

Cuaderno de trabajo

La otra cara del *boom* de la construcción y el consumo: dificultades para el acceso al crédito hipotecario para la compra de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires

13

Abril 2012

Autoridades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Jefe de Gobierno | **Ing. Mauricio Macri**

Vicejefe de Gobierno | **Lic. María Eugenia Vidal**

Jefe de Gabinete de Ministros | **Lic. Horacio Rodríguez Larreta**

Ministro de Hacienda | **Act. Néstor Grindetti**

Dirección General de Estadística y Censos

Director General | **Lic. José María Donati**

Director del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano | **Lic. Pablo Perelman**

Queda hecho el depósito que fija la Ley N° 11.723

© Abril 2012. Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

ISSN 1852-1744



La presente publicación fue realizada por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) de la Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Coordinación del Informe

Lic. Pablo Perelman

Autores del informe y
procesamiento de datos

Marianela Ava, Pablo Bondioni y Mariano Bustos

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadistica.buenosaires.gob.ar.  

Para consultas dirijase al Centro de Documentación de la Dirección de Estadística y Censos a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar

Diseño gráfico: Carolina Testa

INDICE

Presentación	7
1. Evolución de la construcción y de la compra-venta de inmuebles en los últimos años	9
2. Créditos hipotecarios y alquileres	15
3. Ingresos necesarios para cubrir el monto de la cuota de un crédito hipotecario	19
4. Evolución del precio de los alquileres y de los salarios de los trabajadores de la Ciudad de Buenos Aires	23
5. Consumo de bienes semidurables, no durables y líneas de crédito al consumo	27
6. Características y evolución de la oferta de inmuebles en venta y alquiler en la Ciudad de Buenos Aires	31
Reflexiones finales	39
Anexo Metodológico	41

Este informe busca analizar la situación de la construcción y la compra-venta de inmuebles, describir la evolución de los créditos hipotecarios, indagar la relación entre el valor de la cuota de un préstamo y el precio de alquiler de un departamento de similares características y ofrecer una descripción de la oferta de propiedades en venta en la Ciudad de Buenos Aires.

Atento a tales objetivos, el informe se divide en seis apartados. En el primero, se examina la evolución de la construcción, la compra-venta de inmuebles y los créditos hipotecarios en los últimos años. En segundo lugar, se analiza la relación entre el valor de la cuota de un crédito hipotecario y el precio de alquiler de similares características en la Ciudad de Buenos Aires. En el tercer apartado, se calcula el total de ingresos necesarios requeridos para cubrir la cuota mensual del crédito, respetando la relación cuota/ingreso exigida por el banco. En cuarto lugar, se compara la dinámica de los precios de los alquileres con la de los salarios de los trabajadores residentes en la Ciudad en los últimos años. El período de análisis de estos tres últimos ítems comprende los años 2008/2010. En quinto lugar se examina el consumo de bienes semidurables y no durables y su relación con la evolución de las líneas de crédito bancario orientado al consumo privado, en algunos casos, a julio de 2011, privilegiando los últimos datos disponibles. Por último, se presentan datos de oferta de unidades residenciales en venta en abril de 2011.

1. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA COMPRA-VENTA DE INMUEBLES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

La construcción es uno de los sectores de la economía que tuvo mayor dinamismo con posterioridad a la devaluación del tipo de cambio producida a comienzos de 2002. En efecto, entre 2003 y 2006 se verificó un ininterrumpido crecimiento de la superficie solicitada para construir en la Ciudad de Buenos Aires, que estuvo motorizado fundamentalmente por la edificación de viviendas de primera categoría, orientadas a sectores de altos ingresos, que generalmente no necesitan el acceso al crédito para la adquisición de inmuebles. Asimismo, la misma estuvo concentrada en muy pocos barrios de la Ciudad pertenecientes fundamentalmente a la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, al *Eje Norte Tradicional* y a la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*¹, entre los que se destaca Palermo, Caballito, Villa Urquiza y Puerto Madero. En cambio, barrios vinculados a sectores de menores ingresos, como los del sur de la Ciudad, tuvieron muy escaso dinamismo, manteniéndose al margen de este *boom*.

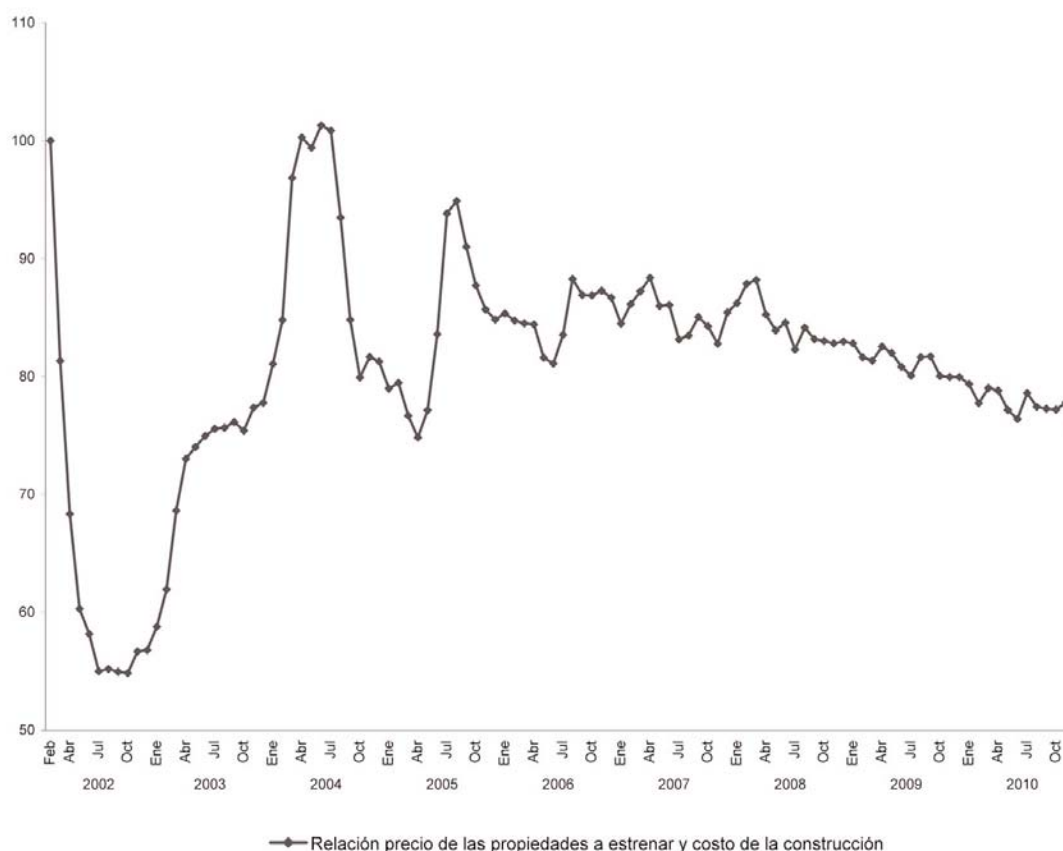
Este dinamismo de la construcción estuvo fundamentado en los bajos costos relativos de los materiales y de la mano de obra en comparación con los precios de las propiedades, ya que, con posterioridad a la modificación del tipo de cambio, el incremento nominal de los costos (en pesos) fue sustancialmente inferior al de las propiedades (valuadas en dólares estadounidenses). En tal sentido, existía una brecha entre el precio de las propiedades y el costo para construir, que desde mediados de 2004 paulatinamente se fue reduciendo debido al fuerte incremento de los costos, asociado a la recuperación de los salarios reales y el aumento de los materiales.

Como se desprende del Gráfico 1, la mayor rentabilidad del sector (expresada como la relación entre el precio de las propiedades a estrenar y el costo de la construcción) fue al inicio del año 2004, para luego comenzar a disminuir abruptamente. Se llega así al nivel más bajo en abril de 2005, con una recomposición importante a mediados de ese año (asociada a un significativo incremento en el precio de las propiedades), para luego comenzar a descender nuevamente.

¹ En las secciones *Construcción* y *Mercado Inmobiliario*, la Ciudad de Buenos Aires se divide en 10 zonas, de acuerdo a las características de su desarrollo inmobiliario: la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* (compuesta por el barrio de Puerto Madero); la *Zona Central de Negocios* (Retiro y San Nicolás); el *Eje Norte Tradicional* (Recoleta, Belgrano y Palermo); el *Borde Eje Norte* (Colegiales, Coghlan, Núñez y Saavedra); la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón); el *Eje Sur* (Barracas, Constitución, La Boca, Villa Lugano, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati y Villa Riachuelo); la *Zona Histórica* (Balvanera, Boedo, Montserrat, San Cristóbal y San Telmo); el *Entorno Agronomía* (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, La Paternal, Villa General Mitre, Villa Santa Rita y Villa Ortúzar); el *Eje Oeste* (Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield, Villa Luro) y el *Entorno Devoto* (Monte Castro, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Real y Versalles). Para más información, véase el anexo metodológico de la sección *Mercado Inmobiliario* de "Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires" N° 33, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2011. Disponible en http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_033.pdf.

GRÁFICO 1

RELACIÓN ENTRE PRECIO DE LAS PROPIEDADES A ESTRENAR Y COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN, AÑOS 2002/2010 (BASE FEBRERO DE 2002=100)

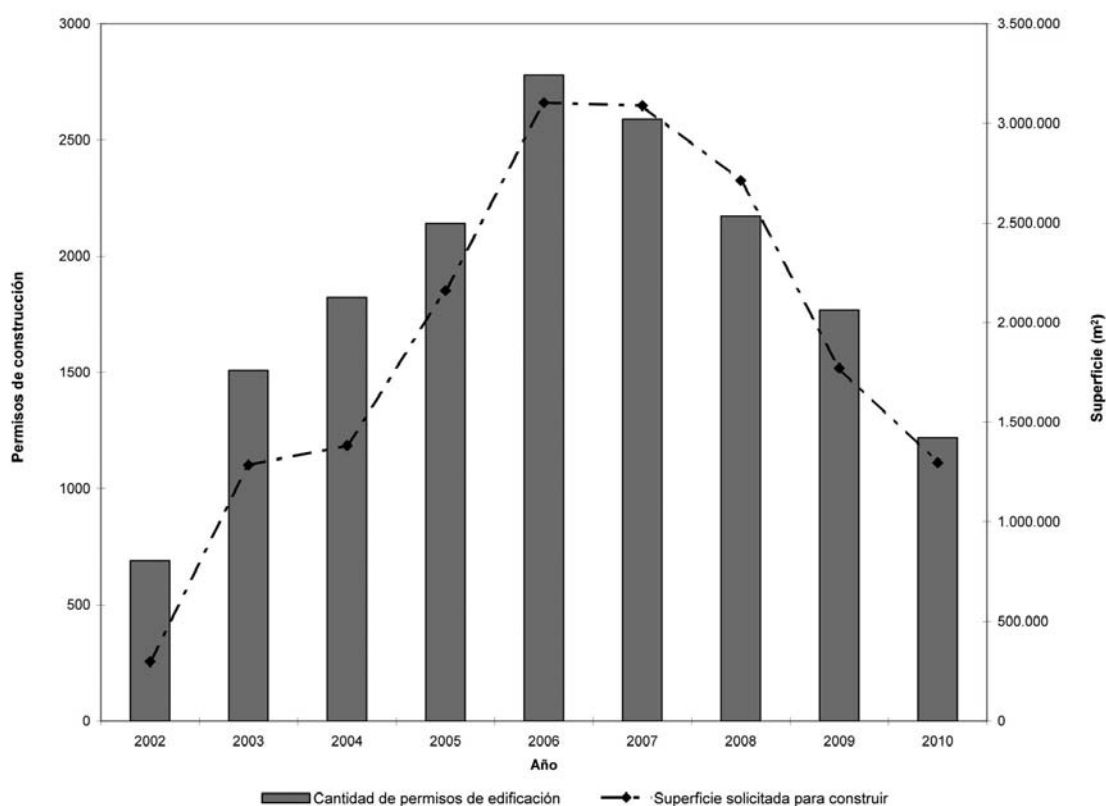


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre las bases de datos de INDEC y UADE.

En este contexto, a partir de 2007 comenzaron a producirse persistentes caídas tanto en la cantidad de permisos como en la superficie solicitada para construir (Gráfico 2). Las mismas se encuentran vinculadas principalmente a la *performance* de las multiviviendas, que eran las que hasta ese momento sostenían mayormente el dinamismo de la actividad constructiva. A lo anterior se sumó, a partir del cuarto trimestre de 2008, la caída de la superficie destinada a actividades económicas, la cual se profundizó en 2009 y 2010. A pesar de la merma en la construcción de multiviviendas, las mismas continuaron concentradas en muy pocos barrios, cuya contraparte fue el escaso dinamismo del resto de la Ciudad. A los barrios mencionados anteriormente, debe mencionarse el “auge” de otros como Almagro, Flores y Barracas, que en un contexto de caída del sector tuvieron -por momentos- un comportamiento contracíclico.

GRÁFICO 2

EVOLUCIÓN DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y DE LA SUPERFICIE SOLICITADA PARA CONSTRUIR. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002/2010



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

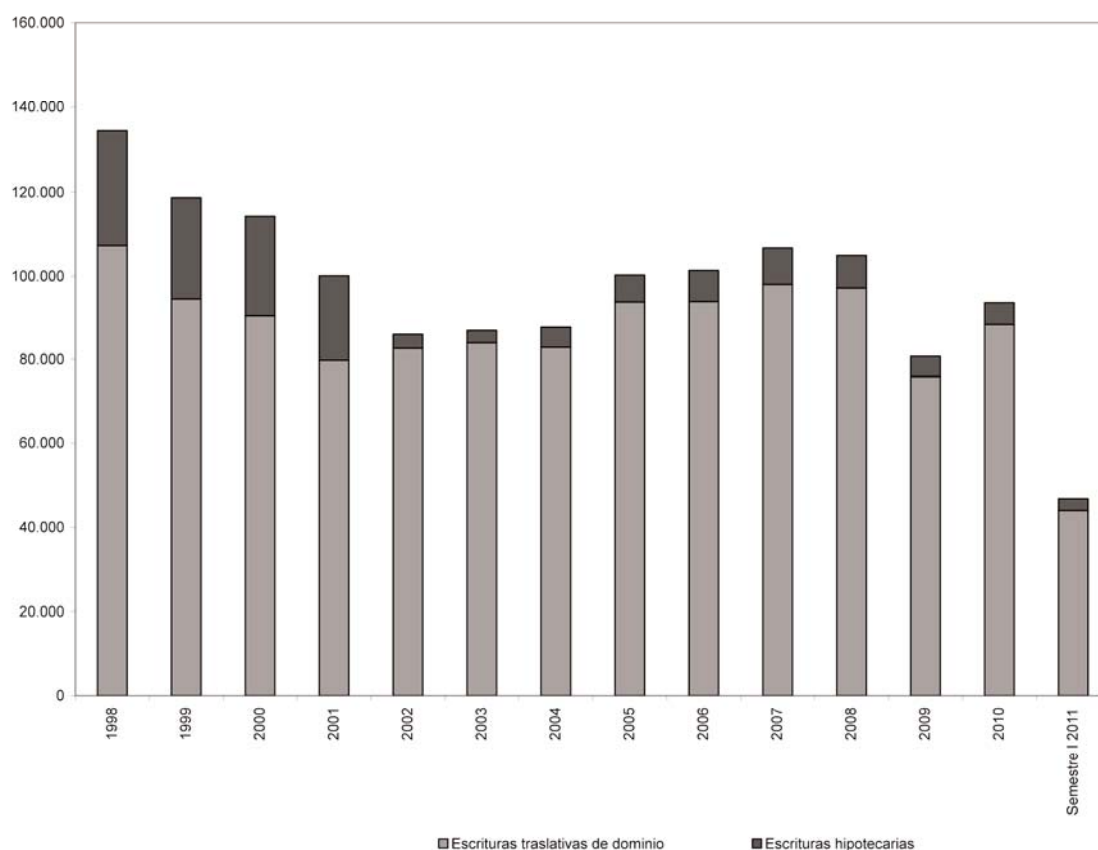
No obstante, resulta relevante señalar que en la primera mitad de 2011 se verificó una recuperación en la *performance* del sector. Si bien no resulta factible realizar comparaciones interanuales debido a que los datos de 2010 no tienen desagregación trimestral ni semestral, resulta importante remarcar que en la primera mitad del año la superficie solicitada para construir fue superior a la de 2010 considerado en su conjunto.

Por otra parte, incluso en el período de auge de la construcción, la compra-venta de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires estuvo estancada en todos los años de la posconvertibilidad, con la excepción de 2005, en el que creció 13%. Recién en 2010 y en el primer semestre de 2011 las escrituras traslativas tuvieron una recuperación (16,2% y 9,3%, respectivamente) si bien ni siquiera volvieron a los niveles de 2008.

Las escrituras hipotecarias, por su parte, si bien crecieron, lo hicieron desde niveles absolutos muy bajos, estando muy lejos de los máximos alcanzados en la década del '90, en la que los salarios en paridad "uno a uno" con el dólar generaban una mayor facilidad para el acceso al crédito, pese a la existencia de tasas de interés reales positivas (Gráfico 3).

GRÁFICO 3

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



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

Un interesante ejercicio para pensar el comportamiento del mercado de la construcción en los últimos años resulta de la comparación entre la superficie solicitada para construcciones nuevas residenciales (univiviendas y multiviviendas) y la compra-venta de inmuebles (escrituras traslativas de dominio y escrituras hipotecarias). Ese cociente refleja claramente la relación existente entre lo que se construye y su realización en el mercado (a través de la venta). Cabe destacar que el indicador de escrituras incluye tanto a las propiedades nuevas como las usadas², no obstante lo cual se considera una valiosa aproximación para el análisis de la coyuntura actual. A efectos de analizar la performance de dicha relación, se tomó al año 1991 como base; asimismo, dado que diversas estimaciones suponen que entre el período de construcción y el de compra-venta habría un lapso de entre 10 y 19 meses (que varía fundamentalmente de acuerdo al tamaño de la construcción)³, se utilizó un año de desfase para la consideración de ambos indicadores; es decir, se consideró como base 1991=100 la relación entre la construcción efectuada en 1990 con las escrituras de 1991, y así sucesivamente.

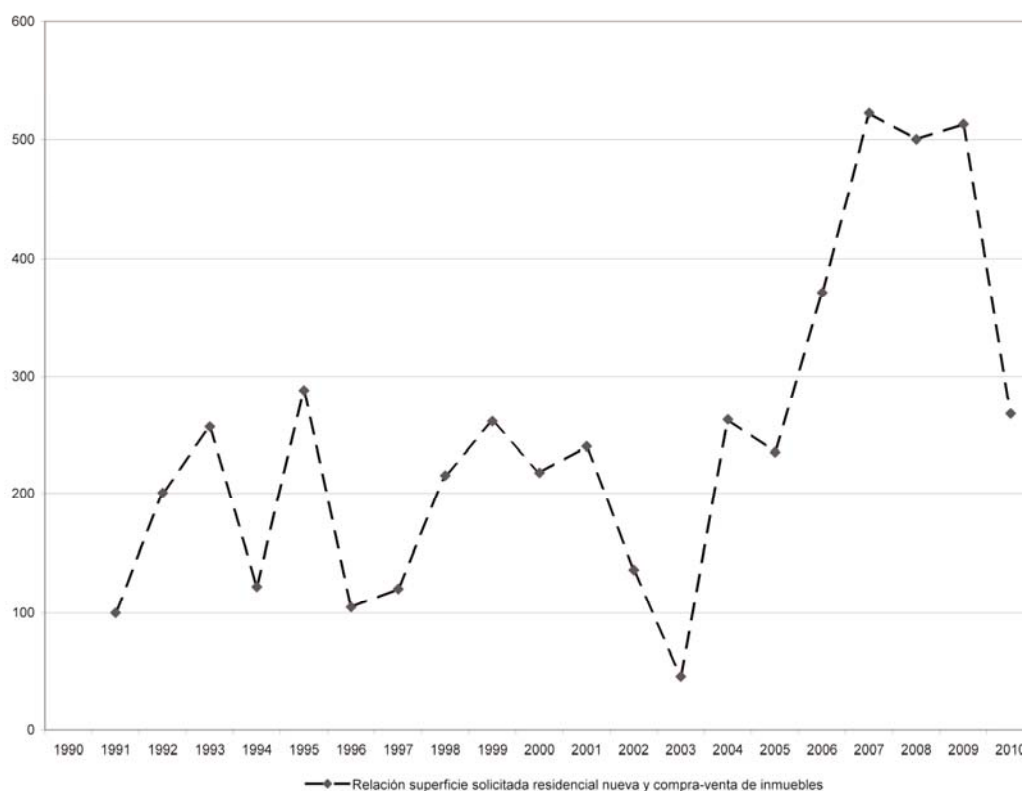
² En todo caso, la inclusión de las propiedades usadas en la compra-venta subestima la relación que muestra este indicador, debido a que "infla" el denominador.

³ Al respecto, véase *Anuario Estadístico 2010*, Ciudad de Buenos Aires, p. 301.

Los resultados de la evolución de este indicador resultan elocuentes: a partir del año 2005, toda vez que la relación entre lo que se construye y lo que se vende en la Ciudad de Buenos Aires subió considerablemente. Esto significa que el *boom* que verificó la construcción desde entonces, no tuvo su correlato en el mercado de compra-venta, lo que supone que una parte de las nuevas propiedades construidas no fue absorbida por la demanda. Esta situación contrasta claramente con lo sucedido durante los años noventa, cuando el auge de la construcción estuvo acompañado por el dinamismo en la escrituración. No obstante, la relación entre la construcción y la compra-venta de inmuebles en el último año de la serie (que abarca los períodos 2009 y 2010, correspondientemente), muestra una abrupta disminución de dicho indicador, asociado al derrumbe de la actividad de la construcción en la Ciudad conjuntamente con una suba en la cantidad de escrituras (Gráfico 4).

GRÁFICO 4

RELACIÓN ENTRE LA SUPERFICIE SOLICITADA PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS RESIDENCIALES (UNIVIVIENDAS Y MULTIVIVIENDAS) Y LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES (ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO Y ESCRITURAS HIPOTECARIAS). BASE 1991=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1991/2010



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

Esta situación de falencia del mercado de compra-venta, explicaría el progresivo derrumbe de la construcción que aconteció a partir del segundo semestre de 2007, luego de cuatro años de subas ininterrumpidas. En tal sentido, la imposibilidad de realizar en el mercado la inversión efectuada (mediante la venta de los nuevos departamentos construidos a los precios esperados), "desalentaría" a los inversores a seguir apostando a la construcción.

Esta problemática remite, en última instancia, a las dificultades que existen actualmente para la adquisición de una vivienda a través del crédito hipotecario. Esto se ve reflejado en que, a diferencia de los años noventa, cuando las escrituras hipotecarias llegaron a ser el 25% del total

de actos notariales (lo que pone en evidencia el rol que desempeñaba el crédito dentro del mercado de la compra-venta de inmuebles); actualmente las mismas representan sólo el 6% del total. Esta situación da cuenta de que la dificultad de acceso a una vivienda constituye un problema estructural, asociado tanto a los bajos salarios relativos de una buena parte de la población en relación con el precio de las propiedades, como a las condiciones precarias de los puestos de trabajo, que ponen a los individuos por fuera de la posibilidad de acceso al sistema crediticio. A esto se suman, en los últimos tiempos, las altas tasas de interés en términos nominales asociadas al repunte del fenómeno inflacionario, que dificultan la "calificación" para la obtención de los mismos, ya que redundan en un incremento de las cuotas.

Puede señalarse entonces que uno de los más significativos problemas de vivienda en la Ciudad, y la causa del estancamiento tanto de la compra-venta de inmuebles como, consecuentemente, de la construcción de viviendas, radica en la falta de acceso al crédito hipotecario. Si bien en los últimos tiempos diversos bancos han ofrecido tasas convenientes en términos reales, así como un relajamiento de las condiciones exigidas para el acceso a los mismos, los préstamos hipotecarios no han tenido un repunte significativo en el período: entre 2003 y 2006 se produjeron persistentes caídas, en tanto que la recuperación posterior fue relativamente exigua, a raíz del incremento en los precios de las viviendas como de las tasas de interés de dichos préstamos.

CUADRO 1
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS AL SECTOR PRIVADO EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA. PROMEDIO TRIMESTRAL DEL STOCK. EN VALORES ABSOLUTOS (\$ M Y USD M) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. 2002/2011

PERÍODO	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL		PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA	
	PROMEDIO TRIMESTRAL (\$ M) ¹	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PROMEDIO TRIMESTRAL (USD M) ¹	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
2002	11.324		2.090	
2003	10.102	-10,8	20	-99
2004	8.896	-11,9	34	67,8
2005	8.647	-2,8	59	76,3
2006	9.161	5,9	89	49,5
2007	11.801	28,8	112	26,3
2008	15.965	35,3	199	77,6
2009	17.950	12,4	225	13,1
2010	18.581	3,5	218	-3,1
Semestre I 2011	21.101	16,7	206	-8,4

¹ Los promedios trimestrales se construyen en base al promedio mensual de los créditos.

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

En este contexto, en los siguientes apartados se busca aportar datos para reflexionar sobre el relativo estancamiento de los préstamos en los últimos años, analizando la posibilidad que tienen los hogares de la Ciudad de acceder actualmente a una vivienda propia a través del crédito hipotecario. En primer lugar, se analiza la relación entre el valor de la cuota de un crédito hipotecario y el precio de alquiler de un departamento de similares características en la Ciudad de Buenos Aires. En segundo lugar, se calcula el total de ingresos necesarios requeridos para cubrir la cuota mensual del crédito, respetando la relación cuota/ingreso exigida por el banco; luego, se compara la dinámica de los precios de los alquileres con la de los salarios de los trabajadores residentes en la Ciudad en los últimos años⁴.

⁴ Para estos apartados se utilizaron datos provenientes del Sistema *Buscainmueble* (valores de venta de los inmuebles y precios de los alquileres), de la Encuesta Anual de Hogares de la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (ingreso de la ocupación principal de los trabajadores asalariados de la Ciudad de Buenos Aires) y de los créditos hipotecarios existentes en el mercado que mantuvieron sus requisitos sin cambio durante el período bajo estudio (tasas, plazos y condiciones de acceso).

2. CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y ALQUILERES

Para analizar la relación entre el valor del alquiler⁵ de un departamento usado en la Ciudad y el de una cuota de un crédito hipotecario que permita la adquisición de una unidad de similares características⁶, se pusieron en juego cuatro variables, y se trabajó con escenarios alternativos diversos:

- Cantidad de ambientes del departamento usado: 1, 2 ó 3 ambientes;
- Plazo del crédito hipotecario: 120 ó 180 meses (10 ó 15 años);
- Ahorro previo disponible: Mínimo (30% del valor del inmueble) o Medio (50% del valor del inmueble);
- Cotización del dólar a la fecha⁷.

CUADRO 2

MEDIANA DEL PRECIO DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS USADOS SEGÚN PERÍODO Y CANTIDAD DE AMBIENTES Y RELACIÓN VALOR CUOTA CRÉDITO HIPOTECARIO/VALOR ALQUILER PARA ESCENARIOS PROPUESTOS Y PLAZOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE. AÑOS 2008/2010

CANTIDAD DE AMBIENTES Y PERÍODO	VALOR MEDIANO ALQUILER USADOS (\$)	RELACIÓN CUOTA- ALQUILER			
		MONTO A SOLICITAR 50%		MONTO A SOLICITAR 70%	
		VALOR CUOTA (\$) A 120 MESES	VALOR CUOTA (\$) A 180 MESES	VALOR CUOTA (\$) A 120 MESES	VALOR CUOTA (\$) A 180 MESES
1 AMBIENTE					
Octubre 2008	\$ 1.000	1,65	1,48	2,30	2,07
Octubre 2009	\$ 1.000	1,79	1,60	2,50	2,25
Octubre 2010	\$ 1.250	1,53	1,37	2,14	1,92
2 AMBIENTES					
Octubre 2008	\$ 1.200	1,58	1,42	2,22	1,99
Octubre 2009	\$ 1.300	1,65	1,49	2,31	2,08
Octubre 2010	\$ 1.500	1,64	1,48	2,30	2,07
3 AMBIENTES					
Octubre 2008	\$ 1.700	1,45	1,30	2,03	1,82
Octubre 2009	\$ 2.000	1,49	1,34	2,08	1,87
Octubre 2010	\$ 2.325	1,45	1,30	2,03	1,82

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

Nota: El monto de valor de alquiler no incluye el costo de expensas ni impuestos adicionales. Por su parte la cuota del crédito hipotecario incluye: Comisión por Otorgamiento: 1,50% sobre importe acordado, Comisión Administrativa: 3% (mensual sobre el valor de la cuota), Seguro de Vida: Bonificado en un 100% Seguro de Incendio: de acuerdo al plazo, Tasación: \$ 150 + IVA. No incluye gastos de escrituración.

⁵ Se utilizó la mediana del alquiler para evitar las dispersiones que pudieran resultar de los valores extremos.

⁶ Para valores de referencia véase el Anexo metodológico de este informe.

⁷ Promedio mensual de octubre 2008: \$ 3,23/USD; de octubre 2009: \$ 3,82/USD; y de octubre 2010: 3,95/USD.

Los resultados de la combinación de estas variables muestran que la relación más baja entre valores de alquiler y cuota de un crédito hipotecario se presenta -para todos los años estudiados- con los departamentos de 3 ambientes, para los que debe solicitarse el 50% del monto del inmueble a pagar en 180 meses; al contrario, la relación más elevada se da con las unidades de 1 ambiente para las que debe solicitarse el 70% del monto del crédito y cancelarlo en 120 meses⁸.

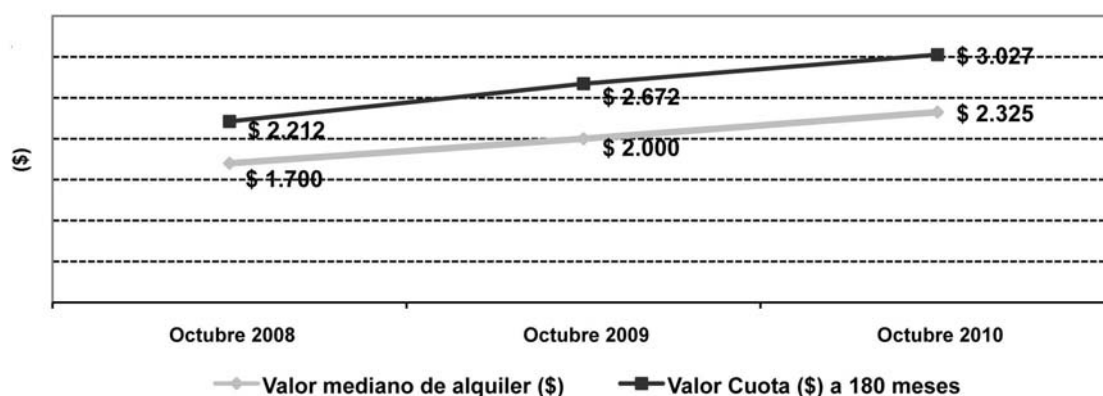
En todos los casos, la razón valor de alquiler/cuota del préstamo guarda una relación: a) inversa con el porcentaje de ahorro previo o bien, dicho de otra manera, directa con el porcentaje cubierto por el crédito; b) inversa con el tamaño de la unidad⁹, c) inversa con el plazo del crédito.

Es interesante remarcar que disponiendo de un ahorro previo del 50% del valor del inmueble, pagando un 30% más que el alquiler mensual se puede adquirir un departamento propio de 3 ambientes y pagarlo en un plazo de 15 años. Pero con un ahorro previo de solo el 30%, se necesitaría poco más de un 80% adicional al valor del alquiler en el mismo plazo para convertirse en propietario del mismo departamento.

A continuación se presenta el Gráfico 5, con el escenario más favorable para la adquisición de un departamento propio en cuotas considerando el dinero adicional necesario sobre el valor del alquiler; y el Gráfico 6 con el escenario más desfavorable.

GRÁFICO 5

ESCENARIO MÁS FAVORABLE: DEPARTAMENTO USADO DE 3 AMBIENTES. MEDIANA DEL PRECIO DE ALQUILER Y MONTO DE CUOTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO A 180 MESES CON UN AHORRO PREVIO DEL 50% DEL VALOR DE INMUEBLE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE. AÑOS 2008/2010



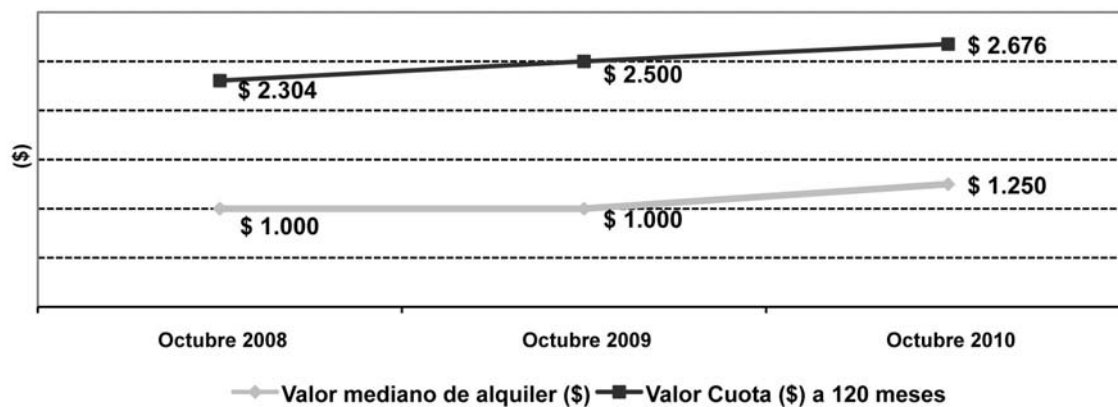
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble y del Crédito Hipotecario Ciudad Vivienda del Banco Ciudad.

⁸ Existe una excepción en Octubre 2010 con los departamentos de 2 ambientes, que podría deberse a una cuestión muestral.

⁹ Existe una excepción en Octubre 2010 con los departamentos de 2 ambientes, que podría deberse a una cuestión muestral.

GRÁFICO 6

ESCENARIO MÁS DESFAVORABLE: DEPARTAMENTO USADO DE 1 AMBIENTE. MEDIANA DEL PRECIO DE ALQUILER Y MONTO DE CUOTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO A 120 MESES CON UN AHORRO PREVIO DEL 30% DEL VALOR DEL INMUEBLE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE. AÑOS 2008/2010



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuble y del Crédito Hipotecario Ciudad Vivienda del Banco Ciudad.

3. INGRESOS NECESARIOS PARA CUBRIR EL MONTO DE LA CUOTA DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO

Para el ejercicio se trabajó con dos plazos de tiempo para cancelar el crédito (10 y 15 años) y dos opciones posibles de ahorro previo: el primero implicaría un ahorro del 50% del valor del inmueble a adquirir mientras que el segundo un 30% (mínimo necesario). A su vez, las condiciones bancarias establecen que el monto del valor de la cuota de un crédito hipotecario no puede ser mayor al 30% del ingreso neto familiar disponible; de esta forma y respetando esta proporción, se calculó el ingreso mínimo necesario según los escenarios de ahorro previo planteados y la cantidad de ambientes desde 2008 a 2010. Los resultados son los que se presentan en el Cuadro 3.

CUADRO 3
VALOR MEDIANO DE VENTA, MONTO DE LA CUOTA DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO, INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO Y CANTIDAD DE AMBIENTES DEL INMUEBLE, SEGÚN ESCENARIOS PLANTEADOS Y PLAZOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE. AÑOS 2008/2010

CANTIDAD DE AMBIENTES DEPARTAMENTOS USADOS	VALOR MEDIANO DE VENTA (\$)	MONTO A SOLICITAR 50%				MONTO A SOLICITAR 70%			
		VALOR CUOTA A 120 MESES	INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO	VALOR CUOTA A 180 MESES	INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO	VALOR CUOTA A 120 MESES	INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO	VALOR CUOTA A 180 MESES	INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO
1 Ambiente									
Octubre 2008	\$ 190.086	\$ 1.646	\$ 5.485	\$ 1.479	\$ 4.930	\$ 2.304	\$ 7.679	\$ 2.071	\$ 6.902
Octubre 2009	\$ 206.280	\$ 1.786	\$ 5.953	\$ 1.605	\$ 5.350	\$ 2.500	\$ 8.334	\$ 2.247	\$ 7.490
Octubre 2010	\$ 220.805	\$ 1.912	\$ 6.372	\$ 1.718	\$ 5.727	\$ 2.676	\$ 8.921	\$ 2.405	\$ 8.017
2 Ambiente									
Octubre 2008	\$ 219.640	\$ 1.901	\$ 6.338	\$ 1.709	\$ 5.696	\$ 2.662	\$ 8.873	\$ 2.392	\$ 7.975
Octubre 2009	\$ 248.300	\$ 2.150	\$ 7.165	\$ 1.932	\$ 6.440	\$ 3.009	\$ 10.031	\$ 2.705	\$ 9.016
Octubre 2010	\$ 284.400	\$ 2.462	\$ 8.207	\$ 2.213	\$ 7.376	\$ 3.447	\$ 11.490	\$ 3.098	\$ 10.326
3 Ambiente									
Octubre 2008	\$ 284.240	\$ 2.461	\$ 8.202	\$ 2.212	\$ 7.372	\$ 3.445	\$ 11.483	\$ 3.096	\$ 10.321
Octubre 2009	\$ 343.418	\$ 2.973	\$ 9.910	\$ 2.672	\$ 8.907	\$ 4.162	\$ 13.874	\$ 3.741	\$ 12.469
Octubre 2010	\$ 389.075	\$ 3.368	\$ 11.228	\$ 3.027	\$ 10.091	\$ 4.716	\$ 15.719	\$ 4.238	\$ 14.127

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GGBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble y del Crédito Hipotecario Ciudad Vivienda del Banco Ciudad.

Del cuadro anterior se desprende que en 2010, aún disponiendo de un ahorro previo equivalente al 50% del valor de inmueble, se requería como mínimo un ingreso familiar mensual de \$ 5.727 para adquirir un departamento usado de un ambiente con un crédito a 15 años. Se trata de una unidad cuya comodidad es más adecuada para una persona que para una pareja¹⁰ o una familia. En la Ciudad de Buenos Aires, solamente los varones asalariados registrados (con descuento jubilatorio) que desempeñan tareas profesionales y que en 2010 representaban el 10,5% de los asalariados registrados, percibían en promedio un ingreso de \$ 5.786, que le permitiría afrontar el costo de una cuota de dichas características (Cuadro 3). En el caso de que se necesitara financiar el 70% del valor del departamento de un ambiente, el ingreso familiar requerido ascendía a \$ 8.000 con igual plazo de restitución del crédito y a \$ 8.900 a 10 años. En este caso, aún contando con dos sueldos de asalariados con descuento jubilatorio en la familia, cada ingreso necesario era superior al promedio que obtenían, en este período, los asalariados registrados de la Ciudad, que se ubicaba en \$ 3.530 (Cuadro 4).

CUADRO 4
INGRESO PROMEDIO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL DE LOS ASALARIADOS PERCEPTORES CON DESCUENTO JUBILATORIO SEGÚN CALIFICACIÓN OCUPACIONAL POR SEXO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2010

CALIFICACIÓN OCUPACIONAL	INGRESO PROMEDIO EN LA OCUPACIÓN PRINCIPAL		
	VARONES	MUJERES	TOTAL
Calificación ocupacional			
Profesional	\$ 5.786	\$ 4.732	\$ 5.296
Técnico	\$ 3.919	\$ 3.377	\$ 3.623
Operativo	\$ 3.166	\$ 3.092	\$ 3.134
No calificado	\$ 2.513	\$ 2.209	\$ 2.347
No bien especificada	\$ 3.534	\$ 2.627	\$ 3.271
Total	\$ 3.755	\$ 3.293	\$ 3.530

Nota: Se excluye a la población que no sabe o no contesta calificación ocupacional.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares (DGEyC-GCBA) Onda 2010.

En el otro extremo, para un departamento de 3 ambientes, que por sus dimensiones es más adecuado para una familia con uno o dos hijos (y como máximo podría albergar a seis integrantes sin que estuvieran en situación de hacinamiento) se requería un ingreso familiar mínimo de casi \$ 10.100 (50% de ahorro previo y crédito a 15 años) o de \$ 15.700 (30% de ahorro previo y crédito a 10 años). Esto significa que cada cónyuge debía aportar, en promedio, poco más de \$ 7.800 o, si hubiera un hijo que funcionara como tercer aportante, se necesitaban tres ingresos por encima de los \$ 5.200. Cabe decir que en la Ciudad de Buenos Aires, en el año 2010, los ingresos superiores a los \$ 5.000 se encontraban en el 5° quintil de ingresos (20% más rico) de los asalariados con descuento jubilatorio (Cuadro 5). En otras palabras, para el mejor escenario se necesitaban 2 ingresos por familia superiores a los \$ 5.000 y en el peor escenario (financiamiento necesario del 70% del valor del inmueble a 10 años) eran necesarios 3 sueldos por familia de más de \$ 5.000 para poder afrontar el costo de una cuota que permitiera adquirir un departamento de 3 ambientes, si se contaba con el 30% del valor del inmueble en forma de ahorro previo (USD 29.550).

¹⁰ Aunque cabe resaltar que un monoambiente puede ser habitado por hasta dos personas sin ello conllevar una situación de hacinamiento.

CUADRO 5
ASALARIADOS PERCEPTORES CON DESCUENTO JUBILATORIO SEGÚN QUINTILES DE INGRESO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL. INGRESO PROMEDIO, MÍNIMO Y MÁXIMO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2010

QUINTILES PARA ASALARIADOS CON DESCUENTO JUBILATORIO	INGRESO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL		
	PROMEDIO	MÍNIMO	MÁXIMO
1º	\$ 1.417	\$ 100	\$ 2.000
2º	\$ 2.212	\$ 2.000	\$ 2.500
3º	\$ 2.895	\$ 2.500	\$ 3.300
4º	\$ 4.019	\$ 3.300	\$ 5.000
5º	\$ 7.110	\$ 5.000	\$ 55.000
Total Ciudad de Buenos Aires	\$ 3.530		

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares (DGEyC-GCBA) Onda 2010.

4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES Y DE LOS SALARIOS DE LOS TRABAJADORES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

A continuación, se analizará la dinámica de la evolución del precio de los alquileres de los inmuebles ubicados en la Ciudad de Buenos Aires en comparación con la marcha de los salarios de los trabajadores de la Ciudad, según el sector de actividad en el que desarrollan sus tareas y su condición de registro (descuento o aporte jubilatorio). Para este ejercicio, se adoptó nuevamente como medidas resumen tanto la mediana del precio de los departamentos usados (2 ambientes) como de los salarios para evitar las dispersiones que pudieran resultar de los valores extremos.

CUADRO 6

EVOLUCIÓN DE LA MEDIANA DEL INGRESO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL DE LOS ASALARIADOS PERCEPTORES SEGÚN CONDICIÓN DE REGISTRO Y SECTOR DE ACTIVIDAD Y DE LOS PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS USADOS DE 2 AMBIENTES (BASE 2008=100). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2008/2010

PERÍODO	TOTAL ASALARIADOS	TOTAL ESTATALES	INGRESO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL				VALOR ALQUILER DEPARTAMENTO USADO (2 AMBIENTES).
			TOTAL PRIVADOS	SÓLO CON DESCUENTO	SÓLO CON APOORTE	SIN DESCUENTO NI APOORTE	
2008	100	100	100	100	100	100	100
2009	111	120	119	115	125	111	108
2010	144	160	149	146	125	133	125

Nota: La comparación del período es aproximada, dado que mientras la EAH releva datos durante los meses de octubre, noviembre y diciembre, los del Sistema *Buscainmueble* corresponden al mes de octubre de cada año. Se excluye servicio doméstico asalariado y a los asalariados que no saben o no contestan descuento/aporte jubilatorio.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y de la Encuesta Anual de Hogares (DGEYC-GCBA) Ondas 2008/2010.

Como se observa en el Cuadro 6, si se toma desde el año 2008 hasta el 2010 el salario mediano creció un 44% para el conjunto de los asalariados residentes en la Ciudad de Buenos Aires, siendo el del sector público el que mostró una mejor *performance*, con un incrementó total del 60%.

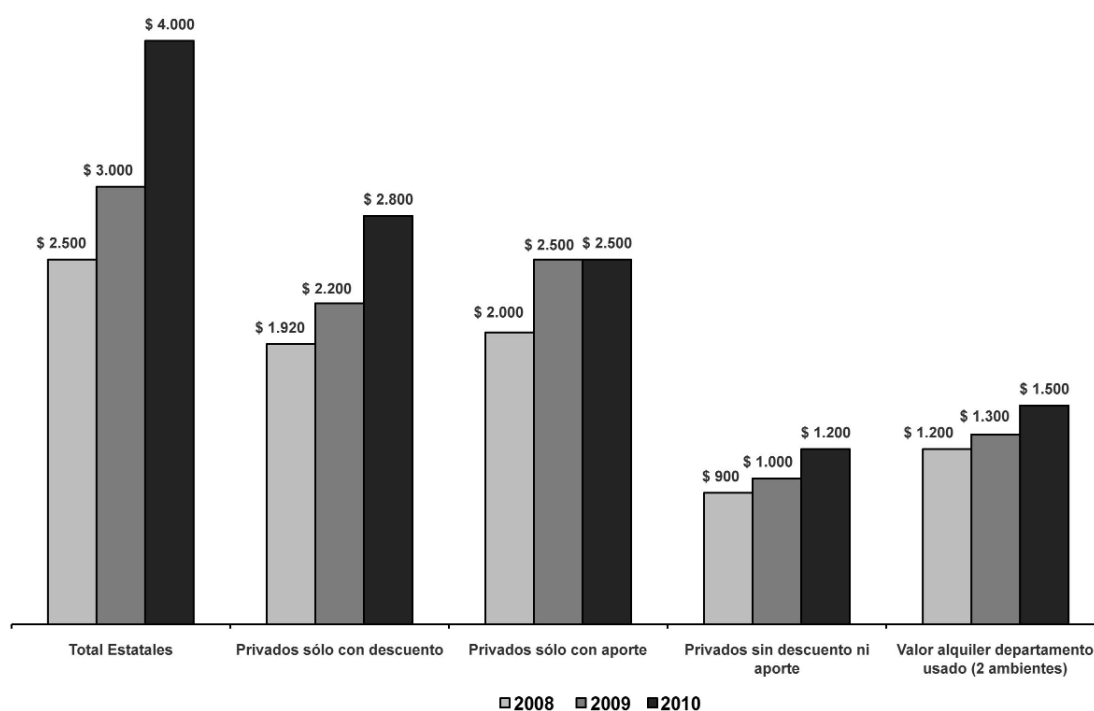
Por su parte, la mediana de los alquileres aumentó solo 25%, casi la mitad del salario mediano. Esta evolución de los alquileres por debajo del nivel general de precios de la economía pudo deberse a un aumento en el *stock* de unidades en alquiler en el período 2008-2009, debido a que muchas propiedades nuevas no pudieron venderse y comenzaron a ofertarse para su

alquiler, con la consecuente contención en la suba de precios de las locaciones¹¹. En tal sentido, resulta significativo que mientras que en 2008 y 2009 más de la quinta parte de los departamentos ofrecidos en alquiler fueron a estrenar, en 2007 los mismos representaban solamente 10% de la oferta.

Durante todo el período de estudio, los distintos tipos de asalariados percibieron cada año aumentos más significativos que los computados por los precios de los alquileres¹². Al estudiar la dinámica por sector, se desprende que los menores aumentos los obtuvieron los asalariados del sector privado que no tienen descuento jubilatorio ni aporte y los que aportan por sí mismos. Los primeros, a su vez, partieron del ingreso nominal más bajo (\$ 900) y en ningún año los salarios de este sector fueron mayores que los precios de los alquileres (Gráfico 7), requiriéndose más de un ingreso para afrontar el costo de un alquiler. Al contrario, tanto los trabajadores registrados del sector privado como los asalariados del sector público percibieron ingresos cuya mediana se encuentra por encima del valor de alquiler de un departamento de dos ambientes usado.

GRÁFICO 7

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIANO DE ALQUILER DE LOS DEPARTAMENTOS USADOS DE 2 AMBIENTES Y DEL INGRESO MEDIANO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ASALARIADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2008/2010



Nota: La comparación del período es aproximada, dado que mientras la Encuesta Anual de Hogares releva datos durante octubre, noviembre y diciembre, los del Sistema *Buscainmueble* corresponden a octubre de cada año.

Se excluye servicio doméstico asalariado y a los asalariados que no saben o no contestan descuento/aporte jubilatorio

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y de la Encuesta Anual de Hogares (DGEYC-GCBA) Ondas 2008/2010

¹¹ Para más información, véase el informe de resultados N° 431 *Mercado inmobiliario, situación habitacional y demanda potencial de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires*, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2010, disponible en http://estatico.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/431_credito_hipotecario.pdf.

¹² Con excepción de los asalariados del sector privado que aportan por sí mismos. Éstos últimos, durante el período 2009-2010 no observaron variación de su salario mediano, pero sí de su salario promedio, que aumentó un 42% frente a un 26% de incremento medio del precio de los alquileres de los departamentos usados de 2 ambientes.

Al calcular la parte del sueldo que se debería destinar al pago de un alquiler, se observa un descenso sostenido en la proporción durante todo el período. Por ejemplo, mientras que en el año 2008 un trabajador del sector privado con descuento jubilatorio debía destinar un 63% de su sueldo al pago del alquiler, en el año 2010 ese porcentaje disminuyó, ubicándose en 54%. La misma situación se desprende del análisis del conjunto de los asalariados, sin distinción del sector (Cuadro 7). En particular y como ya se mencionó, los trabajadores sin aporte ni descuento jubilatorio necesitaron más de un sueldo para poder afrontar el costo de un alquiler, aunque la proporción destinada también mostró un descenso desde el año 2008 hasta el 2010.

CUADRO 7

PROPORCIÓN DEL SUELDO DESTINADO AL PAGO DE UN ALQUILER SEGÚN SECTOR Y CONDICIÓN DE REGISTRO DEL ASALARIADO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2008/2010

PERÍODO	TOTAL ASALARIADOS	TOTAL ESTATALES	PRIVADOS			
			TOTAL PRIVADOS	SÓLO CON DESCUENTO	SÓLO CON APOORTE	SIN DESCUENTO NI APOORTE
2008	0,67	0,48	0,71	0,63	0,60	1,33
2009	0,65	0,43	0,65	0,59	0,52	1,30
2010	0,58	0,38	0,60	0,54	0,60	1,25

Nota: La comparación del período es aproximada, dado que mientras la Encuesta Anual de Hogares releva datos durante octubre, noviembre y diciembre, los del Sistema *Buscainmueble* corresponden a octubre de cada año. El sueldo corresponde a la mediana del ingreso de la ocupación principal de los asalariados.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y de la Encuesta Anual de Hogares (DGEYC-GCBA) Ondas 2007-2010.

Con referencia a las restricciones de acceso al crédito hipotecario, cabe mencionar que en un trabajo anterior¹³ se realizó un ejercicio para medir la accesibilidad de los hogares de la Ciudad al crédito en el año 2008, considerando las diferentes categorías ocupacionales de la población, si eran o no propietarios y si estaban hacinados, entre otras cuestiones. Entre los principales resultados, se destaca que solo el 2% de los hogares no propietarios -que conformaban el subconjunto más numeroso entre los que necesitaban mejoras en sus condiciones de vivienda- podía acceder al crédito hipotecario. Como contrapartida, resulta significativo que la mayor posibilidad de acceso al crédito se encontraba dentro del segmento de los propietarios no hacinados, que no presentaban un déficit en su condición de vivienda. Al respecto, véase Anexo 3.

En este marco de dificultad de acceso al crédito hipotecario, sumado al mejoramiento de los niveles salariales de una parte significativa de la población con respecto a los primeros años de la posconvertibilidad y a las facilidades que en los últimos años fueron ofreciendo los bancos para fomentar el acceso a diversas líneas crediticias, se produjo un *boom* del consumo de bienes no durables y semidurables. Diversos indicadores dan cuenta de este fenómeno, entre los que se encuentra el dinamismo de las ventas en centros de compras, el notable incremento de las ventas de automóviles usados y 0 km, y la evolución de los préstamos personales, prendarios y de tarjetas de crédito. A continuación se examina el consumo de este tipo de bienes y su relación con la evolución de las líneas de crédito bancario orientadas al consumo privado, en algunos casos, a julio de 2011, privilegiando los últimos datos disponibles¹⁴.

¹³ Para más información, véase el informe de resultados N° 431 *Mercado inmobiliario, situación habitacional y demanda potencial de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires*, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2010, disponible en http://estatico.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/431_credito_hipotecario.pdf.

¹⁴ Para este objetivo se emplearon datos de la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad Automotor y de créditos prendarios (patentamientos de automóviles 0 km), del relevamiento de estacionamientos del CEDEM, de la Encuesta de Electrodomésticos y Artículos para el Hogar (venta en negocio especializados) del INDEC y de la Encuesta de Turismo Internacional (turismo emisor) también del INDEC, del Banco Central de la República Argentina (créditos bancarios orientados al consumo privado) y de distintas páginas web orientadas a la venta de automóviles 0 km, seguros automotores, televisores LCD y pasajes aéreos.

5. CONSUMO DE BIENES SEMIDURABLES, NO DURABLES Y LÍNEAS DE CRÉDITO AL CONSUMO

La conjunción entre la recuperación económica desde 2003, la imposibilidad de buena parte de la población residente en la Ciudad de Buenos Aires de adquirir un inmueble propio mediante el acceso al crédito hipotecario y la menor proporción del sueldo de los asalariados destinada al pago de los alquileres en los últimos años, ha influido positivamente en el significativo aumento del consumo de bienes semidurables y no durables durante el período de estudio. Esto se evidencia en los datos que muestran un importante incremento en las ventas de ciertos bienes, como automóviles y electrodomésticos y en el mayor movimiento turístico local y a destinos internacionales. A su vez, esta situación se vio favorecida por el aumento en los créditos bancarios orientados al consumo (en contraposición a lo ocurrido con el mercado de créditos hipotecarios), que presentan menos riesgos para los bancos debido a los menores plazos de cancelación y montos de los préstamos. Sin embargo debe recordarse que todo crédito no cancelado influye negativamente en la consideración del ingreso disponible por parte de las entidades bancarias a la hora de solicitar un crédito hipotecario.

A continuación se presentan, a modo de referencia, los datos de venta de automóviles 0 km y de electrodomésticos en locales especializados durante el período 2008/2010, y las cifras del turismo emisor del mismo período. A su vez, se indican ciertos precios y planes de financiamiento vigentes, junto con un ejercicio de comparación entre los costos y requisitos para el acceso a un automóvil 0 km y para la adquisición de un departamento mediante un crédito hipotecario. Finalmente se analiza la evolución del crédito bancario orientado al consumo.

AUTOMÓVILES 0 KM

Si se toma el caso del mercado de automóviles 0 km se advierte que, solo durante el año 2010, los patentamientos en la Ciudad de Buenos Aires registraron un aumento interanual del 28,8%. Si se analiza todo el período 2008/2010, se observa un crecimiento del 6,5%, partiendo de un muy buen año 2008 y alcanzando un nuevo record con 123.518 nuevas unidades en 2010¹⁵.

En este contexto, resulta significativo que, en el período abril-julio de 2011, el valor de la cuota de un auto 0 km de baja gama es menor a un cuarto y cercano a un quinto del correspondiente a un crédito hipotecario que permite acceder a un departamento usado de 1 ambiente (Cuadro 8).

¹⁵ Para más información, véase *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* N° 32, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Mayo 2011. Disponible en http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_032.pdf.

CUADRO 8
INMUEBLES Y AUTOMÓVILES. VALOR DE CUOTA PARA SU ADQUISICIÓN. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
ABRIL/JULIO 2011

GASTOS/CONCEPTOS	CUOTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO DEPARTAMENTO DE 1 AMBIENTE USADO	PLAN DE AHORRO VW GOL POWER FULL 1.4 3p.
Valor en \$	\$ 249.998	\$ 51.380
Valor cuota	\$ 2.852	\$ 612a
Cantidad de Cuotas	180	84
Ahorro previo necesario	30% del valor del inmueble	Sin ahorro previo necesario

Nota: a Valor cuota pura.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* de abril del 2011, del Crédito Hipotecario Ciudad Vivienda del Banco Ciudad, y del sitio web www.autosencuotas.com.ar.

Para adquirir un automóvil no se requiere ahorro previo y son menores los requisitos formales, a la vez que se paga en menos de la mitad del tiempo (7 años contra 15 años). Se advierte que tanto los inmuebles como los coches demandan costos fijos adicionales: mientras los primeros deben pagar expensas (los departamentos), impuestos como el Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL), más servicios básicos (electricidad, agua y gas), para los segundos debe tenerse en cuenta el costo mensual del pago de patente, seguro y, probablemente, un adicional por estacionamiento, cuya suma casi duplica el valor de la cuota inicial (Cuadro 9). De todas formas, incluso si se toman en cuenta todos esos gastos de cuota y mantenimiento (que son proporcionalmente mayores en el caso de los vehículos), la compra de un automóvil resulta menos onerosa mensualmente que la de un inmueble (\$ 1.743 contra \$ 2.852 en el ejemplo).

CUADRO 9
AUTOMÓVILES 0 KM. GASTOS FIJOS MENSUALES. CIUDAD DE BUENOS AIRES. JULIO 2011

GASTOS FIJOS	COSTO MENSUAL
Seguro automotor Gol Power Full 1.4 3p.	\$499
Patente Gol Power Full 1.4 3p.	\$147
Estacionamiento (opcional)	\$485

Nota: El seguro automotor corresponde a Seguro contra Todo Riesgo con franquicia del 1% C/Recuperador | Ag Pack Cdo | c/Recuperador Vehicular Capital Asegurable Inicial: \$50.600.

Nota 2: El valor de estacionamiento es aproximado debido a que el relevamiento del que surge se realiza sobre ejes comerciales de la Ciudad de Buenos Aires y corresponde al mes de Abril 2011.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del sitio www.lacaja.com.ar y relevamiento propio de estacionamientos en ejes comerciales.

Es interesante remarcar la brecha en la relación existente entre los salarios vigentes, el valor actual de una cuota para la adquisición de un automóvil y la cuota de un crédito hipotecario. Mientras que el valor de una cuota para acceder a un 0 km representa el 16,2% del ingreso promedio de los asalariados con descuento jubilatorio residentes en la Ciudad de Buenos Aires en abril de 2011¹⁶ (\$ 3.777), la de un crédito hipotecario representa el 75,5% del mismo, muy superior a la relación cuota/ingreso exigida por los bancos.

¹⁶ Salario actualizado en base al índice de salarios el INDEC correspondiente a los registrados privados.

PASAJES AÉREOS, ELECTRODOMÉSTICOS Y LÍNEAS DE CRÉDITO AL CONSUMO

El movimiento turístico nacional ha presentado un importante crecimiento en los últimos años, como lo demuestra el aumento del tráfico a los distintos destinos turísticos, tanto nacionales como internacionales. Esta dinámica ha sido favorecida por las líneas de crédito al consumo existentes, siendo la venta de pasajes aéreos una de las categorías más promocionadas por las tarjetas de crédito.

Si bien no se cuenta con datos específicos sobre la actividad turística de los residentes en la Ciudad de Buenos Aires, es importante remarcar que según la serie histórica construida por el CEDEM en base a datos de la Encuesta de Turismo Internacional del INDEC en el primer trimestre del 2011 y en números absolutos, la cantidad de turistas nacionales que salieron del país registró los valores más altos de la última década, considerando incluso al año 2001¹⁷. Si se toma en consideración el período 2008/2010, se observa que el turismo emisor, esto es, la cantidad de turistas nacionales que salieron del país, tuvo un crecimiento del 30%.

En el Cuadro 10 se presentan ejemplos de precios, formas de financiamiento y costo mensual de algunos de los principales destinos internacionales elegidos por los turistas argentinos.

CUADRO 10
PASAJES AÉREOS Y LCD. PRECIOS Y PLANES DE CUOTAS VIGENTES. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
JULIO 2011

BIENES DE CONSUMO	PRECIO	CUOTAS	COSTO MENSUAL EN \$
Pasajes aéreos			
México	desde U\$D 999	Hasta 18 cuotas	desde \$ 231
Miami	desde U\$D 699	Hasta 24 cuotas	desde \$ 121
Madrid	desde U\$D 899	Hasta 24 cuotas	desde \$ 156
Electrodomésticos			
LCD 32"	desde \$ 2700	Desde 12 a 24 cuotas	desde \$ 113

Nota: Los planes en cuotas varían según las distintas tarjetas de crédito con las que operan cada empresa de turismo.

Nota 2: Cotización del dólar promedio Julio 2011: \$ 4,16.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), en base a relevamiento de sitios web www.aerolineas.com.ar, www.despegar.com, www.garbarino.com.ar y www.fravega.com.

Por su parte, las ventas de Electrodomésticos y Artículos para el Hogar en la Ciudad de Buenos Aires crecieron un 55,6% en valores corrientes y 39% en valores constantes en el período 2008/2010, según datos publicados por INDEC en la encuesta a comercios especializados.

Durante 2011, disminuyeron la cantidad de cuotas disponibles en los planes de pago con tarjetas de crédito; sin embargo se recuerda que durante el año 2010 los electrodomésticos, principalmente los televisores LCD, tuvieron importantes descuentos y planes de pago de hasta 50 cuotas sin interés.

Para finalizar es necesario remarcar la notable evolución que ha tenido el crédito bancario orientado al consumo (prendarios, personales y con tarjetas) entre 2008/2010, especialmente para bienes semidurables y no durables como los analizados más arriba. A modo de referencia, el *stock* de todos los préstamos en pesos otorgados por el sistema bancario nacional al sector privado

¹⁷ Para más información, véase "Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires" N° 33, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2011. Disponible en:

http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_033.pdf.

aumentó 40,7% en el período 2008/2010, siendo el financiamiento con tarjetas de crédito el de mayor importancia, con un crecimiento muy superior al del conjunto anterior, de 66,5%¹⁸.

En suma, y a modo de síntesis, puede sostenerse que, ante la imposibilidad de concretar el acceso a la vivienda propia, y ante la menor proporción que ha tenido el alquiler dentro del salario, diversas capas de población de ingresos medios optaron, en los últimos años, por un consumo de bienes semidurables y no durables, situación que en parte explica el actual *boom* de la venta de automóviles así como de venta de electrodomésticos.

En este contexto, a continuación se describe la oferta de unidades residenciales en venta en la Ciudad de Buenos Aires en abril de 2011, analizando su evolución en los últimos dos años, su vinculación con la dinámica de la construcción, y la relación entre la evolución de los precios de las propiedades en comparación con los salarios.

¹⁸ Para más información, véase "Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires" N° 32, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Mayo 2011. Disponible en http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_032.pdf.

6. CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE INMUEBLES EN VENTA Y ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

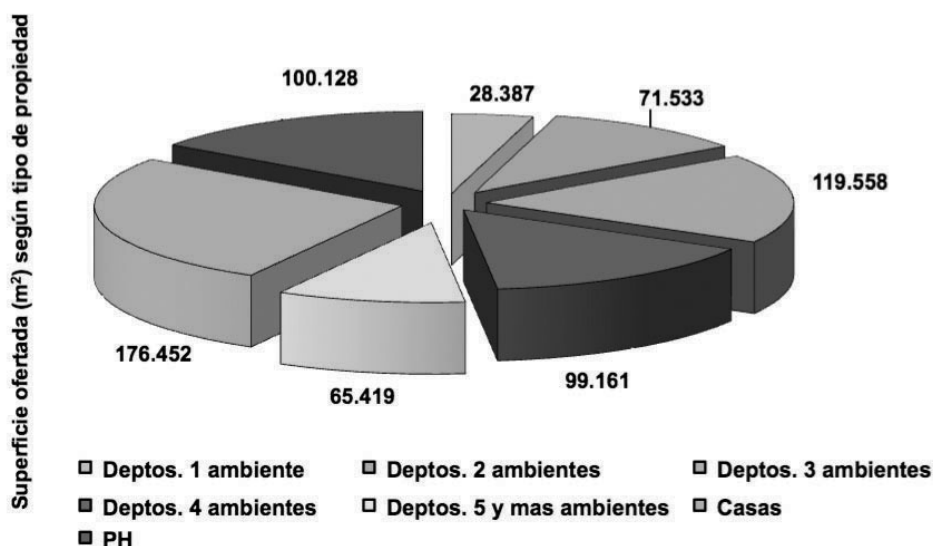
UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA

En la segunda quincena de abril de 2011 se publicaron para la venta en la Ciudad de Buenos Aires un total de 7.202 unidades residenciales entre departamentos, casas¹⁹ y PH., cuyo equivalente en superficie fue de 660.638 m². por un monto total que superó los USD 1.100M. El mayor volumen de superficie ofertada corresponde a las casas, en virtud de su gran tamaño promedio, pero el mercado más grande tanto por superficie como por cantidad de unidades en venta es el de departamentos de tres ambientes (Gráfico 8).

GRÁFICO 8

MERCADO INMOBILIARIO. UNIDADES EN VENTA POR TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



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

Analizando por zonas la superficie de las unidades en venta, el *Eje Norte Tradicional* es el que mayor extensión posee, englobando 20,2% del total, seguido del *Eje Sur* con 18% y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* con 17,1%. De esta manera, en éstas, conformadas por 16 barrios, se encuentra el 55% de la oferta de superficie en venta de la Ciudad. Es en tal sentido que puede sostenerse que la concentración de la construcción en muy pocas áreas de la Ciudad tiene su correlato en la oferta de unidades residenciales en venta. Cabe acotar que el *Eje Norte Tradicional*, el *Borde del Eje Norte*, el *Eje Sur*, la *Zona Central de Negocios* y la *Zona Histórica* son las únicas que presentan oferta en todos los rubros.

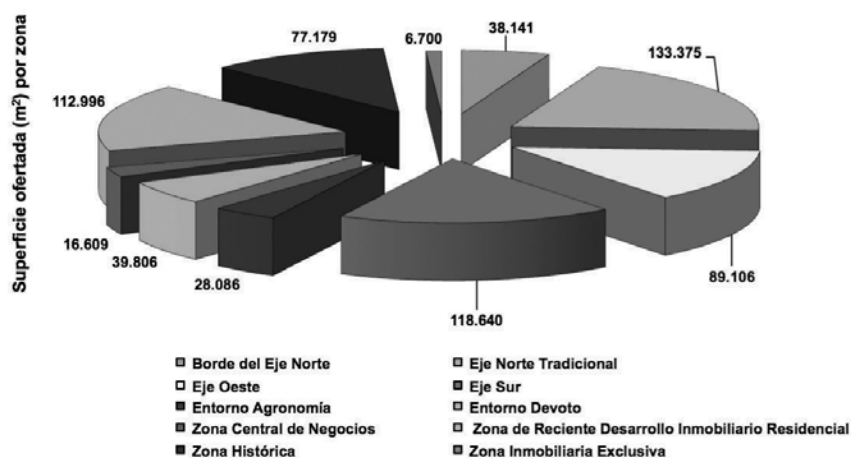
Por otro lado, en algunas zonas hay un barrio cuya oferta predomina, en particular en las de mayor superficie en venta. Esto sucede en el *Eje Norte Tradicional*, en el cual más de la mitad de la extensión se encuentra en Palermo, que es además el barrio de mayor oferta de la Ciudad. En el *Eje Sur* se concentra el 37% de la oferta en Barracas. De modo similar, en la *Zona Histórica*, el 40,7% de la superficie se concentra en Balvanera y, en el Eje Oeste, en menor medida, en Flores. Distinto es el caso de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*: si bien es la tercera en superficie ofrecida en la Ciudad, allí la disponibilidad se distribuye en forma pareja en cuatro de sus barrios, quedando relegado Villa Pueyrredón.

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

En contraposición, entre las zonas más marginales del mercado se encuentran el *Borde del Eje Norte*, el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto*, todas netamente residenciales (conformadas en conjunto por 16 barrios). Entre todas suman tan solo el 16,1% del total de la oferta en la Ciudad. Las zonas de menor oferta son la Central de Negocios y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, ambas por ser más comerciales y de oficinas que residenciales (Gráfico 9).

GRÁFICO 9

MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA EN VENTA POR ZONAS INMOBILIARIAS (M²). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



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

¹⁹ Debido al tamaño de la oferta, el rubro casas no se analiza separando unidades a estrenar de usadas.

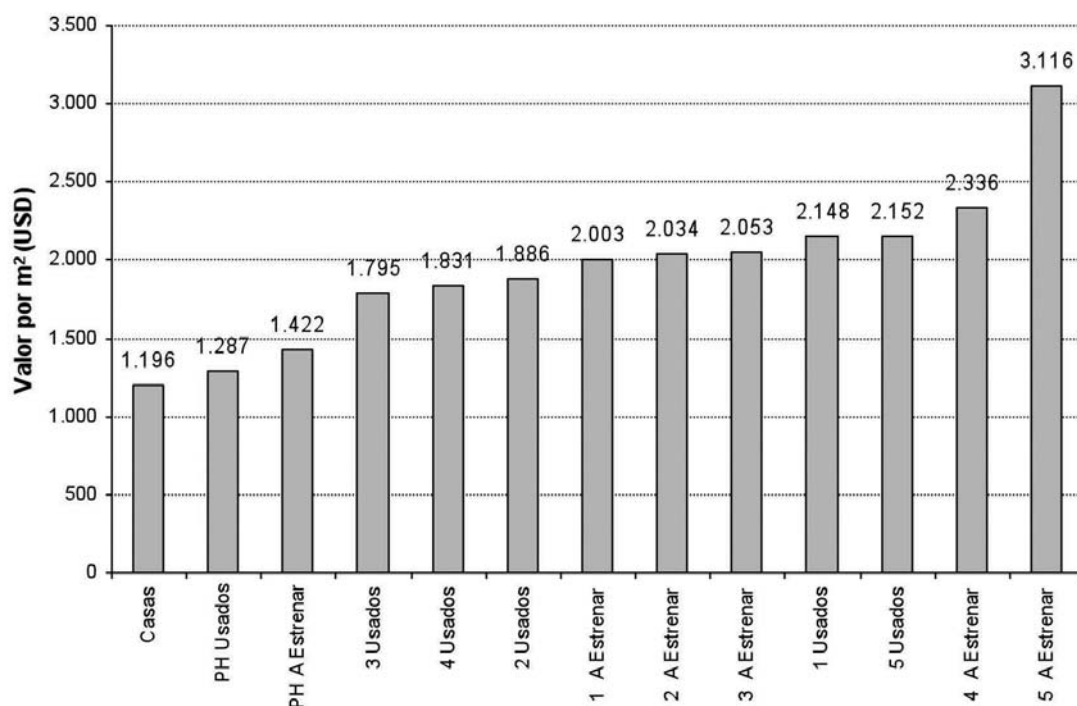
Por último, sobre la cantidad total de superficie residencial de la Ciudad, el único rubro donde la oferta se reparte de forma pareja es en departamentos de dos ambientes: 53,7% a estrenar contra 46,3% usados. Dicho segmento representa con respecto a la Ciudad el 10,8% de la oferta total y es junto con los departamentos de un ambiente uno de los dos rubros que presentan mayor superficie a estrenar que usados. En los departamentos de tres, cuatro, cinco ambientes y más y PH, es mayor el porcentaje de unidades usadas.

VALOR PROMEDIO DEL M² DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA

Analizando el precio promedio del m², en la segunda quincena de abril, el valor más bajo fue el de las casas (USD 1.196 por m²) y el más elevado el de los departamentos de 5 ambientes a estrenar (USD 3.116 por m²). A excepción de los departamentos de un ambiente, en todos los rubros el m² es mas caro en las propiedades a estrenar.

GRÁFICO 10

MERCADO INMOBILIARIO. VALOR DEL M² (USD) POR RUBRO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



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

En los departamentos de un ambiente a estrenar, el precio por m² fue durante abril de 2011 de USD 2.003. Todos los barrios del *Eje Norte Tradicional* y Almagro exhiben valores más elevados, en tanto, los del *Eje Sur* poseen los más bajos. Por el lado de los departamentos de un ambiente usados, el precio promedio de la Ciudad fue de USD 2.148 m², con valores extremos en los barrios del *Eje Norte Tradicional*, que superan los USD 2.700, y en los de la *Zona Histórica*, donde ronda los USD 1.800 (Anexo 4).

En lo que respecta a las unidades de dos ambientes, el valor por m² promedio de la Ciudad fue de USD 2.034 para las a estrenar y de USD 1.886 para las usadas. En las primeras, los barrios del *Eje Norte Tradicional* y del *Borde del Eje Norte* junto a Almagro superan la media ciudadana, y en

el *Eje Oeste* tienen el costo más bajo (USD 1.445). En las usadas, los barrios del *Eje Norte Tradicional* y del *Borde del Eje Norte* sumados a los de la *Zona Central de Negocios*, *Caballito* y *Villa Urquiza* superan el promedio de la Ciudad, encontrándose los menores valores en los ejes *Oeste* y *Sur*.

En las unidades de tres ambientes, el valor del m² a estrenar cotizó en la segunda quincena de abril de 2011 USD 2.053. Una vez más, hay diferencia entre esta media y los valores correspondientes al *Eje Norte Tradicional*, la *Zona Central de Negocios* y *Villa Urquiza*, donde el m² supera los USD 2.300 y los USD 2.100 en las zonas y el barrio mencionados, respectivamente, hallándose en los barrios del *Eje Oeste* la *Zona Histórica* los menores valores. En los departamentos de tres ambientes usados el valor del m² fue de USD 1.795. Una vez más los barrios del *Eje Norte Tradicional*, del *Borde del Eje Norte*, la *Zona Central de Negocios* y *Villa Urquiza* superan el promedio de la Ciudad, todos con valores entre USD 1.843 y USD 2.382 el m². En los barrios del *Eje Oeste* y el *Eje Sur* (excepto *Barracas*), en cambio, los importes rozan los USD 1.300.

En los departamentos de 4 ambientes, el costo del m² fue de USD 2.336 a estrenar y USD 1.831 usados. En los primeros este valor fue más elevado en el *Eje Norte Tradicional* y más bajo en el *Eje Oeste*. En los usados también en el *Eje Norte Tradicional*, el *Borde del Eje Norte*, la *Zona Central de Negocios* y *Villa Urquiza* el valor del m² es mayor que el promedio de la Ciudad; en tanto que el *Eje Sur* tiene el precio más bajo. En cuanto a los departamentos de cinco ambientes, el mercado a estrenar de este segmento es pequeño y ostenta el precio por m² más caro de la Ciudad: USD 3.116. Los usados de este segmento tienen un costo del m² de USD 2.152 con precios superiores en el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Central de Negocios*.

Con respecto a las casas, ostentan el valor del m² más bajo del mercado (USD 1.196). Salvo en la *Zona Histórica* y en los ejes *Oeste* y *Sur*, en el resto de las zonas esta media es superada por valores de entre USD 2.509 m² en el *Eje Norte Tradicional* y USD 1.261 m² en el *Entorno Devoto*. Un esquema parecido se aprecia en los PH. a estrenar. En este segmento, el precio del m² promedio de la Ciudad fue de USD 1.422, valor superado en todas las zonas excepto en el *Entorno Devoto* y en los ejes *Oeste* y *Sur*. Por último, el precio del m² de los PH usados fue de USD 1.287, luego de las casas, el más bajo del mercado. En este segmento, en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Norte Tradicional* el precio del m² se eleva por encima de la media ciudadana.

En suma, en los departamentos a estrenar de dos, tres, cuatro y cinco y más ambientes, casas y PH, la Ciudad presenta valores por m² ostensiblemente más elevados que los usados correspondientes; mientras que, sólo en los de un ambiente, es más caro el m² de las unidades usadas. A su vez, en todos los rubros, estos precios pueden agruparse en tres franjas, en consonancia con sus respectivos barrios. Los del *Eje Norte Tradicional* y los del *Borde del Eje Norte*, ocasionalmente junto a *Retiro*, *Villa Urquiza*, *Almagro* y *Caballito*, representan el segmento más caro; en el medio se encuentran repetidamente barrios de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, *Barracas* y, en este período relevado, *Villa Santa Rita*²⁰, donde los valores del m² son los más cercanos al promedio de la Ciudad y finalmente el enorme conjunto de barrios en los que el precio cae por debajo de la media de la Ciudad, reflejando la menor dinámica y desarrollo del mercado.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M²

Entre abril de 2010 y abril de 2011, la evolución del precio por m² de las unidades residenciales tuvo, en todos los segmentos, variaciones positivas que, en la gran mayoría de los casos, estuvieron por encima de las verificadas entre abril de 2009 e igual período de 2010.

²⁰ Se trata de 25 departamentos de un mismo edificio.

El precio por m² de los departamentos de un ambiente a estrenar para el total de la Ciudad acumuló, entre abril de 2010 e igual período de 2011, un crecimiento de 11,7%, superior al evidenciado en el período abril 2009-abril 2010, que había sido de 4,9% (Cuadro 11). Recoleta, Almagro, Caballito y Palermo fueron los barrios donde el aumento del costo por m² fue superior a la media de la Ciudad, entre 14,2% y 13,1%.

CUADRO 11

MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS, CASAS Y PH A ESTRENAR Y USADOS EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), Y EVOLUCIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2009, ABRIL 2010 Y ABRIL 2011

TIPO DE PROPIEDAD	2009	2010	2011	VARIACIÓN 2010-2011
1 A Estrenar	1.710	1.794	2.003	11,70%
1 Usados	1.849	1.839	2.148	16,80%
2 A Estrenar	1.755	1.899	2.034	7,10%
2 Usados	1.632	1.704	1.886	10,70%
3 A Estrenar	1.769	1.952	2.053	5,10%
3 Usados	1.500	1.555	1.795	15,40%
4 A Estrenar	1.804	2.084	2.336	12,10%
4 Usados	1.533	1.647	1.831	11,20%
5 A Estrenar	1.702	2.173	3.116	43,40%
5 Usados	1.666	1.920	2.152	12,00%
Casas	1.045	1.065	1.196	12,20%
PH A Estrenar	1.199	1.296	1.422	9,70%
PH Usados	1.062	1.150	1.287	11,90%

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

Por el lado de la variación interanual del valor por m² para los departamentos de un ambiente usados, la media en la Ciudad creció 16,8%, un aumento significativo teniendo en cuenta que el mismo valor había caído 0,5% entre abril 2009-abril 2010. A nivel barrial, en este período el mayor incremento se dio en Recoleta (35,3%).

Continuando con la variación entre abril de 2010 y abril de 2011 del precio por m² de los departamentos de dos ambientes a estrenar, la media porteña creció 7,1%, un poco menor a la suba de 8,2% del período 2009-2010. Los barrios con las expansiones más significativas fueron Núñez (22,2%) y Almagro (15%), mientras que en Flores este valor cayó (6,1%) como también en Barracas (1,2%).

En relación a los departamentos de dos ambientes usados, la variación interanual en abril 2011 del precio promedio del m² arroja un aumento para la Ciudad de 10,7%, más del doble del 4,4% percibido entre abril de 2009 y abril de 2010. Entre los barrios, contrasta el aumento de 21,2% del m² en Caballito y la caída de 23,9% en La Boca, en tanto en el resto creció entre 3,4% y 14,6%.

En departamentos de tres ambientes a estrenar, entre abril de 2010-abril de 2011 el precio del m² promedio de la Ciudad creció 5,1%, un poco menos de la mitad que el aumento de abril de 2009-abril de 2010. En Villa Urquiza el incremento alcanzó 17,8% mientras que Recoleta fue su contraparte con una caída de 15,2%

En los departamentos de tres ambientes usados, el precio promedio por m² creció 15,4% con respecto a abril del año pasado, aumento que entre abril de 2009 y abril de 2010 había sido mucho menor (3,7%). La mayoría de los barrios evidenciaron incrementos cercanos al promedio de la Ciudad, a excepción de Núñez donde el valor creció 34,4% -antes había caído 7,6% entre abril de 2009-abril de 2010-, y San Nicolás donde cayó 0,8%.

Pasando a los departamentos de cuatro ambientes a estrenar²¹, entre abril de 2010 y abril de 2011 el costo del m² promedio de la Ciudad creció 12,1%, -el aumento entre abril de 2009 y abril de 2010 había sido de 15,5%-. En Belgrano, único barrio del que se disponen registros, el m² cayó 4,8%. Por el lado de los departamentos de cuatro ambientes usados, el valor del m² promedio de la Ciudad creció con respecto a abril de 2010 11,2% -7,4% fue el aumento abril 2009-abril 2010-. En este segmento se destaca el aumento del costo por m² de 23,7% en Almagro y el de 15% en Caballito, en tanto que en Villa Lugano este valor cayó 3,1%.

El último segmento de departamentos corresponde a los de cinco y más ambientes. Con respecto a los nuevos²², los cuales son pocos, entre abril de 2010 y abril de 2011 el valor medio del m² de la Ciudad creció 43,4% (el incremento de abril 2009-abril 2010 había sido de 27,7%). En relación a los usados, el valor del m² promedio de la Ciudad creció con respecto a abril de 2010 12% -15,3% de aumento entre abril 2009-abril 2010- con Belgrano ostentando el mayor aumento (23,6%).

Con respecto al rubro casas, en el período abril de 2010-abril de 2011 el costo del m² tomando el conjunto de la Ciudad creció 12,1%, muy superior al 1,9% del ciclo abril 2009-abril 2010. En este marco se destacan por el incremento del m² Barracas (22,8%) y Villa Lugano (19%) mientras que en Parque Chacabuco hubo un descenso de 4,1%.

Por último, en lo que respecta a las variaciones interanuales de los PH, en el caso de los "a estrenar"²³ el m² aumentó 9,7% entre abril de 2010 y el mismo mes de 2011 (en tanto entre abril de 2009 y abril de 2010 se había incrementado 8,1%). Por el lado de los PH usados, el costo del m² vio un aumento en el período citado de 11,9%. A nivel barrial, los mayores incrementos se dieron en Flores (25,4%) y San Cristóbal (23,3%) y se produjo un único descenso significativo en Caballito (6,6%).

En resumen, el valor del m² aumentó en casi todos los segmentos, como lo viene haciendo consistentemente desde hace más de dos años. Cabe resaltar que tanto en departamentos de uno, dos y tres ambientes como en PHs es mayor el incremento en las propiedades usadas, siendo en las de cuatro y cinco ambientes y más donde hubo mayor diferencia entre las "a estrenar" y las usadas.

A pesar del incremento en el valor del m², puede sostenerse que éste estuvo sustantivamente por debajo del aumento en los niveles de precios de la economía y, en particular, de los salarios (el ingreso medio de la ocupación principal de la población ocupada residente en la Ciudad se incrementó 33% entre el segundo trimestre de 2011 e igual período del año anterior). Incluso calculando el incremento en el valor de las propiedades en pesos (es decir, tomando en consideración el incremento del dólar), el aumento, si bien es sustantivamente mayor, resulta inferior al aumento de los salarios (oscila entre 15% y 22% para los diferentes segmentos ofrecidos en venta).

²¹ Al no tener suficientes registros, no se realiza el gráfico correspondiente a este tipo de departamentos.

²² Al no tener suficientes registros, no se realiza el gráfico de 5 ambientes a estrenar.

²³ Al no tener suficientes registros, no se realiza el gráfico de PH a estrenar.

No obstante, la dificultad estructural de acceso al crédito hipotecario analizada en la primera parte de este informe, revela que este menor incremento relativo en el precio de las propiedades no haya redundado en un aumento de la compra de inmuebles. Parte de esta explicación reside en los altos niveles inflacionarios, que afectan la tasa de interés nominal y que tornan la cuota inaccesible pese a que la tasa de interés resulta negativa en términos reales.

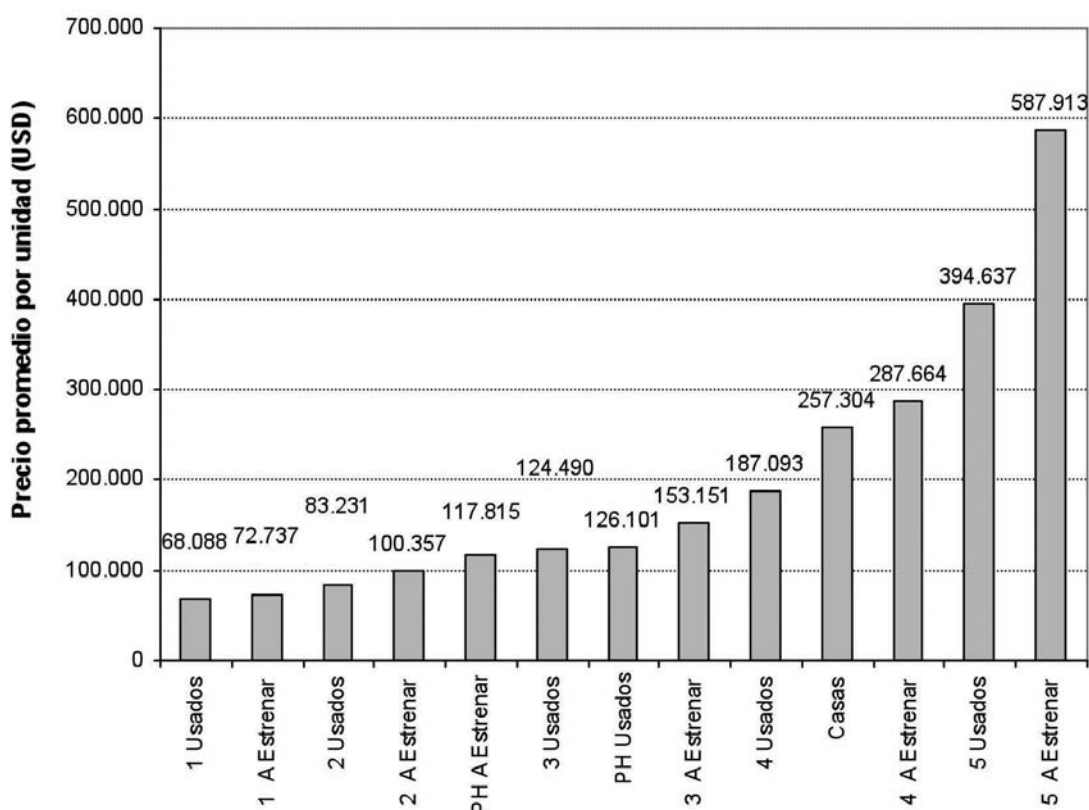
En suma, puede sostenerse que, si bien la relación entre salarios necesarios para comprar una vivienda propia se ha reducido en los últimos años, esta situación no redundó en un incremento de los créditos ni de la compra-venta de inmuebles.

PRECIO PROMEDIO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

El precio promedio de las propiedades está asociado a la superficie y al valor del m². En general, dentro de cada segmento, las unidades nuevas son más amplias que las usadas, aspecto que sumado al mayor valor del m² implica, como se vio, que sean más caras. Esto sucede en todos los rubros salvo en departamentos de un ambiente, donde el valor del m² a estrenar es más bajo que el de los usados y sin embargo son más caros los primeros por su mayor tamaño. En los PH sucede lo contrario, el m² a estrenar es más caro que el usado; sin embargo son más onerosos las unidades usadas dado que son en promedio 15 m² más grandes.

GRÁFICO 11

MERCADO INMOBILIARIO. VALOR DE LAS PROPIEDADES (USD) POR RUBRO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011



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

Concretamente, el mercado se ajusta al patrón histórico de la Ciudad, según el cual los barrios del *Eje Norte Tradicional* junto a los que presentan oferta del *Borde del Eje Norte* o la *Zona Central de Negocios* ostentan los precios más elevados en todos los segmentos. La cara opuesta son los barrios de los ejes *Sur* y *Oeste* donde las unidades son más baratas, con excepciones como Barracas, que merced a su crecimiento de los últimos años, en algunos rubros el valor de las unidades se acerca al promedio de la Ciudad. Entre éstos se hallan las propiedades que por su valor se encuentran más cerca del valor promedio de la Ciudad, como los barrios de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (Anexo 9).

TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES

En lo que respecta al tamaño promedio de las unidades, se observa que tanto para la Ciudad como para la mayoría de los barrios, las unidades a estrenar son más grandes que las usadas, excepto en PH donde son más amplias éstas últimas. (Cuadro A-III-6).

CUADRO 12

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

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

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

En pocas palabras, entre los departamentos, superan las amplitudes promedio porteñas los barrios que se encuentran en el *Eje Norte Tradicional*, excepto en los de un ambiente. Entre las casas, también los barrios del *Eje Norte Tradicional* superan la media porteña junto a La Boca, Caballito y Parque Chacabuco. Finalmente, en el rubro PH, los a estrenar son más grandes que el promedio de la Ciudad en el *Entorno Devoto*, el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Histórica* mientras que en los usados, superan la extensión media de la Ciudad en la *Zona Histórica*, el *Eje Norte Tradicional*, el *Entorno Agronomía*, y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, además de barrios como Constitución y San Cristóbal (Anexo 8).

REFLEXIONES FINALES

En este trabajo se describieron las principales características que presenta el acceso al crédito hipotecario, y su vinculación con la evolución reciente de la adquisición de bienes semidurables, la construcción y la compra-venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. Varias conclusiones se desprenden de este análisis.

Para comenzar, lo dificultoso que resulta en la actualidad la “calificación” para el acceso a los créditos hipotecarios disponibles en el mercado. Esta problemática se vincula, en primer lugar, a la relación “cuota-ingreso”, que implica que los niveles salariales vigentes no suelen alcanzar a cubrir el mínimo requerimiento establecido por los bancos (por lo general, que la cuota a pagar mensualmente represente menos del 30% del salario). Esto está relacionado a que los salarios pagados en la economía argentina son en pesos, mientras que las propiedades están valuadas en dólares estadounidenses, lo cual, en un escenario en el que se verifica un incremento en el precio de las propiedades conjuntamente con un incremento en el valor del dólar (sobre todo en relación a los años noventa), conlleva que, si bien los salarios han crecido significativamente estos últimos años, los niveles salariales requeridos para el acceso al sistema crediticio superen la de la gran mayoría de los trabajadores en la Ciudad.

Este impedimento en el acceso a los préstamos hipotecarios está asociado, en segundo lugar, a los altos niveles inflacionarios existentes en la actualidad. El alto incremento en el nivel de precios de la economía conlleva que, tomando en consideración tanto tasas fijas como variables al comienzo del crédito a las familias les resulte más difícil cumplir con la relación ingreso / cuota, debido a que las altas tasas nominales generan un incremento sustantivo en el monto de la cuota mensual inicial. Otro problema que genera la inflación, sumado a la falta de confianza que la gente tiene en el sistema financiero argentino (asociado a hechos históricos relativamente recientes, tales como el “corralito”, el otorgamiento de bonos a cambio de depósitos, etc.), es que en la Argentina prácticamente no existan los depósitos a plazo fijo extendidos (al menos seis meses o un año), lo cual afecta seriamente las posibilidades de los bancos de efectuar préstamos hipotecarios por falta de fondeo. Otra limitación que puede mencionarse en tal sentido es el hábito de los argentinos de ahorrar en dólares por fuera del sistema financiero.

A esto se suman las condiciones precarias de los puestos de trabajo de un sector no menor de la economía, ya que el acceso al crédito está reservado para trabajadores “en blanco”, si bien en los últimos tiempos se han ampliado las condiciones de acceso, para, por ejemplo, los monotributistas.

Por último, pero no por eso menos importante, el reciente *boom* del consumo de bienes durables y semidurables, basado fundamentalmente en el incremento de los créditos al consumo, restringe asimismo el acceso, ya que modifica el ingreso que requiere una familia para acceder al crédito hipotecario de una vivienda determinada. Esa familia, en la práctica, requiere un ingreso mayor, lo que reduce las de por sí escasas posibilidades de calificar para un crédito²⁴.

Si bien la proporción del salario destinada al alquiler de una vivienda disminuyó en los últimos años, esto no redundó en un mayor acceso a la vivienda sino en un incremento del consumo de bienes semidurables y no durables, lo cual a su vez limita la posibilidad de acceso a los préstamos hipotecarios.

Por otro lado, como se señaló en el informe, la construcción en la Ciudad de Buenos Aires durante los últimos años se concentró en unos pocos barrios, que son al mismo tiempo los más caros. En tal marco, resulta imprescindible resaltar la importancia de incentivar el desarrollo inmobiliario en otras zonas de la Ciudad, para lo cual el papel del Estado es significativo. En tal sentido se puede mencionar, por ejemplo, la reducción, por parte del Banco Ciudad, de las tasas de interés para la compra de inmuebles ubicados en la zona sur, pero al mismo tiempo que es evidente que se necesitan más incentivos por el lado de la oferta (señales para los desarrolladores para que direccionen la localización de los emprendimientos) y otras formas de subsidios para los compradores. También resulta significativo mencionar la importancia que pueden tener políticas como la del desarrollo y mejoramiento del transporte (como la línea H de subterráneos), para mejorar la conectividad de los barrios más alejados del centro. En esta misma línea pueden inscribirse el mejoramiento y la generación de espacios verdes, centros culturales, y todo aquello que apunte a mejorar la calidad de vida de la población en los barrios que se encontraron más alejados del *boom* inmobiliario.

²⁴ Al respecto, véase asimismo el informe de resultados N° 431 *Mercado inmobiliario, situación habitacional y demanda potencial de créditos hipotecarios en la Ciudad de Buenos Aires*, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2010, disponible en http://estatico.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/431_credito_hipotecario.pdf, en el que se describe el porcentaje de familias que podía acceder, y que la mayoría que podía hacerlo ya era propietaria y el crédito le servía para ampliarse.

ANEXO METODOLÓGICO

VALORIZACIÓN DE LOS INMUEBLES DE REFERENCIA

Para establecer un precio de referencia para los distintos inmuebles, tanto para su alquiler como para el cálculo del monto de la cuota de un crédito hipotecario que permita su adquisición, se utilizaron los valores obtenidos del Sistema *Buscainmueble*. Para ello se decidió trabajar con la oferta de departamentos usados de hasta 3 ambientes debido a que -en su gran mayoría- dichos inmuebles presentan precios más bajos que los departamentos a estrenar y, por ende, son más accesibles. Se excluyeron en esta oportunidad las casas, debido a la menor oferta de las mismas, su heterogeneidad en la relación cantidad de ambientes-precio, y su ubicación concentrada a ciertos barrios de la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo se tomó la mediana del precio de los departamentos (acumula el 50% de los departamentos de esa categoría) por ser una medida menos influenciada por los precios extremos. Los valores tomados como referencia resultaron entonces los que se presentan en el Anexo 1.

ANEXO 1

VALORES DE REFERENCIA. MEDIANA DEL VALOR DE VENTA Y DE ALQUILER SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES DEL INMUEBLE Y PERÍODO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE. AÑOS 2008/2010

CANTIDAD DE AMBIENTES DEPARTAMENTOS USADOS	VALOR MEDIANO DE VENTA (USD)	VALOR MEDIANO DE VENTA (\$)	VALOR MEDIANO ALQUILER (\$)
1 Ambiente			
Octubre 2008	58.850	190.086	1.000
Octubre 2009	54.000	206.280	1.000
Octubre 2010	55.900	220.805	1.250
2 Ambiente			
Octubre 2008	68.000	219.640	1.200
Octubre 2009	65.000	248.300	1.300
Octubre 2010	72.000	284.400	1.500
3 Ambiente			
Octubre 2008	88.000	284.240	1.700
Octubre 2009	89.900	343.418	2.000
Octubre 2010	98.500	389.075	2.325

Nota: Los valores publicados en dólares fueron convertidos según el promedio mensual de octubre 2008: \$ 3,23/USD; de octubre 2009: \$ 3,82/USD; y de octubre 2010: \$ 3,95/USD.

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

LÍNEA DE CRÉDITO HIPOTECARIO "CIUDAD VIVIENDA" DEL BANCO CIUDAD

Para el cálculo del monto de cada cuota mensual del crédito hipotecario, se optó por tomar una única línea de crédito hipotecario, eligiendo al Crédito "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad - de tasa variable, con sistema de amortización francés y financiamiento de hasta el 70% del valor de la propiedad- debido a su trayectoria continua en el mercado, su alta participación en los préstamos de este tipo otorgados en la Ciudad de Buenos Aires y su vigencia en todo el plazo estudiado con iguales tasas de interés y condiciones de acceso. En el Anexo 2 se presentan las tasas y montos de la cuota inicial y la cuota promedio para créditos a 10 y 15 años.

ANEXO 2

CRÉDITO HIPOTECARIO "CIUDAD VIVIENDA". TASAS Y MONTO DE LA CUOTA INICIAL Y PROMEDIO PARA CRÉDITOS A 10 Y 15 AÑOS. VIGENCIA AÑOS 2008, 2009 Y 2010.

MONTO						
MONTO	PLAZO	T.N.A	T.E.A	CUOTA PROMEDIO (IVA Incluido)	CUOTA INICIAL (IVA Incluido)	C.F.T T.E.A c/IVA ¹
\$ 10.000	10 años	15,93%	17,15%	\$ 173,14	\$ 173,15	19,57%
	15 años	16,47%	17,77%	\$ 155,61	\$ 155,61	19,76%

¹ Incluye: Comisión por Otorgamiento: 1,50% sobre importe acordado, Comisión Administrativa: 3% (mensual sobre el valor de la cuota), Seguro de Vida: Bonificado en un 100% Seguro de Incendio: de acuerdo al plazo, Tasación: \$ 150 + IVA.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de la página web oficial del Banco Ciudad.

En el anexo 3, se presentan la cantidad de hogares según régimen de tenencia, condición de hacinamiento y situación frente al crédito.

ANEXO 3

HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, CONDICIÓN DE HACINAMIENTO Y SITUACIÓN FRENTE AL CRÉDITO. ESTIMACIÓN APROXIMADA Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL. DISTINTOS EJERCICIOS¹. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2008

TIPO DE HOGAR Y SITUACIÓN FRENTE AL CRÉDITO	EJERCICIO 1		EJERCICIO 2		EJERCICIO 3		EJERCICIO 4	
	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES
No propietario que podría acceder al crédito necesario	7000 ^a	1	8.000	1	11.000	1	12.000	1
No propietario que no podría acceder al crédito necesario	448.000	37	447.000	37	444.000	36	443.000	36
Propietario hacinado que podría acceder al crédito necesario	1000 ^b	0	1000 ^b	0	1000 ^b	0	2000 ^c	0
Propietario hacinado que no podría acceder al crédito	3000 ^c	0	3000 ^b	0	3000 ^b	0	2000 ^c	0
Propietario no hacinado que podría acceder al crédito para una propiedad con un ambiente más	136.000	11	116.000	10	188.000	15	153.000	13

(continúa)

ANEXO 3 (CONTINUACIÓN)**HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, CONDICIÓN DE HACINAMIENTO Y SITUACIÓN FRENTE AL CRÉDITO. ESTIMACIÓN APROXIMADA Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL. DISTINTOS EJERCICIOS¹. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2008**

TIPO DE HOGAR Y SITUACIÓN FRENTE AL CRÉDITO	EJERCICIO 1		EJERCICIO 2		EJERCICIO 3		EJERCICIO 4	
	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES	CANTIDAD DE HOGARES	PORCENTAJE DE HOGARES
Propietario no hacinado que no podría acceder al crédito para una propiedad con un ambiente más	599.000	49	619.000	51	547.000	45	582.000	48
Excluidos	28.000	2	28.000	2	28.000	2	28.000	2
Total de Hogares de la Ciudad	1.222.000	100	1.222.000	100	1.222.000	100	1.222.000	100

¹ Ejercicio 1: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta 55 años inclusive para créditos a 10 años. Ingreso disponible: solo el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término.

Ejercicio 2: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta 50 años inclusive para créditos a 15 años. Ingreso disponible: solo el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término.

Ejercicio 3: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta 55 años inclusive para créditos a 10 años. Ingreso disponible: el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, de los trabajadores por cuenta propia y de los pat

Ejercicio 4: Aportantes: Jefe/a y/o cónyuge de hasta 50 años inclusive para créditos a 15 años. Ingreso disponible: el ingreso de la ocupación principal de los asalariados formales sin contrato a término, de los trabajadores por cuenta propia y de los pat

^a Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 10%).

^b Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 20%).

^c Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 15%).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema *Buscainmuele*, tasas vigentes en crédito hipotecario "Ciudad Vivienda" del Banco Ciudad y de la EAH 2008.

En el resto de los anexos, se presentan los datos de precio, superficie, cantidad de registros y antigüedad de las unidades residenciales ofertadas en la Ciudad de Buenos Aires en abril de 2011, de acuerdo a información provista por el Sistema *Buscainmuele*.

ANEXO 4

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² (USD) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS		PH	
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +							
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS		
Borde del Eje Norte	Coghlan	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Colegiales	.	.	2.077	2.163	.	2.198	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Nuñez	.	.	2.454	.	.	2.248	.	2.396	.	.	.	.	.	.	.
	Saavedra	1.999	.	2.044	.	.	.	.	.	.	.	.	1.410	.	1.552	.
	Total zona¹	2.155	.	2.193	2.200	2.044	2.161	.	2.169	.	.	.	1.526	1.810	1.639	.	
Eje Norte Tradicional	Belgrano	.	.	2.416	2.379	.	2.127	2.627	2.168	.	2.491	.	.	.	.	.
	Palermo	2.366	2.741	2.506	2.488	2.476	2.382	.	2.260	.	3.258	2.687	.	1.927	.	.	
	Recoleta	2.592	3.164	.	2.490	2.155	2.337	.	2.273	.	2.522	.	.	.	.	.
	Total zona¹	2.397	2.856	2.504	2.466	2.335	2.319	2.723	2.244	.	2.859	2.509	2.231	1.965	.	.	
	Flores	1.556	.	1.538	.	.	1.397	.	1.410	.	.	996	.	1.255	.	.	
Eje Oeste	Floresta	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1.147	.	.	.	.
	Mataderos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	849	.	.	.	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	930	.	1.096	.	.
	Parque Chacabuco	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1.021	.	1.155	.	.
	Velez Sarsfield	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	1.629	.	1.581	1.426	1.445	1.296	1.705	1.363	.	.	1.004	1.180	1.107	.	.	
	Barracas	.	.	1.811	1.616	2.018	1.594	1.852	1.463	.	.	1.096	.	1.162	.	.	
	Boca	.	.	.	1.136	.	1.115	.	1.195	.	.	610	.	939	.	.	
Eje Sur	Constitución	.	.	.	1.385	.	1.262	.	.	.	.	.	.	1.160	.	.
	Nueva Pompeya	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	805	.	.	.	.
	Parque Patricios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1.164	.	.
	Villa Lugano	.	.	.	.	1.475	882	.	704	.	.	923	.	1.028	.	.
																(continúa)	

(continúa)

ANEXO 4 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² (USD) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS, ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS		PH	
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +							
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS		
Entorno Agronomía	Villa Riachuelo	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Soldati	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	1.613	.	1.737	1.379	1.681	1.308	1.819	1.214	.	1.131	914	1.078	1.089	.	.	
	Agronomía	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Entorno Devoto	Villa Mitre	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	.	1.831	1.757	1.734	1.518	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	1.870	3.140	.	.	.	.	.	1.611	.	.	1.249	1.619	1.265	.	.	
	Monte Castro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1.231	.	.	.	.	.
Zona Central de Negocios	Villa Devoto	1.979	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1.415	.	.	.	.	.
	Villa Real	.	.	1.900	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	1.949	.	1.821	1.621	1.787	1.536	.	.	.	.	1.261	1.203	1.361	.	.	
	Retiro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	San Nicolas	.	2.147	.	1.880	.	1.683	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	2.164	.	2.062	.	2.123	.	2.340	.	2.263	.	.	1.137	.	.	

(continúa)

ANEXO 4 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² (USD) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

Zona Inmobiliaria	Barrio	Departamentos										Casas		PH	
		1 Amb		2 Amb		3 Amb		4 Amb		5 y +					
		A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Almagro	2.169	.	2.067	1.776	1.899	1.687	.	1.753	.	.	.	.	1.479
	Caballito	1.972	.	1.803	1.903	1.813	1.733	2.011	1.863	.	.	1.417	.	1.324	
	Villa Crespo	1.888	.	1.808	1.881	.	1.608	.	1.518	.	.	.	.	1.510
	Villa Pueyrredon	1.760	.	1.825	.	1.748	.	.	.	.	.	1.249	.	1.434
	Villa Urquiza	1.981	.	1.854	1.935	2.114	1.843	.	1.937	.	.	1.376	1.661	1.507	
	Total zona¹	1.966	1.967	1.866	1.864	1.940	1.691	1.966	1.756	.	1.443	1.375	1.557	1.450	
Zona Histórica	Balvanera	.	1.803	.	1.580	.	1.493	.	1.427	.	1.251	.	.	.	
	Boedo	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Montserrat	.	.	.	1.687	.	1.488	.	.	.	1.145	.	.	.	
	San Cristóbal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1.142
	San Telmo	.	.	.	.	.	1.584	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	1.830	1.791	1.795	1.596	1.506	1.504	.	1.383	.	1.243	1.146	1.430	1.272	
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Puerto Madero	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Total Ciudad	Todos los Barrios	2.003	2.148	2.034	1.886	2.053	1.795	2.336	1.831	3.116	2.152	1.196	1.422	1.287	

. Dato No existente.

¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

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

ANEXO 5

MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA (M²) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

Zona Inmobiliaria	Barrio	Departamentos																PH	Casas	Total Superficie Residencial
		1 Amb		2 Amb		3 Amb		4 Amb		5 y +										
		A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados							
Borde del Eje Norte	Coghlan	30	172	198	129	385	441	.	449	.	.	.	634	259	930	3.627				
	Colegiales	440	117	1.483	1.039	828	1.391	281	1.295	.	306	76	444	2.030	9.730					
	Núñez	453	68	1.297	571	632	2.194	294	2.050	687	762	254	658	3.950	13.870					
	Saavedra	850	109	1.362	217	1.111	902	.	446	.	.	437	1.960	3.520	10.914					
	Total zona¹	1.773	466	4.340	1.956	2.956	4.928	575	4.240	687	1.068	1.401	3.321	10.430	38.141					
Eje Norte Tradicional	Belgrano	585	215	1.225	1.594	1.238	4.048	2.750	6.816	881	5.545	90	409	2.323	27.719					
	Palermo	2.917	857	5.818	4.159	3.561	10.206	2.098	12.364	630	13.111	1.110	3.232	6.895	66.958					
	Recoleta	737	713	850	1.803	2.102	7.263	2.285	11.126	1.101	9.482	214	592	430	38.698					
	Total zona¹	4.239	1.785	7.893	7.556	6.901	21.517	7.133	30.306	2.612	28.138	1.414	4.233	9.648	133.375					
Eje Oeste	Flores	1.559	179	1.909	668	1.184	2.534	1.430	3.433	.	1.501	901	2.679	10.180	28.157					
	Floresta	333	34	167	537	100	484	188	831	.	.	131	1.276	1.106	5.187					
	Liniers	61	19	424	222	521	622	169	75	.	140	809	1.107	4.946	9.115					
	Mataderos	59	24	665	220	759	563	72	233	.	.	897	2.040	7.180	12.712					
	Parque Avellaneda	.	55	488	215	187	804	88	466	.	120	586	2.005	4.952	9.966					
	Parque Chacabuco	272	33	300	102	313	1.249	.	831	.	119	448	1.982	7.405	13.054					
	Velez Sarsfield	34	32	227	94	80	542	.	227	.	190	45	1.630	2.586	5.687					
	Villa Luro	.	30	90	121	136	463	564	309	.	107	190	523	2.695	5.228					
	Total zona¹	2.318	406	4.270	2.179	3.280	7.261	2.511	6.405	.	2.177	4.007	13.242	41.050	89.106					
Eje Sur	Barracas	440	266	2.411	1.037	2.569	5.037	2.275	4.824	.	2.368	1.085	7.253	15.242	44.807					
	Boca	196	24	114	1.165	96	1.864	92	1.809	.	1.150	290	3.050	8.796	18.646					
	Constitución	134	139	246	1.347	584	3.080	160	1.135	.	1.694	133	3.378	2.659	14.689					
	Nueva Pompeya	110	29	89	181	175	377	.	226	.	.	350	993	5.890	8.420					
	Parque Patricios	82	103	35	499	198	821	.	692	.	327	415	2.062	2.431	7.665					

(continúa)

ANEXO 5 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA (M²) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS	PH		TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 y +							
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS						
Entorno Agronomía	Villa Lugano	32	32	361	160	1.034	2.194	71	1.648	73	339	8.949	689	2.982	18.564		
	Villa Riachuelo	.	23	209	35	306	221	.	160	.	.	1.425	153	772	3.304		
	Villa Soldati	.	.	.	.	.	126	.	.	.	.	2.051	130	238	2.545
	Total zona¹	994	616	3.465	4.424	4.962	13.720	2.598	10.494	73	5.878	47.443	3.245	20.728	118.640		
	Agronomía	45	.	366	159	.	70	73	.	.	.	1.736	350	419	3.218		
	Chacarita	231	.	518	126	211	465	95	365	.	.	768	125	400	3.304		
	La Paternal	30	.	.	117	136	176	.	.	.	.	410	70	856	1.795
	Parque Chas	131	.	99	170	70	376	72	269	.	169	589	302	767	3.014		
Entorno Devoto	Villa Mitre	184	.	217	142	1.137	537	.	545	.	.	1.839	312	699	5.612		
	Villa Ortuzar	376	.	98	164	258	195	113	467	.	208	1.038	91	610	3.618		
	Villa Santa Rita	567	.	1.462	178	839	509	119	195	.	165	1.402	364	1.682	7.482		
	Total zona¹	1.564	43	2.760	1.056	2.651	2.328	472	1.841	.	542	7.782	1.614	5.433	28.086		
	Monte Castro	224	.	411	94	.	382	334	261	.	114	2.770	1.276	858	6.724		
	Versalles	.	.	60	85	558	325	.	.	.	.	2.234	256	1.052	4.570
	Villa Del Parque	311	.	605	133	750	407	110	606	.	317	5.480	328	1.701	10.748		
	Villa Devoto	737	61	817	462	539	453	121	567	.	479	8.550	512	1.336	14.634		
Zona Central de Negocios	Villa Real	.	35	.	.	.	153	.	60	.	.	2.173	300	409	3.130		
	Total zona¹	1.272	96	1.893	774	1.847	1.720	565	1.494	.	910	21.207	2.672	5.356	39.806		
	Retiro	.	150	90	650	644	1.156	126	1.652	.	4.357	.	.	.	8.825		
	San Nicolas	162	601	218	1.302	184	1.359	.	986	160	2.171	59	.	582	7.784		
	Total zona¹	162	751	308	1.952	828	2.515	126	2.638	160	6.528	59	.	582	16.609		

(continúa)

ANEXO 5 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA (m²) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

Zona Inmobiliaria	Barrio	Departamentos												Casas	PH		Total Superficie Residencial
		1 Amb		2 Amb		3 Amb		4 Amb		5 y +		A Estrenar	Usados				
		A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados						
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Almagro	1.172	208	1.712	1.748	2.026	3.659	506	2.529	.	1.444	3.623	869	2.362	21.858		
	Caballito	1.299	158	1.958	1.591	1.975	4.753	2.564	4.253	.	1.549	5.251	459	3.679	29.489		
	Villa Crespo	1.714	190	1.975	1.548	1.139	3.389	98	3.273	.	1.262	3.682	1.037	2.599	21.906		
	Villa Pueyrredon	730	45	1.519	237	1.597	623	.	146	.	.	3.535	1.074	1.776	11.282		
	Villa Urquiza	2.496	293	3.515	1.101	3.995	2.193	221	1.762	.	164	6.742	1.348	4.631	28.461		
	Total zona¹	7.411	894	10.679	6.225	10.732	14.617	3.389	11.963	.	4.419	22.833	4.787	15.047	112.996		
Zona Histórica	Balvanera	503	785	694	3.477	756	6.968	910	5.049	402	4.961	4.082	431	2.375	31.393		
	Boedo	186	138	195	434	338	534	.	670	.	257	4.072	1.256	1.996	10.076		
	Montserrat	331	340	99	1.157	371	1.521	211	1.247	.	3.474	1.261	115	1.844	11.971		
	San Cristóbal	488	122	368	820	193	992	116	1.315	.	252	2.690	654	2.210	10.220		
	San Telmo	517	119	667	923	298	1.679	305	935	160	1.856	3.895	275	1.890	13.519		
	Total zona¹	2.025	1.504	2.023	6.811	1.956	11.694	1.542	9.216	562	10.800	16.000	2.731	10.315	77.179		
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Puerto Madero	68	.	802	167	2.239	906	1.653	.	245	620	.	.	.	6.700		
	Total zona¹	68	.	802	167	2.239	906	1.653	.	245	620	.	.	.	6.700		
Total Ciudad	Todos los Barrios	21.826	6.561	38.433	33.100	38.352	81.206	20.564	78.597	4.339	61.080	176.452	21.871	78.257	660.638		

. Dato No existente.

¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

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

ANEXO 6

MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS, ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL		
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		CASAS	PH			
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS		A ESTRENAR		USADOS	
Borde del Eje Norte	Coghlan	1	5	4	3	5	7		5	.	.	4	8	3	45	
	Colegiales	11	4	27	20	12	21		3	14	.	2	7	1	4	126
	Nuñez	14	2	27	14	10	31		2	19	3	5	13	4	7	151
	Saavedra	23	4	29	5	17	14			6	.		21	7	23	149
	Total zona¹	49	15	87	42	44	73		5	44	3	7	45	20	37	471
Eje Norte Tradicional	Belgrano	15	7	22	35	15	56		20	57	4	27	9	1	3	271
	Palermo	78	27	105	93	44	129		16	113	3	59	20	11	32	730
	Recoleta	20	24	18	40	24	92		16	96	6	52	2	3	6	399
	Total zona¹	113	58	145	168	83	277		52	266	13	138	31	15	41	1.400
	Flores	38	6	38	15	17	38		14	36	.	9	53	9	32	305
Eje Oeste	Floresta	9	1	4	12	1	8		2	10	.		7	2	12	68
	Liniers	2	1	9	5	7	9		2	1	.	1	26	12	10	85
	Mataderos	2	1	15	5	10	9		1	3	.		39	11	18	114
	Parque Avellaneda	.	1	11	5	3	13		1	6	.	1	29	8	24	102
	Parque Chacabuco	8	1	6	2	4	18		.	7	.	1	32	4	24	107
	Velez Sarsfield	1	1	6	2	1	9		.	3	.	1	12	1	16	53
	Villa Luro	.	1	2	3	2	7		5	4	.	1	14	3	5	47
	Total zona¹	60	13	91	49	45	111		25	70	.	14	212	50	141	881
	Barracas	10	5	47	20	36	68		22	44	.	13	71	10	77	423
	Boca	5	1	2	27	2	31		1	22	.	8	29	4	32	164
Eje Sur	Constitución	4	5	6	30	9	47		1	12	.	11	8	2	29	164
	Nueva Pompeya	3	1	2	5	2	7		.	3	.		31	4	15	73
	Parque Patricios	2	3	1	10	3	14		.	7	.	2	14	6	27	89
	Villa Lugano	1	1	9	4	21	40		1	24	1	4	64	10	36	216
	Villa Riachuelo	.	1	5	1	4	4		.	2	.		10	2	8	37
	Villa Soldati	.	.	.	.	.	2		.	.	.		9	2	3	16
	Total zona¹	25	17	72	97	77	213		25	114	1	38	236	40	227	1.182

(continúa)

ANEXO 6

MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS, ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS													CASAS	PH		TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL			
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		A	ESTRENAR	USADOS		A	ESTRENAR		USADOS		
		A	USADOS	A	USADOS	A	USADOS	A	USADOS	A	USADOS			A					USADOS	A	USADOS
Entorno Agronomía	Agronomía	1	.	8	4	.	.	1	1	9	9	3	36				
	Chacarita	8	1	10	3	3	6	1	4	5	1	7	49				
	Parque Chas	1	.	.	3	2	3	2	1	9	21					
	Paternal	4	.	2	4	1	5	1	3	.	2	2	3	2	7	34					
	Villa Mitre	5	.	4	4	16	8	.	4	.	2	2	10	5	6	64					
	Villa Ortuzar	10	.	2	4	4	3	1	5	.	.	.	4	1	6	40					
	Villa Santa Rita	15	.	31	4	11	7	1	2	.	1	1	7	4	17	100					
	Total zona¹	44	1	57	26	37	33	5	18	.	5	40	23	55	344						
Entorno Devoto	Monte Castro	6	.	9	3	.	6	4	3	1	13	8	7	60							
	Versalles	.	.	1	2	9	5	.	.	.	4	11	42								
	Villa Del Parque	8	.	12	3	9	6	1	7	.	2	28	5	17	98						
	Villa Devoto	24	2	17	11	7	6	1	6	3	42	6	17	142							
	Villa Real	.	1	.	.	.	2	.	1	.	12	3	6	25							
	Total zona¹	38	3	39	19	25	25	6	17	.	6	105	26	58	367						
	Retiro	s/d	5	1	15	7	15	1	11	.	18	.	0	.	73						
	San Nicolas	5	20	6	32	3	20	11	11	1	12	1	0	6	117						
Zona Central de Negocios	Total zona¹	5	25	7	47	10	35	1	22	1	30	1	0	6	190						
	Almagro	32	7	36	42	27	58	5	27	.	9	14	10	28	295						
Desarrollo Inmobiliario	Caballito	37	5	41	36	27	69	20	44	.	10	20	6	30	345						
	Villa Crespo	48	6	39	37	16	52	1	34	.	6	16	6	25	286						
Residencial	Villa Pueyrredon	22	1	35	6	24	10	.	2	.	.	20	17	21	158						
	Villa Urquiza	72	9	77	26	56	33	2	20	.	1	32	22	49	399						
	Total zona¹	211	28	228	147	150	222	28	127	.	26	102	61	153	1.483						

(continúa)

ANEXO 6 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS, CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS	PH		TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		A	ESTRENAR		USADOS		
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS						
Zona Histórica	Balvanera	15	23	16	79	11	102	9	50	3	32			10	3	18	371
	Boedo	5	5	4	11	5	9	.	7	.	2			17	18	19	102
	Montserrat	8	11	2	25	5	23	2	11	.	20			3	1	10	121
	San Cristóbal	14	4	8	19	3	15	1	14	.	2			11	4	21	116
	San Telmo	13	4	12	18	4	24	3	9	1	10			7	3	13	121
	Total zona¹	55	47	42	152	28	173	15	91	4	66			48	29	81	831
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Puerto Madero	1	.	11	3	15	9	10	.	1	3			.	.	.	53
	Total zona¹	1	.	11	3	15	9	10	.	1	3			.	.	.	53
Total Ciudad	Todos los Barrios	601	207	779	750	514	1.171	172	769	23	333			820	264	799	7.202

. Dato No existente.

¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

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

ANEXO 7

MERCADO INMOBILIARIO. VOLUMEN DE DINERO OFERTADO (USD) DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												TOTAL USD		
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		CASAS			PH	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS		A ESTRENAR	USADOS
Borde del Eje Norte	Coghlan	77.000	287.000	472.000	253.900	770.000	998.000	.	838.900	.	.	1.385.000	1.096.300	492.000	6.670.100	
	Colegiales	920.315	245.000	3.079.860	2.246.900	1.686.013	3.057.500	613.000	2.724.500	.	658.000	3.750.000	174.000	758.000	19.913.088	
	Nuñez	1.123.448	154.900	3.182.406	1.379.600	1.324.500	4.932.000	743.000	4.911.900	2.790.000	2.010.000	5.821.000	462.000	1.149.400	29.984.154	
	Saavedra	1.699.520	220.000	2.784.550	422.000	2.262.039	1.660.000	.	722.500	.	.	4.961.500	804.000	3.042.800	18.578.909	
	Total zona¹	3.820.283	906.900	9.518.816	4.302.400	6.042.552	10.647.500	1.356.000	9.197.800	2.790.000	2.668.000	15.917.500	2.536.300	5.442.200	75.146.251	
Eje Norte Tradicional	Belgrano	1.347.635	493.900	2.959.600	3.792.100	2.765.100	8.610.700	7.223.800	14.776.400	2.628.000	13.812.000	4.563.500	280.000	660.000	63.912.735	
	Palermo	6.902.778	2.348.800	14.580.682	10.349.000	8.818.727	24.310.500	6.673.591	27.948.500	2.260.000	42.710.000	18.524.000	2.527.000	6.227.000	174.180.578	
	Recoleta	1.910.243	2.255.900	2.221.633	4.489.400	4.528.900	16.971.200	5.527.000	25.287.400	3.652.000	23.913.399	1.115.000	347.000	1.429.000	93.648.075	
	Total zona¹	10.160.656	5.098.600	19.761.915	18.630.500	16.112.727	49.892.400	19.424.391	68.012.300	8.540.000	80.435.399	24.202.500	3.154.000	8.316.000	331.741.388	
	Flores	2.426.260	309.900	2.936.910	1.006.500	1.907.400	3.539.200	2.496.000	4.839.700	.	2.066.000	10.136.200	1.066.800	3.361.200	36.092.070	
Eje Oeste	Floresta	549.800	60.000	271.500	751.500	70.000	670.400	280.700	986.300	.	.	1.309.900	183.000	1.406.000	6.539.100	
	Liniers	125.000	39.000	684.800	310.500	846.000	734.000	199.000	98.000	.	128.000	5.673.000	1.047.000	1.260.500	11.144.800	
	Mataderos	104.500	39.500	1.029.300	290.000	922.500	545.000	75.000	220.000	.	.	6.095.000	954.000	1.779.500	12.054.300	
	Parque Avellaneda	.	65.000	794.000	277.800	242.000	943.400	85.000	499.500	.	135.000	4.606.000	667.000	2.197.400	10.512.100	
	Parque Chacabuco	510.300	77.000	518.300	150.000	466.500	1.774.400	.	1.436.500	.	190.000	7.556.900	510.000	2.290.000	15.479.900	
	Velez Sarsfield	61.000	50.000	397.500	123.000	80.000	685.000	.	243.000	.	179.000	2.999.000	54.000	1.814.600	6.686.100	
	Villa Luro	.	50.000	117.500	198.000	205.000	519.900	1.145.000	404.000	.	140.000	2.855.000	248.000	555.500	6.437.900	
	Total zona¹	3.776.860	690.400	6.749.810	3.107.300	4.739.400	9.411.300	4.280.700	8.727.000	.	2.838.000	41.231.000	4.729.800	14.664.700	104.946.270	
	Barracas	814.977	442.000	4.365.715	1.676.000	5.183.092	8.027.000	4.213.038	7.057.000	.	2.927.000	16.704.000	1.077.000	8.424.400	60.911.222	
	Boca	268.560	42.000	106.200	1.324.000	133.880	2.079.000	234.000	2.162.000	.	1.198.000	5.363.000	340.000	2.865.000	16.115.640	
Eje Sur	Constitución	217.000	219.500	489.000	1.865.600	800.400	3.887.000	220.000	1.341.800	.	1.939.000	2.890.000	205.000	3.917.600	17.991.900	
	Nueva Pompeya	119.899	43.500	95.500	218.100	155.400	370.000	.	206.000	.	.	4.741.900	315.000	986.100	7.251.399	
	Parque Patricios	140.500	179.900	55.900	768.000	202.900	1.272.400	.	649.500	.	415.000	2.731.000	399.700	2.400.900	9.215.700	
	Villa Lugano	42.000	35.000	576.000	196.000	1.525.000	1.935.400	60.000	1.161.000	45.000	170.000	8.257.900	779.000	3.065.000	17.847.300	
	Villa Riachuelo	.	45.000	332.000	55.000	340.000	279.000	.	160.000	.	.	1.276.000	147.000	687.000	3.321.000	
Villa Soldati		.	.	.	.	.	101.000	.	.	.	1.385.000	235.000	218.000	1.939.000	
Total zona¹		1.602.936	1.006.900	6.020.315	6.102.700	8.340.672	17.950.800	4.727.038	12.737.300	45.000	6.649.000	43.348.800	3.497.700	22.564.000	134.593.161	

(continúa)

ANEXO 7 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. VOLUMEN DE DINERO OFERTADO (USD) DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS										TOTAL USD			
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +			Casas	PH	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS			A ESTRENAR	USADOS
Entorno Agronomía	Agronomía	69.000	.	628.400	319.500	.	147.000	143.000	.	.	.	2.158.000	714.900	445.000	4.624.800
	Chacarita	551.500	135.000	959.193	198.000	457.960	838.000	199.000	855.000	.	.	944.000	179.000	639.900	5.956.553
	La Paternal	60.000	.	.	204.500	257.500	304.500	.	.	.	.	465.000	115.000	1.236.500	2.643.000
	Parque Chas	230.520	.	167.400	232.900	115.000	531.500	77.500	278.000	.	205.000	464.900	370.000	757.000	3.429.720
	Villa Mitre	316.648	.	331.000	225.000	1.732.500	668.300	.	716.000	.	212.000	2.311.000	559.000	766.000	7.837.448
	Villa Ortuzar	672.130	.	162.200	289.800	640.200	357.000	220.000	849.400	.	.	1.613.000	159.000	1.011.500	5.974.230
Entorno Devoto	Villa Santa Rita	1.024.200	.	2.777.340	242.400	1.534.800	730.000	135.000	268.000	.	135.000	1.760.000	516.900	2.019.500	11.143.140
	Total zona¹	2.923.998	135.000	5.025.533	1.712.100	4.737.960	3.576.300	774.500	2.966.400	.	552.000	9.715.900	2.613.800	6.875.400	41.608.891
	Monte Castro	369.600	.	720.500	168.900	.	500.000	482.500	264.000	.	140.000	3.075.000	1.354.000	800.900	7.875.400
	Versalles	.	.	95.000	129.000	967.800	420.000	.	.	.	.	2.347.000	354.000	1.522.000	5.834.800
	Villa Del Parque	651.340	.	1.148.300	243.000	1.198.286	687.500	218.000	914.000	.	368.000	6.746.000	494.000	2.388.000	15.056.426
	Villa Devoto	1.458.300	114.000	1.501.700	818.700	1.036.500	829.000	180.000	982.000	.	935.000	12.099.000	664.000	2.016.500	22.634.700
Zona Central de Negocios	Villa Real	.	66.000	.	.	.	174.000	.	138.000	.	.	2.485.000	348.000	563.000	3.774.000
	Total zona¹	2.479.240	180.000	3.465.500	1.359.600	3.202.586	2.610.500	880.500	2.298.000	.	1.443.000	26.752.000	3.214.000	7.290.400	55.175.326
	Retiro	s/d	334.500	169.000	1.577.500	1.586.000	3.052.900	426.000	4.468.000	.	11.199.000	.	.	.	22.812.900
	San Nicolas	397.500	1.290.300	453.500	2.448.100	361.000	2.287.000	.	1.705.000	260.000	3.574.000	100.000	.	662.000	13.538.400
	Total zona¹	397.500	1.624.800	622.500	4.025.600	1.947.000	5.339.900	426.000	6.173.000	260.000	14.773.000	100.000	.	662.000	36.351.300
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Almagro	2.541.672	424.900	3.538.400	3.105.200	3.847.500	6.171.300	836.700	4.434.300	.	1.743.800	4.768.000	1.437.000	3.493.400	36.342.172
	Caballito	2.561.490	300.000	3.530.745	3.028.200	3.580.950	8.236.000	5.155.000	7.925.400	.	2.814.000	7.438.900	675.900	4.872.800	50.119.385
	Villa Crespo	3.235.645	355.500	3.571.100	2.912.200	2.149.100	5.449.390	178.000	4.967.300	.	1.562.000	5.494.000	1.280.000	3.923.200	35.077.435
	Villa Pueyrredon	1.285.000	70.000	2.771.900	429.900	2.791.700	823.400	.	273.000	.	.	4.414.000	1.819.000	2.546.900	17.224.800
	Villa Urquiza	4.944.296	607.700	6.516.317	2.130.100	8.446.376	4.041.600	494.000	3.413.000	.	257.000	9.274.000	2.239.300	6.978.400	49.342.089
	Total zona¹	14.568.103	1.758.100	19.928.462	11.605.600	20.815.626	24.721.690	6.663.700	21.013.000	.	6.376.800	31.388.900	7.451.200	21.814.700	188.105.881

(continúa)

ANEXO 7 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. VOLUMEN DE DINERO OFERTADO (USD) DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS, CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS	PH		TOTAL USD
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		A ESTRENAR	USADOS		A ESTRENAR	USADOS	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS						
Zona Histórica	Balvanera	957.828	1.415.300	1.180.426	5.493.800	1.061.630	10.404.900	1.622.000	7.202.900	477.000	6.203.900		6.203.900	4.814.000	429.900	2.799.900	44.063.484
	Boedo	325.700	254.900	315.000	710.400	487.000	765.000		922.000		284.000		284.000	3.881.000	2.176.500	2.405.900	12.527.400
	Montserrat	589.900	587.500	154.000	1.952.100	581.000	2.263.300	298.000	1.700.900		3.976.000		3.976.000	1.505.000	174.000	2.650.000	16.431.700
	San Cristóbal	864.500	209.000	638.000	1.246.500	298.500	1.499.400	189.000	1.610.900		251.900		251.900	3.303.000	646.000	2.522.900	13.279.600
	San Telmo	966.891	226.900	1.344.048	1.470.000	518.500	2.660.000	510.000	1.313.000	320.000	2.713.000		2.713.000	4.830.000	480.000	2.746.500	20.098.839
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona¹	3.704.819	2.693.600	3.631.474	10.872.800	2.946.630	17.592.600	2.619.000	12.749.700	797.000	13.428.800	18.333.000	18.333.000	3.906.400	13.125.200		106.401.023
	Puerto Madero	280.505		3.453.906	705.000	9.834.454	4.035.000	6.888.000		1.090.000	2.250.000		2.250.000				28.536.865
	Total zona¹	280.505		3.453.906	705.000	9.834.454	4.035.000	6.888.000		1.090.000	2.250.000		2.250.000				28.536.865
Total Ciudad	Todos los Barrios	43.714.900	14.094.300	78.178.231	62.423.600	78.719.607	145.777.990	48.039.829	143.874.500	13.522.000	131.413.999	210.989.600	210.989.600	31.103.200	100.754.600	1.102.606.356	

. Dato No existente.

¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

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

ANEXO 8

MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE PROMEDIO (M2) DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS		PH	
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +							
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS			A ESTRENAR	USADOS
Borde del Eje Norte	Coghlan	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Colegiales	.	.	55	52	.	66	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Nuñez	.	.	48	.	.	71	.	108	.	.	.	.	.	.	.	.
	Saavedra	37	.	47	.	.	.	.	.	.	.	.	.	168	.	.	85
	Total zona¹	36	.	50	47	67	68	115	96	.	.	.	.	232	70	90	90
Eje Norte Tradicional	Belgrano	.	.	56	46	.	72	138	120	.	205	.	.	.	.	.	101
	Palermo	37	32	55	45	81	79	.	109	.	222	.	.	345	.	.	.
	Recoleta	37	30	.	45	88	79	.	116	.	182	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	38	31	54	45	83	78	137	114	.	204	.	.	311	94	103	103
	Flores	41	.	50	.	.	67	.	95	.	.	.	.	192	.	.	84
Eje Oeste	Floresta	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	190	.	.	.
	Mataderos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	184	.	.	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	171	.	.	84
	Parque Chacabuco	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	231	.	.	83
Eje Sur	Velez Sarsfield	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	39	.	47	44	73	65	100	92	.	.	.	.	194	80	94	94
	Barracas	.	.	51	52	71	74	103	110	.	.	.	.	215	.	.	94
	Boca	.	.	.	43	.	60	.	82	.	.	.	.	303	.	.	95
	Constitución	.	.	.	45	.	66	.	.	.	.	.	.	.	.	.	116
	Nueva Pompeya	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	190	.	.	.
	Parque Patricios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	76
	Villa Lugano	.	.	.	.	49	55	71	69	.	.	.	.	140	.	.	83
	Villa Riachuelo	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Soldati	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	40	.	48	46	64	64	104	92	.	.	.	.	201	81	91	91

(continúa)

(continúa)

ANEXO 8

MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE PROMEDIO (M2) DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS, ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												PH		
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		CASAS				
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Entorno Agronomía	Agronomía	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Mitre	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	.	49	41	74	69	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Entorno Devoto	Total zona¹	36	43	.	.	.	.	.	102	.	.	.	.	195	70	99
	Monte Castro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	196	.	.
	Villa Devoto	31	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	204	.	.
	Villa Real	.	.	47	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	33	.	48	41	72	71	.	.	.	.	.	202	103	92	.
Zona Central de Negocios	Retiro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	San Nicolas	.	30	.	41	.	68	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	30	.	42	.	72	.	120	.	.	.	.	.	97	.
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario	Almagro	37	.	48	42	75	63	.	94	.	.	.	.	.	84	.
	Caballito	35	.	48	44	73	69	128	97	.	.	263	.	.	123	.
Residencial	Villa Crespo	36	.	51	42	.	65	.	96	.	.	.	.	.	104	.
	Villa Pueyrredon	.	.	43	.	67	.	.	.	.	.	177	.	.	85	.
	Villa Urquiza	35	.	46	42	71	66	.	88	.	.	211	61	.	95	.
	Total zona¹	35	32	47	42	72	66	121	94	.	.	224	78	98	.	.

(continúa)

ANEXO 8
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE PROMEDIO (M2) DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS, ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												CASAS		PH	
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +							
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS		
Zona Histórica	Balvanera	.	34	.	44	.	68	.	101	.	155	.	.	.			
	Boedo	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Montserrat	.	.	.	46	.	66	.	.	.	174	.	.	.			
	San Cristóbal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	105
	San Telmo	.	.	.	.	.	70	.	.	.	.	.	.	.
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona¹	37	32	48	45	70	68	.	101	.	164	333	94	127			
	Puerto Madero	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Total Ciudad	Todos los Barrios	36	32	49	44	75	69	123	102	189	183	215	83	98			

. Dato No existente.
 ¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.
 Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuable.

ANEXO 9

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO (USD) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS										CASAS	PH		
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +			A ESTRENAR	USADOS	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS				
Borde del Eje Norte	Coghlan	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Colegiales	.	.	114.069	112.345	.	145.595	.	.	.	.	.	.	.	.
	Nuñez	.	.	117.867	.	.	159.097	.	258.521	.	.	.	.	.	.
	Saavedra	73.892	.	96.019	.	.	.	.	.	.	.	236.262	.	132.296	.
Eje Norte Tradicional	Total zona¹	77.965	.	109.412	102.438	137.331	145.856	.	209.041	.	.	353.722	126.815	147.086	.
	Belgrano	.	.	134.527	108.346	.	153.763	361.190	259.235	.	511.556	.	.	.	.
	Palermo	88.497	86.993	138.864	111.280	200.426	188.453	.	247.332	.	723.898	926.200	.	194.594	.
	Recoleta	95.512	93.996	.	112.235	188.704	184.470	.	263.410	.	459.873	.	.	.	.
Eje Oeste	Total zona¹	89.917	87.907	136.289	110.896	194.129	180.117	373.546	255.685	.	582.865	780.726	210.267	202.829	.
	Flores	63.849	.	77.287	.	.	93.137	.	134.436	.	.	191.249	.	105.038	.
	Floresta	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	218.192	.	.	.
Eje Sur	Mataderos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	156.282	.	.	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	158.828	.	91.558	.
	Parque Chacabuco	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	236.153	.	95.417	.
	Velez Sarsfield	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	62.948	.	74.174	63.414	105.320	84.786	171.228	124.671	.	.	194.486	94.596	104.005	.
	Barracas	.	.	92.888	83.800	143.975	118.044	191.502	160.386	.	.	235.268	.	109.408	.
	Boca	.	.	.	49.037	.	67.065	.	98.273	.	.	184.931	.	89.531	.
	Constitución	.	.	.	62.187	.	82.702	.	.	.	.	.	.	135.090	.
	Nueva Pompeya	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	152.965	.	.	.
Parque Patricios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	88.922	.	
Villa Lugano	.	.	.	.	72.619	48.385	.	48.375	.	.	129.030	.	85.139	.	
Villa Riachuelo	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Villa Soldati	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Total zona¹	64.117	.	83.615	62.914	108.320	84.276	189.082	111.731	.	.	174.974	183.681	87.443	99.401	.

(continúa)

ANEXO 9 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO (USD) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS												PH		
		1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB		5 Y +		CASAS				
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Entorno Agronomía	Agronomía	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Mitre	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	.	88.859	71.558	128.103	104.420	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Entorno Devoto	Total zona¹	66.455	.	.	.	.	.	.	.	164.800	.	.	.	242.898	113.643	125.007
	Monte Castro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	240.929	.	.
	Villa Devoto	60.763	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	288.071	.	.
	Villa Real	.	.	89.592	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	65.243	.	88.167	65.850	128.053	108.373	.	.	.	.	.	.	254.781	123.615	125.697
Zona Central de Negocios	Retiro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	San Nicolas	.	64.515	.	76.503	.	114.350	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	79.500	64.992	.	85.651	.	152.569	.	280.591	.	492.433	.	.	.	110.333	.
Zona de Reciente	Almagro	79.427	.	98.289	73.933	142.500	106.402	.	164.233	.	.	.	.	.	124.764	.
	Caballito	69.229	.	86.116	84.117	132.628	119.362	257.750	180.123	.	.	.	371.945	.	162.427	.
Desarrollo Inmobiliario Residencial	Villa Crespo	67.409	.	91.567	78.708	.	104.796	.	146.097	.	.	.	.	.	156.928	.
	Villa Pueyrredon	.	.	79.197	.	116.321	.	.	.	.	.	.	220.700	.	121.281	.
	Villa Urquiza	68.671	.	84.627	81.927	150.828	122.473	.	170.650	.	.	.	289.813	.	101.786	142.416
	Total zona¹	69.043	62.789	87.406	78.950	138.771	111.359	237.989	165.457	.	245.262	.	307.734	122.151	142.580	.

(continúa)

ANEXO 9 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO (USD) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

Zona Inmobiliaria	Barrio	Departamentos												Casas		PH	
		1 Amb		2 Amb		3 Amb		4 Amb		5 y +							
		A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados	A Estrenar	Usados		
Zona Histórica	Balvanera	.	61.535	.	69.542	.	102.009	.	144.058	.	193.872	.	.	.			
	Boedo	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Montserrat	.	.	.	78.084	.	98.404	.	.	.	198.800	.	.	.			
	San Cristóbal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	120.138
	San Telmo	.	.	.	.	.	110.833	.	.	.	.	.	.	.
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona¹	67.360	57.311	86.464	71.532	105.237	101.691	.	140.107	.	203.467	381.938	134.703	162.040			
	Puerto Madero	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Todos los Barrios	72.737	68.088	100.357	83.231	153.151	124.490	287.664	187.093	587.913	394.637	257.304	117.815	126.101			

. Dato No existente.

¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

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

ANEXO 10
MERCADO INMOBILIARIO. ANTIGÜEDAD PROMEDIO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					CASAS	PH
		1 AMB	2 AMB	3 AMB	4 AMB	5 Y +		
Borde del Eje Norte	Coghlan	.	.	.	.	.	.	.
	Colegiales	.	23	21	.	.	.	.
	Nuñez	.	.	21	26	.	.	.
	Saavedra	.	.	.	.	.	31	29
	Total zona¹	.	23	23	28	.	26	30
Eje Norte Tradicional	Belgrano	.	29	32	28	29	.	.
	Palermo	36	28	32	35	33	47	49
	Recoleta	40	35	41	42	49	.	.
	Total zona¹	38	30	35	36	38	39	47
Eje Oeste	Flores	.	.	36	29	.	31	40
	Floresta	.	.	.	.	.	.	.
	Liniers	.	.	.	.	.	19	.
	Mataderos	.	.	.	.	.	28	.
	Parque Avellaneda	.	.	.	.	.	22	34
	Parque Chacabuco	.	.	.	.	.	31	39
	Velez Sarsfield	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Luro	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	35	35	31	.	28	39
Eje Sur	Barracas	.	32	39	38	.	39	54
	Boca	.	46	46	37	.	53	59
	Constitución	.	44	52	.	.	.	75
	Nueva Pompeya	.	.	.	.	.	31	.
	Parque Patricios	.	.	.	.	.	.	45
	Villa Lugano	.	.	34	33	.	30	32
	Villa Riachuelo	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Soldati	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	39	41	41	51	37	52
Entorno Agronomía	Agronomía	.	.	.	.	.	.	.
	Chacarita	.	.	.	.	.	.	.
	La Paternal	.	.	.	.	.	.	.
	Parque Chas	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Mitre	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Ortuzar	.	24	33	.	.	.	.
	Villa Santa Rita	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	10	.	.	29	.	28	40
Entorno Devoto	Monte Castro	.	.	.	.	.	.	.
	Versalles	.	.	.	.	.	.	.
	Villa Del Parque	.	.	.	.	.	23	.
	Villa Devoto	.	.	.	.	.	18	.
	Villa Real	.	.	.	.	.	.	.
	Total zona¹	.	31	32	.	.	21	30
Zona Central de Negocios	Retiro	.	.	.	.	.	.	.
	San Nicolas	30	46	47	.	.	.	.
	Total zona¹	31	44	46	47	54	.	54

(continúa)

ANEXO 10 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. ANTIGÜEDAD PROMEDIO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					CASAS	PH
		1 AMB	2 AMB	3 AMB	4 AMB	5 Y +		
Zona de Reciente	Almagro	.	32	37	38	.	.	61
Desarrollo	Caballito	.	27	32	31	.	27	49
Inmobiliario	Villa Crespo	.	31	35	35	.	.	48
Residencial	Villa Pueyrredon	.	.	.	.	.	29	33
	Villa Urquiza	.	15	21	23	.	28	31
	Total zona¹	23	27	33	32	36	27	43
Zona Histórica	Balvanera	37	42	43	42	63	.	.
	Boedo	.	.	.	.	.	.	.
	Montserrat	.	49	46	.	71	.	.
	San Cristóbal	.	.	.	.	.	.	72
	San Telmo	.	.	50	.	.	.	.
	Total zona¹	39	42	44	48	65	45	68
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	.	.	.	.	.	.	.
Exclusiva	Total zona¹	.	.	.	.	.	.	.
Total Ciudad	Todos los Barrios	32	34	36	37	46	31	46

. Dato No existente.

¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.

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

