

Informe de Mercado Inmobiliario

C E D E M

2

M A Y O
2 0 1 0

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**

Subdirectora General de Estadísticas Sociodemográficas | **Lic. Nora Zuloaga**

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

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.

Dirección del CEDEM

Pablo Perelman

Coordinación del informe

Paulina Seivach

Autores del informe

Pablo Bondioni y Mariano Bustos

Staff

Marianela Ava, Tomás Barbadori, Fabián Barrios,
María Laura Bellini, Cecilia de Witte, Guadalupe Gil Paricio,
María Laura Pérez Frattini, Gabriela Rijter y
Leonardo Sampieri

Las publicaciones del CEDEM se encuentran disponibles en 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

Diseño gráfico: Carolina Testa

Mayo 2010. Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

Indice

• Terrenos	7
• Uso residencial	13
• Uso no residencial	35
• Anexos	59

Terrenos

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, incluso casas y PH. Sus características de venta, a su vez, varían de acuerdo a la categorización y la zonificación a la que pertenecen según el Código de Planeamiento Urbano.

Tomando los datos disponibles, durante la segunda quincena de abril de 2009, en la Ciudad de Buenos Aires, se ofrecieron 720 terrenos, por una superficie total de 359.469 m², y un valor de USD 329M. Por otro lado, de acuerdo a lo relevado, el total de la superficie construible equivale a 1.237.795 m².

Los catorce barrios que ofrecen más de 20 lotes a la venta, detentan el 53,5% de la oferta total de superficie de la Ciudad (192.300 m²) por un monto de USD 175M. El promedio del precio de los terrenos para el conjunto de la Ciudad es de USD 457.381 y la superficie promedio de 499 m² (Cuadro 1).

¹ Para el presente trabajo, la superficie construible se toma en base a la publicada como tal y, en caso de que no estuviera disponible esta información, se efectúa el cálculo de acuerdo al FOT publicado (Factor de Ocupación Total, el máximo de m² que se pueden construir). Cabe advertir que, al momento de la habilitación, el FOT puede no coincidir con el publicado.

CUADRO 1
MERCADO INMOBILIARIO. TERRENOS EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO (USD) Y SUPERFICIE CONSTRUIBLE (M²). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

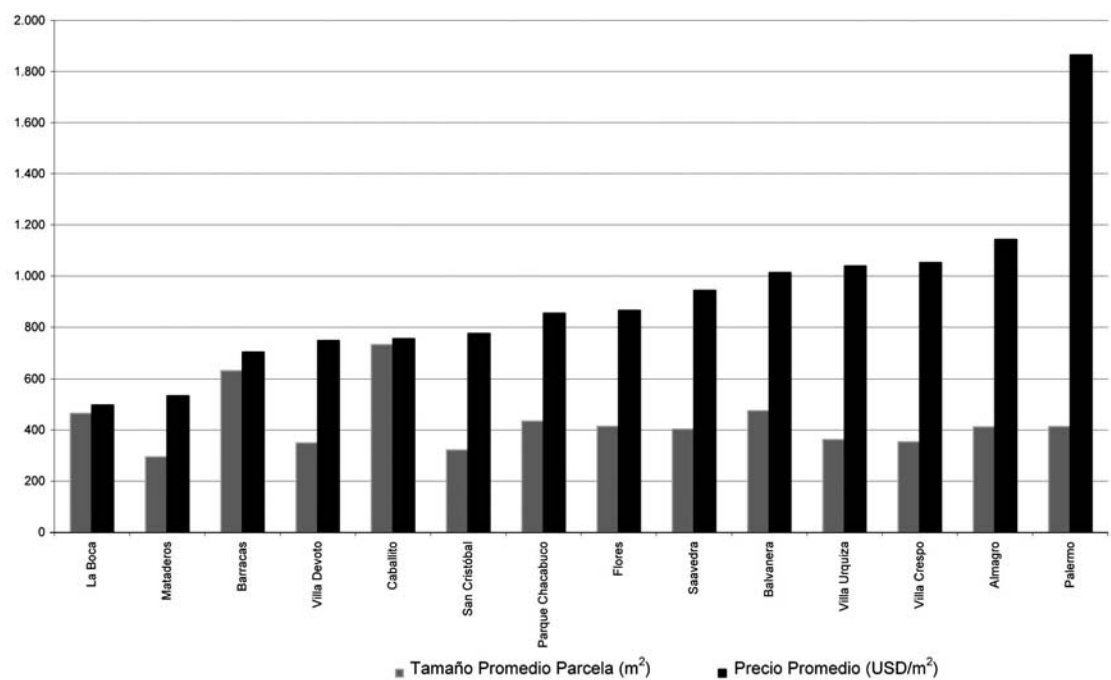
ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M²)	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	TAMAÑO PROMEDIO PARCELA (M²)	PRECIO PROMEDIO PARCELA (USD)	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE (M²)
Eje Norte Tradicional	Palermo	14.465	1.865	26.975.000	413	770.714	57.173
	Total zona¹	23.308	2.098	48.910.000	409	858.070	93.129
Borde Eje Norte	Saavedra²	6.853	943	6.465.000	403	380.294	30.395
	Total zona¹	15.079	1.231	18.566.000	377	464.150	59.288
Zona Histórica	Balvanera	13.792	1.013	13.969.000	476	481.690	43.375
	San Cristóbal²	6.762	775	5.243.000	322	249.667	22.383
	Total zona¹	35.558	1.050	37.327.000	456	478.551	130.978
Zona de Reciente	Almagro²	10.295	1.143	11.763.000	412	470.520	39.703
Desarrollo Inmobiliario Residencial	Villa Crespo²	9.544	1.052	10.042.900	353	371.959	32.267
	Villa Urquiza	22.480	1.038	23.342.000	363	376.484	71.667
	Caballito	31.457	754	23.722.333	732	551.682	79.831
	Total zona¹	78.275	922	72.189.233	458	422.159	236.357
Entorno Agronomía	Total zona¹	32.916	737	24.245.999	686	505.125	89.680
Eje Oeste	Flores	14.904	866	12.901.500	414	358.375	67.773
	Parque Chacabuco²	10.854	854	9.266.000	434	370.640	38.752
	Mataderos²	6.478	534	3.457.700	294	157.168	12.296
	Total zona¹	77.311	656	50.703.700	577	378.386	195.413
Entorno Devoto	Villa Devoto²	9.316	747	7.169.000	349	260.828	27.204
	Total zona¹	27.553	697	19.201.000	459	320.017	192.404
Eje Sur	Barracas	20.221	702	14.188.500	632	443.391	73.799
	La Boca	14.879	498	7.409.000	465	231.531	46.300
	Total zona¹	60.292	590	35.546.200	502	296.218	192.693
Zona Central de Negocios	Total zona¹	8.807	///	22.365.000	///	///	47.483
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona³	0	0	0	0	0	0
Total Ciudad	Subtotal Barrios						
	Seleccionados	192.300	915	175.913.933	445	407.208	642.918
	Resto Barrios	167.169	918	153.400.199	580	532.640	594.877
	Todos los Barrios	359.469	916	329.314.132	499	457.381	1.237.795

Nota: La superficie construible se toma en base a la publicada como tal y de acuerdo al FOT de cada uno de los terrenos.
 /// 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.
 ³ En esta zona no se publicaron terrenos a la venta durante la segunda quincena de abril de 2009.
 Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda, GCBA), sobre la base de datos del sistema Buscainmuelle.

El valor promedio de m² de un terreno en la Ciudad de Buenos Aires es superado holgadamente en Palermo (USD 1.865 m²), Almagro (USD 1.143 m²), Villa Crespo (USD 1.052), Villa Urquiza (USD 1.038), Balvanera (USD 1.013 m²) y Saavedra (USD 943 m²). En general, conforme se aleja el barrio de la zona céntrica de la Ciudad o de la red de subterráneos, el precio del m² de los terrenos disminuye. Sin embargo, en este sentido hay algunas excepciones: en Villa Urquiza, el elevado precio de los lotes se corresponde con el sostenido crecimiento inmobiliario que presenta el barrio, sumado a la facilidad que otorga la extensión de la red de subterráneos; en Caballito, si bien el precio por m² es bajo, sus enormes lotes cuestan en promedio más de USD 500.000. Por otro lado, en barrios cercanos al centro de la Ciudad, los terrenos son baratos como en Barracas y San Cristóbal, este último significativamente abandonado edilicia y urbanamente, en lo referente a iluminación, pavimentación, estado de las veredas, fachadas de edificios, etc.

Desde el punto de vista barrial, catorce barrios ofrecen una cantidad significativa de lotes a la venta. En particular, diez de ellos ofertan mas de 10.000 m² de superficie, siendo Caballito el barrio con mayor superficie de terrenos en venta (31.457 m²), seguido de Villa Urquiza (22.480 m²) y Barracas (20.221 m²). En el otro extremo, la menor superficie en venta se encuentra en Mataderos, (6.478 m²) y San Cristóbal (6.762 m²). Asimismo, muchos de estos barrios exhiben terrenos con superficies enormes: en ellos existen 60 lotes de más de 500 m² y 24 de más de 1.000 m², algunos de ellos de más de 7.000 m². No obstante, fuera de los barrios seleccionados también hay terrenos de gran extensión, desde 3.000 m² hasta 7.041 m², llegando en casos extremos a 11.400 m². Así, barrios con pocas unidades a la venta ofrecen lotes de extensa superficie construible, tales los casos de Parque Patricios (34.190 m² construibles) y Vélez Sarsfield (32.197 m²) (Gráfico 1).

GRÁFICO 1
MERCADO INMOBILIARIO. TAMAÑO PROMEDIO DE LAS PARCELAS Y VALOR DEL M², POR BARRIO SELECCIONADO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



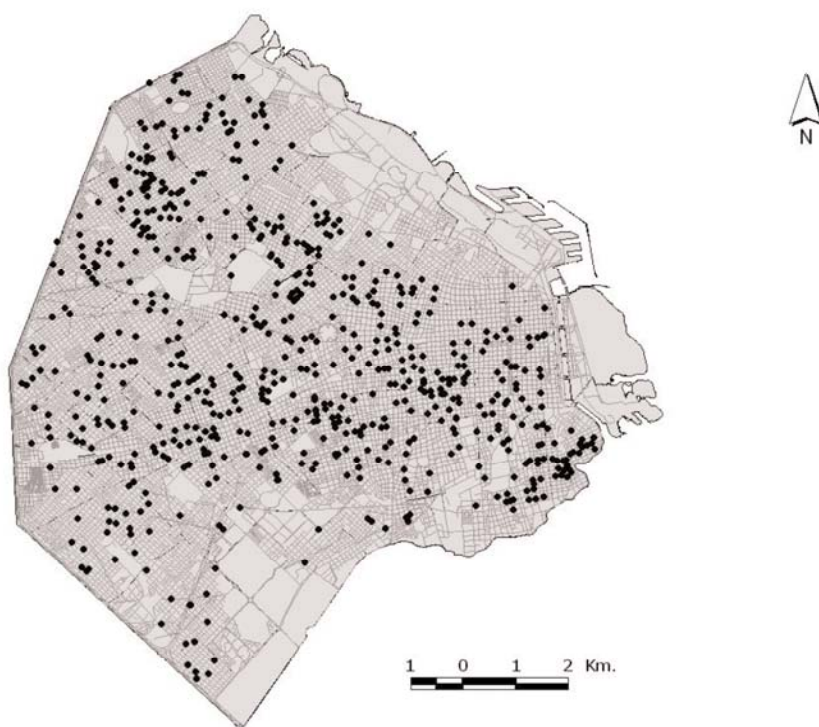
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda, GCBA), sobre la base de datos del sistema *Buscainmueble*.

En cuanto a los valores y la superficie de los lotes, los precios más elevados se hallan en Palermo, donde un lote de 413 m² de extensión (promedio) cotiza USD 770.714, seguido por Caballito, con lotes de 732 m² a USD 551.682, Balvanera tiene terrenos de 476 m² a USD 481.690, Almagro de 412 m² a 470.520 y por último Barracas, con lotes de 632 m² de superficie a un promedio de USD 443.391. De cualquier manera, cabe aclarar que estos valores pueden aparecer sesgados por algunos lotes con valores extremos: en Palermo se oferta un terreno de 4.011 m² a un valor de USD 6.300.000 y en Caballito sucede lo mismo con un lote de 14.409 m² a USD 3.900.000.

Desagregado por zonas, con un total de 171 lotes la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* encabeza la oferta de superficie con 78.725 m², seguida del *Eje Oeste*: 134 lotes que equivalen a 77.311 m² y en el *Eje Sur*, donde 120 lotes suman 60.292 m² (Mapa 1).

MAPA 1

MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS TERRENOS EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

Ahora bien, dentro de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, Almagro, Caballito y Villa Urquiza ofrecen cada uno de ellos más de 10.000 m². La cantidad de terrenos que estos tres barrios publican en conjunto (171 lotes) y la variedad de superficies de los mismos, explican en buena medida el sostenido crecimiento inmobiliario residencial de estos barrios y de la mencionada zona en general. En tal sentido, la construcción de multiviviendas en los últimos años, se concentró en estos tres barrios, acumulando, en 2008 y el primer semestre de 2009, más del 20% de la construcción de viviendas nuevas en la Ciudad de Buenos Aires.

Teniendo en cuenta que en esta zona, el total de la superficie construible es de 236.357 m², el particular crecimiento de los barrios que conforman la misma se debe en buena medida a que la mayor parte de ellos, y los terrenos en venta en los mismos, se encuentran en zonas destinadas al

uso residencial de viviendas individuales, de densidad media a alta, combinadas con zonas destinadas a la localización de equipamiento comercial e institucional, que admiten la coexistencia del uso residencial.

En la *Zona Oeste* sucede algo similar con Flores (barrio motor del crecimiento de esta zona), Parque Chacabuco y Mataderos: los tres barrios en conjunto ofrecen 32.236 m². Los barrios de esta zona comparten las características de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* en lo que tiene que ver con la zonificación y los destinos que se le pueden otorgar, de allí la enorme superficie construable: 195.413 m².

Similares a estas dos zonas en lo que a normativas favorables para la construcción se refiere son el *Borde del Eje Norte* y los *Entornos Agronomía y Devoto*, donde la superficie construable crece por la existencia de terrenos de gran extensión y FOT elevado. En el *Borde del Eje Norte*, a excepción de aquellos terrenos ubicados en zonas para uso residencial de densidad media y alta, no hay una gran superficie construable. Comparten esta condición el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto*. La diferencia con la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Oeste*, estriba en que éstas dos últimas se benefician de la extensión de la red de subterráneos y la vecindad con avenidas.

Distintos son los casos de la *Zona Histórica*, la *Zona Central de Negocios* y el *Eje Norte Tradicional*. En las dos primeras, la escasa oferta se debe no solo al alto grado de urbanización sino también a que se trata de áreas con arquitectura especial protegida y de patrimonio histórico. En el *Eje Norte Tradicional* coexisten zonas de alta y media densidad de ocupación residencial con urbanizaciones determinadas, reguladas integralmente en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. Esta zona ofrece terrenos por un total de 93.129 m² construibles, siendo el valor del m² el más alto de la Ciudad.

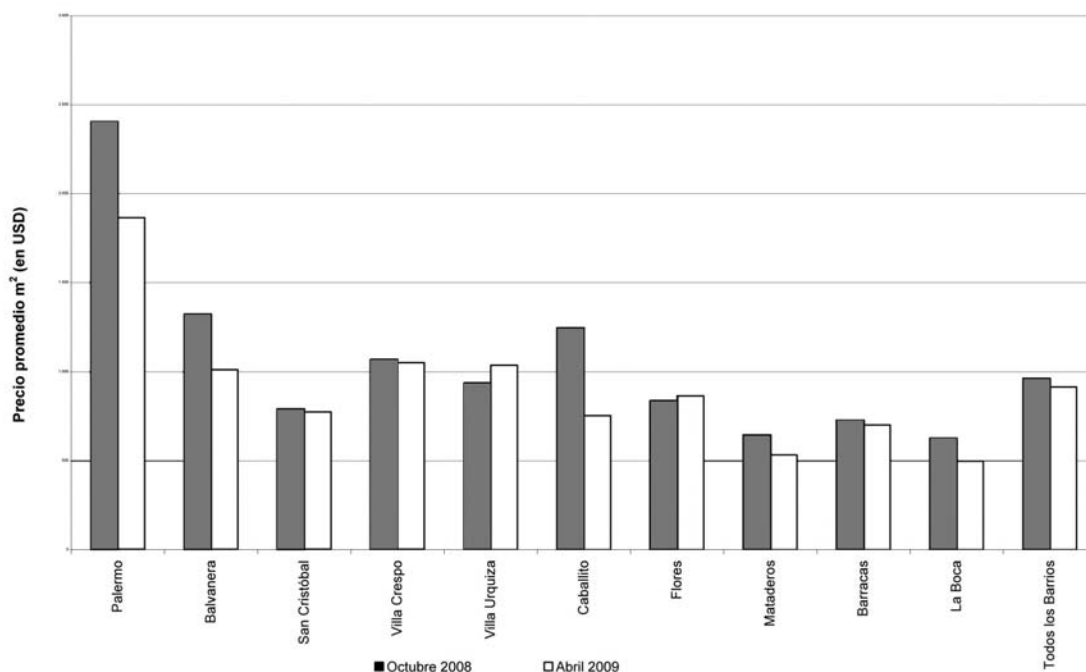
El *Eje Sur*, por su parte ofrece en conjunto 192.693 m² construibles, siendo los barrios de Barracas y La Boca los que mayor superficie ofertan. Sin embargo, en La Boca esto no se encontraría en consonancia con lo establecido en el Código de edificación, ya que se trata de una zona con importantes restricciones para la construcción en altura. En cuanto a Barracas, tiene zonas destinadas al uso residencial de densidad media a alta y otras destinadas a la localización del equipamiento comercial e institucional, que admiten la coexistencia del uso residencial, lo que da una pauta -entre otras razones- del crecimiento de la oferta residencial que este barrio presenta en los últimos meses. Aun así, es un barrio que necesita una normativa firme, pues al igual que Flores, tiene pocas áreas protegidas. Cabe decir, que en 2008, el barrio de Barracas concentró el 4% de la superficie solicitada para construcción de viviendas nuevas de la Ciudad de Buenos Aires, lo que daría cuenta del dinamismo del barrio para la construcción en altura (sin embargo, en el primer semestre de 2009, dicha participación fue de sólo 0,6% del total). Por último, debe considerarse que la escasa oferta de terrenos en los restantes barrios del *Eje Sur*, es otra muestra de la pobre dinámica que la misma tiene en el mercado inmobiliario.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE TERRENOS EN VENTA

En el semestre comprendido entre octubre de 2008 y abril de 2009, la superficie total de los terrenos en venta en la Ciudad creció escasamente (0,8%), ofertándose apenas 2.950 m² más que en octubre de 2008. Sin embargo, el precio por m² para el conjunto de la Ciudad se retrajo 4,9%, lo que conllevó a la caída del precio promedio por parcela aún teniendo en cuenta que en este período, la superficie promedio de los terrenos en venta es menor que la de octubre de 2008 (Gráfico 2).

GRÁFICO 2

MERCADO INMOBILIARIO. TERRENOS EN VENTA. EVOLUCIÓN DE PRECIOS POR M² (EN USD). OCTUBRE 2008-ABRIL 2009



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

En particular, se puede destacar la fuerte caída del precio por m² en Caballito (39,4%), Balvanera (23,3%), Palermo (22,4%), La Boca (20,5%) y Mataderos (17,1%). Por otro lado este valor sólo aumentó en los barrios de Villa Urquiza (10,5%) y Flores (3,5%).

La venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires muestra una dinámica caracterizada por cierta irregularidad. Si bien la mayoría de los lotes en venta se ubican en los barrios de más crecimiento y oferta inmobiliaria residencial (que a su vez, son los de mayor superficie solicitada para construir en el período), el precio no crece de la misma forma en que lo hace en otros rubros. En este sentido, mientras los precios de las propiedades se mantienen, puede suceder en el futuro que este descenso que se advierte en el precio de los terrenos se vincule tanto a la caída de los permisos y la superficie solicitada para la construcción como a la de la venta de propiedades. De hecho, algo similar ocurre con la superficie ofertada, que cayó entre octubre de 2008 y abril de 2009.

Otro dato a tener en cuenta en el análisis de los terrenos en venta, es la diferencia del precio por m² entre los diferentes barrios. En este sentido, que un terreno de similar superficie cueste el doble en Saavedra que en Palermo demuestra que en el primero todavía no hay un crecimiento inmobiliario significativo. Lo mismo sucede con Villa Urquiza, donde se ofertan 62 lotes, trece más que en todo el *Entorno Agronomía* en conjunto. Esta oferta tan asimétrica, es decir, mayor oferta de lotes en los barrios más densamente poblados, podría significar en el futuro tanto que la inversión en este mercado siga aglutinándose en determinadas áreas, como la consiguiente concentración residencial, aumentando la presión sobre algunos servicios públicos.

Unidades Residenciales

En el presente apartado se hará una descripción de las características de las unidades residenciales a la venta (departamentos, PH y casas), seguida de un análisis de la oferta de departamentos en alquiler, y de las cocheras en venta y alquiler en la Ciudad de Buenos Aires².

OFERTA DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA

En la Ciudad de Buenos Aires durante la segunda quincena de abril de 2009 se ofertaron un total de 11.650 propiedades residenciales, de las cuales 8.516 unidades son departamentos (73,1%), 1.376 casas (11,8%) y 1.758 PH (15,1%). La mayor parte de las mismas (63,3%) corresponde a propiedades usadas (Cuadro 2). Dentro de esta distribución, el 76,6% de las casas se concentra en el *Eje Oeste*, el *Eje Sur*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Entorno Devoto*, quedando el resto distribuido en otras cuatro zonas, ya que no existe oferta de casas en la *Zona Exclusiva* y la *Zona Central de Negocios*.

CUADRO 2
MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES USADAS Y A ESTRENAR EN VENTA, POR TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

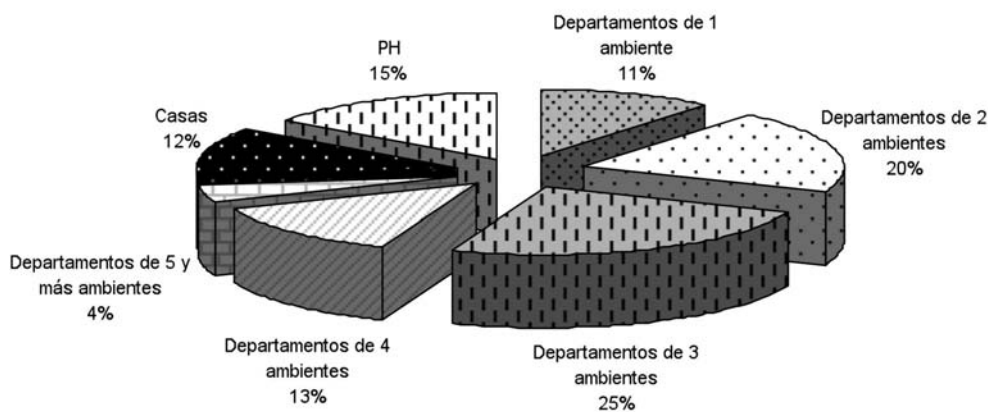
TIPO DE PROPIEDAD	TOTAL A ESTRENAR	% A ESTRENAR	TOTAL USADOS	% USADOS	TOTAL	% CIUDAD
Departamentos de 1 ambiente	894	71,5%	357	28,5%	1.251	10,7%
Departamentos de 2 ambientes	1.200	50,4%	1.182	49,6%	2.382	20,4%
Departamentos de 3 ambientes	999	34,8%	1.871	65,2%	2.870	24,6%
Departamentos de 4 ambientes	298	19,5%	1.230	80,5%	1.528	13,1%
Departamentos de 5 y más ambientes	86	17,7%	399	82,3%	485	4,2%
Subtotal departamentos	3.477	40,8%	5.039	59,2%	8.516	73,1%
Casas	247	18,0%	1.129	82,0%	1.376	11,8%
PH	557	31,7%	1.201	68,3%	1.758	15,1%
Total Ciudad	4.281	36,7%	7.369	63,3%	11.650	100,0%

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

² Acerca de escrituras hipotecarias y traslativas de dominio se recomienda consultar la publicación Coyuntura 28 correspondiente a diciembre de 2009.

Con mayor cantidad de unidades, el rubro PH sigue un patrón similar en cuanto a la distribución por área. Entre el *Eje Oeste*, el *Eje Sur*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Histórica* aglutinan prácticamente el 70% de la oferta. El resto se divide parejo en cuatro zonas, quedando nuevamente sin oferta significativa la *Zona Central de Negocios* y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*.

GRÁFICO 3
UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

Por último, los departamentos concentran el 81,8% de la oferta en el *Eje Norte*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, la *Zona Histórica*, el *Eje Sur* y el *Eje Oeste*.

En cuanto a la cantidad total de unidades en venta en la Ciudad, los diez barrios de mayor oferta detentan el 61,8% del total. Esta nómina la encabeza Palermo con 1.032 propiedades, seguido de lejos por Recoleta (734 unidades), Balvanera (684 unidades) y Caballito (675 unidades).

Con respecto al tipo de propiedad, en el rubro departamentos, los diez barrios con mayor oferta reúnen el 61,8%. Esta lista la encabeza Palermo, con 934 unidades en venta, seguido por Recoleta con 712 unidades y Balvanera con 618 unidades. En el rubro casas, los diez barrios con mayor oferta agrupan el 52,4% del total. Muy diferente a lo que sucede con los departamentos, esta lista la encabeza Villa Lugano, con 111 casas en venta, luego Flores con 82 y Barracas con 65. Finalmente, la oferta de PH se presenta mucho más distribuida, en tanto los diez barrios con mayor oferta aglutinan sólo el 39,6% del total de la Ciudad. Aquí, Villa Urquiza oferta 118 PH, Liniers 69 PH y Barracas, Parque Chacabuco y Palermo, 65 unidades cada uno (Cuadro 3).

CUADRO 3
MERCADO INMOBILIARIO. MAYORES Y MENORES SUPERFICIES POR ZONA, SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

BARRIO	TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL	DEPARTAMENTOS		CASAS		PH	
		BARRIO	CANTIDAD	BARRIO	CANTIDAD	BARRIO	CANTIDAD
Palermo	1.032	Palermo	934	Villa Lugano	111	Villa Urquiza	118
Recoleta	734	Recoleta	712	Flores	82	Liniers	69
Balvanera	684	Balvanera	618	Barracas	65	Palermo	65
Caballito	675	Caballito	578	Villa Devoto	61	Parque Chacabuco	65
Villa Urquiza	654	Belgrano	547	Villa Urquiza	59	Barracas	65
Almagro	616	Almagro	534	Mataderos	59	Boedo	64
Belgrano	581	Villa Urquiza	477	Liniers	57	Caballito	63
Flores	486	Flores	348	Parque Chacabuco	50	Villa Devoto	63
Barracas	373	Villa Crespo	273	Parque Avellaneda	48	Villa Lugano	63
Villa Crespo	342	Barracas	243	Villa Del Parque	45	Mataderos	61
Barrios seleccionados	6.177	Barrios seleccionados	5.264	Barrios seleccionados	637	Barrios seleccionados	696
Resto de los barrios	5.473	Resto de los barrios	3.252	Resto de los barrios	739	Resto de los barrios	1.062
Total Ciudad	11.650	Total Ciudad	8.516	Total Ciudad	1.376	Total Ciudad	1.758

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

En resumen, de los barrios con mayor cantidad de unidades a la venta se puede apreciar que la oferta total de Palermo se concentra fuertemente en departamentos, siendo la misma escasa en PH y Casas. Lo mismo puede apuntarse de Recoleta, Caballito, Balvanera, Belgrano y Almagro. Villa Urquiza, por su parte, ofrece en proporción una significativa cantidad de departamentos, similar a Flores, aunque este último exhibe más casas y escasos PH. Por último, en los rubros PH y Casas se destacan por su oferta barrios que tienen en general poca participación en el mercado, en particular de departamentos. Se trata de barrios como Villa Devoto, Liniers y Parque Chacabuco, donde la construcción de edificios en altura no muestra la dinámica de otros barrios.

La distribución de las propiedades ofertadas tiene la particularidad de concentrar los departamentos en el *Eje Norte Tradicional*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Histórica*. Por otra parte, el *Eje Oeste*, el *Eje Sur* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* encabezan la oferta de PH y también de casas, en este último caso sumado al *Entorno Devoto* (Cuadro 4). A su vez, dentro de este panorama, cada una de las zonas tiene sus características propias, de acuerdo a la cantidad y al tipo de propiedad que oferta.

La *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* es la que más unidades ofrece (2.524 propiedades), siendo la de mayor variedad, pues incluye numerosos registros en los tres tipos de propiedades. De esta manera, se constituye como la zona más completa y variada en su oferta, ya que no sólo tiene una gran cantidad de departamentos usados y a estrenar en venta (asociado en buena medida al dinamismo de dicha zona en el marco del *boom* de la construcción de edificios multivivienda que tuvo lugar en los últimos años), sino que también tiene una significativa oferta de casas y PH. La mayoría corresponde a departamentos de tres, dos y un ambiente, en ese orden, los PH siguen en cantidad ofrecida, luego los departamentos de cuatro ambientes, las casas y por último, unos pocos departamentos de 5 y más ambientes. Dentro de esta zona, la cantidad de propiedades a estrenar y las usadas es pareja, 1.242 y 1.282 unidades, respectivamente. Desde el punto de vista barrial, Caballito encabeza la oferta con 675 unidades, seguido por Villa Urquiza (654 unidades) y Almagro (616 unidades).

CUADRO 4
MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA POR ZONA, SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA	CASAS	PH	DEPARTAMENTOS	TOTAL ZONA
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	178	327	2.019	2.524
Eje Norte Tradicional	58	96	2.193	2.347
Eje Sur	327	344	817	1.488
Eje Oeste	377	369	738	1.484
Zona Histórica	89	189	1.198	1.476
Borde del Eje Norte	81	109	577	767
Entorno Agronomía	94	163	350	607
Entorno Devoto	172	148	209	529
Zona Central de Negocios	0	11	382	393
Zona Inmobiliaria Exclusiva	0	2	33	35
Total Ciudad	1.376	1.758	8.516	11.650

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

En cuanto a la cantidad de propiedades ofrecidas, continúa en importancia el *Eje Norte Tradicional*, con 2.347 unidades a la venta, siendo 1.269 de ellas departamentos de dos y tres ambientes. A diferencia de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, prácticamente la totalidad de la oferta (93,4%) corresponde a departamentos (2.193 unidades), de los cuales 1.541 son a estrenar. Por tanto, puede sostenerse que las características principales de esta zona son la acentuada concentración de la oferta de departamentos, la escasa cantidad de casas y PH publicados y la presencia significativa de unidades de 5 y más ambientes. Palermo se destaca por la cantidad de propiedades en venta: 1.032 unidades.

Siguiendo con las zonas con mayor cantidad de propiedades a la venta, se encuentran el *Eje Sur*, el *Eje Oeste* y la *Zona Histórica*, con un total de 1.488, 1.484 y 1.476 propiedades respectivamente, cada una de ellas con matices propios. En las dos primeras también hay preponderancia de las propiedades a estrenar, pero en estos casos, la cantidad de oferta de departamentos no es mucho mayor que la de casas y PH. En el *Eje Sur*, el total de departamentos en venta supera al de casas y PH sumados en 146 unidades, con Barracas y Constitución como barrios de considerable cantidad de unidades a la venta: 373 unidades y 236 unidades, respectivamente. En el *Eje Oeste* casi no existe diferencia entre la cantidad de PH y casas (746 unidades entre los dos rubros) y los departamentos ofrecidos (738 unidades). En la *Zona Histórica*, hay predominio de las propiedades usadas sobre las que se ofrecen a estrenar (68,6%) y de los departamentos (81,8%) por sobre las casas y los PH. Aquí, la mayor oferta la ostenta Balvanera con 684 unidades.

Con mucha menor cantidad de propiedades en venta aparecen el *Borde del Eje Norte*, el *Entorno Agronomía* y el *Entorno Devoto*. Estas tres zonas representan sumadas, apenas el 16,3% del total de la oferta residencial en la Ciudad. El *Borde del Eje Norte* tiene casi la misma proporción de unidades a estrenar que usadas, la mayor parte de las mismas departamentos. Aquí Núñez es el barrio con la mayor oferta (234 propiedades). Un panorama similar presenta el *Entorno Agronomía*, en cuanto a cantidad de unidades usadas y a estrenar, pero la proporción de departamentos por sobre las casas y PH es menor (57,7%). Villa Ortúzar es en esta zona el barrio con la mayor oferta (130 unidades). En cambio, el *Entorno Devoto* tiene como característica ofertar más casas y PH que departamentos.

Por último, en la *Zona Central de Negocios* casi todas las propiedades son departamentos usados, teniendo preeminencia en la oferta San Nicolás, con 240 propiedades; mientras que en la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, su exigua oferta se limita a 35 propiedades, 33 de ellas departamentos.

Desagregado por tipo de propiedad, los diez barrios con mayor oferta de departamentos agrupan el 61,8% del total de la Ciudad; en casas, el porcentaje se reduce a 46,3% y en PH, a 39,6%.

En conclusión, la mayoría de las propiedades se oferta en los barrios residenciales más cercanos al centro administrativo de la Ciudad³; más precisamente, ocho barrios ostentan la mitad de la oferta total. Vinculado a esto, la oferta de departamentos, y con ello la ubicación de edificios, disminuye conforme los barrios se alejan del centro, donde aparece mayor cantidad de casas y PH a la venta.

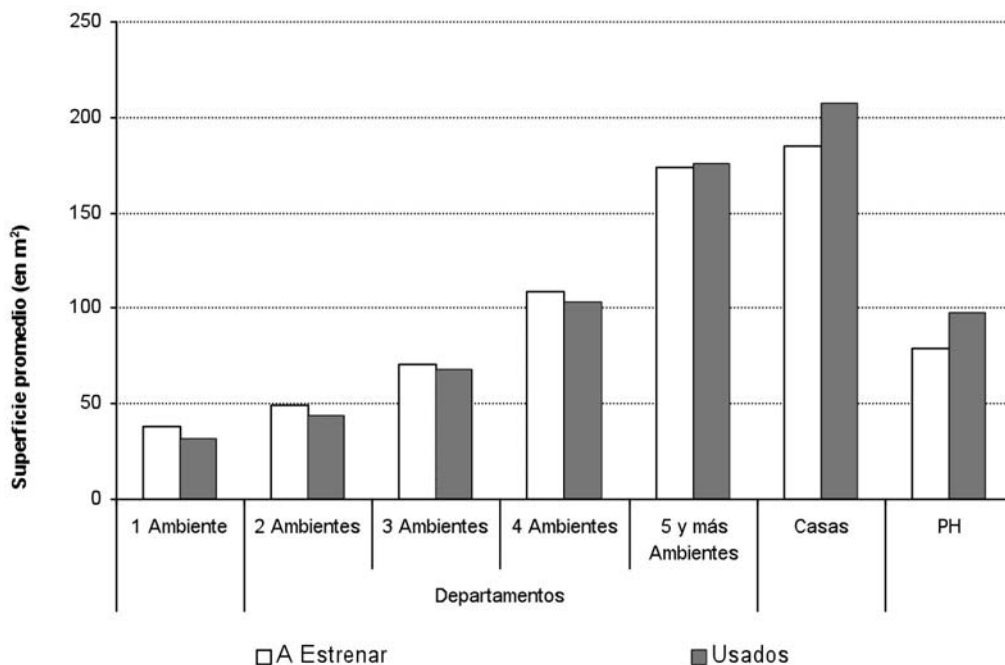
³ Al respecto, véase el apartado Oficinas, en esta misma edición.

Superficie de las Unidades Residenciales en Venta

De las unidades residenciales a la venta en la segunda quincena de abril de 2009, surge un dato particular: en departamentos de uno, dos y tres ambientes, las propiedades a estrenar son en promedio más grandes que las usadas. En cambio, en cuatro ambientes, cinco y más, casas y PH, son más amplias las unidades usadas⁴.

En departamentos a estrenar, en algunas zonas existe poca diferencia de superficie entre los departamentos de uno y dos ambientes. En promedio, los departamentos de un ambiente más grandes, ubicados en la *Eje Norte Tradicional* tienen 5 m² más que los del *Eje Oeste* o el *Entorno Agronomía*, pero a su vez, apenas 4 m² más pequeños que los de dos ambientes del mismo *Entorno Agronomía* o el *Borde del Eje Norte* (Gráfico 4).

GRÁFICO 4
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE PROMEDIO EN M² SEGÚN TIPO DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

En dos, tres y cuatro ambientes⁵ a estrenar, también la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* posee las unidades más grandes, superiores en tamaño al promedio de la Ciudad mientras que en el *Borde del Eje Norte* se encuentran las más pequeñas de 2 y 3 ambientes, y en el *Entorno Devoto*, los departamentos más pequeños de 4 ambientes.

En cuanto a los departamentos usados, como se vio, los de 1, 2 y 3 ambientes son en promedio más chicos que los nuevos. La *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* presenta las unidades más grandes de 1, 4 y 5 y más ambientes; el *Entorno Devoto* las de dos ambientes; y, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Central de Negocios* los de 3 ambientes. En contraste, en el *Eje Sur* están los más chicos, de 1 y 2 ambientes, y en el *Eje Oeste* los más pequeños de 3, 4 y 5 y más ambientes, situación esta última compartida con el *Eje Sur* (Cuadro 5).

⁴La construcción de unidades nuevas de departamentos de 4 o más ambientes, casas y PH es la menos significativa. En el último caso, la mayor parte de la oferta de propiedades a estrenar refiere a unidades que en realidad son recicladas.

⁵En cuatro ambientes a estrenar, los pocos registros de algunas zonas impiden comparar fehacientemente las distintas superficies promedio.

CUADRO 5
MERCADO INMOBILIARIO. MAYORES Y MENORES SUPERFICIES PROMEDIO EN M² POR ZONA, SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

	A ESTRENAR				USADOS			
	MAYOR SUPERFICIE		MENOR SUPERFICIE		MAYOR SUPERFICIE		MENOR SUPERFICIE	
	M ²	ZONA	M ²	ZONA	M ²	ZONA	M ²	ZONA
1 Ambiente	41	Eje Norte Tradicional	36	Eje Oeste / Entorno Agronomía	35	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	28	Eje Sur
2 Ambientes	53	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	45	Borde del Eje Norte / Entorno Agronomía	49	Entorno Devoto	41	Eje Sur
3 Ambientes	76	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	60	Borde del Eje Norte	74	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial / Zona Central de Negocios	62	Eje Oeste
4 Ambientes	125	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	91	Entorno Devoto	113	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	92	Eje Oeste
5 y más Ambientes	206	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	.	.	186	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	164	Eje Sur / Eje Oeste
PH	98	Eje Norte Tradicional	65	Eje Oeste	113	Zona Histórica	85	Borde del Eje Norte
Casas	249	Eje Sur	175	Entorno Devoto	332	Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial	180	Entorno Devoto

. Dato no existente.
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 las casas, el *Eje Sur* ostenta las de mayor superficie a estrenar y la *Zona de Reciente Desarrollo Urbano Residencial* las usadas, en tanto en el *Entorno Devoto* se hallan las casas más chicas tanto a estrenar como usadas. Por último, el *Eje Norte Tradicional* tiene los PH más grandes a estrenar y la *Zona Histórica* los usados, estando los PH más pequeños a estrenar en el *Eje Oeste* los PH y en el *Borde del Eje Norte* los usados.

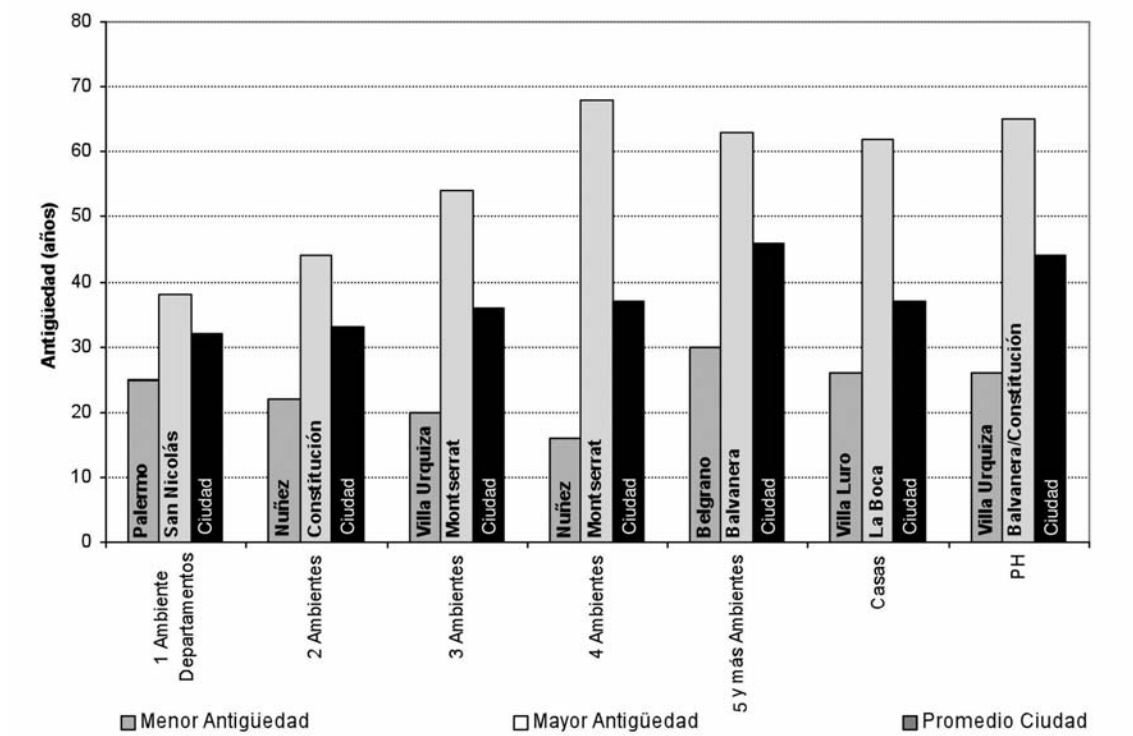
ANTIGÜEDAD DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA

Dado que el *boom* de la construcción de la última década estuvo orientado a hogares unipersonales o de pocos miembros, los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes -en ese orden- son las unidades residenciales de menor antigüedad en la Ciudad, incluyendo casas y PH.

En departamentos de un ambiente, la antigüedad promedio en la Ciudad es de 32 años. Los de más reciente construcción se encuentran en Palermo y los más viejos en Recoleta y San Nicolás. En dos ambientes, el promedio es de 33 años, encontrándose los valores extremos en Núñez (22 años) y Constitución (44 años). En departamentos de tres ambientes, el promedio de la Ciudad se eleva

a 36 años, donde Villa Urquiza ostenta las unidades más jóvenes, de tan sólo 20 años, contrastando con Montserrat y San Nicolás, los barrios que ofrecen los departamentos más viejos de tres ambientes, de 54 años. Los de cuatro ambientes, por su parte, ofrecen un gran contraste entre los departamentos más jóvenes, de 16 años en Núñez, y los más añejos de 68 años de Montserrat, con un promedio para el total de la Ciudad de 37 años, el más alto del conjunto. Por último, los departamentos de cinco ambientes presentan una edad promedio de 46 años, hallándose los más modernos en Belgrano (30 años) y los más antiguos en Balvanera (Gráfico 5).

GRÁFICO 5
MERCADO INMOBILIARIO. ANTIGÜEDAD PROMEDIO SEGÚN TIPO DE UNIDAD RESIDENCIAL EN VENTA. BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



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

En lo que refiere a las casas en venta, el promedio de antigüedad de la Ciudad es de 37 años, encontrándose las propiedades más añejas en La Boca (62 años) y las más nuevas en Villa Luro (26 años). Los PH en venta tienen una antigüedad promedio de 44 años. Al igual que en departamentos de tres ambientes, Villa Urquiza ofrece también los más nuevos, de sólo 26 años, en tanto que Constitución y Balvanera ostentan los de mayor edad (65 años).

En general, la *Zona Central de Negocios*⁶ presenta los departamentos más antiguos. Los de 4 y 5 y más ambientes tienen un promedio de 58 y 71 años respectivamente, propio del tipo de construcción señorial que impera en los barrios de Retiro y San Nicolás. El *Eje Norte Tradicional*, por su parte, ofrece los departamentos más modernos, de 1 ambiente y de 5 y más ambientes (31 y 36 años respectivamente), mientras que en el *Borde del Eje Norte* se hallan los más nuevos de 2 ambientes (26 años), 3 ambientes (25 años) y 4 ambientes (23 años).

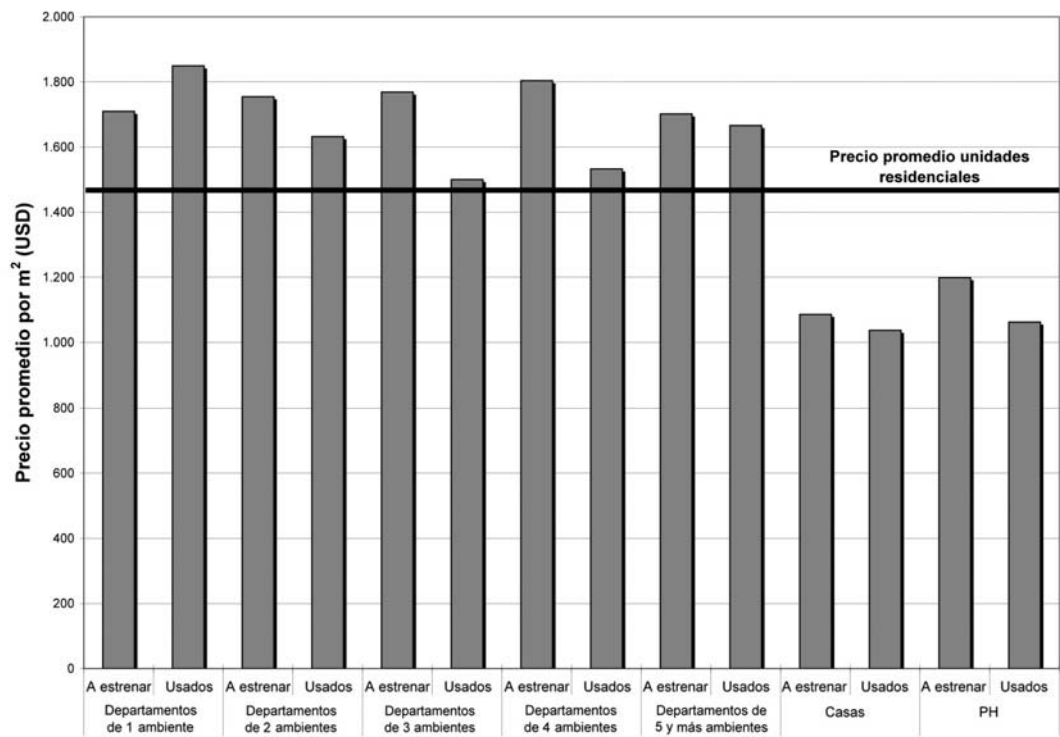
⁶ Las unidades más modernas se encuentran en la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, pero al no tener suficientes registros en el período de análisis, este trabajo no puede ofrecer datos actualizados fidedignos sobre dicha zona.

La *Zona Histórica* presenta las casas y PH más añejos, de 51 y 61 años promedio respectivamente en tanto el *Entorno Devoto* ofrece en esos rubros la menor antigüedad: 31 años promedio las casas y 34 años los PH.

ANÁLISIS DE PRECIO POR M² DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Al realizar un análisis sobre el precio promedio por m² de los distintos tipos de unidades residenciales, se observa que el valor de las unidades residenciales de la Ciudad (USD 1.479), es superado por los de todos los departamentos a estrenar y usados, pero no por las casas y los PH (Gráfico 6).

GRÁFICO 6
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² SEGÚN TIPO DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

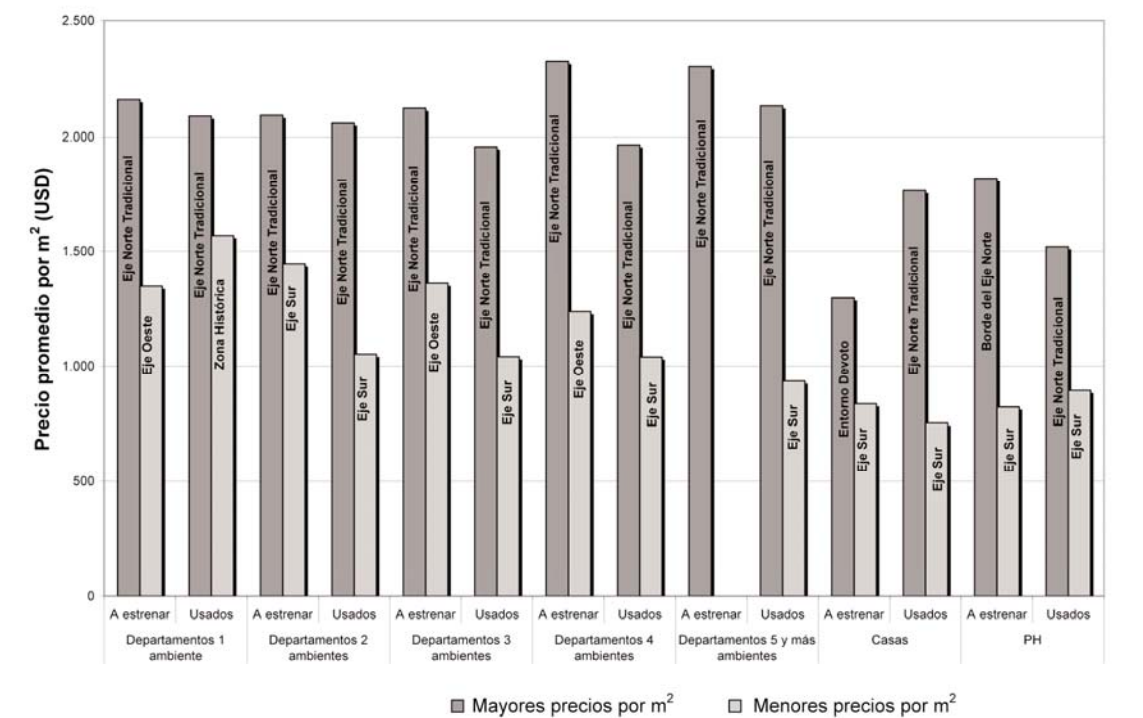


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda, GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

Al tener en cuenta las zonas inmobiliarias, se puede afirmar que los mayores valores de las unidades nuevas y usadas en venta se encuentran en el *Eje Norte Tradicional*, excepto para las casas y PH a estrenar, los cuales alcanzan la máxima valorización en el *Entorno Devoto* y el *Borde del Eje Norte*, respectivamente (Gráfico 7).

Por su parte es la *Zona Sur* la que presenta los menores precios por m² de las unidades residenciales, excepto para las unidades de 1 ambiente usadas y para las de 3 y 4 ambientes nuevas, las que encuentran su menor valor en el *Eje Oeste*; mientras, las unidades de 1 ambiente encuentran su precio promedio más económico en la *Zona Histórica*.

GRÁFICO 7
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS PROMEDIO POR M² POR ZONAS, SEGÚN TIPO DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

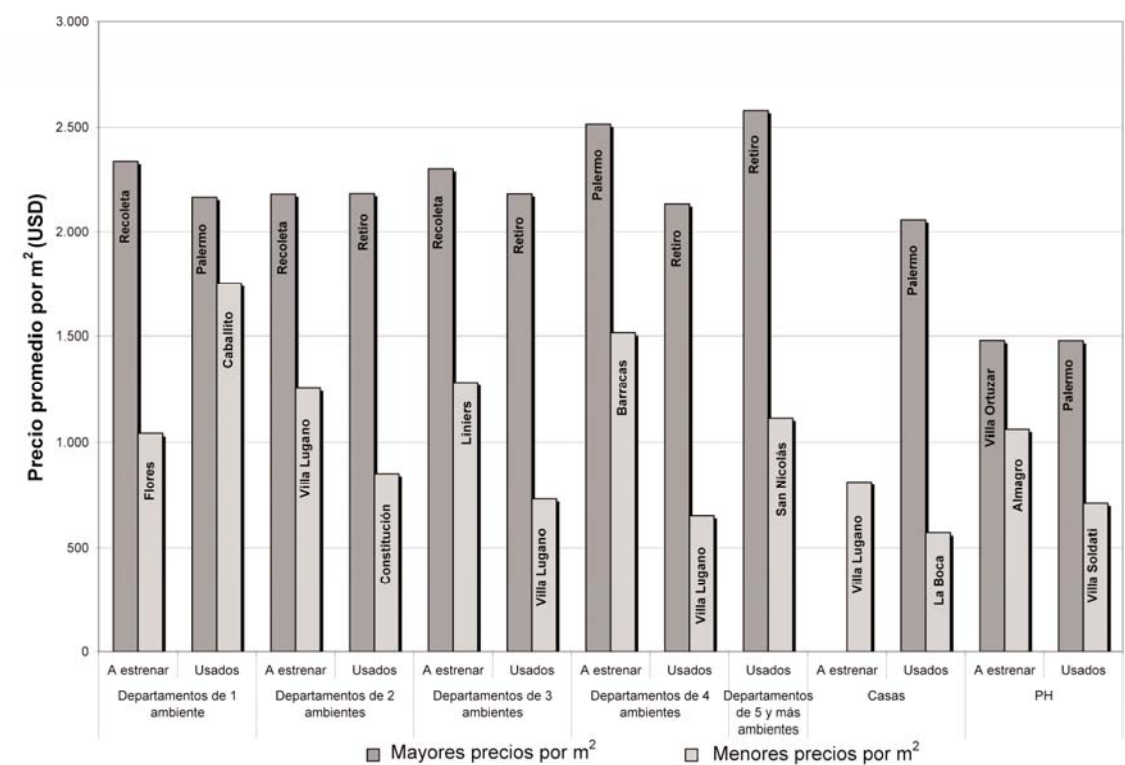
Al tener en cuenta los barrios, se observa que los mayores precios promedio por m² para los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes a estrenar se encuentran en Recoleta; mientras que los monoambientes, las casas y PH usados y los departamentos de 4 ambientes nuevos más caros se venden en Palermo⁷ (Gráfico 8).

En lo que respecta a los departamentos que tienen entre 2 y 5 ambientes usados es Retiro el área de la Ciudad con el mayor costo por m² y, por último, es Villa Ortúzar donde se registra el precio promedio por m² más elevado en lo que respecta a PH nuevos.

Por el contrario, Villa Lugano registra los menores precios por m² para los departamentos de 2 ambientes a estrenar, los de 3 y 4 ambientes usados y para las casas a estrenar; Constitución para los de 2 ambientes usados; Liniers para los de 3 ambientes nuevos; La Boca para las casas usadas; y Villa Soldati para los PH.

⁷ Ver Anexo 1.

GRÁFICO 8
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS PROMEDIO POR M² POR BARRIOS, SEGÚN TIPO DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER

En los últimos años, 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 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 meses, 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 de dos ambientes en abril de 2009 promedia para la Ciudad en su conjunto el 7,7%⁸. Barracas con una rentabilidad anual de 8,7% se convierte en el barrio en donde se obtiene la mayor rentabilidad. También obtienen recuperos anuales superiores

a la media porteña Palermo (8,3%), Chacarita (7,9%), Belgrano (7%) y Núñez (6,9%). El resto de los barrios seleccionados tienen un recupero anual menor: por ejemplo, Balvanera tiene un recupero de 6,7%, Recoleta de 6,6%, Colegiales de 6,5%, Villa Pueyrredón de 6,3%, Villa Crespo de 6,2%, Almagro de 5,9% y Villa Devoto de 5,7%, la misma tasa alcanzada por Villa Urquiza y Saavedra. Por su parte, Boedo alcanza el menor recupero (5%), seguido por Caballito (5,2%) y Flores (5,6%). 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 11,5 años en Barracas y en 12 años en Palermo, el mismo se extiende a poco más de 19 años en Caballito y a 20 años para Boedo.

En la Ciudad de Buenos Aires se registran, para abril de 2009, 3.073 departamentos en alquiler, siendo los de 2 ambientes los más numerosos (41% del total), seguidos por los de 3 ambientes (27%). Por su parte, los monoambientes constituyen el 19% del total ofertado, y los de 4 y 5 ambientes representan el 10% y el 3%, respectivamente.

Como es habitual, la distribución territorial de los departamentos de mayor valor ofrecidos en alquiler se corresponde con las áreas de mayor poder adquisitivo de la Ciudad. Se destacan especialmente Puerto Madero, Retiro, Palermo, y Recoleta, los mismos cuatro barrios que fueron los más cotizados en enero de 2009. Entre éstos es Puerto Madero en el que se registra el mayor precio de renta mensual para un departamento de 70 m², el cual tiene un valor medio de \$ 5.524, mientras que en las restantes áreas mencionadas el valor siempre es mayor a \$ 3.100. Belgrano completa la nómina de los cinco barrios que superan el precio promedio para la Ciudad, el cual es de \$ 3.055 para una unidad de 70 m² (Cuadro 6).

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 precio para un departamento de 70 m² (\$ 5.524); seguida por el *Eje Norte Tradicional* (\$ 3.318) y la *Zona Central de Negocios* (\$ 3.221).

Esta jerarquía evidencia la consolidación de un modelo urbano de origen histórico donde las clases de mayores recursos han preferido los barrios del norte de la Ciudad (Retiro, Recoleta, Palermo y Belgrano) para establecer sus residencias, y que más recientemente, ha incorporado a Puerto Madero a dicha área de alta valoración inmobiliaria para el segmento residencial.

En el resto de las zonas y barrios seleccionados los precios de los alquileres son menores que los valores medios de la Ciudad. La *Zona Borde del Eje Norte*, se posiciona como la cuarta área por valor de los alquileres de departamentos (\$ 2.567 para una unidad de 70 m²), que se vincula a la creciente relevancia inmobiliaria que evidenciada el área en los últimos años; similar fenómeno ocurre en el norte de la *Zona Entorno Devoto* (donde un departamento de 70 m² se renta, en promedio, por \$ 2.330). Esta valoración se encuentra vinculada a la expansión de la oferta residencial centrada en el *Eje Norte Tradicional*, sin embargo, se destina a un segmento de menores recursos.

Por su parte, la *Zona Histórica* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, se convierten en la sexta y séptima zona por valor de los alquileres, con promedios de \$ 2.259 y \$ 2.060 para unidades de 70 m², respectivamente; seguidas por la zona *Entorno Devoto*, el *Eje Sur* y el *Eje Oeste*, con precios de \$ 1.984, \$ 1.835 y \$ 1.782, respectivamente, para unidades de las dimensiones ya mencionadas.

⁸ Dicho recupero está calculado en base a un departamento usado de dos ambientes. Esto significa que, si anualmente se recupera el 7,7% del valor del inmueble, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario (mantenimientos, expensas ordinarias y extraordinarias, etc.), la inversión total sería recuperada en el lapso cercano a los 13 años.

CUADRO 6
MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M²), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M²) Y PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$) Y PRECIO EN BASE A 70 M² (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M ² (\$)	VARIACIÓN INTERANUAL EN DE PRECIO EN UN DEPARTAMENTO DE 70 M ² (%)	VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DE PRECIO EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M ² (%)
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Puerto Madero	8.719	688.055	101	8.001	79	2	5.524	20	-1
	Total zona¹	8.719	688.055	101	8.001	79	2	5.524		
Eje Norte Tradicional	Palermo	38.906	1.988.547	74	3.781	51	20	3.578	21	6
	Recoleta	27.632	1.228.768	63	2.799	44	27	3.113	12	-3
	Belgrano	16.898	737.559	75	3.278	44	18	3.055	14	3
	Total zona¹	83.436	3.954.874	70	3.323	47	22	3.318		
Zona Central de Negocios	Retiro	9.727	503.085	69	3.543	52	33	3.620	22	0
	San Nicolás	6.819	258.367	46	1.758	38	33	2.652	10	-2
	Total zona¹	16.546	761.452	57	2.635	46	33	3.221		
Borde del Eje Norte	Núñez	4.658	181.449	62	2.419	39	15	2.727	24	0
	Colegiales	3.735	137.617	59	2.184	37	12	2.579	16	3
	Saavedra²	1.135	34.375	49	1.495	30	18	2.120	.	-6
	Total zona¹	10.143	371.888	58	2.137	37	15	2.567		
	Chacarita²	1.518	59.647	58	2.294	39	11	2.751	.	3
Entorno Agronomía	Total zona¹	4.573	152.245	56	1.880	33	20	2.330		
Zona Histórica	San Telmo²	1.463	56.437	56	2.171	39	25	2.700	.	0
	Montserrat	4.243	152.896	51	1.820	36	33	2.522	.	9
	Bolvanera	9.019	282.006	51	1.602	31	30	2.189	15	1
	San Cristóbal	1.592	44.090	44	1.225	28	26	1.939	.	7
	Boedo	1.478	38.745	43	1.140	26	28	1.835	.	-2
	Total zona¹	17.795	574.174	50	1.613	32	30	2.259		

(continúa)

CUADRO 6 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M²), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M²) Y PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$) Y PRECIO EN BASE A 70 M² (EN \$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

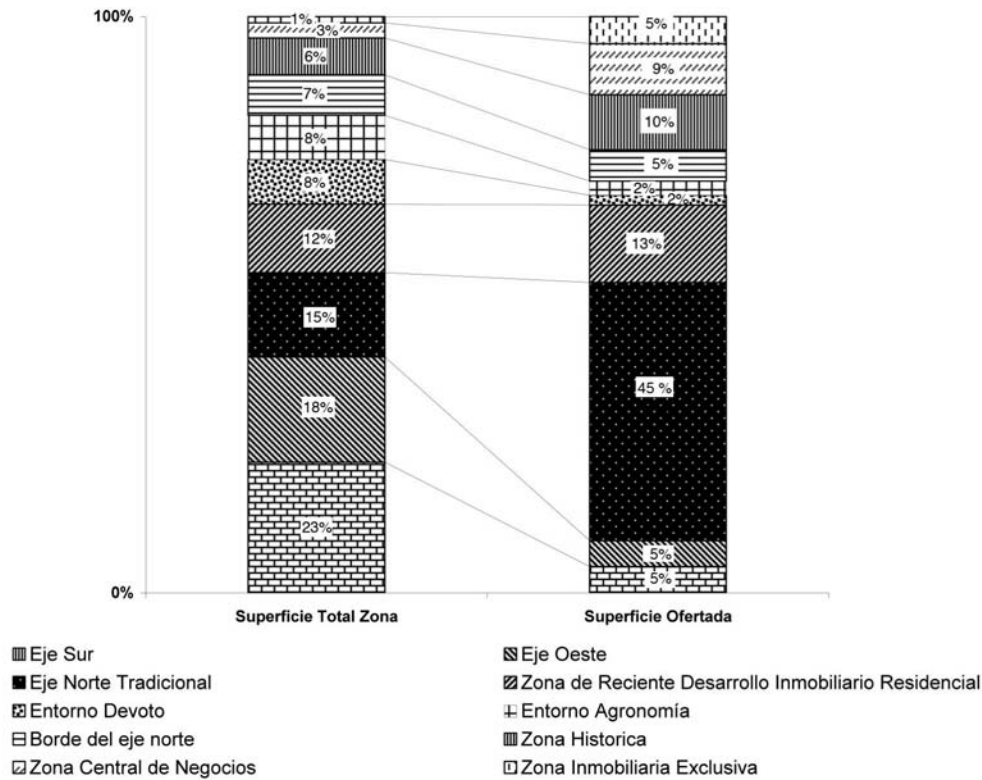
ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M ² (\$)	VARIACIÓN INTERANUAL EN DE PRECIO EN CASE A UN UN DEPARTAMENTO DE 70 M ² (%)	VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DE PRECIO EN BASE A UN DEPARTAMENTO DE 70 M ² (%)
Zona de Reciente Inmobiliario Residencial	Villa Crespo	4.728	150.223	56	1.767	32	25	2.224	19	-5
	Almagro	6.068	192.158	44	1.392	32	24	2.217	19	3
	Villa Urquiza	3.822	109.173	50	1.436	29	13	2.000	9	-3
	Villa Pueyrredon ²	1.325	36.827	51	1.416	28	8	1.946	.	.
	Caballito	9.141	249.906	53	1.436	27	26	1.914	10	1
	Total zona ¹	25.084	738.287	50	1.480	29	22	2.060		
Entorno Devoto	Villa del Parque ²	1.132	34.605	49	1.505	31	24	2.140	.	28
	Villa Devoto ²	1.335	36.860	48	1.316	28	15	1.933	.	.
	Total zona ¹	3.098	87.815	50	1.416	28	19	1.984		
Eje Sur	Barracas	2.782	84.244	56	1.685	30	21	2.120	.	59
	Constitución	2.416	64.084	46	1.209	27	40	1.857	.	0
	Boca	1.572	36.900	51	1.190	23	36	1.643	.	9
	Total zona ¹	8.578	224.828	50	1.307	26	30	1.835		
Eje Oeste	Flores	3.807	100.028	54	1.409	26	26	1.839	16	11
	Parque Chacabuco ²	1.163	30.440	45	1.171	26	24	1.832	.	3
	Total zona ¹	8.411	214.133	51	1.306	25	23	1.782		
Total Ciudad	Subtotal Barrios									
	Seleccionados	176.833	7.517.091	122	5.202	43	24	2.976		
	Resto Barrios	9.550	250.660	52	1.362	26	22	1.837		
	Todos los Barrios	186.383	7.767.751	61	2.528	42	24	2.917	15	4

. Dato no existente.
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 Buscainmuable.

En lo que respecta a la oferta de superficie en alquiler, Palermo es el barrio de la Ciudad que presenta la mayor oferta (38.906 m²), seguido por Recoleta (27.632 m²), Belgrano (16.898 m²), Retiro (9.727 m²) y Caballito (9.141 m²).

En una revisión por zonas, se observa que hay una heterogénea distribución de la oferta de alquileres en la Ciudad, con alta centralidad de algunas. El ejemplo más claro de este fenómeno se observa en el *Eje Norte Tradicional*, que concentra casi la mitad (45%) de la superficie ofertada en la Ciudad, con solo el 15% de la extensión real porteña. Otro claro ejemplo de este fenómeno lo dan la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, la *Zona Histórica* y la *Zona Central de Negocios*, las que agrupan individualmente 13%, 10% y 9% del área ofertada en alquiler, respectivamente, pese a extenderse por sobre 12%, 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% de la superficie en alquiler en la Ciudad cada una), pese a que cada una reúne 8% del territorio porteño (Gráfico 9).

GRÁFICO 9
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL POR ZONA Y SUPERFICIE CONSTRUIDA OFERTADA EN ALQUILER POR ZONA. TOTAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

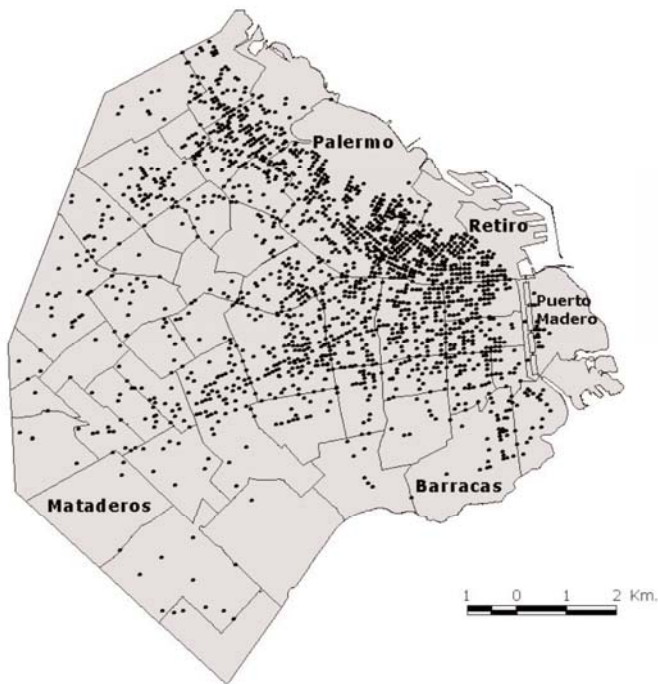
En cuanto a las dimensiones de los departamentos en alquiler se destaca Puerto Madero por poseer las unidades más amplias de la Ciudad, las cuales promedian los 101 m², muy por encima del valor medio para la Ciudad (61 m²). Del *Eje Norte Tradicional*, las propiedades más amplias son las de Belgrano, donde los departamentos en alquiler rondan los 75 m². En el extremo opuesto, Boedo presenta las unidades mas pequeñas (43 m²).

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 101 m² y 70 m², respectivamente, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, la *Zona Histórica* y el *Entorno Devoto* presentan los más pequeños, los tres con valores de 50 m².

Al revisar la tasa de densidad de departamentos⁹ ofertados por zonas, se observa que la mayor cantidad de unidades por superficie se concentra en la *Zona Central de Negocios*, con 57 departamentos/km², seguida por el *Eje Norte Tradicional* y por la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, donde se alquilan 42 departamentos/km² y 41 departamentos/km², respectivamente. Dichas áreas conjuntamente con la *Zona Histórica* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* -las cuales disponen de 28 departamentos/km² y 22 departamentos/km² respectivamente- superan la densidad promedio para la Ciudad (16 departamentos/km²).

Por su parte, la *Zona Borde del Eje Norte* posee 13 departamentos/km², mientras que el *Entorno Agronomía* y el *Eje Oeste*, cuentan cada uno con 5 departamentos/km². La menor densidad es la registrada en el *Eje Oeste* y el *Entorno Devoto* donde solo se alcanzan 4 departamentos/km² (Mapa 2).

MAPA 2
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, POR BARRIO.
CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

⁹La 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.

Si se analiza el precio promedio por m² según número de ambientes de la propiedad en alquiler, la variación es mínima. El m² más caro es el de las propiedades de 5 ambientes, donde el m² se cotiza a \$ 50, mientras que en las de 4 ambientes el precio desciende a \$ 45. En las unidades de 3 ambientes el valor desciende a \$39, en la de 2 a \$40, mientras que el los monoambientes el valor por m² es de \$ 41.

En lo que respecta a las dimensiones de las propiedades, las de 1 ambiente promedian los 32 m², las de 2 ambientes los 44 m², las de 3 ambientes los 73 m², las de 4 ambientes los 118 m² y las de 5 ambientes, los 178 m².

Teniendo en cuenta el valor promedio por m² y la superficie media por ambiente, la renta para un monoambiente es de \$ 1.296, la de uno de 2 ambientes de \$ 1.761, la de uno de 3 ambientes de \$ 2.864, la de uno de 4 ambientes de \$ 5.254 y, por último la de uno de 5 ambientes sale mensualmente en promedio \$ 8.916 (Cuadro 7).

CUADRO 7
MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M²), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$) Y PRECIO EN BASE A 70 M² (\$) POR AMBIENTE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

AMBIENTES	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
1	18.730	768.655	32	1.296	41	22
2	54.604	2.190.717	44	1.761	40	23
3	60.651	2.388.561	73	2.864	39	24
4	37.436	1.670.870	118	5.254	45	27
5	14.962	748.948	178	8.916	50	33
Total Ciudad	186.383	7.767.751	61	2.528	42	24

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 cuanto a la distribución de las propiedades a estrenar en alquiler, surge que el 23% de los departamentos que se ofrecen son nuevos o publicados como remodelados a nuevo (Cuadro 8).

CUADRO 8
MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS A ESTRENAR Y USADOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL (M²), VALOR TOTAL (\$), TAMAÑO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), ANTIGÜEDAD (AÑOS), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$) Y PRECIO EN BASE A 70 M² (\$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

AMBIENTES	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 70 M ² (\$)
A estrenar	43.869	2.176.766	62	3.096	50	0	3.473
Usados	142.514	5.590.985	48	1.436	30	32	2.105
Total Ciudad	186.383	7.767.751	61	2.528	42	24	2.917

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

La mayor cantidad de departamentos en alquiler a estrenar se ofrece en Palermo y Recoleta (los que representan 22% del total de unidades), seguidos por Belgrano y Puerto Madero que ofertan 50 o más departamentos con esta característica, representando el 23% y 58% del total de los ofrecidos en dichos barrios, respectivamente. Por lo tanto, en el último barrio (coincidente con la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*), 2 de cada 3 departamentos que se alquilan son nuevos, hecho vinculado al *boom* de la construcción de dicha zona durante las últimas dos décadas.

En un estudio comparativo por zona, se observa que el *Eje Norte Tradicional* es el área de la Ciudad que presenta la mayor cantidad de unidades nuevas (más de 250 departamentos), lo que representa el 22% del total de la oferta de la zona y el 37% del total de departamentos a estrenar en alquiler en la Ciudad, seguida por la *Zona Borde del Eje Norte*, (110 unidades nuevas en alquiler, lo que representa el 22% de la oferta total del barrio).

La *Zona Histórica* y la *Zona Central de Negocios* exhiben la menor tasa de departamentos nuevos en alquiler (18% en ambos casos), esto se vincula a la poca inversión en construcción de unidades nuevas de tipo residencial, conjuntamente con que en algunos de los barrios de la primera de las zonas mencionadas hay una preponderancia de la oferta en residencias de tipo casa o PH, antes que de departamentos.

Por otro lado, los departamentos a estrenar de 2 ambientes representan poco más de 40% del total de unidades nuevas en alquiler de la Ciudad, escoltados por los de 3 ambientes y 1 ambiente, que acumulan valores cercanos al 25% cada uno. Por su lado, las unidades de 4 ambientes solo representan el 7% del total porteño y las de 5 ambientes casi 2%.

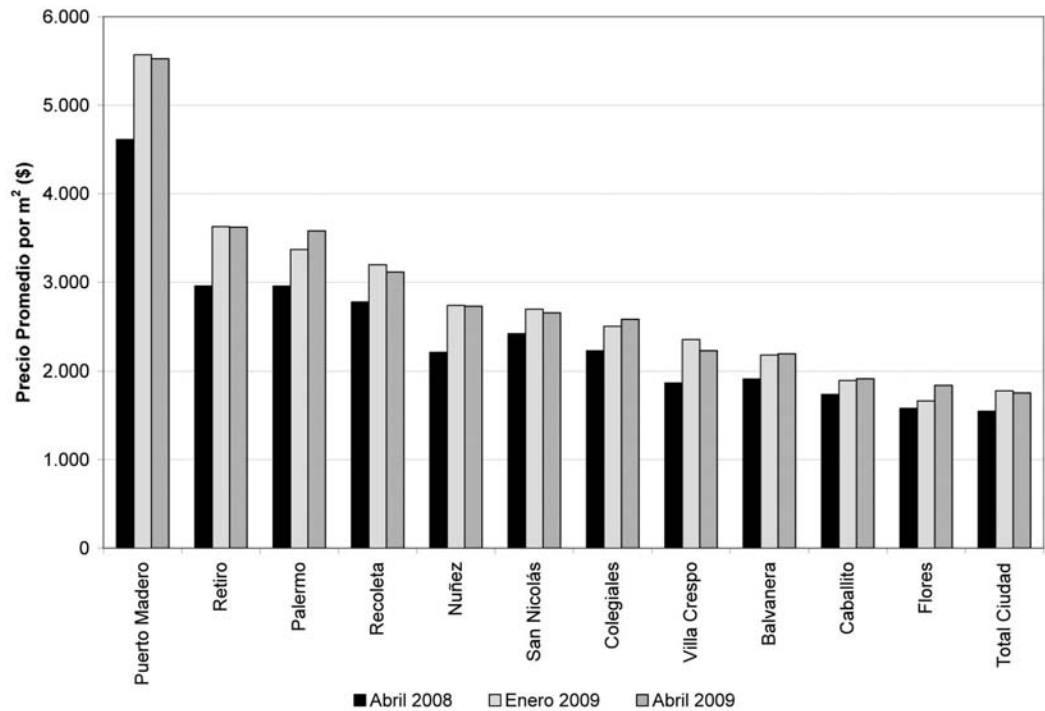
EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS EN ALQUILER

El precio promedio de los departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires creció 13% entre abril de 2008 y el mismo mes de 2009. Este ascenso ha sido traccionado por Núñez y Retiro los cuales presentan crecimientos de 24% y 22%, respectivamente.

También registran un incremento interanual por sobre el promedio de la Ciudad los barrios de Palermo (21%), Puerto Madero (20%), Villa Crespo (19%), Almagro (19%), Flores (16%), Colegiales (16%), Balvanera (15%) y Belgrano (14%). El resto de los barrios seleccionados muestra menores aumentos del precio medio por m², entre ellos es Villa Urquiza donde se observa el menor incremento (9%), mientras que en San Nicolás y Caballito el mismo alcanza 10% y en Recoleta 12% (Gráfico 10).

GRÁFICO 10

MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS EN ALQUILER. PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), POR BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2008, ENERO 2009 Y ABRIL 2009



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 m², la Ciudad en su conjunto registró un leve decremento de 1%, siendo Flores el barrio que registra el mayor aumento (11%), seguido por Palermo (6%), mientras que Almagro, Colegiales, Belgrano, Balvanera y Caballito han incrementado sus alquileres entre 1% y 3%. Por su parte Villa Crespo, Recoleta, Villa Urquiza, San Nicolás y Villa Crespo han visto descender sus valores entre 1% y 5% y, Núñez y Palermo no han tenido cambios.

En lo que respecta a la superficie en alquiler de este segmento inmobiliario, se observa un crecimiento de casi 5% entre enero de 2009 y abril del mismo año, similar incremento al de la cantidad de unidades ofrecidas (4%). Dentro de los barrios seleccionados ha habido comportamientos altamente dispares: mientras que Puerto Madero y La Boca han aumentado cerca de 50% el área ofertada, la misma ha disminuido más de 20% en Parque Chacabuco, Almagro y Villa Urquiza. Entre estos valores extremos se observan incrementos de entre 20% y 25% en Balvanera, San Nicolás y Retiro; de entre 9% y 15% en San Cristóbal, Constitución, Villa Crespo, Chacarita y Recoleta en tanto que, en Villa del Parque y Belgrano han tenido variaciones positivas pero menores al valor medio de la Ciudad.

Por su parte, Barracas y San Telmo evidenciaron reducciones de su superficie en alquiler de más de 15%, y Flores, Núñez, Boedo, Palermo, Caballito y Saavedra fueron afectados por disminuciones menores de 10%.

COCHERAS

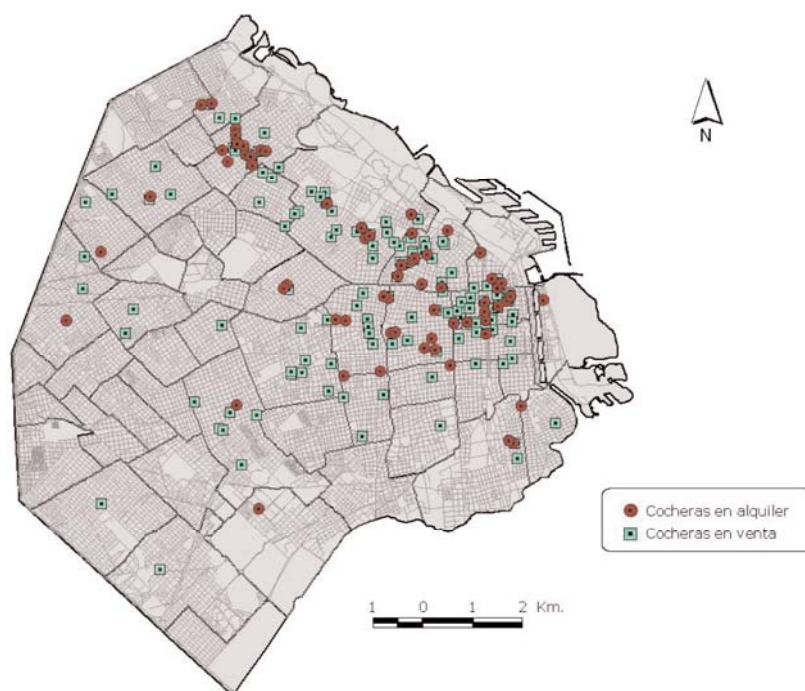
Para abril de 2009 la Ciudad de Buenos Aires oferta de casi 240 cocheras, de las cuales el 64% se encontraban en venta, el 29% en alquiler y el 7% se comercializan en ambas modalidades.

El alquiler de una cochera en la Ciudad de Buenos Aires tiene un recupero medio de 7% anual¹⁰. Por su parte, en la *Zona Central de Negocios* la rentabilidad alcanza 7,8% anual, mientras que en el *Eje Norte Tradicional* la misma es de 5,4%. La diferencia entre ambas áreas estaría dada por la disponibilidad de lugares para estacionar, la cual es mayor en los barrios del *Eje Norte Tradicional* antes que en los de la *Zona Central de Negocios*.

Para el período en estudio, la Ciudad de Buenos Aires presenta una oferta de poco más de 160 cocheras individuales en venta y de 80 unidades en alquiler. El *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Central de Negocios* ofrecen más de 20 unidades tanto a la venta como en alquiler, mientras que la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Histórica* sobrepasan dicho umbral solo en el segmento en venta (Mapa 3).

MAPA 3

MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LAS COCHERAS EN ALQUILER. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

¹⁰ Dicho recupero está calculado en base a los valores promedio para una cochera en venta de la Ciudad. Si anualmente se recupera el 7% del valor de la propiedad, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario, la inversión total sería recuperada en un lapso algo mayor a 14 años.

En la Ciudad una cochera de 14 m² (extensión media) se vende a un precio promedio de USD 16.503 . Dicho valor es superado en el *Eje Norte Tradicional* y en la *Zona Central de Negocios*, donde se presentan precios promedio para una unidad de las mencionadas dimensiones de USD 19.613 y USD 18.189, respectivamente. Mientras tanto, en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y en la *Zona Histórica*, el valor es de USD 15.251 y USD 15.226, respectivamente. En conjunto, dichas áreas concentran el 90% del valor total de cocheras en venta en la Ciudad y el 85% de las unidades ofertadas (Cuadro 9).

CUADRO 9
MERCADO INMOBILIARIO. COCHERAS EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y PRECIO PROMEDIO EN BASE A 14 M² (USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	PRECIO PROMEDIO EN BASE A 14 M ² (USD)
Eje Norte Tradicional	Recoleta ²	1.417	611.700	15	21.093	19.843
	Total zona ¹	1.401	1.167.100	15	20.475	19.613
Zona Central de Negocios	San Nicolás ²	1.254	597.799	14	18.115	17.553
	Total zona ¹	1.299	732.099	14	18.772	18.189
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Total zona ¹	1.089	361.204	15	16.418	15.251
Zona Histórica	Total zona ¹	1.088	327.100	13	14.222	15.226
Borde del Eje Norte	Total zona ¹	///	146.700	///	///	///
Eje Sur	Total zona ¹	///	51.500	///	///	///
Eje Oeste	Total zona ¹	///	45.700	///	///	///
Entorno Devoto	Total zona ¹	///	33.000	///	///	///
Entorno Agronomía	Total zona ¹	///	13.000	///	///	///
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona ¹	0	0	0	0	0
Total Ciudad	Todos los Barrios	1.179	2.877.403	14	16.809	16.503

/// 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.

Las zonas anteriormente mencionadas contienen a los únicos dos barrios que presentan una oferta superior a las 20 unidades en venta. Dentro de estos, Recoleta es el que cuenta con el mayor precio por m² (USD 1.417), presentando un valor promedio por unidad de USD 21.093. Por su parte, la adquisición de una cochera en San Nicolás cuesta, en promedio, USD 18.115.

Mientras tanto, el alquiler mensual de una cochera del tamaño standard ya citado cuesta, en promedio, \$ 367. La *Zona Central de Negocios* supera esta marca con una renta mensual de \$ 445, mientras que en el *Eje Norte Tradicional*, las cocheras de las mismas dimensiones se pagarían \$ 340 por mes. En conjunto, ambas zonas ofertan el 70% del valor total de cocheras en alquiler en la Ciudad y el 66% de las unidades. Por otro parte, ninguno de los barrios de la Ciudad supera las 20 unidades en alquiler (Cuadro 10).

Una de las razones para la baja cantidad de cocheras en alquiler en la base podría ser que dicha actividad no encontraría en la publicación inmobiliaria su principal canal de compra-venta. Por el contrario, tanto oferentes como demandantes se vincularían a través de medios no formales (“boca a boca”).

CUADRO 10
MERCADO INMOBILIARIO. COCHERAS EN ALQUILER. PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) Y PRECIO PROMEDIO EN BASE A 14 M² (\$). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	PRECIO PROMEDIO (\$/M²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO EN BASE A 14 M² (\$)
Eje Norte Tradicional	Total zona¹	24	11.460	15	358	340
Zona Central de Negocios²	Total zona¹	32	9.540	14	434	445
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Total zona¹	///	3.100	///	///	///
Zona Histórica	Total zona¹	///	2.515	///	///	///
Borde del Eje Norte	Total zona¹	///	640	///	///	///
Eje Oeste	Total zona¹	///	350	///	///	///
Entorno Devoto	Total zona¹	///	200	///	///	///
Eje Sur	Total zona¹	///	1.450	///	///	///
Entorno Agronomía	Total zona¹	///	0	///	///	///
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona¹	///	760	///	///	///
Total Ciudad	Total zona¹	26	30.015	14	366	367

/// 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 Buscainmuble.

Uso No Residencial

LOCALES

La Ciudad de Buenos Aires presenta para abril de 2009 una oferta total cercana a 1.550 locales, lo que representa un crecimiento de la disponibilidad de 21% con respecto al relevamiento anterior, de octubre de 2008. Dentro de este segmento, el 58% de las unidades se encuentran en alquiler, el 38% en venta y el 4% en alquiler o venta. Para estas últimas propiedades el alquiler mensual es, en promedio, el 0,7% del precio de venta. Por otra parte, del total de propiedades, un tercio son a estrenar.

En promedio, el alquiler de un local en la Ciudad de Buenos Aires tiene, para el período en estudio, un recupero de 12,9% anual¹¹. Entre los barrios seleccionados, las rentabilidades son similares a esta media; Villa Crespo, por ejemplo, presenta un valor de recupero de 12,5%, Flores de 11,7%, La Boca y Villa Urquiza de 11,5%, San Nicolás de 11,3%, Constitución de 10,3%, Barracas y Montserrat de 10,2%, Recoleta de 10%, Almagro de 9,9%, Balvanera 9,6% y Palermo de 7,8%¹².

Se observa que entre las zonas, es el *Borde del Eje Norte* la que tiene el mayor recupero anual (14,8%), seguida por el *Eje Oeste* (10,7%) y el *Eje Norte Tradicional* (9,9%), mientras que la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y la *Zona Central de Negocios*, tienen una rentabilidad anual de 9,5% y 9,1%, respectivamente. Por su parte, el *Entorno Agronomía* se ubica como la zona con menor valor de recupero (5,6%), en tanto que el resto de las áreas tienen valores que oscilan entre 6,5% y 9,1%.

En lo que refiere a la disponibilidad de unidades en alquiler y en venta para 11 de los ejes comerciales más importantes relevados por el CEDEM, se puede observar que la vacancia en abril de 2009 es mínima (26 y 18 locales, respectivamente). Estas arterias, consideradas, en su mayoría, por los agentes inmobiliarios como shoppings a cielo abierto, presentarían una oferta reducida de locales, debido a la rápida colocación cuando quedan disponibles (Cuadro 11). Algunos de 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; también sucede que una marca deba mudarse de una zona de elevada categoría a otra de menor valor, con el fin de reducir los gastos que conllevan la permanencia en áreas comerciales de alta categoría.

¹¹ Dicho recupero está calculado en base a los valores promedio para un local en venta de la Ciudad. Si anualmente se recupera el 12,9% del valor del inmueble, sin considerar gastos de ningún tipo por parte del propietario la inversión total sería recuperada en un lapso menor a 8 años.

¹² Existen varios factores que influyen en el comportamiento de la tasa de recupero, 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.

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 en la base utilizada.

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 depósito 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 locatario; dicho monto es convenido entre las partes y en él las inmobiliarias no tienen injerencia.

CUADRO 11
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES. CANTIDAD DE UNIDADES EN ALQUILER Y EN VENTA POR EJE COMERCIAL. EJES COMERCIALES SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

EJE	ALTURA	REGISTROS ALQUILER		REGISTROS VENTA	
		REGISTROS ALQUILER EN EJE	TOTAL CALLE ¹	REGISTROS ALQUILER EN EJE	TOTAL CALLE ¹
Av. Cabildo	500 a 1.099	1	10	0	3
	2.001 a 2.899	0		3	
Av. Córdoba	4.200 a 5.099	3	20	1	8
Av. Corrientes	1.100 a 1.799	0	25	1	16
	4.500 a 5.299	3		2	
Florida	0 a 799	4	8	3	6
Av. Pueyrredón	0 a 599	2	5	0	1
Av. Rivadavia	4.400 a 5.499	6	23	1	13
	6.400 a 7.399	4		1	
	10.800 a 11.499	0		1	
Av. Santa Fe	1.802 a 2.499	2	14	5	9
Subtotal		25	105	18	56

¹ Refiere a la totalidad de locales ofertados en venta o alquiler desde que la calle nace hasta que muere.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base del Sistema Buscainmuelle.

LOCALES EN VENTA

Para la segunda quincena de abril de 2009 se ofertan poco más de 650 locales a la venta, de los cuales el 91,9% se dispone sobre la senda, el 7,9% dentro de galerías y 0,2% en *shopping centers*. El aumento del stock de este segmento inmobiliario con respecto a octubre de 2008 es de 12%. Dicho incremento ha sido traccionado por zonas con oferta reducida (menores de 50 locales), mientras que en las que superan las 100 unidades, la variación ha sido de menor importancia.

El valor promedio del m² para este conjunto en la Ciudad es de USD 1.128, el cual es superado por tres zonas, a saber: El *Eje Norte Tradicional* (USD 2.262), la *Zona Central de Negocios* (USD 1.580) y la *Zona Histórica* (USD 1.263). En conjunto dichas áreas presentan un tercio de la oferta total de locales en venta y exhiben los cuatro barrios con mayores valores promedio del m², estos son: Palermo (USD 2.675), Recoleta (USD 2.614), San Nicolás (USD 1.581) y Balvanera (USD 1.474) (Cuadro 12).

CUADRO 12
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Eje Norte Tradicional	Palermo²	2.818	2.675	7.538.950	301.558	113	14
	Recoleta²	1.376	2.614	3.597.000	163.500	63	16
	Total zona¹	6.123	2.262	13.852.945	216.452	96	16
Zona Central de Negocios	San Nicolás²	6.141	1.581	9.710.000	346.786	219	27
	Total zona¹	9.500	1.580	15.006.395	341.054	216	24
Zona Histórica	Balvanera	8.903	1.474	13.125.005	345.395	234	26
	Montserrat	8.104	937	7.594.187	205.248	219	37
	Total zona¹	23.688	1.263	29.914.588	269.501	213	34
Eje Oeste	Flores²	4.436	1.131	5.015.011	192.885	171	26
	Total zona¹	13.533	1.025	13.868.022	138.680	135	22
Entorno Agronomía	Total zona¹	6.944	998	6.926.700	187.208	188	22
	Villa Urquiza²	2.226	1.156	2.572.400	122.495	106	18
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Villa Crespo	6.885	1.062	7.309.300	155.517	146	20
	Caballito²	2.920	851	2.484.400	118.305	139	31
	Almagro²	4.817	741	3.571.005	137.346	185	26
	Total zona¹	17.318	942	16.306.105	138.187	147	23
	Total zona¹	3.092	901	2.786.906	116.121	129	26
Entorno Devoto Eje Sur	Constitución	5.478	796	4.358.420	132.073	166	29
	Barracas²	5.204	781	4.063.000	176.652	226	37
	Boca	5.886	647	3.811.000	108.886	168	40
	Total zona¹	23.169	765	17.726.201	121.412	159	32

(continúa)

CUADRO 12 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2da. QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona ¹	102	///	550.000	///	///	///
	Total zona ¹	2.371	///	2.460.000	///	///	///
Total Ciudad	Subtotal Barrios Seleccionados	65.194	1.147	74.749.678	171	195.680	27
	Resto Barrios	40.646	1.098	44.648.184	147	161.185	25
	Todos los Barrios	105.840	1.128	119.397.862	181.180	161	26

/// 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*.

La nómina se completa con el *Eje Oeste*, donde el m² promedia los USD 1.025, seguido por el *Entorno Agronomía* (USD 998), la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (USD 942), el *Entorno Devoto* (USD 901) y el *Eje Sur* donde se registra el menor valor por m² (USD 765). Dichas áreas de la Ciudad suman 65% de las unidades en venta, mientras que la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y el *Borde del Eje Norte* representan sólo 2% de la misma. Por esta oferta reducida sólo se analiza la superficie y el valor total ofertados de cada una, sin hacer ningún tipo de cálculo o de análisis derivados de estos datos debido al alto margen de error que éstos conllevarían.

Al observar la variación del precio del m² entre el período en estudio y octubre de 2008, es posible constatar una disminución del precio de 5%. La zona que alcanza la mayor depreciación de los valores de los locales es la *Zona Central de Negocios*, en donde han caído hasta 20%. También se han registrado caídas, pero de menor intensidad, en la *Zona Histórica* (-8%), la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (-7%) y en el *Entorno Devoto* (-4%). Por el contrario, las propiedades se han apreciado en el *Entorno Agronomía* (3%), en el *Eje Oeste* (7%) y en el *Eje Sur* (13%) mientras que en el *Eje Norte Tradicional* los precios se han mantenido estables.

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* (216 m²), mientras que las más pequeñas están en el *Eje Norte Tradicional* (96 m²). Por su lado, el barrio que ofrece los locales más amplios es Balvanera, donde las propiedades promedian los 234 m², mientras que las más reducidas se encuentran en Recoleta, donde los locales ofrecidos presentan un área de 63 m².

Al revisar la tasa de densidad de locales¹³ ofertados por zona, se observa que para la Ciudad la tasa es de 3,4 locales/Km². La zona con la mayor disponibilidad de locales a la venta, en abril de 2009, es la *Zona Histórica* con 8,9 locales/Km². Posteriormente, se ubican la *Zona Central de Negocios* con 8,6 locales/Km² y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* con 5,1 locales/Km².

Por debajo del valor de densidad media para la Ciudad, están: el *Eje Sur*, con 3,3 locales/Km², el *Eje Oeste* con 2,8 locales/Km², el *Entorno Agronomía* con 2,5 locales/Km², el *Eje Norte Tradicional* con 2,2 locales/Km² y el *Entorno Devoto* con 1,6 locales/Km². Las dos áreas con menos densidad son: el *Borde del Eje Norte* con 1 local/Km² y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* con 0,5 locales/Km².

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 m², la segunda por propiedades de entre 101 m² y 500 m² y, la tercera por unidades de entre 501 m² y 1.500 m². Esta distinción permite observar particularidades para cada una de estas categorías.

Los locales de hasta 100 m² presentan el mayor precio por m², el cual es de USD 1.655. A su vez, esta categoría es la más numerosa representando el 53% del total de locales de la Ciudad. El segundo grupo, el cual incluye a los locales de entre 101 m² y 500 m², tiene un precio medio por m² de USD 1.103; mientras que los de más de 500 m² tienen un costo de USD 877 por m². Los últimos representan solo el 7% de la oferta de la Ciudad, en tanto que el segundo grupo concentra el 40% de los locales porteños en venta (Cuadro 13).

¹³ 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 13
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Locales hasta 100 m ²	17.323	1.655	28.661.356	49	81.424	23
Locales desde 101 m ² a 500 m ²	58.035	1.103	63.990.033	222	244.237	30
Locales desde 501 m ²	30.482	877	26.746.473	677	594.366	28
Total Ciudad	105.840	1.128	119.397.862	181.180	161	26

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 70% 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 dividir las en tres categorías. Los locales usados más abundantes son los de hasta 100 m², los que representan poco más de la mitad de la oferta total; los de entre 101 m² y 500 m² suman el 42% de la oferta y los de más de 501 m² solo alcanzan el 7% del total de las unidades en venta (Cuadro 14).

CUADRO 14
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES USADOS EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Locales hasta 100 m ²	11.252	1.423	16.013.551	50	70.544	36
Locales desde 101 m ² a 500 m ²	42.935	987	42.370.460	225	221.835	41
Locales desde 501 m ² ¹	20.408	840	17.148.578	680	571.619	42
Total Locales Usados en Alquiler	74.595	1.013	75.532.589	167	168.600	38

¹ 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 m² tienen un precio promedio del m² de USD 1.423, mientras que los del segundo y tercer grupo ostentan valores medios del m² de USD 987 y USD 840, respectivamente. De lo anterior se desprende que sólo las propiedades más pequeñas superan el promedio, tanto para los locales usados (USD 1.013), como para los nuevos (USD 1.404).

En lo que respecta a la antigüedad, los locales usados promedian los 38 años, siendo los más antiguos los que tienen más de 501 m² (42 años) y los más nuevos los de menos de 100 m² (36 años).

LOCALES A LA VENTA A ESTRENAR

La oferta de locales a estrenar representa para abril de 2009, 1 de cada 3 locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires, el 30% de la superficie total y el 37% del valor 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 m², que representan el 59% de la oferta total; los de entre 101 m² y 500 m² conforman el 34% y, los de más de 501 m² suman el 7% de la oferta porteña (Cuadro 15).

CUADRO 15
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES A ESTRENAR EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO (M²) Y PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Locales hasta 100 m ²	6.071	2.083	12.647.805	96	101.182
Locales desde 101 m ² a 500 m ²	15.100	1.432	21.619.573	213	304.501
Locales desde 501 m ² ¹	10.074	953	9.597.895	672	639.860
Total Locales a Estrenar en Venta	31.245	1.404	43.865.273	207.892	148

¹ 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 Buscainmuble.

Los locales de hasta 100 m² tienen un precio promedio por m² de USD 2.083 y, al igual que los locales de entre 101 m² y 500 m², que exhiben un valor de USD 1.432, superan el precio promedio de los locales a estrenar (USD 1.404). Por su parte, los locales de más de 501 m² presentan un valor medio de USD 953 por m².

LOCALES EN ALQUILER

Para la segunda quincena de abril de 2009 se ofertan poco más de 950 locales en alquiler, de los cuales el 93,3% están dispuestos sobre la senda, el 6,6% dentro de galerías y el 0,1% en shopping centers. En lo que respecta a este segmento, la oferta de unidades ha crecido 34%, valor muy por encima del de locales en venta.

El valor promedio mensual para un local de 100 m² en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires es de \$ 4.557, superado por dos zonas: el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Borde del Eje Norte*, donde un local de esa extensión cuesta \$ 7.059 y \$ 4.855 al mes, respectivamente. En conjunto estas dos zonas presentan un cuarto de la oferta total de locales en alquiler y asimismo, la primera contiene el segundo, cuarto y quinto barrio con mayores valores promedio por m², a saber: Recoleta (\$ 8.305), Palermo (\$ 6.623) y Belgrano (\$ 6.107). Por encima de dichos barrios se posiciona Retiro, donde un local de 100 m² se cotiza \$ 8.819 (Cuadro 16).

CUADRO 16
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), PRECIO DE UNA UNIDAD DE 100 M² (\$) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 100 M ² (\$)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Eje Norte Tradicional	Recoleta	6.471	537.410	127	10.537	83	8.305	24
	Palermo	12.537	830.387	147	9.769	66	6.623	15
	Belgrano	2.732	166.830	76	4.634	61	6.107	19
	Total zona¹	21.740	1.534.627	126	8.922	71	7.059	19
Borde del Eje Norte	Total zona¹	4.086	198.385	97	4.723	49	4.855	17
Zona Central de Negocios	Retiro²	4.936	435.287	235	20.728	88	8.819	17
	San Nicolás	14.236	806.333	269	15.214	57	5.664	26
	Total zona¹	19.172	1.241.620	259	16.779	65	4.533	23
	Caballito	3.635	251.493	104	7.186	69	6.919	19
Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial	Villa Crespo	6.103	256.620	142	5.968	42	4.205	22
	Villa Urquiza	5.392	226.265	128	5.387	42	4.196	17
	Almagro	6.907	159.970	223	5.160	23	2.316	22
	Total zona¹	22.151	899.848	143	5.805	41	2.844	20
Zona Histórica	San Telmo²	2.970	174.868	135	7.949	59	5.888	48
	Balvanera	8.005	359.980	163	7.347	45	4.497	17
	Montserrat	11.821	357.336	232	7.007	30	3.023	35
	Total zona¹	26.243	980.861	168	6.288	37	2.616	29
Eje Oeste	Flores	4.471	187.908	118	4.945	42	4.203	27
	Total zona¹	12.838	447.670	115	3.997	35	3.487	21
Entorno Devoto	Total zona¹	5.268	163.553	115	3.555	31	2.173	25
Eje Sur	Constitución²	3.988	103.743	166	4.323	26	2.601	26
	Barracas	4.981	125.912	135	3.403	25	2.528	28
	Boca	4.471	105.370	144	3.399	24	2.357	51
	Total zona¹	21.924	610.605	154	4.300	28	1.950	30

(continúa)

CUADRO 16 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), PRECIO DE UNA UNIDAD DE 100 M² (\$) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 100 M ² (\$)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Entorno Agronomía	Total zona ¹	6.456	164.305	108	2.738	25	1.781	24
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona ¹	978	177.830	///	///	///	///	3
Total Ciudad	Subtotal Barrios Seleccionados	103.656	5.085.712	7.836	160	49	4.906	24
	Resto Barrios	37.200	1.333.591	4.234	118	36	3.585	22
	Todos los Barrios	140.856	6.419.303	146	6.659	46	4.557	23

/// 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 GGBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

Continúan la nómina de las zonas de mayor precio, la *Zona Central de Negocios* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, donde las propiedades de las dimensiones señaladas cuestan, en promedio, \$ 4.533 y \$ 2.844 por mes, respectivamente.

Por su lado, la *Zona Histórica* presenta un costo mensual de \$ 2.616 para una propiedad de 100 m². Las variaciones existentes en el interior del área son altas; así, Caballito resulta el barrio con el tercer mayor precio promedio por m² de la Ciudad (\$ 6.919), que casi triplica a la media del grupo. Por su parte, Villa Crespo, Villa Urquiza y Almagro, presentan precios tan disímiles como \$ 4.205, \$ 4.196 y \$ 2.316, respectivamente.

En el resto de las zonas seleccionadas el valor de alquiler de una unidad de 100 m² es de entre \$ 2.616 (*Zona Histórica*) y \$ 1.781 (*Entorno Agronomía*) por mes. Dentro de dichas zonas son San Telmo y Balvanera los barrios de mayor valor de la renta mensual de locales, con valores de \$ 5.888 y \$ 4.497, respectivamente; mientras que la Boca se ubicaría como el más económico, con un precio de \$ 2.357 por mes.

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 conllevarían.

Las unidades más amplias de la Ciudad se ubican en la *Zona Central de Negocios*, donde promedian los 259 m², seguidas por la *Zona Histórica*, donde los locales rondan los 168 m². Por el contrario, los locales más pequeños se encuentran en la zona *Borde del Eje Norte* (97 m²) y en el *Entorno Agronomía* (108 m²). Entre los barrios, el que ofrece los locales más amplios es San Nicolás (269 m²), mientras que Belgrano (76 m²) tiene las propiedades más reducidas.

Al revisar la tasa de densidad de locales¹⁴ ofertados por zona, se observa que para la Ciudad, la tasa es -en abril de 2009- de 5 locales/Km². El área con la mayor disponibilidad de locales a la venta es la *Zona Central de Negocios* (15 locales/Km²), seguido por la *Zona Histórica* (12 locales/Km²), por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (7 locales/Km²) y por el *Eje Norte Tradicional* (6 locales/Km²).

Por debajo del valor medio de la Ciudad se encuentra no solo la zona *Entorno Agronomía* (4 locales/Km²), sino también el *Eje Sur*, el *Eje Oeste*, el *Borde del Eje Norte* y el *Entorno Devoto*, que presentan una densidad de 3 locales/Km² cada una. La menor tasa corresponde a la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* con 2 locales/Km².

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 m², la segunda por propiedades de entre 101 m² y 500 m², y la tercera por unidades de entre 501 m² y 1.500 m². Esta distinción permite observar particularidades para cada una de estas categorías (Cuadro 17).

¹⁴ 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 17
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Locales hasta 100 m ²	27.373	1.511.803	46	2.541	55	24
Locales desde 101 m ² a 500 m ²	73.182	3.418.739	227	10.617	47	23
Locales desde 501 m ²	40.301	1.488.761	857	31.676	37	22
Total Ciudad	140.856	6.419.303	6.659	146	46	23

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

Los locales de hasta 100 m² muestran un precio promedio mensual por m² de \$ 55 y son los más numerosos (62% de los locales en alquiler de la Ciudad). La segunda categoría, la cual incluye a los locales de entre 101 m² y 500 m², ostentan un precio promedio por m² de \$ 47, mientras que los de más de 500 m² promedian un costo de \$ 37 por m². El segundo grupo concentra el 33% de los locales porteños en alquiler, en tanto que los últimos representan solo el 5% de la oferta de la Ciudad.

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 62% 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 m², (65% de la oferta total), los de más de 501 m² suman el 5% de la oferta porteña y, los de entre 101 m² y 500 m² constituyen el 30% (Cuadro 18).

CUADRO 18
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES USADOS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Locales hasta 100 m ²	18.574	912.718	45	2.215	49	34
Locales desde 101 m ² a 500 m ²	43.045	1.716.025	225	8.984	40	39
Locales desde 501 m ²	26.240	819.085	820	25.596	31	33
Total Locales Usados en Alquiler	87.859	3.447.827	138	5.430	39	36

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

Los locales de hasta 100 m² tienen un precio promedio mensual por m² de \$ 49, mientras que las del segundo y tercer grupo tienen valores por m² de \$ 40 y \$ 31, respectivamente. Solo las propiedades de más de 500 m² no superan el valor promedio por m² de un local usado para el total Ciudad, el cual es de \$ 39.

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 m² y 500 m² (39 años) y los más nuevos los de más de 500 m² (33 años).

LOCALES EN ALQUILER A ESTRENAR

Para abril de 2009, en la Ciudad de Buenos Aires, 1 de cada 3 locales en alquiler son a estrenar. Los que en conjunto representan el 38% de la superficie y el 46% del valor de la oferta de este segmento inmobiliario.

En cuanto al tamaño de los locales, también se ha decidido dividir en tres categorías a las unidades nuevas. Los locales nuevos más abundantes son los de hasta 100 m², que representan el 55% de la oferta total; los de más de 501 m² suman el 5% de la oferta porteña y los de entre 101 m² y 500 m² constituyen el 40% (Cuadro 19).

CUADRO 19
MERCADO INMOBILIARIO. LOCALES A ESTRENAR EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) Y PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)
Locales hasta 100 m ²	8.799	599.086	48	3.274	68
Locales desde 101 m ² a 500 m ²	30.137	1.702.714	230	12.998	56
Locales desde 501 m ²	14.061	669.676	937	44.645	48
Total Locales a Estrenar en Alquiler	52.997	2.971.476	161	9.032	56

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 m² tienen para el período en estudio, un precio promedio por m² de \$ 68 al mes, mientras que los del segundo y tercer grupo alcanzan valores medios por m² de \$ 56 y \$ 48. Siendo \$ 56 el precio para el promedio de la Ciudad.

DINÁMICA DEL SEGMENTO

El stock de locales ha sufrido un importante crecimiento entre octubre de 2008 y abril de 2009, el cual ha sido mucho mayor en el segmento en alquiler (36%) que en el de venta (12%).

Se ha observado una disminución del precio por m² de las unidades en venta (-5%) entre octubre de 2008 y abril de 2009. Sin embargo, el precio de los alquileres ha aumentado un 10%.

Entre octubre de 2008 y abril de 2009, la participación de los locales en venta usados se ha incrementado 5%, alcanzando a representar el 32% de la oferta total de este segmento

inmobiliario. Esto se puede vincular al dinamismo evidenciado en los últimos años en los permisos de construcción para unidades comerciales, el cual en promedio ha crecido 52% interanual entre 2002 y 2008.

Con respecto a los locales en alquiler, estos han mantenido constante la participación entre los nuevos y los usados (66% de unidades usadas y 34% de unidades nuevas).

C-II Oficinas

En la Ciudad de Buenos Aires se comercializan, para abril de 2009, poco más de 1.100 oficinas de hasta 300 m², las que representan el 93% de la oferta porteña. Del total de unidades ofrecidas, el 64% se encuentra en alquiler, el 31% en venta y el 5% restante se trata bajo ambas modalidades.

En promedio, el alquiler de una oficina en la Ciudad tiene un recupero de 10,5% anual¹⁵. De entre los barrios seleccionados, Balvanera, con una rentabilidad de 12,2%, es el único barrio que supera el valor medio porteño. En Montserrat la misma es de 9,7%, en Retiro de 9,2%, en San Nicolás de 9,1% y en Palermo de 7,4%.

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 (11,9%). Por su lado, la *Zona Central de Negocios* tiene un recupero anual del 9,2%, mientras que en el *Eje Norte Tradicional* el mismo es de 8,7%.

OFICINAS EN VENTA

La Ciudad encuentra el 86% de la 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 suman el 79% de la superficie y el 84% del valor en venta. Para el presente período se corrobora un aumento de 44% en la cantidad de unidades en venta en la Ciudad de Buenos Aires con respecto a octubre de 2008.

En su conjunto la Ciudad de Buenos Aires presenta un precio promedio del m² de USD 1.198. Este valor 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 (USD 1.751), seguido por la *Zona Borde del Eje Norte* (USD 1.426) y la *Zona Central de Negocios* (USD 1.371). A su vez, dentro de estas áreas se ubican los tres barrios, entre los seleccionados, donde se registran los mayores precios por m²: Palermo se posiciona como el más caro de la Ciudad (USD 1.995), seguido por Retiro (USD 1.853) y San Nicolás (USD 1.324), respectivamente.

Por su parte, la *Zona Histórica* con un valor por m² de USD 1.006, se presenta por debajo del costo promedio para el conjunto porteño. Dentro de este espacio se ubican los barrios de Montserrat y Balvanera, en los que el m² se ofrece a USD 1.140 y USD 934, respectivamente (Cuadro 20).

¹⁵ Dicho recupero está calculado en base a los valores promedio para una oficina en venta de la Ciudad. Si anualmente se recupera el 10,5% 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 9 años.

CUADRO 20
MERCADO INMOBILIARIO. OFICINAS EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

OFICINAS EN VENTA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Eje Norte Tradicional	Palermo²	1.504	1.995	3.000.500	72	142.881	72
	Total zona¹	3.054	1.751	5.347.490	80	140.723	14
	Total zona¹	3.654	1.426	5.212.404	111	157.952	4
Borde del Eje Norte	Retiro²	1.485	1.853	2.751.200	68	125.055	68
	San Nicolás	15.262	1.324	20.201.100	98	129.494	98
	Total zona¹	16.747	1.371	22.952.300	94	128.946	35
Zona Histórica	Montserrat	7.116	1.140	8.111.100	100	114.241	100
	Balvanera	3.860	934	3.605.300	99	92.444	99
	Total zona¹	13.863	1.006	13.951.333	114	114.355	31
Eje Sur	Total zona¹	4.005	///	2.522.611	///	///	///
Zona de Reciente Desarrollo	Total zona¹	2.469	///	1.603.111	///	///	///
	Total zona¹	1.858	///	1.596.011	///	///	///
	Total zona¹	901	///	2.378.500	///	///	///
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Total zona¹	541	///	920.000	///	///	///
	Total zona¹	130	///	91.000	///	///	///
	Subtotal Barrios Seleccionados	29.227	1.289	37.669.200	95	121.907	31
Entorno Devoto	Resto Barrios	17.995	1.051	18.905.560	149	156.244	18
	Todos los Barrios	47.222	1.198	56.574.760	110	131.569	28
	Total Ciudad						

/// 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 GGBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

De las restantes áreas de la Ciudad, el *Eje Sur*, 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 m², pero con una oferta menor a las 20 unidades. Esta reducida oferta, se encuentra asociada al poco dinamismo que tiene la construcción no residencial en dichas partes de la Ciudad, basta tener en consideración que el *Eje Oeste* y el *Eje Sur* participan con menos del 5% de este tipo de oferta.

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 900 m². Esto se explica debido a que Puerto Madero es el barrio porteño donde se registra el mayor valor promedio por m².

Al observar la variación del precio promedio por m² entre octubre de 2008 y abril de 2009, se registra una disminución del mismo (-14%). Ésta ha sido traccionada por la retracción del valor medio en los barrios no tradicionales de oficinas, dado a que en la *Zona Histórica* y en la *Zona Central de Negocios*, las depreciaciones han sido menos acentuadas (-10% y -7%, respectivamente). Al tener en cuenta los barrios, se evidencian caídas de los precios de 20% para Balvanera y de 8% para San Nicolás, mientras que Montserrat ha visto aumentar un 8% su valor promedio por m² y Retiro no ha presentado cambios.

Por otra parte, los mayores tamaños por unidad se encuentran en la *Zona Histórica* (114 m²) mientras que las oficinas más pequeñas se localizan en el *Eje Norte Tradicional* (80 m²). Por su lado, entre los barrios seleccionados, el que ofrece las oficinas más amplias es Montserrat, donde las propiedades promedian los 100 m², mientras que las más reducidas se encuentran en Palermo, donde una oficina tiene una superficie media de 72 m².

Al revisar la tasa de densidad de oficinas¹⁶ publicadas por zona, se observa que para la Ciudad la tasa es de 2 oficinas/Km². La mayor densidad es registrada en la *Zona Central de Negocios*, que cuenta con 35 oficinas/Km². Siguen la nómina la *Zona Histórica* y la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, con 10 oficinas/Km² y 3 oficinas/Km², respectivamente. Esta disposición supone que hay un área que concentra fuertemente las oficinas en la Ciudad, la cual encuentra su centro en la *Zona Central de Negocios*.

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/Km², siendo el *Entorno Devoto* la que posee la menor densidad con 0,1 oficinas/Km², seguida por el *Eje Sur*, el *Entorno Agronomía*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Oeste* donde se observan densidades de 0,3 oficinas/Km² para la primera área y de 0,5 oficinas/Km² para las restantes. Mientras, en el *Eje Norte Tradicional* y en el *Borde del Eje Norte* las densidades aumentan a 1,3 oficinas/Km² y 2,4 oficinas/Km².

OFICINAS EN VENTA USADAS Y A ESTRENAR

La oferta de oficinas usadas representa el 63% de las unidades en venta de la Ciudad de Buenos Aires, el 69% de la superficie y el 64% del valor de este tipo de inmuebles en venta.

Las oficinas usadas promedian un valor del m² de USD 1.110 y rondan los 44 años de antigüedad. Las oficinas a estrenar, por su parte, alcanzan un valor promedio del m² de \$ 1.397 (Cuadro 21).

¹⁶ 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.

CUADRO 21
MERCADO INMOBILIARIO. OFICINAS USADAS Y A ESTRENAR EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

OPERACIÓN	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL A ESTRENAR (USD)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Oficinas A Estrenar	14.515	1.397	20.282.094	91	126.763	0
Oficinas Usadas	32.707	1.110	36.292.666	121	134.417	44
Total Ciudad	47.222	1.198	56.574.760	110	131.569	28

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

OFICINAS EN ALQUILER

La Ciudad dispone, para abril de 2009, una oferta de casi 800 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 85% de la superficie de oficinas en alquiler y el 90% del valor total en alquiler. Para el presente período se constata un aumento de 53% de la cantidad de unidades en alquiler en la Ciudad.

El precio de alquiler promedio mensual para una oficina de 80 m² en la Ciudad es de \$ 3.200. La *Zona Inmobiliaria Exclusiva* es el área más costosa de la Ciudad, aquí la renta de una unidad de las dimensiones ya citadas es de \$ 6.391 por mes, cabe aclarar que la oferta de unidades en esta zona es reducida (poco más de 20 para el período en estudio, lo que significa 3,5% de la superficie ofrecida en la Ciudad). Este valor se encuentra muy por encima de los \$ 3.842 que sale una unidad de la misma amplitud en el *Eje Norte Tradicional* o los \$ 3.229 de la *Zona Central de Negocios*.

Los seis barrios que conforman las tres zonas mencionadas, se convierten en los más costosos en lo que respecta a los alquileres de oficinas. El promedio más caro para una unidad de 80 m² se ubica en Puerto Madero, donde vale \$ 6.391 al mes. Siguen la nómina los barrios de Belgrano y Retiro, donde el alquiler de propiedades de las mismas dimensiones cuesta \$ 4.330 y \$ 4.296, respectivamente. Por último, Palermo, Recoleta y San Nicolás se convierten en los barrios mas accesibles de estas tres áreas, con valores de \$ 3.789, \$ 3.139 y \$ 3.048, respectivamente.

Por debajo del valor medio por m² de la Ciudad, se ubican la *Zona Histórica*, la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Sur*. Mientras la primera promedia un costo mensual de \$ 3.032, y la segunda una propiedad de 80 m² ronda un valor mensual de \$ 2.419, en la tercera la renta desciende \$ 1.924, siendo éste el precio más bajo de la Ciudad. Asimismo, en esta zona la oferta es escasa acumulando menos del 4,3% de la superficie publicada para oficinas en la Ciudad.

Dentro de la *Zona Histórica* se ubican dos de los barrios seleccionados: Balvanera y Montserrat, donde el alquiler de un unidad de 80 m² cuesta \$ 2.866 y \$ 2.817, respectivamente (Cuadro 22).

CUADRO 22
MERCADO INMOBILIARIO. OFICINAS EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$ Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 80 M ² (\$)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)
Zona Inmobiliaria Exclusiva	Puerto Madero ²	2.419	193.242	101	8.052	80	6.391	3
	Total zona¹	2.419	193.242	101	8.052	80	6.391	3
Eje Norte Tradicional	Belgrano	3.694	199.957	100	5.404	54	4.330	8
	Palermo	3.423	162.131	83	3.954	47	3.789	15
	Recoleta	2.311	90.684	77	3.023	39	3.139	20
	Total zona¹	9.428	452.772	87	4.192	48	3.842	14
Zona Central de Negocios	Retiro	4.689	251.804	71	3.815	54	4.296	25
	San Nicolás	27.550	1.049.628	84	3.210	38	3.048	28
	Total zona¹	32.239	1.301.431	82	3.312	40	3.229	27
	Balvanera	3.576	128.109	83	2.979	36	2.866	26
Zona Histórica	Montserrat	9.471	333.466	99	3.474	35	2.817	27
	Total zona ¹	15.308	580.127	101	3.817	38	3.032	26
Zona de Reciente Desarrollo								
Inmobiliario Residencial	Total zona¹	2.949	89.172	95	2.877	30	2.419	19
	Total zona¹	2.974	71.515	124	2.980	24	1.924	27
Borde del Eje Norte	Total zona ¹	1.763	52.600	///	///	///	///	///
Eje Oeste	Total zona ¹	1.363	31.440	///	///	///	///	///
Entorno Devoto	Total zona ¹	563	14.200	///	///	///	///	///
Entorno Agronomía	Total zona ¹	538	15.660	///	///	///	///	///
Total Ciudad	Subtotal Barrios Seleccionados	41	3.628	90	2.837	24	57.133	2.409.019
	Resto Barrios	28	3.479	122	1.988	22	12.411	393.139
	Todos los Barrios	69.544	2.802.158	90	3.606	40	3.200	24

/// 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.

De las restantes zonas, ninguna supera la oferta de 20 unidades. Cabe destacar, no obstante que, el *Borde del Eje Norte* y el *Eje Oeste* superan, cada una, los 1.350 m² y los \$ 30.000 de valor en alquiler.

En lo que respecta a la evolución semestral del precio promedio por m², se corrobora un aumento de 23% para el total de la Ciudad. La *Zona Histórica* es la que presenta el mayor crecimiento (22%), seguido por la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (19%) y el *Eje Sur* (13%), mientras que la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y la *Zona Central de Negocios*, que acumulan prácticamente la mitad de la superficie de oficinas en alquiler de la Ciudad, han visto incrementarse sus precios un 15% y 9%, respectivamente. Por último, el *Eje Norte* ha valorizado el m² un 5%.

Si se tienen en cuenta aquellos barrios que en ambos relevamientos han superado el umbral de 20 unidades en alquiler, es posible corroborar un incremento del precio por m² de Balvanera (30%), Retiro (13%), Palermo (11%), San Nicolás (8%), Recoleta (5%) y Montserrat (4%), mientras que el valor por m² en Belgrano ha disminuido un 10%.

El mayor tamaño promedio por unidad se observa en la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, donde las oficinas tienen unos 101 m², mientras que el menor se registra en la *Zona Central de Negocios*, donde los valores medios descienden a 82 m². Teniendo en cuenta los barrios seleccionados, las propiedades más amplias se encuentran en Puerto Madero (101 m²) y Belgrano (100 m²), mientras que las más reducidas se ubican en Retiro (71 m²).

Al revisar la tasa de densidad de oficinas en alquiler ofertadas por zona, el valor para la Ciudad en su conjunto es de 4 oficinas/Km². La mayor densidad es registrada en la *Zona Central de Negocios*, la cual cuenta con 77 oficinas/Km², por lo que casi septuplica la densidad de la *Zona Histórica*, la cual con 12 oficinas/Km², se convierte en la segunda zona. La tercera de mayor densidad es la *Zona Inmobiliaria Exclusiva*, la que dispone de 11 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, la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* y 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* y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* presentan 1,3 oficinas/Km², mientras que el resto de las zonas presentan densidades menores a 1 oficina/Km².

OFICINAS EN ALQUILER USADAS Y A ESTRENAR

La oferta de oficinas usadas representa el 60% de las unidades de este segmento en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires, el 62% de la superficie y el 58% del valor total.

Las oficinas usadas alcanzan un valor medio por m² de \$ 38 mensuales, por lo que resultan más costosas que el promedio, el cual es de \$ 40. Por otra parte, estas propiedades rondan los 40 años de antigüedad (Cuadro 23).

CUADRO 23
MERCADO INMOBILIARIO. OFICINAS USADAS Y A ESTRENAR EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) Y ANTIGÜEDAD (AÑOS), POR CATEGORÍAS DE SUPERFICIE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

OPERACIÓN	TOTAL SUPERFICIE EN ALQUILER (M ²)	VALOR TOTAL EN ALQUILER (\$)	TAMAÑO PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	PRECIO DE ALQUILER EN BASE A 80 M ² (\$)
Oficinas A Estrenar	26.497	1.174.388	86	3.825	44	0	3.546
Oficinas Usadas	43.047	1.627.771	92	3.463	38	38	3.025
Total Ciudad	69.544	2.802.158	90	3.606	40	24	3.200

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

La oferta de oficinas en alquiler a estrenar representa el 40% de las oficinas en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires, el 38% de la superficie y el 42% del valor total de renta de este tipo de unidades. El valor promedio del m² es de \$ 44.

DINÁMICA DEL SEGMENTO (SUBTÍTULO DE 2DO NIVEL)

Entre octubre de 2008 y abril de 2009, la oferta de oficinas ha crecido tanto para el segmento de alquileres como para el de venta, sin embargo, el aumento en el primero ha sido de mayor importancia que el del segundo (53% y 44% respectivamente).

Al observar la evolución y la participación entre unidades nuevas y usadas, es posible afirmar que las que son a estrenar han tenido un crecimiento mayor que las unidades usadas. Esto ha modificado la participación principalmente en el segmento de alquileres, donde las unidades nuevas representan un 40% del total ofertado sobre el 34% que representaban en octubre, mientras que la evolución ha sido mucho menor en las oficinas en venta, en donde las nuevas solo han incrementado su participación en 2 pp (de 35% a 37%).

GALPONES

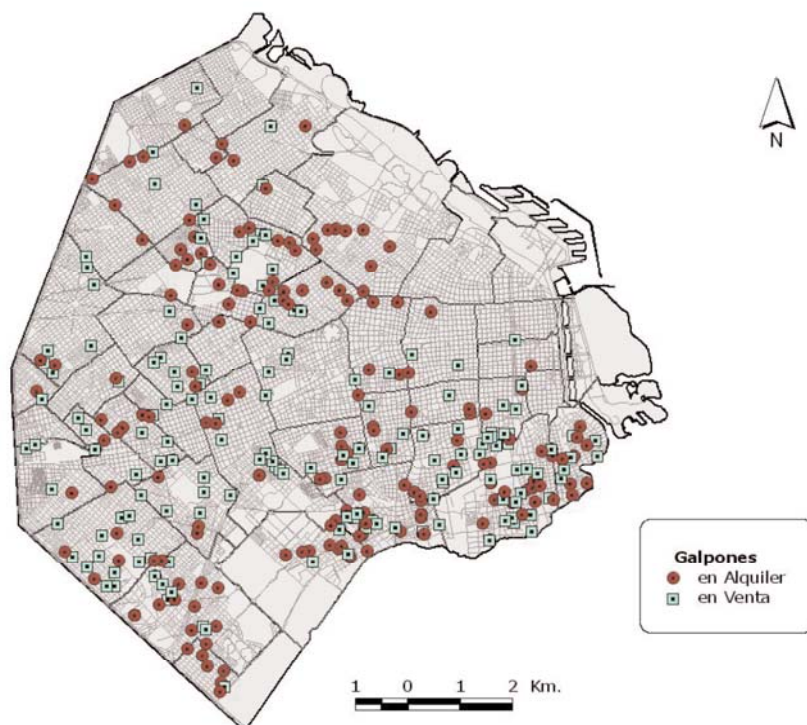
GALPONES EN VENTA

En la Ciudad de Buenos Aires durante la segunda quincena de abril de 2009, se ofrecieron 177 galpones a la venta, con superficies que oscilan entre 77 y 9.500 m². El costo promedio de un galpón de tamaño medio (999 m²) es de USD 386.707 a un valor del m² de USD 387. Los galpones en venta van desde simples tinglados hasta unidades equipadas e incluso, casas ya utilizadas como galpón. Se trata de propiedades ofrecidas para múltiples usos, ya sea industria, transporte o depósito, y en ocasiones, ofrecidas para demolición y edificación eventual.

Las zonas destacadas en cuanto a la cantidad de galpones ofertados se caracterizan por ser asentamientos de diferentes industrias y depósitos, cercanas a la red de tránsito pesado y de baja densidad poblacional. Dentro de este panorama, concentrando el 76,2% del total de superficie de galpones a la venta, las zonas que mayor área ofrecen son el *Eje Sur* (74.810 m²) y el *Eje Oeste* (60.767 m²) (Mapa 4).

MAPA 4

MERCADO INMOBILIARIO. UBICACIÓN DE LOS GALPONES EN VENTA Y EN ALQUILER. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

Dentro de la *Zona Sur*, Nueva Pompeya y Barracas se destacan por concentrar entre sus 35 galpones el 26,6% de la oferta de la Ciudad, un total de 47.323 m², a un precio promedio del m² de USD 269 y USD 410 respectivamente. En el *Eje Oeste*, Mataderos es el barrio que ofrece la mayor cantidad de unidades (16 galpones) y la mayor superficie (19.244 m²), pero allí el valor del m² es 28,8% menor que el promedio de la Ciudad.

Por su parte, el total de la oferta en la Ciudad alcanza los USD 68,8M, volumen que también se concentra en los *Eje Sur* y *Oeste* (USD 49,6M en conjunto). A pesar de ello, en ambas zonas el precio del m² se encuentra por debajo del promedio de la Ciudad (Cuadro 24).

CUADRO 24
MERCADO INMOBILIARIO. GALPONES EN VENTA. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (USD), VALOR TOTAL OFERTADO (USD), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD) Y UNIDADES OFERTADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (USD/M ²)	VALOR TOTAL OFERTADO (USD)	SUPERFICIE PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (USD)
Eje Sur	Barracas ²	23.015	410	9.430.000	1.046	428.636
	Nueva Pompeya ²	24.308	269	6.528.111	1.870	502.162
	Total zona¹	74.810	230	26.700.111	1.609	370.835
Eje Oeste	Mataderos ²	19.244	275	5.301.000	1.203	331.313
	Total zona¹	60.767	377	22.922.000	1.215	458.440
Entorno Agronomía	Total zona¹	11.793	///	6.678.000	///	///
Zona de Reciente						
Desarrollo Inmobiliario						
Residencial	Total zona¹	7.373	///	3.878.111	///	///
Zona Histórica	Total zona¹	6.727	///	2.313.333	///	///
Entorno Devoto	Total zona¹	6.464	///	3.299.222	///	///
Borde del Eje Norte	Total zona¹	570	///	293.000	///	///
Zona Central de Negocios	Total zona¹	830	///	350.000	///	///
Eje Norte Tradicional	Total zona¹	390	///	270.000	///	///
Total Ciudad						
	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	66.567	319	21.259.111	1.305	416.845
	Resto Barrios	111.257	441	47.574.666	819	360.672
	Todos los Barrios	177.824	387	68.833.777	999	386.707

/// No se presentan datos para esta zona dado el 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.

En lo que se refiere a la superficie, el tamaño promedio de un galpón a la venta en la Ciudad es de 999 m². El *Eje Sur* es entre las zonas, la que ofrece las unidades más amplias (1.609 m²), mientras que entre los barrios, Nueva Pompeya exhibe las unidades de mayor superficie (1.870 m²), seguido por Mataderos (1.203 m²).

Algo parecido sucede con el precio por unidad: mientras el valor medio en la Ciudad es de USD 386.707, el *Eje Oeste* supera la marca (USD 458.440), en tanto el *Eje Sur* se halla por debajo (USD 370.835). En cuanto a los barrios, Nueva Pompeya, posee el mayor precio por unidad (USD 502.162), en tanto que en Barracas cada unidad cotiza a USD 428.636.

GALPONES EN ALQUILER

Los galpones en alquiler (standard, locales amplios publicados como galpones o casas grandes adaptadas para tal fin), 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, sector de depósito, fuerza motriz, montacargas, pluma, grúa, tanque de incendio, etc.

En la segunda quincena de abril de 2009 se publicaron 201 unidades en alquiler, de las cuales 89 se ubican dentro del *Eje Sur*, 38 en el *Eje Oeste* y 25 en el *Entorno Agronomía*. En total se ofrecen en alquiler 223.471 m² por un monto mensual agregado de \$ 2,4M, con unidades cuyas superficies van desde 29 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 Sur* oferta 95.879 m², el *Eje Oeste* lo hace con 79.869 m² y, con mucha menos superficie, el *Entorno Agronomía*, 18.375 m². En tal sentido, cabe destacar que entre la dos zonas más importantes se concentra el 78,6% del total de superficie (175.748 m²) y el 66,2% del valor total (\$ 1,6M).

En lo referente a los precios, el alquiler de una unidad de 1.112 m² (extensión media para el período), se ofrece a \$ 12.002 mensuales, siendo el precio promedio por m² de \$ 11 al mes. En el *Eje Oeste* el precio del m² es mucho más bajo que en el resto de la Ciudad (\$ 7 por m²), si bien el precio por unidad es mucho mayor (\$ 15.172), debido al mayor tamaño de los galpones ofertados. La situación inversa se da en el *Entorno Agronomía*: mientras el precio del m² es más alto (\$ 12 por m²), el precio por unidad es significativamente menor al del promedio de la Ciudad (9.106 m²), dado que la superficie promedio por unidad es de tan sólo 735 m² (Cuadro 25).

CUADRO 25
MERCADO INMOBILIARIO. GALPONES EN ALQUILER. SUPERFICIE TOTAL OFERTADA (M²), PRECIO PROMEDIO POR M² (\$), VALOR TOTAL OFERTADO (\$), TAMAÑO PROMEDIO (M²), PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$) Y UNIDADES OFERTADAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	TOTAL SUPERFICIE OFERTADA (M ²)	PRECIO PROMEDIO (\$/M ²)	VALOR TOTAL OFERTADO (\$)	SUPERFICIE PROMEDIO POR UNIDAD (M ²)	PRECIO PROMEDIO POR UNIDAD (\$)
Eje Sur	Barracas ²	32.979	11	362.420	1.570	17.258
	Nueva Pompeya ²	31.889	11	351.720	1.519	16.749
	Total zona¹	95.879	11	1.021.440	1.077	11.477
Eje Oeste	Total zona¹	79.869	7	576.540	2.102	15.172
Entorno Agronomía	Total zona²	18.375	12	227.650	735	9.106
Zona de Reciente Desarrollo						
Inmobiliario Residencial	Total zona¹	13.002	17	217.210	650	10.861
Eje Norte Tradicional	Total zona¹	5.304	///	210.330	///	///
Zona Histórica	Total zona¹	5.066	///	78.740	///	///
Entorno Devoto	Total zona¹	4.610	///	53.700	///	///
Borde del Eje Norte	Total zona¹	1.366	///	26.700	///	///
Total Ciudad	Subtotal Barrios					
	Seleccionados	64.868	11	714.140	1.544	17.003
	Resto Barrios	158.603	11	1.698.170	998	10.680
	Todos los Barrios	223.471	11	2.412.310	1.112	12.002

/// No se presentan datos para esta zona dado el 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.

Por último, en cuanto a la superficie de las unidades, como se vio, el promedio de la Ciudad es de 1.112 m², encontrándose valores superiores en el *Eje Oeste* (2.102 m²). No obstante, debe resaltarse que estos son valores sesgados, dado que una de las propiedades tiene 33.291 m², que corresponde a la fábrica Volcán, en la Avenida Cobo al 1600 (sin este galpón, la superficie promedio en el *Eje Oeste* es de 1.259 m², el precio promedio del m² de \$ 10 y el precio de alquiler de \$12.273). Es decir, tanto la superficie promedio como el precio de alquiler superan la media de la Ciudad, mientras que es más bajo el valor del m². Por debajo de estos valores se encuentran el *Entorno Agronomía* (735 m²) y el *Eje Sur* (1.077 m²). Sin embargo, en este último, tanto en Barracas como en Nueva Pompeya, la superficie promedio de las unidades supera ampliamente la media de la Ciudad (1.570 y 1.519 m² respectivamente), mientras que por debajo de dicho promedio se encuentran los galpones del *Entorno Agronomía* (735 m²) y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (650 m²). Esto se repite en el valor por unidad, superior a la media de la Ciudad en el *Eje Oeste* (\$ 15.172), inferior en el *Eje Sur* (\$ 11.477) y el *Entorno Agronomía* (\$ 9.106).

DINÁMICA DEL SECTOR

Entre octubre de 2008 y abril de 2009, el precio promedio por m² cayó para las unidades en venta (11%) y se mantuvo para las propiedades en alquiler (\$ 11 por mes).

En lo que respecta a la variación de la superficie promedio por unidad, ésta ha crecido más en las unidades en alquiler (6,2%) que en las que se encuentran en venta (2,6%).

Al respecto de los galpones en venta, los dos barrios con oferta considerable, tuvieron diferente evolución. En Barracas, durante el mencionado semestre descendieron tanto el precio por m² (30,1%), como la superficie promedio de los galpones (21,3%). En Mataderos, por su parte, hubo un leve aumento del precio por m² (1,6%) y de la superficie (3,2%).

En el caso de las unidades en venta, se puede concluir que es un sector inmobiliario que tuvo escaso dinamismo reciente, pues variaron poco los valores de alquiler, la superficie y la ubicación de las unidades ofertadas.

Anexos

ANEXO 1

MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					
		1 AMB		2 AMB		3 AMB	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
Eje Norte Tradicional	Belgrano	2.119	///	2.026	1.997	2.103	1.767
	Palermo	2.103	2.168	2.004	2.031	2.058	1.960
	Recoleta	2.342	2.070	2.183	2.135	2.308	2.038
	Total zona¹	2.160	2.089	2.093	2.059	2.123	1.957
Borde del Eje Norte	Coghlan	///	///	1.976	///	1.804	///
	Colegiales	///	///	1.839	1.714	1.717	1.761
	Núñez	2.011	///	1.842	1.783	1.832	1.810
	Saavedra	///	///	1.738	///	1.599	///
	Total zona¹	1.955	///	1.857	1.725	1.804	1.742
Zona de Reciente	Almagro	1.514	///	1.731	1.569	1.750	1.419
Desarrollo	Caballito	1.750	1.748	1.704	1.538	1.665	1.427
Inmobiliario	Villa Crespo	1.660	///	1.671	1.521	///	1.337
Residencial	Villa Pueyrredon	///	///	1.435	///	1.419	///
	Villa Urquiza	1.612	///	1.634	1.691	1.570	1.519
	Total zona¹	1.602	1.780	1.658	1.563	1,614	1,415
Entorno Agronomía	Chacarita	///	///	1.623	///	1,680	///
	Villa Ortuzar	///	///	1.757	///	///	///
	Villa Santa Rita	///	///	///	///	///	///
	La Paternal	///	///	///	///	///	///
	Parque Chas	///	///	///	///	///	///
	Villa Mitre	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	1.710	///	1.590	///	1.544	1.264
Zona Histórica	Balvanera	1.515	///	1.505	1.402	1,501	1.254
	Boedo	1.636	///	1.714	///	1.746	///
	Montserrat	///	///	///	1.500	///	1.305
	San Cristóbal	///	///	///	///	///	1.270
	San Telmo	///	///	///	1.349	///	1.398
	Total zona¹	1.549	1.569	1.588	1.397	1.576	1.284
Entorno Devoto²	Monte Castro	///	///	///	///	///	///
	Versalles	///	///	///	///	///	///
	Villa Del Parque	///	///	///	///	///	1.343
	Villa Devoto	///	///	1.562	///	///	1.202
	Villa Real	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	///	///	1.511	///	1.474	1.232
Eje Oeste	Flores	1.041	///	1.532	1.321	1.406	1.213
	Floresta	///	///	///	///	///	///
	Liniers	///	///	1.443	///	1.281	///
	Mataderos	///	///	///	///	///	1.011
	Parque Avellaneda	///	///	///	///	///	///
	Parque Chacabuco	///	///	///	///	///	1.306
	Velez Sarsfield	///	///	///	///	///	///
	Villa Luro	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	1.343	///	1.497	1.339	1.356	1,155

(continúa)

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN USD).
CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS				CASAS		PH		PRECIO PROMEDIO POR M ² RESIDENCIAL
		4 AMB		5 Y + AMB		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS					
Eje Norte Tradicional	Belgrano	2.106	1.876	///	1.791	///	///	///	///	1.952
	Palermo	2.514	1.994	///	2.353	///	2.058	///	1.479	2.050
	Recoleta	///	1.989	///	2.165	///	///	///	///	2.136
	Total zona¹	2.327	1.966	2.305	2.133	///	1.768	1.573	1.520	1.984
Borde del Eje Norte	Coghlan	///	///	///	///	///	///	///	///	1,890
	Colegiales	///	1,620	///	///	///	///	///	///	1.730
	Núñez	///	2,004	///	///	///	///	///	///	1.854
	Saavedra	///	///	///	///	///	1.121	///	1.189	1.412
	Total zona¹	///	1.712	///	///	///	1.275	1.821	1.215	1.644
Zona de Reciente	Almagro	///	1.322	///	///	///	///	1.059	1.253	1.443
Desarrollo	Caballito	1.767	1.418	///	1.449	///	1.168	///	1.133	1.474
Inmobiliario	Villa Crespo	///	1.322	///	///	///	1.064	///	1.198	1.352
Residencial	Villa Pueyrredon	///	///	///	///	///	1.034	///	985	1.218
	Villa Urquiza	///	1.446	///	///	///	1.173	1.443	1.223	1.462
	Total zona¹	1.684	1.368	///	1.313	1.214	1.120	1.323	1.168	1.404
Entorno Agronomía	Chacarita	///	///	///	///	///	///	///	///	1.651
	Villa Ortuzar	///	///	///	///	///	///	1.480	///	1.618
	Villa Santa Rita	///	///	///	///	///	///	///	929	929
	La Paternal	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Parque Chas	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Villa Mitre	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	///	1.257	///	///	///	979	1.321	1.059	1.288
Zona Histórica	Balvanera	///	1.148	///	///	///	///	///	904	1.286
	Boedo	///	///	///	///	///	871	1.235	941	1.301
	Montserrat	///	1.268	///	///	///	///	///	///	1.357
	San Cristóbal	///	///	///	///	///	///	///	1.015	1.143
	San Telmo	///	1.381	///	///	///	///	///	///	1.376
	Total zona¹	///	1.195	///	///	///	1.144	1.167	992	1.293
Entorno Devoto²	Monte Castro	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Versalles	///	///	///	///	///	901	///	///	901
	Villa Del Parque	///	///	///	///	///	1.013	///	///	1.178
	Villa Devoto	///	///	///	///	///	1.200	1.307	1.164	1.287
	Villa Real	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	///	1.349	///	///	1.293	1.075	1.328	1.148	1.301
Eje Oeste	Flores	///	1.174	///	///	///	974	///	1.026	1.235
	Floresta	///	///	///	///	///	1.006	///	///	1.006
	Liniers	///	///	///	///	///	952	1.074	1.006	1.151
	Mataderos	///	///	///	///	///	804	1.123	850	947
	Parque Avellaneda	///	///	///	///	///	826	///	903	865
	Parque Chacabuco	///	///	///	///	///	1.026	///	962	1.098
	Velez Sarsfield	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Villa Luro	///	///	///	///	///	885	///	1.016	951
Total zona¹	1.234	1.114	///	///	894	941	1.121	966	1.162	

(continúa)

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN USD). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					
		1 AMB		2 AMB		3 AMB	
		A ESTRENAR	UsADOS	A ESTRENAR	UsADOS	A ESTRENAR	UsADOS
Eje Sur	Barracas	///	///	1.626	///	1.596	1.316
	Boca	///	///	///	1.118	///	971
	Constitución	///	///	///	852	///	1.080
	Nueva Pompeya	///	///	///	///	///	///
	Parque Patricios	///	///	///	///	///	///
	Villa Lugano	///	///	1.254	///	1.456	732
	Villa Riachuelo	///	///	///	///	///	///
	Villa Soldati	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	1.434	///	1.444	1.052	1.444	1.041
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	///	///	///	///	///	///
Exclusiva	Total zona¹	///	///	///	///	///	///
Zona Central de Negocios	Retiro	///	2.160	///	2.187	///	2.185
	San Nicolas	///	1.879	///	1.639	///	1.557
	Total zona¹	///	1.967	///	1.877	///	1.848
Total Ciudad	Todos los Barrios	1.710	1.849	1.755	1.632	1.769	1.500

(continúa)

ANEXO 1 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. PRECIO PROMEDIO POR M² DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN USD).
CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS				CASAS		PH		PRECIO PROMEDIO POR M ² RESIDENCIAL
		4 AMB		5 Y + AMB		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS					
Eje Sur	Barracas	1.514	1.212	///	///	///	844	///	1.022	1.304
	Boca	///	1.018	///	///	///	571	///	828	901
	Constitución	///	1.053	///	///	///	///	///	990	994
	Nueva Pompeya	///	///	///	///	///	701	///	780	741
	Parque Patricios	///	///	///	///	///	///	///	822	822
	Villa Lugano	///	651	///	///	812	732	///	873	930
	Villa Riachuelo	///	///	///	///	///	811	///	///	811
	Villa Soldati	///	///	///	///	///	605	///	710	658
	Total zona¹	1.337	1.040	///	935	836	753	822	894	1.054
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	///	///	///	///	///	///	///	///	///
Exclusiva	Total zona¹	///	///	///	///	///	///	///	///	///
Zona Central	Retiro	///	2.136	///	2.578	///	///	///	///	2.272
de Negocios	San Nicolas	///	1.386	///	1.111	///	///	///	///	1.423
	Total zona¹	///	1.788	///	2.046	///	///	///	///	1.890
Total Ciudad	Todos los Barrios	1.804	1.533	1.702	1.666	1.086	1.037	1.199	1.062	1.479

/// 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.

ANEXO 2

MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN M²). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					
		1 AMB		2 AMB		3 AMB	
		A ESTRENAR	UsADOS	A ESTRENAR	UsADOS	A ESTRENAR	UsADOS
Eje Norte Tradicional	Belgrano	1.733	///	4.534	3.059	5.348	5.568
	Palermo	3.441	1.417	6.623	6.511	8.851	14.816
	Recoleta	1.472	1.859	2.367	4.923	3.750	12.562
	Total zona¹	6.646	3.649	13.524	14.493	17.949	32.946
Borde del Eje Norte	Coghlan	///	///	1.576	///	2.024	///
	Colegiales	///	///	2.082	1.216	1.991	3.135
	Núñez	1.397	///	1.095	1.424	2.812	2.330
	Saavedra	///	///	1.094	///	1.896	///
	Total zona¹	2.656	230	5.847	3.498	8.723	7.167
Zona de Reciente	Almagro	3.884	///	4.399	2.355	4.920	6.864
Desarrollo	Caballito	1.554	617	3.187	2.972	4.733	8.608
Inmobiliario	Villa Crespo	1.648	///	1.471	2.082	///	5.204
Residencial	Villa Pueyrredon	///	///	1.422	///	3.546	///
	Villa Urquiza	4.380	///	7.295	982	5.775	3.767
	Total zona¹	12.041	1.336	17.774	8.821	20.017	25.151
Entorno Agronomía	Chacarita	///	///	1.067	///	1.607	///
	La Paternal	///	///	///	///	///	///
	Parque Chas	///	///	///	///	///	///
	Villa Mitre	///	///	///	///	///	///
	Villa Ortuzar	///	///	1.402	///	///	///
	Villa Santa Rita	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	1.299	140	4.198	1.901	3.676	3.661
Zona Histórica	Balvanera	4.317	1.155	1.563	4.345	1.703	9.968
	Boedo	1.014	///	1.854	///	2.583	///
	Montserrat	///	///	///	1.234	///	4.377
	San Cristóbal	///	///	///	///	///	2.068
	San Telmo	///	///	///	1.095	///	2.988
	Total zona¹	5.873	2.327	5.450	8.050	5.902	20.387
Entorno Devoto	Monte Castro	///	///	///	///	///	///
	Versalles	///	///	///	///	///	///
	Villa Del Parque	///	///	///	///	///	1.311
	Villa Devoto	///	///	882	///	///	1.342
	Villa Real	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	669	152	1.540	1.629	1.086	3.424
Eje Oeste	Flores	1.774	///	1.968	1.773	3.766	4.806
	Floresta	///	///	///	///	///	///
	Liniers	///	///	907	///	1.201	///
	Mataderos	///	///	///	///	///	1.190
	Parque Avellaneda	///	///	///	///	///	///
	Parque Chacabuco	///	///	///	///	///	1.662
	Velez Sarsfield	///	///	///	///	///	///
	Villa Luro	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	2.916	404	4.576	3.974	7.383	11.738

(continúa)

ANEXO 2 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN M²). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS				CASAS		PH		TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL
		4 AMB		5 Y + AMB		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS					
Eje Norte Tradicional	Belgrano	4.082	9.882	///	7.988	///	///	///	///	42.194
	Palermo	5.200	19.249	///	10.974	///	6.785	///	4.516	83.525
	Recoleta	///	14.735	///	9.743	///	///	///	///	51.411
	Total zona¹	10.605	43.866	5.988	28.705	2.924	15.289	2.119	7.595	206.298
Borde del Eje Norte	Coghlan	///	///	///	///	///	///	///	///	3.600
	Colegiales	///	2.313	///	///	///	///	///	///	10.737
	Nuñez	///	2.531	///	///	///	///	///	///	11.589
	Saavedra	///	///	///	///	///	4.963	///	3.189	11.142
	Total zona¹	2.129	6.141	492	1.444	2.402	14.440	3.521	7.491	66.181
Zona de Reciente	Almagro	///	4.303	///	///	///	///	2.209	4.397	33.331
Desarrollo	Caballito	4.703	11.175	///	3.940	///	7.257	///	5.722	54.468
Inmobiliario	Villa Crespo	///	3.848	///	///	///	5.636	///	3.310	23.199
Residencial	Villa Pueyrredon	///	///	///	///	///	5.774	///	2.883	13.625
	Villa Urquiza	///	33.071	///	///	///	10.131	3.572	4.846	73.819
	Total zona¹	9.140	22.719	2.299	7.537	5.485	32.894	8.056	21.158	194.428
Entorno Agronomía	Chacarita	///	///	///	///	///	///	///	///	2.674
	La Paternal	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Parque Chas	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Villa Mitre	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Villa Ortuzar	///	///	///	///	///	///	1.769	///	3.171
	Villa Santa Rita	///	///	///	///	///	///	///	2.386	2.386
	Total zona¹	255	2.219	898	1.106	2.422	14.896	4.789	9.133	50.593
Zona Histórica	Balvanera	///	9.301	///	5.728	///	///	///	6.391	44.471
	Boedo	///	///	///	///	///	6.432	2.215	3.762	17.860
	Montserrat	///	2.563	///	3.781	///	///	///	///	11.955
	San Cristóbal	///	///	///	///	///	///	///	3.204	5.272
	San Telmo	///	2.312	///	///	///	///	///	///	6.395
	Total zona¹	2.640	16.501	3.210	11.770	3.318	20.476	3.513	16.651	126.068
Entorno Devoto	Monte Castro	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Versalles	///	///	///	///	///	4.046	///	///	4.046
	Villa Del Parque	///	///	///	///	///	7.158	///	///	8.469
	Villa Devoto	///	///	///	///	///	10.980	2.122	2.787	18.113
	Villa Real	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	1.172	2.319	///	623	6.675	27.729	5.205	6.535	58.758
Eje Oeste	Flores	///	5.249	///	///	///	15.206	///	3.546	38.088
	Floresta	///	///	///	///	///	4.476	///	///	4.476
	Liniers	///	///	///	///	///	7.866	3.363	2.118	15.455
	Mataderos	///	///	///	///	///	7.458	1.946	3.222	13.816
	Parque Avellaneda	///	///	///	///	///	7.231	///	3.316	10.547
	Parque Chacabuco	///	///	///	///	///	9.186	///	5.027	15.875
	Velez Sarsfield	///	///	///	///	///	///	///	///	///
	Villa Luro	///	///	///	///	///	4.362	///	2.037	6.399
	Total zona¹	2.704	10.275	752	3.594	13.097	59.143	10.462	22.368	150.066

(continúa)

ANEXO 2 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN M²). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					
		1 AMB		2 AMB		3 AMB	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
Eje Sur	Barracas	///	///	1.886	///	1.554	4.219
	Boca	///	///	///	1.188	1.005	2.217
	Constitución	///	///	///	2.169	///	4.199
	Nueva Pompeya	///	///	///	///	///	///
	Parque Patricios	///	///	///	///	///	///
	Villa Lugano	///	///	1.086	///	///	3.814
	Villa Riachuelo	///	///	///	///	///	///
	Villa Soldati	///	///	///	///	///	///
	Total zona¹	1.215	627	4.348	5.120	3.643	16.723
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	///	///	///	///	///	///
Exclusiva	Total zona¹	///		662	140	1.428	651
Zona Central	Retiro	///	851	///	1.372	///	2.752
de Negocios	San Nicolas	///	1.865	///	1.790	///	3.197
	Total zona¹	419	2.716	418	3.162	748	5.949
Total Ciudad	Todos los Barrios	33.734	11.581	58.337	50.788	70.555	127.797

(continúa)

ANEXO 2 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA (EN M²). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS				CASAS		PH		TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL
		4 AMB		5 Y + AMB						
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Eje Sur	Barracas	///	6.318	///	///	///	12.544	///	5.596	32.117
	Boca	///	11.812	///	///	///	5.941	///	3.380	25.543
	Constitución	///	3.922	///	///	///	///	///	4.475	14.765
	Nueva Pompeya	///	///	///	///	///	5.927	///	2.085	8.012
	Parque Patricios	///	///	///	///	///	///	///	3.380	3.380
	Villa Lugano	///	2.193	///	///	4043	11.789	///	3.687	26.612
	Villa Riachuelo	///	///	///	///	///	3.687	///	///	3.687
	Villa Soldati	///	///	///	///	///	3.393	///	1.805	5.198
	Total zona¹	3.644	15.911	843	6.644	9.424	49.276	6.204	25.610	149.232
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	///	///	///	///	///	///	///		
Exclusiva	Total zona¹	97	360	///	///	0	0	0	106	3.444
Zona Central	Retiro	///	3.448	///	5.608	///	///	///	///	14.031
de Negocios	San Ni colás	///	2,980	///	3.196	///	///	///	///	13.028
	Total zona¹	204	6.428	470	8.804	0	0	185	1.242	30.745
Total Ciudad	Todos los Barrios	32.590	126.289	14.952	70.227	45.309	234.143	44.134	117.889	1.038.325

/// 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 Buscainmuelle.

ANEXO 3

MERCADO INMOBILIARIO. TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES.

2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					
		1 AMB		2 AMB		3 AMB	
		A ESTRENAR	UsADOS	A ESTRENAR	UsADOS	A ESTRENAR	UsADOS
Eje Norte Tradicional	Belgrano	34	12	93	66	83	83
	Palermo	89	43	123	148	48	196
	Recoleta	41	50	41	116	105	167
	Total zona¹	164	105	257	330	236	446
Borde del Eje Norte	Coghlan	11	0	33	8	30	14
	Colegiales	10	2	39	24	26	43
	Núñez	33	6	22	31	32	36
	Saavedra	13	0	21	12	28	11
	Total zona¹	67	8	115	75	116	104
Zona de Reciente	Almagro	99	15	96	60	73	109
Desarrollo	Caballito	43	22	70	71	69	126
Inmobiliario Residencial	Villa Crespo	46	3	32	48	14	78
	Villa Pueyrredon	17	1	30	10	82	11
	Villa Urquiza	118	6	160	24	54	58
	Total zona¹	323	47	388	213	292	382
Zona Histórica	Balvanera	114	38	34	100	25	150
	Boedo	28	3	41	18	40	17
	Montserrat	7	15	12	28	6	58
	San Cristóbal	7	7	11	15	6	35
	San Telmo	3	8	14	22	10	42
	Total zona¹	159	71	112	183	87	302
Entorno Devoto	Monte Castro	1	0	7	8	0	4
	Versalles	0	0	2	2	3	4
	Villa Del Parque	0	4	5	16	2	20
	Villa Devoto	18	0	20	14	13	21
	Villa Real	0	1	0	0	0	3
	Total zona¹	19	5	34	40	18	52
Entorno Agronomía	Agronomía	0	0	10	3	4	4
	Chacarita	18	2	22	12	24	7
	La Paternal	0	2	2	3	3	5
	Parque Chas	0	0	3	2	7	5
	Villa Mitre	7	0	4	6	2	17
	Villa Ortuzar	8	0	29	8	7	10
	Villa Santa Rita	3	0	14	6	6	11
	Total zona¹	36	4	84	72	53	59
Eje Oeste	Flores	51	5	42	40	58	74
	Floresta	1	0	3	12	2	0
	Liniers	5	1	21	7	19	0
	Mataderos	0	1	3	6	11	20
	Parque Avellaneda	2	1	0	1	3	0
	Parque Chacabuco	8	1	9	17	11	26
	Velez Sarsfield	14	1	16	2	4	
	Villa Luro	0	1	7	6	6	0
	Total zona¹	81	11	101	91	114	182

(continúa)

ANEXO 3 (CONTINUACIÓN)

MERCADO INMOBILIARIO. TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES.

2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS				CASAS		PH		TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL
		4 AMB		5 Y + AMB						
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
Eje Norte Tradicional	Belgrano	33	90	9	44	1	18	2	13	581
	Palermo	42	173	14	58	10	23	18	47	1.032
	Recoleta	10	124	6	52	1	5	3	13	734
	Total zona¹	85	387	29	154	12	46	23	73	2.347
Borde del Eje Norte	Coghlan	6	9	0	0	0	13	11	7	142
	Colegiales	4	24	1	6	0	10	8	15	212
	Núñez	7	23	1	4	2	14	5	18	234
	Saavedra	1	6	0	0	11	31	12	33	179
	Total zona¹	18	62	2	10	13	68	36	73	767
Zona de Reciente	Almagro	18	47	4	13	4	18	24	36	616
Desarrollo	Caballito	42	104	7	24	5	29	7	56	675
Inmobiliario	Villa Crespo	6	39	1	6	5	21	8	35	342
Residencial	Villa Pueyrredon	2	4	0	0	5	32	13	30	237
	Villa Urquiza	18	33	3	3	3	56	64	54	654
	Total zona¹	86	227	15	46	22	156	116	211	2.524
Zona Histórica	Balvanera	14	93	14	36	0	10	6	50	684
	Boedo	6	8	0	4	13	29	29	35	271
	Montserrat	0	25	5	22	0	7	2	12	199
	San Cristóbal	5	25	0	2	3	15	3	36	170
	San Telmo	2	25	1	7	1	11	2	14	162
	Total zona¹	27	166	20	71	17	72	42	147	1.476
Entorno Devoto	Monte Castro	4	2	0	0	5	19	18	12	80
	Versalles	0	1	0	0	6	21	7	12	58
	Villa Del Parque	4	10	0	2	13	32	9	14	131
	Villa Devoto	4	10	0	3	18	43	30	33	227
	Villa Real	0	1	0	0	0	15	7	6	33
	Total zona¹	12	24	0	5	42	130	71	77	529
Entorno Agronomía	Agronomía	0	1	0	1	0	3	4	6	36
	Chacarita	2	5	0	1	4	10	1	15	123
	La Paternal	0	3	0	2	0	8	6	13	47
	Parque Chas	0	4	6	0	2	15	8	12	64
	Villa Mitre	0	4	0	2	3	16	7	8	76
	Villa Ortuzar	0	6	1	3	2	11	31	14	130
	Villa Santa Rita	0	1	0	0	2	18	17	21	99
	Total zona¹	2	24	7	9	13	81	74	89	607
Eje Oeste	Flores	14	54	1	9	13	69	18	38	486
	Floresta	1	14	0	0	6	25	6	18	88
	Liniers	4	3	0	0	17	40	45	24	186
	Mataderos	2	6	1	2	14	45	26	35	172
	Parque Avellaneda	2	7	0	1	11	37	2	37	104
	Parque Chacabuco	1	10	1	5	4	46	17	48	204
	Velez Sarsfield	0	3	1	1	3	19	5	15	84
	Villa Luro	1	13	1	0	6	22	10	25	98
	Total zona¹	25	110	5	18	74	303	129	240	1.484

(continúa)

ANEXO 3 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS					
		1 AMB		2 AMB		3 AMB	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS
Eje Sur	Barracas	5	4	38	19	23	58
	Boca	1	3	3	29	1	35
	Constitución	18	7	8	34	9	59
	Nueva Pompeya	2	2	1	3	0	0
	Parque Patricios	3	0	16	11	7	0
	Villa Lugano	3	2	24	1	20	70
	Villa Riachuelo	0	0	0	5	1	0
	Villa Soldati	0	0	1	2	1	0
	Total zona¹	32	18	91	104	62	258
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	0	0	9	2	12	6
Exclusiva	Total zona¹	0	0	9	2	12	6
Zona Central	Retiro	4	25	1	30	3	31
de Negocios	San Nicolas	9	63	8	42	6	49
	Total zona¹	13	88	9	72	9	80
Total Ciudad	Todos los Barrios	894	357	1.200	1.182	999	1.871

(continúa)

ANEXO 3 (CONTINUACIÓN)
MERCADO INMOBILIARIO. TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA. CIUDAD DE BUENOS AIRES.
2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009

ZONA INMOBILIARIA	BARRIO	DEPARTAMENTOS				CASAS		PH		TOTAL REGISTROS RESIDENCIAL
		4 AMB		5 Y + AMB		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS	
		A ESTRENAR	USADOS	A ESTRENAR	USADOS					
Eje Sur	Barracas	23	56	1	16	8	57	8	57	373
	Boca	2	21	0	2	3	20	4	39	163
	Constitución	2	21	3	12	3	15	1	44	236
	Nueva Pompeya	2	4	0	0	1	35	8	21	79
	Parque Patricios	8	11	1	5	2	15	13	31	123
	Villa Lugano	3	31	0	3	27	84	12	51	331
	Villa Riachuelo	0	4	0	0	9	27	17	16	79
	Villa Soldati	0	0	1	0	1	20	2	20	48
	Total zona¹	40	168	6	38	54	273	65	279	1.488
Zona Inmobiliaria	Puerto Madero	1	3	0	0	0	0	0	2	35
Exclusiva	Total zona¹	1	3	0	0	0	0	0	2	35
Zona Central	Retiro	1	28	1	27	0	0	1	1	153
de Negocios	San Nicolas	1	31	1	21	0	0	0	9	240
	Total zona¹	2	59	2	48	0	0	1	10	393
Total Ciudad	Todos los Barrios	298	1.230	86	399	247	1.129	557	1.201	11.650

/// 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*.

ANEXO 4
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE UN AMBIENTE A ESTRENAR EN VENTA,
POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



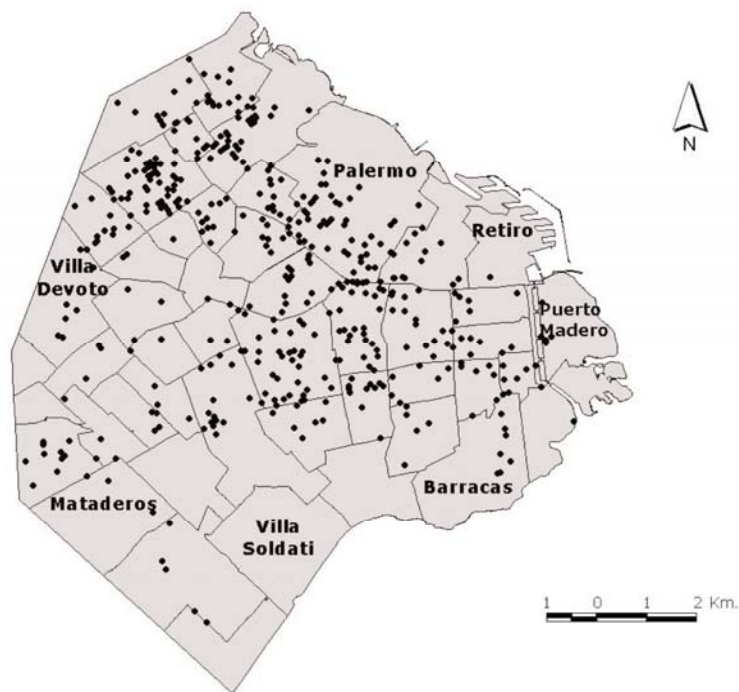
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuble.

ANEXO 5
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE UN AMBIENTE USADOS EN VENTA,
POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



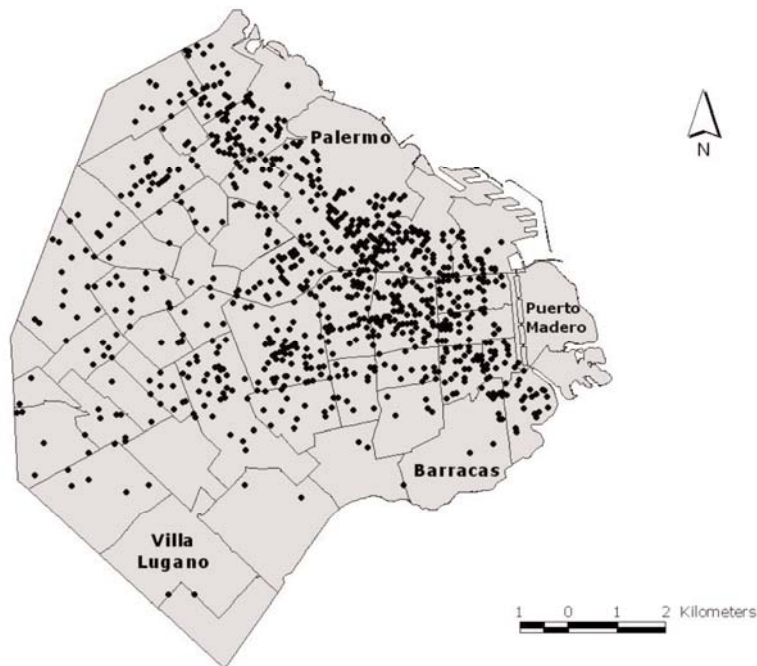
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmuble.

ANEXO 6
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



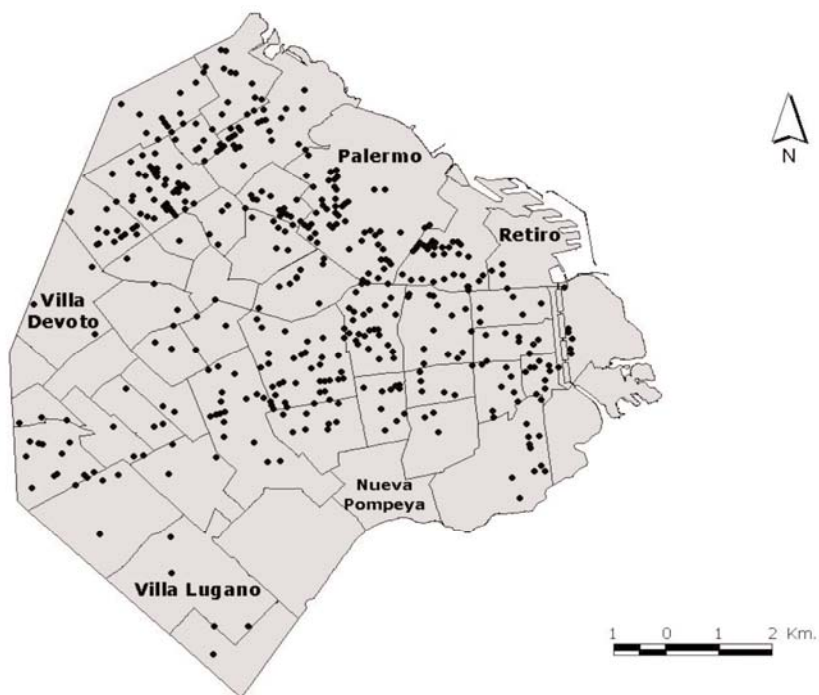
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

ANEXO 7
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE DOS AMBIENTES USADOS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



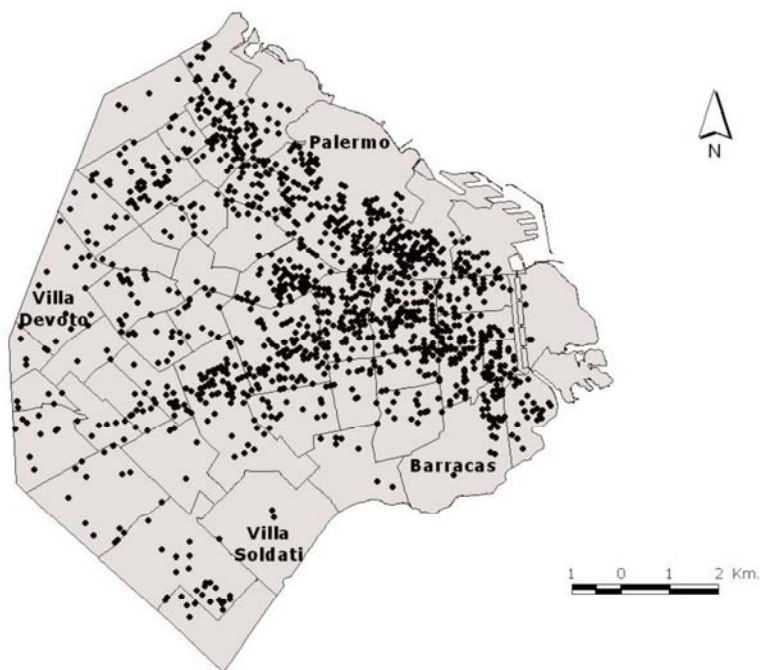
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble*.

ANEXO 8
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



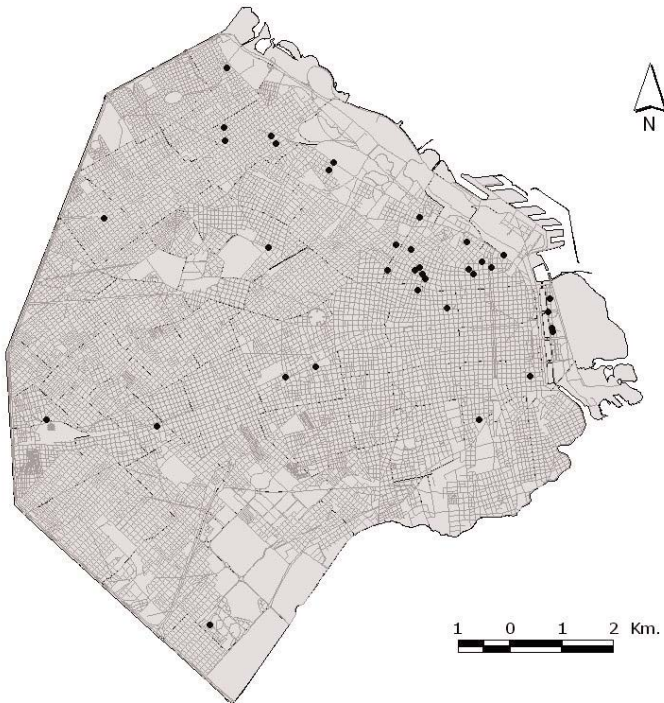
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

ANEXO 9
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE TRES AMBIENTES USADOS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



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

ANEXO 10
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE CUATRO AMBIENTES A ESTRENAR EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



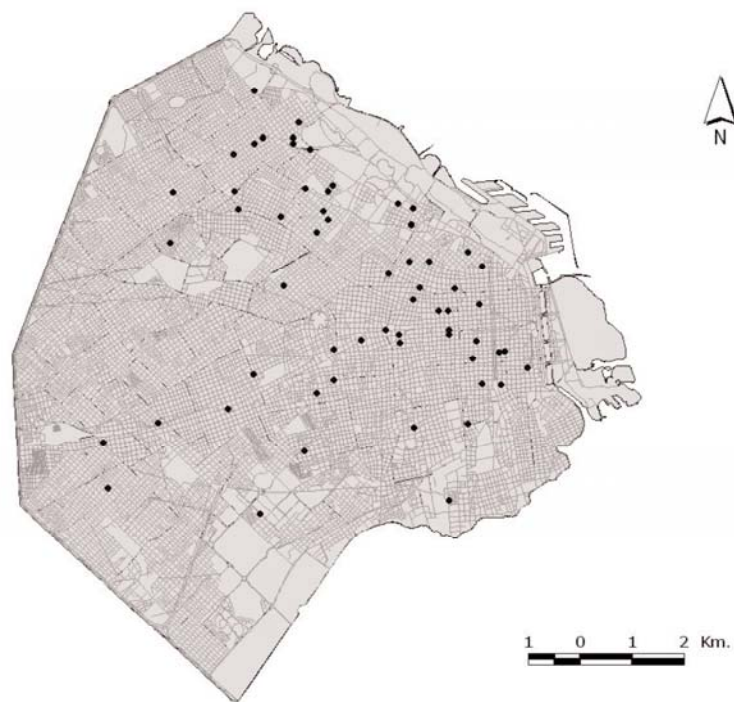
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

ANEXO 11
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE CUATRO AMBIENTES USADOS EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



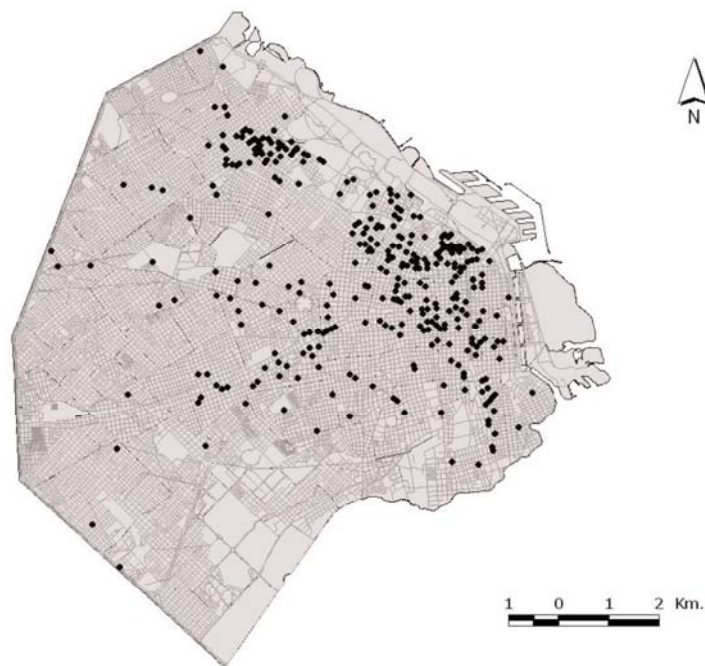
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble.

ANEXO 12
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE CINCO Y MÁS AMBIENTES A
ESTRENAR EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



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

ANEXO 13
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE DEPARTAMENTOS DE CINCO Y MÁS AMBIENTES USADOS
EN VENTA, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



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

ANEXO 14

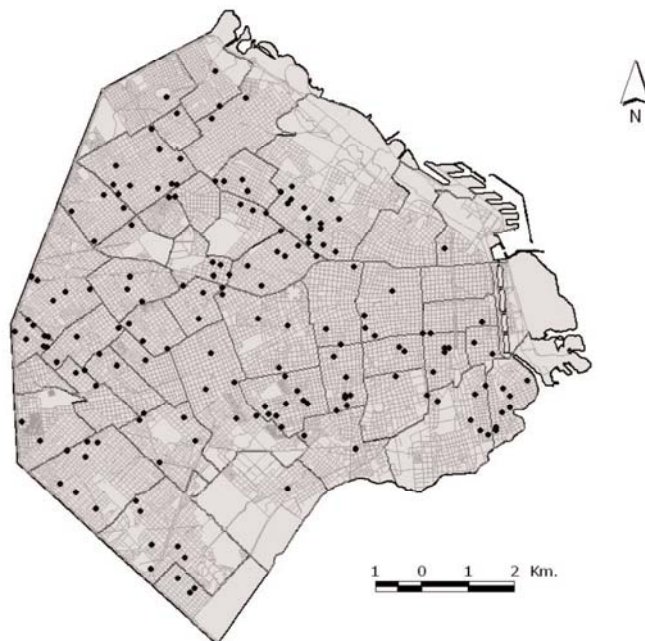
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE LOS PH EN VENTA USADOS Y A ESTRENAR, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

ANEXO 15

MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE LOS PH EN ALQUILER, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



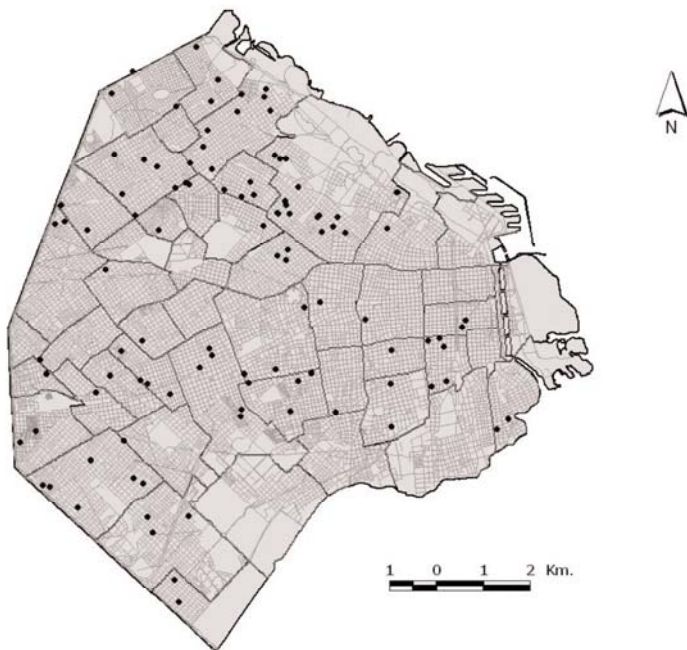
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmuele*.

ANEXO 16
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE LOS CASAS EN VENTA USADOS Y A ESTRENAR, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



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

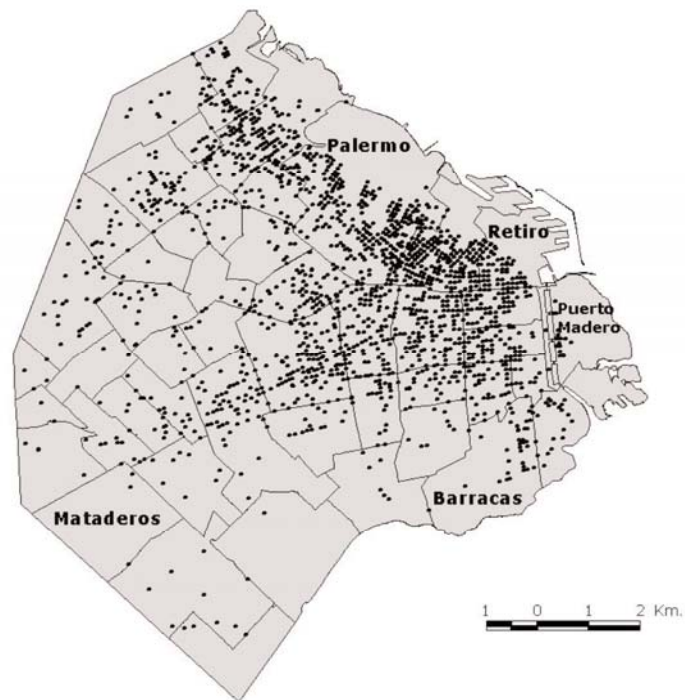
ANEXO 17
MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE LOS CASAS EN ALQUILER, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA.QUINCENA DE ABRIL 2009



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

ANEXO 18

MERCADO INMOBILIARIO. DISTRIBUCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS EN ALQUILER, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2009



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

ANEXO METODOLÓGICO

METODOLOGÍA DE CAPTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

En este apartado se explica cómo se realiza el procesamiento de la información a partir del cual surgen los datos presentados en cuadros y gráficos de la sección *Mercado Inmobiliario*.

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 m² o mayor a 500 m², 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 UTILIZADA EN LAS SECCIONES DE CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

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 m² 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.

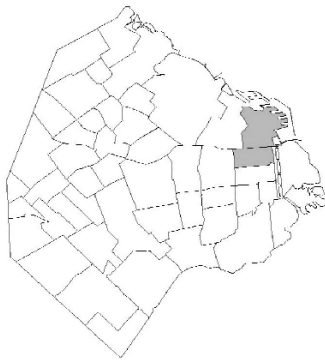


En este barrio conviven desarrollos residenciales para sectores sociales de muy alto poder adquisitivo con edificios de oficinas *premium* y hoteles de lujo. Asimismo, posee una zona comercial, en la que predominan bares y restaurantes y tiendas de artículos de lujo.

Las características principales de esta zona, que las distinguen del resto son: (1) el mayor valor promedio del m² 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.



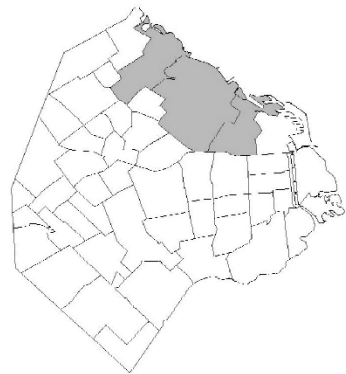
La *Zona Central de Negocios* posee la mayor accesibilidad de la Ciudad: es área de trasbordo de 5 de las 6 líneas que conforman la red de subterráneos porteña que, a su vez, la conectan con las tres terminales ferroviarias más importantes, además de poseer la terminal de ómnibus de larga distancia de 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.

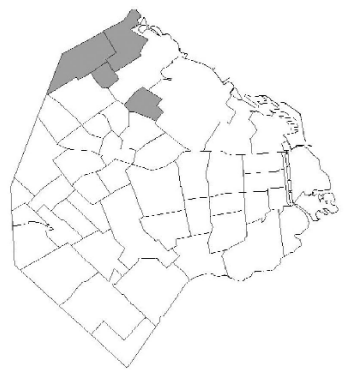
Estos barrios se constituyeron como áreas predilectas de las inversiones destinadas a la construcción de edificios en altura. Actualmente presentan escasos espacios disponibles para nuevas edificaciones, lo que estimula el crecimiento de barrios no tradicionales.



ZONA BORDE DEL EJE NORTE TRADICIONAL

Esta zona esta 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.

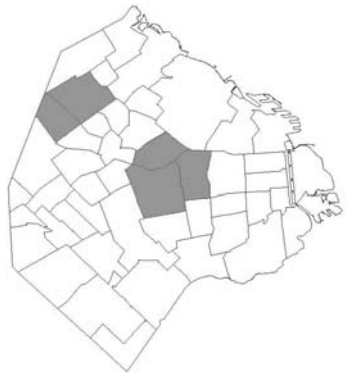
Esta valoración se hace evidente al observar la consolidación de estos barrios como áreas predilectas para las inversiones destinadas a la construcción de edificios en altura que buscan satisfacer la demanda de los sectores que no pueden adquirir propiedades en el *Eje Norte Tradicional*.



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).

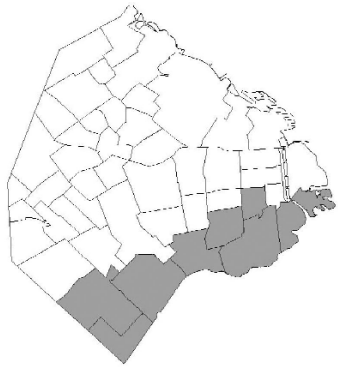


La creciente demanda de las clases medias, como así también los altos precios de los departamentos en los barrios del *Eje Norte Tradicional*, han llevado a los promotores inmobiliarios a expandir la oferta a zonas que se han vuelto cada vez más atractivas para la

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).



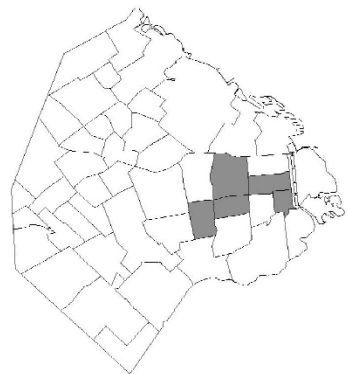
Al tratarse de una zona tradicionalmente dejada de lado para cualquier tipo de inversión en infraestructura urbana, el tejido urbano está conformado predominantemente por industrias pesadas (las que ocupan grandes superficies) y por viviendas unifamiliares ocupadas predominantemente por sectores de clase 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

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.

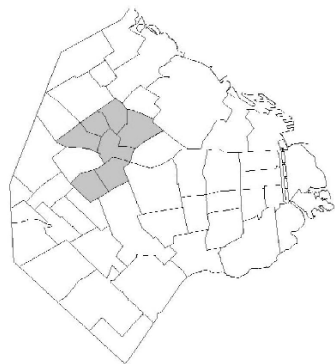


Se destaca que esta zona es importante desde la perspectiva del patrimonio histórico cultural y que recibe, especialmente en San Telmo y La Boca, un importante caudal de visitas turísticas, lo que favoreció un importante desarrollo de

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.

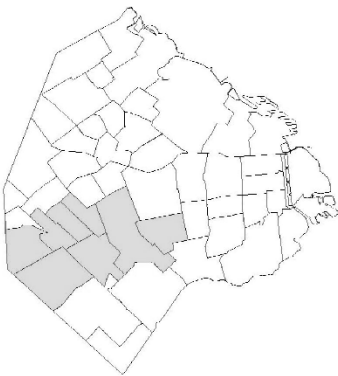


EJE OESTE

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 Agronomia*, 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.

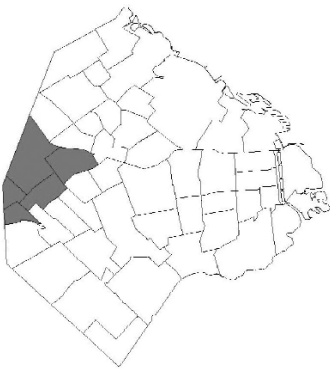
La red de subterráneos sólo comunica a los barrios de Parque Chacabuco y Flores con el núcleo central de negocios de la Ciudad (a través de la línea E). Sin embargo, la planeada



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.





C E D E M

CEDEM - Centro de Estudios para el
Desarrollo Económico Metropolitano
Av. Callao 1521, Primer Subsuelo
C1024AAN Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Teléfono: 5275-8704/06/08/10
cedem@buenosaires.gob.ar - www.cedem.gob.ar

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