

PRECIOS

de la ciudad de Buenos Aires

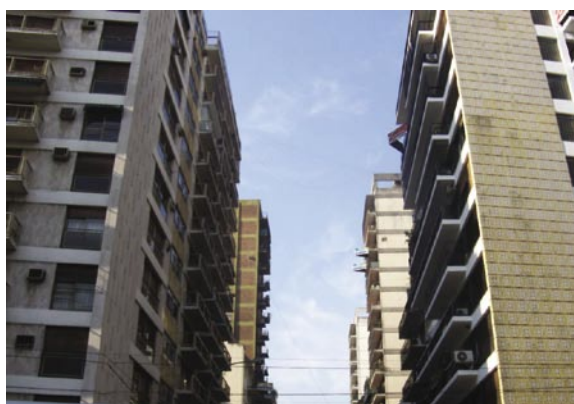
➔ Terrenos Locales

➔ Precio en venta
terrenos-locales

➔ Precio en alquiler
de locales

Septiembre
2007

NÚMERO 3



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

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

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución, a partir de la elaboración trimestral de indicadores sobre el precio de oferta de terrenos y locales en venta, y de locales en alquiler. Las series correspondientes a terrenos en venta y a locales en alquiler se inician en diciembre de 2001, mientras que la de locales en venta lo hace en marzo de 2005.

Con el fin de analizar el precio de oferta de cada una de estas categorías, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m^2). Para el caso de los terrenos y los locales en venta, se utiliza el precio en dólares; mientras que para los locales en alquiler se utiliza el precio en pesos, puesto que son éstas las monedas que se usan en el mercado como referencia para este tipo de transacciones.

Otras variables consideradas relevantes en la conformación de los precios de locales y terrenos son las dimensiones, la ubicación geográfica, y para el caso de los terrenos, la normativa del Código de Planeamiento Urbano (CPU) que rige la zona en que el terreno analizado se localiza, lo que determina los usos permitidos y la capacidad constructiva del lote.

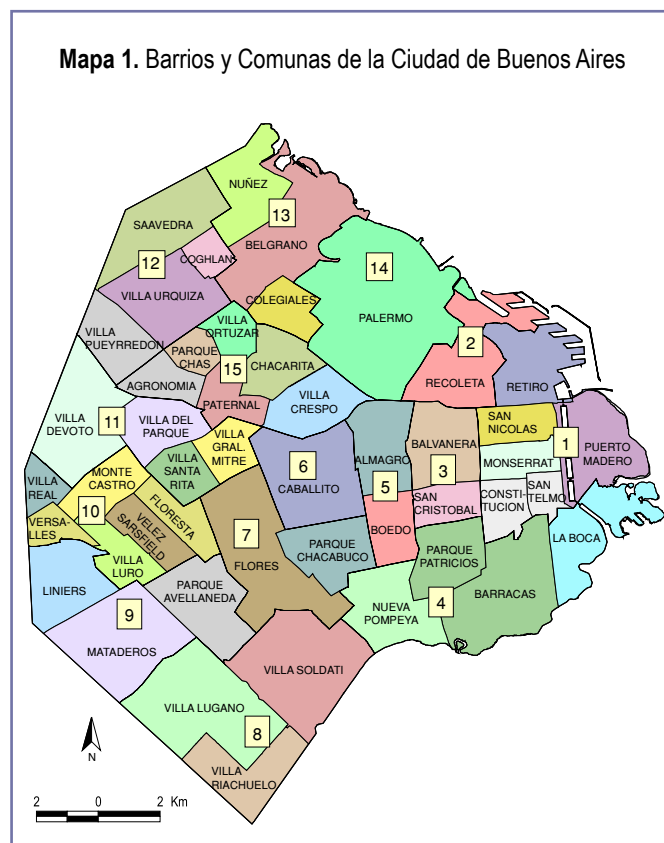
Así, en la primera parte del informe se analiza el precio promedio del m^2 en dólares de los terrenos relevados, comparando la cifra obtenida con la arrojada en mediciones anteriores, lo que permite apreciar la evolución de este indicador a lo largo del tiempo. A continuación, se examina cómo influyen en el precio por m^2 el tamaño de los terrenos ofrecidos, su distribución geográfica y la zonificación que les otorga el CPU, de la que se desprenden los usos permitidos y su capacidad constructiva. En la sección siguiente, se presentan los precios puntuales de lotes seleccionados aleatoriamente ubicados en distintas zonas de la Ciudad de 200, 450 y 1.000 m^2 , de manera que se puedan apreciar las diferencias en cuanto al monto total pedido para cada terreno. Finalizando con la parte concerniente a terrenos, se presenta un análisis en detalle de una Comuna de la Ciudad diferente en cada medición, aplicando los indicadores presentados en el informe.

De la misma manera que en el caso de los terrenos, en la segunda y tercera parte se examina el precio promedio por m^2 (en dólares para el caso de la venta, en

pesos para los alquileres) de los locales ofrecidos en venta y alquiler, comparando el resultado obtenido con el de mediciones anteriores. Luego se observa cómo influyen sobre este valor las dimensiones de los locales y su distribución geográfica. Con la misma finalidad que en la parte referente a terrenos, se incluye una sección donde se presentan los precios puntuales de locales de 20 y 100 m^2 seleccionados aleatoriamente, emplazados en diversas zonas de la urbe.

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

Mapa 1. Barrios y Comunas de la Ciudad de Buenos Aires



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

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

construible supera el valor de lo construido, más el valor nominal del suelo.¹

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 territorial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados. 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. ■

¹ 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 septiembre del presente año se contabilizaron 1.578 terrenos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 985,1, hallándose un precio máximo de U\$S 17.688,7 el m² y un mínimo de U\$S 89,5 por m². Estos 1.578 terrenos suman 758.231 m² de suelo urbano, un 8,6% menos que el registrado en el relevamiento de junio de 2007, con lotes de dimensiones que van desde los 52 m² hasta los 15.311 m².

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001 refleja una suba promedio del 77,5 % en dólares, mostrando por noveno trimestre consecutivo 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 apenas superior al registrado el trimestre anterior (0,3%), a partir de la estabilización de los precios que se observa desde el mes de marzo. Sin embargo, en el último año se aprecia un incremento del precio promedio del 14,1%, motivado por la fuerte valorización inmobiliaria que se está produciendo en las principales zonas de construcción residencial de la Ciudad.

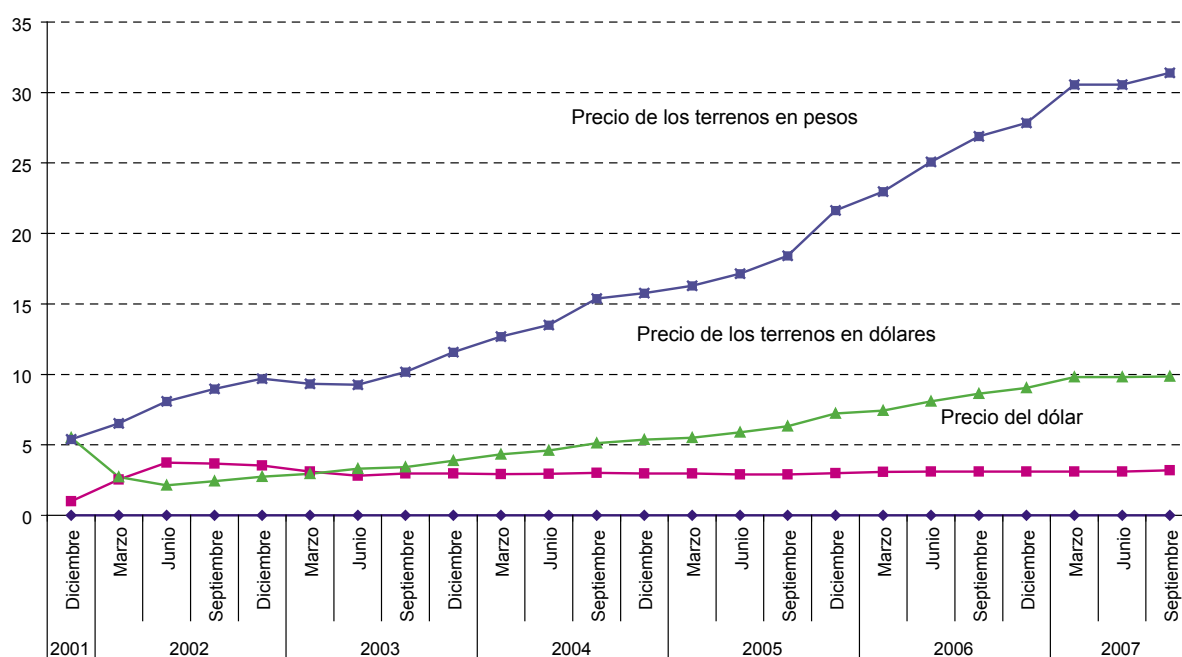
La evolución histórica del precio de terrenos en la divisa norteamericana muestra que la mayor depreciación se produce en junio de 2002, cuando el valor del suelo se ubicó en U\$S 213 el m², en coincidencia con el momento en que la cotización del dólar se acercó a los \$ 4. No obstante, a partir de dicho 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

Cuadro 1.1. Precio promedio de terrenos por m² 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 (%)
2001									
Diciembre	555			555			1,00		
2002									
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
2003									
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
2004									
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
2005									
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
2006									
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
2007									
Marzo	982	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Setiembre	985	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9

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

Gráfico 1.1. Variación del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires en pesos y en dólares desde diciembre de 2001



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

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 terrenos 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, que llega a su punto máximo en el último relevamiento del mes de septiembre, donde llega U\$S 985,1 por m² (VER GRÁFICO 1.1). ■

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 (septiembre, diciembre de 2006 y marzo, junio y septiembre de 2007) se logra detectar 84 terrenos. En esos lotes se puede observar que los valores promedio en dólares ascendieron con respecto a septiembre de 2006 un 19,8%. Es decir, aumentaron en el mismo período 5,7 puntos más 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 9,0 % mientras en el total de la Ciudad el precio promedio se mantuvo constante con respecto a junio de 2007. Esto último demuestra que en este último trimestre, aquellos lotes que no fueron vendidos, sobrellevaron una importante valorización de

Cuadro 1.2. Precio de terrenos (de panel) por m² en la Ciudad de Buenos Aires

	Precio del suelo (U\$S)	Variación	
		Trimestral (%)	Anual (%)
2006			
Setiembre	715,9		
Diciembre	733,5	2,5	
2007			
Marzo	768	4,7	
Junio	786,9	2,5	
Setiembre	857,7	9,0	19,8

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

sus precio promedio, es decir que, en promedio general, el vendedor del lote prefiere valorizar su bien que venderlo rápidamente (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 (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 septiembre de 2007, el precio promedio por m² más alto se registra en los terrenos de menores dimensiones, sin embargo, en los lotes que poseen más de 1000 m² alcanzan los U\$S 1.033,6 el m². 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 m² los lotes de dimensiones más pequeñas (de entre 201 y 500 m²) donde el precio promedio alcanza los 919,1 dólares el m²; a continuación los terrenos de entre 501 y 750 m² que cotizan 875,6 dólares el m²;

Cuadro 1.3. Distribución de la cantidad de lotes ofrecidos, tamaños y precios, por m² el mes de septiembre de 2007, Ciudad de Buenos Aires

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
55-200	341	1221,1	10803,0	178
201-500	900	919,1	8294,9	94,1
501-750	147	875,6	6250,0	114,3
751-1000	78	851,3	4923,4	101,4
Más de 1000	112	1033,6	17688,7	89,5
Total	1578	985,1	17688,7	89,5

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

finalmente, los valores más bajos los presentan los lotes de entre 751 y 1000, cuyo promedio se ubica en 851,3 dólares el m². ■

1.4. Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

En lo que respecta a la variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad, se aprecia que en la zona Sur se registró el mayor incremento (39,7 %). En esta parte de la Ciudad las mayores subas se deben a que en los últimos seis meses los precios siguieron subiendo mientras se estancaban los de otras zonas, recuperando el atraso relativo. Así, en este último relevamiento los precios promedios del sur son 3,2 veces inferiores al obtenido en la zona Centro. La máxima diferencia se había registrado en marzo de 2007 cuando los precios promedios de la zona Sur eran 5,6 veces respecto a la zona Centro. Sin embargo, mientras en el promedio de toda la Ciudad el aumento desde 2001 fue del 77,5 %, en la zona Sur fue de 62,8 %.

En la zona Norte se aprecia una variación interanual de 22,3 %, siendo el área de la Ciudad en donde se registró la mayor variación desde diciembre de 2001 (89,3 %). En esta zona se construyó la mayor cantidad de edificios desde esa fecha, lo que muestra las características de la valorización inmobiliaria que se producen en esta área.

En la zona Centro se apreció una merma interanual del de 19,2 %. En esta zona, la escasez de terrenos impide una comparación tan rigurosa como en otras zonas. Sin embargo, al compararlo con 2001 se puede observar un incremento del 50,9 %, lo que la sitúa como el área con menor valorización positiva de la Ciudad, aunque con precios siempre altos, si se lo compara con otras áreas.

En la zona Oeste la variación interanual es del 17,4 %, 3 puntos superiores al registrado para el total de la Ciudad. En esta zona la variación entre barrios es bastante heterogénea, fruto de barrios con alta dinámica en la construcción y otros

donde el mercado de la construcción es mucho menor.

Al analizar la evolución trimestral entre junio y septiembre, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Sur (7,2 %), seguida de la zona Oeste (1,8 %). En contrapartida, en el Norte de la Ciudad se aprecia una disminución trimestral del 1,0 %, al igual que en el Centro donde la variación negativa es de 28,8 %.

En la zona Norte, se observan crecimientos trimestrales en los barrios de Belgrano y Palermo del 3,2 % y 1,8 % respectivamente. En estos barrios si bien el incremento trimestral e interanual es menor que el promedio total, desde el 2001 sufrieron un incremento mayor, superior al 100 % en todos los casos.

En la zona Oeste, el incremento trimestral fue de 1,8 %. Los tres barrios seleccionados registran variaciones trimestrales dispares; mientras que en Villa Crespo la variación es positiva (2,4 %), en Almagro y Caballito se observan variaciones negativas del 5,8 % y 4,3 % respectivamente; en estos barrios el descenso responde a la alta valorización ya registrada en los trimestres anteriores y donde, sin duda, la estabilización de la construcción está generando la estabilización de los precios.

La zona Sur presenta entre junio y septiembre una variación positiva en dólares del 7,2 %. En lo que respecta a la variación por barrio, se analizan Mataderos y La Boca, que hasta junio de 2004 mostraron la misma tendencia; en los últimos registros se habían evidenciado incrementos en Mataderos y decrecimiento en La Boca. Sin embargo, en el último registro se apreciaron precios similares volviendo a la tendencia registrada hasta 2004. Así, para La Boca la variación desde diciembre de 2001 fue de 19,7 %, mientras que en Mataderos se observó en el mismo período un incremento del 25,8 % (VER CUADRO 1.4).

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.	Marzo	Junio	Marzo	Trimestral(%)	Anual(%)	
Total	555	242	274	342	388	511	534	631	722	864	904	982	982	985	0,3	14,1	77,5
Zona Centro	1322	457	763	966	515	1308	1257	1739	2122	2467	2284	2811	2801	1995	-28,8	-19,2	50,9
Zona Norte	927	406	440	582	706	854	859	1052	1212	1435	1670	1835	1772	1755	-1,0	22,3	89,3
Belgrano	947	430	504	552	856	1048	1075	1271	1400	1721	1731	1752	1878	1939	3,2	12,7	104,8
Palermo	1127	517	647	794	806	1130	1037	1583	1818	2167	2251	2335	2344	2387	1,8	10,1	111,8
Recoleta	1479	722	618	1240	1447	1685	2058	2011	1883	2637	2831	2833	3357	3055	-9,0	15,9	106,6
Zona Oeste	525	225	257	380	375	418	450	543	579	739	781	826	852	868	1,8	17,4	65,2
Villa Crespo	567	179	226	364	316	485	506	603	603	736	799	850	885	906	2,4	23,2	59,9
Almagro	616	263	296	299	387	560	562	484	743	966	979	1015	1029	969	-5,8	0,3	57,3
Caballito	828	326	401	472	523	578	627	752	810	1019	1013	1085	1174	1124	-4,3	10,3	35,7
Zona Sur	382	176	160	210	235	299	283	361	385	445	470	505	580	622	7,2	39,7	62,8
La Boca	277	134	111	149	162	181	182	238	214	214	277	312	314	332	5,8	55,4	19,7
Mataderos	272	134	109	169	187	200	199	290	299	316	350	348	411	342	-16,7	8,4	25,8

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

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2001 y septiembre 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 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 septiembre de 2007

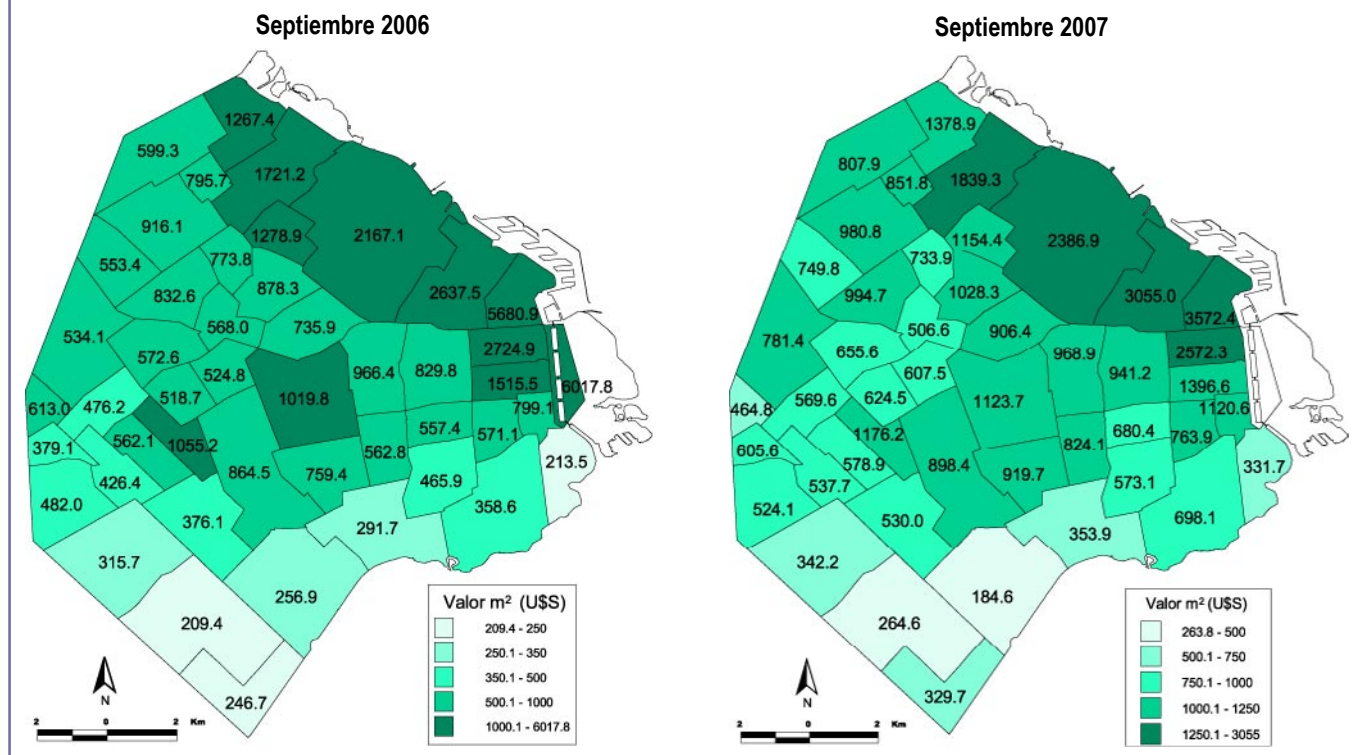
La mayor concentración de m² ofrecidos en este mes se localiza en los barrios de Villa Urquiza (7,6 %), Flores (5,2 %), Villa Crespo (5,0), Caballito (4,9 %), Barracas (4,5 %), Palermo (4,5 %), Almagro (4,4 %) y Villa Lugano (4,1 %), sumando los primeros cinco el 27,2 % del suelo ofrecido en esta medición. La mayor oferta de suelo que se produce en los barrios de Villa Urquiza, Flores, Villa Crespo 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 quinto 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 57,8 % 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 (26,5 %). En los barrios del Norte se localizó el 13,1 % de la oferta, disminuyendo su participación con relación a los registros anteriores; 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

¹ Cabe aclarar que en el Centro porteño la cantidad de terrenos es escasa por lo que la amplitud de precios es más notoria.

Mapa 1.1. Precio promedio del m² en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires

Precio promedio del m² en dólares



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

ofrecido en esta área urbana y de la menor cantidad real de suelo (2,5 %).

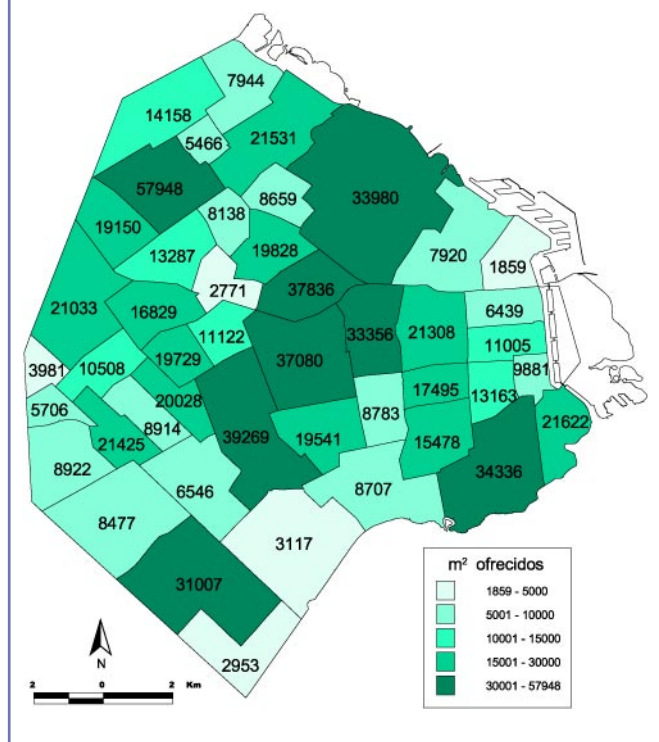
En lo que se refiere al precio de oferta de terrenos a partir de la distribución territorial de los mismos, el mapa posterior permite apreciar que los mayores valores se registran en el barrio de Retiro (3.572 dólares el m²), seguidos por los barrios de Recoleta (3.055 dólares el m²), San Nicolás (2.572 el m²) y Palermo (2.386 el m²).

En el Oeste y Sur se registran valores inferiores a la media; U\$S 868 y U\$S 622 el m² 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 Lugano y Villa Riachuelo se encuentran los precios promedio más bajos, de U\$S 184,6, 264,6 y 329,7 el m² respectivamente.

En el Oeste los precios promedio más altos se localizan en los barrios de Floresta, Caballito, Chacarita, Agronomía, Balvanera, Villa Crespo y Flores, decreciendo a medida que éstos se ubican más cerca de la Av. General Paz. En estos barrios, los promedios se sitúan en U\$S 1.176, 1.123, 1.028, 994, 906 y 898 el m² respectivamente (VER MAPA 1.3).

Asimismo, si se analiza la diferencia entre los precios máximos y mínimos por m² al interior de cada barrio, se pueden apreciar grandes diferencias en algunos. Así, las mayores discrepancias, en el mes de septiembre, se observan en Palermo y Flores (38,7 y 27 veces entre el más caro y el

Mapa 1.2. Cantidad de m² ofrecidos de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre de 2007



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

Al analizar la distribución del valor del suelo por m², 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 m², mientras que en el Norte se identifica una zona de valorización superior a los 1.500 dólares el m². 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). ■

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

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

Mapa 1.5. Distribución de los lotes ofertados, según valor del m² en la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 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, 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 3.055 el m², mientras que en la Comuna N° 8, el precio promedio se ubicó en U\$S 263 el m². En la Comuna N° 14 el precio promedio es de U\$S 2.386 el m², mientras que en la Comuna N° 13 es de U\$S 1.339 el m². 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 m².

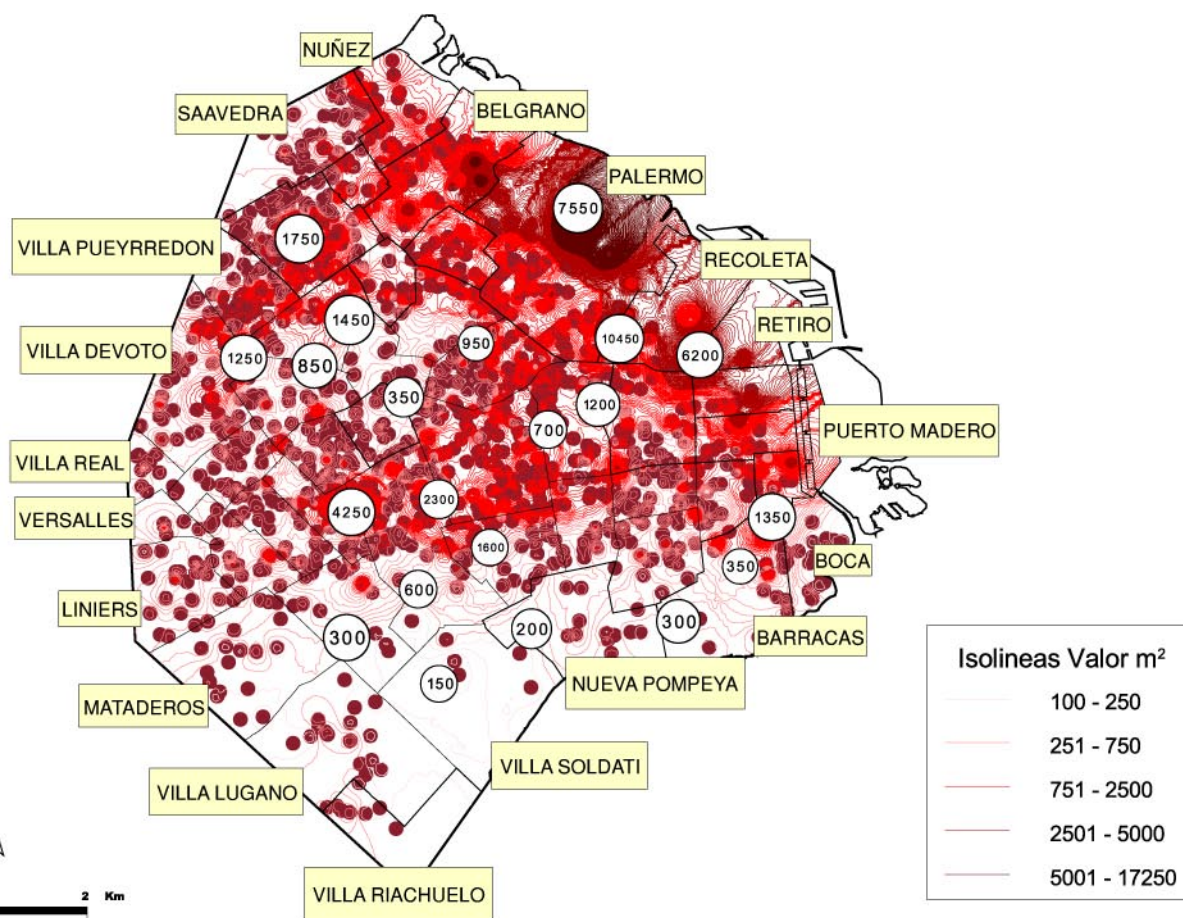
En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre de 2001 y septiembre de 2007. En ambos

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 m² cotizaba U\$S 1.479, seguida por la comuna N° 14 (barrio de Palermo), donde dicho valor se ubicaba

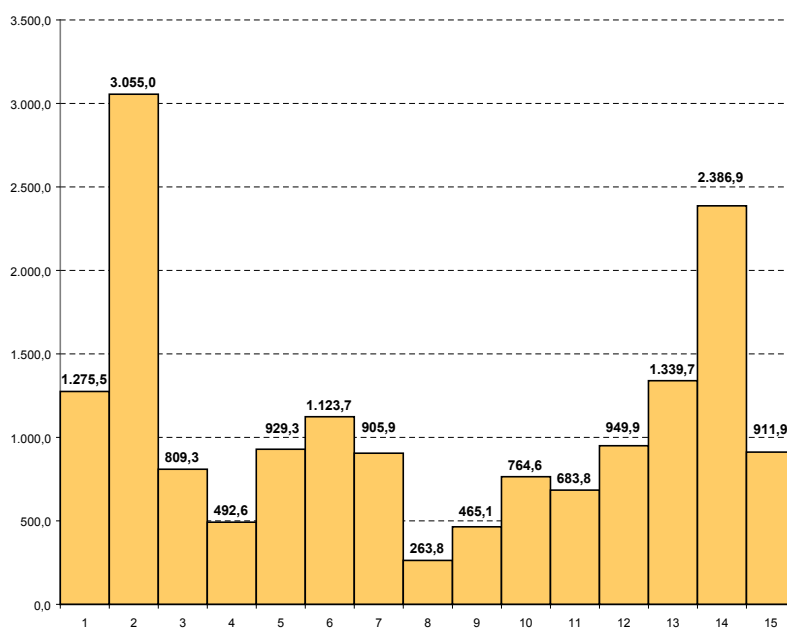
² El primero de septiembre de 2005 se sancionó la Ley Orgánica de Comunas N° 1777 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entendidas éstas como unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial y personería jurídica propia. En la mencionada Ley se establece la conformación de quince comunas "bajo el agrupamiento de barrios".

Mapa 1.6. Distribución del valor del m² según isolíneas de valor, septiembre 2007



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

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



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

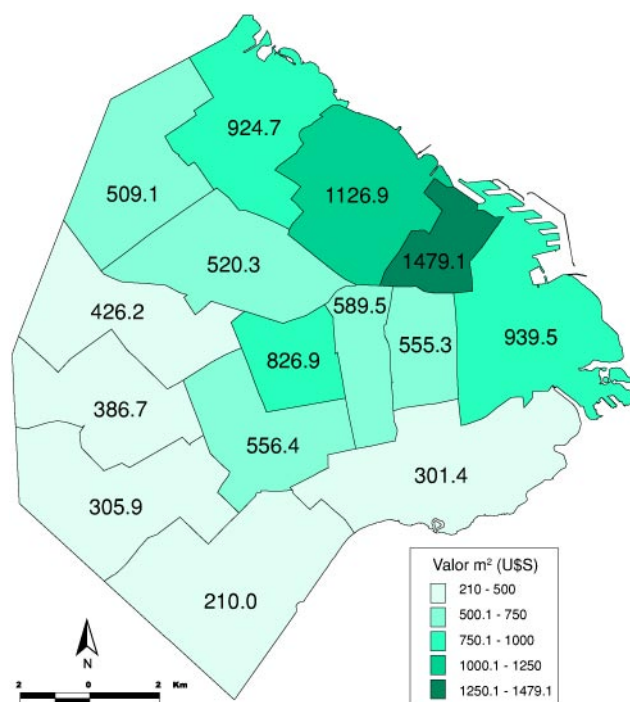
en U\$S 1.126. En el Centro, en la comuna N° 1 el precio promedio estaba en U\$S 939 el m², mientras que en la comuna N° 6, del Oeste (barrio de Caballito), estaba en U\$S 826 el m². En esa medición, los precios más bajos se detectaron en las comunas N° 8 (barrios de Villa Lugano, Soldati y Riachuelo) y N° 4 (barrios de Nueva Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca) donde el precio promedio del m² se ubicaba en U\$S 210 y U\$S 301,4 respectivamente.

En septiembre de 2007 el precio promedio más alto se mantuvo en la comuna N° 2, donde trepó a los U\$S 3.055 el m²; le siguen en orden decreciente las comunas N° 14 y N° 13 (U\$S 2.386 el m² y U\$S 1.339 el m²). En el Oeste, el precio promedio más alto se registró en la comuna N° 6, donde el m² cotizó U\$S 1.123, algo superior al registrado en las comunas N° 5 (barrios de Almagro y Boedo), N° 15 (barrios de Villa Crespo, Chacarita, La Paternal, Villa Ortúzar, Parque Chas y Agronomía) y N° 7 (barrios de Flores y Parque Chacabuco) y donde los precios promedio se situaron en U\$S 1.123, U\$S 929 y U\$S 911 el m² 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 263 el m²; en la comuna N° 9 el precio fue de U\$S 465 el m²; mientras que en la comuna 4 alcanzó los U\$S 492 el m².

El mapa 1.9 permite apreciar la variación porcentual entre el precio detectado en diciembre de 2001 y el de septiembre de 2007. En él se observa que las mayores variaciones positivas se dan en las comunas del Norte y Oeste porteño. En la comuna N° 14 (barrio de Palermo) el incremento promedio fue de 111,8 %, en la comuna N° 2 (barrio de Recoleta) el incremento promedio fue de 106,5 %, 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 97,7 %, lo que muestra la importante valorización de los terrenos en estas zonas de la urbe.

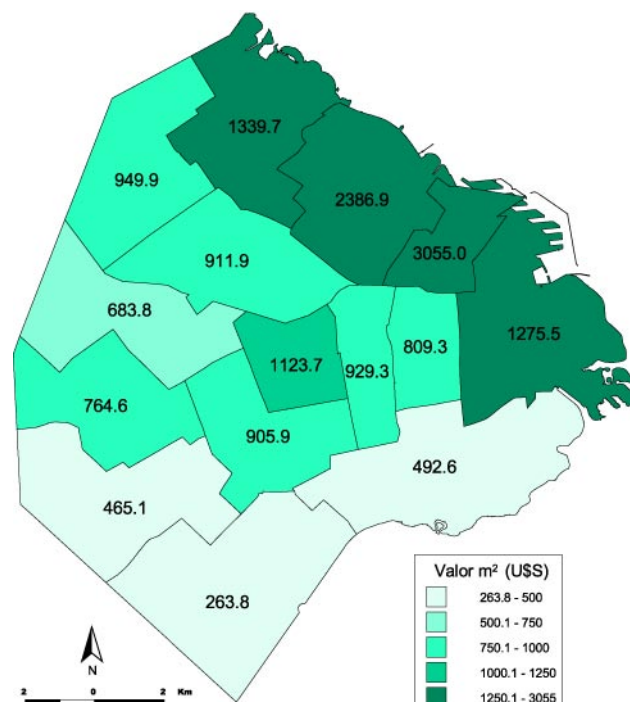
Las variaciones menos pronunciadas se detectaron en la comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) y en las comunas N° 1, N° 6 y N° 3. Así, en la comuna N° 1 la variación fue del 35,8 %, en la comuna N° 6 (barrio de Caballito) fue del 35,9 %, mientras que en la comuna N° 3 llegó al 45,7 %. En el caso de la Comuna 6 el elevado precio promedio registrado en 2001 atenúa el incremento. ■

Mapa 1.7. Precio promedio de los terrenos por Comuna, diciembre 2001



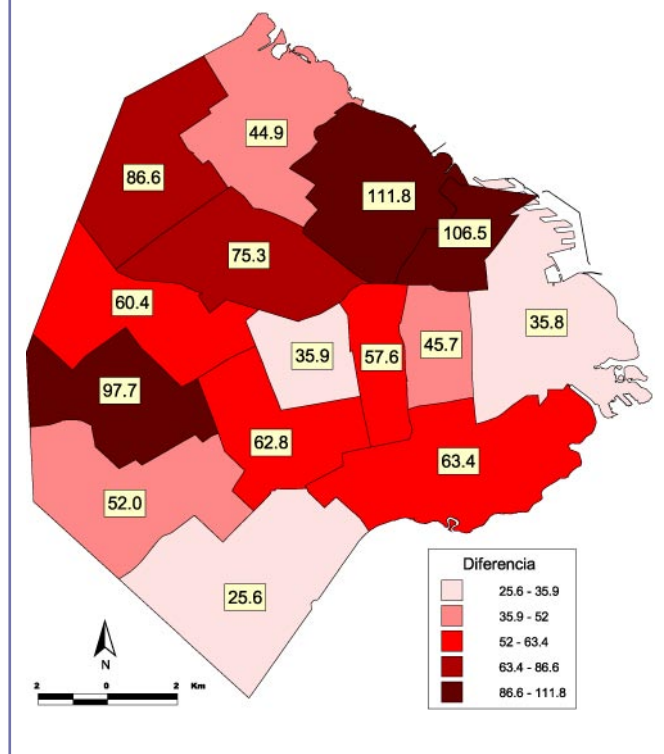
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Mapa 1.8. Precio promedio de los terrenos por comuna, septiembre 2007



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 - septiembre 2007



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

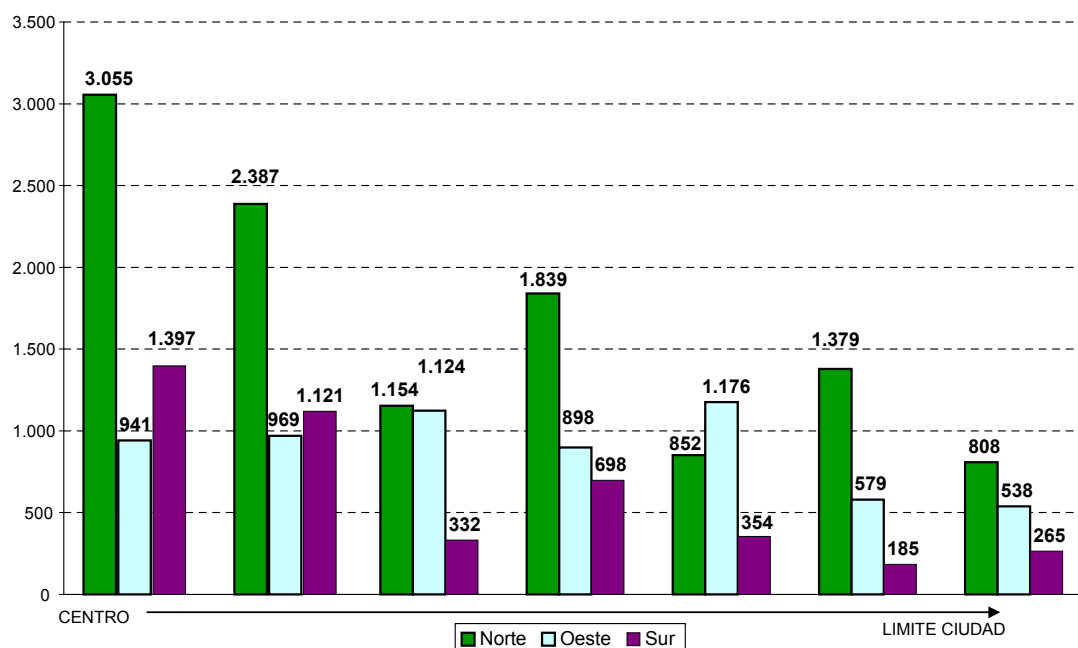
1.4.III. Variación del precio por ejes geográficos

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 m² en el eje Norte de la Ciudad (VER GRÁFICO 1.4), se observa que en el mes de septiembre los mayores precios promedio se registraron en el barrio de Recoleta (U\$S 3.055 el m²), decrecen en Palermo (U\$S 2.387 el m²) y Colegiales (U\$S 1.154 el m²), ascienden en Belgrano (U\$S 1.838), descienden nuevamente en Coghlan (U\$S 852), y ascienden en Núñez (U\$S 1.379). Finalmente en Saavedra, el barrio del eje Norte más próximo a la Av. General Paz, el precio promedio ronda los 808 dólares el m². 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, aunque de manera menos pronunciada que en los otros ejes. Desde Balvanera hasta Floresta, el precio promedio ronda los U\$S 1.000. En los barrios de Versalles, Vélez Sarfield, Villa Real, Villa Luro

Gráfico 1.3. Distribución del precio del m² en dólares, en los ejes de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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

y Liniers se observan los precios más bajos, destacándose este último por registrar el más bajo del eje (U\$S 524 el m²) (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 (1.397 dólares el m²) y San Telmo (1.121 dólares el m²). Estos valores llegan a cuadruplicar a los de los barrios más cercanos al Riachuelo; en ellos, los precios promedio se ubican

entre los 185 (Villa Soldati) y 698 dólares el m² (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 520 dólares el m², 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 m² cotiza aproximadamente 4 veces más que en Villa Lugano (extremo sur) (VER GRÁFICO 1.7). ■

Gráfico 1.4. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Norte de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007

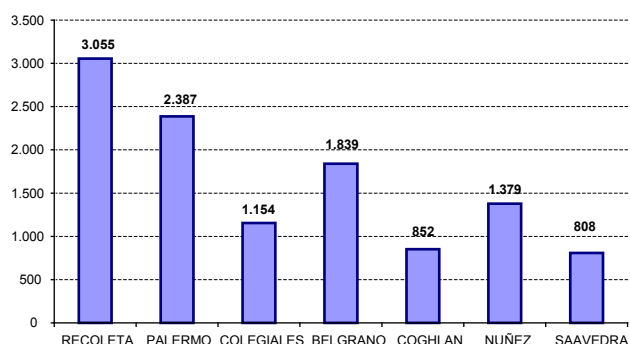
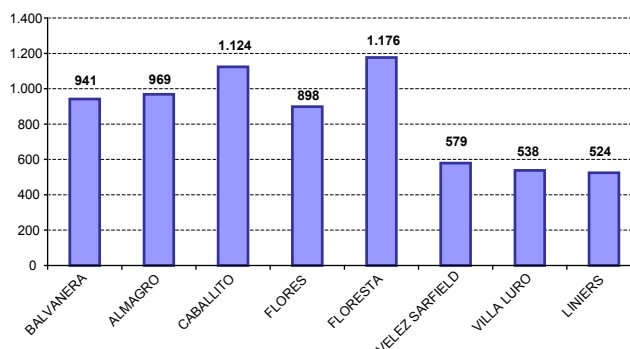


Gráfico 1.5. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Oeste de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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 advierte

Gráfico 1.6. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007

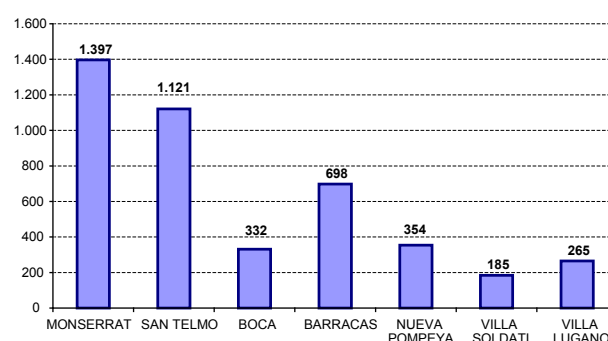
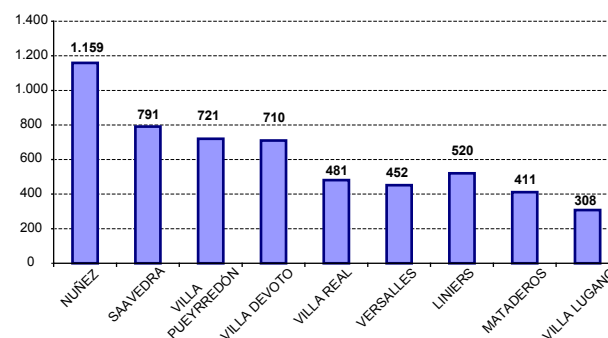


Gráfico 1.7. Distribución del precio del m² en dólares, en el eje lindero a la Av. General Paz, septiembre 2007



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

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 residencial R2a1 (de

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

CPU	Cantidad de ofertas	m ² ofertados	Precio		
			Promedio	Máximo	Mínimo
R2a I	52	23002	2591,1	17688,7	239,3
C1	10	10274	1705,0	4393,9	478,3
C2	42	31612	1634,1	6250,0	101,4
APH	14	9789	1442,5	5625,0	258,3
E4	13	5034	1353,5	4814,8	170,0
U	59	32040	1337,6	8522,7	89,5
C3 I	122	53969	1127,9	3526,9	229,7
C3 II	226	103533	1109,4	4949,5	182,8
NE	3	525	1030,3	1213,8	694,4
R2a II	373	158243	1012,1	8294,9	181,7
E1	10	2977	887,1	1606,4	238,1
E3	139	69108	877,2	5791,7	120,0
R1b I 3	4	708	833,7	1394,2	510,0
R2b I	203	96609	738,3	3321,7	192,5
R2b II	183	82293	580,1	2800,0	132,6
R2b III	28	10971	547,1	1971,8	166,7
R1b I	24	13494	529,1	1012,4	170,0
E2	32	26048	522,0	1261,5	130,6
C3 I 2	10	11761	516,6	783,3	222,2
R1a	3	1265	461,3	527,2	335,7
R2bIII 5	2	481	367,0	382,8	351,1
E3 2	5	1591	314,0	524,9	114,3
I2	4	2571	255,9	309,0	209,0
I1	7	4298	255,5	357,1	195,0
R2a II 2	6	4037	185,2	382,8	101,4
R2bIII 2	1	263	182,5	182,5	182,5
C3 II 2	3	1737	164,8	216,2	127,4

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

alta densidad) donde cotizan U\$S 2.591 el m².

Le siguen los lotes incluidos dentro de la Zona Central (C1) donde el precio promedio es de U\$S 1.705 el m². En el extremo opuesto, los precios más bajos se encuentran en los distritos C32 II 2 e R2bIII 2, correspondientes a áreas centrales y residenciales del barrio de La Boca, donde el precio promedio se sitúa respectivamente en U\$S 164,8y 182,5 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 Protección Histórica (U\$S 1.442 el m²) y urbanización espacial (U\$S 1.337 el m²) el Área Central (U\$S 1.161 el m²). Le siguen los distritos Residencial (U\$S 913 el m²), Equipamiento (U\$S 837 el m²), y finalmente Industrial (U\$S 255 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 (879, el mayor número entre los distritos), que suman el 55,7 % del suelo ofertado en el mes de septiembre (VER MAPA 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 septiembre de 2007, según Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires

Distritos	Cantidad de ofertas	(%)	m ² ofertados	(%)	Precio		
					Promedio	Máximo	Mínimo
Área Protección Histórica	14	0,9	9.789	1,3	1442,5	5625,0	258,3
Área Central	413	26,2	212.885	28,1	1161,4	6250,0	101,4
Equipamiento	199	12,6	104.758	13,8	837,6	5791,7	114,3
Industrial	11	0,7	6.869	0,9	255,7	357,1	195,0
Residencial	879	55,7	391.365	51,7	913,6	17688,7	101,4
Urbanización especial	59	3,7	32.040	4,2	1337,6	8522,7	89,5
Total	1578	100,0	757.706	100,0	985,1	17688,7	89,5

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 R2A II (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 2.605 el m², seguido por Belgrano y Coghlan, U\$S 2.338 y U\$S 1.696 el m² respectivamente. En el Oeste, también se encuentran precios altos en los barrios de Caballito, Floresta, Almagro y Villa Crespo (U\$S 1.234 el m², U\$S 1.188 el m², U\$S 934 y U\$S 900 el m²). En el barrio del centro Monserrat el precio promedio es de U\$S 1.025 el m², mientras que en el Sur, en el barrio de Constitución se encuentra el precio promedio más alto: U\$S 1.428 el m², seguido por Barracas (U\$S 1.155 el m²) (VER MAPA 1.10).

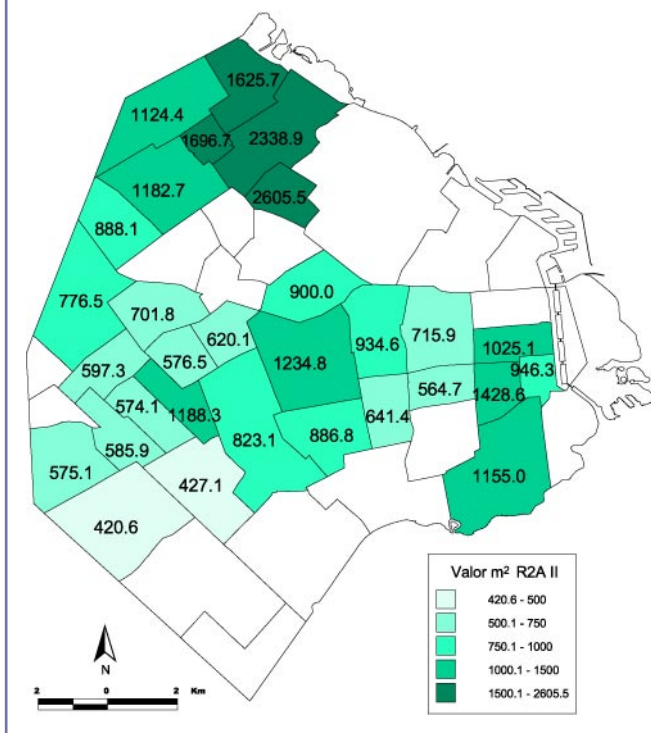
En lo que atañe al precio promedio de los lotes emplazados en el Distrito R2b I (definidas en el Código como zonas destinadas al uso residencial con menor intensidad de ocupación que el distrito anterior, con un Factor de Ocupación del Terreno igual a 1,26 y una altura máxima permitida de 13,5 m), se puede apreciar que el mayor valor corresponde al barrio de Palermo (U\$S 1.745 el m²), seguido por Núñez (U\$S 1.034 el m²), mientras que en los barrios lindantes a éstos, el precio promedio se encuentra entre U\$S 500 y U\$S 700 el m². En los barrios del Oeste el precio promedio se sitúa entre U\$S 924 el m² (Caballito) y U\$S 421 el m² (Villa Luro). En el Sur, los valores más altos corresponden a Barracas y Boedo (U\$S 933 y U\$S 748 el m²), seguido por Parque Chacabuco (U\$S 698 el m²). Finalmente, el precio más bajo se registró en Parque Chacabuco (U\$S 390 el m²) (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.

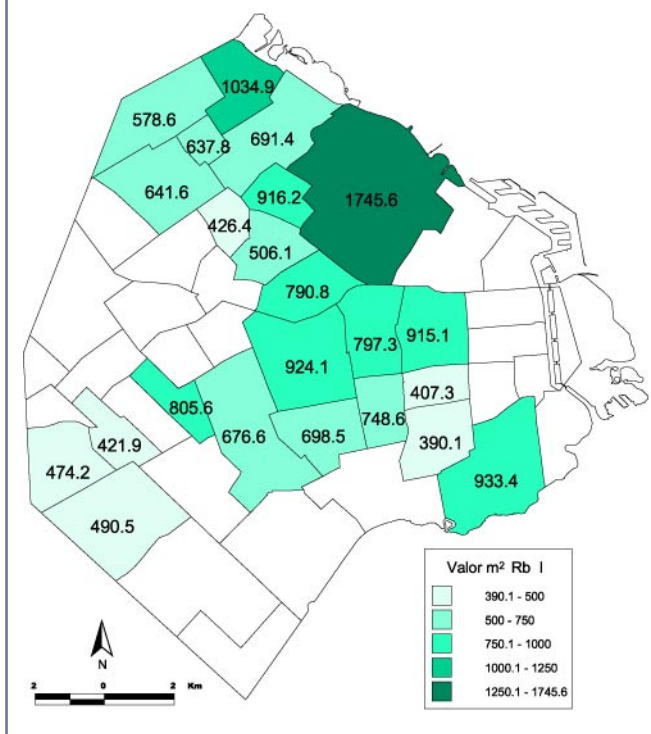
En el mapa 1.12 se advierten los promedios barriales en este distrito, evidenciándose que los más altos se emplazan en los barrios del Norte de la Ciudad Palermo (U\$S 2.205 el m²), Núñez (U\$S 2.089 el m²), Saavedra (U\$S 1.543 el m²) y en Villa Urquiza (U\$S 1.429 el m²). En los barrios del Oeste el precio promedio se ubica entre los U\$S 467 (Paternal) y los U\$S 1.360 el m² (Villa Crespo). En el Sur, se identificaron terrenos emplazados en este distrito

Mapa 1.10. Precio promedio por barrio en el distrito residencial R2A II, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 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, septiembre 2007



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

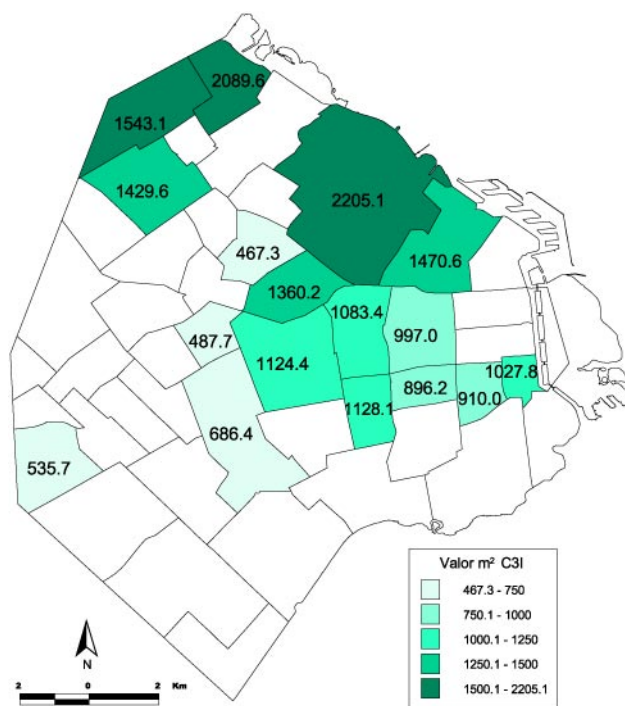
en los barrios de San Telmo, Constitución, Boedo, y San Cristóbal; entre ellos Boedo registra el valor más elevado (U\$S 1.128 el m²) y San Cristóbal el más bajo (U\$S 896 el m²) (VER MAPA 1.12).

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, Belgrano, Balvanera y Caballito, donde superan los U\$S 1.000 el m² (U\$S 3811, U\$S 1.786, U\$S 1.390, U\$S 1.303 y U\$S 1.132 el m² respectivamente), contando con los mayores precios promedio de la Ciudad. En el Oeste los precios promedio se sitúan entre un mínimo de U\$S 456 en Paternal y U\$S 1.132 el m² en Caballito. Finalmente en el Sur el precio de oferta gira en torno a los U\$S 400 el m², registrándose el valor más alto en San Cristóbal (U\$S 690 el m²) y el más bajo en Mataderos (U\$S 257 el m²) (VER MAPA 1.13). ■

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



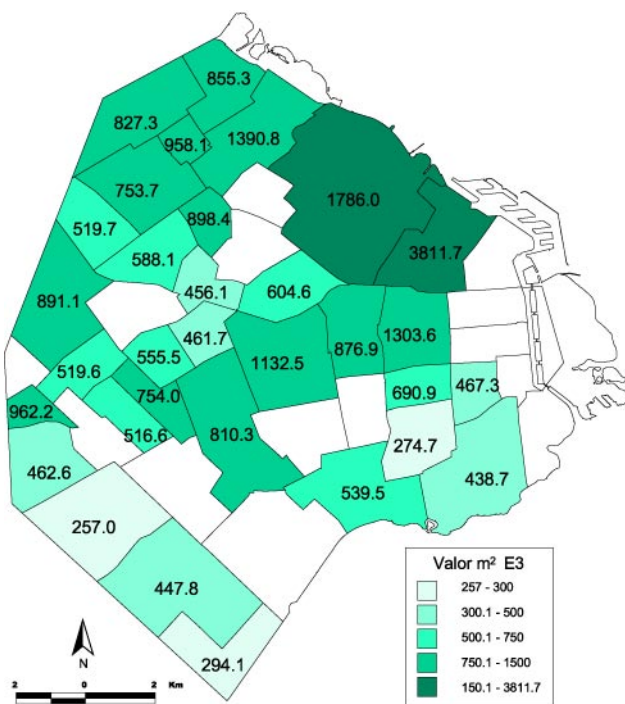
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

1.6. Capacidad constructiva y precio del suelo

Para esta sección, se seleccionaron aleatoriamente 286 terrenos con el fin de inferir el precio del m² construible. A tal fin, se calculó el cociente entre los m² que está permitido construir en estos lotes y el precio al que se ofrecen. En tal sentido, se analizaron 110.125 m² de terrenos en los que se pueden edificar 826.012 m². En dichos terrenos el precio promedio del m² construible alcanzó los 322,2 dólares en el mes de septiembre, con un precio máximo de U\$S 921,5 el m² y un mínimo de U\$S 57,7 dólares el m². En el cuadro siguiente se puede observar que el valor más elevado corresponden a los terrenos de menor capacidad constructiva, entre 101 y 500 m², donde el precio del m² construible trepa a U\$S 394,6, mientras que el más bajo se registra en el tramo de los terrenos de mayores superficies (más de 5000 m²), donde alcanza los U\$S 120,3 el m² (VER CUADRO 1.7).

En cuanto a ubicación geográfica, se observa una marcada correlación entre distribución territorial y valor del m² 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 precios más bajos corresponden a los barrios del Sur y a algunos del Oeste, tales como Paternal y Villa Santa Rita (VER MAPA 1.14). ■

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



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

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

m ² construibles por lote	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio	Máximo	Mínimo
101 – 500	72	394,6	758	168,2
501-1.000	102	345,3	921,5	9,5
1.001-5.000	108	259,5	650,3	87,5
5.001-6.475	4	120,3	237,5	57,7
Total	286	322,2	921,5	57,7

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.

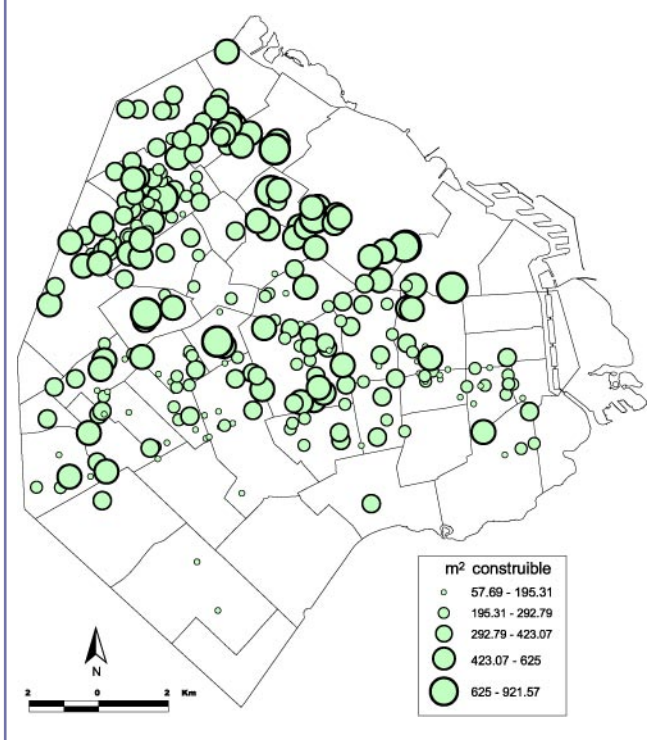
De esta manera en el mapa 1.15 se puede apreciar el precio de oferta de veintinueve terrenos de alrededor de 200 m², advirtiéndose claramente la valorización positiva de los ubicados en los barrios del Norte, Oeste y Centro de la Ciudad. Se advierte un precio elevado en un terreno ubicado en Fray Justo Santamaría De Oro 2600, ofertado en U\$S 600.000 en Palermo, y otro en Carabobo al 100, en Flores, por el cual se piden U\$S 480.000. En Nicaragua al 5700, barrio de Palermo, se ofrece otro por U\$S 380.000.

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 más bajo se registró En Porcel De Peralta 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 trece distribuidos por toda la Ciudad. En el mapa 1.16 se observa que el precio más elevado se registró en Miller al 2300, en Villa Urquiza, donde un terreno de estas características se ofrece en U\$S 550.000. En el barrio de Balvanera, en Presidente Perón al 3300 se encuentra un lote tasado en U\$S 380.000, mientras que en Senillosa al 500 (Caballito) otro cotiza U\$S 360.000. En el Sur se presentan tres lotes con los menores precios: en Villa Lugano (Martiniano Leguizamón al 4400) se ubica un lote cotizado en U\$S 150.000, en el barrio de Parque Patricios (Patagones al 2600) se ubica un lote cotizado en U\$S 130.000, mientras que en Beauchef al 2000 en Parque Chacabuco es ofertado en U\$S 110.000 (VER MAPA 1.16).

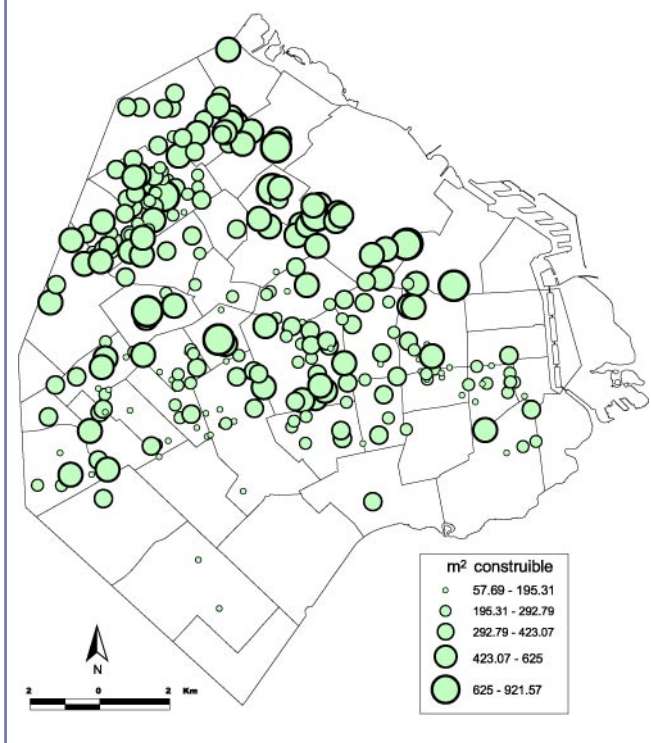
Entre los lotes de alrededor de 1.000 m², los catorce seleccionados permiten verificar las diferencias de precios

Mapa 1.14. Precio del m² construible, en la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



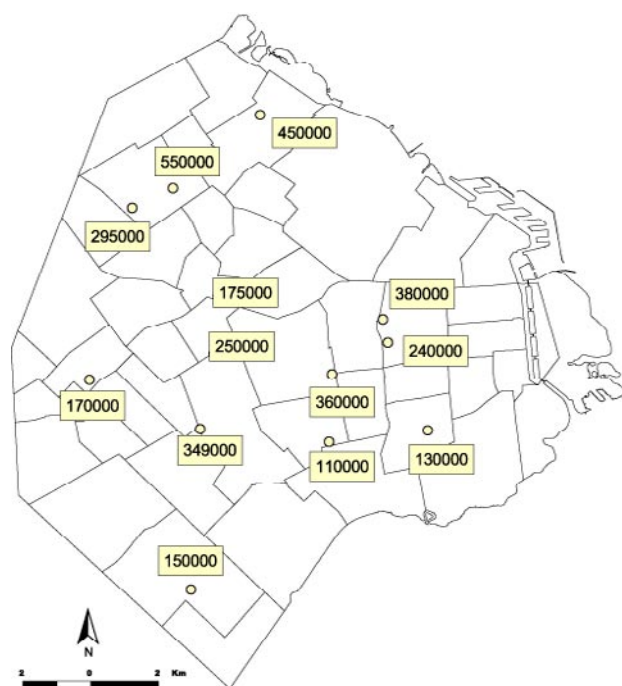
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Mapa 1.15. Precio de referencia en terrenos de 200 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007

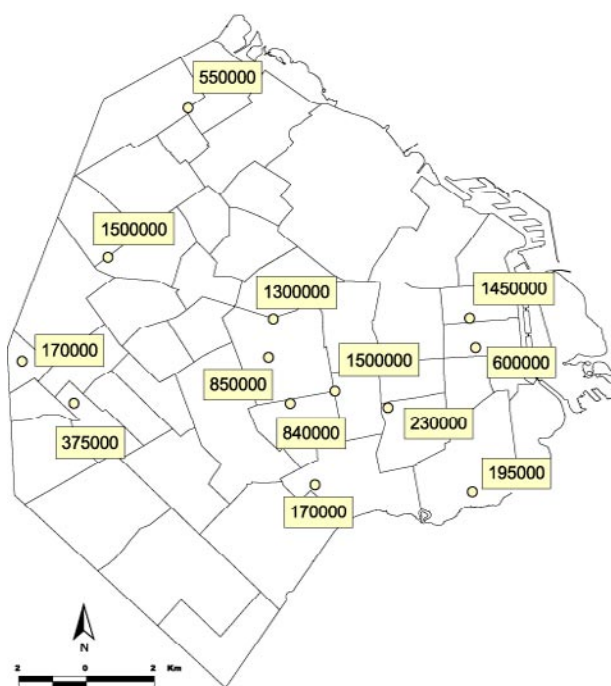


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Mapa 1.16. Precio de referencia en terrenos de 450 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



Mapa 1.17. Precio de referencia en terrenos de 1000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



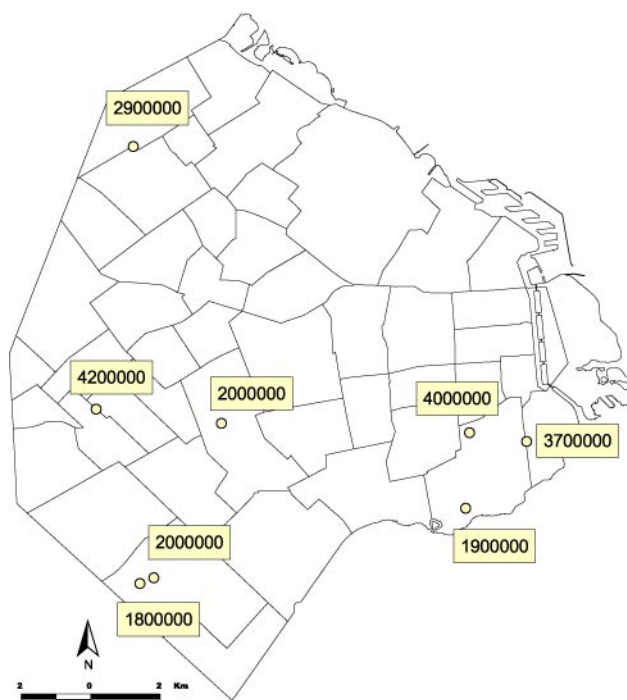
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

según la localización geográfica. En tal sentido, el precio de oferta más elevado se encuentra en el barrio de Agronomía, en Salvador María del Carril al 3000, y en el barrio de Boedo, en La Plata al 1000, donde los terrenos de dichas dimensiones son ofrecidos por U\$S 1.500.000.

En el Sur se identificaron cinco terrenos de estas dimensiones, dos en Barracas, uno en Nueva Pompeya, uno en Parque Patricios, y otro en Parque Chacabuco. En Parque Chacabuco se ofrece a U\$S 840.000; mientras que en Nueva Pompeya, sobre la calle Matanza al 2700 que se ofrece en U\$S 170.000. Sin embargo, el terreno de menor valor se detectó en el barrio de Villa Real, en la calle José Varela, donde un terreno de 1.000 m² es ofrecido también en U\$S 170.000. (VER MAPA 1.17).

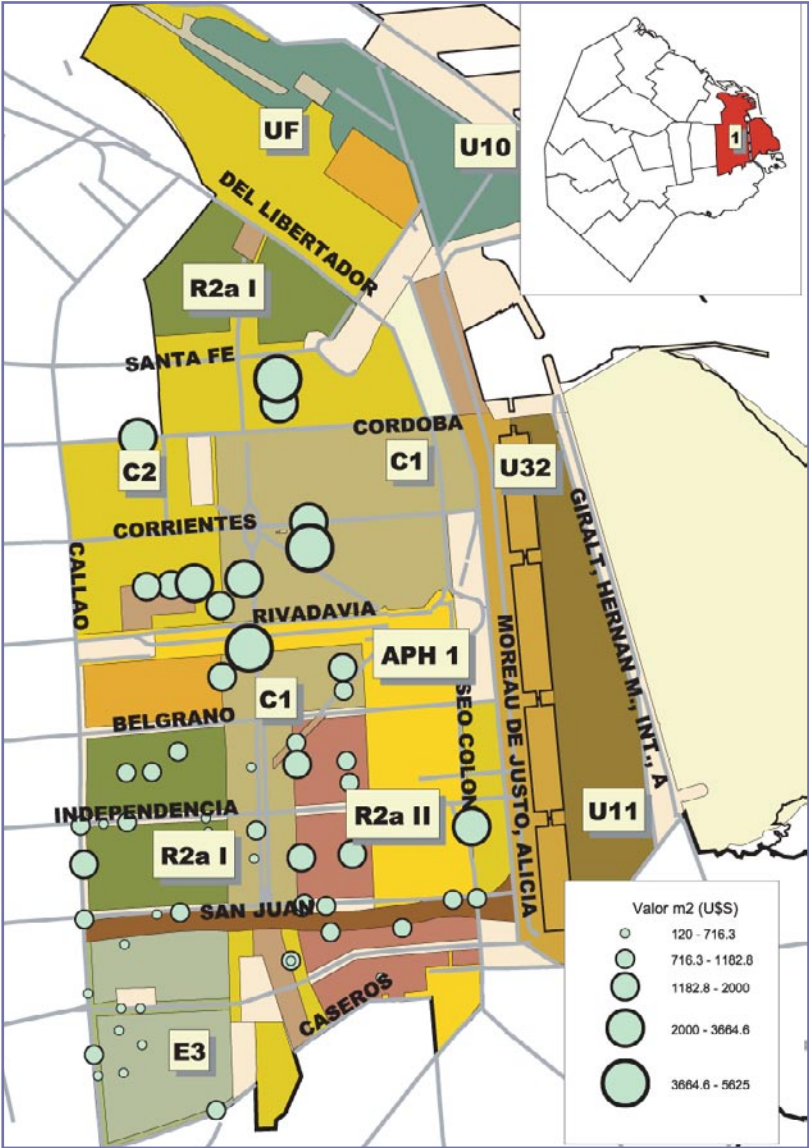
En lo que concierne a lotes de más de 5.000 m² (VER MAPA 1.18), se registraron ocho en diferentes puntos de la Ciudad. Entre ellos, dos de los de mayor tamaño se localizan en el barrio de Barracas y Villa Lugano. El lote que registra el precio más elevado se localiza en Villa Luro, en Lope de Vega al 1000, donde un lote de 6.754 m² se cotiza a U\$S 4.200.000, mientras que el que registra el menor precio se ubica en Piedrabuena al 3600 (Villa Lugano), donde un terreno de 9.000 m² se oferta en U\$S 1.800.000. En el Sur se registraron cinco de estos ocho lotes, dos en el barrio de Barracas, con dimensiones de 9.000 y 12.000 m², ofrecidos en U\$S 1.900.000 y U\$S 4.000.000 respectivamente. ■

Mapa 1.18. Precio de referencia en terrenos de más 5.000 m² en dólares, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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

1.8. Zoom. El precio de oferta en zonas destacadas de la Ciudad



Comuna 1. Barrios de Retiro, San Nicolás, Montserrat, Constitución y San Telmo.

• Cantidad de lotes	63
• M²	42.346
• %	5,6
• Precio Promedio	1275,5
• Precio Máximo	5625,0
• Precio mínimo	120,0

Al analizar con detalle esta comuna del centro y Sur de la Ciudad, se puede observar el mayor precio que adquieren los lotes localizados en los barrios de Montserrat, Retiro y San Nicolás. Así, el mayor precio por m² se localiza en un lote ubicado sobre la avenida Lima al 100, de 160 m², con zonificación APH, que cotiza U\$S 5.625,0 el m². Le sigue un lote ubicado en Suipacha al 1000, barrio de Retiro, que se ofrece por U\$S 4.857,1 el m² y otro localizado en Esmeralda al 300, con un valor de U\$S 4.393,9 el m², todos ellos pertenecientes a los distritos C del Código de Planeamiento Urbano. Los valores más bajos se encuentran en los barrios de Constitución y San Telmo, en lotes regidos por los distritos E3 y C3II. Los menores precios se localizan en Perú al 800 y Cochabamba al 1650, donde cada uno se ofrece en U\$S 258,3 y U\$S 120,0 el m² respectivamente.

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

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 septiembre de 2007 se estudiaron 966 locales ofrecidos en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Sus dimensiones oscilan entre un mínimo de 13 m² y un máximo de 6.500 m², lo que promedia 202 m² por local.

La venta de locales es analizada por m², 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 m² de locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires fue, en septiembre de 2007, de U\$S 1.319,1 registrándose un máximo de U\$S 18.750,0 y un mínimo de U\$S 108,7 por m². Se evidencia un ascenso entre trimestres del 5,3 %; mientras que en la variación interanual se registra un aumento del 1,5 % (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 m². Así, el valor más alto por m² se registra en el tramo que comprende a los de entre 13 y 20 m², donde alcanza los U\$S 2.259,7. En los locales de entre 21 y 50 m² el precio promedio es de U\$S 1.816,0 por m², mientras que en los de 51 a 100 m² es de U\$S 1.361,9 por m². Finalmente, en el tramo que comprende a los locales de entre 101 y 500 m², el precio descende a U\$S 1.076,8 el m², y en aquellos que superan los 500 m² es de U\$S 796,5 el m² (VER CUADRO 2.2).

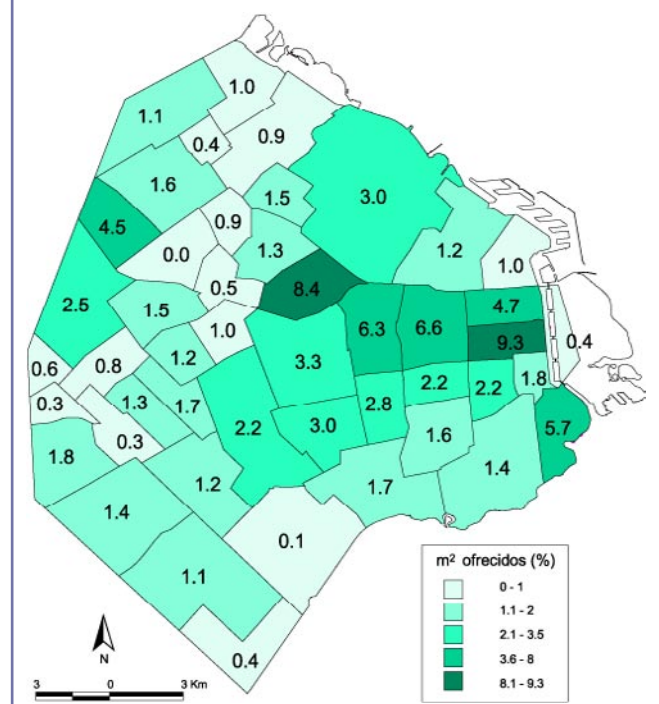
Otra variable que influye en el precio de venta es la localización territorial de los locales en oferta. En el cuadro 7 es posible apreciar que los mayores precios promedio se localizan en el Norte y Centro de la Ciudad, donde llegan a U\$S 2.052,3 y U\$S 1.603,5 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 888,2 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.239,2 el m².

Cuadro 2.1. Precio promedio de locales en venta por m², en la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007

	Precio (U\$S)	Variación	
		Trimestral (%)	Interanual (%)
2005			
Marzo	1041,0		
Junio	955,2	-8,2	
Septiembre	990,6	3,7	
Diciembre	1008,1	1,8	
2006			
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
2007			
Marzo	1171,4	-1,2	1,5
Junio	1253,0	7,0	7,2
Septiembre	1319,1	5,3	1,5

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

Mapa 2.1. Distribución porcentual de los m² ofrecidos en venta por barrios, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 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 septiembre de 2007, Ciudad de Buenos Aires

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
13 – 20	31	2.259,7	8.000,0	600,0
21 - 50	224	1.816,0	18.750,0	312,5
51 - 100	192	1.361,9	5.288,5	397,7
101 - 500	437	1.076,8	6.829,3	108,7
501 - 6500	82	796,5	3.931,6	150,0
Total	966	1.319,1	18.750,0	108,7

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

Cuadro 2.3. Distribución territorial de la cantidad de locales en venta ofrecidos por m², en el mes de septiembre de 2007, Ciudad de Buenos Aires

	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
Zona Centro	91	1.603,5	10.937,5	224,7
Zona Norte	159	2.052,3	8.000,0	281,3
Zona Oeste	473	1.239,2	18.750,0	202,2
Zona Sur	243	888,2	5.555,6	108,7

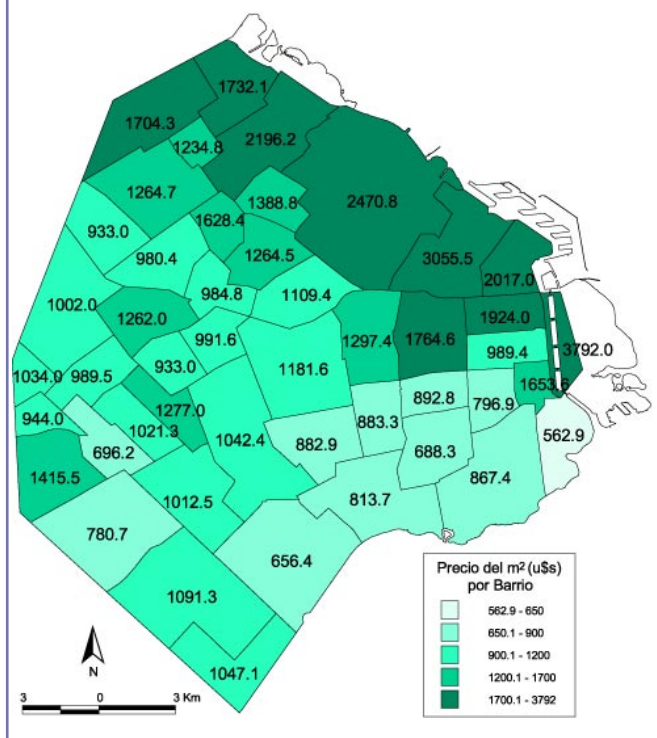
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

En la zona Norte, el precio promedio por m² más alto se ubica en el barrio de Recoleta: U\$S 3.055,5. En el barrio de Palermo alcanza los U\$S 2.470,8 en tanto que en los barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales supera los U\$S 1.300. También se observa que el precio disminuye en los barrios más alejados del Centro de la Ciudad, así, en Saavedra el precio promedio del m² es de U\$S 1704,3, y en Coghlan es de U\$S 1234,8.

En la zona Centro, los precios promedio más elevados corresponden a locales ubicados en el barrio de Puerto Madero (U\$S 3.792 el m²), le siguen Retiro y San Nicolás, donde el precio promedio del m² alcanza los U\$S 2.017 y U\$S 1.924 respectivamente. En Monserrat el valor resulta mucho más bajo, U\$S 989,4 el m².

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, Parque Patricios y La Boca el precio promedio resulta menor a los U\$S 700 el m². En el Oeste, los barrios de Paternal, Villa Gral. Mitre, Villa Santa Rita, Monte Castro, Villa Luro y Versalles, presentan precios promedio inferiores a los U\$S 1000 el m². Dentro de esta misma zona, los barrios de Villa Urquiza, Villa Or-

Mapa 2.2. Precio promedio del m² de barrios en venta, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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

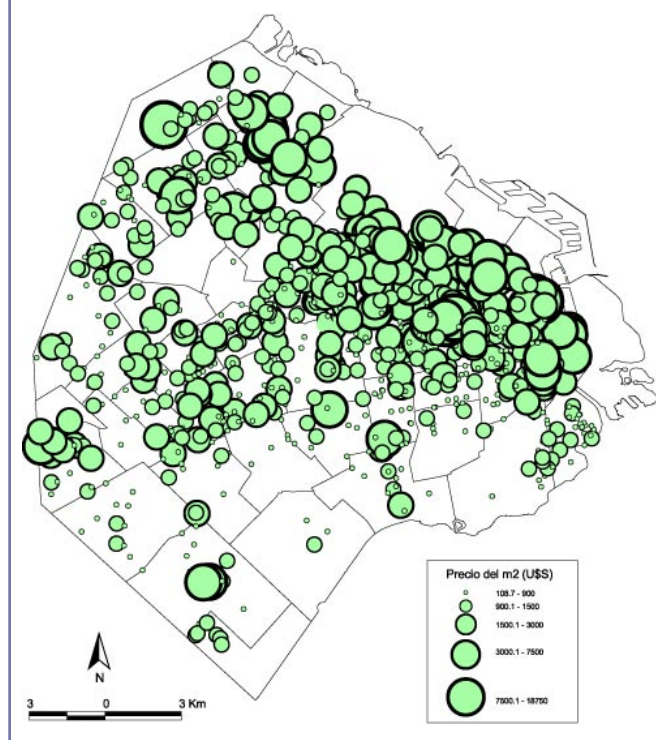
túzar, Chacarita, Villa Crespo, Villa del Parque, Almagro, Caballito, Balvanera y Liniers muestran un precio superior al promedio de la zona y de la Ciudad, que se ubica por sobre los U\$S 1.100 el m² (VER MAPA 2.2).

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, Recoleta, Villa Urquiza, Flores, Floresta y Liniers. ■

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

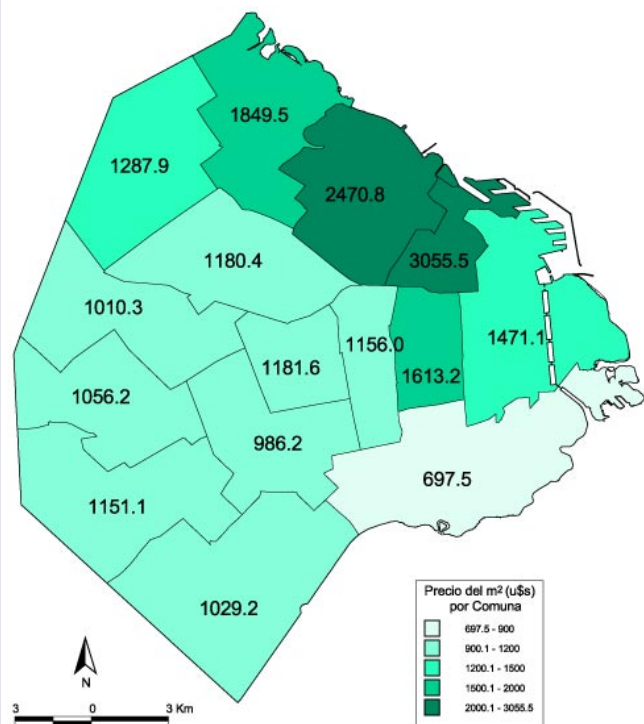
Otro indicador de referencia es el precio promedio del m² de locales en venta por comuna. En el mapa siguiente se puede observar que el precio más elevado se registró en la comuna N° 2 (barrio de Recoleta) donde alcanza los U\$S 3.055,5 el m², le siguen las comunas del Centro y Norte, N° 14, N° 13 y N° 1, donde los precios promedio se sitúan en

Mapa 2.3. Precio del m² de locales en venta, en los barrios de la Ciudad de Buenos Aires, septiembre 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, septiembre 2007



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

U\$S 2.470,8 el m², U\$S 1.849,5 el m² y U\$S 1.471,4 el m² 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 697,5 el m², mientras que en la comuna N° 8 (barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) alcanzó los U\$S 1.029,2 el m².

En los barrios del Oeste porteño los precios más bajos se localizaron en la comuna N° 11 (barrios de Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre) donde promedió los U\$S 1.010,3 el m², le sigue la comuna N° 10 (barrios de Villa Real, Versalles, Monte Castro, Floresta, Vélez Sarsfield y Villa Luro) donde cotizó U\$S 1.056,2 el m². 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 m² promedió U\$S 1.181,6 y 1.180,4 el m² respectivamente. ■

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

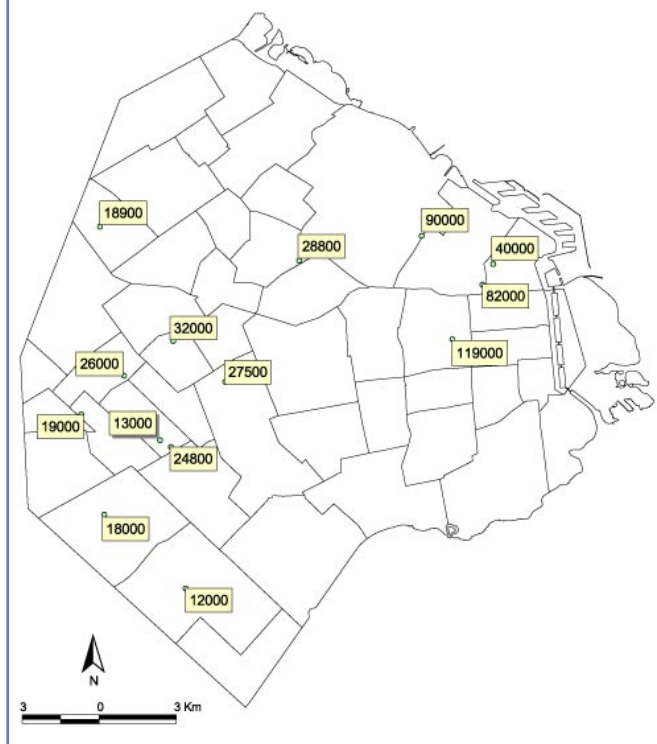
Aquí se seleccionaron algunos locales en venta localizados en diferentes zonas de la Ciudad. El objetivo

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 catorce locales de 20 m². 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, barrio de Palermo, se ofrece un local a U\$S 90.000; mientras que en Bonpland al 900, barrio de Chacarita se oferta por U\$S 28.000. Finalmente, los valores más bajos se registraron en Villa Lugano, Vélez Sarsfield y Mataderos, donde estos locales se ofrecen a U\$S 12.000, U\$S 13.000 y U\$S 18.000, respectivamente.

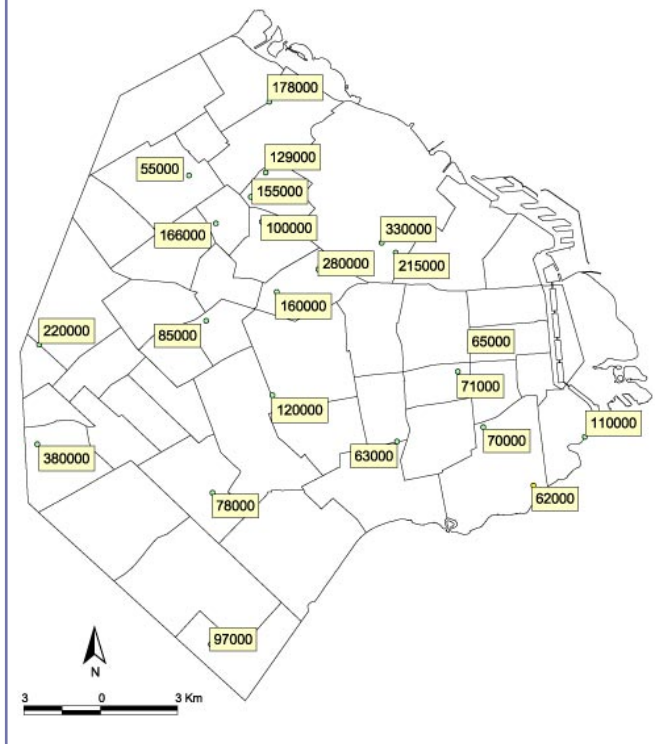
Asimismo, se seleccionaron veintidós locales de 100 m² en diferentes zonas de la Ciudad. En este tamaño, los valores más elevados se encuentran en el Norte y Centro, mientras que en el Sur los precios resultan más bajos. Así, el precio más elevado se encuentra en un local ubicado en la calle Rivadavia al 11600, en el barrio de Liniers, que se ofrece por U\$S 380.000. En contraposición, un local de las mismas dimensiones ubicado sobre la calle Acha, Mariano, Gral. al 2500, en el barrio de Villa Urquiza, se ofrece en U\$S 55.000, 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 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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

Mapa 2.6. Precio de referencia en dólares de locales en venta de 100 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre 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 1.296 locales ofrecidos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, relevados durante el mes de septiembre de 2007. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 10 m² y un máximo de 3.321 m², lo que promedia 142,2 m² por local. Al igual que con los locales en venta, el alquiler es examinado por m², 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 m² fue de \$ 38,4 (con un valor máximo de \$ 285,7 y un mínimo de \$ 3,3 por m²).

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 septiembre de 2005. En marzo de 2002 el precio promedio del m² 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 septiembre de 2007 promedió los \$38,4. Así, entre septiembre de 2006 y septiembre del 2007 se registró un incremento de 21,1 %, que trepa al 202,4 % respecto al registro de diciembre de 2001. En cuanto a la variación trimestral, arrojó un resultado positivo del 4,1 % (VER CUADRO 3.1). ■

Cuadro 3.1. Precio promedio de locales en alquiler por m², en la Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001 - septiembre de 2007

	Precio (\$)	Variación	
		Trimestral (%)	Interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Marzo	12,9	1,3	
Junio	18,2	41	
Septiembre	15,6	-14,2	
Diciembre	13,3	-26,8	4,6
2003			
Marzo	12,6	-5,3	-2,2
Junio	14,4	14,3	-20,8
Septiembre	14,8	2,7	-5,4
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Marzo	17,3	6,1	37,3
Junio	18,4	6,4	27,8
Septiembre	19,4	5,4	31,1
Diciembre	21,5	10,8	31,9
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
2006			
Marzo	32,2	15,8	28,8
Junio	33,0	2,5	46,7
Septiembre	31,7	-3,9	23,3
Diciembre	34,0	7,3	22,3
2007			
Marzo	34,9	2,6	8,4
Junio	36,9	5,7	11,8
Septiembre	38,4	4,1	21,1

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

Gráfico 3.1. Variación del precio promedio de locales en alquiler por m², Ciudad de Buenos Aires, diciembre 2001 - septiembre 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 que el valor más alto se registra en los locales de entre 10 y 20 m² (\$ 48,6 el m²), seguidos por los de 51 a 100 m² (\$ 41,6 el m²), y en tercera posición se encuentran los comprendidos en el tramo de 21 a 50 m² (\$ 39,1 el m²). En los establecimientos de entre 101 a 500 m², el m² se ubica en \$ 35,3; finalmente, en los de 501 a 3.321 m² el precio promedio se ubica en \$ 24,2 el m². ■

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

m ² ofrecidos	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
10 - 20	91	48,6	285,7	17,5
21 - 50	467	39,1	205,1	8,8
51 - 100	268	41,6	235,7	5,7
101 - 500	410	35,3	203,3	3,3
501 - 3321	60	24,2	84,5	6,0
Total	1.296	38,4	285,7	3,3

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

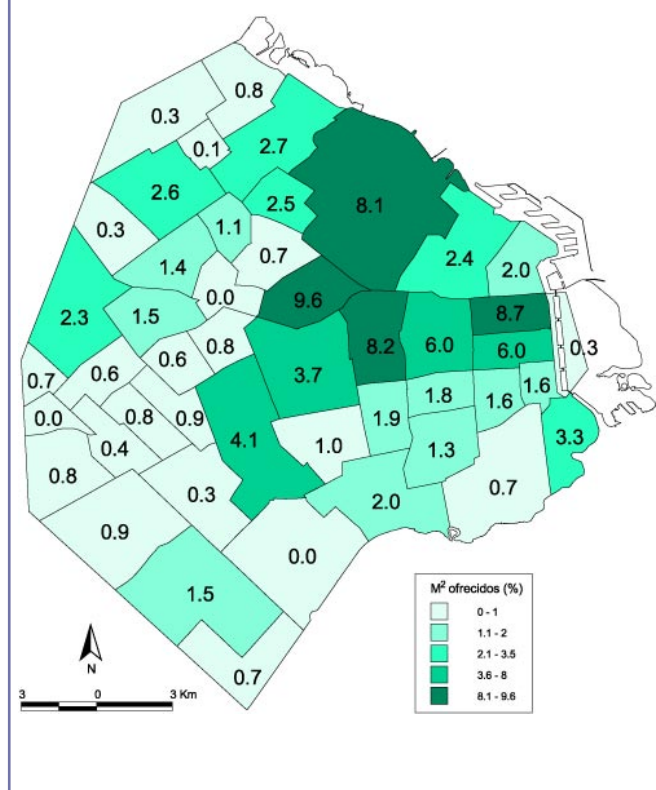
3.1.II. Variación del precio de alquiler de locales según distribución geográfica

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 \$ 57,4 y 44,1 el m² respectivamente. La zona Sur, en cambio, registra el valor promedio más bajo, que se sitúa en \$ 24,3 el m². En el Oeste de la Ciudad, el precio promedio es de \$ 32,6 el m², 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 \$ 68,7 el m², en el barrio de San Nicolás se registra un precio promedio cercano al promedio zonal, \$ 45,1 el m²; mientras que en Montserrat se encuentra el precio más bajo de la zona (\$ 28,8 el m²).

En la zona Norte, se destacan los barrios de Palermo y Recoleta con un precio promedio de \$ 64. Por otro lado, en los barrios de Núñez, Belgrano y Colegiales, los

Mapa 3.1. Tamaño por m² de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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

precios promedio se sitúan por debajo de los \$ 60 el m². A medida que la distancia al Centro aumenta, el precio va decayendo, observándose en los barrios de Saavedra y Coghlan los valores más bajos del norte porteño, con un precio promedio que oscila entre los \$ 20 y \$ 25.

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 actividad

Cuadro 3.3. Distribución territorial de la cantidad de locales ofrecidos en alquiler por m², en el mes de septiembre de 2007, Ciudad de Buenos Aires

	Cantidad de ofertas	Precio		
		Promedio (U\$S)	Máximo (U\$S)	Mínimo (U\$S)
Zona Centro	135	44,1	194,4	6,0
Zona Norte	323	57,4	285,7	9,7
Zona Oeste	589	32,6	162,2	6,0
Zona Sur	249	24,3	158,4	3,3

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

	2003		2004		2005		2006		2007	Variación	
	Sept. (\$)	Dic. (\$)	Sept. (\$)	Dic. (\$)	Sept. (\$)	Dic. (\$)	Sept. (\$)	Dic. (\$)	Sept. (\$)	Trimestral (%)	Anual (%)
Zona Centro	22,6	22,5	20,9	37,3	32,4	52,9	44,3	47,0	44,1	-17,4	-0,5
Zona Norte	16,2	29,3	32,7	41,5	43,0	42,0	52,8	53,9	57,4	14,3	8,7
Zona Oeste	13,1	14,3	16,8	16,6	22,1	22,6	26,8	27,0	32,6	-1,8	21,9
Zona Sur	8,8	9,7	12,1	11,8	14,9	15,4	18,1	18,5	24,3	15,7	34,2

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

comercial de escala barrial. En el Oeste el precio promedio más bajo se observa en el barrio de Versalles (\$ 17,6), mientras que el más alto corresponde a Villa Ortúzar (\$ 46,4 el m²). En esta zona una gran cantidad de barrios presentan promedios inferiores a la media, ubicándose en torno a los \$ 23 el m². En el Sur, los barrios de Nueva Pompeya y Barracas presentan precios promedio de \$ 21,8 y \$ 28,9 el m². Por otra parte, los barrios de Mataderos, La Boca, Parque Patricios, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati presentan los precios más bajos, que rondan entre los \$ 17,9 y los \$ 19,7 el m² (VER MAPA 3.2).

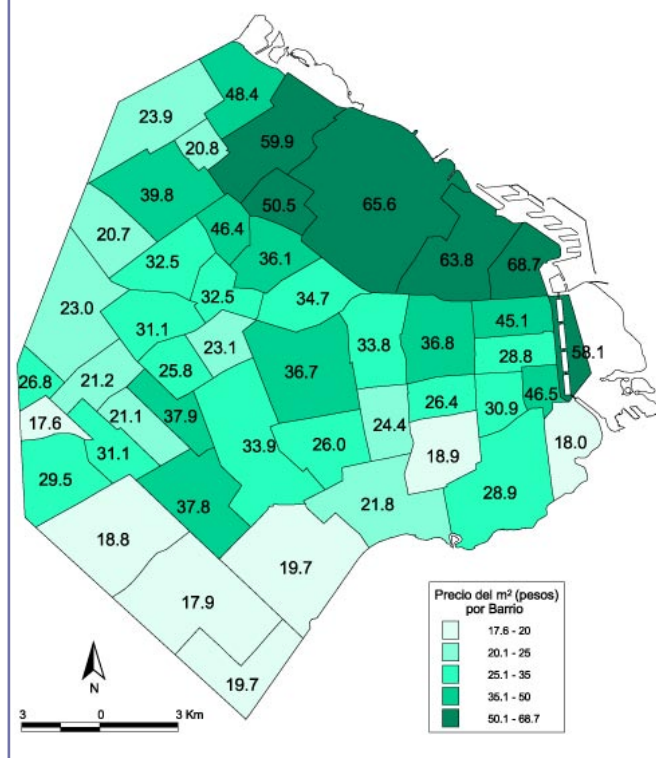
La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad, se advierte un marcado incremento interanual en la zona Sur (34,2 %). Le sigue en importancia el aumento registrado en la zona Oeste (21,9 %). En la zona Norte se observa un incremento del 8,7 %, mientras que el centro porteño presenta un leve descenso del 0,5 %.

En cuanto a la variación trimestral, es la zona Sur la que registra el incremento más marcado (15,7 %), mientras que la zona Norte se coloca en el segundo lugar (14,3 %). Por otro lado, se registra un importante descenso en el centro porteño (17,4 %), y finalmente la zona Oeste muestra una disminución trimestral del 1,8 % (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, Villa Luro, 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 m² de los locales en alquiler por Comuna se comparan los datos obtenidos en diciembre de 2001 con los registrados en septiembre de 2007.

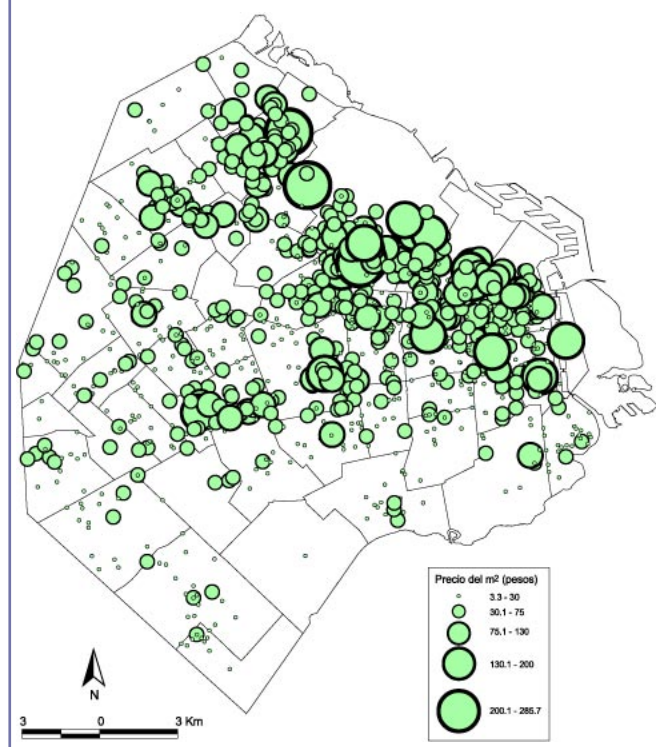
Mapa 3.2. Precio promedio del m² de locales en alquiler, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007

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 m² 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 m² no menores a los \$ 16.

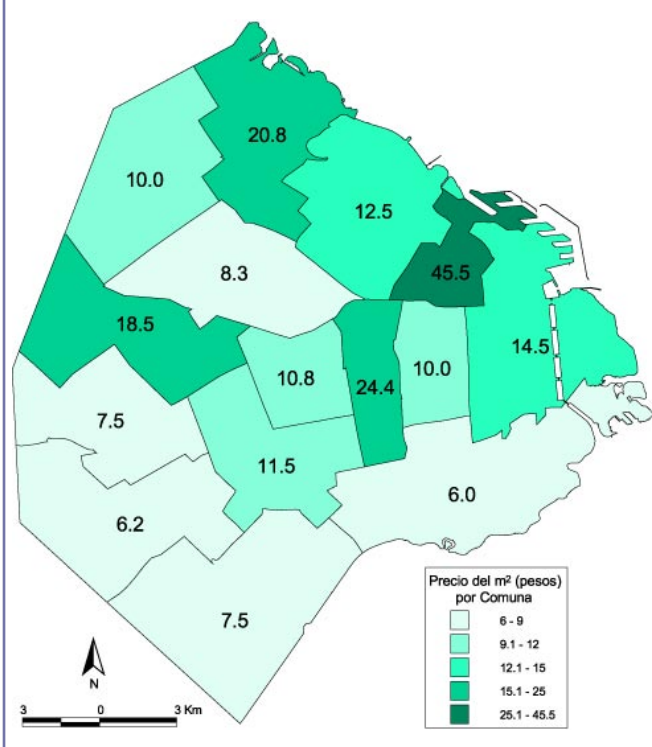
En lo que respecta al mapa correspondiente a septiembre de 2007, es posible observar que el precio promedio del m² para los locales en alquiler en las comunas de la zona Sur ha casi triplicado con respecto al año 2001, mientras que para las del Oeste este incremento fue incluso superior, alcanzando valores que rondan los \$ 25. Sin embargo, más notorio es el aumento registrado

Mapa 3.3. Precio del m² de locales en alquiler en los barrios, Ciudad de Buenos Aires, septiembre 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 y 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 zonas Sur y Norte.

Al analizar las comunas según las zonas donde se emplazan, se observa que tanto en diciembre de 2001, como en septiembre 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 la comuna N° 14 (barrio de Palermo) presenta los precios más elevados para septiembre de 2007 (\$ 65,6). Recoleta, por su parte, se ubica en segundo lugar, con un valor muy cercano al de Palermo (\$ 63,8); 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, Barra-

cas, 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 septiembre de 2007, cuando la situación se invierte, siendo la comuna N° 4 la que presenta un valor de \$ 21 el m², mientras que la comuna N° 8 alcanza los \$ 18,4 el m².

El mapa siguiente muestra la diferencia porcentual de precios promedio por comuna para el período diciembre 2001 – septiembre 2007, en él se observa que en las comunas del Centro y Norte el precio promedio aumentó entre el 40,2 % y el 424,8 %, registrándose el mayor incremento en la comuna N° 14 (424,8 %), seguida por la comuna N° 1 (190,3 %) y la N° 13 (166,8 %). En el Oeste los mayores aumentos se observaron en las comunas N° 15 y N° 6, donde el incremento en estos cinco años y nueve meses fue de 332,5 % y 239,8 % respectivamente. En el mismo período, los menores incrementos se registraron en la comuna N° 2 (40,2 %) y 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 145,3 %, mientras que en la comuna N° 4 (Nueva Pompeya, Barracas, Parque Patricios y La Boca) alcanzó el 250 %. ■

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

El mapa muestra la distribución geográfica de los precios de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Las comunas con los precios más altos (entre 48.1 y 65.6 pesos por m²) se encuentran en el centro y norte, mientras que las de menor costo (entre 18.4 y 30 pesos por m²) están principalmente en el sur y oeste. La siguiente tabla resume los datos presentados en el mapa:

Comuna	Precio promedio (pesos por m²)
Centro (zona norte-central)	65.6
Centro (zona central)	55.5
Centro (zona sur-central)	63.8
Centro (zona este-central)	42.1
Centro (zona oeste-central)	35.9
Centro (zona suroeste-central)	36.7
Centro (zona sudoeste-central)	31.9
Centro (zona suroeste-central)	34.5
Centro (zona suroeste-central)	31.7
Centro (zona suroeste-central)	21.0
Centro (zona suroeste-central)	25.5
Centro (zona suroeste-central)	27.3
Centro (zona suroeste-central)	25.8
Centro (zona suroeste-central)	33.7
Centro (zona suroeste-central)	18.4

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

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

Comuna	Variación % (Dic 01 - Jun 07)
Antofagasta	166.8
Calama	237.0
El Loa	332.5
Antofagasta (Centro)	424.8
Atacama	40.2
Chileno	190.3
Diego de Almagro	245.0
San Antonio	250.0
San Pedro de Atacama	30.7
San Salvador	239.8
Santa Cruz	175.7
Santiago	145.3
Valparaíso	264.0
Viña del Mar	311.3
Yumbay	39.5

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 m² 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 y cinco locales en alquiler de 20 m². El precio más alto en locales de estas dimensiones asciende a los \$ 2.500 y corresponde a uno localizado en el barrio de Belgrano. En \$ 2.000 se ofrece un local ubicado en Cuenca al 600, barrio de Flores. Otros tres, ubicados por encima de los \$ 1.500 en Pueyrredón al 700; Tomas de Anchorena al 1700 y Pi y Margall al 700, en los barrios de Balvanera, Recoleta y La Boca, respectivamente. En los barrios del Oeste los valores oscilan entre los \$ 350 y los \$ 800, localizándose los más bajos (\$ 350 y \$ 380) en Versalles y Villa Pueyrredon. Finalmente, en el Centro, un local emplazado en Florida al 600 se ubica alrededor de los \$1.300, y otro en Tucumán al 900 se ubica en los \$ 2.400 (VER MAPA 3.7).

Mapa 3.7. Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 20 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007

The map displays the following reference rental prices (in pesos) for 20m² commercial spaces across various neighborhoods of Buenos Aires:

- 350
- 500
- 900
- 500
- 400
- 500
- 1200
- 2000
- 500
- 600
- 800
- 550
- 500
- 850
- 650
- 800
- 800
- 800
- 380
- 550
- 1000
- 1000
- 1300
- 2500
- 800
- 1100
- 1300
- 1600
- 780
- 600
- 1900
- 2400
- 1450
- 1350
- 1500
- 800
- 600
- 700
- 1500
- 650
- 1200
- 800

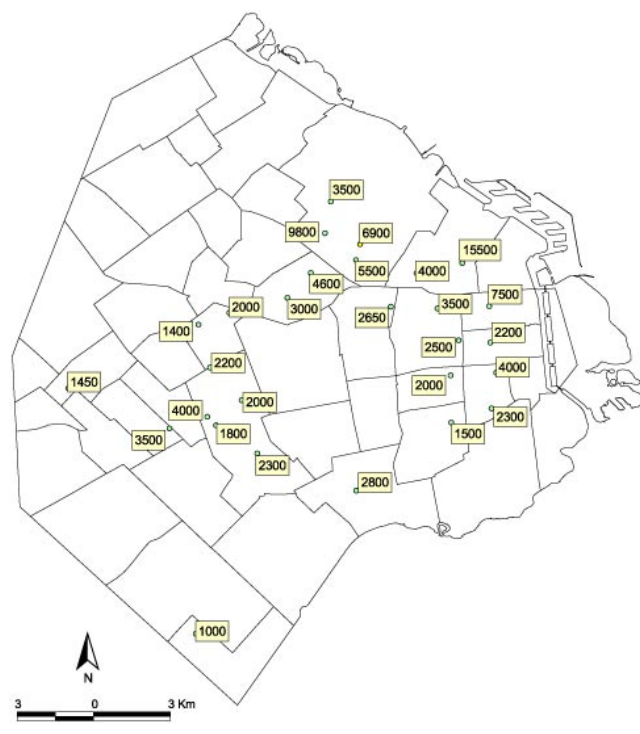
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Por otra parte, se seleccionaron veintiocho locales de dimensiones próximas a los 100 m² en diferentes puntos de la Ciudad, que permiten advertir las variaciones de precios de oferta de alquileres. Así, se observa una gran disparidad de precios según la localización, con valores que oscilan entre \$ 1.000 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 San Nicolás, en Lavalle al 1200 ofrecido en \$ 7.500.

El local de estas dimensiones que posee el menor precio se localiza en el barrio de Villa Riachuelo, con un precio de \$ 1.000. El resto de los establecimientos seleccionados comprendidos en esta franja oscilan entre los \$ 1.400 y los \$ 6.900. (VER MAPA 3.8). ■

Mapa 3.8. Precio de referencia en pesos de locales en alquiler de 100 m², Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2007



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 131 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 m². Así, el precio promedio de alquiler en estos locales es de U\$S 11,4 el m², y el precio promedio para la venta es de U\$S 1.503,3 el m². La relación de precios indica que el precio de venta es 132 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el ratio precio de alquiler-precio de venta es de 0,76 %. La mayor diferencia entre precio de venta y alquiler se detectó en la zona Norte, allí el precio de venta resulta 151 veces superior al de alquiler, lo cual marca una relación entre estos precios de 0,66 %. Una correlación menor se observa en la zona Oeste, donde el precio de alquiler corresponde al 0,72 % del de venta. Las zonas Centro y Sur presentan una menor distancia entre ambos valores, donde el precio de venta es 105 y 107 veces el precio de alquiler (VER MAPA 4.1).

A modo de ejemplo, un local en el barrio de Parque Avellaneda, sobre la Av. Juan B. Alberdi al 3900 se alquila por U\$S 13,6 el m² y se vende por U\$S 1.571,8 el m², la relación es de 0,86 %. En la zona Oeste, sobre Rivadavia al 10800 el precio de un local es de U\$S 5,9 por m² en alquiler y U\$S 1.474,7 por m² en venta, la relación es de 0,40 %; mientras que en la calle Corrientes 4500 (Almagro) el precio de alquiler es de U\$S 3,3 por m² y U\$S 400 por m² en venta, la relación es de 0,85 %. Juan B. Justo al 1600 (Palermo) el precio de alquiler es de U\$S 8,6 por m² y U\$S 1.225 por m² en venta, la relación es de 0,70 %.

En el Norte de la Ciudad, sobre Juan B. Justo al 1600 (Palermo) el precio de alquiler es de U\$S 8,6 por m² y U\$S 1.225 por m² en venta, la relación es de 0,70 %.

En el Centro, en la calle Bolívar al 400 el precio del m² en alquiler es U\$S 7,3 y el de venta es de U\$S 793,7; su

relación es de 0,92 %. Por último, en el Sur, en Regimiento de Patricios al 1500 (La Boca), un local se alquila por U\$S 4,4 y se vende por U\$S 600 el m², la relación en este caso es de 0,73 %. ■

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 m² en dólares para comparar. Se analizaron 187 locales en alquiler y 105 locales en venta, ubicados en 28 arterias comerciales de la Ciudad.

Se puede observar un precio marcadamente elevado en los locales en alquiler del Norte de la Ciudad, que alcanza sobre la calle Av. Congreso (entre el 1500 y el 2700) los U\$S 24,6 el m². En el Centro porteño, con un valor algo inferior se ubica la calle Lavalle (entre el 1100 y el 2000) a U\$S 21,8 el m². En el Oeste los precios observados también son elevados; así, en Córdoba entre el 2600 y el 5300 el m² en alquiler cotiza en promedio U\$S 19,6 mientras que en la Av. Rivadavia, entre el 4500 y el 7000, el precio de alquiler se sitúa en los U\$S 19,8 el m².

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 la Av. Federico Lacroze entre el 1700 y el 3800 (U\$S 2.715,4 el m²), mientras que sobre la calle Paraguay alcanza los U\$S 2.687,3 el m²; le sigue una arteria del Centro porteño, la calle Lavalle (en San Nicolás) que cotiza en U\$S 2.631,6 el m².

También se encuentran precios elevados sobre la Av. Cabildo (entre el 800-1800) y en la calle Triunvirato (entre el 3500 y el 4000), barrio de Villa Ortúzar, U\$S 2.267,2 y 1.989,6 el m² respectivamente.

Por otro lado, 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. Alte. Brown, entre el 800 y el 1400, en el barrio de La Boca (U\$S 325,8 el m²). En el mismo barrio, sobre la Av. Regimiento de Patricios el precio promedio es de U\$S 503,4 el m²; mientras que en la Av. La Plata entre el 1200 y el 2900 se cotiza en U\$S 620,3 el m². En la Av. Francisco Beiro, entre el 3300 y

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

m ² ofrecidos	Precio Promedio Venta U\$S)	Precio Promedio Alquiler (U\$S)	Relación venta alquiler	Proporción venta alquiler
Zona Centro	1214,4	11,5	105,4	0,949
Zona Norte	2757,8	18,2	151,5	0,660
Zona Oeste	1313,1	9,5	138,7	0,721
Zona Sur	1117,3	10,4	107,0	0,934
Total	1503,3	11,4	131,9	0,758

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

el 5800 el precio promedio se sitúa en U\$S 637,6 el m²; en la Av. R. Scalabrini Ortiz, el m² cotiza U\$S 801,2. 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.

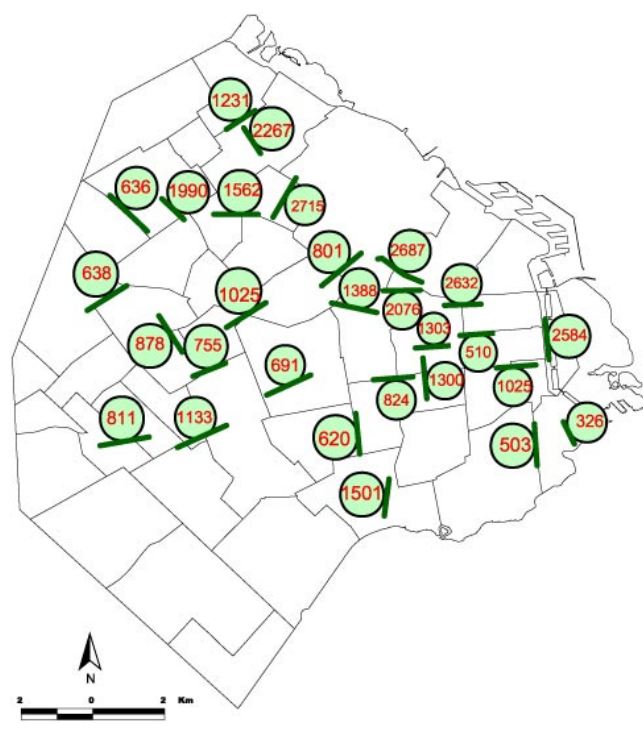
Los locales en alquiler muestran un patrón similar a los ofrecidos en venta. Los valores más bajos se localizan predominantemente en las arterias del Sur. El precio promedio en alquiler sobre la Av. Alte. Brown en el barrio de La Boca es de U\$S 3,8 el m². En la Av. A. Moreau de Justo (entre el 1000 y el 2000), en el barrio de Puerto Madero, es de U\$S 4,6 el m² (VER CUADRO 4.2). ■

Cuadro 4.2. Locales ofrecidos por arterias comerciales, septiembre 2007

Arterias	En alquiler		En venta	
	Cant. de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)	Cant. de ofertas	Precio del m ² promedio (dólares)
Av. Lacroze, Federico 1700-3800	7	11,4	2	2715,4
Paraguay 4000-5200	1	8,8	3	2687,3
Lavalle 1100-2000	5	21,8	1	2631,6
Av. A. Moreau de Justo 1000-2000	1	4,6	2	2583,7
Av. Cabildo 800-2800	7	21,4	1	2267,2
Av. Córdoba 2600-5300	9	19,6	8	2076,2
Av. Triunvirato 3500-4000	8	17,6	2	1989,6
Av. Warnes 200-900	3	10,0	1	1562,5
Av. Saenz 400-1300	6	10,1	3	1500,8
Av. Corrientes 3000-4800	19	11,1	7	1387,6
Alsina, Adolfo 900-3200	6	7,2	11	1303,5
Av. Jujuy 500-1700	5	6,4	2	1300,0
Av. Congreso 1500-2700	5	24,6	5	1230,9
Av. Juan B. Alberdi 2700-4700	4	8,3	6	1133,1
Av. Independencia 200-1800	8	12,8	6	1025,3
Av. Juan B. Justo 3000-5700	7	8,7	10	1025,1
Av. Nazca 1900-2500	4	9,8	1	878,2
Av. Independencia 2000-3100	5	7,0	4	824,1
Av. Rivadavia 8000-10800	9	7,4	4	811,4
Av. Scalabrini Ortiz 100-700	8	9,9	4	801,2
Av. Gaona 3100-3800	6	8,7	2	755,0
Av. Rivadavia 4500-7000	16	19,8	1	690,9
Av. Beiró 3300-5800	8	9,8	2	637,6
Av. De los Constituyentes 3500-5500	6	8,2	1	636,4
Av. La Plata 1200-2900	4	6,2	4	620,3
Av. Rivadavia 700-2500	8	9,1	1	510,4
Av. Regimiento de Patricios 100-1500	6	4,9	7	503,4
Av. Alte. Brown 800-1400	6	3,8	4	325,8

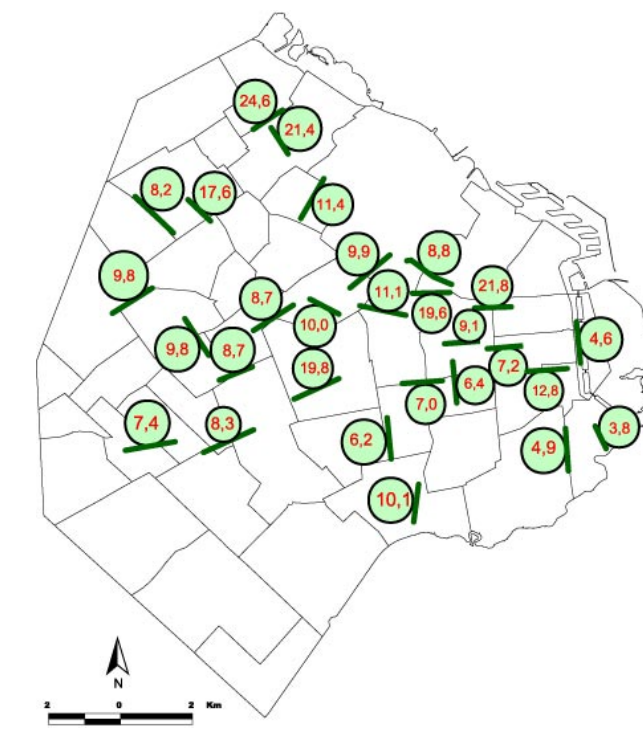
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (GCBA). USIG

Mapa 4.1. Precio del m² de locales en venta en arterias comerciales, septiembre 2007



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

Mapa 4.2. Precio del m² de locales en alquiler en arterias comerciales, septiembre 2007



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

5. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En septiembre de 2007 se realizó la medición trimestral número veintitrés 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 nueve 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 septiembre de 2007 se registraron 1.578 lotes, que contabilizaron 758.231 m² de suelo urbano, con terrenos de dimensiones que van desde los 52 m² hasta los 15.311 m².

La mayor concentración de m² ofrecidos en este período se localiza en los barrios de Villa Urquiza, Flores, Villa Crespo, Caballito, Barracas, Palermo, Almagro y Villa Lugano, que suman en conjunto el 40,2 % del suelo ofertado. Se destaca que el barrio de Villa Urquiza concentra en este mes el 7,6 % de toda la superficie en venta.

En lo que concierne al precio de oferta promedio del total de terrenos registrados, la variación en dólares presenta un aumento interanual del 14,1 %; mientras que en el último trimestre se registra un leve incremento del 0,3 %. Así, si se compara con respecto a diciembre de 2001, se encuentra un precio promedio 77,5 % por encima del valor registrado antes de la devaluación de principios de 2002.

La variación interanual de los precios por m² de las distintas zonas de la Ciudad muestra que la zona Sur registró el mayor incremento (39,7 %). Por su parte, las zonas Norte y Oeste se aprecia una variación interanual del 22,3 % y 17,4 %, respectivamente. Por otro lado, la zona Centro registró un descenso del 19,2 %. Al analizar la evolución trimestral entre junio y septiembre de 2007, se observa que la mayor variación positiva se produce en la zona Sur (7,2 %), seguida de la zona Oeste (1,8 %).

Si se analiza el precio del m², 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 m², 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 presente informe permite observar la correlación entre las distintas áreas del uso del suelo y el precio de oferta. así, los mayores precios promedio corresponden a valores incluidos dentro del Área de Protección Histórica (u\$s 1.442 el m²) y Área de Urbanización Especial (u\$s 1.337 el m²). por su parte, los distritos centrales presentan un precio promedio de u\$s 1.161 el m², mientras que el área residencial presenta un valor promedio de u\$s 913, y los suelos emplazados en distritos destinados a equipamiento e industriales muestran un valor promedio de u\$s 837 y u\$s 255 el m².

Para verificar el precio del m² construible, cifra que se obtiene a partir de la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige al lote analizado, se analizaron 110.125 m² en los que se pueden edificar 826.012 m².

En estos terrenos el precio del m² construible promedio alcanzó los 322,2 dólares en el mes de septiembre.

En lo que respecta a locales en venta, en el mes de septiembre se detectaron 966 locales ofrecidos. Las dimensiones de los locales ofrecidos oscilan entre un mínimo de 13 m² y un máximo de 6.500 m², lo que promedia 202 m² por local. En el mes de septiembre de 2007 el precio promedio del m² de locales en venta fue de u\$s 1.319,1, registrándose un valor máximo de u\$s 18.750 por m² y un mínimo de u\$s 108,7 por m². En cuanto a la variación interanual en el precio promedio del m², se registró un aumento del 1,5 %.

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 2.052,3 y U\$S 1.603,5 el m² respectivamente. En otro extremo se ubica la zona Sur, cuyos precios promedio rondan los U\$S 888,2 el m², mientras que en la zona Oeste alcanzan los U\$S 1.239,2 el m²; sin embargo, dicho valor varía ampliamente de un barrio a otro.

En cuanto a locales en alquiler, se relevaron 1.296 ofrecidos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Las dimensiones de los mismos oscilan entre un mínimo de 10 m² y un máximo de 3.319 m², lo que promedia 142,2 m² por local. El precio promedio del m² fue de \$ 38,4, registrándose un valor máximo de \$ 285,7 por m² y un mínimo de \$ 3,3. Dicho valor resulta un 4,1 % superior al de la medición anterior, lo que muestra una leve estabilización de este mercado en los últimos trimestres. Dicho monto se sitúa un 21,1 % por encima del registrado para el mismo período del año anterior (septiembre de 2006).

En cuanto al precio de oferta de locales en alquiler a partir de la localización geográfica, se puede observar que las zonas Norte y Centro de la Ciudad superan ampliamente a la media, con valores de \$ 57,4 y \$ 44,1 el m² respectivamente. Los locales emplazados en la zona Sur se caracterizan por sus valores promedio más bajos, los cuales sitúan su media en \$ 24,3 el m². Por su lado la zona Oeste presenta un precio por m² un tanto inferior al promedio de la Ciudad, \$ 32,1.

La evolución del precio de alquiler resulta diferente en las distintas zonas de la Ciudad, se advierte un marcado incremento interanual en la zona Sur (34,2 %). Le sigue en importancia el aumento registrado en la zona Oeste (21,9 %). La zona Norte registra un incremento del 8,7 %, mientras que el Centro porteño presenta un descenso del 0,5 %.

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 al Norte porteño, sobre la Av. Congreso (U\$S 24,6 el m²), mientras que el valor más alto registrado para locales en venta se ubica sobre la Av. Federico Lacroze, también en el Norte de la Ciudad (U\$S 2.715,4 el m²).

Finalmente, se identificaron 131 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 11,4 el m², y el precio promedio para la venta de U\$S 1.503,3 el m². La relación entre estos precios indica que el precio de venta es 132 veces el precio de alquiler, en términos proporcionales el precio de alquiler es el 0,76 % del precio de venta. ■

