

# PRECIOS

de la ciudad de Buenos Aires

## ➔ Terrenos Locales

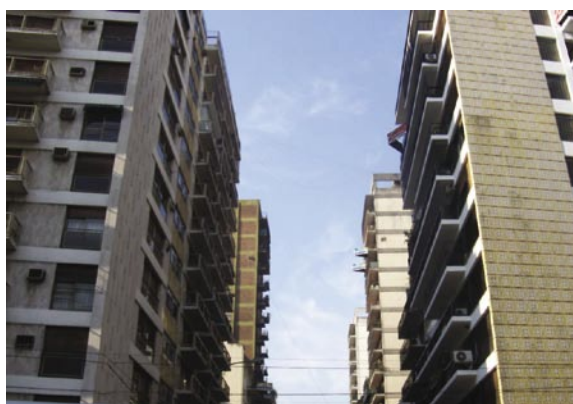
➔ Precio en venta  
terrenos-locales

➔ Precio en alquiler  
de locales

Julio

2007

NÚMERO 2



**Editor responsable:** Martín J. Moreno

**Coordinación edición:** Diana Lacal

**Elaboración de contenidos:** Fernando Álvarez de Celis (coordinador), Juan Ignacio Oldani, Julián Ferreira, Florencia Rangoni, Florencia Gamba Bari, Facundo Martín, Natalia Lerena Rongvaux y Francisco Mainella

**Diseño Gráfico:** Ana Rodríguez Talou y Pamela Carabajal

## índice

<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>Metodología</b>	<b>5</b>
<b>1. Precio de oferta de terrenos en venta</b>	<b>6</b>
<b>2. Precio de oferta de locales en venta</b>	<b>23</b>
<b>3. Precio de oferta de locales en alquiler</b>	<b>27</b>
<b>4. Relación entre los precios de alquiler y venta de locales</b>	<b>33</b>
<b>5. Síntesis y conclusiones</b>	<b>35</b>



Para realizar los estudios sobre valor de venta de terrenos y locales, y de 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. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno. En algunos casos se ofrecen lotes con viviendas unifamiliares en donde se informa que la vivienda se puede demoler, pagando sólo el valor del terreno, o se puede reciclar, siendo por lo tanto similares el valor del terreno con el valor de la propiedad a reciclar. En tal sentido, las edificaciones son

consideradas a los fines de este relevamiento cuando el valor de lo construable supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.<sup>1</sup>

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello un SIG que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter espacial. 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. En el estudio de terrenos, esta técnica permite vincular los lotes con las zonas del Código de Planeamiento Urbano, lo que posibilita apreciar la influencia de la regulación en su precio.

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. ■

---

<sup>1</sup>Un ejemplo típico, en este sentido, es la demolición de una casa para construir un edificio en altura. En ese caso, el valor del suelo (dado por la renta diferencial) es superior al valor de la vivienda construida.

# 1. PRECIO DE OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

## 1.1. El precio de oferta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

En el relevamiento efectuado en el mes de junio del presente año se contabilizaron 1.709 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m<sup>2</sup> de U\$S 982,3, hallándose un precio máximo de U\$S 17.000 el m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S 101,4 por m<sup>2</sup>. Estos 1.709 terrenos suman 829.899 m<sup>2</sup> de suelo urbano, un 10,5% más que el registrado en el relevamiento de marzo de 2007, con lotes de dimensiones que van desde los 55 m<sup>2</sup> hasta los 11.600 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001 refleja una suba promedio del 76,9 %, mostrando por octava vez consecutiva precios superiores a los registrados antes de la devaluación de la moneda nacional en enero de 2002. Con respecto a la variación

trimestral, se observa que el precio promedio en dólares continúa siendo el mismo que el registrado el trimestre anterior.

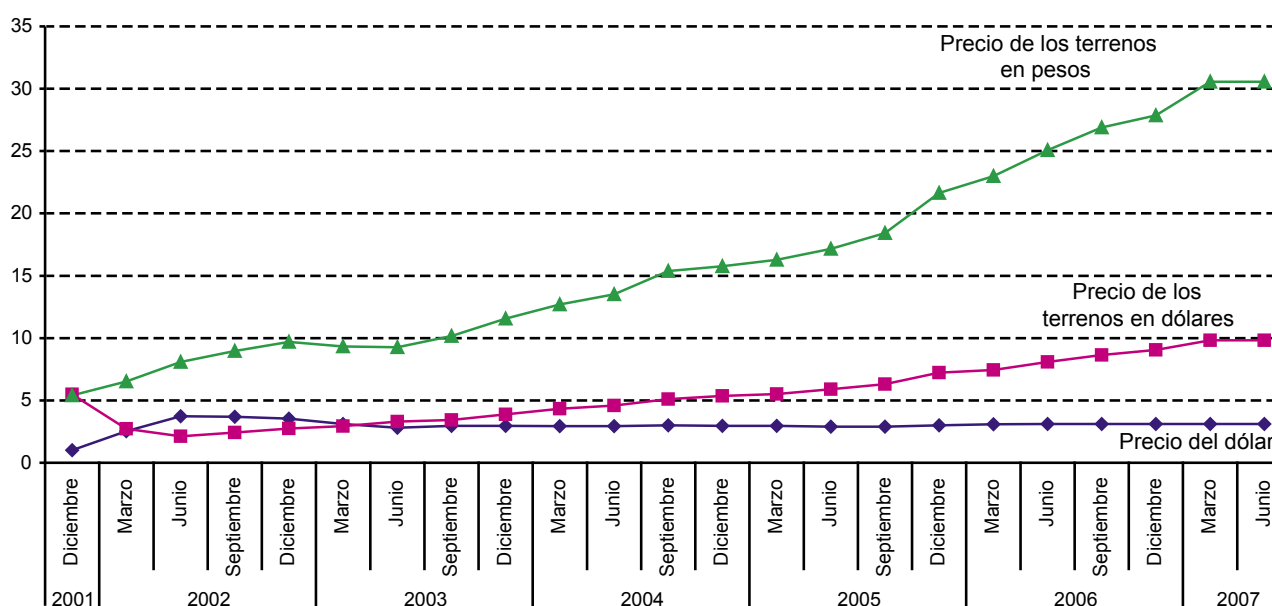
La evolución del precio de terrenos en la divisa norteamericana muestra que la mayor depreciación se produce en junio de 2002, cuando el valor del suelo se ubicó en U\$S 213 el m<sup>2</sup>, en coincidencia con el momento en que la cotización del dólar se acercó a los \$4. No obstante, a partir de dicho mes, se registró una importante recuperación. El balance entre el aumento de los precios en dólares y la baja en la paridad del dólar, arrojó una suba con el consiguiente incremento del precio en pesos. La profunda depreciación en dólares, y la falta de terrenos a la venta en los primeros meses de 2002, hicieron desplomarse los precios de los pocos lotes que se ofrecían en el mercado. Luego, en algunos barrios históricamente bien valorizados, se comenzó nuevamente a ofrecer te-

**Cuadro 1.1.** Precio promedio de terrenos por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación		Precio del suelo (\$)	Variación		Precio promedio del dólar	Variación	
		Trimestral (%)	Anual (%)		Trimestral (%)	Anual (%)		Trimestral (%)	Anual (%)
<b>2001</b>									
Diciembre	555			555			1,00		
<b>2002</b>									
Marzo	272	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Setiembre	242	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
<b>2003</b>									
Marzo	294	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Setiembre	342	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
<b>2004</b>									
Marzo	434	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Setiembre	511	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	534	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
<b>2005</b>									
Marzo	551	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Setiembre	631	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
<b>2006</b>									
Marzo	742	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Setiembre	864	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	905	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
<b>2007</b>									
Marzo	982	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
<b>Junio</b>	<b>982</b>	<b>0,0</b>	<b>21,4</b>	<b>3.048</b>	<b>-0,3</b>	<b>21,5</b>	<b>3,10</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Gráfico 1.1.** Variación del valor del suelo por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

renos y, de a poco, a incrementar su precio, notándose una importante diferencia de valores entre estos barrios y aquellos donde la demanda era casi inexistente. Desde diciembre de 2002, la cantidad de terrenos fue creciendo paulatinamente al tiempo que se recuperaban los precios. De tal forma, desde junio de 2003 el mercado está prácticamente estable, aunque en cada análisis se fue observando un aumento que llegó, en el mes de junio de 2005, a situar los precios en valores superiores a los

que se encontraban antes de la devaluación. Desde dicha fecha se observa un incremento sostenido del precio. (VER GRÁFICO 1.1). ■

<sup>2</sup> En el mes de marzo de 2007 se registraron 1.522 terrenos que sumaban 787.872 m<sup>2</sup> de suelo urbano. La menor cantidad de suelo urbano en venta se registró en marzo de 2002, en plena crisis post convertibilidad, cuando se contabilizaron 98 terrenos que sumaban 63.910 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Variación del precio de los terrenos que vuelven a registrarse en varios relevamientos

Si se examina el precio por panel de los terrenos ofertados en los últimos cinco registros (junio, septiembre, diciembre de 2006 y marzo y junio de 2007) se logra detectar 101 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a junio de 2006 un 19,3%, es decir aumentaron en el mismo período 2,1 puntos menos que lo registrado para el promedio de toda la Ciudad. Al realizar la comparación trimestral, se puede apreciar que para los lotes registrados en el panel se verificó un aumento de 2,7 % mientras en el total de la Ciudad el precio promedio se mantuvo constante con respecto a marzo de 2007. Esto último demuestra que en este último trimestre, aquellos lotes que no fueron

**Cuadro 1.2.** Precio de terrenos (de panel) por m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación	
		Trimestral (%)	Anual (%)
<b>2006</b>			
Junio	661,4		
Setiembre	715,9	8,2	
Diciembre	742,4	3,7	
<b>2007</b>			
Marzo	767,8	3,4	
<b>Junio</b>	<b>788,8</b>	<b>2,7</b>	<b>19,3</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

vendidos, sobrellevaron una importante valorización de sus precio promedio. (ver cuadro 1.2). ■

### 1.3. Precios de los terrenos según dimensiones

En lo que respecta al precio promedio del suelo a partir de sus dimensiones, el cuadro siguiente (ver cuadro 1.3) permite apreciar que mientras históricamente las diferencias de precios mostraban una inclinación descendente a medida que aumentaba el tamaño, en esta ocasión, para el mes de junio de 2007, el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto no se registra en los terrenos de menores dimensiones, sino en el otro extremo: son los lotes que poseen más de 1000 m<sup>2</sup>, los que alcanzan los U\$S 1.226,3 el m<sup>2</sup>, esto se explica por el porte de algunos terrenos localizados en el Norte de la Ciudad, que presentan precios elevados. Le siguen en precio por m<sup>2</sup> los lotes de dimensiones más pequeñas (de entre 751 y 1000 m<sup>2</sup>) donde el precio promedio alcanza los 1.179,7 dólares el m<sup>2</sup>; le siguen los terrenos de entre 55 y 200 m<sup>2</sup> que cotizan 1.140,7 dólares el m<sup>2</sup>; finalmente, los

**Cuadro 1.3.** Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m<sup>2</sup> el mes de junio de 2007, Ciudad de Buenos Aires

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
55-200	370	1140,7	8522,7	210,5
201-500	969	892,6	8058,6	117,3
501-750	161	865,0	6250,0	152,9
751-1000	81	1179,7	9677,4	101,4
Más de 1000	128	1226,3	17000,0	106,4
<b>Total</b>	<b>1709</b>	<b>982,3</b>	<b>17000,0</b>	<b>101,4</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

valores más bajos los presentan los lotes de entre 201 y 500 por un lado, y 501 y 750 m<sup>2</sup> por el otro, cuyo promedio se ubica en 892.6 y 865 dólares el m<sup>2</sup> respectivamente. ■

### 1.4. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

En lo que respecta a la variación interanual de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Sur se registró el mayor incremento (41,8 %).

Por otro lado, la zona Oeste experimenta un aumento menos pronunciado, en ella la variación es del 28,1 %. Así, mientras en el promedio de toda la Ciudad el aumento desde 2001 fue del 76,9 %, en la zona Sur fue de 58,1 %. Por su parte, en la zona Norte se aprecia una variación interanual de 26,2 %. En la zona Centro el incremento interanual es de 9,8 %.

Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Sur (14,9 %), seguida de la zona Oeste (3,2 %). En contrapartida, en el Norte de la Ciudad se aprecia una disminución trimestral del 3,4 %, al igual que en el Centro donde la variación negativa es de 0,3 %.

En la zona Norte, se manifiesta una variación similar en este trimestre, observándose fuertes crecimientos interanuales en los barrios de Palermo, Belgrano y Recoleta, que presentan una variación promedio de 20,1 %, 13,1 % y 22,2 % respectivamente.

En la zona Oeste, el incremento trimestral fue de 3,2 %. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares; mientras que en Caballito y Villa Crespo la variación es mayor (8,2 % y 4,1 % respectivamente), en Almagro se observa una variación positiva del 1,4 %; en estos barrios la magnitud del incremento responde a la alta valorización ya registrada en los

trimestres anteriores y donde, sin duda, la construcción está motorizando el aumento de los precios.

La zona Sur presenta entre marzo y junio una variación positiva en dólares del 14,9 %. En lo que respecta a la variación por barrio, se analizan Mataderos y La Boca, que hasta junio de 2004 mostraron la misma tendencia; sin embargo en los últimos registros se evidencia un incremento en Mataderos y un decrecimiento en La Boca. Así, para el primero la variación desde diciembre de 2001 fue de 51 %, mientras que en La Boca se observó en el mismo período un incremento del 13,2 %. (VER CUADRO 1.4).

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2001 y junio de 2007, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la urbe. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una "isla" de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la Ciudad (Flores, Floresta y Caballito) al que hay que sumarle Parque Chacabuco, cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos. Asimismo se evidencia el aumento de precios de los barrios del Oeste más próximos a los de la zona Norte, en virtud del efecto de desplazamiento de la demanda hacia zonas con mayor cantidad de terrenos disponibles. Estos terrenos se utilizan fundamentalmente para la construcción de viviendas multifamiliares, como manifiesta la significativa alza de los permisos de construcción en esta zona de la Ciudad, tales los casos de Flores, Villa Crespo, Colegiales, Villa Urquiza o Almagro. En los barrios del Sur se siguen registrando los valores más bajos, producto del menor dinamismo, pero

**Cuadro 1.4.** Variación del precio promedio por barrio entre el 2001 y el 2007 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad

Barrios	2001	2002		2003		2004		2005		2006		2007		Variación		Desde 2001
	Dic.	Set.	Dic.	Junio	Dic.	Junio	Dic.	Junio	Dic.	Junio	Dic.	Junio	Marzo	Trimestral(%)	Anual(%)	
<b>Total</b>	<b>555</b>	<b>242</b>	<b>274</b>	<b>330</b>	<b>388</b>	<b>459</b>	<b>534</b>	<b>591</b>	<b>722</b>	<b>809</b>	<b>904</b>	<b>982</b>	<b>982</b>	<b>0,0</b>	<b>21,4</b>	<b>76,9</b>
Zona Centro	1322	457	763	513	515	909	1257	1621	2122	2551	2284	2811	2801	-0,3	9,8	111,9
Zona Norte	927	406	440	630	706	849	859	952	1212	1405	1670	1835	1772	-3,4	26,2	91,2
Belgrano	947	430	504	713	856	1016	1075	1083	1400	1661	1731	1752	1878	7,2	13,1	98,3
Palermo	1127	517	647	652	806	1020	1037	1241	1818	1951	2251	2335	2344	0,4	20,1	108,0
Recoleta	1479	722	618	1017	1447	1665	2058	1944	1883	2747	2831	2833	3357	18,5	22,2	127,0
Zona Oeste	525	225	257	289	375	397	450	496	579	665	781	826	852	3,2	28,1	62,3
Villa Crespo	567	179	226	289	316	456	506	557	603	701	799	850	885	4,1	26,2	56,1
Almagro	616	263	296	292	387	476	562	679	743	821	979	1015	1029	1,4	25,4	67,0
Caballito	828	326	401	475	523	539	627	674	810	825	1013	1085	1174	8,2	42,4	41,8
Zona Sur	382	176	160	203	235	274	283	346	385	409	470	505	580	14,9	41,8	51,8
La Boca	277	134	111	170	162	158	182	217	214	226	277	312	314	0,4	38,8	13,2
Mataderos	272	134	109	164	187	189	199	284	299	317	350	348	411	18,0	29,5	51,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

al mismo tiempo de las regulaciones en el uso del suelo que favorecen la instalación de industrias y servicios. (VER MAPA 1.1). ■

#### 1.4.I. Distribución territorial de la oferta del suelo en el mes de junio de 2007

La mayor concentración de m<sup>2</sup> ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Villa Urquiza (7,3 %), Flores (6,1 %), Caballito (5,6 %), Palermo (5,3 %), Barracas (4,7 %), Villa Pueyrredón (4,3 %), Villa Devoto (4,0 %), Almagro (3,8 %) y Villa Luro (3,8 %), suman los primeros cinco el 27,0 % del suelo ofrecido en esta medición. La mayor oferta de suelo que se produce en los barrios de Villa Urquiza, Flores, Caballito y Palermo está influenciada por la presión de demanda para la construcción de viviendas multifamiliares. Por su parte, la posición de Barracas (que ocupa el cuarto lugar) se encuentra sin dudas vinculada a la puesta en venta de grandes lotes que se ofertan para la construcción de edificios de multivivienda o para la instalación de edificios de carácter productivo (ver mapa 1.2).

En cuanto a la concentración por zona geográfica, la mayor oferta de terrenos se registra en el Oeste, que en

este mes concentra el 63,4 % de los terrenos relevados. Le siguen los barrios del Sur de la Ciudad, que se mantienen en porcentajes similares con respecto a los relevamientos realizados en los meses anteriores (18,4 %). En los barrios del Norte se localizó el 16 % de la oferta; mientras que la cantidad de suelo en venta en el centro urbano se mantiene escasa, respondiendo a la poca cantidad real de suelo factible de ser ofrecido en esta área urbana y de la menor cantidad real de suelo (2,1 %).

En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa posterior permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (3.887 dólares el m<sup>2</sup>), seguidos por los barrios de Recoleta (3.356 dólares el m<sup>2</sup>), San Nicolás (2.801 el m<sup>2</sup>) y Palermo (2.344 el m<sup>2</sup>).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media; U\$S 826 y U\$S 505 el m<sup>2</sup> respectivamente. Esta última zona en particular, es el área en donde se registran los valores promedio más bajos de la Ciudad. En los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano se encuentran los precios promedio más bajos, de U\$S 273,3 y 308,1 el m<sup>2</sup> respectivamente.

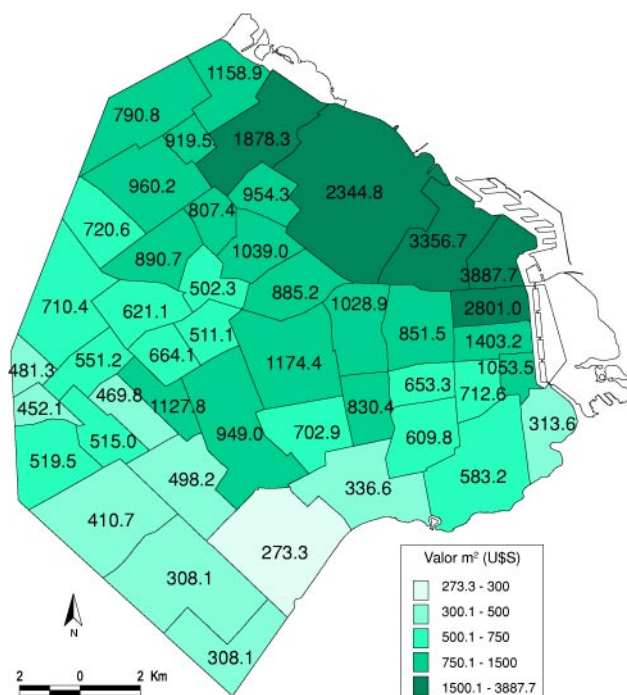
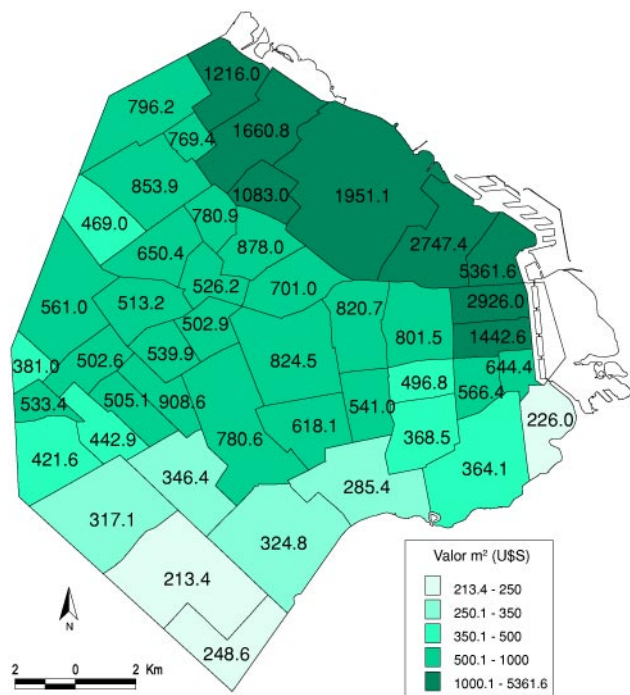
En el Oeste los precios promedio más altos se localizan en los barrios de Caballito, Floresta, Chacarita, Almagro, Villa Urquiza y Flores, decreciendo a medida que estos se ubican más cerca de la Av. General Paz. En

**Mapa 1.1. Precio promedio del m<sup>2</sup> en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires**

Precio promedio del m<sup>2</sup> en dólares

Junio 2006

Junio 2007

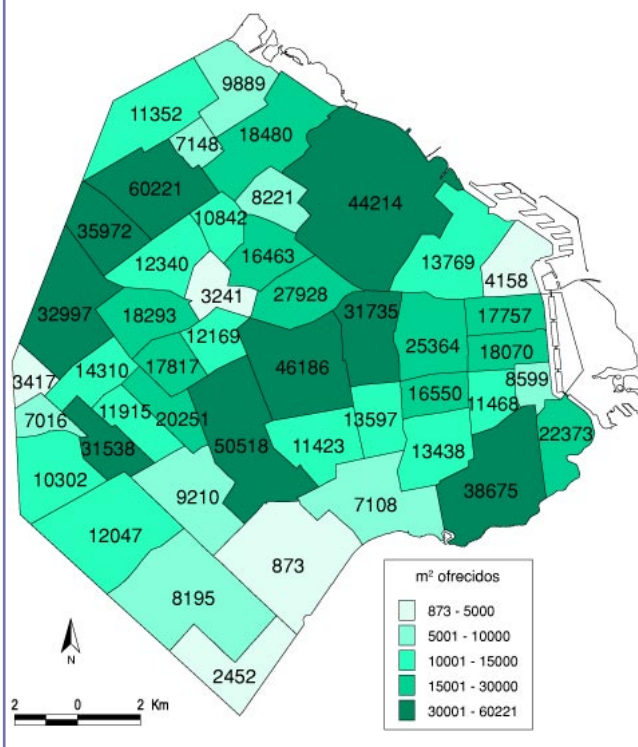


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

estos seis barrios, los promedios se sitúan en U\$S 1.174, 1.127, 1.039, 1.028, 960 y 949 el m<sup>2</sup> respectivamente. (VER MAPA 1.3).

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m<sup>2</sup> al interior de cada barrio, se pueden apreciar grandes diferencias en algunos. Así, las mayores discrepancias, en el mes de junio, se observan en Palermo y Flores (38,7 y 27 veces entre el más caro y el más barato respectivamente). En estos dos barrios, esta gran disparidad puede explicarse por la oferta de algunos terrenos bien localizados a elevados precios. En el barrio de Flores, la gran amplitud de precios se debe en el norte al empuje del mercado de la construcción, mientras que en el sur del barrio se emplazan importantes villas de emergencia que deprecian el precio de los terrenos. Las diferencias menos pronunciadas se producen en algunos barrios del Sur de la Ciudad, donde se encuentran valores bastante homogéneos; tales los casos de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Nueva Pompeya, donde entre el valor máximo y el mínimo de los terrenos hay una diferencia de 1,5, 2,2 y 3,8 veces. En el Oeste también se observan barrios con precios bastante homogéneos (con características residenciales y que no poseen áreas comerciales de escala metropolitana); tales los casos de Villa Real y Versalles (1,8 entre el precio más alto y el más bajo), Villa Ortúzar (3,1 veces), y Liniers (4,7 veces).

**Mapa 1.2. Cantidad de m<sup>2</sup> ofrecidos de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2007**



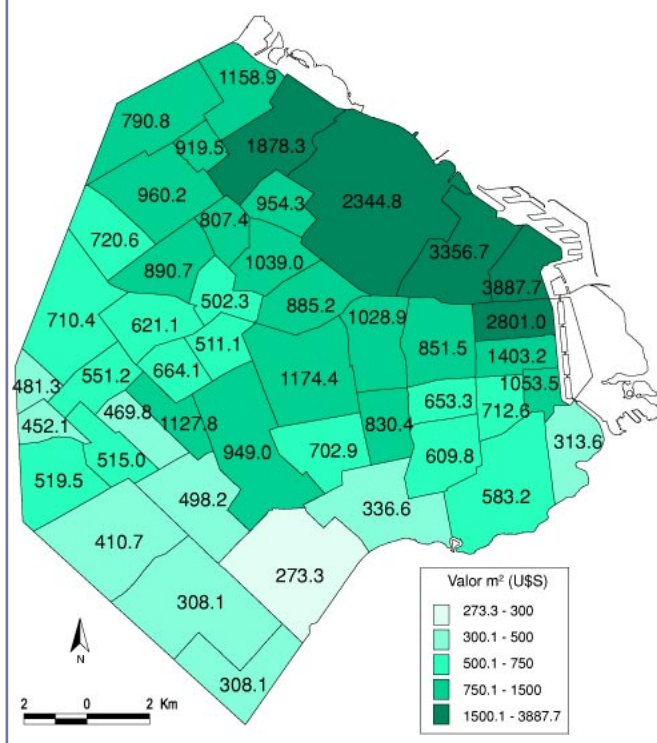
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

En algunos barrios residenciales del Norte también se observa poca diferencia entre los precios extremos, tales como en Coghlan (3,3 veces) y Colegiales (5,1 veces). (VER MAPA 1.4).

Al mismo tiempo, si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, ya no por barrio sino por localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m<sup>2</sup>; así al interior de los barrios se ubican los montos más bajos. Además, se puede observar cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del Centro geográfico. En este sentido, se destacan precios elevados en el barrio de Villa Urquiza, en el eje central del barrio de Vila Devoto. En el Sur, y en gran parte del Oeste, los círculos más pequeños permiten apreciar los terrenos de menor cuantía, siendo muy visibles las diferencias de precios de la Avenida Rivadavia al sur, localizándose sólo precios elevados en el norte de Parque Patricios y sobre el eje de la avenida Montes de Oca en el barrio de Barracas (VER MAPA 1.5).

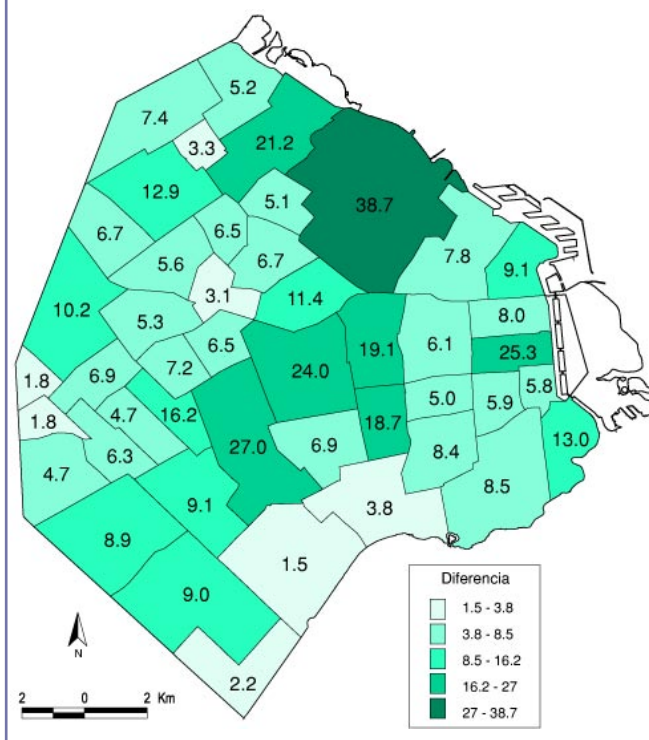
Al analizar la distribución del valor del suelo por m<sup>2</sup>, tomando como referencia las isolíneas (líneas de igual valor), se aprecian claramente dos manchas distinguibles entre el Sur y el Norte de la Ciudad. En tal sentido, en el Sur se observa un área en donde los valores son siempre menores a los 600 dólares el m<sup>2</sup>, mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 1.500 dólares el m<sup>2</sup>. Además, en el Oeste se advierten islotes de valorización, fundamentalmente en el sur de Caballito, centro y norte del barrio de Flores, norte de Floresta, norte de Villa Devoto, Villa Urquiza, sur de Villa Pueyrredón y algunos otros centros menores. Asimismo, se distinguen isolíneas de menor valor en los barrios de la Paternal, Villa Mitre y Santa Rita. (VER MAPA 1.6). ■

**Mapa 1.3.** Precio promedio del m<sup>2</sup> en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, junio de 2007



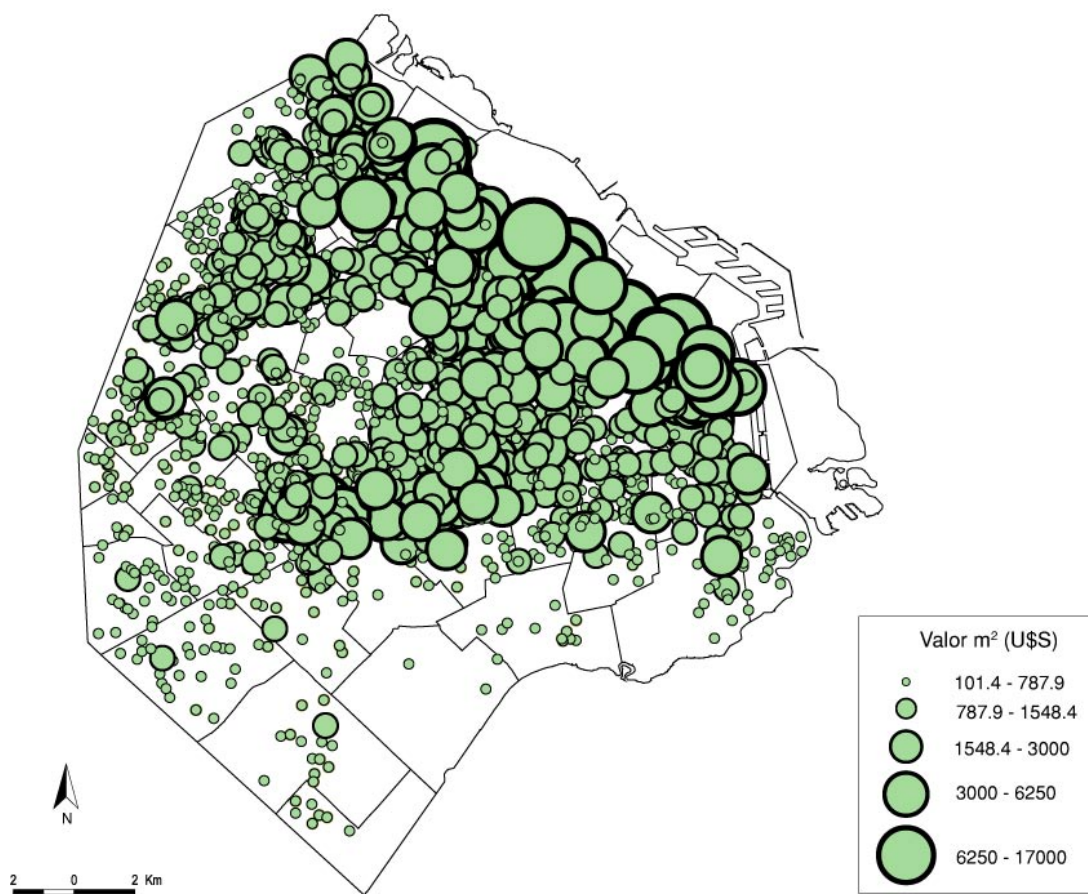
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 1.4.** Diferencia porcentual entre el precio máximo y precio mínimo por barrio, junio 2007.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 1.5.** Distribución de los lotes ofertados, según valor del m<sup>2</sup> en la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

#### 1.4.II. Precio promedio por Comuna

En 2005 la Ciudad de Buenos Aires fue dividida en comunas<sup>3</sup>, atendiendo a ello se incorporará esta dimensión. Así, se presentará la evolución del precio promedio en las quince comunas en las que fue dividida la Ciudad de Buenos Aires. El gráfico siguiente permite apreciar la fuerte diferencia de precios entre las distintas comunas que conforman la Ciudad; en él se observan notables contrastes entre los precios de cada una de ellas. Así, en la comuna N° 2 el precio promedio se situó en U\$S 3.356 el m<sup>2</sup>, mientras que en la comuna N° 8, el precio promedio se ubicó en U\$S 304 el m<sup>2</sup>. En la comuna N° 14 el precio promedio es de U\$S 2.344 el m<sup>2</sup>, mientras que en la comuna N° 1 es de U\$S 1.567 el m<sup>2</sup>. Entre las de menor precio promedio se destacan las comunas N° 4 y N° 9, cuyos montos son inferiores a los U\$S 500 el m<sup>2</sup>.

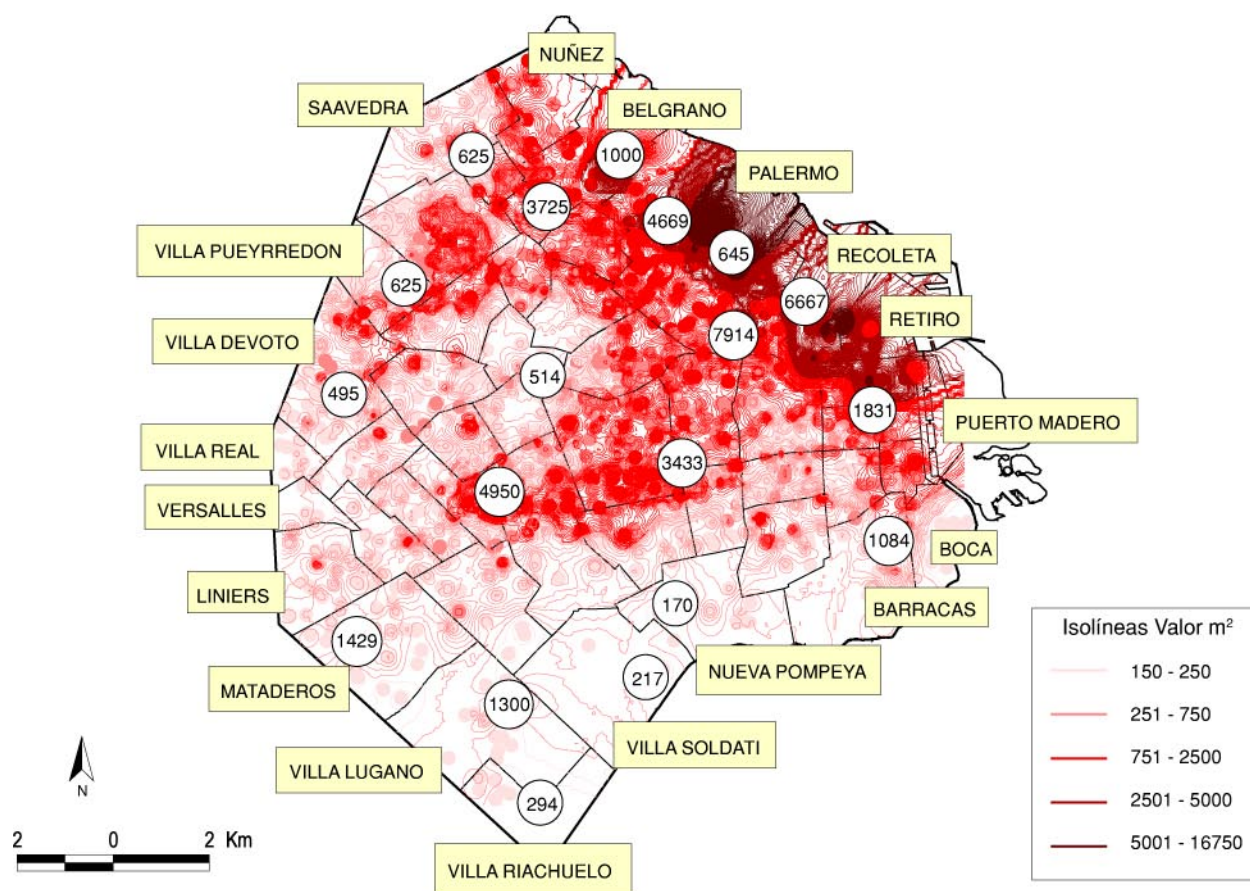
En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre de 2001 y junio de 2007. En ambos se observa que los precios más altos se registran en las

comunas del Centro y Norte de la Ciudad, (comunas N° 1, N° 2, N° 14 y N° 13), por un lado, y que en la comuna N° 6 (que abarca en su totalidad al barrio de Caballito) los precios son superiores a los de las que la rodean. En las comunas del Sur (comunas N° 4, N° 8 y N° 9) se encuentran los precios más bajos. En las comunas del Oeste (como las comunas N° 10 y N° 11) los precios también son bajos (con relación al promedio) aunque en 2007 se observa que sus precios se despegan de los de las comunas del Sur.

En diciembre de 2001 el precio promedio más elevado se encontraba en la comuna N° 2 (barrio de Recoleta), donde el m<sup>2</sup> cotizaba U\$S 1.479, seguida por la comuna N° 14 (barrio de Palermo), donde dicho valor se ubicaba en U\$S 1.126. En el Centro, en la comuna N° 1 el precio

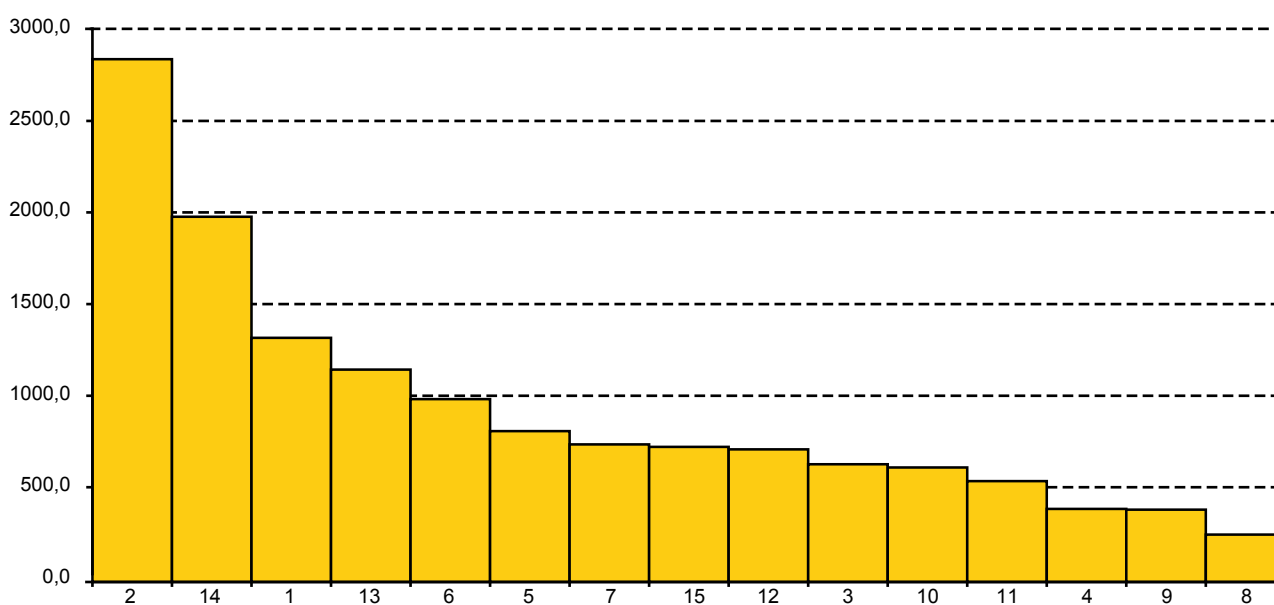
<sup>3</sup> El primero de septiembre de 2005 se sancionó la Ley Orgánica de Comunas N° 1777 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendidas éstas como unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial y personería jurídica propia. En la mencionada Ley se establece la conformación de quince comunas "bajo el agrupamiento de barrios".

**Mapa 1.6.** Distribución del valor del m<sup>2</sup> según isolíneas de valor, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Gráfico 1.2.** Precio promedio de los terrenos por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



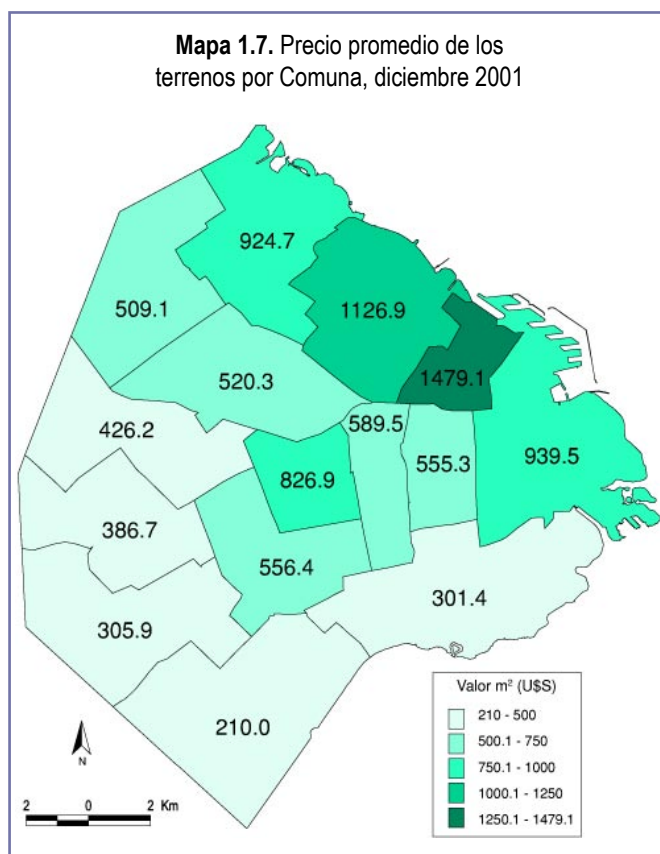
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

promedio estaba en U\$S 939 el m<sup>2</sup>, mientras que en la comuna N° 6, del Oeste (barrio de Caballito) estaba en U\$S 826 el m<sup>2</sup>. En esa medición, los precios más bajos se detectaron en las comunas N° 8 (barrios de Villa Lugano, Soldati y Riachuelo) y N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca) donde el precio promedio del m<sup>2</sup> se ubicaba en U\$S 210 y U\$S 301,4 respectivamente.

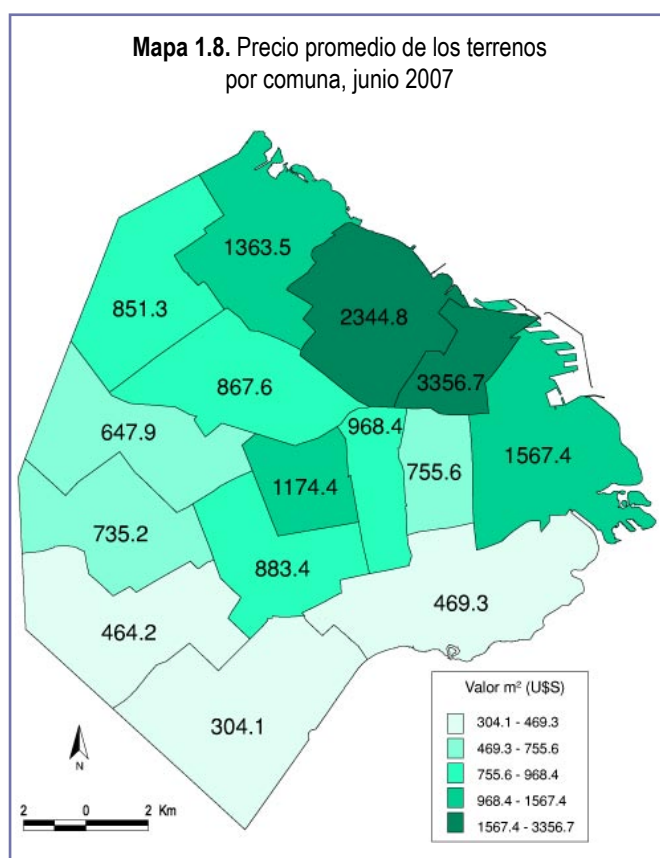
En junio de 2007 el precio promedio más alto se mantuvo en la comuna N° 2, donde trepó a los U\$S 3.356 el m<sup>2</sup>; le siguen en orden decreciente las comunas N° 14 y N° 1 (U\$S 2.344 el m<sup>2</sup> y U\$S 1.567 el m<sup>2</sup>). En el Oeste, el precio promedio más alto se registró en la comuna N° 6, donde el m<sup>2</sup> cotizó U\$S 1.174, algo superior al registrado en las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo), N° 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) y N° 15 (barrios de Villa Crespo, Chacarita, La Paternal, Villa Ortúzar, Parque Chas y Agronomía) donde los precios promedio se situaron en U\$S 968, U\$S 883 y U\$S 867 el m<sup>2</sup> respectivamente. Los precios más bajos se localizaron en las comunas del Sur; así, en la comuna N° 8 se registró un precio promedio de U\$S 304 el m<sup>2</sup>; en la comuna N° 9 el precio fue de U\$S 464 el m<sup>2</sup>; mientras que en la comuna 4 alcanzó los U\$S 469 el m<sup>2</sup>.

El mapa 1.9 permite apreciar la variación porcentual entre el precio detectado en diciembre de 2001 y el de junio de 2007. En él se observa que las mayores variaciones positivas se dan en las comunas del Centro y Norte porteño. En la comuna N° 2 (barrio de Recoleta) el incremento promedio fue de 126,9 %, en la comuna N° 14 (barrio de Palermo) el incremento promedio fue de 108,1 %, mientras que en la comuna N° 10 (barrios de Floresta, Vélez Sarsfield, Villa Luro, Monte Castro, Versalles y Villa Real) el incremento registrado alcanzó el 90,1 %, lo que muestra la importante valorización de los terrenos en estas zonas de la urbe.

Las variaciones menos pronunciadas se detectaron en la comuna N° 3 (barrio de Balvanera y San Cristóbal) y en las tres comunas del Sur de la Ciudad (comunidades N° 8, N° 4 y N° 9). Así, en la comuna N° 3 la variación fue del 36,1 %, en la comuna N° 6 fue del 42,6 %, mientras que en la comuna N° 8 llegó al 44,8 %. Además, en el Oeste la comuna N° 6 (barrio de Caballito) registró una variación del 42 % lo que la coloca como la segunda comuna con menor incremento. En este caso, el elevado precio promedio registrado en 2001 atenúa el incremento. ■

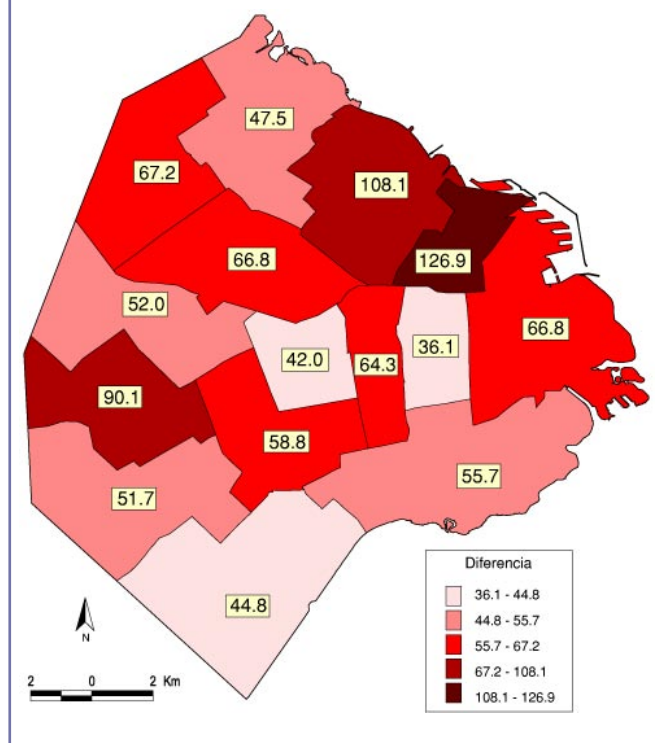


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 1.9.** Evolución del precio de venta de terrenos por Comuna, en porcentaje, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001-junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

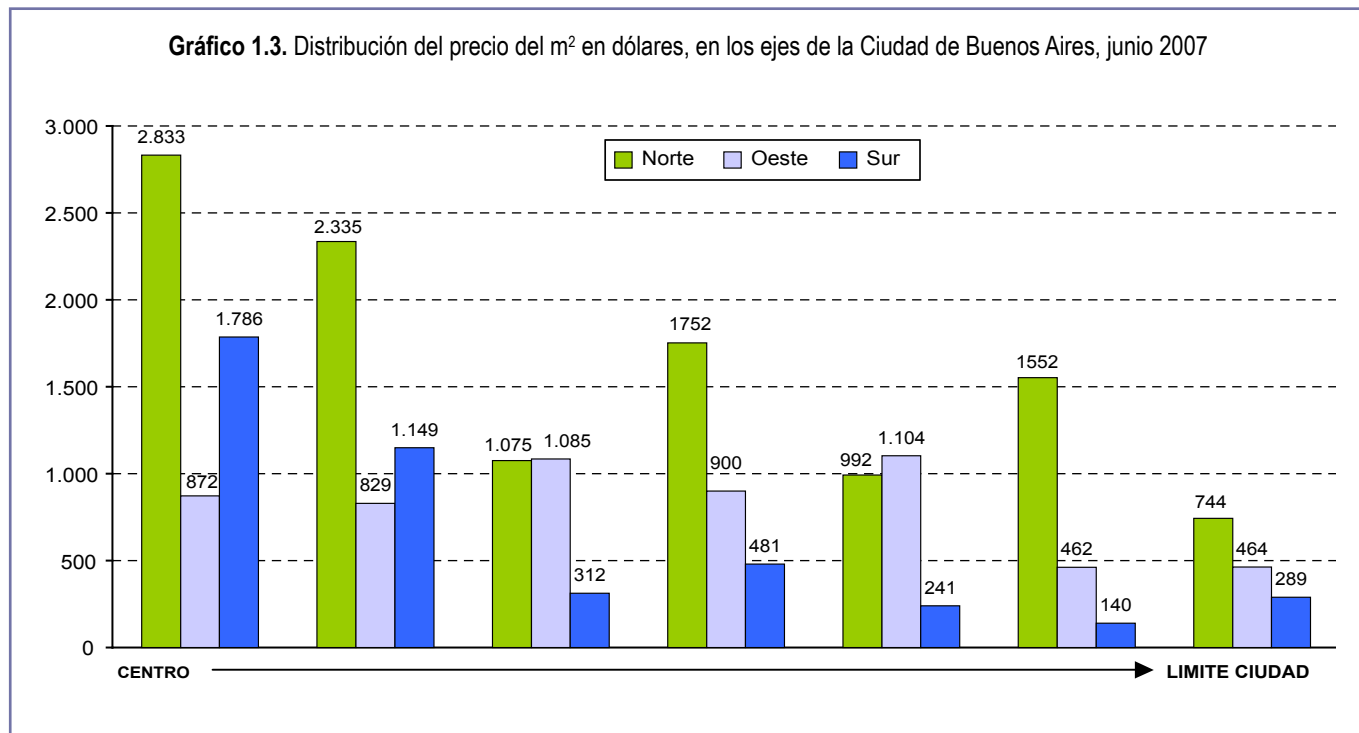
### 1.4.III. Variación del precio por ejes geográficos

A los fines de analizar la variación del precio de oferta del suelo según la ubicación geográfica en la Ciudad de Buenos Aires, se construyeron cuatro ejes barriales. Tres de ellos parten del Centro y llegan hasta el límite de la Ciudad Autónoma (Av. General Paz) por el Norte, Oeste y Sur; en tanto que el eje restante se construyó a partir de agrupar de norte a sur los barrios linderos a la Av. General Paz (ver gráfico 1.3).

Así, si se analiza el precio del m<sup>2</sup> en el eje Norte de la Ciudad (ver gráfico 1.4) se observa que en el mes de junio los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 3.356 el m<sup>2</sup>), decrecen en Palermo (U\$S 2.344 el m<sup>2</sup>) y Colegiales (U\$S 954,3 el m<sup>2</sup>), ascienden en Belgrano (U\$S 1.878,3), descienden nuevamente en Coghlan (U\$S 919,5), y ascienden en Núñez (U\$S 1.158,9). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 790 dólares el m<sup>2</sup>. Así, se observa que a excepción de Saavedra, en el resto de los barrios del eje Norte los valores promedio superan a la media de la Ciudad.

En el eje Oeste también se aprecia un descenso de los precios desde el centro hacia la periferia, en el eje de desde Balvanera hasta Floresta, el precio promedio ronda los U\$S 900. En los barrios de Versalles, Vélez Sarfield,

**Gráfico 1.3.** Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

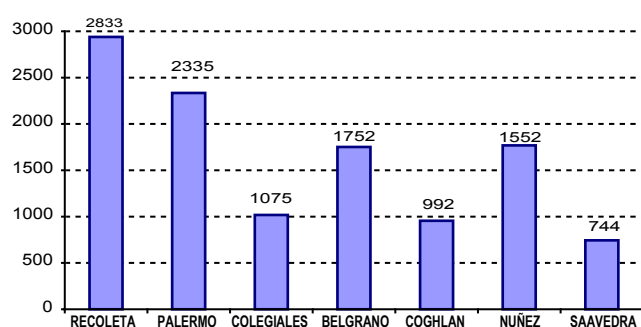
Villa Real, Villa Luro y Liniers se observan los precios más bajos, destacándose el primero por registrar el más bajo del eje (U\$S 452,1 el m<sup>2</sup>). (VER GRÁFICO 1.5).

En lo que respecta al eje Sur, se aprecia un descenso de los precios desde el centro administrativo hacia los barrios próximos al Riachuelo. Los valores más elevados corresponden a los barrios de Monserrat (1.03,2 dólares el m<sup>2</sup>) y San Telmo (1.053,6 dólares el m<sup>2</sup>). Estos valores llegan a cuadruplicar a los de los barrios más cercanos al Riachuelo; en ellos, los precios promedio se ubican entre

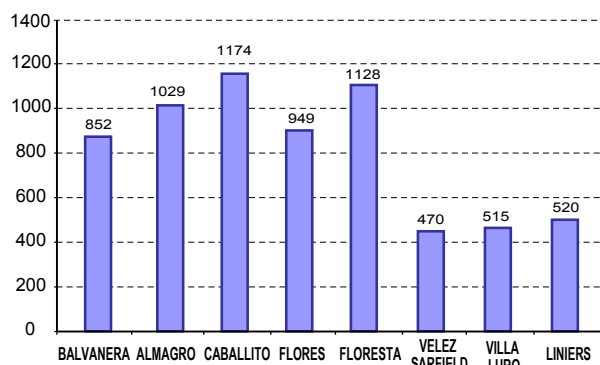
los 273 (Villa Soldati) y 583 dólares el m<sup>2</sup> (Barracas). (VER GRÁFICO 1.6).

Al observar los precios promedio de los barrios linderos al Gran Buenos Aires, siguiendo la Av. General Paz, se evidencia un descenso desde el norte hacia el sur. A partir de Villa Real los precios no superan los 482 dólares el m<sup>2</sup>, hasta llegar al valor mínimo del eje en el barrio de Villa Lugano. Estos valores permiten apreciar que en Núñez (extremo norte del eje) el m<sup>2</sup> cotiza aproximadamente 4 veces más que en Villa Lugano (extremo sur). (VER GRÁFICO 1.7). ■

**Gráfico 1.4.** Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



**Gráfico 1.5.** Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007

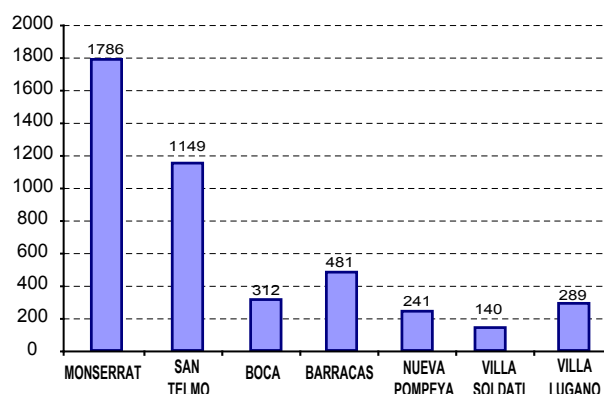


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

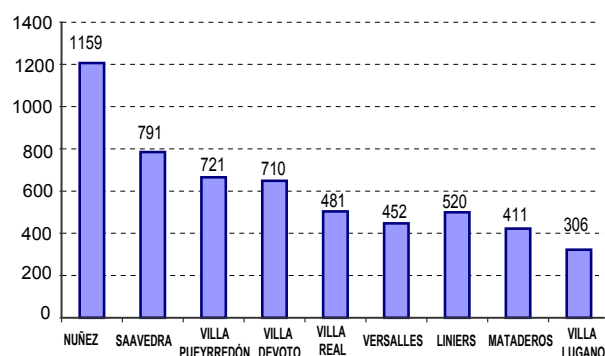
### 1.5. La incidencia del uso del suelo en el precio de los lotes

En esta parte del informe se analiza el precio de los terrenos contemplando la normativa del Código de Planeamiento Urbano, lo cual permite agregar otros parámetros. En tal sentido, aunque también actúan otros determinantes en la conformación del precio, se

**Gráfico 1.6.** Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



**Gráfico 1.7.** Distribución del precio del m<sup>2</sup> en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

advierte una correlación entre los usos y la intensidad de uso permitidos, y el precio de los terrenos. Así, a medida que disminuye el grado de intensidad del uso del suelo (FOT) residencial descienden los valores promedio, encontrándose una correlación positiva entre la capacidad constructiva y el precio. De esta manera, se advierte que los precios promedio de oferta más altos corresponden a los lotes incluidos dentro del distrito

**Cuadro 1.5.** Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de junio de 2007, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

CPU	Cantidad de ofertas	m² ofertados	Precio		
			Promedio	Máximo	Mínimo
U9	1	300	150	150	150
U34	1	381	546	546	546
U32	1	225	867	867	867
U31	1	276	145	145	145
U3	5	1336	611	788	433
U29	1	960	2083	2083	2083
U28	4	2731	780	1111	400
U23	5	1596	2433	8523	402
U20	25	9541	1602	2329	627
U17	1	372	269	269	269
R2b III	29	16866	389	848	167
R2b II	192	88222	500	1548	140
R2b I	226	90199	760	3140	221
R2a II	403	178712	977	6618	101
R2a I	58	30441	2480	9677	239
R1b I	36	19722	572	1394	214
R1a	5	1614	461	521	336
I2	4	3026	287	404	176
I1	8	7402	236	346	145
E4	12	5617	1096	3471	170
E3	158	74387	810	3423	153
E2	37	13317	503	1440	109
E1	18	14918	1007	2737	318
C31	134	81373	1127	6667	183
C3 II	263	132172	1028	4950	151
C2	51	25874	1711	6250	362
C1	17	15191	2482	7407	478
APH	13	13128	3470	17000	676

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

residencial R2a I (de alta densidad) donde cotizan U\$S 2.480 el m².

Le siguen los lotes incluidos dentro del Área de Protección Histórica (APH), U\$S 3.470 el m², y los ubicados en la Zona Central (C1) donde el precio promedio es de U\$S 2.482 el m². En el extremo opuesto, los precios más bajos se encuentran en los distritos R2b III 2 e I1, correspondientes a áreas residenciales y de industria, donde el precio promedio se sitúa respectivamente en U\$S 389 y 236 el m². (VER CUADRO 1.5).

En el cuadro siguiente se puede observar la relación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio. Así, los mayores valores promedio corresponden al distrito de Urbanización Especial (U\$S 1.867 el m²), al Área de Protección Histórica (U\$S 1.801 el m²), y al Área Central (U\$S 1.185 el m²). Le siguen los distritos Residencial (U\$S 885 el m²), Equipamiento (U\$S 791 el m²), y finalmente Industrial (U\$S 403 el m²). La importancia de la perspectiva del suelo para viviendas se puede vislumbrar por la cantidad de ofertas que se realizan en las zonas residenciales (949, el mayor número entre los distritos), que suman el 55 % del suelo ofertado en el mes de junio. (VER CUADRO 1.6). ■

#### 1.5.I. El precio del suelo por barrios, según distritos del Código de Planeamiento Urbano

En esta sección se analiza el precio promedio por barrio de los lotes según Distritos del Código de Planeamiento Urbano, a fin de poner en relación estos valores con las restricciones que este Código imprime a la construcción en los distintos barrios de la Ciudad. Para ello, se realiza un promedio por barrio de los principales distritos.

**Cuadro 1.6.** Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos y precios en dólares por m², en el mes de junio de 2007, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Distritos	Cantidad de ofertas	(%)	m² ofertados	(%)	Precio		
					Promedio	Máximo	Mínimo
Área Protección Histórica	11	0,6	10226	1,2	1801	8058,6	675,7
Urbanización especial	47	2,8	20619	2,5	1867	17000,0	144,9
Área Central	465	27,2	254610	30,7	1185	7407,4	150,9
Residencial	949	55,5	425775	51,3	885	9677,4	101,4
Equipamiento	225	13,2	108239	13,0	791	3470,6	109,1
Industrial	12	0,7	10428	1,3	253	403,8	144,7
<b>Total</b>	<b>1709</b>	<b>100,0</b>	<b>829.897</b>	<b>100,0</b>	<b>982,0</b>	<b>17000,0</b>	<b>101,4</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

## Distritos residenciales

En lo que respecta al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2AII (definidos en el Código como zonas destinadas al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 2,5 y una altura máxima permitida de 38 m), se puede apreciar que los mayores precios corresponden a los barrios del Norte de la Ciudad. El barrio de Colegiales registra el precio promedio más elevado, U\$S 2.732 el m<sup>2</sup>, seguido por Belgrano y Palermo, U\$S 2.195 y U\$S 1.636 el m<sup>2</sup> respectivamente. En el Oeste, también se encuentran precios altos en los barrios de Caballito, Villa Pueyrredón, Almagro y Floresta (U\$S 1.210 el m<sup>2</sup>, U\$S 1.207 el m<sup>2</sup>, U\$S 938 y U\$S 968 el m<sup>2</sup>). En los barrios del centro el precio promedio ronda entre los U\$S 500 y 1.100 el m<sup>2</sup>, mientras que en el Sur, en el barrio de Constitución se encuentra el precio promedio más alto: U\$S 1.426 el m<sup>2</sup>, seguido por Barracas (U\$S 1.027 el m<sup>2</sup>). (ver mapa 1.10).

En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2b II (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,2 y una altura máxima permitida de 12 m), se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Villa Urquiza (U\$S 1.077 el m<sup>2</sup>), seguido por Floresta (U\$S 965 el m<sup>2</sup>), mientras que en los barrios lindantes a éstos, el precio promedio se encuentra entre U\$S 400 y U\$S 600 el m<sup>2</sup>. En los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 965 el m<sup>2</sup> (Floresta) y U\$S 363 el m<sup>2</sup> (Villa Luro). En el Sur, los valores más altos corresponden a Parque Avellaneda y Parque Patricios (U\$S 499 y U\$S 460 el m<sup>2</sup>), seguido por Parque Chacabuco (U\$S 456 el m<sup>2</sup>). Finalmente, el precio más bajo se registró en Villa Riachuelo (U\$S 277 el m<sup>2</sup>) (VER MAPA 1.11).

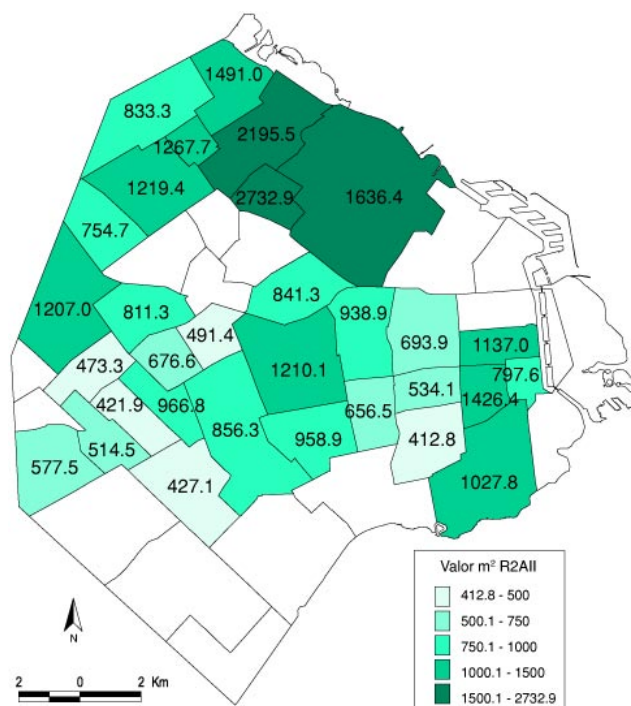
## Distritos centrales

Los Distritos Centrales son áreas destinadas a localización de equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad y se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros. El Distrito C3I permite construcciones entre medianeras de 38 m de altura y otorga un Factor de Ocupación del Terreno igual a 4.

En el mapa 1.12 se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los más altos se emplazan en Recoleta (U\$S 6.666 el m<sup>2</sup>), Palermo (U\$S 2.385 el m<sup>2</sup>), Colegiales (U\$S 1166 el m<sup>2</sup>) y Núñez (U\$S 1.650 el m<sup>2</sup>).

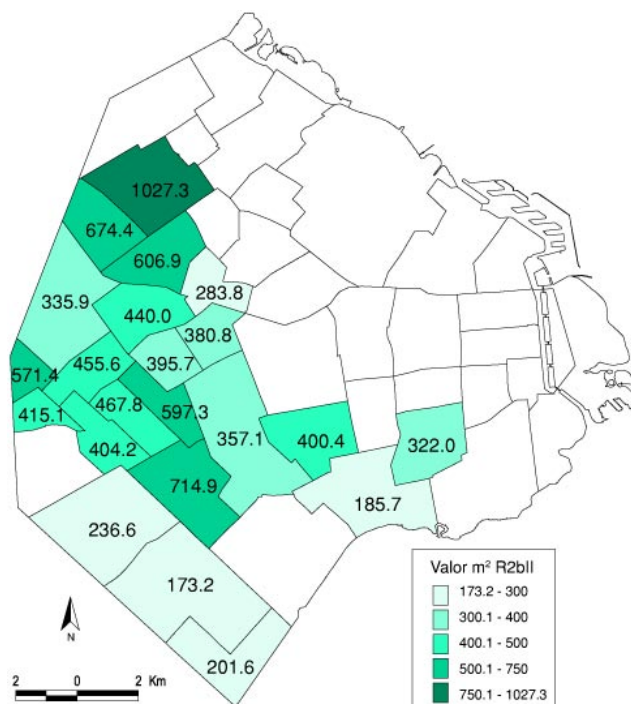
En los barrios del Oeste el precio promedio se ubica entre los U\$S 503 (Villa Gral. Mitre) y los U\$S 1.432 el

**Mapa 1.10.** Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2AII, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 1.11.** Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2b II, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

m<sup>2</sup> (Villa Urquiza). Cabe destacar que, junto con Flores, Villa Gral. Mitre es el único barrio cuyo valor promedio por m<sup>2</sup> es inferior a los U\$S 1.000. En el Sur, se identificaron terrenos emplazados en este distrito en los barrios de Barracas, San Telmo, Constitución, Boedo, La Boca y San Cristóbal; entre ellos Boedo registra el valor más elevado (U\$S 1.191 el m<sup>2</sup>) y Barracas el más bajo (U\$S 669 el m<sup>2</sup>) (VER MAPA 1.12).

### Distritos de equipamiento

Los distritos de Equipamiento son zonas destinadas a la localización de usos de servicios de las áreas residenciales próximas y que, por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial. En lo que respecta al Factor de Ocupación del Suelo es igual a 2 y la altura máxima permitida es de 17,5 metros.

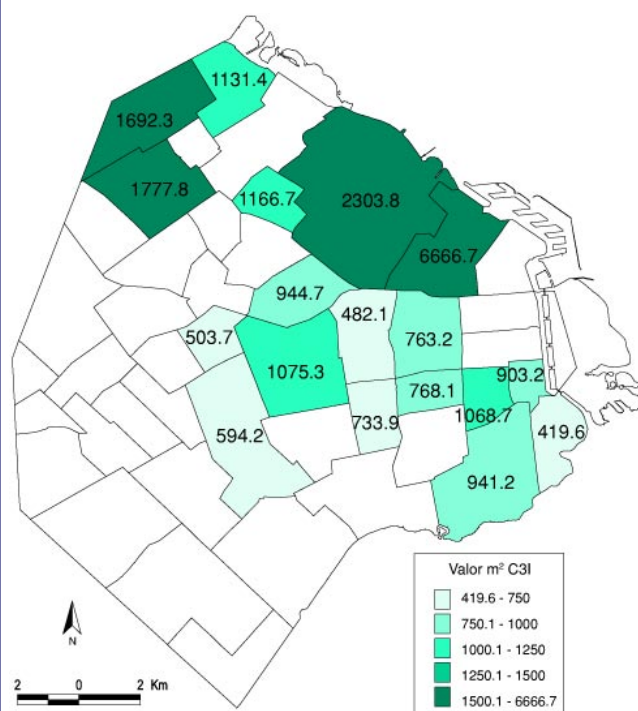
Los precios más elevados correspondientes a este distrito se encuentran en los barrios de Recoleta, Palermo, Caballito y Belgrano, donde superan los U\$S 1.000 el m<sup>2</sup> (U\$S 2.151, U\$S 1.586, U\$S 1.327 y U\$S 1.322 el m<sup>2</sup> respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre un mínimo de U\$S 369 en Villa del Parque y U\$S 1.327 el m<sup>2</sup> en Caballito. Finalmente en el Sur el precio de oferta gira en torno a los U\$S 300 el m<sup>2</sup>, registrándose el valor más alto en San Cristóbal (U\$S 642 el m<sup>2</sup>) y el más bajo en Parque Patricios (U\$S 241 el m<sup>2</sup>) (VER MAPA 1.13). ■

## 1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 305 terrenos con el fin de inferir el precio del m<sup>2</sup> construible. A tal fin, se calculó el cociente entre los m<sup>2</sup> que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 132.239 m<sup>2</sup> de terrenos en los que se pueden edificar 396.963 m<sup>2</sup>. En dichos terrenos el precio promedio del m<sup>2</sup> construible alcanzó los 344,9 dólares en el mes de junio, con un precio máximo de 2.456,8 dólares el m<sup>2</sup> y un mínimo de 46.6 dólares el m<sup>2</sup>. En el cuadro siguiente se puede observar que el valor más elevado corresponden a los terrenos de más de 5000 m<sup>2</sup>, donde el precio del m<sup>2</sup> construible trepa a U\$S 617,8, mientras que el más bajo se registra en el tramo de los terrenos de superficies de 1000 a 5000 m<sup>2</sup>, donde llega a U\$S 304,3 el m<sup>2</sup> (ver cuadro 1.7).

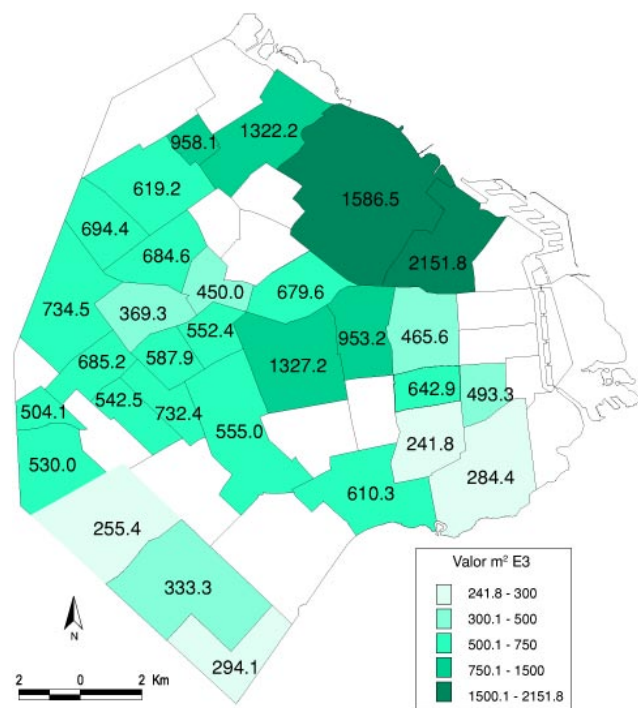
En cuanto a ubicación geográfica, se observa una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m<sup>2</sup> construible. Así, los valores más elevados se registran en el Centro y Norte de la Ciudad, así también como en algunos barrios del Oeste como Caballito, Villa Devoto, Villa Urquiza y Villa del Parque. Finalmente, los

**Mapa 1.12.** Precio promedio por barrio en el distrito Central C3I, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 1.13.** Precio promedio por barrio en el distrito equipamiento E3, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

precios más bajos corresponden a los barrios del Sur. (VER MAPA 1.14). ■

Cuadro 1.7. Precio promedio, máximo y mínimo del m² construible, según rango de m² potencial edificable

m² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio	Máximo	Mínimo
101 – 500	67	387,1	1000,0	152,6
501-1.000	101	347,1	830,9	129,5
1.001-5.000	129	304,3	1250,0	46,6
5.001-6.475	8	617,8	2456,8	64,1
Total	305	344,9	2456,8	46,6

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

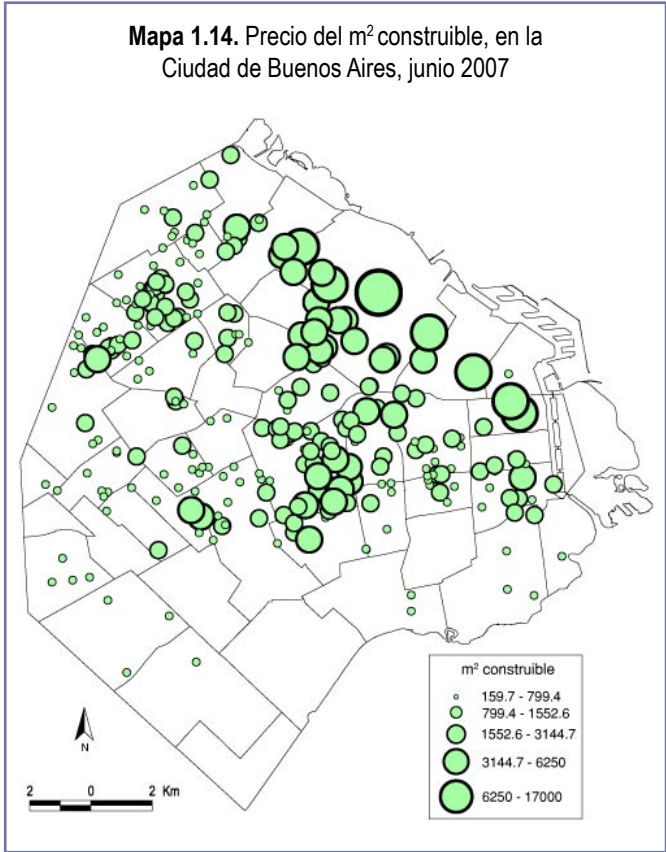
1.7. Precio de referencia de terrenos según dimensiones

En esta sección se analizan los precios de algunos lotes ubicados en distintas zonas de la Ciudad de manera que el lector logre identificar rápidamente las diferencias por el precio total, más allá de las correspondientes al precio por m². En este caso, no se incorporan todos los precios, sino algunos significativos que permitan evidenciar las variaciones entre los distintos sectores de la Ciudad.

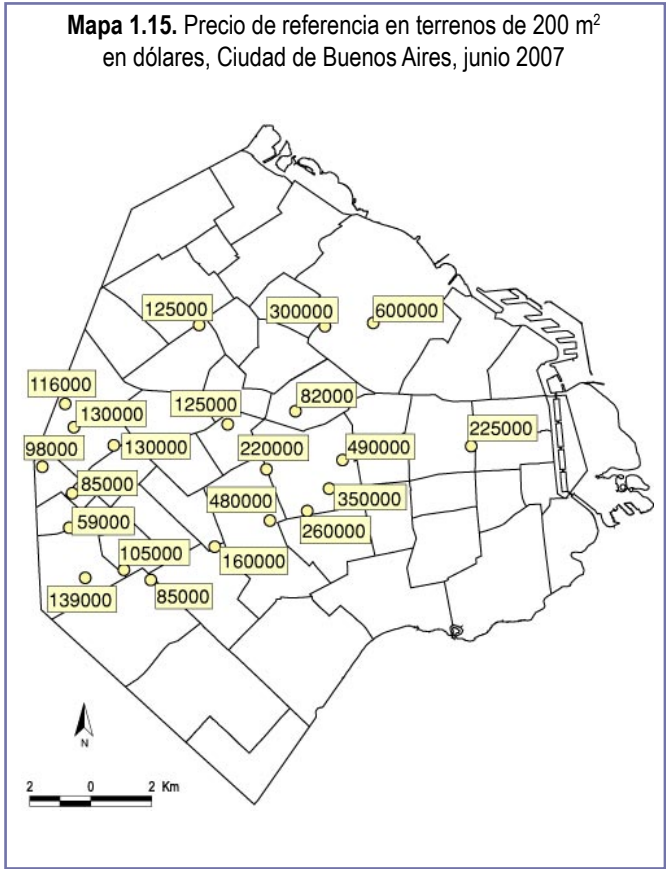
De esta manera en el mapa 1.15 se puede apreciar el precio de oferta de veintidós terrenos de alrededor de 200 m², advirtiéndose claramente la valorización positiva de los ubicados en los barrios del Oeste, Centro y Norte de la Ciudad. Se advierte también un precio elevado en un terreno ubicado en Fray Justo Santamaría De Oro 2600, en Palermo y otro en Campichuelo al 200, en Caballito, por el cual se pide U\$S 490.000. En Carabobo al 100, barrio de Flores, se ofrece otro por U\$S 480.000.

En el Oeste de la Ciudad los precios de estos terrenos rondan los U\$S 100.000, aunque cabe aclarar que la capacidad constructiva es menor, dado el tipo de normativa del suelo. En el Sur, en el barrio de Mataderos se ubica un terreno cuyo valor es de U\$S 85.000. El precio mas bajo se registro En Porcel De Peralta, Manuel al 300 (Versalles) con un valor de U\$S 59.000 (VER MAPA 1.15).

En lo que respecta a terrenos de dimensiones próximas a los 450 m², se seleccionaron diecisiete distribuidos por toda la Ciudad. En el mapa 1.16 se observa que el precio más elevado se registró en Rivadavia al 6000, en Caballito, donde un terreno de estas características se ofrece en U\$S 830.000. En el barrio de Saavedra, en Cabildo al 4500 se encuentra un lote tasado en U\$S 650.000, mientras que en Monroe al 5700 (Villa Urquiza) otro cotiza U\$S 450.000. En el Sur, en el barrio de Parque

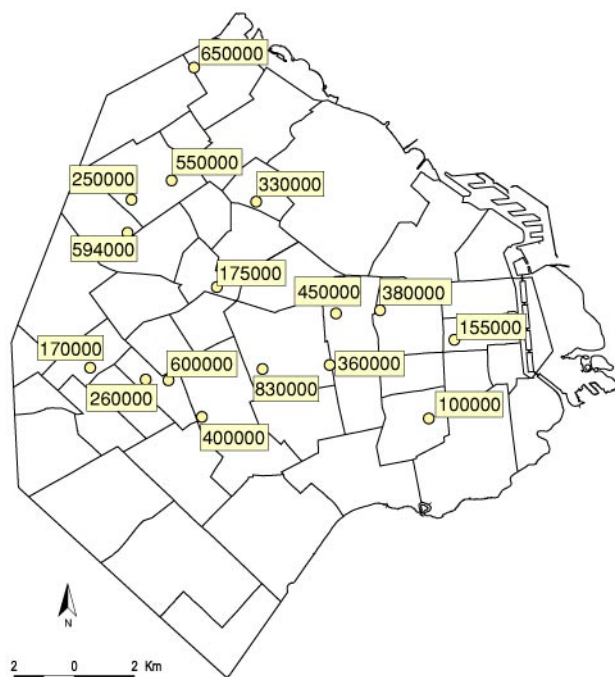


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

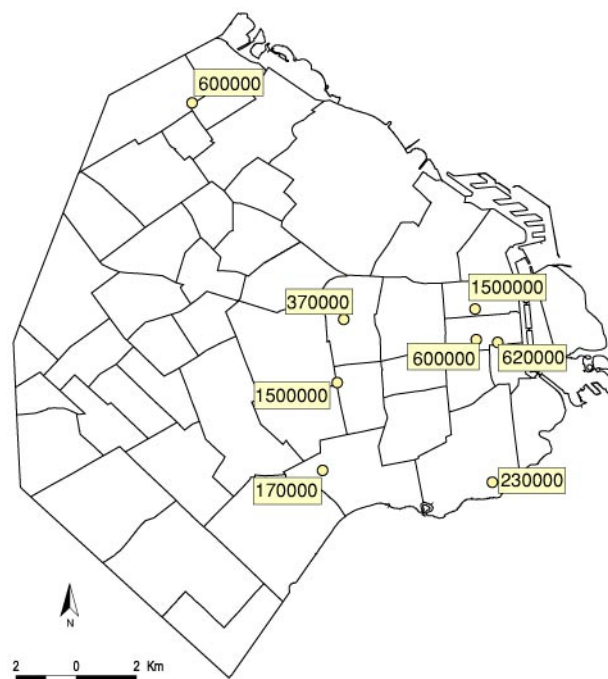


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 1.16.** Precio de referencia en terrenos de 450 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



**Mapa 1.17.** Precio de referencia en terrenos de 1000 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

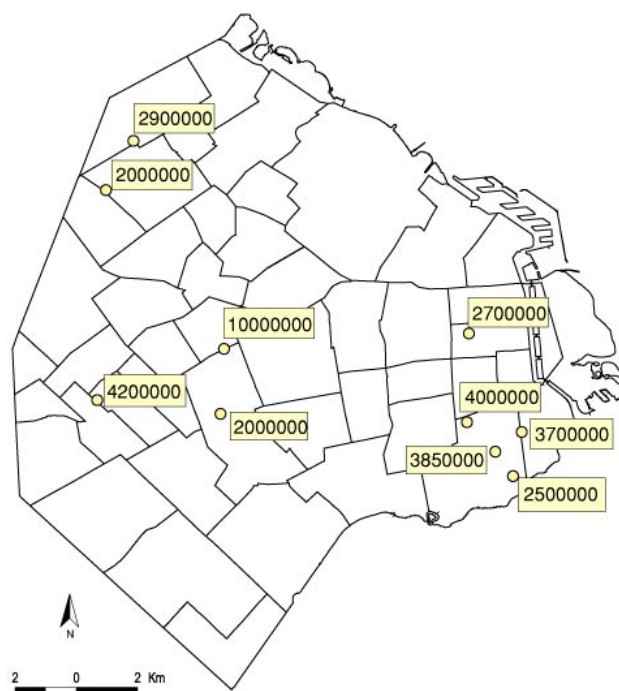
Patricios (Patagones al 2600) se ubica un lote cotizado en U\$S 100.000 (VER MAPA 1.16).

Entre los lotes de alrededor de 1.000 m<sup>2</sup>, los ocho seleccionados permiten verificar las diferencias de precios según la localización geográfica. En tal sentido, el precio de oferta más elevado se verifica en el barrio de Boedo, en La Plata al 1000, y en el barrio de San Nicolás, en Bartolomé Mitre al 1200, donde los terrenos de dichas dimensiones son ofrecidos por U\$S 1.500.000.

En el Sur se identificaron dos terrenos de estas dimensiones, uno en Nueva Pompeya, y otro en Barracas. El primero, en La Matanza al 2700, se ofrece a U\$S 170.000; el segundo, sobre San Antonio al 1000 que se ofrece en U\$S 230.000. (VER MAPA 1.17).

En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m<sup>2</sup> (VER MAPA 1.18), se registraron diez en diferentes puntos de la Ciudad. Entre ellos, dos de los de mayor tamaño se localizan en el barrio de Barracas y Villa Luro. El lote que registra el precio más elevado se localiza en Flores, en Boyacá al 1000, a U\$S 10.000.000, mientras que el que registra el menor precio se ubica en De Los Constituyentes al 5600, (Villa Pueyrredón) U\$S 2.000.000. En el Sur, se registraron en el barrio de Barracas, tres lotes con dimensiones de 6.950 y 10.200, ofrecidos en U\$S 3.850.000, U\$S 4.000.000 y 2.250.000. ■

**Mapa 1.18.** Precio de referencia en terrenos de más 5.000 m<sup>2</sup> en dólares, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Comuna 4. Barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya.**

- Cantidad de lotes ofertados: 86
- Cantidad de metros ofertados: 81.593 m<sup>2</sup> (5.0 % del total Ciudad)
- Precio Promedio: U\$S 469,3 m<sup>2</sup>
- Precio Máximo: U\$S 1.864,8 m<sup>2</sup>
- Precio Mínimo: U\$S 104,1 m<sup>2</sup>

Al analizar con detalle esta comuna del Sur de la Ciudad, se puede observar la importancia que adquieren los lotes localizados en los barrios de Barracas y Parque Patricios. Así, el mayor precio por m<sup>2</sup> se localiza en un lote ubicado sobre Chiclana al 3100, de 244 m<sup>2</sup>, con zonificación C3 II, que cotiza U\$S 1.864,8 el m<sup>2</sup>. Le sigue un lote ubicado en Combate de los Pozos al 1700, que se ofrece por U\$S 1.842,1 el m<sup>2</sup> y otro localizado en Montes de Oca, Manuel al 750, con un valor de U\$S 1.649,6 el m<sup>2</sup>.

Los valores más bajos se encuentran en el barrio de la Boca, en lotes regidos por los distritos R2a II y E2. Estos valores se localizan en Suárez al 600 y Rocha al 1000, donde cada uno se ofrece en U\$S 101,4 y U\$S 109,1 el m<sup>2</sup> respectivamente.

## 22 | PRECIOS DE TERRENOS Y LOCALES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

## 2. PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN VENTA

### 2.1. Venta de locales en la Ciudad de Buenos Aires

En esta sección se analizan las características de los locales en venta; en este caso, el precio se analiza en dólares, puesto que es la moneda que se utiliza en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

En el relevamiento realizado en el mes de junio de 2007 se estudiaron 999 locales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre un mínimo de 12 m<sup>2</sup> y un máximo de 6.500 m<sup>2</sup>, lo que promedia 206 m<sup>2</sup> por local.

La venta de locales es analizada por m<sup>2</sup>, en este caso en dólares, lo que permite tomar una medida homogénea de análisis. De esta manera se pudo determinar que el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, en junio de 2007, de U\$S 1.253; registrándose un máximo de U\$S 10.938 y un mínimo de U\$S 134 por m<sup>2</sup>. A diferencia del precio promedio de alquiler, se evidencia un ascenso entre trimestres del 2,7 %; mientras que en la variación interanual se registra un aumento del 19,3 % (VER CUADRO 2.1). ■

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

Los precios de venta se forman en función de diferentes variables, una de ellas es el tamaño del local; se observa que a medida que aumenta el tamaño, disminuye el precio promedio por m<sup>2</sup>. Así, el valor más alto por m<sup>2</sup> se registra en el tramo que comprende a los de entre 12 y 20 m<sup>2</sup>, donde alcanza los U\$S 1.882. En los locales de entre 21 y 50 m<sup>2</sup> el precio promedio es de U\$S 1.641 por m<sup>2</sup>, mientras que en los de 51 a 100 m<sup>2</sup> es de U\$S 1.354 por m<sup>2</sup>. Finalmente, en el tramo que comprende a los locales de entre 101 y 500 m<sup>2</sup>, el precio desciende a U\$S 1.042 el m<sup>2</sup>, y en aquellos que superan los 500 m<sup>2</sup> es de U\$S 768 el m<sup>2</sup> (ver cuadro 2.2).

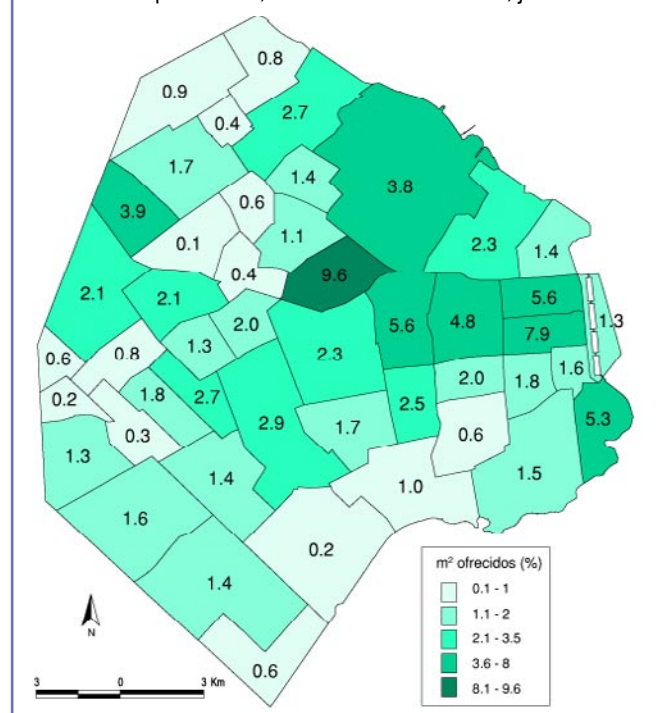
Otra variable que influye en el precio de venta es la localización territorial de los locales en oferta. En el cuadro 7 es posible apreciar que los mayores precios promedio se localizan en el Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 1.921,4 y U\$S 1.620,7 el m<sup>2</sup> respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 8159 el m<sup>2</sup>, mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.203,9 el m<sup>2</sup>. ■

**Cuadro 2.1.** Precio promedio de locales en venta por m<sup>2</sup>, en la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007

	Precio (U\$S)	Variación	
		Trimestral (%)	Interanual (%)
<b>2005</b>			
Marzo	1041,0		
Junio	955,2	-8,2	
Septiembre	990,6	3,7	
Diciembre	1008,1	1,8	
<b>2006</b>			
Marzo	1154,5	14,5	10,9
Junio	1168,6	1,2	18,0
Septiembre	1299,5	11,2	28,9
Diciembre	1186,2	-8,7	17,7
<b>2007</b>			
Marzo	1171,4	-1,2	1,5
<b>Junio</b>	<b>1253,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,2</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 2.1.** Distribución porcentual de los m<sup>2</sup> ofrecidos en venta por barrios, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Cuadro 2.2.** Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en venta, tamaños y precios, en junio de 2007, Ciudad de Buenos Aires

m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
12 – 20	34	1.882,0	5.950,0	600,0
21 - 50	237	1.641,0	10.938,0	178,0
51 - 100	204	1.354,0	7.733,0	356,0
101 - 500	441	1.042,0	8.000,0	213,0
501 - 6500	83	768,0	3.932,0	134,0
<b>Total</b>	<b>999</b>	<b>1.337,4</b>	<b>10.938,0</b>	<b>134,0</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Cuadro 2.3.** Distribución territorial de la cantidad de locales en venta ofrecidos por m<sup>2</sup>, en el mes de junio de 2007, Ciudad de Buenos Aires

	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
Zona Centro	98	1.620,7	10.938,0	304,0
Zona Norte	147	1.921,4	8.000,0	280,0
Zona Oeste	505	1.203,9	8.000,0	237,0
Zona Sur	249	815,0	4.520,0	134,0

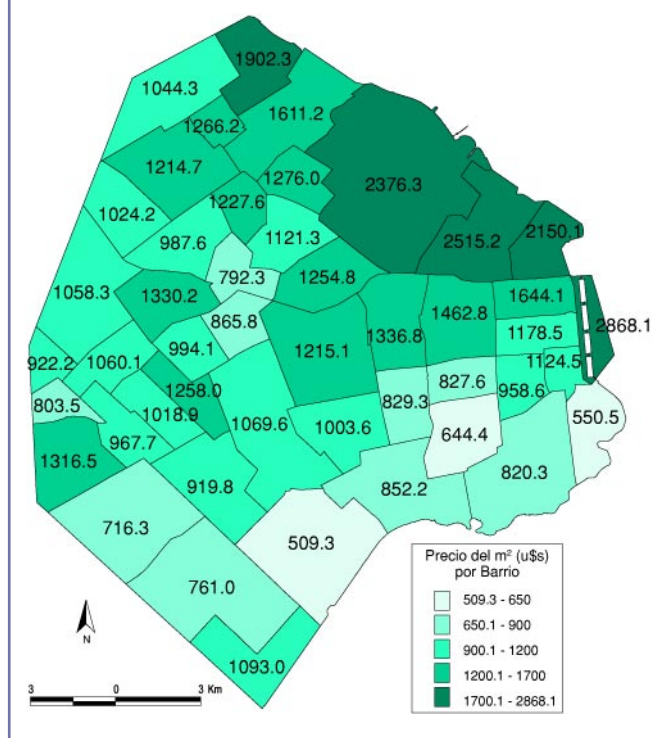
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

En la zona Norte, el precio promedio por m<sup>2</sup> más alto se ubica en el barrio de Recoleta: U\$S 2.515,2. En el barrio de Palermo alcanza los U\$S 2.376,3, en tanto que en los barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales supera los U\$S 1.200. También se observa que el precio disminuye en los barrios más alejados del Centro de la Ciudad, así, en Saavedra el precio promedio del m<sup>2</sup> es de U\$S 1044,3, y en Coghlan es de U\$S 1266,2.

En la zona Centro, los precios promedio más elevados corresponden a locales ubicados en el barrio de Puerto Madero (U\$S 2.868,8 el m<sup>2</sup>), le siguen Retiro y San Nicolás, donde el precio promedio del m<sup>2</sup> alcanza los U\$S 2.150,1 y U\$S 1.644,1 respectivamente. En Montserrat el valor resulta mucho más bajo, U\$S 1.178,5 el m<sup>2</sup>.

Los precios promedio más bajos de locales en venta se ubican en los barrios del Sur de la Ciudad y en algunos del Oeste. En Villa Soldati y La Boca el precio promedio resulta menor a los U\$S 600 el m<sup>2</sup>. En el Oeste, los barrios de Paternal, Villa Gral. Mitre, Villa Real y Versalles, presentan precios promedio inferiores a los U\$S 950 el m<sup>2</sup>. Dentro de esta misma zona, los barrios

**Mapa 2.2.** Precio promedio del m<sup>2</sup> de barrios en venta, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

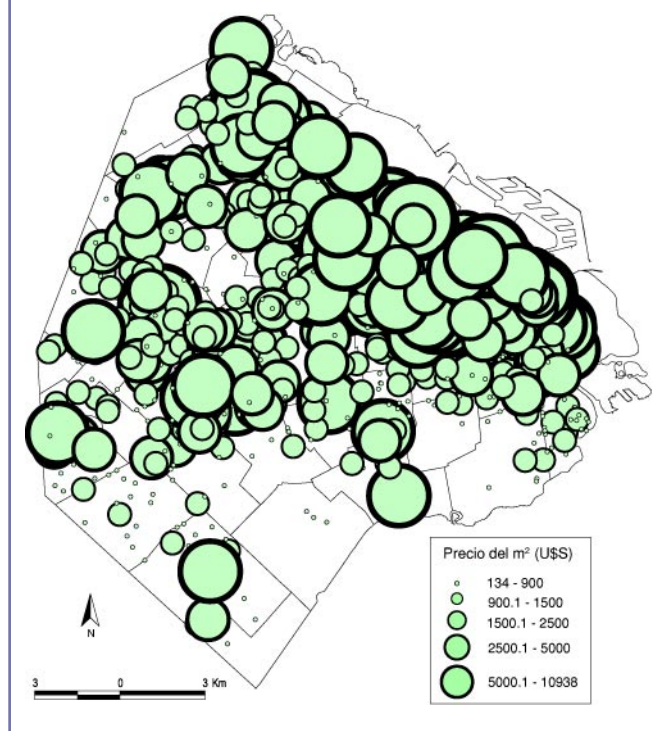
de Villa Urquiza, Villa Ortúzar, Chacarita, Floresta, Villa Crespo, Villa del Parque, Almagro, Caballito, Balvanera y Liniers muestran un precio superior al promedio de la zona y de la Ciudad, que se ubica por sobre los U\$S 1.100 el m<sup>2</sup>. (VER MAPA 2.2).

El mapa 2.3 permite obtener una mejor lectura de las diferencias en el precio de los locales. Se aprecia que los mayores valores individuales se localizan en el Centro administrativo y financiero de la Ciudad, así como sobre las principales arterias comerciales de las zonas Norte y Oeste. De este modo se ubican precios relativamente altos en las zonas comerciales de Villa del Parque, Belgrano, Núñez, Palermo, Villa Urquiza, Flores, Floresta y Liniers. ■

## 2.1.II. Precio promedio de los locales en venta por Comuna

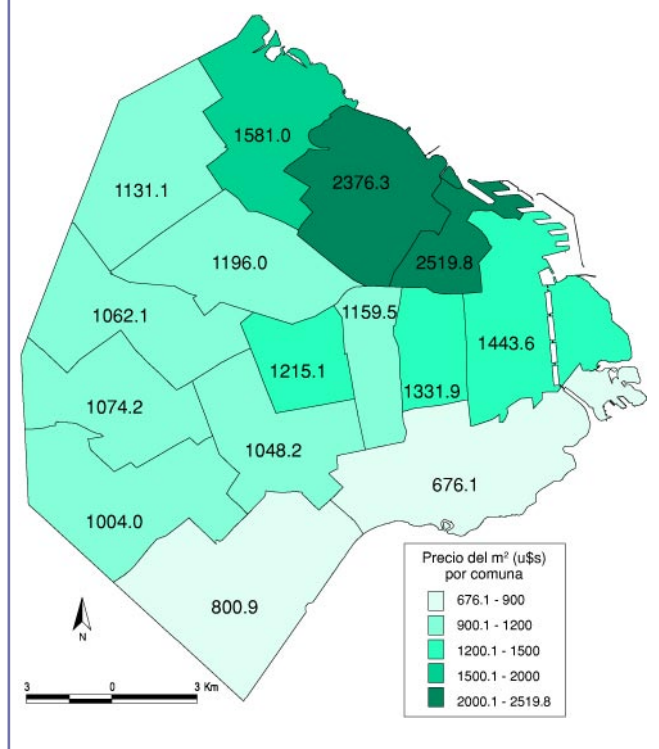
Otro indicador de referencia es el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta por comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el precio más elevado se registró en la comuna N° 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 2519 el m<sup>2</sup>, le siguen las comunas del Centro y Norte, N° 14, N° 13 y N° 1, donde los precios promedio se sitúan

**Mapa 2.3.** Precio del m<sup>2</sup> de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 2.4.** Precio promedio de los locales en venta por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

en U\$S 2.376,3 el m<sup>2</sup>, U\$S 1.581 el m<sup>2</sup> y U\$S 1.443,6 el m<sup>2</sup> respectivamente.

Los precios más bajos se registraron en las comunas del Sur de la Ciudad. Así, se observa que la comuna N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca) el precio promedio fue de U\$S 676,1 el m<sup>2</sup>, mientras que en la comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) alcanzó los U\$S 800,9 el m<sup>2</sup>.

En los barrios del Oeste porteño los precios más bajos se localizaron en la comuna N° 9 (barrios de Parque Avellaneda, Mataderos y Liniers) donde promedió los U\$S 1.004 el m<sup>2</sup>, le sigue la comuna N° 7 (barrios de Parque Chacabuco y Flores) donde cotizó U\$S 1.048,2 el m<sup>2</sup>. Los valores más elevados se localizaron en las comunas N° 6 (barrio de Caballito), y N° 15 (barrios de Agronomía, Parque Chas, La Paternal, Chacarita y Villa Crespo) donde el m<sup>2</sup> promedió U\$S 1.215,1 y 1196 el m<sup>2</sup> respectivamente. ■

### 2.1.III. Precios de referencia de venta de locales según dimensiones

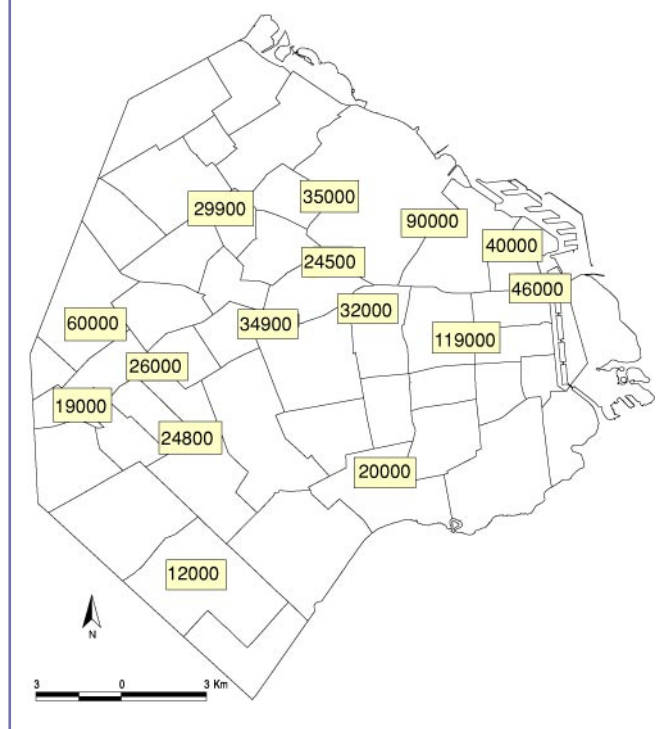
Aquí se seleccionaron algunos locales en venta localizados en diferentes zonas de la Ciudad. El objetivo de esta sección es que el lector pueda identificar la localización

puntual de los locales, usando en este caso como referencia el monto total.

En el mapa 2.5 se puede observar la localización y valor de quince locales de 20 m<sup>2</sup>. El precio más alto se encuentra en un local ubicado sobre la calle Pasco al 100, en el barrio de Balvanera (U\$S 119.000). En la calle Bulnes al 2500, en el barrio de Palermo, se ofrece un local a U\$S 90.000; mientras que en Humahuaca al 4200, barrio de Almagro se oferta por U\$S 32.000. Además, se registraron locales de estas dimensiones en torno a los U\$S 30.000, ubicados en barrios como Villa Urquiza, Villa Crespo y Colegiales. Finalmente, los valores más bajos se registraron en Villa Lugano, Villa Luro y Nueva Pompeya, donde estos locales se ofrecen a U\$S 12.000, U\$S 19.000 y U\$S 20.000, respectivamente.

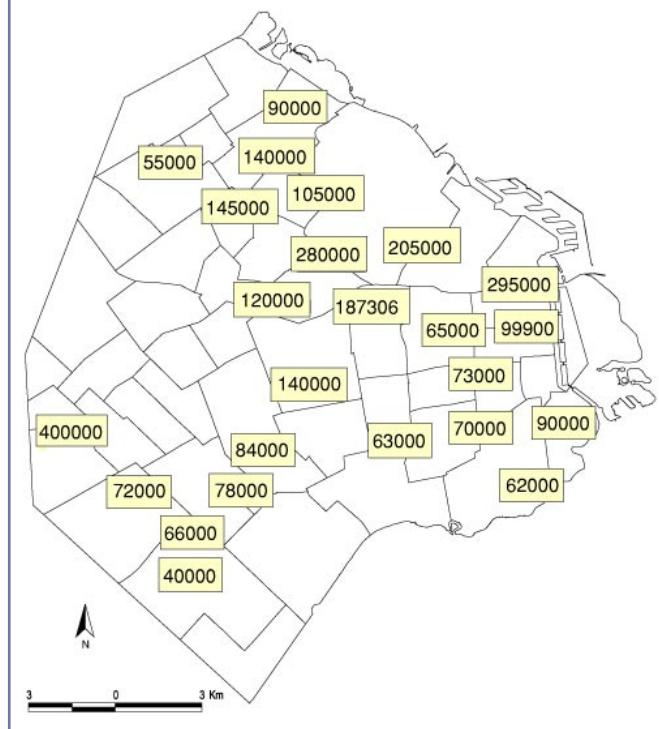
Asimismo, se seleccionaron veinticuatro locales de 100 m<sup>2</sup> en diferentes zonas de la Ciudad. En este tamaño, los valores más elevados se encuentran en el Norte y Centro, mientras que en el Sur los precios resultan más bajos. Así, el precio más elevado se encuentra en un local ubicado en la calle Rivadavia al 11600, en el barrio de Liniers, que se ofrece por U\$S 400.000. En contraposición, un local de las mismas dimensiones ubicado sobre la calle Balbastro al 5700, en el barrio de Villa Lugano, se ofrece en U\$S 40.000, siendo el valor más bajo entre los registrados (VER MAPA 2.6). ■

**Mapa 2.5.** Precio de referencia en dólares de locales en venta de 20 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 2.6.** Precio de referencia en dólares de locales en venta de 100 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3. PRECIO DE OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER

#### 3.1. Alquiler de locales en la Ciudad de Buenos Aires

Se analizaron 1.125 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de junio de 2007. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 12 m<sup>2</sup> y un máximo de 4.400 m<sup>2</sup>, lo que promedia 152,1 m<sup>2</sup> por local. Al igual que con los locales en venta, el alquiler es examinado por m<sup>2</sup>, lo que permite tomar un precio homogéneo de análisis, en este caso se utiliza el precio en pesos, puesto que es la moneda utilizada para estas operaciones. Para el total de locales en alquiler analizados en este informe, el precio promedio del m<sup>2</sup> fue de \$ 36,9 (con un valor máximo de \$ 606,1 y un mínimo de \$ 4,2 por m<sup>2</sup>).

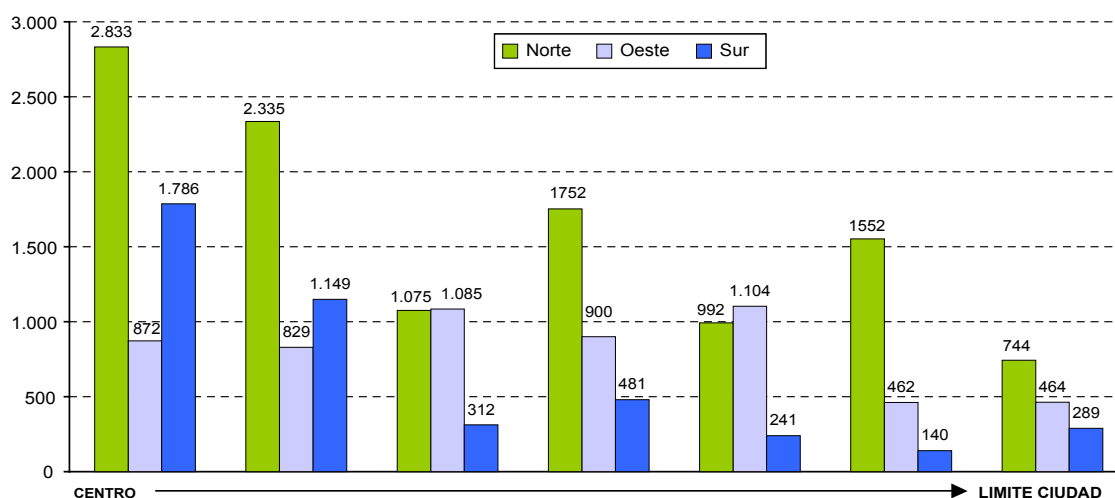
El precio promedio sigue la tendencia de incrementos trimestrales que se registran desde diciembre de 2001, con decrecimientos en septiembre y diciembre de 2002, marzo de 2003 y junio de 2005. En marzo de 2002 el precio promedio del m<sup>2</sup> se situaba en \$12,9, en marzo de 2003 descendió a \$12,6, en 2004 trepó a \$17,3, en el mismo mes de 2005 llegó a los \$25,0 y volvió a aumentar en 2006, cuando alcanzó los \$32,2. Finalmente, en junio de 2007 promedió los \$36,9. Así, entre junio de 2006 y junio del 2007 se registró un incremento de 11,8 %, que trepa al 190,6 % respecto al registro de diciembre de 2001. En cuanto a la variación trimestral, arrojó un resultado positivo del 5,7 % (VER CUADRO 3.1). ■

**Cuadro 3.1.** Precio promedio de locales en alquiler por m<sup>2</sup>, en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001-junio de 2007

	Precio (\$)	Variación	
		Trimestral (%)	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
<b>Junio</b>	<b>36,9</b>	<b>5,7</b>	<b>11,8</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Gráfico 3.1.** Variación del precio promedio de locales en alquiler por m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001-junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3.1.I. Precio de los locales en alquiler según dimensiones

La variación 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 presenta el precio promedio, máximo y mínimo para cinco tramos de tamaño; en este sentido, se observa el valor más alto se registra en los locales de entre 12 y 20 m<sup>2</sup> (\$ 43,2 el m<sup>2</sup>), seguidos por los de 51 a 100 m<sup>2</sup> (\$ 39,2 el m<sup>2</sup>), y en tercera posición se encuentran los comprendidos en el tramo de 21 a 50 m<sup>2</sup> (\$ 37,4 el m<sup>2</sup>). En los establecimientos de entre 501 y 4.500 m<sup>2</sup>, el m<sup>2</sup> se ubica en \$ 37,3; finalmente, en los de 101 a 500 m<sup>2</sup> el precio promedio se ubica en \$ 33,7 el m<sup>2</sup>. ■

**Cuadro 3.2.** Distribución de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler, tamaños y precios, en junio de 2007, Ciudad de Buenos Aires

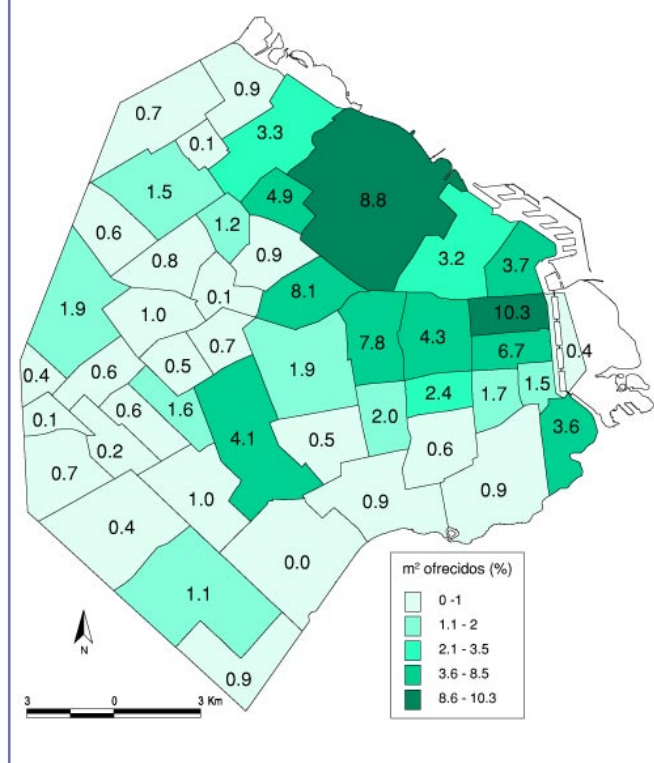
m <sup>2</sup> ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
12 - 20	74	43,2	250,0	15,0
21 - 50	396	37,4	261,9	8,8
51 - 100	228	39,2	371,4	5,7
101 - 500	369	33,7	269,5	4,2
501 - 6500	58	37,3	606,1	4,6
<b>Total</b>	<b>1.125</b>	<b>38,2</b>	<b>606,1</b>	<b>4,2</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3.1.II. Variación del precio de alquiler de locales según distribución geográfica

En lo que respecta al precio de oferta a partir de su localización, en el cuadro 3.3 se puede observar que los precios promedio más elevados se encuentran en las zonas Norte y Centro de la Ciudad, donde alcanzan los \$ 53,4 y 50,2 el m<sup>2</sup> respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 20,9 el m<sup>2</sup>. En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 33,1 el m<sup>2</sup>, variando considerablemente según el barrio en donde se emplace el local. En el Centro, el barrio de Retiro presenta el valor máximo de la zona y de la Ciudad, alcanzando los \$ 71,1 el m<sup>2</sup>, en el barrio de San Nicolás se registra un precio promedio cercano al promedio zonal, \$ 51,5 el m<sup>2</sup>; mientras que en Montserrat se encuentra el precio más bajo de la zona (\$ 43,6 el m<sup>2</sup>). En la zona Norte, se destacan los barrios de Palermo y Recoleta con un precio promedio de \$ 57. Por otro lado, en los barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales,

**Mapa 3.1.** Tamaño por m<sup>2</sup> de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

los precios promedio se sitúan por debajo de los \$ 50 el m<sup>2</sup>, oscilando entre los \$ 38,9 y los \$ 46,5. A medida que la distancia al Centro aumenta, el precio va decayendo, observándose valores inferiores en los barrios de Coghlan (\$ 23,8 el m<sup>2</sup>) y Saavedra (\$ 25,6 el m<sup>2</sup>). Los barrios con precios de oferta promedio más bajos se localizan en el extremo Sur y en algunos barrios del Oeste porteño, en las zonas donde predomina la

**Cuadro 3.3.** Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler por m<sup>2</sup>, en el mes de junio de 2007, Ciudad de Buenos Aires

	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
Zona Centro	128	53,4	606,1	4,6
Zona Norte	252	50,2	250,0	7,5
Zona Oeste	531	33,1	261,9	4,2
Zona Sur	215	20,9	165,0	4,6

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Cuadro 3.4.** Variación trimestral del precio promedio de locales en alquiler por zona de la Ciudad. 2001-2007

	2001	2003				2004				2005				2006				2007		Variación	
	Dic.	Junio	Sept.	Dic.	Marzo	Junio	Sept.	Dic.	Marzo	Junio	Sept.	Dic.	Marzo	Junio	Sept.	Dic.	Marzo	Junio	Trimestral	Anual	
	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(%)	(%)	
Zona Centro	21,4	14,5	22,6	22,5	23,1	28,9	20,9	37,3	41,3	26,6	32,4	52,9	45,9	55,7	44,3	47,0	48,1	53,4	11,0	16,3	
Zona Norte	14,5	16,1	16,2	29,3	27,5	28,4	32,7	41,5	42,4	39,2	43,0	42,0	51,8	50,5	52,8	53,9	51,6	50,2	-2,7	-3,1	
Zona Oeste	12,3	10,9	13,1	14,3	14,3	14,6	16,8	16,6	18,5	19,3	22,1	22,6	24,7	26,0	26,8	27,0	30,8	33,2	7,8	34,4	
Zona Sur	10,1	8,6	8,8	9,7	11,8	13,3	12,1	11,8	13,0	13,4	14,9	15,4	16,2	17,7	18,1	18,5	18,6	21,0	12,9	29,6	

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

actividad comercial de escala barrial. En el Oeste el precio promedio más bajo se observa en el barrio de Paternal (\$ 18,6), mientras que el más alto corresponde a Villa del Parque (\$ 47,1 el m<sup>2</sup>). En esta zona una gran cantidad de barrios presentan promedios inferiores a la media, ubicándose en torno a los \$ 25 el m<sup>2</sup>. En el Sur los barrios de Mataderos, La Boca, Parque Patricios, Villa Lugano y Villa Soldati presentan los precios más bajos, que rondan entre los \$ 13,3 y los \$ 18,2 el m<sup>2</sup> (ver mapa 3.2).

La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad, se advierte un marcado incremento interanual en la zona Oeste (34,4 %). Le sigue en importancia el aumento registrado en la zona Sur (29,6 %). En el centro se observa un incremento del 16,3 %, mientras que la zona Norte presenta un leve descenso del 3,1 %.

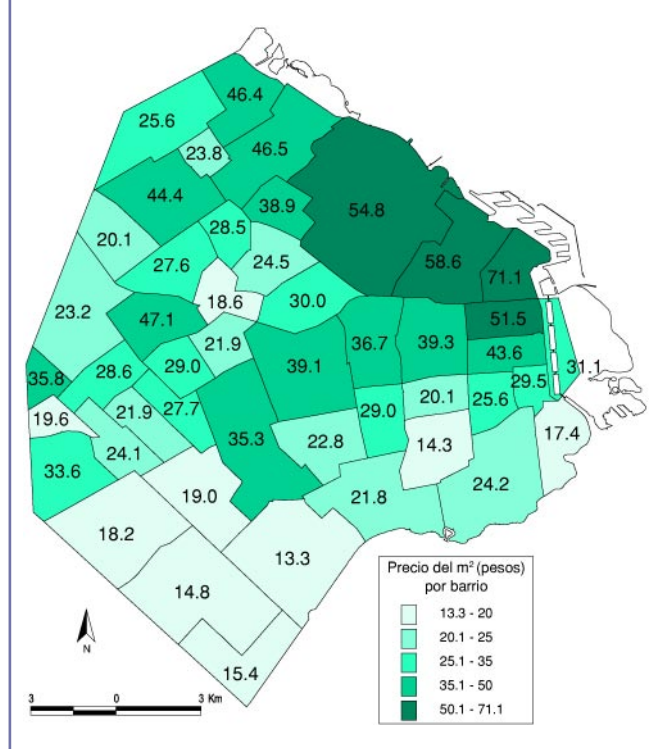
En cuanto a la variación trimestral, es la zona Sur la que registra el incremento más marcado (12,9 %), mientras que la zona Centro se coloca en el segundo lugar (11 %). Con una cuantía menor se ubica el aumento de la zona Oeste (7,8 %), y en último lugar se posiciona la zona Norte, que verifica un descenso trimestral del orden del 2,7 % (VER CUADRO 3.4).

El mapa 3.3 permite advertir las diferencias de precios en las distintas zonas de la Ciudad. Se puede apreciar que los mayores montos individuales corresponden al Centro administrativo y financiero, y a los principales ejes comerciales de la zona Norte. Asimismo, se encuentran valores relativamente altos en las zonas comerciales de Villa del Parque, Villa Urquiza, Liniers, Flores, Floresta, y Caballito. ■

### 3.1.III. 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 de 2007.

**Mapa 3.2.** Precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007

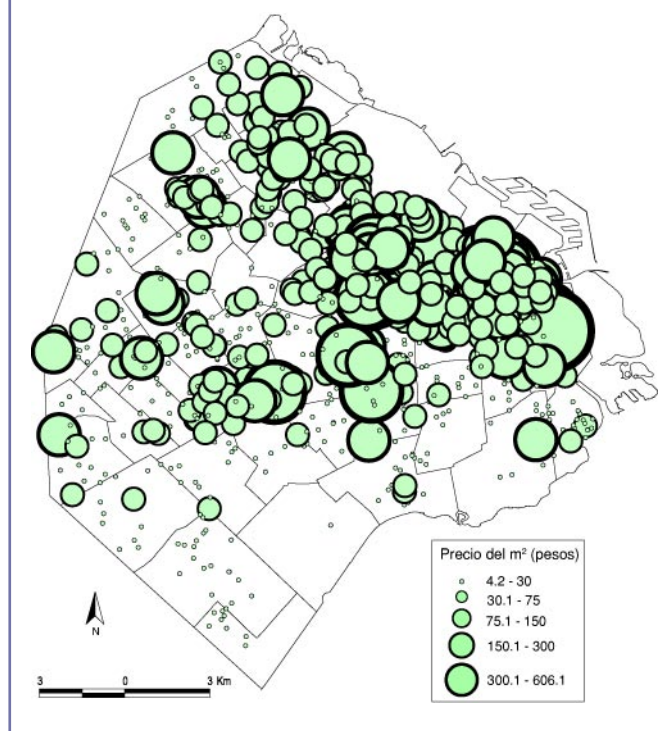


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Al observar el mapa correspondiente a diciembre de 2001, se aprecia que las comunas donde el valor promedio del m<sup>2</sup> es más bajo para los locales en alquiler son aquellas de la zona Sur y Oeste de la Ciudad. La zona Norte, en cambio, presenta los valores más altos, alcanzando cifras promedio para el m<sup>2</sup> no menores a los \$ 16.

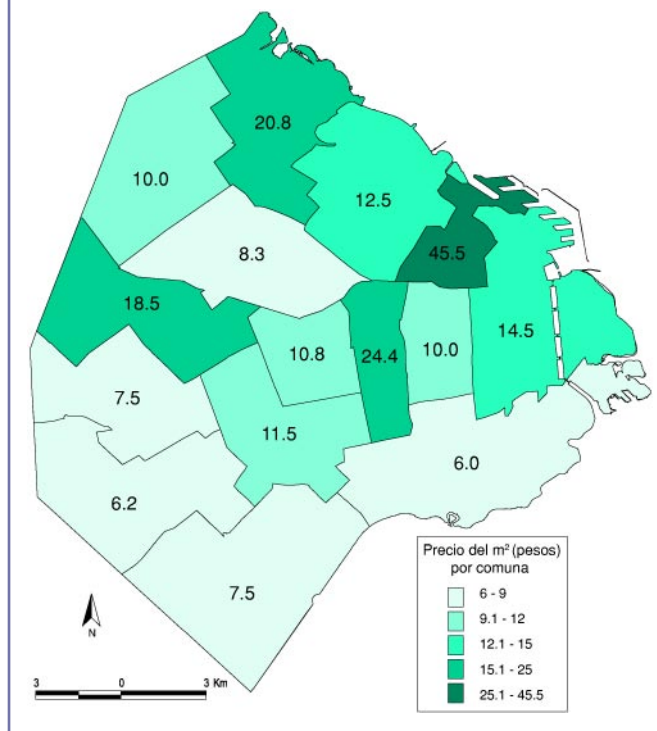
En lo que respecta al mapa correspondiente a junio de 2007, es posible observar que el precio promedio del m<sup>2</sup> para los locales en alquiler en las comunas de la zona Sur prácticamente se ha duplicado con respecto al año 2001, mientras que para las del Oeste este incremento fue incluso superior, alcanzando valores cercanos a los \$ 25. Sin embargo, más notorio es el aumento registrado

**Mapa 3.3.** Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 3.4.** Precio promedio de los locales en alquiler por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

en las comunas de la zona Norte, que han experimentado un incremento de entre 3 o 4 veces con respecto a diciembre de 2001.

Esto deja ver que la diferencia de valores entre las comunas de la zona Norte y aquellas del Sur y Oeste no era tan marcada para el año 2001, mientras que para el 2007, a pesar de haberse registrado un aumento en todas las comunas de la Ciudad, la diferencia se incrementó notablemente, sobre todo entre las de la zona Sur con las de la zona Norte.

Al analizar las comunas según las zonas donde se emplazan, se observa que tanto en diciembre de 2001, como en junio de 2007, en las zonas Norte y Centro de la ciudad se concentran los precios más elevados (comunas N° 1, N° 2, N° 14 y N° 13).

Se puede apreciar que al igual que en diciembre de 2001 la comuna N° 2 (barrio de Recoleta) presenta los precios más elevados para junio de 2007. Palermo, por su parte, se ubica en segundo lugar, con un valor muy cercano al de Recoleta; mientras que el resto de la zona Norte presenta un precio promedio menor pero igualmente elevado si se lo compra con el resto de la Ciudad.

En cuanto a la zona Sur, se observa que es la que concentra el precio promedio más bajo para locales en

alquiler por comuna. Esta zona comprende las comunas N° 8 y N° 4, que incluyen los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo. Se advierte que en diciembre de 2001 la comuna N° 8 presentaba un precio promedio apenas más elevado que la comuna N° 4, pero esta diferencia queda anulada en junio de 2007, cuando esta situación se invierte.

El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – junio 2007, en él se observa que en las comunas del Centro y Norte el precio promedio aumentó entre el 126,1 % y el 230,7 %, registrándose el mayor incremento en la comuna N° 14 (230,7 %), seguida por la comuna N° 2 (225,6 %) y la N° 15 (167,2 %). En el Oeste los mayores aumentos se observaron en las comunas N° 6 y N° 7, donde el incremento en estos cinco años y seis meses fue de 184,4 % y 183,3 % respectivamente. En el mismo período, los menores incrementos se registraron en las comunas del Sur. Así, en la comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano) el incremento fue de 40,6 %, mientras que en la comuna N° 9 (barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) alcanzó el 94,6 %. ■

**Mapa 3.5.** Precio promedio de los locales en alquiler por Comuna, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007

El mapa muestra la distribución geográfica de los precios promedio de alquiler por metro cuadrado en los distritos de Buenos Aires. Los precios varían desde 14.9 pesos/m² en el distrito de San Martín hasta 58.6 pesos/m² en el distrito de San Nicolás. La leyenda indica cinco rangos de precios, representados por diferentes tonos de verde.

Comuna	Precio promedio (pesos/m²)
San Martín	14.9
San Isidro	25.1
San Justo	26.6
San Andrés Bello	30.4
San Vicente	33.3
San Carlos de Cabello	32.3
San Juan	33.7
San Pedro	34.9
San Nicolás	58.6
San Juan de los Ríos	47.4
San José de Flores	41.8
San Francisco	43.9
San Juan de los Ríos	47.4
San Martín	14.9
San Isidro	25.1
San Justo	26.6
San Andrés Bello	30.4
San Vicente	33.3
San Carlos de Cabello	32.3
San Juan	33.7
San Pedro	34.9
San Nicolás	58.6
San Juan de los Ríos	47.4
San José de Flores	41.8
San Francisco	43.9

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 3.6.** Diferencia porcentual de precios promedio por Comuna, diciembre 2001-junio 2007

Comuna	Diferencia porcentual (%)
Antofagasta	230.7
Calama	174.4
Chilodino	128.1
El Loa	167.0
La Serena	141.3
María Elena	174.2
Mejillones	184.4
Moquehuauca	183.3
Palmira	137.3
Punta Arenas	194.4
San Antonio	166.4
Santiago	94.9
Valdivia	94.6
Yumbay	40.6

Legenda:

- 40.6 - 100
- 100.1 - 140
- 140.1 - 175
- 175.1 - 200
- 200.1 - 230.7

3 Km

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 3.1.IV. 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 3.7 se puede apreciar el precio de oferta de cuarenta locales en alquiler de 20 m<sup>2</sup>. El precio más alto en locales de estas dimensiones asciende a los \$ 3.300 y corresponde a uno localizado en el barrio de Boedo. En \$ 2.300 se ofrece un local ubicado en Viedma, Francisco al 6900, en Liniers. Otros tres, también por encima de los \$ 2.000 en Triunvirato al 4300; Pueyrredón al 700 y Cuenca al 600, en los barrios de Villa Urquiza, Balvanera y Flores respectivamente. En los barrios del Sur y Oeste los valores oscilan entre los \$ 300 y los \$ 800, localizándose el más bajo (\$ 300) en Villa Lugano y Villa Crespo. Finalmente, en el Centro los precios se ubican alrededor de los \$ 600 (VER MAPA 3.7).

Por otra parte, se seleccionaron treinta locales de dimensiones próximas a los 100 m<sup>2</sup> en diferentes puntos de la Ciudad, que permiten advertir las variaciones de

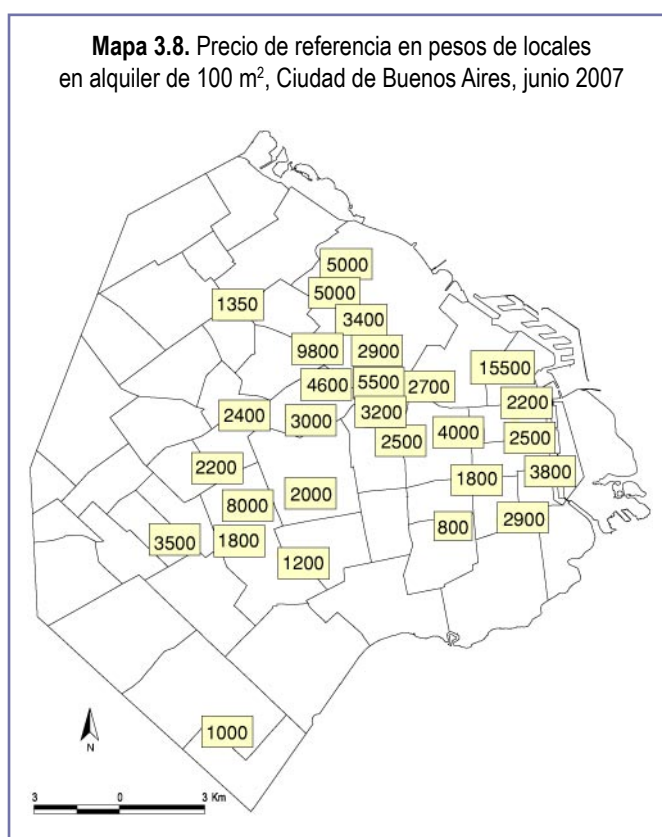
**Mapa 3.7.** Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 20 m<sup>2</sup>, Ciudad de Buenos Aires, junio 2007

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

precios de oferta de alquileres. Así, se observa una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre \$ 800 y \$ 15.500.

El precio más alto corresponde a un local situado en Recoleta, sobre Callao al 1500, que se ofrece por \$ 15.500. Entre los de precios elevados se encuentran otros dos locales, uno ofrecido en \$ 9.800, en el barrio de Palermo, sobre Humboldt al 1800, y el otro en el barrio de Flores, en Rivadavia al 7000 ofrecido en \$ 8.000.

Sólo un local de estas dimensiones se ofrece en un precio inferior a los \$1.000. Se ubica en Brasil al 2800 en el barrio de Parque Patricios, por el que se piden \$ 800. El resto de los establecimientos seleccionados comprendidos en esta franja oscilan entre los \$ 1.000 y los \$ 5.500. (VER MAPA 3.8) ■



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

## 4. RELACIÓN ENTRE LOS PRECIOS DE ALQUILER Y VENTA DE LOCALES

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

Se han identificado 145 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, de esta forma se pudo establecer la relación que existe entre ambos precios. Para poder realizar una comparación entre ambos se ha unificado el análisis en una variable común, que es el precio en dólares por m<sup>2</sup>. Así, el precio promedio de alquiler en estos locales es de U\$S 9,2 el m<sup>2</sup>, y el precio promedio para la venta es de U\$S 1.272 el m<sup>2</sup>. La relación de precios indica que el precio de venta es 138 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el ratio precio de alquiler-precio de venta es de 0,72 %. La mayor diferencia entre precio de venta y alquiler se detectó en la zona Oeste, allí el precio de venta resulta 153 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación entre estos precios de 0,65 %. Una correlación menor se observa en la zona Norte, donde el precio de alquiler corresponde al 0,75 % del de venta. Las zonas Centro y Norte presentan una menor distancia entre ambos valores, donde el precio de venta es 113 y 132 veces el precio de alquiler (ver cuadro 4.1).

A modo de ejemplo, un local en el barrio de Boedo, sobre la Av. La Plata al 1900 se alquila por U\$S 3,4 el m<sup>2</sup> y se vende por U\$S 562 el m<sup>2</sup>, la relación es de 0,60 %. En la zona Oeste, sobre Rivadavia al 10800 el precio de un local es de U\$S 6 por m<sup>2</sup> en alquiler y U\$S 1.475 por m<sup>2</sup> en venta, la relación es de 0,40 %; mientras que en la calle Beiro, Francisco al 4300 (Villa Devoto) el precio de alquiler es de U\$S 3,6 por m<sup>2</sup> y U\$S 475 por m<sup>2</sup> en venta, la relación es de 0,75 %.

En el Norte de la Ciudad, sobre Congreso al 1500, el precio promedio del m<sup>2</sup> en alquiler es U\$S 15,8 y en venta es U\$S 1.641; la relación es de 0,96 %. En el Centro, en la calle Viamonte al 800 el precio del m<sup>2</sup> en alquiler es U\$S 9,4 y el de venta es de U\$S 625; su relación es de 1,5 %. Por último, en Puerto Madero, en Alicia Moreau de Justo al 2000, un local se alquila por U\$S 11,5 y se vende por U\$S 1.730,8 el m<sup>2</sup>, la relación en este caso es de 0,66 %. ■

**Cuadro 4.1.** Distribución territorial de los locales ofrecidos en venta y en alquiler, en el mes de junio de 2007, Ciudad de Buenos Aires

m <sup>2</sup> ofrecidos	Precio Promedio Venta U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta alquiler	Proporción venta alquiler
Zona Centro	1.493,3	13,2	113,1	0,884
Zona Norte	1.941,5	14,7	132,1	0,757
Zona Oeste	1.274,0	8,3	153,5	0,651
Zona Sur	752,3	5,9	127,5	0,784
<b>Total</b>	<b>1.272,0</b>	<b>9,2</b>	<b>138,3</b>	<b>0,723</b>

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

### 4.2. Precios de oferta de locales en las arterias comerciales

En este apartado se han seleccionado locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el fin de lograr un análisis que permita relacionar los distintos precios encontrados con las características de las arterias comerciales sobre las que se encuentran emplazados. 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 por m<sup>2</sup> en dólares para comparar. Se analizaron 189 locales en alquiler y 134 locales en venta, ubicados en 34 arterias comerciales de la Ciudad.

Se puede observar un precio marcadamente elevado en los locales en alquiler del Oeste de la Ciudad, que alcanza sobre la calle Av. Rivadavia (entre el 4500 y el 7000) los U\$S 31,3 el m<sup>2</sup>. En la zona Norte, con un valor algo inferior se ubica la Av. Paraguay (entre el 4000 y el 5200) a U\$S 19,1 el m<sup>2</sup>. En el Norte y Centro porteño los precios observados también son elevados; así, en Lavalle entre el 1100 y el 2000 el m<sup>2</sup> en alquiler cotiza en promedio U\$S 26,5, mientras que en la Av. Córdoba, entre el 2600 y el 5300, el precio de alquiler se sitúa en los U\$S 18,6 el m<sup>2</sup>.

Por su lado, los precios más altos por locales en venta se encuentran en el Norte de la Ciudad, registrándose el más elevado en el tramo de Paraguay entre el 4000 y el 5200 (U\$S 3.023 el m<sup>2</sup>), mientras que sobre la Av. Córdoba alcanza los U\$S 2.809 el m<sup>2</sup>; le sigue una arteria del Sur de la Ciudad, la calle Sáenz (en Nueva Pompeya) que cotiza en U\$S 2.769 el m<sup>2</sup>.

También se encuentran precios elevados sobre la Av. Federico Lacroze (entre el 1700-3800) y en la calle Avellaneda, (entre el 3700 y el 4300) barrio de Floresta, U\$S 2.609 y 2.297 el m<sup>2</sup> respectivamente. Se observa que en general las arterias comerciales localizadas en el Oeste de la Ciudad presentan precios promedio que rondan los U\$S 1.200 el m<sup>2</sup>, mientras que las arterias cuyo precio promedio de venta resulta menor a este valor se localizan en casi todos los ejes de la zona Sur y en algunos del Oeste.

De esta manera, los valores más bajos registrados por locales en venta se verifican en las arterias del Sur de la Ciudad. El menor precio promedio se registra en la Av. Regimiento de Patricios, entre el 100 y el 1500, en el barrio de La Boca (U\$S 436 el m<sup>2</sup>). En el mismo barrio, sobre la Av. Alte. Brown el precio promedio es de U\$S 546 el m<sup>2</sup>; mientras que en la Av. Juan B. Justo entre el 3000 y el 5700 se cotiza en U\$S 662 el m<sup>2</sup>. En la Av. La Plata,

entre el 1200 y el 2900 el precio promedio se sitúa en U\$S 700 el m<sup>2</sup>; en la Av. Eva Perón, el m<sup>2</sup> cotiza U\$S 806. A su vez, en estas arterias se verifica una fuerte vacancia de locales, indicadores que en conjunto dan cuenta del deterioro de estas arterias comerciales.

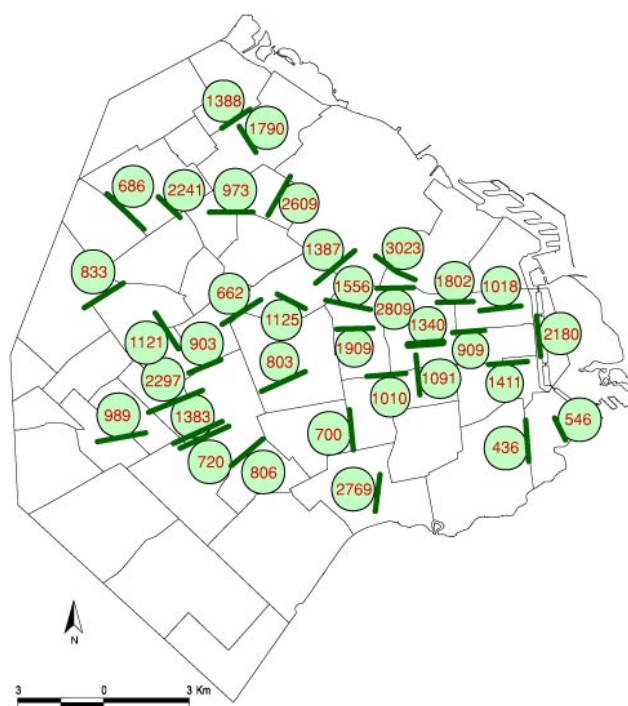
Los locales en alquiler muestran un patrón similar a los ofrecidos en venta; los valores más bajos se localizan predominantemente en las arterias del Sur. El precio promedio en alquiler sobre la Avenida Alte. Brown en el barrio de La Boca es de U\$S 4,3 el m<sup>2</sup>, en la Av. Regimiento de Patricios el 100 y el 1500, en el mismo barrio, es de U\$S 4,9 el m<sup>2</sup>. (VER CUADRO 4.2). ■

**Cuadro 4.2.** Locales ofrecidos por arterias comerciales, junio 2007

Arterias	En alquiler		En venta	
	Cant. de ofertas	Precio del m <sup>2</sup> promedio (dólares)	Cant. de ofertas	Precio del m <sup>2</sup> promedio (dólares)
Av. Avellaneda 3700-4300	1	5,8	2	2297,0
Av. Cabildo 800-2800	6	17,7	3	1790,0
Av. Rivadavia 4500-7000	14	31,3	2	803,0
Av. Corrientes 3000-4800	18	18,5	10	1556,0
Av. Córdoba 2600-5300	8	18,6	9	2809,0
Paraguay 4000-5200	5	19,1	2	3023,0
Lavalle 1100-2000	3	26,5	2	1802,0
Av. Corrientes 900-1800	5	13,1	1	1018,0
Av. Lacroze, Federico 1700-3800	5	9,5	3	2609,0
Av. Independencia 200-1800	3	8,7	4	1411,0
Av. Rivadavia 8000-10800	13	7,1	11	909,0
Av. Triunvirato 3500-4000	6	9,1	1	2241,0
Av. Gaona 3100-3800	5	8,9	1	903,0
Av. Congreso 1500-2700	3	18,2	5	1388,0
Av. Álvarez Thomas 1200-1400	4	7,2	1	973,0
Av. Díaz Velez 3600-4100	2	9,6	2	1909,0
Av. Rivadavia 700-2500	7	8,2	3	909,0
Av. A. Moreau de Justo 1000-2000	2	10,0	4	2180,0
Av. Scalabrini Ortiz 100-700	3	6,6	5	1387,0
Av. Nazca 1900-2500	5	9,2	3	1121,0
Av. Warnes 200-900	5	9,7	1	1125,0
Av. Independencia 2000-3100	3	6,8	3	1010,0
Av. Juan B. Justo 3000-5700	8	7,5	7	662,0
Av. De los Constituyentes 3500-5500	5	6,0	3	686,0
Av. Directorio 2700-3700	2	7,9	1	720,0
Av. Jujuy 500-1700	1	6,3	2	1091,0
Av. Saenz 400-1300	6	9,9	1	2769,0
Av. Eva Perón 1000-2200	4	6,9	2	806,0
Alsina 900-3200	6	7,4	8	1340,0
Av. La Plata 1200-2900	5	6,1	5	700,0
Av. Juan B. Alberdi 2700-4700	4	6,8	6	1383,0
Av. Alte. Brown 800-1400	7	4,3	6	546,0
Av. Beiró 3300-5800	7	10,3	5	833,0
Av. Regimiento de Patricios 100-1500	8	4,9	10	436,0

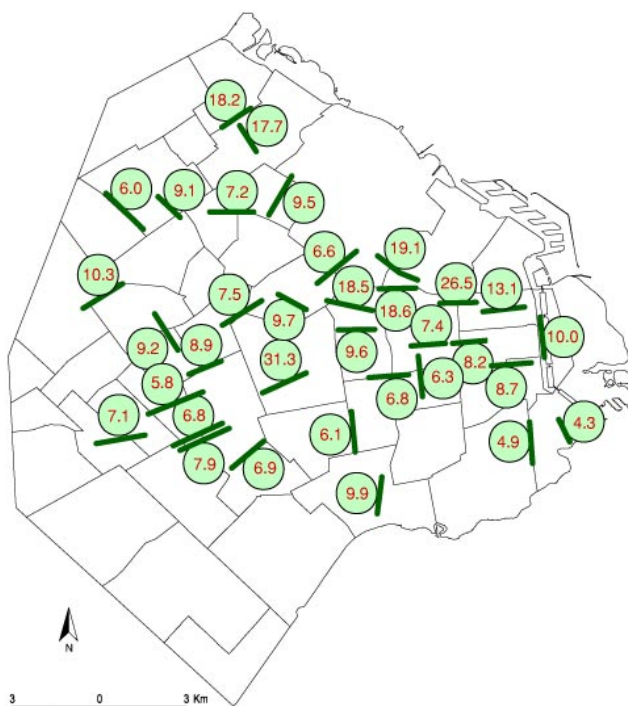
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 4.1.** Precio del m<sup>2</sup> de locales en venta en arterias comerciales, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

**Mapa 4.2.** Precio del m<sup>2</sup> de locales en alquiler en arterias comerciales, junio 2007



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

## 5. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En junio de 2007 se realizó la medición trimestral número veintidós de precio del suelo y de locales en alquiler en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, completando una serie de cinco años y seis meses que permite advertir las variaciones territoriales de estos precios. 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.

En lo que respecta a la serie sobre precio de terrenos en venta, en el mes de junio de 2007 se registraron 1.709 lotes, que contabilizaron 829.899 m<sup>2</sup> de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 55 m<sup>2</sup> hasta los 11.600 m<sup>2</sup>. La mayor concentración de m<sup>2</sup> ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Villa Urquiza, Flores, Caballito, Palermo, Barracas, Villa Pueyrredón y Villa Devoto, que suman en conjunto el 37 % del suelo ofertado. Se destaca que el barrio de Villa Urquiza concentra en este mes el 7,3 % de toda la superficie en venta.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de los terrenos registrados, la variación en dólares presenta un aumento interanual del 21,4 %, que llega al 361 % si se compara con el registro más bajo (junio de 2002). En el último trimestre no hubo un incremento en el precio de estos inmuebles, ya que el precio promedio en junio de 2007 se mantuvo estable con respecto al de marzo de 2007. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 76,9 % por encima del valor registrado antes de la devaluación de principios de 2002.

La variación interanual de los precios por m<sup>2</sup> de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Sur registró el mayor incremento (41,8%). Por su parte, el aumento menos pronunciado se registra en la zona centro, donde el incremento es del 9,8 %. Por su parte, en las zonas Norte y Oeste se aprecia una variación interanual del 26,2 % y 28,1 % respectivamente. Al analizar la evolución trimestral entre marzo y junio, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Sur (14,9 %), seguida de la zona Oeste (3,2 %).

Si se analiza el precio del m<sup>2</sup>, ya no por barrio sino por la localización particular de cada terreno, se puede apreciar la correlación positiva entre la cercanía a los principales ejes de transporte y comunicación y el precio del m<sup>2</sup>, mientras que en las zonas más alejadas de los mismos se ubican los valores más bajos. Además, se puede evidenciar cómo decrecen los precios a medida que aumenta la distancia del centro, aunque con algunas

excepciones en las áreas de mayor valorización de los barrios del Norte de la Ciudad y del centro geográfico.

Además, el informe permite observar la correlación entre las distintas áreas de uso del suelo y el precio de oferta. Así, los mayores precios promedio corresponden a valores incluidos dentro del Área de Urbanización especial (U\$S 1.867 el m<sup>2</sup>) y las Áreas de Protección Histórica (U\$S 1.801 el m<sup>2</sup>). Por su parte, los distritos centrales presentan un precio promedio de U\$S 1.185 el m<sup>2</sup>, mientras que el área residencial presenta un valor promedio de U\$S 885, y los suelos emplazados en distritos industriales muestran un valor promedio de U\$S 253 el m<sup>2</sup>.

Para verificar el precio del m<sup>2</sup> construible, cifra que se obtiene a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige al lote analizado, se analizaron 132.239 m<sup>2</sup>, en los que se pueden edificar unos 396.963 m<sup>2</sup>. En estos terrenos el precio del m<sup>2</sup> construible promedio alcanzó los 344,9 dólares en el mes de junio.

En lo que respecta a locales en venta, en el mes de junio se detectaron 999 locales ofrecidos. Las dimensiones de los locales ofrecidos oscilan entre un mínimo de 12 m<sup>2</sup> y un máximo de 6.500 m<sup>2</sup>, lo que promedia 206 m<sup>2</sup> por local. En el mes de junio de 2007 el precio promedio del m<sup>2</sup> de locales en venta fue de U\$S 1.253, registrándose un valor máximo de U\$S 10.938 por m<sup>2</sup> y un mínimo de U\$S 134 por m<sup>2</sup>. En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m<sup>2</sup>, se registró un aumento del 7,2 %.

El precio de locales en venta presenta el mismo patrón que los terrenos en cuanto a localización geográfica, nuevamente los mayores precios promedio corresponden al Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 1.921,4 y U\$S 1.620,7 el m<sup>2</sup> respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 815 el m<sup>2</sup>, mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.203,9 el m<sup>2</sup>; sin embargo, dicho valor varía ampliamente de un barrio a otro.

En cuanto a locales en alquiler, se relevaron 1.125 ofrecidos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 12 m<sup>2</sup> y un máximo de 4.400 m<sup>2</sup>, lo que promedia 152,1 m<sup>2</sup> por local. El precio promedio del m<sup>2</sup> fue de \$ 36,9 registrándose un valor máximo de \$ 606,1 por m<sup>2</sup> y un mínimo de \$ 4,2. Dicho valor resulta un 5,7 % superior al de la medición anterior, lo que muestra una leve estabilización de este mercado en los últimos trimestres. Dicho monto se sitúa un 11,8 % por encima del registrado para el mismo período del año anterior (junio de 2006).

En cuanto al precio de oferta de locales en alquiler a partir de la localización geográfica, se puede observar que las zonas Centro y Norte de la Ciudad superan ampliamente a la media, con valores de \$ 53,4 y \$ 50,2 el m<sup>2</sup> respectivamente. Los locales emplazados en la zona Sur se caracterizan por sus valores promedio más bajos, los cuales sitúan su media en \$ 20,9 el m<sup>2</sup>. Por su lado la zona Oeste presenta un precio por m<sup>2</sup> un tanto inferior al promedio de la Ciudad, \$ 33,1.

La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad, se advierte un marcado incremento interanual en la zona Oeste (34,4 %). Le sigue en importancia el aumento registrado en la zona Sur (29,6 %). El Centro registra un incremento del 16,3 %, mientras que la zona Norte presenta un descenso del 3,1 %.

Asimismo se tomaron locales sobre algunas de las principales arterias comerciales de la Ciudad, con el

objetivo de lograr un examen más particular que permita relacionar los distintos precios encontrados con las características de dichas arterias. En este sentido, el precio promedio más alto para locales en alquiler corresponde a la Av. Rivadavia (en el Oeste porteño U\$S 31,3 el m<sup>2</sup>), y el valor más alto registrado para locales en venta se ubica sobre Paraguay (en el Norte de la Ciudad, U\$S 3.023 el m<sup>2</sup>).

Finalmente, se identificaron 122 locales que se ofrecen tanto en alquiler como en venta, de esta forma se pudo establecer la relación que existe entre ambos precios. El precio promedio de alquiler en estos locales fue de U\$S 9,2 el m<sup>2</sup>, y el precio promedio para la venta de U\$S 1.272 el m<sup>2</sup>. La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 138 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el precio de alquiler es el 0,72 % del precio de venta. ■

