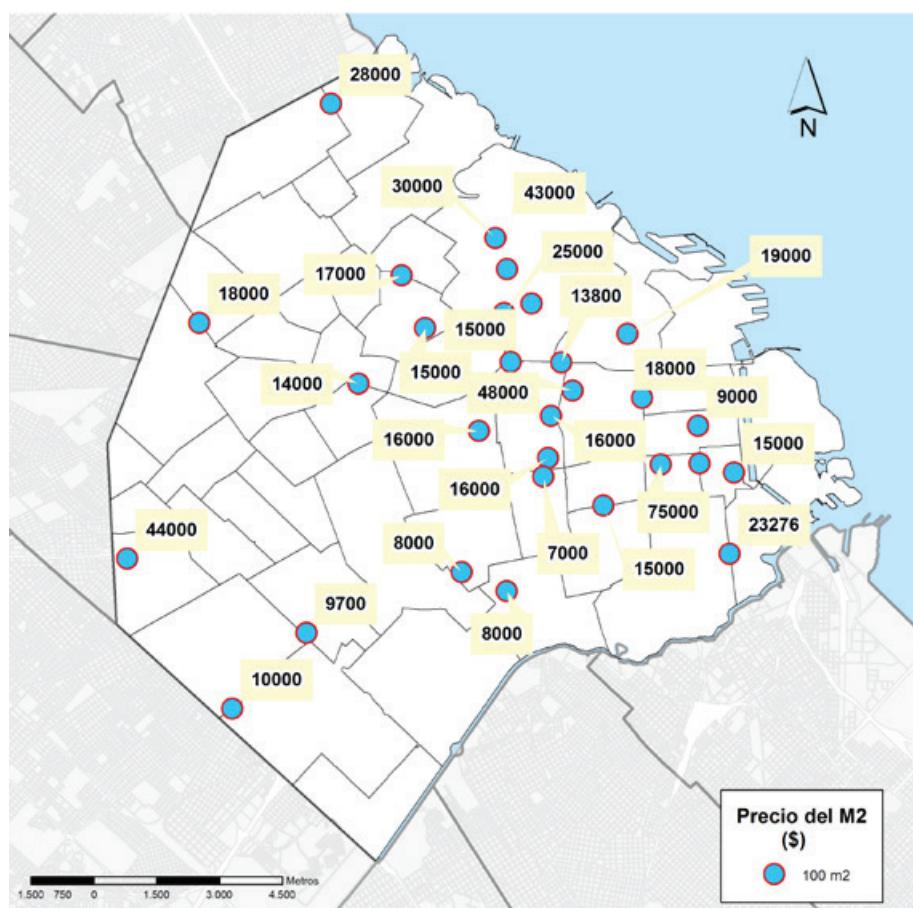
en alquiler de 100 m².

Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte.

GCBA.



RELACIÓN ENTRE EL PRECIO DE VENTA Y ALQUILER

Para el total de las ofertas encontradas en la Ciudad, tanto de locales en alquiler (1.173) como en venta (1.058), 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 (\$ 14,0 al día 2 de Junio de 2016). Dentro de este grupo, para el total de la Ciudad el precio promedio de los locales en venta arrojó un valor de U\$S 2.491,7 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 214,8 veces mayor al de alquiler.

Según se observa en el siguiente cuadro, la zona Centro es la que presenta el precio promedio más alto en precio de venta (U\$S 3.666,3), mientras que el mayor precio de alquiler (U\$S 15,2 el m²) lo ostenta la zona Norte. 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 1.641,7 el m², y la zona Oeste en precio promedio para alquiler, con un valor de U\$S 8,6. La mayor relación entre el precio de venta y alquiler se registró en la zona Centro, y la menor en la zona Oeste. (VER CUADRO 3.1)

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/ alquiler	Proporción venta/ alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	3.666,3	12,4	295,7	0,3
Zona Centro	3.184,5	15,2	209,5	0,5
Zona Oeste	2.041,2	10,8	189,0	0,5
Zona Sur	1.641,7	8,6	190,9	0,5
Total	2.491,7	11,6	214,8	0,5

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

Cuadro 3.1

Relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S/m². Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

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 Centro, sobre la calle Florida, uno de ellos a la altura entre el 1 y el 800

de dicha avenida, donde se alcanzó un valor de U\$S 5.624,5 por m², y, en segundo lugar, ubicado en la avenida Triunvirato a la altura entre el 3600 y el 4100, con un promedio de U\$S 3.911,1 por m². Le siguen en precio promedio el eje comercial que se encuentra sobre las avenidas Cabildo 1700-2600 (U\$S 3.739,7 m²), la calle Defensa 700-1800 (U\$S 2.484,7 m²), la avenida Beiró 5000-5700 (U\$S 2.362,6 m²), la avenida Corrientes 900-2400 (U\$S 2.322,2 m²) y la avenida Regimiento de Patricios (U\$S 2.111,1 m²).

En las avenidas De Mayo 500-1400, Sáenz 700- 1300 y San Martín 1500-3000 se registraron valores promedios de U\$S 1.547,0; U\$S 1.210,5 y U\$S 1.046,9 el m², respectivamente, los cuales demuestran los valores promedios por m² más bajos de los ejes comerciales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, registrados en el presente relevamiento.

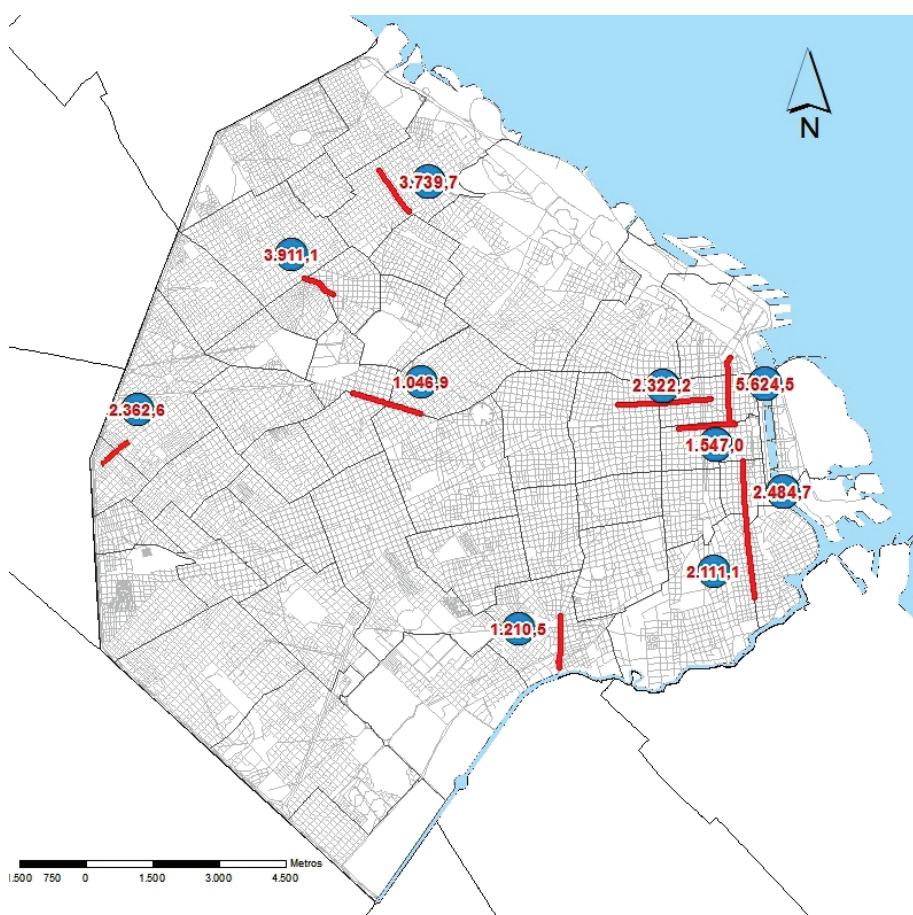
Mapa 3.1

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

Junio 2016

Fuente: subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

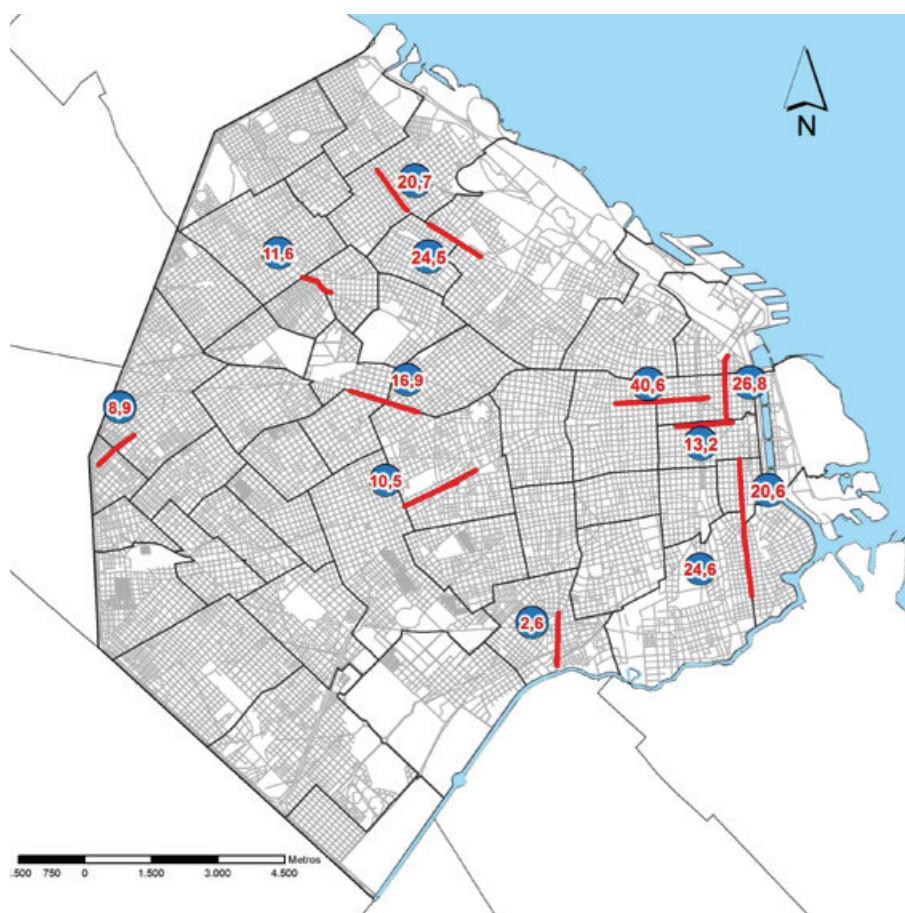


En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial se registra en la calle Florida 1-800, con un valor promedio de U\$S 42,8 por m². Le sigue la avenida Cabildo 1700-2600, donde la media es de U\$S 22,3 por m². Seguidos por los valores promedios de los ejes que se encuentran sobre la ave-

nida Corrientes 900-2400 (U\$S 19,2 m²) y Av. Rivadavia 5000-6200 (U\$S 17,8 m²), Av. Triunvirato del 3600-4100 (U\$S 14,4 m²), en la calle Defensa 700-1800 (U\$S 13,7 m²), la avenida Warnes 500-1500 (U\$S 13,5 m²).

Luego con valores inferiores se encuentran los ejes ubicados sobre la avenida Regimiento de Patricios 1-1500 (U\$S 11,1 m²) y avenida Cabildo 1-1000 (U\$S 10,5 m²). Le siguen los valores encontrados sobre la avenida Beiró 5000-5700 (U\$S 9,2 m²). Los precios promedios más bajos, y menores al valor promedio de U\$S 16,1 por m² son: avenida San Martín 1500-3000 con valores de (U\$S 8,9 m²) y sobre la avenida de Mayo 500-1400 (U\$S 8,8), 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 las avenidas Rivadavia, Sáenz, Cabildo 1-1000, Avellaneda y Warnes.



Mapa 3.2

Precio del m² en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

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

Sin embargo, se puede evidenciar que los promedios se encuentran más equilibrados, ya que no se observa una arteria que sea la más elevada en la venta y en el alquiler. El eje ubicado en la calle Florida 1-800, presenta el valor más elevado en la venta, y también en el valor de precio promedio en alquiler. La avenida de

Mayo 500-1400, se caracteriza por presentar valores mínimos en el valor promedio en alquiler, y en la venta no presenta el valor promedio mínimo por m² de todas las arterias comerciales. La zona Oeste es la que presenta mayor contraste entre el precio de venta y el de alquiler, cuyo ejemplo es el eje ubicado en la avenida Triunvirato entre la numeración 3600-4100, en el cual la diferencia entre el precio de venta y de alquiler es de 271,6 veces mayor.⁽¹⁾ En contraposición, la menor diferencia de precios entre ambos segmentos del mercado inmobiliario se da en el eje ubicado en la avenida San Martín entre los números 1500-3000, con el precio promedio de los locales en venta de 117,6 veces superior el que se encuentra en los precios en alquiler.⁽²⁾

Cuadro 3.2

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

Ciudad de Buenos Aires. Junio 2016

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.

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 1700-2600	7	3.739,7	8	22,3	167,7	0,6
Av. Corrientes 900-2400	3	2.322,2	6	19,2	120,9	0,8
Av. De Mayo 500 -1400	4	1.547,0	2	8,8	175,8	0,6
Av. San Martín 1500-3000	2	1.046,9	5	8,9	117,6	0,9
Av. Triunvirato 3600-4100	1	3.911,1	7	14,4	271,6	0,4
Defensa 700-1800	9	2.484,7	4	13,7	181,4	0,6
Florida 1-800	12	5.624,5	10	42,8	131,4	0,8
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	1	2.111,1	4	11,1	190,2	0,5
Av. Beiro 5000-5700	1	2.362,6	1	9,2	256,8	0,4

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

(1) Esta diferencia se debe a que en el caso de venta se presenta sólo una oferta, y que el local en venta relevado es a estrenar, en contraste con los 45 años en promedio de las dos ofertas de los local en alquiler registrados.

(2) Esta escasa diferencia se debe a que los locales en venta relevados tienen una antigüedad promedio de 40 años, mientras que los locales en alquiler relevados en este arteria comercial, en general, son a estrenar.

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de Junio de 2016 se realizó la medición trimestral número cincuenta y ocho del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, que permite advertir las variaciones territoriales de estos valores. Asimismo, desde marzo de 2005 se realiza la serie de precios de locales en venta, lo que posibilita establecer la relación entre el precio de locales en venta y en alquiler.

Se encontraron en Junio de 2016 1.058 locales en venta ofrecidos, 26 de ellos en galerías. Las dimensiones de la totalidad de locales en venta oscilan entre un mínimo de 5,0 m² y un máximo de 3.700 m², con un promedio de 177,9 m² por local. En cuanto al precio promedio del m² de los locales en venta, fue de U\$S 2.432,0 el m²; registrándose un valor máximo de U\$S 21.666,7 por m² y un mínimo de U\$S 396,9 por m². El precio promedio presenta un aumento del 1,8% respecto a Marzo del 2016, y una variación anual positiva del 3,2%. En vistas de la serie histórica de registros, se ve a grandes rasgos una tendencia fluctuante en los valores promedio por m².

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 3.394,0 y U\$S 2.510,9 el m² respectivamente).

En relación a los locales en alquiler, se relevaron 1.173 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires, de los cuales 30 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 207,1 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 194,0 registrándose un valor máximo de \$ 2.250,0, y uno mínimo de \$ 24,2 por m². En relación a Marzo del 2016, hubo un aumento del precio promedio del 5,1%, y la variación interanual muestra un resultado positivo del 40,9%.

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 \$ 254,5 el m². Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 143,8.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 97 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta de los mismos fue de U\$S 2.491,7 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 calle Florida del 1 al 800, a U\$S 42,8 el m²; y el mínimo se localiza sobre la avenida de Mayo del 500 al 1400 a un valor de U\$S 8,8 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 5.624,5 m²). Mientras que el mínimo corresponde la Av. San Martín, en el tramo de 1500 al 3000, con un promedio de U\$S 1.046,9 el m². La baja en los precios observados en las ofertas de locales en venta en las comparaciones anuales y trimestrales se debe principalmente a la poca oferta de este tipo en ejes comerciales como Warnes en la altura del 500 al 1500, o en la calle Avellaneda del 2700 al 3700, y el menor volumen de locales a estrenar. Por otra parte muchas arterias presentan locales a la venta antiguos con valores devaluados mientras que aquellos en alquiler son a estrenar, como es posible deducir si comparamos las ofertas en ambos segmentos del mercado inmobiliario ubicadas en el eje comercial de la calle Corrientes en la altura del 900 al 2400.

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.

