

A.III. MERCADO INMOBILIARIO

En la primera parte de esta sección se presenta la evolución reciente de las escrituras registradas 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 enero de 2007. 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 año 2006, se registraron 93.922 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó un comportamiento prácticamente constante con respecto a 2005. Este magro comportamiento, se encuentra asociado a las bajas acontecidas en el tercer y en el cuarto trimestre del año, de 7,2% y 6,3%, respectivamente.

De esta manera, a partir del tercer trimestre de 2006 se registró una interrupción en la tendencia positiva que se había iniciado en el cuarto trimestre de 2004 y que resultó en una suba interanual en 2005 de 13,2%.

Cabe destacar en este sentido la diferente evolución que vienen mostrando los indicadores de la Construcción con respecto a los del Mercado Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires: mientras la superficie solicitada para construir verificó en 2006 un incremento de 43,6%, la compra-venta de inmuebles se mantuvo prácticamente sin variaciones. Sin embargo, la cantidad de escrituras traslativas de dominio registradas en 2006 fue la mayor desde 1999, cuando se registró un valor 0,7% superior.

En cuanto a las hipotecas, en 2006 hubo 7.474, lo que significó una suba de 15,9%. En particular, en el cuarto trimestre, se registraron 2.020, con una variación interanual de 1,5%, lo que implicó una desaceleración en su tasa de crecimiento. Cabe recordar que durante el conjunto de 2005 se habían verificado 6.451 operaciones, verificándose un incremento de 35,4% con relación al año anterior.

Así, continuando en términos generales 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. En este sentido, es dable destacar que las mismas representaron en 2006 solamente 7,5% del total de actos notariales (las traslativas de dominio obtuvieron el 92,5% restante), mientras que en 2001 acumularon más del 20% (Cuadro A-III-1). Una comparación entre la evolución de las escrituras traslativas de dominio y las hipotecarias permite ver que la recuperación del mercado inmobiliario posterior a la devaluación estuvo impulsada por ahorros privados, movilizados por fuera del sistema bancario y financiero. Durante 2001, cuando todavía regía la Convertibilidad, el promedio mensual de escrituras era de 6.646, bastante inferior al de 2006 (7.827). 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 2006 fue de sólo 622.

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. Sin embargo, a partir del año 2004, las escrituras hipotecarias se están incrementando más que las traslativas de dominio, por lo que dicha brecha estaría disminuyendo progresivamente.

CUADRO A-III-1

MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS ANOTADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2007

PERÍODO	ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO		ESCRITURAS HIPOTECARIAS	
	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	CANTIDAD	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
1998	107.184		27.202	
1999	94.552	-11,8	24.176	-11,1
2000	90.535	-4,2	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	93.922	0,1	7.474	15,9
Trimestre I	21.610	15	1.704	31,2
Trimestre II	23.251	3,7	1.809	28,8
Trimestre III	24.235	-7,2	1.941	10,5
Trimestre IV	24.826	-6,3	2.020	1,5
2007				
Enero	10.294	10,9	863	16,8

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

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 2006, un crecimiento de 5,9%, debido a que es mayor el surgimiento de nuevas operaciones que la cancelación de cuotas de créditos ya existentes². Esta suba se debió a comportamientos positivos en todos los trimestres, con excepción del primero, en el que hubo una baja de 0,4%. A partir de entonces, se verificaron variaciones crecientemente positivas, llegando a su punto máximo en el primer trimestre del año 2007, cuando se produjo un incremento de 18,7%, mientras que, en el cuarto trimestre de 2006, la suba fue de 14%. Cabe destacar que los créditos en moneda nacional equivalen al 99% del total de préstamos de este tipo.

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 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, y el incremento en el precio de las viviendas.

Por otro lado, los préstamos en moneda extranjera (menos de 1% del total) mostraron en 2006 un incremento de 49,5% 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. En 2005, el crecimiento se aceleró, con una suba interanual de 76,3%. Considerando en particular el cuarto trimestre del año, el crecimiento fue de 26,6%.

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 el cuarto trimestre de 2006 valores cercanos al 25%. Incluso, en el primer trimestre del año 2007, la suba fue todavía menor, de 12,9% (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\$SM) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 2002-2007

PERÍODO	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL		PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA	
	PROMEDIO TRIMESTRAL (\$M)*	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PROMEDIO TRIMESTRAL (U\$S 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	9.161	5,9	89	49,5
Trimestre I	8.703	-0,4	85	64,1
Trimestre II	8.893	2,3	88	59,6
Trimestre III	9.284	8,0	90	55,2
Trimestre IV	9.762	14,0	91	26,6
2007				
Trimestre I	10.328	18,7	96	12,9

*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.

MERCADO INMOBILIARIO Y CONTEXTO MACROECONÓMICO

La evolución del mercado inmobiliario tiene dos factores 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.

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. A medida 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 textiles, profesionales independientes, ejecutivos e inversores extranjeros, escindiéndose de los determinantes históricos del sector, que eran 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 en este mercado gracias al nivel de recupero.

Los valores en dólares ya han alcanzado 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 hipotecario³; 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.

OFERTA DE INMUEBLES EN LA CIUDAD

La distribución territorial de la superficie solicitada residencial durante todo el 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, Almagro y Villa Pueyrredón representan más del 65% del total del espacio solicitado para construcción⁴. Ya durante el año 2005, con la excepción de Balvanera que en el año 2006 fue desplazado por Villa Pueyrredón, los diez principales barrios habían registraron casi un 75% del total de la superficie, momento en el cual ya había comenzado a incrementarse la demanda en lugares aledaños a los barrios *top*.

Mientras que el acceso a las nuevas viviendas se encuentra restringido a los sectores más pudientes, el crédito hipotecario se mantiene relativamente estancado. 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 2,4 veces

³ Durante el año 2005 la demanda de inmuebles a través de préstamos hipotecarios representó el 6,4%, mientras que para el acumulado de 2006 un 7,4% de las compras se realizaron vía hipotecas, cuando en época de Convertibilidad fluctuó entre un 20 y 30% del total.

⁴ Al respecto, véase la sección *Construcción*, en esta misma edición.

superiores en pesos (febrero de 2007) en relación a diciembre de 2001, mientras que el precio en dólares de las propiedades supera en la actualidad a los de la Convertibilidad. En la etapa postdevaluación, 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 quedaron fuera de la posibilidad de adquirir una vivienda. Pese a la oferta crediticia actual, que lentamente se va expandiendo, la demanda para 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.

ubicar 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.

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 enero de 2007⁵. Siguiendo la información presentada en la sección *Construcción*, los barrios con mayor superficie cubierta permitida durante el año 2006 son Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano, Puerto Madero, Flores, Almagro, Recoleta, Núñez y Villa Pueyrredón 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 los relevamientos anteriores de julio y octubre del pasado año. Las propiedades de mayor valor se

⁵ 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. 2^o QUINCENA DE ENERO 2007**

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*	1.973	2.824	5.572.352	76	214.321
Recoleta*	1.526	1.955	2.982.700	46	90.385
Palermo	5.343	1.626	8.690.053	50	81.982
Belgrano	2.814	1.549	4.357.963	48	73.864
Núñez	2.991	1.412	4.223.250	48	68.117
Caballito	6.668	1.260	8.402.550	49	62.241
Almagro	6.483	1.258	8.156.681	47	58.681
Villa Urquiza	5.784	1.236	7.147.155	48	56.723
Total Ciudad de Buenos Aires	55.506	1.350	74.948.892	49	65.802

*Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra, están sujetos a un margen de error mayor.
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

Actualmente, en el área de Puerto Madero, el m² cuesta U\$S 2.824 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 del precio promedio por unidad más elevado (U\$S 214.321). Un nuevo concepto de ambientes más amplios se relaciona de manera directa con el tamaño de estas unidades, significativamente mayor que el de los departamentos de los barrios más 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, según se constató con la permanencia en la base de datos de las de las unidades en venta en el barrio desde el inicio del relevamiento en julio del año pasado. Ante este contexto, los inversores prefirieron mantener las propiedades 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 los que se efectivizan las compraventas.

Los precios para inmuebles de dos ambientes a estrenar por m² son de U\$S 1.955 en Recoleta, U\$S 1.626 en Palermo, U\$S 1.549 en Belgrano y U\$S 1.412 en Núñez. Estos datos junto a los de superficie permisada 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, cabe 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 las reorienten 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 fuerte 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 1.260 en Caballito, U\$S 1.258 en Almagro y de U\$S 1.236 en Villa Urquiza. A su vez, pertenecen al grupo de barrios que tuvieron mayor superficie permitida durante el año 2006: Palermo (408.604 m²), Caballito (360.380m²) y Villa Urquiza (210.831 m²). Almagro figura séptimo (103.955 m²), con un ascenso notable durante el tercer trimestre de 2006.

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 en estos barrios, 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 el total de superficie a estrenar para dos ambientes (6.668 m²); mientras que Almagro se situó séptimo en m² permitidos y tercero en superficie a estrenar (5.784 m²).

Se podría afirmar para el caso de Villa Urquiza que la localización en el eje norte, junto con el desarrollo de infraestructura y servicios⁶ en las inmediaciones del barrio, hacen que los inmuebles a estrenar se valoricen de manera creciente.

La conformación de estas nuevas áreas de valorización -Almagro, Caballito y Villa Urquiza- 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.

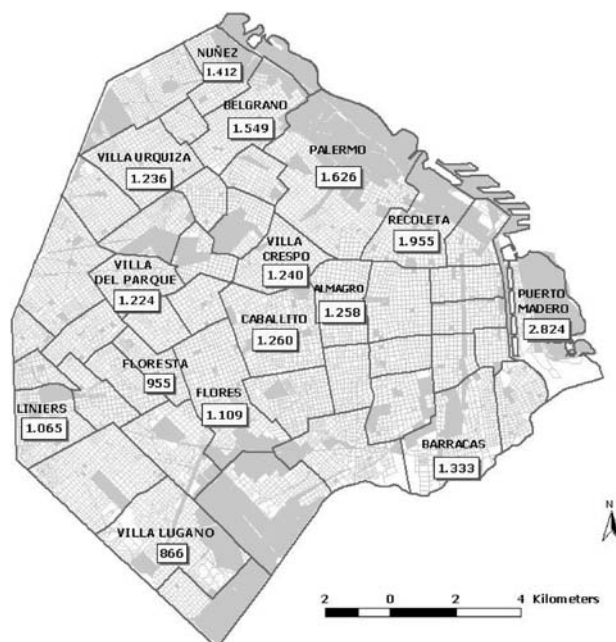
A partir de los datos relevados, se realiza a continuación una comparación territorial de los precios por barrio, tomando en cuenta las áreas más valorizadas con relación a otros sectores de la Ciudad. En el Oeste (excluyendo a Caballito y Almagro) los precios van desde los U\$S 955 para el barrio de Floresta hasta los U\$S 1.240 por m² para el caso de Villa Crespo. Los que más superficie ofrecen son Villa Crespo y Villa del Parque, con 4.007 m² y 1.937 m² respectivamente. 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.

Mientras tanto, en la zona sur, el barrio de Barracas registra un precio de U\$S 1.333 por m² en promedio y apenas se ofertan 461 m² a estrenar. Si a Barracas se le suma Villa Lugano (349 m²) y el resto de los barrios del sur (1.021 m²), la superficie para toda la zona totaliza un 3,1% 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).

⁶ 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.

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. 2^o QUINCENA DE ENERO 2007



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 a estrenar en la Ciudad de Buenos Aires, la variación interanual (entre la segunda quincena de enero de 2006 y el último relevamiento de enero de 2007) ha sido positiva en un 13,7%, pasando de U\$S 1.187 a U\$S 1.350 por m².

Al interior de los cinco barrios más caros, se registraron crecimientos de precios por m² similares (con excepción de Recoleta que aumentó bastante por encima del promedio general, con una variación interanual de 23,2%). Detrás del citado grupo, se colocan algunos del sector oeste y del eje norte de la Ciudad. Debido a los precios y a la superficie ofertada y permisada, Caballito y Villa Urquiza se constituyeron como los denominados "espacios de reciente valorización", gracias a que

las construcciones en estos lugares son recientes y se intensificaron en los años previos a la salida de la Convertibilidad. Estos dos barrios registraron alzas de 12,5% y 8,9% respectivamente en sus precios durante un período de doce meses, colocándose las subas apenas por debajo del promedio de la Ciudad.

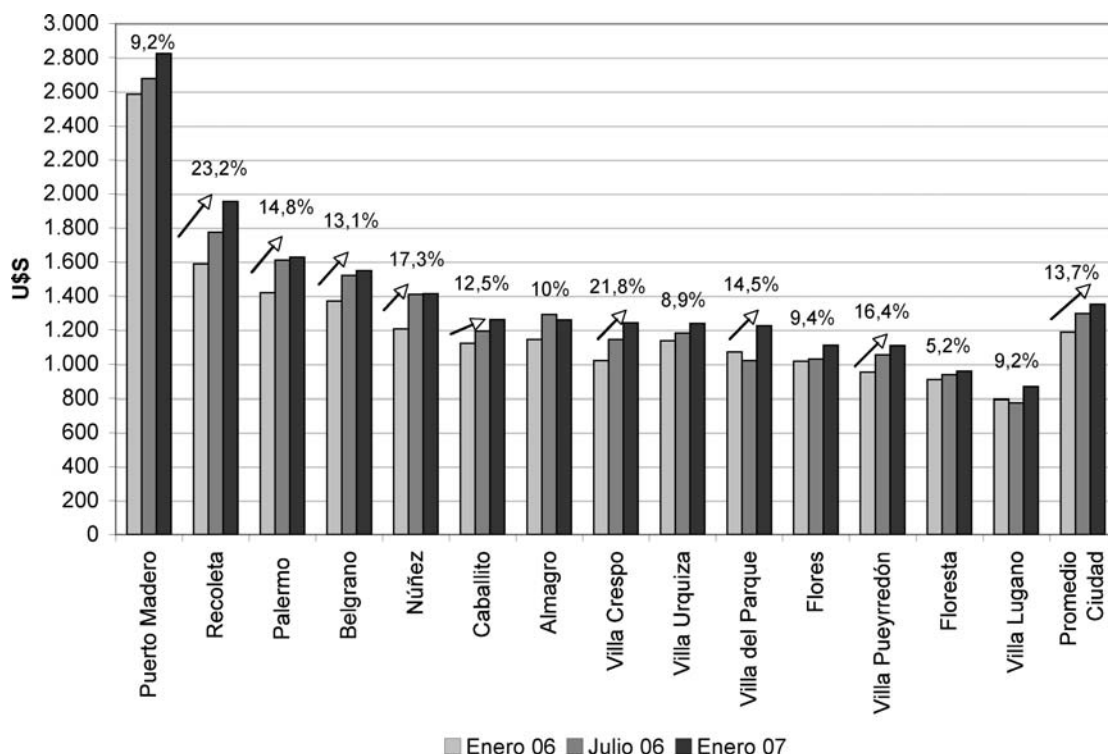
Por su parte, exceptuando los barrios de precios más elevados (los primeros cinco del Gráfico A-III-1), los lugares con mayores alzas fueron Villa Crespo (21,8%) y Villa Pueyrredón (16,4%). Es probable que el incremento en los valores que se está dando en las localizaciones más caras, se esté transmitiendo a los otros barrios. De todas maneras, este "derrame" se está desarrollando en la esfera de los precios, aunque su correlato constructivo se desenvuelve de manera desigual, debido a que la falta de espacio en barrios de mayor poder adquisitivo "empuja" a los

constructores a las zonas cercanas, que comúnmente se visualizan como "parte" de los barrios top, por lo que este proceso se cristaliza

sólo en algunos sectores de determinados barrios (por ejemplo en las áreas pertenecientes a Almagro y Villa Crespo que limitan con Recoleta).

GRÁFICO A-III-1

DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS POR M² EN U\$S. ENERO 2006, JULIO 2006 Y ENERO 2007



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 mencionada más arriba. Puerto Madero se comporta como el sector más caro de la Ciudad alcanzando los U\$S 2.511 por m² ofertado. No obstante, la superficie en venta es mucho menor en relación al resto de

los barrios (951 m²), al igual que para los relevamientos anteriores. Según datos propios, la antigüedad promedio de los departamentos usados de Puerto Madero es de sólo cinco años. En este barrio, el tamaño promedio por unidad es de 79 m² contra los 45 m² de la media general. Esto se explica debido al ya mencionado 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 ENERO 2007

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*	951	2.511	2.388.000	79	199.000
Palermo	8.018	1.656	13.276.900	49	80.466
Recoleta	6.230	1.567	9.759.700	45	70.722
Belgrano	5.131	1.370	7.029.000	49	66.943
Núñez	2.746	1.315	3.611.700	48	63.363
San Nicolás	2.868	1.238	3.552.000	46	56.381
Caballito	3.441	1.137	3.911.000	43	48.888
Villa Urquiza	2.646	1.130	2.990.300	46	51.557
Total Ciudad de Buenos Aires	65.395	1.252	81.900.300	45	56.915

*Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra, están sujetos a un margen de error mayor.
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 Palermo, Recoleta, Belgrano y Núñez en este orden, mientras que Villa Urquiza se ubica octavo. Dentro de este grupo la mayor cantidad de superficie ofertada se localiza en Palermo (8.018 m²), Recoleta (6.230 m²) y Belgrano (5.131 m²), representando casi una tercera parte del total de metros en venta de toda la Ciudad. En cuanto a los precios por m², éstos van desde los U\$S 1.130 (Villa Urquiza) hasta los U\$S 1.656 (Palermo), exceptuando a Puerto Madero.

Por otra parte, San Nicolás se coloca en el sexto lugar con U\$S 1.238 por m², mientras que el barrio de Caballito se ubica en el séptimo escalón de precios por m² de los barrios seleccionados con U\$S 1.137 y en el cuarto lugar en cuanto a cantidad de superficie ofertada con, 3.441 m² (Cuadro A-III-4).

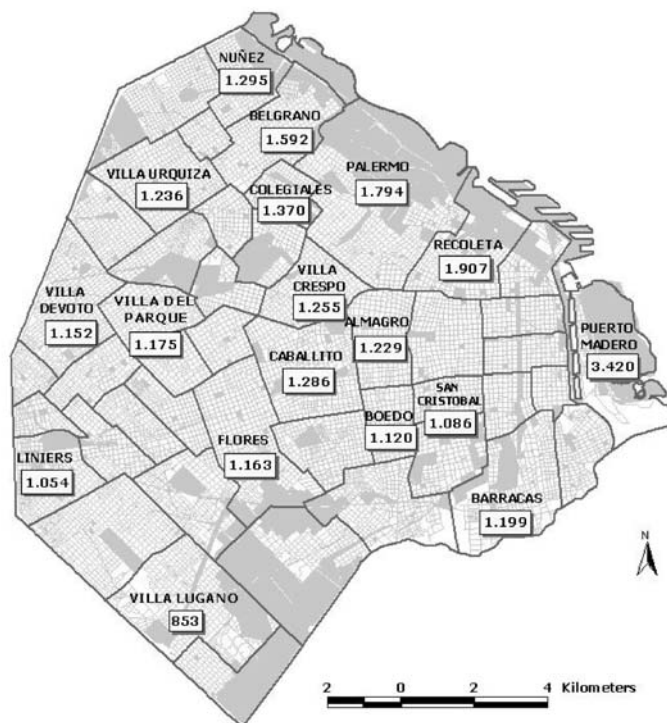
A continuación se muestran los valores promedio del resto de los barrios de la Ciudad con el propósito de realizar una comparación con los más

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 Almagro, Balvanera y Villa Crespo con 3.427, 3.217 y 2.720 m² respectivamente. Excluyendo Caballito, los precios van desde los U\$S 921 (Parque Chacabuco) hasta los U\$S 1.129 por m² (Almagro), pasando por Villa Crespo (U\$S 1.114), Balvanera (U\$S 1.065) y Flores (U\$S 1.009), lugares con buena accesibilidad al área central y gran densidad de servicios.

En la zona sur de la Ciudad, los valores de las propiedades usadas a la venta por m² van desde los U\$S 655 (La Boca) hasta los U\$S 1.022 (Barracas), encontrándose allí una oferta disponible de 5.288 m² (que representa 8,1% 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-2).

MAPA A-III-2

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS USADOS DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2007



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

Entre enero de 2006 y enero de 2007, los valores de los inmuebles a estrenar ostentaron un crecimiento menor que el de las propiedades usadas (3,1 pp a favor de ésta últimas). En los departamentos usados los mayores incrementos se dieron en Villa Pueyrredón y Flores (23,7% y 22,3% respectivamente), barrios localizado por fuera de las áreas de mayor expansión constructiva.

En cuanto a los inmuebles a estrenar, se desprende de los datos, que los aumentos recientes se están dando de manera más pronunciada en los barrios más valorizados, ya que cuatro de ellos se encuentran por encima del promedio general, sustentando la hipótesis de que los inversores inmobiliarios se orientan cada vez más a los espacios de precios más altos, elevando una oferta que tiene su correlato en el mercado.

Por su parte, al interior del grupo de los más valorizados (los primeros cinco barrios del cuadro), tres de ellos se observaron por encima del promedio general en cuanto a precios de usados, con excepción de Belgrano y Recoleta.

CUADRO A-III-5

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS EN DÓLARES Y DIFERENCIAS DE VARIACIÓN INTERANUAL ENTRE DEPARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE DOS AMBIENTES POR M², POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ENERO 2006 Y ENERO 2007

BARRIO	PROPIEDADES A ESTRENAR			BARRIO	PROPIEDADES USADAS			DIFERENCIA DE VARIACIÓN ENTRE NUEVOS Y USADOS
	ENERO 06	ENERO 07	VARIACIÓN INTERANUAL		ENERO 06	ENERO 07	VARIACIÓN INTERANUAL	
Puerto Madero	2.586	2.824	9,2%	Puerto Madero	2.146	2.511	17,0%	-7,8pp
Recoleta	1.587	1.955	23,2%	Recoleta	1.473	1.567	6,4%	16,8pp
Palermo	1.417	1.626	14,8%	Palermo	1.410	1.656	17,4%	-2,6pp
Belgrano	1.369	1.549	13,1%	Belgrano	1.256	1.370	9,1%	4,0pp
Núñez	1.204	1.412	17,3%	Núñez	1.123	1.315	17,1%	0,2pp
Caballito	1.120	1.260	12,5%	Caballito	991	1.137	14,7%	-2,2pp
Almagro	1.144	1.258	10,0%	Almagro	938	1.129	20,4%	-10,4pp
Villa Crespo	1.018	1.240	21,8%	Villa Crespo	926	1.114	20,3%	1,5pp
Villa Urquiza	1.135	1.236	8,9%	Villa Urquiza	1.015	1.130	11,3%	-2,4pp
Villa del Parque	1.069	1.224	14,5%	Villa del Parque	909	1.050	15,5%	-1,0pp
Flores	1.014	1.109	9,4%	Flores	825	1.009	22,3%	-12,9pp
Villa Pueyrredón	951	1.107	16,4%	Villa Pueyrredón	839	1.038	23,7%	-7,3pp
Floresta	908	955	5,2%	Floresta	856	931	8,8%	-3,6pp
Villa Lugano	793	866	9,2%	Villa Lugano	769	719	-6,5%	15,7pp
Promedio Ciudad	1.187	1.350	13,7%	Promedio Ciudad	1.072	1.252	16,8%	-3,1pp

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 análogos a los de dos ambientes, con la excepción de Puerto Madero, cuyo precio por m² a estrenar para tres ambientes se encuentra un 20% por encima de los de dos ambientes (U\$S 3.420). Por su parte, la superficie total en los ocho barrios más caros (excluyendo a Colegiales) se presenta disímil para la oferta de tres ambientes con respecto a la de dos (56.688m² versus 33.582 m²).

Los barrios del eje norte tales como Recoleta, Palermo, Belgrano, Colegiales, Núñez y Villa Urquiza se colocan entre los nueve más caros de la Ciudad y los precios oscilan entre U\$S 1.236 y U\$S 1.907 por m². A su vez, la mayor cantidad de superficie ofertada se verifica en Villa Urquiza con 13.694 m², mientras que detrás se ubican Palermo y Belgrano con 8.593 m² y 5.518 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 16.814 m². El barrio que mayor cantidad ofrece es Caballito con 9.213 m², dato que se repite con respecto a los últimos cinco relevamientos, 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 tienen en cuenta las cifras de los dos barrios mencionados con mayor superficie de la zona oeste y se les adicionan los distritos de reciente expansión de la zona norte de la Ciudad que se encuentran en el Cuadro A-III-6 (Colegiales y Villa Urquiza totalizan 15.716 m²), se infiere que la cantidad de superficie ofertada en estos espacios es ostensiblemente mayor al total ofertado en los cuatro barrios tradicionales del norte de la Ciudad. Esto se debe principalmente a dos razones: por un lado la mencionada escasez de lugares para construir edificios de departamentos de tres ambientes (donde es necesario mayor espacio) en sectores de la Ciudad típicamente de clase media alta y alta, 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 1.286 para Caballito y U\$S 1.255 para Villa Crespo.

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 ENERO 2007

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	6.774	3.420	23.168.275	147	503.658
Recoleta*	1.955	1.907	3.728.381	78	149.135
Palermo	8.593	1.794	15.413.178	83	148.204
Belgrano	5.518	1.592	8.781.980	78	123.690
Colegiales*	2.022	1.370	2.771.000	78	106.577
Núñez*	3.340	1.295	4.326.270	78	100.611
Caballito	9.213	1.286	11.848.620	66	85.242
Villa Crespo	7.601	1.255	9.541.800	66	82.972
Villa Urquiza	13.694	1.236	16.930.090	67	83.399
Total Ciudad de Buenos Aires	101.640	1.431	145.473.094	72	103.466

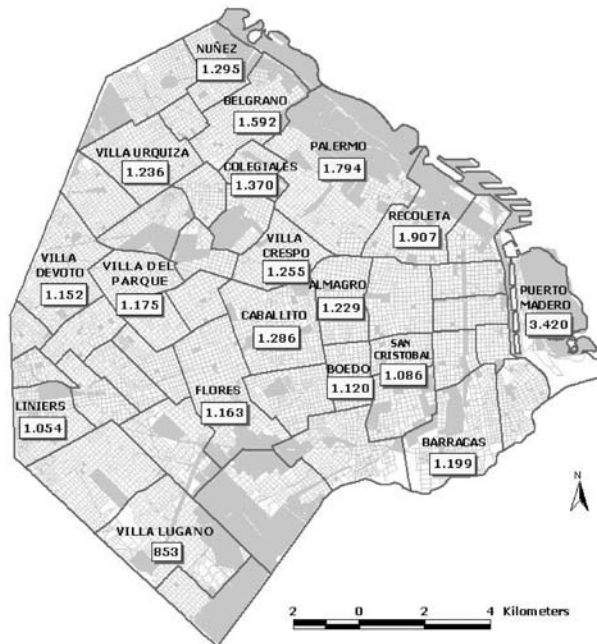
*Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra, están sujetos a un margen de error mayor.
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmuelle*.

Los barrios que siguen a los nueve primeros en cuanto a precios por m² en la zona oeste son Almagro, Villa del Parque y Flores en ese orden con U\$S 1.229, U\$S 1.175 y U\$S 1.163 respectivamente. En el eje oeste se verifica un área de expansión hacia la periferia más cercana a la Avenida General Paz con valores que se acercan cada vez más a los de los barrios del oeste arriba mencionados, con los siguientes precios: U\$S 1.152 para Villa del Parque y U\$S 1.054 por m² 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 1.199 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 3,7% de la superficie total: 3.154 m² (Mapa A-III-3).

MAPA A-III-3

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 ENERO 2007



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

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES

La variación interanual de los precios de los departamentos de 3 ambientes a estrenar entre la segunda quincena de enero de 2006 y el último relevamiento de enero de 2007, ha sido positiva en un 13,3%, pasando de U\$S 1.263 a U\$S 1.431 por m².

Al igual que para los departamentos de dos ambientes, Puerto Madero registró la variación menos elevada al interior de los seis barrios más caros (6,8%). Por su parte, Recoleta, Palermo y Colegiales incrementaron sus valores por m² muy por encima del promedio (39,5%, 38,1% y 29,4% 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

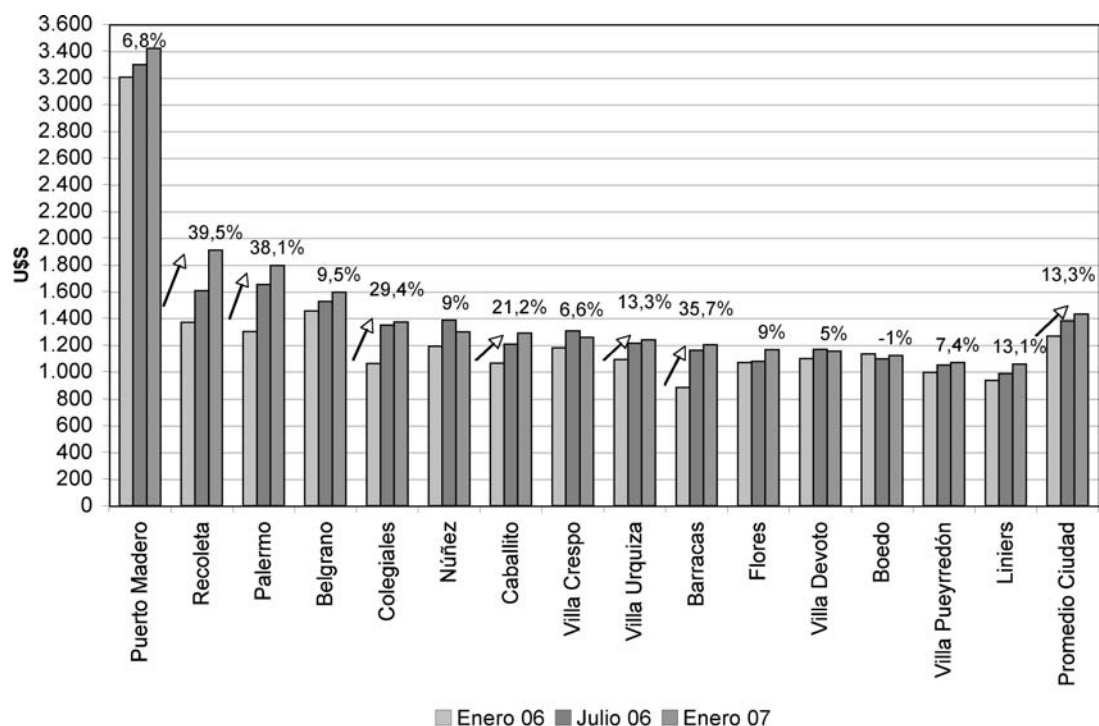
manera se comportaron Caballito y Barracas, con incrementos bastante por encima del promedio general.

Detrás de los barrios citados, se colocan Villa Urquiza en el sector norte y Liniers en el oeste. Estos barrios registraron alzas en sus precios alrededor del promedio durante los doce meses de análisis. Por otra parte, detrás de ellos, los incrementos más fuertes se observaron en Belgrano (9,5%), Núñez (9%) y Flores (9%) (Gráfico A-III-2).

Sin embargo, cabe acotar que entre octubre de 2006 y enero de 2007 se registraron bajas significativas en algunos barrios. En este sentido, se destaca que en Villa Urquiza los precios de propiedades de 3 ambientes a estrenar bajaron 6,3%, mientras que en Núñez lo hicieron en 5,8%, y en Villa Crespo 2%.

GRÁFICO A-III-2

DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS POR M² (EN U\$S). ENERO 2006, JULIO 2006 Y ENERO 2007



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 2.466 por m², mientras que Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez, Colegiales y Villa Urquiza se ubican detrás

de aquel en este orden, con precios entre U\$S 1.085 y U\$S 1.521 por m². La superficie ofertada en estos seis sectores de la zona norte alcanza en conjunto 73.151 m². Por su parte, en Caballito se observa un precio promedio de U\$S 1.072 por m² y una superficie total a la venta de 17.173 m², convirtiéndose en el barrio con mayor oferta detrás de Palermo, que registra 22.820 m² en venta (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 ENERO 2007

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*	1.333	2.466	3.287.000	95	234.786
Recoleta	16.578	1.521	25.211.200	85	128.629
Palermo	22.820	1.514	34.542.000	76	115.525
Belgrano	15.414	1.333	20.548.500	74	99.268
Núñez	6.150	1.291	7.936.600	72	92.286
Colegiales	4.128	1.174	4.846.800	67	78.174
Villa Urquiza	8.061	1.085	8.749.350	67	72.309
Caballito	17.173	1.072	18.412.200	67	72.205
Total Ciudad de Buenos Aires	225.914	1.125	254.238.733	69	77.535

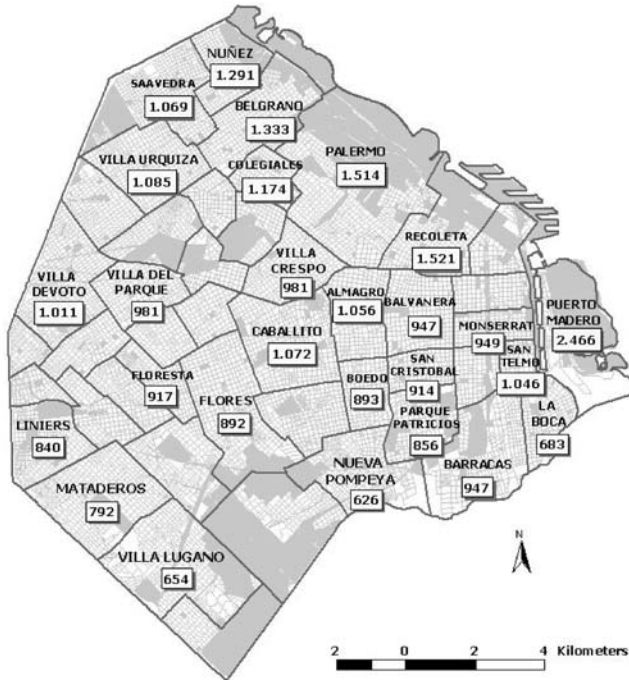
*Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra, están sujetos a un margen de error mayor.
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, GCBA, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

El sector oeste ofrece una gran cantidad de superficie a la venta de departamentos de 3 ambientes usados, con Almagro, Balvanera, Villa Crespo, Villa del Parque y Flores a la cabeza, totalizando 58.647 m². Los precios por m² observados en esta zona van desde los U\$S 840 (Liniers) hasta los U\$S 1.056 (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 78.365 m² de superficie a la venta. Por su parte, en la periferia oeste se observa mayor oferta en Villa Devoto y Liniers con 5.319 m² y 2.179 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 1.069 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, San Cristóbal, Parque Patricios y Villa Lugano, se agregan Constitución, Nueva Pompeya y San Telmo. La superficie total ofertada entre los nueve barrios del sur alcanza los 28.442 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 (12,6% versus 3,7%). 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-4).

MAPA A-III-4

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS USADOS DE TRES AMBIENTES POR M², POR BARRIO (EN U\$S). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2007



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 período transcurrido entre enero de 2006 y enero de 2007, los valores de los inmuebles usados tuvieron un incremento apenas mayor con respecto a los precios de las propiedades a estrenar (2,6 pp).

Por su parte, tanto para los departamentos nuevos como para los usados, los mayores incrementos se dieron en Palermo y Colegiales. Ambos barrios se localizan sobre el eje más caro de la Ciudad, tienen su punto de contacto sobre las avenidas Cabildo, Jorge Newbery, Cramer y Dorrego, y al interior de ellos se fue conformando un espacio de valorización inmobiliaria reciente (oeste de Palermo y Colegiales), como el que se está dando

en Caballito y Villa Urquiza, pero con determinadas especificidades. Colegiales es un barrio de menores dimensiones, mientras que el sector de Palermo que limita con aquel también posee características similares, por lo que es probable que los desarrolladores encuentren en esta área un espacio potencialmente propicio para la construcción de nuevos departamentos. 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 constructos. Allí los precios de las propiedades nuevas registraron fuertes aumentos, que en alguna medida “contagiaron” a los inmuebles usados.

CUADRO A-III-8

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS EN DÓLARES Y DIFERENCIAS DE VARIACIÓN INTERANUAL ENTRE DEPARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE TRES AMBIENTES POR M² POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ENERO 2006 Y ENERO 2007

PROPIEDADES A ESTRENAR				PROPIEDADES USADAS				DIFERENCIA DE VARIACIÓN ENTRE NUEVOS Y USADOS
BARRIO	ENERO 06	ENERO 07	VARIACIÓN INTERANUAL	BARRIO	ENERO 06	ENERO 07	VARIACIÓN INTERANUAL	
Puerto Madero	3.203	3.420	6,8%	Puerto Madero	2.357	2.466	4,6%	2,2pp
Recoleta	1.367	1.907	39,5%	Recoleta	1.401	1.521	8,6%	30,9pp
Palermo	1.299	1.794	38,1%	Palermo	1.256	1.514	20,5%	17,6pp
Belgrano	1.453	1.592	9,5%	Belgrano	1.174	1.333	13,5%	-4,1pp
Núñez	1.188	1.295	9,0%	Núñez	1.064	1.291	21,3%	-12,3pp
Colegiales	1.059	1.370	29,4%	Colegiales	966	1.174	21,5%	7,9pp
Villa Urquiza	1.091	1.236	13,3%	Villa Urquiza	969	1.085	12,0%	1,3pp
Caballito	1.061	1.286	21,2%	Caballito	946	1.072	13,3%	7,9pp
Villa Devoto	1.097	1.152	5,0%	Villa Devoto	923	1.011	9,5%	-4,5pp
Villa Crespo	1.178	1.255	6,6%	Villa Crespo	876	981	12,0%	-5,4pp
Barracas	884	1.199	35,7%	Barracas	837	947	13,1%	22,6pp
Villa Pueyrredón	992	1.066	7,4%	Villa Pueyrredón	801	919	14,7%	-7,3pp
Boedo	1.131	1.120	-1,0%	Boedo	828	893	7,9%	-8,9pp
Flores	1.067	1.163	9,0%	Flores	800	892	11,5%	-2,5pp
Liniers	932	1.054	13,1%	Liniers	647	840	29,8%	-16,7pp
Promedio Ciudad	1.263	1.431	13,3%	Promedio Ciudad	971	1.125	15,9%	-2,6pp

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 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 alquiler.

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 de la zona norte y del centro de la Ciudad, es la posibilidad creciente

para los propietarios de alquilar temporalmente su inmueble a turistas, por valores mayores que para los residentes.

Según datos del INDEC, entre enero y diciembre de 2006, los alquileres se encarecieron 13,8%, 4 puntos porcentuales por arriba del Índice general de Precios al Consumidor (IPC), mientras que en 2005 habían aumentado 17,9%⁷. Esto se contrapone a lo acontecido desde la devaluación, dado que el aumento de los alquileres había sido significativamente menor al 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

⁷ El índice que elabora el INDEC toma en consideración a todos los contratos vigentes en el momento de efectuarse el relevamiento, por lo que incluye tanto los alquileres nuevos, como los alquileres en curso.

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 oscila entre 6,5% y 10%⁸. En Puerto Madero, por ejemplo, el alquiler de un departamento de dos ambientes obtiene un recuperado anual de 10%, mientras que en San Nicolás el mismo asciende a 9,5%, y en Retiro, Palermo y Recoleta, tiene valores cercanos al 8,5%. Estos mayores índices se encuentran asociados al atractivo turístico de dichas zonas, que eleva los precios de los alquileres por sobre los de venta. Por su parte, en los barrios de Caballito y Almagro, el alquiler de un departamento de dos ambientes de 40 m² tiene un recuperado anual de entre 6,5% y 7,2%⁹.

Al igual que lo sucedido en los relevamientos anteriores, 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 destaca especialmente Puerto Madero, en donde alquilar un departamento de 70 m² cuesta casi \$ 3.900. A continuación se encuentran Retiro y Palermo (el barrio con mayor oferta de departamentos en alquiler, con 442 unidades ofrecidas). En estos barrios, el alquiler de un departamento promedio de 70 m² es de aproximadamente \$ 2.500. Le siguen en orden de importancia Recoleta y Belgrano, con valores de \$ 2.227 y \$ 2.083. Se destaca que el barrio de Recoleta es el segundo en cantidad ofertada después de Palermo, con 357 unidades (Cuadro A-III-9).

Cabe acotar que todos estos distritos son del Norte y del Centro de la Ciudad, concentrando tanto la mayor oferta de alquileres como los valores más altos. 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. Cabe destacar asimismo que estos cinco barrios acumularon más de la mitad de los departamentos ofrecidos en alquiler en la Ciudad y prácticamente el 70% de la superficie total.

⁸ Dicho recuperado está calculado en base a un departamento usado de dos ambientes. Esto significa que, si anualmente se recupera el 9,6% 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 10 años.

⁹ Existen varios factores que influyen en el comportamiento de la tasa de recuperado, 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 naturales, económicos como culturales), y la construcción de nuevas viviendas.

CUADRO A-III-9

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS POR BARRIO (EN \$). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2007

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 70 M ² (\$)	VARIACIÓN INTERANUAL
Puerto Madero	6.873	381.333	83,8	4.650,4	55,5	3.884	23,9
Retiro	12.353	452.215	95,8	3.505,5	36,6	2.563	13,0
Palermo	33.204	1.170.136	75,1	2.647,4	35,2	2.467	22,9
Recoleta	28.109	894.194	78,7	2.504,7	31,8	2.227	17,4
Belgrano	17.764	528.685	91,1	2.711,2	29,8	2.083	22,5
San Nicolas	4.125	116.925	44,4	1.257,3	28,3	1.984	24,0
Balvanera	2.739	54.485	50,7	1.009,0	19,9	1.392	27,6
Villa Urquiza	2.951	56.845	52,7	1.015,1	19,3	1.348	23,5
Villa Crespo	2.480	46.940	52,8	998,7	18,9	1.325	28,2
Almagro	4.796	89.390	52,1	971,6	18,6	1.305	22,8
Caballito	6.605	113.767	56,9	980,8	17,2	1.206	17,4
Flores	2.679	40.490	59,5	899,8	15,1	1.058	15,5
Subtotal barrios seleccionados*	124.678	3.945.404	73,0	2.310,0	31,6	2.215	--

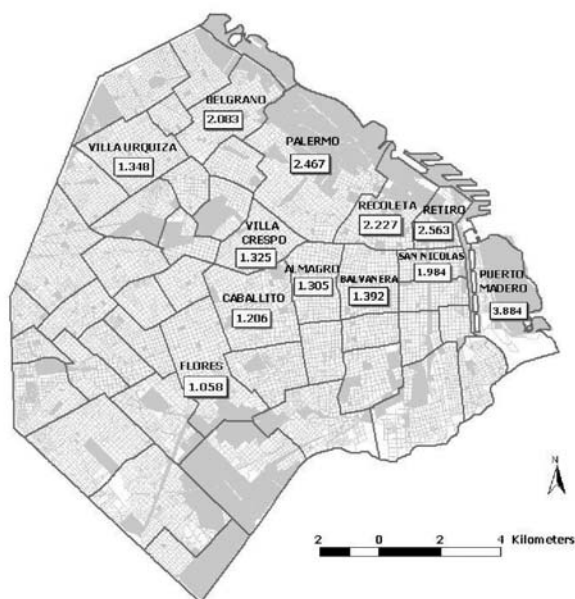
*Estos barrios destacados representan prácticamente el 84% de la oferta total de la Ciudad.
Fuente: CEDEM, Ministerio de Producción, en base a datos del Sistema *Buscainmueble*.

A la franja de áreas con los mayores valores de alquileres, le sigue el barrio de San Nicolás, ubicado en el centro de la Ciudad, con valores cercanos a los \$ 2.000. Mientras un escalón más abajo, se encuentran barrios de la zona oeste,

entre los que se destacan Balvanera, Villa Urquiza, Villa Crespo, Almagro y Caballito, que oscilan entre los \$ 1.200 y los \$ 1.400, y Flores, con \$ 1.058 (Mapa A-III-5).

MAPA A-III-5

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILER POR BARRIO, EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M² (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2007



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

Así, 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, que son los que, por lejos, tienen los mayores precios de alquiler, y en donde actualmente está concentrada la oferta de alquileres, acumulando más de la mitad del total. Mientras que a continuación se encuentran los distritos cercanos al eje financiero y al centro geográfico de la Ciudad, los cuales poseen valores mucho más bajos que las zonas más exclusivas del corredor norte.

En cuanto a la evolución interanual, se destaca un aumento del valor de los alquileres de entre 13% y 28% entre enero de 2007 e igual mes del año anterior. Los barrios que más aumentaron el valor

de sus alquileres fueron Villa Crespo, Balvanera y Puerto Madero, mientras que los que menos lo incrementaron fueron Flores y Retiro.

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 o vacacionar en la Ciudad. Por lo general los mismos están totalmente equipados y cuentan con diversos (y variables) servicios, y se pueden alquilar por diferentes 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, asociado al *boom* turístico generado en el país como consecuencia de la devaluación. Desde ese momento, la oferta de departamentos en alquiler temporario no cesó de crecer.

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 prácticamente las dos terceras partes de los metros ofertados de la Ciudad.

Se destaca que los seis barrios seleccionados que figuran en el cuadro, con 65.888 m² concentran el 89% de la oferta total. El 11% restante se encuentra desagregado en 15 barrios, entre los que se destacan Almagro, Balvanera, Monserrat y Puerto Madero, los que por lo general tienen una oferta inferior a 20 unidades.

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

los departamentos ofrecidos en alquiler temporario en los barrios seleccionados durante la segunda quincena de enero de 2007 fue 32% mayor al de los alquileres corrientes en los mismos barrios. 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 de la renta mensual.

Se destaca que, en Palermo, Recoleta y San Nicolás, alquilar temporariamente un departamento de 70 m², cuesta más de \$ 3.000 mensuales, siendo los barrios que presentan los mayores valores. Le siguen a continuación los barrios de Retiro, Belgrano y San Telmo, en los que el alquiler temporario ronda entre los \$ 2.485 y los \$ 2.900 al mes (Cuadro A-III-10).

CUADRO A-III-10

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER TEMPORARIO DE DEPARTAMENTOS POR BARRIO (EN \$). BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE ENERO 2007

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 70 M ² (\$)
Palermo	25.475	1.144.865	55,0	2.472,7	44,9	3.146
Recoleta	19.316	859.117	54,9	2.440,7	44,5	3.113
San Nicolás	4.402	194.711	40,0	1.770,1	44,2	3.096
Retiro	7.797	322.525	52,7	2.179,2	41,4	2.896
Belgrano	6.199	238.514	65,9	2.537,4	38,5	2.693
San Telmo	2.699	95.802	60,0	2.128,9	35,5	2.485

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

SÍNTESIS

- Durante el año 2006, se registraron 93.922 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que significó prácticamente constancia. Este magro comportamiento se encuentra asociado a las bajas acontecidas en el tercer y en el cuarto trimestre del año, de 7,2% y 6,3%, respectivamente.
- En 2006 se registraron 7.474 escrituras hipotecarias, lo que implicó un incremento interanual de 15,9%. En particular, en el cuarto trimestre, el número de hipotecas fue de 2.020, con una tasa de variación de 1,5%. 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 pesos verificaron, en el año 2006, una suba interanual de 5,9%, interrumpiéndose de este modo la tendencia negativa que regía desde 2003. Considerando el cuarto trimestre del año, el aumento fue de 14%.
- Los préstamos en moneda extranjera mostraron durante 2006 una evolución positiva, con un incremento interanual de 49,5%, mientras que en cuarto trimestre la suba fue de 26,6%. 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 enero de 2007, 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 2.824 y U\$S 1.412 por m²). Estos barrios son, asimismo, los que presentan los mayores valores en los departamentos usados (entre U\$S 2.466 y U\$S 1.333 por m²).
 - En el caso de los tres ambientes a estrenar, se repiten los mismos patrones territoriales (con precios que van los U\$S 3.420 y los U\$S 1.295 por m² incluyendo a Puerto Madero, Recoleta, Palermo, Belgrano, Colegiales y Núñez). 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 2.511 y U\$S 1.130 por m²).
 - Las variaciones interanuales de precio más elevadas para las propiedades de dos ambientes, entre enero del año pasado y este, se observaron en el barrio de Recoleta (para los inmuebles nuevos), mientras que para los usados el barrio de mayor crecimiento fue Villa Pueyrredón. Al interior del grupo de los cinco barrios más caros, detrás de Recoleta, Núñez obtuvo el mayor incremento en los inmuebles a estrenar (17,3%), mientras que Palermo hizo lo propio para los departamentos usados (17,4%).
 - En cuanto a las propiedades de tres ambientes, Recoleta se mostró como el lugar de mayor crecimiento interanual en enero de 2007, siendo acompañando por Palermo y Barracas, mientras que Liniers, Colegiales y Núñez fueron los de mayores incrementos para usados.

- 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 y Recoleta, barrios en los que el alquiler de un departamento de 70 m² está por encima de los \$ 2.200. A esta franja le siguen San Nicolás (\$1.984), perteneciente al centro financiero de la Ciudad, y barrios de la zona Oeste, entre los que se encuentran Villa Urquiza, Villa Crespo, Almagro y Caballito, con precios que oscilan entre \$ 1.200 y \$ 1.350.
- Los departamentos ofrecidos en alquiler temporario, se concentran fundamentalmente en barrios de la zona norte y centro de la Ciudad, entre los que se destacan Palermo, Recoleta y San Nicolás, con valores mayores a \$ 3.000 para un departamento promedio de 70 m², y Retiro, Belgrano, y San Telmo, en los que el mismo ronda entre los \$ 2.485 y los \$ 2.900.