

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



JULIO 2011



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrí

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Yanina García / María Sol Belacín / Carolina Pérez / Natalia Martín / Martín Moroni / Félix Solari / Federico Tripoli / Sebastián Shaller / Lucas Consentino / Agustín Grígea / Laura Giacchino / Facundo Foray / Paula Acero Lagomarsino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / M. Jazmín Rodríguez / Ivan Latzke Blake. **Diseño gráfico** Alejandro Ambrosone. **Puesta en Página** Macarena Gómez.

ÍNDICE

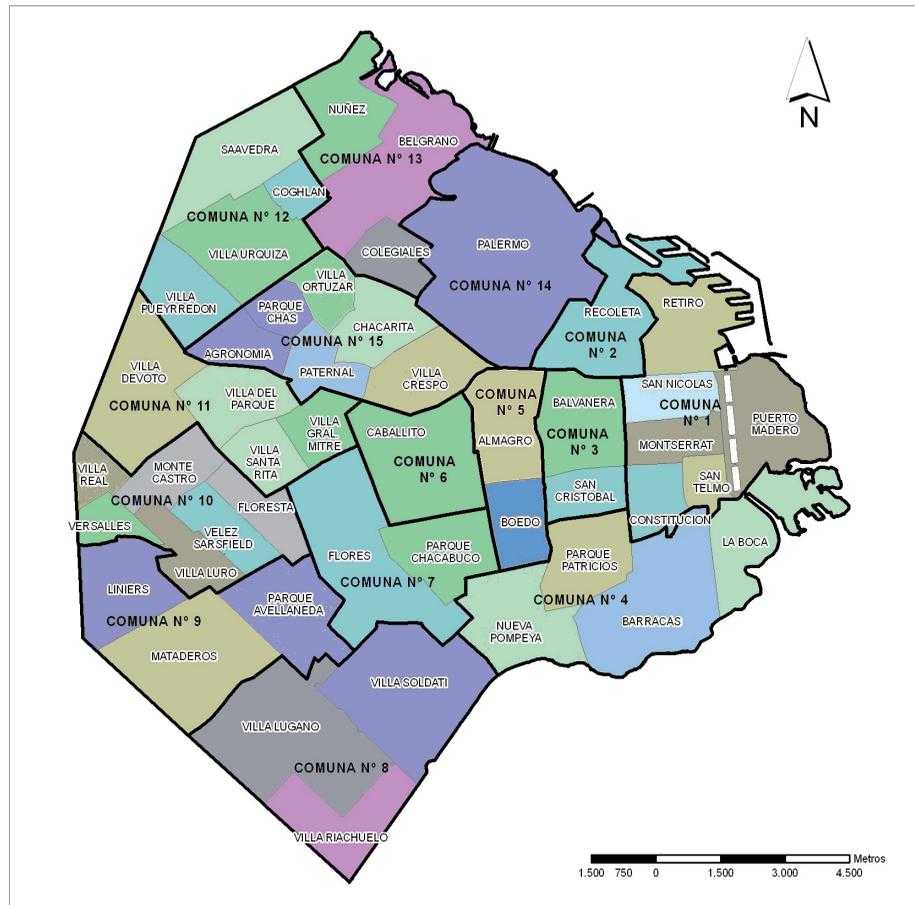
6	INTRODUCCIÓN
8	METODOLOGÍA
9	PRECIOS DE OFERTA DE VENTA DE LOCALES
21	PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE LOCALES
35	RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA
40	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

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 hacen en marzo de 2005.

A fin de analizar los precios de las ofertas de este recorte del mercado inmobiliario, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m²). 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. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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.

1

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA



1. Precio de oferta de locales en venta

1.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características 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 junio de 2011, se estudiaron 1.177 ofertas de locales en venta a la calle en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 11,0 m² y los 2.057,0 m², resultando una media de 177,0 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, de U\$S 2.086,3 con un mínimo de U\$S 160,0 y un máximo de U\$S 9.590,0 el m². En cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 39 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 1.892,8, con un mínimo de U\$S 375,0 el m² y un máximo de U\$S 3.611,1 el m². Las dimensiones de los locales en galería oscilan entre los 8,0 m² y los 200,0 m², promediando 42,0 m².

Con respecto a la anterior medición realizada en junio del año anterior, se detecta un aumento del precio de los locales a la calle en un 23,1 %, la variación ha presentado un leve descenso desde el trimestre anterior sin embargo es una de las más altas detectadas desde marzo 2008. En cuanto a la diferencia de valores con respecto al trimestre anterior, hubo una disminución del 3,1 %. En cuanto al precio promedio del m², este ha presentado importante aumento con respecto al último relevamiento realizado, su valor actual es de U\$S 2.086,3 siendo el segundo mayor valor promedio registrado en la serie. (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	12,44
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

Cuadro 1.1:
Variación trimestral y anual del precio promedio de locales en venta en U\$S/m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – Junio 2011.

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

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

Analizando la distribución de los m² de locales en venta ofrecidos en los barrios de la Ciudad, se observa una fuerte concentración en los barrios de zona Centro y sus alrededores. Se destacan con las mayores proporciones de m² en venta, los barrios de Monserrat y Villa

El rango siguiente de superficie (entre 21 y 50 m²) tiene un promedio significativamente más bajo, a U\$S 2.527,0 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 2.368,4 m². El rango de locales de mayor cantidad de ofertas (521) es el que comprende los 101 y 500 m², cuyo precio promedio es de U\$S 1.741,8 por m². En el rango siguiente en mayor extensión, de los 501 m² a 1.000 m², el precio promedio es el de menor valor por m² es de U\$S 1.399,0; y los locales de máxima superficie (1.001 m² - 5.000 m²) tienen el precio promedio U\$S 1.565,8. (VER CUADRO 1.2).

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
11 - 20	48	3.065,1	7.055,6	1.445,0
21 - 50	227	2.527,0	9.750,0	571,4
51 - 100	301	2.368,4	9.571,4	416,7
101 - 500	521	1.741,8	7.986,1	160,0
501 - 1000	65	1.399,0	4.750,0	265,0
1001 - 5000	15	1.565,8	5.750,0	433,3
Total	1.177	2.111,2	9.750,0	160,0

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 de 2011

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría 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 2.616,5 y U\$S 2.231,7 el m², respectivamente. En tercer lugar, la zona Oeste tiene un promedio no muy lejano de los anteriores de U\$S 2.089,4 el m², y con el mínimo, la zona Sur promedia el m² a U\$S 1.310,3. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la zona Oeste es la que presenta una mayor cantidad, 546 locales en venta, luego la zona Norte y Centro le siguen con 224 y 212 respectivamente. Finalmente la zona Sur es la que menor cantidad de ofertas contiene, 191. (VER CUADRO 1.3).

Zonas	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (U\$S)	Precio Máximo (U\$S)	Precio Mínimo (U\$S)
Zona Centro	212	2.231,7	9.166,7	9.166,7
Zona Norte	224	2.616,5	9.750,0	9.750,0
Zona Oeste	546	2.089,4	9.571,4	9.571,4
Zona Sur	195	1.310,3	5.833,3	5.833,3

Cuadro 1.3.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/ m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2011.

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

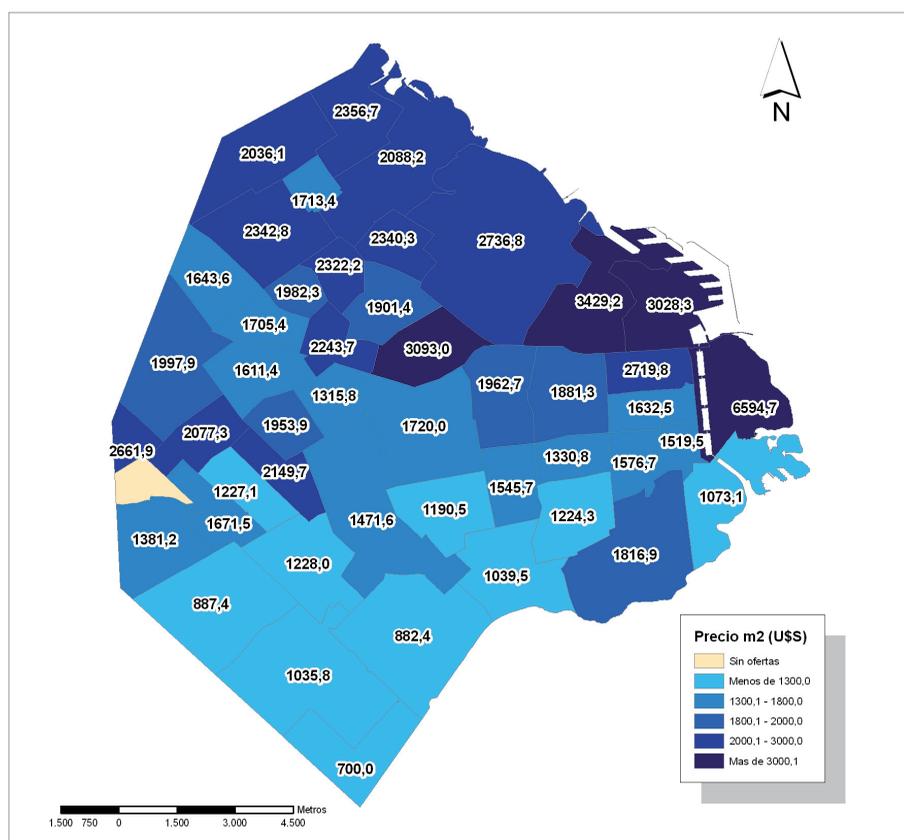
1.1. II. Precio promedio de oferta de los locales en venta por Barrio

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 mas altos se localizan en las zonas Centro y Norte. Es así como en la zona Centro se presentan los mayores precios promedio, liderados por el barrio de Puerto Madero donde el precio por m² es de U\$S 6.594,7 m², cabe mencionar que este barrio presenta tan solo una oferta. Le sigue Retiro con un valor mucho menor: U\$S 3.028,2 el m² pero también alto, en el segundo rango de precios se halla en esta zona el barrio de San Nicolás con un precio promedio de U\$S 2.719,7 el m².

En la zona Norte, el precio promedio más alto corresponde al barrio de Recoleta, a U\$S 3.429,2, el segundo promedio más alto es el de Palermo, a U\$S 2.736,8 el m² y en tercer lugar Núñez que presenta el m² a U\$S 2.356,7 promedio, correspondiendo tanto los precios de Palermo y Núñez como los de Belgrano y Colegiales, a la segunda franja de mayores valores promedio.

En cuanto a la zona Oeste, Villa Crespo tiene el precio promedios mas alto (U\$S 3.092,9 muy por encima de Villa Real, Villa Urquiza y Villa Ortuzar (U\$S 2.661,8, U\$S 2.342,7 y U\$S 2.322,1 cada uno), valores correspondientes al segundo rango de precios altos.

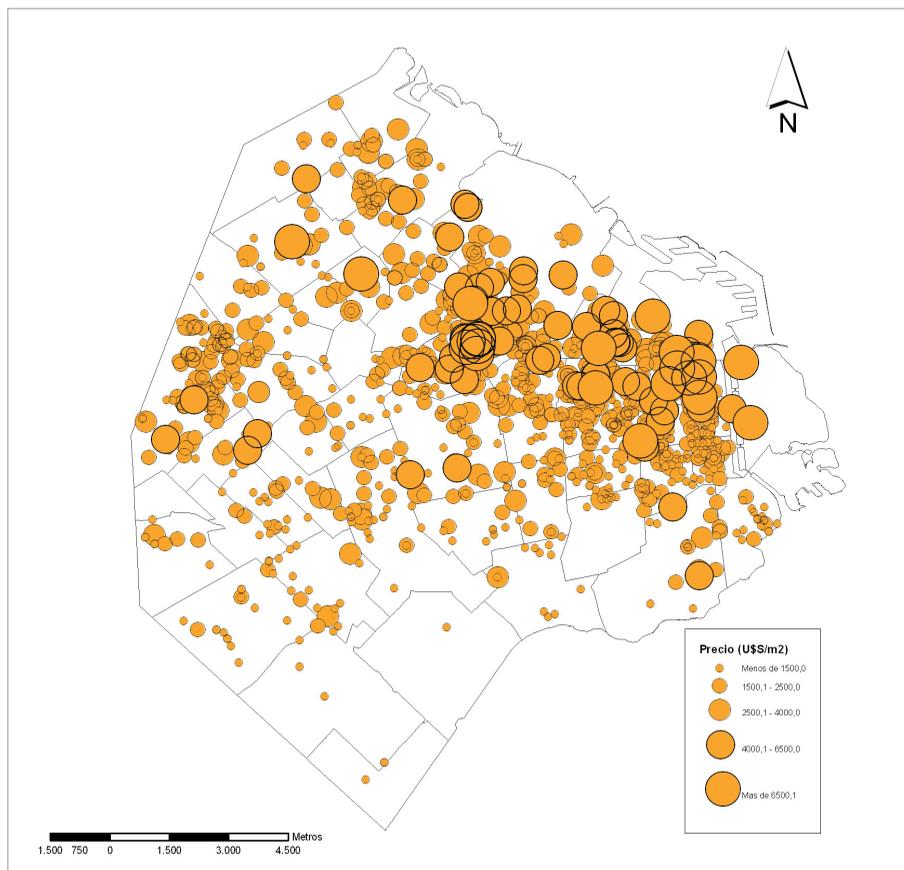
Mapa 1.2.
Precio promedio del m² de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2011.



Los precios promedio por m² más bajos de locales en venta se localizan principalmente en los barrios de la zona Sur. En alrededor de la mitad de los casos, los valores registrados se ubican por debajo de los U\$S 1.100; encontrándose los mínimos en los barrios de Villa Riachuelo, Villa Soldati y Mataderos, con precios promedio de U\$S 700, U\$S 882,4 y U\$S 887,3 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Barracas, Boedo y San Telmo, presentan los precios más elevados de esta zona, entre los U\$S 1.800 y U\$S 1.500.

En la zona Oeste, la mayoría de los barrios tiene un precio promedio menor al del total de ofertas de la Ciudad (U\$S 2.086,3). Los más bajos corresponden a los más alejados del centro financiero y administrativo de la Ciudad, como es Vélez Sarfield (U\$S 1.227,0 el m²), con el mínimo; Villa Gral. Mitre (U\$S 1.315,8 el m²), Liniers (U\$S 1.381,2 el m²), y Flores (U\$S 1.471,6 el m²)

El siguiente análisis permite obtener una mejor lectura de las diferencias en el precio de los locales en venta. Se aprecia que los mayores precios individuales se localizan en el Centro administrativo y financiero de la Ciudad y hacia el eje Norte de la misma, así como sobre las principales arterias comerciales de las zonas Norte y Oeste, como las avenidas Cabildo y Rivadavia. De este modo, se ubican los precios más altos en las zonas comerciales de los barrios de Recoleta, San Nicolás, Palermo, Puerto Madero, e incluso algunas ofertas con precios relativamente elevados también en los barrios de Balvanera,



Mapa 1.3.
Precio del m² de locales en venta,
en los barrios de la Ciudad de
Buenos Aires. Junio de 2011.

Montserrat y Villa Crespo, todos ellos por encima del promedio general de la Ciudad. Por otro lado, se visualiza la escasez de ofertas en el Sur y en la periferia de la Ciudad, reconociéndose en esas áreas la prevalencia de los usos residencial e industrial. (VER MAPA 1.2 Y 1.3).

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

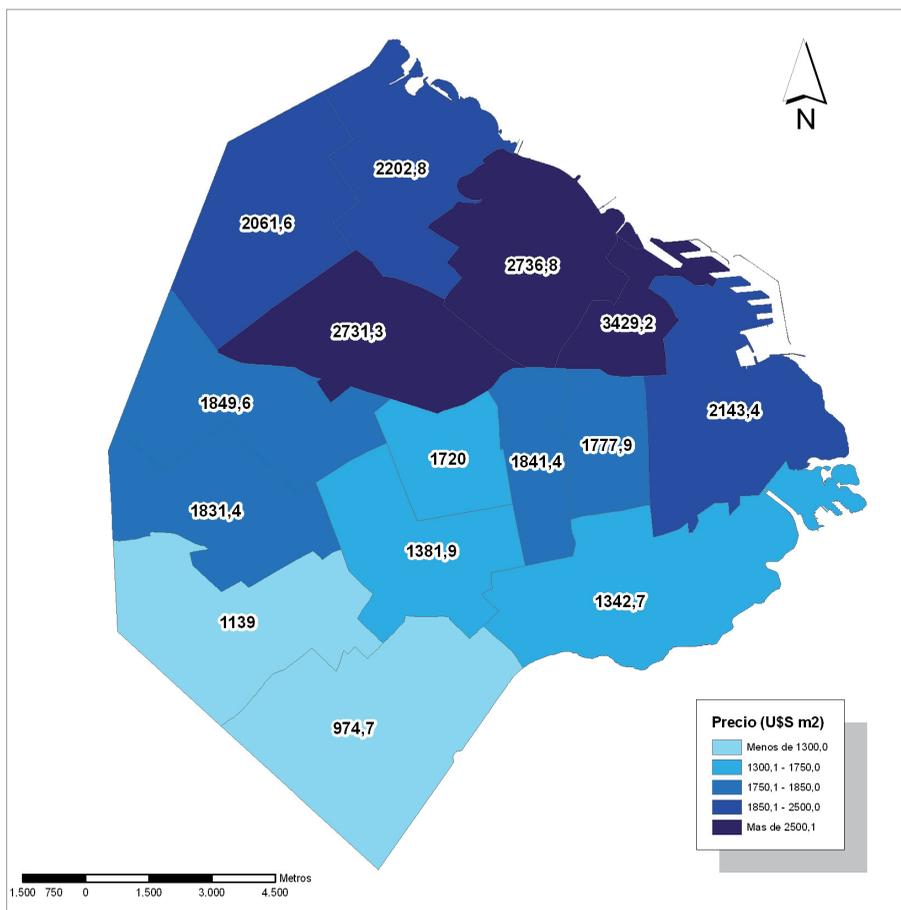
En los mapas que se presentan a continuación se analiza la distribución de los precios de los m², por barrio y por comuna. Es reconocible a simple vista, que los dos rangos de valores mas altos se localizan en las zonas Centro y Norte. Es así como en la zona Centro se presentan los mayores precios promedio, liderados por el barrio de Puerto Madero donde el precio por m² es de U\$S 6.594,7 m², cabe mencionar que este barrio presenta tan solo una oferta. Le sigue Retiro con un valor mucho menor: U\$S 3.028,2 el m² pero también alto, en el segundo rango de precios se halla en esta zona el barrio de San Nicolás con un precio promedio de U\$S 2.719,7 el m².

En la zona Norte, el precio promedio más alto corresponde al barrio de Recoleta, a U\$S 3.429,2, el segundo promedio más alto es el de Palermo, a U\$S 2.736,8 el m² y en tercer lugar Núñez que presenta el m² a U\$S 2.356,7 promedio, correspondiendo tanto los precios de Palermo y Núñez como los de Belgrano y Colegiales, a la segunda franja de mayores valores promedio.

En cuanto a la zona Oeste, Villa Crespo tiene el precio promedios mas alto (U\$S 3.092,9 muy por encima de Villa Real, Villa Urquiza y Villa Ortuzar (U\$S 2.661,8, U\$S 2.342,7 y U\$S 2.322,1 cada uno), valores correspondientes al segundo rango de precios altos.

Los precios promedio por m² más bajos de locales en venta se localizan principalmente en los barrios de la zona Sur. En alrededor de la mitad de los casos, los valores registrados se ubican por debajo de los U\$S 1.100; encontrándose los mínimos en los barrios de Villa Riachuelo, Villa Soldati y Mataderos, con precios promedio de U\$S 700, U\$S 882,4 y U\$S 887,3 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Barracas, Boedo y San Telmo, presentan los precios más elevados de esta zona, entre los U\$S 1.800 y U\$S 1.500.

En la zona Oeste, la mayoría de los barrios tiene un precio promedio menor al del total de ofertas de la Ciudad (U\$S 2.086,3). Los más bajos corresponden a los más alejados del centro financiero y administrativo de la Ciudad, como es Vélez Sarfield (U\$S 1.227,0. el m²), con el mínimo; Villa Gral. Mitre (U\$S 1.315,8 el m²), Liniers (U\$S 1.381,2 el m²), y Flores (U\$S 1.471,6 el m²)



Mapa 1.4.
 Precio promedio de los locales
 en venta por comuna. Ciudad de
 Buenos Aires. Junio de 2011.

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

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 similares. 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.

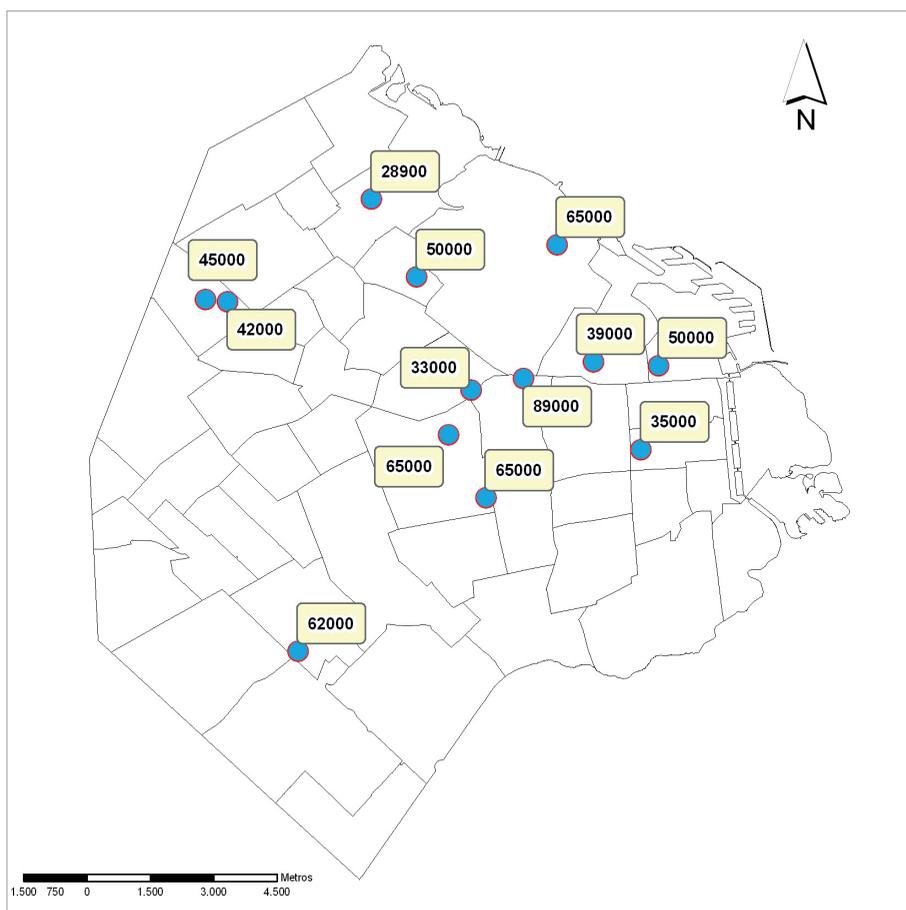
En el mapa a continuación se observa la localización y el valor de trece locales de aproximadamente 20 m². El local que ofrece un mayor valor de precio de oferta de venta se encuentra en el barrio de Almagro, próximo a la zona Centro de la Ciudad, sobre la calle Jéronimo Salguero al 1000, ofrecido a U\$S 89.000. Le sigue un local ubicado en la zona Norte, en Palermo, sobre la calle Sarmiento al 4300, en venta a U\$S 65.000. Un factor de influencia de que estos dos locales tengan los precios más altos de la selección, es la ubicación: ambos están en zona de alta valorización inmobiliaria, con importante nivel de actividad comercial. El último caso mencionado, se ubica entorno a un espacio privilegiado de la ciudad de alto atractivo recreativo y de mucha particularidad para la zona Norte de la Ciudad. Se aprecian otras dos ofertas con el mismo valor que la anterior

una en el barrio de Caballito sobre la calle Valle al 100 y la otra muy cerca de la arteria comercial avenida La Plata; y la otra ubicada sobre Ambrosetti al 700 dentro del mismo barrio que la anterior oferta proxima a Parque Centenario.

Con precios intermedios, se hallaron cinco ofertas entre U\$S 62.000 y U\$S 42.000, localizándose en los barrios de Parque Avellaneda, Colegiales, Retiro y Villa Pueyrredón. Además, se registraron dos locales ofrecidos a U\$S 39.000, lo que equivale a U\$S 1.950 el m², uno sobre la arteria comercial de Santa Fe al 2400 y el otro sobre Virrey Cevallos al 400 en el barrio de Monserrat.

Por otro lado, entre los locales de precios mas bajos se hallaron dos uno ubicado en la zona Oeste de la Ciudad, en el barrio de Villa Crespo, sobre Frias al 500. Y otro local en Belgrano, zona Norte de la Ciudad, el primero de los locales a U\$S 33.000 y el otro a U\$S 28.900 siendo así las dos ofertas mas bajas del conjunto. (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 2011.

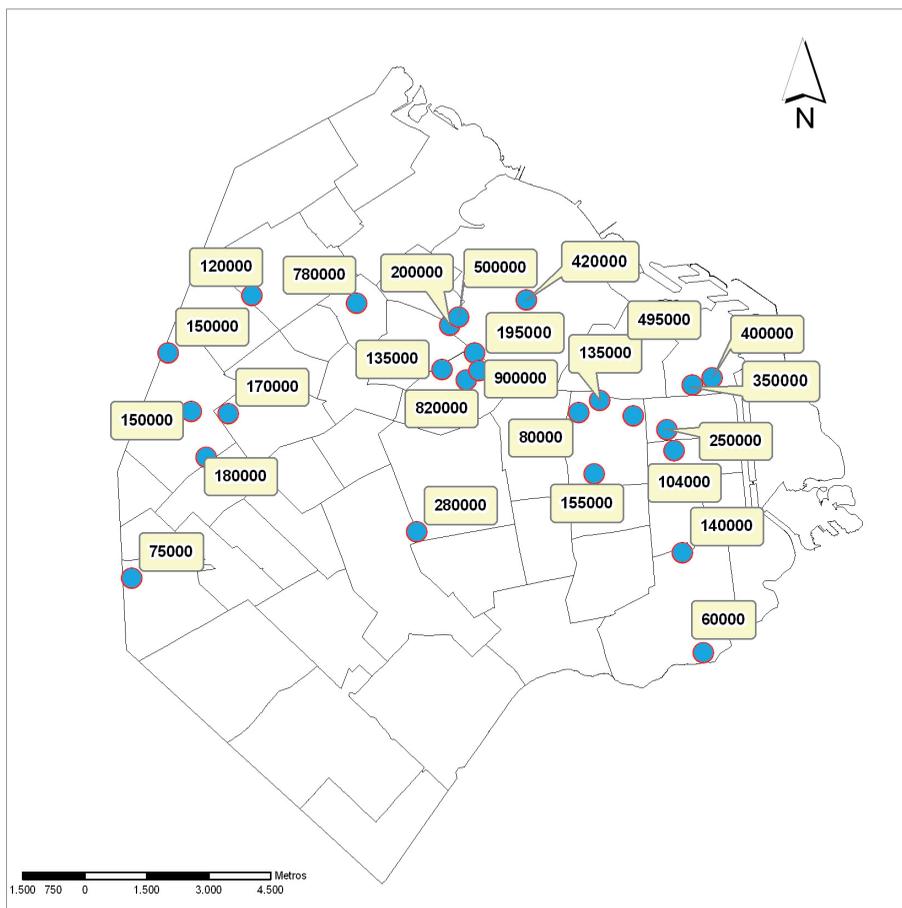


Fuente: *Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.*

Continuando con la observación puntual de locales respecto a sus dimensiones, se distinguieron veintiséis locales de 100 m². La mayor parte se ubica en las zonas comerciales de la Ciudad, en la zona Oeste se encontraron 16 locales (Balvanera, Caballito, Liniers, Villa Crespo, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Ortuzar y Villa Urquiza) en la zona Norte otros cuatro (Palermo y Recoleta) como así también en la zona Centro (San Nicolás, Monserrat y Retiro). Finalmente se registraron dos ofertas en zona Sur (Barracas).

El local de valor más alto (U\$S 780.000), se localiza en el barrio de Villa Ortuzar, sobre Alvarez Thomas al 1900. La oferta siguiente en jerarquía de precio tiene una diferencia importante con la primera: se oferta a U\$S 500.000 ubicado en la calle Gorriti al 6000 (Palermo). Con un precio algo menor, comparado con la mayor oferta, se encuentran un local a U\$S 495.000 en el barrio de Recoleta sobre avenida Pueyrredón al 2000.

En cuanto a valores medios, se presentan doce registros cuyos precios rondan los U\$S 420.000 y los U\$S 100.000; y a excepción de uno solo todos estos locales se localizan en la zona Oeste. El mínimo valor es el de un local ofrecido a U\$S 60.000, sobre la calle Goncalves Dias al 1100, en el barrio de Barracas. (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 2010.

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

2

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER



2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de Junio se relevó un total de 1.685 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 5.0 m² y los 4.800 m², alcanzando una dimensión promedio de 160.0 m² por local. 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 \$ 72,2, descendiendo a un 5,3 % al resultado de marzo, valor similar al que se obtuvo en el mes de diciembre de 2010. Comparado con el trimestre anterior, si bien presenta un descenso en el precio, este mismo se mantiene estable con respecto al año 2010. Con respecto a la variación de precios anual, es decir, en relación a Junio 2010 se puede observar que el valor se mantuvo estable, teniendo oscilaciones, encontrándose en Junio de 2010 en un 15%.

Analizando 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. El ritmo de aumento de los precios fue constante desde el año 2003: se detectaron descensos trimestrales sólo en cuatro ocasiones (junio 2005, septiembre 2006, marzo 2009 y diciembre 2009), dos 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.

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. (VER CUADRO 2.1).

	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	5,4	16,2
2011			
Marzo	68,5	9,3	17,5
Junio	72,1	5,3	15,0

Cuadro 2.1.

Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m².

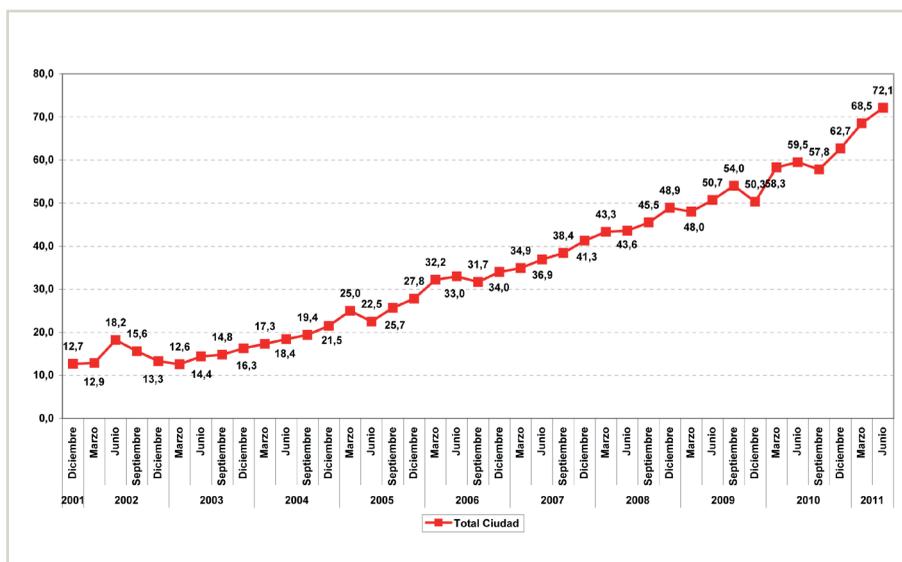
Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 – Junio 2011.

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

Gráfico 2.1

Variación del precio promedio de locales en alquiler por m².
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 – Junio 2011.



Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría 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. En este sentido, se observa que, al igual que en el análisis de los locales en venta, el valor más alto se registra en aquellos locales de menor tamaño. Los que miden entre 9 y 20 m² tienen un precio promedio de \$ 95,2, siendo este el valor mas alto de los precios promedio de locales ofrecidos. El rango de locales entre 21 y 50 m² presenta el segundo valor más alto, \$ 80,6, \$ 14,6 menor al primero. Los locales entre 51 y 100 m² muestran un precio promedio de \$ 77,8. Por su parte, los restantes dos rangos presentan valores menores al promedio de la Ciudad (\$72,1): entre 101 y 500 m², el valor es de \$ 63,6, presentando la mayor cantidad de locales (679); y los de superficie máxima, entre 501 y 4800 m², tienen el precio promedio mínimo de la serie: \$ 41,8.

Cuadro 2.2.

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

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
9 _ 20	93	95,2	437,5	25,0
21 - 50	478	80,6	513,9	17,1
51 - 100	352	77,8	460,0	14,8
101 - 500	679	63,6	446,4	7,0
501 - 4800	83	41,8	134,1	5,2
Total	1.685	71,8	513,9	5,2

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría 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 según zonas, se observa una importante diferencia entre las zonas Norte y Centro, frente a las Oeste y Sur. La zona Norte tiene un precio promedio de \$ 90,8 por m², y la zona Centro de \$ 77,9, ambos superiores al promedio total de la Ciudad. Por su parte, la zona Oeste tiene un precio promedio marcadamente más bajo, \$ 65,5 el m², siendo la que contiene la mayor cantidad de ofertas (672 locales) por lo que es la zona de mayor peso a la hora de conformar el promedio de la ciudad; finalmente la zona Sur tiene el promedio más bajo por \$ 48,2 m².

Cuadro 2.3.
Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011.

	Cantidad de ofertas	Precio Promedio (\$)	Precio Máximo (\$)	Precio Mínimo (\$)
Zona Centro	337	77,9	460,0	11,9
Zona Norte	434	90,8	513,9	12,9
Zona Oeste	672	65,5	446,4	5,2
Zona Sur	242	48,2	168,0	7,0

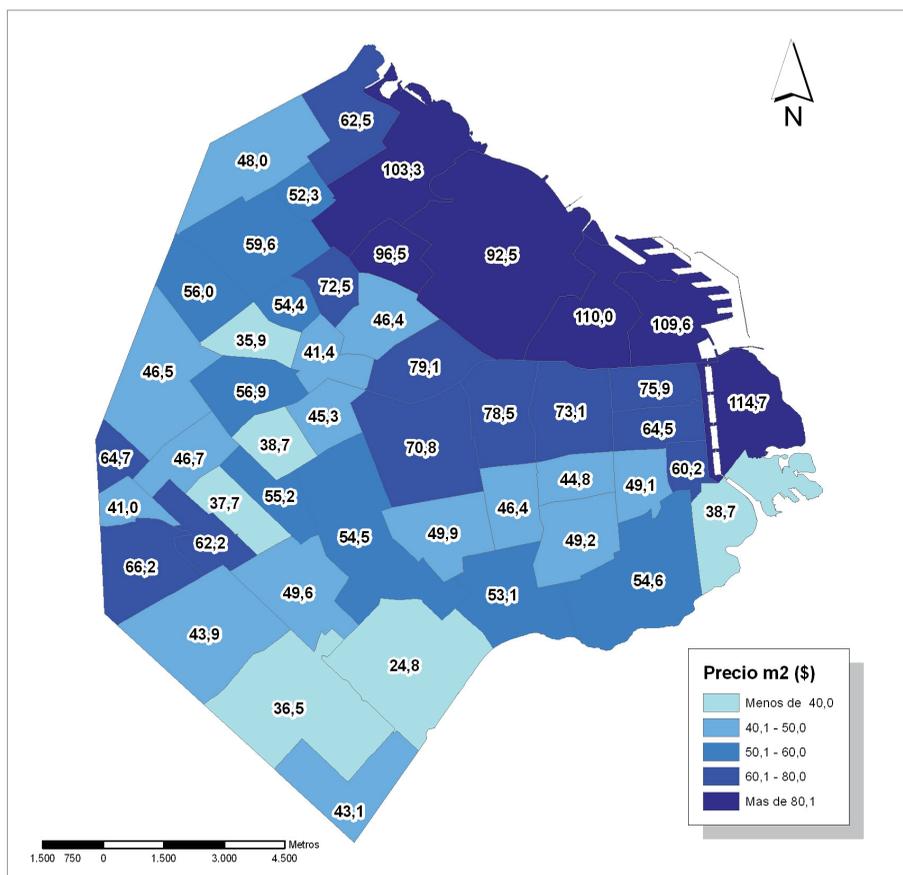
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.



En la zona Central, el barrio de Puerto Madero es el que presenta el máximo precio promedio de la Ciudad \$ 114,7 el m², casi el doble del promedio general de la Ciudad (\$72,1). Por su parte, el barrio de Retiro tiene un precio promedio de \$ 109,6, seguido por el barrio de San Nicolás \$ 75,9, y el barrio de Montserrat con un precio promedio de \$ 64,5 respectivamente. Dentro de la zona Centro, el barrio de Constitución, presenta un valor por debajo de la mitad de los otros barrios de la zona, siendo éste de \$ 49,1 el m².

En cuanto a la zona Norte, el barrio de Recoleta es el que presenta el precio promedio máximo: \$110,0, le sigue el barrio de Belgrano, con un valor de \$ 103,3 el m²; luego, el barrio de Colegiales y Palermo, con precios de \$ 96,5 y \$ 92,5 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Núñez y Coghlan presentan valores algo más bajos con respecto a los anteriores, con un precio promedio de \$ 62,5 y \$ 52,3. Finalmente el barrio de Saavedra arroja un promedio de \$ 48,0 y Chacarita tiene el precio que más se aleja del promedio de la zona: 46,4 el m².

En cuanto a la zona Oeste, en general los valores más altos son aquellos barrios más cercanos al centro y centro-norte de la Ciudad, Villa Crespo (\$ 79,1), Almagro (\$ 78,5), Balvanera (\$ 73,1) y Caballito (\$ 70,8). Por su parte, el barrio de Liniers, ubicado en la periferia



Mapa 2.2.
 Precio promedio del m²
 de locales en alquiler.
 Ciudad de Buenos Aires.
 Junio 2011.

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

Oeste de la Ciudad, también tiene un valor promedio alto: \$66,2 el m², respectivamente. Lo mismo ocurre con los barrios de Villa Real y Villa Luro, cuyos promedios (\$ 64,7 y \$ 62,2 el m²) sobrepasan el de la zona (\$ 56,2 el m²). Los valores mínimos registrados pertenecen a los barrios de Vélez Sarsfield (\$ 37,7 el m²) y Agronomía (\$ 35,9 el m²).

En cuanto a la zona Sur, los valores promedio por barrios son en todos los casos menores que el promedio por m² de la Ciudad. El precio mínimo se encuentra en el barrio Villa Soldati, a \$ 24,8 el m², y el precio promedio máximo en el barrio de San Telmo, con \$ 60,2 el m², destacándose por ser el único barrio de la zona sur, en este rango de valores y el más próximo al área central de la Ciudad. (VER MAPA 2.2).

El último trimestre los precios de los locales en alquiler del Sur son los que registraron la variación positiva más significativa con respecto al trimestre anterior: un aumento del 12,0 %, mientras que la variación anual fue del 25,5 %. Por otra parte la zona Centro presenta una variación trimestral del 4,5 %. En cuanto a la zona Oeste, presentó una variación mas baja, con un 3,7 %, sin embargo obtuvo la variación anual mas alta con un 35,3 %. Finalmente la zona Norte es la que obtuvo la menor variación, con el 0,9 %. Por otro lado los porcentajes de variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales fueron positivos, sin encontrar valores negativos para este trimestre.

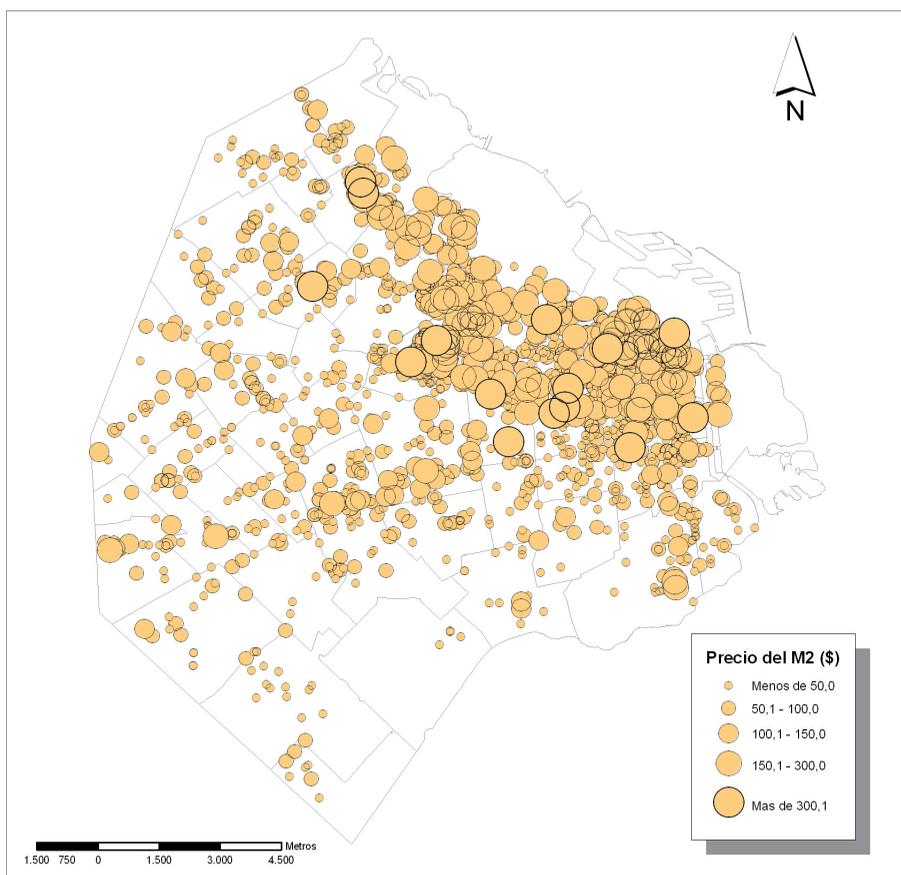
Cuadro 2.4:

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

	2001	2003	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
	DIC. (\$)	JUN. (\$)	MAR. (\$)	JUN. (\$)																
CENTRO	21,4	14,5	23,1	14,5	41,3	26,6	45,9	55,7	48,1	53,4	59,5	55,8	50,7	66,6	77,3	73,2	74,4	77,9	4,5	6,42
NORTE	14,5	16,1	27,5	16,1	42,4	39,2	51,8	50,5	51,6	50,2	60,4	59,7	64,3	69,7	76,3	77,0	90,0	90,8	0,9	17,9
OESTE	12,3	10,9	14,3	10,9	18,5	19,3	24,7	26	30,8	33,2	38,3	40,9	43,5	43,0	45,9	48,4	63,1	65,5	3,7	35,3
SUR	10,1	8,6	11,8	8,6	13,0	13,4	16,2	17,7	18,6	21,0	30,0	31,5	33,9	34,0	39,0	38,4	42,4	48,2	12,0	25,5

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

En el mapa 2.3 se advierten las diferencias de precios en las distintas zonas de la Ciudad, con diferenciación por ofertas puntuales. Se observa que las ofertas de mayores precios se ubican en su mayoría en la zona Centro (barrios de Retiro, San Nicolás y Monserrat) y zona Norte (barrios de Recoleta y Belgrano) de la Ciudad con un valor promedio de \$ 462,7 por m². De esta última zona, las ofertas se localizan a lo largo de la avenida Santa Fe, arteria de importante actividad comercial. En cuanto en la zona Oeste se encuentran ofertas de hasta (más de \$ 446,4 por m).



Mapa 2.3.
 Precio del m² de locales en alquiler
 en los barrios, Ciudad de Buenos
 Aires. Junio 2011.

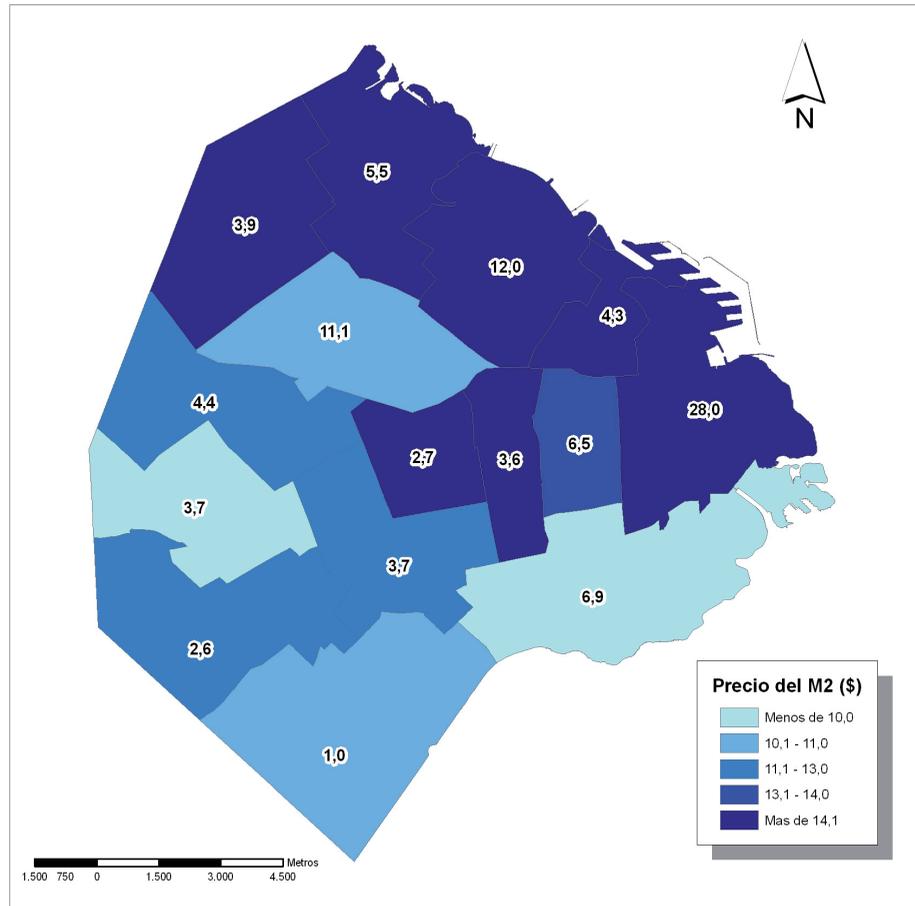
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

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 Junio 2011. En principio se reconoce la presencia de áreas contiguas de la ciudad con precios similares, tanto en el año 2001 como en Junio de 2011. En 2001 hay más similitud entre comunas limitantes entre sí con valores altos. En cuanto a los rangos de menores valores, éstos se encuentran localizados en comunas aisladas: las Comunas 4 y 10, entre los precios más bajos, y las Comunas 8 y 15, dentro del segundo rango inferior, observándose en el mapa 2.4, tanto en el Sur, como en el Norte y Oeste de la Ciudad.

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 3, 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).

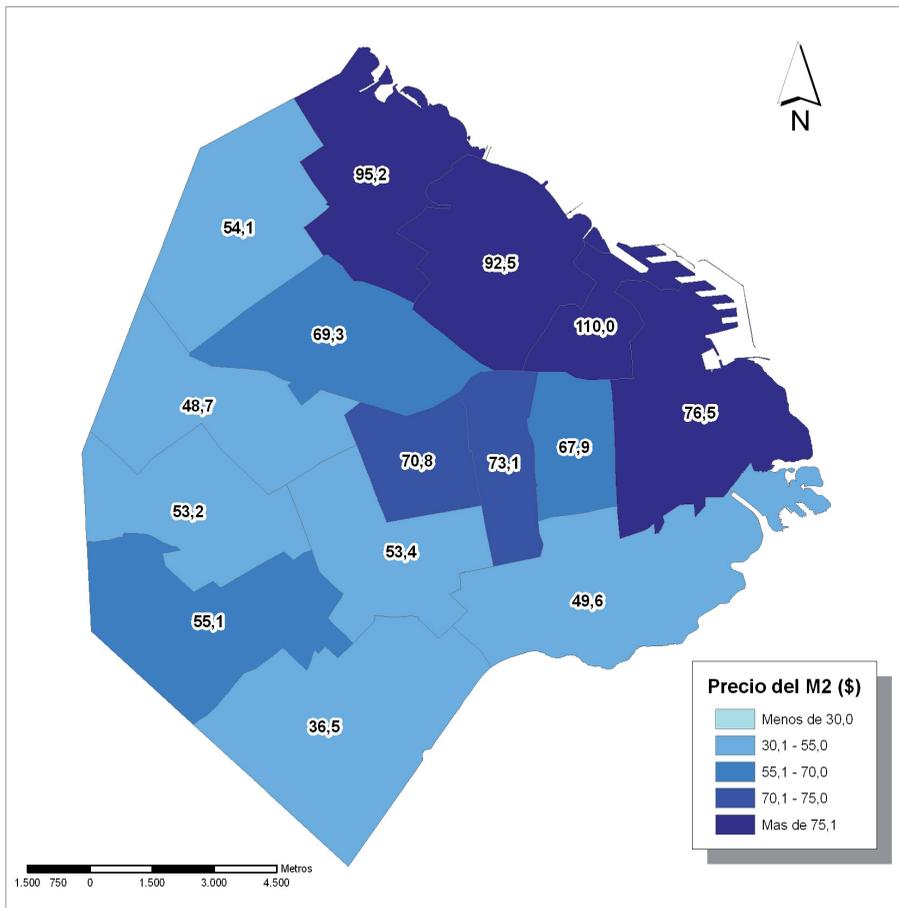
Mapa 2.4.
 Precio promedio del m² de los
 locales en alquiler por comuna.
 Ciudad de Buenos Aires.
 Diciembre de 2001.



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

La Comuna 8 pasó a tener el menor precio por m², conjuntamente con la Comuna 11, y 4 a \$ 36,5 y \$ 48,7 y \$ 49,6 respectivamente; mientras que hacia el Oeste (Comunas 6 y 15), los precios promedio, son algo mayores, yendo este rango de \$ 70,8 a \$ 69,3 por m². No obstante dentro de la zona Oeste encontramos valores más similares a los de zona Centro y Norte dados por su cercanía a las mismas, encontrando promedios que van desde los \$ 54,1 a 70,8 respectivamente.

Se puede reconocer otra área homogénea, en este caso con altos precios promedio, en las zonas Norte y Centro de la ciudad (Comunas 2, 13 y 14); seguidas por las Comuna 1 y 5. En cuanto al tercer rango de valores, es destacable reconocer un amplio número de comunas que la componen y una distribución en la que se localizan unas junto a otras, desde el Centro de la ciudad hacia el Noroeste son la Comuna 5, 6, 15 y 12; y hacia el Suroeste, las Comunas 7 y 9.



Mapa 2.5.
 Precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011.

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

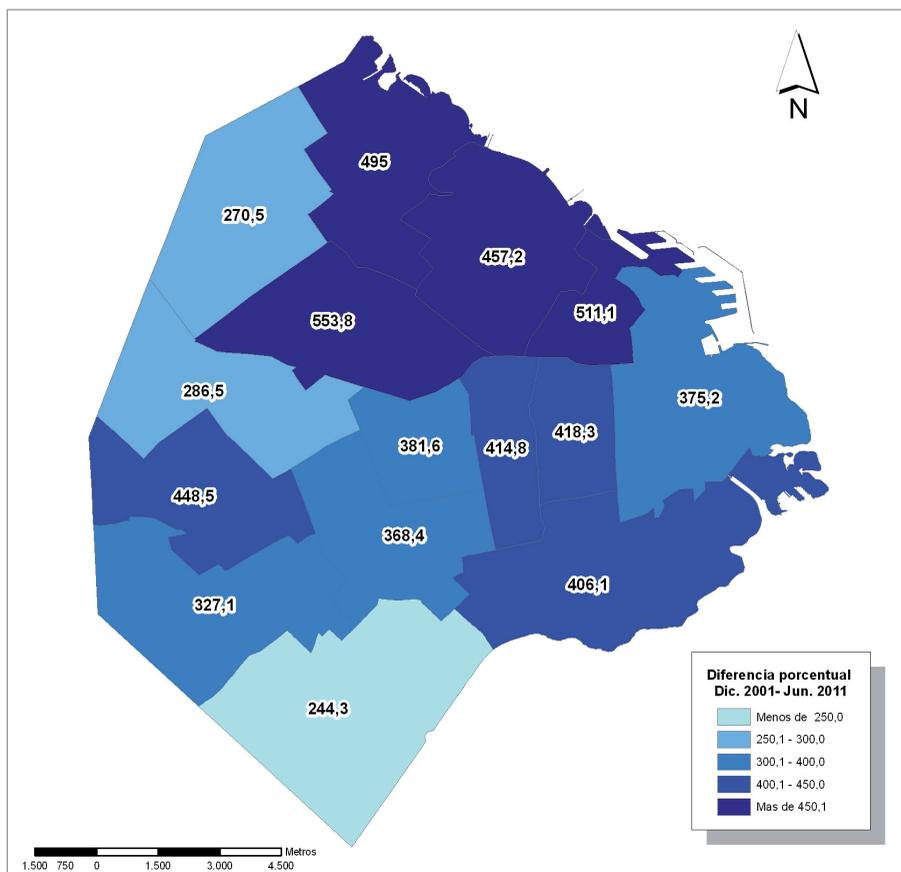
En 2001 los precios promedio eran resultado de una fuerte diferencia entre los precios de las arterias principales de cada zona y el resto de las localizaciones, perfilándose, entre las comunas de mayor valor, un patrón de distribución similar al actual. En el último registro se advierte que los precios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

Conforme a un incremento general de 467,7 % 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 – junio 2011. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en ciertas comunas del Norte y Oeste.

De tal forma, la Comuna 15, en la zona Norte, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 553,8 %. En el segundo rango de diferencia porcentual, la Comuna 2 y 13 de la zona Norte, muestran un incremento del 511,1 y 495,0 %.

En el caso de las comunas con menor variación, se producen dos situaciones diferentes: por un lado la Comuna 8 y la Comuna 12 (con una variación del 244,3 % y 270,5 % respectivamente), estaban al principio de la serie entre las de mayor precio promedio, pasando a un rango menor actualmente.

Mapa 2.6.
Diferencia porcentual de precios promedio de alquiler por Comuna.
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2001 –Junio 2011.

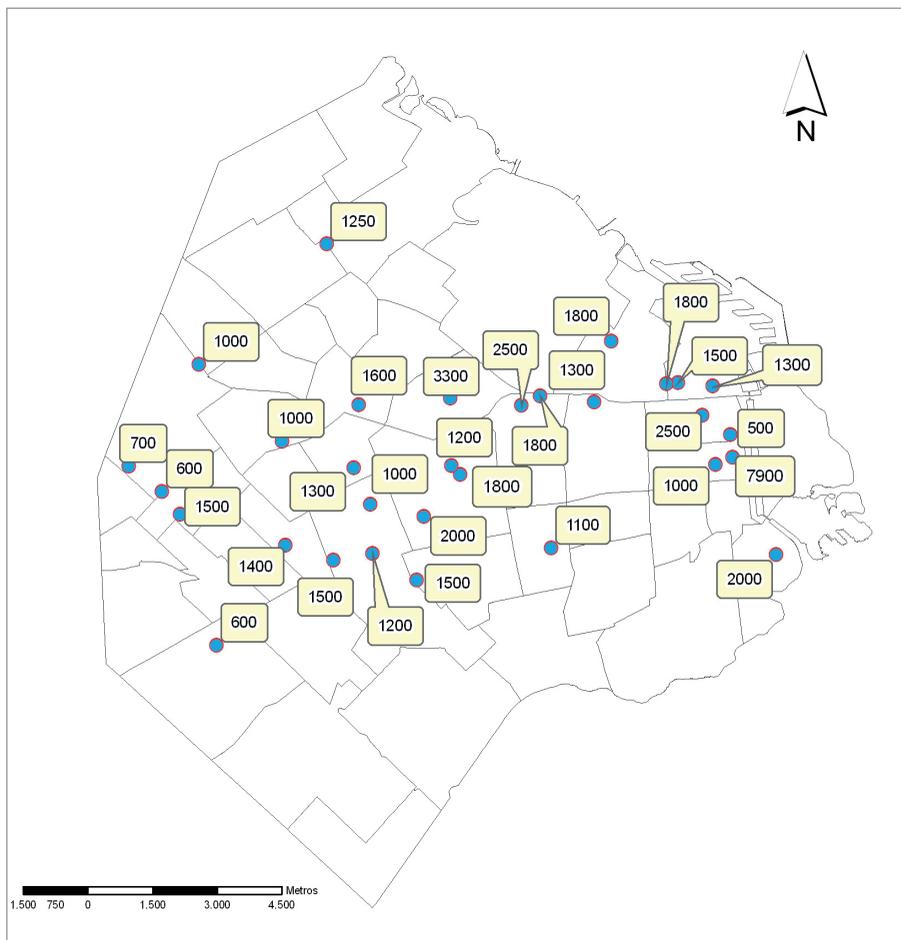


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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 ubicados en distintas zonas de la Ciudad. De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de treinta y uno locales en alquiler. El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 7.900,0 y fue registrado en un local ubicado en la calle Balcarce al 300, en el barrio de Monserrat. Este alto precio se explica por estar ubicado en el área Central de la Ciudad, zona históricamente valorada en cuanto al precio de locales comerciales. Por otro lado se observa que el número de locales con precios superiores a \$ 1.000 es más importante que aquellos cuyo valor es inferior (27 frente a 4 casos, respectivamente), mientras que la mayor proporción de los primeros, se localizan al norte de la avenida Rivadavia, tanto en la zona Norte y Centro como Oeste.

Por el contrario con cuatro locales menores a los \$1.000, encontrándose dos dentro del barrio Villa Devoto, otro en el barrio de Mataderos y el ultimo en el área Central, en el barrio de San Nicolás. En cuanto a los locales con precio mas bajo de la muestra, se reconocen tres con valores muy inferiores al resto, dos de \$600, uno situado en la avenida Juan B. Alberdi al 5700 en el barrio de Mataderos, y el otro en la calle Diego Rojas al 2300 en el barrio de Villa Devoto y un local de \$500 localizado la avenida 25 de Mayo al 100 en el barrio de San Nicolás. (VER MAPA 2.7).



Mapa 2.7:
 Precio de referencia en pesos
 de locales en alquiler de 20 m².
 Ciudad de Buenos Aires.
 Junio 2011.

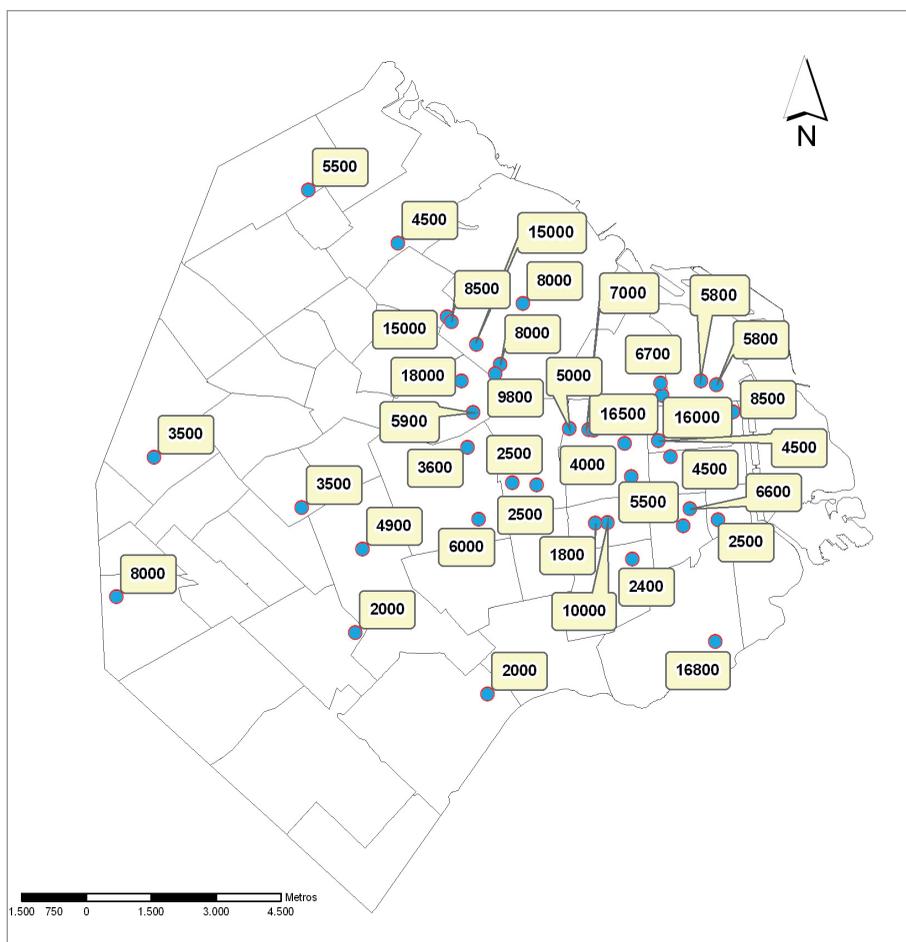
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Por otra parte, se seleccionaron cuarenta y dos locales en alquiler de 100 m² ubicados en diferentes puntos de la Ciudad, el mayor número de ellos (25) se ubican en la zona Oeste, luego se aprecian 10 casos en la zona Norte, 8 casos en la zona Centro y otros siete en la zona Sur. Es posible observar una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre un mínimo de \$ 1.800 y un máximo de \$ 22.000, este mismo localizado en la calle Corrientes al 3300 en el barrio de Balvanera,

Además de este caso, existen diecinueve locales que superan los \$ 6.000 ubicándose en su mayoría repartidos entre las zonas Norte y Oeste (8 y 5 casos respectivamente), cabe destacar que 5 de éstos casos en la zona Norte se ubican en el barrio de Belgrano; influyendo sobre éstos valores su localización concreta sobre alguna arteria principal; o los barrios en los que se encuentran ubicados, históricamente de precios altos.

En lo que respecta a los locales con menores precios, son ocho los casos con valores inferiores a los \$ 3.000, los cuales se encuentran dispersos hacia la zona Oeste y Sur de la Ciudad, 3 casos para la primera y 5 para la segunda. El local de estas medidas de análisis con menos valor se ubica sobre la calle Bocaya al 300.

Mapa 2.8.
 Precio de referencia en pesos de
 locales en alquiler de 100 m².
 Ciudad de Buenos Aires.
 Junio 2011.



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

3 RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTAS



3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

De los 2.862 locales ofrecidos, 332 están tanto en venta como en alquiler. 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 (\$ 4,13 al 30 de junio de 2011).

Los precios promedio de estas ofertas resultaron, para el total de la Ciudad, valores de venta, en U\$S 2.288,3 el m², y de alquiler, U\$S 16,1 el m². Esto implica que el valor de venta es 142,1 veces mayor al de alquiler. En esta medición de junio, resultó que el valor de alquiler es un 0,7 % del de venta. En detalle según zonas, la mayor brecha corresponde a la zona Norte, en donde el precio de venta es 159,0 veces el de alquiler, es decir, el alquiler se ofrece a un 0,6 % del valor de venta. La segunda mayor diferencia corresponde a la zona Centro donde el precio de venta está 145,5 veces del de alquiler, proporcionalmente un 0,7 %; la zona Oeste presenta una diferencia de 139,5 veces, en proporción, 0,7 %; y finalmente, la zona Sur muestra la menor diferencia de 119,3 veces la venta sobre el alquiler, representando éste el 0,8 %. (VER CUADRO 3.1).

Cuadro 3.1:
Relación entre el precio promedio
de venta y alquiler en U\$S/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Junio 2011.

	Precio Promedio	Precio Promedio	Relación venta/alquiler	Proporción venta/alquiler
	Venta (U\$S)	Alquiler (U\$S)		
Zona Norte	2.401,3	15,1	159,0	0,6
Zona Centro	2.662,3	18,3	145,5	0,7
Zona Oeste	2.622,4	18,8	139,5	0,7
Zona Sur	1.467,2	12,3	119,3	0,8
TOTAL	2.288,3	16,1	142,1	0,7

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

A modo de ejemplo, en la zona Sur, en el barrio de Barracas, sobre la calle Anchoris al 100, un local se ofrece en venta a U\$S 915,5 el m² y a U\$S 8,5 el m² en alquiler, por lo cual la diferencia es de 107,7 veces la venta sobre el alquiler (0,9 %). Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Suipacha al 500, se ofrece en venta a U\$S 2.000 m² y en alquiler, a U\$S 12,1 el m², siendo la diferencia de 165,2 veces; en proporción, 0,6 %.

En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Camargo al 100 (barrio de Villa Crespo), local que en venta está a U\$S 1.171,2 el m², y en alquiler a U\$S 14,1 el m², estableciéndose una diferencia de 83,0 veces la venta con respecto al alquiler. En porcentaje, éste representa el 1,2 % del valor de venta.

En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Monroe 2500, en el barrio de Belgrano, está a la venta en U\$S 1.804,3 el m², y en alquiler a U\$S 23,5 el m². La

diferencia entre ambos precios es de 76,7 veces la venta con respecto al alquiler, siendo éste entonces el 1,3 % de aquel valor.

3.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

Se han seleccionado locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, a fin de indagar acerca de las relaciones entre sus precios y las características de las arterias comerciales sobre las que se emplazan tales locales. Dentro de este análisis se presentan en conjunto precios de venta y de alquiler, y de la misma manera que en el apartado anterior, se utilizó el precio promedio en dólares por m².

Se registraron, en 8 arterias de la Ciudad. El valor promedio más alto de los locales en venta se encuentra en la arteria del Centro: en la calle Florida (U\$S 7.333,2 el m²). Luego en la zona Norte sobre la avenida Cabildo (U\$S 5.400,0 el m²). Con valores mucho menores, le siguen en precio la avenida Regimiento de Patricios (U\$S 2.115,4 el m²), la avenida Rivadavia (U\$S 2.025,3 el m²) la primera en zona Sur y la última en zona Oeste; evidenciándose la importancia de los centros comerciales a nivel local. A excepción de



Mapa 3.1.
Precio del m² en dólares de
locales en venta en arterias
comerciales. Ciudad de Buenos
Aires. Junio 2011.

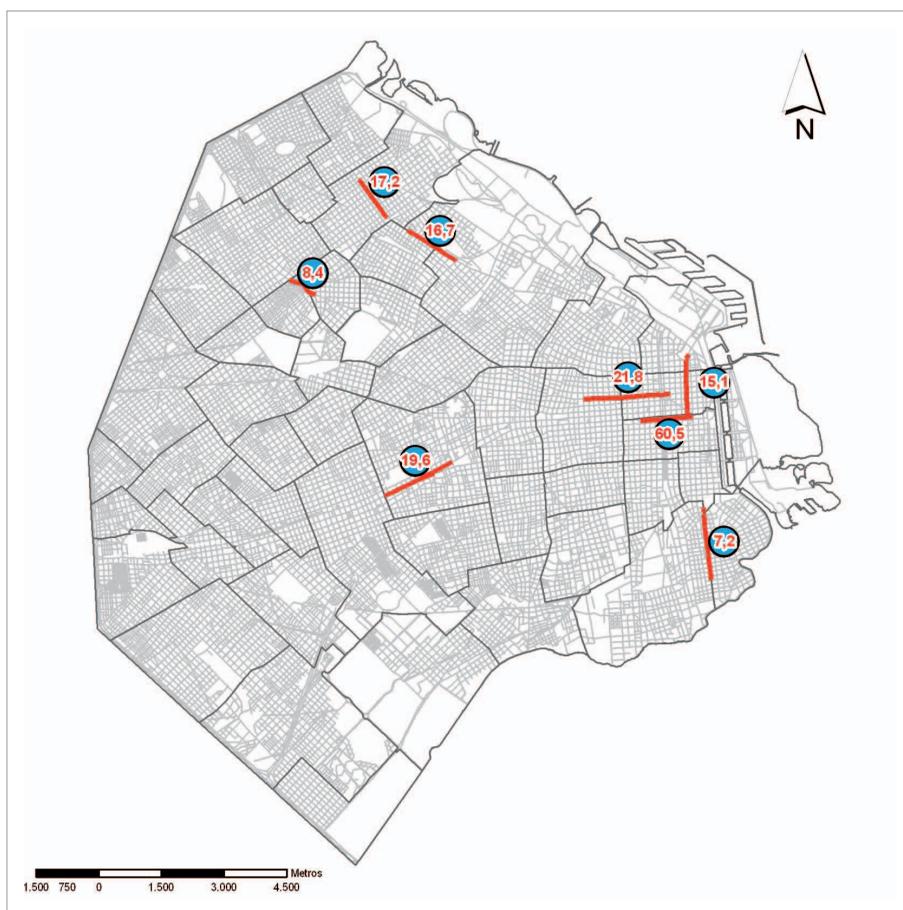
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

la tendencia del mercado inmobiliario en general, los mínimos se registraron en arterias de zona Centro y Oeste, sobre la avenida De Mayo (U\$S 1000,0 el m²) y sobre avenida Rivadavia (U\$S 763,9 el m²).

En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial, se registra en la avenida De Mayo (U\$S 60,5 el m²), luego con valores mucho menores en avenida Corrientes se encuentra un promedio de U\$S 21,8, en la avenida Rivadavia U\$S 19,6 y por ultimo la avenida Cabildo U\$S 17,2. Siguen disminuyendo los valores hacia la calle Florida con un valor promedio de U\$S 15,1; luego en la zona Oeste en avenida Triunvirato se registra un promedio del U\$S 8,4.

En comparación con los valores por arteria de locales en venta se puede reconocer un comportamiento inverso: la zona Norte es más valorizada en los locales en alquiler que en el Centro, mientras que para la venta, la zona Centro es más valorizada que la zona Norte. Por otro lado, los valores más bajos corresponden a las arterias de los barrios de La Boca y Parque Chas: la avenida Regimiento de patricios con un precio promedio de U\$S 7,2 y avenida Triunvirato donde el m² promedio tiene el precio de U\$S 8,4.

Mapa 3.2.
Precio del m² en dólares de locales
en alquiler en arterias
comerciales. Ciudad de Buenos
Aires. Junio 2011.



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

Cuadro 3.2:

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

Ciudad de Buenos Aires. Junio 2011.

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	-	-	-	-
Av. Rivadavia 5000-6200	2	1.394,6	2	19,6
Av. Cabildo 1700-2600	2	1.555,8	2	17,2
Av. Corrientes 900-2400	1	2.500,0	1	21,8
Florida 1-800	7	3.734,1	7	15,1
Av. Beiró 5000-5700	-	-	-	-
Av. De Mayo 500 -1400	2	2.166,6	2	60,5
Av. Avellaneda 2700-3700	-	-	-	-
Av. Regimiento de Patricios 1-1500	3	2.087,5	3	7,2
Av. San Martín 1500-3000	-	-	-	-
Av. Cabildo 1-1000	5	2.769,9	5	16,7
Av. Warnes 500-1500	-	-	-	-
Av. Triunvirato 3600-4100	2	1.494,4	2	8,4
Av. Sáenz 700-1300	-	-	-	-

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



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de junio de 2011 se realizó la trigésima octava medición trimestral del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de más 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 1.177 locales en venta ofrecidos, 50 de ellos en galerías. Las dimensiones de los situados a la calle oscilan entre un mínimo de 11,0 m² y un máximo de 2.057 m², con un promedio de 177,0 m² por local. En cuanto al precio, promedio del m² de los locales en venta fue de U\$S 2.086,3; registrándose un valor máximo de U\$S 9750,0 por m² y un mínimo de U\$S 160,0 por m². El promedio total es un 3,1 % menor al trimestre anterior, y un 23,0 % 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 1.892,3, con un mínimo de U\$S 375,0 el m² y un máximo de U\$S 3.611,1 el m². Las dimensiones oscilan entre los 8,0 m² y los 200,0 m², promediando 42,0 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 diferenciaciones de precios según localización geográfica, los valores más altos se presentaron en las zonas Norte y Centro de la Ciudad; éstas con un precio promedio de U\$S 2.616,5 y U\$S 2.231,7 el m², respectivamente. La zona Sur, en cambio, tiene el promedio más bajo: U\$S 1.310,3 el m², muy por debajo de la zona Oeste cuyo valor es de U\$S 2.089,4 el m².

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 1.685 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 5,0 m² y un máximo de 4.800 m², promediando 160 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 72,1 registrándose un valor máximo de \$ 513,9 y un mínimo de \$ 5,2. En relación al trimestre anterior, hubo un aumento del precio del 5,3 %, y la variación interanual fue un incremento del 15,0 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en la zona Norte (\$ 90,8 el m² promedio) y Centro (\$ 77,9 el m² promedio). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 48,2, mientras que en la zona Oeste el m² se ofrece a \$ 65,5.

Durante el trimestre analizado, la evolución de los precios entre las diferentes zonas de la Ciudad fue diferente. La zona Sur, si bien tiene un precio promedio muy por debajo de las zonas Norte y Centro, presentó las variaciones más notables aumentando su precio

desde marzo de 2011, en un 12,0 %, y presentó un aumento con respecto a la medición del año anterior, de un 25,5 %. Por otro lado la zona con menor variación trimestral fue la zona Norte con un 0,9 % positivo y un incremento anual de 17,9 %. En cuanto a la menor variación anual la realizó la zona Centro con un incremento del 6,42 %.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 332 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de U\$S 2.288,3 el m², y para el alquiler U\$S 17,0 el m², lo cual implica que el primero es 142,1 veces mayor que el segundo; significando una relación porcentual de 0,7 %.

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 avenida De Mayo, a U\$S 60,5 el m²; y el mínimo sobre la avenida Triunvirato a un valor de U\$S 8,4 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo está en la zona Oeste, en la avenida Rivadavia, con el m² promedio a U\$S 1.394,6. El máximo corresponde a la calle Florida, a un promedio de U\$S 3.734,1 el m².

