

A.III. MERCADO INMOBILIARIO

En la primera parte de esta sección se presenta la evolución reciente de las escrituras efectuadas 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 en el último año y de diferentes productos de este tipo ofrecidos en el mercado. 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 2006. El mismo se circunscribe a la oferta de departamentos nuevos y usados de dos y tres ambientes, y a la de alquiler (incluyendo la modalidad temporaria) de departamentos de 1 a 6 ambientes en toda la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a datos provistos por el sistema *buscainmueble*.

ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Durante el primer trimestre de 2006 se registraron 21.610 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un incremento interanual de 15%. De esta manera, se registró una continuación en la tendencia positiva que se había iniciado en el cuarto trimestre de 2004, aunque desacelerándose en el último período.

Este comportamiento contrasta con lo sucedido durante 2004, cuando se había registrado una merma interanual de 1,3%. Así, tanto en 2005 como en lo transcurrido de 2006, y pese a que el crédito hipotecario continuó estancado y el valor de las propiedades en aumento (acercándose cada vez más a los valores previos a la devaluación), se inició una nueva fase expansiva del sector. Es más, a partir de la segunda mitad de 2005 se verificó una aceleración en la tendencia positiva, con subas trimestrales iguales o superiores a 15%, que continúa en 2006.

En cuanto a las hipotecas, en el primer trimestre de 2006 hubo 1.704, con una variación interanual de 31,2%. Cabe recordar que durante el conjunto de 2005 se habían registrado 6.451 operaciones, verificándose un incremento de 35,4% con relación al año anterior. Así, continuando la tendencia iniciada en 2004 (cuando el aumento alcanzó 71,6%), se logró superar la contracción de las escrituras hipotecarias de 2002 y 2003, producto de la interrupción del financiamiento bancario para este tipo de operatoria, que había quedado reducida a su mínima expresión. Sin embargo, cabe destacar que el número de hipotecas se encuentra todavía muy por debajo de los valores anteriores a la crisis de 2001 (Cuadro A-III-1).

La actual suba en la compra-venta de inmuebles tiene estrecha vinculación con la demanda de los sectores de altos recursos, prescindentes de financiación bancaria, que compran inmuebles de alta categoría en los barrios más distinguidos de la

Ciudad, principalmente como una forma de inversión y de reserva de valor. Los dinamizadores del sector en este momento son fundamentalmente productores agropecuarios, empresarios, inversores extranjeros, y residentes argentinos en el exterior. Sin embargo, cabe destacar que el número de compra-ventas de inmuebles registrado durante 2005 se encontró por debajo del pico histórico de 1998 (año en el que hubo 107.184 escrituras traslativas de dominio), verificándose un valor 12,5% inferior al de entonces.

Una comparación entre la evolución de las escrituras y las hipotecas 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 2001, cuando todavía regía la Convertibilidad, el promedio mensual de escrituras era de 6.646, bastante inferior al del primer semestre de 2006 (7.307). En cambio, el promedio mensual de hipotecas (estrechamente vinculado a la evolución de los préstamos), si bien aumentó significativamente en los últimos dos años, descendió abruptamente respecto de 2001: entonces era de 1.696 hipotecas por mes, en tanto que en el primer semestre de 2006 fue de sólo 578. Así, mientras que la cantidad de escrituras traslativas de dominio ya superó con creces los valores previos a la devaluación, la de escrituras hipotecarias, vinculadas a los préstamos brindados por el sistema financiero para la compra de viviendas, todavía se encuentra muy por debajo de éstos.

CUADRO A-III-1

MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS ANOTADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2006

| PERÍODO | ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO | | ESCRITURAS HIPOTECARIAS | |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | CANTIDAD | VARIACIÓN INTERANUAL (%) | CANTIDAD | VARIACIÓN INTERANUAL (%) |
| 1998 | 107.184 | | 27.202 | |
| 1999 | 93.821 | -12,5 | 24.176 | -11,1 |
| 2000 | 90.535 | -3,5 | 23.628 | -2,3 |
| 2001 | 79.760 | -11,9 | 20.352 | -13,9 |
| 2002 | 82.662 | 3,6 | 3.265 | -84,0 |
| 2003 | 83.915 | 1,5 | 2.776 | -15,0 |
| 2004 | 82.847 | -1,3 | 4.764 | 71,6 |
| Trimestre I | 17.899 | -4,2 | 964 | 81,2 |
| Trimestre II | 20.862 | -1,7 | 1.112 | 44,0 |
| Trimestre III | 22.172 | -1,0 | 1.334 | 52,5 |
| Trimestre IV | 21.914 | 1,4 | 1.354 | 126,8 |
| 2005 | 93.823 | 13,2 | 6.451 | 35,4 |
| Trimestre I | 18.787 | 5,0 | 1.299 | 34,8 |
| Trimestre II | 22.431 | 7,5 | 1.404 | 26,3 |
| Trimestre III | 26.110 | 17,8 | 1.757 | 31,7 |
| Trimestre IV | 26.495 | 20,9 | 1.991 | 47,0 |
| 2006 | | | | |
| Trimestre I | 21.610 | 15,0 | 1.704 | 31,2 |
| Abril | 6.778 | -5,9 | 542 | 9,7 |
| Mayo | 8.150 | 8,9 | 642 | 47,6 |
| Acumulado | 36.538 | 9,1 | 2.888 | 29,6 |

Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de DGEyC.

Por último, cabe acotar que, en abril de 2006 se registraron 6.778 escrituras traslativas de dominio, registrándose la primera variación interanual negativa desde octubre de 2004 (5,9%). De todas maneras, resulta prematuro hablar de un estancamiento del sector, sobre todo teniendo en cuenta que en los últimos meses el mismo ha venido creciendo sostenidamente, y que, en el mes de mayo, nuevamente se registró un aumento, de 8,9%. De esta manera, en el acumulado de los primeros 5 meses de 2006 la suba fue de 9,1%. En cuanto a las hipotecas, en abril de 2006 se verificaron 542, con un incremento interanual de 9,7%; mientras que en mayo el aumento fue de 47,6%, por cuanto en el acumulado de los primeros cinco meses, la suba fue de 29,6%.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La evolución de los préstamos hipotecarios otorgados en moneda nacional al sector privado en todo el país¹ -indicador que refleja el crédito recibido para la construcción y compra de inmuebles usados- muestra por primera vez en los últimos tres años una evolución positiva registrando, durante el segundo trimestre de 2006, una suba de 2,3%, debido a que es mayor el surgimiento de nuevas operaciones que la cancelación de cuotas de créditos ya existentes². Cabe destacar que los créditos en moneda nacional equivalen al 99% del total de préstamos de este tipo.

Estos empréstitos reflejaban caídas consecutivas desde el segundo trimestre de 2003, detentando en el último trimestre de 2005 el nivel más bajo de los últimos años. De esta manera, en el segundo trimestre de 2006 se verifica una interrupción de la tendencia negativa que regía desde el segundo trimestre de 2003.

Por su parte, considerando el acumulado del primer semestre, se registró un crecimiento 1% menor al de igual período de 2005, debido a la influencia de la baja registrada en los primeros tres meses del año, de 0,4%.

De esta manera, pese a que los salarios se encuentran en términos generales bastante retrasados con relación a la revalorización en dólares que sufrieron las propiedades luego de la devaluación, una mayor cantidad de individuos está logrando calificar para obtener créditos, posiblemente debido al ofrecimiento de líneas de crédito cada vez más flexibles por parte de los bancos. Sin embargo, la recuperación resulta por el momento relativamente magra, sobre todo teniendo en cuenta que se viene de tres años de caídas interanuales ininterrumpidas.

Por otro lado, los préstamos en moneda extranjera (1% del total) mostraron en el segundo trimestre de 2006 un incremento de 59,6% con respecto al año anterior, continuando de esta manera la tendencia iniciada en 2004, cuando habían registrado un aumento de 67,8%, después de dos años consecutivos de baja. Considerando el primer semestre del año 2006 en su conjunto, el crecimiento fue de 61,8%

Sin embargo, los valores absolutos de los préstamos hipotecarios en moneda extranjera están todavía muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación. En este sentido, cabe aclarar que el significativo aumento de los créditos en dólares a partir del tercer trimestre de 2004 se encuentra asociado al hecho de que los períodos contra los cuales se efectúa la comparación habían registrado los niveles más bajos de los últimos años. Asimismo, se destaca una paulatina desaceleración en el crecimiento de los mismos: mientras en la segunda mitad de 2004 las subas eran de alrededor de 150%, las mismas fueron descendiendo hasta alcanzar en la actualidad valores cercanos al 60% (Cuadro A-III-2).

¹ 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, mientras que la superficie permitida se refiere a la Ciudad de Buenos Aires.

² Al respecto, veáse la sección *Sector Financiero*, en esta misma edición.

CUADRO A-III-2

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS AL SECTOR PRIVADO EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA. PROMEDIO DEL STOCK TRIMESTRAL. EN VALORES ABSOLUTOS (\$M Y U\$M) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 2002-2006

| PERÍODO | PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL | | PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA | |
|------------------------|--|--------------------------|---|--------------------------|
| | PROMEDIO TRIMESTRAL (\$M) | VARIACIÓN INTERANUAL (%) | PROMEDIO TRIMESTRAL (U\$ M)* | VARIACIÓN INTERANUAL (%) |
| 2002 | 11.324 | | 2.090 | |
| 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 |
| 2003 | 10.102 | -10,8 | 20 | -99,0 |
| 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 |
| 2004 | 8.896 | -11,9 | 34 | 67,8 |
| 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 |
| 2005 | 8.647 | -2,8 | 59 | 76,3 |
| 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 |
| 2006 | | | | |
| Trimestre I | 8.703 | -0,4 | 85 | 64,1 |
| Trimestre II | 8.893 | 2,3 | 88 | 59,6 |
| Acumulado Tr.II | 8.798 | 1,0 | 87 | 61,8 |

*Los promedios trimestrales se contruyen en base al promedio mensual de los créditos.
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos de BCRA.

La crisis del sector financiero y el descalce entre los plazos de los depósitos y de los préstamos hipotecarios fueron los dos factores fundamentales por los que los bancos dejaron de ofrecer estos productos durante 2002. Recién en el último trimestre de 2003 los bancos públicos lideraron la reapertura de líneas de créditos hipotecarios en pesos y hacia finales de 2004, los bancos privados sumaron productos, algunos de ellos a tono con las condiciones y tasas preexistentes.

En la actualidad, varios son los bancos que ofrecen créditos hipotecarios para la compra de viviendas, refacciones o ampliaciones. En general, en el primer caso financian, como máximo, el 90% del valor de la propiedad, para compra de propiedades de hasta \$ 100.000 para vivienda única.

³ Las tasas reales son menores que durante la Convertibilidad y para 2005, incluso fueron negativas. No obstante, los niveles de crédito hipotecario siguen siendo bajos.

MERCADO INMOBILIARIO Y CONTEXTO MACROECONÓMICO

La evolución del mercado inmobiliario contiene dos caras constitutivas que lo determinan: por un lado, la inversión en la construcción de bienes durables que se distribuyen territorialmente de acuerdo a la accesibilidad, la infraestructura y los servicios de cada barrio. Por el otro, la posibilidad de realización de esos bienes con arreglo al poder de compra, la distribución del ingreso de la población y la oferta crediticia.

Ahora bien, tras la devaluación, el mercado inmobiliario se ha constituido como una de las principales opciones de inversión ante un escenario de caída del precio del dólar y bajas tasas de interés. Estrechamente vinculada con un contexto económico de transición y un sistema financiero desacreditado, la orientación hacia los ladrillos como inversión de mayor rentabilidad se cristalizó en la liberación de grandes sumas de dinero hacia el sector inmobiliario. De todas maneras, a medida de que la economía se fue estabilizando, hecho que se manifestó en una mejoría generalizada de los indicadores del sector financiero desde finales de 2003, la liquidez fue retornando al sistema bancario. Por su parte, la inversión inmobiliaria continuó creciendo, impulsada esta vez por las demandas del sector agrícola exportador, empresarios favorecidos por el tipo de cambio, profesionales independientes, ejecutivos e inversores extranjeros, escindiéndose de los determinantes históricos del sector: la oferta disponible de crédito hipotecario y la obra pública. Los recursos líquidos que se encontraban fuera del sistema se orientaron, y lo siguen haciendo, hacia la adquisición de bienes durables que mantengan los valores en dólares, o inclusive los incrementen.

Los operadores del sector coinciden en señalar que esta ola de inversión se financió con recursos argentinos repatriados, con disponibilidades retenidas en los bancos y con inversiones

extranjeras (principalmente en la zona de Puerto Madero) que no se pudieron insertar en sus mercados de origen. Es por esta razón que gran parte de las inversiones se han orientado hacia las áreas de la Ciudad con mayores precios de venta. No obstante, cierta cantidad de inmuebles que no pueden realizarse en el mercado de venta se reorientan hacia el de alquiler, mientras que otros directamente se colocan este mercado gracias al nivel de recupero.

Debido a la relativa mayor seguridad y alta rentabilidad que esta inversión proporciona, muchos nuevos capitales se insertan en este sector, lo que eventualmente podría ocasionar una saturación que redujera el margen de ganancia, si la demanda no acompaña en igual medida. De todas maneras, esto aún no se verifica: por lo que los precios se mantienen en alza y los negocios en el sector siguen siendo rentables. Incluso los valores ya han alcanzado en dólares los niveles previos a la devaluación debido a dos fenómenos: por un lado la oferta se dirige principalmente hacia los sectores de mayores ingresos que tienen la posibilidad de realizar compras sin acudir al crédito hipotecario⁴; por el otro, muchos oferentes no encuentran en el mercado el precio necesario para conseguir la tasa de retorno que buscaban al iniciar la inversión por lo que optan por no vender los inmuebles, contrayendo la oferta y elevando los valores de las propiedades.

Siguiendo este esquema, la oferta crediticia se encontraría un tanto contraída debido a que los bancos no estarían dispuestos a financiar una actividad en la que de un momento a otro podría darse una corrección a la baja de los precios, exponiéndolos a pérdidas. Por su parte, el número reducido de tomadores de créditos, a causa del retaso salarial con respecto a la cuotas sumado a la dificultad para calificar, intensifica el circuito en el cual la mayoría de las compras se realiza mediante pagos al contado, dejando de lado este instrumento financiero para comprar una vivienda. De esta manera, el auge de la

⁴ Durante el año 2005 la demanda de inmuebles a través de préstamos hipotecarios representó un 6,4%, mientras que en el acumulado enero-mayo el 7,3% de las compras se realizaron vía hipotecas, cuando en época de Convertibilidad fluctuó entre un 20 y 30% del total.

construcción sólo es aprovechado por la franja con alto nivel de ingresos y capacidad de ahorro, una minoría que puede pagar al contado.

OFERTA DE INMUEBLES EN LA CIUDAD

La distribución territorial de la superficie permitida residencial durante el primer semestre del año 2006 se corresponde con los barrios de mayor poder adquisitivo de la Ciudad que son Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano, Puerto Madero, Recoleta y Núñez, que junto con Flores, Villa Pueyrredón y Almagro representan casi el 70% del total del espacio permitido para construcción⁵. Al igual que para todo el año pasado, con la excepción de Villa Pueyrredón desplazando a Balvanera, los diez principales barrios registraron casi un 75% del total de la superficie, incrementándose la demanda en lugares aledaños a los barrios *top*. Este fenómeno se originó a partir de dos causas principalmente: la falta de espacio en los barrios más caros y la posible reorientación por parte de algunos desarrolladores hacia los sectores de ingresos medios y medios altos.

Mientras que el acceso a las nuevas viviendas se encuentra restringido a los sectores más pudientes, el crédito hipotecario se mantiene relativamente estancado, como se explicó antes. Este proceso impacta también en los precios de las propiedades usadas y en los alquileres, ya que los sectores que no pueden acceder a viviendas a estrenar concentran su demanda en las usadas o mayormente en las que se alquilan.

A principios del año 2002 luego de la devaluación, los costos de construcción registraron fuertes bajas de sus precios en dólares. Según el INDEC los costos de la construcción son 2,3 veces superiores en pesos para mayo de 2006 en relación a diciembre de 2001, mientras que el precio de las propiedades supera en la actualidad a los de la Convertibilidad. En aquel período, un gran número de inversionistas y ahorristas que no

encontraban en otros sectores buenas chances de rentabilidad -en gran medida por la creciente desconfianza hacia el sistema bancario inducida por el quiebre de la Convertibilidad- se volcaron hacia el sector inmobiliario, produciéndose así un aumento en sus precios. Mientras tanto, el nivel de los salarios no tuvo su correlato en relación a los precios de la propiedad, por lo que muchos sectores se vieron fuera de la posibilidad de adquirir una vivienda. Pese a la oferta crediticia actual, que lentamente se va expandiendo, la demanda de los sectores que no poseen ahorros para comprar permanece estancada. Esto refuerza la tesis de que el atraso en los salarios es lo suficientemente fuerte y prolongado como para no generar las condiciones necesarias para el acceso a la vivienda de los sectores de menores ingresos.

DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA

Los datos propios disponibles se circunscriben a la oferta de departamentos nuevos y usados de dos y tres ambientes en toda la Ciudad de Buenos Aires para la segunda quincena del mes de abril de 2006⁶. Siguiendo la información presentada en la sección *Construcción*, los barrios con mayor superficie cubierta permitida en el primer semestre de 2006 son Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano, Puerto Madero, Flores, Villa Pueyrredón, Almagro, Recoleta y Núñez, en este orden. Todos los barrios citados, con excepción de Flores y Villa Pueyrredón, son también los lugares en los cuales la oferta de departamentos a estrenar de dos ambientes presenta los precios más altos de la Ciudad (Cuadro A-III-3), al igual que ocurría en el relevamiento anterior de enero de este año. Las propiedades de mayor valor se ubican en Puerto Madero (zona centro de la Ciudad), Caballito y Almagro (zona oeste) y el resto en el sector norte, que tradicionalmente ha sido el espacio de los segmentos de altos ingresos y en donde actualmente existe la mayor oferta de departamentos a estrenar en la Ciudad.

⁵ Al respecto, véase la sección *Construcción*, en esta misma edición.

⁶ Los datos originales son provistos por *González Propiedades* sobre la base del sistema *Buscainmueble.com*.

CUADRO A-III-3

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE A ESTRENAR (M²) | PRECIO PROMEDIO (U\$S/M²) | VALOR TOTAL A ESTRENAR (U\$S) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S) |
|-------------------------------------|--|---|--------------------------------------|---|--|
| Puerto Madero | 1.441 | 2.571 | 3.704.633 | 76 | 194.981 |
| Recoleta | 1.407 | 1.642 | 2.310.050 | 47 | 77.002 |
| Palermo | 3.038 | 1.503 | 4.566.700 | 49 | 73.656 |
| Belgrano | 1.854 | 1.430 | 2.651.860 | 50 | 71.672 |
| Núñez | 1.825 | 1.221 | 2.228.450 | 49 | 60.228 |
| Caballito | 3.063 | 1.200 | 3.676.400 | 48 | 57.444 |
| Almagro | 2.404 | 1.198 | 2.878.950 | 45 | 54.320 |
| Villa Urquiza | 4.549 | 1.149 | 5.225.690 | 46 | 53.323 |
| Total Ciudad de Buenos Aires | 29.218 | 1.275 | 37.247.573 | 49 | 62.287 |

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

En los últimos tiempos, Puerto Madero se consolidó como un espacio de compra de segundas viviendas para una *elite globalizada* que ya no vive en un solo lugar. Si bien el fenómeno inmobiliario generalmente se encuentra más bien ligado a un territorio determinado, en los últimos tiempos se está desarrollando un proceso de desterritorialización, entendido éste como la construcción de nuevos inmuebles en áreas que ofrecen gran amplitud de servicios para las clases más adineradas que no residen en estos lugares y que optan por tener una vivienda para hacer turismo, o bien como reserva de valor. En este sentido, tras la devaluación, los precios inmobiliarios locales se ubicaron en valores bastantes bajos en relación a la Eurozona y Estados Unidos. Por ende, muchos inversores internacionales de bienes raíces vieron como buenas las posibilidades de insertarse como detonantes en el mercado de la Ciudad de Buenos Aires, principalmente en Puerto Madero.

Actualmente en este sector, el m² cuesta U\$S 2.571 para departamentos de dos ambientes a estrenar y es, dentro de los barrios seleccionados, el que mayor tamaño por unidad promedio tiene (76 m²), así como también, el precio promedio por unidad más elevado (U\$S 194.981). Un nuevo concepto de ambientes más amplios se relaciona

de manera directa con el tamaño de estas unidades, significativamente mayor que de los departamentos tradicionales del resto de la Ciudad.

El precio del m² de Puerto Madero se fue separando del correspondiente al resto de los barrios hasta alcanzar un valor en dólares, en promedio, 60% mayor al de los barrios más caros de la Ciudad (Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez). De esta manera, si bien la oferta creció, la demanda empezó a situarse por detrás, dejando muchos inmuebles libres. Ante este contexto, los inversores prefirieron mantener las propiedades vacantes o alquilarlas, en lugar de venderlas a un precio menor al que estimaban, inflando a su vez los precios de venta que se separan más y más de los valores reales. En Puerto Madero, es evidente que se está dando un fenómeno al que se podría denominar como de "burbuja territorializada", que podría extenderse a otros barrios de altos ingresos.

Los precios para inmuebles de dos ambientes a estrenar por m² son de U\$S 1.642 para Recoleta, U\$S 1.503 en Palermo, U\$S 1.430 para Belgrano y U\$S 1.221 en Núñez. Estos datos junto a los de superficie permitida para construcción durante

este año y el anterior refuerzan la tesis que plantea la orientación de la oferta (por parte de los sectores relacionados con el boom inmobiliario) hacia los segmentos de mayor poder adquisitivo que demandan propiedades en los espacios más caros de la Ciudad. A su vez, como se mencionó más arriba, nos colocamos ante la posibilidad de que algunos agentes que invierten en inmuebles en estas áreas de la Ciudad y que no encuentran los precios requeridos para obtener los beneficios esperados, prefieran no vender las propiedades y reorientarlas hacia el mercado de alquiler.

Los nuevos espacios de valorización inmobiliaria de la Ciudad se localizan en Caballito, Almagro y Villa Urquiza, lugares en los cuales se está verificando un desarrollo de la inversión y la construcción en los últimos tiempos con números que se acercan cada vez más a los de los barrios tradicionales de la zona norte. Los precios por m² en promedio son de U\$S 1.200 para Caballito, U\$S 1.198 en Almagro y de U\$S 1.149 para Villa Urquiza. A su vez, son los que cuentan con mayor superficie permitida durante el primer semestre del año 2006, detrás de Palermo (171.139 m²), con 121.908 m² para Caballito y 101.453 m² para Villa Urquiza. Por su parte, Almagro aparece octavo con 34.596 m².

Se podría afirmar para el caso de Villa Urquiza que la localización en el eje norte, junto con el desarrollo de infraestructura y servicios⁷ en las inmediaciones del barrio, hacen que los inmuebles a estrenar se valoricen de manera creciente.

Por su parte, Caballito y Almagro, localizados en el centro de la Ciudad, poseen buenas condiciones de accesibilidad hacia el área central por autotransporte público (red de subterráneos y colectivos) y privado (red de autopistas) y una extensa malla de servicios alrededor de las principales arterias del barrio. Pese a no encontrarse en el norte de la Ciudad, en los últimos años se está verificando una importante expansión del sector inmobiliario orientada hacia la demanda de segmentos de recursos medios-

altos y altos. Como se mencionó más arriba, en lo que va del presente año, Caballito ocupa el segundo lugar en cantidad de superficie permitida en la Ciudad, así como en total de superficie a estrenar para dos ambientes (3.063 m²); mientras que Almagro se situó sexto en m² permitidos y cuarto en superficie a estrenar (2.404 m²).

La conformación de estas nuevas áreas de valorización -Villa Urquiza, Almagro y Caballito- se debe en gran medida a la saturación de los espacios tradicionales del eje norte. De todas maneras, los desarrolladores estarían encontrándose cada vez con menos espacios para construir en estas zonas debido al *boom* inmobiliario que se está produciendo allí, por lo que se comienza a visualizar cada vez más casas en demolición y menos lotes libres.

A partir de los datos relevados, se realiza a continuación una comparación territorial de los precios por barrio, tomando en cuenta a las áreas más valorizadas con relación a otros sectores de la Ciudad. En el Oeste (excluyendo a Caballito y Almagro) los precios van desde los U\$S 865 para el barrio de Liniers hasta los U\$S 1.163 por m² para el caso de Villa Devoto. Los que más superficie ofrecen son Flores y Villa Crespo, con 1.196 m² y 968 m² respectivamente, cantidades ofertadas un tanto menores a las detectadas en el relevamiento de enero, cuando habían sido de 1.600 m² y 1.087 m² para cada uno de esos barrios. En este sentido, el desarrollo de los barrios del oeste de la Ciudad se está produciendo en sintonía con la mayor densidad de servicios y la mejor accesibilidad que aquellos espacios comportan, sin dejar de lado la expansión de la línea de subterráneos A hasta Nazca y Rivadavia para el caso de Flores. Típicamente los barrios del eje oeste se caracterizan como lugares de alta concentración de edificios de departamentos, debido en gran parte a las ventajas que se originan a través de los medios de transporte, a diferencia de la zona sur en la cual la oferta de departamentos no posee la magnitud de aquella.

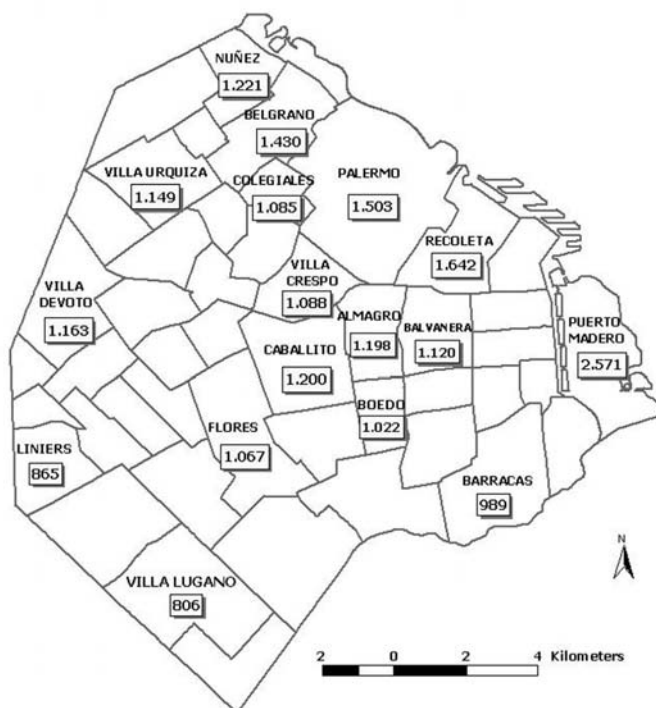
⁷ La expansión de la línea de subterráneo B en 1,6 Km desde Avenida de Los Incas y Triunvirato hasta la Avenida Monroe y las vías del Ferrocarril Mitre siguiendo por Triunvirato estaría en operación para diciembre de 2008. A su vez, la construcción de dos nuevas estaciones contiene de manera directa un mayor desarrollo de las condiciones de accesibilidad de la zona, junto con el crecimiento de actividades no relacionadas directamente con el transporte, tales como las comerciales y de otros servicios.

Mientras tanto, en la zona sur, el barrio de Barracas registra un precio de U\$S 989 por m² en promedio y apenas se ofertan 280 m² a estrenar. Si a Barracas se le suma Villa Lugano (129 m²) la superficie totaliza para el sur un 1,4% del total

ofertado en la Ciudad. De esta forma, se evidencia una vez más que la menor cantidad de metros a la venta en este barrio se relaciona con la orientación de la inversión inmobiliaria hacia las localizaciones de mayor poder adquisitivo (Mapa A-III-1).

MAPA A-III-1

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

De un total de 598 propiedades relevadas de dos ambientes a estrenar en abril, las 30 más caras pertenecen a Puerto Madero, Recoleta, Palermo y Núñez, todas superando los U\$S 94.000 (17 son de Puerto Madero). En el Mapa A-III-2 se visualizan, a través de las isóneas, las áreas más costosas de la Ciudad. Se trata de líneas que unen puntos de valor similar como si fuesen curvas de nivel, en donde las propiedades de mayor precio representan o "funcionan como" las alturas más elevadas, con el objetivo de dar cuenta de la

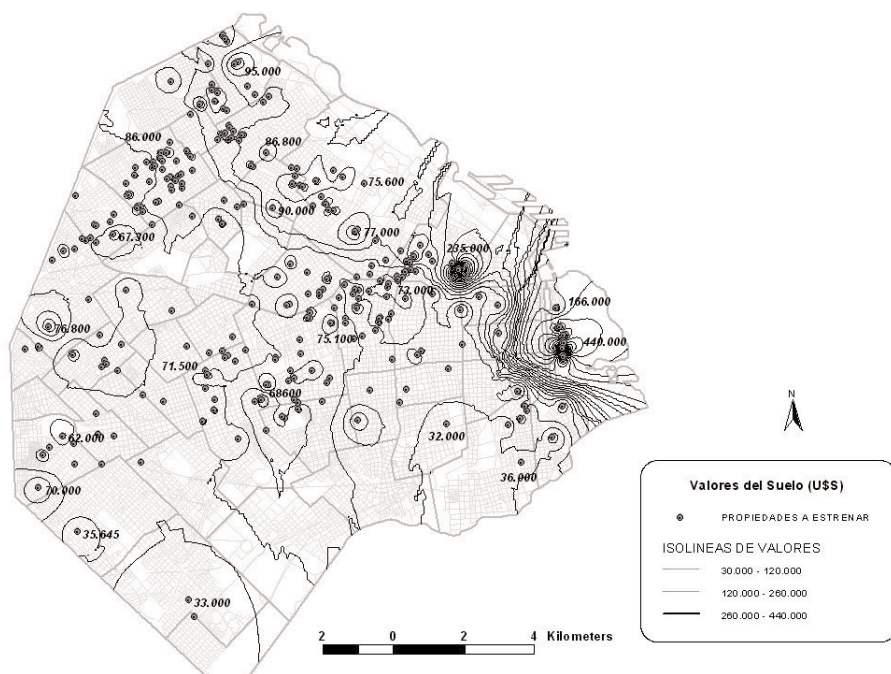
desigualdad territorial entre centro-norte y sur. Diversos inmuebles con diferentes valores son rodeados por líneas de valores menores que van decreciendo y adquiriendo menos grosor, como se puede apreciar en la leyenda. Cuando las líneas se encuentran más juntas (como en el caso de Recoleta y Puerto Madero) la pendiente es más elevada, por lo que la desigualdad en precios es más anunciada -como se puede ver la zona comparándolo con el sur de la Ciudad-.

Los valores más altos, representados por las líneas más gruesas, se ubican entonces en Puerto Madero y Recoleta, mientras que los precios más bajos se observan en Villa Lugano y Barracas. A su vez, la

mayor concentración de puntos se registra en el corredor norte, desplazándose hacia Villa Urquiza y Villa Pueyrredón, y en el sector oeste a través de Villa Crespo, Almagro, Caballito y Flores.

MAPA A-III-2

MERCADO INMOBILIARIO. ISOLÍNEAS DE VALORES DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES

Para los departamentos de dos ambientes en la Ciudad de Buenos Aires a estrenar la variación (entre la segunda quincena de octubre de 2005 y el último relevamiento de abril de 2006) ha sido positiva en un 12,7%, pasando de U\$S 1.131 a U\$S 1.275 por m².

Al interior de los cinco barrios más caros se registraron crecimientos de precios por m² similares (con excepción de Puerto Madero donde fue de 4,5%), alrededor del promedio general del 12,7%, siendo Belgrano el que tuvo el aumento más importante (16,6%). Detrás de los barrios

citados, se colocan algunos del sector oeste y del eje norte de la Ciudad. En este sentido, gracias a los precios y a la superficie ofertada y permitada, 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 7% y 8,5% respectivamente en sus precios durante un período de seis meses, colocándose el alza por debajo del promedio de la Ciudad.

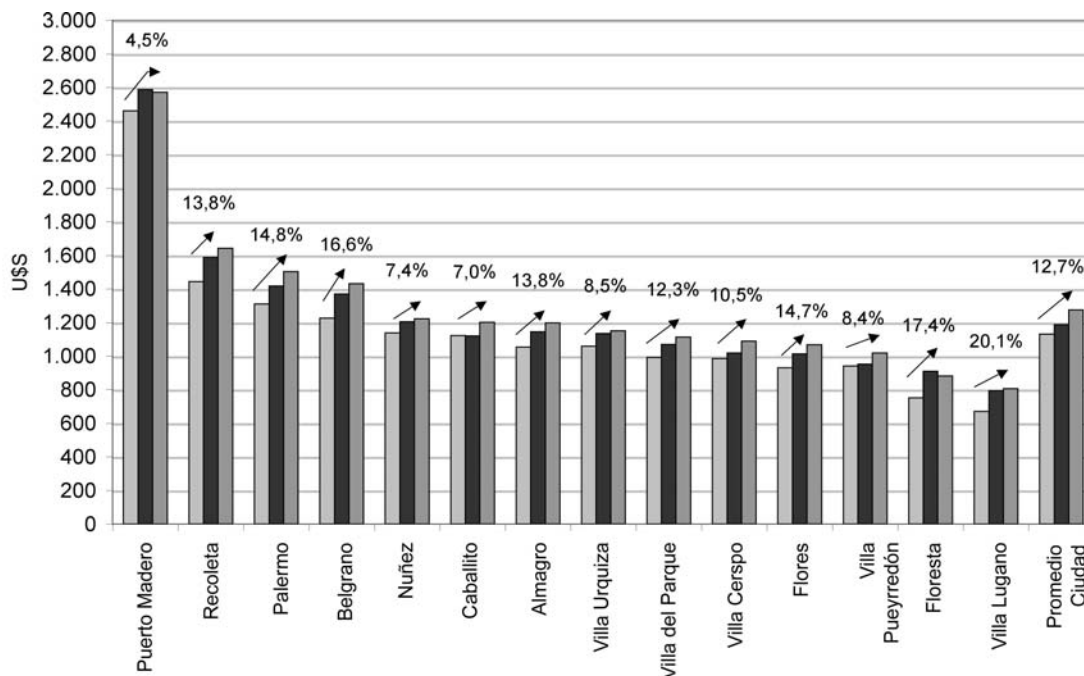
Por su parte, los barrios con mayores alzas fueron Villa Lugano (20,1%), Floresta (17,4%) y Flores (14,7%). Es probable que el incremento en los

valores que se está dando en las localizaciones más caras, se esté transmitiendo a los otros barrios (Gráfico A-III-1). De todas maneras, este "derrame" se está desarrollando en la esfera de los precios, aunque no tiene su correlato a nivel

constructivo, ya que como se mencionó más arriba, los barrios con mayor superficie permitida son sólo los que poseen emprendimientos orientados a compradores de poder adquisitivo alto.

GRÁFICO A-III-1

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



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

DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS EN VENTA

El ordenamiento para departamentos de dos ambientes usados se corresponde con la información de inmuebles a estrenar mencionados más arriba. Puerto Madero se comporta como el sector más caro de la Ciudad alcanzando los U\$S 2.085 por m² ofertado. No obstante, la superficie en venta es mucho menor en relación al resto de

los barrios (775m²), al igual que para los relevamientos anteriores. Según datos propios, la antigüedad promedio de los departamentos usados de Puerto Madero es de sólo cuatro años. A diferencia de las propiedades de los otros barrios, el tamaño promedio por unidad es de 71 m² contra los 44 m² de la media general. Esto se explica debido al nuevo concepto de construcción de ambientes más espaciosos que se está dando en Puerto Madero (Cuadro A-III-4).

CUADRO A-III-4

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE OFERTADA VENTA (M²) | PRECIO PROMEDIO (U\$S/M²) | VALOR TOTAL OFERTADO (U\$S) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S) |
|-------------------------------------|--|---|------------------------------------|---|--|
| Puerto Madero | 775 | 2.085 | 1.601.000 | 71 | 161.600 |
| Recoleta | 6.346 | 1.504 | 9.545.100 | 45 | 67.696 |
| Palermo | 5.047 | 1.460 | 7.369.200 | 45 | 65.796 |
| Belgrano | 4.701 | 1.320 | 6.206.500 | 49 | 65.332 |
| Núñez | 2.748 | 1.256 | 3.452.300 | 51 | 63.931 |
| San Nicolás | 1.458 | 1.106 | 1.613.000 | 43 | 47.441 |
| Villa Urquiza | 1.858 | 1.084 | 2.013.200 | 42 | 45.755 |
| Caballito | 3.999 | 1.020 | 4.078.500 | 43 | 43.388 |
| Total Ciudad de Buenos Aires | 50.871 | 1.135 | 57.733.100 | 44 | 50.116 |

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

El corredor de la zona norte se constituye como el sector de mayores valores del m² en la Ciudad, detrás de Puerto Madero, ya que del segundo al quinto puesto los precios por m² son ocupados por Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez en este orden, mientras que Villa Urquiza se ubica séptimo. Dentro de este grupo la mayor cantidad de superficie ofertada se localiza en Recoleta (6.346 m²), Palermo (5.047 m²) y Belgrano (4.701 m²), representando una tercera parte del total de metros en venta de toda la Ciudad. En cuanto a los precios promedio por m², éstos van desde los U\$S 1.084 (Villa Urquiza) hasta los U\$S 1.504 (Recoleta).

El único dato paradójico que se desprende de las cifras es el mayor valor de los usados en relación a los departamentos nuevos en Núñez, probablemente a raíz de que en gran medida los usados se ubican en el eje de Avenida del Libertador, mientras que los inmuebles a estrenar se localizan mayormente en el eje de la Avenida Crámer, tradicionalmente de menor valor.

Por otra parte, San Nicolás se coloca en el sexto lugar con U\$S 1.106 por m², mientras que el barrio de Caballito se ubica en el último escalón de precios por m² de los barrios seleccionados con

U\$S 1.020 y en el cuarto lugar en cuanto a cantidad de superficie ofertada con 3.999 m² (Cuadro A-III-4).

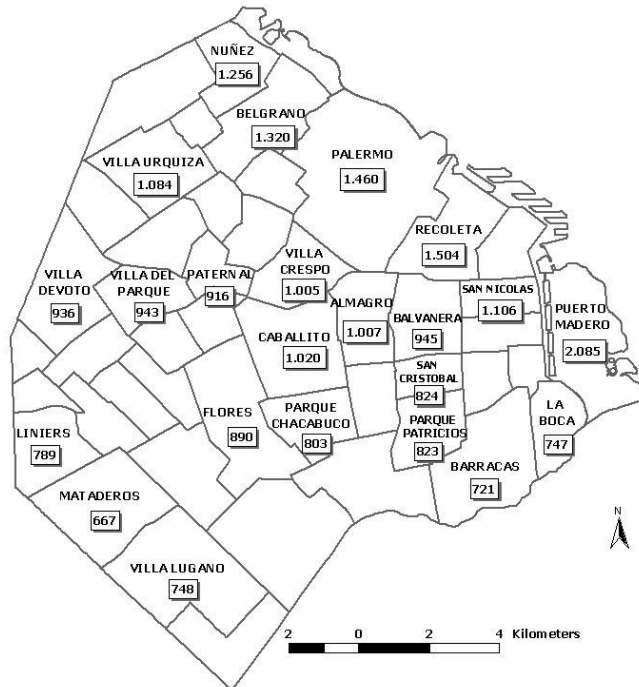
A continuación se muestran los valores promedio del resto de los barrios de la Ciudad con el propósito de realizar una comparación con los más caros. Al igual que para el caso de los departamentos nuevos, la zona oeste es la que ofrece la mayor cantidad de superficie a la venta, en los barrios de Balvanera, Almagro y Villa Crespo con 2.617, 2.584 y 1.888 m² respectivamente. Excluyendo Caballito, los precios van desde los U\$S 789 (Liniers) hasta los U\$S 1.007 por m² (Almagro), pasando por, Villa Crespo (U\$S 1.005), Balvanera (U\$S 945) y Flores (U\$S 890), lugares con buena accesibilidad al área central y gran densidad de servicios.

En la zona sur de la Ciudad, en los barrios de Parque Patricios, Villa Lugano, La Boca, Barracas y Mataderos las propiedades usadas a la venta cuestan por m² U\$S 823, U\$S 748, U\$S 747, U\$S 721 y U\$S 667 respectivamente, encontrándose allí una oferta disponible de 2.351 m² (que representa 4,6% del total de la Ciudad). Históricamente estos lugares del sur, junto con los mencionados del eje oeste, han reproducido los

patrones de densidad existentes a partir de las principales arterias en torno a la centralidad que poseían debido a las actividades industriales, comerciales y los ventajosos medios de transporte (Mapa A-III-3).

MAPA A-III-3

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS USADOS DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

COMPARACIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS

Durante los seis meses entre octubre de 2005 y abril de 2006, los valores de los inmuebles a estrenar ostentaron un crecimiento apenas mayor que el de las propiedades usadas (1 pp). En los departamentos usados (como en los nuevos), los mayores incrementos se dieron en Villa Lugano y Floresta (31,5% y 17,7% respectivamente), barrios localizados por fuera de las áreas de mayor expansión constructiva. Siguiendo estos datos, los mencionados barrios obtuvieron alzas en los precios más grandes para los usados que

para las propiedades nuevas, siendo de 11,3 pp a favor de los primeros para el caso de Villa Lugano. Detrás de estos dos barrios, se ubica Villa del Parque con un crecimiento de 9,8%.

Por su parte, al interior del grupo de los más valorizados (los primeros ocho barrios del cuadro), todos se observaron por encima del promedio general en cuanto a precios de usados, con excepción de Puerto Madero Núñez y Caballito, lo que de alguna manera indicaría que el "efecto contagio" desde las propiedades nuevas a las usadas se estaría dando de forma más profunda en los espacios de precio más elevado.

En cuanto a los inmuebles a estrenar, se desprende de los datos que los aumentos recientes se están dando de manera bastante uniforme en la mayoría de los barrios, encontrándose por encima del promedio 4 del grupo de los barrios más caros y 3 del resto, sobre un total de 14 seleccionados.

Por último, las diferencias más grandes en la tasa de variación a favor de las propiedades nuevas se visualizaron en los barrios de Flores y Villa Pueyrredón (8pp y 7,6pp respectivamente), lo que brinda sustento a la hipótesis de que los departamentos construidos en localizaciones con expansión más reciente "contagian" a los inmuebles usados sólo recién después de un tiempo.

CUADRO A-III-5

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS Y DIFERENCIAS DE VARIACIÓN ENTRE DEPARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO Y ABRIL 2006

| PROPIEDADES A ESTRENAR | | | | PROPIEDADES USADAS | | | | DIFERENCIA DE VARIACIÓN ENTRE NUEVOS Y USADOS |
|------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|---|
| BARRIO | OCTUBRE 05 | ABRIL 06 | VARIACIÓN OCTUBRE 05/ABRIL 06 | BARRIO | OCTUBRE 05 | ABRIL 06 | VARIACIÓN OCTUBRE 05/ABRIL 06 | |
| Puerto Madero | 2.460 | 2.571 | 4,5% | Puerto Madero | 2.108 | 2.085 | -1,1% | 5,6pp |
| Recoleta | 1.443 | 1.642 | 13,8% | Recoleta | 1.338 | 1.504 | 12,4% | 1,4pp |
| Palermo | 1.309 | 1.503 | 14,8% | Palermo | 1.256 | 1.460 | 16,2% | -1,4pp |
| Belgrano | 1.226 | 1.430 | 16,6% | Belgrano | 1.143 | 1.320 | 15,5% | 1,2pp |
| Núñez | 1.137 | 1.221 | 7,4% | Núñez | 1.137 | 1.256 | 10,5% | -3,1pp |
| Caballito | 1.122 | 1.200 | 7,0% | Caballito | 952 | 1.020 | 7,1% | -0,2pp |
| Almagro | 1.053 | 1.198 | 13,8% | Almagro | 879 | 1.007 | 14,6% | -0,8pp |
| Villa Urquiza | 1.059 | 1.149 | 8,5% | Villa Urquiza | 962 | 1.084 | 12,7% | -4,2pp |
| Villa del Parque | 992 | 1.114 | 12,3% | Villa del Parque | 859 | 943 | 9,8% | 2,5pp |
| Villa Crespo | 985 | 1.088 | 10,5% | Villa Crespo | 929 | 1.005 | 8,2% | 2,3pp |
| Flores | 930 | 1.067 | 14,7% | Flores | 834 | 890 | 6,7% | 8,0pp |
| Villa Pueyrredón | 940 | 1.019 | 8,4% | Villa Pueyrredón | 850 | 857 | 0,8% | 7,6pp |
| Floresta | 751 | 882 | 17,4% | Floresta | 752 | 885 | 17,7% | -0,2pp |
| Villa Lugano | 671 | 806 | 20,1% | Villa Lugano | 569 | 748 | 31,5% | -11,3pp |
| Promedio Ciudad | 1.131 | 1.275 | 12,7% | Promedio Ciudad | 1.016 | 1.135 | 11,7% | 1,0pp |

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

En líneas generales se mantienen los mismos patrones territoriales y económicos para los departamentos de dos ambientes tanto usados como a estrenar. Los más valorizados se encuentran en Puerto Madero, mientras que detrás se posiciona el tradicional eje norte, San Nicolás, Caballito y Almagro. Más atrás, se ubican las propiedades de los barrios de Villa del Parque, Villa Crespo, Flores y Floresta en la zona oeste, mientras que en el sur Parque Patricios, Villa Lugano y Barracas son las áreas de precios más bajos.

DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA

Los inmuebles de tres ambientes a estrenar ostentan patrones de distribución territorial similares a los de dos ambientes, aunque con determinadas especificidades. En líneas generales, los valores por m² se presentan muy similares a los de dos ambientes, con la excepción de Puerto Madero, cuyo precio a estrenar para tres ambientes se encuentra un 19% por encima de los

de dos ambientes (U\$S 3.048). Por su parte, la superficie total en los ocho barrios más caros se presenta bastante disímil para la oferta de tres ambientes con respecto a la de dos (35.230m² versus 19.851m²).

Los barrios del eje norte tales como Belgrano, Recoleta, Palermo, Colegiales, Núñez y Villa Urquiza se colocan entre los nueve más caros de la Ciudad y los precios oscilan entre U\$S 1.187 y U\$S 1.633 por m². A su vez, la mayor cantidad de superficie ofertada se verifica en Villa Urquiza con 6.170 m², mientras que detrás se ubican Palermo y Belgrano con 5.732 m² y 3.219 m² respectivamente.

Por su parte, el sector oeste de la Ciudad presenta una extensa oferta de superficie a estrenar ya que entre Caballito y Villa Crespo alcanzan unos 10.676 m². El barrio que mayor cantidad ofrece es Caballito con 6.659m², dato que se repite con respecto a julio y octubre, lo que indicaría que en

la actualidad es el barrio que más está creciendo para este tipo de oferta, en gran medida gracias a las causas mencionadas de buena accesibilidad y diversidad de servicios, así como también a la falta de espacio para construir en otras áreas de la Ciudad. Si se tiene en cuenta las cifras de los dos barrios mencionados con mayor superficie de la zona oeste y se realiza una comparación con la suma de los seis distritos del norte de la Ciudad que se encuentran en el cuadro (8.441 m²), se infiere que la cantidad de superficie ofertada en el oeste es ostensiblemente mayor debido principalmente a dos razones: por un lado la mencionada escasez de lugares para construir edificios de departamentos de tres ambientes en otros sectores de la Ciudad (donde es necesario mayor espacio), así como también el intento de expandir la oferta de inmuebles hacia segmentos de ingresos medios y medios-altos por parte de los desarrolladores. Los precios por m² en el sector oeste son U\$S 1.352 para Villa Crespo y U\$S 1.187 para Caballito (Cuadro A-III-6).

CUADRO A-III-6

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE A ESTRENAR (M ²) | PRECIO PROMEDIO (U\$S/M ²) | VALOR TOTAL A ESTRENAR (U\$S) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S) |
|-------------------------------------|---|--|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Puerto Madero | 3.029 | 3.048 | 9.231.850 | 138 | 419.630 |
| Belgrano | 3.219 | 1.633 | 5.257.800 | 83 | 134.815 |
| Recoleta | 2.349 | 1.579 | 3.708.600 | 76 | 119.632 |
| Palermo | 5.732 | 1.504 | 8.618.219 | 94 | 141.282 |
| Villa Crespo | 4.017 | 1.352 | 5.431.565 | 79 | 106.501 |
| Colegiales | 1.759 | 1.273 | 2.238.640 | 84 | 106.602 |
| Núñez | 2.296 | 1.265 | 2.905.014 | 77 | 96.834 |
| Caballito | 6.659 | 1.187 | 7.907.250 | 71 | 84.120 |
| Villa Urquiza | 6.170 | 1.187 | 7.325.360 | 68 | 80.498 |
| Total Ciudad de Buenos Aires | 57.302 | 1.242 | 68.191.164 | 73 | 91.287 |

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

Con respecto al resto de los barrios de la Ciudad, los distritos que siguen detrás de los nueve primeros en cuanto a precios por m², son Villa Devoto, Almagro, Flores y San Cristóbal en ese orden con U\$S 1.123, U\$S 1.104, U\$S 1.085 y U\$S 1.066 respectivamente. En el eje oeste se verifica

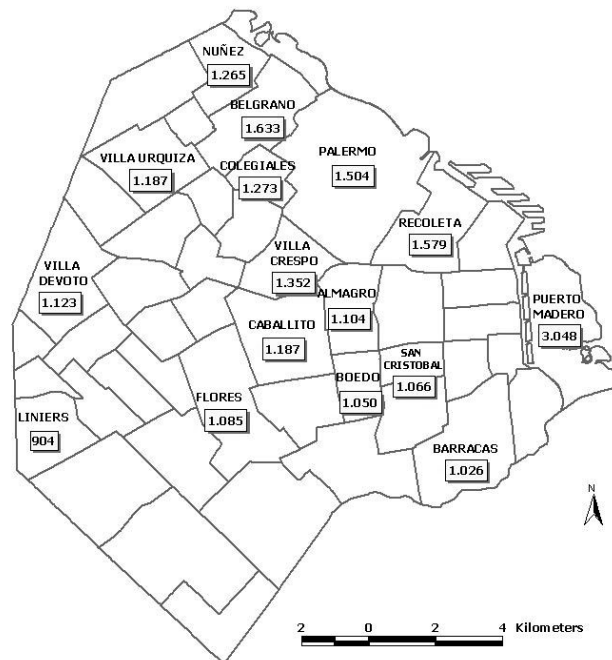
un área de expansión hacia la periferia más cercana a la Avenida General Paz con menor valor que los barrios del oeste arriba mencionados, con los siguientes precios: U\$S 956 por m² para Villa del Parque y U\$S 904 para Liniers. En estas áreas se encuentra mayor disponibilidad de terrenos

para construcción a menores valores, por lo que muchos inversores medianos se inclinan por estos barrios, lugares en los cuales se alternan casas con departamentos, conformando un paisaje más heterogéneo que el observado en el sector oeste más cercano al centro (Villa Crespo, Almagro o Caballito). Por otra parte, en el sur, el barrio de

Barracas posee un precio promedio de U\$S 1.026 por m². En similar medida a los inmuebles de dos ambientes a estrenar, en los tres barrios del sur que tienen oferta de departamentos de tres ambientes se ofrece apenas el 2,1% de la superficie total: 1.180 m² (Mapa A-III-4).

MAPA A-III-4

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



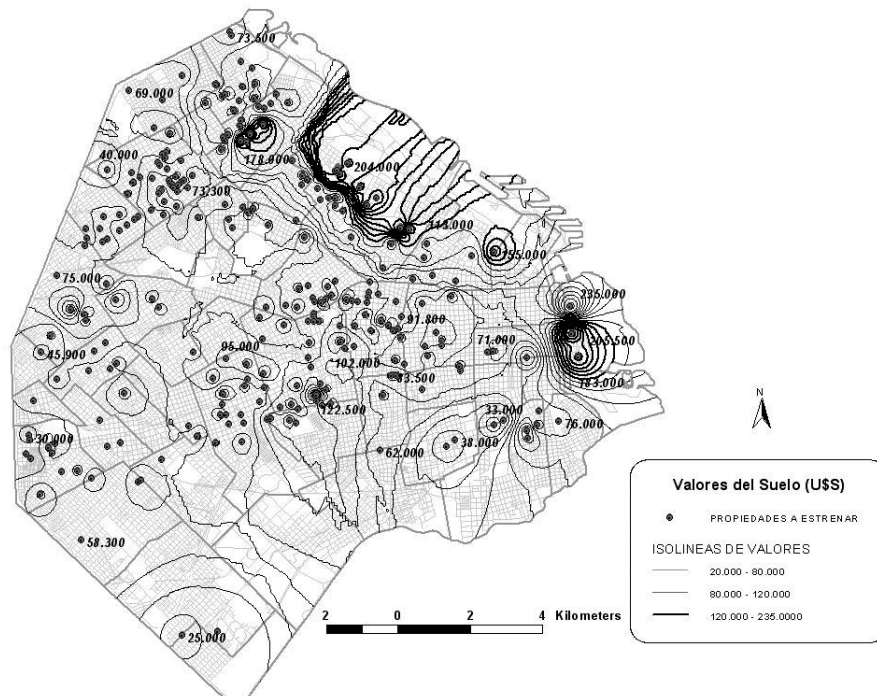
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

De acuerdo a los datos obtenidos, durante abril, de un total de 747 propiedades de tres ambientes relevadas a estrenar, las 30 más caras pertenecen a Palermo, Puerto Madero, Belgrano y Recoleta. De ellas, 16 corresponden al primer barrio citado y todas superan los U\$S 190.000. De esta manera, se visualizan en el Mapa A-III-5 las áreas más costosas de la Ciudad a través de líneas que unen puntos de valores similares. Se produce, de manera análoga al mapa de Isolíneas de dos ambientes, una clara desigualdad territorial entre

el espacio centro-norte y el sur de la Ciudad. Los valores más altos representados por las líneas de mayor grosor se ubican en Puerto Madero y Palermo, mientras que los precios más bajos se observan en Villa Lugano y Constitución. A su vez, la mayor concentración de puntos se registra en el corredor norte, desplazándose hacia Villa Urquiza y Villa Pueyrredón, y en el sector oeste con Villa Crespo, Almagro, Caballito y Flores, de forma equivalente a lo mostrado para los inmuebles a estrenar de dos ambientes.

MAPA A-III-5

MERCADO INMOBILIARIO. ISOLÍNEAS DE VALORES DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES EN U\$S. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES

En cuanto a los departamentos de tres ambientes la variación (entre la segunda quincena de octubre de 2005 y el último relevamiento de abril de 2006) ha sido positiva en un 13,4%, pasando de U\$S 1.095 a U\$S 1.242 por m².

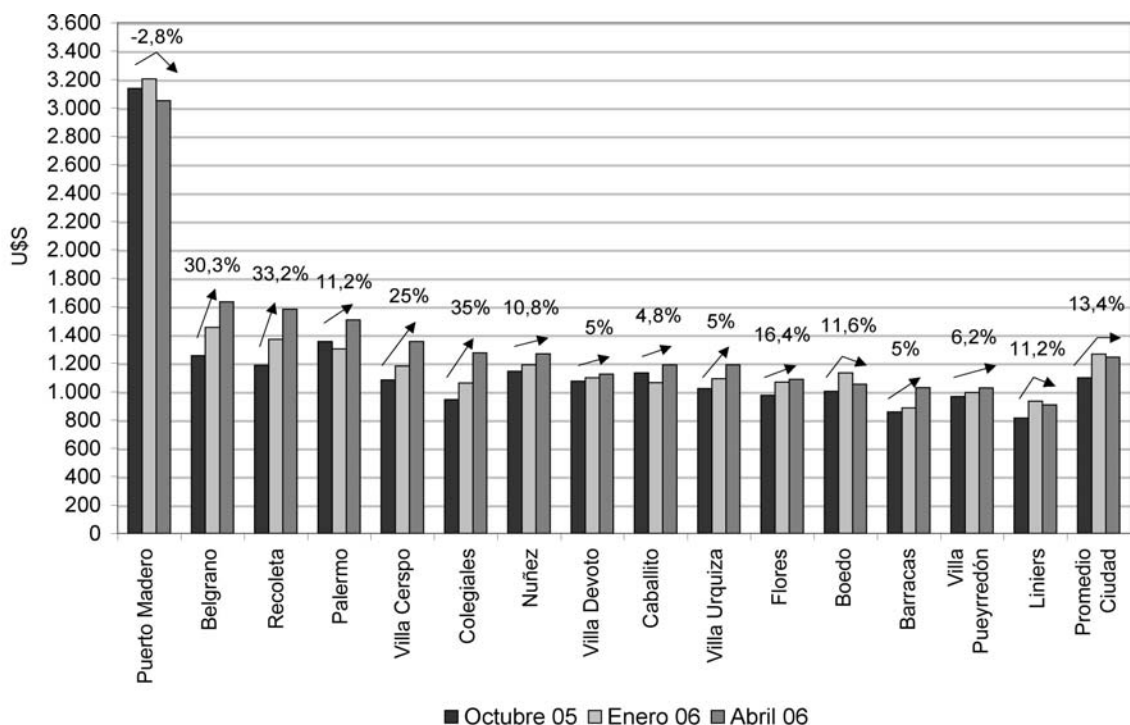
Al igual que para los dos ambientes, Puerto Madero registró la única variación porcentual negativa (-2,8%). Por su parte, Belgrano y Recoleta incrementaron sus valores por m² muy por encima del promedio (30,3% y 33,2% respectivamente), debido en parte al aumento general de las propiedades, y en parte a la localización de los nuevos emprendimientos en las

áreas más costosas de esos barrios. De la misma manera se comportaron Villa Crespo y Colegiales, con incrementos de 25% y 35% respectivamente, mientras que Palermo y Núñez se observaron un poco por debajo de la media (11,2% y 10,8%).

Detrás de los barrios citados, se colocan Villa Devoto y Caballito en el sector oeste y Villa Urquiza en el eje norte de la Ciudad. Estos barrios registraron alzas de entre 4,8% y 5% en sus precios durante los seis meses de análisis. Por otra parte, detrás de los barrios más caros y con mayores alzas, los incrementos más fuertes se observaron en Flores (16,4%), Boedo (11,6%) y Liniers (11,2%), lo que muestra al eje oeste como una zona de expansión inmobiliaria dinámica (Gráfico A-III-2).

GRÁFICO A-III-2

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



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

DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES USADOS EN VENTA

En cuanto a las propiedades usadas de tres ambientes, el eje norte presenta los mayores valores, junto con Puerto Madero y Caballito. Puerto Madero alcanza un precio de U\$S 2.560 por m², mientras que Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez y Villa Urquiza (sumándoseles Colegiales desde el relevamiento de enero) se ubican detrás de aquel, con los precios más caros, que van desde los U\$S 976 hasta los U\$S 1.366 por m². A su vez, la superficie ofertada en estos seis sectores de la zona norte alcanza en conjunto 62.680 m² (contra los 51.311 m² del octubre del año anterior, indicando un incremento porcentual de 22,2%). Por su parte, en Caballito se observa un precio promedio de U\$S 972 por m² y una superficie total a la venta de 19.999 m², convirtiéndose en el

barrio con mayor oferta, superando a Belgrano que había sido el primero en los dos relevamientos anteriores (Cuadro A-III-7).

CUADRO A-III-7

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS DE TRES AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²) | PRECIO PROMEDIO (U\$S/M²) | VALOR TOTAL OFERTADO (U\$S) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (U\$S) |
|-------------------------------------|--|---|------------------------------------|---|--|
| Puerto Madero | 1.173 | 2.560 | 3.003.000 | 107 | 273.000 |
| Recoleta | 15.430 | 1.366 | 21.083.200 | 83 | 112.744 |
| Palermo | 14.085 | 1.262 | 17.771.100 | 75 | 95.033 |
| Belgrano | 15.656 | 1.232 | 19.282.900 | 74 | 90.530 |
| Núñez | 5.986 | 1.118 | 6.692.500 | 67 | 75.197 |
| Colegiales | 3.453 | 1.109 | 3.829.900 | 63 | 69.635 |
| Villa Urquiza | 8.250 | 976 | 8.049.800 | 68 | 66.527 |
| Caballito | 19.999 | 972 | 19.439.200 | 65 | 63.114 |
| Total Ciudad de Buenos Aires | 185.167 | 999 | 185.072.700 | 70 | 69.655 |

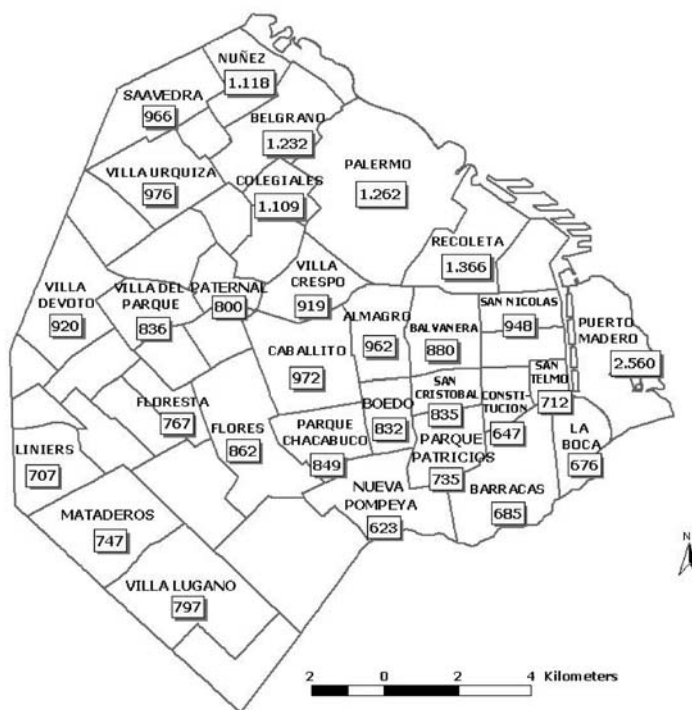
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

En el resto de los barrios, el sector oeste ofrece una gran cantidad de superficie a la venta con Almagro, Flores, Villa Crespo y Floresta a la cabeza, totalizando 36.545m². Los precios por m² observados en esta zona van desde los U\$S 707 (Liniers) hasta los U\$S 962 (Almagro). La concentración espacial de los inmuebles se produce en los barrios más densos de la Ciudad, que son Balvanera, Boedo, Paternal, Flores, Floresta, Almagro, Villa Crespo y Caballito, y que totalizan 68.343 m² de superficie a la venta. Por su parte, en la periferia oeste se observa mayor oferta en Villa Devoto y Liniers con 5.867 m² y 1.721 m² respectivamente. En el eje norte, además de los barrios ya mencionados, Saavedra se integra a la oferta de aquellos, aunque con precios apenas más bajos (U\$S 966 por m²). Por

último, en la zona sur hay mayor variedad respecto a los departamentos nuevos y usados de dos ambientes y de tres ambientes a estrenar, ya que además de La Boca, Barracas, Mataderos, Parque Patricios y Villa Lugano, se agregan Constitución, Nueva Pompeya, San Cristóbal y San Telmo. La superficie total ofertada entre los nueve barrios del sur alcanza los 21.013 m². Si bien se visualiza que la oferta de departamentos usados de tres ambientes es mucho menor que en el resto de la Ciudad, la participación relativa del sur es bastante más elevada con respecto a las propiedades a estrenar (11,3% versus 2,1%). A su vez, históricamente estos barrios de la Ciudad han sido menos densos y contienen un paisaje más heterogéneo en cuanto a casas y edificios de vivienda (Mapa A-III-6).

MAPA A-III-6

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS USADOS DE TRES AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

COMPARACIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR Y USADOS

Durante el periodo transcurrido entre octubre de 2005 y abril de 2006, los valores de los inmuebles a estrenar tuvieron un incremento ostensiblemente mayor con respecto a los precios de las propiedades usadas (7,9 pp). En este sentido, los departamentos nuevos registraron grandes oscilaciones con relación al promedio general del incremento semestral (13,4%), ya que de una muestra de 15 barrios 4 registraron más de 25% de variación. Mientras tanto, las propiedades usadas observaron un alza general de 5,5% y 11 de los 15 barrios se ubicaron 5 pp por debajo o por encima del mencionado promedio. Sólo Villa Pueyrredón y Colegiales ostentaron crecimientos mucho más fuertes (30,1% y 22,5% respectivamente).

Por su parte, tanto para los departamentos nuevos como para los usados, los mayores incrementos se dieron en Colegiales, lo que estaría dando cuenta de un espacio de valorización inmobiliaria reciente, como se está dando en Caballito y Villa Urquiza, pero con determinadas especificidades. Colegiales es un barrio de menores dimensiones enclavado en el eje norte entre Palermo y Belgrano. En estos barrios la demanda de lotes para construcción de edificios se incrementó en los últimos tiempos de manera considerable, por lo que Colegiales se transformó en una alternativa para los nuevos constructores. Allí los precios de las propiedades nuevas registraron fuertes aumentos, que en alguna medida "contagiaron" a los inmuebles usados.

CUADRO A-III-5

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS Y DIFERENCIAS DE VARIACIÓN ENTRE DEPARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO Y ABRIL 2006

| PROPIEDADES A ESTRENAR | | | | PROPIEDADES USADAS | | | | DIFERENCIA DE VARIACIÓN ENTRE NUEVOS Y USADOS |
|------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------------------|------------|------------|-------------------------------|---|
| BARRIO | OCTUBRE 05 | ABRIL 06 | VARIACIÓN OCTUBRE 05/ABRIL 06 | BARRIO | OCTUBRE 05 | ABRIL 06 | VARIACIÓN OCTUBRE 05/ABRIL 06 | |
| Puerto Madero | 3.137 | 3.048 | -2,8% | Puerto Madero | 2.551 | 2.560 | 0,4% | -3,2pp |
| Belgrano | 1.253 | 1.633 | 30,3% | Belgrano | 1.185 | 1.232 | 4,0% | 27,3pp |
| Recoleta | 1.185 | 1.579 | 33,2% | Recoleta | 1.256 | 1.366 | 8,8% | 24,4pp |
| Palermo | 1.353 | 1.504 | 11,2% | Palermo | 1.325 | 1.262 | -4,8% | 16,0pp |
| Villa Crespo | 1.082 | 1.352 | 25,0% | Villa Crespo | 841 | 919 | 9,3% | 15,7pp |
| Colegiales | 943 | 1.273 | 35,0% | Colegiales | 905 | 1.109 | 22,5% | 12,5pp |
| Núñez | 1.142 | 1.265 | 10,8% | Núñez | 1.067 | 1.118 | 4,8% | 6,0pp |
| Caballito | 1.131 | 1.187 | 5,0% | Caballito | 925 | 972 | 5,1% | -0,1pp |
| Villa Urquiza | 1.020 | 1.187 | 16,4% | Villa Urquiza | 943 | 976 | 3,5% | 12,9pp |
| Villa Devoto | 1.072 | 1.123 | 4,8% | Villa Devoto | 879 | 920 | 4,7% | 0,1pp |
| Flores | 972 | 1.085 | 11,6% | Flores | 784 | 862 | 9,9% | 1,7pp |
| Boedo | 1.000 | 1.050 | 5,0% | Boedo | 770 | 832 | 8,1% | -3,0pp |
| Barracas | 856 | 1.026 | 19,9% | Barracas | 767 | 685 | -10,7% | 30,6pp |
| Villa Pueyrredón | 964 | 1.024 | 6,2% | Villa Pueyrredón | 750 | 976 | 30,1% | -23,9pp |
| Liniers | 813 | 904 | 11,2% | Liniers | 642 | 707 | 10,1% | 1,1pp |
| Promedio Ciudad | 1.095 | 1.242 | 13,4% | Promedio Ciudad | 947 | 999 | 5,5% | 7,9pp |

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

ALQUILER DE VIVIENDAS

En la actualidad, uno de los rasgos característicos del mercado inmobiliario es la escasez relativa de oferta de departamentos en alquiler. Dicha saturación del mercado se encuentra estrechamente vinculada con la insuficiencia de crédito para adquisición de inmuebles para los segmentos de ingresos medios. Estos sectores, al no tener acceso a la compra de viviendas debido al atraso de los ingresos frente al valor actual de las propiedades, se vuelcan cada vez más al mercado de alquileres.

La saturación de la demanda en la Ciudad de Buenos Aires derivó en un creciente aumento en los precios de alquiler de vivienda en los últimos dos años. Un factor que agrava esta situación, sobre todo en algunos barrios, es la posibilidad

creciente para los propietarios de alquilar temporalmente su inmueble a turistas, por valores mayores, particularmente en la zona Norte de la Ciudad.

Según datos del INDEC, entre enero y junio de 2006, los alquileres se encarecieron 7,2%, 2,3 puntos porcentuales por arriba del Índice general de Precios al Consumidor (IPC), mientras que en 2005 habían aumentado 17,9%. Sin embargo, desde la devaluación, el aumento de los alquileres fue inferior al 25%, muy por debajo del 82% de la inflación.

Sin embargo, un creciente número de propiedades se ha volcado al mercado de alquiler en los últimos tiempos, atraídas por la suba de los precios a medida que fueron venciendo los contratos firmados a partir de 2003. Este fenómeno se

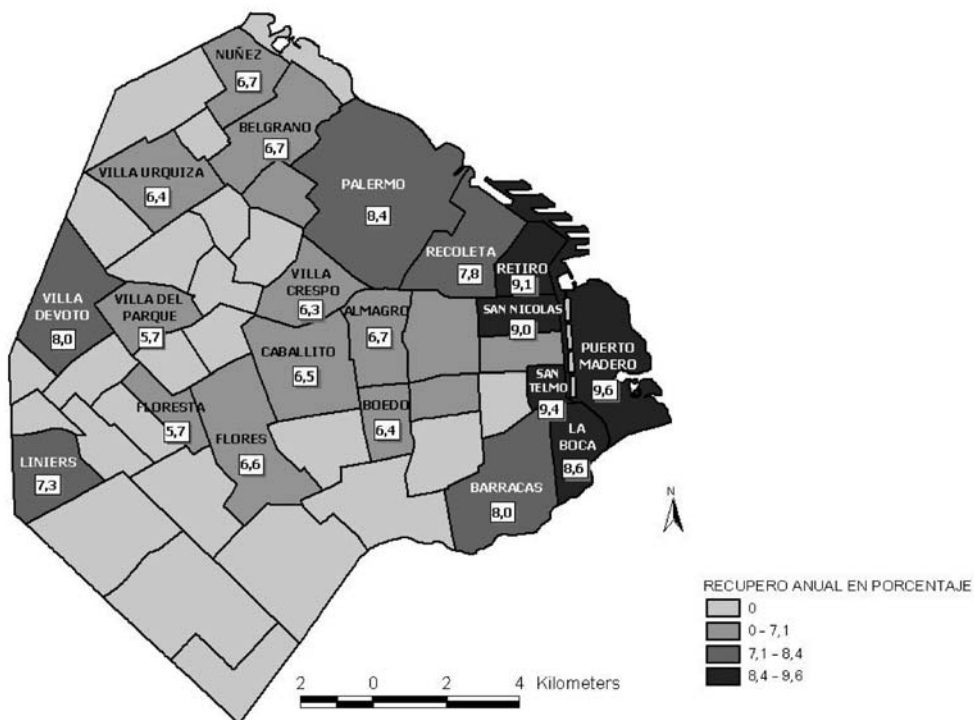
encuentra vinculado con la irrupción de inversores que buscan en la plaza inmobiliaria una rentabilidad que no encuentran en otras áreas (y con la garantía que supone la adquisición de *ladrillos*), mediante la modalidad de compra para renta.

A diferencia de los momentos posteriores a la pesificación, cuando alquilar tenía un recuperado de 4% anual sobre el valor total del inmueble, hoy el mismo tiene un promedio general de 8,6%⁸. Asimismo, hay algunos barrios cuyos precios de alquiler se encuentran actualmente muy por

encima de estos valores. En Puerto Madero, por ejemplo, el alquiler de un departamento de dos ambientes obtiene un recuperado anual de 9,6%, mientras que en San Telmo el mismo asciende a 9,4%, en Retiro a 9,1%, y en San Nicolás a 9%, lo cual se encuentra asociado al atractivo turístico de dichas zonas, que eleva la suba de los precios de los alquileres por sobre los de venta. Por su parte, la menor rentabilidad se encuentra en los barrios de Villa del Parque y Floresta, en los que alquilar un departamento de dos ambientes de 40 m² tiene un recuperado anual de 5,7% (Mapa A-III-7).

MAPA A-III-7

MERCADO INMOBILIARIO. RECUPERO ANUAL PROMEDIO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD POR ALQUILER, POR BARRIO, EN BASE AL PRECIO PROMEDIO DE UN DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES DE 40 M² (EN %). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

Existen varios factores que influyen en el comportamiento de este indicador, entre los que se destacan el valor del dólar, la cantidad de departamentos ofrecidos en el mercado, la

posibilidad de acceso al crédito, los gastos extraordinarios que pueda tener la propiedad, los valores de venta y de alquiler vigentes en el mercado, factores extraordinarios (tanto

⁸ Dicho recuperado está calculado en base a un departamento usado de dos ambientes. Esto significa que, si anualmente se recupera el 8,6% del valor total del inmueble, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario (mantenimiento, expensas ordinarias y extraordinarias, etc.) la inversión total sería recuperada en el lapso de poco más de 11 años.

naturales, económicos como culturales), y la construcción de nuevas viviendas.

La distribución territorial de los departamentos de mayor valor ofrecidos en alquiler se corresponde con los barrios de más elevado poder adquisitivo de la Ciudad. Se destacan especialmente Puerto Madero, Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano. En estas áreas, alquilar un departamento de 50 m² cuesta más de \$ 1.300 mensuales (y en el caso de

Puerto Madero, más de \$ 2.300). Mientras Puerto Madero y Retiro se localizan próximos al centro económico y financiero, consolidándose en los últimos años como lugares muy exclusivos de la Ciudad, los mencionados barrios de la zona norte, se han constituido históricamente como las áreas más valorizadas (Cuadro A-III-9). Cabe destacar asimismo que estos cinco barrios acumularon más de la mitad de los departamentos ofrecidos en alquiler en la Ciudad y 68% de la superficie total.

CUADRO A-III-9

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS POR BARRIO (EN \$). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²) | VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) | PRECIO PROMEDIO (\$/M ²) | PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 50 M ² (\$) |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|---|
| Puerto Madero | 5.897 | 273.580 | 89,3 | 4.145,2 | 46,4 | 2.320 |
| Retiro | 7.261 | 239.780 | 99,5 | 3.284,7 | 33,0 | 1.651 |
| Palermo | 26.842 | 822.210 | 85,8 | 2.626,9 | 30,6 | 1.532 |
| Recoleta | 25.612 | 774.850 | 88,0 | 2.662,7 | 30,3 | 1.513 |
| Belgrano | 14.156 | 372.380 | 88,5 | 2.327,4 | 26,3 | 1.315 |
| San Nicolas | 1.462 | 33.660 | 44,3 | 1.020,0 | 23,0 | 1.151 |
| Nuñez | 2.090 | 46.100 | 67,4 | 1.487,1 | 22,1 | 1.103 |
| San Telmo | 1.286 | 25.270 | 58,5 | 1.148,6 | 19,7 | 983 |
| Colegiales | 1.014 | 19.240 | 59,6 | 1.131,8 | 19,0 | 949 |
| Montserrat | 998 | 17.400 | 58,7 | 1.023,5 | 17,4 | 872 |
| San Cristóbal | 967 | 16.000 | 53,7 | 888,9 | 16,5 | 827 |
| Villa Urquiza | 1.991 | 32.940 | 56,9 | 941,1 | 16,5 | 827 |
| Villa Devoto | 986 | 15.935 | 82,2 | 1.327,9 | 16,2 | 808 |
| Villa del Parque | 1.346 | 20.960 | 61,2 | 952,7 | 15,6 | 779 |
| Balvanera | 2.381 | 36.610 | 47,6 | 732,2 | 15,4 | 769 |
| Almagro | 4.704 | 71.640 | 53,5 | 814,1 | 15,2 | 761 |
| Villa Crespo | 2.710 | 41.000 | 60,2 | 911,1 | 15,1 | 756 |
| Caballito | 5.043 | 76.280 | 53,1 | 802,9 | 15,1 | 756 |
| Barracas | 309 | 4.460 | 38,6 | 557,5 | 14,4 | 722 |
| Liniers | 538 | 7.310 | 34,1 | 487,3 | 14,3 | 714 |
| Flores | 3.329 | 46.850 | 59,4 | 836,6 | 14,1 | 704 |
| Parque Chacabuco | 488 | 6.770 | 61,0 | 846,3 | 13,9 | 694 |
| Boca | 638 | 8.250 | 49,1 | 634,6 | 12,9 | 647 |
| Floresta | 655 | 8.290 | 54,6 | 690,8 | 12,7 | 633 |
| Constitución | 273 | 3.200 | 54,6 | 640,0 | 11,7 | 586 |
| Subtotal barrios seleccionados | 112.976 | 3.020.965 | 75,0 | 2.006,3 | 26,7 | 1.337 |
| Otros barrios | 4.047 | 59.810 | 48,6 | 718,5 | 14,8 | 739 |
| Total CBA | 117.023 | 3.080.775 | 73,6 | 1.937,6 | 26,3 | 1.315 |

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

A la franja de áreas con los mayores valores de alquileres, le siguen barrios cercanos al centro financiero de la Ciudad (San Nicolás y San Telmo), con precios de entre \$ 1.000 y \$ 1.100 mensuales, y barrios de la zona norte (Núñez y Colegiales), con precios de entre \$ 950 y \$ 1.100.

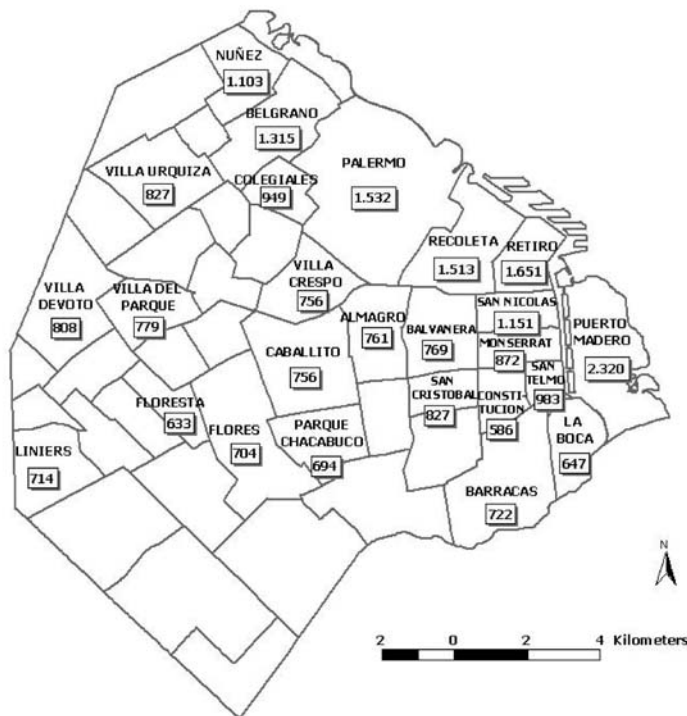
característicos de estratos de población de ingresos medios, no llegan a los valores de Recoleta y Palermo. Un escalón más abajo, se encuentran Barracas, Liniers, Flores y Parque Chacabuco, en donde alquilar un departamento de 50 m² cuesta entre \$ 690 y \$ 730.

Entre los barrios de la zona oeste próximos al área central, se destacan Monserrat, San Cristóbal, Balvanera, Almagro, Caballito y Villa Crespo, con valores de entre \$ 750 y \$ 870. También dentro de este rango se encuentran Villa Urquiza, Villa Devoto y Villa del Parque, los cuales, si bien son

Por último, alejándose del centro hacia el oeste y el sur de la Ciudad, los precios van descendiendo todavía más: en la Boca y Floresta, el alquiler de un departamento de 50 m² tiene un valor que oscila entre \$ 630 y \$ 650, mientras que en Constitución se encuentra por debajo de \$ 590.

MAPA A-III-8

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER POR BARRIO, EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 50 M² (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

Puede visualizarse que la distribución territorial del precio de las viviendas en alquiler está asociada a parámetros similares a los de las propiedades en venta. En primer lugar, se encuentran los barrios que se caracterizan por estar dirigidos al segmento ABC1, ubicados preferentemente en Puerto Madero, Retiro y en la

zona norte de la Ciudad, que son los que, por lejos, tienen los mayores precios de alquiler. Asimismo, estos son los lugares en dónde actualmente está concentrada la oferta de alquileres, acumulando más de la mitad del total. Luego, se encuentran los distritos cercanos al centro geográfico y al eje financiero, los cuales

poseen valores mucho más bajos que las zonas más exclusivas del corredor norte. Por último, hacia el oeste y hacia el sur los valores de los alquileres van descendiendo, y llegan a su mínimo en el barrio de Constitución.

En cuanto a los alquileres de 1 y 2 ambientes, cabe destacar que los mismos presentan una distribución territorial similar a la del total, si bien, de manera llamativa, poseen en términos generales un menor precio por m² (10,4%) que los de 3 y más ambientes. Así, mientras en los primeros, el m² promedio cuesta \$ 24,3, en los segundos el valor del mismo es de \$ 27,1. Este

mayor valor del precio por m² de los departamentos de 3 y más ambientes puede asociarse a que los mismos cuentan, en términos generales, con mayor cantidad de servicios que los departamentos más chicos (por ejemplo vigilancia, mayores espacios comunes, etc.).

Sin embargo, en el caso del barrio más exclusivo y con mayores valores de la Ciudad, Puerto Madero, se da el caso contrapuesto, ya que el valor del m² de alquiler de un departamento de 1 y 2 ambientes es más de 11% superior al de uno de 3 ambientes y más (Cuadro A-III-10).

CUADRO A-III-10

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS DE 1 Y 2 AMBIENTES POR BARRIO (EN \$). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²) | VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) | PRECIO PROMEDIO (\$/M ²) | PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 40 M ² (\$) | RECUPERO ANUAL DE INVERSIÓN (%) |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| Puerto Madero | 1.858 | 92.720 | 66,4 | 3.311,4 | 49,9 | 1.996 | 9,6 |
| Retiro | 1.169 | 33.360 | 40,3 | 1.150,3 | 28,5 | 1.141 | 9,1 |
| Palermo | 6.138 | 189.120 | 42,9 | 1.322,5 | 30,8 | 1.232 | 8,4 |
| Recoleta | 4.903 | 143.920 | 40,2 | 1.179,7 | 29,4 | 1.174 | 7,8 |
| Belgrano | 2.401 | 53.450 | 44,5 | 989,8 | 22,3 | 890 | 6,7 |
| San Nicolas | 1.040 | 26.010 | 37,1 | 928,9 | 25,0 | 1.000 | 9,0 |
| San Telmo | 620 | 12.770 | 47,7 | 982,3 | 20,6 | 824 | 9,4 |
| Nuñez | 603 | 12.650 | 43,1 | 903,6 | 21,0 | 839 | 6,7 |
| Colegiales | 321 | 6.300 | 35,7 | 700,0 | 19,6 | 785 | 7,1 |
| Villa Devoto | 227 | 4.235 | 45,4 | 847,0 | 18,7 | 746 | 8,0 |
| Montserrat | 658 | 11.300 | 47,0 | 807,1 | 17,2 | 687 | 6,6 |
| Balvanera | 1.087 | 17.450 | 35,1 | 562,9 | 16,1 | 642 | 6,8 |
| Villa Urquiza | 738 | 12.840 | 38,8 | 675,8 | 17,4 | 696 | 6,4 |
| Villa del Parque | 477 | 6.410 | 43,4 | 582,7 | 13,4 | 538 | 5,7 |
| Almagro | 1.633 | 27.700 | 37,1 | 629,5 | 17,0 | 679 | 6,7 |
| Caballito | 1.884 | 30.990 | 36,9 | 607,6 | 16,4 | 658 | 6,5 |
| Villa Crespo | 891 | 14.200 | 38,7 | 617,4 | 15,9 | 637 | 6,3 |
| San Cristóbal | 271 | 3.700 | 38,7 | 528,6 | 13,7 | 546 | 6,6 |
| Boedo | 190 | 2.670 | 38,0 | 534,0 | 14,1 | 562 | 6,4 |
| Flores | 1.296 | 19.140 | 39,3 | 580,0 | 14,8 | 591 | 6,6 |
| Barracas | 309 | 4.460 | 38,6 | 557,5 | 14,4 | 577 | 8,0 |
| Liniers | 420 | 6.010 | 32,3 | 462,3 | 14,3 | 572 | 7,3 |
| Boca | 276 | 4.450 | 39,4 | 635,7 | 16,1 | 645 | 8,6 |
| Floresta | 240 | 221 | 40,0 | 506,7 | 12,7 | 507 | 5,7 |
| Subtotal barrios seleccionados | 29.650 | 736.076 | 41,4 | 1.026,6 | 24,8 | 993 | |
| Otros barrios | 1.971 | 31.249 | 37,2 | 589,6 | 15,9 | 634 | |
| Total CBA | 31.621 | 767.325 | 41,1 | 996,5 | 24,3 | 971 | 8,6 |

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

Se destaca que, en los barrios más exclusivos de la Ciudad, en donde se registran los mayores valores de alquiler, el tamaño medio de las unidades ofrecidas es por lo general mucho mayor, en concordancia con la nueva tendencia de construcción de unidades más espaciales. Por ejemplo, los barrios en donde el alquiler de un departamento de 3 y más ambientes está por encima de \$ 2.700 (Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano), son los únicos en los que el tamaño

medio de las unidades ofrecidas está por encima de los 110 m².

En contraste, en los demás barrios, los departamentos poseen por lo general superficies de entre 60 y 90 m². En particular, la Boca es el barrio cuyos departamentos de 3 o más ambientes ofrecidos en alquiler poseen la menor superficie promedio (60,3 m²) (Cuadro A-III-11).

CUADRO A-III-11

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS DE 3 Y MÁS AMBIENTES POR BARRIO (EN \$). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²) | VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) | PRECIO PROMEDIO (\$/M ²) | PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 100 M ² (\$) |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| Puerto Madero | 4.039 | 180.860 | 106,3 | 4.759,5 | 44,8 | 4.478 |
| Retiro | 6.092 | 206.420 | 138,5 | 4.691,4 | 33,9 | 3.388 |
| Palermo | 20.704 | 633.090 | 121,8 | 3.724,1 | 30,6 | 3.058 |
| Recoleta | 20.709 | 630.930 | 122,5 | 3.733,3 | 30,5 | 3.047 |
| Belgrano | 11.755 | 318.930 | 110,9 | 3.008,8 | 27,1 | 2.713 |
| San Nicolas | 422 | 7.650 | 84,4 | 1.530,0 | 18,1 | 1.813 |
| San Telmo | 666 | 12.500 | 74,0 | 1.388,9 | 18,8 | 1.877 |
| Nuñez | 1.487 | 33.450 | 87,5 | 1.967,6 | 22,5 | 2.249 |
| Colegiales | 693 | 12.940 | 86,6 | 1.617,5 | 18,7 | 1.867 |
| Balvanera | 1.294 | 19.160 | 68,1 | 1.008,4 | 14,8 | 1.481 |
| Parque Chacabuco | 409 | 5.750 | 68,2 | 958,3 | 14,1 | 1.406 |
| Villa Urquiza | 1.793 | 20.100 | 78,3 | 1.256,3 | 16,0 | 1.604 |
| Villa Devoto | 759 | 11.700 | 108,4 | 1.671,4 | 15,4 | 1.542 |
| Villa del Parque | 869 | 14.550 | 79,0 | 1.322,7 | 16,7 | 1.674 |
| Almagro | 3.071 | 43.940 | 69,8 | 998,6 | 14,3 | 1.431 |
| Caballito | 3.159 | 45.290 | 71,8 | 1.029,3 | 14,3 | 1.434 |
| Villa Crespo | 1.772 | 27.950 | 88,6 | 1.331,0 | 15,0 | 1.502 |
| San Cristóbal | 696 | 12.300 | 63,3 | 1.118,2 | 17,7 | 1.767 |
| Flores | 2.033 | 27.710 | 88,4 | 1.204,8 | 13,6 | 1.363 |
| Boca | 362 | 3.800 | 60,3 | 633,3 | 10,5 | 1.050 |
| Floresta | 415 | 5.250 | 69,2 | 875,0 | 12,7 | 1.265 |
| Subtotal barrios seleccionados | 83.199 | 2.274.270 | 104,4 | 2.852,9 | 27,3 | 2.734 |
| Otros barrios | 2.203 | 39.180 | 96,5 | 1.716,5 | 17,8 | 1.778 |
| Total CBA | 85.402 | 2.313.450 | 104,1 | 2.821,3 | 27,1 | 2.709 |

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

Uno de los fenómenos más novedosos del mercado inmobiliario es la proliferación de los departamentos ofrecidos en alquiler temporario, fundamentalmente para turistas, estudiantes y personas que vienen desde el exterior a trabajar

en la Ciudad. Por lo general los mismos están totalmente equipados, y se pueden alquilar por períodos cortos de tiempo, de acuerdo a las necesidades de cada turista.

Dicho mercado surgió de manera extendida en la Ciudad de Buenos Aires desde finales de 2002, en parte asociado al boom turístico generado en el país como consecuencia de la devaluación. Desde ese momento, el ofrecimiento de departamentos en alquiler temporario no cesó de crecer.

Según los datos que surgen de la información provista por el sistema *buscainmueble*, el valor de los departamentos ofrecidos en alquiler

temporario en la segunda quincena de abril de 2006 fue aproximadamente 36,7% superior al de los alquileres corrientes: mientras el alquiler de un departamento promedio de 50 m² es de \$ 1.315 mensuales, el de un alquiler temporario asciende a \$ 1.798 (Cuadro A-III-12). Sin embargo, el hecho de alquilar por períodos cortos de tiempo conlleva el riesgo de una menor tasa de ocupación, lo que implica una reducción en la renta mensual.

CUADRO A-III-12

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER TEMPORARIO DE DEPARTAMENTOS POR BARRIO (EN \$). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006

| BARRIO | TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²) | VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$) | TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²) | PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) | PRECIO PROMEDIO (\$/M ²) | PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 50 M ² (\$) |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|---|
| Puerto Madero | 1.788 | 90.930 | 71,5 | 3.637,2 | 50,9 | 2.543 |
| San Nicolas | 2.367 | 88.474 | 39,5 | 1.474,6 | 37,4 | 1.869 |
| Nuñez | 429 | 15.770 | 53,6 | 1.971,3 | 36,8 | 1.838 |
| Recoleta | 11.798 | 430.074 | 55,9 | 2.038,3 | 36,5 | 1.823 |
| Balvanera | 449 | 15.950 | 49,9 | 1.772,2 | 35,5 | 1.776 |
| Palermo | 13.502 | 476.050 | 59,0 | 2.078,8 | 35,3 | 1.763 |
| Belgrano | 3.528 | 124.290 | 61,9 | 2.180,5 | 35,2 | 1.761 |
| Retiro | 3.176 | 110.505 | 52,1 | 1.811,6 | 34,8 | 1.740 |
| Almagro | 406 | 13.890 | 45,1 | 1.543,3 | 34,2 | 1.711 |
| Colegiales | 473 | 15.670 | 59,1 | 1.958,8 | 33,1 | 1.656 |
| San Telmo | 1.576 | 50.160 | 56,3 | 1.791,4 | 31,8 | 1.591 |
| Villa Crespo | 334 | 10.150 | 55,7 | 1.691,7 | 30,4 | 1.519 |
| Montserrat | 527 | 14.970 | 40,5 | 1.151,5 | 28,4 | 1.420 |
| Subtotal barrios seleccionados | 40.353 | 1.456.883 | 55,7 | 2.012,3 | 36,1 | 1.805 |
| Otros barrios | 837 | 24.660 | 55,8 | 1.644,0 | 29,5 | 1.473 |
| Total CBA | 41.190 | 1.481.543 | 55,7 | 2.004,8 | 36,0 | 1.798 |

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

Por lo general, los departamentos en alquiler temporario se concentran en barrios de la zona norte y centro de la Ciudad. Palermo y Recoleta son los que tienen la mayor oferta, acumulando más de 60% de los metros cuadrados ofertados de la Ciudad.

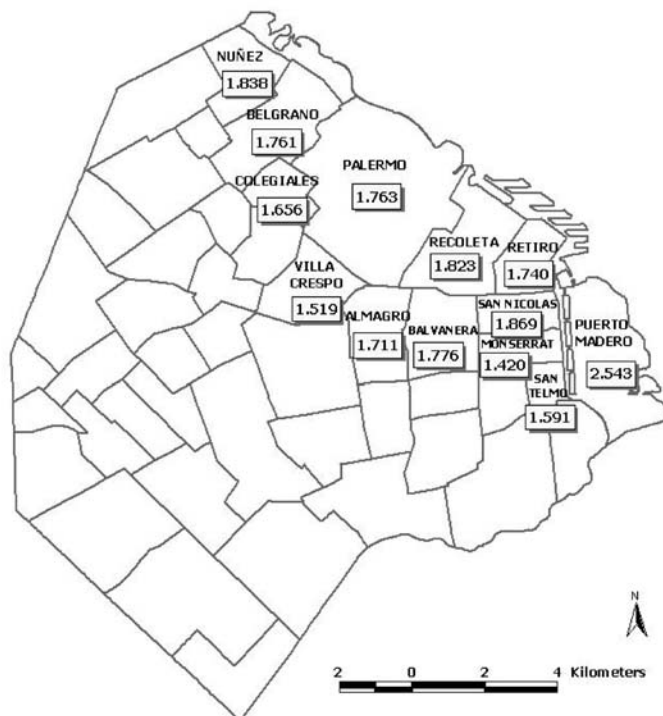
Se destaca que 13 barrios concentran el 98% de la oferta total (40.000 m²), mientras que el 2% restante se encuentra desagregado en 9 barrios (la Boca, Chacarita, Caballito, Constitución, Parque Chacabuco, Parque Chas, San Cristóbal, Villa Ortúzar y Villa Urquiza), los que no llegan a sumar 900 m².

En cuanto a los precios, se destaca que, en Puerto Madero, alquilar temporariamente un departamento promedio de 50 m² cuesta más de \$ 2.500 mensuales, siendo el barrio que presenta por lejos los mayores valores. Le siguen a continuación

barrios del centro y del norte de la Ciudad, en los que el alquiler temporario ronda entre los \$ 1.750 y los \$ 1.860. Por último, Monserrat es el barrio que presenta los menores valores (\$ 1.420) (Mapa A-III-9).

MAPA A-III-9

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER TEMPORARIO POR BARRIO, EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 50 M² (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ABRIL 2006



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

SÍNTESIS

- Durante el primer trimestre de 2006, se registraron 21.610 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un aumento de 15% con respecto a igual período de 2005. Este comportamiento se asemeja a lo acontecido durante 2005, cuando se verificó un crecimiento de 13,2%. Por su parte, en el mes de abril de 2006 se registraron 6.778 escrituras, registrándose una merma de 5,9%, la primera desde octubre de 2004.
- Por su parte, durante el primer trimestre de 2006 se registraron 1.704 escrituras hipotecarias, lo que implicó un incremento interanual de 31,2%. De esta manera, se logró superar la contracción de las escrituras hipotecarias de 2002 y 2003. Sin embargo, el número de hipotecas se encuentra todavía muy por debajo de los valores registrados antes de la crisis de 2001.

- Los préstamos hipotecarios en \$ verificaron, en el segundo trimestre de 2006, una suba interanual de 2,3%. De esta manera, se logró interrumpir la tendencia negativa que regía desde igual período de 2003. Considerando el acumulado del primer semestre, se registró un crecimiento de 1%, menor al del segundo trimestre debido a la influencia de la baja registrada en los primeros tres meses del año, de 0,4%.
- Los préstamos en moneda extranjera mostraron durante el segundo trimestre de 2006 una evolución positiva, con un incremento interanual de 59,6%, mientras que en el acumulado del primer semestre la suba fue de 61,8%. Sin embargo, los valores absolutos de dichos préstamos se encuentran todavía muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación.
- De acuerdo con el relevamiento efectuado por el CEDEM sobre precios de venta y alquiler de departamentos nuevos y usados en la segunda quincena de abril de 2006, se destacan las siguientes conclusiones:
 - Los barrios que presentan los precios más altos en la oferta de departamentos de dos ambientes a estrenar son Puerto Madero, Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez (entre U\$S 2.571 y U\$S 1.221 por m²). Estos barrios son, asimismo, los que presentan los mayores valores en los departamentos usados (entre U\$S 2.085 y U\$S 1.256 por m²).
 - En el caso de los tres ambientes a estrenar, se repiten los mismos patrones territoriales (con precios que van desde U\$S 3.048 hasta U\$S 1.265 por m² incluyendo a Colegiales y Villa Crespo en la lista de los barrios seleccionados). En cuanto a los usados, el esquema se reitera, expandiéndose la oferta en cantidad de superficie y en materia de barrios en el oeste y sur de la Ciudad (con valores entre U\$S 2.560 y U\$S 972 por m²).
 - Las variaciones de precio más elevadas para las propiedades de dos ambientes, en el semestre octubre 2005 abril de 2006, se observaron en los barrios de Villa Lugano y Floresta, tanto para nuevas como para usadas. No obstante, la superficie ofertada en estos barrios es relativamente baja. Para el grupo de los barrios más caros, Belgrano obtuvo el mayor incremento en los inmuebles a estrenar (16,6%), mientras que Palermo hizo lo propio para los departamentos usados (16,2%). En estas localizaciones la oferta en m² es más elevadas que en el resto de los barrios de la Ciudad.
 - En cuanto a las propiedades de tres ambientes, Colegiales se mostró como el lugar de mayor crecimiento semestral, siendo acompañando por Villa Pueyrredón para el caso de los inmuebles usados. Al interior de los barrios de precio más elevado, Recoleta y Belgrano ostentaron fuertes crecimientos en el segmento de los departamentos nuevos (33,2% y 30,3% respectivamente), mientras que Recoleta también creció para los usados, aunque de manera más suave (8,8%).
 - En lo que respecta al alquiler de viviendas, cabe destacar una saturación de la demanda, vinculada a la insuficiencia del crédito para la adquisición de inmuebles por los estratos de población de ingresos medios. Estos sectores, al no tener acceso a la compra de viviendas, se vuelcan cada vez más al mercado de alquileres, lo cual deriva en una escasez relativa en la oferta de departamentos ofrecidos, así como en un aumento en el precio de los alquileres.
 - La distribución territorial de los departamentos en alquiler de mayor valor se corresponde con los barrios de más alto poder adquisitivo de la Ciudad, destacándose Puerto Madero, Retiro, Palermo, Recoleta y Belgrano, barrios en los que el alquiler de un departamento de 50 m² está por encima de los \$ 1.300. A esta franja le siguen barrios cercanos al centro financiero de

la Ciudad (San Nicolás y San Telmo), con valores entre \$ 1.000 y \$ 1.100, y barrios de la zona norte (Núñez y Colegiales), con precios alrededor de \$ 900 a \$ 1.100.

- Por último, los precios van descendiendo hacia el oeste y hacia el sur, llegando a su mínimo en Constitución, donde el alquiler de un departamento de 50 m² cuesta menos de \$ 590.