

**Situación del mercado inmobiliario  
en la Ciudad de Buenos Aires.  
Características de la oferta de  
unidades residenciales y no  
residenciales**

**C E D E M**  
Cuadernos de trabajo

**10**



## **Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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

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

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

Director General de Estadística y Censos | **Lic. José María Donati**

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

Los autores de este trabajo son Pablo Bondioni y Mariano Bustos, del Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM), Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Queda hecho el depósito que fija la Ley N° 11.723

© Julio 2009. Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

ISSN 1852-1754

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.

<b>Dirección del CEDEM</b>	Pablo Perelman
<b>Coordinación del informe</b>	Paulina Seivach
<b>Autores del informe</b>	Pablo Bondioni y Mariano Bustos
<b>Staff</b>	Marianela Ava, Tomás Barbadori, Fabián Barrios, María Laura Bellini, Cecilia de Witte, Guadalupe Gil Paricio, María Laura Pérez Frattini, Gabriela Rijter, Leonardo Sampieri, Laura Vilardebó

Las publicaciones del CEDEM se encuentran disponibles en [www.cedem.gob.ar](http://www.cedem.gob.ar).

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en ese mismo sitio.

Informes: [cedem@buenosaires.gob.ar](mailto:cedem@buenosaires.gob.ar)

Diseño gráfico: Carolina Testa

# INDICE

<b>A. Terrenos</b>	
A-I    Terrenos en venta	7
<b>B. Uso Residencial</b>	
B-I    Escrituras traslativas de dominio	11
B-II   Prestamos Hipotecarios	15
B-III  Departamentos de dos ambientes	17
B-IV  Departamentos de tres ambientes	26
B-V   Departamentos en alquiler	35
B-VI  PH	41
B-VII  Casas	46
B-VIII Cocheras	51
<b>C. Uso No Residencial</b>	
C-I    Locales	55
C-II   Oficinas	65
C-III  Galpones	72
<b>Anexo metodológico</b>	75



### A-I TERRENOS EN VENTA

El mercado de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires engloba en su oferta desde lotes sin construir o abandonados, hasta diverso tipo de propiedades para demoler. Sus características varían de acuerdo a la zonas, la categorización y los permisos de construcción que cada uno de ellos requiere.

Tomando los datos disponibles, en la Ciudad de Buenos Aires, para la segunda quincena de octubre se ofertan terrenos por una superficie total de 356.519 m<sup>2</sup>, y un valor de más de USD 343M.

Son pocos los barrios que disponen una cantidad significativa de lotes a la venta y, los que poseen, ofrecen por lo general mas de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie. Asimismo, muchos de estos barrios exhiben valores extremos, tanto en precio como en superficie: existen lotes desde 47 m<sup>2</sup> hasta 8.900 m<sup>2</sup>; y precios de entre USD 27.400 y USD 2M, llegando incluso a los USD 9M.

En este sentido, cabe aclarar que en muchos de los barrios, dada la presencia de elevados valores de terrenos, el promedio del precio por metro cuadrado se eleva ostensiblemente, llegando así a superar incluso al correspondiente a los departamentos construidos de dos y tres ambientes a estrenar. Tal es el caso de Vélez Sarsfield, que ofrece 12 lotes, uno de los cuales posee 6.000 m<sup>2</sup> a un valor de USD 7,2M (se trata de la ex fábrica *Aurora-Grundig*, en Av. Lope de Vega 1000) y Coghlan, en donde de los cinco terrenos en venta, uno posee 3.200 m<sup>2</sup> a un valor de USD 5M.

Los once barrios que ofrecen más de 20 propiedades, detentan el 53,1% de la oferta total de superficie de la Ciudad (189.246 m<sup>2</sup>), y representan un monto de USD 185M. El promedio del precio de los terrenos para el conjunto de la Ciudad es de USD 963 por m<sup>2</sup>, pero varios barrios superan esta cifra: Palermo (USD 2.403 m<sup>2</sup>), Balvanera (USD 1.321 m<sup>2</sup>), Caballito (USD 1.244 m<sup>2</sup>) y Villa Crespo USD (1.069 m<sup>2</sup>), son los que exhiben los precios más elevados (Cuadro 1).

**CUADRO 1**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE TERRENOS EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO PARCELA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO PARCELA (USD)
Eje Norte Tradicional	Palermo	12.435	2.403	29.882.000	327	786.368
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>20.888</b>	<b>2.450</b>	<b>51.167.000</b>	<b>342</b>	<b>838.803</b>
Borde del Eje Norte	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>16.779</b>	<b>1.209</b>	<b>20.283.000</b>	<b>430</b>	<b>520.077</b>
Zona Histórica	Balvanera <sup>2</sup>	15.852	1.321	20.935.000	587	775.370
	San Cristóbal <sup>2</sup>	8.155	790	6.444.000	371	292.909
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>41.538</b>	<b>1.205</b>	<b>50.070.000</b>	<b>539</b>	<b>650.260</b>
Zona de Reciente	Caballito	17.944	1.244	22.323.000	382	474.957
Desarrollo Inmobiliario	Villa Crespo	15.436	1.069	16.503.900	515	550.130
Residencial	Villa Urquiza	28.583	940	26.870.000	520	488.545
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>73.981</b>	<b>1.058</b>	<b>78.269.900</b>	<b>451</b>	<b>477.255</b>
Entorno Agronomía	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>18.774</b>	<b>769</b>	<b>14.445.500</b>	<b>427</b>	<b>328.307</b>
Eje Oeste	Flores	24.666	836	20.632.400	632	529.036
	Mataderos <sup>2</sup>	7.123	644	4.588.000	356	229.400
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>74.133</b>	<b>725</b>	<b>53.756.300</b>	<b>562</b>	<b>407.245</b>
Eje Sur	Barracas	25.763	726	18.702.500	831	603.306
	La Boca	18.773	626	11.761.000	606	379.387
	Parque Patricios <sup>2</sup>	14.516	489	7.105.000	691	338.333
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>74.383</b>	<b>621</b>	<b>46.171.600</b>	<b>559</b>	<b>347.155</b>
Entorno Devoto	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>32.149</b>	<b>491</b>	<b>15.787.800</b>	<b>748</b>	<b>367.158</b>
Zona Central de Negocios	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.894</b>	<b>///</b>	<b>13.400.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Zona Inmobiliaria Exclusiva	<b>Total zona</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Ciudad	<b>Subtotal Barrios</b>					
	<b>Seleccionados</b>	<b>189.246</b>	<b>982</b>	<b>185.746.800</b>	<b>524</b>	<b>514.534</b>
	<b>Resto Barrios</b>	<b>167.273</b>	<b>942</b>	<b>157.604.300</b>	<b>498</b>	<b>469.060</b>
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>356.519</b>	<b>963</b>	<b>343.351.100</b>	<b>512</b>	<b>492.613</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

Entre los barrios destacados por la superficie ofertada se encuentran Villa Urquiza (28.583 m<sup>2</sup> a USD 940 por m<sup>2</sup>), Barracas (25.763 m<sup>2</sup> a USD 726 por m<sup>2</sup>), Flores (24.666 m<sup>2</sup> a USD 836 por m<sup>2</sup>), La Boca (18.773 m<sup>2</sup> a USD 626 por m<sup>2</sup>) y Caballito (17.994 m<sup>2</sup> a USD 1.244 por m<sup>2</sup>).

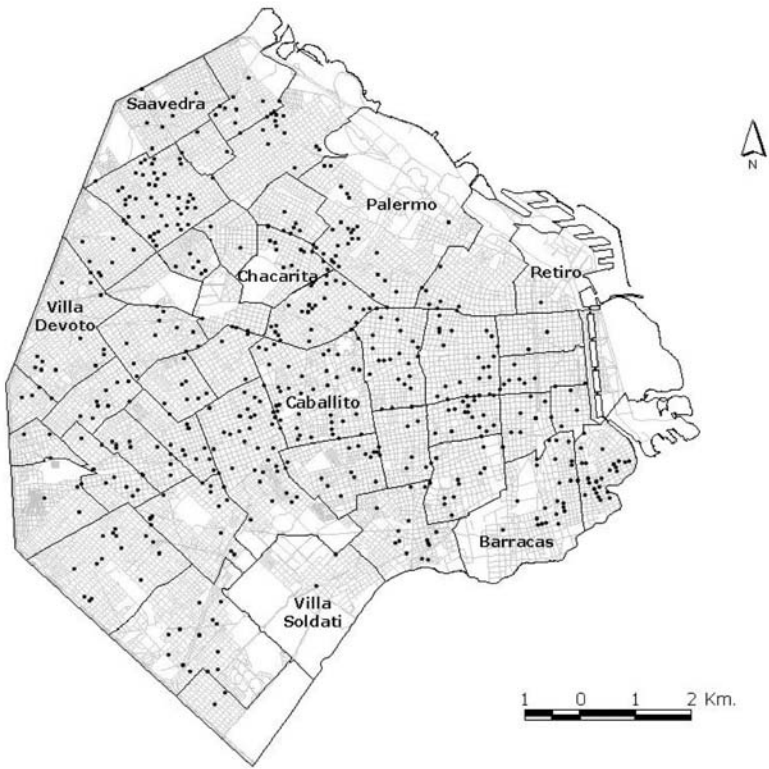
Dos de estos barrios -Caballito y Villa Urquiza-, corresponden a la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, que también incluye a Villa Crespo (15.436 m<sup>2</sup> a USD 1.069 por m<sup>2</sup>). Dichos barrios, suman una oferta de 132 lotes de variada superficie, lo que explica, en buena medida, el sostenido crecimiento de la construcción residencial de estos barrios y de la mencionada zona en general.



Por su parte, Flores, barrio motor del crecimiento de la *Zona Oeste* (que también está conformada por Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Vélez Sarsfield y Villa Luro), ofrece prácticamente 25.000 m<sup>2</sup>, y está también a la cabeza en su zona en el segmento de terrenos a la venta, muy por encima de Mataderos (7.123 m<sup>2</sup> a USD 644 por m<sup>2</sup>).

El *Eje Sur* (Barracas, Constitución, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), ofrece en conjunto 74.383 m<sup>2</sup>, siendo los barrios de Barracas y La Boca los que mayor superficie publican, y en menor medida Parque Patricios (Mapa 1).

**MAPA 1**  
**MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS TERRENOS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



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

Desagregada la información por zonas, el *Eje Sur* encabeza la oferta de superficie con 74.383 m<sup>2</sup>, seguido por el *Eje Oeste* con 74.133 m<sup>2</sup> y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* con 73.981 m<sup>2</sup>.

Asimismo, resulta significativa la baja cantidad de m<sup>2</sup> de terrenos publicados en zonas inmobiliarias importantes de la Ciudad. Durante la segunda quincena de octubre de 2008, no aparecen terrenos en venta en la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* (a la que pertenece Puerto Madero), en tanto que el *Eje Norte Tradicional* (formado por Palermo, Belgrano y Recoleta) sólo ofrece 20.888 m<sup>2</sup> a la venta y el *Borde del Eje Norte* apenas 16.779 m<sup>2</sup>.



## B. USO RESIDENCIAL

---

### B-I ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

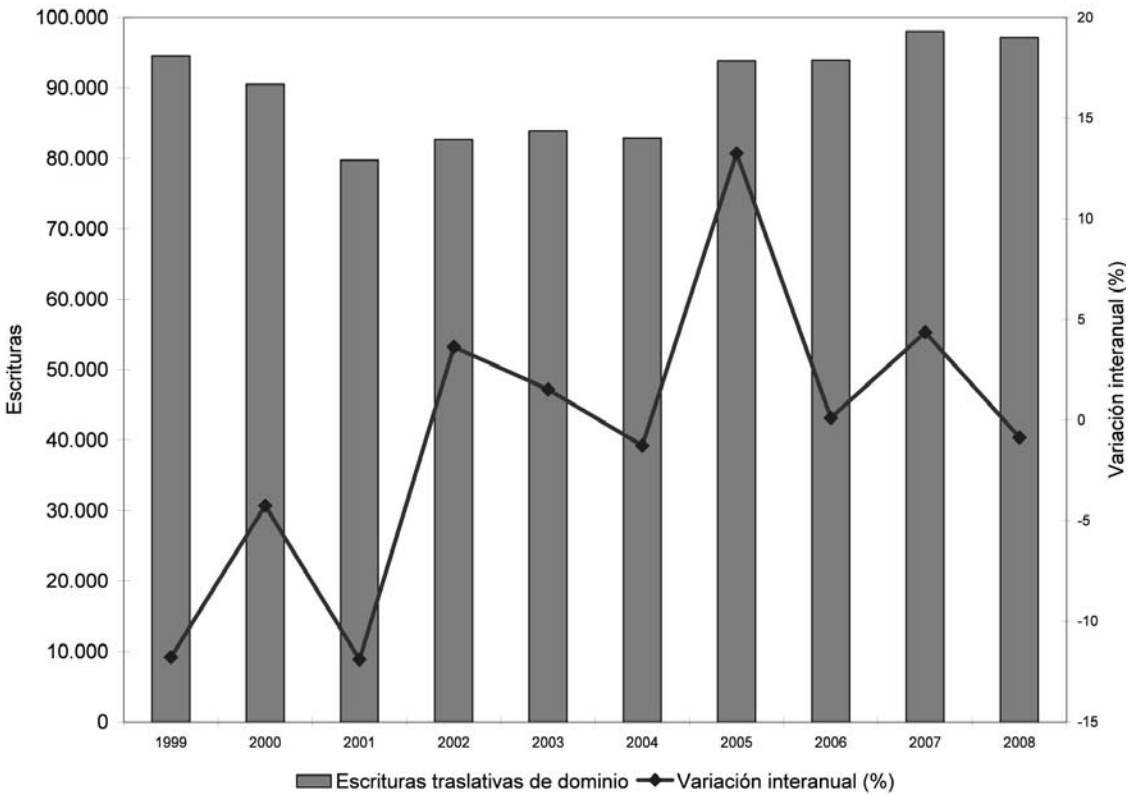
Durante el año 2008, se registraron 97.175 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó una leve baja (0,9%) con respecto a 2007.

Pese a esta caída, continuó la tendencia iniciada el año anterior, cuando los indicadores del mercado inmobiliario tuvieron un comportamiento más dinámico que los de construcción. En tal sentido, mientras la superficie solicitada para construir verificó en 2008 una baja de 12,2%, la compra-venta de inmuebles tuvo también una caída, pero mucho menor. En 2007, la superficie para construir no había mostrado variaciones y la compra-venta de inmuebles tuvo una suba de 4,4% (Gráfico 1). En cambio, durante 2006, la superficie solicitada para construir creció 43,6%, al tiempo que la compra-venta de inmuebles se mantuvo estancada.

En este sentido, puede decirse que el escaso dinamismo del mercado inmobiliario local habría tenido incidencia en el fin del auge de la construcción que se está verificando actualmente.

Aún así, en el cuarto trimestre del año, las escrituras traslativas de dominio tuvieron una fuerte caída (11,9%), la única del año, dado que en los tres trimestres restantes el comportamiento fue positivo. De todas maneras, la misma fue significativamente menor a la caída de la superficie total para construir en el período, que incluye las construcciones no residenciales o de uso económico (33,5%).

**GRÁFICO 1**  
**MERCADO INMOBILIARIO. EVOLUCIÓN DE LAS ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO Y TASA DE VARIACIÓN INTERANUAL. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1999-2008**

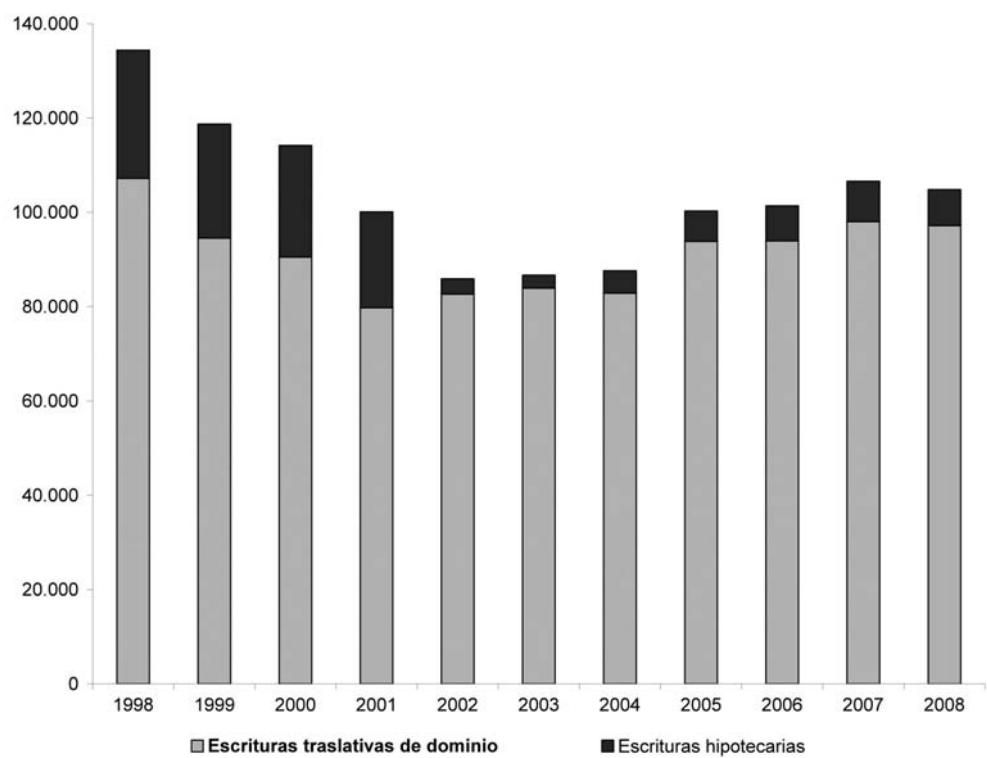


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Registro de la Propiedad del Inmueble.

En cuanto a las hipotecas, durante 2008 se registraron 7.662, lo que significó una merma interanual de 10,6%, mientras que, considerando en particular el cuarto trimestre del año, la misma fue de 22,4%. A diferencia de las escrituras traslativas, hubo caídas no sólo en el cuarto trimestre, sino también en el primero y en el tercero. De esta manera, se puso fin a las altas tasas de crecimiento que se habían verificado en los últimos años, con subas mayores a 14%. Cabe recordar que durante el conjunto de 2007 se habían realizado 8.566 operaciones, registrándose una suba de 14,6% con relación al año anterior; en 2006 el incremento había sido de 15,9%, y en 2005 incluso mayor (35,4%).

El número de hipotecas se encuentra muy por debajo de los valores anteriores a la crisis de 2001: mientras entonces equivalían a más del 20% del total de actos notariales, en 2008 representaron solamente 7,3%, debido a la marcada escasez de crédito para la adquisición de viviendas (las traslativas de dominio obtuvieron el 92,7% restante) (Gráfico 2).

**GRÁFICO 2**  
**MERCADO INMOBILIARIO. EVOLUCIÓN DE LAS ESCRITURAS TRASLATIVAS Y DE LAS ESCRITURAS HIPOTECARIAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2008**



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

Una comparación entre la evolución de las escrituras traslativas de dominio y las hipotecarias, permite ver que la recuperación del mercado inmobiliario posterior a la devaluación estuvo impulsada por ahorros privados, movilizados por fuera del sistema bancario y financiero. Durante 2001, cuando todavía regía la Convertibilidad, el promedio mensual de escrituras era de 6.646, bastante inferior al del año 2008 (8.098 escrituras). En cambio, el promedio mensual de hipotecas (estrechamente vinculado a la evolución de los préstamos), si bien aumentó significativamente en los últimos años, descendió abruptamente respecto de 2001: entonces era de 1.696 hipotecas por mes, en tanto que en 2008 fue de sólo 639.

Así, mientras que la cantidad de escrituras traslativas de dominio ya superó con creces los valores de 2001, la de escrituras hipotecarias, vinculada a los préstamos brindados por el sistema financiero para la compra de viviendas, todavía se encuentra muy por debajo de éstos. A partir del año 2004, y hasta el año 2007 las escrituras hipotecarias se incrementaron más que las traslativas de dominio, por lo que dicha brecha fue disminuyendo progresivamente. No obstante, en 2008, si bien ambas decayeron, las hipotecarias lo hicieron mucho más abruptamente, asociado a importantes mermas en todos los trimestres, con excepción del segundo (Cuadro 2).

**CUADRO 2**  
**MERCADO INMOBILIARIO. ESCRITURAS ANOTADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.**  
**CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998-2009**

Período	Escrituras traslativas de dominio		Escrituras hipotecarias	
	Cantidad	Variación interanual (%)	Cantidad	Variación interanual (%)
1998	107.184		27.202	
1999	94.552	-11,8	24.176	-11,1
2000	90.535	-4,2	23.628	-2,3
2001	79.760	-11,9	20.352	-13,9
2002	82.662	3,6	3.265	-84,0
2003	83.915	1,5	2.776	-15,0
2004	82.847	-1,3	4.764	71,6
Trimestre I	17.899	-4,2	964	81,2
Trimestre II	20.862	-1,7	1.112	44,0
Trimestre III	22.172	-1,0	1.334	52,5
Trimestre IV	21.914	1,4	1.354	126,8
2005	93.823	13,2	6.451	35,4
Trimestre I	18.787	5,0	1.299	34,8
Trimestre II	22.431	7,5	1.404	26,3
Trimestre III	26.110	17,8	1.757	31,7
Trimestre IV	26.495	20,9	1.991	47,0
2006	93.922	0,1	7.474	15,9
Trimestre I	21.610	15,0	1.704	31,2
Trimestre II	23.251	3,7	1.809	28,8
Trimestre III	24.235	-7,2	1.941	10,5
Trimestre IV	24.826	-6,3	2.020	1,5
2007	98.021	4,4	8.566	14,6
Trimestre I	23.208	7,4	2.017	18,4
Trimestre II	22.179	-4,6	1.839	1,7
Trimestre III	25.812	6,5	2.291	18,0
Trimestre IV	26.822	8,0	2.419	19,8
2008	97.175	-0,9	7.662	-10,6
Trimestre I	23.352	0,6	1.871	-7,2
Trimestre II	24.309	9,6	1.857	1,0
Trimestre III	25.874	0,2	2.056	-10,3
Trimestre IV	23.640	-11,9	1.878	-22,4
2009				
Enero	7.177	-35,4	493	-43,7
Febrero	4.001	-30,1	324	-31,9
Acumulado	11.178	-33,6	817	-39,6

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

## B-II PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La evolución de los préstamos hipotecarios otorgados en moneda nacional al sector privado en todo el país<sup>1</sup> -indicador que refleja el crédito recibido para la construcción, refacción y compra de inmuebles usados- mostró, en 2008, un incremento de 35,3%, debido a que mayor fue el surgimiento de nuevas operaciones que la cancelación de cuotas de créditos ya existentes. Cabe destacar que los créditos en moneda nacional equivalen a casi 99% del total de préstamos de este tipo.

Sin embargo, cabe decir que la tasa máxima de incremento se efectivizó en el primer trimestre del año (41%), momento a partir del cual se observa una persistente desaceleración del ritmo de crecimiento de los mismos, por lo cual, en el cuarto trimestre del año, la suba fue muy inferior (28,6%). Este menor crecimiento está influenciado por el conflicto entre campo y el gobierno, y el cambio en las expectativas que el mismo conllevó, sumado a la modificación del contexto internacional hacia finales del año pasado. Asimismo, durante los meses de enero y febrero de 2009 continuó la tendencia a la desaceleración, verificándose aumentos de 27,1% y 24,7%, respectivamente.

Cabe mencionar que, al tratarse de una variable *stock*, los incrementos tienen un fuerte efecto arrastre, por lo que podrían ocurrir a pesar de que estuvieran disminuyendo la cantidad de préstamos nuevos.

Pese a esta desaceleración inmediata, los créditos hipotecarios acumularon tres años de subas interanuales consecutivas, logrando quebrar la racha negativa que caracterizó su evolución desde fines de 2001.

Sin embargo, la recuperación resulta por el momento relativamente magra, sobre todo teniendo en cuenta que entre 2003 y 2006 se registraron caídas interanuales ininterrumpidas. Asimismo, el significativo incremento en el precio de las viviendas (que hace que sea más dificultoso el acceso a las mismas), y el aumento en las tasas de interés, ponen en evidencia la necesidad de desarrollar un sistema crediticio que sea más acorde con los ingresos y las necesidades de financiamiento de los sectores medios de la población.

Por otro lado, los préstamos en moneda extranjera (1,2% del total) mostraron en el año 2008 un aumento de 77,6% con respecto a igual período del año anterior, continuando con una alta tasa de variación, como ocurre desde 2004, cuando habían registrado un aumento de 67,8%, después de dos años consecutivos de baja. Pese a esta *performance*, y de manera similar a los préstamos en moneda local, los mismos sufrieron una desaceleración a lo largo del año, como consecuencia de lo cual, en el cuarto trimestre la suba fue mucho menor (69,2%), comportamiento que continuó en los meses de enero y febrero de 2009, cuando los incrementos fueron incluso más bajo (52,9% y 46,9%, respectivamente).

Asimismo, cabe decir que los valores absolutos de los préstamos hipotecarios en moneda extranjera están todavía muy por debajo de los que se manejaban antes de la devaluación. En este sentido, cabe aclarar que el significativo aumento de los créditos en dólares a partir del tercer trimestre de 2004 se encuentra asociado al hecho de que los períodos contra los cuales se efectúan las sucesivas comparaciones son todavía muy bajos (Cuadro 3).

<sup>1</sup> El *stock* promedio de préstamos del sistema financiero en cada período incorpora los otorgados en períodos anteriores, las cancelaciones y los nuevos préstamos. Este indicador sirve sólo como aproximación de la evolución de los préstamos hipotecarios, porque puede suceder que el *stock* permanezca constante por una cancelación de préstamos anteriores de igual magnitud al nuevo flujo, aún cuando esta última sea importante. Además, puede ocurrir que el *stock* se incremente porque aumente la morosidad. Asimismo, se advierte que la información sobre préstamos hipotecarios presentada corresponde al total de la economía, mientras que la superficie permitida se refiere a la Ciudad de Buenos Aires.

**CUADRO 3**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS AL SECTOR PRIVADO EN MONEDA LOCAL Y EXTRANJERA. PROMEDIO TRIMESTRAL DEL STOCK. EN VALORES ABSOLUTOS (\$ M Y USD M) Y VARIACIÓN INTERANUAL. ARGENTINA. AÑOS 2002-2009**

PERÍODO	PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA LOCAL		PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN MONEDA EXTRANJERA	
	PROMEDIO TRIMESTRAL (\$ M) <sup>1</sup>	VARIACIÓN INTERANUAL (%)	PROMEDIO TRIMESTRAL (USD M) <sup>1</sup>	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
<b>2002</b>	<b>11.324</b>		<b>2.090</b>	
Trimestre I	8.901	149,3	6.810	-49,5
Trimestre II	12.775	275,1	1.157	-91,4
Trimestre III	12.135	261,5	320	-97,6
Trimestre IV	11.485	255,4	71	-99,5
<b>2003</b>	<b>10.102</b>	<b>-10,8</b>	<b>20</b>	<b>-99,0</b>
Trimestre I	10.911	22,6	27	-99,6
Trimestre II	10.255	-19,7	24	-97,9
Trimestre III	9.837	-18,9	12	-98,3
Trimestre IV	9.406	-18,1	17	-75,9
<b>2004</b>	<b>8.896</b>	<b>-11,9</b>	<b>34</b>	<b>67,8</b>
Trimestre I	9.132	-16,3	29	5,1
Trimestre II	8.916	-13,1	30	25,6
Trimestre III	8.826	-10,3	34	188,9
Trimestre IV	8.708	-7,4	42	143,8
<b>2005</b>	<b>8.647</b>	<b>-2,8</b>	<b>59</b>	<b>76,3</b>
Trimestre I	8.735	-4,3	52	82,1
Trimestre II	8.689	-2,5	55	81,7
Trimestre III	8.598	-2,6	58	70,9
Trimestre IV	8.565	-1,6	72	72,7
<b>2006</b>	<b>9.161</b>	<b>5,9</b>	<b>89</b>	<b>49,5</b>
Trimestre I	8.703	-0,4	85	64,1
Trimestre II	8.893	2,3	88	59,6
Trimestre III	9.284	8,0	90	55,2
Trimestre IV	9.762	14,0	91	26,6
<b>2007</b>	<b>11.801</b>	<b>28,8</b>	<b>112</b>	<b>26,3</b>
Trimestre I	10.328	18,7	96	12,9
Trimestre II	11.061	24,4	102	15,1
Trimestre III	12.222	31,6	118	30,6
Trimestre IV	13.593	39,2	133	45,5
<b>2008</b>	<b>15.965</b>	<b>35,3</b>	<b>199</b>	<b>77,6</b>
Trimestre I	14.557	41,0	153	59,1
Trimestre II	15.414	39,3	196	93,2
Trimestre III	16.402	34,2	222	88,6
Trimestre IV	17.486	28,6	225	69,2
<b>2009</b>				
Enero	18.112	27,1	224	52,9
Febrero	18.159	24,7	225	46,9
<b>Acumulado</b>	<b>18.135</b>	<b>25,9</b>	<b>225</b>	<b>49,8</b>

<sup>1</sup> Los promedios trimestrales se construyen en base al promedio mensual de los créditos.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del BCRA.



En lo que respecta a las tasas ofrecidas (TNA), de acuerdo a datos del Banco Central, entre diciembre del 2007 y diciembre de 2008, las mismas se incrementaron más de un 30%. Así, en diciembre último, rondaron el 16%.

B-III DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES

DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA

En octubre de 2008, son los barrios del *Eje Norte Tradicional*<sup>2</sup> los que presentan los mayores costos por m<sup>2</sup> entre aquellos que superan las 30 unidades a la venta. Recoleta con un precio por m<sup>2</sup> de USD 2.477, se posiciona, tal como ocurre desde octubre del 2006, como el barrio más caro de la zona, como así también de la Ciudad para el período en estudio. Los otros dos barrios de dicha zona, Belgrano y Palermo, se ubican como el segundo y tercer barrio de la nómina, con valores del m<sup>2</sup> de USD 2.368 y USD 2.083, respectivamente<sup>3</sup> (Cuadro 4).

CUADRO 4  
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN VENTA DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup>, POR ZONAS (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Norte Tradicional	Recoleta <sup>2</sup>	1.967	2.477	4.871.613	55	135.323
	Belgrano <sup>2</sup>	2.518	2.368	5.962.883	51	121.691
	Palermo	4.481	2.083	9.334.780	55	113.839
	Total zona <sup>1</sup>	8.966	2.250	20.169.276	54	120.774
Borde de Eje Norte	Total zona <sup>1</sup>	3.448	1.910	6.586.363	51	98.304
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Almagro	4.541	1.757	7.976.981	47	83.094
	Caballito	2.424	1.663	4.031.060	48	80.621
	Villa Urquiza	7.007	1.661	11.637.327	45	75.080
	Villa Crespo <sup>2</sup>	2.137	1.573	3.361.136	52	81.979
	Total zona <sup>1</sup>	17.068	1.663	28.388.504	47	78.421
Zona Histórica	Boedo <sup>2</sup>	1.366	1.914	2.614.050	41	79.214
	Balvanera <sup>2</sup>	1.682	1.593	2.679.898	49	78.821
	Total zona <sup>1</sup>	3.612	1.658	5.987.287	46	76.760
Entorno Agronomía <sup>2</sup>	Total zona <sup>1</sup>	2.187	1.552	3.394.560	48	73.795
Entorno Devoto	Total zona <sup>1</sup>	2.977	1.493	4.444.386	49	72.859

(continúa)

<sup>2</sup> En las secciones Construcción y Mercado Inmobiliario, la Ciudad de Buenos Aires se dividirá 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, Nuñez 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, Monserrat, San Cristóbal y San Telmo); el *Entorno Agronomía* (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, La Paternal, Villa General Mitre, Villa Santa Rita y Villa Ortúzar); el *Eje Oeste* (Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield, Villa Luro) y el *Entorno Devoto* (Monte Castro, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Real y Versalles). Para más especificaciones, véase el anexo de la sección *Mercado Inmobiliario*, en esta misma edición.

<sup>3</sup> Es necesario resaltar que la manera de captación de los datos en el presente período en estudio se ha modificado con respecto a la realizada anteriormente.

**CUADRO 4 (CONTINUACIÓN)**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN VENTA DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup>, POR ZONAS (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Oeste	Total zona <sup>1</sup>	4.199	1.376	5.779.650	46	63.513
Eje Sur <sup>2</sup>	Total zona <sup>1</sup>	2.220	1.366	3.033.305	50	68.939
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona <sup>1</sup>	614	///	1.999.000	///	///
Zona Central de Negocios	Total zona <sup>1</sup>	101	///	284.700	///	///
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	28.123	1.866	52.469.728	49	91.093
	Resto Barrios	17.269	1.598	27.597.303	49	78.849
	Todos los Barrios	45.392	1.764	80.067.031	49	86.465

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

<sup>2</sup> Los datos dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

Solo los barrios anteriormente mencionados y Boedo (USD 1.914 por m<sup>2</sup>), que suma por primera vez a la nomina de aquellos que ofertan una cantidad mayor a las 30 unidades de dos ambientes en venta, superan el valor promedio por m<sup>2</sup> de la Ciudad, el cual es de USD 1.764 para este segmento inmobiliario.

En los barrios del *Eje Norte Tradicional*, los desarrolladores inmobiliarios están encontrándose cada vez con menos espacios para construir, debido al *boom inmobiliario* que se viene produciendo allí desde hace algunos años, por lo que se comienza a visualizar cada vez más casas en demolición y menos lotes libres.

Asimismo, los elevados costos en los barrios de Recoleta, Palermo y Belgrano conjuntamente e íntimamente relacionado con la insuficiente oferta de departamentos en esta zona, producen la valorización no solamente de los barrios del *Borde del Eje Norte* sino también de los que constituyen la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, compuesta por Caballito, Villa Crespo, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y Almagro.

La nómina de los barrios seleccionados se completa con cuatro de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y uno de la *Zona Histórica*. Almagro, Caballito y Villa Urquiza se posicionan como los más caros de la primera zona con valores del m<sup>2</sup> entre USD 1.757 y USD 1.661. Por su parte, Balvanera y Villa Crespo se presentan como los últimos dos barrios de la nómina, con costos medios del m<sup>2</sup> de USD 1.593 y USD 1.573, respectivamente.

En una revisión por zonas, es posible constatar que la zona más costosa de la Ciudad corresponde al *Eje Norte Tradicional*, en el cual el valor por m<sup>2</sup> asciende a USD 2.250, seguido por la zona *Borde del Eje Norte* y por la *Zona de Reciente Desarrollo Residencial*, con valores de USD 1.910 y USD 1.663, respectivamente, siendo las dos primeras las únicas zonas que superan el valor promedio de la Ciudad.

La nómina se completa con la *Zona Histórica* y el *Entorno Agronomía*, con valores de USD 1.658 y USD 1.552, respectivamente, seguidos por el *Entono Devoto* y el *Eje Oeste*, con precios promedio de USD 1.493 y USD 1.376 por m<sup>2</sup> y, en el *Eje Sur* el m<sup>2</sup> se valoriza a USD 1.366.

En cuanto a la cantidad de unidades ofertadas, es el barrio de Villa Urquiza el que posee la mayor oferta de departamentos de dos ambientes a estrenar en venta, con más de 150 unidades. Siguen en la lista Almagro y Palermo con alrededor de 90 unidades cada uno, mientras que el resto de los barrios seleccionados ofertan entre 30 y 50 unidades.

Por su parte, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, con más de 350 departamentos, es el área que exhibe la mayor oferta de unidades. Mientras, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y la *Zona Central de Negocios* presentan menos de 20 unidades cada una.

Para octubre de 2008, Villa Urquiza, con poco más de 7.000 m<sup>2</sup> ofertados, se convierte en el barrio de la Ciudad con la mayor superficie de departamentos de dos ambientes a estrenar a la venta, destronando de esta posición a Palermo, que con 4.481 m<sup>2</sup> queda relegado al tercer lugar, dado que también es superado por Almagro, con más de 4.500 m<sup>2</sup>. En oposición, el barrio con la menor área ofrecida, de entre los seleccionados, es Boedo con 1.366 m<sup>2</sup>.

Si se toma en cuenta las zonas inmobiliarias, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* concentra casi un 40% de la superficie ofertada, mientras que el *Eje Norte Tradicional* reúne el 20%, por lo que entre ambos (un total de 8 barrios) suman casi 60% de la oferta porteña. Mientras, el *Eje Oeste*, la *Zona Histórica* y el *Borde del Eje Norte* concentran entre 7,5% y 9,3% de la oferta total cada uno. Por su parte, el *Entorno Devoto* agrupa poco más de 6,5% de la oferta, mientras que el *Eje Sur* y el *Entorno Agronomía* suman casi 5% cada uno. Por último, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y la *Zona Central de Negocios* reúnen 1,4% y 0,2%, respectivamente, de la oferta de m<sup>2</sup> de departamentos de dos ambientes de la Ciudad.

En lo que respecta al tamaño promedio por unidad, se observa que, entre los barrios seleccionados, son Palermo y Recoleta los que ostentan las unidades más amplias de la Ciudad (55 m<sup>2</sup>), mientras que Boedo tiene las más pequeñas (41 m<sup>2</sup>). Agrupados por zonas, es el *Eje Norte Tradicional* el que presenta las unidades más grandes (54 m<sup>2</sup>), mientras que las más reducidas se encuentran en la *Zona Histórica* (46 m<sup>2</sup>) y en el *Entorno Agronomía* (46 m<sup>2</sup>).

Es interesante mencionar, pese a la precariedad de los datos devenida de la acotada oferta, que Puerto Madero sigue siendo el barrio que oferta los departamentos mas amplios en la Ciudad, los cuales en promedio miden 77 m<sup>2</sup>. Un nuevo concepto de ambientes más amplios se relaciona de manera directa con el tamaño de estas unidades, significativamente mayor que el de los departamentos de los barrios más tradicionales de la Ciudad.

**MAPA 2**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES**  
**POR M<sup>2</sup>, POR BARRIO (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



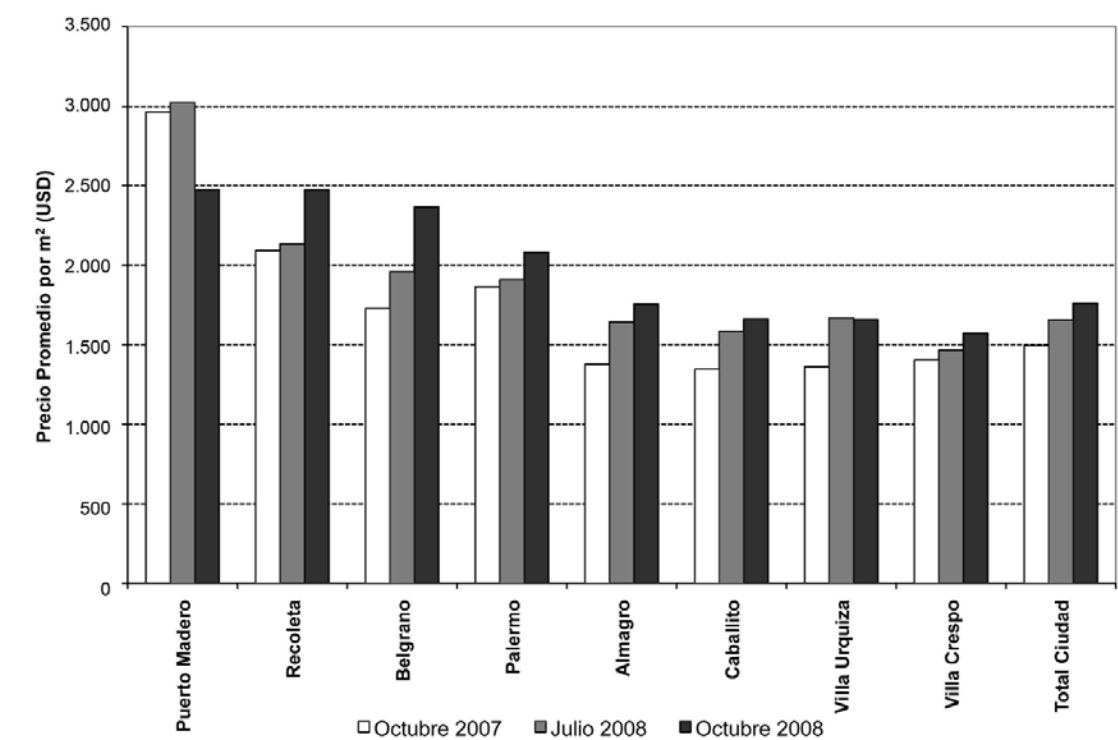
<sup>1</sup> Los datos para los barrios de Balvanera, Boedo, Belgrano, Recoleta y Villa Crespo, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmuele*.

**EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE DOS AMBIENTES**

El precio promedio de los departamentos a estrenar de 2 ambientes para el total de la Ciudad de Buenos Aires creció 18% entre octubre de 2007 y el mismo mes de 2008. Este ascenso ha sido traccionado por Belgrano y Almagro, los cuales presentan crecimientos de 37% y 27%, respectivamente.

También registran un incremento interanual por sobre el promedio de la Ciudad los barrios de Caballito (24%), Villa Urquiza (22%), Recoleta (18%), Villa Crespo (12%) y Palermo (12%) (Gráfico 3).

**GRÁFICO 3**  
**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS**  
**POR M<sup>2</sup> EN USD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE 2007, JULIO 2008 Y OCTUBRE 2008**



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

En lo que se refiere a las variaciones intertrimestrales del precio promedio del m<sup>2</sup>, la Ciudad en su conjunto registró un incremento del 6%. Son Belgrano y Recoleta, los barrios que presentan los mayores crecimientos entre julio de 2008 y octubre del mismo año, con subas del 21% y 16%, respectivamente. Asimismo exhibieron valores por encima del promedio Ciudad: Palermo (9%), Villa Crespo (7%) y Almagro (7%). En síntesis, se puede decir que el crecimiento intertrimestral está dado por el aumento del precio del m<sup>2</sup> en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y del *Eje Norte Tradicional*.

Por debajo del promedio para la Ciudad, Caballito experimentó un crecimiento de los precios de 5%, mientras que Villa Urquiza mantuvo casi constante los valores del m<sup>2</sup> (-1%). Con excepción de esté ultimo, no hubo, entre los barrios seleccionados, decrecimientos intertrimestrales del precio en el período en estudio.

### DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS EN VENTA

En lo referente a la venta de departamentos de dos ambientes usados, al igual que en el caso de los que son a estrenar, los barrios del *Eje Norte Tradicional* son los que se posicionan como los más caros de la Ciudad, siendo Recoleta, el de mayor costo entre ellos (USD 2.342), seguido por Palermo y Belgrano. Estos últimos presentan precios promedio por m<sup>2</sup> de USD 2.071 y USD 1.932, respectivamente (Cuadro 5).

**CUADRO 5**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS EN VENTA DE DOS AMBIENTES POR**  
**m², POR ZONAS (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º**  
**QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (m²)	PRECIO PROMEDIO (USD/m²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (m²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Norte Tradicional	Recoleta	3.214	2.342	7.528.299	43	101.734
	Palermo	5.427	2.071	11.238.000	46	96.051
	Belgrano²	1.933	1.932	3.734.200	48	93.355
	<b>Total zona¹</b>	<b>10.574</b>	<b>2.128</b>	<b>22.500.499</b>	<b>46</b>	<b>97.405</b>
Borde del Eje Norte	Nuñez²	1.602	1.888	3.024.500	46	86.414
	<b>Total zona¹</b>	<b>2.341</b>	<b>1.852</b>	<b>4.334.900</b>	<b>45</b>	<b>83.363</b>
Zona Central de Negocios²	<b>Total zona¹</b>	<b>1.865</b>	<b>1.734</b>	<b>3.234.400</b>	<b>49</b>	<b>85.116</b>
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Almagro²	1.915	1.592	3.048.799	42	66.278
	Caballito²	1.851	1.464	2.710.700	46	67.768
	Villa Crespo²	1.904	1.456	2.772.800	48	69.320
	<b>Total zona¹</b>	<b>6.792</b>	<b>1.503</b>	<b>10.207.199</b>	<b>45</b>	<b>67.153</b>
Zona Histórica	Balvanera	2.735	1.487	4.066.100	41	60.688
	<b>Total zona¹</b>	<b>5.043</b>	<b>1.447</b>	<b>7.298.300</b>	<b>43</b>	<b>61.850</b>
Entorno Agronomía²	<b>Total zona¹</b>	<b>1.864</b>	<b>1.389</b>	<b>2.589.899</b>	<b>48</b>	<b>66.408</b>
Eje Oeste	<b>Total zona¹</b>	<b>2.742</b>	<b>1.274</b>	<b>3.493.400</b>	<b>44</b>	<b>56.345</b>
Eje Sur	<b>Total zona¹</b>	<b>3.603</b>	<b>1.260</b>	<b>4.538.600</b>	<b>42</b>	<b>53.395</b>
Zona Inmobiliaria Exclusiva	<b>Total zona¹</b>	<b>140</b>	<b>///</b>	<b>490.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Entorno Devoto	<b>Total zona¹</b>	<b>627</b>	<b>///</b>	<b>856.400</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	17.846	1.908	34.057.298	39	74.199
	Resto Barrios	17.745	1.436	25.486.299	53	76.306
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>35.591</b>	<b>1.673</b>	<b>59.543.597</b>	<b>45</b>	<b>75.087</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

² Los datos dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

Núñez, con un valor promedio por m<sup>2</sup> de USD 1.888, conjuntamente con los barrios del *Eje Norte Tradicional* son los únicos que superan el promedio porteño, el cual alcanza USD 1.673. La nómina de barrios seleccionados, cuya oferta supera las 30 unidades, se completa con tres barrios de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y uno de la *Zona Histórica*. Almagro es donde se observa el mayor valor por m<sup>2</sup> (USD 1.592), seguido por Balvanera (USD 1.487) y Caballito (USD 1.464), mientras que Villa Crespo (USD 1.456) es el de menor valor entre los seleccionados.

Al tener en cuenta las zonas inmobiliarias, se observa que son el *Eje Norte Tradicional*, el *Borde del Eje Norte* y la *Zona Central de Negocios* las áreas que superan los precios promedio por m<sup>2</sup> de la Ciudad, con valores de USD 2.128, USD 1.852 y USD 1.734, respectivamente. Por su lado, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Histórica* superan los USD 1.440 por m<sup>2</sup>. Siguen la nómina, el *Entorno Agronomía* y el *Eje Oeste*, con valores de USD 1.389 y USD 1.274, respectivamente. El último lugar corresponde al *Eje Sur*, donde el m<sup>2</sup> cuesta USD 1.260.

En cuanto a las unidades ofertadas, es el barrio de Palermo el que posee la mayor cantidad de departamentos de dos ambientes usados en venta, con casi 120 unidades. Siguen la nómina Recoleta y Balvanera, con alrededor de 70 unidades cada uno, mientras que el resto de los barrios ofertan entre 30 y 50 unidades.

En término de zonas inmobiliarias, el *Eje Norte Tradicional* es la que exhibe la mayor oferta de unidades usadas con más de 230 a la venta, seguida por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, que cuenta con más de 150 departamentos, y por la *Zona Histórica*, que ofrece casi 120 inmuebles. El resto de las zonas presentan una oferta de entre 38 y 85 unidades a la venta, excepto la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y el *Entorno Devoto*, en donde están a la venta menos de 20 unidades.

Para octubre de 2008, Palermo, con casi 5.500 m<sup>2</sup>, conserva la primera posición entre los barrios por superficie en venta, seguido por Recoleta y Balvanera, con poco más de 3.200 m<sup>2</sup> y 2.700 m<sup>2</sup>, respectivamente. En oposición, Núñez ofrece la menor superficie (1.602 m<sup>2</sup>) entre los barrios seleccionados.

Si se toma en cuenta las zonas inmobiliarias, se observa que el *Eje Norte Tradicional* reúne casi 30% de la superficie total ofertada en la Ciudad, mientras que la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* aporta poco más de 19%. Por su parte, la *Zona Histórica* y el *Eje Sur*, concentran porcentajes levemente superiores al 14% y 10%, respectivamente. La *Zona Oeste* contribuye con 7,7% de la superficie porteña en venta y la *Zona Borde del Eje Norte*, lo hace con 6,6%.

Por su lado la *Zona Central de Negocios* y el *Entorno Agronomía* ofrecen, cada uno, 5,2% del área total a la venta en la Ciudad, mientras que el *Entorno Devoto* contribuye con 1,8% y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* lo hace con apenas 0,4%.

En lo que respecta a la amplitud de los departamentos de dos ambientes usados, la Ciudad muestra un tamaño medio de 45 m<sup>2</sup>, dimensiones levemente superadas por la extensión de las unidades de Belgrano (48 m<sup>2</sup>), Villa Crespo (48 m<sup>2</sup>), Caballito (46 m<sup>2</sup>), Palermo (46 m<sup>2</sup>) y Núñez (46 m<sup>2</sup>). El resto de los barrios seleccionados ofrece unidades más pequeñas que la media porteña. Para el período en estudio, es Balvanera el barrio que tiene las propiedades más pequeñas (41 m<sup>2</sup>).

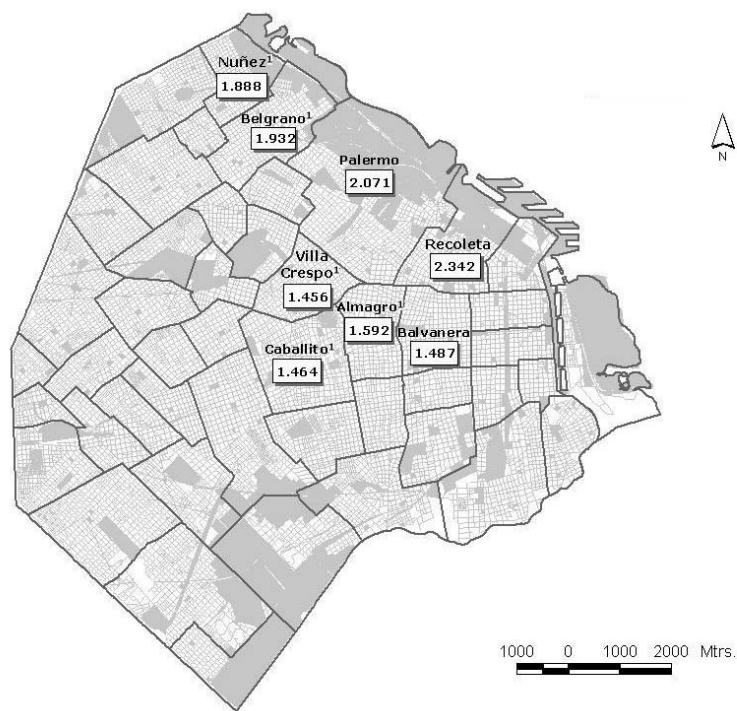
Al tener en cuenta las zonas se observa que, en promedio, las unidades más amplias se encuentran en la *Zona Central de Negocios* (49 m<sup>2</sup>), seguida por el *Entorno Agronomía* (48 m<sup>2</sup>) y por el *Eje Norte Tradicional* (46 m<sup>2</sup>), mientras que las propiedades más pequeñas se ubican en el *Eje Sur* (42 m<sup>2</sup>).



Es interesante mencionar, pese a la precariedad de los datos devenida de la acotada oferta, que Puerto Madero sigue siendo el barrio que oferta los departamentos mas amplios en la Ciudad, los cuales en promedio miden 70 m<sup>2</sup>. Un nuevo concepto de ambientes más amplios se relaciona de manera directa con el tamaño de estas unidades, significativamente mayor que el de los departamentos de los barrios más tradicionales del resto de la Ciudad.

La antigüedad promedio de los departamentos de la Ciudad de Buenos Aires es de 31 años. Los más nuevos son los de la *Zona Borde del Eje Norte* (23 años) y los del *Entorno Agronomía* (25 años); en tanto que, los más antiguos son los de la *Zona Central de Negocios* (48 años) y los de la *Zona Histórica* (40 años).

**MAPA 3**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS USADOS EN VENTA DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup>, POR BARRIO (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE DE 2008**



<sup>1</sup> Los datos para los barrios de Almagro, Belgrano, Caballito, Núñez y Villa Crespo, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

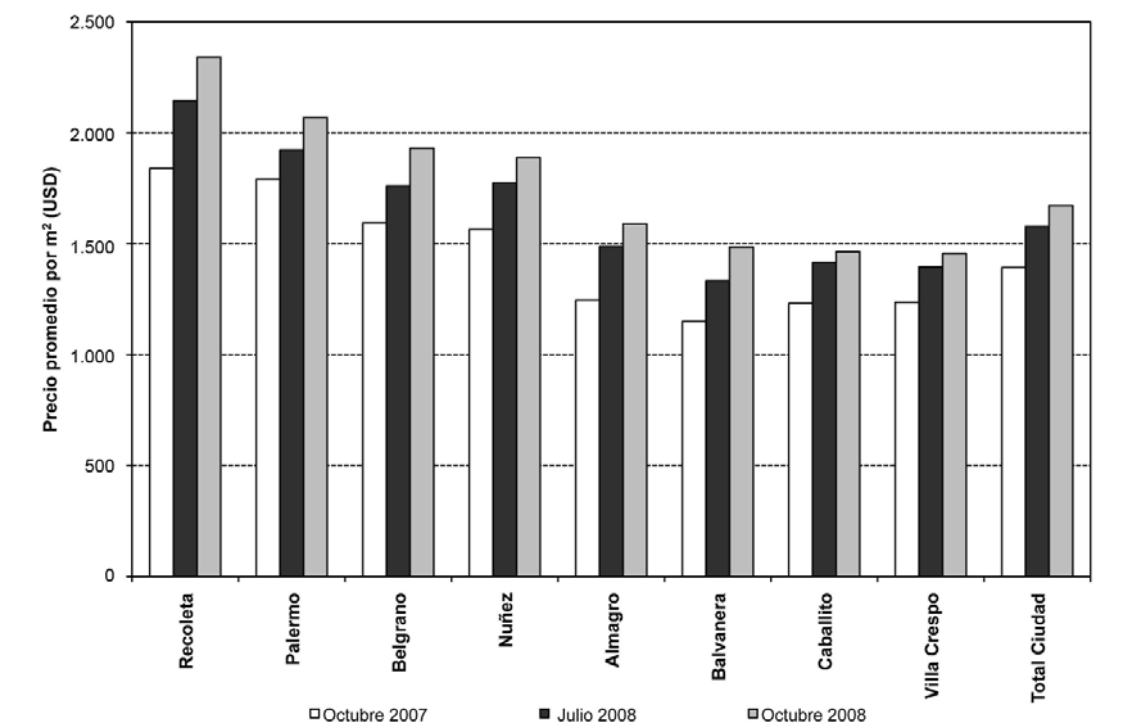
**EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS EN VENTA<sup>4</sup>**

En lo que respecta a las variaciones interanuales de los precios, se observan crecimientos para todos los barrios seleccionados, lo que impulsa la variación positiva para el promedio de la Ciudad, que es de 20%. Balvanera es el que tiene el mayor incremento (29%), en tanto que, los barrios de Almagro, Recoleta y Caballito, superan el aumento medio porteño, con crecimientos del orden del 28%, 27% y 21%, respectivamente. Menor es el crecimiento del valor del m<sup>2</sup> en Caballito, Villa Crespo y Palermo, con evoluciones positivas entre 16% y 19% (Gráfico 4).

<sup>4</sup> Dado a la modificación del modo de captación de la información, se ha preferido no realizar un análisis de la evolución de la superficie ofertada.



**GRÁFICO 4**  
**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS. EVOLUCIÓN DE PRECIOS**  
**POR M<sup>2</sup> EN USD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE 2007, JULIO 2008 Y OCTUBRE 2008**



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

En lo que respecta a la evolución de los valores medios del m<sup>2</sup>, entre julio y octubre del 2008, se observa un incremento de 6% en dólares para el promedio de la Ciudad. Para dicho período es Balvanera el barrio que logra la mayor valorización del precio del m<sup>2</sup> (11%), escoltado por Belgrano y Recoleta, que exhiben una apreciación del 10% y 9%, respectivamente. También superan la media porteña Palermo y Almagro, con evoluciones positivas de 8% y 7%. Muestra una tasa de crecimiento igual a la porteña, el barrio de Núñez, y quedan ubicados en los últimos escalones de la nómina Villa Crespo y Caballito, con valorizaciones de entre 3% y 4%.

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

Durante el año transcurrido entre octubre de 2007 y octubre de 2008, los valores de los inmuebles usados vieron un crecimiento de sus precios en dólares mayor que el de las propiedades a estrenar (de 2 pp). Esto se verificó no sólo para el conjunto de unidades de la Ciudad, sino también en la mayor parte de los barrios seleccionados.

Recoleta exhibe la mayor diferencia (8,9 pp), escoltado por Villa Crespo (5,7 pp). Por su parte, Palermo supera el promedio de la Ciudad, con apreciaciones de las propiedades usadas de 4 pp por sobre las nuevas; mientras que Almagro encuentra la diferencia más baja (0,3 pp a favor de los inmuebles usados) (Cuadro 6).

Las mayores diferencias a favor de las propiedades nuevas se han observado en los barrios de Belgrano (16,1 pp) y de Caballito (4,7 pp).

**CUADRO 6**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS EN DÓLARES Y DIFERENCIAS DE VARIACIÓN INTERANUAL ENTRE DEPARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup>, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE 2007 Y OCTUBRE 2008**

BARRIO	PROPIEDADES A ESTRENAR			PROPIEDADES USADAS			DIFERENCIA DE VARIACIÓN ENTRE NUEVOS Y USADOS
	OCTUBRE 07	OCTUBRE 08	VARIACIÓN INTERANUAL	OCTUBRE 07	OCTUBRE 08	VARIACIÓN INTERANUAL	
Almagro	1.379	1.757	27,4%	1.246	1.592	27,8%	-0,3 pp
Belgrano	1.727	2.368	37,1%	1.596	1.932	21,0%	16,1 pp
Caballito	1.345	1.663	23,6%	1.231	1.464	18,9%	4,7 pp
Palermo	1.866	2.083	11,6%	1.790	2.071	15,7%	-4,0 pp
Recoleta	2.092	2.477	18,4%	1.840	2.342	27,3%	-8,9 pp
Villa Crespo	1.404	1.573	12,0%	1.237	1.456	17,7%	-5,7 pp
<b>Total Ciudad</b>	<b>1.494</b>	<b>1.764</b>	<b>18,0%</b>	<b>1.394</b>	<b>1.673</b>	<b>20,0%</b>	<b>2,0 pp</b>

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

**B-IV DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES**

**DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA**

Durante la segunda quincena de octubre de 2008 el valor ofertado total alcanzó USD 105,5M y una superficie total de 61.809 m<sup>2</sup>. En este período, continúa la tendencia evidenciada en julio de 2008 con respecto a la distribución y concentración de la oferta en determinados barrios<sup>5</sup>. Tan sólo once barrios detentan el 69,1% del conjunto de la superficie ofrecida (42.685 m<sup>2</sup>) y el 71,1% del valor total ofertado (USD 75M) (Cuadro 7).

**CUADRO 7**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR M<sup>2</sup>, POR ZONAS (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Norte Tradicional	Recoleta <sup>2</sup>	2.430	2.396	5.822.900	84	200.790
	Palermo	7.733	2.162	16.717.850	84	181.716
	Belgrano <sup>2</sup>	3.381	2.011	6.800.612	77	154.559
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>13.544</b>	<b>2.166</b>	<b>29.341.362</b>	<b>77</b>	<b>177.826</b>
Borde Eje Norte	Núñez <sup>2</sup>	3.449	1.830	6.310.900	86	157.773
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>7.085</b>	<b>1.815</b>	<b>12.860.171</b>	<b>78</b>	<b>141.321</b>
Zona Histórica	Boedo <sup>3</sup>	1.847	1.855	3.426.889	62	114.230
	<b>Total zona<sup>3</sup></b>	<b>4.296</b>	<b>1.609</b>	<b>6.912.389</b>	<b>69</b>	<b>111.490</b>
Entorno Agronomía	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.687</b>	<b>1.555</b>	<b>5.734.326</b>	<b>71</b>	<b>110.276</b>
Entorno Devoto <sup>2</sup>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.718</b>	<b>1.552</b>	<b>2.665.650</b>	<b>69</b>	<b>106.626</b>

(continúa)

<sup>5</sup> Es necesario resaltar que la manera de captación de los datos en el presente período en estudio se ha modificado con respecto a la realizada anteriormente.

**CUADRO 7 (CONTINUACIÓN)**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR M<sup>2</sup>, POR ZONAS (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	7.482	1.635	12.229.419	70	114.294
	Villa Urquiza	4.938	1.552	7.665.779	70	107.969
	Caballito	3.773	1.534	5.786.526	69	105.210
	Villa Pueyrredón <sup>2</sup>	2.143	1.343	2.877.000	67	89.906
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>19.524</b>	<b>1.551</b>	<b>30.285.024</b>	<b>70</b>	<b>108.161</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	3.617	1.413	5.111.100	60	85.185
	Mataderos <sup>2</sup>	1.892	1.198	2.266.400	70	83.941
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>8.564</b>	<b>1.311</b>	<b>11.223.200</b>	<b>64</b>	<b>84.385</b>
<b>Eje Sur<sup>2</sup></b>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>2.079</b>	<b>1.235</b>	<b>2.567.855</b>	<b>80</b>	<b>98.764</b>
<b>Zona Inmobiliaria Exclusiva</b>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>710</b>	<b>///</b>	<b>2.491.203</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.042</b>	<b>///</b>	<b>1.628.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
<b>Total Ciudad</b>	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	42.685	1.757	75.015.375	73	127.795
	Resto Barrios	19.124	1.597	30.533.805	74	117.891
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>61.809</b>	<b>1.708</b>	<b>105.549.180</b>	<b>73</b>	<b>124.763</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
<sup>3</sup> En Boedo los datos provienen de 30 registros, de los cuales 20 corresponden a las unidades de un solo edificio.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

En cuanto al precio promedio de un departamento de tres ambientes a estrenar, y teniendo en cuenta que el valor medio de la Ciudad es de USD 124.763, los barrios que lo superan son Recoleta, que a la vez resulta el barrio con las unidades más caras (USD 200.790), seguido por Palermo y Nuñez. En cambio, muy por debajo de la media de la Ciudad, se hallan Mataderos, Flores y Villa Pueyrredón, lo cual se encuentra asociado tanto a un menor precio del m<sup>2</sup> como al menor tamaño de las unidades, que en esto barrios resultan mas pequeñas.

En lo concerniente al tamaño promedio de los departamentos, los barrios cuyas unidades superan al promedio de la Ciudad (73 m<sup>2</sup>) son Nuñez (86 m<sup>2</sup>), Recoleta y Palermo (84 m<sup>2</sup>). En tanto, Flores, Boedo y Villa Pueyrredón representan los barrios cuyas superficies son las menores (60, 62 y 67 m<sup>2</sup> respectivamente).

Atendiendo a las diferentes zonas, como se vio, en el *Eje Norte Tradicional* el precio promedio por m<sup>2</sup> supera los USD 2.100. En esta zona el precio por m<sup>2</sup> creció un 2,3% con respecto a julio. El *Borde del Eje Norte* (Colegiales, Coghlan, Nuñez y Saavedra), tiene la particularidad de que un solo barrio, Nuñez, concentra el 49,1% de la oferta de superficie y el 48,7% del valor total de la zona.

La *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (compuesta por los barrios de Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza), es la que mayor superficie oferta en conjunto (19.524 m<sup>2</sup>), siendo Almagro el barrio destacado en este aspecto con un total de 7.482 m<sup>2</sup> a la venta, por USD 12,2M. El resto se reparte entre los restantes cuatro barrios, con la salvedad que Villa Crespo ofrece un cantidad poco significativa de unidades. Con relación al precio por m<sup>2</sup>, en este conjunto oscilan entre USD 1.635 por m<sup>2</sup> en Almagro y USD 1.343 por m<sup>2</sup> en Villa Pueyrredón

El caso del *Eje Oeste* (barrios de Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Vélez Sarsfield y Villa Luro) es demostrativo de cómo la oferta de departamentos a estrenar suele aglutinarse en pocos barrios: Flores concentra el 42,2% del total de la zona (3.617 m<sup>2</sup>). Mataderos, el otro barrio con oferta significativa, tiene 1.892 m<sup>2</sup>, en tanto la superficie restante se reparte en los otros seis barrios de la zona.

Por último, en la *Zona Histórica* (Balvanera, Boedo, Monserrat, San Cristóbal y San Telmo), sólo Boedo aporta una oferta significativa (1.847 m<sup>2</sup>) mientras que en el *Eje Sur* (Barracas, Constitución, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), en el *Entorno Devoto* (Monte Castro, Versalles, Villa Del Parque, Villa Devoto y Villa Real) y en el *Entorno Agronomía* (Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa General Mitre, Villa Ortúzar y Villa Santa Rita) no hay barrios que se destaquen por la oferta. Muy por el contrario, se trata de áreas con enorme potencial, dada su extensión y el bajo precio del m<sup>2</sup>, en particular los *ejes Sur y Oeste*.

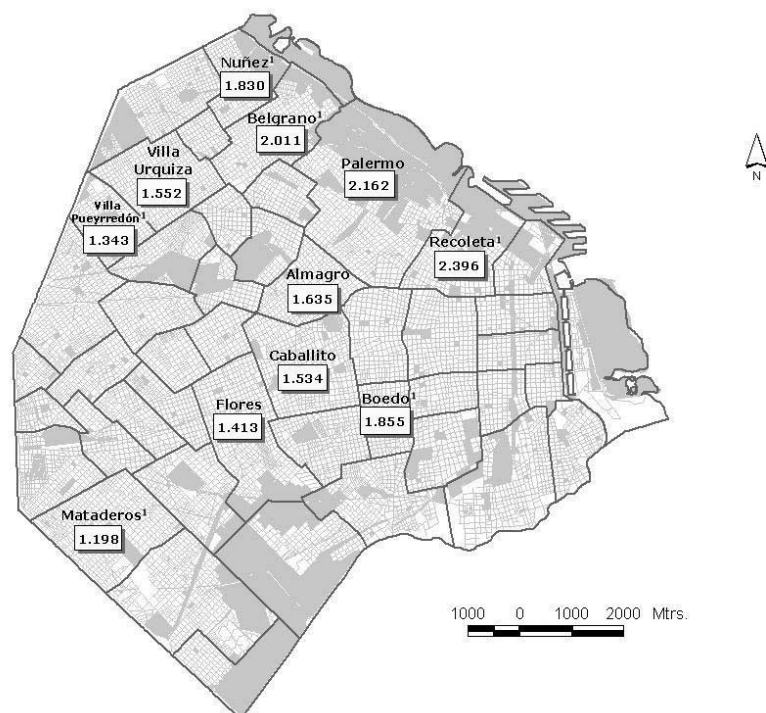
Así, también en octubre de 2008 continúa evidenciándose cómo las inversiones en este mercado acentúan las diferencias ya existentes en la Ciudad. El *Eje Sur*, zona cuya superficie es de 44,4 Km<sup>2</sup> oferta escasos 2.079 m<sup>2</sup> por un total de USD 2,6M. Contrasta con esto el *Eje Norte Tradicional*, de 28,6 Km<sup>2</sup> de superficie, ofertando 13.544 m<sup>2</sup> por un total de USD 29,3M.

Tomando en cuenta el precio promedio del m<sup>2</sup> de toda la Ciudad (USD 1.708), los tres barrios del *Eje Norte Tradicional* lo superan ampliamente; Recoleta, Palermo y Belgrano, presentan valores de USD 2.396, USD 2.162 y USD 2.011 respectivamente. Siguiendo en este rubro, Nuñez y Boedo<sup>6</sup> exhiben también precios superiores al promedio de la Ciudad, USD 1.830 m<sup>2</sup> para el primero y USD 1.855 m<sup>2</sup> para el segundo. En contraposición, en el resto de los barrios seleccionados se pueden destacar Mataderos (USD 1.198 m<sup>2</sup>) y Villa Pueyrredón (1.343 m<sup>2</sup>) como aquellos donde el precio por m<sup>2</sup> se ubica por debajo del promedio de la Ciudad (Mapa 4).

<sup>6</sup> En Boedo los datos provienen de 30 registros, de los cuales 20 corresponden a las unidades de un solo edificio.

#### MAPA 4

#### MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES POR M<sup>2</sup>, POR BARRIO (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE DE 2008



<sup>1</sup> Los datos para los barrios de Belgrano, Boedo, Mataderos, Núñez, Recoleta y Villa Pueyrredón, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

Nota: En Boedo los datos provienen de 30 registros, de los cuales 20 corresponden a las unidades de un solo edificio.

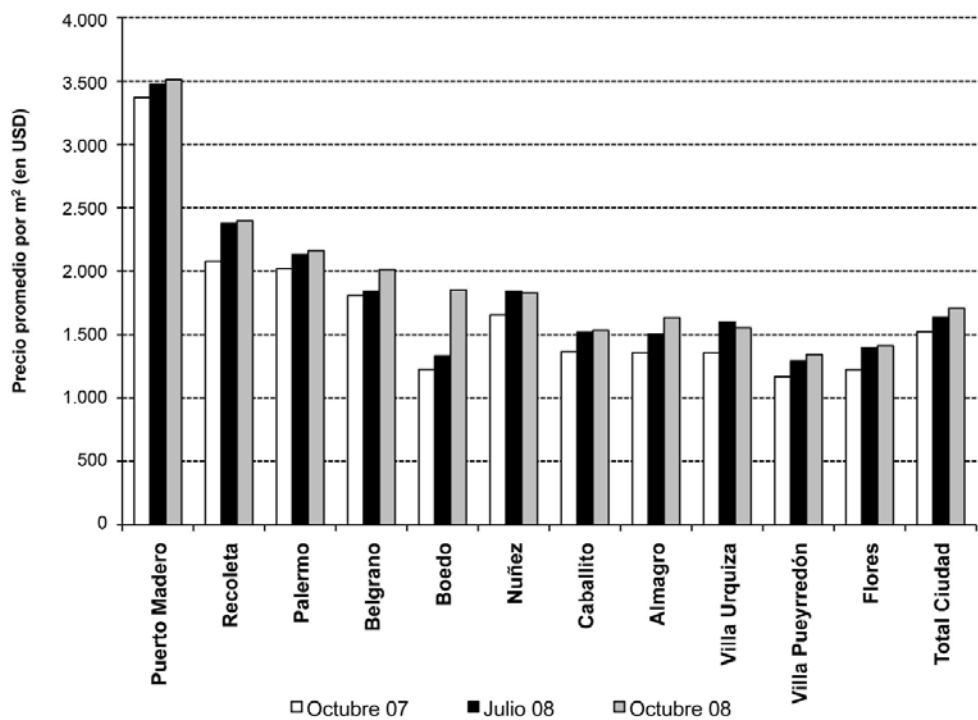
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuble.

#### EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS A ESTRENAR DE TRES AMBIENTES

En lo que respecta a la variación intertrimestral del precio por m<sup>2</sup> (julio de 2008-octubre 2008) en departamentos de tres ambientes a estrenar, hubo un incremento general en el valor por m<sup>2</sup> de 4,3%. El *Eje Norte Tradicional* evidencia el mayor aumento (9,5%), seguido de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (6,4%). En la *Zona Histórica* el valor promedio se eleva un 31,6% producto del alto precio de los veinte departamentos a estrenar de un edificio en Boedo.

Haciendo la salvedad del caso arriba mencionado de Boedo, los barrios que se destacan por un incremento intertrimestral del precio por m<sup>2</sup> superior al promedio de la Ciudad son Belgrano (9,3%) y Almagro (8,5%). Con niveles similares a dicho promedio de la Ciudad se hallan Villa Pueyrredón (3,8%) y por debajo aparecen Palermo (1,3%) y Flores (1,1%).

**GRÁFICO 5**  
**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR. EVOLUCIÓN DE PRECIOS POR M<sup>2</sup> (EN USD). OCTUBRE 2007, JULIO 2008 Y OCTUBRE 2008**



Nota: En Boedo los datos provienen de 30 registros, de los cuales 20 corresponden a las unidades de un solo edificio.  
 Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuelle.

En cuanto a las variaciones interanuales del precio por m<sup>2</sup> (octubre de 2007-octubre 2008), el conjunto de la Ciudad exhibe un crecimiento de 11,9%. Entre los barrios donde hubo aumentos significativos se destacan Almagro (20,3%), Flores (15,6%), Recoleta (15,3%) Villa Pueyrredón (15%) y Villa Urquiza (14,4%).

Por último, con respecto a la variación intertrimestral (julio 2008-octubre 2008), la Ciudad muestra un incremento del 4,3% en el precio por m<sup>2</sup>, destacándose este crecimiento en los barrios de Belgrano (9,3%) y Almagro (8,5%).

**DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES USADOS EN VENTA**

En el rubro departamentos de tres ambientes usados, durante la segunda quincena del mes de octubre de 2008, se ofrecieron para la venta 1.521 propiedades por una superficie total de 105.857 m<sup>2</sup> y un volumen de USD 154,8M.

Durante este período se puede apreciar como en este segmento, la oferta continúa aglutinándose en determinados barrios. En tal sentido, en los 19 barrios seleccionados se concentran tanto el 80,1% de la oferta de superficie (84.766 m<sup>2</sup>), como el 82% del valor total ofertado (USD 127M) (Cuadro 8).

**CUADRO 8**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS USADOS EN VENTA DE TRES AMBIENTES POR**  
**m<sup>2</sup>, POR ZONAS (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º**  
**QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M² )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
<b>Eje Norte Tradicional</b>	Recoleta	9.941	2.004	19.922.300	77	154.436
	Palermo	13.049	1.979	25.823.999	75	148.414
	Belgrano	5.168	1.745	9.019.800	69	120.264
	<b>Total zona¹</b>	<b>28.158</b>	<b>1.945</b>	<b>54.766.099</b>	<b>74</b>	<b>144.884</b>
<b>Zona Central de Negocios</b>	San Nicolás²	2.216	1.529	3.387.600	65	99.635
	<b>Total zona¹</b>	<b>4.402</b>	<b>1.891</b>	<b>8.325.500</b>	<b>80</b>	<b>151.373</b>
<b>Borde Eje Norte</b>	Colegiales²	2.003	1.570	3.143.900	69	108.410
	<b>Total zona¹</b>	<b>4.843</b>	<b>1.603</b>	<b>7.764.300</b>	<b>67</b>	<b>107.838</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Villa Urquiza²	2.150	1.476	3.173.600	63	93.341
	Caballito	7.091	1.387	9.832.199	69	95.458
	Villa Crespo	4.564	1.356	6.186.600	71	96.666
	Almagro	5.072	1.347	6.831.200	64	86.471
	<b>Total zona¹</b>	<b>19.549</b>	<b>1.370</b>	<b>26.787.099</b>	<b>67</b>	<b>92.369</b>
<b>Entorno Agronomía</b>	<b>Total zona¹</b>	<b>3.442</b>	<b>1.252</b>	<b>4.309.800</b>	<b>67</b>	<b>84.506</b>
<b>Zona Histórica</b>	San Telmo²	2.722	1.398	3.804.700	72	100.124
	Balvanera	7.398	1.240	9.174.000	69	85.738
	San Cristóbal²	2.294	1.216	2.789.400	59	71.523
	Montserrat²	3.050	1.162	3.544.300	80	93.271
	<b>Total zona¹</b>	<b>16.126</b>	<b>1.249</b>	<b>20.139.200</b>	<b>69</b>	<b>86.434</b>
<b>Entorno Devoto</b>	<b>Total zona¹</b>	<b>3.129</b>	<b>1.181</b>	<b>3.694.700</b>	<b>71</b>	<b>83.970</b>
<b>Eje Oeste</b>	Flores	4.087	1.192	4.872.700	66	78.592
	<b>Total zona¹</b>	<b>10.064</b>	<b>1.133</b>	<b>11.403.700</b>	<b>65</b>	<b>74.050</b>
<b>Eje Sur</b>	Barracas	4.344	1.315	5.710.400	69	90.641
	Constitucion	3.437	1.047	3.599.700	78	81.811
	La Boca²	2.316	994	2.302.800	63	62.238
	Villa Lugano	3.424	720	2.465.800	55	39.771
	<b>Total zona¹</b>	<b>15.704</b>	<b>1.031</b>	<b>16.197.000</b>	<b>66</b>	<b>67.770</b>
<b>Puerto Madero</b>	<b>Total zona¹</b>	<b>440</b>	<b>///</b>	<b>1.405.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
<b>Total Ciudad</b>	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	84.326	1.489	125.584.998	70	103.704
	Resto Barrios	21.531	1.357	29.207.400	69	94.217
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>105.857</b>	<b>1.462</b>	<b>154.792.398</b>	<b>70</b>	<b>101.770</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

² Los datos, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

Como es habitual, Puerto Madero presenta su dinámica propia, esto es, exigua oferta (5 unidades) y valores superiores en todo aspecto a los demás barrios. Sus 440 m<sup>2</sup> ofertados equivalen a USD 1,4M.

Tomando las diferentes zonas, los valores más elevados por m<sup>2</sup> los presentan el *Eje Norte Tradicional* (USD 1.945 m<sup>2</sup>), la *Zona Central de Negocios* (conformada por los barrios de San Nicolás y Retiro) con USD 1.891 por m<sup>2</sup> y el *Borde del Eje Norte* (USD 1.603 por m<sup>2</sup>), todos estos por encima de la media de la Ciudad (USD 1.462). El *Eje Norte Tradicional* es a su vez el de mayor volumen de valor ofertado, USD 54,8M, el 35,4% del total de la Ciudad. Dentro de esta zona, Palermo oferta la mayor superficie (13.049 m<sup>2</sup>). En el *Borde del Eje Norte*, se destaca Colegiales, donde si bien el precio por m<sup>2</sup> es levemente inferior al promedio de la zona (USD 1.570), posee la mayor superficie ofertada (2.003 m<sup>2</sup>).

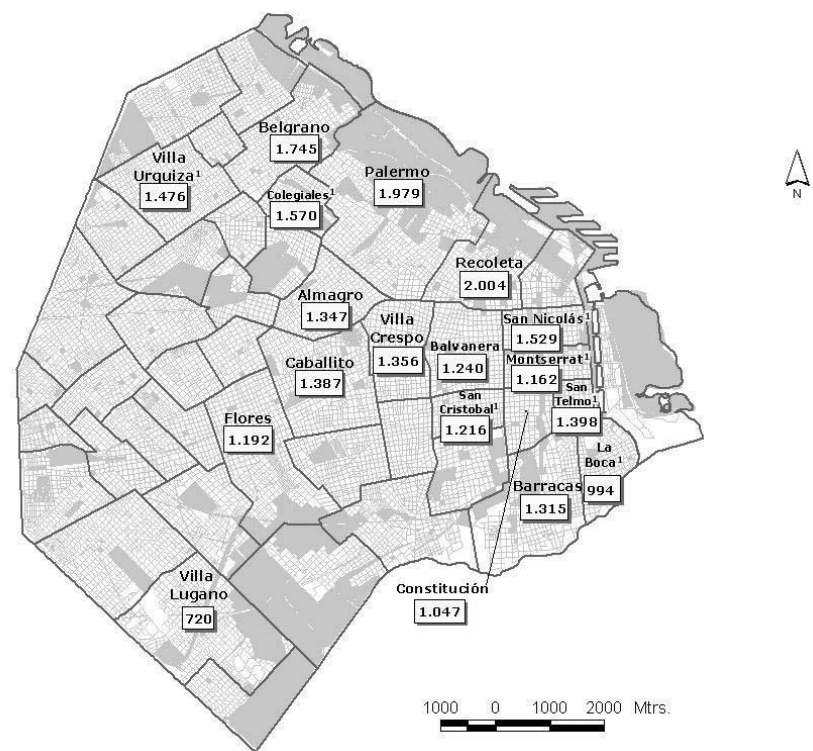
Por su parte, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* comprende el 18,5% del total de la superficie ofertada correspondiente a departamentos de tres ambientes usados en la Ciudad, con 19.549 m<sup>2</sup>. Dentro de esta zona, donde el precio por m<sup>2</sup> es de USD 1.370, Villa Urquiza es el barrio con la menor oferta de superficie y donde el m<sup>2</sup> tiene el mayor valor (USD 1.476). Caballito, por su parte, es el que mayor superficie oferta (7.091 m<sup>2</sup>) por USD 9,8M. En ambos barrios, el precio por m<sup>2</sup> supera al promedio de su zona. En cuanto al precio de los departamentos de tres ambientes usados, Villa Crespo ostenta los valores mas altos, USD 96.666 en promedio por unidad.

En el *Eje Sur*, donde el m<sup>2</sup> se ubica muy por debajo del promedio de la Ciudad (USD 1.031), sólo Barracas se acerca a este último (USD 1.315 m<sup>2</sup>). En esta zona también se encuentran los precios más bajos por m<sup>2</sup> de la Ciudad: La Boca (USD 994) y Villa Lugano (USD 720). En la *Zona Histórica* se destacan Balvanera por su superficie ofertada (7.398 m<sup>2</sup>) y San Telmo, donde el precio del m<sup>2</sup> supera la media de la zona (USD 1.398). Por último, el *Eje Oeste* se distingue por concentrar el 40,6% de la superficie ofrecida en Flores, donde el m<sup>2</sup> cuesta 22,5% menos que el promedio de la Ciudad.

En sólo seis de los barrios seleccionados el precio del m<sup>2</sup> de un departamento de tres ambientes usado supera a la media de la Ciudad. Ellos son: Recoleta (USD 2.004), el barrio más caro de la Ciudad; Palermo (USD 1.979); Belgrano (USD 1.745); Colegiales (USD 1.570); San Nicolás (USD 1.529) y Villa Urquiza (USD 1.476). En consonancia con este orden se halla el precio promedio por unidad (Mapa 5).



**MAPA 5**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS USADOS DE TRES AMBIENTES POR**  
**m<sup>2</sup>, POR BARRIO (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE DE 2008**



<sup>1</sup> Los datos para los barrios de Boca, Colegiales, Montserrat, San Cristóbal, San Nicolás, San Telmo y Villa Urquiza, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

Desagregado por zonas, como se vio, el 35,4% del monto total ofertado de departamentos de tres ambientes usados corresponde al *Eje Norte Tradicional*, Palermo, Belgrano y Recoleta, por un total de USD 54,8M. A ésta le sigue la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, ofertando el 17,3%. En conjunto, los ocho barrios que conforman ambas zonas ofertan el 45,1% del total de m<sup>2</sup> de la Ciudad (47.707 m<sup>2</sup>) y el 52,7% del valor total ofertado (USD 81,6M) .

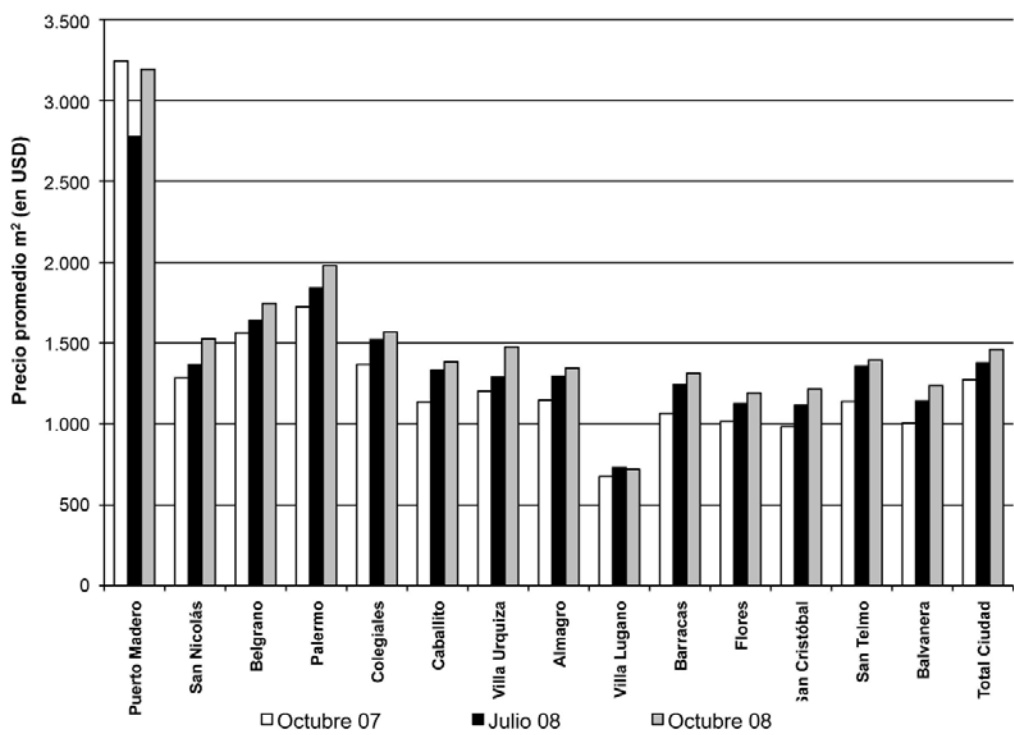
En lo que a la antigüedad de los departamentos de tres ambientes usados respecta, el promedio de la Ciudad es de 36 años. Desde el punto de vista zonal, en el *Borde del Eje Norte* hallamos las unidades más modernas, de 26 años. El *Eje Norte Tradicional* y *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, por su parte, ofrecen unidades de 32 años promedio. Un poco más añejos aparecen los departamentos del *Entorno Devoto* (34 años) y del *Eje Sur* (37 años), en tanto los más antiguos se encuentran en la *Zona Histórica* (47 años) y en la *Zona central de Negocios* (48 años).

Desde el punto de vista barrial, Villa Urquiza ostenta las unidades de menor antigüedad promedio, de tan sólo 22 años. También con unidades por debajo de los 36 años, se hallan los barrios de Belgrano, Palermo y Villa Crespo (30 años), Caballito, Colegiales y Villa Lugano (34 años). Por último, los departamentos más antiguos se ubican en Balvanera (47 años), San Nicolás (51 años), Constitución (52 años), San Telmo (53 años) y Montserrat (56 años).

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES USADOS EN VENTA

La variación interanual del precio por m<sup>2</sup> en departamentos de tres ambientes usados (en USD), entre la segunda quincena de octubre de 2007 e igual período de 2008, resulta para el conjunto de la Ciudad positiva en 14,6%. Los barrios que muestran incrementos más significativos en el precio por metro cuadrado, por encima del promedio de la Ciudad son Villa Crespo (26,3%), San Cristóbal (23,6%) y Barracas (23,3%). En contraste, los barrios con aumento por debajo del promedio de la Ciudad son Belgrano (11,5%) y Villa Lugano (6,7%). En el resto de los barrios seleccionados, estos incrementos oscilan entre el 23,2% y el 14,6%. Es de destacar que los persistentes crecimientos del precio por metro cuadrado para el período octubre 2007-octubre 2008 estuvieron acompañados de una retracción en la evolución de la oferta de superficie.

GRÁFICO 6  
MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS DE 3 AMBIENTES USADOS. VARIACIONES DE PRECIOS POR M<sup>2</sup> (EN USD). OCTUBRE 2007, JULIO 2008 Y OCTUBRE 2008



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

El panorama que presenta la evolución intertrimestral (julio 2008-octubre 2008) del precio por m<sup>2</sup> de departamentos de tres ambientes usados se presenta similar al período abril 2008-julio 2008 donde se había manifestado un leve crecimiento para el conjunto de la Ciudad de 5,9%. En el trimestre el precio por metro cuadrado muestra un incremento casi idéntico para el total de la Ciudad, de 6%. Sólo Villa Lugano escapa a esta tendencia con una ligera caída de 1,7%.

Siempre tomando los barrios seleccionados para este ejercicio, varios de ellos presentan un incremento intertrimestral por arriba del promedio de la Ciudad, a saber: Villa Urquiza (14,4%), San Nicolás (11,8%) San Cristóbal (8,9%) y Villa Crespo (8,7%). Los barrios cuyo crecimiento se ubica por debajo de la media de la Ciudad son Caballito y Almagro (4%), Colegiales (3,1%) y San Telmo (3,0%). En el resto de los barrios, estos valores oscilan entre 8,9% (San Cristóbal) y 6,3% (Belgrano).

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

Durante el período transcurrido entre octubre de 2007 y octubre de 2008, los valores del m<sup>2</sup> en los inmuebles de tres ambientes a estrenar crecieron en menor medida que los de departamentos usados: 11,9% los primeros y 14,6% los segundos, estos es, en el total de la Ciudad el precio por m<sup>2</sup> de las propiedades a estrenar creció -2,7 puntos porcentuales menos que las usadas (Cuadro 9).

**CUADRO 9**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS EN DÓLARES Y DIFERENCIAS DE VARIACIÓN INTERANUAL ENTRE DEPARTAMENTOS NUEVOS Y USADOS DE DOS AMBIENTES POR M<sup>2</sup>, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE 2007 Y OCTUBRE 2008**

BARRIO	PROPIEDADES A ESTRENAR			PROPIEDADES USADAS			DIFERENCIA DE VARIACIÓN ENTRE NUEVOS Y USADOS
	OCTUBRE 07	OCTUBRE 08	VARIACIÓN INTERANUAL	OCTUBRE 07	OCTUBRE 08	VARIACIÓN INTERANUAL	
Recoleta	2.079	2.396	15,3%	1.709	2.004	17,3%	-2,0 pp.
Palermo	2.018	2.162	7,2%	1.727	1.979	14,6%	-7,4 pp.
Belgrano	1.809	2.011	11,2%	1.565	1.745	11,5%	-0,4 pp.
Almagro	1.358	1.635	20,3%	1.146	1.347	17,5%	2,9 pp.
Villa Urquiza	1.357	1.552	14,4%	1.205	1.476	22,5%	-8,1 pp.
Caballito	1.365	1.534	12,4%	1.136	1.387	22,0%	-9,7 pp.
Flores	1.223	1.413	15,6%	1.016	1.192	17,3%	-1,7 pp.
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>1.525</b>	<b>1.708</b>	<b>11,9%</b>	<b>1.276</b>	<b>1.462</b>	<b>14,6%</b>	<b>-2,7 pp.</b>

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

Se destaca el menor crecimiento del precio por m<sup>2</sup> de los departamentos a estrenar, particularmente en Caballito (-9,7 pp), Villa Urquiza (-8,1 pp) y Palermo (-7,4 pp). Sólo en Almagro las propiedades a estrenar crecieron más que las usadas (2,9 pp). Esta situación indicaría una cierta situación de propiedades nuevas.

**B-V DEPARTAMENTOS EN ALQUILER**

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

La saturación de la demanda en la Ciudad de Buenos Aires derivó en un aumento en los precios de alquiler de viviendas en los últimos años. Un factor que agrava la situación, sobre todo en algunos barrios del *Eje Norte Tradicional* y de sus zonas adyacentes, es la posibilidad creciente para los propietarios de alquilar temporalmente sus inmuebles a turistas, por valores mayores que para los residentes.

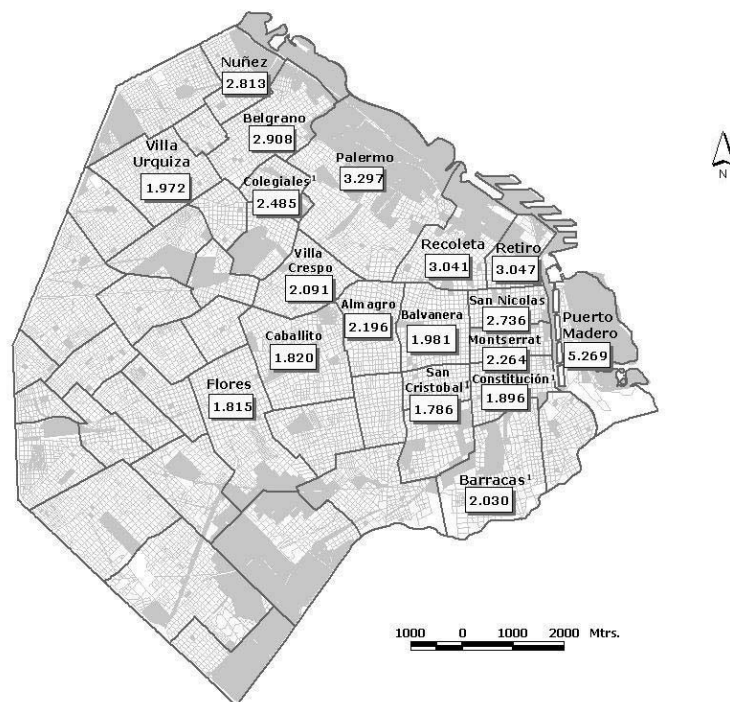
Sin embargo, un gran número de propiedades se ha volcado al mercado de alquiler en los últimos tiempos, atraídas por la suba de los precios, a medida que fueron venciendo los contratos firmados. Este fenómeno se encuentra vinculado con la irrupción de inversores que buscan en la plaza inmobiliaria una tasa de ganancia que no encuentran en otras áreas (y con el respaldo del capital que supone la adquisición de “ladrillos”), mediante la modalidad de compra para renta.

El recupero anual de un departamento para octubre de 2008 promedia para la Ciudad en su conjunto el 7,5%<sup>9</sup>. Palermo, con una rentabilidad anual de 8,5%, se convierte en el barrio de la Ciudad en donde se obtiene la mayor rentabilidad por el alquiler de un departamento de dos ambientes. También obtienen recuperos anuales superiores a la media porteña: Belgrano (8,1%), Núñez (8%) y Villa Crespo (7,7%). Estos mayores índices se encuentran asociados a la tradicional vinculación de dichos barrios como los de residencia de las clases de mayores ingresos de la Ciudad. El resto de los barrios seleccionados tienen un recupero anual menor a la media porteña: por ejemplo, Almagro tiene un recupero de 7,4%, Balvanera de 7,1%, Recoleta de 7,4% y Caballito de 6,7%. Si se tienen en cuenta los barrios que ofrecen los valores extremos, se puede afirmar que mientras el recupero total de la inversión en un departamento se realiza en casi 12 años para Palermo, el mismo se extiende a 15 años para Caballito.

En la Ciudad de Buenos Aires se registran 2.746 departamentos en alquiler de los cuales, los de dos ambientes son los más ofertados (42% de la oferta total porteña). Por su lado, los departamentos de 3 ambientes concentran el 27% de la oferta y los de 1 ambiente el 18%. Las propiedades de 5 ambientes son las menos numerosas (3% del total Ciudad), seguidas por las de 4 ambientes (10%).

La distribución territorial de los departamentos de mayor valor ofrecidos en alquiler se corresponde con los barrios de más elevado poder adquisitivo de la Ciudad. Se destacan especialmente Puerto Madero, Palermo, Retiro, Recoleta, Belgrano y Núñez, los mismos seis barrios que fueron los más cotizados en julio de 2008. Mientras que en Puerto Madero alquilar un departamento de 70 m<sup>2</sup> cuesta, en promedio, \$ 5.269, en los restantes cinco barrios mencionados cuesta más de \$ 2.746, precio que se constituye como el valor medio para un departamento en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. En el extremo opuesto, San Cristóbal presenta el menor precio de un alquiler de base de 70 m<sup>2</sup>, con \$ 1.786.

**MAPA 6**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES EN ALQUILER POR M<sup>2</sup>, POR BARRIO (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



<sup>9</sup> Los datos para los barrios Barracas, Colegiales, Constitución y San Cristóbal, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

En la nómina de los alquileres más caros persisten como las tres áreas inmobiliarias más valoradas: la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, que se ubica como la de mayor costo para un departamento de 70 m<sup>2</sup> (\$ 5.269); seguida por el *Eje Norte Tradicional*, cuyo precio promedia \$ 3.130, mientras que la *Zona Central de Negocios* se ubica en el tercer escalón con un precio promedio de \$ 2.860 para propiedades de las mismas dimensiones.

Esta jerarquía evidencia la consolidación de un modelo urbano donde los barrios de Puerto Madero, San Nicolás y Retiro se presentan como el centro económico y financiero de la Ciudad, exhibiendo una alta concentración de las actividades del sector privado y público. Por su lado, los barrios del *Eje Norte Tradicional* (Belgrano, Palermo y Recoleta), se han constituido históricamente como las áreas residenciales de mayor valorización.

Un departamento de 70 m<sup>2</sup> cuesta, en promedio, \$ 2.611 en la *Zona Borde del Eje Norte*, \$ 2.102 en la *Zona Entorno Agronomía*, \$ 2.030 en *Zona Histórica*, \$ 1.995 en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, \$ 1.824 en el *Eje Sur*, \$ 1.740 en los barrios del *Eje Oeste*, y, por último, \$ 1.475 en los barrios de la *Zona Entorno Devoto*. Cabe destacar que las siete zonas más caras de la Ciudad, no han variado sus posiciones en la nómina con respecto a julio de 2008, lo que hablaría de un crecimiento homogéneo en los precios de los departamentos en alquiler durante el último trimestre (Cuadro 10).

**CUADRO 10**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, POR ZONAS (EN USD).**  
**ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M <sup>2</sup> (\$)	VARIACIÓN INTERANUAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M <sup>2</sup> (%)	VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M <sup>2</sup> (%)
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Puerto Madero	5.675	427.180	105	7.911	75	5.269	28,7	17,8
	Total zona <sup>1</sup>	5.675	427.180	105	7.911	75	5.269		
Eje Norte Tradicional	Palermo	31.320	1.475.180	72	3.383	47	3.297	20,8	7,0
	Recoleta	21.821	947.976	62	2.709	43	3.041	19,2	7,3
	Belgrano	14.681	609.920	78	3.244	42	2.908	22,2	14,2
	Total zona <sup>1</sup>	67.822	3.033.076	70	3.114	45	3.130		
Zona Central de Negocios	Retiro	7.512	326.984	74	3.206	44	3.047	13,4	6,8
	San Nicolás	4.845	177.856	44	1.727	39	2.736	21,5	17,1
	Total zona <sup>1</sup>	12.357	504.840	60	2.463	41	2.860		
Borde de Eje Norte	Núñez	4.541	182.510	61	2.466	40	2.813	42,1	13,8
	Colegiales <sup>2</sup>	2.387	84.729	66	2.354	35	2.485	19,0	5,7
	Total zona <sup>1</sup>	8.176	305.019	62	2.328	37	2.611		
Entorno Agronomía <sup>2</sup>	Total zona <sup>1</sup>	2.207	66.260	57	1.699	30	2.102		
Zona Histórica	Montserrat	2.377	76.880	48	1.538	32	2.264	///	7,6
	Balvanera	7.078	200.289	50	1.410	28	1.981	34,8	2,0
	San Cristóbal <sup>2</sup>	1.581	40.330	45	1.152	26	1.786	///	///
	Total zona <sup>1</sup>	13.380	388.029	49	1.411	29	2.030		

(continúa)

**CUADRO 10 (CONTINUACIÓN)**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, POR ZONAS (EN USD).**  
**ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M² (\$)	VARIACIÓN INTERANUAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M² (%)	VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M² (%)
<b>Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial</b>	Almagro	6.007	188.480	46	1.450	31	2.196	30,1	10,9
	Villa Crespo	2.640	78.860	48	1.434	30	2.091	23,6	9,5
	Villa Urquiza	3.715	104.680	51	1.434	28	1.972	28,1	4,5
	Caballito	7.864	204.450	53	1.372	26	1.820	20,0	3,7
	<b>Total zona¹</b>	<b>20.667</b>	<b>589.120</b>	<b>49</b>	<b>1.409</b>	<b>29</b>	<b>1.995</b>		
<b>Eje Sur</b>	Barracas²	2.006	58.160	56	1.616	29	2.030	///	///
	Constitución²	1.804	48.870	46	1.253	27	1.896	///	///
	<b>Total zona¹</b>	<b>5.893</b>	<b>153.570</b>	<b>51</b>	<b>1.335</b>	<b>26</b>	<b>1.824</b>		
<b>Eje Oeste</b>	Flores	3.445	89.320	52	1.353	26	1.815	40,1	11,5
	<b>Total zona¹</b>	<b>6.173</b>	<b>153.420</b>	<b>51</b>	<b>1.268</b>	<b>25</b>	<b>1.740</b>		
<b>Entorno Devoto²</b>	<b>Total zona¹</b>	<b>1.950</b>	<b>41.100</b>	<b>56</b>	<b>1.174</b>	<b>21</b>	<b>1.475</b>		
<b>Total Ciudad</b>	Subtotal Barrios								
	Seleccionados	131.299	5.322.654	62	2.512	41	2.838		
	Resto Barrios	13.001	338.960	52	1.367	26	1.825		
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>144.300</b>	<b>5.661.614</b>	<b>61</b>	<b>2.392</b>	<b>39</b>	<b>2.746</b>	<b>14,2</b>	<b>7,1</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido a la inexistencia de datos anteriores.

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

² Los datos, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

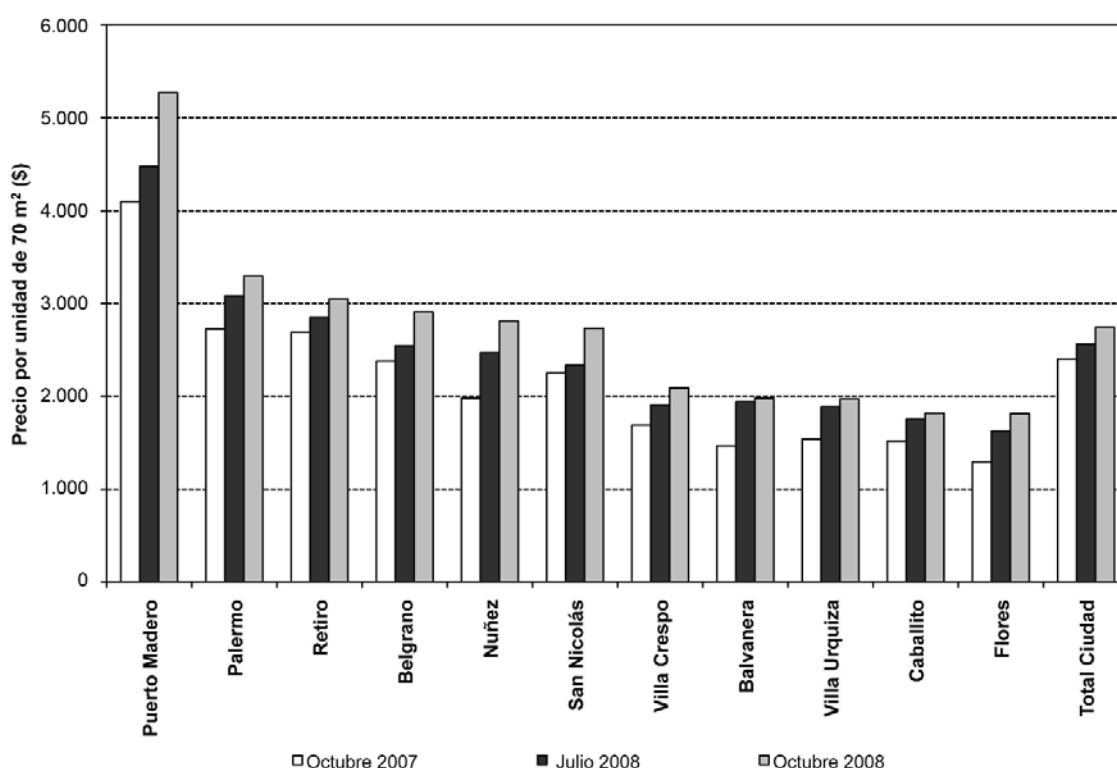
En lo que respecta a la oferta de superficie en alquiler, Palermo es el barrio de la Ciudad que presenta la mayor oferta (31.320 m²), seguido por Recoleta (21.821 m²), Belgrano (14.681 m²), Caballito (7.864 m²) y Retiro (7.512 m²), los mismos cinco barrios que ofrecían la mayor superficie en julio de 2008. Por su parte, es San Cristóbal el barrio que oferta la menor superficie (1.581 m²).

En una revisión por zonas, se observa que no hay una homogénea distribución de la oferta de alquileres en la Ciudad, por el contrario ciertas zonas inmobiliarias centralizan este mercado. El ejemplo más claro de este fenómeno se observa en el *Eje Norte Tradicional*, que concentra casi la mitad de la superficie ofertada en la Ciudad, con solo el 14% de la extensión real porteña. Otro claro ejemplo de este fenómeno lo dan la *Zona Histórica* y la *Zona Central de Negocios*, las que agrupan individualmente 9% del área ofertada en alquiler, pese a extenderse por sobre 6% y 3% del espacio real de la Ciudad, respectivamente. En oposición a estas áreas preferidas de oferta de alquileres, se constata que en el *Entorno Agronomía* y en el *Entorno Devoto* hay una reducida oferta (2% y 1% de la superficie en alquiler en la Ciudad, respectivamente), pese a que cada una reúne 8% del territorio porteño (Gráfico 7).



## GRÁFICO 7

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL POR ZONA Y SUPERFICIE CONSTRUIDA OFERTADA EN ALQUILER POR ZONA. TOTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



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

En cuanto a las dimensiones de los departamentos en alquiler se destaca Puerto Madero por poseer las unidades más amplias de la Ciudad, las cuales promedian los 105 m<sup>2</sup>, muy por encima del valor medio para la Ciudad (61 m<sup>2</sup>). Del *Eje Norte Tradicional*, las propiedades más amplias son las de Belgrano, donde los departamentos en alquiler rondan los 78 m<sup>2</sup>. En el extremo opuesto, San Nicolás presenta las unidades mas pequeñas (44 m<sup>2</sup>).

En una revisión zonal, se puede observar que mientras la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y el *Eje Norte Tradicional*, promedian los departamentos de mayor amplitud, con valores de 105 m<sup>2</sup> y 70 m<sup>2</sup>, respectivamente, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Histórica* presentan los más pequeños, ambos con una superficie de 49 m<sup>2</sup>.

Al revisar la tasa de densidad de departamentos<sup>7</sup> ofertados por zonas, se observa que la mayor cantidad de unidades por superficie se concentra en la *Zona Central de Negocios*, donde se ofertan 40 departamentos/km<sup>2</sup>, seguida por el *Eje Norte Tradicional* y por la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, donde se alquilan 34 departamentos/km<sup>2</sup> y 26 departamentos/km<sup>2</sup>, respectivamente. Dichas áreas conjuntamente con la *Zona Histórica* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* -las cuales disponen de 22 departamentos/km<sup>2</sup> y 18 departamentos/km<sup>2</sup> respectivamente- superan la densidad promedio para la Ciudad (12 departamentos/km<sup>2</sup>).

<sup>7</sup> La tasa de densidad de departamentos surge de relacionar la cantidad de departamentos ofertados en cada zona inmobiliaria (suma de las propiedades de cada uno de los barrios que la integran) con la superficie de dicha área.

Por su parte, la *Zona Borde del Eje Norte* posee 10 departamentos/km<sup>2</sup>, mientras que el *Eje Sur*, el *Eje Oeste* y el *Entorno Agronomía*, cuentan con 3 departamentos/km<sup>2</sup>. La menor densidad es la registrada en el *Entorno Devoto*, donde solo se alcanzan los 2 departamentos/km<sup>2</sup>.

Si se analiza el precio promedio por m<sup>2</sup> según número de ambientes de la propiedad, se observa que este tiene una variación mínima. El m<sup>2</sup> más caro es el de las propiedades de 4 y 5 ambientes, donde el m<sup>2</sup> se cotiza a \$ 42. En las propiedades de 1 ambiente, el precio por m<sup>2</sup> desciende a \$ 40, mientras que en las de 3 ambientes el mismo es de \$ 39 y en las de 2 ambientes es de \$ 37.

En lo que respecta a las dimensiones medias de las propiedades, se observa que las de 1 ambiente promedian los 32 m<sup>2</sup>, las de 2 ambientes los 44 m<sup>2</sup>, las de 3 ambientes los 73 m<sup>2</sup>, las de 4 ambientes los 140 m<sup>2</sup> y las de 5 ambientes, los 180 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta el valor promedio por m<sup>2</sup> y la superficie media por ambiente, la renta para un monoambiente es de \$ 1.254, para 2 ambientes \$ 1.633, para 3 ambientes \$ 2.860, para 4 ambientes \$ 5.819 y, por último para 5 ambientes cuesta mensualmente en promedio \$ 7.522 (Cuadro 11).

**CUADRO 11**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS POR AMBIENTES (EN \$).**  
**BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

AMBIENTES	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M² (\$)
1	13.663	540.598	32	1.254	40	2.770
2	43.483	1.608.438	44	1.633	37	2.589
3	47.414	1.856.134	73	2.860	39	2.740
4	26.794	1.114.864	140	5.819	42	2.920
5	12.946	541.580	180	7.522	42	2.928
Total Ciudad	144.300	5.661.614	61	2.392	39	2.746

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

**DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN ALQUILER**

En un estudio sobre la distribución de las propiedades a estrenar en alquiler, surge que el 21% de los departamentos que se ofrecen son nuevos o publicados como remodelados a nuevo.

La mayor cantidad de departamentos en alquiler a estrenar se ofrecen en Palermo (23% del total de unidades correspondientes al barrio). Recoleta, Belgrano y Balvanera ofertan 30 o más departamentos con esta característica, representando el 16%, 19% y 21% del total de los ofrecidos en cada barrio, respectivamente. Por su parte, Puerto Madero también supera las 30 unidades a estrenar, lo que representa el 65% de su oferta total, lo que denota que para octubre de 2008, en este lugar de la Ciudad, 2 de cada 3 departamentos que se alquilan son nuevos, hecho vinculado al *boom* de la construcción que tuvo este barrio durante la última década.



En un estudio comparativo por zona, se observa que es el *Eje Norte Tradicional* el que presenta la mayor cantidad de unidades nuevas (casi 200 departamentos), lo que representa el 20% del total de la oferta de la zona y el 39% del total de departamentos a estrenar en alquiler en la Ciudad. Por su parte, en la *Zona Borde del Eje Norte* la oferta de unidades a estrenar es del 30% del total, mientras que en el resto de las zonas la misma es de entre 17% y 23%.

Al tener en cuenta la cantidad de ambientes, los departamentos a estrenar de 2 ambientes representan el 41% del total de unidades nuevas en alquiler de la Ciudad, escoltados por los de 3 ambientes y 1 ambiente, que acumulan el 28% y 22% del total ofrecido, respectivamente. Por su lado, las unidades de 4 ambientes solo representan el 7% del total porteño y las de 5 ambientes el 2%.

## **B-VI PH**

Los PH se caracterizan por ser resultado de las subdivisiones de las viejas casas “chorizo”, ubicadas en propiedad horizontal, que están articuladas por un pasillo común; los edificios tienen a los sumo dos pisos, con unidades similares en superficie y disposición a las de una casa, generalmente con terraza y/o patio interno.

En particular, los PH a estrenar se disponen como mini complejos en propiedad horizontal. Se trata de unidades recicladas o construidas a nuevo, donde se combinan la disposición original de la casa “chorizo”, los departamentos tipo casa y los dúplex. Se trata de construcciones de no más de dos plantas, con parrilla individual en algunos casos, y a veces poseen modernos espacios comunes como los de los edificios.

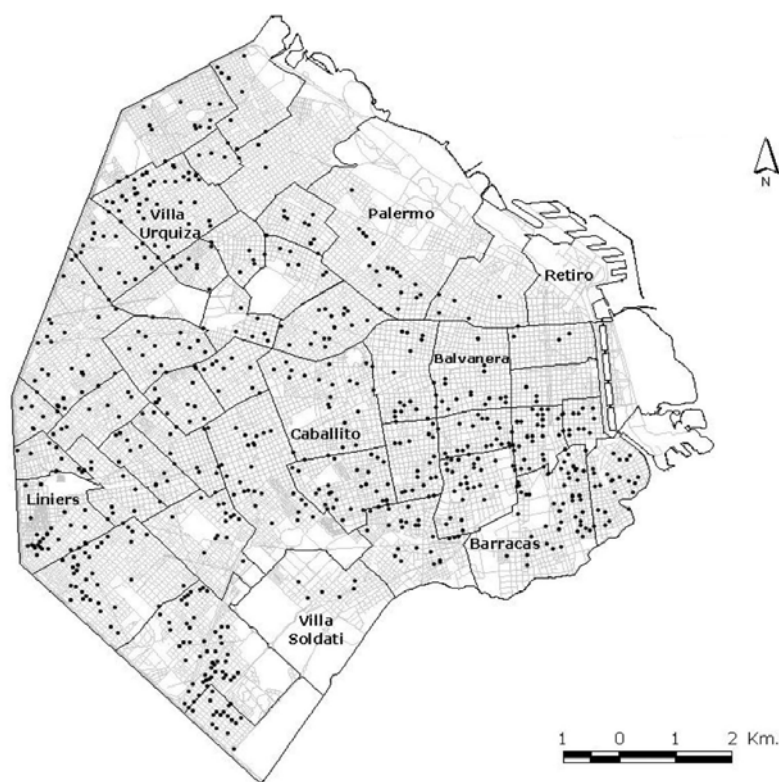
En la Ciudad de Buenos Aires, en el mes de octubre de 2008 se ofertaron 1.024 PH para la venta, con una superficie promedio de 80 m<sup>2</sup> por unidad y un precio medio de USD 1.106 el m<sup>2</sup>.

### **PH EN VENTA**

La Ciudad encuentra su mayor oferta de PH en venta en el *Eje Sur*, el *Eje Oeste*, la *Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial*, y, en menor medida, en el *Entorno Devoto* y la *Zona Histórica*. Con respecto al *Eje Norte Tradicional*, sólo Palermo exhibe una oferta significativa; mientras que en el *Borde del Eje Norte* y el *Entorno Agronomía* es reducida la cantidad de unidades a la venta. Por su parte, la *Zona Central de Negocios* y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* prácticamente no presentan unidades a la venta de este tipo (Mapa 7).

## MAPA 7

### MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS PH EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008



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

La zona de mayor oferta, es el *Eje Sur*, que concentra 34,8% de los PH en venta de la Ciudad (313 unidades). Continúa en orden de importancia el *Eje Oeste*, ofreciendo el 18,7% (201 unidades).

La *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, el *Entorno Devoto* y la *Zona Histórica* significan el 13,6%, 9,2% y 8,7% respectivamente del total de PH en venta de la Ciudad. Con respecto al *Eje Norte Tradicional*, este ofrece el 3,9%, al interior del cual Palermo concentra el 70,7% de las unidades.

Dentro de las zonas cuyo precio promedio supera el de la Ciudad, se destacan el *Eje Norte Tradicional*, que presenta el mayor valor medio por m<sup>2</sup> (USD 1.686), seguido por el *Borde del Eje Norte* (USD 1.476), la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (USD 1.246), el *Entorno Devoto* (USD 1.190) y la *Zona Histórica* (USD 1.153).

Con respecto a los barrios, en Palermo se registran los mayores valores por m<sup>2</sup> (USD 1.666), seguido de Villa Urquiza (USD 1.293), Caballito (USD 1.235), Boedo (USD 1.224) y Devoto (USD 1.217) (Cuadro 12).

**CUADRO 12**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE PH EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO PARCELA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO PARCELA (USD)
Eje Norte Tradicional	Palermo	2.249	1.666	3.745.900	75	124.863
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.183</b>	<b>1.686</b>	<b>5.367.400</b>	<b>74</b>	<b>124.823</b>
Borde del Eje Norte <sup>2</sup>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.985</b>	<b>1.476</b>	<b>5.882.900</b>	<b>87</b>	<b>127.889</b>
Entorno Agronomía	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>4.980</b>	<b>1.267</b>	<b>6.307.500</b>	<b>74</b>	<b>94.142</b>
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Villa Urquiza	4.254	1.293	5.500.400	60	77.470
	Caballito	2.193	1.235	2.708.700	73	90.290
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>11.166</b>	<b>1.246</b>	<b>13.908.000</b>	<b>71</b>	<b>88.586</b>
Entorno Devoto	Devoto	3.402	1.217	4.139.900	76	91.998
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>7.575</b>	<b>1.190</b>	<b>9.011.500</b>	<b>77</b>	<b>91.954</b>
Zona Histórica	Boedo	2.330	1.224	2.852.500	71	86.439
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>7.116</b>	<b>1.153</b>	<b>8.204.700</b>	<b>75</b>	<b>86.365</b>
Eje Oeste	Liniers	2.198	1.140	2.505.000	71	80.806
	Parque Chacabuco	2.520	1.110	2.797.800	84	93.260
	Flores	2.360	1.052	2.482.450	81	85.602
	Mataderos	3.950	1.030	4.067.900	75	76.753
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>15.356</b>	<b>1.066</b>	<b>16.375.450</b>	<b>76</b>	<b>81.470</b>
Eje Sur	Barracas	6.826	998	6.813.100	102	101.688
	Constitución	3.298	996	3.284.700	92	91.242
	Villa Riachuelo <sup>2</sup>	1.966	930	1.827.900	73	67.700
	Parque Patricios	3.281	917	3.009.200	97	88.506
	Villa Lugano	6.052	856	5.183.200	78	66.451
	La Boca	3.402	768	2.612.000	103	79.152
	Nueva Pompeya	3.355	731	2.451.200	102	74.279
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>28.633</b>	<b>890</b>	<b>25.497.300</b>	<b>91</b>	<b>81.461</b>
Zona Central de Negocios <sup>2</sup>	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>215</b>	<b>///</b>	<b>340.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Zona Inmobiliaria Exclusiva	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	53.636	1.044	55.981.850	81	84.821
	Resto Barrios	28.573	1.222	34.912.900	78	95.915
	Todos los Barrios	82.209	1.106	90.894.750	80	88.764

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

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

Como se señaló, en su conjunto, la Ciudad de Buenos Aires presenta un valor promedio del m<sup>2</sup> de los PH ofertados de USD 1.106. En este aspecto, resulta significativo que en las zonas de mayor concentración, los ejes *Oeste* y *Sur*, el precio medio sea inferior (USD 1.066 por m<sup>2</sup> y USD 890 por m<sup>2</sup> respectivamente). En el *Eje Oeste*, tomando los valores disponibles, se aprecia que estos oscilan entre USD 1.140 por m<sup>2</sup> (Liniers) y USD 1.030 por m<sup>2</sup> (Mataderos), es decir, no muy alejados del promedio de la zona. Con respecto al *Eje Sur*, como es habitual, se exhiben los menores valores por m<sup>2</sup> de la Ciudad: entre USD 731 por m<sup>2</sup> (Nueva Pompeya) y USD 998 por m<sup>2</sup> (Barracas).

Los mayores tamaños promedio por unidad, se encuentran en el *Eje Sur* (91 m<sup>2</sup>), mientras que las más pequeñas se ubican en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (71 m<sup>2</sup>). Los barrios que ofrecen los PH más amplios son La Boca (103 m<sup>2</sup>), Barracas y Nueva Pompeya (ambos 102 m<sup>2</sup>), mientras que los PH más reducidos se encuentran en Villa Urquiza (60 m<sup>2</sup>).

Tomando las zonas de acuerdo a aquellas que mayor superficie ofertan, en primer lugar aparece el *Eje Sur*. Dentro de ésta, el 45% de la superficie se concentra en Barracas y Villa Lugano (12.878 m<sup>2</sup>). En este eje, que ostenta el menor costo por m<sup>2</sup> (USD 890), se encuentra en todos sus barrios una oferta superior a los 1.000 m<sup>2</sup>, a excepción de Villa Soldati.

El *Eje Oeste*, la otra zona donde la oferta se reparte en varios barrios, concentra el 71,8% de la superficie en Flores, Mataderos, Parque Chacabuco y Liniers (11.028 m<sup>2</sup>). Por último, en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, Caballito y Villa Urquiza significan el 57,7% de la oferta (6.477 m<sup>2</sup>).

PH EN VENTA USADOS Y A ESTRENAR

Las unidades usadas comprenden el 81,1% del total de la oferta de PH en la Ciudad, el 68,4% de la superficie en venta, y el 65,1% del valor en dólares. Las mismas promedian un precio del m<sup>2</sup> apenas por debajo de la media de los PH y tienen unos 42 años de antigüedad (Cuadro 13).

**CUADRO 13**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE PH USADOS Y A ESTRENAR EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD).**  
**CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

OPERACIÓN	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD)	ANTIGÜEDAD	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 80 M <sup>2</sup> (USD)
PH Usados	56.225	1.052	59.158.400	81	84.876	42	84.174
PH a Estrenar	25.984	1.221	31.736.350	79	97.053	0	97.710
<b>Total Ciudad</b>	<b>82.209</b>	<b>1.106</b>	<b>90.894.750</b>	<b>80</b>	<b>88.764</b>		<b>88.452</b>

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

En cuanto los PH a estrenar, la *Zona Oeste* es la que más unidades presenta (74 PH), seguida de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (65 PH), el *Entorno Devoto* (54 PH) y el *Eje Sur* (46 PH). En este sentido, teniendo en cuenta que se trata de las áreas con la mayor oferta de m<sup>2</sup>, hay que destacar la escasa cantidad de unidades a estrenar en la zonas Sur y Oeste, lo que refleja la escasa inversión en construcción residencial que las mencionadas zonas reciben. En cuanto a los barrios, Villa Urquiza ofrece 38 unidades a estrenar, Mataderos 29 y Villa Devoto 25. En lo que respecta a las unidades a estrenar, el precio medio del m<sup>2</sup> es de USD 1.221, con un tamaño promedio por unidad cercano al del total (79m<sup>2</sup>).

PH EN ALQUILER

La Ciudad dispone, para octubre de 2008, una oferta de sólo 117 PH en alquiler, que se encuentra diseminada de forma pareja en las distintas zonas de la Ciudad. En base a esto, conviene aclarar que los datos presentados poseen un alto margen de error debido al reducido número de PH en alquiler publicados (Cuadro 14).

**CUADRO 14**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE PH EN ALQUILER POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 80 M <sup>2</sup> (\$)
Eje Oeste <sup>2</sup>	Total zona <sup>1</sup>	2.053	46.980	82	1.879	23	1.831
Eje Sur <sup>2</sup>	Total zona <sup>1</sup>	1.461	31.150	66	1.416	21	1.706
Entorno Agronomía	Total zona <sup>1</sup>	422	9.000	///	///	///	///
Eje Norte Tradicional	Total zona <sup>1</sup>	1.587	66.830	///	///	///	///
Borde del Eje Norte	Total zona <sup>1</sup>	1.193	41.310	///	///	///	///
Zona de Reciente							
Desarrollo Inmobiliario							
Residencial	Total zona <sup>1</sup>	1.286	38.350	///	///	///	///
Zona Histórica	Total zona <sup>1</sup>	647	17.950	///	///	///	///
Entorno Devoto	Total zona <sup>1</sup>	463	10.590	///	///	///	///
Zona Inmobiliaria							
Exclusiva	Total zona <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0
Zona Central de							
Negocios	Total zona <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0
Total Ciudad	Todos los Barrios	9.248	265.960	79	2.273	29	2.301

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

El precio de alquiler para un PH de 80 m<sup>2</sup> (tamaño medio en el período), en la Ciudad es de \$ 2.301. En general, a excepción de los PH ofertados en el Eje Norte y el Borde del Eje Norte, las propiedades de las restantes zonas son menos costosas que el promedio de la Ciudad.

Cabe acotar que del total de los PH en alquiler, 34 son a estrenar, es decir 1 de cada 3 aproximadamente. En cuanto a los usados, la antigüedad promedio en la Ciudad es de 46 años.

## B-VII CASAS

En la Ciudad de Buenos Aires se ofertaron para la venta, en el mes de octubre de 2008, 1.030 casas, con un promedio de 198 m<sup>2</sup> cubiertos por unidad, y un precio de USD 1.045 el m<sup>2</sup>.

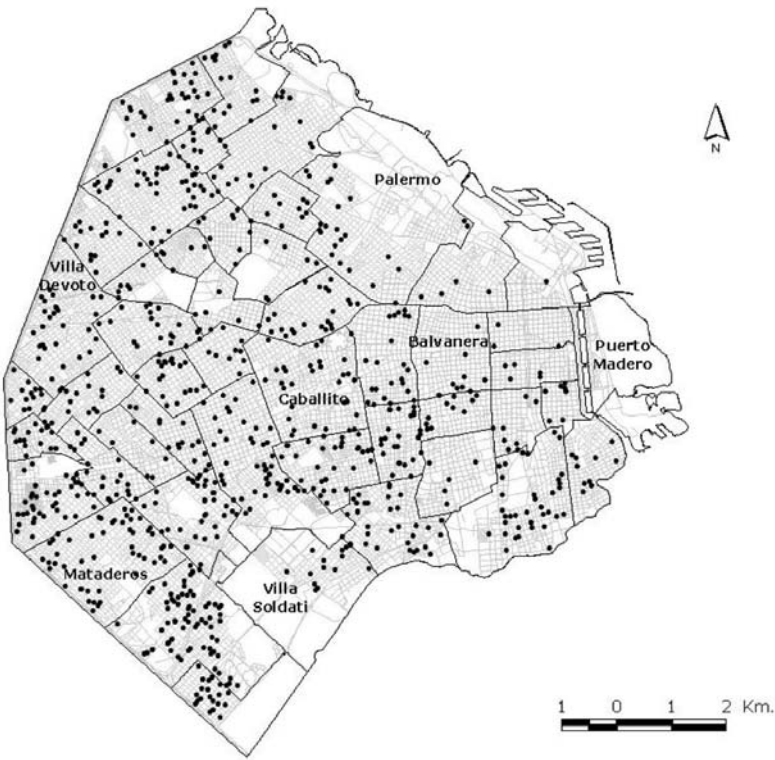
### CASAS EN VENTA

La Ciudad encuentra su oferta de casas en venta a lo largo y a lo ancho de la misma, con excepción de la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y la *Zona Central de Negocios*, que prácticamente no tienen propiedades disponibles.

La zona de mayor oferta es el *Eje Oeste*, que concentra 27,3% de las casas en venta de la Ciudad (281 unidades). En contraposición a lo que ocurre con la venta de departamentos, le sigue en orden de importancia el *Eje Sur*, que acumula prácticamente la cuarta parte de las casas ofrecidas en venta en la Ciudad.

La *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Entorno Devoto*, por su parte, significan el 13,1% y el 10,6% del total de casas en venta de la Ciudad, respectivamente; al mismo tiempo, el *Borde del Eje Norte*, la *Zona Histórica*, el *Entorno Agronomía* y el *Eje Norte Tradicional* acumulan entre el 4,5% y el 6,8% cada uno (Mapa 8).

**MAPA 8**  
**MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS CASAS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



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

El valor promedio del m<sup>2</sup> de las casas ofertadas en la Ciudad de Buenos Aires es superado por cinco zonas. Dentro de éstas, es el *Eje Norte Tradicional* el que presenta el mayor valor medio por m<sup>2</sup>, con USD 1.675, seguido por la *Zona Borde del Eje Norte* y la *Zona Histórica*, las cuales exhiben valores de USD 1.290 y USD 1.224, respectivamente. A su vez, dentro de estas áreas se ubican los tres barrios donde se registran los mayores valores por m<sup>2</sup>. Palermo resulta así el más caro de la Ciudad, con un precio medio por m<sup>2</sup> que alcanza USD 1.883; y le siguen Belgrano y Saavedra, que exhiben precios por m<sup>2</sup> de USD 1.369 y USD 1.199, respectivamente.

Por encima del promedio de la Ciudad se encuentran también la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Entorno Devoto*, en las que el valor del m<sup>2</sup> ronda los USD 1.086 y USD 1.080, respectivamente.

Resulta significativo que las dos zonas con mayor oferta de casas en venta y que concentran más de la mitad de la oferta total en conjunto -el *Eje Oeste* y el *Eje Sur*- se presentan por debajo del costo promedio para el conjunto porteño, con valores por m<sup>2</sup> de USD 925 y de USD 756, respectivamente.

Dentro de estas zonas, la mayor oferta se ubica, a su vez, en el barrio de Villa Lugano (donde hay 98 casas a la venta, a un precio de USD 747 por m<sup>2</sup>, siendo el barrio más barato de la Ciudad). Le siguen en importancia por el número de unidades, Flores y Mataderos, barrios en los cuales el m<sup>2</sup> ronda los USD 900 (Cuadro 15).

**CUADRO 15**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE CASAS EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Norte Tradicional	Belgrano <sup>2</sup>	6.821	1.369	9.340.000	379	518.889
	Palermo <sup>2</sup>	7.595	1.883	14.304.000	316	596.000
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>16.418</b>	<b>1.675</b>	<b>27.494.000</b>	<b>357</b>	<b>597.696</b>
Borde del Eje Norte	Saavedra	4.546	1.199	5.452.500	147	175.887
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>13.653</b>	<b>1.290</b>	<b>17.615.400</b>	<b>201</b>	<b>259.050</b>
Zona Histórica	Boedo	6.211	899	5.584.500	207	186.150
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>17.330</b>	<b>1.224</b>	<b>21.216.400</b>	<b>255</b>	<b>312.006</b>
Zona de Reciente	Almagro <sup>2</sup>	4.784	1.111	5.316.900	208	231.170
Desarrollo Inmobiliario	Caballito	8.310	1.141	9.482.900	252	287.361
Residencial	Villa Crespo <sup>2</sup>	5.996	1.023	6.135.000	261	266.739
	Villa Urquiza	8.514	1.111	9.456.900	213	236.423
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>30.462</b>	<b>1.086</b>	<b>33.069.700</b>	<b>226</b>	<b>244.961</b>
Eje Sur	Barracas	9.707	910	8.833.500	226	205.430
	Nueva Pompeya	5.103	714	3.645.000	146	104.143
	Villa Lugano	12.541	747	9.373.900	128	95.652
	Villa Riachuelo <sup>2</sup>	3.717	882	3.279.000	138	121.444
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>41.018</b>	<b>756</b>	<b>31.022.200</b>	<b>164</b>	<b>124.089</b>

(continúa)



**CUADRO 15 (CONTINUACIÓN)**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE CASAS EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Entorno Agronomía	Villa Santa Rita <sup>2</sup>	3.579	1.060	3.794.500	170	180.690
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>13.411</b>	<b>994</b>	<b>13.330.299</b>	<b>192</b>	<b>190.433</b>
Eje Oeste	Flores	11.466	904	10.369.300	205	185.166
	Parque Chacabuco	6.947	1.026	7.127.000	188	192.622
	Parque Avellaneda	6.913	830	5.738.400	177	147.138
	Villa Luro <sup>2</sup>	4.628	885	4.097.000	201	178.130
	Liniers	7.490	974	7.295.900	166	162.131
	Mataderos	8.337	887	7.394.500	157	139.519
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>50.562</b>	<b>925</b>	<b>46.760.100</b>	<b>180</b>	<b>166.406</b>
Entorno Devoto	Villa del Parque <sup>2</sup>	4.171	1.047	4.368.000	199	208.000
	Villa Devoto	7.585	1.179	8.942.000	205	241.676
	Versailles <sup>2</sup>	3.538	943	3.335.000	177	166.750
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>19.866</b>	<b>1.080</b>	<b>21.446.900</b>	<b>182</b>	<b>196.761</b>
Zona Central de Negocios	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>850</b>	<b>///</b>	<b>800.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
<b>Zona Inmobiliaria</b>						
Exclusiva	<b>Total zona</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Ciudad	<b>Subtotal Barrios</b>					
	<b>Seleccionados</b>	<b>134.083</b>	<b>962</b>	<b>129.021.700</b>	<b>182</b>	<b>175.540</b>
	<b>Resto Barrios</b>	<b>69.487</b>	<b>1.205</b>	<b>83.733.299</b>	<b>237</b>	<b>285.779</b>
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>203.570</b>	<b>1.045</b>	<b>212.754.999</b>	<b>198</b>	<b>206.960</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

Los departamentos más antiguos se encuentran en la *Zona Histórica* y en la *Zona Sur*, donde las casas ofertadas tienen un promedio de 43 y 36 años, respectivamente. En contraposición, las más nuevas se encuentran en el *Entorno Devoto* y en la *Zona Borde del Eje Norte* (25 años).

Como se anticipó, dado que Puerto Madero surgió como barrio de altas torres, tanto residenciales como destinadas a oficinas, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* no presenta oferta de casas en venta.

Los mayores tamaños por unidad, por su parte, se encuentran en el *Eje Norte Tradicional*, en donde promedian los 357 m<sup>2</sup> cubiertos, mientras que las más pequeñas se localizan en el *Eje Sur* (164 m<sup>2</sup>). Por su lado, el barrio que ofrece las casas más amplias es Belgrano, donde la extensión de las propiedades oscila los 380 m<sup>2</sup>, mientras que las más reducidas se encuentran en Villa Lugano, donde una casa tiene una superficie media de 128 m<sup>2</sup>.



CASAS EN VENTA USADAS Y A ESTRENAR

Las unidades usadas representan el 86,2% de la oferta total de casas en venta de la Ciudad de Buenos Aires, el 86,6% de la superficie y el 85,1% del valor en dólares. Las casas usadas, que rondan los 37 años de antigüedad, promedian un valor de USD 1.027 el m².

Por su parte, la oferta de casas a estrenar representa 13,8% del total en venta en la Ciudad de Buenos Aires y el 14,9% del valor. Estas alcanzan un precio promedio del m² de USD 1.162.

Teniendo en cuenta los datos recién presentados, las casas usadas son más de un 10% más baratas que las a estrenar y resultan, en general, más amplias que las nuevas.

CASAS EN ALQUILER

La Ciudad dispone, a octubre de 2008, una oferta de sólo 87 casas en alquiler. Más de la mitad de la misma se encuentra concentrada en dos zonas inmobiliarias: el *Eje Norte Tradicional* y el *Eje Oeste*. El resto acumula una cantidad muy reducida (Cuadro 16).

CUADRO 16  
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE CASAS EN ALQUILER POR M², POR ZONAS (EN USD). ZONAS SELECCIONADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²)	VALOR TOTAL OFERTADO (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 200 M² (\$)
Eje Norte Tradicional²	Total zona¹	6.880	319.664	287	13.319	46	9.293
Eje Oeste	Total zona¹	4.670	94.710	234	4.736	20	4.056
Zona de Reciente							
Desarrollo Inmobiliario							
Residencial²	Total zona¹	2.966	72.024	///	///	///	///
Borde de Eje Norte	Total zona¹	1.115	34.508	///	///	///	///
Eje Sur	Total zona¹	2.281	71.520	///	///	///	///
Zona Histórica	Total zona¹	1.556	54.620	///	///	///	///
Entorno Agronomía	Total zona¹	625	17.712	///	///	///	///
Entorno Devoto	Total zona¹	1.080	22.976	///	///	///	///
Zona Inmobiliaria							
Exclusiva	Total zona	0	0	0	0	0	0
Zona Central							
de Negocios	Total zona	0	0	0	0	0	0
Total Ciudad	Todos los Barrios	21.173	687.734	243	7.905	32	6.496

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
² Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

El precio de alquiler de una casa de 200 m<sup>2</sup> en la Ciudad (superficie media) es de casi \$ 6.500 por mes, en promedio.

El *Eje Norte Tradicional*, no sólo resulta la zona con mayor oferta, sino que, posee los mayores valores. En tal sentido, una casa de 200 m<sup>2</sup> cuesta prácticamente \$ 9.300 mensuales, muy por encima del promedio de la Ciudad. En contraposición, el *Eje Oeste* posee, para el mismo tipo de propiedad, valores muy por debajo del mismo (\$ 4.056) (Mapa 9).

#### MAPA 9

#### MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LAS CASAS EN ALQUILER, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008



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

Por su parte, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* posee una oferta menor a 20 unidades, pero que supera los 2.900 m<sup>2</sup> y que acumula \$ 72.000 mensuales en valor para alquileres. En base a estos datos, se puede deducir que las propiedades de esta zona son, no sólo menos costosas que las del *Eje Norte Tradicional*, sino incluso más baratas que el promedio de la Ciudad. Sin embargo, sobre los guarismos de esta afirmación pesa un alto margen de error debido al reducido número de casas en alquiler en dicha zona.

El mayor tamaño promedio por unidad se observa en el *Eje Norte Tradicional*, donde alcanza los 287 m<sup>2</sup>, mientras que el menor se registra en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, donde el valor medios desciende a 198 m<sup>2</sup>.

## B-VIII COCHERAS

En octubre de 2008, en la Ciudad de Buenos Aires se ofrecían 150 cocheras, de las cuales el 65% se encuentra en venta, el 30% en alquiler y el 5% se oferta en ambas modalidades. Para el último grupo, el precio de la renta mensual es, en promedio, del 0,7% del valor de venta, es decir que se recupera aproximadamente el 6,2% de la inversión al año<sup>8</sup>. Cabe aclarar que este grupo corresponde a las unidades que se publican por separado de la oferta de viviendas o locales.

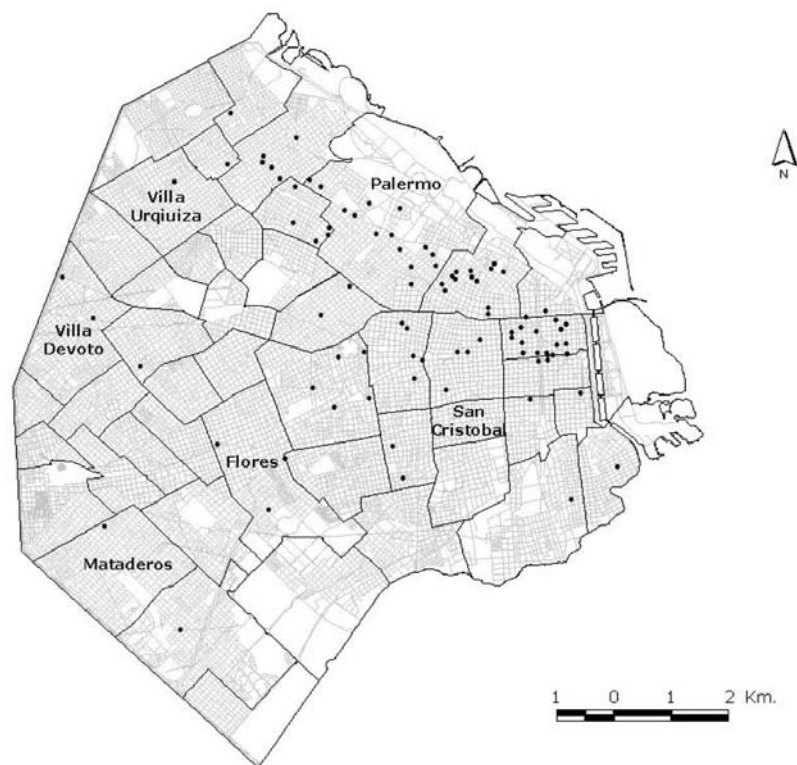
Por su parte, las únicas dos zonas que ofertan mas de 20 unidades alcanzan un recupero mayor al de la Ciudad en su conjunto. En la *Zona Central de Negocios* la renta alcanza el 9,2% anual, mientras que en el *Eje Norte Tradicional*, el 6,7%.

### COCHERAS EN VENTA

En octubre de 2008, la Ciudad de Buenos Aires presenta una oferta de poco más de 100 cocheras individuales en venta. Solo dos zonas inmobiliarias tienen más de 20 unidades: el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Central de Negocios* (Mapa 10).

#### MAPA 10

**MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LAS COCHERAS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



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

<sup>8</sup> Dicho recupero está calculado en base a los valores promedio para una cochera en venta de la Ciudad. Si anualmente se recupera el 6,2% del valor de la propiedad, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario, la inversión total sería recuperada en un lapso mayor a 16 años.

En la Ciudad una cochera de 14 m<sup>2</sup>, extensión media<sup>9</sup>, cuesta, en promedio, USD 16.503. Este precio es superado por el *Eje Norte Tradicional*, el cual presenta una oferta cercana a 50 unidades, con un precio promedio de USD 18.489, mientras que la *Zona Central de Negocios*, presenta un valor medio de USD 17.027 para una cochera de las mismas dimensiones. En conjunto, ambas zonas concentran el 79% del valor total de cocheras en venta en la Ciudad y el 71% de las unidades ofertadas.

Las zonas anteriormente mencionadas contienen a los únicos 3 barrios que presentan una oferta individual cercana a las 20 unidades. Dentro de éstos, Recoleta es el que cuenta con el mayor precio por m<sup>2</sup>, a un costo promedio de USD 19.078 para una unidad de 14 m<sup>2</sup>. La adquisición de una cochera de las mismas dimensiones en Palermo y San Nicolás cuesta USD 18.080 y USD 16.742, respectivamente (Cuadro 17).

**CUADRO 17**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE COCHERAS EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	PRECIO PROMEDIO EN BASE A 14 M <sup>2</sup> (USD)
Eje Norte Tradicional	Palermo <sup>2</sup>	1.291	360.500	15	18.974	18.080
	Recoleta <sup>2</sup>	1.363	402.000	15	20.100	19.078
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.321</b>	<b>900.000</b>	<b>15</b>	<b>19.149</b>	<b>18.489</b>
Zona Central de Negocios <sup>2</sup>	San Nicolás <sup>2</sup>	1.196	446.100	14	17.158	16.742
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.216</b>	<b>488.600</b>	<b>14</b>	<b>17.450</b>	<b>17.027</b>
<b>Zona de Reciente Desarrollo</b>						
Inmobiliario Residencial	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	///	<b>182.000</b>	///	///	///
Zona Histórica	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	///	<b>64.300</b>	///	///	///
Borde del Eje Norte	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	///	<b>64.000</b>	///	///	///
Eje Oeste	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	///	<b>26.000</b>	///	///	///
Entorno Devoto	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	///	<b>24.000</b>	///	///	///
Eje Sur	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	///	<b>16.000</b>	///	///	///
Entorno Agronomía	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zona Inmobiliaria</b>						
Exclusiva	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Ciudad</b>	<b>Todos los Barrios</b>	<b>1.179</b>	<b>1.764.900</b>	<b>14</b>	<b>16.809</b>	<b>16.503</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 50 registros), están sujetos a un margen alto de error.

Nota: No se presentan los datos del total de superficie ofertada debido a que éstos no se publican para todos los casos.

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

### COCHERAS EN ALQUILER

En la Ciudad de Buenos Aires se ofertan, en octubre de 2008, poco más de 60 cocheras individuales en alquiler. Solo dos zonas inmobiliarias presentan más de 15 unidades: el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Central de Negocios*, evidenciándose similar distribución territorial que las unidades que se encuentran a la venta.

<sup>9</sup> Esta extensión es constante para todos las zonas de la Ciudad, excepto para las del *Eje Norte Tradicional*, en las que llega a 15 m<sup>2</sup>.

En la Ciudad, el alquiler mensual de una cochera de 14 m<sup>2</sup> cuesta, en promedio, \$ 317. La *Zona Central de Negocios* supera el valor medio, con una renta mensual promedio de \$ 361 para una unidad de 14 m<sup>2</sup>, mientras que el *Eje Norte Tradicional*, presenta un precio de \$310. En conjunto, ambas zonas ofertan el 69% del valor total de cocheras en alquiler en la Ciudad y el 60% de las unidades. Por otra parte, ninguno de los barrios de la Ciudad supera las 20 unidades en alquiler (Cuadro 18).

**CUADRO 18**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE COCHERAS EN ALQUILER (EN USD). ZONAS SELECCIONADAS.**  
**CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (m <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/m <sup>2</sup> )	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 14 m <sup>2</sup> (\$)
Zona Central de Negocios	Total zona <sup>1</sup>	5.220	14	373	26	361
Eje Norte Tradicional	Total zona <sup>1</sup>	5.955	14	313	22	310
Zona Histórica	Total zona <sup>1</sup>	2.440	///	///	///	///
Zona de Reciente Desarrollo						
Inmobiliario Residencial	Total zona <sup>1</sup>	1.220	///	///	///	///
Eje Oeste	Total zona <sup>1</sup>	1.000	///	///	///	///
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona <sup>1</sup>	620	///	///	///	///
Entorno Devoto	Total zona <sup>1</sup>	250	///	///	///	///
Borde del Eje Norte	Total zona <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
Entorno Agronomía	Total zona <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
Eje Sur	Total zona <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
Total Ciudad	Todos los Barrios	17.455	14	329	23	317

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

<sup>2</sup> No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 15 registros).

Nota: No se presentan los datos del total de superficie ofertada debido a que éstos no se publican para todos los casos

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

Los datos aquí presentados sobre comercialización de cocheras son sólo una aproximación al fenómeno, porque se sabe que las transacciones no se realizan mayormente vía inmobiliarias (que es la fuente de la información consignada), sino de manera informal, como el “boca a boca” o a través de administradores, encargados y porteros.

Al igual que sucede con las cocheras en venta, las que se encuentran en alquiler promedian los 14 m<sup>2</sup>, tanto para el conjunto de la Ciudad como para las dos zonas seleccionadas.



## C. Uso No RESIDENCIAL

---

### C-I LOCALES

La Ciudad de Buenos Aires presenta para octubre de 2008 una oferta cercana a 1.300 locales, de los cuales el 54% se encuentra en alquiler, el 44% en venta y el 2% en alquiler y venta. Para estas últimas propiedades, se puede observar que el alquiler mensual es, en promedio, el 0,7% del precio de venta. Por otra parte, del total de propiedades, el 31% son a estrenar y el 69% usadas.

En promedio, el alquiler de un local en la Ciudad de Buenos Aires tiene, para el período en estudio, un recuperado de 11,4% anual<sup>10</sup>, resultando así una inversión más lucrativa con respecto a los departamentos. Hay algunos barrios cuya rentabilidad se encuentra muy por encima de estos valores, como La Boca, por ejemplo, donde el alquiler de un local ostenta una renta anual de 18% o Barracas, de 14,7%. Por debajo de los valores promedio para la Ciudad, se ubican los barrios de Almagro, Villa Crespo, Balvanera y Montserrat, con valores entre 10% y 11%. El recuperado anual más bajo, entre los barrios seleccionados, corresponde a Palermo (9,9%)<sup>11</sup>.

Se observa que entre las zonas, es el *Entorno Devoto* el que tiene el mayor recuperado anual (17,2%), seguida por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Sur*, con valores de 14,8% y 14,6%, respectivamente. Por su parte, el *Eje Norte Tradicional* se ubica como la zona con menor valor de recuperado (10,5%), evidenciándose así una clara oposición entre la rentabilidad del mercado inmobiliario residencial y el de locales. Completan la nómina el *Eje Sur* y el *Eje Oeste*, con recuperados de 14,6% y 14,1%, seguidos por la *Zona Central de Negocios*, la *Zona Histórica* y el *Entorno Agronomía* donde la rentabilidad anual es de entre 10,5% y 10,8%, respectivamente.

En lo que refiere a la disponibilidad de unidades en alquiler y en venta para 11 de los 37 ejes comerciales más importantes relevados trimestralmente por el CEDEM, se puede observar que la vacancia en octubre es mínima. Estas arterias, consideradas por los agentes inmobiliarios como *shoppings* a cielo abierto, presentarían una oferta reducida de locales, debido a la rápida colocación cuando quedan disponibles (Cuadro 19). Estos espacios comerciales son objeto de interés para empresas que buscan posicionar su marca mudándose o inaugurando una sucursal desde una zona periférica a una *premium*, por ejemplo; también sucede que una marca deba

---

<sup>10</sup> Dicho recuperado está calculado en base a los valores promedio para un local en venta de la Ciudad. Si anualmente se recupera el 11,4% del valor del inmueble, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario la inversión total sería recuperada en un lapso menor a 9 años.

<sup>11</sup> Existen varios factores que influyen en el comportamiento de la tasa de recuperado, entre los que se destacan el valor del dólar, la cantidad de locales ofrecidos en el mercado, la posibilidad de acceso al crédito, los gastos extraordinarios que pueda tener la propiedad, los valores de venta y de alquiler vigentes en el mercado, factores extraordinarios (tanto naturales, económicos como culturales) y la construcción de nuevos locales.

mudarse de una zona *premium* a una zona de menor valor, con el fin de reducir los gastos que conllevan la permanencia en zonas comerciales de alta categoría.

Si bien los agentes inmobiliarios consultados por el CEDEM informaron que no existen listas de espera formales para el alquiler de unidades en estas arterias de la Ciudad, afirmaron que la demanda se mantiene alerta a la vacancia de espacios, posibilitando una rápida rotación comercial, que vuelve poco perceptible la oferta de unidades a través de avisos clasificados en diarios o publicados en *internet*.

Al ser indagados sobre las demandas de los oferentes para posibilitar el alquiler de unidades, los representantes de distintas inmobiliarias informaron que, en general, los contratos se realizan por 3 años y se toma como adelanto un mes de deposito por cada año de contrato al igual que garantías apropiadas, descartando el cobro de llaves, para la entrada a un local. Sin embargo, algunos dueños exigen un pago al momento de la firma del contrato, como muestra de la solvencia del arrendatario; dicho monto es convenido entre las partes y en él las inmobiliarias no tienen injerencia.

**CUADRO 19**  
**MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE LOCALES EN ALQUILER Y EN VENTA, POR EJES COMERCIALES SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

EJE	ALTURA	REGISTROS ALQUILER		REGISTROS VENTA	
		EN EJE	EN TODA LA CALLE <sup>1</sup>	EN EJE	EN TODA LA CALLE <sup>1</sup>
Av. Cabildo	500 a 1099	2	7	0	2
	2001 a 2899	2		0	
Av. Córdoba	4200 a 5099	2	15	0	5
Av. Corrientes	1100 a 1799	0	27	0	10
	4500 a 5299	6		4	
Florida	0 a 799	4	5	3	3
Av. Pueyrredón	0 a 599	1	2	0	1
Av. Rivadavia	6400 a 7399	3	23	0	14
	4400 a 5499	1		0	
	10800 a 11499	0		1	
Av. Santa Fe	1802 a 2499	2	3	3	5

<sup>1</sup> Refiere a los locales ofertados en venta o alquiler en toda la extensión de la calle.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuelle.

**LOCALES EN VENTA**

Para la segunda quincena de octubre de 2008 se ofertan poco menos de 600 locales a la venta, de los cuales el 92,4% se dispone sobre la senda, el 7,4% dentro de galerías y 0,2% en *shopping centers*. La distribución territorial de este segmento de la oferta es muy similar a la de los locales en alquiler.

El valor promedio del m<sup>2</sup> para este conjunto en la Ciudad es de USD 1.182, el cual es solo superado por dos zonas, a saber: el *Eje Norte Tradicional* (USD 2.239) y la *Zona Central de Negocios* (USD 1.977). En conjunto estas dos áreas presentan el 35% de la oferta total de locales en venta y exhiben los dos barrios, entre los seleccionados, de mayores valores promedio por m<sup>2</sup>, que son Palermo (USD 2.288) y San Nicolás (USD 1.966) (Cuadro 20).



**CUADRO 20**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE LOCALES EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Norte Tradicional	Palermo <sup>2</sup>	2.276	2.288	5.206.700	114	260.335
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>5.027</b>	<b>2.239</b>	<b>11.256.700</b>	<b>109</b>	<b>244.711</b>
Zona Central de Negocios	San Nicolas	9.026	1.966	17.740.818	231	454.893
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>11.735</b>	<b>1.977</b>	<b>23.196.818</b>	<b>239</b>	<b>473.404</b>
Zona Histórica	Balvanera	8.609	1.467	12.629.500	233	341.338
	Montserrat	5.822	1.096	6.379.384	194	212.646
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>21.753</b>	<b>1.370</b>	<b>29.801.084</b>	<b>198</b>	<b>270.919</b>
Zona de Reciente Desarrollo	Villa Crespo	4.422	1.177	5.204.000	143	167.871
Inmobiliario Residencial	Caballito <sup>2</sup>	3.371	1.115	3.757.800	135	150.312
	Villa Urquiza <sup>2</sup>	2.765	920	2.542.500	132	121.071
	Almagro	5.488	854	4.688.200	189	161.662
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>16.256</b>	<b>1.013</b>	<b>16.467.500</b>	<b>151</b>	<b>152.477</b>
Entorno Agronomía	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.553</b>	<b>969</b>	<b>3.442.400</b>	<b>142</b>	<b>137.696</b>
Eje Oeste	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>13.703</b>	<b>959</b>	<b>13.139.490</b>	<b>173</b>	<b>166.323</b>
Entorno Devoto	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>3.474</b>	<b>940</b>	<b>3.267.000</b>	<b>165</b>	<b>155.571</b>
Eje Sur	Barracas <sup>2</sup>	6.579	746	4.908.000	263	196.320
	Constitución <sup>2</sup>	4.900	687	3.365.530	188	129.443
	La Boca	5.790	571	3.307.000	161	91.861
	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>25.074</b>	<b>674</b>	<b>16.908.885</b>	<b>175</b>	<b>118.244</b>
Zona Inmobiliaria Exclusiva	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.129</b>	<b>///</b>	<b>2.950.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Borde del Eje Norte	<b>Total zona<sup>1</sup></b>	<b>1.569</b>	<b>///</b>	<b>1.689.900</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	59.048	1.181	69.729.432	160	188.969
	Resto Barrios	44.225	1.185	52.390.345	201	238.138
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>103.273</b>	<b>1.182</b>	<b>122.119.777</b>	<b>175</b>	<b>207.334</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

La Zona Histórica y la Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial promedian valores del m<sup>2</sup> de USD 1.370 y USD 1.013, respectivamente. Distintos barrios contenidos en estas áreas continúan la nómina de los de mayor valor del m<sup>2</sup>: Balvanera (USD 1.467), Villa Crespo (USD 1.177), Caballito (USD 1.115), Montserrat (USD 1.096), Villa Urquiza (USD 920) y Almagro (USD 854). Las cuatro zonas mencionadas suman el 72% de la oferta total de locales en venta, el 53% de la superficie y el 66% del valor en la Ciudad.

La zona Entorno Agronomía, el Eje Oeste y el Entorno Devoto presentan valores promedio del m<sup>2</sup> de entre USD 940 y USD 969. Por último, el Eje Sur exhibe un precio por m<sup>2</sup> de USD 674. Éste, a su vez, contiene a los barrios con menor valor del m<sup>2</sup> entre los seleccionados, a saber: Barracas

(USD 746), Constitución (USD 687) y La Boca (USD 571). El *Eje Sur* es la zona de la Ciudad con mayor superficie de locales en venta: 25.074 m<sup>2</sup>, lo que representa el 24% del área, pero solo el 14% del valor total ofertado en la Ciudad.

Por su lado, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y el *Borde del Eje Norte* muestran, en octubre de 2008, una oferta muy reducida, por lo que solo se analiza la superficie y el valor total ofertados de cada una de éstas, sin hacer ningún tipo de cálculo o de análisis derivados de estos datos debido al alto margen de error que éstos conllevan.

En lo que respecta a las dimensiones de los locales, es posible observar que, en promedio, las unidades más grandes se ubican en la *Zona Central de Negocios* (239 m<sup>2</sup>), mientras que las más pequeñas están en el *Eje Norte Tradicional* (109 m<sup>2</sup>). Por su lado, el barrio que ofrece los locales más amplios es Barracas, donde las propiedades promedian los 263 m<sup>2</sup>, mientras que las más reducidas se encuentran en Palermo, donde los locales ofrecidos presentan un área de 114 m<sup>2</sup>.

Al revisar la tasa de densidad de locales<sup>12</sup> ofertados por zona, se observa que para la Ciudad la tasa para octubre de 2008 es de 3 locales/Km<sup>2</sup>. La zona con la mayor disponibilidad de locales a la venta, en octubre de 2008, es la *Zona Central de Negocios* con 9,6 locales/Km<sup>2</sup>. Posteriormente, se ubican la *Zona Histórica* con 8,8 locales/Km<sup>2</sup>, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* con 4,7 locales/Km<sup>2</sup>, y el *Eje Sur*, con 3,2 locales/Km<sup>2</sup>.

Por debajo del valor de densidad media para la Ciudad, están el *Eje Oeste* con 2,2 locales/Km<sup>2</sup>, el *Entorno Agronomía* con 1,7 locales/Km<sup>2</sup>, el *Eje Norte Tradicional* con 1,6 locales/Km<sup>2</sup> y el *Entorno Devoto* con 1,4 locales/Km<sup>2</sup>. Las dos áreas con menos densidad son: la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* con 1 local/Km<sup>2</sup> y la zona *Borde del Eje Norte* con 0,4 locales/Km<sup>2</sup>.

Dada la gran diversidad de tamaños de los locales ofertados, se ha procedido a separarlos en tres categorías: la primera se encuentra integrada por locales de hasta 100 m<sup>2</sup>, la segunda por propiedades de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> y, la tercera por unidades de entre 501 m<sup>2</sup> y 1.500 m<sup>2</sup>. Esta distinción permite observar particularidades para cada una de estas categorías.

Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> presentan el mayor precio por m<sup>2</sup>, el cual es de USD 1.567. A su vez, esta categoría es la más numerosa representando el 61% del total de locales de la Ciudad. El segundo grupo, el cual incluye a los locales de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>, tiene un precio medio por m<sup>2</sup> de USD 1.123; mientras que los de más de 500 m<sup>2</sup> tienen un costo de USD 1.110 por m<sup>2</sup>. Los últimos representan solo el 8% de la oferta de la Ciudad, mientras que el segundo grupo concentra el 40% de los locales porteños en venta (Cuadro 21).

---

<sup>12</sup> La tasa de densidad de locales surge de relacionar la cantidad de locales ofertados en cada zona inmobiliaria (suma de las propiedades de cada uno de los barrios que la integran) con la superficie de la misma.

**CUADRO 21**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE LOCALES EN VENTA POR M<sup>2</sup>, POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Locales hasta 100 m <sup>2</sup>	14.919	1.567	23.515.406	49	77.163
Locales desde 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	51.901	1.123	58.291.340	218	244.922
Locales desde 501 m <sup>2</sup>	36.453	1.110	40.448.030	759	842.667
<b>Total Locales en Venta</b>	<b>103.273</b>	<b>1.182</b>	<b>122.119.777</b>	<b>175</b>	<b>207.334</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

**LOCALES A LA VENTA USADOS**

La oferta de locales usados representa 2 de cada 3 locales a la venta en la Ciudad de Buenos Aires, el 71% de la superficie total y el 63% del valor en venta.

Dada la diversidad de tamaños de los locales, para el estudio de las unidades usadas también se ha decidido dividirlos en tres categorías. Los locales usados más abundantes son los de hasta 100 m<sup>2</sup>, los que representan más de la mitad de la oferta total; los de más de 501 m<sup>2</sup> solo alcanzan el 8% de la oferta porteña y los de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>, el 41% (Cuadro 22).

**CUADRO 22**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE LOCALES USADOS EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Locales hasta 100 m <sup>2</sup>	10.812	1.510	16.327.506	49	34	74.555
Locales desde 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	38.194	1.025	39.147.884	225	40	221.174
Locales desde 501 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	24.364	911	22.203.030	756	40	693.845
<b>Total Locales Usados en Venta</b>	<b>73.370</b>	<b>1.059</b>	<b>77.678.420</b>	<b>186</b>	<b>37</b>	<b>181.492</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> tienen un precio promedio del m<sup>2</sup> de USD 1.510, mientras que los del segundo y tercer grupo ostentan valores medios del m<sup>2</sup> de USD 1.025 y USD 911, respectivamente. De lo anterior se desprende que sólo las propiedades más pequeñas superan el promedio, tanto para los locales usados (USD 1.059), como para el promedio total de locales en venta de la Ciudad (USD 1.182).

En lo que respecta a la antigüedad, los locales usados promedian los 37 años, siendo los más antiguos los que tienen entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> (40,3 años) y los más nuevos los de menos de 100 m<sup>2</sup> (34,4 años).

**LOCALES A LA VENTA A ESTRENAR**

La oferta de locales a estrenar representó para octubre de 2008, 1 de cada 3 locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires, el 29% de la superficie total y el 37% del valor total en venta.

Dada la diversidad de tamaños de los locales, también se ha decidido dividir en tres categorías a las unidades. Los locales a estrenar más abundantes son los de hasta 100 m<sup>2</sup>, los que representan el 52% de la oferta total; los de más de 501 m<sup>2</sup> suman el 10% de la oferta porteña y los de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> conforman el 38% restante (Cuadro 23).

**CUADRO 23**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE LOCALES A ESTRENAR EN VENTA POR M<sup>2</sup>, POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Locales hasta 100 m <sup>2</sup>	4.107	1.717	7.052.900	49	83.963
Locales desde 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	13.707	1.397	19.143.457	225	313.827
Locales desde 501 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	12.089	1.509	18.245.000	756	1.140.313
<b>Total Locales a Estrenar en Venta</b>	<b>29.903</b>	<b>1.486</b>	<b>44.441.357</b>	<b>186</b>	<b>276.033</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error. Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

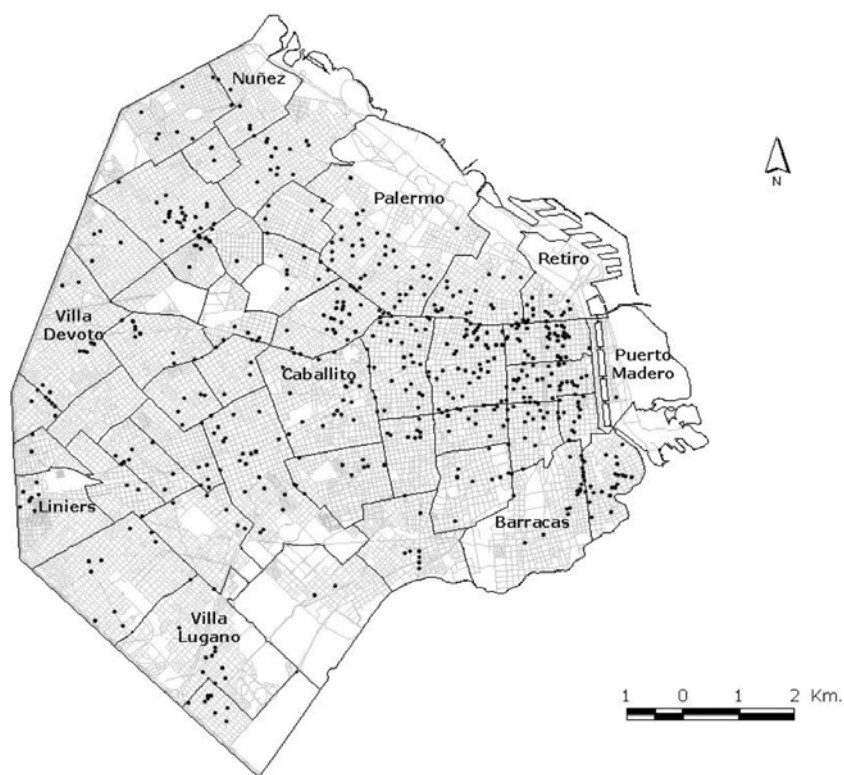
Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> tienen un precio promedio por m<sup>2</sup> de USD 1.717 y, al igual que los locales de más de 501 m<sup>2</sup>, que exhiben un valor de USD 1.509, superan el precio promedio de los locales a estrenar (USD 1.486). Por su parte, los locales de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> presentan un valor medio de USD 1.397 por m<sup>2</sup>. En base a estos datos se puede observar que todas las categorías de locales a estrenar superan el valor del m<sup>2</sup> del conjunto total de locales de la Ciudad (USD 1.182).

**LOCALES EN ALQUILER**

Para la segunda quincena de octubre de 2008 se ofertan poco más de 700 locales en alquiler, de los cuales el 93,5% están dispuestos sobre la senda, el 6,4% dentro de galerías y el 0,1% en *shopping centers* (Mapa 11).

## MAPA 11

### MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS LOCALES EN ALQUILER. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008



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

El valor promedio mensual para un local de 100 m<sup>2</sup> en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires es de \$ 4.156, superado por dos zonas: la *Zona Central de Negocios* y el *Eje Norte Tradicional*, en las cuales un local de esa extensión cuesta, \$ 6.528 y \$ 5.873 al mes, respectivamente. En conjunto estas dos zonas presentan el 23% de la oferta total de locales en alquiler y asimismo, exhiben el segundo y tercer barrio con mayores valores promedio por m<sup>2</sup> (después de Caballito). San Nicolás y Recoleta, en donde un local de 100 m<sup>2</sup> cuesta \$ 6.736 y \$ 6.609, respectivamente. También pertenecientes al *Eje Norte Tradicional*, los barrios de Palermo y Belgrano se ubican como el quinto y sexto barrio más caros en lo que a alquiler de locales respecta, con valores para una propiedad de 100 m<sup>2</sup> de \$ 5.689 y \$ 5.019, respectivamente (Cuadro 24).

**CUADRO 24**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE LOCALES EN ALQUILER (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 100 M² (\$)
Zona Central de Negocios	San Nicolás	12.241	824.555	227	15.270	67	6.736
	<b>Total zona¹</b>	<b>14.661</b>	<b>957.015</b>	<b>222</b>	<b>14.500</b>	<b>65</b>	<b>6.528</b>
Eje Norte Tradicional	Recoleta	4.750	313.950	153	10.127	66	6.609
	Palermo	7.829	445.390	167	9.476	57	5.689
	Belgrano²	2.412	121.060	121	6.053	50	5.019
	<b>Total zona¹</b>	<b>14.991</b>	<b>880.400</b>	<b>153</b>	<b>8.984</b>	<b>59</b>	<b>5.873</b>
Entorno Devoto	<b>Total zona¹</b>	<b>3.225</b>	<b>130.080</b>	<b>104</b>	<b>4.196</b>	<b>40</b>	<b>4.033</b>
Borde del Eje Norte	<b>Total zona¹</b>	<b>3.955</b>	<b>159.290</b>	<b>172</b>	<b>6.926</b>	<b>40</b>	<b>4.028</b>
Zona de Reciente	Caballito²	2.670	189.850	103	7.302	71	7.110
Desarrollo Inmobiliario	Villa Urquiza	3.147	191.400	98	5.981	61	6.082
Residencial	Villa Crespo²	5.843	175.850	209	6.280	30	3.010
	Almagro	7.390	159.600	238	5.148	22	2.160
	<b>Total zona¹</b>	<b>19.237</b>	<b>721.550</b>	<b>158</b>	<b>5.914</b>	<b>38</b>	<b>3.751</b>
	<b>Total zona¹</b>	<b>19.237</b>	<b>721.550</b>	<b>158</b>	<b>5.914</b>	<b>38</b>	<b>3.751</b>
Zona Histórica	Balvanera	7.652	302.200	144	5.702	39	3.949
	Montserrat	8.599	258.240	220	6.622	30	3.003
	San Cristobal²	1.712	45.500	86	2.275	27	2.658
	<b>Total zona¹</b>	<b>20.793</b>	<b>767.030</b>	<b>145</b>	<b>5.364</b>	<b>37</b>	<b>3.689</b>
Eje Oeste	Flores²	2.951	103.150	118	4.126	35	3.495
	<b>Total zona¹</b>	<b>9.844</b>	<b>332.650</b>	<b>122</b>	<b>4.107</b>	<b>34</b>	<b>3.379</b>
Entorno Agronomía	<b>Total zona¹</b>	<b>4.645</b>	<b>119.950</b>	<b>145</b>	<b>3.748</b>	<b>26</b>	<b>2.582</b>
Eje Sur	Barracas²	3.542	97.000	136	3.731	27	2.739
	La Boca	2.649	67.900	88	2.263	26	2.563
	<b>Total zona¹</b>	<b>17.232</b>	<b>423.190</b>	<b>145</b>	<b>3.556</b>	<b>25</b>	<b>2.456</b>
Zona Inmobiliaria							
Exclusiva	<b>Total zona¹</b>	<b>202</b>	<b>29.700</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Total Ciudad	<b>Subtotal Barrios</b>						
	<b>Seleccionados</b>	<b>73.387</b>	<b>3.295.645</b>	<b>156</b>	<b>7.027</b>	<b>45</b>	<b>4.491</b>
	<b>Resto Barrios</b>	<b>35.398</b>	<b>1.225.210</b>	<b>143</b>	<b>4.940</b>	<b>35</b>	<b>3.461</b>
	<b>Todos los Barrios</b>	<b>108.785</b>	<b>4.520.855</b>	<b>152</b>	<b>6.305</b>	<b>42</b>	<b>4.156</b>

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
 ¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
 ² Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
 Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

Continúan la nómina de las zonas de mayor precio, el *Entorno Devoto* y el *Borde del Eje Norte*, donde las propiedades de las dimensiones señaladas cuestan \$ 4.033 y \$ 4.028 por mes, respectivamente.

Por su lado, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* presenta un costo mensual de \$ 3.751 para una propiedad de 100 m<sup>2</sup>. La varianza al interior del área es alta; así, Caballito resulta el barrio con el mayor precio promedio por m<sup>2</sup> de la Ciudad (\$ 7.110), casi duplicando a la media del grupo. Por su parte, Villa Urquiza, Villa Crespo y Almagro, presentan precios tan disímiles como \$ 6.082, \$ 3.010 y \$ 2.160, respectivamente.

En la *Zona Histórica* contiene a Balvanera, donde el valor de alquiler de una unidad de las mismas características es de \$ 3.949 al mes, seguido por Montserrat (\$ 3.003) y San Cristóbal (\$ 2.658), siendo el promedio para el conjunto de \$ 3.689.

En el *Eje Oeste*, *Entorno Agronomía* y en el *Eje Sur*, un local de 100 m<sup>2</sup> cuesta \$ 3.379, \$ 2.582 y \$ 2.456 por mes, respectivamente. Entre los barrios seleccionados, tres pertenecen a estas zonas: La Boca, Barracas y Flores, en donde un local de 100 m<sup>2</sup> se cotiza a \$ 2.563, \$ 2.739 y \$ 3.495, respectivamente.

La *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, tiene una oferta muy reducida, por lo que solo se presentan la superficie y el valor total publicados del área, sin hacer ningún tipo de cálculo o de análisis derivados de estos datos debido al alto margen de error que éstos conllevan.

Las unidades más amplias de la Ciudad se ubican en la *Zona Central de Negocios*, donde promedian los 222 m<sup>2</sup>, seguidas por las del *Borde del Eje Norte*, donde los locales rondan los 172 m<sup>2</sup>. Por el contrario, los locales más pequeños se encuentran en la zona *Entorno Devoto* (104 m<sup>2</sup>) y en el *Eje Oeste* (122 m<sup>2</sup>). Entre los barrios, el que ofrece los locales más amplios es Almagro (238 m<sup>2</sup>), mientras que San Cristóbal (86 m<sup>2</sup>) y La Boca (88 m<sup>2</sup>) tienen las propiedades más reducidas.

Al revisar la tasa de densidad de locales<sup>13</sup> ofertados por zona, se observa que para la Ciudad, dicha tasa es -en octubre de 2008- de 4 locales/Km<sup>2</sup>. El área con la mayor disponibilidad de locales a la venta es la *Zona Central de Negocios*, con 12,9 locales/Km<sup>2</sup>, seguido por la *Zona Histórica* con 11,4 locales/Km<sup>2</sup> y por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, con 5,3 locales/Km<sup>2</sup>. Por su lado, el *Eje Sur* y el *Eje Norte Tradicional* no superan el promedio de la Ciudad, teniendo 2,7 locales/Km<sup>2</sup> y 3,4 locales/Km<sup>2</sup>, respectivamente.

La menor densidad corresponde a la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* con 1 local/Km<sup>2</sup>, seguido por la zona *Borde del Eje Norte* con 1,7 locales/Km<sup>2</sup>. Por su lado, el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto* rondan los 2,1 locales/Km<sup>2</sup>, densidad levemente superada por el *Eje Oeste* con 2,3 locales/Km<sup>2</sup>.

Dada la gran diversidad de tamaños de los locales ofertados, se ha procedido a separarlos en tres categorías: la primera se encuentra integrada por locales de hasta 100 m<sup>2</sup>, la segunda por propiedades de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> y, la tercera por unidades de entre 501 m<sup>2</sup> y 1.500 m<sup>2</sup>. Esta distinción permite observar particularidades para cada una de estas categorías (Cuadro 25).

<sup>13</sup> La tasa de densidad de locales surge de relacionar la cantidad de locales ofertados en cada zona inmobiliaria (suma de las propiedades de cada uno de los barrios que la integran) con la superficie de la misma.

**CUADRO 25**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE LOCALES EN ALQUILER POR M<sup>2</sup>, POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )
Locales hasta 100 m <sup>2</sup>	19.663	1.011.470	45	2.309	51
Locales desde 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	54.013	2.434.265	224	10.101	45
Locales desde 501 m <sup>2</sup>	35.109	1.075.120	924	28.293	31
<b>Total Locales en Alquiler</b>	<b>108.785</b>	<b>4.520.855</b>	<b>152</b>	<b>6.305</b>	<b>42</b>

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

Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> muestran un precio promedio mensual por m<sup>2</sup> de \$ 51, a su vez, son los más numerosos y representan el 61% de los locales en alquiler de la Ciudad. La segunda categoría, la cual incluye a los locales de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>, ostenta un precio promedio por m<sup>2</sup> de \$ 45, mientras que los de más de 500 m<sup>2</sup> promedian un costo de \$ 31 por m<sup>2</sup>. Los últimos representan solo el 5% de la oferta de la Ciudad, en tanto que el segundo grupo concentra el 34% de los locales porteños en alquiler.

**LOCALES EN ALQUILER USADOS**

La oferta de locales usados representa 2 de cada 3 locales en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires. A su vez, estos inmuebles suman el 63% de la superficie total y el 54% del valor total en alquiler.

Dada la diversidad de tamaños de los locales, también se ha decidido dividir en tres categorías a las unidades usadas. Los locales usados más abundantes, en el período en estudio, son los de hasta 100 m<sup>2</sup>, los que representan el 64% de la oferta total, los de más de 501 m<sup>2</sup> suman el 5% de la oferta porteña y, los de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> constituyen el 31% (Cuadro 26).

**CUADRO 26**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE LOCALES USADOS EN ALQUILER POR M<sup>2</sup>, POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD
Locales hasta 100 m <sup>2</sup>	13.274	604.220	44	2.007	46	34
Locales desde 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	31.900	1.238.405	216	8.368	39	40
Locales desde 501 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	23.044	614.070	922	24.563	27	35
<b>Total Locales Usados en Alquiler</b>	<b>68.218</b>	<b>2.456.695</b>	<b>144</b>	<b>5.183</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 20 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.



Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> tienen un precio promedio mensual por m<sup>2</sup> de \$ 46, mientras que del segundo y tercer grupo tienen valores por m<sup>2</sup> de \$ 39 y \$ 27, respectivamente. Por lo que solo las propiedades de más de 500 m<sup>2</sup> no superan el valor promedio por m<sup>2</sup> de un local usado para el total Ciudad, el cual es de \$ 36.

En lo que respecta a la antigüedad, los locales usados en alquiler promedian los 36 años, siendo los más antiguos los que tienen entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> (40 años) y los más nuevos los de menos de 100 m<sup>2</sup> (34 años).

**LOCALES EN ALQUILER A ESTRENAR**

Para octubre de 2008, en la Ciudad de Buenos Aires, 1 de cada 3 locales ofertados en alquiler son a estrenar, representando en conjunto el 37% de la superficie y el 46% del valor de la oferta de este segmento inmobiliario.

En cuanto al tamaño de los locales, nuevamente se ha decidido dividir en tres categorías a las unidades nuevas. Los locales nuevos más abundantes son los de hasta 100 m<sup>2</sup>, que representan el 57% de la oferta total; los de más de 501 m<sup>2</sup> suman el 5% de la oferta porteña y los de entre 101 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup> constituyen el 38% (Cuadro 27).

**CUADRO 27**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE LOCALES A ESTRENAR EN ALQUILER POR M<sup>2</sup>, POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M <sup>2</sup> )
Locales hasta 100 m <sup>2</sup>	6.389	407.250	47	2.973	64
Locales desde 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	22.113	1.195.860	238	12.859	54
Locales desde 501 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	12.065	461.050	928	35.465	38
<b>Total Locales a Estrenar en Alquiler</b>	<b>40.567</b>	<b>2.064.160</b>	<b>167</b>	<b>8.494</b>	<b>51</b>

<sup>1</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 20 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> tienen para octubre de 2008, un precio promedio por m<sup>2</sup> de \$ 64 al mes, mientras que los del segundo y tercer grupo alcanzan valores medios por m<sup>2</sup> de \$ 54 y \$ 38.

**C-II OFICINAS**

En la Ciudad de Buenos Aires se ofertan, para octubre de 2008, casi 300 oficinas de hasta 300 m<sup>2</sup>, las que representan el 93% de la oferta porteña. En promedio, el alquiler de una oficina en la Ciudad tiene un recupero de 8,2% anual<sup>14</sup>. De todas maneras, hay algunos barrios, dentro de los seleccionados, cuyos precios de alquiler se encuentran muy por encima de estos valores. En Montserrat, por ejemplo, el alquiler de una oficina obtiene una rentabilidad anual de 12,9% y en

<sup>14</sup> Dicho recupero está calculado en base a los valores promedio para una oficina en venta de la Ciudad. Si anualmente se recupera el 8,2% del valor del inmueble, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario, la inversión total sería recuperada en el lapso de poco más de 12 años.

Retiro el recupero alcanza 10,3%. Mientras, por debajo del valor medio para la Ciudad, se ubican los barrios de San Nicolás y Balvanera, donde el recupero anual es de 9,8% y 9,4%, respectivamente.

Teniendo en cuenta las zonas inmobiliarias que tienen más de 20 unidades ofertadas, tanto para venta como para alquiler, se puede observar que es la *Zona Histórica*, el área de la Ciudad que presenta la mayor rentabilidad (11,1%). Por su lado, la *Zona Central de Negocios* tiene un recupero anual del 10%, mientras que el *Eje Norte Tradicional*, de 9,9%. Los menores valores, entre las áreas seleccionadas, corresponden a la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y a la *Zona Borde del Eje Norte*, las cuales tienen 8,3% y 7,5% de recupero anual, respectivamente.

OFICINAS EN VENTA

La Ciudad encuentra su oferta de oficinas en venta concentrada en el *Eje Norte Tradicional*, en el *Borde del Eje Norte*, en la *Zona Central de Negocios* y en la *Zona Histórica*, que en conjunto ofertan el 84% de las propiedades de este tipo disponibles, el 82% de la superficie y el 83% del valor en venta, lo que se traduce en una distribución territorial muy similar al de las unidades en alquiler.

En su conjunto la Ciudad de Buenos Aires presenta un valor promedio del m² de USD 1.401. Este costo es superado por tres de las cuatro zonas que tienen una oferta igual o superior a 20 unidades. Dentro de éstas, es el *Eje Norte Tradicional* el de mayor valor medio por m², con USD 1.858, seguido por la *Zona Borde del Eje Norte* y la *Zona Central de Negocios*, las cuales tienen valores de USD 1.764 y USD 1.475, respectivamente. A su vez, dentro de estas áreas se ubican los tres barrios, entre los seleccionados, donde se registran los mayores costos por m²: Retiro se posiciona como el más caro de la Ciudad (USD 1.852), seguido por Núñez y San Nicolás, que exhiben costos por m² de USD 1.767 y USD 1.434, respectivamente.

Por su parte, la *Zona Histórica* con un valor por m² de USD 1.116, se presenta por debajo del costo promedio para el conjunto porteño. Dentro de este espacio se ubican los barrios de Balvanera y Montserrat, en los que el m² se ofrece a USD 1.174 y USD 1.053, respectivamente (Cuadro 28).

CUADRO 28  
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE OFICINAS EN VENTA POR M² (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Norte Tradicional	Total zona¹	2.286	1.858	4.247.500	114	212.375
Borde del Eje Norte	Núñez²	1.204	1.767	2.127.600	80	141.840
	Total zona¹	1.605	1.764	2.831.600	80	141.580
Zona Central de Negocios	Retiro²	1.010	1.852	1.870.800	92	170.073
	San Nicolás	10.047	1.434	14.407.900	90	128.642
	Total zona¹	11.007	1.475	16.233.700	89	131.981
Zona Histórica	Balvanera	3.456	1.174	4.056.100	84	98.929
	Montserrat	3.759	1.053	3.958.300	90	94.245
	Total zona¹	7.648	1.116	8.535.900	87	96.999

(continúa)

**CUADRO 28 (CONTINUACIÓN)**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE OFICINAS EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona <sup>1</sup>	759	///	2.430.000	///	///
Zona de Reciente Desarrollo						
Inmobiliario Residencial	Total zona <sup>1</sup>	1.413	///	1.698.000	///	///
Eje Sur	Total zona <sup>1</sup>	426	///	417.000	///	///
Entorno Agronomía	Total zona <sup>1</sup>	470	///	456.000	///	///
Eje Oeste	Total zona <sup>1</sup>	1.675	///	1.556.400	///	///
Entorno Devoto	Total zona <sup>1</sup>	242	///	162.000	///	///
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	19.476	1.357	26.420.700	88	119.551
	Resto Barrios	8.055	1.508	12.147.400	103	155.736
	Todos los Barrios	27.531	1.401	38.568.100	92	128.990

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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

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

De las restantes áreas de la Ciudad, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Oeste* presentan unidades amplias, lo que queda evidenciado en superficies ofertadas de más de 1.000 m<sup>2</sup>, pero con una oferta menor a las 20 unidades.

Por su parte, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, pese a tener una oferta de oficinas en venta tan reducida como la de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* o la del *Eje Oeste*, suma un valor a la venta de casi USD 2,5M en una superficie total de poco mas de 750 m<sup>2</sup>. Esto se explica por la inclusión de Puerto Madero en ella, que es el barrio porteño donde se registra el mayor valor promedio por m<sup>2</sup>.

Por otra parte, los mayores tamaños por unidad se encuentran en el *Eje Norte Tradicional* (114 m<sup>2</sup>) mientras que las oficinas más pequeñas se localizan en el *Borde del Eje Norte* (80 m<sup>2</sup>). Por su lado, el barrio que ofrece las oficinas más amplias es Retiro, donde las propiedades promedian los 92 m<sup>2</sup>, mientras que las más reducidas se encuentran en Núñez, donde una oficina tiene una superficie media de 80 m<sup>2</sup>.

Al revisar la tasa de densidad de oficinas<sup>15</sup> publicadas por zona, se observa que para la Ciudad la tasa es de 1,5 oficinas/Km<sup>2</sup>. La mayor densidad es registrada en la *Zona Central de Negocios*, que cuenta con 24,1 oficinas/Km<sup>2</sup>. Siguen la nómina la *Zona Histórica* y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, con 7 oficinas/Km<sup>2</sup> y 3,3 oficinas/Km<sup>2</sup>, respectivamente. Esta disponibilidad supone que hay un área que concentra fuertemente las oficinas en la Ciudad, la cual encuentra su núcleo en la *Zona Central de Negocios* y se expande a los espacios que la rodean, es decir, a la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y a la *Zona Histórica*.

<sup>15</sup> La tasa de densidad de oficinas surge de relacionar la cantidad de oficinas ofertadas en cada zona inmobiliaria (suma de las propiedades de cada uno de los barrios que la integran) con la superficie de la misma.

Por su lado, el *Borde del Eje Norte* iguala la densidad de oficinas del promedio de la Ciudad. Las restantes zonas no sólo no alcanzan los valores de densidad promedio para la Ciudad, sino que además presentan tasas menores a 1 oficina/Km<sup>2</sup>, siendo el *Eje Sur* la que posee la menor densidad con 0,1 oficinas/Km<sup>2</sup>, seguida por el *Entorno Devoto*, el *Entorno Agronomía* y el *Eje Oeste*, donde se observan densidades de 0,2 oficinas/Km<sup>2</sup>, 0,3 oficinas/Km<sup>2</sup> y 0,4 oficinas/Km<sup>2</sup>, mientras que en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y en el *Eje Norte Tradicional* las densidades aumentan a 0,5 oficinas/Km<sup>2</sup> y 0,7 oficinas/Km<sup>2</sup>.

**OFICINAS EN VENTA USADAS Y A ESTRENAR**

La oferta de oficinas usadas representa el 65% de las unidades en venta de la Ciudad de Buenos Aires, el 65% de la superficie y el 64% del valor de este tipo de inmuebles en venta.

Las oficinas usadas promedian un valor del m<sup>2</sup> de USD 1.387 y rondan los 43 años de antigüedad (Cuadro 29).

**CUADRO 29**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE OFICINAS USADAS Y A ESTRENAR EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD).**  
**CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

OPERACIÓN	CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	ANTIGÜEDAD	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Oficinas Usadas	193	17.885	1.387	24.798.700	93	43	128.491
Oficinas a Estrenar	106	9.646	1.427	13.769.400	91	0	129.900
<b>Total Ciudad</b>	<b>299</b>	<b>27.531</b>	<b>1.401</b>	<b>38.568.100</b>	<b>92</b>	<b>///</b>	<b>128.990</b>

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

La oferta de oficinas a estrenar representa el 35% de las unidades en venta de la Ciudad de Buenos Aires, el 35% de la superficie y el 36% del valor total en venta. Éstas alcanzan un valor promedio del m<sup>2</sup> de \$ 1.427.

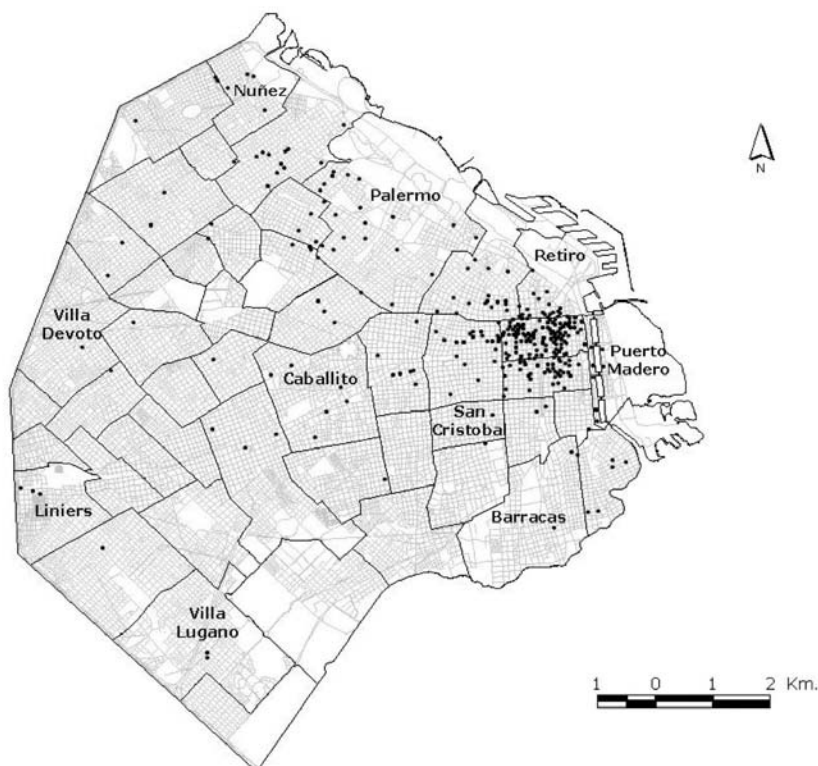
Teniendo en cuenta los datos recién presentados, las oficinas usadas son casi un 3% más económicas que las nuevas y más amplias que estas últimas.

**OFICINAS EN ALQUILER**

La Ciudad dispone, para octubre de 2008, de una oferta de poco más de 500 oficinas en alquiler. El 87% se encuentra en cuatro zonas inmobiliarias (el *Eje Norte Tradicional*, la *Zona Central de Negocios*, la *Zona Histórica* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*), las que a su vez concentran el 84% de la superficie de oficinas en alquiler y el 85% del valor total pedido en concepto de alquiler.

## MAPA 12

### MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LAS OFICINAS EN ALQUILER. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2° QUINCENA DE OCTUBRE 2008



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

El precio de alquiler promedio mensual para una oficina de 80 m<sup>2</sup> en la Ciudad es de \$ 2.496. La zona más costosa es el *Eje Norte Tradicional*, donde cuesta en \$ 3.654 al mes, por encima de los \$ 2.957 que sale una unidad de las mismas dimensiones en la *Zona Central de Negocios*.

Los cinco barrios que conforman la *Zona Central de Negocios* y el *Eje Norte Tradicional*, se convierten en los más costosos en lo que respecta a los alquileres de oficinas. El promedio más caro para una unidad de 80 m<sup>2</sup> se ubica en Belgrano, donde vale \$ 4.786 al mes. Siguen la nómina los barrios de Retiro y Palermo, donde el alquiler de propiedades de las mismas dimensiones cuesta \$ 3.818 y \$ 3.415, respectivamente. Por último, Recoleta y San Nicolás se convierten en los barrios más baratos de estas dos áreas, con valores de \$ 2.980 para el primero y \$ 2.815 para el segundo.

Por debajo del valor medio de la Ciudad, se ubican la *Zona Histórica* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*. Mientras la primera promedia un costo mensual de \$ 2.485, en la segunda una propiedad de 80 m<sup>2</sup> ronda un valor mensual de \$ 2.039. Dentro de la *Zona Histórica* se ubican dos de los barrios seleccionados, a saber: Montserrat y Balvanera, donde el alquiler de una unidad de 80 m<sup>2</sup> cuesta \$ 2.707 y \$ 2.200, respectivamente (Cuadro 30).

**CUADRO 30**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE OFICINAS EN ALQUILER (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 80 M² (\$)
Eje Norte Tradicional	Recoleta²	1.995	74.304	91	3.377	37	2.980
	Belgrano²	1.619	96.850	81	4.843	60	4.786
	Palermo²	2.048	87.430	76	3.238	43	3.415
	<b>Total zona¹</b>	<b>5.662</b>	<b>258.584</b>	<b>82</b>	<b>3.748</b>	<b>46</b>	<b>3.654</b>
Zona Central de Negocios	Retiro²	2.609	124.502	90	4.293	48	3.818
	San Nicolás	15.821	556.640	75	2.626	35	2.815
	<b>Total zona¹</b>	<b>18.430</b>	<b>681.142</b>	<b>76</b>	<b>2.826</b>	<b>37</b>	<b>2.957</b>
Zona Histórica	Montserrat	4.722	159.754	93	3.132	34	2.707
	Balvanera	3.447	94.803	72	1.975	28	2.200
	<b>Total zona¹</b>	<b>8.452</b>	<b>262.557</b>	<b>84</b>	<b>2.600</b>	<b>31</b>	<b>2.485</b>
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario							
Residencial	<b>Total zona¹</b>	<b>3.071</b>	<b>78.290</b>	<b>110</b>	<b>2.796</b>	<b>25</b>	<b>2.039</b>
Zona Inmobiliaria							
Exclusiva	<b>Total zona¹</b>	<b>1.205</b>	<b>83.600</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Borde del Eje Norte	<b>Total zona¹</b>	<b>1.960</b>	<b>64.800</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Entorno Devoto	<b>Total zona¹</b>	<b>230</b>	<b>7.000</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Entorno Agronomía	<b>Total zona¹</b>	<b>165</b>	<b>4.500</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Eje Sur	<b>Total zona¹</b>	<b>2.022</b>	<b>42.950</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Eje Oeste	<b>Total zona¹</b>	<b>963</b>	<b>19.600</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>	<b>///</b>
Total Ciudad	Subtotal Barrios						
	Seleccionados	32.261	1.194.283	76	2.810	37	2.962
	Resto Barrios	9.899	308.740	121	3.765	31	2.495
	Todos los Barrios	42.160	1.503.023	83	2.965	36	2.496

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
 ¹ Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
 ² Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
 Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuelle.

De las restantes zonas, ninguna supera la oferta de 20 unidades. Cabe destacar, no obstante, que el *Borde del Eje Norte* y el *Eje Sur* superan, cada uno, los 1.900 m² y los \$ 40.000 de valor en alquiler.

Por su parte, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* es el área en donde se ofertan las propiedades más costosas de la Ciudad, incluso superando los valores del *Eje Norte Tradicional*. Esto se se evidencia, aún con una oferta menor a 20 unidades, en los \$ 83.600 en valor de alquileres.

El mayor tamaño promedio por unidad se observa en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, donde las oficinas tienen unos 110 m², mientras que el menor se registra en la *Zona Central de Negocios*, donde los valores medios desciende a 76 m². Teniendo en cuenta los barrios,

las propiedades más amplias se encuentran en Montserrat (93 m²), mientras que las más reducidas se ubican en Balvanera (72 m²).

Al revisar la tasa de densidad de oficinas en alquiler ofertadas por zona, el valor para la Ciudad en su conjunto es de 2,6 oficinas/Km². La mayor densidad es registrada en la *Zona Central de Negocios*, la cual cuenta con 47,3 oficinas/Km², por lo que casi sextuplica la densidad de la *Zona Histórica*, la cual con 8,1 oficinas/Km², se convierte en la segunda zona. La tercera de mayor densidad es la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, la que dispone de 7,6 oficinas/Km².

La alta concentración de oficinas en alquiler, como así también de oficinas en venta, en la *Zona Central de Negocios* y sus espacios adyacentes, es decir, en la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y en la *Zona Histórica*, marca fuertemente el perfil no residencial de la misma, que afecta también a sus áreas lindantes.

El resto de la Ciudad se ubica por debajo de la densidad promedio del total Ciudad. El *Eje Norte Tradicional* presenta 2,4 oficinas/Km², mientras que la zona *Borde del Eje Norte* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* ofrecen 1,2 oficinas/Km². Por su parte el *Eje Sur* y el *Eje Oeste* presentan 0,4 oficinas/Km² y 0,3 oficinas/Km², respectivamente y, el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto*, 0,2 oficinas/Km².

**OFICINAS EN ALQUILER USADAS Y A ESTRENAR**

La oferta de oficinas usadas representa 2 de cada 3 oficinas en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires, el 67% de la superficie y el 62% del valor total de estas unidades.

Las oficinas usadas alcanzan un valor medio por m² de \$ 84 mensuales, por lo que resultan ligeramente más costosas que el promedio, el cual es de \$ 83. Por otra parte, estas propiedades rondan los 40 años de antigüedad (Cuadro 31).

**CUADRO 31**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE OFICINAS USADAS Y A ESTRENAR EN ALQUILER (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

OPERACIÓN	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (m²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (m²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/m²)	ANTIGÜEDAD	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 80 m2 (\$)
Oficinas Usadas	28.190	935.035	84	2.783	33	40	6.712
Oficinas a Estrenar	13.970	567.988	82	3.322	41	0	6.536
<b>Total Ciudad</b>	<b>42.160</b>	<b>1.503.023</b>	<b>83</b>	<b>2.965</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>2.852</b>

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



La oferta de oficinas en alquiler a estrenar representa 1 de cada 3 oficinas en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, el 33% de la superficie y el 38% del valor total de renta de este tipo de unidades. El valor promedio del m<sup>2</sup> es de \$ 82, muy similar al de una oficina usada.

### C-III GALPONES

#### GALPONES EN VENTA

En la Ciudad de Buenos Aires durante la segunda quincena de octubre de 2008, se ofertaron 159 galpones, cuyas superficies oscilan entre los 70 m<sup>2</sup> y los 8.000 m<sup>2</sup> y cuyo costo promedio es de USD 435 por m<sup>2</sup>. Los galpones en venta van desde simples tinglados hasta unidades equipadas y casas ya utilizadas anteriormente como galpones. Se trata de propiedades ofrecidas para múltiples usos, ya sea industria, transporte o depósito, e incluso para demolición y edificación eventual.

Como cabe esperar, entre las zonas destacadas en cuanto a la superficie ofertada se encuentran aquellas donde la densidad poblacional es baja y donde, además de asentarse diferentes industrias y depósitos, existe una cercanía con la red de tránsito pesado. Dentro de este panorama, las áreas que mayor superficie presentan son el *Eje Sur*, con 60.149 m<sup>2</sup>, seguido por el *Eje Oeste* (59.080 m<sup>2</sup>) (Mapa 13).

**MAPA 13**  
**MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS GALPONES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**



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



Dentro del *Eje Sur*, Barracas se destaca por concentrar entre sus veinte galpones el 17,2% de la oferta de la Ciudad, un total de 26.585 m<sup>2</sup> a un precio promedio de USD 586 por m<sup>2</sup>. En cuanto al *Eje Oeste*, Mataderos es el barrio que tiene la mayor cantidad de unidades (16 galpones), y la mayor superficie ofertada (18.647 m<sup>2</sup>), pero allí el valor del m<sup>2</sup> es 37,7% menor que el promedio de la Ciudad.

Cabe destacar que el total de la oferta de galpones en la Ciudad alcanza los USD 67,3M, que al igual que los espacios, se concentra en el *Eje Sur* y en el *Eje Oeste* (USD 46,7M). A pesar de ello, en ambas zonas el precio del m<sup>2</sup> se encuentra por debajo del promedio de la Ciudad (Cuadro 32).

**CUADRO 32**  
**MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS DE GALPONES EN VENTA POR M<sup>2</sup> (EN USD). ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008**

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO (USD/M <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	SUPERFICIE PROMEDIO POR UNIDAD (M <sup>2</sup> )	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Sur	Barracas <sup>2</sup>	26.585	586	15.590.000	1.329	779.500
	Total zona <sup>1</sup>	60.419	429	25.901.000	990	424.607
Eje Oeste	Mataderos <sup>2</sup>	18.647	271	5.053.000	1.165	315.813
	Total zona <sup>1</sup>	59.080	352	20.770.500	1.284	451.533
Zona de Reciente Desarrollo						
Inmobiliario Residencial	Total zona <sup>1</sup>	10.084	///	5.591.000	///	///
Entorno Agronomía	Total zona <sup>1</sup>	11.906	///	6.607.000	///	///
Zona Histórica	Total zona <sup>1</sup>	8.177	///	5.509.800	///	///
Entorno Devoto	Total zona <sup>1</sup>	3.788	///	2.038.000	///	///
Borde del Eje Norte	Total zona <sup>1</sup>	930	///	593.000	///	///
Zona Inmobiliaria Exclusiva						
Eje Norte Tradicional	Total zona <sup>1</sup>	390	///	310.000	///	///
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	45.232	456	20.643.000	1.256	573.417
	Resto Barrios	109.542	426	46.677.300	891	379.490
	Todos los Barrios	154.774	435	67.320.300	973	423.398

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).  
<sup>1</sup> Los datos aquí presentados corresponden a todos los barrios de la zona.  
<sup>2</sup> Los datos aquí presentados, dado el reducido tamaño de la muestra (inferior a 30 registros), están sujetos a un margen alto de error.  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

En lo que se refiere a la superficie de los galpones, siendo el tamaño promedio para el conjunto de la Ciudad de 973 m<sup>2</sup>, el *Eje Oeste* se destaca por ofrecer las unidades de mayor superficie (1.284 m<sup>2</sup>). En cuanto a los barrios, Barracas exhibe las propiedades de mayor superficie (1.329 m<sup>2</sup>), seguido por Mataderos (1.165 m<sup>2</sup>).

Algo parecido sucede con el precio por unidad: mientras el valor promedio de la Ciudad es de USD 423.398, el *Eje Oeste* exhibe valores por encima de este promedio (USD 451.533), en tanto el *Eje Sur* apenas lo supera (USD 424.607). En cuanto a los barrios, Barracas, posee el mayor precio por unidad, USD 779.500 y en Mataderos cada unidad cotiza USD 315.813.

GALPONES EN ALQUILER

Los galpones en alquiler (también se puede tratar de locales amplios publicados como galpones), son unidades que a diferencia de las que están a la venta, deben tener habilitación para el uso que se les pretenda dar. En sus variantes, muchos de los galpones se ofrecen con sector de oficinas incluidas, baños o vestuarios, fuerza motriz, montacargas, pluma, grúa, tanque de incendio, etc.

En lo que respecta a la oferta de galpones en alquiler, en octubre de 2008 se publicaron 147 unidades, de las cuales 96 se ubican dentro del *Eje Sur* y del *Eje Oeste* de la Ciudad, mientras el resto se reparte en otras seis zonas. En total se ofrecen 153.895 m² por un monto de \$ 1,7M, con galpones cuyas superficies van desde 60 m² a 33.000 m².

Al igual que con los galpones en venta, la oferta de superficie se concentra en las zonas que detentan la mayor cantidad de unidades. El *Eje Oeste* publica 63.175 m², mientras que el *Eje Sur* lo hace con 52.837 m². Hay que recalcar que en el primero, una de las propiedades tiene 33.291 m², que corresponde a la fábrica Volcán, en la Avenida Cobo al 1600. Entre la dos zonas más importantes se concentra el 75,4% del total de superficie ofertada. Le sigue por el área pero muy por detrás de estos valores, el *Entorno Devoto* con 10.275 m².

En lo referente a los precios mensuales, el alquiler de una unidad de 1.047 m² (extensión media para el período), se publica a \$ 11.756, siendo el precio promedio por m² de \$ 11. Del valor total ofertado en la Ciudad, \$ 1M corresponde a los *Ejes Oeste y Sur* (Cuadro 33).

CUADRO 33  
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MENSUALES DE GALPONES EN ALQUILER POR M², POR ZONAS (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2º QUINCENA DE OCTUBRE 2008

ZONA INMOBILIARIA	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 1.047 M² (\$)
Eje Sur¹	52.837	600.975	801	9.106	11	45.392
Eje Oeste¹	63.175	448.700	2.106	14.957	7	22.803
Entorno Devoto¹	10.275	105.800	///	///	///	18.211
Entorno Agronomía¹	8.783	151.050	///	///	///	11.908
Zona de Reciente						
Desarrollo Inmobiliario Residencial¹	7.830	136.200	///	///	///	13.016
Zona Histórica¹	5.027	62.500	///	///	///	202.179
Eje Norte Tradicional¹	4.306	186.700	///	///	///	7.436
Borde del Eje Norte¹	1.662	36.200	///	///	///	10.780
Total Ciudad	153.895	1.728.125	1.047	11.756	11	11.756

/// No se presentan datos para esta zona debido al extremadamente reducido tamaño de la muestra (menos de 20 registros).

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.

Por último, en cuanto a la superficie de la unidades, como se vio, el promedio de la Ciudad es de 1.047 m², encontrándose valores superiores en el *Eje Oeste* (2.106 m²) y muy inferiores en el *Eje Sur* (801 m²). Esto se repite en el valor por unidad, superior a la media en el *Eje Oeste* (\$ 14.957) e inferior en el *Eje Sur* (\$ 9.106).

## ANEXO METODOLÓGICO

### METODOLOGÍA DE CAPTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

En este apartado se explica cómo se realiza el procesamiento de los datos a partir del cual surge la información presentada en cuadros, gráficos y mapas de este informe. Asimismo se establecen los criterios y límites de las áreas que se mencionan.

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

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

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

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

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

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

### ZONIFICACIÓN DE BARRIOS

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

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

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

## ZONA INMOBILIARIA EXCLUSIVA

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

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

Las características principales de esta zona, que las distinguen del resto son: (1) el mayor valor promedio del m<sup>2</sup> para viviendas residenciales y oficinas; (2) la mayor superficie promedio de los departamentos; (3) la menor antigüedad media de las propiedades (tanto usadas como en alquiler); y (4) la menor accesibilidad de transporte público (que se concentra en el oeste del barrio).



## ZONA CENTRAL DE NEGOCIOS

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

La *Zona Central de Negocios* posee la mayor accesibilidad de la Ciudad: es área de trasbordo de 5 de las 6 líneas que conforman la red de subterráneos porteña que, a su vez, la conectan con las tres terminales ferroviarias más importantes, además de poseer la terminal de ómnibus de larga distancia de la Ciudad y de encontrarse transitada por una importante cantidad de ómnibus interurbanos e intraurbanos. Otras características de esta zona: la oferta inmobiliaria se encuentra principalmente constituida por propiedades usadas y, es el sector de la Ciudad donde se concentra la mayor cantidad de edificios en altura.



### **EJE NORTE TRADICIONAL**

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

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



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

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

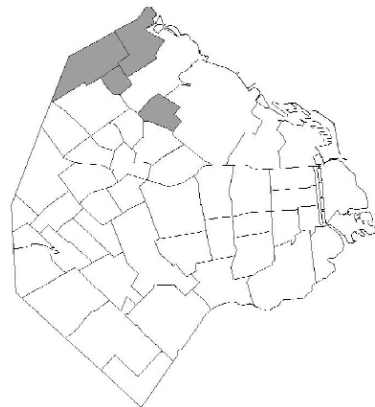
Esta valoración se hace evidente al observar la consolidación de estos barrios como áreas predilectas para las inversiones destinadas a la construcción de edificios en altura que buscan satisfacer la demanda de los sectores que no pueden adquirir propiedades en el *Eje Norte Tradicional*.

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



**ZONA DE RECIENTE DESARROLLO INMOBILIARIO RESIDENCIAL**

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



La creciente demanda de las clases medias, como así también los altos precios de los departamentos en los barrios del *Eje Norte Tradicional*, han llevado a los promotores

inmobiliarios a expandir la oferta a zonas que se han vuelto cada vez más atractivas para la llegada de nuevos propietarios. Estos barrios tienen rápida accesibilidad a la *Zona Central de Negocios* (especialmente a través de las líneas A y B del subterráneo) y presentan en la actualidad una importante dinámica inmobiliaria.

**EJE SUR**

Los barrios adyacentes al Riachuelo (Villa Riachuelo, Villa Soldati, Nueva Pompeya, Barracas y La Boca) conjuntamente con los barrios de Villa Lugano, Parque Patricios y Constitución poseen -luego de Puerto Madero- la segunda menor densidad demográfica de la Ciudad (193,3 hab/km²). También es el área de mayor superficie (44,4 km²) y, exceptuando Puerto Madero, la de menor población (casi 420.000 habitantes).



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

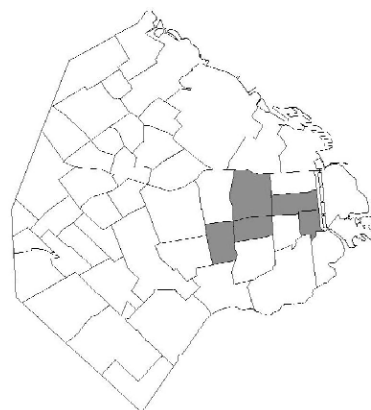
En lo que respecta a la comunicación (transporte) con el área central, se puede mencionar que solo una línea de subte conecta algunos de estos barrios. No obstante, esta situación mejorará cuando finalice la construcción de la línea H.

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

## ZONA HISTÓRICA

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

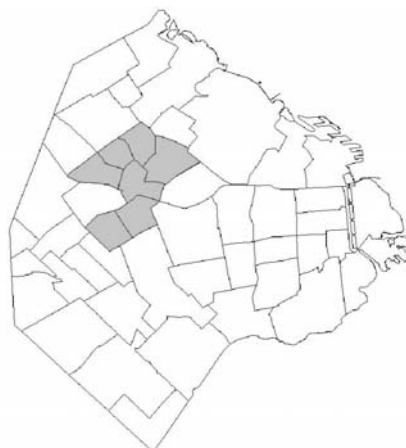
Se destaca que esta zona es importante desde la perspectiva del patrimonio histórico cultural y que recibe, especialmente en San Telmo y La Boca, un importante caudal de visitas turísticas, lo que favoreció un importante desarrollo de



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

## ZONA ENTORNO AGRONOMÍA

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





**EJE OESTE**

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

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

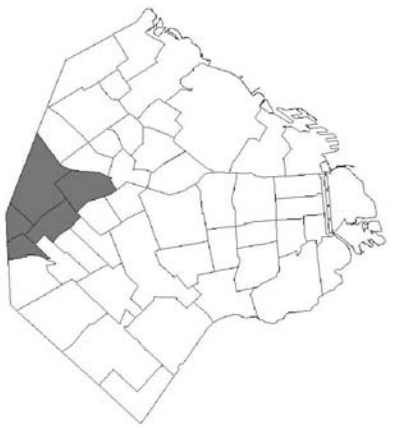
La red de subterráneos sólo comunica a los barrios de Parque Chacabuco y Flores con el núcleo central de negocios de la Ciudad (a través



de la línea E). Sin embargo, la planeada extensión de la línea A de subterráneos también incrementará su conexión con la *Zona Central de Negocios*.

**ZONA ENTORNO DEVOTO**

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







CEDEM - Centro de Estudios para el  
Desarrollo Económico Metropolitano  
Av. Callao 1521, Primer Subsuelo  
C1024AAN Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Teléfono: 4801-1023 interno 7003  
cedem@buenosaires.gob.ar - [www.cedem.gob.ar](http://www.cedem.gob.ar)

Dirección General de Estadística y Censos  
Av. San Juan 1340 - C1148AAO  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires