

Mercado Inmobiliario

# PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER







GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA  
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno  
Mauricio Macri

Jefatura de Gabinete de Ministros  
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano  
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento  
Héctor Antonio Lostrí

Director General de Planeamiento  
Fernando Álvarez de Celis

**Elaboración de contenidos** Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Delfina Sáenz Valiente / Sol Belacín / Sofía Correa Luna / Yanina García / Sebastián Gorga / Daniela Guberman / Pablo Macagno / Martín Moroni / Carolina Pérez / Felix Solari / Sebastián Sucharkiewicz / Federico Tripoli. **Diseño gráfico** Alejandro Ambrosone.



# ÍNDICE

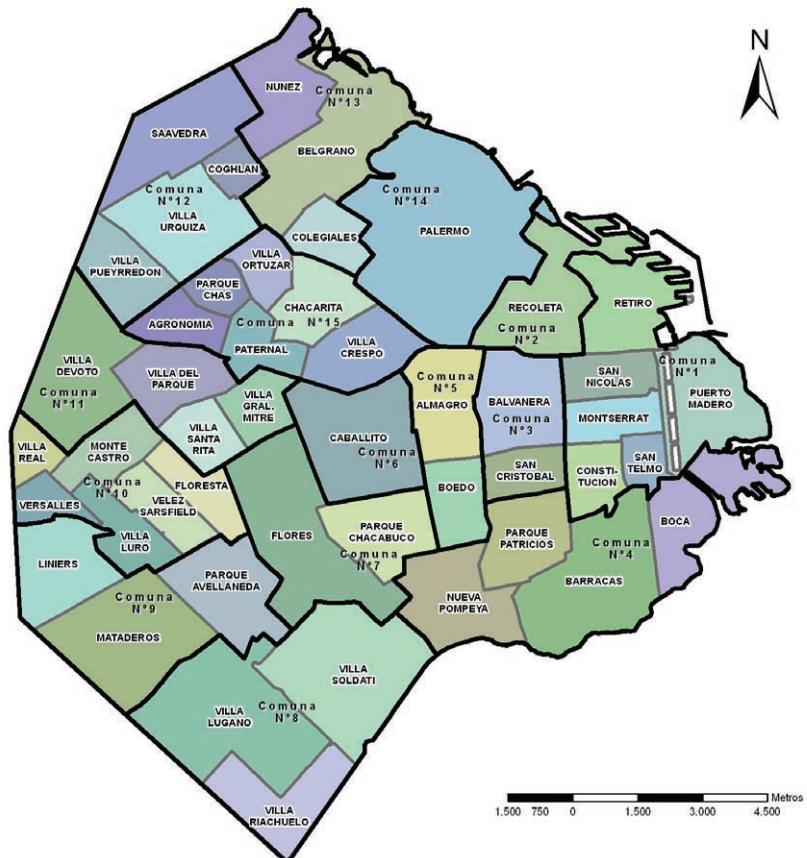
6	INTRODUCCIÓN
8	METODOLOGÍA
9	PRECIOS DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA
21	PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER
37	RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA
42	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

## 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 inicia en diciembre de 2001, mientras que la de locales en venta lo hace 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 ( $m^2$ ). 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.

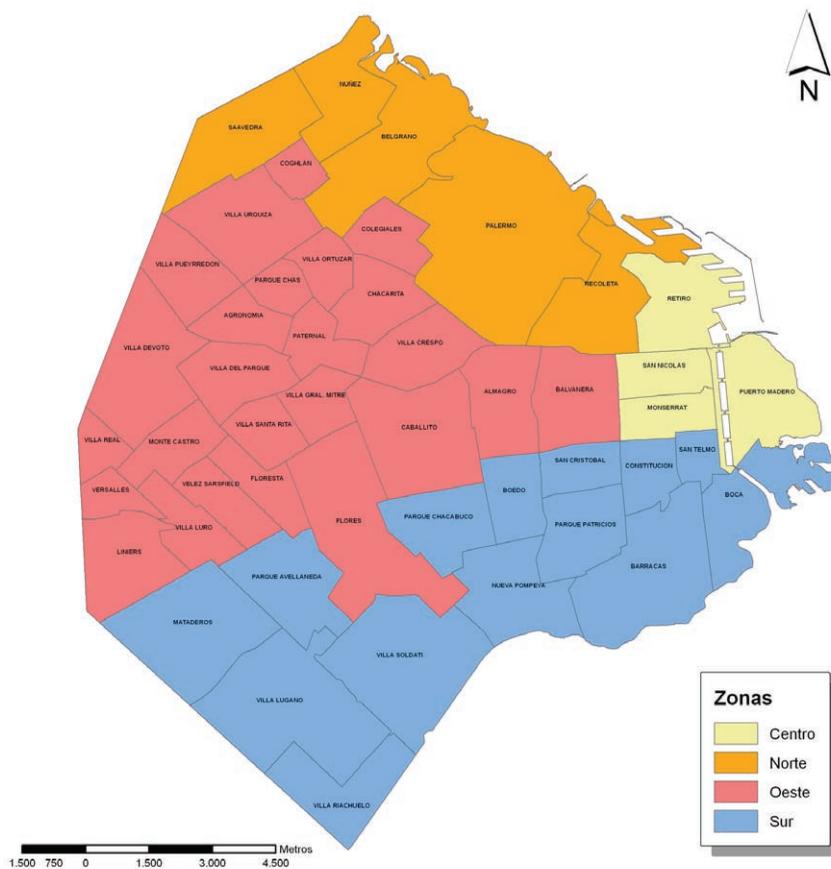
**Mapa 1.a.**  
Barrios y comunas de la Ciudad  
de Buenos Aires.



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

En la primera y segunda parte se examina el precio promedio por m<sup>2</sup> de los locales ofrecidos en venta y alquiler, comparando el resultado obtenido con los de mediciones anteriores. Luego se observa cómo influyen sobre este valor las dimensiones de los locales y su distribución geográfica. Asimismo, y a fin de apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada local, se incluye una sección donde se presentan los precios puntuales de locales de 20 y 100 m<sup>2</sup> 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 real entre estos dos valores.



**Mapa 1.b.**  
Zonas.

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, las dimensiones, 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, Segundamano* 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 OFERTAS 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 estudian 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 2010, se estudiaron 1.109 ofertas de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 8 m<sup>2</sup> y los 2.400 m<sup>2</sup>, resultando una media de 188,1 m<sup>2</sup> por local.

El precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, para junio de 2010, de U\$S 1.750,0 –con un mínimo de U\$S 240,1 y un máximo de U\$S 8.750,0 el m<sup>2</sup>-. Con respecto a la última medición realizada en marzo, se detecta un aumento del precio en un 3,3 %, una variación de las más bajas detectadas a lo largo de la serie iniciada en marzo de 2005. En cuanto a la diferencia de valores con respecto junio 2009, hubo un aumento del 13,1 %. Los precios de este nuevo relevamiento continúan el crecimiento que se da desde trimestres anteriores, ya recuperados de la variación interanual negativa ocurrida en diciembre de 2009. En cuanto al precio promedio del m<sup>2</sup>, ha alcanzado su máximo histórico, como se demuestra en los registros desde 2005, donde comenzó con un valor de U\$S 1.041,0 y actualmente alcanzó los U\$S 1.750,3, habiendo aumentado un 59,17 % en cinco años. (VER CUADRO 1.1)



	PRECIO (U\$S)	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>2005</b>			
MARZO	1.041,0		
JUNIO	955,2	-8,2	
SEPTIEMBRE	990,6	3,7	
DICIEMBRE	1.008,1	1,8	
<b>2006</b>			
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
<b>2007</b>			
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
<b>2008</b>			
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
<b>2009</b>			
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
<b>2010</b>			
MARZO	1.695,0	6,29	12,44
Junio	1.750,3	3,3	13,1

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

#### Cuadro 1.1:

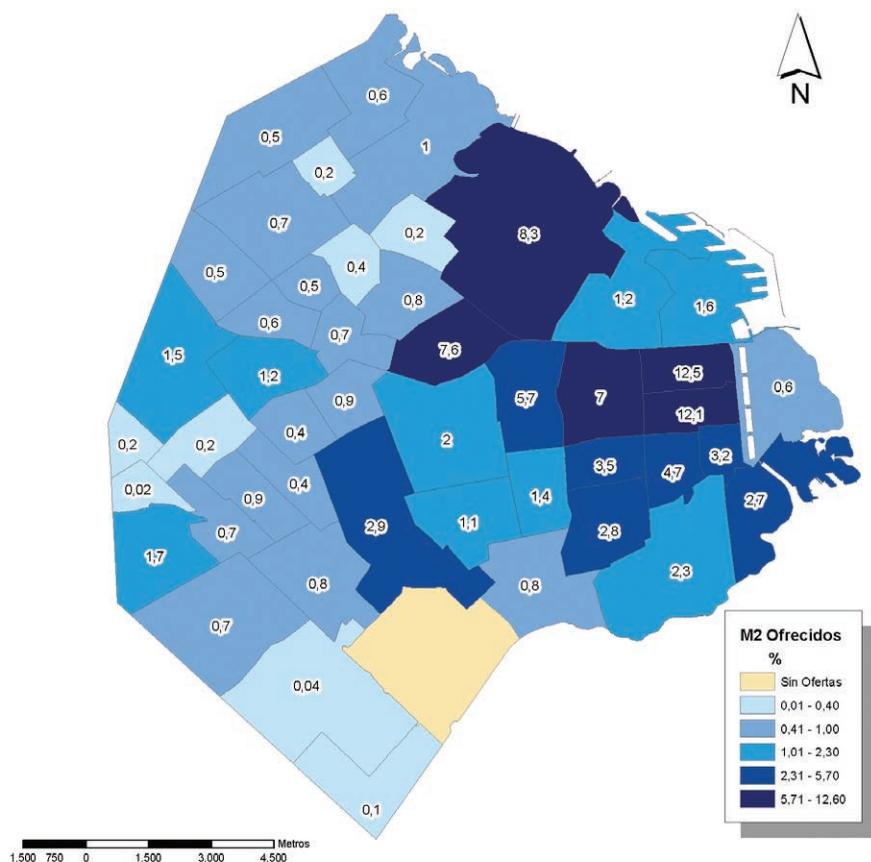
Variación trimestral y anual del precio promedio de locales en venta en U\$S / m<sup>2</sup>. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – Junio 2010.

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

Analizando la distribución de los m<sup>2</sup> de locales en venta ofrecidos en los barrios de la Ciudad, se observa una fuerte concentración en los de la zona Centro y sus alrededores. Se destacan con las mayores proporciones de m<sup>2</sup> en venta, los barrios de San Nicolás y Montserrat con el 12,5 % y 12,1 % respectivamente. En tercer lugar está el barrio de Palermo (8,3 %), luego el de Villa Crespo (7,6 %) y Balvanera con el 7 %. Los barrios hasta aquí mencionados constituyen el 47,5 % de la oferta total de locales en venta de la Ciudad. En contraparte, se destaca un importante grupo de barrios con escasa, casi nula participación en el total de m<sup>2</sup> ofrecidos en venta, no llegando al 1 % en ningún caso, entre ellos se encuentra Villa Lugano y Villa Riachuelo, en la zona Sur, en donde la dinámica inmobilia-

ria es menor que en el resto de la Ciudad y Versalles, Coghlan, Colegiales, Monte Castro y Villa Real, en la zona Oeste, entre otros. Finalmente, el barrio de Villa Soldati no presenta locales en venta. (VER MAPA 1.1)

**Mapa 1.1.**  
Distribución porcentual de los m<sup>2</sup> ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.



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

El tamaño del local se presenta como una de las variables relevantes a analizar, dado su peso en la determinación del precio de venta de los mismos. En general, se verifica que a medida que aumenta la dimensión, disminuye el precio promedio por m<sup>2</sup>. En junio de 2010, los valores más altos se observan en el rango de los de menor superficie (entre 8 y 20 m<sup>2</sup>), alcanzando el promedio los U\$S 2.520,5 por m<sup>2</sup>. El rango siguiente de superficie (entre 21 y 50 m<sup>2</sup>) tiene un promedio significativamente más bajo: U\$S 2.099 el m<sup>2</sup>, que de todas formas es un valor más alto que el del promedio general. Los locales con superficie entre 51 y 100 m<sup>2</sup> presentan un valor por m<sup>2</sup> algo menor, siendo en este caso de U\$S 1.896,5. El rango de locales de mayor cantidad de ofertas es el que comprende los 101 y 500 m<sup>2</sup>, cuyo precio promedio es de U\$S 1.518,3 por m<sup>2</sup>. En el rango subsiguiente, que va de los 501 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup> los precios promedio por m<sup>2</sup> son de U\$S 1.284,9; y los locales de máxima superficie (1.001 m<sup>2</sup> – 4.000 m<sup>2</sup>) tienen el precio promedio más bajo: U\$S 1.233,5. (VER CUADRO 1.2)

M <sup>2</sup> OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO (U\$S)	PRECIO MÁXIMO (U\$S)	PRECIO MÍNIMO (U\$S)
8 - 20	40	2.520,5	4.866,7	764,7
21 - 50	258	2.099,0	7.763,2	533,3
51 - 100	234	1.896,5	6.250,0	382,7
101 - 500	491	1.518,3	8.750,0	250,0
501 - 1000	66	1.284,9	4.698,0	240,1
1001-3800	20	1.233,5	4.615,4	353,8
<b>Total</b>	<b>1.109</b>	<b>1.750,3</b>	<b>8.750,0</b>	<b>240,1</b>

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

Otra de las variables importantes a tener en cuenta en la determinación del precio de venta de locales, es la localización territorial. Se observa que los mayores precios promedios se localizan en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, siendo de U\$S 2.394,8 y U\$S 2.036,5 el m<sup>2</sup>, respectivamente. Por otro lado se encuentra la zona Oeste con un precio promedio de U\$S 1.646,7 el m<sup>2</sup>. Finalmente, con el mínimo precio promedio se ubica la zona Sur con el valor de U\$S 1.311,1 el m<sup>2</sup>. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, la mayor cantidad se encuentra en las zonas Oeste y Sur; la primera con 467 ofertas y la segunda con 270. Por otra parte, en las zonas Centro y Norte se ofrecen, respectivamente, 202 y 170 locales. Esto se explica por el hecho de que son zonas más consolidadas, de manera que la cantidad de parcelas disponibles para nuevas construcciones es menor. (VER CUADRO 1.3)

ZONAS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO (U\$S)	PRECIO MÁXIMO (U\$S)	PRECIO MÍNIMO (U\$S)
ZONA CENTRO	202	2.036,5	7.812,5	265,0
ZONA NORTE	170	2.394,8	8.750,0	513,2
ZONA OESTE	467	1.646,7	6.538,5	240,1
ZONA SUR	270	1.311,1	5.950,2	321,8
<b>Total</b>	<b>738</b>	<b>1.695</b>	<b>16.875</b>	<b>200</b>

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

## 1.1. II. Precio promedio de los locales en venta por Barrios

En los mapas que se encuentran a continuación se analiza la distribución de los precios de los m<sup>2</sup>. Dentro de la zona Norte, el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto se encuentra en el barrio de Recoleta, donde alcanza los U\$S 3.033,7. Le sigue en importancia el barrio de Palermo, donde el valor del m<sup>2</sup> es de U\$S 2.355,2, en tanto que el barrio de Belgrano presenta valores de U\$S 2.534,9 el m<sup>2</sup>. De esta forma constituyen parte de la franja de más altos precios promedio, que incluye además a barrios de la zona Centro. Por su parte, los barrios de Nuñez y Saavedra tienen los valores más bajos de la zona Norte, U\$S 1.703,2 y U\$S 1.532,0 el m<sup>2</sup>; respectivamente; promedios similares a los que presentan gran parte

**Cuadro 1.2.**

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m<sup>2</sup>, por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.

**Cuadro 1.3.**

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m<sup>2</sup>, por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.



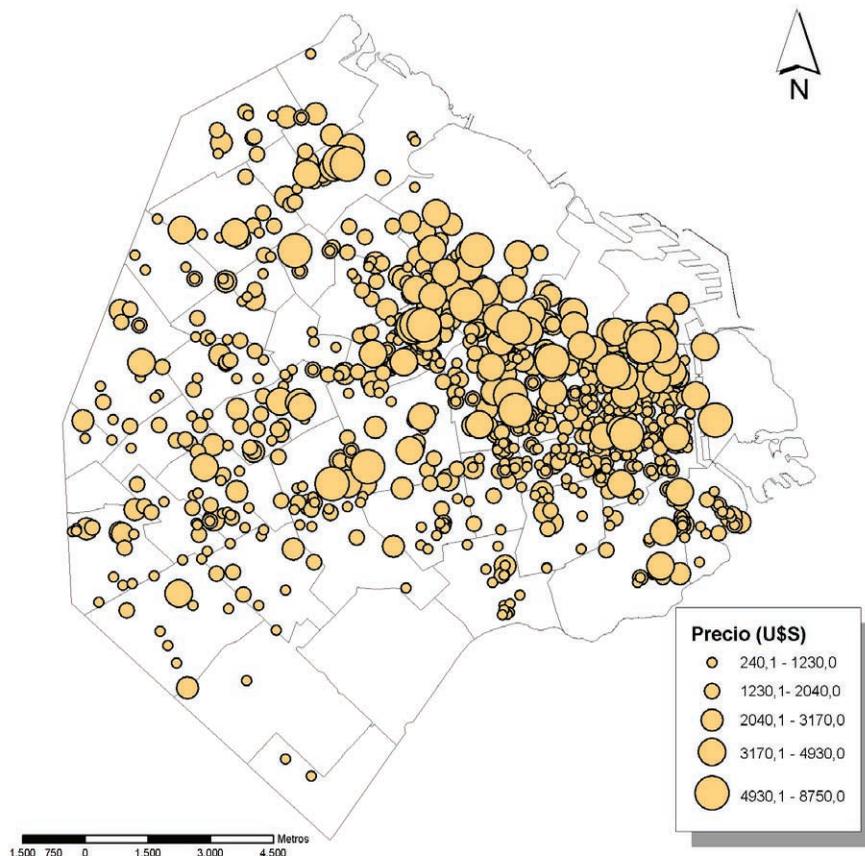
más elevados de esta zona, entre los U\$S 1.600,0 y U\$S 1.700,0; Parque Chacabuco es el del máximo precio de la zona: U\$S 1.911,9 el m<sup>2</sup>. Este último caso es el único que se acerca al promedio de la Ciudad, e incluso se aproxima a los valores del Centro y Norte.

Respecto al promedio del precio de venta de locales estimado para la Ciudad, también se encuentran menores valores en el Oeste, particularmente en aquellos barrios más alejados del Centro administrativo y financiero. En este sentido, los barrios de Paternal y Villa Pueyrredón tienen valores mínimos de esta zona: U\$S 774,9 y U\$S 1.012,7 el m<sup>2</sup> respectivamente, los cuales están significativamente por debajo de la media de la Ciudad. Por otro lado se observan los barrios de Colegiales (U\$S 1.970,9 el m<sup>2</sup>), Caballito, (U\$S 1.911,9 el m<sup>2</sup>) Chacarita (U\$S 1.936,1 el m<sup>2</sup>) y Villa Ortúzar (U\$S 1.979,9 el m<sup>2</sup>) con los valores de venta más altos de esta zona. En cuanto al registro de los demás barrios integrantes de esta zona, los precios promedio se ubican entre los U\$S 1.200 y los U\$S 1.700 el m<sup>2</sup>.

El mapa a continuación 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 Retiro, Puerto Madero, Recoleta, Palermo, San Nicolás y Belgrano, e incluso algunas ofertas con precios relativamente elevados también en los barrios de Villa Crespo, Caballito, Núñez y San Telmo, todos ellos por encima del promedio general de la Ciudad. Por otra parte, se visualiza la escasez de ofertas en el Sur y en la periferia de la Ciudad. (VER MAPA 1.2 y 1.3)



**Mapa 1.3.**  
 Precio del m<sup>2</sup> de locales en venta,  
 en los barrios de la Ciudad de  
 Buenos Aires. Junio 2010.



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

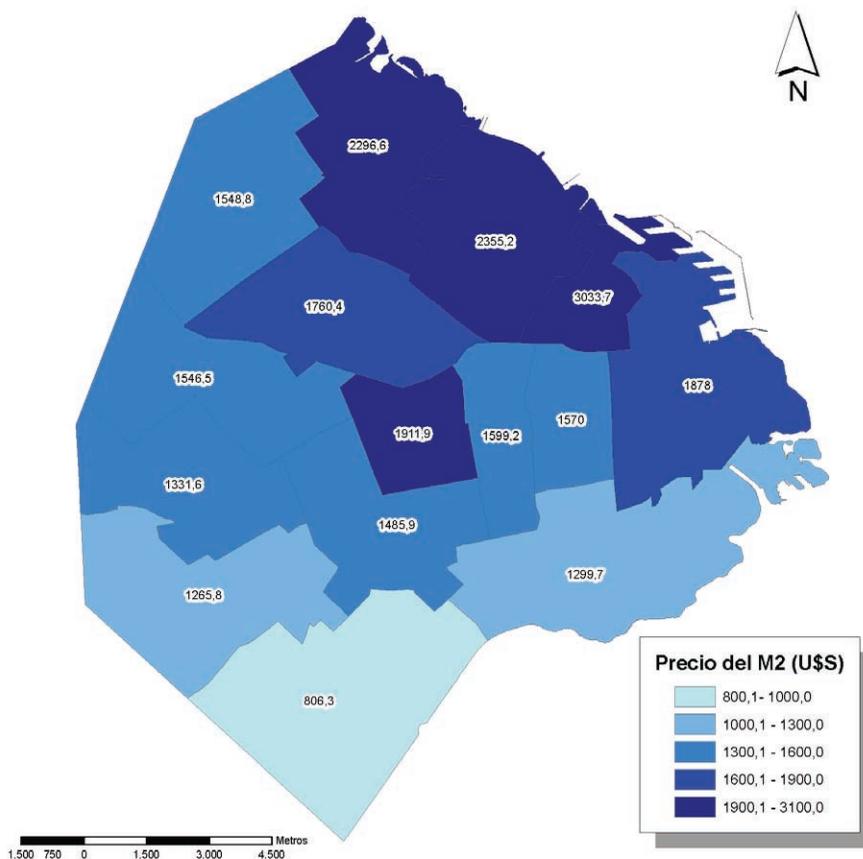
### 1.1. III. Precio promedio de los locales en venta por Comuna

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta por comuna. En mapa a continuación se puede observar que el valor más elevado se registró en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 3.033,7 el m<sup>2</sup>, seguida por las Comunas 14 (barrio de Palermo) y la Comuna 13 (barrios de Belgrano, Núñez y Colegiales) en el Norte, con precios promedio significativamente más bajos: U\$S 2.355,2 y U\$S 2.296,6 el m<sup>2</sup>, respectivamente. Por otra parte, la Comuna 6 (barrio de Caballito), con un precio promedio de venta de U\$S 1.911,9 el m<sup>2</sup>, y, en el Centro, la Comuna 1 (barrios de Retiro, San Nicolás, Montserrat, Constitución, San Telmo y Puerto Madero), con un valor medio de U\$S 1.878 el m<sup>2</sup>; presentan precios cercanos al promedio de la Ciudad.

En la zona Oeste, las Comunas 12 (barrios de Saavedra, Coghlan, Villa Pueyrredón y Villa Ortúzar) y la Comuna 15 (barrios de Villa Ortúzar, Chacarita, Parque Chas, Agronomía, Paternal, Villa Crespo), presentan valores promedio de U\$S 1.548,8 y U\$S 1.760,4 por m<sup>2</sup>, respectivamente. Constituyen los casos de la zona con más alto precio promedio. Por otra parte, en la zona hay otro grupo de Comunas con valores promedio por debajo de

la media de la Ciudad: la Comuna 10 (barrios de Villa Real, Versalles, Villa Luro, Vélez Sarsfield, Monte Castro y Floresta) a U\$S 1.331,6 el m<sup>2</sup>, la Comuna 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) con un valor promedio de U\$S 1.485,9, y la Comuna 11 (barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita) a U\$S 1.546,5 el m<sup>2</sup>. Dos comunas cercanas al centro administrativo y financiero de la Ciudad, como la Comuna 5 (barrios de Almagro y Boedo) y la Comuna 3 (barrios de Balvanera y San Cristóbal), también poseen valores más bajos al promedio de la Ciudad.

Por su parte, las Comunas del sur registran los precios más bajos de toda la Ciudad. En este sentido, se observa en la Comuna 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) un valor del m<sup>2</sup> de U\$S 1.265,8, mientras que la Comuna 4 (barrios de Barracas, La Boca, Parque Patricios y Nueva Pompeya) alcanza los U\$S 1.299,7 el m<sup>2</sup>. Finalmente, la Comuna que posee los valores más bajos del m<sup>2</sup> de los locales en venta en toda la Ciudad es la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), donde se registró un promedio de U\$S 806,3 el m<sup>2</sup>. Esto se entiende en tanto la actividad comercial en la zona Sur es baja en relación al resto de la Ciudad, por lo cual los locales son menos valorizados en el mercado inmobiliario. (VER MAPA 1.4)



**Mapa 1.4.**  
 Precio promedio de los locales en venta por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.

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

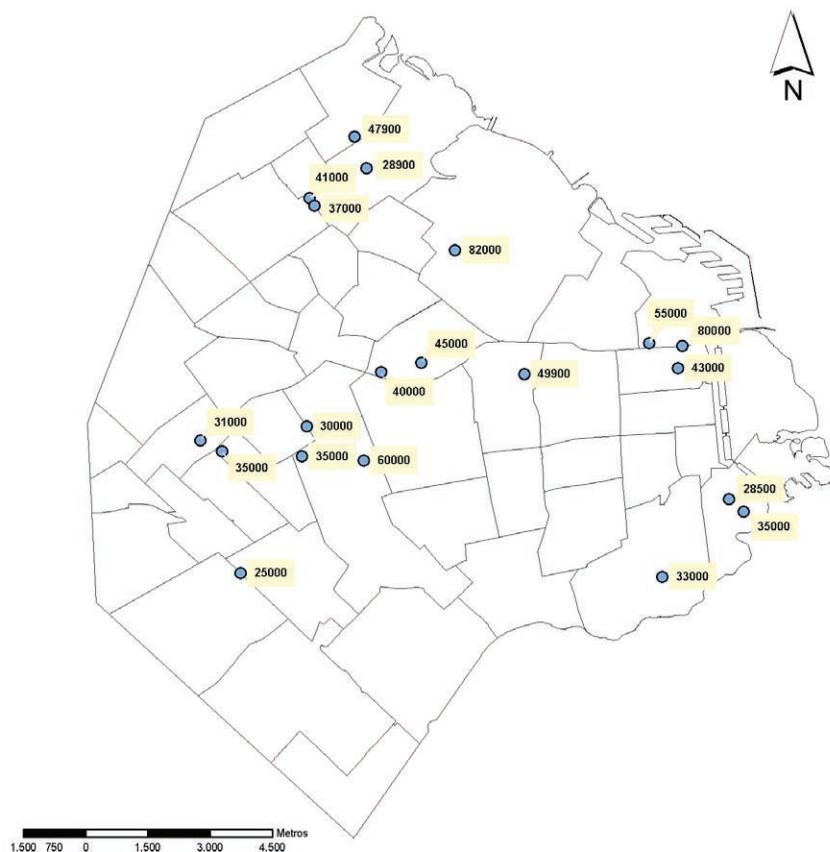
## 1.1. IV. Precios de referencia de venta de locales según dimensiones

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 sean atribuidas a las diferentes ubicaciones de estos locales en la ciudad.

En el mapa a continuación se observa la localización y el valor de veinte locales de aproximadamente 20 m<sup>2</sup>. El local de precio máximo se encuentra en el barrio de Palermo, sobre la calle Guatemala al 5.900, ofrecido a U\$S 82.000,0. Le sigue un local ubicado en el barrio de San Nicolás, sobre la calle Florida al 800, en venta a U\$S 80.000,0. Estos dos locales de 20 m<sup>2</sup> son los que tienen precios más elevados del mercado, en lo cual influye visiblemente la ubicación: ambos están en zonas de alta valorización inmobiliaria, con importante nivel de actividad comercial. Continuando con esta línea de los precios más elevados de locales en venta, se registra en el barrio de Flores, sobre la avenida Boyacá al 300, un local a U\$S 60.000; y en el barrio de Retiro, sobre la calle Libertad al 900, se observa una oferta de U\$S 55.000,0. Se encuentra entonces que la mayor parte de los precios más elevados se encuentran en las zonas Centro y Norte. Por otra parte, en la zona Oeste se ubican tres ofertas a precio medio: U\$S 35.000,0, en los barrios de Villa Urquiza, La Boca y Floresta.

Se registraron, además, tres locales a un valor de aproximadamente U\$S 1.550 el m<sup>2</sup>. Sus localizaciones son dispersas: uno en la calle California al 2.400 (barrio de Barracas), otro sobre la calle Bernardales 1.900 (barrio de Monte Castro) y otro en la avenida Juan B. Justo al 5.500 (barrio de Villa Gral. Mitre). Por su parte, los locales a más bajo precio son tres: uno en el barrio de Belgrano, sobre la avenida Cabildo al 2.300, ofrecido a U\$S 28.900,0; otro en el barrio de La Boca, sobre la calle Martín Rodríguez al 400, a U\$S 28.500,0, y por último, uno sobre la calle Jose E. Rodo al 4.800, a U\$S 25.000,0. (VER MAPA 1.5)





**Mapa 1.5.**  
 Precio de referencia en U\$S de  
 locales en venta de 20 m<sup>2</sup>. Ciudad  
 de Buenos Aires. Junio 2010.

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

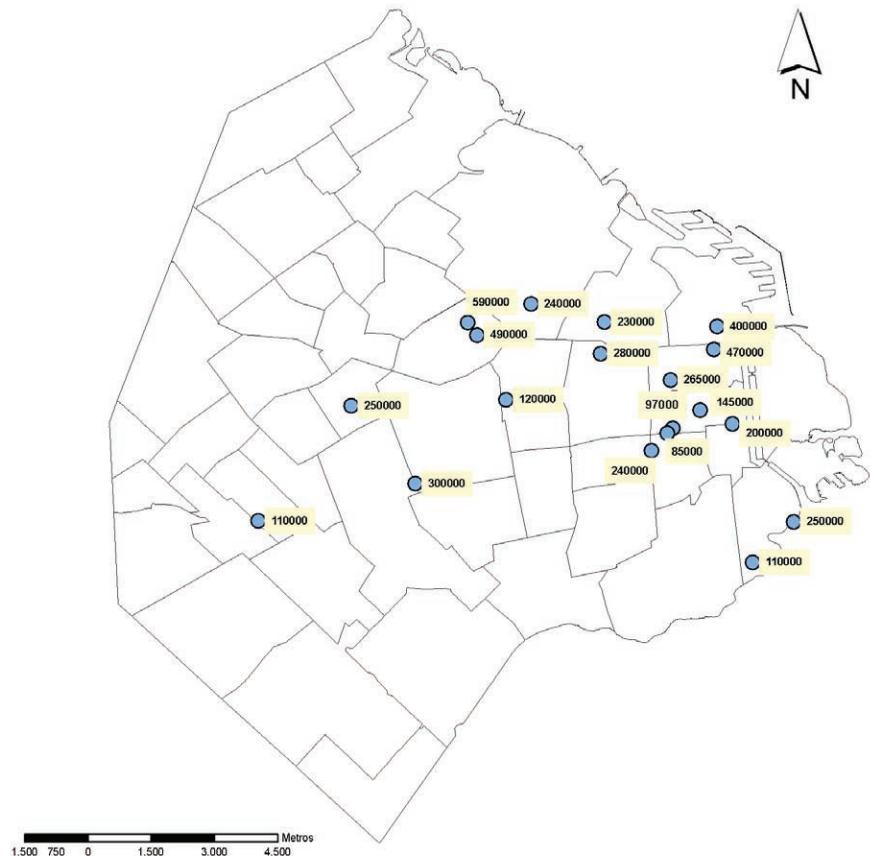
Continuando con la observación de locales específicos respecto a sus dimensiones, se distinguieron veinte locales de 100 m<sup>2</sup>. El local a más alto valor registrado se localiza en el barrio de Villa Crespo, sobre la calle Aguirre al 900; se ofrece a U\$S 590.000,0. Con una importante diferencia de precio, otro local en el mismo barrio y sobre la misma calle, pero a la altura 600, registra un precio de U\$S 470.000,0.

Con estas dimensiones, el local de mayor valor registrado, se encuentra en el barrio de Villa Crespo, sobre la calle Aguirre al 900, con un precio de U\$S 590.000,0. Dentro de éste mismo barrio en la misma calle pero a la altura 600 se registra un local con el valor de U\$S 490.000,0. Dentro de este rango de valores se observa en Viamonte al 600 un local con el valor de U\$S 470.000,0; y sobre la avenida San Martín al 1.100 está en venta otro local a U\$S 400.000,0. En cuanto a la ubicación de estos locales, no se observa una correlatividad, como se venía observando, de una concentración de los valores mas elevados en las zonas Centro y Norte. En este caso, la zona Norte no registra casos de locales de 100 m<sup>2</sup>, por lo cual las ofertas más elevadas se observan en los barrios de la zona Centro y aquellos barrios de zona Oeste cercanos al Centro administrativo y financiero.

En cuanto a valores medios, se presentan nueve registros cuyos precios rondan entre U\$S 200.000,0 y U\$S 300.000,0. Uno de ellos se ubica sobre la calle Balcarce al 700, en el barrio de Montserrat, y otro en el barrio de Villa Gral. Mitre, sobre la calle Gavilan al 600, a un precio de U\$S 250.000,0. Un tercer local se ubica en la avenida Pedro Goyena al 1.700, ofrecido a U\$S 300.000,0, en el barrio de Caballito.

Finalmente los locales con valores mas bajos registrados con estas dimensiones varían entre los U\$S 85.000,0 y los U\$S 145.000,0. Uno de ellos se ubica en la calle Tacuarí al 400, a U\$S 145.000,0. Tres locales con valores muy similares (U\$S 1.100 el m<sup>2</sup>) se ubican en las arterias Yatay al 200, avenida Rivadavia al 9.200 y California al 1.100. Finalmente, los dos locales con los precios mínimos registrados se ubican, uno en la calle Pres. Luis Sáenz Peña al 800, a un precio de U\$S 85.000,0 y el otro en la calle Chile al 1.400, a un precio de U\$S 97.000,0, ambos en el barrio de Montserrat, hacia el Sur del barrio; es decir, relativamente alejados de la zona con mayor dinámica comercial del barrio. (VER MAPA 1.6)

**Mapa 1.6.**  
 Precio de referencia en U\$S  
 de locales en venta de 100 m<sup>2</sup>.  
 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 relevaron un total de 1.552 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 10 m<sup>2</sup> y los 4.000 m<sup>2</sup>, alcanzando un promedio de 159.8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> permite homogeneizar el análisis con los locales en venta. El precio promedio del m<sup>2</sup> es de \$ 59,5 m<sup>2</sup>, mayor en un 2 % al resultado de marzo, por lo que se constituye como el máximo de la serie. Si se toma la variación de precios anual, es decir, en relación a junio de 2.009, se ve un aumento de 17,4 %.

Analizando la evolución de la serie de precios desde diciembre de 2001, el alquiler promedio se sostuvo por debajo de los \$ 20 por m<sup>2</sup> hasta septiembre de 2004 inclusive. Con la tendencia al 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 2.003: se detectaron descensos trimestrales sólo en cuatro ocasiones (junio 2.005, septiembre 2.006, marzo 2.009 y diciembre 2.009), dos de los cuales fueron menores al 4%. 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 (%)
<b>2001</b>			
DICIEMBRE	12,7		
<b>2002</b>			
MARZO	12,9	1,3	
JUNIO	18,2	41	
SEPTIEMBRE	15,6	-14,2	
DICIEMBRE	13,3	-26,8	4,6
<b>2003</b>			
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
<b>2004</b>			
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
<b>2005</b>			
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
<b>2006</b>			
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
<b>2007</b>			
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
<b>2008</b>			
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
<b>2009</b>			
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
<b>2010</b>			
MARZO	58,3	8,1	21,5
JUNIO	59,5	2,0	17,4

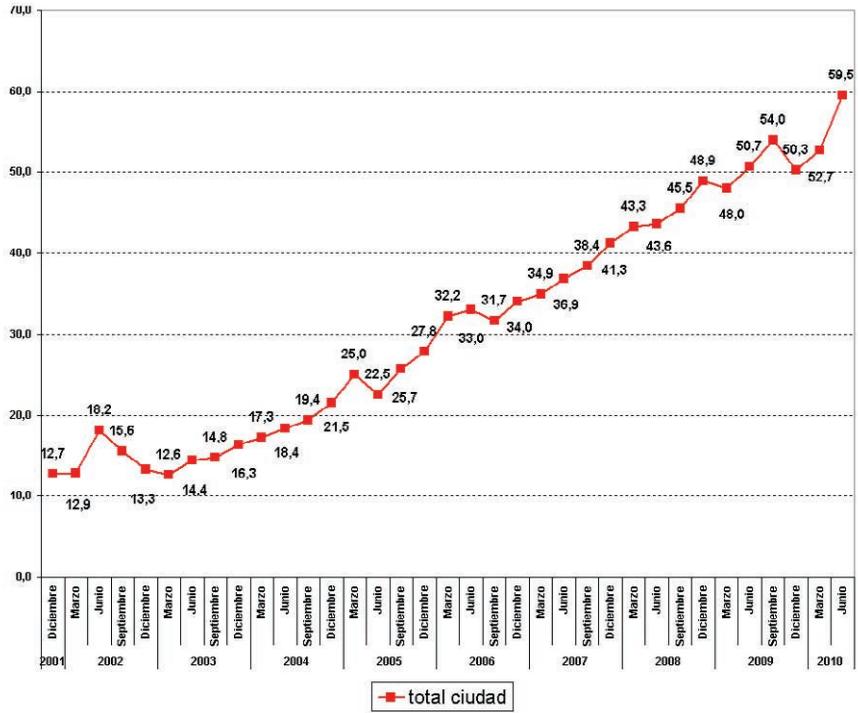
**Cuadro 2.1.**

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

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 – Junio 2010.

**Gráfico 2.1:**  
 : Variación del precio promedio de  
 locales en alquiler por m<sup>2</sup>.  
 Ciudad de Buenos Aires.  
 Diciembre 2001 – Junio 2010.



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 10 y 20 m<sup>2</sup> tienen un precio promedio de \$ 75,8. El rango de locales entre 51 y 100 m<sup>2</sup> presenta el segundo valor más alto, \$ 66,8, casi \$ 10 menor al primero. Los locales entre 21 y 50 m<sup>2</sup> muestran un precio promedio de \$ 64,6. Por su parte, los restantes dos rangos presentan valores menores al promedio de la Ciudad: entre 101 y 500 m<sup>2</sup>, el valor es de \$ 51,9, presentando la mayor cantidad de locales (605); y los de superficie máxima, entre 501 y 990 m<sup>2</sup>, tienen el precio promedio mínimo de la serie: \$ 41,7.

M <sup>2</sup> OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO (\$)	PRECIO MÁXIMO (\$)	PRECIO MÍNIMO (\$)
6 - 20	84	74,9	192	24
21 - 50	348	62,7	739	10
51 - 100	280	62,5	567	10
101 - 500	598	54,8	340,1	10
501 - 990	108	40,4	115	10
<b>TOTAL</b>	<b>1,418</b>	<b>58,3</b>	<b>739</b>	<b>10</b>

**Cuadro 2.2.**

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m<sup>2</sup>, por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.

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

## 2.1. II. Distribución territorial de la oferta de locales en alquiler

En cuanto a la distribución territorial por barrios, de las superficies ofrecidas en alquiler, se observa que la mayor concentración tiende a ubicarse en el Centro y parte del norte de la Ciudad. El barrio de Palermo es el que contiene la máxima proporción, lo cual se explica, no sólo por la importante actividad comercial, sino también por la extensión del barrio, que da lugar a que la cantidad de locales sea mayor y contenga entonces gran proporción de superficie de locales en alquiler. En este sentido, la proporción en el barrio de San Nicolás es muy significativa: en sí misma, siendo el segundo barrio con mayor extensión de m<sup>2</sup> de locales en alquiler, con el 11,4 %, y en relación a la extensión del barrio, que es de las menores de la Ciudad.

Por su parte, los barrios de Villa Crespo y Balvanera contienen también una proporción significativa: 7,6 % y 7,7 % respectivamente, y el barrio de Montserrat 6,5 %. En suma, los cinco barrios con mayor proporción del territorio de locales en alquiler alcanzan el 46,1 % del total de la Ciudad; por lo cual, se visualiza la concentración de la actividad comercial en el Centro y Centro- Norte de la Ciudad, dado que poco menos de la mitad de la extensión de locales en alquiler se localiza en esa área. (VER MAPA 2.1)



En la zona Norte, el barrio de Recoleta es el que registra el precio promedio máximo de la Ciudad: \$ 100,8 el m<sup>2</sup>, cerca del doble del promedio general de la Ciudad (\$ 59,1). Con ese valor se acerca más a los de los barrios del Centro, que al resto de los barrios de la zona Norte. Por su parte, el barrio de Palermo tiene un precio promedio de \$ 75,1, y los barrios de Belgrano y Núñez, \$63,5 y \$ 68,3, respectivamente. Dentro de la zona Norte, el barrio de Saavedra es el que más se aleja con un precio promedio de \$ 40,0 el m<sup>2</sup>.

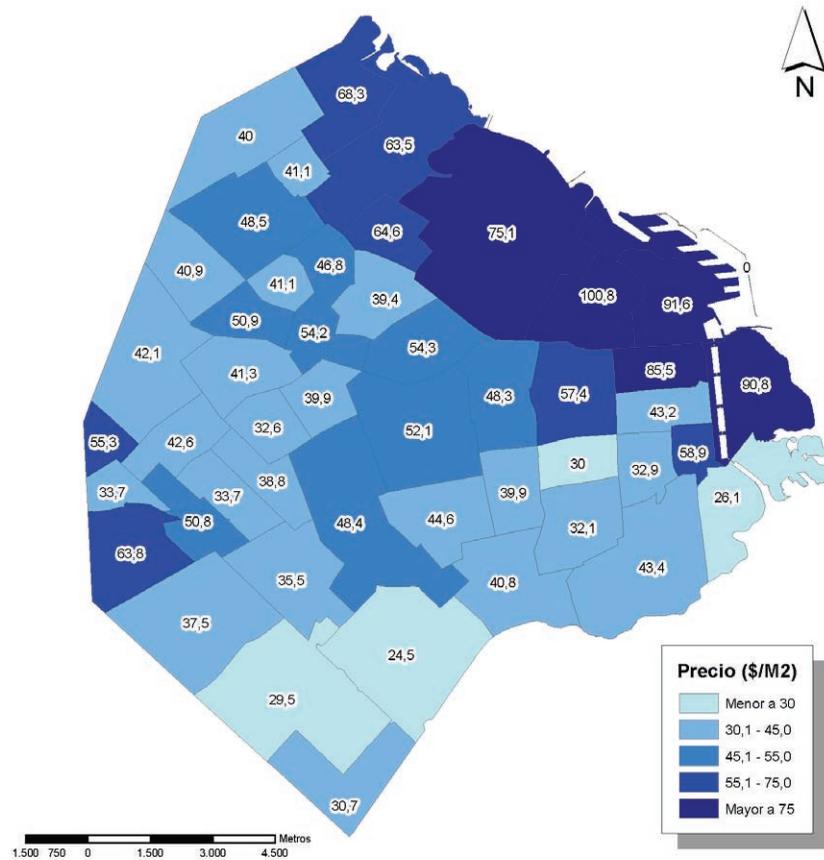
Dentro de la zona más valorizada comercialmente, el Centro, el barrio de Retiro es el que presenta el precio máximo, \$ 91,6 el m<sup>2</sup>. Le sigue Puerto Madero, con un valor de \$ 90,8 el m<sup>2</sup>, si bien contiene sólo 5 locales en alquiler; luego, el barrio de San Nicolás, a \$ 85,5 el m<sup>2</sup>. Montserrat, por su parte, tiene un precio promedio de alrededor de la mitad de los valores de los otros barrios de la zona: \$ 43,2 el m<sup>2</sup>.

En cuanto a la zona Oeste, en general los valores más altos son los de los barrios más cercanos al Centro y Centro-Norte de la Ciudad, como Balvanera (\$ 57,4 el m<sup>2</sup>), Colegiales (\$ 64,6 el m<sup>2</sup>) y Villa Crespo (\$54,3 el m<sup>2</sup>). Por su parte, los barrios Villa Real y Liniers, ubicados en la periferia Oeste de la Ciudad, también tienen valores promedio altos: respectivamente, \$ 55,3 y \$ 63,8 el m<sup>2</sup>. Los precios promedio mínimos pertenecen a los barrios San Cristóbal (\$ 30,0 el m<sup>2</sup>) y Villa Santa Rita (\$ 32,6 el m<sup>2</sup>).

En cuanto a la zona Sur, los valores promedio por barrios son en todos los casos menores que el promedio por m<sup>2</sup> de la Ciudad. El precio mínimo se encuentra en el barrio de Villa Soldati, a \$ 24,5 el m<sup>2</sup>. En esta zona, se destaca la diferencia de valor que presenta el barrio de San Telmo, mucho más valorizado en términos inmobiliarios, con el m<sup>2</sup> a \$ 58,9. (VER MAPA 2.2)



**Mapa 2.2.**  
 Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales  
 en alquiler. Ciudad de Buenos  
 Aires. Junio 2010.



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

El último trimestre, los precios de los locales en alquiler del oeste son los que registraron la variación más significativa en su precio con respecto al trimestre anterior: un aumento del 8,1 %. La variación anual de esta zona también fue la máxima, con un 15,3 %, muy similar a la de la zona Sur, que fue de 15,0 %. En cuanto a las variaciones anuales de las zonas Centro y Norte, fueron, respectivamente, del 11,6 % y 10,5 %.

Las zonas Norte y Sur presentaron variaciones trimestrales poco significativas, no alcanzando el 1 % (0,9 % y 0,3 % respectivamente), es decir que sus valores promedio fueron relativamente similares de un trimestre a otro. Por su parte, la zona Centro vio disminuido su precio promedio en un 3,9 %, hecho que se inserta en una serie en la que su precio promedio sufrió bajas y subas intercaladas, es decir que esta zona tiende a las fluctuaciones.



#### Cuadro 2.4:

Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m<sup>2</sup>, por zonas.

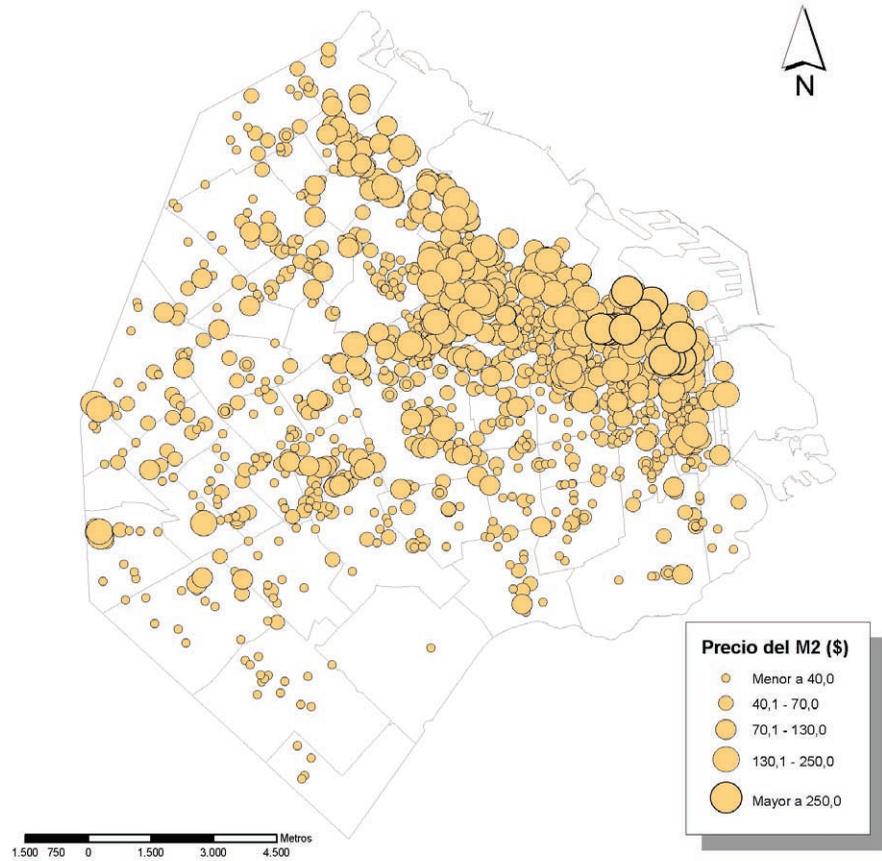
Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Marzo 2010.

	2001		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		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	74,3	-3,9	11,6		
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	0,9	10,5		
OESTE	12,3	10,9	14,3	10,9	18,5	19,3	24,7	26,0	30,8	33,2	38,3	40,9	43,5	43,0	45,9	49,6	8,1	15,3		
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	39,1	0,3	15,0		

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 mayormente en el Centro y Norte de la Ciudad. De esta última zona, en los barrios Belgrano y Núñez la mayor parte de los locales se ubica a lo largo de la avenida Cabildo, arteria de importante actividad comercial. En la zona Oeste, los precios más altos se ubican al Norte de la avenida Rivadavia; todo el área al Sur de esta avenida contiene locales con precios mayormente por debajo de los \$ 40,0 por m<sup>2</sup>. En la zona Oeste se encuentran ofertas de precios altos (más de \$ 70 por m<sup>2</sup>) cerca del límite con las zonas Centro y Norte, y hacia la periferia de manera más dispersa.

**Mapa 2.3.**  
Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler  
en los barrios, Ciudad de Buenos  
Aires. Junio 2010.



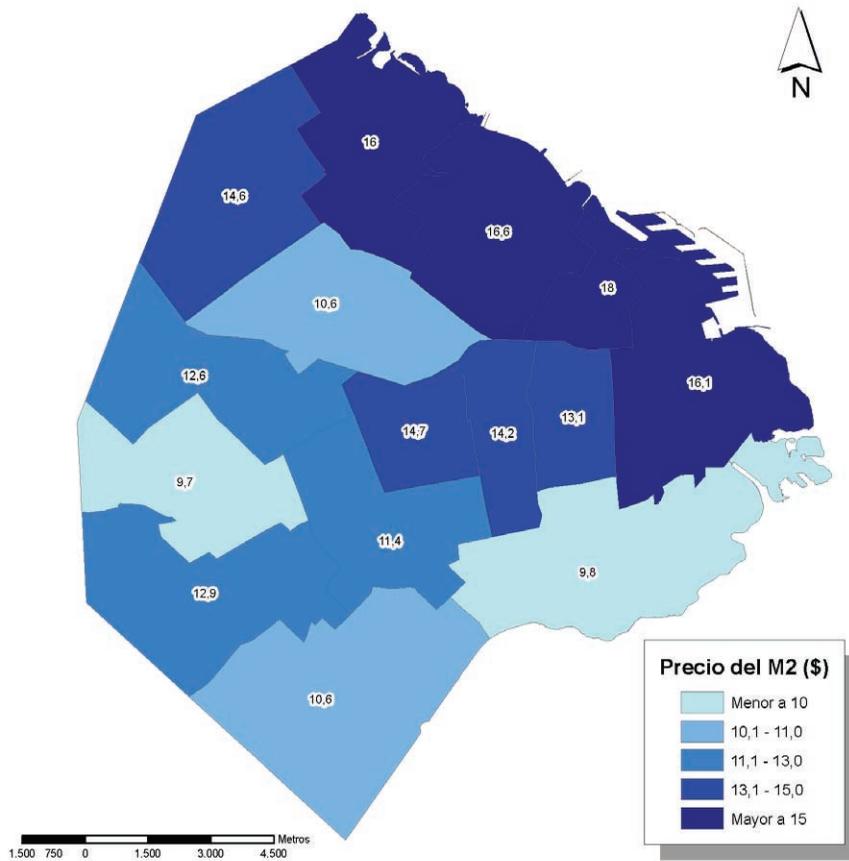
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

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

Con el fin de realizar un análisis de la distribución territorial del precio promedio del m<sup>2</sup> de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en junio 2010.

En principio se reconoce la presencia de áreas contiguas de la ciudad con precios similares, tanto en el año 2001 como en junio de 2010. En 2001 hay más contigüidad en aquellas comunas con valores más 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, la 2, la 13 y la 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 m<sup>2</sup> era de \$ 13,4.



**Mapa 2.4.**  
 Precio promedio del m<sup>2</sup> de los  
 locales en alquiler por comuna.  
 Ciudad de Buenos Aires.  
 Diciembre 2001.

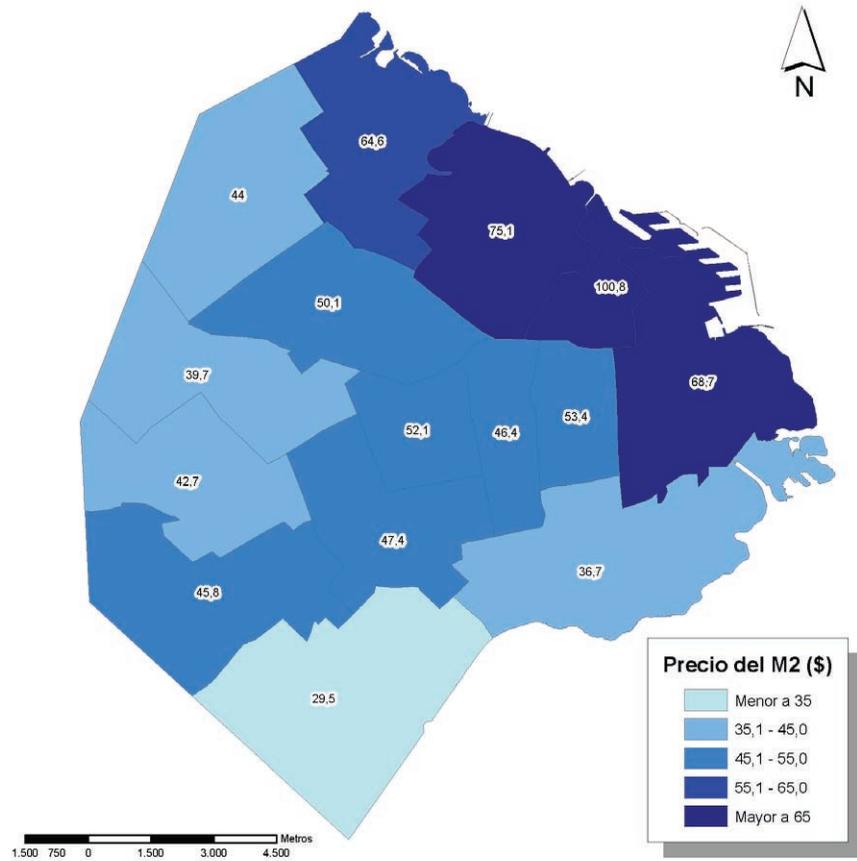
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

Actualmente la Comuna 8 pasó a tener el menor precio, siendo la única en su rango, mientras que hacia el Oeste (Comunas 10, 11 y 12) y el Sur (Comuna 4), los precios promedio dentro de los de menor valor, son algo mayores quedando agrupados dentro del segundo rango de precios; formando las comunas del noroeste un continuo espacial.

Se puede reconocer otra área homogénea, en este caso con altos precios promedio, en el Noreste de la ciudad (Comunas 14, 2 y 1); seguidas por la Comuna 13. En cuanto al tercer rango de valores, es destacable reconocer un amplio número de comunas que la componen y una distribución de alta contigüidad entre ellas, desde el Centro de la ciudad hacia el Oeste; tales son la Comuna 3, la 5, la 6, la 7, la 9 y la 15.

En 2.001 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, mostrando una tendencia en el patrón territorial a homogeneizarse.

**Mapa 2.5.**  
 Precio promedio de los locales en alquiler por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.

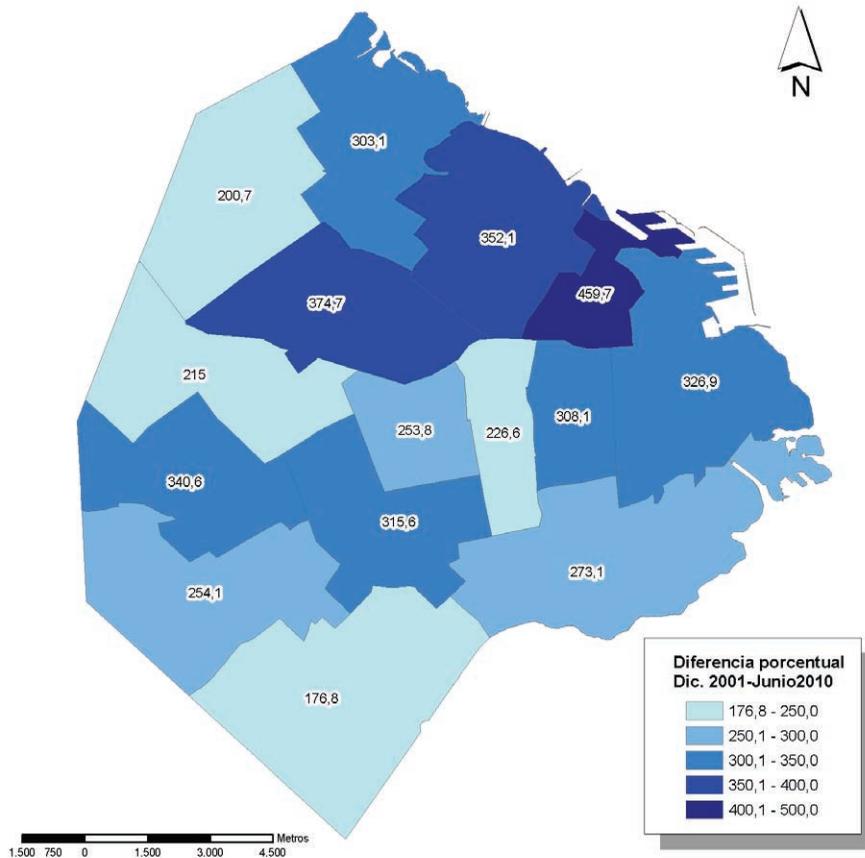


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Conforme a un incremento general de 368,5 % en el precio promedio, entre el primer registro y el último, 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 2010. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en ciertas comunas del Norte.

De tal forma, la Comuna 2, en la zona Norte, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 459,7 % respecto del primer registro de la serie, estando entre los de mayor precio promedio en ese momento, y siendo el único en su rango actualmente. En el segundo rango de diferencia porcentual, la Comuna 15, muestra un incremento del 374,7 %; ubicándose en 2001 entre las comunas de menor precio promedio, mientras que para la Comuna 14 el incremento fue de 352,1 % colocándose en el otro extremo de la serie en aquel momento. También con variaciones importantes, las Comunas 1, 3, 7, 10 y 13 del Centro, Norte y Oeste, dan cuenta de incrementos entre el 300 % y 350 %.

En el caso de las comunas con menor variación, se producen dos situaciones diferentes: por un lado las comunas 5, 11 y 12 (con una variación del 226,6 %, 215 % y 200,7 % respectivamente), estaban al principio de la serie entre las de mayor precio promedio,



**Mapa 2.6.**  
Diferencia porcentual de precios promedio de alquiler por Comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Junio 2010.

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

mientras que para el final se hallan en el segundo rango de menor precio; la otra situación es la de la Comuna 8, (176,8 % de variación) cuyo precio promedio se mantuvo entre los más bajos de la ciudad entre diciembre 2001 y junio 2010.

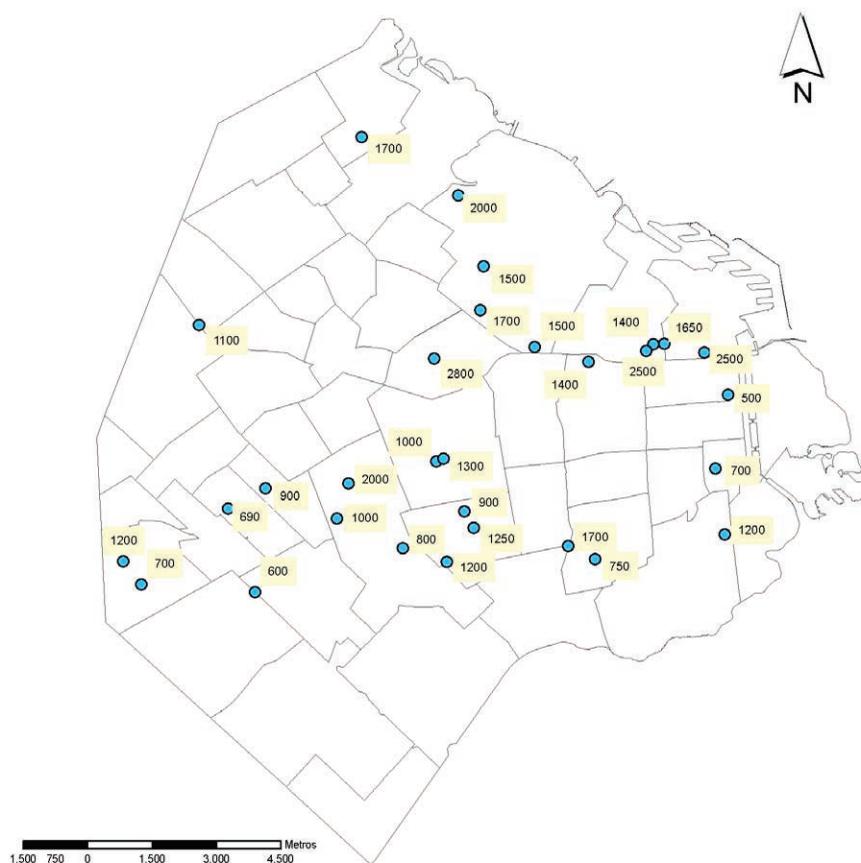
### 2.1. V. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones

Para esta sección se seleccionaron aleatoriamente algunos locales en alquiler ubicados en distintas zonas de la Ciudad. La intención es que el lector logre identificar rápidamente las diferencias de precios por el monto total del alquiler, más allá del valor por m<sup>2</sup> utilizado como unidad de medida homogénea a lo largo del trabajo.

De esta manera, en el mapa 2.7 se puede apreciar el precio de oferta de veinte locales en alquiler de 20 m<sup>2</sup>. El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 2.500 y fue registrado en dos locales: uno ubicado en la calle Florida al 800, y otro en Alvear al 1.700, en las zonas Centro y Norte respectivamente. Por otro lado se observa mayor dispersión de los locales con precios de alquiler mayores a \$ 1.000 en los barrios del Oeste de la ciudad (Flores, Caballito, Floresta y Villa Crespo), el Norte (Recoleta, Núñez, Retiro), en el Centro (Retiro, San Nicolás) y el Sur (Constitución y Parque Chacabuco)

Por el contrario, los locales con precios menores a los \$ 700 son dos y se encuentran en el Sur y Oeste de la Ciudad. En este sentido, puede encontrarse el menor valor en el barrio de Mataderos, en Rodó al 4.800, por el cual se pide \$480 de alquiler. Asimismo, en Villa Urquiza, en un local ubicado en la calle Albarellos al 2300, el alquiler requerido es de \$ 700. (VER MAPA 2.7)

**Mapa 2.7:**  
 Precio de referencia en pesos de  
 locales en alquiler de 20 m<sup>2</sup>.  
 Ciudad de Buenos Aires.  
 Junio 2010.



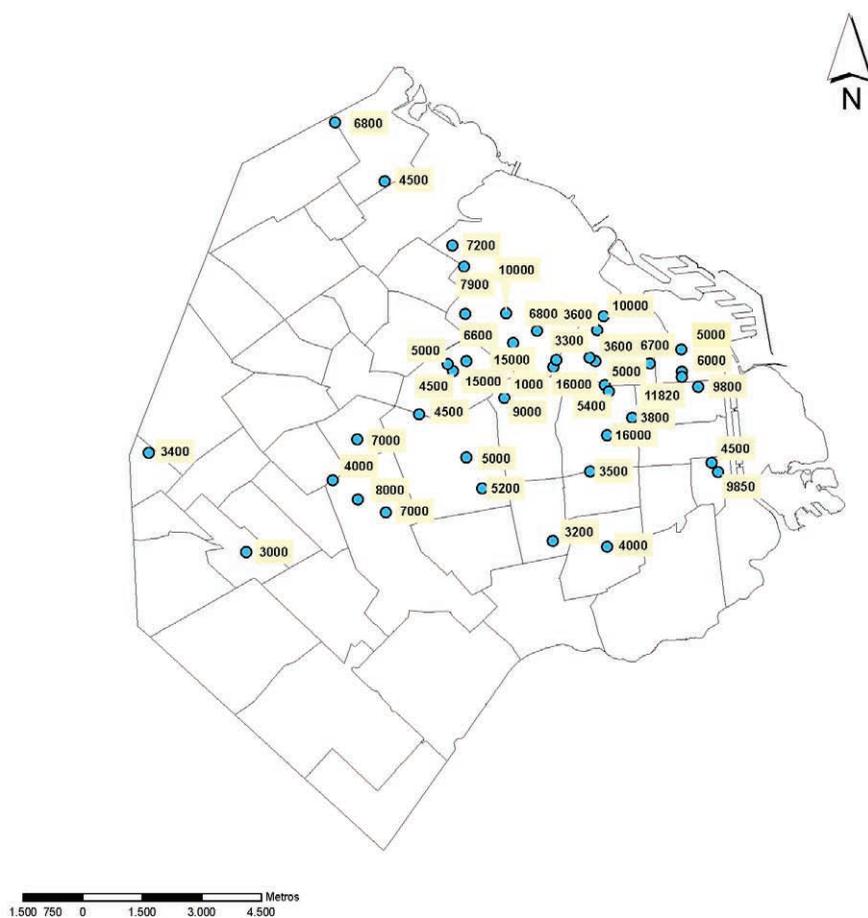
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Por otra parte, se seleccionaron cuarenta y cuatro locales de 100 m<sup>2</sup> en diferentes puntos de la Ciudad, aunque se encontró un mayor número de ellos en las zonas Oeste y Norte, (18 y 15 casos, respectivamente) y unos pocos en las zonas Centro y Sur (5 en cada una de ellas). Así, se observa una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre un mínimo de \$ 1.000,0, con un único caso excepcional en Palermo, en la calle Mario Bravo al 1.200; y un máximo de \$ 16.000,0, con dos casos, uno en Balvanera, localizado en la calle Hipólito Yrigoyen al 2.400 y otro en Recoleta, en la avenida Santa Fé al 2.700.

Además de estos últimos, existen otros quince locales con precios superiores a \$ 7.000,0, con mayor concentración en los barrios del Norte y Oeste; influyendo diversos factores

sobre los precios: desde su localización concreta sobre alguna arteria principal hasta las características propias del local; pero prevaleciendo los precios altos, mayores a \$ 10.000, en la zona Norte.

En lo que respecta a los locales con menores precios, puede destacarse que el único local con un alquiler de \$ 1.000,0, es el mencionado en el barrio de Palermo, mientras que el resto de los casos superan los \$ 3.000,0. Entre ellos, los locales con precios de hasta \$3.500,0 se localizan más aislados del conjunto, en los barrios de Villa Luro, en la avenida Rivadavia al 9.600; en Boedo, sobre la calle Alzaga al 2.000 y en Villa Real, sobre la avenida Francisco Beiró al 5.400. (VER MAPA 2.8)



**Mapa 2.8.**  
Precio de referencia en pesos  
de locales en alquiler de 100 m<sup>2</sup>.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Junio 2010

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



### 3 RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTAS DE LOCALES



### 3.1. Relación entre el precio de venta y alquiler

De los locales ofrecidos, 67 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 (\$3,95 al 3 de julio de 2010).

Los precios promedio, para el total de ciudad, de estas ofertas resultaron, para la venta, en U\$S 2.041,0 el m<sup>2</sup>, y para el alquiler, U\$S 12,3 el m<sup>2</sup>. Esto implica que el valor de venta es 166,2 veces mayor al de alquiler, por lo que se amplió la brecha desde el trimestre anterior, en el que la diferencia fue de 140,7 veces. En esta medición de junio, resultó que el valor de alquiler es un 0,6 % del de venta. En detalle según zonas, la mayor brecha corresponde a la zona Sur, en donde el precio de venta es 222,3 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: el precio de venta está a 153,1 veces del de alquiler, proporcionalmente un 0,7 %; la zona Oeste presenta una diferencia de 168,4 veces, en proporción, 0,6 %; y finalmente, la zona Norte muestra una diferencia de 160,4 veces la venta sobre el alquiler, representando éste el 0,6 %. (VER CUADRO 3.1).

**Cuadro 3.1:**  
Relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S/m<sup>2</sup>.  
Ciudad de Buenos Aires.  
Junio 2010.

	PRECIO PROMEDIO	PRECIO PROMEDIO		
	VENTA (U\$S)	ALQUILER (U\$S)	RELACIÓN VENTA/ALQUILER	PROPORCIÓN VENTA/ALQUILER
ZONA CENTRO	2356,7	15,4	153,1	0,7
ZONA NORTE	2030,6	12,7	160,4	0,6
ZONA OESTE	2067,7	12,3	168,4	0,6
ZONA SUR	1485,9	6,7	222,3	0,4
TOTAL	2041,0	12,3	166,2	0,6

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

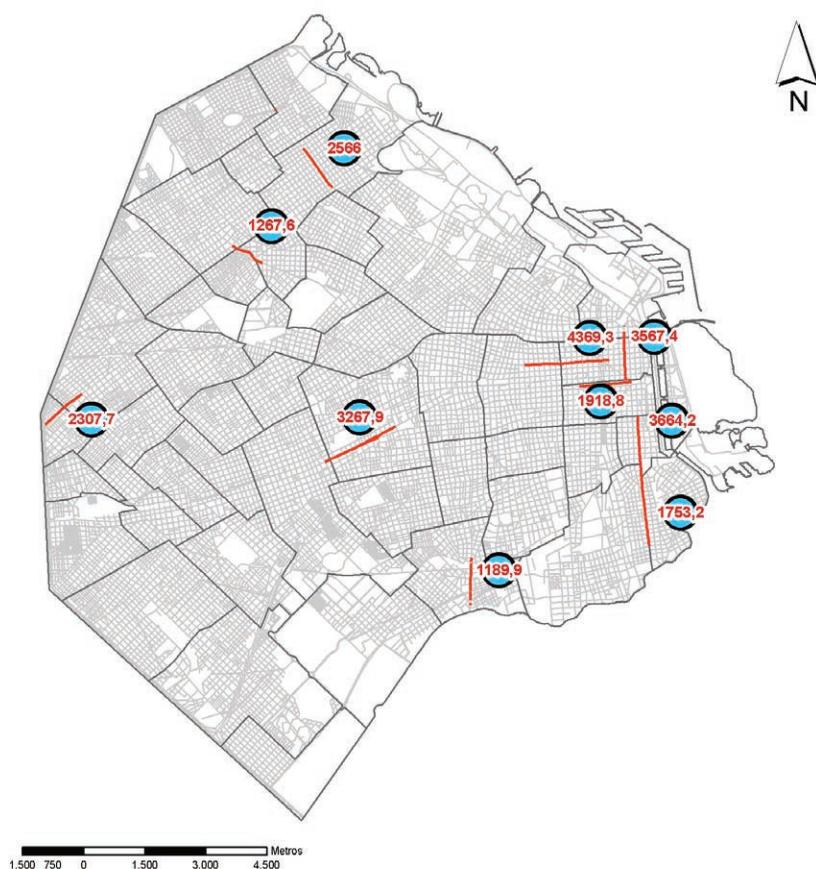
A modo de ejemplo, en la zona Sur, en el barrio de Constitución, sobre la calle Entre Ríos al 1.600, un local se ofrece en venta a U\$S 1.239,6 el m<sup>2</sup> y a U\$S 7,9 el m<sup>2</sup> en alquiler, por lo cual la diferencia es de 156,4 veces la venta sobre el alquiler (0,6 %). Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Florida al 800, se ofrece en venta a U\$S 2.022,1 m<sup>2</sup> y en alquiler, a U\$S 14,9 el m<sup>2</sup>, siendo la diferencia de 135,8 veces, en proporción, 0,7 %.

En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Nogoya al 5000 (barrio de Villa Devoto), local que en venta está a U\$S 1.429,7 el m<sup>2</sup>, y en alquiler a U\$S 11,4 el m<sup>2</sup>, estableciéndose una diferencia de 125,8 veces la venta con respecto al alquiler, en porcentaje, éste representa el 0,8% del valor de venta. En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Gorriti al 4100, en el barrio de Palermo, está a la venta en U\$S 2.083,3 el m<sup>2</sup>, y en alquiler a U\$S 14,8 el m<sup>2</sup>. La diferencia entre ambos precios es de 141,1 veces la venta con respecto al alquiler, siendo éste entonces el 0,7 % 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 m<sup>2</sup>.

Se registraron, en 14 arterias de la Ciudad, 73 locales en alquiler y 45 en venta. Los valores promedio más altos de los locales en venta son los de las arterias del Centro: la avenida Corrientes (U\$S 4.369,3 el m<sup>2</sup>), y la calle Florida (U\$S 3.567,4 el m<sup>2</sup>); la calle Defensa también tiene un precio alto (U\$S 3.664,2 el m<sup>2</sup>), que se explica por su cercanía a la zona Centro, así como por su importante dinámica por el turismo. Siguiendo la tendencia del mercado inmobiliario en general, en la zona Sur se ubica la arteria que contiene los precios más bajos; el promedio del precio de venta de la avenida Saenz, en el barrio de Nueva Pompeya, es de U\$S 1.189,9 el m<sup>2</sup>.



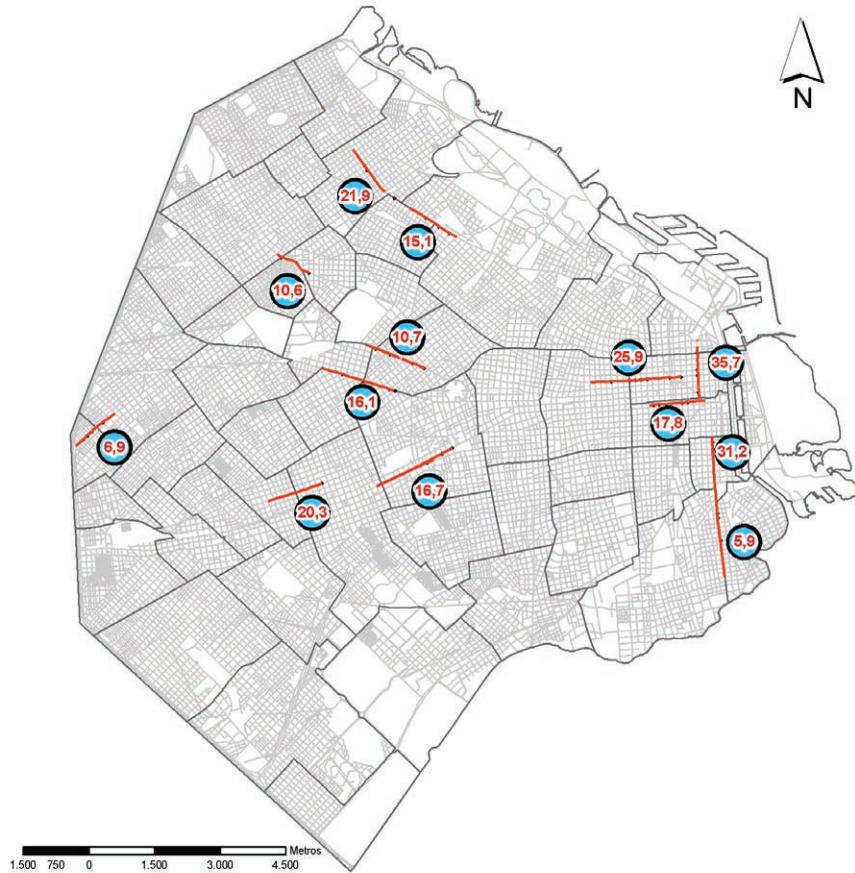
**Mapa 3.1.**  
Precio del m<sup>2</sup> de locales en venta  
en arterias comerciales. Ciudad de  
Buenos Aires. Junio 2010.

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

Al igual que los precios de venta, los máximos están en el Centro de la Ciudad. En la calle Florida, el m<sup>2</sup> se alquila a U\$S 35,7 promedio; y en la avenida Corrientes, a U\$S 25,9 el m<sup>2</sup>. La calle Defensa, si bien pertenece a la zona Sur, por su cercanía a la zona Centro, así como por su importante atractivo turístico, tiene un valor de U\$S 31,7 el m<sup>2</sup>. El valor más bajo corresponde a la arteria del barrio de La Boca, la avenida Regimiento de Patricios, donde el m<sup>2</sup> promedio tiene un precio de U\$S 5,9.

**Mapa 3.2.**

Precio del m<sup>2</sup> en dólares de locales en alquiler en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.



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

**Cuadro 3.2:**

Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler y en venta en las principales arterias comerciales.  
Ciudad de Buenos Aires. Junio 2010.

ARTERIAS	EN VENTA		EN ALQUILER	
	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO DEL M <sup>2</sup> PROMEDIO (DÓLARES)	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO DEL M <sup>2</sup> PROMEDIO (DÓLARES)
Av. AVELLANEDA 2700-3700	-	-	1	20,3
Av. BEIRÓ 5000-5700	1	2.307,7	7	6,9
Av. CABILDO 1-1000	-	-	3	15,1
Av. CABILDO 1700-2600	6	2.566,0	6	21,9
Av. CORRIENTES 900-2400	3	4.369,3	16	25,9
Av. DE MAYO 1-1400	4	1.918,8	4	17,8
DEFENSA 700-1800	2	3.664,2	5	31,7
FLORIDA 1-800	6	3.567,4	9	35,7
Av. REGIMIENTO DE PATRICIOS 1-1500	14	1.753,2	6	5,9
Av. RIVADAVIA 5000-6200	2	3.267,9	6	16,7
Av. SÁENZ 700-1300	4	1.189,9	-	-
Av. SAN MARTÍN 1500-3000	-	-	2	16,1
Av. TRIUNVIRATO 3600-4100	3	1.267,6	2	10,6
Av. WARNES 500-1500	-	-	6	10,7

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



## SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de junio 2010 se realizó la trigésima cuarta medición trimestral del precio de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de más de ocho 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 junio 1.109 locales ofrecidos en venta. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 8 m<sup>2</sup> y un máximo de 3.800 m<sup>2</sup>, con un promedio de 188,1 m<sup>2</sup> por local. En cuanto al precio, el promedio del m<sup>2</sup> de los locales en venta fue de U\$S 1.750,3; registrándose un valor máximo de U\$S 8.750,0 por m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S 240,1 por m<sup>2</sup>. El promedio total es un 3,3 % mayor al del trimestre anterior, y un 13,1 % mayor al registrado un año antes. En vistas a la serie histórica de registros, se ve a grandes rasgos una tendencia al incremento de los precios, aunque con ciertas oscilaciones. El precio actual resulta el máximo registrado hasta el momento.

En el desagregado según las dimensiones de los locales, 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 m<sup>2</sup>. En cuanto a las diferenciaciones de precios según localización geográfica, los valores más altos tienden a estar en las zonas Norte y Centro de la Ciudad; éstas presentan, respectivamente, un precio promedio de U\$S 2.394 y U\$S 2.036,5 el m<sup>2</sup>. La zona Sur, en cambio, tiene el promedio más bajo: U\$S 1.311,1 el m<sup>2</sup>, y la zona Oeste, U\$S 1.646,7 el m<sup>2</sup>.

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 1.552 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 10 m<sup>2</sup> y un máximo de 990 m<sup>2</sup>, promediando 159,8 m<sup>2</sup> por local. El precio promedio del m<sup>2</sup> fue de \$ 59,5, registrándose un valor máximo de \$ 565,2 y un mínimo de \$ 8,8 por m<sup>2</sup>. En relación al trimestre anterior, hubo un aumento del precio en un 2 %, y la variación interanual fue de un incremento del 17,4 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en las zonas Norte (\$ 77,0 el m<sup>2</sup> promedio) y Centro (\$74,3 el m<sup>2</sup> promedio). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m<sup>2</sup> a \$ 39,1, mientras que en la zona Oeste el m<sup>2</sup> se ofrece a \$ 49,6.

Durante el trimestre analizado, la evolución de los precios entre las diferentes zonas de la Ciudad fue diferente. La zona Centro disminuyó su precio desde marzo de 2.010, en un 3,9 %, mientras que aumentó con respecto a la medición un año anterior, en un 11,6 %. La zona Sur no varió significativamente su precio: aumentó sólo un 0,3 % desde la medición del trimestre anterior, aunque en relación a junio de 2.009 aumentó un 15% su precio. Por su parte, la zona Norte también muestra un aumento trimestral bajo (0,9 %), y una



variación anual de 10,5 %. La zona Oeste, en cambio, tuvo el máximo aumento trimestral de precios, un 8,1 %, y también el máximo aumento anual con respecto a otras zonas, siendo de 15,3 %,

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 67 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de u\$s 2.041,0 el m<sup>2</sup>, y para el alquiler u\$s 12,3 el m<sup>2</sup>, lo cual implica que el primero es 166,2 veces mayor que el segundo; significando una relación porcentual de 0,6%.

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 35,7 el m<sup>2</sup>; y el mínimo en el Sur, sobre la avenida Regimiento de Patricios, a un valor de U\$S 5,9 el m<sup>2</sup>. En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo está también en la zona Sur, en la avenida Saenz, con el m<sup>2</sup> promedio a U\$S 1.189,9. El máximo, en cambio, está en la avenida Corrientes, a un promedio de U\$S 4.369,3 el m<sup>2</sup>.

