

Mercado Inmobiliario

PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA Y ALQUILER



OCTUBRE 2010



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 / Yanina García / Daniela Guberman / Pablo Macagno / Carolina Pérez / Felix Solari / Sebastián Sucharkiewicz / Federico Tripoli. **Diseño gráfico** Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

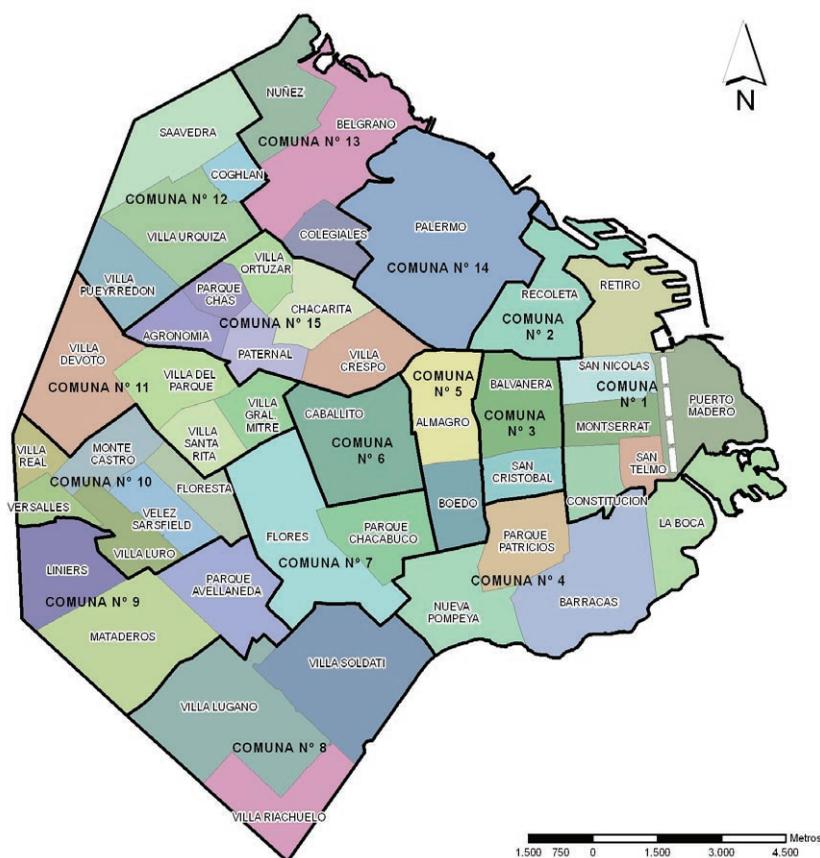
6	INTRODUCCIÓN
8	METODOLOGÍA
9	PRECIOS DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA
21	PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER
37	RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA
42	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

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 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.

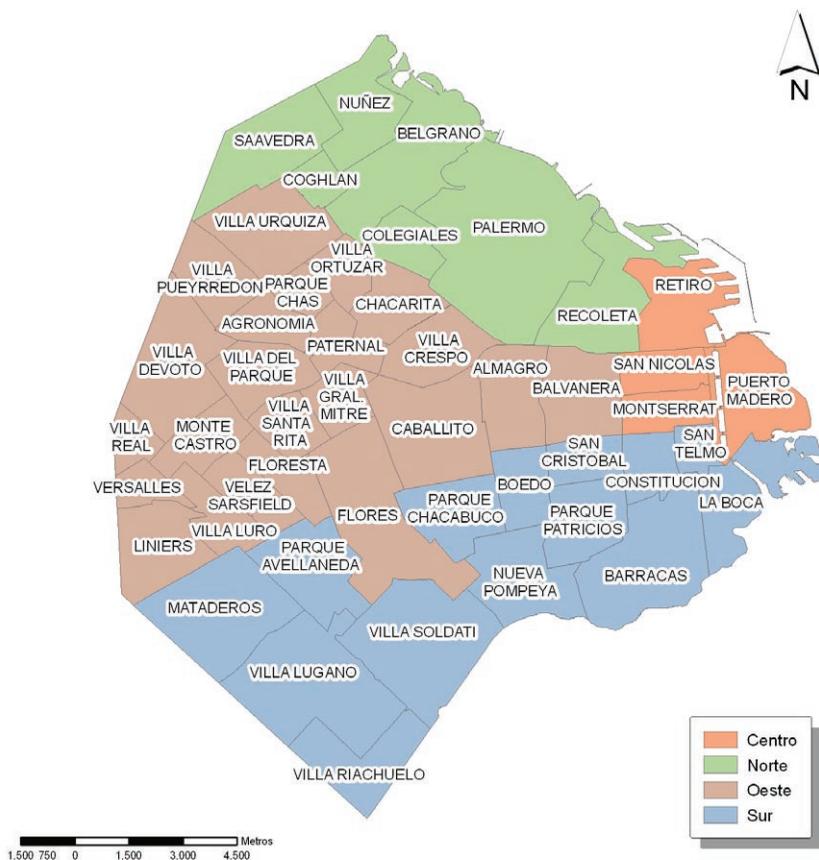
Mapa 1.a.
Barrios y comunas de la Ciudad
de Buenos Aires.



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

En la primera y segunda parte se examina el precio promedio por m2 de los locales ofrecidos en venta y alquiler, comparando el resultado obtenido con los de mediciones anteriores. Luego se observa cómo influyen sobre este valor las dimensiones de los locales y su distribución geográfica. Asimismo, y a fin de apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada local, se incluye una sección donde se presentan los precios puntuales de locales de 20 y 100 m2 seleccionados aleatoriamente, emplazados en diversas zonas de la urbe.

En tercer lugar, se establece la relación entre el precio de alquiler de los locales y el de venta, observando su comportamiento en las distintas zonas geográficas y en las principales arterias comerciales de la Ciudad. Además, se detectan aquellos locales que se ofrecen tanto en venta como en alquiler, a fin de advertir la relación 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 Septiembre de 2010, se estudiaron 1.101 ofertas de locales en venta (a la calle) en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 10,7 m² y los 5.000 m², resultando una media de 197,0 m² por local.

El precio promedio del m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, para septiembre de 2010, de U\$S 1.836,2 –con un mínimo de U\$S 240,1 y un máximo de U\$S 8.555,6 el m²-. En cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 85 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 2.007,9, con un mínimo de U\$S 78,9 el m² y un máximo de U\$S 7.763,2 el m². Las dimensiones los locales en galería oscilan entre los 8,0 m² y los 343,0 m², promediando 54,2 m².

Con respecto a la última medición realizada en junio, se detecta un aumento del precio de los locales a la calle en un 4,9 %, 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 a septiembre de 2009, hubo un aumento del 13,4 %. 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 m², éste 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 presenta U\$S 1.836,2; habiendo aumentado un 18,9 % en cinco años. (VER CUADRO 1.1)



	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

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

Cuadro 1.1:

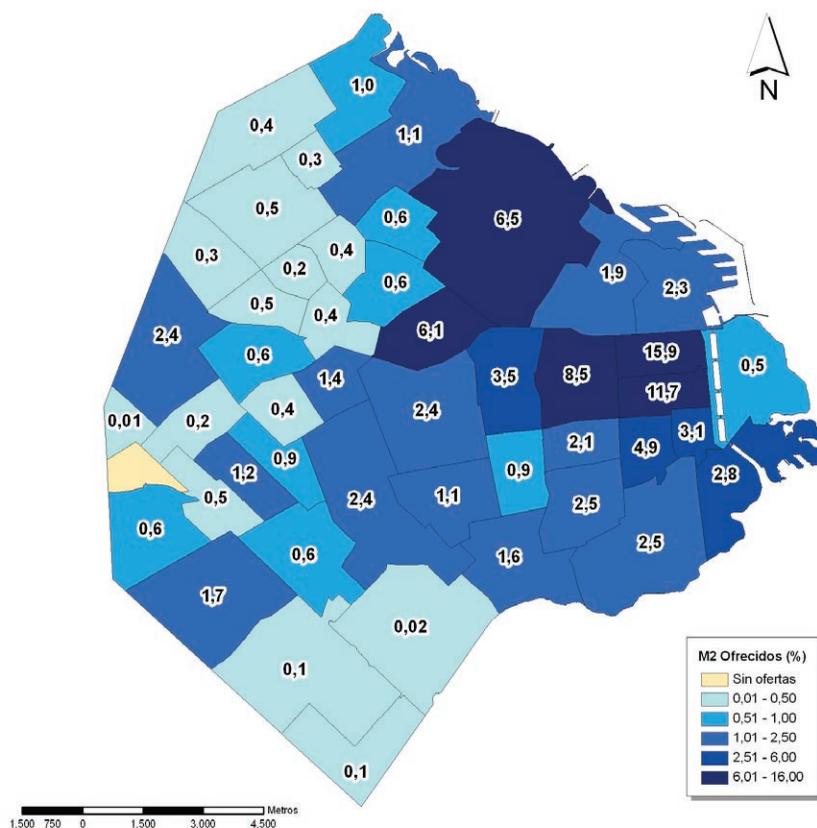
Variación trimestral y anual del precio promedio de locales en venta en U\$S/m². Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2005 – Septiembre 2010.

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 la zona Centro y sus alrededores. Se destacan con las mayores proporciones de m² en venta, los barrios de San Nicolás y Montserrat con el 15,9 % y 11,9 % respectivamente. En tercer lugar está el barrio de Balvanera (8,5 %), luego Palermo (6,5 %) y Villa Crespo con el 6,1 %. Los barrios hasta aquí mencionados constituyen el 48,9 % de la oferta total de locales en venta de la Ciudad, lo cual muestra el peso que tiene la dinámica de este mercado en el conjunto de estos barrios.

En contraparte, se destaca un importante grupo de barrios con escasa, casi nula participación en el total de m² ofrecidos en venta, todos con una proporción menor al 1,0 %: entre ellos se encuentran Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati, en la zona Sur, en donde la dinámica inmobiliaria es menor que en el resto de la Ciudad. Por otro lado Villa Real, Monte Castro, y Villa Luro, y Versalles que no presenta locales en venta. (VER MAPA 1.1)

Mapa 1.1.
Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010.



En el rango siguiente en mayor extensión, de los 501 m² a 1.000 m², el precio promedio por m² es de U\$S 1.398,9; y los locales de máxima superficie (1.001 m² – 5.000 m²) tienen el precio promedio más bajo: U\$S 1.383,3. (VER CUADRO 1.2).

M ² OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO (U\$S)	PRECIO MÁXIMO (U\$S)	PRECIO MÍNIMO (U\$S)
10 – 20	40	2.542,4	4.555,6	1.164,0
21 - 50	259	2.163,0	8.125,0	533,3
51 - 100	260	2.099,4	8.555,6	290,9
101 - 500	468	1.531,5	7.812,5	252,1
501 - 1000	79	1.398,9	5.000,0	240,1
1001-5000	19	1.383,3	4.615,4	353,8
Total	1.125	1.836,2	8.555,6	240,1

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

Cuadro 1.2.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010.

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 2.382,6 y U\$S 2.088,5 el m², respectivamente. En tercer lugar, la zona Oeste tiene un promedio de U\$S 1.781,5 el m², y con el mínimo, la zona Sur promedia el m² a U\$S 1.324,0. En términos de la cantidad de locales ofrecidos en venta, las zonas Oeste y Sur son las que más presentan, con 453 y 250 locales, respectivamente. Por otra parte, en la zona Centro se ofrecen 220 locales y en la zona Norte 178. (VER CUADRO 1.3)

ZONAS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO (U\$S)	PRECIO MÁXIMO (U\$S)	PRECIO MÍNIMO (U\$S)
ZONA CENTRO	220	2.088,5	7812,5	375,9
ZONA NORTE	178	2.382,6	8215,0	252,1
ZONA OESTE	453	1.781,5	8555,6	240,1
ZONA SUR	250	1.324,0	6393,5	252,1
Total	738	1.695	16.875	200

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

Cuadro 1.3.

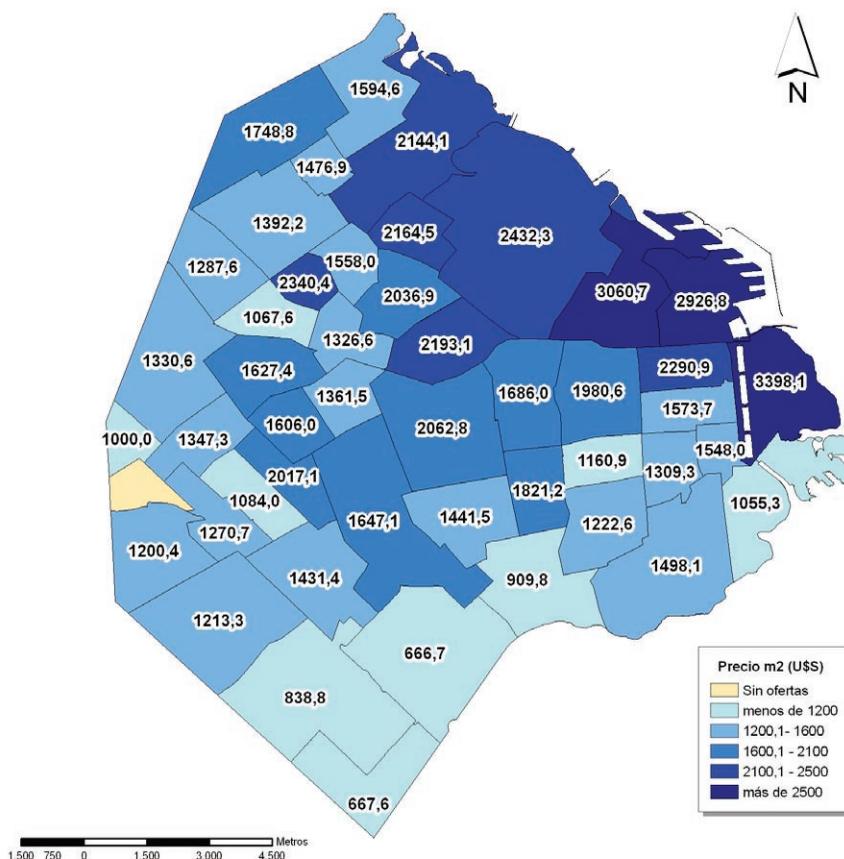
Precios promedio, máximos y mínimos de locales en venta en U\$S/m², por zonas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010.

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

En los mapas que se presentan a continuación se analiza la distribución de los precios de los m², por barrio y por comuna. En la zona Norte, el precio promedio por m² más alto corresponde al barrio de Recoleta, a U\$S 3.060,7. Dentro de la misma zona, el segundo promedio más alto es el de Palermo, a U\$S 2.432,3 el m², en tercer lugar, Colegiales presenta el m² a U\$S 2.164,5 promedio; y finalmente Belgrano, a U\$S 2.144,1 el m². De esta forma, los mencionados barrios, 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, Saavedra y Coghlan tienen los valores más bajos de la zona Norte, U\$S 1.594,6, U\$S 1.748,8 y U\$S 1.476,9 el m², respectivamente; promedios similares a los que presentan gran parte de los barrios de la zona Oeste. Esos últimos valores se podrían explicar por la distancia a las zonas comerciales más importantes. (VER MAPA 1.2).

Mapa 1.2.
 Precio promedio del m² de locales en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010.



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

En la zona Centro, se destaca el barrio de Puerto Madero con el precio promedio más elevado de la Ciudad: U\$S 3.398,1 el m². Este barrio cuenta con una reducida oferta de locales en venta: sólo dos. En segundo lugar, se encuentra el barrio de Retiro con un promedio de U\$S 2.926,8 el m² y luego San Nicolás, U\$S 2.290,9 el m². Por último, con un valor más cercano a los promedios de la zona Oeste que a los propios de la zona Centro, el barrio de Montserrat registró un promedio de U\$S 1.573,7 el m².

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 1.200,0; encontrándose los mínimos en los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano, con precios promedio de U\$S 666,7, U\$S

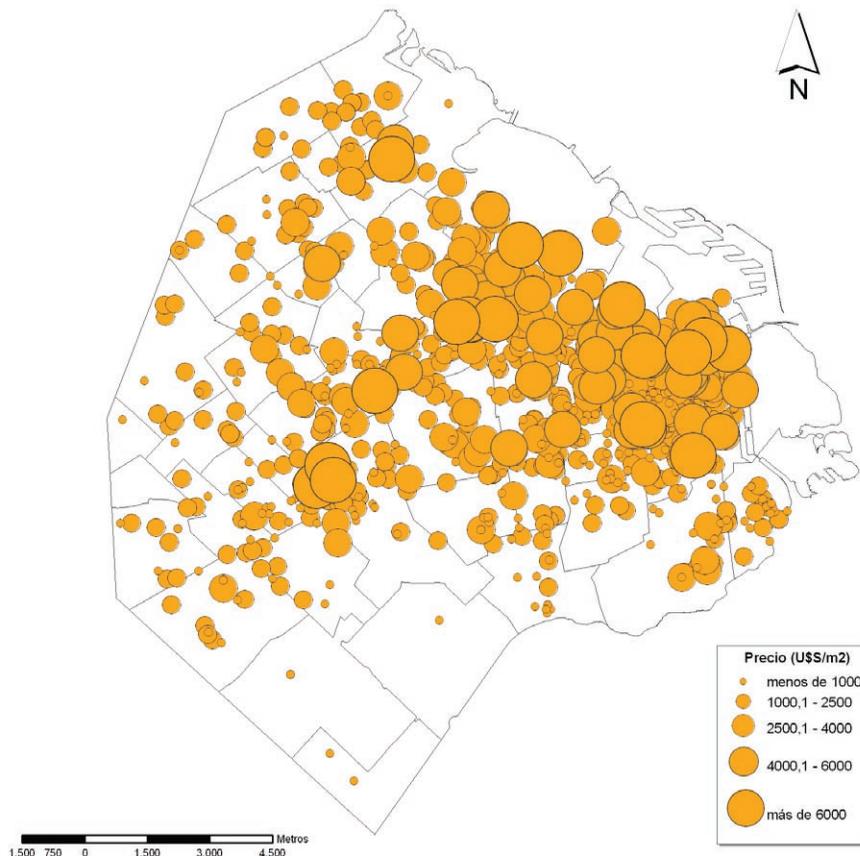
667,6 y U\$S 838,8 el m², respectivamente. Por su parte, los barrios de Boedo, San Telmo, Barracas y Parque Chacabuco, presentan los precios más elevados de esta zona, entre los U\$S 1.440,0 y U\$S 1.820,0; el promedio máximo de la zona se registró en Boedo, a U\$S 1.974 el m², con lo cual supera al promedio general de la Ciudad.

En la zona Oeste, la mayoría de los barrios tiene un precio promedio menor al del total de ofertas de la Ciudad. Los más bajos corresponden a los más alejados del centro financiero y administrativo de la Ciudad, como es Villa Real (U\$S 1.000,0 el m²), con el mínimo; Agronomía (U\$S 1.081,1 el m²), Velez Sarsfield (U\$S 1.084,0 el m²), y Liniers (U\$S 1.200,4 el m²), puede decirse, además, que el resto de los barrios con precios entre U\$S 1200,0 y U\$S 1600,0, también siguen esta lógica de localización. Por otro lado, los máximos de la zona corresponden a los barrios de Parque Chas (U\$S 2.340,4 el m²), Villa Crespo (U\$S 2.193,2), Caballito (U\$S 2.062,8) y Chacarita (U\$S 2.036,9 el m²). Todos estos barrios superan al valor medio de la Ciudad. El resto de los barrios de la zona Oeste presenta el promedio por m² entre U\$S 1.600,0 y U\$S 2.100,0, descendiendo sus precios desde el centro hacia el oeste.

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 Recoleta, San Nicolás, Retiro, Puerto Madero, Belgrano, Balvanera y Villa Crespo, e incluso algunas ofertas con precios relativamente elevados también en los barrios de Caballito, Flores y San Telmo, 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).



Mapa 1.3.
 Precio del m² de locales en venta,
 en los barrios de la Ciudad de
 Buenos Aires. Septiembre 2010.



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

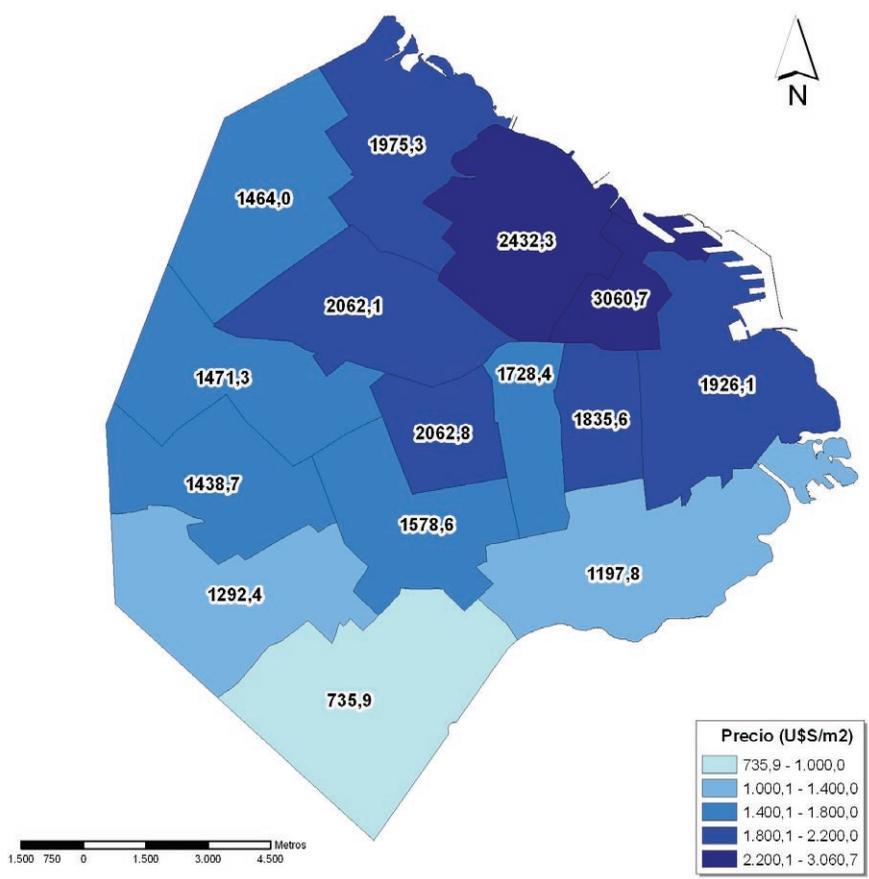
1.1. III. Precio promedio de los locales en venta por Comuna

Otro indicador de referencia es el precio promedio del m² de locales en venta por comuna. En el 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 3.060,7 el m², seguido por la Comuna 14 (barrio de Palermo), a U\$S 2.432,3 el m². De esta manera, se concentran los precios extremos más altos en la zona Norte. En tercer y cuarto lugar están las Comunas 6 (Caballito) y 15 (barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar), con el mismo valor promedio salvo una diferencia mínima: U\$S 2.062,8 y U\$S 2.062,1 el m², respectivamente.

Los siguientes valores en el rango de mayores precios corresponden a las comunas del Norte y Centro de la Ciudad. La Comuna 13 (barrios de Belgrano, Colegiales y Núñez) promedia un valor de U\$S 1.975,3 el m²; la Comuna 1 (barrios de Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), U\$S 1.926,1 el m². Le siguen, con promedios cercanos a la media de la Ciudad la Comuna 3 (barrios Balvanera y San Cristóbal) a U\$S 1.835,6 el m², y la Comuna 5 (Almagro y Boedo) con U\$S 1.728,4 el m².

En estas últimas comunas, el promedio es resultado de un conjunto de ofertas de valores muy diversos, lo cual no sucede en las comunas del Sur, en donde la gran mayoría son precios bajos. Por caso, la Comuna 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) presenta el m² a U\$S 735,9 promedio, el más bajo de todas las comunas. La Comuna 4, también en la zona Sur, (barrios de Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) registró U\$S 1.197,8 el m².

De las comunas de la zona Oeste, los precios promedio oscilan entre los U\$S 1.292,4 (Comuna 9: Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda), y los U\$S 2.062,8 (Comuna 6: Caballito). Las cuatro Comunas de la zona con precios mas elevados, son las más alejadas del límite de la Ciudad, demarcado para esta zona por la avenida General Paz. De todas formas, sólo dos de las comunas (la Comuna 6 –barrio de Caballito- y la Comuna 15 –barrios de Agronomía, Chacarita, Parque Chas, Paternal, Villa Crespo y Villa Ortúzar-) superan en su promedio al de la Ciudad; el resto de las comunas de la zona está por debajo de esa media.



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

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

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

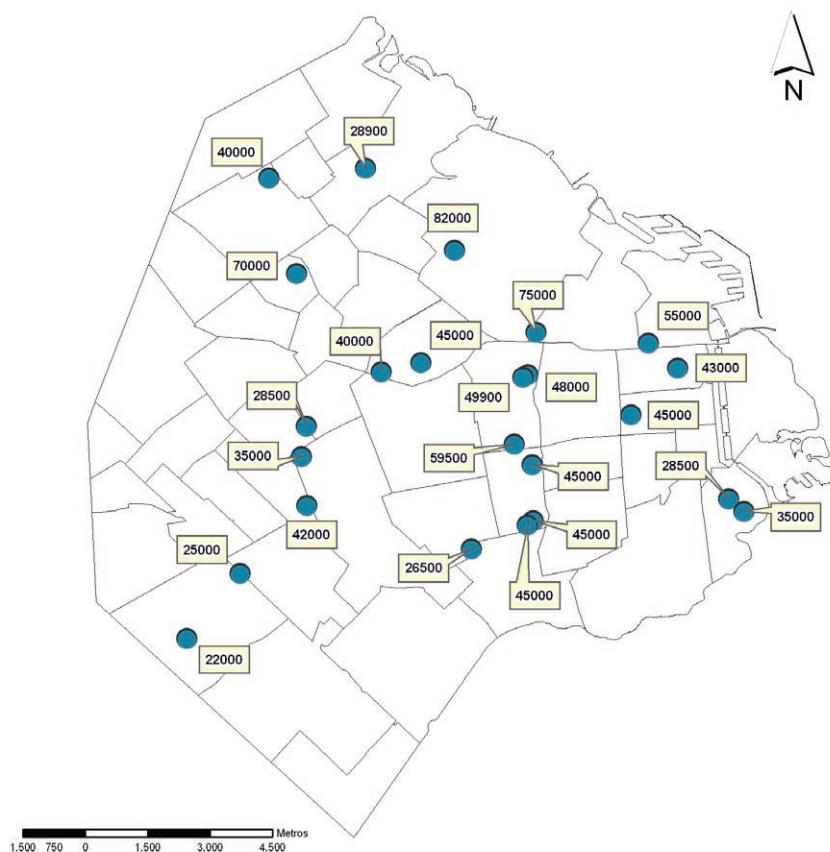
En este apartado se presenta el valor de una serie de locales en venta, cuyas superficies son similares. El objetivo es analizar los valores de locales situados en diferentes zonas de la ciudad con la variable superficie fija, de modo tal que las diferencias de precios pueden ser atribuidas a la ubicación 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 veinte locales de aproximadamente 20 m². 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 también en la zona Norte, en el barrio de Recoleta, sobre la calle Gorriti al 100, en venta a U\$S 75.000,0. 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. Continuando con esta línea de los precios más elevados de locales en venta, se registra en el barrio de Parque Chas, sobre la avenida De los Incas al 4700, un local a U\$S 70.000; y en el barrio de Almagro, sobre la calle Castro Barros al 100, se observa una oferta de U\$S 59.500,0.

Con precios intermedios, se hallaron tres ofertas entre U\$S 48.000,0 y U\$S 50.000,0, localizándose en los barrios de Almagro y Retiro. Además, se registraron cinco locales ofrecidos a U\$S 45.000,0, lo que equivale a U\$S 2.250,0 el m². Tres de ellos se localizan en el barrio de Boedo, uno en Montserrat y uno en Villa Crespo.

Por otro lado, entre los locales de precios mas bajos se ubica la oferta mínima en la avenida Directorio al 6.800, (U\$S 22.000,0) en el barrio de Mataderos, en la zona Sur; el segundo valor más bajo, a U\$S 25.000,0, en el barrio de Parque Avellaneda, sobre José E. Rodó al 4.800. Una tercera oferta a bajo precio, en el barrio de Nueva Pompeya, sobre la calle Daract al 2.100; está a la venta a U\$S 26.500,0. Las tres ofertas se encuentran localizadas en la zona Sur, dando muestra de la influencia que ejerce la localización en los precios, dado que esta zona es la menos valorizada en términos inmobiliarios; por lo tanto, se entiende que los precios más bajos pertenezcan a esta zona. (VER MAPA 1.5).





Mapa 1.5.
 Precio de referencia en U\$S de
 locales en venta de 20 m². Ciudad
 de Buenos Aires. Septiembre 2010.

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

Continuando con la observación puntual de locales respecto a sus dimensiones, se distinguieron veintitrés locales de 100 m². La mayor parte se ubica en el área central de la Ciudad y en las zonas comerciales del Norte (Recoleta, Palermo) y Oeste (Almagro y Caballito) sin encontrarse ofertas cercanas a la periferia de la Ciudad, a excepción de dos ubicadas en la zona Sur, cercanas al Riachuelo.

El local de valor más alto (U\$S 600.000,0), se localiza en el barrio de Villa Crespo, sobre la calle Gurruchaga al 900. Las dos ofertas siguientes en jerarquía de precios tienen una diferencia importante con la primera: se ofertan ambos a U\$S 400.000,0 y se ubican en la calle San Martín, uno al 800 (barrio de San Nicolás) y otro al 1100 (barrio de Retiro). Con un precio algo menor, y en un barrio con precios tradicionalmente bajos, se presentó una oferta a U\$S 369.900,0, en Herrera al 1700, en el barrio de Barracas, evidenciándose la creciente valorización de parcelas antiguamente industriales, que pasan a un uso residencial.

En cuanto a valores medios, se presentan doce registros cuyos precios rondan los U\$S 200.000,0 y los U\$S 300.000,0 que se ubican en las zonas Centro, Norte y Oeste.

2 PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER



2.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Durante el mes de Septiembre se relevó un total de 1.122 locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre los 9 m² y los 4.800 m², alcanzando una dimensión promedio de 143,4 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 \$ 57,8 m², menor en un 2,9 % al resultado de junio, cortando la tendencia en el ascenso de los precios; y registrándose un valor máximo de \$ 458,3 y un mínimo de \$ 7,0 por m². Con respecto a la variación de precios anual, es decir, en relación a septiembre de 2.009, si bien se ve un aumento de 7,1 %, su intensidad es mucho menor respecto a junio 2009-junio 2010, cuando la variación fue de 17,4 %.

Analizando la evolución de la serie de precios desde diciembre de 2001, el alquiler promedio se sostuvo por debajo de los \$ 20,0 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 %. 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

Cuadro 2.1.

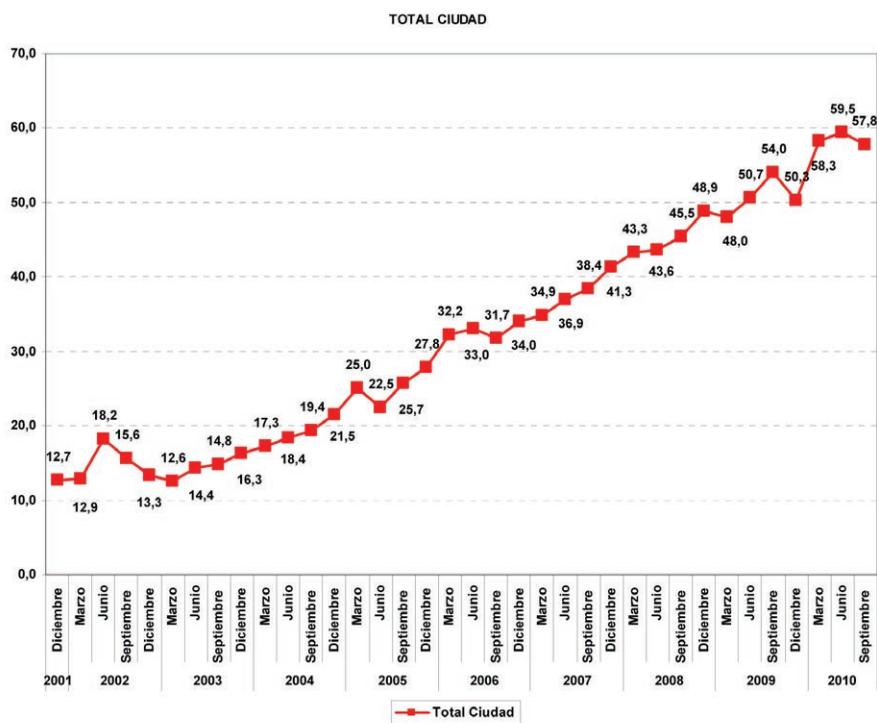
Variación trimestral y anual del precio promedio de alquiler de locales en \$/m².

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2001 – Junio 2010.

Gráfico 2.1:

Variación del precio promedio de locales en alquiler por m². Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Septiembre 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 9 y 20 m² tienen un precio promedio de \$ 75,3. El rango de locales entre 21 y 50 m² presenta el segundo valor más alto, \$ 65,9, casi \$ 10,0 menor al primero. Los locales entre 51 y 100 m² muestran un precio promedio de \$ 61,8. Por su parte, los restantes dos rangos presentan valores menores al promedio de la Ciudad: entre 101 y 500 m², el valor es de \$ 49,3, presentando la mayor cantidad de locales (435); y los de superficie máxima, entre 501 y 4800 m², tienen el precio promedio mínimo de la serie: \$ 25,0.

M ² OFRECIDOS	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO PROMEDIO (\$)	PRECIO MÁXIMO (\$)	PRECIO MÍNIMO (\$)
9 - 20	66	75,3	208,3	26,3
21 - 50	334	65,9	458,3	15,6
51 - 100	250	61,8	269,2	10,0
101 - 500	435	49,3	280,0	7,0
501 - 4800	37	25,0	82,5	8,5
TOTAL	1.122	59,5	565,2	8,8

Cuadro 2.2.

Precios promedio, máximos y mínimos de locales en alquiler en \$/m², por rango de superficie. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 gran 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 Balvanera es muy significativa, siendo el segundo barrio con mayor extensión de m² de locales en alquiler, con el 9,0 %.

Por su parte, los barrios de Monserrat, San Nicolás y Villa Crespo contienen también una proporción significativa: 6,8 %, 5,8 % y 5,1 %, respectivamente. Con un valor muy cercano, se ubica el barrio de Almagro con el 4,9 % sobre el total de metros cuadrados ofrecidos. Estos barrios, suman el 42,6 % de la oferta 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).



Dentro de la zona más valorizada comercialmente, el área central, el barrio de Puerto Madero es el que registra el precio promedio máximo de la Ciudad: \$ 98,3 el m², casi el doble del promedio general de la Ciudad (\$ 57,8). Por su parte, el barrio de Retiro tiene un precio promedio de \$ 87,0, y el barrio de San Nicolás \$ 70,6, respectivamente. Dentro de la zona Centro, el barrio de Monserrat, presenta un valor por debajo de la mitad de los otros barrios de la zona, siendo éste de \$ 40,9 el m².

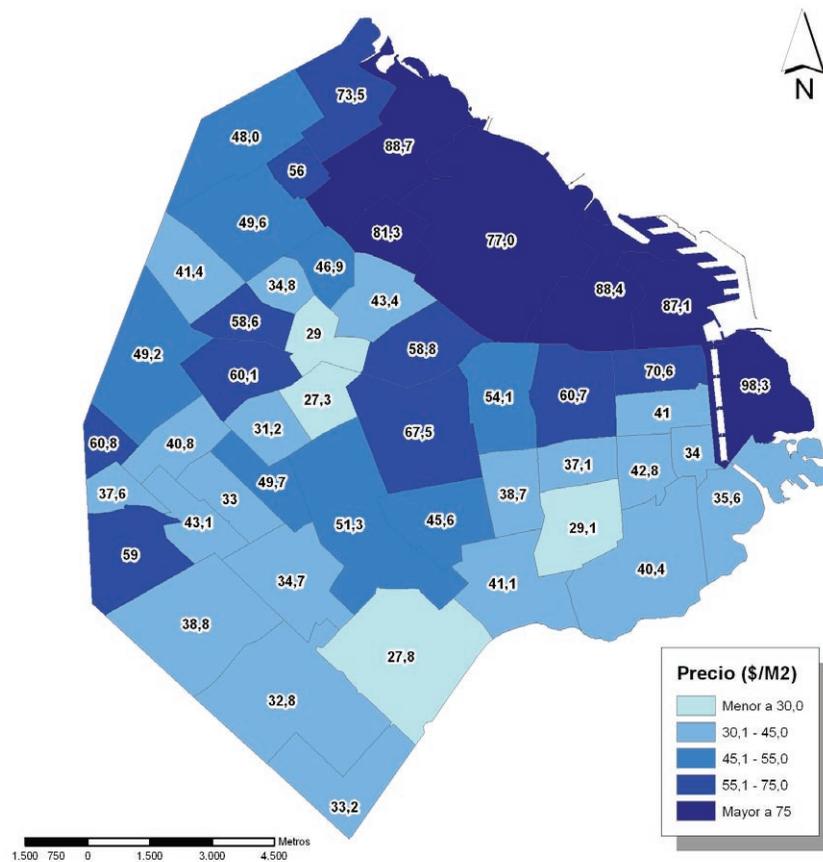
En cuanto a la zona Norte, el barrio de Belgrano es el que presenta el precio máximo: \$ 88,7 el m². Le sigue el barrio de Recoleta, con un valor de \$ 88,4 el m²; luego, el barrio de Colegiales y Palermo, con precios de \$ 81,3 y \$ 77,0 el m², respectivamente. Por su parte, el barrio de Saavedra tiene el precio que más se aleja del promedio de la zona: 48,0 el m².

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 Caballito (\$ 67,5 el m²), Balvanera (\$ 60,7 el m²) y Villa Crespo (\$ 58,8 el m²). Por su parte, los barrios de Villa Real y Liniers, ubicados en la periferia Oeste de la Ciudad, también tienen valores promedio altos: \$ 60,8 y \$ 59,0 el m², respectivamente. Lo mismo ocurre con los barrios de Agronomía y Villa del Parque, cuyos promedios (\$ 60,1 y 58,6 el m²) sobrepasan el de la zona (\$ 52,5 el m²). Los precios promedio mínimos pertenecen a los barrios de Paternal (\$ 29,0 el m²) y Villa General Mitre (\$ 27,3 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 de Villa Soldati, a \$ 27,8 el m², y el precio promedio máximo en el barrio de Parque Chacabuco, con \$ 45,6 el m², destacándose por ser el único barrio de la zona sur, en este rango de valores. (VER MAPA 2.2).



Mapa 2.2.
 Precio promedio del m² de locales
 en alquiler. Ciudad de Buenos
 Aires. Septiembre 2010



Cuadro 2.4:

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

Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 – Septiembre 2010 .

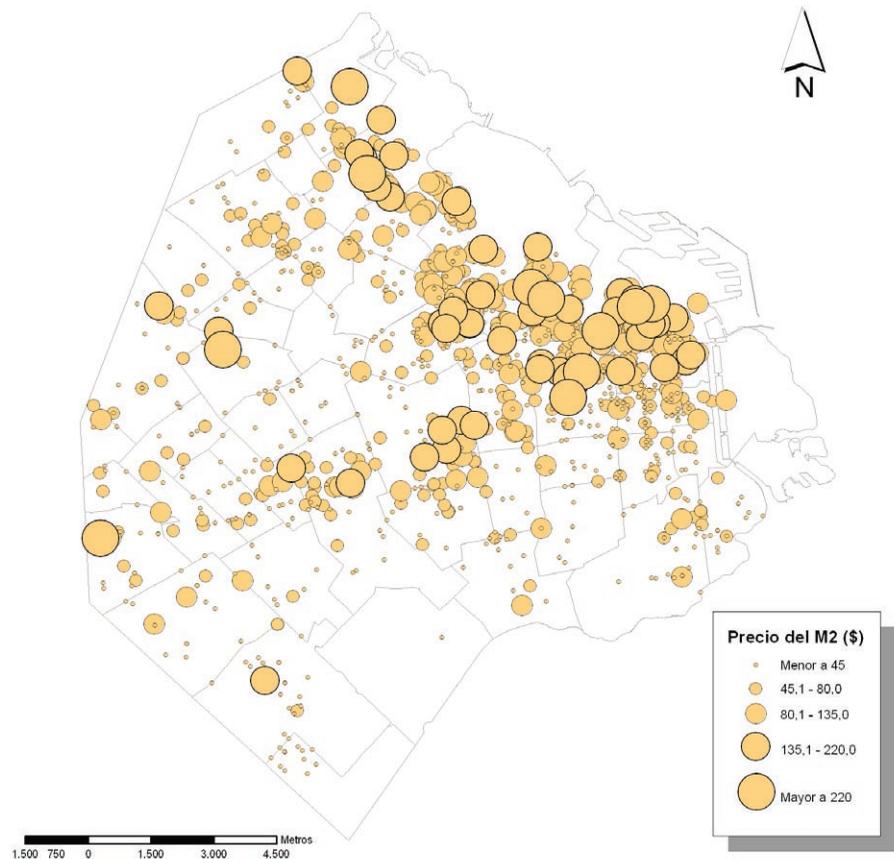
	2001	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
	DIC. (\$)	JUN. (\$)	SEPT. (\$)																
CENTRO	21,4	14,5	22,6	28,9	20,9	26,6	32,4	55,7	44,3	53,4	44,1	55,8	60,9	66,6	75,6	74,3	63,9	-14,0	-15,5
NORTE	14,5	16,1	16,2	28,4	32,7	39,2	43,0	50,5	52,8	50,2	57,4	59,7	63,6	69,7	68,0	77,0	79,6	3,4	17,1
OESTE	12,3	10,9	13,1	14,6	16,8	19,3	22,1	26,0	26,8	33,2	32,6	40,9	40,3	43,0	44,2	49,6	52,5	5,8	18,8
SUR	10,1	8,6	8,8	13,3	12,1	13,4	14,9	17,7	18,1	21,0	24,3	31,5	31,3	34,0	35,9	39,1	38,0	-2,8	5,8

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. La avenida Rivadavia, marca una diferenciación al Norte y al Sur de ésta: en la zona Oeste, los precios más altos se ubican al Norte de dicha avenida; al Sur de ésta se encuentran locales con precios, en su mayoría, por debajo de los \$ 45,0 por m². En la zona Oeste se encuentran ofertas de precios altos (más de \$ 80 por m²) cerca del límite con las zonas Centro y Norte, y hacia la periferia predominan los precios menores a \$ 135,0 el m², de manera más dispersa.



Mapa 2.3.
 Precio del m² de locales en alquiler
 en los barrios, Ciudad de Buenos
 Aires. Septiembre 2010.



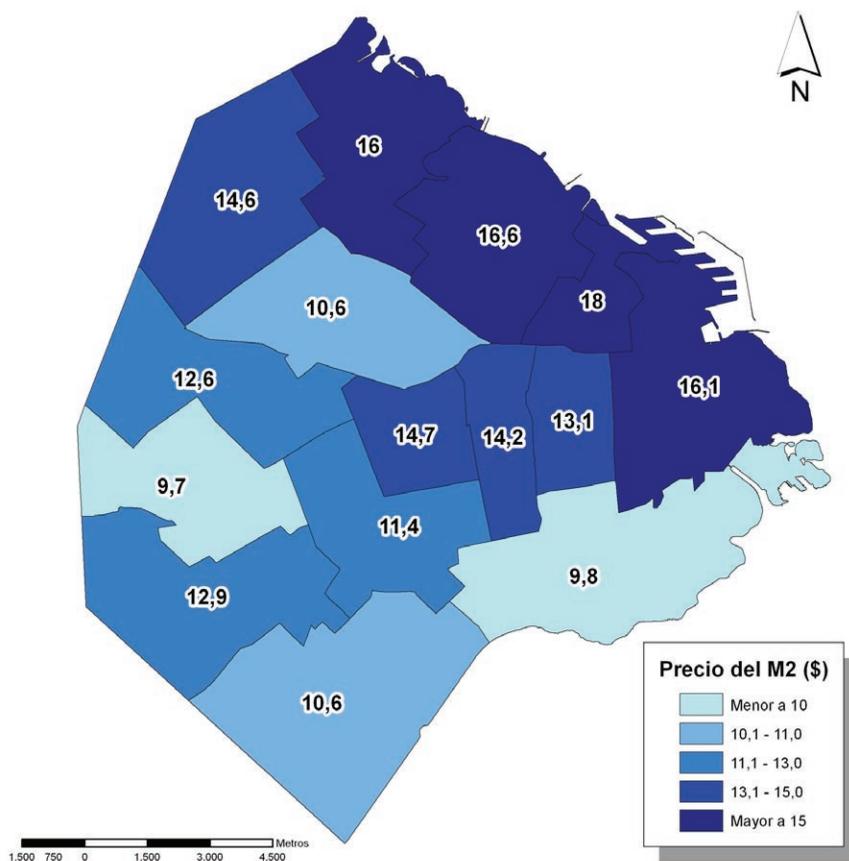
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

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 m² de los locales en alquiler por comuna, se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en Septiembre 2010.

En principio se reconoce la presencia de áreas contiguas de la ciudad con precios similares, tanto en el año 2001 como en Septiembre de 2010. 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, 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 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 2001.

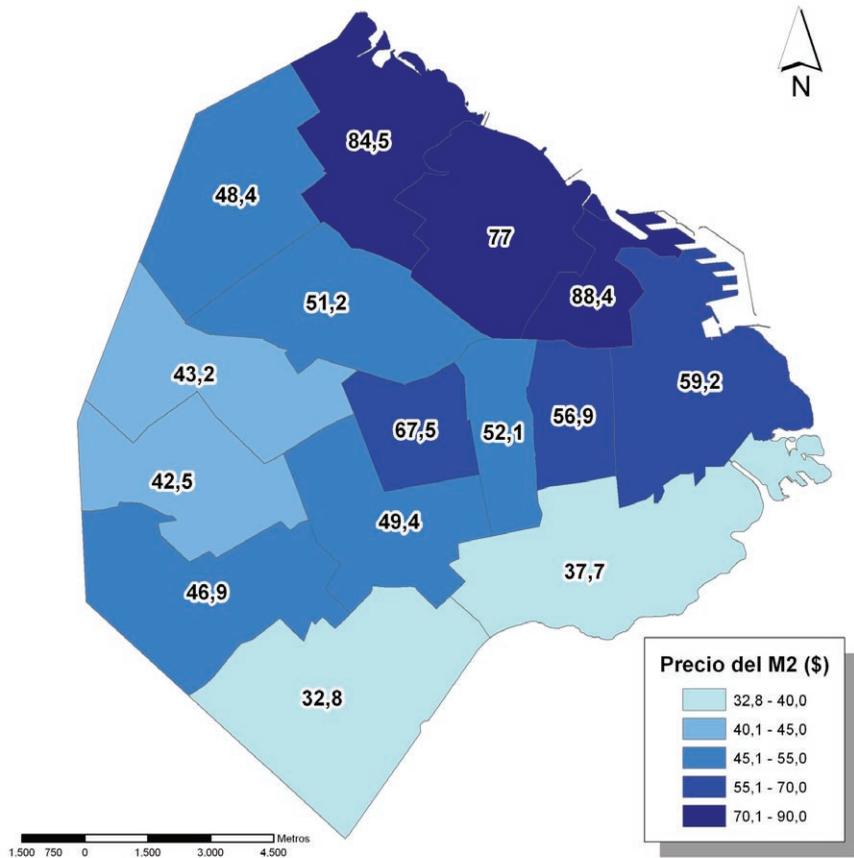
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA

Actualmente, la Comuna 8 pasó a tener el menor precio por m², conjuntamente con la Comuna 4, a \$ 32,8 y \$ 37,7 respectivamente; mientras que hacia el Oeste (Comunas 10 y 11), los precios promedio, son algo mayores, yendo este rango de \$ 40,1 a \$ 45,0 por m² y constituyéndose como el único sector de la ciudad en el que se presentan tales valores.

Se puede reconocer otra área homogénea, en este caso con altos precios promedio, en el Noreste de la ciudad (Comunas 13, 2 y 14); seguidas por la Comuna 1 y Comuna 3 y más aislada del resto, la Comuna 6. 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, Comuna 15 y Comuna 12; y hacia el Suroeste, las Comunas 7 y 9.

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.

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

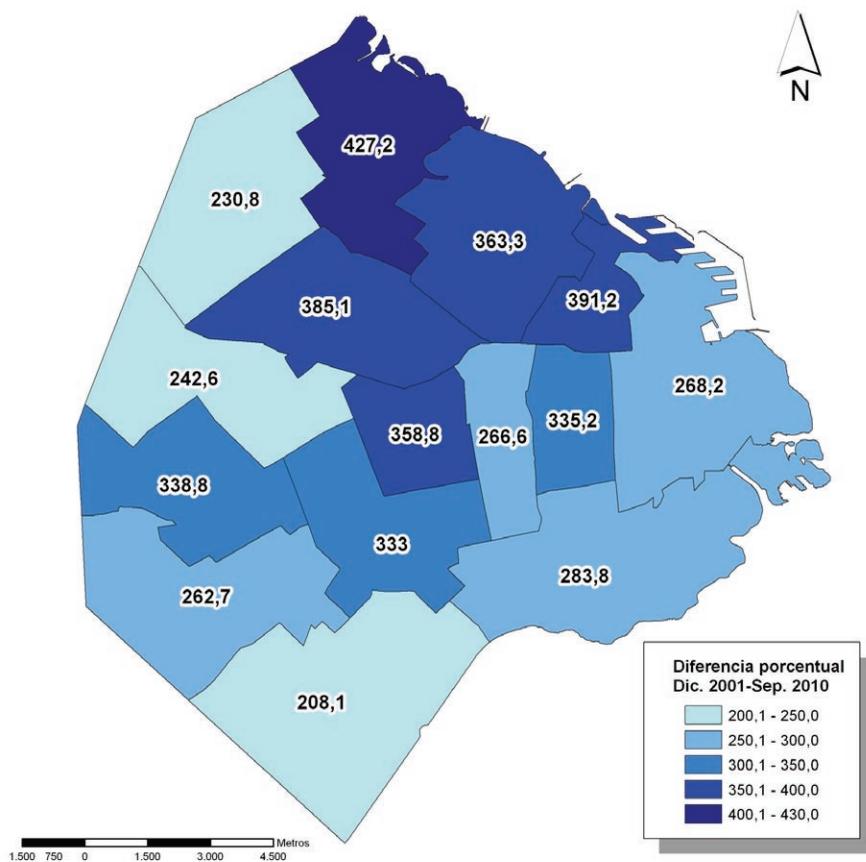


Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Conforme a un incremento general de 355,1 % 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 – septiembre 2010. Se destaca que la mayor variación registrada se produce en ciertas comunas del Norte.

De tal forma, la Comuna 13, en la zona Norte, se distingue por haber aumentado su precio promedio un 427,2 % respecto del primer registro de la serie, el único en su rango actualmente. En el segundo rango de diferencia porcentual, la Comuna 2, muestra un incremento del 391,2 %; ubicándose en 2001 en el primer lugar, con el mayor precio promedio, mientras que para la Comuna 15 el incremento fue de 385,1 % colocándose casi en el otro extremo de la serie en aquel momento. Además, dentro de este mismo rango la Comuna 14 tuvo un incremento del 363,3 % y la Comuna 6 del 358,8 %. Se destaca el incremento en la cantidad de comunas que superaron la variación promedio para toda la Ciudad (355,1 %) y por otro lado, también con variaciones importantes, las Comunas 10, 3 y 7 de las zonas Centro y Oeste, dan cuenta de incrementos entre el 300,0 % y 350,0 %.

En el caso de las comunas con menor variación, se producen dos situaciones diferentes: por un lado la Comuna 11 y la Comuna 12 (con una variación del 242,6 % y 230,8 % respectivamente), estaban al principio de la serie entre las de mayor precio promedio, pasando a un rango menor actualmente; Por otro lado, se presenta la Comuna 8, (208,1 % de variación) cuyo precio promedio por m² se mantuvo entre los más bajos de la ciudad entre diciembre 2001 y septiembre 2010.



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

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

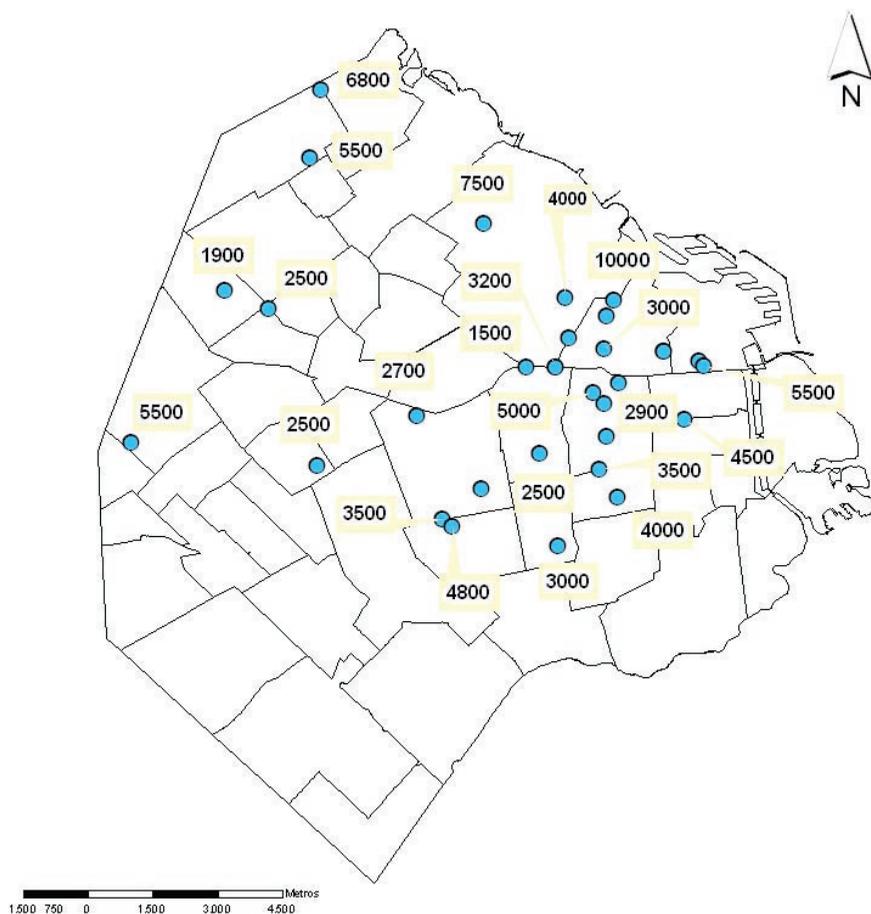
2.1. V. Precios de referencia de alquiler de locales según dimensiones

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 veintiséis locales en alquiler de 20 m². El precio más alto entre ellos asciende a los \$ 2.500,0 y fue registrado en un local ubicado en la calle Florida al 800, en el barrio de San Nicolás. 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

entre un mínimo de \$ 1.500,0 (con un único caso en el barrio de Almagro, en la calle Estado de Israel al 4.100); y un máximo de \$ 10.600,0 también con un caso, en el barrio de Balvanera, localizado en la calle Valentín Gómez al 2.600.

Además de este caso, existen sólo siete locales que superan los \$ 6.000,0, ubicándose en las zonas Norte y Centro de la Ciudad; influyendo sobre los valores, tanto los barrios en los que se encuentran ubicados, históricamente de precios altos, como su localización concreta sobre alguna arteria principal.

En lo que respecta a los locales con menores precios, también son siete los casos con valores inferiores a los \$ 3.000,0, encontrándose dispersos hacia la zona Oeste de la Ciudad. Mientras que los casos entre los \$ 4.000,0 y los \$ 6.000,0 se concentran en el centro este de la Ciudad, con dos ofertas aisladas de esta muestra, ambas de \$ 5.500,0: una de ellas en el barrio de Villa Devoto, sobre la calle Cnel. Ramón Lista al 5200 y la otra en el barrio de Saavedra, en Crisólogo Larralde al 3500. (VER MAPA 2.8).



Mapa 2.8.
Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 100 m². Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 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 2.179 locales ofrecidos, 70 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 1 de septiembre de 2010).

Los precios promedio de estas ofertas resultaron, para el total de ciudad, para la venta, en U\$S 1.904,3 el m², y para el alquiler, U\$S 12,4 el m². Esto implica que el valor de venta es 153,6 veces mayor al de alquiler, por lo que se redujo la brecha desde el trimestre anterior, en el que la diferencia fue de 166,2 veces. En esta medición de Septiembre, resultó que el valor de alquiler es un 0,7 % del de venta. En detalle según zonas, la mayor brecha corresponde a la zona Sur, en donde el precio de venta es 160,0 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 Oeste: el precio de venta está 160,4 veces del de alquiler, proporcionalmente un 0,6 %; la zona Norte presenta una diferencia de 159,5 veces, en proporción, 0,6 %; y finalmente, la zona Centro muestra una diferencia de 139,9 veces la venta sobre el alquiler, representando éste el 0,7 %. (VER CUADRO 3.1)

Cuadro 3.1:
Relación entre el precio promedio de venta y alquiler en U\$S/m².
Ciudad de Buenos Aires.
Septiembre 2010 .

	PRECIO PROMEDIO	PRECIO PROMEDIO		
	VENTA (U\$S)	ALQUILER (U\$S)	RELACIÓN VENTA/ALQUILER	PROPORCIÓN VENTA/ALQUILER
ZONA NORTE	2743,6	17,2	159,5	0,6
ZONA CENTRO	2015,1	14,4	139,9	0,7
ZONA OESTE	1812,2	11,3	160,4	0,6
ZONA SUR	1184,3	7,4	160,0	0,6
TOTAL	1904,3	12,4	153,6	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 San Cristóbal, sobre la calle Combate de los Pozos al 1000, un local se ofrece en venta a U\$S 1.156,9 el m² y a U\$S 6,5 el m² en alquiler, por lo cual la diferencia es de 177,9 veces la venta sobre el alquiler (0,5 %). Un local en la zona Centro, concretamente sobre la calle Paraná al 600, se ofrece en venta a U\$S 2.250,0 m² y en alquiler, a U\$S 13,9 el m², siendo la diferencia de 161,8 veces; en proporción, 0,6 %.

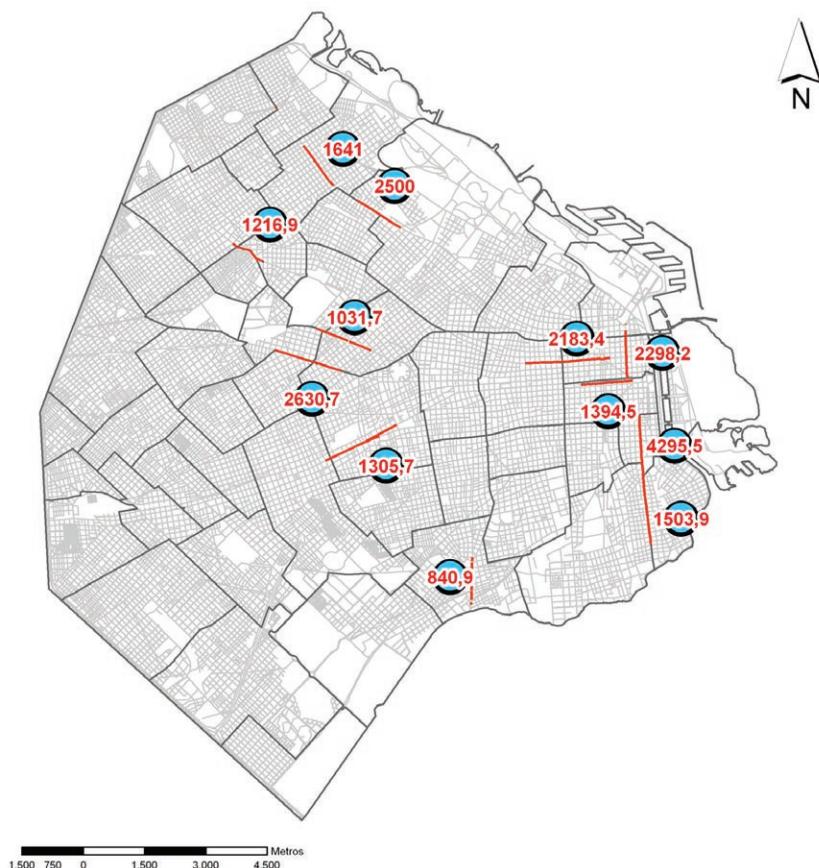
En la zona Oeste, un ejemplo se sitúa sobre la calle Alvarez Thomas al 3000 (barrio de Villa Urquiza), local que en venta está a U\$S 2.187,5 el m², y en alquiler a U\$S 21,1 el m², estableciéndose una diferencia de 103,6 veces la venta con respecto al alquiler. En porcentaje, éste representa el 0,9% del valor de venta.

En cuanto a la zona Norte, uno de los locales, ubicado en la calle Soler al 4800, en el barrio de Palermo, está a la venta en U\$S 2.714,3 el m², y en alquiler a U\$S 17,2 el m². La diferencia entre ambos precios es de 157,8 veces la venta con respecto al alquiler, siendo éste entonces el 0,6 % 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 14 arterias de la Ciudad, 35 locales en alquiler y 53 en venta. El valor promedio más alto de los locales en venta se encuentra en una arteria del Centro: en



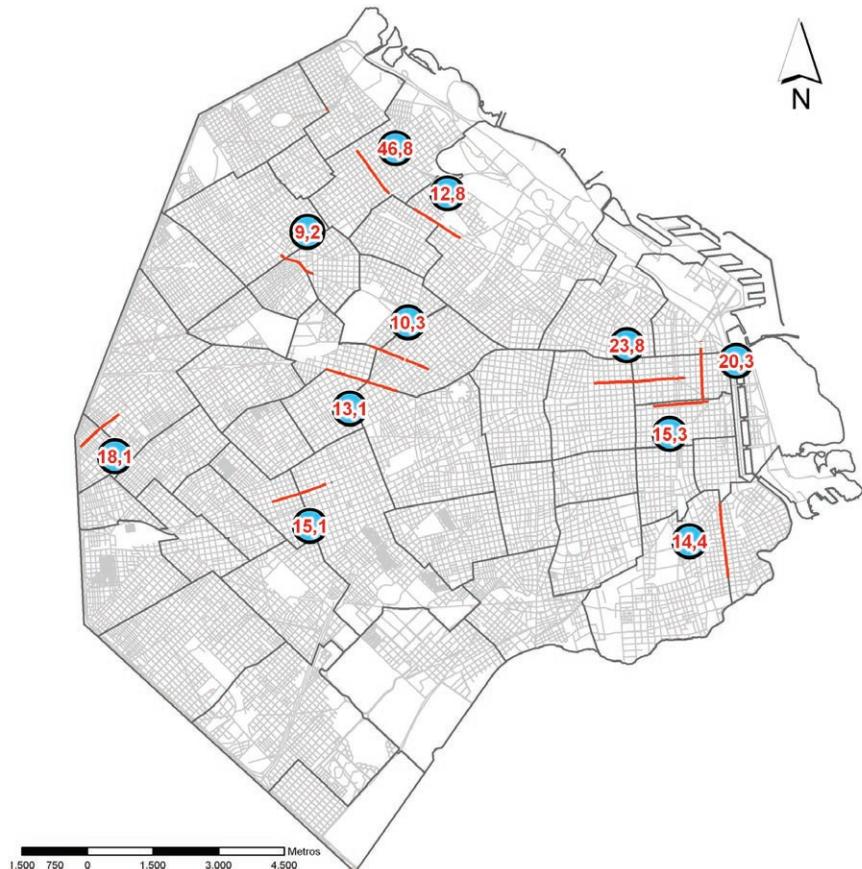
Mapa 3.1.
Precio del m² en dólares de locales en venta en arterias comerciales. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2010.

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

la calle Defensa (U\$S 4.295,5 el m²). Con valores mucho menores, le siguen en precio la avenida San Martín (u\$S 2630,7 el m²) en la zona Oeste, y la avenida Cabildo (U\$S 2.500,0 el m²) en la zona Norte; evidenciándose la importancia de los centros comerciales a nivel local. 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 Sáenz, en el barrio de Nueva Pompeya, es de U\$S 840,9 el m², presentando cuatro ofertas.

En cuanto a los locales en alquiler, el precio promedio más alto por arteria comercial, se registra en la avenida Cabildo (u\$S 46,8 el m²), en la zona Norte, duplicando a las que le siguen en precio: la avenida Corrientes (u\$S 23,8 el m²) y la calle Florida (u\$S 20,3 el m²) ubicadas ambas en la zona Centro. 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 el Centro, mientras que para la venta, la zona Centro es más valorizado que la zona Norte. Por otro lado, los valores más bajos corresponden a las arterias de los barrios de Parque Chas y Villa Ortúzar: la avenida Triunvirato, donde el m² promedio tiene un precio de U\$S 9,2 y, con un precio promedio cercano, en el barrio de Villa Crespo, la avenida Warnes (U\$S 10,3 el m²).

Mapa 3.2.
 Precio del m² en dólares de locales
 en alquiler en arterias comer-
 ciales. Ciudad de Buenos Aires.
 Septiembre 2010.



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. Septiembre 2010 .

ARTERIAS	EN VENTA		EN ALQUILER	
	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO DEL M ² PROMEDIO (DÓLARES)	CANTIDAD DE OFERTAS	PRECIO DEL M ² PROMEDIO (DÓLARES)
Av. AVELLANEDA 2700-3700	-	-	1	15,1
Av. BEIRÓ 5000-5700	-	-	2	18,1
Av. CABILDO 1-1000	1	2500,0	2	12,8
Av. CABILDO 1700-2600	9	1641,0	3	46,8
Av. CORRIENTES 900-2400	4	2183,4	6	23,8
Av. DE MAYO 1-1400	6	1394,5	3	15,3
Av. REGIMIENTO DE PATRICIOS 1-1500	7	1503,9	6	14,4
Av. RIVADAVIA 5000-6200	3	1305,7	-	-
Av. SÁENZ 700-1300	4	840,9	-	-
Av. SAN MARTÍN 1500-3000	4	2630,7	4	13,1
Av. TRIUNVIRATO 3600-4100	3	1216,9	3	9,2
Av. WARNES 500-1500	1	1031,7	3	10,3
DEFENSA 700-1800	3	4295,5	-	-
FLORIDA 1-800	8	2298,2	3	20,3

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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el mes de septiembre 2010 se realizó la trigésima quinta 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 septiembre 1.186 locales ofrecidos, 85 de ellos en galerías. Las dimensiones de los situados a la calle oscilan entre un mínimo de 10,7 m² y un máximo de 5.000 m², con un promedio de 197,0 m² por local. En cuanto al precio, el promedio del m² de los locales en venta fue de U\$S 1.836,2; registrándose un valor máximo de U\$S 8.555,6 por m² y un mínimo de U\$S 240,1 por m². El promedio total es un 4,9 % mayor al del trimestre anterior, y un 13,4 % 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 cuanto a los locales en galería, el valor promedio de las 85 ofertas registradas, alcanzó los U\$S 2.007,9, con un mínimo de U\$S 78,9 el m² y un máximo de U\$S 7.763,2 el m². Las dimensiones oscilan entre los 8,0 m² y los 343,0 m², promediando 54,2 m².

En el desagregado según las dimensiones de los locales a la calle, los precios promedio máximos corresponden a los locales dentro de los rangos de menores dimensiones: cuanto mayor la extensión del locales, menor su precio por m². En cuanto a las diferenciaciones de precios según localización geográfica, los valores más altos tienden a estar en las zonas Norte y Centro de la Ciudad; éstas presentan, un precio promedio de U\$S 2.382,6 y U\$S 2.088,5 el m², respectivamente. La zona Sur, en cambio, tiene el promedio más bajo: U\$S 1.324,0 el m², y la zona Oeste, U\$S 1.781,5 el m².

Respecto a los locales en alquiler, se relevaron 1.122 ofertas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 9 m² y un máximo de 4.800 m², promediando 143,4 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 57,8, registrándose un valor máximo de \$ 458,3 y un mínimo de \$ 7,0 por m². En relación al trimestre anterior, hubo una disminución del precio del 2,9 %, y la variación interanual fue de un incremento del 7,1 %.

Según las localizaciones, los precios de oferta tienden a ser más altos en las zonas Norte (\$ 79,6 el m² promedio) y Centro (\$ 63,9 el m² promedio). Por el contrario, el mínimo valor promedio corresponde a la zona Sur, con el m² a \$ 38,0, mientras que en la zona Oeste el m² se ofrece a \$ 52,5.

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 2010, en un 14,0 %, y disminuyó también con respecto a la medición un año anterior, en un 15,5 %. La

zona Sur también mostró una baja en su precio, del 2,8 % desde la medición del trimestre anterior, aunque en relación a junio de 2009 aumentó un 5,8 %. Por su parte, la zona Norte muestra un aumento trimestral del 3,4 %, y una variación anual de 17,1 %. La zona Oeste tuvo el máximo aumento trimestral de precios, un 5,8 %, y también el máximo aumento anual con respecto a otras zonas, siendo de 18,8 %.

A fin de establecer la relación que existe entre precios de venta y alquiler, se analizaron 70 locales ofrecidos para ambas transacciones. El precio promedio de venta fue de U\$S 1.904,3 el m², y para el alquiler U\$S 12,4 el m², lo cual implica que el primero es 153,6 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 Cabildo, a U\$S 46,8 el m²; y el mínimo sobre la avenida Triunvirato, a un valor de U\$S 9,2 el m². En cuanto a la venta de locales sobre estas arterias, el precio más bajo está en la zona Sur, en la avenida Saenz, con el m² promedio a U\$S 840,9. El máximo corresponde a la calle Defensa, a un promedio de U\$S 4.295,5 el m².



