

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



ABRIL 2012





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos: Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Piran / Yanina García / Agustín Grigera / Carolina Pérez / Sebastián Shaller / Laura Giacchino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / Cristina Ansaldo / Martín Fernando Ortiz / Ayelen Trigo. **Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

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

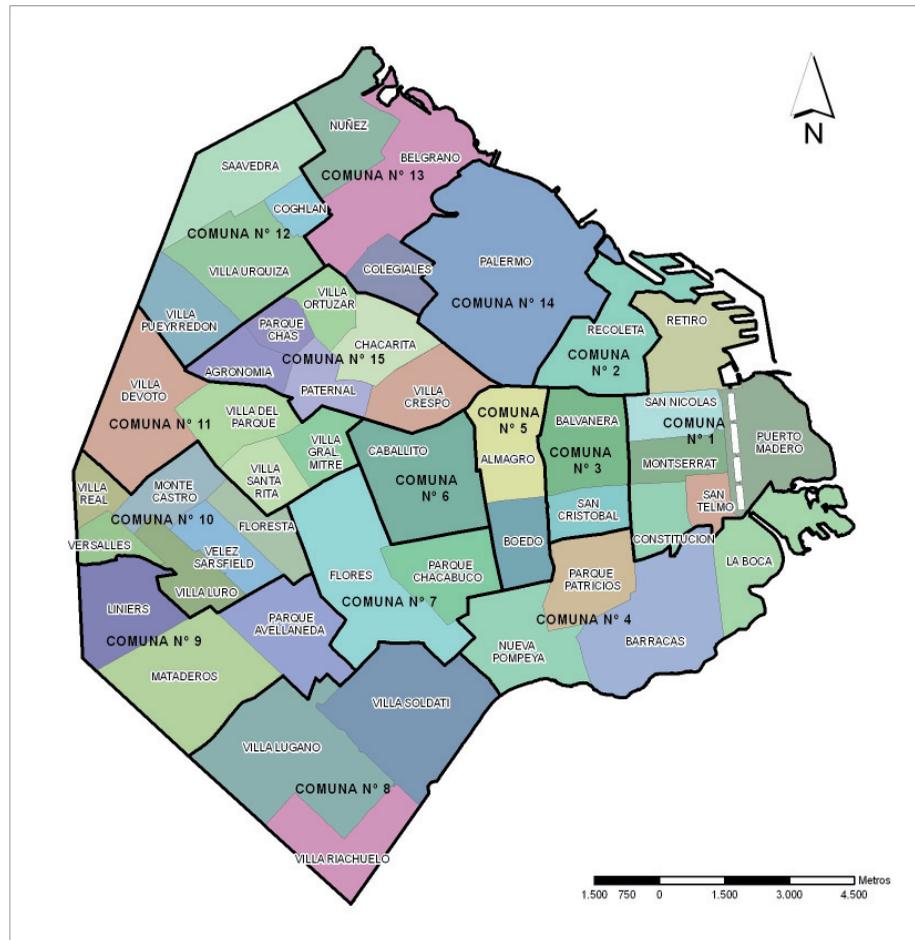
INTRODUCCIÓN

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

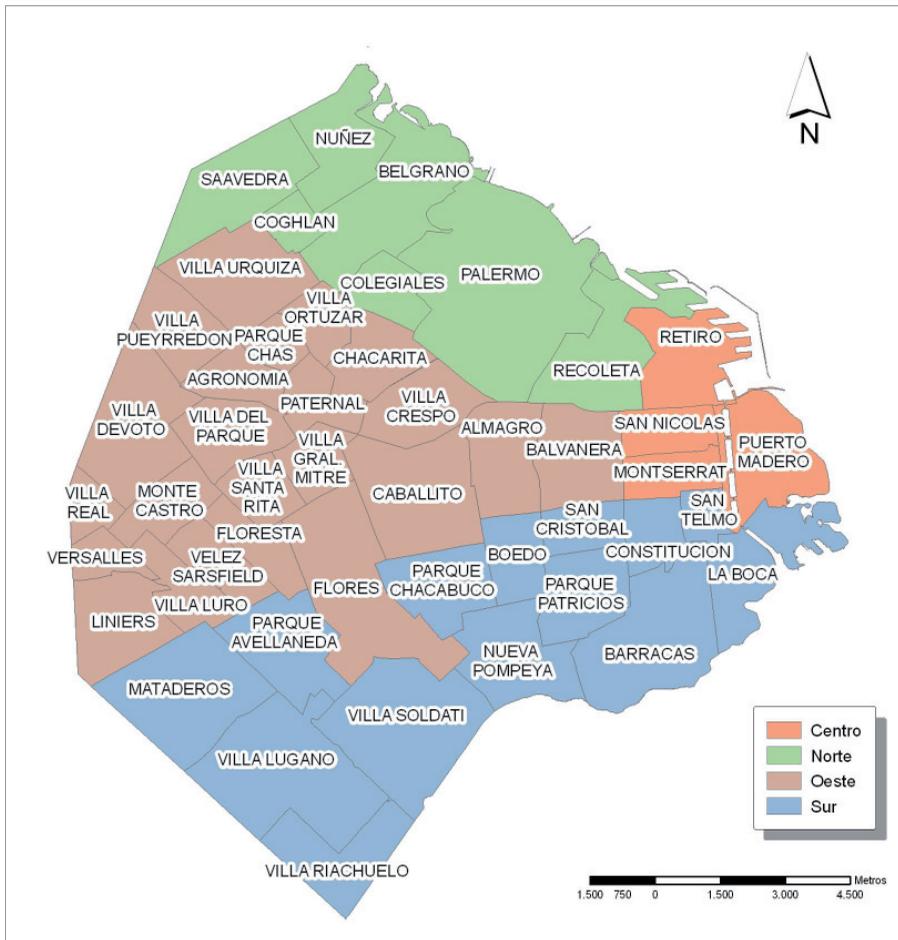
Mapa 1.a.
Barrios y comunas de la Ciudad
de Buenos Aires

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



En la primera y segunda parte se examina el precio promedio por m² 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 m² seleccionados aleatoriamente, emplazados en diversas zonas de la urbe.

En tercer lugar, se establece la relación entre el precio de alquiler de los locales y el de venta, observando su comportamiento en las distintas zonas geográficas y en las principales arterias comerciales de la Ciudad. Además, se detectan aquellos locales que se ofrecen tanto en venta como en alquiler, a fin de advertir la relación existente entre estos dos valores.



Mapa 1.b.

Zonas

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

1

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE LOCALES



1.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características y tendencias de la venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires. Los valores de los precios son tomados en dólares, por ser la moneda utilizada en el mercado para este tipo de transacciones. En el relevamiento realizado en marzo de 2012, se estudiaron 1338 ofertas de locales en venta a la calle en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 5 m² y los 2.750 m², resultando una media de 184,6 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, de U\$S 2.532,3 con un mínimo de U\$S 236,3 y un máximo de U\$S 14.444,4 el m². En cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 30 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 2.631,2 con un mínimo de U\$S 600,0 el m² y un máximo de U\$S 7.500,0 el m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 5,0 m² y los 112,0 m², promediando 35,8 m².

Con respecto a la medición realizada en marzo del año anterior, se detecta un aumento del precio de los locales a la calle en un 17,6 %. En cuanto a la diferencia de valores con respecto al trimestre anterior, hubo un aumento del 7,8. El valor actual se sitúa en los U\$S 2.532,3, y si bien este decrecimiento se viene observando desde el trimestre anterior, se destaca que sigue siendo un valor alto en comparación a los registrados en la serie completa. (VER CUADRO 1).



	Precio (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2005			
Marzo	1.041,0		
Junio	955,2	-8,2	
Septiembre	990,6	3,7	
Diciembre	1.008,1	1,8	
2006			
Marzo	1.154,5	14,5	10,9
Junio	1.168,6	1,2	18,0
Septiembre	1.299,5	11,2	28,9
Diciembre	1.186,2	-8,7	17,7
2007			
Marzo	1.171,4	-1,2	1,5
Junio	1.253,0	7,0	7,2
Septiembre	1.319,1	5,3	1,5
Diciembre	1.365,4	3,5	15,1
2008			
Marzo	1.417,8	3,8	21,0
Junio	1.389,6	-2,0	10,9
Septiembre	1.388,8	-0,1	5,3
Diciembre	1.599,5	15,2	17,1
2009			
Marzo	1.507,4	-5,8	6,3
Junio	1.547,1	2,6	11,3
Septiembre	1.619,5	4,7	16,6
Diciembre	1.594,8	-1,5	-0,3
2010			
Marzo	1.695,0	6,29	12,4
Junio	1.750,3	3,3	13,1
Septiembre	1.836,2	4,9	13,4
Diciembre	1.779,6	-3,1	11,6
2011			
Marzo	2.152,8	17,2	27,0
Junio	2.086,3	-3,1	23,1
Septiembre	2.056,4	-4,5	21,3
Diciembre	2.348,1	9,1	34,2
2012			
Marzo	2.532,3	7,8	17,6

Cuadro 1.1:

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

Ciudad de Buenos Aires.

Marzo 2005 – Marzo 2012

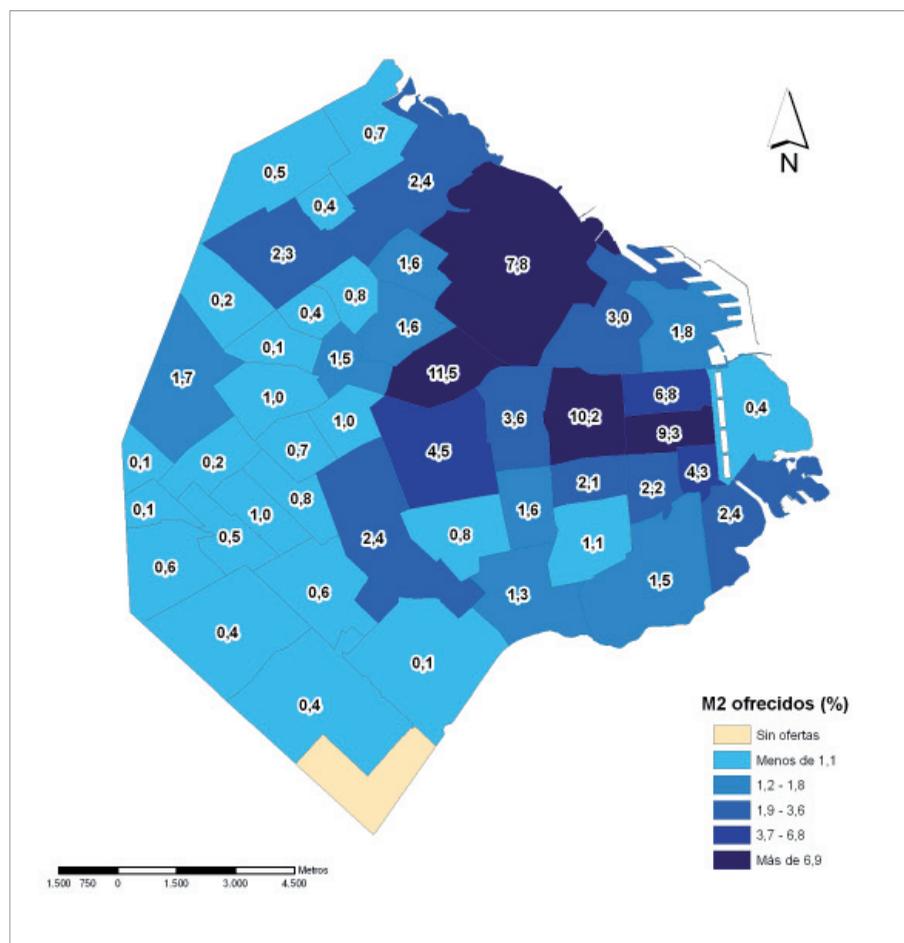
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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

Al analizar la distribución de los locales en venta discriminados por sus dimensiones, se destacan los resultados más altos en los barrios de la zona Norte y oeste de la Ciudad de Buenos Aires. El barrio que presenta las mayores dimensiones es el barrio de Villa Crespo con un 11,5% y lo siguen los barrios de Balvanera y Montserrat con 10,2% y 9,3%, respectivamente. Para el cuarto lugar de porcentaje mas alto se encuentra el barrio de Palermo con un 7,8%, finalmente San Nicolas ofrece el 6,8%. Entre estos cinco barrios de porcentajes más altos se encuentra 45,6% del total de m² ofrecidos en la Ciudad. Por otro lado los valores más bajos se distribuyen de una manera relativamente homogénea a lo largo de la Ciudad, los porcentajes más bajos se encuentran en diversos barrios con un 0,1 % entre los cuales se encuentran Villa Soldati, Villa Pueyrredón, Villa Real, Versalles y Agronomía. Además de estos barrios, los cuales presentan la menor participación en el total de m² ofrecidos en venta hay un grupo grande de barrios que no superan el 1,0 % del total localizados de manera relativamente homogénea, hacia los límites de la Ciudad. Cabe destacar, que las Comunas 10, 11 y 9 son las que contienen mayor cantidad de barrios que no superan este porcentaje. (VER MAPA 1.1).

Mapa 1.1.
Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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



El tamaño del local se presenta como una de las variables relevantes a analizar, dado su peso en la determinación de los precios de venta. La tendencia general muestra que, a medida que aumenta la dimensión, disminuye el precio promedio por m². En marzo 2011, los valores más altos se observan en el rango de los de menor superficie (entre 5 y 20 m²), con un promedio de U\$S 3.195,7 por m².

El siguiente rango de superficie (entre 21 y 50 m²) tiene un promedio significativamente más bajo, a U\$S 2.904,4 el m², que de todas formas es un valor más alto que el del promedio general. Los locales con superficie entre 51 y 100 m² presentan un valor muy similar al anterior de U\$S 2.949,3 m². El rango de locales de mayor cantidad de ofertas (590) es el que comprende los 101 y 500 m², cuyo precio promedio es de U\$S 2.193,5 por m². En el rango siguiente de mayor extensión, de los 501 m² a 1.000 m², el precio promedio es el de menor valor por m² es de U\$S 1.428,2; y los locales de máxima superficie (1.001-5.000 m²) tienen el precio promedio U\$S 1.026,3. (VER CUADRO 1.2).

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
5 - 20	50	3.883,2	13.000,0	1.650,0
21 - 50	275	2.904,4	12.000,0	714,3
51 - 100	332	2.949,3	14.444,4	236,3
101 - 500	590	2.193,5	14.285,7	298,9
501 - 1000	71	1.428,2	4.694,1	247,7
1001 - 5000	20	1.026,3	2.461,5	482,4
Total	1.338	2.397,5	14.444,4	236,3

Cuadro 1.2.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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

Otra de las variables influyentes en la determinación del precio de venta de locales, es la localización territorial. Los precios promedio más altos corresponden a las zonas Norte y Centro de la Ciudad: U\$S 2.891,0 y U\$S 3.006,7 el m², respectivamente. En tercer lugar, la zona Oeste tiene un promedio no muy lejano de los anteriores de U\$S 2.611,9 el m², y con el mínimo, la zona Sur promedia el m² a U\$S 1.459,4. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta una mayor cantidad, 672 locales en venta, luego la zona Norte y Sur le siguen con 256 y 225 respectivamente. Finalmente la zona Centro es la que menor cantidad de ofertas contiene, 185. (VER CUADRO 1.3).

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	185	2.891,0	12.388,1	467,9
Zona Norte	256	3.006,7	13.000,0	236,3
Zona Oeste	672	2.611,9	14.444,4	247,7
Zona Sur	225	1.459,4	5.864,9	267,2

Cuadro 1.3.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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

1.1. II. Precio promedio de oferta de los locales en venta por Barrio

En los mapas que se presentan a continuación se analiza la distribución de los precios de los m², por barrio y por comuna. Es reconocible a simple vista, que los dos rangos de valores más altos se localizan en las zonas Centro y Norte. Es así como en la zona Centro presenta el mayor de los precios promedio del m², para el barrio de Puerto Madero donde el cual presenta un valor de U\$S 5.982,1 m². El segundo barrio con más alto valor del m² es Floresta, con un precio de U\$S 3.726,2 el m²; presenta el valor más elevado de la zona Oeste.

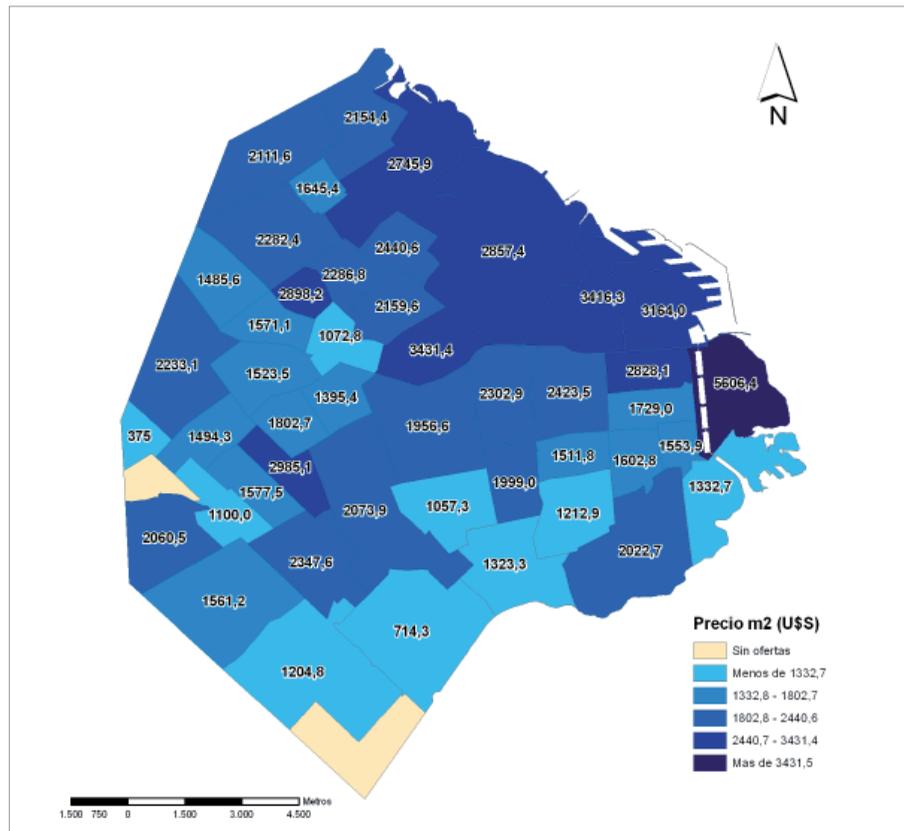
Para la zona Norte, el precio del m² más alto se registra en el barrio de Recoleta (U\$S 3.702,6 el m²) y va decreciendo conforme se acercan los barrios del límite de la Ciudad. El que lo sigue en valor más alto es Palermo U\$S 3.114,4 el m². El barrio de más bajo valor en esta zona es Coghlan (U\$S 1.701,7 el m²) y lo siguen Saavedra y Núñez con un precio de U\$S 1.909,3 y U\$S 2.331,7 el m².

Con respecto a la zona Oeste, el barrio de mayor valor como ya dijimos es Floresta, y lo sigue Villa Crespo (U\$S 3.397,3 el m²), el cual es el quinto de mayor precio en la Ciudad. Esta zona está dividida internamente en barrios como Balvanera, Versalles, Almagro, Villa Urquiza, Chacarita, Villa Devoto, Flores y Parque Chas los cuales no bajan de los U\$S 2.000 el m². En contraparte esta zona presenta valores mucho menores como son los casos de los barrios Monte Castro y Villa General Mitre de U\$S 1.093,4 y U\$S 1.322,2,0 el m².

Mapa 1.2.

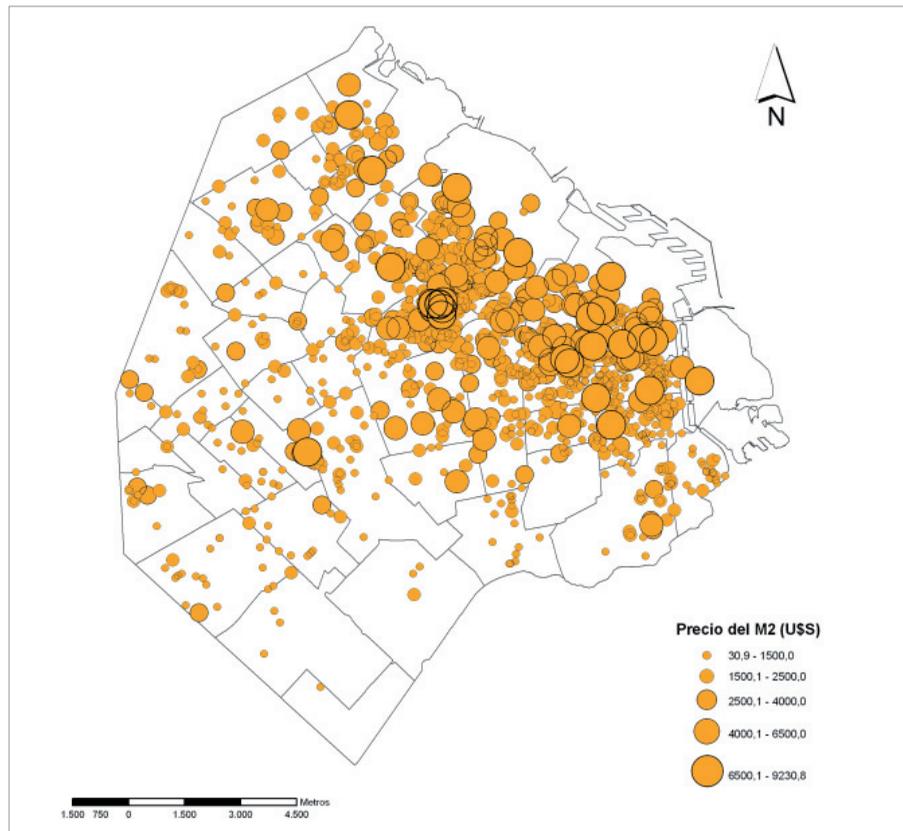
Precio promedio del m² de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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



Los precios más bajos con respecto al promedio del m² son los pertenecientes a los barrios de la zona Sur de la Ciudad. Para esta zona el barrio de precio más elevado es Boedo que presenta un valor promedio de U\$S 2.110,3 el m². El barrio que lo sigue con mayor precio es Barracas (U\$S 1.905,8) luego San Cristobal (U\$S 1.535,4) y Constitución (U\$S 1.602,8) con precios muy parecidos. En esta zona se encuentran los barrios de precios más bajos como son: Parque Chacabuco (U\$S 1.057,3 el m²) y Mataderos (U\$S 1.492,5 el m²).

El siguiente mapa realiza el análisis espacial de todas las ofertas de locales en venta en la Ciudad. Se observa una distribución de los locales según su precio por m², de los locales de menor precio (los de círculos más pequeños) hasta los más caros (círculos más grandes). Asimismo se determina que la mayor cantidad de ofertas se encuentran concentrados en la zona Centro y en una línea que va en dirección al Norte de la Ciudad. Esta concentración se extiende también a barrios de la zona Oeste como Villa Crespo, Balvanera o Almagro. Para el resto de la Ciudad, tanto el Oeste como el Sur, la cantidad de ofertas de locales se observa de manera dispersa, en tanto que la zona Sur es la que menos ofertas presenta. Por otro lado el Oeste y el Norte presentan ofertas en mayor cantidad y establecidas mas homogéneamente en el espacio. En relación a los precios altos y bajos, se entiende que tanto para barrios del Centro como de la zona Norte, principalmente Villa Crespo y San Nicolás, se concentran los locales de mayor valor. En contraparte se observa una distribución más pareja en relación a los locales de precios bajos, pero con el detalle de la escasez de ofertas en el Sur y en la periferia de la Ciudad, teniendo relación con que esas áreas tienen prevalencia en los usos residencial e industrial. (VER MAPA 1.2 Y 1.3).



Mapa 1.3.
Precio del m² de locales en venta,
en los barrios de la Ciudad de
Buenos Aires. Marzo 2012

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

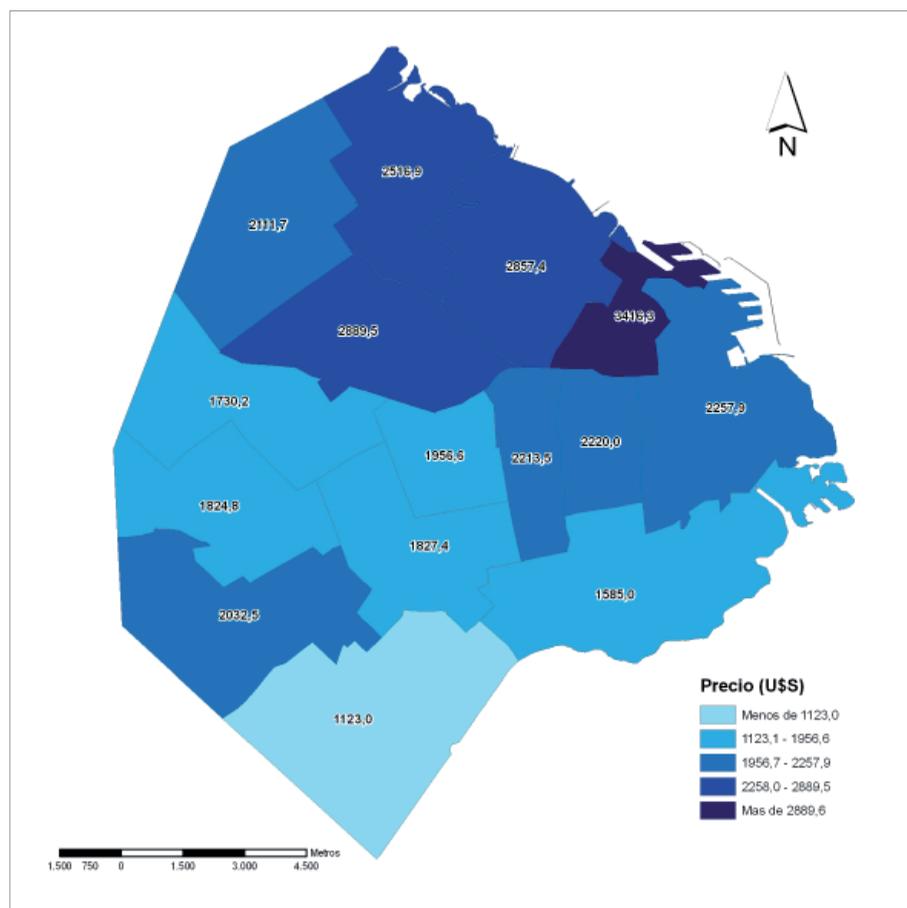
1.1. III. Precio promedio de oferta de locales en venta por Comuna

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m² de locales en venta por comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el valor más elevado se registró en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 3.702,6 el m², seguido por la Comuna 14 (barrio de Palermo 14) con un valor promedio de U\$S 3.114,4. En tercer lugar la Comuna 15 (barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar) presentando un valor promedio de U\$S 2.547,1 m². En cuarto lugar están la Comuna 13 (barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales) a U\$S 2.516,9 el m². Para la zona Norte de la Ciudad, el precio más bajo se registro en la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza) con un valor de U\$S 2.079,5 m².

Los siguientes valores en el rango de los precios más elevados corresponden a las comunas del Centro y Oeste de la Ciudad. La Comuna 1 (barrios de Constitución, Montserrat, Puerto Madero, San Nicolás y San Telmo) promedia un valor de U\$S 2.519,2 el m²; la Comuna 5 (barrio de Almagro y Boedo), U\$S 2.305,5 el m². Le siguen, las Comunas 10 (barrios de Floresta, Mote Castro, Velez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real), con un precio promedio de U\$S 2.165,1 el m².

Mapa 1.4.
Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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



Las Comunas que de la Ciudad que presentan los precios promedio más bajos son, en el Oeste, la Comuna 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) con U\$S 1.969,3 m². Asimismo la Comuna 6 (barrio de Caballito), 11 (barrios de Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) y 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) con U\$S 1.942,0; U\$S 1.799,4 y U\$S 1.517,2 el m² respectivamente.

En estas últimas comunas, el promedio es resultado de un conjunto de ofertas de valores diversos, lo cual no sucede en las comunas del Sur, en donde la gran mayoría son precios bajos. Son así los precios más bajos, los de la Comuna 4 (barrios de Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) que presenta el m² a U\$S 1.277,4, la Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) que presenta el m² a U\$S 1.156,9 siendo el promedio más bajo de todas las comunas.

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

En este apartado se presenta el valor de una serie de locales en venta, cuyas superficies son iguales. El objetivo es analizar los valores de locales situados en diferentes zonas de la ciudad con la variable superficie fija, de modo tal que las diferencias de precios pueden ser atribuidas a la ubicación de estos locales en la ciudad, además de otros posibles factores influyentes.

En el mapa a continuación se observa la localización y el valor de dieciocho locales de 15 m². En este caso, el local que ofrecen el mayor valor de precio de oferta de venta se encuentra en el barrio de Balvanera, dentro de la zona Centro de la Ciudad; se encuentra sobre la avenida Pueyrredón al 700, ofrecido a U\$S 190.000. Le sigue un local ubicado en el barrio de San Nicolás, sobre la calle Florida al 500, en venta a U\$S 142.500. Ambos locales se encuentran en una zona de alta valorización inmobiliaria, con importante nivel de actividad comercial.

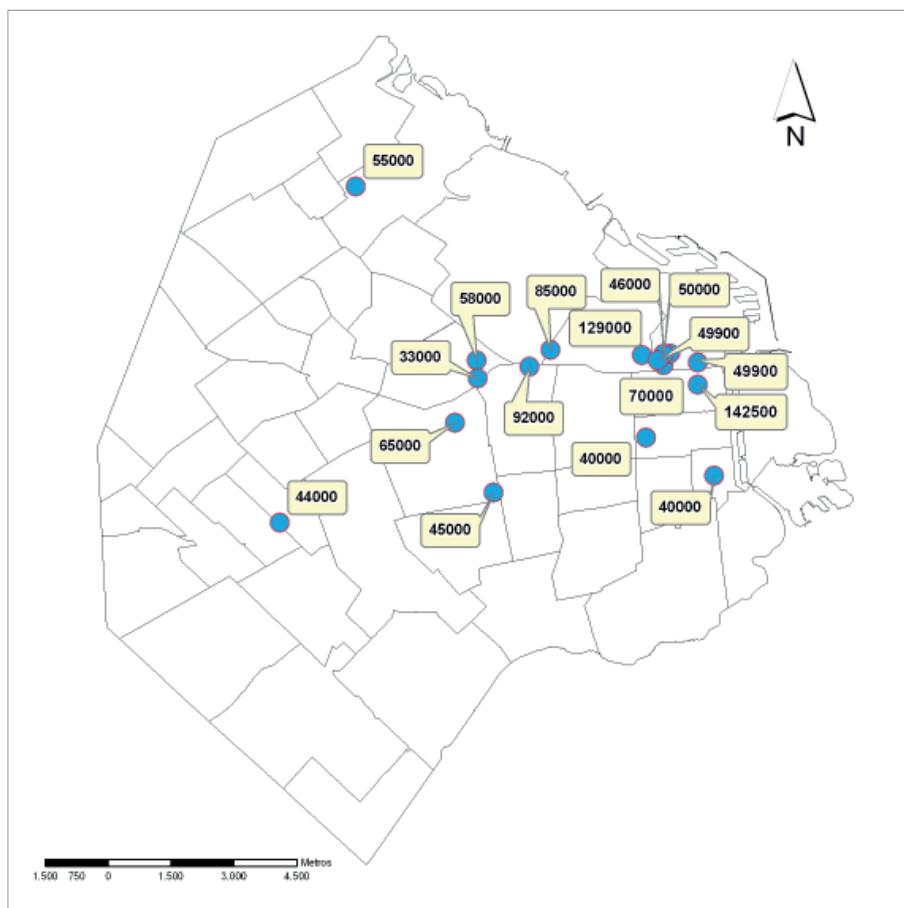
Con precios intermedios, se hallaron varias ofertas entre U\$S 90.000 y U\$S 50.000, localizándose en los barrios de Almagro, Recoleta, Parque Chas, Retiro, Caballito, Villa Crespo y Retiro. El caso a remarcar es el del barrio de Retiro, donde se encuentra la presencia de cinco locales de la superficie analizada. En este barrios es observable la mayor concertación de locales en venta con superficie de 20 m², todos estos se encuentran cercanos al límite con los barrios de San Nicolás y Recoleta, ambos de gran valor comercial. Es también destacable el hecho de que los precios para estos locales (en total seis en el barrio) que los precios presentan una amplitud grande, ubicándose el mayor a U\$S 88.000 y el menor a U\$S 50.000. El precio más bajo de este rango medio se encuentra en la avenida Santa Fe al 1200 y es ofrecido por U\$S 50.000 en el barrio de Retiro.

Los locales de menor precio están ubicados en los barrios de San Telmo, Montserrat y Villa Crespo, el primero sobre la calle Defensa al 1200, el segundo en Virrey Cevallos al 400 y en Frías Eustoquio al 500, los primeros dos a U\$S 40.000 y el último a 33.000. Para los locales de 20 m² este es el de menor precio, presentando un valor de U\$S 33.000, siendo no muy alejado a los anteriormente mencionados.

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

Mapa 1.5.
 Precio de referencia en U\$S de locales en venta de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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

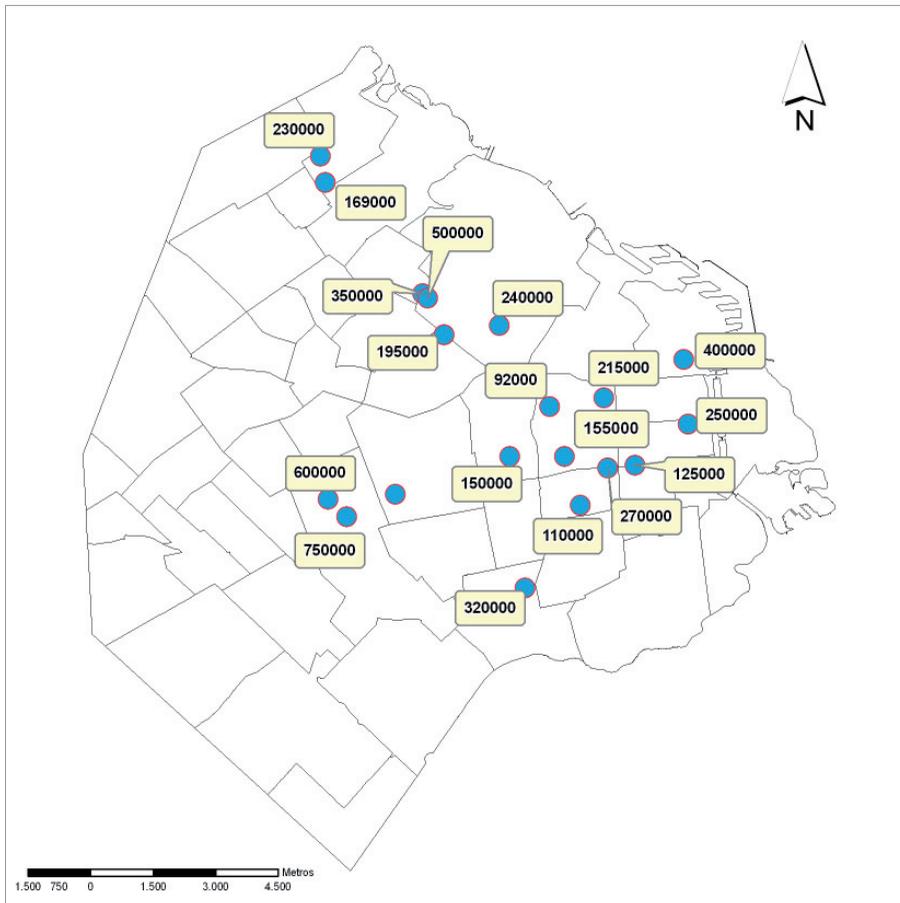


Continuando con la observación puntual de locales respecto a sus dimensiones, se distinguen veintiséis locales de 100 m². La mayor parte de ellos se ubica en las zonas comerciales de la Ciudad, en la zona Oeste se encontraron diez locales (Villa Crespo, Flores, Balvanera, Liniers, Chacarita y Caballito), en la zona Norte otros ocho (Colegiales, Palermo y Núñez) y en la zona Centro tres (Montserrat, Puerto Madero y Retiro). Finalmente se registraron dos ofertas en zona Sur (San Cristóbal y Nueva Pompeya).

El local de valor más elevado para los de superficie de 100 m², está ubicado en Palermo, sobre la calle José Cabrera al 6900. Se encuentra ofertado a un precio de U\$S 1.100.000. Con una mayor distancia con respecto al valor hay tres locales en el rango de U\$S 750.000 a U\$S 600.000. Dos en el barrio de Flores y otro en Puerto Madero, el primero de ellos es un local ubicado sobre la avenida Rivadavia al 6900, con un valor de U\$S 750.000,

luego en la calle Aime Paine a 1300, a U\$S 700.000 y en avenida Avellaneda al 2600 con un precio de U\$S 600.000.

A partir de aquí los valores se encuentran en un rango de precios de entre U\$S 500.000 y U\$S 200.000. Lo destacable de los locales en venta con superficies de 100 m², es que los más altos valores se encuentran en la zona Norte, alejados del centro de la Ciudad. Es destacable también que los precios más bajos se ubican cercanos a la zona Centro de la Ciudad. Estos locales van desde los U\$S 125.000 a los U\$S 80.000 y se ubican en los barrios Balvanera, Liniers, Montserrat, Parque Patricios y San Cristóbal. (Ver Mapa 1.6)



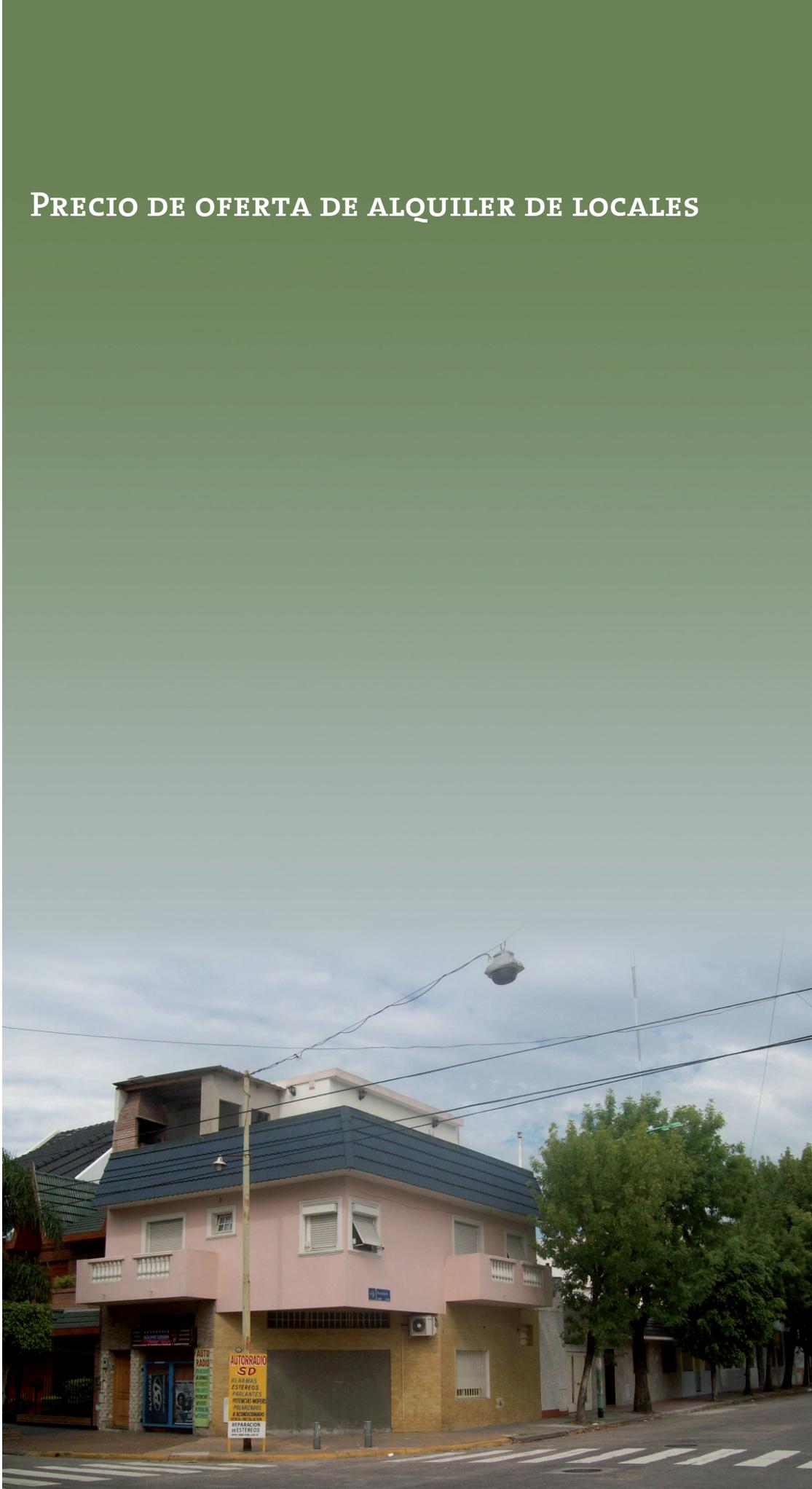
Mapa 1.6.
 Precio de referencia en U\$S de
 locales en venta de 100 m².
 Ciudad de Buenos Aires.
 Marzo 2012

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



2

PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOCALES



2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de marzo se relevó un total de 1.898 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 6,0 m² y los 4.800,0 m², alcanzando una dimensión promedio de 219,1 m². La moneda elegida para el análisis de los precios es el peso, dado que es el utilizado en este mercado; y la medida por m² permite homogeneizar el análisis con los locales en venta. El precio promedio del m² es de \$ 90,7, aumentando un 9,9% al resultado de diciembre. Respecto del precio promedio se observa una tendencia en aumento desde que comenzó el relevamiento en Diciembre de 2001. Si bien hubo casos donde en el porcentaje de variación trimestral registró valores negativos, la tendencia es un aumento general, cabe mencionar que el crecimiento trimestral es el mayor producido desde el año 2007. Con respecto a la variación interanual del precio promedio en marzo de 2011 se registra un aumento del 32,4% respecto al mismo mes de 2010. Como en las variaciones trimestrales, ésta es la mayor producida desde el año 2006.

Analizando detenidamente la evolución de la serie de precios desde diciembre de 2001, el alquiler promedio se sostuvo por debajo de los \$ 20,0 por m² hasta septiembre de 2004 inclusive. Con la tendencia en alza a lo largo del período, ese valor se duplicó tres años después: en diciembre de 2007, el precio promedio fue de \$ 41,3. Si bien el ritmo de aumento de los precios fue constante, desde el año 2003 se detectaron descensos trimestrales sólo en cinco ocasiones (junio 2005, septiembre 2006, marzo 2009, diciembre 2009 y Septiembre 2010), tres de los cuales fueron menores al 4,0 %. En todos esos momentos, la recuperación del precio fue inmediata, los trimestres subsiguientes mostraban aumentos en proporciones superiores a las de las bajas. (VER GRAFICO 2.1).

La tendencia de las variaciones son en general similares a las encontradas para los valores de los locales en venta, aunque para el caso de locales en alquiler, los incrementos en los precios se dan con mayor intensidad, mientras que en el caso de las caídas éstas son mas leves, con excepción del mes de diciembre 2009, donde ésta fue mucho mayor a la caída del precio de venta. Este incremento de mayor intensidad en los precios se da ya que el mercado de locales en alquiler es mucho mas versátil que el de locales en venta, por ende es normal encontrar valores o variaciones mas intensas en los de alquiler, como es el caso de la Ciudad de Buenos Aires. (VER CUADRO 2.1).

Cuadro 2.1.
Variación trimestral y anual
del precio promedio de alquiler
de locales en \$/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001–Marzo 2012

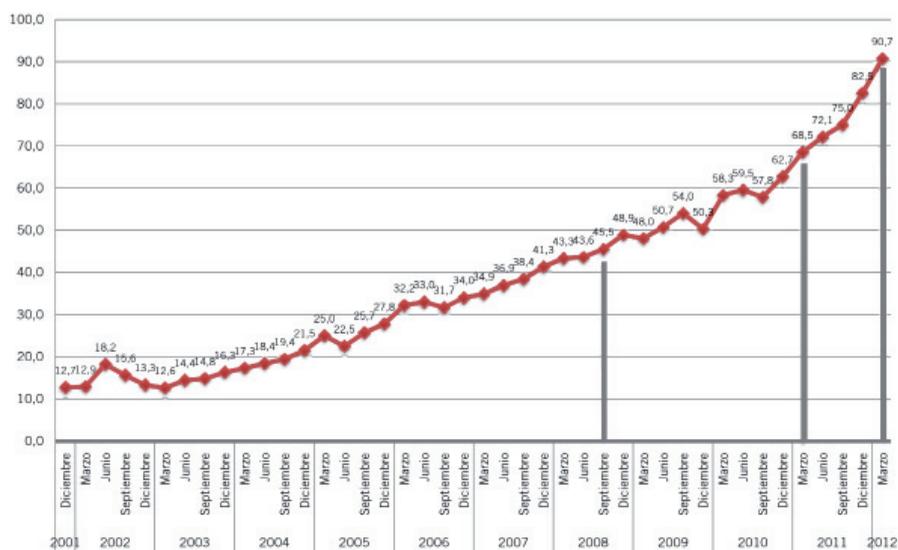
	Precio (\$)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Marzo	12,9	1,3	
Junio	18,2	41	
Septiembre	15,6	-14,2	
Diciembre	13,3	-26,8	4,6

2003			
Marzo	12,6	-5,3	-2,2
Junio	14,4	14,3	-20,8
Septiembre	14,8	2,7	-5,4
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Marzo	17,3	6,1	37,3
Junio	18,4	6,4	27,8
Septiembre	19,4	5,4	31,1
Diciembre	21,5	10,8	31,9
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
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

Cuadro 2.1.
Variación trimestral y anual
del precio promedio de alquiler
de locales en \$/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001–Marzo 2012

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

Gráfico 2.1
Variación del precio promedio
de locales en alquiler por m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001–Marzo 2012



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

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

La determinación del precio de alquiler responde a una serie de factores, entre los cuales se cuentan las dimensiones y la localización de los mismos. El cuadro 2.2 presenta los precios promedio, máximo y mínimo para cinco rangos de tamaño y las respectivas cantidades de ofertas según el rango. Coincidiendo con el análisis hecho para los locales en venta, el precio promedio más alto se observa en los locales de superficie pequeña, entre los de 6 y 20 m², con un valor de \$ 116,3. El siguiente valor más alto, es en el siguiente rango entre 21 y 50 m², con un precio promedio de \$ 109,2, luego los locales entre 51 y 100 m² con un valor muy similar al anterior de \$ 108,5 y presentando el máximo valor de locales en alquiler de \$ 1.134,1. Para los locales en el siguiente rango de superficies (entre 101 y 500 m²), el promedio es de \$ 80,5 presentando un precio promedio menor, según marca la tendencia en los locales en venta, por otro lado concentra la mayor cantidad de ofertas, 859. Por último, los locales de superficies más grandes (entre 501 y 4800 m²) son los que presentan el menor precio promedio de la serie, con \$ 52,1 el m².

Cuadro 2.2.
Precios promedio, máximos y
mínimos de locales en alquiler
en \$/m², por rango de superficie.
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2011

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
6 - 20	68	116,3	633,3	25,0
21 - 50	414	109,2	800,0	17,1
51 - 100	377	108,5	1.134,1	18,8
101 - 500	859	80,0	523,2	4,7
501 - 4800	180	52,1	236,3	5,6
Total	1.898	93,2	1.134,1	4,7

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

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

En la distribución de los precios de alquiler por zonas, se observan diferencias notables entre el Norte y Sur de la Ciudad. La zona Norte presenta un precio promedio de \$ 117,8 por m², y el otro extremo, la zona Sur \$ 54,4, la cual no supera el promedio total de la Ciudad. Por su parte, la zona Centro tiene el segundo promedio más importante de \$ 102,5. Luego la zona Oeste tiene un precio promedio más bajo al de las zonas anteriores de \$ 78,7 el m², ésta contiene la mayor cantidad de ofertas (737 locales) por lo que es la zona de mayor peso a la hora de conformar el promedio de la ciudad.

Cuadro 2.3.
Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	420	102,5	930,2	13,7
Zona Norte	484	117,8	800,0	9,3
Zona Oeste	737	78,7	1.134,1	4,7
Zona Sur	257	54,4	223,1	7,0

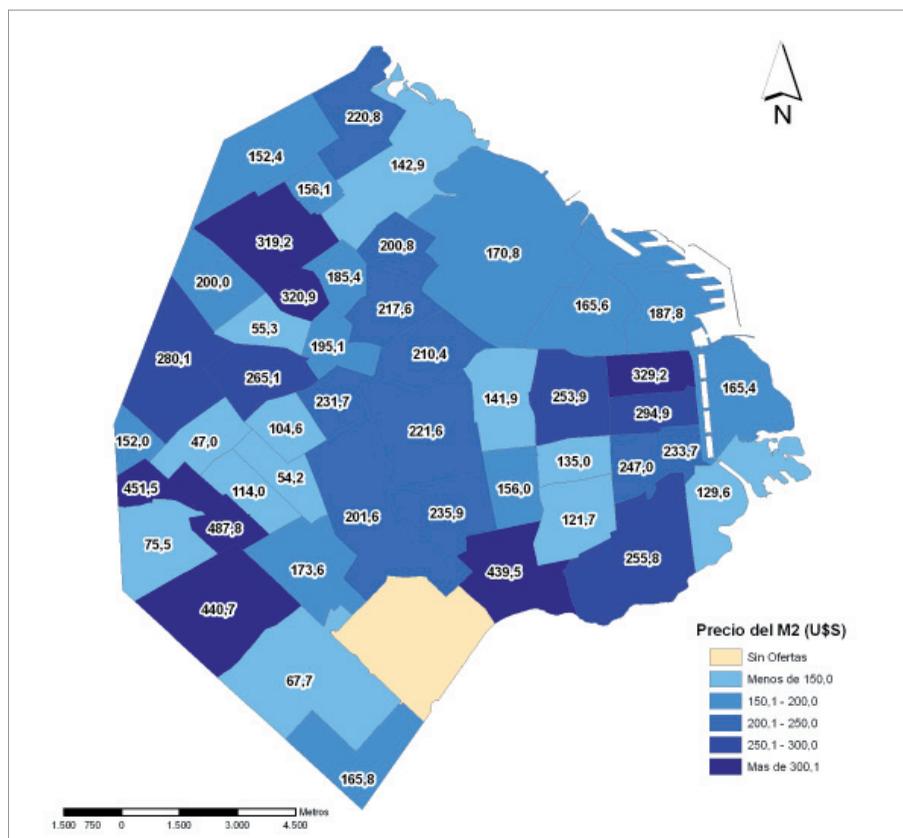
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

En la zona Centro, el barrio de Puerto Madero es el barrio con valor promedio más alto, en la Ciudad \$ 193,7 el m². Por su parte, el barrio de Retiro tiene un precio promedio de \$ 124,0, seguido por el barrio de San Nicolás con un precio promedio de \$ 107,8 y el barrio de Montserrat con el mínimo valor de la zona Centro de \$ 55,2.

En cuanto a la zona Norte, el barrio de Recoleta es el que presenta el precio promedio máximo: \$ 141,0, le sigue el barrio de Belgrano, con un valor de \$ 122,0 el m²; luego, el barrio de Palermo y Colegiales con precios de \$ 110,6 y \$ 97,8 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Nuñez y Saavedra presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con un precio promedio de \$ 68,9 y \$ 51,4. Finalmente el barrio de Coghlan tiene el precio mínimo dentro de la zona: \$ 46,1 el m².

En cuanto a 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: Liniers (\$ 145,9), Villa Crespo (\$ 112,5) y Floresta (\$ 110,7). Por su parte, en esta zona hay barrios más alejados del centro, los cuales presentan también precios promedio altos para el total de la misma, como son Caballito (\$ 85,9), Villa Luro (\$ 85,3), Almagro (\$ 78,9) y Balvanera (\$ 73,3). Por último, dentro de la zona Oeste, los barrios que se encuentran más alejados del Centro y los linderos a la Avenida General Paz, presentan los valores medios como son: Villa del Parque (\$ 68,5), Villa Real (\$ 67,4), Versalles (\$ 64,0) y Villa Urquiza (\$ 61,2); ocurre que los valores más bajos de la zona se encuentran en barrios un poco más alejados del límite de la Ciudad, en barrios como Paternal (\$ 47,6), Parque Chas (\$ 45,0) Agronomía (\$ 42,1) y Villa General Mitre (\$ 40,0). El valor bajo para estos últimos barrios es probable que se de por ser principalmente residenciales.

En cuanto a la zona Sur nos encontramos con los valores que promedian los menores precios para el total de la Ciudad. El precio más alto de la zona es el del barrio de San Telmo \$ 69,1, seguido por Boedo \$ 72,4, Nueva Pompeya \$ 63,6 y Constitución \$ 55,7. Los precios más bajos para esta zona se encuentran en los barrios de Parque Patricios (\$ 32,0), Mataderos (\$ 34,9), Parque Chacabuco (\$ 38,7) y Villa Lugano (\$ 39,6). El primero de éstos últimos mencionados el valor más bajo del total de barrios de la Ciudad. (VER MAPA 2.2).



Mapa 2.2.
 Precio promedio del m²
 de locales en alquiler.
 Ciudad de Buenos Aires.
 Marzo 2012

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

Respecto al relevamiento realizado, la zona Oeste es la que presenta un mayor porcentaje de crecimiento con respecto al último trimestre relevado (diciembre de 2011). El porcentaje de aumento de esta zona fue de 17,3%, a diferencia del 14,5% que presenta la zona Centro. En cuanto a las zonas Norte y Sur ambas presentan sensibles crecimientos de 0,3% y 4,8% respectivamente.

Con respecto a los valores de variación anual, vale remarcar que todas las zonas de la Ciudad han presentado aumento respecto al mismo trimestre del año anterior. La zona Centro es la que presenta el mayor aumento, alcanzando el 37,8%. A ésta le sigue la zona Norte con un aumento del 30,9%; luego se ubican las zonas Sur y Oeste con una variación anual positiva del 28,3% y 24,7%, respectivamente.

	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
	DIC. (\$)	SEP. (\$)	DIC. (\$)																			
CENTRO	21,4	22,5	37,3	23,1	52,9	41,3	47,0	45,9	45,3	48,1	56,4	59,5	56,1	50,7	70,0	77,3	74,4	89,5	102,5	14,5	37,8	
NORTE	14,5	29,3	41,5	27,5	42,0	42,4	53,9	51,8	58,5	51,6	62,6	60,4	70,3	64,3	76,0	76,3	90,0	117,5	117,8	0,3	30,9	
OESTE	12,3	14,3	16,6	14,3	22,6	18,5	27,0	24,7	33,6	30,8	43,2	38,3	42,4	43,5	48,8	45,9	63,1	67,1	78,7	17,3	24,7	
SUR	10,1	9,7	11,8	11,8	15,4	13,0	18,5	16,2	26,3	18,6	36,4	30,0	30,5	33,9	40,1	39,0	42,4	51,9	54,4	4,8	28,3	

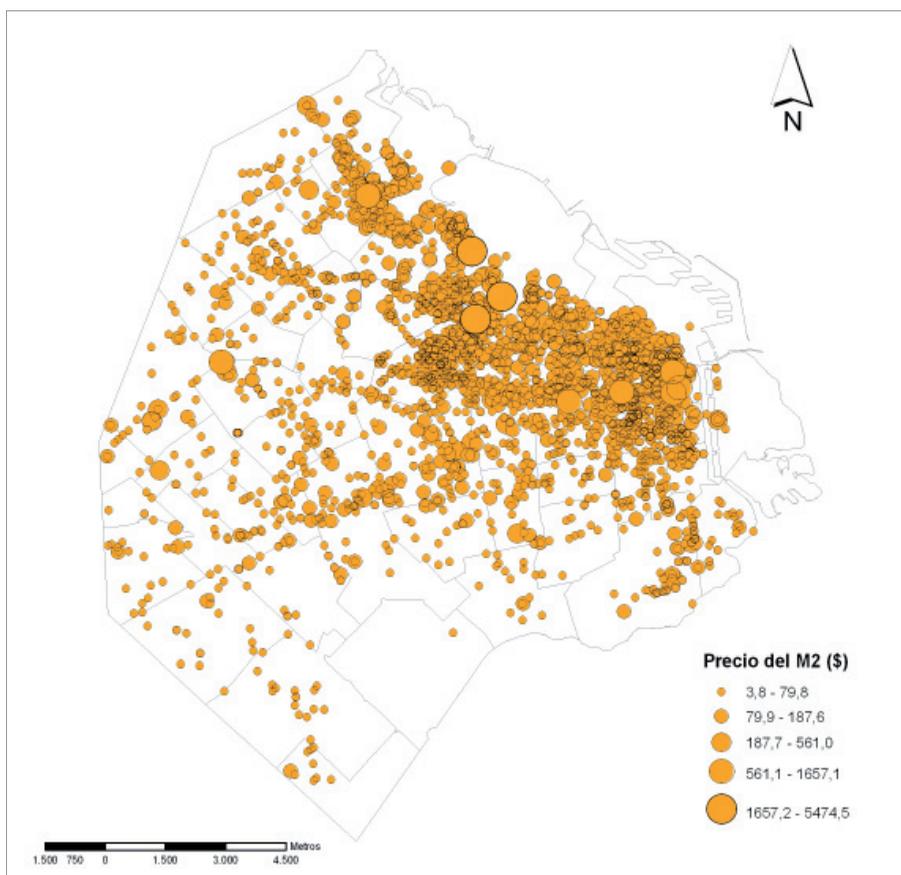
Cuadro 2.4:

Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Marzo 2011

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

Para el mapa 2.3 se diferencian todas las ofertas de locales en alquiler para la Ciudad, en Marzo de 2011. Según se observa, los locales de mayor precio se ubican en la zona Centro y Norte de la Ciudad. Las ofertas de precio más alto se ubican en barrios como Palermo, San Nicolás y Belgrano así como también en los barrios de Recoleta, Retiro y Villa Crespo. Se observa también que los locales de precios más altos se ubican en relación a las arterias principales de cada zona, con lo cual se puede ver una extensión de los locales de precio elevado hacia los barrios de zona Norte en relación a arterias principales como Av. Santa Fe, Cabildo o Triunvirato. Con respecto a los locales de valores más bajos, si bien se sigue advirtiendo la tendencia a su localización en las zonas Centro y Norte (Debido a su intensa actividad comercial), se pueden apreciar ofertas a lo largo de los barrios más residenciales de la Ciudad. En esta distribución los barrios residenciales del Norte presentan un porcentaje más alto que los del Oeste y Sur.





Mapa 2.3.
 Precio del m² de locales en alquiler
 en los barrios, Ciudad de Buenos
 Aires. Marzo 2012

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

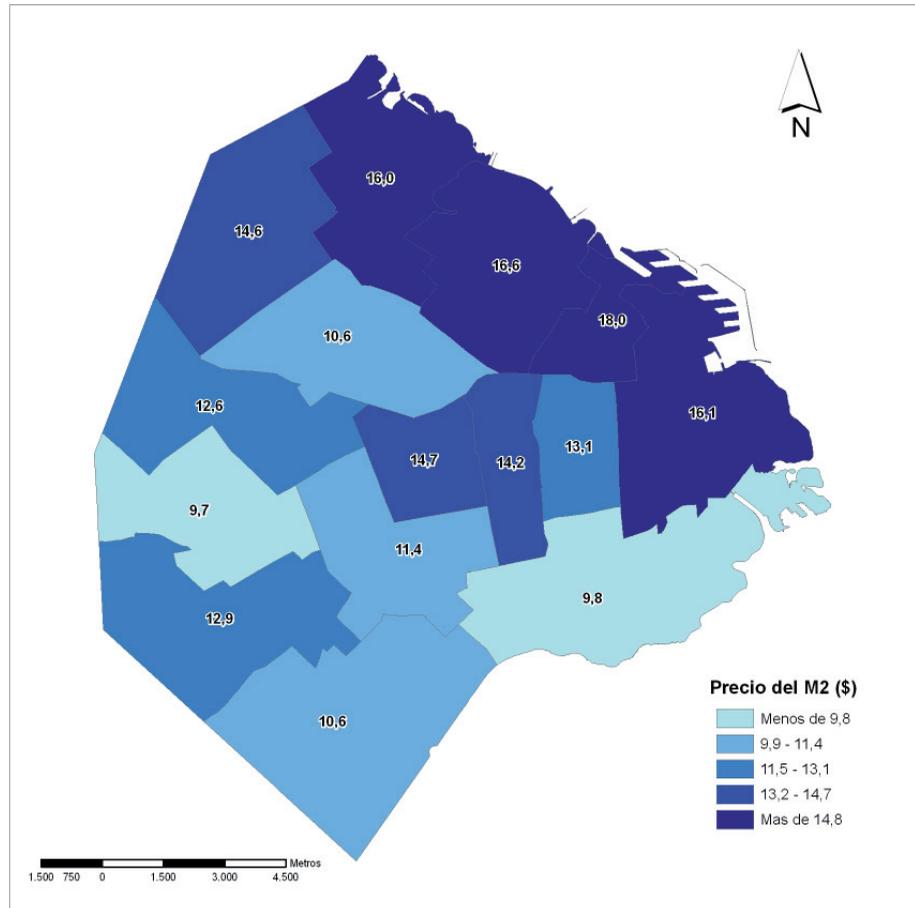
2.1. IV. Precio promedio de oferta de los locales en alquiler por Comuna

Con el fin de realizar un análisis de la distribución territorial del precio promedio del m² de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en Marzo 2012. En principio se reconocen comunas que tanto para el primer año de relevamiento como para éste, siguen siendo las de precios altos. Son ejemplo de esto, la Comuna 14 (Palermo) que para ambos relevamientos presenta el precio promedio por m² más alto. Sucede también con las Comunas 2 (Recoleta) y 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) que se encuentran en el rango de los valores más altos de todo el mercado de locales en alquiler, para los dos años analizados.

En 2001 las comunas de mayores precios promedio eran la 1, 2, 13 y 14. Como se puede observar, en ese momento, los valores en la zona Centro, así como en las Comunas 5 y 6 se hallaban por sobre la media de la Ciudad, cuyo precio promedio por m² era de \$ 13,4. En cuanto a los precios extremos: el precio máximo era el de la Comuna 2 (\$ 18,0) y el mínimo pertenecía a la Comuna 10 (\$ 9,7).

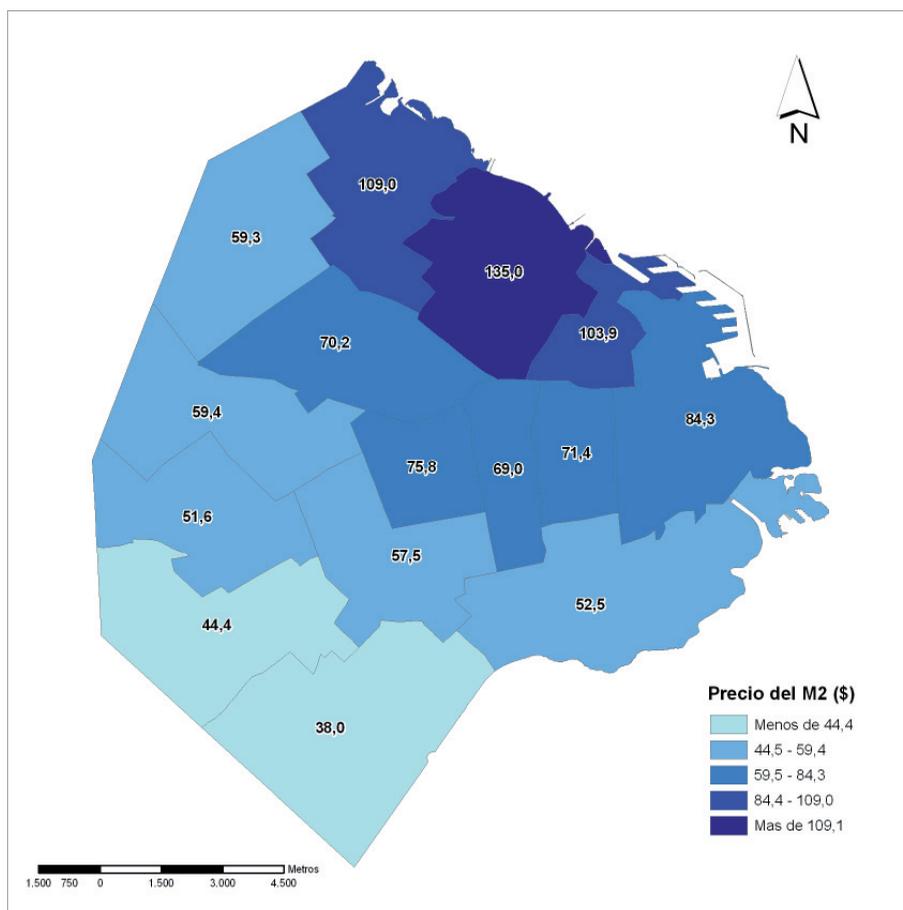
Mapa 2.4.
 Precio promedio del m² de los
 locales en alquiler por comuna.
 Ciudad de Buenos Aires.
 Diciembre de 2001

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



Para Diciembre de 2011 los valores más altos se ubican en la Comuna 2 (Recoleta), y le siguen en orden las Comunas 13 (Belgrano, Colegiales y Nuñez) y 14 (Palermo) con un precio del m² de \$ 141,0 \$ 112,3 y \$ 110,6 respectivamente. Cabe destacar el caso de la Comuna 15 la cual ya que en el año 2001 era una de las comunas de menor precio por m² para la Ciudad, y se observa como en los últimos años su crecimiento fue en aumento hasta consolidarse una de las de más alto valor comercial.

Se observa en el siguiente rango de valores a las Comunas 1 (Constitución, Montserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 6 (Caballito), Comunas 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) y Comunas 5 (Almagro y Boedo) las cuales presentan valores de \$ 95,5 y \$ 85,9, \$ 78,5 y 74,2 el m² respectivamente. Luego siguen las Comunas 3 (Balvanera y San Crsitobal) 7 (Liniers, Mataderos y Parque Patricios) y 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) con precios por m² de \$ 69,7, \$ 63,9 y 57,8 respectivamente. Para el siguiente rango de precios se incluyen las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) 7 (Flores y Parque Chacabuco) y 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) las cuales presentan los valores mas bajos para este trimestre, y tienen un precio del m² de \$ 51,6, \$ 50,5 y \$ 42,9 respectivamente.



Mapa 2.5.
 Precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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

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

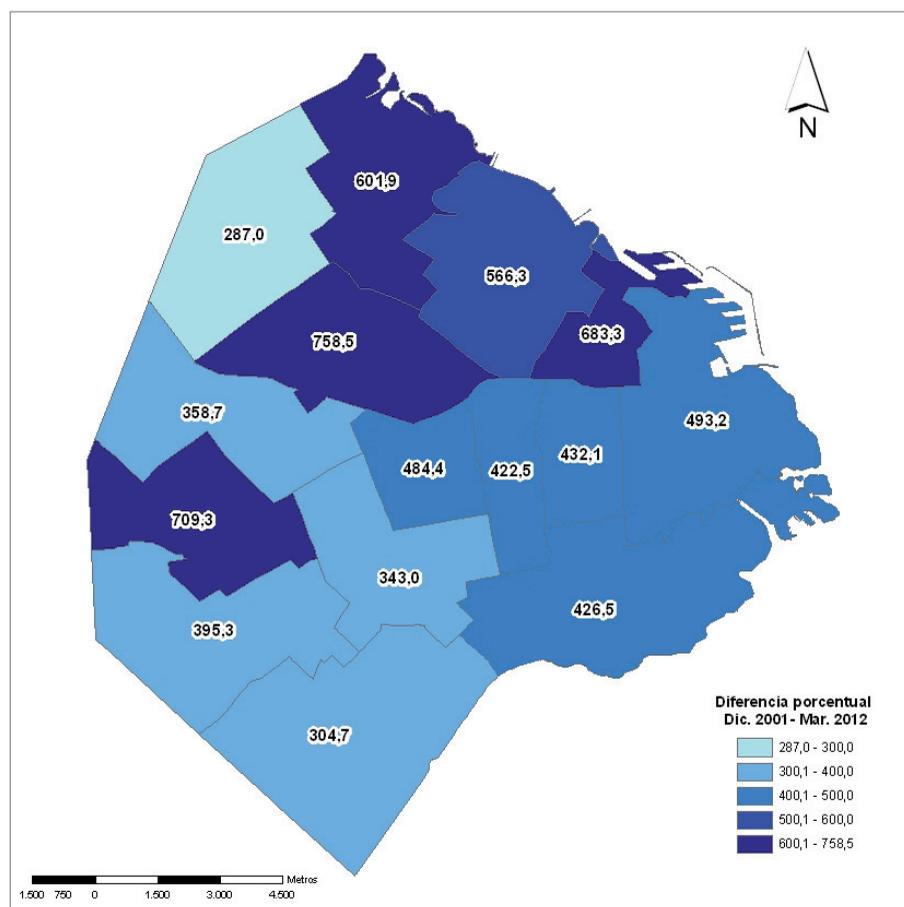
Conforme a un incremento general de 485% en el precio promedio, entre el primer y el último registro, se observan importantes diferencias en cuanto a la evolución por comuna. El siguiente mapa muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001-marzo 2012. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en ciertas comunas del Norte.

De tal forma, la Comuna 15, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 758,5%. En el segundo rango de diferencia porcentual, la Comuna 13 y 14 muestran un incremento del 601,9% y 566,3% respectivamente.

Para marzo de 2011 observamos que hubo un gran aumento considerado de la Comuna 4 con respecto a su precio promedio, y a su vez con la diferencia porcentual que presentaba en diciembre de 2001. Es por esto que esta comuna pasa de ser la de menor diferencia porcentual a una del rango de variaciones medias en el último relevamiento, 426,5%.

Mapa 2.6.
Diferencia porcentual de precios promedio de alquiler por Comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Marzo 2012

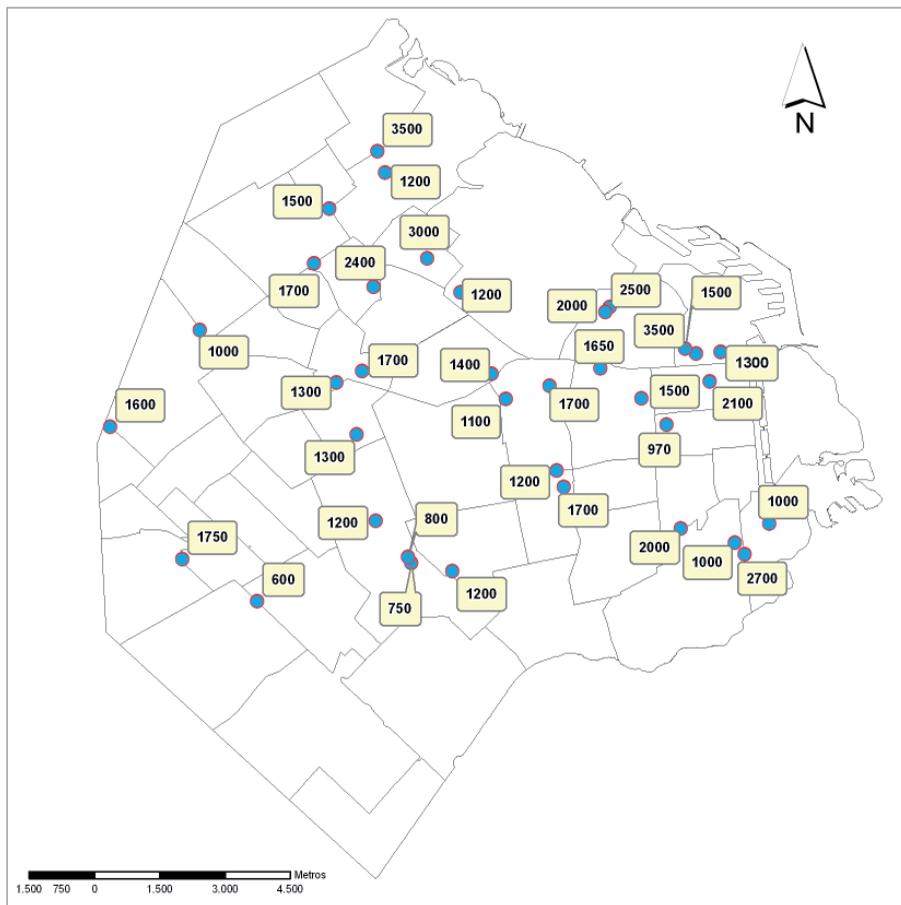
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



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

Para esta sección se seleccionaron todos los locales en alquiler de 20 m² relevados en toda la Ciudad. De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de treinta y dos locales en alquiler. El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 5.500,0 y fue registrado en un local en galería ubicado en la calle Maipu al 900, en el barrio de Retiro. La mayoría de los locales en alquiler (28 de 32) presentan precios mayores a los \$ 1.000,0, y únicamente hay cuatro de estos que se encuentran por debajo de este valor. Estos últimos se ubican uno en el barrio de Monserrat y los otros tres en San Nicolas. Entre la zona Norte y Oeste de la ciudad se reparten la mayoría de las ofertas, 11 para cada zona. Luego siete ofertas en la zona Centro y tres para la zona Sur.

En cuanto a la distribución en la Ciudad con respecto a los precios, se observa una cierta homogeneidad en relación a dicha distribución, pero sí se advierte que los precios mas altos están ubicados en la zona Centro–Norte y estos van disminuyendo con respecto a la lejanía de la misma. (VER MAPA 2.7)



Mapa 2.7.
Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 20 m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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

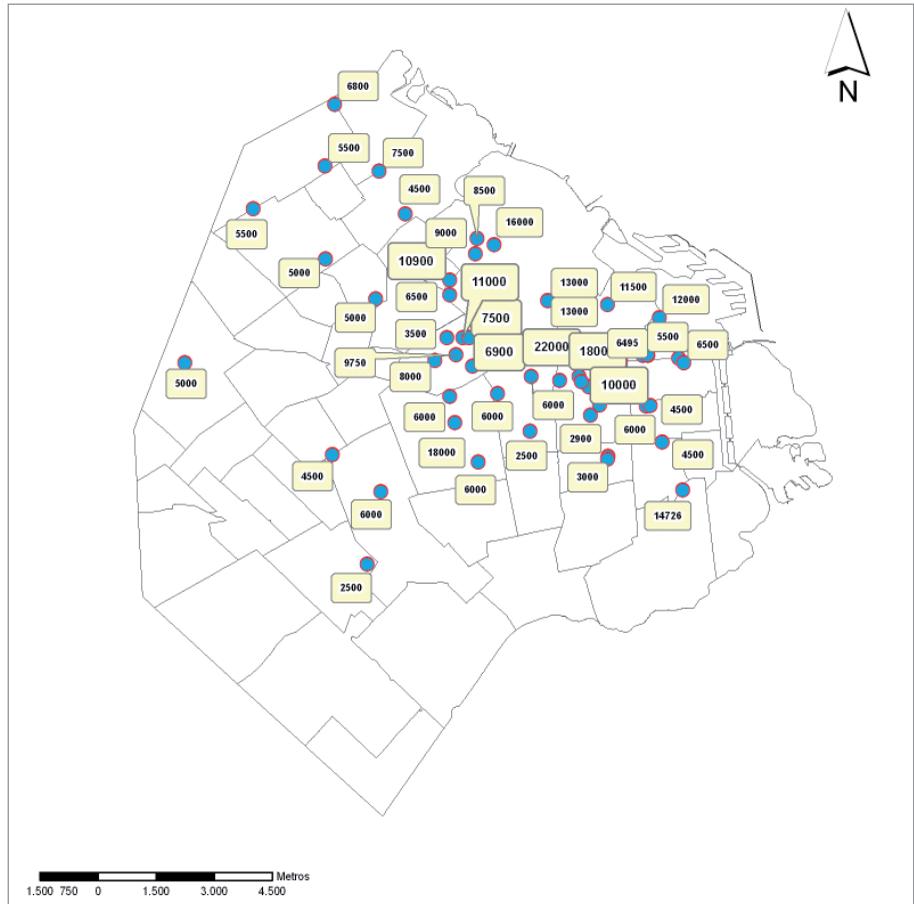
Por otra parte, se seleccionaron cuarenta y cuatro locales en alquiler de 100 m² ubicados en diferentes puntos de la Ciudad. El mayor número de ellos (21) se ubican en la zona Oeste, luego se aprecian 15 casos para la zona Norte. Por último, se encontraron 4 casos tanto para la zona Centro como para el Sur. En cuanto a los precios, el local de menor precio se ubica sobre la calle Mariano Acosta al 1500 en el barrio de Parque Avellaneda, con un precio de \$ 2500,0. En contraparte el local de 100 m² de mayor precio está sobre la avenida Santa Fe al 2000, en el barrio de Recoleta, y presenta un precio de \$ 32.000.

Para este trimestre se encontraron treinta locales que superan o igualan los \$ 6.000 ubicándose mayoritariamente entre las zonas Oeste y Norte (14 y 13 casos respectivamente). Dentro de éste rango la zona centro presenta únicamente dos casos y uno en la zona Sur ubicado en la calle Cochabamba 4300 con un precio de \$ 6.000 en el barrio de Boedo.

En lo que respecta a los locales con precios menores a los \$ 6.000, son catorce los casos, y dentro de estos, hay un total de siete casos, con valores inferiores a los \$ 4.500. De estos últimos tres se ubican en la zona Sur, uno en la zona Centro y los restantes en la zona Oeste de la Ciudad. El local de menor precio para esta superficie se encuentra en calle Mariano Acosta al 1500, presentando un precio de \$ 2.500. En general de los casos se observa una tendencia a encontrar precios más bajos conforme se van alejando del Centro-Norte de la Ciudad.

Mapa 2.8.
 Precio de referencia en pesos de
 locales en alquiler de 100 m².
 Ciudad de Buenos Aires.
 Marzo 2012

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



3 RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTAS



3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

Para el total de las 3.236 ofertas encontradas en la Ciudad, tanto de locales en alquiler como en venta, se han presentado 153 casos que presentan ambas opciones. Para el análisis comparativo entre ambos precios fue necesario que ambos se encontraran en la misma moneda, por lo cual los precios de alquiler se convirtieron a dólares tomando la cotización del día (\$ 4,40 al 09 de marzo de 2012). Para el total de la Ciudad el precio promedio total de los locales en venta arrojó un valor de U\$S 2.660,8. Para los locales en alquiler el precio promedio para todas las ofertas presentes en este trimestre, dio un valor de U\$S 22,5. Dado estos datos se observa que el precio de los locales en venta resultó 109,3 veces mayor al de alquiler.

Según se observa en el siguiente cuadro, la zona Oeste es la que presenta el precio promedio más alto, con U\$S 2.941,5 para locales en venta y U\$S 23,5 para alquiler en la zona Norte. En contraparte, la zona Sur es la que presenta precios mas bajos, con U\$S 1.423,0 para la venta y U\$S 9,5 para alquiler. (VER CUADRO 3.1)

Cuadro 3.1:
Relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Marzo 2012

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	2.795,4	23,5	119,0	0,8
Zona Centro	3.281,1	20,1	163,2	0,6
Zona Oeste	2.941,5	18,1	162,5	0,6
Zona Sur	1.423,0	9,5	149,8	0,7
TOTAL	2.460,0	22,5	109,3	0,9

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

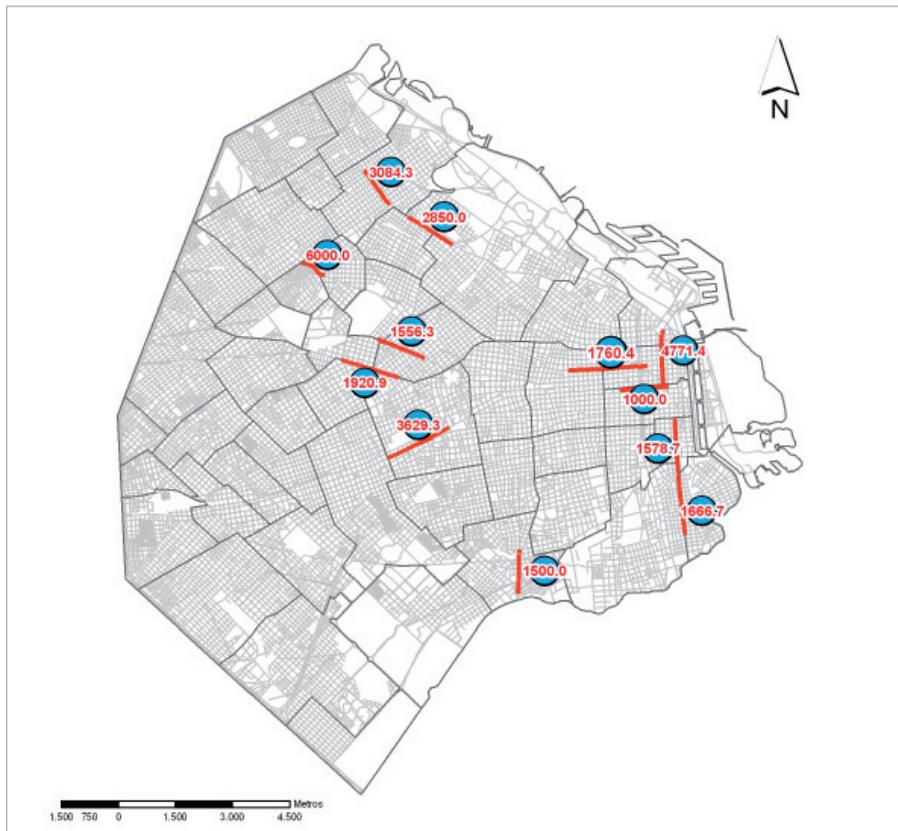
A modo de ejemplo, en la zona Sur, en el barrio de Constitución, sobre la avenida Constitución al 1200, un local se ofrece en venta a U\$S 2.285,7 el m² y a U\$S 10,4 el m² en alquiler, por lo que la diferencia es de 219,7 veces la venta sobre el alquiler (0,45%). Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Florida al 500 (barrio de San Nicolás), se ofrece en venta a U\$S 2.903,2 m² y en alquiler, a U\$S 17,0 el m², siendo la diferencia de 170,7 veces; en proporción, 0,58%.

En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Paso al 600 (barrio de Balvanera), local que en venta está a U\$S 3.083,3 el m², y en alquiler a U\$S 11,4 el m², estableciéndose una diferencia de 270,4 veces la venta con respecto al alquiler. En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Peña al 3100, en el barrio de Recoleta, está a la venta en U\$S 4.222,2 el m², y en alquiler a U\$S 23,6 el m². La diferencia entre ambos precios es de 178,9 veces la venta con respecto al alquiler, siendo éste entonces el 0,5% de aquel valor.

3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

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

Se registraron, en doce arterias de la Ciudad con presencia de locales en venta. El valor promedio más alto, se encuentra en la arteria del Oeste: en la avenida Rivadavia (U\$S 4.400,0 el m²). Luego en la zona Centro, sobre la calle Florida (U\$S 4.252,6 el m²). Con un valor menor, le siguen en precio promedio la avenida Corrientes (U\$S 3.890,5 el m²) y la avenida Cabildo (U\$S 2.733,3 el m²) la primera en la zona Centro y la última en zona Norte. Con presencia de precios un poco más bajos, están el primer tramo de la avenida Cabildo (entre las alturas 1700 al 2600) con un precio promedio de U\$S 2.631,9 el m², y la avenida Warnes (U\$S 2.237,8 m²). Ya debajo de los U\$S 2.000 se encuentran las avenidas San Martín (U\$S 1.943,4 m²); Defensa (U\$S 1.537,3 m²), Regimiento de los Patricios (U\$S 1.517,6 m²), avenida Saenz (U\$S 1.348,9 m²). El precio promedio de la arteria principal mas baja, se presento en avenida De Mayo, con un precio de U\$S 666,70 el m².



Mapa 3.1.
Precio de m² en dólares de
locales en venta en arterias
comerciales. Ciudad de Buenos
Aires. Marzo 2012

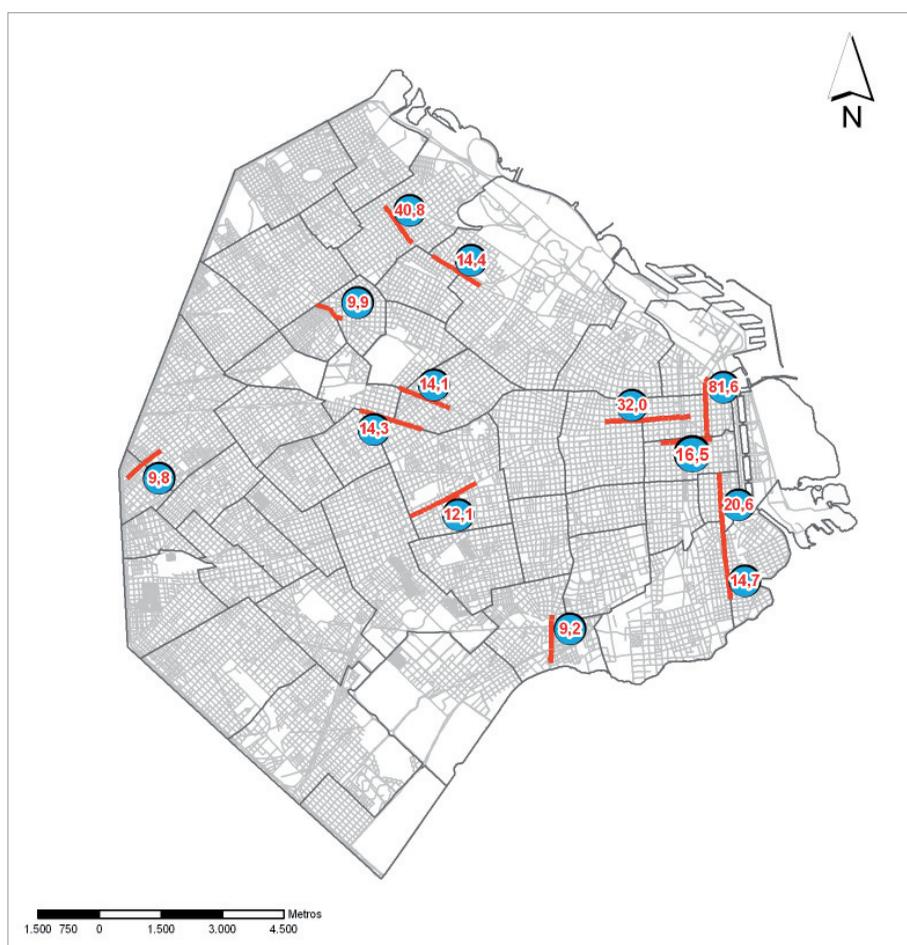
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia
Territorial, Secretaría de Planeamiento,
MDU. GCBA.

En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial, se registra en la calle Florida (U\$S 66,8 el m²), luego con valores por la mitad inferiores al anterior en avenida Cabildo y Rivadavia con un promedio de U\$S 39,8 y U\$S 31,7; le siguen la avenida Corrientes (U\$S 27,2), la avenida Cabildo (entre 1700 y 2600) a U\$S 22,6 y por último la calle Defensa U\$S 22,4. Siguen disminuyendo los valores hacia la avenida Francisco Beiró con un valor promedio de U\$S 18,4; luego en la zona Oeste en avenida Warnes se registra un promedio del U\$S 17,0.

En comparación con los valores por arteria de locales en venta se puede reconocer una cierta homogeneización en los valores de las ofertas. Los valores que siguen decreciendo corresponden a las arterias de avenida De Mayo (U\$S 16,9 m²), Regimiento de los Patriotas (U\$S 16,2 m²), avenida San Martín (U\$S 13,2) y avenida Triunvirato (U\$S 7,3 m²) con el valor más bajo para los locales en alquiler.

Mapa 3.2.
 Precio del m² en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

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



Cuadro 3.2:

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

Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2012

Arterias	En venta		En alquiler	
	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cantidad de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)
Defensa 700-1800	3	1537,3	14	22,4
Av. Rivadavia 5000-6200	1	4.400,0	9	31,7
Av. Cabildo 1700-2600	13	2.631,9	27	35,3
Av. Corrientes 900-2400	3	3.890,5	13	27,2
Florida 1-800	12	4.252,6	9	66,8
Av. De Mayo 500 -1400	1	666,7	8	16,9
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	2	1.517,6	12	16,2
Av. San Martín 1500-3000	2	1.943,4	5	13,8
Av. Cabildo 1-1000	3	2.733,3	2	22,6
Av. Warnes 500-1500	9	2.237,8	6	17,0
Av. Triunvirato 3600-4100	3	1.394,5	1	7,3

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



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de marzo de 2012 se realizó la medición trimestral número cuarenta y uno del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de diez años que permite advertir las variaciones territoriales de estos valores. Asimismo, desde marzo de 2005 se realiza la serie de precios de locales en venta, lo que posibilita establecer la relación entre el precio de locales en venta y en alquiler.

Se encontraron en marzo 1.338 locales en venta ofrecidos, 30 de ellos en galerías. Las dimensiones de los situados a la calle oscilan entre un mínimo de 5,0 m² y un máximo de 2.750 m², con un promedio de 180,2 m² por local. En cuanto al precio, promedio del m² de los locales en venta fue de U\$S 2.532,3; registrándose un valor máximo de U\$S 14.444,4 por m² y un mínimo de U\$S 236,3 por m². El promedio total es un 7,8% mayor al trimestre anterior, y un 17,6% mayor a un año atrás. En vistas a la serie histórica de registros, se ve a grandes rasgos una tendencia al incremento de los precios, aunque con ciertas oscilaciones.

En cuanto a los locales en galería, el valor promedio registrado, alcanzó los U\$S 2.630,2, con un mínimo de U\$S 600,0 el m² y un máximo de U\$S 7.500,0 el m². Las dimensiones oscilan entre los 5,0 m² y los 112,0 m², promediando 35,8 m² por local.

En el desagregado según las dimensiones de los locales a la calle, los precios promedio máximos corresponden a los locales dentro de los rangos de menores dimensiones: cuanto mayor la extensión del locales, menor su precio por m². En cuanto a las diferencias de precios según localización geográfica, los valores más altos se presentaron en las zonas Centro y Norte de la Ciudad (U\$S 3.006,7 y U\$S 2.891,0 el m²).

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 1.898 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 6,0 m² y un máximo de 4.800 m², promediando 219,1 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 90,7 registrándose un valor máximo de \$ 1.134,1 y un mínimo de \$ 4,7. En relación al trimestre anterior, hubo un aumento del precio del 9,9 %, y la variación interanual fue un incremento del 32,4 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en la zona Norte (\$ 117,8 el m²) y Centro (\$ 102,5 el m²). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 54,4, mientras que en la zona Oeste el m² se ofrece a \$ 78,7.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 153 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de U\$S 2.460,0 el m², y para el alquiler U\$S 22,5 el m², lo cual implica que el primero es 109,3 veces mayor que el segundo; significando una relación porcentual de 0,9 %.

Por último, se tomaron locales ubicados sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, para examinar en particular los precios según las características de estas arterias. Para el alquiler, el precio máximo en promedio corresponde a la calle Florida, a U\$S 66,8 el m²; y el mínimo sobre la avenida Sáenz a un valor de U\$S 7,3 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo está en la avenida De Mayo, con el m² promedio a U\$S 666,7. El máximo corresponde a la avenida Rivadavia, a un promedio de U\$S 4.400,0 el m².



METODOLOGÍA

Para realizar los estudios sobre valor de venta y alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires, se realizan relevamientos cuatro veces al año, en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Para ello, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, la dimensión, la superficie y el precio de oferta de los mismos. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades, Expoclasificados, Argenprop, Buscainmuebles* y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente.

Luego de obtenida toda esta información, se procede a la georreferenciación de cada registro utilizando las herramientas provistas por los *sistemas de información geográfica*, localizando cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter territorial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados.

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



