

# **BOOM INMOBILIARIO EN LA CIUDAD Y PROCESO DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL. EL CASO DE CABALLITO Y VILLA URQUIZA**

**POR SERGIO BRATICEVIC Y CECILIA VITTO**

El presente trabajo tiene por objetivo analizar ciertos aspectos de la situación del Mercado Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, en particular, la construcción y la venta de viviendas de propiedad horizontal en los barrios de Caballito y Villa Urquiza.

En la primera parte, se presenta una breve síntesis de la situación internacional, dado que una comprensión de la misma resulta importante para contextualizar la dinámica local. Posteriormente, se analiza el escenario nacional y, en particular, el de la Ciudad de Buenos Aires.

Luego, se realiza un análisis de la superficie ofertada y de los precios de venta de viviendas a estrenar de dos y tres ambientes<sup>1</sup>, de acuerdo a datos provistos por el sistema *Buscainmueble*.

Finalmente, se presentan los resultados del relevamiento efectuado por el CEDEM en la segunda quincena de marzo de 2006, sobre construcción y venta de unidades de propiedad horizontal en los barrios de Caballito y Villa Urquiza.

## **ESCENARIO GLOBAL DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SOBREFERTA DE AHORRO**

Desde hace algún tiempo se considera la posibilidad de que la economía mundial esté entrando en una zona de inestabilidad a partir de tres determinantes: la sobreoferta mundial de

ahorro, materias primas a precios récord y "burbuja" inmobiliaria. De lo anterior, se desprendería que los precios elevados en los diferentes mercados podrían descender de manera abrupta. Si bien se reconoce que en el corto o mediano plazo es probable que estos precios desciendan, es esencial establecer de que forma podría desenvolverse este fenómeno.

En los países del centro (EE.UU-Eurozona-Japón), durante el último decenio, la tasa de ganancia de las empresas más grandes ha crecido de manera considerable, pero la tasa de inversión no lo hizo al mismo ritmo, por lo que el ahorro ha pasado a transformarse en la principal variable, visualizándose como una de las causas la regresión distributiva del ingreso. En particular, Japón y Alemania han conseguido incrementar su ahorro en sintonía con una pirámide poblacional que se ensancha en los grupos etarios de mayor edad, aumentando su población pasiva y debiendo afrontar el pago de futuras jubilaciones. El FMI a mediados del año pasado calculó que los ahorros globales se ubicaban en un 24,9% del PBI mundial, situándose muy por encima de su promedio de largo plazo.

En línea con esta sobreabundancia de dinero y la consiguiente declinación de las tasas de interés, el crédito hipotecario se expandió enormemente, acicateando la expansión inmobiliaria, verificándose este fenómeno en países tales como EE.UU. y España, por citar algunos ejemplos.

<sup>1</sup> La comparación se efectuará, en el caso de los departamentos de dos ambientes, entre julio de 2005 y enero de 2006, mientras que para los de tres ambientes la misma se realizará entre octubre de 2005 y enero de 2006.

La mencionada sobreoferta de ahorro se genera en gran parte debido a los crecientes saldos de cuenta corriente registrados durante los últimos años. De acuerdo con los datos de la *Federal Reserve Board*, en 2003 Japón tuvo un superávit de cuenta corriente de U\$S 138.200 M, mientras que en Alemania se registró una diferencia positiva de U\$S 55.100 M. Por su parte, EE.UU. observó un déficit de U\$S 530.700 M, lo que redundó para la tríada central (incluyendo a toda la Eurozona) en un déficit de U\$S 342.300 M. Mientras tanto, los países denominados "tigres" y "dragones" asiáticos y China (la *vedette* con un superávit de U\$S 45.900 M en 2003), explicaron la mayor parte del superávit del continente asiático (U\$S 148.300 M) y significaron un 75% del superávit del resto del mundo. Por su parte, América Latina obtuvo sólo U\$S 4.000 M de superávit, ubicándose Argentina primera en la lista con U\$S 7.400 M, lo que da cuenta de que muchas otras naciones obtuvieron saldos negativos de cuenta corriente.

A partir de la generación de estos excedentes se edifica en parte el *boom* inmobiliario, ya que los flujos de cuenta corriente se dirigen casi exclusivamente hacia la mayor economía del mundo y sostienen su moneda, declinando el costo del dinero y abaratando el crédito hipotecario. En este sentido, se crean condiciones favorables para la toma de créditos de vivienda a tasas bajas, creciendo la demanda de inmuebles y elevando los precios de éstos. Habitualmente, se desarrolla una etapa de dinero barato y fácil antes de una "burbuja", situación que se condice con el mercado inmobiliario de EE.UU. Allí, desde 1997 el precio de las viviendas residenciales ha crecido de manera exorbitante: en el estado de California, por ejemplo, el incremento ha sido de un 130% hasta 2005. En países de la Eurozona, como España, el precio de los inmuebles también se ha venido incrementando ostensiblemente; por ejemplo, entre septiembre de 2004 y 2005 la suba fue de 16,6% para las viviendas usadas<sup>2</sup>. De esta forma, en un contexto de bajas tasas de interés, si no se coloca un freno a la expansión crediticia los peligros de ruptura de la "burbuja"

inmobiliaria son elevados, a menos que los precios de las viviendas se estacionen definitivamente.

Si bien el incremento de los precios de los inmuebles tiene en cada país particularidades determinadas, nos encontramos ante un auge a escala global que adopta diferentes manifestaciones. La condición casi esencial para el crecimiento de la demanda de viviendas es el crédito hipotecario y la obra pública, siendo esta última opción no tan relevante en los últimos años. Sin embargo, si se menciona el caso argentino, las condiciones son bien distintas: el crédito hipotecario sólo alcanza al 6% de las compras, y el acceso queda restringido a los sectores de mayores ingresos. Durante el año pasado, solamente el 6,5% de las operaciones de compra-venta en la Ciudad de Buenos Aires se realizaron mediante crédito hipotecario, contra un 25% de 1998, por lo que el ansiado *boom* crediticio no se está produciendo, más bien lo contrario, ya que el auge de la construcción sólo es aprovechado por la franja con alto nivel de ingresos y capacidad de ahorro, una minoría que puede pagar al contado. Pese a las versiones que circulan desde diversos medios de prensa, el préstamo hipotecario se mantiene estancado, con tendencia a la baja desde 2002 a la fecha<sup>3</sup>.

En este sentido, las mencionadas condiciones tanto a escala local como global pueden generar un marco en el cual gran parte de las viviendas podrían eventualmente no encontrar compradores, situación visualizada como cíclica y previa a una crisis que puede afectar al resto de la economía. Ahora bien, es importante remarcar las diferentes características de los mercados inmobiliarios a nivel nacional y mundial.

Se sostiene que en los países en los cuales se está desarrollando el *boom* constructivo residencial, se registra un elevado porcentaje de adquisiciones realizadas mediante el crédito hipotecario, escenario en el cual las posibilidades de "burbuja" son mayores. No obstante, si bien no se descarta un fenómeno similar en Argentina, las condiciones

<sup>2</sup> Informe de prensa de TINSA España del tercer trimestre de 2005, en [www.tinsa.es](http://www.tinsa.es)

<sup>3</sup> Al respecto, véase la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

actuales no permiten hablar aún de un contexto de "burbuja" inmobiliaria, debido principalmente a que las compras se efectúan prescindiendo del crédito, es decir, la realización en el mercado de las viviendas está sustentado por "efectivo de una sola vez", condición creada por una distribución del ingreso regresiva que se verifica en atraso salarial, acceso restringido al crédito y recalentamiento del mercado de alquileres. De todas maneras, los precios de las propiedades en los barrios más caros podrían estar escindiéndose de las posibilidades de los compradores, por lo que en un lapso breve de tiempo es probable que haya una corrección de precios sin que haya una crisis sectorial.

A nivel global, se pueden citar diferentes ejemplos. En Japón, hacia finales de la década de 1980, los precios de todos los bienes de capital (incluyendo los inmuebles) se observaban en niveles excesivos en función de los indicadores utilizados en la mayoría de los mercados de capitales. Esta situación se originaba en el auge económico y el exceso de ahorro que se registraba en Japón. Cuando en 1989 se elevó la tasa de interés se "pinchó" la "burbuja" inmobiliaria y bursátil, quebraron bancos y la economía se estancó. También hubo casos de crisis del sistema de ahorro y préstamo en los EE.UU., como las crisis de Texas y California<sup>4</sup>.

En el mercado de los inmuebles, tradicionalmente se verifica un alto grado de correlación entre las tasas de interés y el precio de las viviendas, asociándose las tasas bajas a políticas monetarias expansivas y tasas altas a políticas restrictivas. Pese al reciente incremento que se propició desde la Fed, el aumento de precios supera al esperado de acuerdo al nivel de las tasas actuales, y esto se podría estar desarrollando gracias al incremento del ahorro financiero a causa de las transformaciones del sistema de retiro. El sistema de reparto estatal no incrementaba el nivel de ahorro financiero, ya que los aportes para las personas que se retiraban se condicionaba a la

disminución del gasto de los que los financiaban. Al quebrarse estos sistemas y ser reemplazados por sistemas de ahorro individual, los niveles de ahorro financiero se elevaron de manera substancial a escala global, creando la necesidad de canalizarlos hacia inversiones rentables. De esta forma, el mercado inmobiliario se constituyó como una de las vías de destino principales de estos flujos de dinero.

## **MERCADO DE INMUEBLES A NIVEL NACIONAL Y LOCAL**

En la actualidad, la construcción y venta de inmuebles está atravesando en Argentina por uno de sus mejores momentos. Desde la devaluación, se ha constituido como una de las principales opciones de inversión, ante un contexto de caída del precio real del dólar y bajas tasas de interés, impulsada en gran parte por el *boom* agrícola. Debido a la alta rentabilidad que ofrece el sector, o sencillamente como reserva de valor ante la falta de otras posibilidades de inversión, "los ladrillos" se han convertido en la atracción del momento.

La superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas, medida por el INDEC sobre una nómina representativa de 42 municipios del país entre los que se encuentra la Ciudad de Buenos Aires, obtuvo en el año 2005 un aumento interanual de 35,9%, registrando así uno de los valores más elevados de toda la serie histórica iniciada en 1991<sup>5</sup>. Se destaca que durante el último trimestre de 2005 se registró el valor más alto desde el año 1997.

Por su parte, el Indicador Sintético de la Construcción (ISAC)<sup>6</sup>, que indaga sobre el nivel de la actividad del sector a escala nacional, se incrementó 14,6% en 2005. De esta manera, superó por primera vez los valores récords de la serie, registrados durante 1998, con un registro 2,3% mayor.

<sup>4</sup> "¿Cuánto más puede subir el precio de las viviendas?", de Arriazu, *Clarín*, 30/04/2006.

<sup>5</sup> INDEC, Indicadores de Coyuntura de la Actividad de la Construcción, Diciembre de 2005.

<sup>6</sup> El ISAC refleja la evolución del sector de la Construcción a nivel nacional, considerando la demanda de insumos por cuatro tipos de obras según los requerimientos técnicos: edificios (vivienda y otros destinos), construcción vial, construcciones petroleras y otras obras de infraestructura. A cada bloque puede atribuirse una función de producción que relaciona los requerimientos de insumos con el producto de la obra. Los insumos considerados son asfalto, caños de acero sin costura, cemento Portland, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción y vidrio plano.

Muchas localidades del interior dedicadas fundamentalmente al agro lograron una reactivación de sus economías, generando un flujo de ahorro que en gran parte fue destinado al sector de la construcción. De esta manera, muchas ciudades recibieron importantes flujos inversores desde otras localidades, constituyéndose en una de las vías elegidas para canalizar la inversión.

Según datos del INDEC, la superficie permitida para construir en la nómina representativa de 42 municipios, creció en 2005 56,8% con respecto a 2001, antes que estallara la crisis de la Convertibilidad. Las ciudades que más crecieron fueron Río Cuarto (331,7%), San Miguel de Tucumán (297,3%), La Rioja (181,3%) y Salta (132,7%). También se destacan San Salvador de Jujuy (89,6%), Bahía Blanca (79,7%), Paraná (70,7%), Santa Fe (70,2%), Resistencia (48,5%) y Santiago del Estero (45,7%).

En este contexto nacional de auge inmobiliario, la Ciudad de Buenos Aires no se queda atrás. Durante 2005, prácticamente se llegó a la cantidad de superficie permitida del año 1998, año récord de la serie, registrándose 2.160.872 m<sup>2</sup> y un crecimiento interanual de 56,3%. Asimismo, mientras la superficie autorizada para los 42 municipios del país creció 56,8% con respecto a 2001, en la Ciudad de Buenos Aires creció 110,4%. De esta forma, se comprueba que la construcción en la Ciudad tiene un comportamiento más dinámico que en el conjunto del país.

La construcción de edificios de departamentos en la Ciudad se lleva a cabo, en la actualidad, principalmente, a partir de la demolición de edificaciones antiguas. Sin embargo, una buena porción de éstas podría ser considerada como parte del patrimonio histórico y cultural de la Ciudad, y, hasta el momento, no se contaba con un instrumento legal acabado para su preservación. En este sentido, se destaca que, finalmente, el Ejecutivo Porteño reglamentó la ley

1227 de Patrimonio Cultural, sancionada por la Legislatura porteña en diciembre de 2003, que puede ayudar a frenar la demolición de edificios antiguos de la Ciudad<sup>7</sup>. A diferencia de lo sucedido hasta el momento, cuando el concepto de patrimonio se iba definiendo caso por caso, la ley puntualiza, por primera vez, qué significa el mismo como figura legal. Por tanto, a partir de esta legislación se podrá definir qué bienes son patrimonio y crear un régimen que los preserve. Esto permitiría que el auge de la construcción no devenga en la destrucción de edificaciones histórica y culturalmente importantes.

Por otra parte, los precios de la vivienda se encuentran en alza alcanzando -e incluso superando en algunas zonas- los niveles previos a la devaluación. La oferta se dirige -como se dijo- principalmente hacia los sectores de mayores ingresos que tienen la posibilidad de realizar compras sin acudir al crédito hipotecario. De esta manera, la segmentación de la oferta inmobiliaria se encuentra motorizada por el creciente poder de compra de los sectores de altos ingresos.

Este patrón de oferta inmobiliaria concentrada geográficamente se condice con los datos de los barrios con mayor superficie permitida para la construcción de viviendas. En este sentido, se destaca que, durante 2005, 4 barrios acumularon más de la mitad de las construcciones de toda la Ciudad. Estos fueron Palermo (19,5%), Puerto Madero (13,7%), Villa Urquiza (9,6%) y Caballito (7,8%).

Por último, la estructura actual para la adquisición de viviendas condiciona a los sectores medios, debido a que el crédito, si bien a tasas convenientes, se encuentra acotado a trabajadores estables en relación de dependencia y el nivel salarial en general se muestra retrasado con respecto a las relaciones cuota/ingreso exigidas por los bancos. En este sentido, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), lanzó una convocatoria del Programa Vivienda Porteña, que cuenta con la financiación de los bancos

<sup>7</sup> El órgano de aplicación de la ley será el Ministerio de Cultura de la Ciudad.

Ciudad e Hipotecario. Dicho programa está orientado a la construcción de departamentos para los sectores medios con cierta capacidad de ahorro, pero con dificultades para acceder al crédito del sistema financiero institucional. Hasta el momento la demanda ha sido muy amplia, por lo que sería conveniente que este tipo de desarrollo se extienda lo suficiente para incluir a los sectores que no pueden acceder a la primera vivienda.

## **EVOLUCIÓN DE PRECIOS Y METROS OFERTADOS A ESTRENAR EN LA CIUDAD**

A partir de julio de 2005, el CEDEM releva trimestralmente los datos del sector inmobiliario por barrio en la Ciudad. La evolución de los precios ha sido moderada para los departamentos de dos ambientes a estrenar, mientras que para los de tres, la suba ha sido más pronunciada. Con respecto a la superficie ofertada, ésta ha variado según sectores de la Ciudad, con algunas áreas que han ostentado mayor crecimiento que otras, de acuerdo a la cantidad de ambientes. A continuación, se muestran las variaciones semestrales de precio para las propiedades nuevas de la Ciudad de dos ambientes, y trimestrales de tres ambientes, en barrios seleccionados, de acuerdo a los valores más elevados y a la dispersión territorial de la oferta. En cuanto a la superficie en venta, los barrios con precios más elevados en algunos casos se sitúan como los de mayor cantidad de m<sup>2</sup> ofertados, y si bien no existe una relación directa entre uno y otro fenómeno, por lo general en los lugares en los cuales los valores son más altos, hay una tendencia mayor a construir.

Para los departamentos de *dos ambientes a estrenar la variación* (entre la segunda quincena de julio de 2005 y el último relevamiento de enero de 2006) ha sido positiva en un 5%, pasando de U\$S 1.131 a U\$S 1.187 por m<sup>2</sup>. Al interior de los barrios de la Ciudad se puede efectuar una

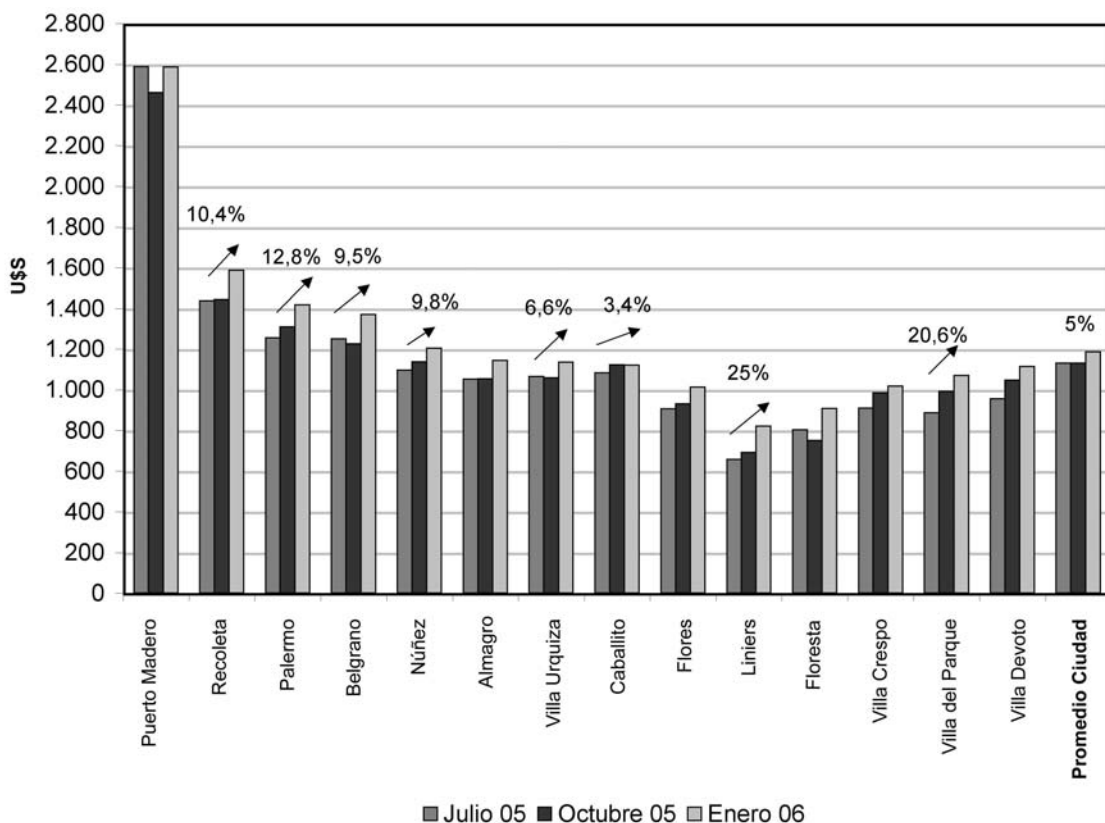
categorización de acuerdo a los precios de venta: las zonas que registran los precios más elevados son los 4 barrios más tradicionales del eje norte (Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez) y Puerto Madero. Para todos los casos -departamentos a estrenar de dos y tres ambientes- estas cinco localizaciones se observan como las más valorizadas.

Al interior de estos barrios se registraron crecimientos de precios por m<sup>2</sup> similares (con excepción de Puerto Madero que se mantuvo prácticamente estable), alrededor del 10%, siendo Palermo el más elevado con 12,8%. Como se mencionó en la sección *Mercado Inmobiliario*, detrás de los sectores citados más arriba, se colocan algunos barrios del sector oeste y del eje norte de la Ciudad. En este sentido, gracias a los precios y a la superficie ofertada y permitida, Caballito y Villa Urquiza se constituyeron como los denominados "espacios de reciente valorización", debido a que las construcciones en estos lugares datan de hace poco tiempo y se intensificaron en los años previos a la salida de la convertibilidad. Estos dos barrios registraron alzas de 3,4% y 6,6% respectivamente en sus precios durante un período de seis meses, colocándose alrededor del promedio de la Ciudad.

Por su parte, los barrios que mayores alzas observaron, fueron Liniers y Villa del Parque, con 25% y 20,6% respectivamente. Estas localizaciones del sector oeste se conformaron como lugares de paisaje heterogéneo, con casas bajas y edificios de departamentos, creándose también sus propias centralidades a partir de los medios de transporte públicos: el ferrocarril y el automotor (Gráfico 1).

**GRÁFICO 1**

**DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN U\$S POR M2. JULIO 2005, OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En cuanto a la oferta de m<sup>2</sup>, los 5 barrios que registran precios más elevados reúnen el 35,7% de la superficie total en enero de 2006, porcentaje que se incrementó con respecto a los relevamientos anteriores. Si a este grupo se le agrega Villa Urquiza y Caballito, la participación relativa asciende al 60,2%, magnitud particularmente elevada si se tiene en cuenta que son sólo 7 barrios de la Ciudad. Detrás de éstos, se ubican sectores de la zona oeste (Almagro, Flores, Floresta y Villa Crespo) con buena accesibilidad hacia el área central y una amplia gama de servicios. En este sentido, estos lugares

se están convirtiendo en una alternativa un poco menos costosa para los segmentos de ingresos medios-altos que no quieren alejarse a zonas con inferiores comodidades. De todas maneras, la tendencia por el momento no es muy pronunciada, ya que la mayoría de la oferta se sigue colocando en los primeros 7 barrios del Cuadro 1, aunque por una saturación de estos espacios podría darse que los desarrolladores se desplazasen a corto plazo hacia los barrios del oeste. Por último, las localizaciones del sur de la Ciudad en ningún relevamiento superan el 3,3% del total (Cuadro 1).

**CUADRO 1**

**SUPERFICIE EN VENTA A ESTRENAR DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES. EN M<sup>2</sup> Y PORCENTAJE DEL TOTAL DE LA CIUDAD, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. JULIO 2005, OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**

BARRIO	ENERO 06		OCTUBRE 05		JULIO 05	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN
Palermo	4.701	13,6%	702	4,0%	1.318	4,7%
Belgrano	3.818	11,0%	2.303	13,1%	2.952	10,5%
Núñez	1.419	4,1%	1.085	6,2%	2.172	7,7%
Recoleta	1.296	3,7%	668	3,8%	1.789	6,4%
Puerto Madero	1.126	3,3%	711	4,1%	1.348	4,8%
<b>Subtotal 5 barrios más dinámicos</b>						
	12.360	35,7%	5.469	31,2%	9.579	34,1%
Villa Urquiza	5.148	14,9%	2.024	11,5%	2.726	9,7%
Caballito	3.343	9,6%	2,749	15,7%	2.826	10,1%
Almagro	2.258	6,5%	814	4,6%	1.184	4,2%
Flores	1.600	4,6%	797	4,5%	2.524	9,0%
Colegiales	1.364	3,9%	0	0,0%	0	0,0%
Floresta	1.205	3,5%	0	0,0%	576	2,1%
Villa Crespo	1.087	3,1%	613	3,5%	739	2,6%
Villa Pueyrredón	880	2,5%	1.017	5,8%	1.845	6,6%
Liniers	524	1,5%	411	2,3%	458	1,6%
Villa del Parque	432	1,2%	241	1,4%	195	0,7%
Villa Lugano	425	1,2%	286	1,6%	0	0,0%
Villa Devoto	412	1,2%	313	1,8%	269	1,0%
Barracas	316	0,9%	297	1,7%	675	2,4%
Resto	3.291	9,5%	2.505	14,3%	4.461	15,9%
<b>Total</b>	<b>34.645</b>	<b>100,0%</b>	<b>17.536</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.057</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del sistema *Buscainmueble*.

Con respecto a los inmuebles de *tres ambientes a estrenar*, en los tres meses transcurridos entre octubre de 2005 y enero de este año, el precio promedio por m<sup>2</sup> en la Ciudad se incrementó 15,3% (de U\$S 1.095 a U\$S 1.263 por m<sup>2</sup>), mostrando una dinámica casi 3 veces superior a la de los departamentos de dos ambientes.

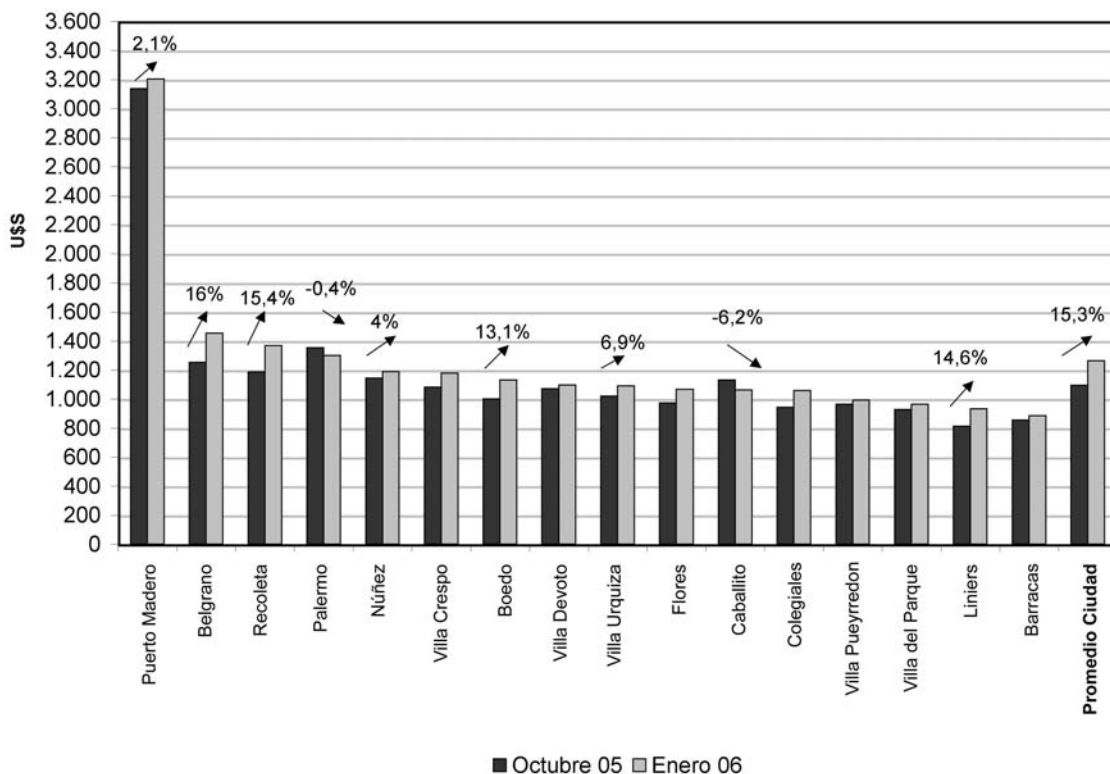
Dentro del grupo de los barrios más valorizados, Belgrano se coloca en primer lugar con un incremento de 16% en el precio por m<sup>2</sup> (pasando de U\$S 1.253 a U\$S 1.453 por m<sup>2</sup> entre octubre de 2005 y enero de 2006), apenas por encima del promedio general. Detrás de éste, se ubica

Recoleta con un alza de 15,4% (con precios que fueron de U\$S 1.185 a U\$S 1.367 por m<sup>2</sup>. Por su parte, Núñez y Puerto Madero crecieron 4% y 2,1% respectivamente, y por último, Palermo descendió 0,4%.

El barrio de Villa Urquiza ostentó un crecimiento de 6,9%, mientras que Caballito obtuvo una merma de 6,2%. Liniers obtuvo el mayor incremento (excluyendo al grupo de los más caros) con 14,6%, lo que muestra que la zona oeste se presenta como una opción en constante crecimiento (Gráfico 2).

**GRÁFICO 2**

**DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS EN U\$S POR M2. OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

La superficie ofertada de departamentos de tres ambientes en los 5 barrios más costosos de la Ciudad en el trimestre, ascendió de manera considerable, pasando de representar un 22,4% a un 29,8%, lo que expresa que en las condiciones actuales del mercado inmobiliario estos lugares se mantienen en el circuito de valorización pese a la saturación y a la consiguiente falta de espacio. De todas maneras, en ninguno de los relevamientos, los citados barrios se situaron por su área ofertada por encima de los dos sectores con mayor superficie a la venta: Caballito y Villa Urquiza, que se erigen como las dos estrellas del boom inmobiliario. Juntos alcanzaron a superar al grupo de los 5 barrios de mayor valor durante octubre del año pasado, mientras que se observaron cifras menores en el último relevamiento.

Al igual que para los departamentos de dos ambientes, la zona oeste con Flores, Villa Crespo, Almagro, y Floresta (sumándoseles Villa Devoto y Liniers) se colocaron como las opciones más fuertes detrás de Caballito, Villa Urquiza, Belgrano y Núñez, lo que da cuenta de que, ya sea en áreas más densas (como Almagro y Villa Urquiza), o en zonas heterogéneas de casas y edificios (Flores, Floresta) o con buena conectividad y más alejadas del centro (Liniers, Villa Devoto), el auge de las propiedades a estrenar se podría estar expandiendo a otros espacios de la Ciudad, aunque de forma muy incipiente. Por último, los 5 barrios del sur que figuran en el cuadro, totalizan apenas 4,2% del total en enero de 2006, mientras que en octubre de 2005 había alcanzado 5%, mostrando que esta zona actualmente se encuentra bastante rezagada con respecto al resto de la Ciudad (Cuadro 2).

**CUADRO 2**

**SUPERFICIE EN VENTA A ESTRENAR DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES. EN M<sup>2</sup> Y PORCENTAJE DEL TOTAL DE LA CIUDAD, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE 2005 Y ENERO 2006**

RAMA INDUSTRIAL	ENERO 06		OCTUBRE 05	
	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN	M <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN
Belgrano	5.188	8,9%	3.590	7,3%
Núñez	4.169	7,1%	3.281	6,6%
Puerto Madero	3.763	6,4%	908	1,8%
Recoleta	2.026	3,5%	1.189	2,4%
Palermo	2.300	3,9%	2.137	4,3%
<b>Subtotal 5 barrios más dinámicos</b>	<b>17.446</b>	<b>29,8%</b>	<b>11.105</b>	<b>22,4%</b>
Caballito	7.441	12,7%	7.855	15,9%
Villa Urquiza	6.253	10,7%	5.840	11,8%
Flores	4.077	7,0%	2.353	4,8%
Villa Crespo	3.851	6,6%	2.799	5,7%
Almagro	3.616	6,2%	3.160	6,4%
Villa Devoto	2.110	3,6%	1.763	3,6%
Liniers	1.863	3,2%	1.570	3,2%
Floresta	1.612	2,8%	984	2,0%
San Cristóbal	1.014	1,7%	668	1,3%
Balvanera	741	1,3%	474	1,0%
Boedo	719	1,2%	856	1,7%
Paternal	702	1,2%	900	1,8%
Villa Pueyrredón	656	1,1%	756	1,5%
Villa Luro	603	1,0%	810	1,6%
Parque Patricios	439	0,8%	559	1,1%
Villa Lugano	407	0,7%	110	0,2%
Colegiales	373	0,6%	212	0,4%
Mataderos	329	0,6%	255	0,5%
Monserrat	290	0,5%	690	1,4%
Barracas	239	0,4%	942	1,9%
Resto	3.726	6,4%	4.830	9,8%
<b>Total</b>	<b>58.507</b>	<b>100,0%</b>	<b>49.491</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del sistema *Buscainmueble*.

### **CABALLITO Y VILLA URQUIZA COMO PARTE DEL PROCESO DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL**

En los últimos tiempos, algunos sectores de la Ciudad, que anteriormente se encontraban más rezagados, han comenzado a verificar un proceso de auge constructivo residencial.

De forma reciente, nuevas zonas de la Ciudad se han ido integrando en el auge residencial con disponibilidad de espacio y precios más accesibles; barrios tales como Villa Urquiza y Caballito han protagonizado importantes cambios en su fisonomía territorial debido a la explosión inmobiliaria. Gran cantidad de casas en demolición y lotes vacíos próximos a arterias de

suma importancia, sumado a altos niveles de accesibilidad a través de medios de transporte público y privado, hicieron que estos barrios fueran los más buscados para las nuevas construcciones que no se realizan en los lugares más tradicionales. Las mismas, están dirigidas a sectores de ingresos medios-altos que adquieren unidades para habitarlas, pero también a quienes quieren canalizar su ahorro e invertir para venderlas revaluadas en el futuro o alquilarlas. Esta dinámica conduce a que, el proceso de demanda de este tipo de bienes durables, en lugar de estancarse se vea motorizado de forma continua.

En este circuito entran los desarrolladores inmobiliarios que ven como inmejorables las posibilidades actuales para realizar inversiones. Sin embargo, en algunos barrios no encuentran espacio debido tanto a la escasez de terrenos como al elevado costo de los terrenos para construir allí. El ejemplo típico del primer caso es Recoleta, mientras que el segundo es Puerto Madero. De esta manera, muchos inversores se concentran en los tradicionales barrios de Belgrano y Palermo, y de manera más reciente en Caballito y Villa Urquiza.

En este sentido, se hace necesario indagar sobre las características de la construcción de edificios para viviendas en los últimos dos barrios, que son los que lideran el crecimiento del sector.

En esta sección del informe, se realizarán las conclusiones del relevamiento efectuado en la segunda quincena de marzo de 2006 en Caballito y Villa Urquiza, en los que, como se señaló anteriormente, se están concentrando la construcción de edificios de categoría destinados a sectores de ingresos medios-altos. El presente relevamiento se focalizó en estos dos barrios debido a que la cantidad de superficie permitida para construcción durante 2005 se ubicó sólo detrás de Palermo y Puerto Madero, con 164.275 m<sup>2</sup> para Villa Urquiza y 133.836 m<sup>2</sup> para Caballito. A su vez, de acuerdo a los relevamientos propios,

ambos lugares se colocaron en todos los casos entre los cuatro barrios con más superficie ofertada a estrenar en la Ciudad, como se verá más adelante, lo que tiene un correlato positivo con la cantidad de superficie permitida. Por último, el nivel de precios existentes en la actualidad sitúa a estas dos localizaciones como las de valores más elevados, detrás del tradicional eje norte (Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez) y Puerto Madero.

Para el relevamiento, se definieron seis categorías: construcciones desde pozo, casas en demolición, lotes baldíos, edificios en construcción, edificios en construcción con unidades a la venta, y, finalmente, construcciones recientemente finalizadas con unidades a la venta. Se relevaron, además, las comodidades de las que disponen los edificios (piscina, *solarium*, salón de usos múltiples, cocheras, etc).

El relevamiento se ocupa de áreas específicas de cada barrio, debido a que el seguimiento realizado por el CEDEM (de acuerdo a la base del Sistema *Buscainmueble*) mostró que dichas zonas se manifestaban como las más densas en oferta de departamentos.

Según el relevamiento, en el sector sur del barrio de *Caballito*, delimitado por las vías de ferrocarril, la Avenida Directorio, Curapaligüe (que hace de límite con Flores) y la Avenida La Plata; y el triángulo del Parque Chacabuco (Directorio, Curapaligüe, Av. Eva Perón) que abarca 136 manzanas, se registraron 203 terrenos en diferentes momentos del proceso de construcción edilicia (lo que da un promedio de 1 emprendimiento y medio por manzana). Del total, 82 se encontraban en construcción, 31 -ya finalizados- con unidades en venta, 23 todavía en construcción con unidades en venta, 28 eran casas en demolición con proyectos de construcción, 24 eran lo que se denomina "pozo" y 15 eran lotes preparados para el comienzo de la obra. La mayor concentración espacial se verificó en la porción que está limitada por la Avenida

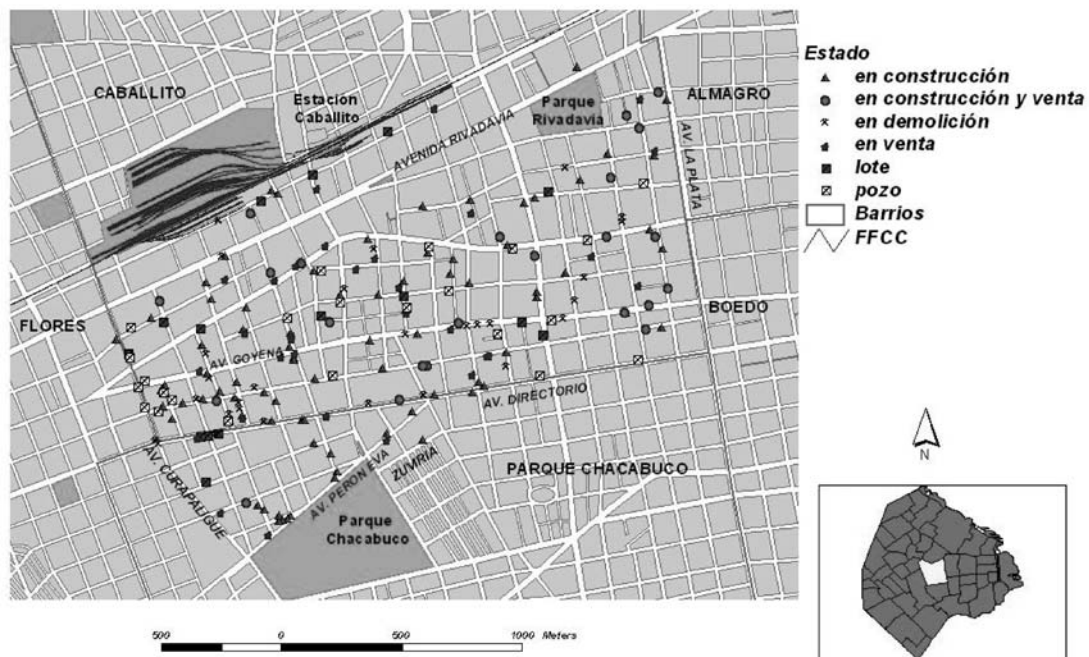
Goyena, Hortiguera, Curapaligüe y la Avenida Directorio, en el sector suroeste del barrio. Esta zona, tradicionalmente de casas, se ha ido convirtiendo en un área para la construcción de nuevos edificios. Los sectores más cercanos a la Avenida Goyena, en general, cuentan con gran cantidad de emprendimientos, así como los lugares más cercanos al Parque Chacabuco. Cabe destacar que Caballito cuenta con gran densidad de líneas de colectivos, dos líneas de subterráneos (una en expansión proyectada para 2007) y buena accesibilidad a través del autotransporte privado (Autopista 25 de Mayo), por lo que su elevado

nivel de conectividad lo convierte en un barrio con buenas condiciones para la construcción de viviendas a estrenar (Mapa 1).

No se relevó ninguna torre o *country* en altura dentro del área relevada en Caballito; más bien se observaron en la mayoría de los emprendimientos comodidades como *solarium* y cochera, lo que indicaría que si bien se apunta a un *target* de ingresos elevados, no sería el mismo que el de los barrios tradicionalmente más caros.

**MAPA 1**

**DESARROLLO INMOBILIARIO. CABALLITO SUR Y PARQUE CHACABUCO. SEGUNDA QUINCENA DE MARZO 2006**



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

El relevamiento de *Villa Urquiza* se delimitó por las calles Mariano Acha, La Pampa, Av. De los Constituyentes y Av. Congreso, un área de 167 manzanas. Allí se relevaron 131 terrenos en diferentes momentos de su proceso de construcción edilicia (lo que da una elevada densidad de emprendimientos por manzana, equivalente a 0,8, aunque no tanto como la que

mostró Caballito). Del total, 10 son lotes próximos a edificar, 4 son viviendas en demolición, 17 son edificaciones desde pozo, 59 son edificios en construcción sin unidades a la venta, 31 en construcción ofrecidos en venta, mientras que 7 están recientemente terminados con departamentos en oferta. Por último, se relevaron 3 torres<sup>8</sup>, de las cuales 2 se encuentran en etapa de

<sup>8</sup> Se denomina Torre a una construcción en altura rodeada por espacios verdes y sin medianeras, que en general cuenta con una diversa cantidad de servicios.

construcción y 1 en construcción y venta. Llama la atención la diferencia con Caballito, en donde no se relevó ninguna torre en construcción. Esto puede explicarse debido a que la construcción de este tipo de edificaciones, tiende a efectuarse en barrios un poco más alejados, en donde se encuentra mayor cantidad de terrenos disponibles.

El actual *boom* de Villa Urquiza, que actualmente es uno de los cuatro barrios de la Ciudad donde se registra la mayor superficie permitida para construir, se encuentra asociado, en parte, con la ampliación de la red de subterráneos (línea B), que comunica el barrio con el centro de la Ciudad. De esta manera, la localización en el eje norte junto con el desarrollo de infraestructura y servicios, así como las buenas condiciones de accesibilidad hacia el área central por autotransporte público (red de subterráneos, ferrocarril y colectivos), hacen que la zona sea vista por los inversores inmobiliarios como una de las preferidas para la construcción y venta de viviendas a estrenar.

De hecho, según el relevamiento efectuado por el CEDEM en base a datos del sistema Buscainmueble, Villa Urquiza es el barrio de la Ciudad que tiene mayor cantidad de m<sup>2</sup> en venta para departamentos de dos ambientes a estrenar (5.148 m<sup>2</sup>). Por su parte, en cuanto a departamentos de tres ambientes a estrenar, se encuentra en segundo lugar, después de Caballito, con 6.253 m<sup>2</sup> ofertados en venta.

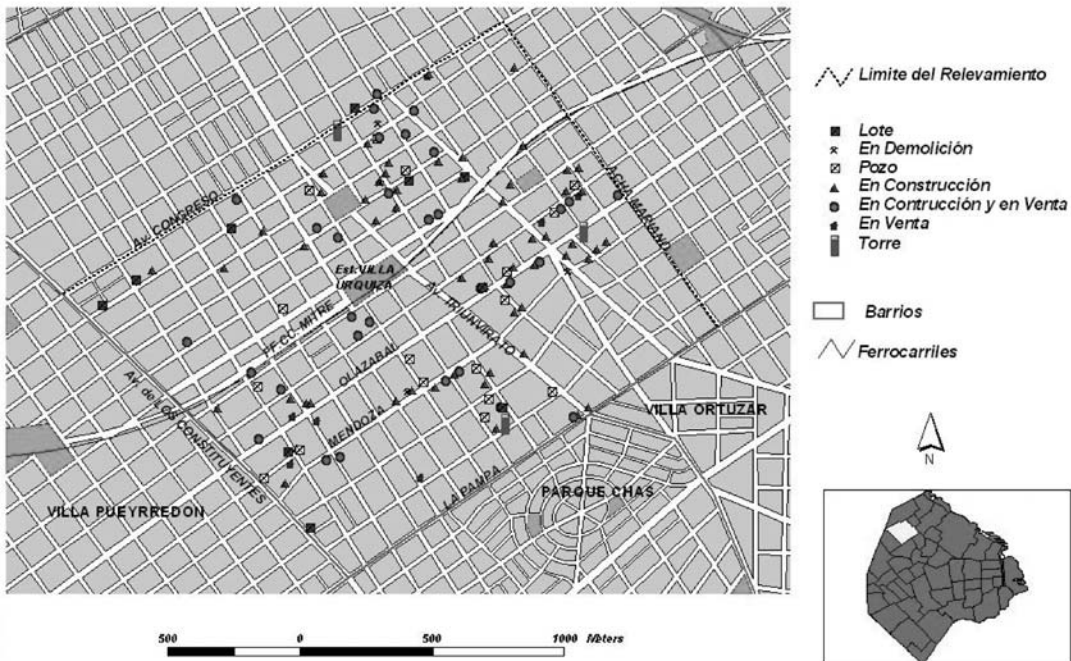
La mayor concentración espacial de edificaciones en construcción y de departamentos a la venta se registró entre Av. Triunvirato, Lugones, Mendoza y Blanco Encalada, así como entre Triunvirato y Álvarez Thomas, Rivera y Av. Congreso.

De los edificios que actualmente se encuentran en construcción y/o con departamentos a la venta, muchos de ellos poseen *solarium* (13), cochera (13) y pileta (9). Algunos cuentan asimismo con salón de usos múltiples (5), parrilla (5), *jacuzzi*

(3), *laundry* (3) y gimnasio (2). De esta manera, se observaron en varios emprendimientos comodidades estándar como *solarium* y cochera, lo que indicaría que si bien se apunta a un sector de ingresos elevados, no sería el mismo que el de los barrios más exclusivos. Esto se condice con los precios de los departamentos a estrenar del barrio, los que, si bien se encuentran entre los más elevados de la Ciudad, no llegan a los niveles de las zonas tradicionalmente más valorizadas (Mapa 2).

## MAPA 2

### DESARROLLO INMOBILIARIO. VILLA URQUIZA SUR. SEGUNDA QUINCENA DE MARZO 2006



Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a relevamiento propio.

## SÍNTESIS

A escala global, una sobreoferta de ahorro junto con bajas tasas de interés generaron las condiciones para una expansión tal del crédito hipotecario, que en la actualidad se baraja la posibilidad de que se haya creado una "burbuja" en el mercado inmobiliario que estaría próxima a "romperse", por lo que los precios descenderían de forma abrupta.

En el plano local, el *boom* inmobiliario se manifiesta en un contexto de auge global del sector, aunque con ciertas especificidades. En este sentido, la escasa participación del crédito hipotecario en las adquisiciones resulta en un auge constructivo orientado casi exclusivamente a los sectores de altos ingresos que pueden adquirir las nuevas viviendas *cash*. Asimismo, este fenómeno se fue desarrollando, en primer lugar, en los característicos barrios del norte de la Ciudad y en Puerto Madero, pero de manera más

reciente, Caballito y Villa Urquiza se sumaron a las localizaciones más clásicas, apuntando los desarrolladores a un *target* de ingresos no tan elevado como el de los lugares antes mencionados.

De esta manera, a lo largo del estudio se mostraron las condiciones actuales del mercado inmobiliario en la Ciudad, haciéndose hincapié en las recientes transformaciones territoriales en dos barrios, que en los últimos tiempos, se constituyeron como alternativas de inversión ante la falta de espacio en el característico eje norte.

Si bien la opción de la demolición para construir en los barrios de precios más elevados se está acentuando, los costos son muy altos, por lo que la posibilidad de migrar hacia zonas con buenos servicios e infraestructura resulta atractiva para inversores de menor porte, o bien, desarrolladores que pretenden diversificar su cartera.

Por su parte, como se sostuvo a lo largo del trabajo, los precios por m<sup>2</sup> en estos lugares se registran en alza y elevados (con excepción de los departamentos de tres ambientes en Caballito). Si bien no alcanzan los niveles de los barrios tradicionalmente de mayor valor, estas construcciones apuntan a segmentos medios-altos que no pueden adquirir propiedades en las localizaciones más caras, pero que de todas formas (como los compradores de las zonas más caras), prescindan del crédito hipotecario, por lo que la posibilidad de adquisición queda bastante reducida a sectores que cuentan con efectivo para hacerse de una vivienda.

Con las condiciones actuales del mercado inmobiliario se genera una fuerte disociación entre los precios de las viviendas a estrenar y el poder adquisitivo de gran parte de la población. La evidente falta de políticas específicas para los sectores bajos y medios, junto con la poca oferta que existe en el mercado hacia esos segmentos, traen aparejadas como consecuencia la imposibilidad de adquirir la primera vivienda, incrementándose el precio de los alquileres. Una distribución más equitativa de la renta a través de una modificación impositiva, una mayor participación de la banca pública en el crédito y un creciente desarrollo de la vivienda pública, se constituyen como los pilares substanciales de un proyecto integrador en materia de edificación residencial en la Ciudad.