

## A.III. MERCADO INMOBILIARIO

En la primera parte de esta sección se presenta la evolución durante el primer semestre de 2011 de las escrituras anotadas en la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo con información provista por el Registro de la Propiedad Inmueble. La cantidad de escrituras traslativas de dominio y de escrituras hipotecarias constituyen los principales indicadores de la actividad inmobiliaria en el distrito, al registrar la cantidad de operaciones de compra-venta de inmuebles. Luego se analiza la evolución del *stock* de préstamos hipotecarios. Finalmente, se presenta un estudio sobre valores de departamentos en la Ciudad, en base a un relevamiento propio realizado en la segunda quincena del mes de abril de 2011. El mismo se refiere a la oferta en venta de departamentos nuevos y usados de 2 y 3 ambientes, y a la de alquiler de departamentos de 1 a 5 ambientes en toda la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a datos provistos por el sistema *Buscainmueble*<sup>1</sup>.

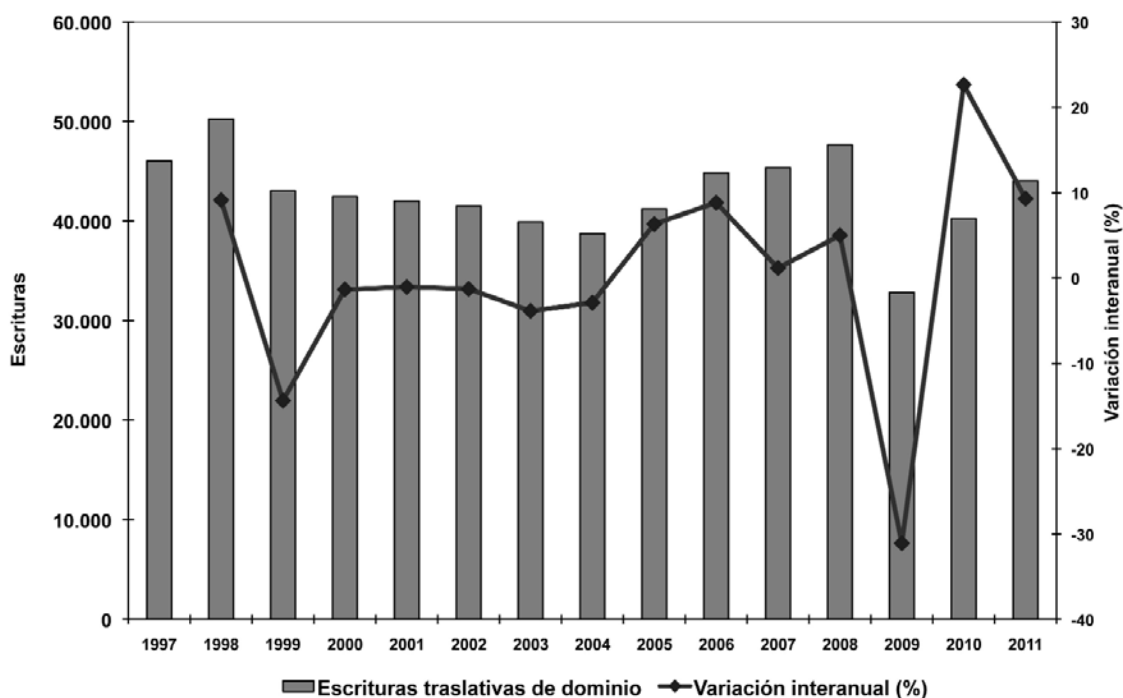
### ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Durante el segundo trimestre de 2011, se registraron 22.085 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó un incremento de 4,8% con respecto a igual período de 2010. En el primer trimestre del año, el crecimiento había sido mayor (14,2%), si bien se registraron una menor cantidad de escrituras (21.694). Como resultado de este comportamiento, en el acumulado del primer semestre de 2011, la cantidad de escrituras traslativas de dominio verificó una suba interanual de 9,3% (Gráfico A-III-1).

<sup>1</sup> *Buscainmueble.com* es un proveedor de servicios integrales inmobiliarios, y de intercambio de información abierto. Nuclea más de 1.000 inmobiliarias que ofrecen 15 tipos de inmuebles, tanto para venta como para alquiler y también contiene parte de la oferta que realizan los particulares en forma directa.

### GRÁFICO A-III-1

MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. ACUMULADO 1ER.SEMESTRE. AÑOS 1997/2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Registro de la Propiedad Inmueble.

Se continúa así la *performance* alcista iniciada en 2010, cuando se produjo un aumento de 16,2% que puso fin a la tendencia negativa iniciada a partir del cuarto trimestre del año 2008, en el que se verificó una merma de 11,9% y que había redundado, en 2009, en una retracción de 21,8%. Como resultado de este comportamiento, la cantidad de escrituras traslativas de 2009 había sido la menor desde, al menos, 1990. No obstante la mejora de 2010 y 2011, es dable rescatar que todavía no se recuperaron los niveles del primer semestre de 2008 (47.661 escrituras). Asimismo, conviene remarcar que, con excepción del comportamiento del primer trimestre de 2011, a partir de mediados de 2010 se observa una desaceleración en el ritmo de incremento de este indicador.

En cuanto a las hipotecas, durante el segundo trimestre se anotaron 1.452, lo que significó una suba interanual de 12,6%, mientras que en el primer trimestre la misma había sido apenas menor (10,2%). Como resultado de esta *performance*, en el primer semestre de 2011 las escrituras hipotecarias fueron 2.776, registrando un incremento de 11,4% (Cuadro A-III-1).

El número de hipotecas se encuentra muy por debajo de los valores anteriores a la crisis de 2001: mientras entonces habían acumulado más del 20% del total de actos notariales, en el primer trimestre de 2011 representaron menos del 6% (las traslativas de dominio obtuvieron el 94% restante).

**CUADRO A-III-1**

**MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS ANOTADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y VARIACIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011**

PERÍODO	ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO		ESCRITURAS HIPOTECARIAS	
	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>1998</b>	<b>107.184</b>		<b>27.202</b>	
<b>1999</b>	<b>94.552</b>	<b>-11,8</b>	<b>24.176</b>	<b>-11,1</b>
<b>2000</b>	<b>90.535</b>	<b>-4,2</b>	<b>23.628</b>	<b>-2,3</b>
<b>2001</b>	<b>79.760</b>	<b>-11,9</b>	<b>20.352</b>	<b>-13,9</b>
<b>2002</b>	<b>82.662</b>	<b>3,6</b>	<b>3.256</b>	<b>-84,0</b>
<b>2003</b>	<b>83.915</b>	<b>1,5</b>	<b>2.950</b>	<b>-9,4</b>
<b>2004</b>	<b>82.847</b>	<b>-1,3</b>	<b>4.764</b>	<b>61,5</b>
<b>2005</b>	<b>93.823</b>	<b>13,2</b>	<b>6.451</b>	<b>35,4</b>
<b>2006</b>	<b>93.922</b>	<b>0,1</b>	<b>7.474</b>	<b>15,9</b>
Trimestre I	21.610	15,0	1.704	31,2
Trimestre II	23.251	3,7	1.809	28,8
Trimestre III	24.235	-7,2	1.941	10,5
Trimestre IV	24.826	-6,3	2.020	1,5
<b>2007</b>	<b>98.021</b>	<b>4,4</b>	<b>8.566</b>	<b>14,6</b>
Trimestre I	23.208	7,4	2.017	18,4
Trimestre II	22.179	-4,6	1.839	1,7
Trimestre III	25.812	6,5	2.291	18,0
Trimestre IV	26.822	8,0	2.419	19,8
<b>2008</b>	<b>97.175</b>	<b>-0,9</b>	<b>7.662</b>	<b>-10,6</b>
Trimestre I	23.352	0,6	1.871	-7,2
Trimestre II	24.309	9,6	1.857	1,0
Trimestre III	25.874	0,2	2.056	-10,3
Trimestre IV	23.640	-11,9	1.878	-22,4
<b>2009</b>	<b>75.950</b>	<b>-21,8</b>	<b>4.811</b>	<b>-37,2</b>
Trimestre I	15.827	-32,2	1.178	-37,0
Trimestre II	17.024	-30,0	1.124	-39,5
Trimestre III	20.579	-20,5	1.217	-40,8
Trimestre IV	22.520	-4,7	1.292	-31,2
<b>2010</b>	<b>88.227</b>	<b>16,2</b>	<b>5.448</b>	<b>13,2</b>
Trimestre I	19.232	21,5	1.201	2,0
Trimestre II	21.065	23,7	1.290	14,8
Trimestre III	23.878	16,0	1.424	17,0
Trimestre IV	24.052	6,8	1.533	18,7
<b>2011</b>	<b>44.049</b>	<b>9,3</b>	<b>2.776</b>	<b>11,4</b>
Trimestre I	21.964	14,2	1.324	10,2
Trimestre II	22.085	4,8	1.452	12,6

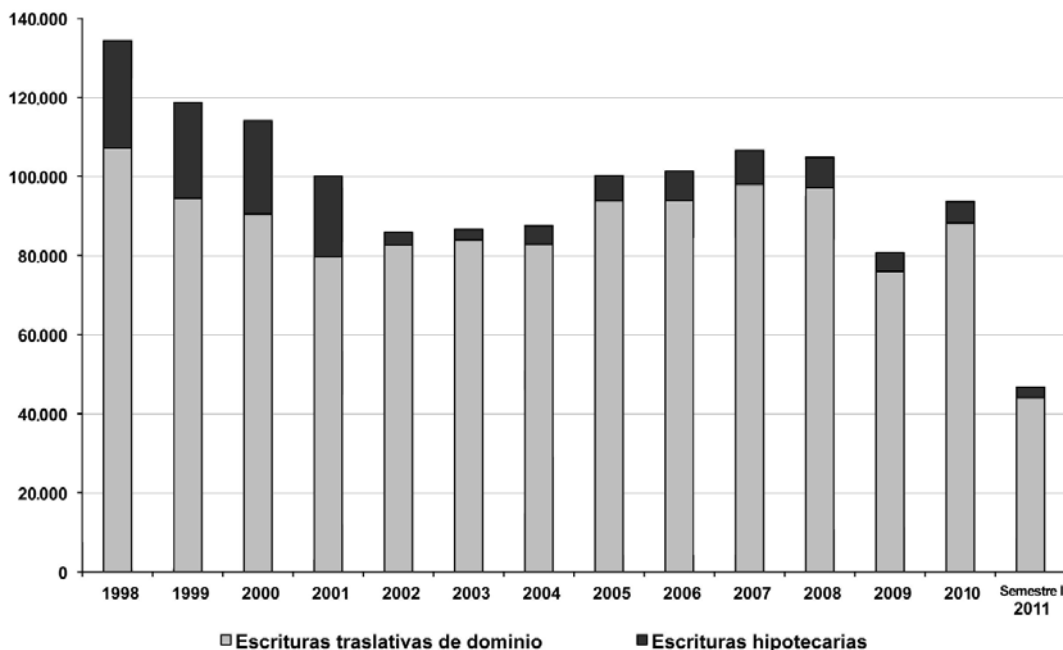
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Registro de la Propiedad Inmueble.

En suma, en el primer semestre de 2011 continuó la *performance* positiva de 2010, año en el que se revirtió el comportamiento negativo que ambos indicadores habían tenido en 2008 y 2009. En el caso de las escrituras traslativas de dominio, las mermas habían sido de 0,9% y 21,8%, respectivamente, en tanto que en el de las hipotecarias, las caídas habían sido de 10,6% y 37,2%, correspondientemente. No obstante, merece mencionarse, pese al incremento de

ambos indicadores en los dos últimos años, que todavía no se recuperaron los niveles de igual período de 2008, así como el relativo estancamiento de la compra-venta de inmuebles en la Posconvertibilidad, a diferencia de otros sectores de la economía (y en particular, del sector de la construcción) donde se superaron ampliamente los registros de los años noventa (Gráfico A-III-2).

### GRÁFICO A-III-2

#### MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS TRASLATIVAS Y ESCRITURAS HIPOTECARIAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Registro de la Propiedad Inmueble.

El relativo estancamiento de la compra-venta de inmuebles puede vincularse a las dificultades para el acceso al crédito hipotecario durante este período. En tal sentido, la comparación entre la evolución de las escrituras traslativas de dominio y las hipotecarias, permite ver que la recuperación del mercado inmobiliario posterior a la devaluación estuvo impulsada por ahorros privados, movilizados por fuera del sistema bancario y financiero. Durante el conjunto del año

2001, cuando todavía regía la Convertibilidad, el promedio mensual de escrituras era de 6.646, levemente inferior al del primer semestre de 2011 (7.341 escrituras). En cambio, el promedio mensual de hipotecas (estrechamente vinculado a la evolución de los préstamos) descendió abruptamente respecto de 2001: entonces era de 1.696 hipotecas por mes, en tanto que en la primera mitad de 2011 fue de sólo 463.

## PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La evolución de los préstamos hipotecarios otorgados en moneda nacional al sector privado en todo el país<sup>2</sup> -indicador que refleja el crédito recibido para la construcción y compra de inmuebles- mostró, en el segundo trimestre de 2011, una suba de 17,7%, debido a que fue mayor el surgimiento de nuevas operaciones que la cancelación de cuotas de créditos ya existentes. El primer trimestre también había tenido un crecimiento significativo (15,8%), como resultado de lo cual la primera mitad del año cerró con una suba de 16,7%. Durante este último período, estos préstamos equivalieron al 99% del total.

Cabe decir que la mayor tasa de crecimiento de los últimos años se efectivizó en el primer trimestre de 2008 (41%), momento a partir del cual se observó una persistente desaceleración del ritmo de incremento de los mismos, hasta tener incluso, en el primer trimestre de 2010, una caída interanual (1,5%). Cabe destacar la creciente recuperación que éstos tuvieron a partir del segundo trimestre del dicho año, hasta alcanzar,

en los primeros meses de 2011, incrementos superiores al 15%. Sin embargo, la recuperación resulta relativamente magra, sobre todo teniendo en cuenta el significativo aumento en el precio de las viviendas y las elevadas tasas de interés. Estos elementos ponen en evidencia la necesidad de desarrollar un sistema crediticio que sea más acorde con los ingresos y las necesidades de financiamiento de sectores medios de la población.

Por otro lado, los préstamos en moneda extranjera (1% del total) mostraron en el segundo trimestre de 2011 una caída de 7,7% con respecto a igual período del año anterior. En el primer trimestre del año, la merma había sido incluso mayor (9,1%). De esta manera, en lo que va de 2011, se continuó la tendencia a la baja iniciada en el segundo trimestre de 2010, cuando se interrumpió el comportamiento fuertemente positivo que este tipo de préstamos había tenido desde el año 2004. Asimismo, cabe decir que los valores absolutos de los préstamos hipotecarios en moneda extranjera están muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación (Cuadro A-III-2).

### CUADRO A-III-2

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS AL SECTOR PRIVADO EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA. PROMEDIO TRIMESTRAL DEL STOCK. EN VALORES ABSOLUTOS (\$ M Y USD M) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 2002/2011**

PERÍODO	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL		PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA	
	PROMEDIO TRIMESTRAL (\$ M) <sup>1</sup>	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PROMEDIO TRIMESTRAL (USD M) <sup>1</sup>	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>2002</b>	<b>11.324</b>		<b>2.090</b>	
Trimestre I	8.901	149,3	6.810	-49,5
Trimestre II	12.775	275,1	1.157	-91,4
Trimestre III	12.135	261,5	320	-97,6
Trimestre IV	11.485	255,4	71	-99,5
<b>2003</b>	<b>10.102</b>	<b>-10,8</b>	<b>20</b>	<b>-99,0</b>
Trimestre I	10.911	22,6	27	-99,6
Trimestre II	10.255	-19,7	24	-97,9
Trimestre III	9.837	-18,9	12	-98,3
Trimestre IV	9.406	-18,1	17	-75,9

(continúa)

<sup>2</sup> El stock promedio de préstamos del sistema financiero en cada período incorpora los otorgados en períodos anteriores, las cancelaciones y los nuevos préstamos. Este indicador sirve sólo como aproximación de la evolución de los préstamos hipotecarios, porque puede suceder que el stock permanezca constante por una cancelación de préstamos anteriores de igual magnitud al nuevo flujo, aún cuando esta última sea importante. Además, puede ocurrir que el stock se incremente porque aumente la morosidad. Asimismo, se advierte que la información sobre préstamos hipotecarios presentada corresponde al total de la economía nacional.

**CUADRO A-III-2 (CONTINUACIÓN)**

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS AL SECTOR PRIVADO EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA. PROMEDIO TRIMESTRAL DEL STOCK. EN VALORES ABSOLUTOS (\$ M Y USD M) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 2002/2011**

PERÍODO	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL		PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA	
	PROMEDIO TRIMESTRAL (\$ M) <sup>1</sup>	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PROMEDIO TRIMESTRAL (USD M) <sup>1</sup>	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>2004</b>	<b>8.896</b>	<b>-11,9</b>	<b>34</b>	<b>67,8</b>
Trimestre I	9.132	-16,3	29	5,1
Trimestre II	8.916	-13,1	30	25,6
Trimestre III	8.826	-10,3	34	188,9
Trimestre IV	8.708	-7,4	42	143,8
<b>2005</b>	<b>8.647</b>	<b>-2,8</b>	<b>59</b>	<b>76,3</b>
Trimestre I	8.735	-4,3	52	82,1
Trimestre II	8.689	-2,5	55	81,7
Trimestre III	8.598	-2,6	58	70,9
Trimestre IV	8.565	-1,6	72	72,7
<b>2006</b>	<b>9.161</b>	<b>5,9</b>	<b>89</b>	<b>49,5</b>
Trimestre I	8.703	-0,4	85	64,1
Trimestre II	8.893	2,3	88	59,6
Trimestre III	9.284	8,0	90	55,2
Trimestre IV	9.762	14,0	91	26,6
<b>2007</b>	<b>11.801</b>	<b>28,8</b>	<b>112</b>	<b>26,3</b>
Trimestre I	10.328	18,7	96	12,9
Trimestre II	11.061	24,4	102	15,1
Trimestre III	12.222	31,6	118	30,6
Trimestre IV	13.593	39,2	133	45,5
<b>2008</b>	<b>15.965</b>	<b>35,3</b>	<b>199</b>	<b>77,6</b>
Trimestre I	14.557	41,0	153	59,1
Trimestre II	15.414	39,3	196	93,2
Trimestre III	16.402	34,2	222	88,6
Trimestre IV	17.486	28,6	225	69,2
<b>2009</b>	<b>17.950</b>	<b>12,4</b>	<b>225</b>	<b>13,1</b>
Trimestre I	18.143	24,6	226	47,1
Trimestre II	18.092	17,4	224	14,0
Trimestre III	17.839	8,8	222	0,0
Trimestre IV	17.726	1,4	229	2,0
<b>2010</b>	<b>18.581</b>	<b>3,5</b>	<b>218</b>	<b>-3,1</b>
Trimestre I	17.870	-1,5	229	1,5
Trimestre II	18.278	1,0	222	-0,9
Trimestre III	18.601	4,3	213	-4,0
Trimestre IV	19.575	10,4	209	-9,0
<b>2011</b>	<b>21.101</b>	<b>16,7</b>	<b>206</b>	<b>-8,4</b>
Trimestre I	20.694	15,8	208	-9,1
Trimestre II	21.509	17,7	205	-7,7

<sup>1</sup> Los promedios trimestrales se construyen en base al promedio mensual de los créditos.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de BCRA.

En lo que respecta a las tasas ofrecidas (TNA), de acuerdo a datos del Banco Central, entre junio de 2010 e igual período de 2011, las mismas crecieron 7,3%, rondando, en este último período, el 14,9%.

## DEPARTAMENTOS DE DOS Y TRES AMBIENTES EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

### SUPERFICIE EN VENTA DE UNIDADES RESIDENCIALES

En la segunda quincena de abril de 2011, de acuerdo a datos provistos por el *Sistema Buscainmueble*, se publicaron para la venta en la Ciudad de Buenos Aires un total de 3.214 departamentos de dos y tres ambientes por una superficie total de 191.091 m<sup>2</sup>, y un monto superior a los USD 365M. La mayor superficie corresponde a departamentos usados de tres ambientes, con una notable diferencia entre el área ofertada de este segmento por sobre los otros tres.

Analizando por zonas<sup>3</sup> la superficie de los departamentos ofertados en venta, en algunas de

ellas hay un barrio cuya oferta predomina. Esto sucede en el *Eje Norte Tradicional*, que abarca el 23% del total de la Ciudad, y en el cual más de la mitad de la extensión se encuentra en Palermo, que es además el barrio de mayor oferta. En el *Eje Sur* se oferta el 13,9% de los m<sup>2</sup> publicados de la Ciudad, concentrándose el 41,6% de su oferta en Barracas. De modo similar, en la *Zona Histórica*, el 53% de la superficie se concentra en Balvanera y, en el *Eje Oeste*, en menor medida, en Flores. Estos cuatro barrios mencionados se encuentran entre los más importantes del mercado. El caso de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* es diferente: es la segunda zona que mayor superficie en venta ofrece en la Ciudad –poco más del 22% del total-, pero allí la disponibilidad se distribuye en forma pareja en cuatro de sus barrios, quedando relegado Villa Pueyrredón, por ser un barrio con pocas unidades usadas en venta.

Por otro lado, entre las zonas más marginales del mercado se encuentran el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto*, ambas netamente residenciales conformadas en conjunto por 12 barrios. Entre ambas suman tan solo el 8% del total de la oferta en la Ciudad (Cuadro A-III-3).

### CUADRO A-III-3

#### MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA EN VENTA (EN M<sup>2</sup>). DEPARTAMENTOS DE DOS Y TRES AMBIENTES, POR ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA	2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		TOTAL
	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Eje Norte Tradicional	7.893	7.556	6.901	21.517	43.867
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	10.679	6.225	10.732	14.617	42.253
Eje Sur	3.465	4.424	4.962	13.720	26.571
Zona Histórica	2.023	6.811	1.956	11.694	22.484
Eje Oeste	4.270	2.179	3.280	7.261	16.990
Borde del Eje Norte	4.340	1.956	2.956	4.928	14.180
Entorno Agronomía	2.760	1.056	2.651	2.328	8.795

(continúa)

<sup>3</sup> En las secciones *Construcción* y *Mercado Inmobiliario*, la Ciudad de Buenos Aires se divide en 10 zonas, de acuerdo a las características de su desarrollo inmobiliario: la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* (compuesta por el barrio de Puerto Madero); la *Zona Central de Negocios* (Retiro y San Nicolás); el *Eje Norte Tradicional* (Recoleta, Belgrano y Palermo); el *Borde Eje Norte* (Colegiales, Coghlan, Núñez y Saavedra); la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón); el *Eje Sur* (Barracas, Constitución, La Boca, Villa Lugano, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati y Villa Riachuelo); la *Zona Histórica* (Balvanera, Boedo, Montserrat, San Cristóbal y San Telmo); el *Entorno Agronomía* (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, La Paternal, Villa General Mitre, Villa Santa Rita y Villa Ortúzar); el *Eje Oeste* (Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield, Villa Luro) y el *Entorno Devoto* (Monte Castro, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Real y Versalles). Para más especificaciones, véase el anexo de esta sección.

**CUADRO A-III-3 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA EN VENTA (EN M<sup>2</sup>). DEPARTAMENTOS DE DOS Y TRES AMBIENTES, POR ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONA	2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		TOTAL
	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Entorno Devoto	1.893	774	1.847	1.720	6.234
Zona Central de Negocios	308	1.952	828	2.515	5.603
Zona Inmobiliaria Exclusiva	802	167	2.239	906	4.114
<b>Todos los Barrios</b>	<b>38.433</b>	<b>33.100</b>	<b>38.352</b>	<b>81.206</b>	<b>191.091</b>

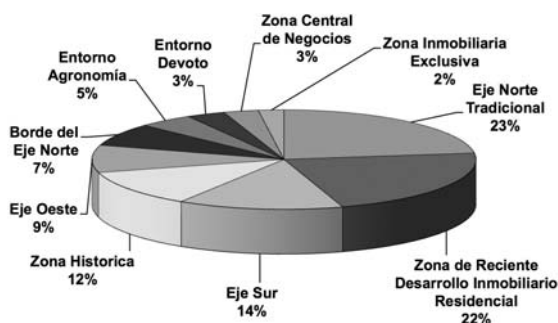
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

El área correspondiente a unidades de dos ambientes fue de 71.533 m<sup>2</sup>, en tanto que la de los departamentos de tres, de 119.558 m<sup>2</sup>. Considerada la oferta por zona y tomando de manera conjunta los departamentos de dos y tres ambientes, se observa que entre el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* se encuentra el 45% de la oferta (Gráfico A-III-3).

A su vez, si se toman los diez barrios con mayor superficie ofertada tanto de dos como de tres ambientes, los mismos acumulan el 58,3% del total de la Ciudad. Además, dentro de estos diez barrios, Palermo, Caballito y Almagro se encuentran entre los que más superficie en venta ofrecen en los cuatro segmentos analizados (nuevos y usados de dos y tres ambientes). En cambio, barrios como Villa Urquiza o Villa Pueyrredón tienen fuerte presencia en departamentos a estrenar pero escasa en usados (Cuadro A-III-4).

**GRÁFICO A-III-3**

**MERCADO INMOBILIARIO. PARTICIPACIÓN EN LA SUPERFICIE OFERTADA EN VENTA POR ZONAS INMOBILIARIAS (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

**CUADRO A-III-4**

**MERCADO INMOBILIARIO. DIEZ BARRIOS CON MAYOR SUPERFICIE (EN M<sup>2</sup>) DE DOS Y TRES AMBIENTES EN VENTA, POR TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

BARRIO	2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		TOTAL BARRIO
	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Palermo	5.818	4.159	3.561	10.206	23.744
Recoleta	850	1.803	2.102	7.263	12.018
Balvanera	694	3.477	756	6.968	11.895
Barracas	2.411	1.037	2.569	5.037	11.054
Villa Urquiza	3.515	1.101	3.995	2.193	10.804
Caballito	1.958	1.591	1.975	4.753	10.277
Almagro	1.712	1.748	2.026	3.659	9.145
Belgrano	1.225	1.594	1.238	4.048	8.105
Villa Crespo	1.975	1548	1139	3.389	8.051
Flores	1.909	668	1.184	2.534	6.295
<b>Todos los Barrios</b>	<b>38.433</b>	<b>33.100</b>	<b>38.352</b>	<b>81.206</b>	<b>191.091</b>

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Del análisis de estos diez barrios que encabezan la superficie en venta, se aprecia con claridad la concentración del mercado y la permanencia del patrón histórico de desarrollo de la Ciudad, pues la mayor parte se ubica en barrios tradicionales o cercanos al centro: entre ellos están los tres que conforman el *Eje Norte Tradicional*, y cuatro pertenecientes a la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*. De los tres restantes (Balvanera, Flores y Barracas), además de ser barrios típicamente residenciales, los dos últimos asimismo son parte, desde hace años, del *boom* inmobiliario.

Por último, sobre la cantidad total de superficie de dos y tres ambientes de la Ciudad, la de dos ambientes se reparte de forma pareja, tanto dentro de su segmento (53,7% son a estrenar, 46,3% usados), como con respecto a la Ciudad: el 20,1% de la misma corresponde a departamentos de dos ambientes a estrenar y el 17,3% son usados, conformando éstos la menor porción del mercado. Con los departamentos de tres ambientes, la diferencia es a favor de las unidades usadas, la fracción más grande del mercado, dado

que las mismas concentran 42,5% del total ofertado en la Ciudad, mientras que los departamentos a estrenar tienen el 20,1%.

#### **VALOR DEL M<sup>2</sup> DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA**

Pasando al valor del m<sup>2</sup>, en la segunda quincena de abril, en los departamentos de dos ambientes a estrenar, el promedio de la Ciudad fue de USD 2.034. Todos los barrios del *Eje Norte Tradicional* y del *Borde del Eje Norte* junto a Almagro exhiben valores más elevados, en tanto, los del *Eje Oeste* poseen los más bajos. En el resto de las zonas el valor medio oscila entre USD 1.581 m<sup>2</sup> y USD 2.021. Por el lado de los departamentos de dos ambientes usados, el precio promedio de la Ciudad fue de USD 1.886 m<sup>2</sup>, con valores extremos en los barrios del *Eje Norte Tradicional*, que superan los USD 2.400, y en los del *Eje Sur*, donde ronda los USD 1.300, con la excepción en esta última zona de Barracas, donde el m<sup>2</sup> asciende a USD 1.616 (Anexo 1).

En lo que respecta a las unidades de tres ambientes a estrenar, el valor por m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad fue de USD 2.053. También en este rubro los barrios del *Eje Norte Tradicional* y del *Borde del Eje Norte* junto a Villa Urquiza superan la media ciudadana, y en el *Eje Oeste* tienen el costo más bajo (USD 1.445).

En las unidades de tres ambientes usadas, el valor del m<sup>2</sup> es bastante inferior que en las a estrenar: USD 1.795. Una vez más, hay diferencia entre esta media y los valores correspondientes al *Eje Norte Tradicional*, el *Borde del Eje Norte* y la *Zona Central de Negocios*, donde el m<sup>2</sup> supera los USD 2.300 en la primera y los USD 2.100 en los otros. En los barrios del *Eje Sur* (excepto Barracas), en cambio, los importes están apenas por encima de los USD 1.300.

En suma, en departamentos a estrenar de dos y tres ambientes, la Ciudad presenta valores por m<sup>2</sup> ostensiblemente más elevados que los usados correspondientes. A su vez, en los cuatro rubros, estos precios pueden agruparse en tres franjas, en consonancia con sus respectivos barrios. Los del *Eje Norte Tradicional* y los del *Borde del Eje Norte*, ocasionalmente junto a Retiro y Villa Urquiza, representan el segmento más caro; en el medio se encuentran los de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, Barracas y, en este período relevado, Villa Santa Rita<sup>4</sup>, donde los valores del m<sup>2</sup> son los más cercanos al promedio de la Ciudad. Por último, está el enorme conjunto de barrios en los que el precio cae por debajo de la media de la Ciudad, reflejando la menor dinámica y desarrollo del mercado.

## EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M<sup>2</sup>

La variación interanual abril 2010-abril 2011 del precio por m<sup>2</sup> de los departamentos de dos ambientes a estrenar acumula un crecimiento para el total de la Ciudad de 7,1%. El mercado es más dinámico en Núñez, Almagro, Saavedra y Villa Pueyrredón, donde el aumento del precio por m<sup>2</sup> fue de entre 10% y 22,2%, es decir, superior a la media de la Ciudad. En contraste manifestaron un mínimo descenso Barracas (1,2%) y Caballito (0,9%).

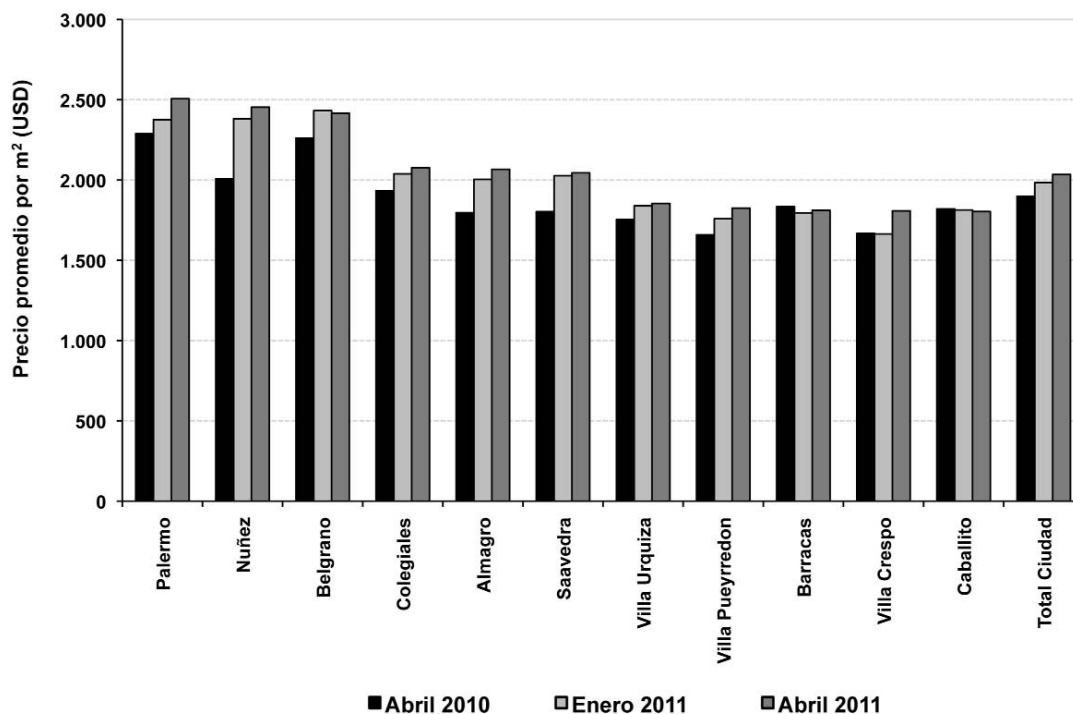
En cuanto al período enero 2011-abril 2011, el precio promedio por m<sup>2</sup> del mismo tipo de departamentos para el conjunto de la Ciudad creció 2,5%. Los barrios con mayor aumento intertrimestral fueron Villa Crespo y Palermo, con 8,7% el primero y 5,4% el segundo mientras que Belgrano y Caballito en este período mostraron caídas del valor del m<sup>2</sup> (0,7% y 0,6% respectivamente) (Gráfico A-III-4).

---

<sup>4</sup> Se trata de 25 departamentos de un mismo edificio.

**GRÁFICO A-III-4**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2010, ENERO 2011 Y ABRIL 2011**



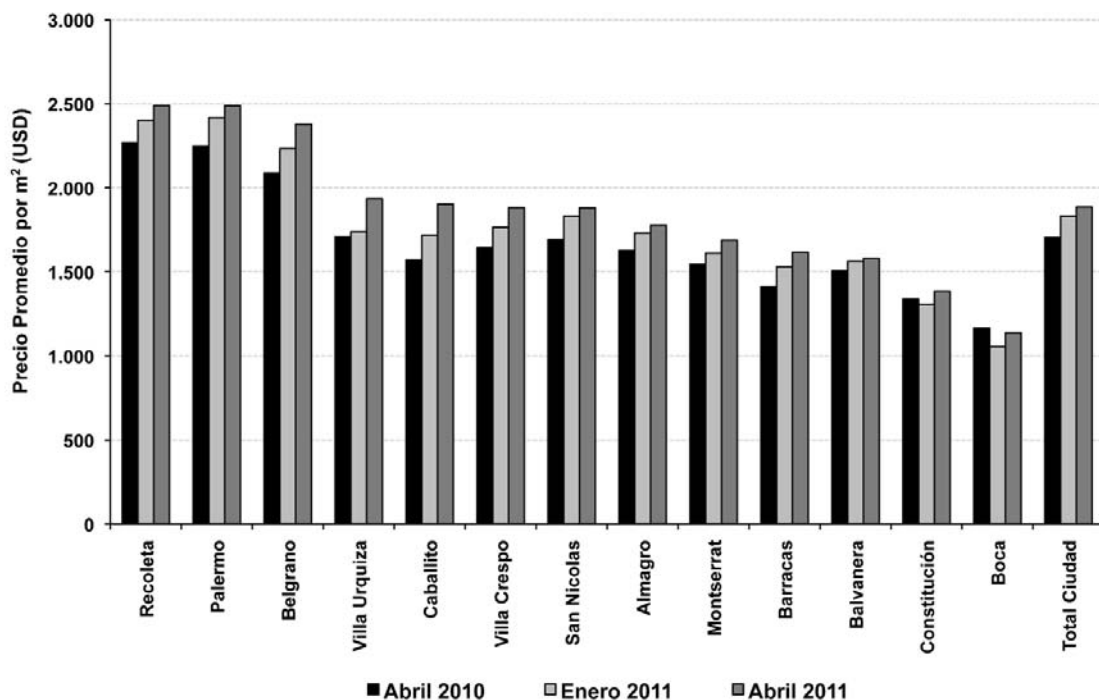
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Por el lado de la variación interanual del precio por m<sup>2</sup> para los departamentos de dos ambientes usados, la media en la Ciudad creció 10,7%. A nivel barrial, en este período hubo enormes incrementos en Caballito (21,2%), Villa Crespo y Barracas (14,6%) y Belgrano (14%), y un único barrio con descenso, La Boca (2,6%).

En relación a la variación intertrimestral enero 2011-abril 2011, el valor del m<sup>2</sup> aumentó 3% para el conjunto de la Ciudad. Los mayores incrementos se dieron en Villa Urquiza, Caballito y la Boca, de 11,3%, 10,7% y 7,8% respectivamente. No hubo caídas en los barrios relevados durante este período (Gráfico A-III-5).

**GRÁFICO A-III-5**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2010, ENERO 2011 Y ABRIL 2011**



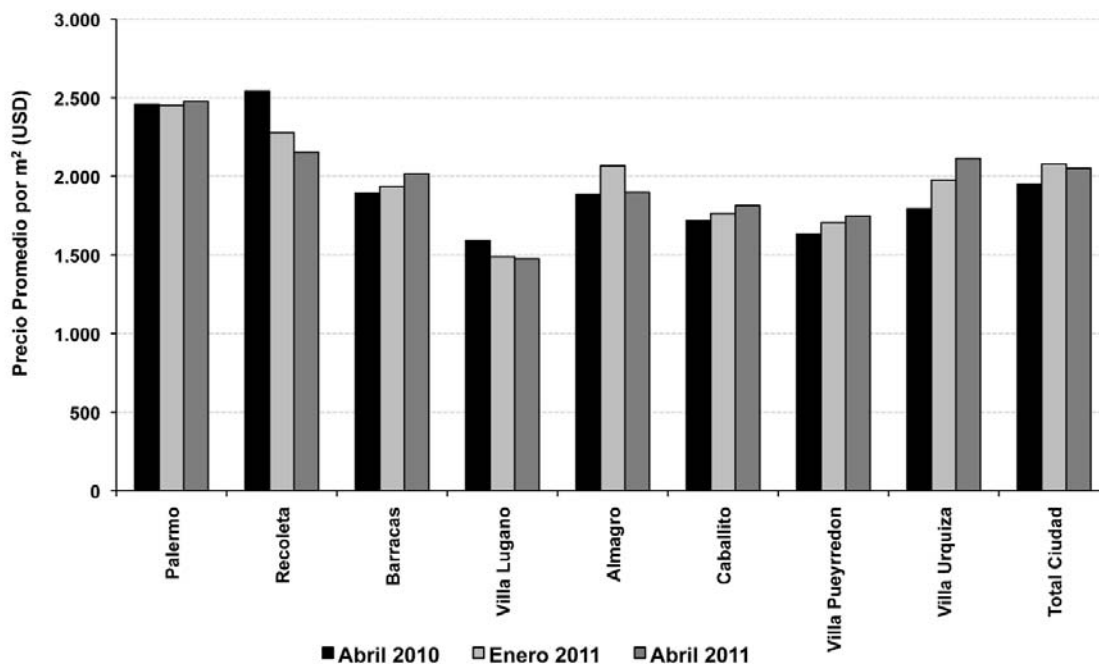
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Continuando con la variación entre abril de 2010 y abril de 2011 del precio por m<sup>2</sup> de los departamentos de tres ambientes a estrenar, la media porteña creció 5,1%. Los barrios con las expansiones más significativas fueron Villa Urquiza (17,8%), y Villa Pueyrredón (7,1%), mientras que en Recoleta cayó este valor (15,2%) como también en Villa Lugano (7,3%).

Con respecto a la variación intertrimestral del valor del m<sup>2</sup> durante el período enero 2011-abril 2011, el promedio de la Ciudad decreció 1,3%. En este sentido mostraron caídas importantes los barrios de Almagro (8,1%) y Recoleta (5,4%), en tanto que hubo incrementos en Villa Urquiza (6,9%) y Barracas (4,2%) (Gráfico A-III-6).

**GRÁFICO A-III-6**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2010, ENERO 2011 Y ABRIL 2011**



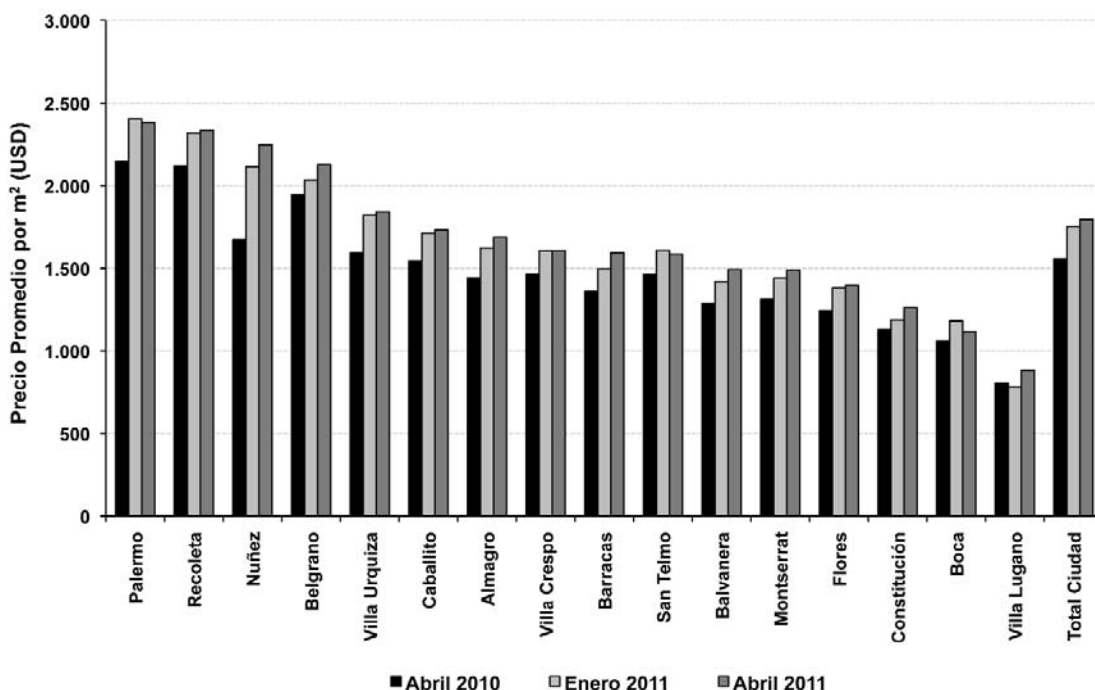
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En relación a los departamentos de tres ambientes usados, la variación interanual en abril 2011 del precio promedio del m<sup>2</sup> arroja un aumento para la Ciudad de 15,4%. Entre los barrios que superaron esa marca, se encuentran Núñez (34,4%), Barracas (17,4%), Almagro (17,1%) y Balvanera (16%). Siempre dentro de un marco de aumento generalizado, en el resto de los barrios creció entre 5,2% y 15,8%.

Por último, en departamentos de tres ambientes usados, el precio del m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad creció 2,4% en el trimestre enero de 2011-abril de 2011. En algunos barrios el incremento fue mayor, como en Villa Lugano (12,9%), Barracas (6,5%) y Núñez y Constitución (6,2%). En cambio, en La Boca el costo del m<sup>2</sup> descendió 5,5% y en San Telmo lo hizo en 1,6% (Gráfico A-III-7).

**GRÁFICO A-III-7**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES USADOS EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2010, ENERO 2011 Y ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En resumen, el valor del m<sup>2</sup> aumentó en casi todos los segmentos, como lo viene haciendo consistentemente desde hace más de dos años. Cabe resaltar que tanto en departamentos de dos como de tres ambientes es mayor el aumento en las propiedades usadas, siendo en las de tres ambientes en particular donde hay mayor diferencia entre a estrenar y usadas, ya que en las primeras hubo una caída intertrimestral del precio del m<sup>2</sup>.

**PRECIO PROMEDIO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES**

El precio promedio de un departamento de dos ambientes a estrenar en la Ciudad fue, en abril de 2011, de USD 100.357. En este rubro es notable la diferencia de valor entre los barrios del *Eje Norte Tradicional* (USD 136.289) y los del *Eje Oeste* (USD 74.174). Por otro lado, en Almagro,

Saavedra y en menor medida Barracas las unidades tiene un valor cercano al promedio de la Ciudad. Ejemplificado a nivel barrial, entre los valores extremos de estas propiedades se advierte que un departamento de este tipo en Palermo cuesta prácticamente el doble que uno en Balvanera.

En los dos ambientes usados, la media de la Ciudad rondó los USD 83.000 y las asimetrías entre barrios se repiten. En este caso, un departamento en La Boca cotiza a menos de la mitad que uno en Colegiales. En el *Eje Norte Tradicional* y el citado Colegiales este valor está por encima de los USD 110.000; encontrándose los valores cercanos al promedio ciudadano en Barracas, Caballito y Villa Urquiza (Anexo 4).

En cuanto a los departamentos de tres ambientes a estrenar, el valor medio en la Ciudad es de

USD 153.151, también superado en el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Central de Negocios*, donde estas unidades cuestan cerca de USD 195.000 llegando a los USD 200.000 en Palermo. En este segmento hay que destacar a Villa Lugano, único barrio en el que un departamento de tres ambientes a estrenar cuesta mucho menos de la mitad que la media de la Ciudad, incluso menos que los de dos ambientes usados en la mayoría de los barrios.

Con respecto a los de tres ambientes usados, el promedio en la Ciudad es de alrededor de USD 125.000. De la misma forma que con los departamentos a estrenar, en el *Eje Norte Tradicional*, el *Borde del Eje Norte* y la *Zona Central de Negocios* este valor es superado holgadamente. El contraste se da una vez mas en el *Eje Sur*, donde a excepción de Barracas se encuentran los valores más bajos, mientras que el precio más cercano al promedio de la Ciudad lo exhiben los barrios de Caballito y Villa Urquiza.

Concretamente, el sector se ajusta al modelo histórico de la Ciudad según el cual los barrios del *Eje Norte Tradicional* junto a los que presentan oferta del *Borde del Eje Norte* ostentan los precios más elevados en todos los segmentos. La cara

opuesta son aquellos barrios del *Eje Sur* como La Boca y Villa Lugano donde las unidades son más baratas, con la mencionada excepción de Barracas, que por su crecimiento en el último año está entre los más caros. Además de las razones históricas que han privilegiado el desarrollo de la zona norte de la Ciudad, tendencia que continúa actualmente, esta asimetría en los valores también obedece a factores como la mayor superficie de las unidades, menor antigüedad y, en las propiedades a estrenar, las características específicas de las modernas torres, en las que se construyen semipisos exclusivos de enorme costo gracias al valor agregado que ofrecen de seguridad, conexiones *wi-fi*, etc. a los que se le suma la mejor estructura urbana de los barrios más modernos.

Con respecto a la cantidad de unidades en venta, el patrón se asemeja al de superficie ofertada en cuanto a los barrios y las zonas que encabezan la oferta, salvo que la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* ofrece en este rubro más propiedades que el *Eje Norte Tradicional* pero las unidades de la última son más grandes en promedio, de allí que su oferta de superficie sea más amplia (Cuadro A-III-5).

#### CUADRO A-III-5

CANTIDAD DE UNIDADES EN VENTA DE DEPARTAMENTOS DE DOS Y TRES AMBIENTES, POR ZONA, POR TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

BARRIO	2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		TOTAL BARRIO
	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Zona de Reciente Desarrollo					
Inmobiliario Residencial	228	147	150	222	747
Eje Norte Tradicional	145	168	83	277	673
Eje Sur	72	97	77	213	459
Zona Historica	42	152	28	173	395
Eje Oeste	91	49	45	111	296
Borde del Eje Norte	87	42	44	73	246
Entorno Agronomía	57	26	37	33	153
Entorno Devoto	39	19	25	25	108
Zona Central de Negocios	7	47	10	35	99
Zona Inmobiliaria Exclusiva	11	3	15	9	38
<b>Todos los Barrios</b>	<b>779</b>	<b>750</b>	<b>514</b>	<b>1.171</b>	<b>3.214</b>

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En cuanto a los barrios, los diez con mayor cantidad de registros son los mismos con mayor superficie ofertada en venta y acumulan el 57% del total. Finalmente, el 60% del mercado corresponde a unidades usadas y discriminando a su vez por tipo de propiedad, del total ofertado, 52,4% corresponde a unidades de tres ambientes (Anexo 1).

## TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES

En lo que respecta al tamaño promedio de las unidades de dos y tres ambientes a la venta, se observa que tanto para la Ciudad como para la mayoría de los barrios, los departamentos a estrenar son más grandes que los usados. En este sentido se destaca Villa Pueyrredón, un barrio principalmente de unidades a estrenar, encontrándose las mismas dentro de las más pequeñas de su rubro (Cuadro A-III-6).

### CUADRO A-III-6

**MERCADO INMOBILIARIO. MAYORES Y MENORES SUPERFICIES, SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

		M <sup>2</sup>	BARRIO	M <sup>2</sup>	ZONA
<b>2 Ambientes a estrenar</b>	Mayor Superficie	56	Belgrano	54	Eje Norte Tradicional
	Menor Superficie	43	Balvanera, Villa Pueyrredón	44	Zona Central de Negocios
<b>2 Ambientes Usados</b>	Mayor Superficie	52	Barracas, Colegiales	47	Borde del Eje Norte
	Menor Superficie	41	San Nicolás	41	Entorno Devoto, Entorno Agronomía
<b>3 Ambientes a estrenar</b>	Mayor Superficie	88	Recoleta	83	Eje Norte Tradicional, Zona Central de Negocios
	Menor Superficie	49	Villa Lugano	64	Eje Sur
<b>3 Ambientes Usados</b>	Mayor Superficie	79	Palermo, Recoleta	78	Eje Norte Tradicional
	Menor Superficie	55	Villa Lugano	64	Eje Sur

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En pocas palabras, entre los barrios que superan las amplitudes promedio porteñas se encuentran los del *Eje Norte Tradicional* en todos los casos, sumándose Barracas, Villa Crespo y Flores dentro de los departamentos de dos ambientes a estrenar; Barracas, Constitución y Colegiales en dos ambientes usados y Barracas y Núñez en tres ambientes usados (Anexo 6).

## ALQUILER DE VIVIENDAS

Hasta 2008, uno de los rasgos característicos del mercado inmobiliario había sido la escasez de oferta de departamentos en alquiler, lo que se encontraba vinculado con la insuficiencia de crédito para la adquisición de inmuebles para los segmentos de ingresos medios. Posteriormente, un gran número de propiedades se fueron volcando al mercado de alquiler

debido a las consecutivas crisis del campo y crisis financiera internacional, lo que produjo que muchos propietarios quitasen sus unidades de la venta en busca de resguardar las inversiones realizadas y las ofertasen en alquiler hasta que el mercado mostrara signos de recuperación.

A partir de 2009, el mercado de alquileres comenzó una nueva reducción de la oferta que se extiende hasta la actualidad. Las causas de este fenómeno son inciertas, pero es posible suponer que se vincula a la saturación del mercado debido a la alta demanda de unidades en alquiler. La hipótesis válida en otro momento sobre el reingreso de un importante número de unidades al mercado de compra-venta, resulta refutada por el hecho de que en dicho segmento también se observa una disminución de la oferta.

Es necesario mencionar que, paralelamente al mercado de alquileres con los típicos contratos de dos años, en los últimos tiempos un gran número de unidades se ha volcado al alquiler temporario. Dicho mercado se encuentra destinado a profesionales, estudiantes y turistas que se instalan en la Ciudad de Buenos Aires por períodos menores a los dos años y suelen no tener garantía de propiedad. Los propietarios que eligen ofertar sus departamentos bajo esta modalidad piden requerimientos mínimos y logran ingresos dos o tres veces superiores a los que lograrían si los comercializaran en el mercado de alquiler doméstico residencial.

El recuperado anual de un departamento de dos ambientes usado en abril de 2011 promedia para la Ciudad en su conjunto 7,3%<sup>5</sup>, valor superior al registrado en todos los barrios seleccionados, excepto en Barracas, donde se alcanza 7,8%. De los restantes barrios seleccionados, Balvanera es el de mayor valor de recuperado (7,2%), seguido por Palermo (6,8%), San Nicolás (6,6%), Recoleta (6,4%) y

Almagro (6,1%). En tanto, en Caballito (5,6%), Villa Crespo (5,8%) y Belgrano (5,9%) se computan los menores recuperados. Teniendo en cuenta los valores mencionados, puede deducirse que los barrios no seleccionados poseen guarismos de recuperado muy por encima de los que presentan la mayor oferta de unidades, por lo que, son aquellos barrios los que traccionan la media porteña.

Si se tienen en cuenta los barrios seleccionados que ofrecen los valores extremos, se puede afirmar que mientras el recuperado total de la inversión en un departamento se realiza en alrededor de 13 años en Barracas, en Caballito el plazo se extiende a poco menos de 18 años.

En la Ciudad de Buenos Aires se registraron, en abril de 2011, poco más de 1.450 departamentos en alquiler ofertados por el sistema *Buscainmueble*, siendo los de dos ambientes los más numerosos (42% del total), seguidos por los de tres ambientes (26%). Por su parte, los monoambientes constituyeron el 20% del total ofertado, y los de cuatro y cinco ambientes representaron el 9% y el 3%, respectivamente.

Como es habitual, la distribución territorial de los departamentos de mayor valor ofrecidos en alquiler se corresponde con las áreas de más elevado poder adquisitivo de la Ciudad. Se destacan especialmente Puerto Madero, Núñez, Palermo, Retiro, Belgrano y Recoleta, siendo los mismos barrios más cotizados en octubre de 2010 y enero de 2011. Entre éstos, fue Puerto Madero donde se registró el mayor precio de renta mensual para un departamento de 70 m<sup>2</sup> (\$ 6.426), mientras que en las restantes áreas mencionadas, y sólo en éstas, el valor siempre fue superior al del promedio porteño (\$ 3.746).

En la nómina de los alquileres más caros, persiste como el área más valorizada la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* (\$ 6.426 mensuales para un departamento de 70 m<sup>2</sup>); por su parte, el

<sup>5</sup> Dicho recuperado está calculado en base a un departamento usado de dos ambientes (tanto para alquiler como para venta). Esto significa que, si anualmente se recupera el 7,3% del valor del inmueble, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario (mantenimiento, expensas ordinarias y extraordinarias, etc.), la inversión total sería recuperada en un lapso de casi 14 años.

*Eje Norte Tradicional* (\$ 4.283) permanece en el tercer lugar, al que fue desplazado por el *Borde del Eje Norte Tradicional* (\$ 4.466), que se ubica segundo en la nómina. La alta valoración del *Borde del Eje Norte*, ya se había manifestado a principios del corriente año, y es el resultado de la puesta en alquiler de unidades de gran valor en el barrio de Núñez.

Los valores presentados resaltan el modelo urbano de origen histórico de la Ciudad de Buenos Aires, donde los grupos socioeconómicos de mayores recursos han preferido los barrios del norte de la Ciudad para establecer sus residencias (Retiro, Recoleta, Palermo y Belgrano), y que más recientemente, ha incorporado a Puerto Madero y a los barrios del *Borde del Eje Norte* (Núñez, Colegiales, Saavedra y Coghlan) a dicha área de alta valoración inmobiliaria para el segmento residencial. Como se ha mencionado en el párrafo anterior, Núñez, esta siendo objeto de gran valoración inmobiliaria, especialmente en el área comprendida al norte de Av. del Libertador.

Volviendo al análisis de la situación en abril de 2011, se observa que en el resto de las zonas y barrios seleccionados, los precios de los alquileres fueron menores que el promedio de la Ciudad. La *Zona Central de Negocios* quedó desplazada a la cuarta posición (\$ 3.627 para una unidad de 70 m<sup>2</sup>) y el *Entorno Agronomía*, con una de las ofertas más reducidas de la Ciudad, se posiciona como la quinta área por valor de los alquileres de departamentos (\$ 2.974).

En la nómina siguen la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (\$ 2.764), área de una creciente relevancia inmobiliaria en los últimos años, lo que se vincula a la expansión de la oferta residencial hacia nuevas "fajas" y dirigida a segmentos de menores recursos que las unidades del *Eje Norte Tradicional*; en tanto, en la *Zona Histórica*, el

*Entorno Devoto* y el *Eje Oeste*, un departamento de 70 m<sup>2</sup> se renta, en promedio, por \$ 2.692, \$ 2.651 y \$ 2.399 mensuales, respectivamente. Por su parte, el *Eje Sur* se convierte en la zona con los menores valores medios de alquileres mensuales (\$ 2.363), es decir, poco más de la mitad que una unidad de las mismas dimensiones en el *Eje Norte Tradicional*, o casi un tercio del valor de una en la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, pero no muy por debajo de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (Cuadro A-III-7).

**CUADRO A-III-7**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), PRECIO EN BASE A 70 M<sup>2</sup> (\$) Y VARIACIÓN INTERANUAL (%) E INTERTRIMESTRAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M <sup>2</sup> (\$)	VARIACIÓN	
									INTERANUAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M <sup>2</sup> (%)	INTERTRIMESTRAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M <sup>2</sup> (%)
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	3.907	358.657	106	9.693	92	2	6.426	14	4
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.907</b>	<b>358.657</b>	<b>106</b>	<b>9.693</b>	<b>92</b>	<b>2</b>	<b>6.426</b>	<b>14</b>	<b>4</b>
<b>Borde del Eje Norte</b>	Núñez	4.465	317.581	112	7.940	71	11	4.979	77	9
	Colegiales <sup>2</sup>	1.794	90.822	62	3.132	51	17	3.544	28	1
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>6.738</b>	<b>429.857</b>	<b>86</b>	<b>5.511</b>	<b>64</b>	<b>14</b>	<b>4.466</b>	<b>63</b>	<b>6</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Palermo	20.460	1.369.510	75	4.998	67	16	4.686	22	8
	Belgrano	7.111	409.719	76	4.406	58	21	4.033	24	11
	Recoleta	12.216	655.036	68	3.639	54	27	3.753	9	6
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>39.787</b>	<b>2.434.265</b>	<b>73</b>	<b>4.450</b>	<b>61</b>	<b>20</b>	<b>4.283</b>	<b>19</b>	<b>8</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	3.973	235.130	75	4.436	59	38	4.143	28	5
	San Nicolás	2.982	125.191	45	1.897	42	37	2.939	2	3
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>6.955</b>	<b>360.322</b>	<b>58</b>	<b>3.028</b>	<b>52</b>	<b>37</b>	<b>3.627</b>	<b>16</b>	<b>6</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.121</b>	<b>132.614</b>	<b>55</b>	<b>2.327</b>	<b>42</b>	<b>16</b>	<b>2.974</b>	<b>27</b>	<b>32</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo</b>	Villa Crespo	1.986	87.565	47	2.085	44	20	3.086	40	21
	Villa Urquiza	2.017	85.150	46	1.935	42	14	2.955	28	13
<b>Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	3.182	124.249	45	1.775	39	28	2.733	13	2
	Caballito	4.337	160.376	52	1.909	37	28	2.588	21	-1
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>12.063</b>	<b>476.290</b>	<b>48</b>	<b>1.905</b>	<b>39</b>	<b>23</b>	<b>2.764</b>	<b>16</b>	<b>6</b>

(continúa)

**CUADRO A-III-7 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), PRECIO EN BASE A 70 M<sup>2</sup> (\$) Y VARIACIÓN INTERANUAL (%) E INTERTRIMESTRAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M <sup>2</sup> (\$)	VARIACIÓN INTERANUAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M <sup>2</sup> (%)	VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M <sup>2</sup> (%)
Zona Histórica	Montserrat <sup>2</sup>	1.109	45.670	43	1.757	41	36	2.883	27	-2
	Balvanera	4.028	155.404	50	1.943	39	35	2.701	19	9
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>6.977</b>	<b>268.336</b>	<b>47</b>	<b>1.825</b>	<b>38</b>	<b>33</b>	<b>2.692</b>	<b>17</b>	<b>4</b>
Entorno Devoto	Villa Devoto <sup>2</sup>	815	31.430	41	1.572	39	23	2.700	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.918</b>	<b>72.630</b>	<b>44</b>	<b>1.651</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>2.651</b>	<b>31</b>	<b>3</b>
Eje Oeste	Flores	1.813	60.700	55	1.839	33	20	2.344	3	5
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>4.298</b>	<b>147.280</b>	<b>49</b>	<b>1.674</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>2.399</b>	<b>20</b>	<b>7</b>
Eje Sur	Constitución	1.355	53.035	45	1.768	39	27	2.740	30	8
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>4.605</b>	<b>155.435</b>	<b>47</b>	<b>1.602</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>2.363</b>	<b>13</b>	<b>-1</b>
Total Ciudad	<b>Subtotal Barrios</b>									
	<b>Seleccionados</b>	<b>77.550</b>	<b>4.365.225</b>	<b>65</b>	<b>3.635</b>	<b>56</b>	<b>23</b>	<b>3.940</b>		
	<b>Resto Barrios</b>	<b>12.819</b>	<b>470.458</b>	<b>49</b>	<b>1.789</b>	<b>37</b>	<b>22</b>	<b>2.569</b>		
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>90.369</b>	<b>4.835.684</b>	<b>62</b>	<b>3.303</b>	<b>54</b>	<b>23</b>	<b>3.746</b>	<b>24</b>	<b>6</b>

. Sin dato.

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda, GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscalinmueble*.

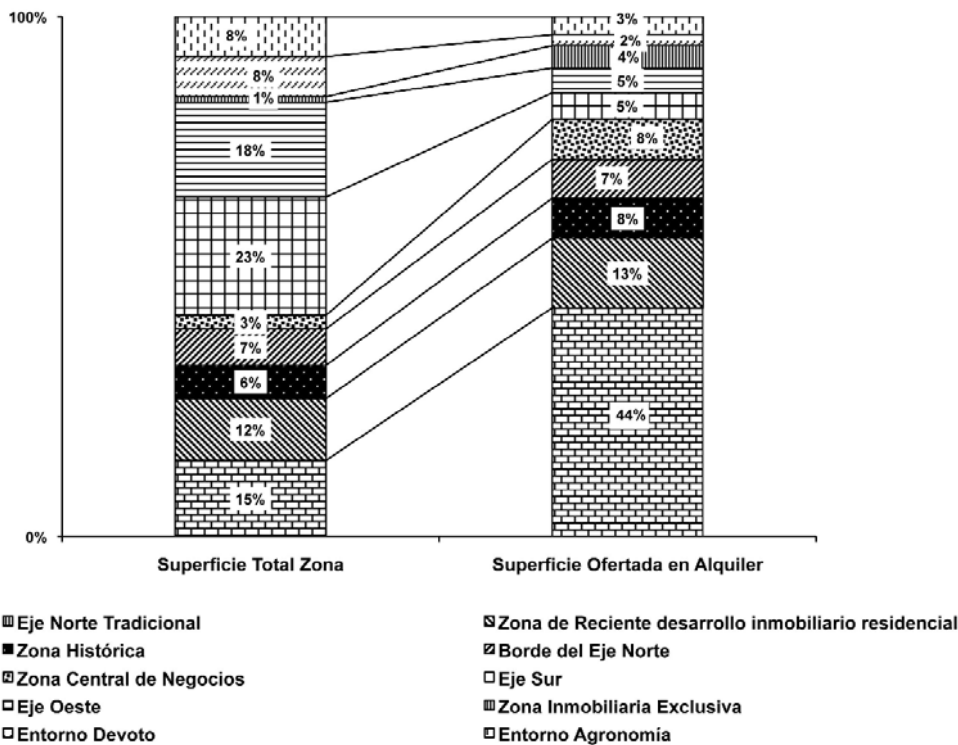
En lo que respecta a la oferta de superficie en alquiler, Palermo es el barrio de la Ciudad que presenta la más extensa (23% del total porteño), seguido por Recoleta (14%), Belgrano (8%), Núñez (5%), Caballito (5%) y Balvanera (4,5%). Pese a que todos redujeron su oferta de m<sup>2</sup>, cabe resaltar que estos barrios siempre concentran el segmento inmobiliario.

En una revisión por zonas, hay una heterogénea distribución de la oferta de alquileres en la Ciudad, con alta concentración en unas pocas. El ejemplo más claro de este fenómeno se observa en el *Eje Norte Tradicional*, que tiene casi la mitad (44%) de la superficie ofertada en la Ciudad, con solo el 15% de la extensión porteña. Asimismo, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Histórica*, las cuales agrupan 13% y 8% del área ofertada en alquiler, respectivamente, pese a

extenderse por sobre 12% y 6% del espacio de la Ciudad; mientras que la *Zona Central de Negocios*, con sólo el 3% de la superficie porteña, concentra el 8% de la oferta; en tanto, el *Borde del Eje Norte* posee la misma participación en la cantidad de alquileres que en su área dentro de la Ciudad (7%). En oposición a estas áreas preferidas para el alquiler de departamentos, se constata que en el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto* hay una reducida oferta (3% y 2% de la superficie en alquiler en la Ciudad, respectivamente), siendo que reúnen 8% del territorio porteño cada una. Por su parte, el *Eje Sur*, con casi un cuarto de el área porteña, sólo oferta 5% de los m<sup>2</sup> del segmento, según el presente relevamiento. Cabe destacar que las zonas con poca oferta se constituyen también como las que poseen las menores superficies solicitadas para la construcción de nuevas viviendas<sup>6</sup> (Gráfico A-III-8).

**GRÁFICO A-III-8**

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL POR ZONA Y SUPERFICIE CONSTRUIDA OFERTADA EN ALQUILER POR ZONA (%). TOTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

<sup>6</sup> Al respecto, véase la sección *Construcción*, en esta misma edición.

En cuanto a las dimensiones de los departamentos en alquiler, se destaca Núñez por poseer las unidades, en promedio, más amplias de la Ciudad, las cuales promedian los 112 m<sup>2</sup>, desplazando de dicha posición a Puerto Madero, que queda segundo con una superficie promedio por unidad de 106 m<sup>2</sup>; en tanto, ambos presentan valores muy por encima del medio local (62 m<sup>2</sup>). Del resto de los barrios, las propiedades más grandes corresponden a Belgrano (76 m<sup>2</sup>), Retiro (75 m<sup>2</sup>) y Palermo (75 m<sup>2</sup>). En el extremo opuesto, Villa Devoto y Montserrat presentan las unidades más pequeñas, de 41 m<sup>2</sup> y 43 m<sup>2</sup>, respectivamente.

En una revisión zonal, y en consonancia con los barrios, se puede observar que mientras la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y el *Borde del Eje Norte*, concentran los departamentos de mayor amplitud (con valores de 106 m<sup>2</sup> y 86 m<sup>2</sup>, respectivamente), el *Entorno Devoto*, *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Sur* presentan los más pequeños (44 m<sup>2</sup> para el primero y 47 m<sup>2</sup> para los restantes). El tamaño de las unidades estarían en consonancia con el público al cual están destinadas: mientras las más grandes se realizan para un sector *premium*, las más pequeñas lo hacen para hogares unipersonales de clase media, de jóvenes y de parejas sin hijos.

En cuanto a la tasa de densidad de departamentos<sup>7</sup> ofertados por zona, la mayor cantidad de unidades publicadas por unidad de superficie se concentra en el *Eje Norte Tradicional*, con 44 departamentos/Km<sup>2</sup>, seguida por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, donde se alquilan, en cada una, 18 departamentos/Km<sup>2</sup>. Dichas áreas, conjuntamente con el *Borde del Eje Norte* y la *Zona Histórica* -las cuales disponen de 15 departamentos/Km<sup>2</sup> y 10 departamentos/Km<sup>2</sup> respectivamente-, superan la densidad promedio para la Ciudad (7 departamentos/Km<sup>2</sup>).

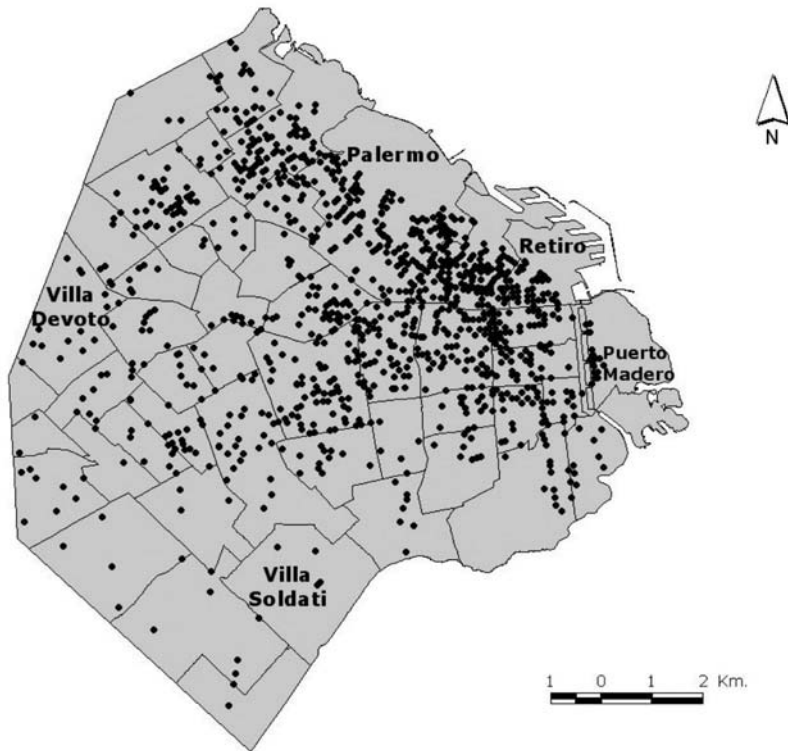
Por su parte, el *Eje Oeste* y *Entorno Agronomía* poseen 4 departamentos/Km<sup>2</sup>. En tanto, la *Zona Central de Negocios* y el *Eje Sur* ofertan 3 departamentos/Km<sup>2</sup> cada uno. La menor densidad es la registrada en el *Entorno Devoto*, donde solo se alcanza 1 departamento/Km<sup>2</sup> (Mapa A-III-1). Cabe resaltar que estos últimos barrios se destacan por la presencia de casas antes que de edificios de departamentos.

---

<sup>7</sup> La tasa de densidad de departamentos surge de relacionar la cantidad de departamentos ofertados en cada zona inmobiliaria con la extensión de dicha área.

### MAPA A-III-1

#### MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



Nota: Cada punto representa un departamento o un edificio con más de un departamento en alquiler.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Si se analiza el precio promedio por m<sup>2</sup> según número de ambientes de la propiedad en alquiler, la variación es mínima. El m<sup>2</sup> más caro es el de las propiedades de cinco ambientes, que se cotiza a \$ 61, mientras que el más barato corresponde a los dos ambientes (\$ 51). En tanto, para los departamentos de uno y cuatro ambientes, el precio del m<sup>2</sup> es de \$ 53, y para los tres ambientes es de \$ 54.

En lo que respecta a las dimensiones de las propiedades, las de un ambiente promedian los 32 m<sup>2</sup>, las de dos ambientes los 44 m<sup>2</sup>, las de tres ambientes los 76 m<sup>2</sup>, las de cuatro ambientes los 122 m<sup>2</sup>, y las de cinco ambientes, los 197 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta el valor promedio por m<sup>2</sup> y la superficie media por ambiente, la renta mensual para un monoambiente es de \$ 1.714 en abril de 2011, la de uno de dos ambientes de \$ 2.275, la de uno de tres ambientes de \$ 4.069, la de uno de cuatro ambientes de \$ 6.391 y, por último la de uno de cinco ambientes de \$ 12.044 (es conveniente recordar que de éstos, la oferta es levemente inferior a 50 unidades). Si a los mencionados valores se les suma el costo promedio de las expensas, se verifica que el precio para el alquiler mensual de un monoambiente es de \$ 1.973, para uno de dos ambientes de \$ 2.580, para una unidad de tres ambientes de \$ 4.602, para una de cuatro ambientes de \$ 7.301 y para una de cinco ambientes de \$ 13.692 (Cuadro A-III-8).

**CUADRO A-III-8**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), UNIDADES NUEVAS (%), UNIDADES USADAS (%) Y EXPENSAS PROMEDIO (\$) POR AMBIENTE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

AMBIENTES	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD (Años)	UNIDADES NUEVAS (%)	UNIDADES USADAS (%)	EXPENSAS PROMEDIO (\$)
1	9.247	493.576	32	1.714	53	19	33	67	259
2	26.993	1.387.699	44	2.275	51	22	22	78	305
3	29.307	1.574.868	76	4.069	54	24	20	80	532
4	16.677	875.544	122	6.391	53	28	9	91	910
5	8.069	493.810	197	12.044	61	38	17	83	1.648
<b>Total Ciudad</b>	<b>90.293</b>	<b>4.825.499</b>	<b>62</b>	<b>3.298</b>	<b>53</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>78</b>	<b>442</b>

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Al hacer un análisis sobre la participación de las unidades a estrenar, es posible afirmar que al menos 1 de cada 3 unidades es nueva en los monoambientes, mientras que dicha proporción es de 1 en 4 para las unidades de dos ambientes, de 1 en 5 para en los de tres ambientes y cinco ambientes y de 1 en cada 10 para los cuatro ambientes.

**DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN ALQUILER**

En cuanto a la distribución de las propiedades a estrenar en alquiler, surge que el 22% de los departamentos que se ofrecen son nuevos o publicados como remodelados a nuevo (Cuadro A-III-9).

**CUADRO A-III-9**

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), ANTIGÜEDAD PROMEDIO (AÑOS), EXPENSAS PROMEDIO (\$) Y PRECIO DE UN ALQUILER EN BASE A 70 M<sup>2</sup> (\$) DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR Y USADOS EN ALQUILER. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

AMBIENTES	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD (Años)	EXPENSAS PROMEDIO (\$)	PRECIO DE UN ALQUILER EN BASE A 70 M <sup>2</sup> (\$)
A estrenar	20.318	1.275.798	62	3.890	63	0	475	4.395
Usados	69.975	3.549.700	62	3.127	51	30	435	3.551
<b>Total Ciudad</b>	<b>90.293</b>	<b>4.825.499</b>	<b>62</b>	<b>3.298</b>	<b>53</b>	<b>23</b>	<b>396</b>	<b>3.741</b>

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

La mayor cantidad de departamentos en alquiler a estrenar se ofrece en Palermo, barrio que contiene 24% de las unidades con estas características de toda la Ciudad. Por su parte, Recoleta concentra 13% y, Belgrano y Puerto Madero 4% de la oferta del mencionado segmento.

En un estudio comparativo por zona, se observa que la *Eje Norte Tradicional* es el área de la Ciudad que presenta la mayor cantidad de unidades nuevas (casi 150 departamentos), lo que representa el 42% del total de departamentos a estrenar en alquiler en la Ciudad, seguida por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, con el 15% de este tipo de oferta.

Por otro lado, se observa que, en tiempos recientes, la construcción ha dado impulso especialmente a la edificación de unidades de dos ambientes. Esto queda claro al observar que este tipo de departamentos en alquiler constituyen 41% de la oferta del segmento a estrenar de la Ciudad, guarismo muy superior al correspondiente a las propiedades de uno y tres ambientes (29% y 23%, respectivamente). Por su parte, las unidades de cuatro ambientes solo significan el 4% del total porteño y las de cinco ambientes 2%.

#### EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER

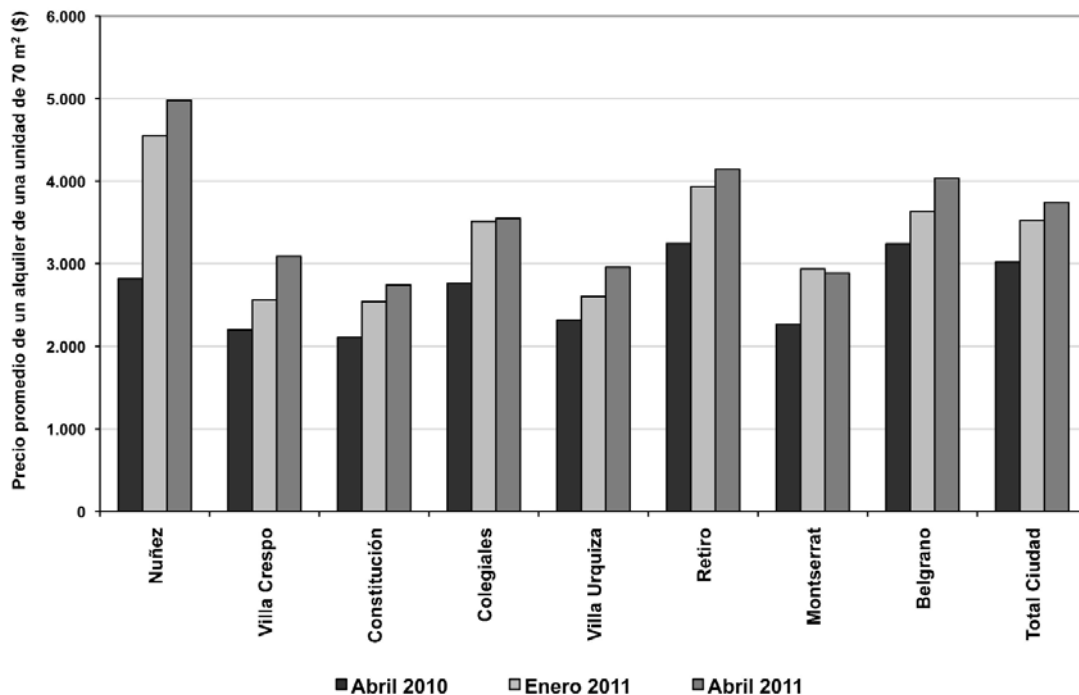
El precio promedio de los departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires creció 24% entre abril de 2010 y el mismo mes de 2011. Dicho aumento responde, en mayor medida, al incremento de la valoración inmobiliaria de sus

unidades por parte de los propietarios, lo que se traduce en aumentos de las rentas y, en menor medida, al alza de los costos de mantenimiento de los edificios y, seguramente también, a la disminución de la cantidad de unidades en alquiler.

Los mayores ascensos interanuales se verificaron en Núñez y Villa Crespo, en donde los precios de los alquileres se incrementaron más de 70% y 40%, respectivamente; en el primero de los barrios y como también sucedió en octubre de 2010 y enero 2011, el aumento fue impulsado por la puesta en el mercado de unidades de gran valor, mientras que en el segundo caso, se vincula a una apreciación inmobiliaria del barrio. La nómina continúa con Constitución (30%), Colegiales (28%), Villa Urquiza (28%), Retiro (28%) y Montserrat (27%). En tanto, Belgrano exhibió una suba similar a la media registrada en la Ciudad (24%) (Gráfico A-III-9).

#### GRÁFICO A-III-9

MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. PRECIOS PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2010, ENERO 2011 Y ABRIL 2011



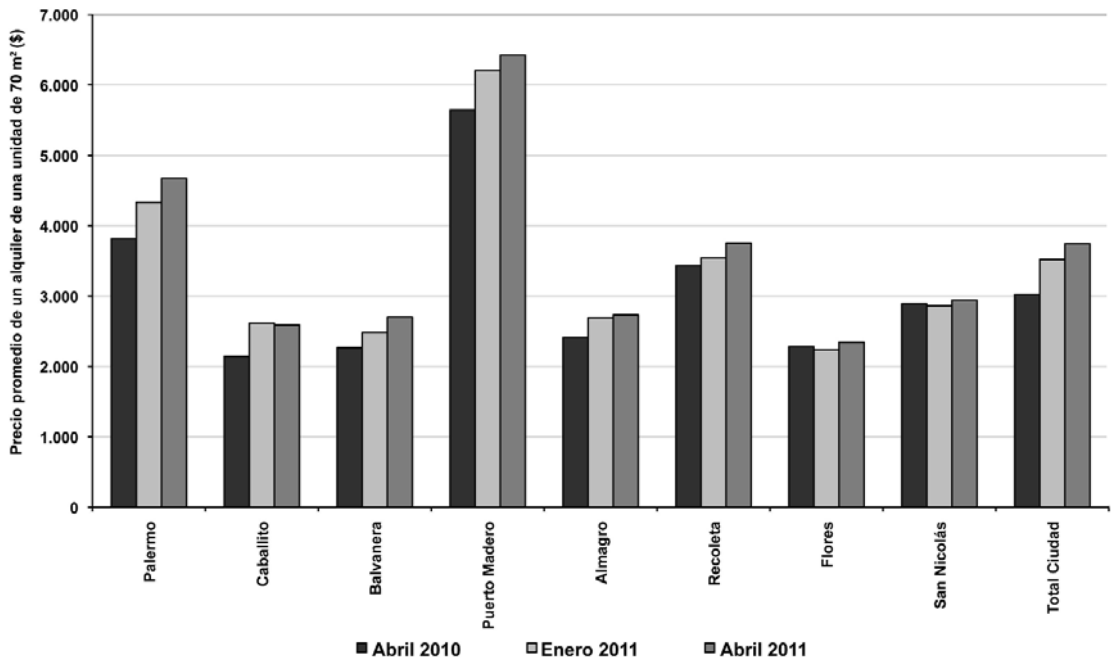
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Por su parte, exhibieron crecimientos menores al promedio de la Ciudad: Palermo (22%), Caballito (21%), Balvanera (19%), Puerto Madero (14%), Almagro (13%), Recoleta (9%), Flores (3%) y San Nicolás (2%). Cabe destacar que por

tercer período consecutivo (antes: octubre 2010 y enero de 2011), ningún barrio ha visto retroceder interanualmente el precio de los alquileres (Gráfico A-III-10).

**GRÁFICO A-III-10**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. PRECIOS PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2010, ENERO 2011 Y ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En lo que se refiere a las variaciones intertrimestrales del precio promedio del m<sup>2</sup> en alquiler, la Ciudad en su conjunto registra un crecimiento de 6%, siendo Villa Crespo y Villa Urquiza los barrios con mayores aumentos (21% y 13%, respectivamente), seguidos por Belgrano (11%), Núñez (9%), Balvanera (9%), Constitución (8%) y Palermo (8%). Por su parte, Recoleta equipara el aumento medio porteño.

Por otro lado, en Montserrat y Caballito el precio del m<sup>2</sup> ha disminuido 2% y 1%, respectivamente. En tanto, han crecido, pero por debajo de los valores medios de la Ciudad: Retiro (5%), Flores

(5%), Puerto Madero (4%), San Nicolás (3%), Almagro (2%) y Colegiales (1%).

**ALQUILER DE VIVIENDAS DE DOS AMBIENTES**

La oferta de unidades de dos ambientes es la de mayor importancia dentro del mercado de alquileres residenciales de la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, 62% se concentra en 9 de los 48 barrios porteños, los que alcanzan, al menos, una oferta de 20 unidades.

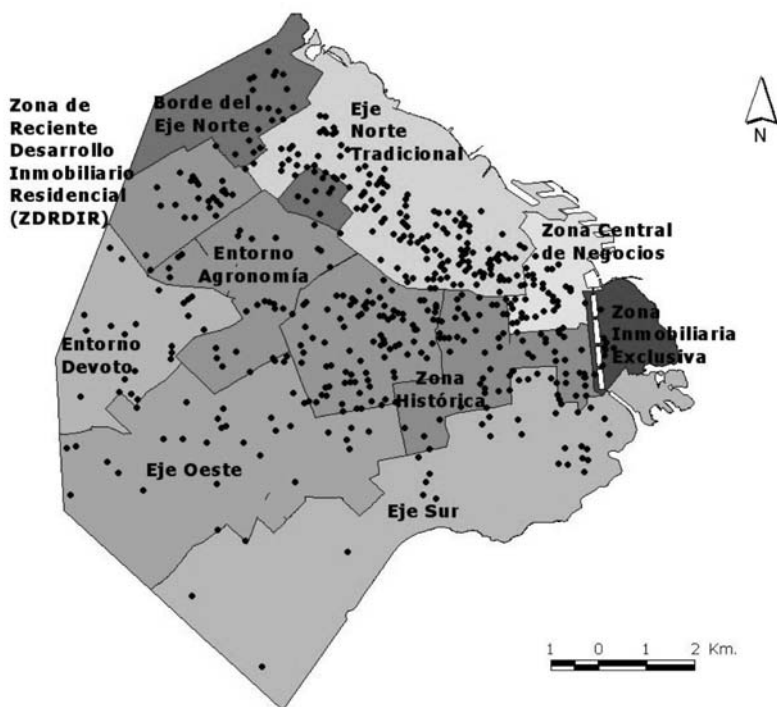
Al realizar un análisis más detallado, Palermo es el barrio que contiene el mayor número de

departamentos de este subsegmento (18%). Por su parte, Recoleta participa con el 12%, Caballito con el 7%, Almagro, Balvanera y San Nicolás con el 5% cada uno, Belgrano y Villa Urquiza con el

4% y Villa Crespo con el 3%, por lo que es posible verificar la muy alta concentración de este mercado (Mapa A-III-2).

**MAPA A-III-2**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE DOS AMBIENTES, POR ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Nota: Cada punto representa un departamento o un edificio con más de un departamento en alquiler.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

En lo que refiere al precio promedio mensual de una unidad de 50 m<sup>2</sup> (valor levemente superior al tamaño medio de las unidades de dos ambientes en alquiler en la Ciudad, el cual es de 44 m<sup>2</sup>), se observa que la mayor renta es la de Palermo, donde el alquiler cuesta \$ 3.441. Es conveniente recordar que en el presente período en estudio, Puerto Madero no alcanza el umbral mínimo de unidades en alquiler, por lo que no aparece en los cuadros aquí presentados. Sin embargo, durante el último período en que dicho barrio superó el umbral, es decir en octubre 2010, dicho barrio había alcanzado precios por m<sup>2</sup> 45% mayores a los

de Palermo y 50% superiores a los de Retiro, lo que se debe al reducido número de unidades en el primero de los barrios y a sus cualidades *premium*.

De los restantes barrios con una oferta mayor a 20 unidades, solo Recoleta (\$ 2.957) y Belgrano (\$ 2.896) superan el promedio de la Ciudad (\$ 2.570). Por su parte, Villa Urquiza, San Nicolás y Villa Crespo superan los \$ 2.000. En tanto, los alquileres promedio mensuales en Almagro, Balvanera y Caballito, se ubican entre los \$ 1.907 y \$ 1.948.

Los costos de las expensas se asocian a la antigüedad de los edificios, a su tamaño, y a los servicios comunes ofrecidos, entre otras cosas, en el presente relevamiento se observa que en Recoleta el valor promedio de una expensa es de \$ 368, en Palermo de \$ 363, en Villa Crespo de \$ 326 y en Belgrano de \$ 306. En contraposición, los valores de expensas de Villa Urquiza (\$ 202) son los menores en la Ciudad.

Realizando la suma del costo promedio de una unidad de 50 m<sup>2</sup> más las expensas medias, se obtiene que el barrio de mayor precio es Palermo, donde el precio de un alquiler integral es de \$ 3.804. Dicho costo es 15% superior a uno de iguales dimensiones en Recoleta (\$ 3.324),

segundo barrio de la nomina, pero 75% mayor al de uno en Caballito (\$ 2.171), barrio de menor valor entre los seleccionados.

La observación de los costos promedios de los alquileres en los diferentes barrios, realiza las diferencias de precios entre distintas zonas de la Ciudad y la semejanza entre barrios de la misma zona. Como ya se ha mencionado, las causas de las variaciones no responden a factores físico-naturales, mas sí, a factores históricos que se han desarrollado en relación con la cercanía tanto a los accesos como a la *Zona Central de Negocios*, siempre privilegiando el norte ante el sur (Cuadro A-III-10).

#### CUADRO A-III-10

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE DOS AMBIENTES. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO EN BASE A 50 M<sup>2</sup> (\$), VALOR DE EXPENSAS PROMEDIO (\$) Y COSTO DE UNA UNIDAD DE 50 M<sup>2</sup> + EXPENSAS PROMEDIO (\$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD PROMEDIO (AÑOS)	PRECIO EN BASE A 50 M <sup>2</sup> (\$)	EXPENSAS PROMEDIO (\$)	PRECIO EN BASE A 50 M <sup>2</sup> + EXPENSAS PROMEDIO (\$)
Palermo	4.797	330.147	47	3.237	69	12	3.441	363	3.804
Recoleta	3.136	185.450	48	2.810	59	19	2.957	368	3.324
Belgrano <sup>1</sup>	1.092	63.251	44	2.530	58	21	2.896	306	3.202
Villa Urquiza <sup>1</sup>	1.047	45.450	40	1.748	43	15	2.170	202	2.372
San Nicolás	1.285	55.086	43	1.836	43	36	2.143	305	2.448
Villa Crespo <sup>1</sup>	875	35.780	42	1.704	41	15	2.045	326	2.371
Almagro	1.286	50.100	38	1.474	39	27	1.948	271	2.218
Balvanera	1.241	48.281	41	1.609	39	37	1.945	272	2.217
Caballito	1.762	67.206	41	1.563	38	31	1.907	264	2.171
<b>Total Ciudad</b>	<b>26.993</b>	<b>1.387.699</b>	<b>44</b>	<b>2.275</b>	<b>51</b>	<b>22</b>	<b>2.570</b>	<b>305</b>	<b>2.875</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

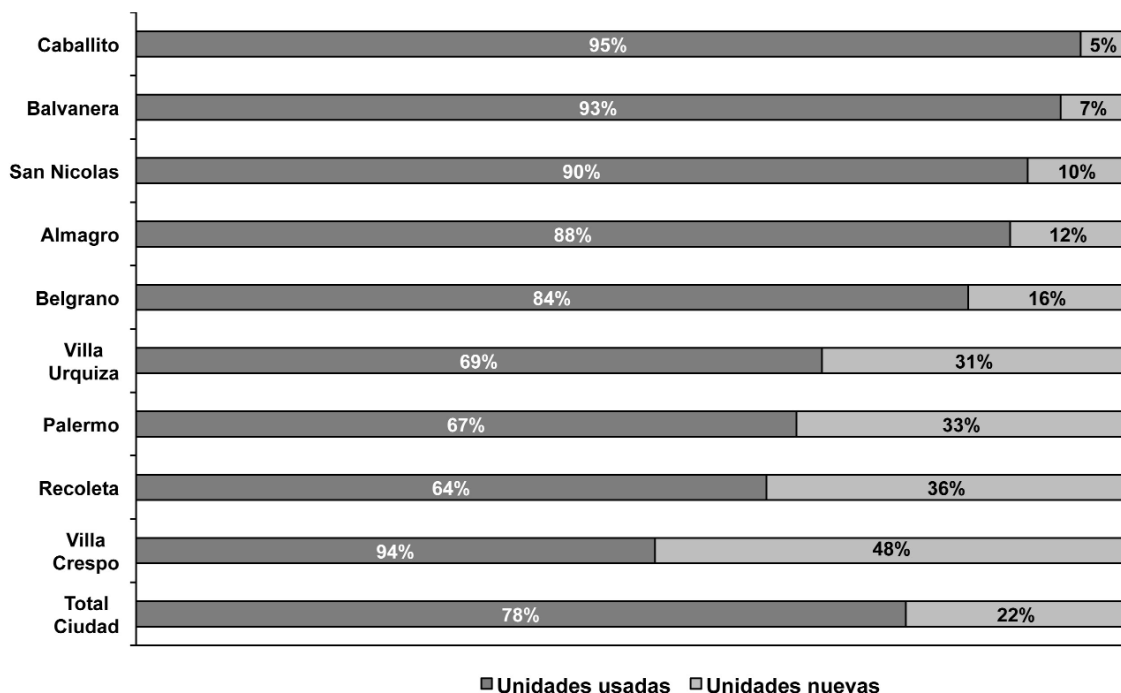
Otro aspecto a hacer mención refiere a la participación de unidades a estrenar y usadas por barrio dentro del mercado de alquileres. Para el total de la Ciudad de Buenos Aires, el 78% de las unidades de dos ambientes que se alquilan son usadas, mientras que el restante 22% son a estrenar, con variaciones según el barrio al que se haga referencia. Por ejemplo, en Villa Crespo y Recoleta, el primero con un reciente *boom* de construcción y el segundo de histórica valoración, el 48% y 36% de las unidades son nuevas, respectivamente. En contraste, en Caballito y Balvanera, las unidades nuevas representan sólo 5% y 7% del mercado, respectivamente. Es

conveniente aclarar que en los barrios de la *Zona Histórica*, un número muy importante de unidades ofertadas como nuevas son, en realidad, restauradas. Asimismo, es interesante observar que Puerto Madero está sufriendo una nivelación progresiva entre los alquileres de departamentos nuevos y usados de dos ambientes, en detrimento de los primeros.

En los barrios que concentran la oferta, el porcentaje de unidades nuevas varía; por ejemplo, en Palermo es del 33% y en Belgrano del 16% (Gráfico A-III-11).

**GRÁFICO A-III-11**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE DOS AMBIENTES. PARTICIPACIÓN (%) DE UNIDADES USADAS Y A ESTRENAR POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

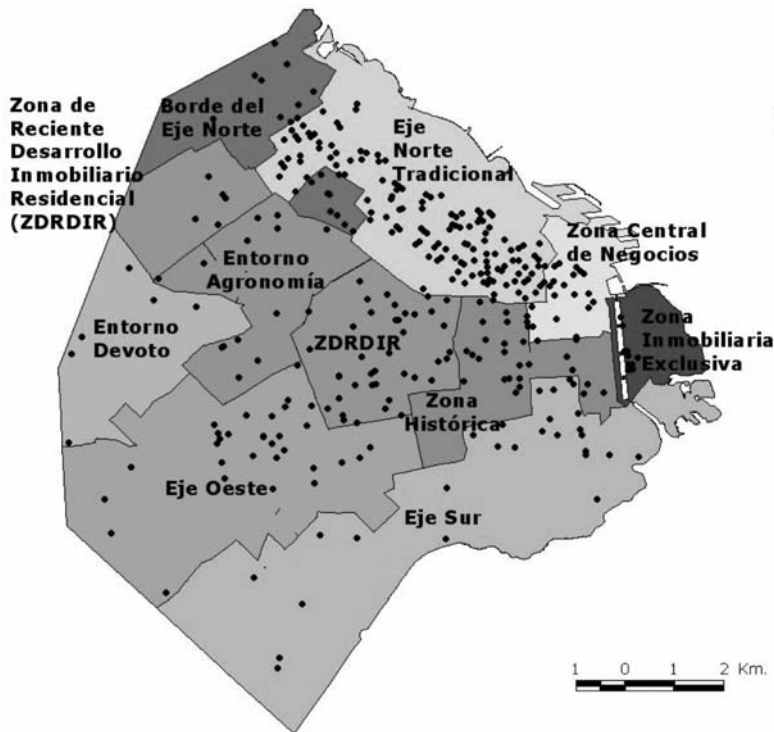
## ALQUILER DE VIVIENDAS DE TRES AMBIENTES

La oferta de unidades de tres ambientes es la segunda de mayor importancia dentro del mercado de alquileres residenciales de la Ciudad de Buenos Aires, después de la de dos ambientes. Sin embargo, casi la mitad de estas unidades está contenida en los únicos cuatro barrios que ofrecen más de 20 departamentos.

Al realizar un análisis más detallado y al igual que en los departamentos de dos ambientes, Palermo es el barrio que contiene la mayor cantidad de unidades en alquiler, representando el 20% del total de la Ciudad. Por su parte, Recoleta y Belgrano participan con el 12% y 10% de los registros, por lo que es posible observar la muy alta concentración de este subsegmento, al igual que en el de dos ambientes, pero esta vez solo en el *Eje Norte Tradicional*, el cual significa 42% de la oferta porteña (Mapa A-III-3).

### MAPA A-III-3

MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE TRES AMBIENTES, POR ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



Nota: Cada punto representa un departamento o un edificio con más de un departamento en alquiler.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En lo que refiere al precio promedio mensual de una unidad de 70 m<sup>2</sup> (valor levemente inferior al tamaño medio de las unidades de tres ambientes en alquiler en la Ciudad, el cual es de 76 m<sup>2</sup>), se observa que, en ausencia de Puerto Madero, la mayor renta es la de Palermo, donde el alquiler es de \$ 5.046. Le siguen en la nómina, Belgrano y

Recoleta, donde los departamentos de las dimensiones ya citadas alcanzan precios de \$ 3.979 y \$ 3.742, respectivamente. Por el contrario, los menores valores se registran en Caballito (\$ 2.495, menos de la mitad de una unidad de igual características en Palermo) (Cuadro A-III-11).

**CUADRO A-III-11**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE TRES AMBIENTES. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO EN BASE A 70 M<sup>2</sup> (\$), VALOR DE EXPENSAS PROMEDIO (\$) Y COSTO DE UNA UNIDAD DE 70 M<sup>2</sup> + EXPENSAS PROMEDIO (\$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

<b>BARRIO</b>	<b>TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)</b>	<b>TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)</b>	<b>PRECIO PROMEDIO (\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>ANTIGÜEDAD PROMEDIO (AÑOS)</b>	<b>PRECIO EN BASE A 70 M<sup>2</sup> (\$)</b>	<b>EXPENSAS PROMEDIO (\$)</b>	<b>PRECIO EN BASE A 70 M<sup>2</sup> + EXPENSAS PROMEDIO (\$)</b>
Palermo	6.793	489.721	86	6.199	72	14	5.046	704	5.750
Belgrano	2.891	164.337	78	4.442	57	17	3.979	827	4.806
Recoleta	3.570	190.831	76	4.060	53	35	3.742	589	4.331
Caballito1	1.503	53.570	68	2.435	36	28	2.495	474	2.969
<b>Total Ciudad</b>	<b>29.307</b>	<b>1.574.868</b>	<b>76</b>	<b>4.069</b>	<b>54</b>	<b>24</b>	<b>3.762</b>	<b>532</b>	<b>4.294</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

En lo que respecta a los valores de expensas en unidades de tres ambientes, es Belgrano, con valores de \$ 827, el barrio que registra el mayor costo de éstas, el cual supera a Palermo (\$ 704) y se ubica muy por encima de Recoleta (\$ 589).

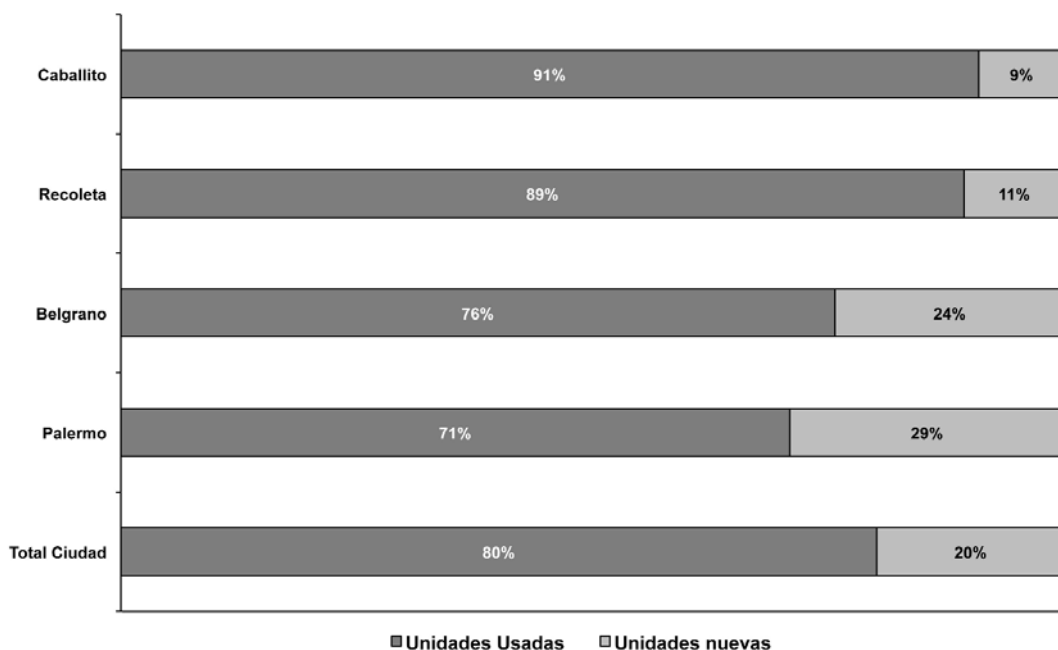
Al tener en cuenta el costo integral del alquiler de un departamento de tres ambientes (alquiler+expensas), se observa que Palermo, con \$ 5.750, supera por casi \$ 950 al segundo de la lista, Belgrano, donde el precio medio de una unidad de las mismas dimensiones es de \$ 4.806. Si bien en el presente período en estudio Puerto Madero no ha sido incluido en el análisis, es interesante mencionar que existe una tendencia, evidenciada desde octubre de 2009, según la

cual, en promedio, los departamentos de tres ambientes de ese barrio, al menos, duplican a los del resto de la Ciudad. También se ha de destacar, que el costo integral de un alquiler promedio en Palermo cuesta casi el doble que uno de iguales dimensiones en Caballito.

El 20% de los departamentos de tres ambientes de la Ciudad que se publican para alquiler son nuevos. Las mayores participaciones a favor de los a estrenar se encuentran en Palermo (29%) y Belgrano (24%), mientras que, por el contrario, en Recoleta y Caballito solo 11% y 9% de la oferta corresponde a unidades nuevas, respectivamente (Gráfico A-III-12).

### GRÁFICO A-III-12

MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE TRES AMBIENTES. PARTICIPACIÓN (%) DE UNIDADES USADAS Y A ESTRENAR POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

### ALQUILER DE VIVIENDAS DE UN AMBIENTE

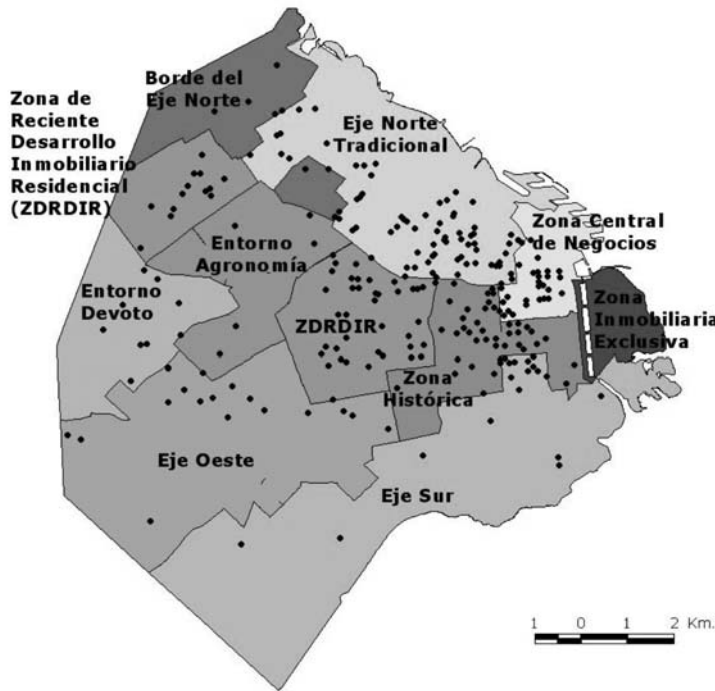
La oferta de unidades de un ambiente es la tercera en importancia dentro del mercado de alquileres residenciales de la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, 44% del total se encuentra contenida en 4 barrios, los cuales son los únicos que ofrecen, al menos, 20 unidades cada uno.

Al realizar un análisis más detallado y, al igual que con los departamentos de dos y tres ambientes, Palermo agrupa la mayor oferta de unidades del segmento (17%), seguido por Recoleta (12%). Por su parte, San Nicolás y Balvanera participan

con 8% cada uno. Lo dicho anteriormente permite observar la muy alta concentración de este subsegmento en el noreste de la Ciudad, en una trama perfectamente continua de barrios (Mapa A-III-4). Esto podría tener que ver con que estos departamentos no solo se utilizan como viviendas, sino que también son usados para desarrollar algún tipo de actividad comercial o de servicios.

**MAPA A-III-4**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE UN AMBIENTE, POR ZONA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Nota: Cada punto representa un departamento o un edificio con más de un departamento en alquiler.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Recoleta y Palermo poseen los mayores precios promedio por una renta mensual de una unidad de 30 m<sup>2</sup>, a saber, \$ 2.032 y \$ 2.021, respectivamente, siendo éstos los únicos barrios que superan la media de la Ciudad, la cual es de \$ 1.601. Por el contrario, en Balvanera se registran los menores valores de renta para un monoambiente: \$ 1.601.

En lo que respecta a las expensas, es Palermo el barrio donde se localizan los costos promedio más altos por este concepto (\$ 354). En tanto, es San Nicolás (\$ 277) el área con las menores expensas promedio. Entonces, se puede afirmar que el valor

de expensas para el promedio de la Ciudad, el cual es de \$ 259 (\$ 25 más que en enero 2011), es traccionado, por los barrios no seleccionados.

Al hacer un análisis del costo mensual de un alquiler integral (alquiler de una unidad de 30 m<sup>2</sup> + expensas), se observa que el precio promedio para la Ciudad es de \$ 1.861, monto superado por Recoleta (\$ 2.330) y Palermo (\$ 2.375). En los restantes barrios seleccionados, los valores registrados se encuentran por debajo de la media porteña, a saber, San Nicolás \$ 1.755 y Balvanera \$ 1.607 (Cuadro A-III-12).

**CUADRO A-III-12**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE UN AMBIENTE. SUPERFICIE TOTAL (M<sup>2</sup>), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M<sup>2</sup>) Y PRECIO PROMEDIO (\$) POR UNIDAD, PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO EN BASE A 70 M<sup>2</sup> (\$), VALOR DE EXPENSAS PROMEDIO (\$) Y COSTO DE UNA UNIDAD DE 70 M<sup>2</sup> + EXPENSAS PROMEDIO (\$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2011**

BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD PROMEDIO (AÑOS)	PRECIO EN BASE A 30 M <sup>2</sup> (\$)	EXPENSAS PROMEDIO (\$)	PRECIO EN BASE A 30 M <sup>2</sup> + EXPENSAS PROMEDIO (\$)
Recoleta	1.072	72.598	32	2.135	68	22	2.032	298	2.330
Palermo	1.667	112.315	35	2.340	67	15	2.021	354	2.375
San Nicolás <sup>1</sup>	647	31.868	29	1.449	49	30	1.478	277	1.755
Balvanera <sup>1</sup>	736	32.365	32	1.407	44	33	1.319	288	1.607
<b>Total Ciudad</b>	<b>9.247</b>	<b>493.576</b>	<b>32</b>	<b>1.714</b>	<b>53</b>	<b>19</b>	<b>1.601</b>	<b>259</b>	<b>1.861</b>

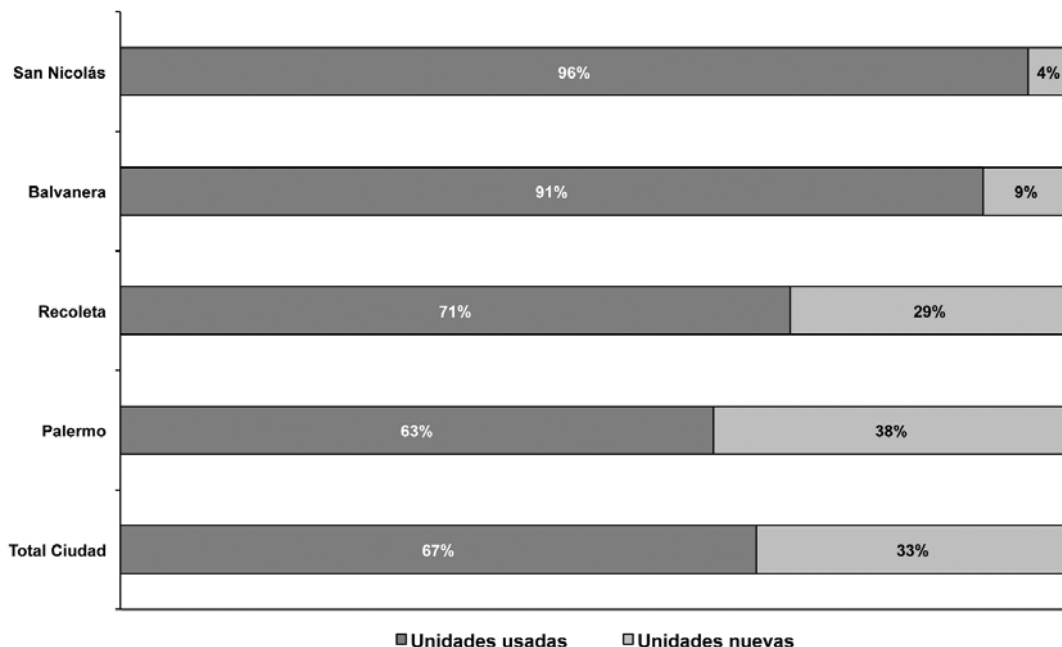
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Con respecto a la participación de unidades nuevas y usadas dentro del mercado, se observa que en los tres subsectores analizados (uno, dos y tres ambientes), el de monoambientes es el que posee la mayor participación de unidades a estrenar en la Ciudad (33%). Sin embargo, entre los diferentes barrios, el comportamiento es dispar: en Palermo los departamentos publicados como nuevos alcanzan 38% de la oferta, mientras en San Nicolás solo el 4% son a estrenar (Gráfico A-III-13).

**GRÁFICO A-III-13**

**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER DE UN AMBIENTE. PARTICIPACIÓN (%) DE UNIDADES USADAS Y A ESTRENAR POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## SÍNTESIS

- Durante el primer trimestre de 2011, se registraron 21.964 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un incremento significativo (14,2%) con respecto a igual período de 2010. En el segundo trimestre, también se verificó una suba, si bien menor (4,8%). Como resultado de este comportamiento, en el acumulado de los primeros seis meses del año, la suba fue de 9,3%. Se continúa así el comportamiento alcista iniciado en 2010, cuando se produjo un aumento de 16,2% que puso fin a la tendencia negativa iniciada a partir del cuarto trimestre del año 2008.
  - Durante el primer trimestre de 2011, hubo 1.324 escrituras hipotecarias, lo que significó una suba interanual de 10,2%, mientras que, en el segundo trimestre, la misma fue de 12,6%, y en el acumulado del primer semestre de 11,4% (2.776 escrituras). De esta manera, como en el caso de las escrituras traslativas de dominio, se revirtió el comportamiento negativo que las hipotecas habían tenido en 2008 y 2009 (10,6% y 37,2%, respectivamente).
  - Los préstamos hipotecarios en pesos verificaron, en el primer y segundo trimestre de 2011, subas de 15,8% y 17,7%, correspondientemente. Si bien se produjo una mejora en el dinamismo de los mismos frente a los niveles de 2010, la recuperación resulta relativamente magra, sobre todo teniendo en cuenta el significativo aumento en el precio de las viviendas y las elevadas tasas de interés.
  - Los préstamos en moneda extranjera mostraron, en el segundo trimestre de 2011, una caída de 7,7% con respecto a igual período de 2010. En el primer trimestre del año, la merma había sido incluso mayor (9,1%). De esta manera, en lo que va de 2011, se continuó el comportamiento a baja iniciado en el segundo trimestre de 2010, cuando se interrumpió el comportamiento fuertemente positivo que este tipo de préstamos había tenido desde el año 2004. Asimismo, cabe decir que los valores absolutos de los préstamos hipotecarios en moneda extranjera están muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación.
- De acuerdo con el relevamiento efectuado por el CEDEM sobre precios de departamentos nuevos y usados en la segunda quincena de abril de 2011, se destacan las siguientes conclusiones:
    - La Ciudad presenta valores del m<sup>2</sup> ostensiblemente más elevados en los departamentos a estrenar. En los de dos ambientes, el m<sup>2</sup> cuesta USD 2.034 si son a estrenar y USD 1.886 en los usados, mientras que para los de tres ambientes, los valores son de USD 2.053 y USD 1.795, respectivamente.
    - En los departamentos de dos ambientes, tanto a estrenar como usados, los barrios que presentan el precio promedio más alto por m<sup>2</sup> se encuentran en el *Eje Norte Tradicional*: Belgrano y Palermo con USD 2.416 y USD 2.506 por m<sup>2</sup> a estrenar y Belgrano, Palermo y Recoleta entre USD 2.379 y USD 2.490 por m<sup>2</sup> usados. En los dos ambientes a estrenar, los precios por m<sup>2</sup> más bajos los tienen los barrios de Flores (USD 1.538) y Balvanera (USD 1.701); en usados, La Boca (USD 1.136) y Constitución (USD 1.385).
    - El aumento interanual del precio por m<sup>2</sup> fue de 7,1% para las propiedades de dos ambientes a estrenar y de 10,7% para las usadas. Los incrementos más elevados para las propiedades de dos ambientes nuevas, se observaron en Núñez, Almagro y Saavedra y, en las usadas en Caballito, Villa Crespo y Barracas. Por otra parte, los

- mayores aumentos en el trimestre enero de 2011-abril de 2011, se dieron en Villa Crespo y Palermo (propiedades a estrenar) y en Villa Urquiza y Caballito (usadas).
- Por el lado de los departamentos de tres ambientes a estrenar, el precio promedio del m<sup>2</sup> para el conjunto de la Ciudad fue de USD 2.053 en abril de 2011. Los barrios que presentan los valores más altos por m<sup>2</sup> son Palermo (USD 2.476), Recoleta (USD 2.155) y Villa Urquiza (USD 2.114). En contraste, los más bajos se localizan en Villa Lugano (USD 1.475). En los departamentos usados, el valor medio del m<sup>2</sup> en la Ciudad es de USD 1.795. Palermo, Recoleta y Núñez son los barrios con los precios más elevados por m<sup>2</sup> (USD 2.382, USD 2.337 y USD 2.248). En contraste, la menor cotización se halla en Villa Lugano (USD 882 m<sup>2</sup>) y en La Boca (USD 1.115).
  - El incremento interanual promedio del precio por m<sup>2</sup> fue de 5,1% para las propiedades de tres ambientes a estrenar y de 15,4% para las usadas. Las variaciones interanuales más elevadas para las primeras, en abril de 2011, se observaron en Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Barracas y para las usadas en Núñez, Barracas y Almagro. En lo que respecta a la evolución intertrimestral, a pesar de la caída de 1,3% en las propiedades a estrenar, Villa Urquiza y Barracas exhiben ascensos mientras que en las propiedades usadas este valor creció a nivel Ciudad 2,4%, con los barrios de Villa Lugano, Barracas, Constitución y Núñez con los mayores incrementos.
  - De acuerdo con el relevamiento efectuado por el CEDEM sobre precios de alquiler de departamentos en la segunda quincena de abril de 2011, se destacan las siguientes conclusiones:
    - En abril de 2011, a partir de los datos del sistema *Buscainmueble*, de la oferta de unidades en alquiler, los departamentos de dos ambientes fueron los más numerosos (42% del total), seguidos por los de tres ambientes (26%). Por su parte, los monoambientes constituyeron el 20% del total ofertado, y los de cuatro y cinco ambientes representaron el 9% y el 3%, respectivamente.
    - En la nómina de los alquileres más caros persisten como las dos áreas inmobiliarias más valorizadas la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y el *Borde del Eje Norte*, donde un departamento de 70 m<sup>2</sup> cuesta, en promedio, \$ 6.426 y \$ 4.466, respectivamente; el desplazamiento del *Eje Norte Tradicional* (\$ 4.283) al tercer puesto de la nómina se debe a la puesta en venta de unidades amplias y de gran valor en Núñez.
    - Del total de los departamentos en alquiler, el 22% de los publicados en abril de 2011 son nuevos o remodelados a nuevos. Palermo es el barrio que contiene la mayor proporción de éstos (24%), seguido por Recoleta (13%) y Belgrano y Puerto Madero (4%).
    - El precio promedio de los departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires creció 23,9% entre abril de 2010 y el mismo mes de 2011. Los máximos incrementos se registraron en Núñez y Villa Crespo, en donde los precios de los alquileres aumentaron más de 76,7% y 40,3%, respectivamente; en tanto que los menores ascensos fueron los de San Nicolás (1,7%) y Flores (2,8%).
    - El precio promedio de un alquiler integral de un monoambiente en abril de 2011 (unidad de 30 m<sup>2</sup> más expensas) era de \$ 1.861; el de uno de dos ambientes (unidad de 50 m<sup>2</sup> más expensas) era de \$ 2.875; mientras que, el de uno de tres ambientes (unidad de 70 m<sup>2</sup> más expensas) era de \$ 4.294.

## ANEXO ESTADÍSTICO

### ANEXO 1

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS			
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	.	.	.	.
	Colegiales	2.077	2.163	.	2.198
	Nuñez	2.454	.	.	2.248
	Saavedra	2.044	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>2.193</b>	<b>2.200</b>	<b>2.044</b>	<b>2.161</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	2.416	2.379	.	2.127
	Palermo	2.506	2.488	2.476	2.382
	Recoleta	.	2.490	2.155	2.337
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>2.504</b>	<b>2.466</b>	<b>2.335</b>	<b>2.319</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	1.538	.	.	1.397
	Floresta	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.
	Mataderos	.	.	.	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.
	Parque Chacabuco	.	.	.	.
	Velez Sarsfield	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.581</b>	<b>1.426</b>	<b>1.445</b>	<b>1.296</b>
<b>Eje Sur</b>	Barracas	1.811	1.616	2.018	1.594
	Boca	.	1.136	.	1.115
	Constitución	.	1.385	.	1.262
	Nueva Pompeya	.	.	.	.
	Parque Patricios	.	.	.	.
	Villa Lugano	.	.	1.475	882
	Villa Riachuelo	.	.	.	.
	Villa Soldati	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.737</b>	<b>1.379</b>	<b>1.681</b>	<b>1.308</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.
	Villa Mitre	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	1.900	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.821</b>	<b>1.621</b>	<b>1.787</b>	<b>1.536</b>

(continúa)

**ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS			
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.
	Villa Devoto	.	.	.	.
	Villa Real	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.831</b>	<b>1.757</b>	<b>1.734</b>	<b>1.518</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	.	.	.	.
	San Nicolas	.	1.880	.	1.683
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>2.021</b>	<b>2.062</b>	<b>2.351</b>	<b>2.123</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	2.067	1.776	1.899	1.687
	Caballito	1.803	1.903	1.813	1.733
	Villa Crespo	1.808	1.881	.	1.608
	Villa Pueyrredon	1.825	.	1.748	.
	Villa Urquiza	1.854	1.935	2.114	1.843
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.866</b>	<b>1.864</b>	<b>1.940</b>	<b>1.691</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	1.701	1.580	.	1.493
	Boedo	.	.	.	.
	Montserrat	.	1.687	.	1.488
	San Cristóbal	.	.	.	.
	San Telmo	.	.	.	1.584
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.795</b>	<b>1.596</b>	<b>1.506</b>	<b>1.504</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	.	.	.	.
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>2.034</b>	<b>1.886</b>	<b>2.053</b>	<b>1.795</b>

. Dato no existente.

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *BuscaInmueble*.

**ANEXO 2**

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA (M<sup>2</sup>) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS				TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	198	129	385	441	1.153
	Colegiales	1.483	1.039	828	1.391	4.741
	Nuñez	1.297	571	632	2.194	4.694
	Saavedra	1.362	217	1.111	902	3.592
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>4.340</b>	<b>1.956</b>	<b>2.956</b>	<b>4.928</b>	<b>14.180</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	1.225	1.594	1.238	4.048	8.105
	Palermo	5.818	4.159	3.561	10.206	23.744
	Recoleta	850	1.803	2.102	7.263	12.018
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>7.893</b>	<b>7.556</b>	<b>6.901</b>	<b>21.517</b>	<b>43.867</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	1.909	668	1.184	2.534	6.295
	Floresta	167	537	100	484	1.288
	Liniers	424	222	521	622	1.789
	Mataderos	665	220	759	563	2.207
	Parque Avellaneda	488	215	187	804	1.694
	Parque Chacabuco	300	102	313	1.249	1.964
	Velez Sarsfield	227	94	80	542	943
	Villa Luro	90	121	136	463	810
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>4.270</b>	<b>2.179</b>	<b>3.280</b>	<b>7.261</b>	<b>16.990</b>
<b>Eje Sur</b>	Barracas	2.411	1.037	2.569	5.037	11.054
	Boca	114	1.165	96	1.864	3.239
	Constitución	246	1.347	584	3.080	5.257
	Nueva Pompeya	89	181	175	377	822
	Parque Patricios	35	499	198	821	1.553
	Villa Lugano	361	160	1.034	2.194	3.749
	Villa Riachuelo	209	35	306	221	771
	Villa Soldati	0	0	0	126	126
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.465</b>	<b>4.424</b>	<b>4.962</b>	<b>13.720</b>	<b>26.571</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	366	159	0	70	595
	Chacarita	518	126	211	465	1.320
	La Paternal		117	136	176	429
	Parque Chas	99	170	70	376	715
	Villa Mitre	217	142	1.137	537	2.033
	Villa Ortuzar	98	164	258	195	715
	Villa Santa Rita	1.462	178	839	509	2.988
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>2.760</b>	<b>1.056</b>	<b>2.651</b>	<b>2.328</b>	<b>8.795</b>

(continúa)

**ANEXO 2 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA (M<sup>2</sup>) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS				TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	411	94	0	382	887
	Versalles	60	85	558	325	1.028
	Villa Del Parque	605	133	750	407	1.895
	Villa Devoto	817	462	539	453	2.271
	Villa Real	0	0	0	153	153
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.893</b>	<b>774</b>	<b>1.847</b>	<b>1.720</b>	<b>6.234</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	90	650	644	1.156	2.540
	San Nicolas	218	1.302	184	1.359	3.063
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>308</b>	<b>1.952</b>	<b>828</b>	<b>2.515</b>	<b>5.603</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	1.712	1.748	2.026	3.659	9.145
	Caballito	1.958	1.591	1.975	4.753	10.277
	Villa Crespo	1.975	1.548	1.139	3.389	8.051
	Villa Pueyrredon	1.519	237	1.597	623	3.976
	Villa Urquiza	3.515	1.101	3.995	2.193	10.804
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>10.679</b>	<b>6.225</b>	<b>10.732</b>	<b>14.617</b>	<b>42.253</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	694	3.477	756	6.968	11.895
	Boedo	195	434	338	534	1.501
	Montserrat	99	1.157	371	1.521	3.148
	San Cristóbal	368	820	193	992	2.373
	San Telmo	667	923	298	1.679	3.567
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>2.023</b>	<b>6.811</b>	<b>1.956</b>	<b>11.694</b>	<b>22.484</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	802	167	2.239	906	4.114
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>802</b>	<b>167</b>	<b>2.239</b>	<b>906</b>	<b>4.114</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>38.433</b>	<b>33.100</b>	<b>38.352</b>	<b>81.206</b>	<b>191.091</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## ANEXO 3

## MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS (UNIDADES) DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS				TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	4	3	5	7	19
	Colegiales	27	20	12	21	80
	Nuñez	27	14	10	31	82
	Saavedra	29	5	17	14	65
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>87</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>73</b>	<b>246</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	22	35	15	56	128
	Palermo	105	93	44	129	371
	Recoleta	18	40	24	92	174
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>145</b>	<b>168</b>	<b>83</b>	<b>277</b>	<b>673</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	38	15	17	38	108
	Floresta	4	12	1	8	25
	Liniers	9	5	7	9	30
	Mataderos	15	5	10	9	39
	Parque Avellaneda	11	5	3	13	32
	Parque Chacabuco	6	2	4	18	30
	Velez Sarsfield	6	2	1	9	18
	Villa Luro	2	3	2	7	14
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>91</b>	<b>49</b>	<b>45</b>	<b>111</b>	<b>296</b>
<b>Eje Sur</b>	Barracas	47	20	36	68	171
	Boca	2	27	2	31	62
	Constitución	6	30	9	47	92
	Nueva Pompeya	2	5	2	7	16
	Parque Patricios	1	10	3	14	28
	Villa Lugano	9	4	21	40	74
	Villa Riachuelo	5	1	4	4	14
	Villa Soldati	0	0	0	2	2
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>72</b>	<b>97</b>	<b>77</b>	<b>213</b>	<b>459</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	8	4	0	1	13
	Chacarita	10	3	3	6	22
	La Paternal	0	3	2	3	8
	Parque Chas	2	4	1	5	12
	Villa Mitre	4	4	16	8	32
	Villa Ortuzar	2	4	4	3	13
	Villa Santa Rita	31	4	11	7	53
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>57</b>	<b>26</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>153</b>

(continúa)

**ANEXO 3 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS (UNIDADES) DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS				TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	9	3	0	6	18
	Versalles	1	2	9	5	17
	Villa Del Parque	12	3	9	6	30
	Villa Devoto	17	11	7	6	41
	Villa Real	0	0	0	2	2
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>39</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>108</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	1	15	7	15	38
	San Nicolas	6	32	3	20	61
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>7</b>	<b>47</b>	<b>10</b>	<b>35</b>	<b>99</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	36	42	27	58	163
	Caballito	41	36	27	69	173
	Villa Crespo	39	37	16	52	144
	Villa Pueyrredon	35	6	24	10	75
	Villa Urquiza	77	26	56	33	192
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>228</b>	<b>147</b>	<b>150</b>	<b>222</b>	<b>747</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	16	79	11	102	208
	Boedo	4	11	5	9	29
	Montserrat	2	25	5	23	55
	San Cristóbal	8	19	3	15	45
	San Telmo	12	18	4	24	58
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>42</b>	<b>152</b>	<b>28</b>	<b>173</b>	<b>395</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	11	3	15	9	38
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>779</b>	<b>750</b>	<b>514</b>	<b>1.171</b>	<b>3.214</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmuble*.

## ANEXO 4

## MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS			
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	.	.	.	.
	Colegiales	114.069	112.345	.	145.595
	Nuñez	117.867	.	.	159.097
	Saavedra	96.019	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>109.412</b>	<b>102.438</b>	<b>137.331</b>	<b>145.856</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	134.527	108.346	.	153.763
	Palermo	138.864	111.280	200.426	188.453
	Recoleta	.	112.235	188.704	184.470
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>136.289</b>	<b>110.896</b>	<b>194.129</b>	<b>180.117</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	77.287	.	.	93.137
	Floresta	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.
	Mataderos	.	.	.	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.
	Parque Chacabuco	.	.	.	.
	Velez Sarsfield	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>74.174</b>	<b>63.414</b>	<b>105.320</b>	<b>84.786</b>
<b>Eje Sur</b>	Barracas	92.888	83.800	143.975	118.044
	Boca	.	49.037	.	67.065
	Constitución	.	62.187	.	82.702
	Nueva Pompeya	.	.	.	.
	Parque Patricios	.	.	.	.
	Villa Lugano	.	.	72.619	48.385
	Villa Riachuelo	.	.	.	.
	Villa Soldati	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>83.615</b>	<b>62.914</b>	<b>108.320</b>	<b>84.276</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.
	Villa Mitre	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	89.592	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>88.167</b>	<b>65.850</b>	<b>128.053</b>	<b>108.373</b>

(continúa)

**ANEXO 4 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS			
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.
	Villa Devoto	.	.	.	.
	Villa Real	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>88.859</b>	<b>71.558</b>	<b>128.103</b>	<b>104.420</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	.	.	.	.
	San Nicolas	.	76.503	.	114.350
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>88.929</b>	<b>85.651</b>	<b>194.700</b>	<b>152.569</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	98.289	73.933	142.500	106.402
	Caballito	86.116	84.117	132.628	119.362
	Villa Crespo	91.567	78.708	.	104.796
	Villa Pueyrredon	79.197	.	116.321	.
	Villa Urquiza	84.627	81.927	150.828	122.473
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>87.406</b>	<b>78.950</b>	<b>138.771</b>	<b>111.359</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	73.777	69.542	.	102.009
	Boedo	.	.	.	.
	Montserrat	.	78.084	.	98.404
	San Cristóbal	.	.	.	.
	San Telmo	.	.	.	110.833
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>86.464</b>	<b>71.532</b>	<b>105.237</b>	<b>101.691</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	.	.	.	.
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>100.357</b>	<b>83.231</b>	<b>153.151</b>	<b>124.490</b>

. Dato no existente.

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## ANEXO 5

## INMOBILIARIO. VALOR TOTAL OFERTADO (USD) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS				TOTAL USD
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	472.000	253.900	770.000	998.000	2.493.900
	Colegiales	3.079.860	2.246.900	1.686.013	3.057.500	10.070.273
	Nuñez	3.182.406	1.379.600	1.324.500	4.932.000	10.818.506
	Saavedra	2.784.550	422.000	2.262.039	1.660.000	7.128.589
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>9.518.816</b>	<b>4.302.400</b>	<b>6.042.552</b>	<b>10.647.500</b>	<b>30.511.268</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	2.959.600	3.792.100	2.765.100	8.610.700	18.127.500
	Palermo	14.580.682	10.349.000	8.818.727	24.310.500	58.058.909
	Recoleta	2.221.633	4.489.400	4.528.900	16.971.200	28.211.133
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>19.761.915</b>	<b>18.630.500</b>	<b>16.112.727</b>	<b>49.892.400</b>	<b>104.397.542</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	2.936.910	1.006.500	1.907.400	3.539.200	9.390.010
	Floresta	271.500	751.500	70.000	670.400	1.763.400
	Liniers	684.800	310.500	846.000	734.000	2.575.300
	Mataderos	1.029.300	290.000	922.500	545.000	2.786.800
	Parque Avellaneda	794.000	277.800	242.000	943.400	2.257.200
	Parque Chacabuco	518.300	150.000	466.500	1.774.400	2.909.200
	Velez Sarsfield	397.500	123.000	80.000	685.000	1.285.500
	Villa Luro	117.500	198.000	205.000	519.900	1.040.400
<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>6.749.810</b>	<b>3.107.300</b>	<b>4.739.400</b>	<b>9.411.300</b>	<b>24.007.810</b>	
<b>Eje Sur</b>	Barracas	4.365.715	1.676.000	5.183.092	8.027.000	19.251.807
	Boca	106.200	1.324.000	133.880	2.079.000	3.643.080
	Constitución	489.000	1.865.600	800.400	3.887.000	7.042.000
	Nueva Pompeya	95.500	218.100	155.400	370.000	839.000
	Parque Patricios	55.900	768.000	202.900	1.272.400	2.299.200
	Villa Lugano	576.000	196.000	1.525.000	1.935.400	4.232.400
	Villa Riachuelo	332.000	55.000	340.000	279.000	1.006.000
	Villa Soldati	0	0	0	101.000	101.000
<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>6.020.315</b>	<b>6.102.700</b>	<b>8.340.672</b>	<b>17.950.800</b>	<b>38.414.487</b>	
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	628.400	319.500	0	147.000	1.094.900
	Chacarita	959.193	198.000	457.960	838.000	2.453.153
	La Paternal	0	204.500	257.500	304.500	766.500
	Parque Chas	167.400	232.900	115.000	531.500	1.046.800
	Villa Mitre	331.000	225.000	1.732.500	668.300	2.956.800
	Villa Ortuzar	162.200	289.800	640.200	357.000	1.449.200
	Villa Santa Rita	2.777.340	242.400	1.534.800	730.000	5.284.540
<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>5.025.533</b>	<b>1.712.100</b>	<b>4.737.960</b>	<b>3.576.300</b>	<b>15.051.893</b>	

(continúa)

**ANEXO 5 (CONTINUACIÓN)**
**INMOBILIARIO. VALOR TOTAL OFERTADO (USD) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS				TOTAL USD
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	720.500	168.900	0	500.000	1.389.400
	Versalles	95.000	129.000	967.800	420.000	1.611.800
	Villa Del Parque	1.148.300	243.000	1.198.286	687.500	3.277.086
	Villa Devoto	1.501.700	818.700	1.036.500	829.000	4.185.900
	Villa Real	0	0	0	174.000	174.000
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.465.500</b>	<b>1.359.600</b>	<b>3.202.586</b>	<b>2.610.500</b>	<b>10.638.186</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	169.000	1.577.500	1.586.000	3.052.900	6.385.400
	San Nicolas	453.500	2.448.100	361.000	2.287.000	5.549.600
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>622.500</b>	<b>4.025.600</b>	<b>1.947.000</b>	<b>5.339.900</b>	<b>11.935.000</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	3.538.400	3.105.200	3.847.500	6.171.300	16.662.400
	Caballito	3.530.745	3.028.200	3.580.950	8.236.000	18.375.895
	Villa Crespo	3.571.100	2.912.200	2.149.100	5.449.390	14.081.790
	Villa Pueyrredon	2.771.900	429.900	2.791.700	823.400	6.816.900
	Villa Urquiza	6.516.317	2.130.100	8.446.376	4.041.600	21.134.393
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>19.928.462</b>	<b>11.605.600</b>	<b>20.815.626</b>	<b>24.721.690</b>	<b>77.071.378</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	1.180.426	5.493.800	1.061.630	10.404.900	18.140.756
	Boedo	315.000	710.400	487.000	765.000	2.277.400
	Montserrat	154.000	1.952.100	581.000	2.263.300	4.950.400
	San Cristóbal	638.000	1.246.500	298.500	1.499.400	3.682.400
	San Telmo	1.344.048	1.470.000	518.500	2.660.000	5.992.548
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.631.474</b>	<b>10.872.800</b>	<b>2.946.630</b>	<b>17.592.600</b>	<b>35.043.504</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	3.453.906	705.000	9.834.454	4.035.000	18.028.360
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.453.906</b>	<b>705.000</b>	<b>9.834.454</b>	<b>4.035.000</b>	<b>18.028.360</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>78.178.231</b>	<b>62.423.600</b>	<b>78.719.607</b>	<b>145.777.990</b>	<b>365.099.428</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

**ANEXO 6**
**MERCADO INMOBILIARIO. TAMAÑO PROMEDIO (M<sup>2</sup>) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS			
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	.	.	.	.
	Colegiales	55	52	.	66
	Nuñez	48	.	.	71
	Saavedra	47	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>50</b>	<b>47</b>	<b>67</b>	<b>68</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	56	46	.	72
	Palermo	55	45	81	79
	Recoleta	.	45	88	79
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>54</b>	<b>45</b>	<b>83</b>	<b>78</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	50	.	.	67
	Floresta	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.
	Mataderos	.	.	.	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.
	Parque Chacabuco	.	.	.	.
	Velez Sarsfield	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>73</b>	<b>65</b>
<b>Eje Sur</b>	Barracas	51	52	71	74
	Boca	.	43	.	60
	Constitución	.	45	.	66
	Nueva Pompeya	.	.	.	.
	Parque Patricios	.	.	.	.
	Villa Lugano	.	.	49	55
	Villa Riachuelo	.	.	.	.
	Villa Soldati	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>48</b>	<b>46</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.
	Villa Mitre	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	47	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>72</b>	<b>71</b>

(continúa)

**ANEXO 6 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. TAMAÑO PROMEDIO (M<sup>2</sup>) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

ZONAS	BARRIO	DEPARTAMENTOS			
		2 AMBIENTES		3 AMBIENTES	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.
	Villa Devoto	.	.	.	.
	Villa Real	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>74</b>	<b>69</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	.	.	.	.
	San Nicolas	.	41	.	68
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>83</b>	<b>72</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	48	42	75	63
	Caballito	48	44	73	69
	Villa Crespo	51	42	.	65
	Villa Pueyrredon	43	.	67	.
	Villa Urquiza	46	42	71	66
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>47</b>	<b>42</b>	<b>72</b>	<b>66</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	43	44	.	68
	Boedo	.	.	.	.
	Montserrat	.	46	.	66
	San Cristóbal	.	.	.	.
	San Telmo	.	.	.	70
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>70</b>	<b>68</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	.	.	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	.	.	.	.
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>75</b>	<b>69</b>

. Dato no existente.

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## ANEXO 7

## MERCADO INMOBILIARIO. ANTIGÜEDAD PROMEDIO (AÑOS) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONAS	BARRIO	2 AMBIENTES	3 AMBIENTES
<b>Borde del Eje Norte</b>	Coghlan	.	.
	Colegiales	23	21
	Nuñez	.	21
	Saavedra	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Belgrano	29	32
	Palermo	28	32
	Recoleta	35	41
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>30</b>	<b>35</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	.	36
	Floresta	.	.
	Liniers	.	.
	Mataderos	.	.
	Parque Avellaneda	.	.
	Parque Chacabuco	.	.
	Velez Sarsfield	.	.
	Villa Luro	.	.
<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>35</b>	<b>35</b>	
<b>Eje Sur</b>	Barracas	32	39
	Boca	46	46
	Constitución	44	52
	Nueva Pompeya	.	.
	Parque Patricios	.	.
	Villa Lugano	.	34
	Villa Riachuelo	.	.
	Villa Soldati	.	.
<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>39</b>	<b>41</b>	
<b>Entorno Agronomía</b>	Agronomía	.	.
	Chacarita	.	.
	La Paternal	.	.
	Parque Chas	.	.
	Villa Mitre	.	.
	Villa Ortuzar	.	.
	Villa Santa Rita	.	.
<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>31</b>	<b>32</b>	

(continúa)

**ANEXO 7 (CONTINUACIÓN)**

**MERCADO INMOBILIARIO. ANTIGÜEDAD PROMEDIO (AÑOS) DE DEPARTAMENTOS DE 2 Y 3 AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS, POR ZONAS Y BARRIOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

<b>ZONAS</b>	<b>BARRIO</b>	<b>2 AMBIENTES</b>	<b>3 AMBIENTES</b>
<b>Entorno Devoto</b>	Monte Castro	.	.
	Versalles	.	.
	Villa Del Parque	.	.
	Villa Devoto	.	.
	Villa Real	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>24</b>	<b>33</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	Retiro	.	.
	San Nicolas	46	47
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>44</b>	<b>46</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	32	37
	Caballito	27	32
	Villa Crespo	31	35
	Villa Pueyrredon	.	.
	Villa Urquiza	15	21
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>27</b>	<b>33</b>
<b>Zona Histórica</b>	Balvanera	42	43
	Boedo	.	.
	Montserrat	49	46
	San Cristóbal	.	.
	San Telmo	.	50
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>42</b>	<b>44</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	Puerto Madero	.	.
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	.	.
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>34</b>	<b>36</b>

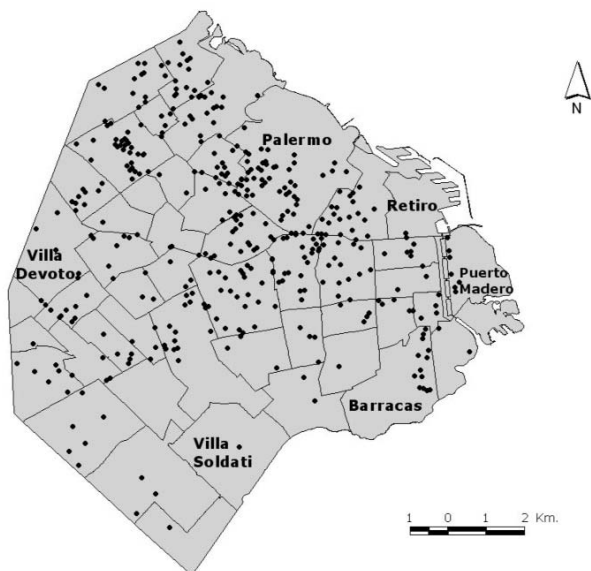
. Dato no existente.

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## ANEXO 8

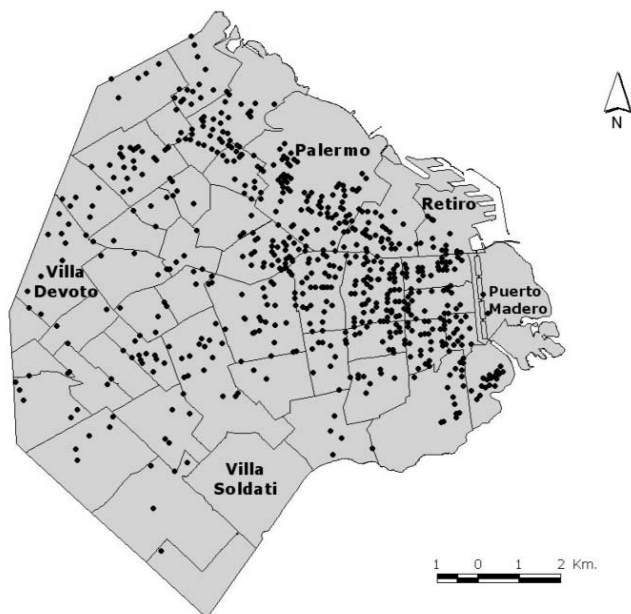
### MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## ANEXO 9

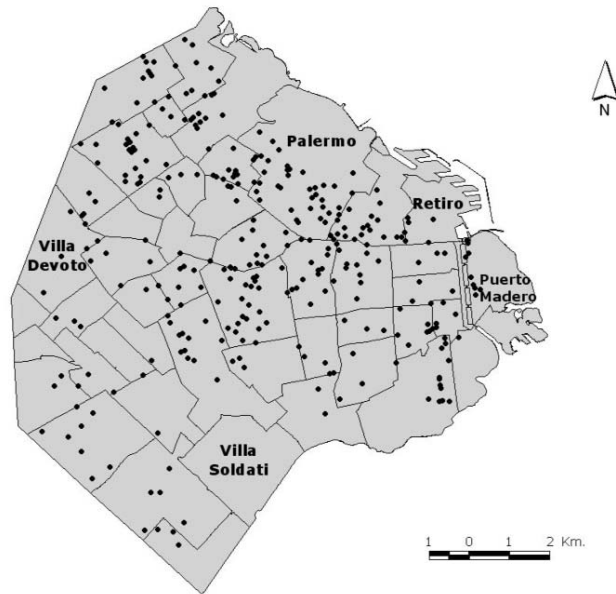
### MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

**ANEXO 10**

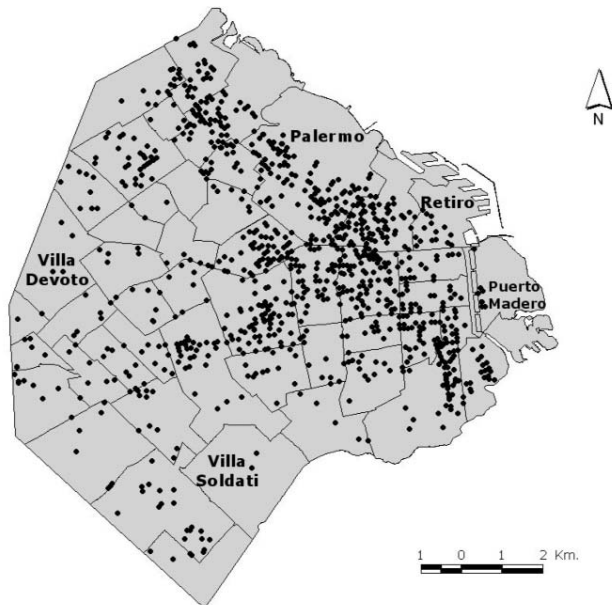
**MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

**ANEXO 11**

**MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES USADOS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

## ANEXO METODOLÓGICO

### METODOLOGÍA DE CAPTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

En este apartado se explica cómo se realiza el procesamiento de la información a partir del cual surgen los datos presentados en cuadros y gráficos de la sección *Mercado Inmobiliario*.

Los datos se obtienen de la base del sistema *Buscainmueble* (un sitio de *Internet* donde las inmobiliarias publican sus ofertas de propiedades). Los datos extraídos refieren a toda la oferta de departamentos para vivienda, tanto usados como a estrenar, e incluyen dirección, barrio, superficie, cantidad de ambientes, y precio. Cabe destacar que en la definición atribuida a los departamentos para vivienda se incluyen aquellos cuyo fin pueda ser también el uso profesional o para oficina, pero se excluyen las unidades publicadas exclusivamente como para uso económico.

En el procesamiento de estos datos, primero se eliminan los registros que posean una superficie menor a 20 m<sup>2</sup> o mayor a 500 m<sup>2</sup>, como así también aquellos departamentos que no muestren un precio válido o que en su lugar digan *reservado o suspendido*.

Luego, si existieran dos o más unidades usadas con la misma dirección (calle y altura), el mismo valor y la misma disposición, pero una diferencia de menos de 5 puntos en la antigüedad o la superficie, se deja solo una en la base: la de mayor valor de estas variables. Para el caso de las propiedades a estrenar, se mantienen todos los registros (aunque se repitan características de las propiedades), bajo la suposición de que podrían tratarse de un mismo edificio nuevo.

El tercer paso consiste en la corrección de los barrios en donde se encuentra cada una de las propiedades ofertadas, tomando como referencia los 48 barrios porteños oficiales.

Para el armado de los cuadros, gráficos y mapas, se procesan todos los registros por barrios, zonas y cantidad de ambientes (en el caso de alquileres). Se incluyen en estas salidas, los barrios que presenten más de 50 registros y que concentren la oferta en más de 10 direcciones. Si algún barrio presenta menos que los registros necesarios pero se considera relevante agregarlo al cuadro por alguna característica específica, se aclara en él la precariedad de los datos dada por el reducido tamaño de la muestra.

Conviene aclarar que los valores de venta suelen estar publicados en dólares estadounidenses, pero cuando figura alguno en pesos, se procede a su transformación a la moneda extranjera, mediante la cotización del último día del período analizado.

### ZONIFICACIÓN DE BARRIOS UTILIZADA EN LAS SECCIONES DE CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

Se ha desarrollado una división de la Ciudad de Buenos Aires en 10 zonas, las cuales presentan características que las diferencian entre sí, pero con una importante homogeneidad entre los barrios al interior de cada una. Estas características están vinculadas a factores históricos y de uso del suelo, que llevan a que cada zona presente una oferta inmobiliaria destinada a determinados sectores de la sociedad, como así también a usos definidos.

De esta manera, las zonas están integradas por barrios que son similares en cuanto a: (1) valores promedio del m<sup>2</sup> de departamentos para vivienda, (2) antigüedad de las unidades, (3) cantidad de departamentos ofertados, y (4) características que las distinguen del resto de la Ciudad.

Las 10 zonas en las que se divide la Ciudad son las siguientes: 1) *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, 2) *Zona Central de Negocios*, 3) *Eje Norte Tradicional*, (4) *Zona Borde del Eje Norte*, 5) *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, 6) *Eje Sur*, 7) *Zona Histórica*, 8) *Entorno Agronomía*, 9) *Eje Oeste* y, 10) *Entorno Devoto*. A continuación se presenta una descripción de cada una.

### ZONA INMOBILIARIA EXCLUSIVA

Esta zona está integrada solamente por Puerto Madero, que desde la década del '90 acaparó inversiones tanto nacionales como extranjeras, convirtiéndose en un barrio exclusivo con una dinámica propia y diferenciada de cualquier otro de la Ciudad. Este dinamismo no solamente amplió el número de construcciones, sino también el de residentes durante los últimos años.

En este barrio conviven desarrollos residenciales para sectores sociales de muy alto poder adquisitivo con edificios de oficinas *premium* y hoteles de lujo. Asimismo, posee una zona comercial, en la que predominan bares y restaurantes y tiendas de artículos de lujo.

Las características principales de esta zona, que las distinguen del resto son: (1) el mayor valor

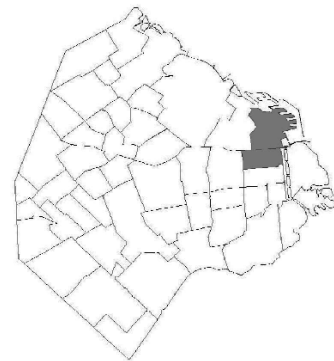


promedio del m<sup>2</sup> para viviendas residenciales y oficinas; (2) la mayor superficie promedio de los departamentos; (3) la menor antigüedad media de las propiedades (tanto usadas como en alquiler); y (4) la menor accesibilidad de transporte público (que se concentra en el oeste del barrio).

### ZONA CENTRAL DE NEGOCIOS

Esta zona está integrada por los barrios de San Nicolás y Retiro, los cuales se constituyen como el núcleo administrativo y financiero de la Ciudad. Por tal razón, presentan la mayor parte de su oferta inmobiliaria ocupada por oficinas públicas y privadas, como así también por un amplio sector de servicios destinado a satisfacer las necesidades del sector predominante en el área y por una importante área comercial. Por tal razón estos barrios no se constituyen como un área de viviendas, sino que por el contrario, se presentan como una zona predominantemente no residencial, característica que la diferencia del resto de la Ciudad.

La *Zona Central de Negocios* posee la mayor accesibilidad de la Ciudad: es área de trasbordo de 5 de las 6 líneas que conforman la red de subterráneos porteña que, a su vez, la conectan con las tres terminales ferroviarias más importantes, además de poseer la terminal de ómnibus de larga distancia de la Ciudad y de

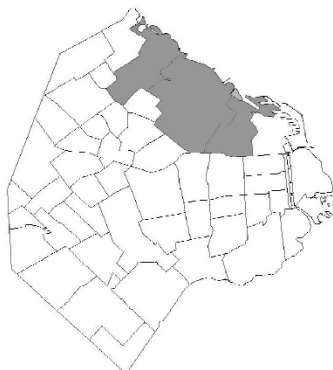


encontrarse transitada por una importante cantidad de ómnibus interurbanos e intraurbanos. Otras características de esta zona: la oferta inmobiliaria se encuentra principalmente constituida por propiedades usadas y, es el sector de la Ciudad donde se concentra la mayor cantidad de edificios en altura.

### **EJE NORTE TRADICIONAL**

Esta zona está conformada por los barrios de Recoleta, Palermo y Belgrano, que se han constituido históricamente como las áreas de residencia de los sectores de ingresos altos y medio/altos de la Ciudad de Buenos Aires, presentando, en términos generales, una oferta inmobiliaria estable.

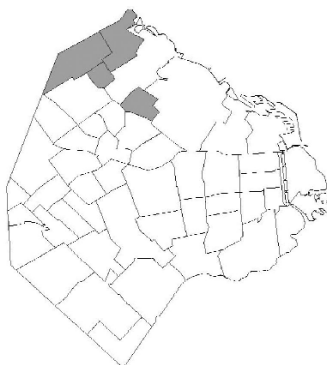
Estos barrios se constituyeron como áreas predilectas de las inversiones destinadas a la construcción de edificios en altura. Actualmente presentan escasos espacios disponibles para nuevas edificaciones, lo que estimula el crecimiento de barrios no tradicionales.



### **ZONA BORDE DEL EJE NORTE TRADICIONAL**

Esta zona esta constituida por los barrios de Núñez, Saavedra, Colegiales y Coghlan, que han experimentado un efecto de valorización inmobiliaria debido a la cercanía con los barrios del *Eje Norte Tradicional* de la Ciudad, con altos valores de las propiedades y demanda insatisfecha.

Esta valoración se hace evidente al observar la consolidación de estos barrios como áreas predilectas para las inversiones destinadas a la construcción de edificios en altura que buscan satisfacer la demanda de los sectores que no pueden adquirir propiedades en el *Eje Norte Tradicional*.

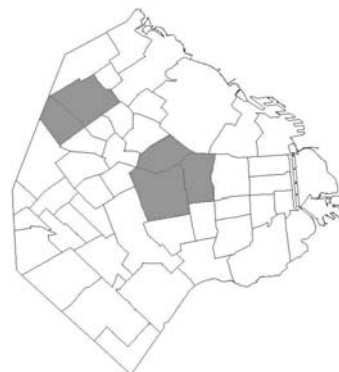


Esta zona se convierte en un espacio con una creciente oferta inmobiliaria, la cual se encuentra liderada por el barrio de Núñez.

## ZONA DE RECIENTE DESARROLLO INMOBILIARIO RESIDENCIAL

Esta zona está conformada por dos núcleos separados. Por un lado, los barrios del centro geográfico de la Ciudad: Caballito, Almagro y Villa Crespo. Por otro lado, por Villa Urquiza y Villa Pueyrredón, en el oeste de la Ciudad. En el primer conjunto, Almagro y Villa Crespo evidencian un *efecto borde* desde el norte (dado a la cercanía de los barrios del *Eje Norte Tradicional*) y desde el sur (dado a la cercanía de Caballito).

La creciente demanda de las clases medias, como así también los altos precios de los departamentos en los barrios del *Eje Norte Tradicional*, han llevado a los promotores inmobiliarios a expandir la oferta a zonas que se han vuelto cada vez más atractivas para la llegada de nuevos propietarios. Estos barrios

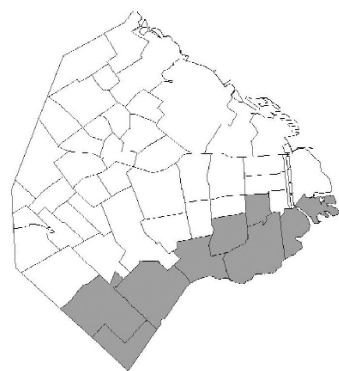


tienen rápida accesibilidad a la *Zona Central de Negocios* (especialmente a través de las líneas A y B del subterráneo) y presentan en la actualidad una importante dinámica inmobiliaria.

## EJE SUR

Los barrios adyacentes al Riachuelo (Villa Riachuelo, Villa Soldati, Nueva Pompeya, Barracas y La Boca) conjuntamente con los barrios de Villa Lugano, Parque Patricios y Constitución poseen - luego de Puerto Madero- la segunda menor densidad demográfica de la Ciudad (193,3 hab/Km<sup>2</sup>). También es el área de mayor superficie (44,4 Km<sup>2</sup>) y, exceptuando Puerto Madero, la de menor población (casi 420.000 habitantes).

Al tratarse de una zona tradicionalmente dejada de lado para cualquier tipo de inversión en infraestructura urbana, el tejido urbano está conformado predominantemente por industrias pesadas (las que ocupan grandes superficies) y por viviendas unifamiliares ocupadas predominantemente por sectores de clase media/baja y baja. Claramente, el histórico desarrollo industrial del área tiene una repercusión desfavorable para el desarrollo residencial de la zona.



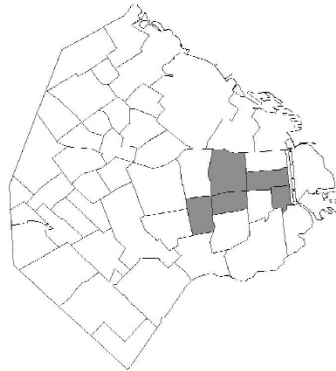
En lo que respecta a la comunicación (transporte) con el área central, se puede mencionar que solo una línea de subte conecta algunos de estos barrios. No obstante, esta situación mejorará cuando finalice la construcción de la línea H.

Se destacan en los barrios adyacentes al Riachuelo las precarias condiciones de sanidad de la población que se instala en las orillas de este río, como así también, su alta exposición a sufrir inundaciones.

### ZONA HISTÓRICA

Esta zona está constituida por los barrios de Monserrat, San Telmo, Constitución, Balvanera, San Cristóbal y Boedo, los primeros que se poblaron en la Ciudad. Los mismos, presentan preponderantemente viviendas individuales y edificios reciclados de pocas plantas, que a su vez, son los más viejos de la metrópoli. Existe en esta área una valoración de las propiedades antiguas, desfavoreciendo la construcción de edificaciones para uso residencial.

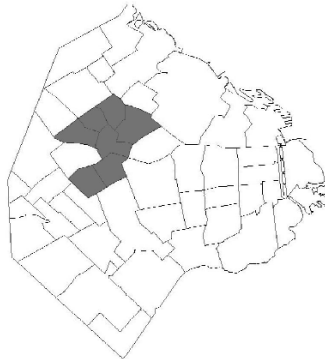
Se destaca que esta zona es importante desde la perspectiva del patrimonio histórico cultural y que recibe, especialmente en San Telmo y La Boca, un importante caudal de visitas turísticas, lo que favoreció un importante desarrollo de restaurantes, hoteles y comercio, especialmente



en el último tiempo, durante el cual se han inaugurado sucursales de tiendas de ropa, cuyas casas centrales se encuentran en Palermo.

### ZONA ENTORNO AGRONOMÍA

Esta zona está conformada por los barrios de Villa Ortúzar, Agronomía, Parque Chas, Chacarita, Paternal, Villa General Mitre y Villa Santa Rita en los que la oferta inmobiliaria es reducida y se encuentra destinada a clases de ingresos medios. En esta zona predominan las viviendas individuales y está conectada con la red de subterráneos de la Ciudad a través de la línea B.



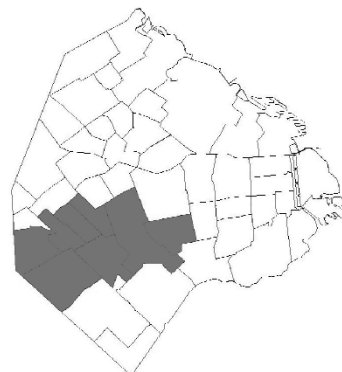
## EJE OESTE

Esta zona está integrada por los barrios localizados al oeste de Caballito y Boedo, y atravesados por las Avenidas Directorio y Rivadavia, a saber: Parque Chacabuco, Flores, Parque Avellaneda, Floresta, Vélez Sarsfield, Villa Luro, Liniers y Mataderos.

Al igual que en el *Entorno Agronomía*, la oferta inmobiliaria es reducida y se encuentra destinada a clases de ingresos medios. Con respecto al tejido urbano, en la zona predominan las viviendas individuales.

La red de subterráneos sólo comunica a los barrios de Parque Chacabuco y Flores con el núcleo central de negocios de la Ciudad (a través de la línea E). Sin embargo, la planeada extensión

de la línea A de subterráneos también incrementará su conexión con la *Zona Central de Negocios*.



## ZONA ENTORNO DEVOTO

Los barrios que conforman esta zona son Villa del Parque, Monte Castro, Villa Devoto, Villa Real y Versalles. Esta zona tiene la característica de que su población tiende a mantener su residencia dentro del grupo de barrios que rodean a Villa Devoto (barrio tradicional de clases medias). Su oferta inmobiliaria es reducida y predominan las viviendas individuales.

