

# Cuaderno de trabajo

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

# 13

Abril 2012



**Autoridades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

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

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

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

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

**Dirección General de Estadística y Censos**

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

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

Queda hecho el depósito que fija la Ley N° 11.723

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

ISSN 1852-1744

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

Coordinación del Informe

Lic. Pablo Perelman

Autores del informe y  
procesamiento de datos

Marianela Ava, Pablo Bondioni y Mariano Bustos

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar).  

Para consultas diríjase al Centro de Documentación de la Dirección de Estadística y Censos a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)

Diseño gráfico: Carolina Testa

## INDICE

---

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



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

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



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

---

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

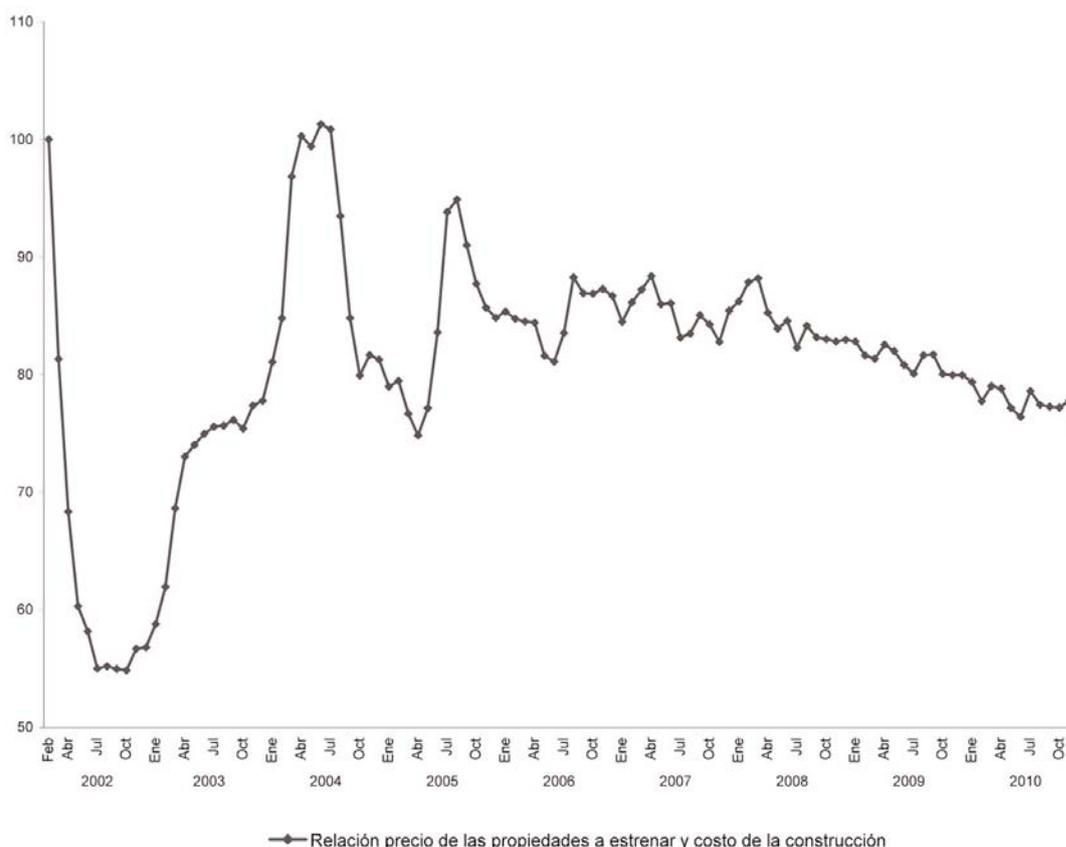
Este dinamismo de la construcción estuvo fundamentado en los bajos costos relativos de los materiales y de la mano de obra en comparación con los precios de las propiedades, ya que, con posterioridad a la modificación del tipo de cambio, el incremento nominal de los costos (en pesos) fue sustancialmente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

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

---

<sup>1</sup> En las secciones *Construcción y Mercado Inmobiliario*, la Ciudad de Buenos Aires se divide en 10 zonas, de acuerdo a las características de su desarrollo inmobiliario: la *Zona Inmobiliaria Exclusiva* (compuesta por el barrio de Puerto Madero); la *Zona Central de Negocios* (Retiro y San Nicolás); el *Eje Norte Tradicional* (Recoleta, Belgrano y Palermo); el *Borde Eje Norte* (Colegiales, Coghlan, Núñez y Saavedra); la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* (Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón); el *Eje Sur* (Barracas, Constitución, La Boca, Villa Lugano, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Soldati y Villa Riachuelo); la *Zona Histórica* (Balvanera, Boedo, Montserrat, San Cristóbal y San Telmo); el *Entorno Agronomía* (Agronomía, Chacarita, Parque Chas, La Paternal, Villa General Mitre, Villa Santa Rita y Villa Ortúzar); el *Eje Oeste* (Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield, Villa Luro) y el *Entorno Devoto* (Monte Castro, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa Real y Versalles). Para más información, véase el anexo metodológico de la sección *Mercado Inmobiliario* de "Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires" N° 33, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2011. Disponible en [http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis\\_estadistico/coyuntura\\_2011\\_033.pdf](http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_033.pdf).

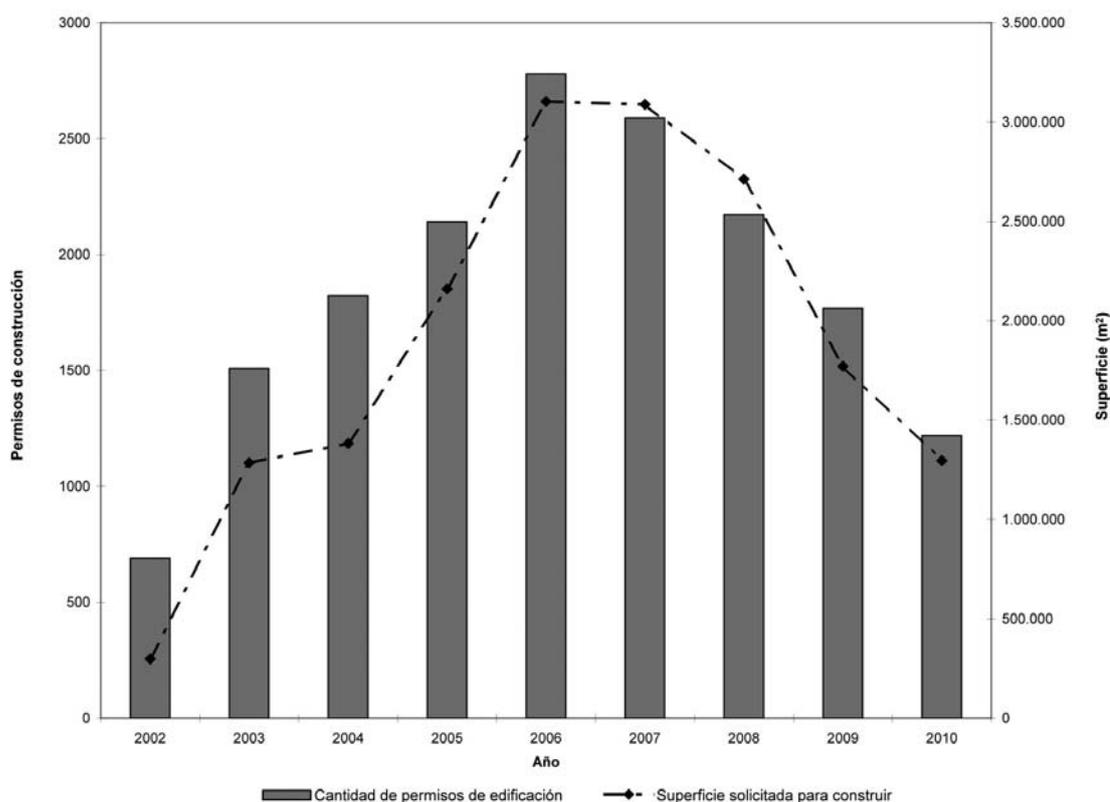
**GRÁFICO 1**  
**RELACIÓN ENTRE PRECIO DE LAS PROPIEDADES A ESTRENAR Y COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN, AÑOS 2002/2010 (BASE FEBRERO DE 2002=100)**



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

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

**GRÁFICO 2**  
**EVOLUCIÓN DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y DE LA SUPERFICIE SOLICITADA PARA CONSTRUIR.**  
**CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2002/2010**



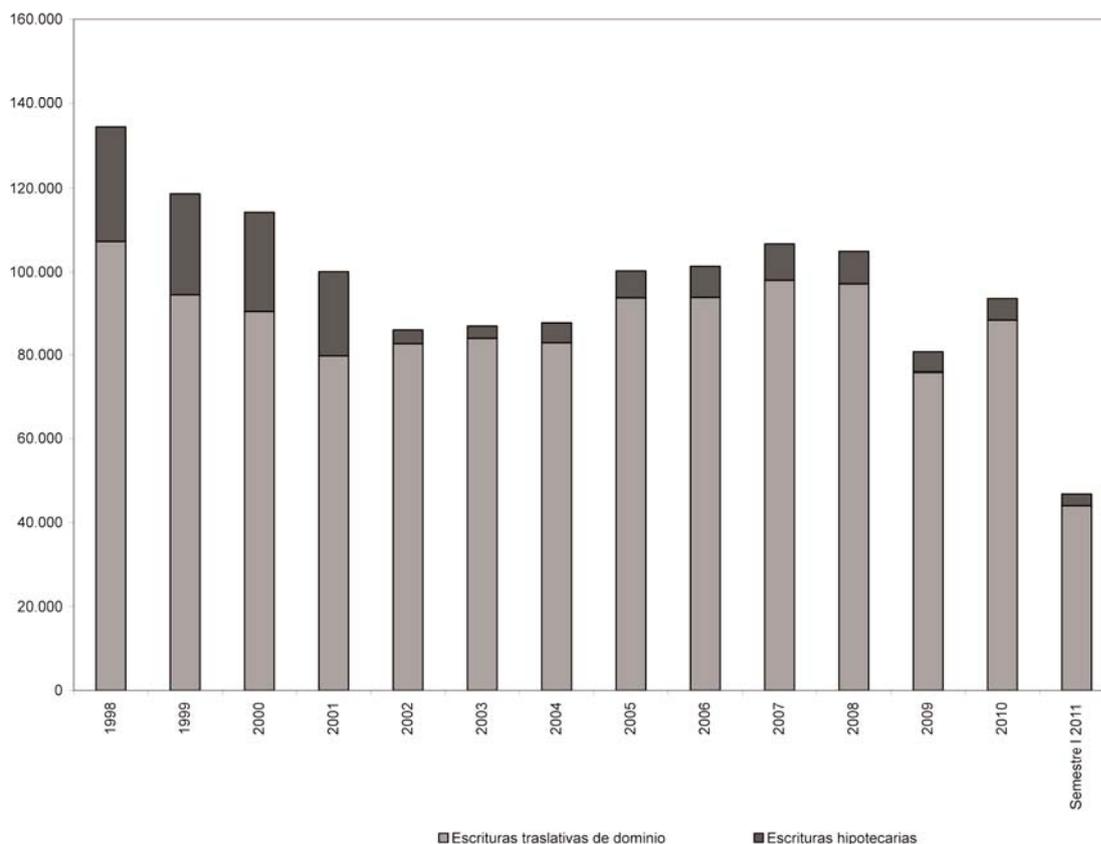
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de DGROyC.

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

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

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

**GRÁFICO 3**  
**MERCADO INMOBILIARIO. CANTIDAD DE ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO Y DE ESCRITURAS HIPOTECARIAS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1998/2011**



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

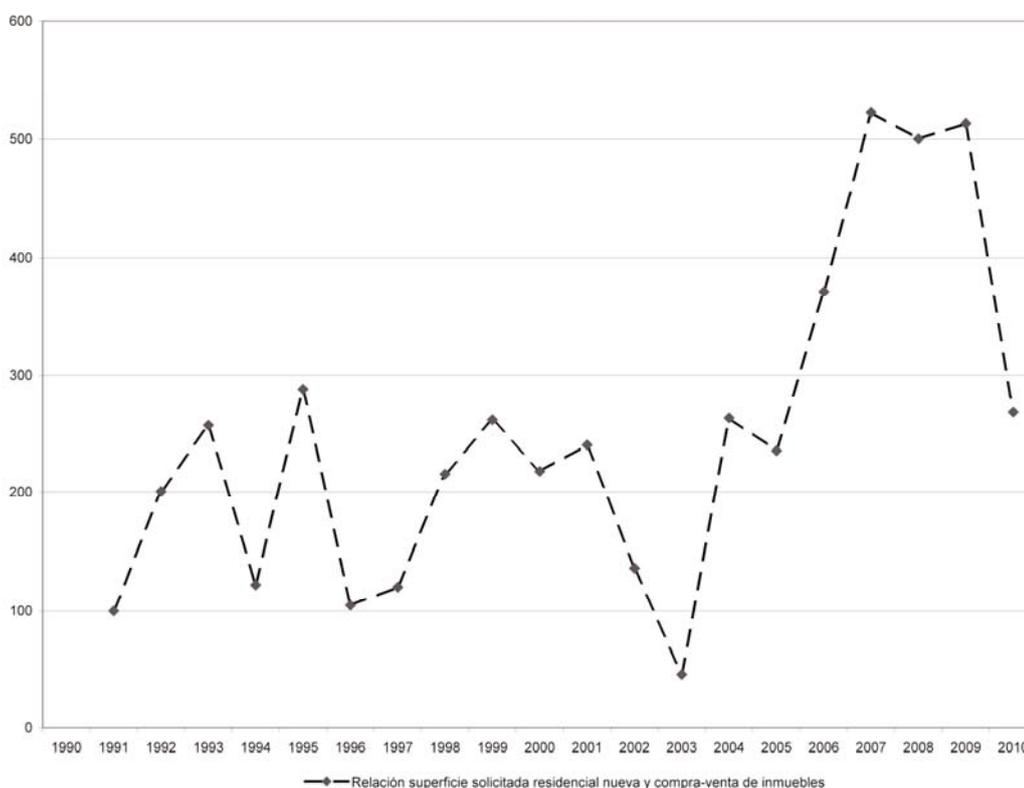
Un interesante ejercicio para pensar el comportamiento del mercado de la construcción en los últimos años resulta de la comparación entre la superficie solicitada para construcciones nuevas residenciales (univiviendas y multiviviendas) y la compra-venta de inmuebles (escrituras traslativas de dominio y escrituras hipotecarias). Ese cociente refleja claramente la relación existente entre lo que se construye y su realización en el mercado (a través de la venta). Cabe destacar que el indicador de escrituras incluye tanto a las propiedades nuevas como las usadas<sup>2</sup>, no obstante lo cual se considera una valiosa aproximación para el análisis de la coyuntura actual. A efectos de analizar la performance de dicha relación, se tomó al año 1991 como base; asimismo, dado que diversas estimaciones suponen que entre el período de construcción y el de compra-venta habría un lapso de entre 10 y 19 meses (que varía fundamentalmente de acuerdo al tamaño de la construcción)<sup>3</sup>, se utilizó un año de desfase para la consideración de ambos indicadores; es decir, se consideró como base 1991=100 la relación entre la construcción efectuada en 1990 con las escrituras de 1991, y así sucesivamente.

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

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

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

**GRÁFICO 4**  
**RELACION ENTRE LA SUPERFICIE SOLICITADA PARA CONSTRUCCIONES NUEVAS RESIDENCIALES (UNIVIVIENDAS Y MULTIVIVIENDAS) Y LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES (ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO Y ESCRITURAS HIPOTECARIAS). BASE 1991=100. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 1991/2010**



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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Los promedios trimestrales se construyen en base al promedio mensual de los créditos.

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

En este contexto, en los siguientes apartados se busca aportar datos para reflexionar sobre el relativo estancamiento de los préstamos en los últimos años, analizando la posibilidad que tienen los hogares de la Ciudad de acceder actualmente a una vivienda propia a través del crédito hipotecario. En primer lugar, se analiza la relación entre el valor de la cuota de un crédito hipotecario y el precio de alquiler de un departamento de similares características en la Ciudad de Buenos Aires. En segundo lugar, se calcula el total de ingresos necesarios requeridos para cubrir la cuota mensual del crédito, respetando la relación cuota/ingreso exigida por el banco; luego, se compara la dinámica de los precios de los alquileres con la de los salarios de los trabajadores residentes en la Ciudad en los últimos años<sup>4</sup>.

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

## 2. CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y ALQUILERES

Para analizar la relación entre el valor del alquiler<sup>5</sup> de un departamento usado en la Ciudad y el de una cuota de un crédito hipotecario que permita la adquisición de una unidad de similares características<sup>6</sup>, se pusieron en juego cuatro variables, y se trabajó con escenarios alternativos diversos:

- Cantidad de ambientes del departamento usado: 1, 2 ó 3 ambientes;
- Plazo del crédito hipotecario: 120 ó 180 meses (10 ó 15 años);
- Ahorro previo disponible: Mínimo (30% del valor del inmueble) o Medio (50% del valor del inmueble);
- Cotización del dólar a la fecha<sup>7</sup>.

### CUADRO 2

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Para valores de referencia véase el Anexo metodológico de este informe.

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

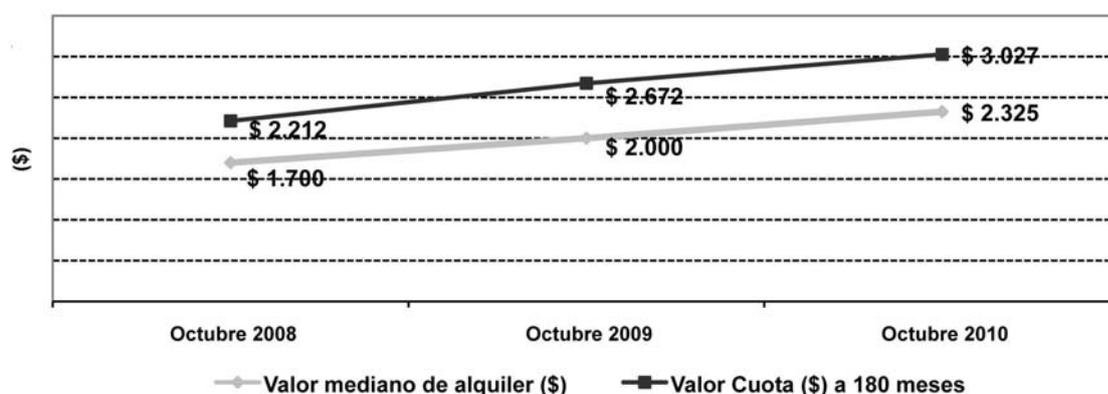
Los resultados de la combinación de estas variables muestran que la relación más baja entre valores de alquiler y cuota de un crédito hipotecario se presenta -para todos los años estudiados- con los departamentos de 3 ambientes, para los que debe solicitarse el 50% del monto del inmueble a pagar en 180 meses; al contrario, la relación más elevada se da con las unidades de 1 ambiente para las que debe solicitarse el 70% del monto del crédito y cancelarlo en 120 meses<sup>8</sup>.

En todos los casos, la razón valor de alquiler/cuota del préstamo guarda una relación: a) inversa con el porcentaje de ahorro previo o bien, dicho de otra manera, directa con el porcentaje cubierto por el crédito; b) inversa con el tamaño de la unidad<sup>9</sup>, c) inversa con el plazo del crédito.

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

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

**GRÁFICO 5**  
**ESCENARIO MÁS FAVORABLE: DEPARTAMENTO USADO DE 3 AMBIENTES. MEDIANA DEL PRECIO DE ALQUILER Y MONTO DE CUOTA DE CRÉDITO HIPOTECARIO A 180 MESES CON UN AHORRO PREVIO DEL 50% DEL VALOR DE INMUEBLE. CIUDAD DE BUENOS AIRES. OCTUBRE. AÑOS 2008/2010**



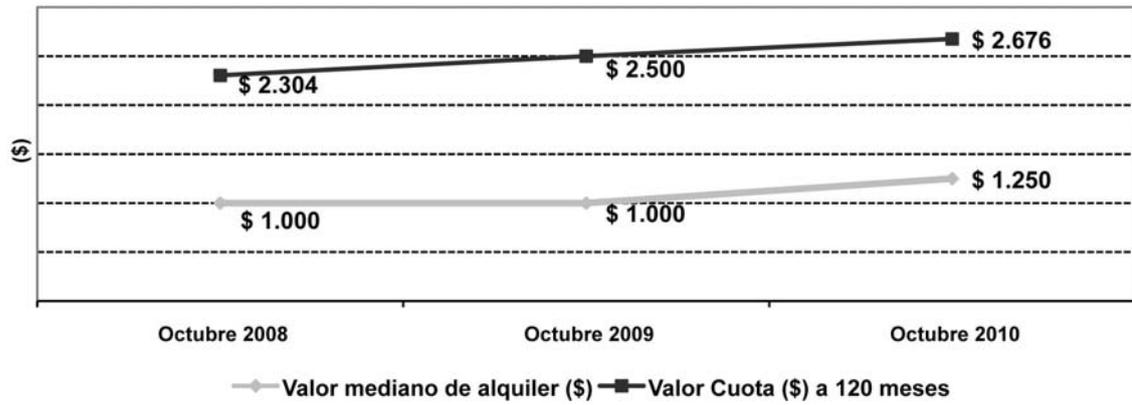
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble y del Crédito Hipotecario Ciudad Vivienda del Banco Ciudad.

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

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

**GRÁFICO 6**

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



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



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

---

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

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

| CANTIDAD DE AMBIENTES DEPARTAMENTOS USADOS | VALOR MEDIANO DE VENTA (\$) | MONTO A SOLICITAR 50%           |                                 |                                 | MONTO A SOLICITAR 70%           |                                 |                                 |
|--|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|  |                             | VALOR CUOTA (\$)<br>A 120 MESES | INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO | VALOR CUOTA (\$)<br>A 180 MESES | INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO | VALOR CUOTA (\$)<br>A 180 MESES | INGRESO NETO FAMILIAR NECESARIO |
| <b>1 Ambiente</b>                          |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Octubre 2008                               | \$ 190.086                  | \$ 1.646                        | \$ 5.485                        | \$ 1.479                        | \$ 4.930                        | \$ 2.304                        | \$ 7.679                        |
| Octubre 2009                               | \$ 206.280                  | \$ 1.786                        | \$ 5.953                        | \$ 1.605                        | \$ 5.350                        | \$ 2.500                        | \$ 8.334                        |
| Octubre 2010                               | \$ 220.805                  | \$ 1.912                        | \$ 6.372                        | \$ 1.718                        | \$ 5.727                        | \$ 2.676                        | \$ 8.921                        |
| <b>2 Ambiente</b>                          |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Octubre 2008                               | \$ 219.640                  | \$ 1.901                        | \$ 6.338                        | \$ 1.709                        | \$ 5.696                        | \$ 2.662                        | \$ 8.873                        |
| Octubre 2009                               | \$ 248.300                  | \$ 2.150                        | \$ 7.165                        | \$ 1.932                        | \$ 6.440                        | \$ 3.009                        | \$ 10.031                       |
| Octubre 2010                               | \$ 284.400                  | \$ 2.462                        | \$ 8.207                        | \$ 2.213                        | \$ 7.376                        | \$ 3.447                        | \$ 11.490                       |
| <b>3 Ambiente</b>                          |                             |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |                                 |
| Octubre 2008                               | \$ 284.240                  | \$ 2.461                        | \$ 8.202                        | \$ 2.212                        | \$ 7.372                        | \$ 3.445                        | \$ 11.483                       |
| Octubre 2009                               | \$ 343.418                  | \$ 2.973                        | \$ 9.910                        | \$ 2.672                        | \$ 8.907                        | \$ 4.162                        | \$ 13.874                       |
| Octubre 2010                               | \$ 389.075                  | \$ 3.368                        | \$ 11.228                       | \$ 3.027                        | \$ 10.091                       | \$ 4.716                        | \$ 15.719                       |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CUADRO 6**  
**EVOLUCIÓN DE LA MEDIANA DEL INGRESO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL DE LOS ASALARIADOS PERCEPTORES SEGÚN CONDICIÓN DE REGISTRO Y SECTOR DE ACTIVIDAD Y DE LOS PRECIOS DE LOS DEPARTAMENTOS USADOS DE 2 AMBIENTES (BASE 2008=100). CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2008/2010**

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

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

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

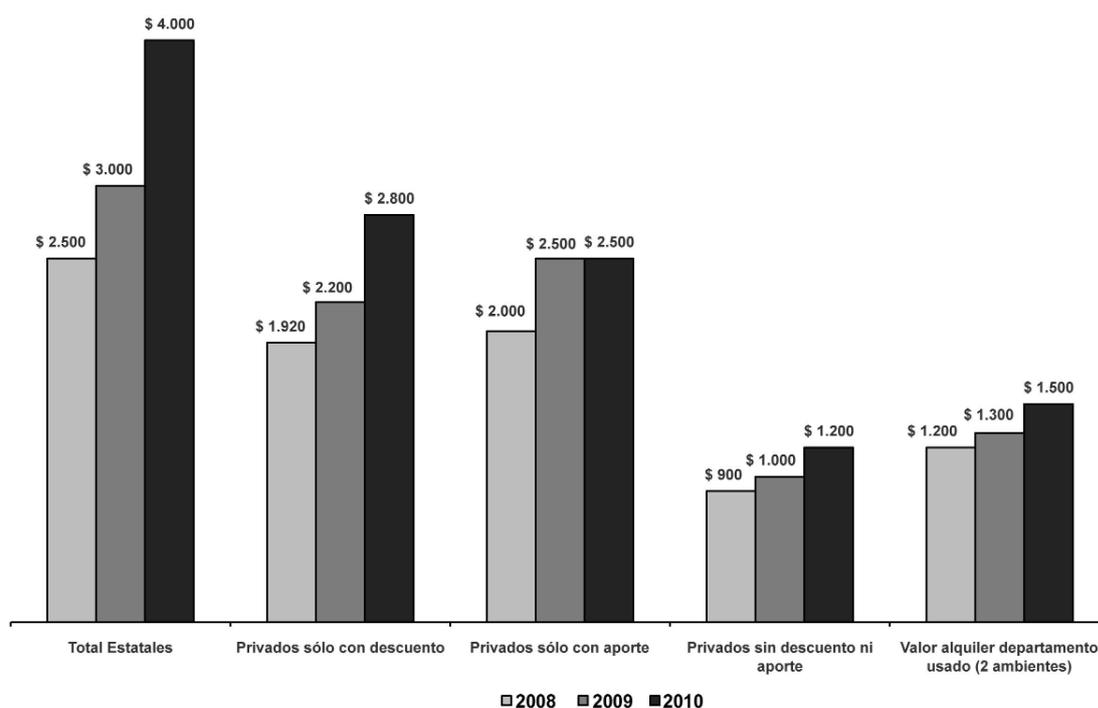
Como se observa en el Cuadro 6, si se toma desde el año 2008 hasta el 2010 el salario mediano creció un 44% para el conjunto de los asalariados residentes en la Ciudad de Buenos Aires, siendo el del sector público el que mostró una mejor *performance*, con un incrementó total del 60%.

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

alquiler, con la consecuente contención en la suba de precios de las locaciones<sup>11</sup>. En tal sentido, resulta significativo que mientras que en 2008 y 2009 más de la quinta parte de los departamentos ofrecidos en alquiler fueron a estrenar, en 2007 los mismos representaban solamente 10% de la oferta.

Durante todo el período de estudio, los distintos tipos de asalariados percibieron cada año aumentos más significativos que los computados por los precios de los alquileres<sup>12</sup>. Al estudiar la dinámica por sector, se desprende que los menores aumentos los obtuvieron los asalariados del sector privado que no tienen descuento jubilatorio ni aporte y los que aportan por sí mismos. Los primeros, a su vez, partieron del ingreso nominal más bajo (\$ 900) y en ningún año los salarios de este sector fueron mayores que los precios de los alquileres (Gráfico 7), requiriéndose más de un ingreso para afrontar el costo de un alquiler. Al contrario, tanto los trabajadores registrados del sector privado como los asalariados del sector público percibieron ingresos cuya mediana se encuentra por encima del valor de alquiler de un departamento de dos ambientes usado.

**GRÁFICO 7**  
**EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIANO DE ALQUILER DE LOS DEPARTAMENTOS USADOS DE 2 AMBIENTES Y DEL INGRESO MEDIANO DE LA OCUPACIÓN PRINCIPAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ASALARIADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2008/2010**



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

Se excluye servicio doméstico asalariado y a los asalariados que no saben o no contestan descuento/aporte jubilatorio  
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Buscainmueble* y de la Encuesta Anual de Hogares (DGEYC-GCBA) Ondas 2008/2010

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

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

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

**CUADRO 7**  
**PROPORCIÓN DEL SUELDO DESTINADO AL PAGO DE UN ALQUILER SEGÚN SECTOR Y CONDICIÓN DE REGISTRO DEL ASALARIADO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑOS 2008/2010**

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

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

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

Con referencia a las restricciones de acceso al crédito hipotecario, cabe mencionar que en un trabajo anterior<sup>13</sup> se realizó un ejercicio para medir la accesibilidad de los hogares de la Ciudad al crédito en el año 2008, considerando las diferentes categorías ocupacionales de la población, si eran o no propietarios y si estaban hacinados, entre otras cuestiones. Entre los principales resultados, se destaca que solo el 2% de los hogares no propietarios -que conformaban el subconjunto más numeroso entre los que necesitaban mejoras en sus condiciones de vivienda- podía acceder al crédito hipotecario. Como contrapartida, resulta significativo que la mayor posibilidad de acceso al crédito se encontraba dentro del segmento de los propietarios no hacinados, que no presentaban un déficit en su condición de vivienda. Al respecto, véase Anexo 3.

En este marco de dificultad de acceso al crédito hipotecario, sumado al mejoramiento de los niveles salariales de una parte significativa de la población con respecto a los primeros años de la posconvertibilidad y a las facilidades que en los últimos años fueron ofreciendo los bancos para fomentar el acceso a diversas líneas crediticias, se produjo un *boom* del consumo de bienes no durables y semidurables. Diversos indicadores dan cuenta de este fenómeno, entre los que se encuentra el dinamismo de las ventas en centros de compras, el notable incremento de las ventas de automóviles usados y 0 km, y la evolución de los préstamos personales, prendarios y de tarjetas de crédito. A continuación se examina el consumo de este tipo de bienes y su relación con la evolución de las líneas de crédito bancario orientadas al consumo privado, en algunos casos, a julio de 2011, privilegiando los últimos datos disponibles<sup>14</sup>.

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

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



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

---

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

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

### **AUTOMÓVILES 0 KM**

Si se toma el caso del mercado de automóviles 0 km se advierte que, solo durante el año 2010, los patentamientos en la Ciudad de Buenos Aires registraron un aumento interanual del 28,8%. Si se analiza todo el período 2008/2010, se observa un crecimiento del 6,5%, partiendo de un muy buen año 2008 y alcanzando un nuevo record con 123.518 nuevas unidades en 2010<sup>15</sup>.

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

---

<sup>15</sup> Para más información, véase *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires* N° 32, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Mayo 2011. Disponible en [http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis\\_estadistico/coyuntura\\_2011\\_032.pdf](http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_032.pdf).

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

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

Nota: a Valor cuota pura.

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

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

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

| <b>GASTOS FIJOS</b>                     | <b>COSTO MENSUAL</b> |
|---|----------------------|
| Seguro automotor Gol Power Full 1.4 3p. | \$499                |
| Patente Gol Power Full 1.4 3p.          | \$147                |
| Estacionamiento (opcional)              | \$485                |

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

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

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

Es interesante remarcar la brecha en la relación existente entre los salarios vigentes, el valor actual de una cuota para la adquisición de un automóvil y la cuota de un crédito hipotecario. Mientras que el valor de una cuota para acceder a un 0 km representa el 16,2% del ingreso promedio de los asalariados con descuento jubilatorio residentes en la Ciudad de Buenos Aires en abril de 2011<sup>16</sup> (\$ 3.777), la de un crédito hipotecario representa el 75,5% del mismo, muy superior a la relación cuota/ingreso exigida por los bancos.

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

## PASAJES AÉREOS, ELECTRODOMÉSTICOS Y LÍNEAS DE CRÉDITO AL CONSUMO

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

Si bien no se cuenta con datos específicos sobre la actividad turística de los residentes en la Ciudad de Buenos Aires, es importante remarcar que según la serie histórica construida por el CEDEM en base a datos de la Encuesta de Turismo Internacional del INDEC en el primer trimestre del 2011 y en números absolutos, la cantidad de turistas nacionales que salieron del país registró los valores más altos de la última década, considerando incluso al año 2001<sup>17</sup>. Si se toma en consideración el período 2008/2010, se observa que el turismo emisor, esto es, la cantidad de turistas nacionales que salieron del país, tuvo un crecimiento del 30%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>17</sup> Para más información, véase "Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires" N° 33, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Agosto 2011. Disponible en: [http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis\\_estadistico/coyuntura\\_2011\\_033.pdf](http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_033.pdf).

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

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

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

---

<sup>18</sup> Para más información, véase "Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires" N° 32, Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (Ministerio de Hacienda GCBA), Mayo 2011. Disponible en [http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis\\_estadistico/coyuntura\\_2011\\_032.pdf](http://estatico.buenosaires.gov.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/coyuntura_2011_032.pdf).

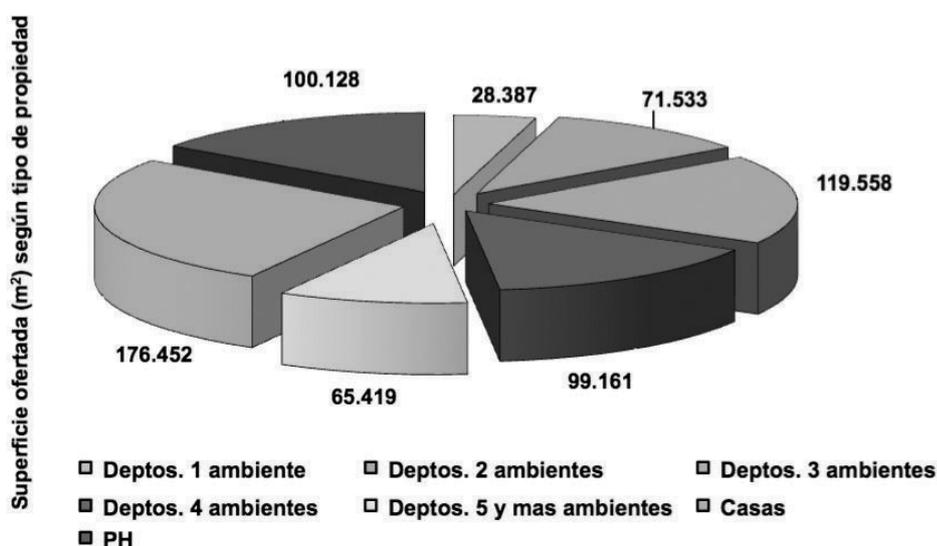
## 6. CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE INMUEBLES EN VENTA Y ALQUILER EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

### UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

#### CANTIDAD DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA

En la segunda quincena de abril de 2011 se publicaron para la venta en la Ciudad de Buenos Aires un total de 7.202 unidades residenciales entre departamentos, casas<sup>19</sup> y PH., cuyo equivalente en superficie fue de 660.638 m<sup>2</sup>. por un monto total que superó los USD 1.100M. El mayor volumen de superficie ofertada corresponde a las casas, en virtud de su gran tamaño promedio, pero el mercado más grande tanto por superficie como por cantidad de unidades en venta es el de departamentos de tres ambientes (Gráfico 8).

**GRÁFICO 8**  
**MERCADO INMOBILIARIO. UNIDADES EN VENTA POR TIPO DE PROPIEDAD. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



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

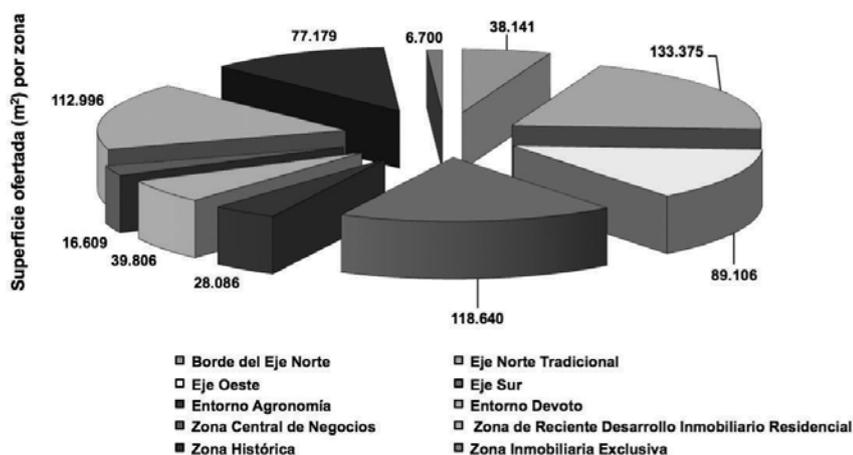
Analizando por zonas la superficie de las unidades en venta, el *Eje Norte Tradicional* es el que mayor extensión posee, englobando 20,2% del total, seguido del *Eje Sur* con 18% y la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* con 17,1%. De esta manera, en éstas, conformadas por 16 barrios,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

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

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

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

**GRÁFICO 9**  
**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA EN VENTA POR ZONAS INMOBILIARIAS (M<sup>2</sup>). CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



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

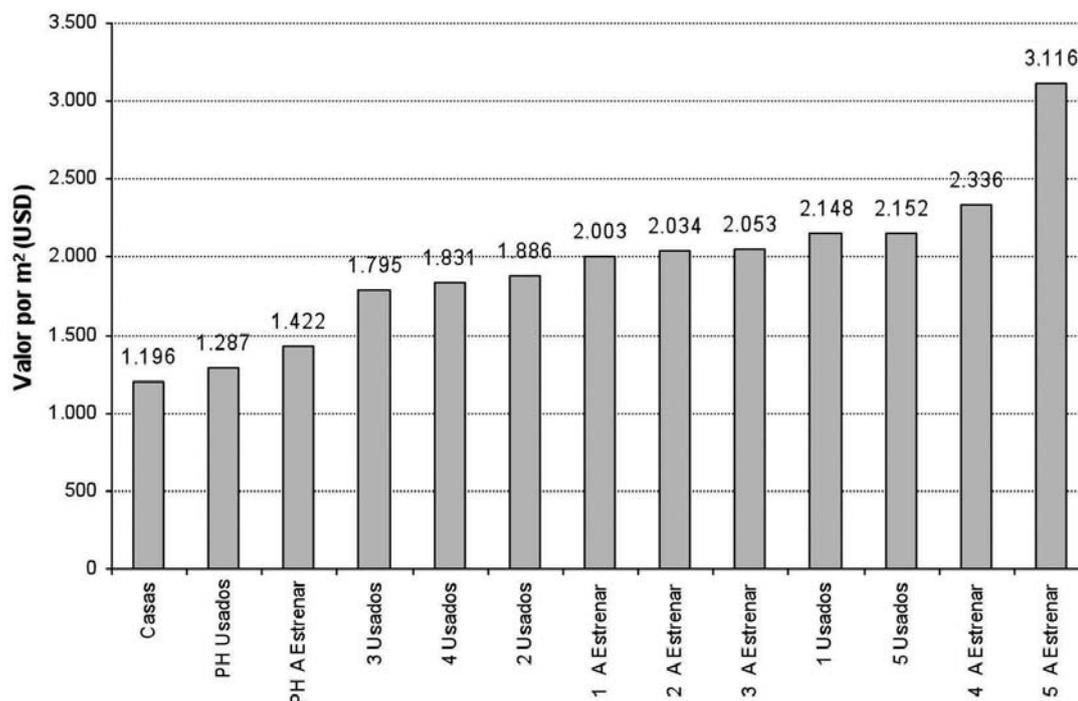
<sup>19</sup> Debido al tamaño de la oferta, el rubro casas no se analiza separando unidades a estrenar de usadas.

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

### VALOR PROMEDIO DEL M<sup>2</sup> DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA

Analizando el precio promedio del m<sup>2</sup>, en la segunda quincena de abril, el valor más bajo fue el de las casas (USD 1.196 por m<sup>2</sup>) y el más elevado el de los departamentos de 5 ambientes a estrenar (USD 3.116 por m<sup>2</sup>). A excepción de los departamentos de un ambiente, en todos los rubros el m<sup>2</sup> es mas caro en las propiedades a estrenar.

**GRÁFICO 10**  
**MERCADO INMOBILIARIO. VALOR DEL M<sup>2</sup> (USD) POR RUBRO. CIUDAD DE BUENOS AIRES.**  
**2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



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

En los departamentos de un ambiente a estrenar, el precio por m<sup>2</sup> fue durante abril de 2011 de USD 2.003. Todos los barrios del *Eje Norte Tradicional* y *Almagro* exhiben valores más elevados, en tanto, los del *Eje Sur* poseen los más bajos. Por el lado de los departamentos de un ambiente usados, el precio promedio de la Ciudad fue de USD 2.148 m<sup>2</sup>, con valores extremos en los barrios del *Eje Norte Tradicional*, que superan los USD 2.700, y en los de la *Zona Histórica*, donde ronda los USD 1.800 (Anexo 4).

En lo que respecta a las unidades de dos ambientes, el valor por m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad fue de USD 2.034 para las a estrenar y de USD 1.886 para las usadas. En las primeras, los barrios del *Eje Norte Tradicional* y del *Borde del Eje Norte* junto a *Almagro* superan la media ciudadana, y en

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

En las unidades de tres ambientes, el valor del m<sup>2</sup> a estrenar cotizó en la segunda quincena de abril de 2011 USD 2.053. Una vez más, hay diferencia entre esta media y los valores correspondientes al *Eje Norte Tradicional*, la *Zona Central de Negocios* y *Villa Urquiza*, donde el m<sup>2</sup> supera los USD 2.300 y los USD 2.100 en las zonas y el barrio mencionados, respectivamente, hallándose en los barrios del *Eje Oeste* la *Zona Histórica* los menores valores. En los departamentos de tres ambientes usados el valor del m<sup>2</sup> fue de USD 1.795. Una vez más los barrios del *Eje Norte Tradicional*, del *Borde del Eje Norte*, la *Zona Central de Negocios* y *Villa Urquiza* superan el promedio de la Ciudad, todos con valores entre USD 1.843 y USD 2.382 el m<sup>2</sup>. En los barrios del *Eje Oeste* y el *Eje Sur* (excepto *Barracas*), en cambio, los importes rozan los USD 1.300.

En los departamentos de 4 ambientes, el costo del m<sup>2</sup> fue de USD 2.336 a estrenar y USD 1.831 usados. En los primeros este valor fue más elevado en el *Eje Norte Tradicional* y más bajo en el *Eje Oeste*. En los usados también en el *Eje Norte Tradicional*, el *Borde del Eje Norte*, la *Zona Central de Negocios* y *Villa Urquiza* el valor del m<sup>2</sup> es mayor que el promedio de la Ciudad; en tanto que el *Eje Sur* tiene el precio más bajo. En cuanto a los departamentos de cinco ambientes, el mercado a estrenar de este segmento es pequeño y ostenta el precio por m<sup>2</sup> más caro de la Ciudad: USD 3.116. Los usados de este segmento tienen un costo del m<sup>2</sup> de USD 2.152 con precios superiores en el *Eje Norte Tradicional* y la *Zona Central de Negocios*.

Con respecto a las casas, ostentan el valor del m<sup>2</sup> más bajo del mercado (USD 1.196). Salvo en la *Zona Histórica* y en los ejes *Oeste* y *Sur*, en el resto de las zonas esta media es superada por valores de entre USD 2.509 m<sup>2</sup> en el *Eje Norte Tradicional* y USD 1.261 m<sup>2</sup> en el *Entorno Devoto*. Un esquema parecido se aprecia en los PH. a estrenar. En este segmento, el precio del m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad fue de USD 1.422, valor superado en todas las zonas excepto en el *Entorno Devoto* y en los ejes *Oeste* y *Sur*. Por último, el precio del m<sup>2</sup> de los PH usados fue de USD 1.287, luego de las casas, el más bajo del mercado. En este segmento, en la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial* y el *Eje Norte Tradicional* el precio del m<sup>2</sup> se eleva por encima de la media ciudadana.

En suma, en los departamentos a estrenar de dos, tres, cuatro y cinco y más ambientes, casas y PH, la Ciudad presenta valores por m<sup>2</sup> ostensiblemente más elevados que los usados correspondientes; mientras que, sólo en los de un ambiente, es más caro el m<sup>2</sup> de las unidades usadas. A su vez, en todos los rubros, estos precios pueden agruparse en tres franjas, en consonancia con sus respectivos barrios. Los del *Eje Norte Tradicional* y los del *Borde del Eje Norte*, ocasionalmente junto a *Retiro*, *Villa Urquiza*, *Almagro* y *Caballito*, representan el segmento más caro; en el medio se encuentran repetidamente barrios de la *Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial*, *Barracas* y, en este período relevado, *Villa Santa Rita*<sup>20</sup>, donde los valores del m<sup>2</sup> son los más cercanos al promedio de la Ciudad y finalmente el enorme conjunto de barrios en los que el precio cae por debajo de la media de la Ciudad, reflejando la menor dinámica y desarrollo del mercado.

## **EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M<sup>2</sup>**

Entre abril de 2010 y abril de 2011, la evolución del precio por m<sup>2</sup> de las unidades residenciales tuvo, en todos los segmentos, variaciones positivas que, en la gran mayoría de los casos, estuvieron por encima de las verificadas entre abril de 2009 e igual período de 2010.

---

<sup>20</sup> Se trata de 25 departamentos de un mismo edificio.

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

**CUADRO 11**  
**MERCADO INMOBILIARIO. DEPARTAMENTOS, CASAS Y PH A ESTRENAR Y USADOS EN VENTA. PRECIO PROMEDIO POR M<sup>2</sup> (USD), Y EVOLUCIÓN INTERANUAL (%). CIUDAD DE BUENOS AIRES. ABRIL 2009, ABRIL 2010 Y ABRIL 2011**

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

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

Por el lado de la variación interanual del valor por m<sup>2</sup> para los departamentos de un ambiente usados, la media en la Ciudad creció 16,8%, un aumento significativo teniendo en cuenta que el mismo valor había caído 0,5% entre abril 2009-abril 2010. A nivel barrial, en este período el mayor incremento se dio en Recoleta (35,3%).

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

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

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

En los departamentos de tres ambientes usados, el precio promedio por m<sup>2</sup> creció 15,4% con respecto a abril del año pasado, aumento que entre abril de 2009 y abril de 2010 había sido mucho menor (3,7%). La mayoría de los barrios evidenciaron incrementos cercanos al promedio de la Ciudad, a excepción de Núñez donde el valor creció 34,4% -antes había caído 7,6% entre abril de 2009-abril de 2010-, y San Nicolás donde cayó 0,8%.

Pasando a los departamentos de cuatro ambientes a estrenar<sup>21</sup>, entre abril de 2010 y abril de 2011 el costo del m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad creció 12,1%, -el aumento entre abril de 2009 y abril de 2010 había sido de 15,5%-. En Belgrano, único barrio del que se disponen registros, el m<sup>2</sup> cayó 4,8%. Por el lado de los departamentos de cuatro ambientes usados, el valor del m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad creció con respecto a abril de 2010 11,2% -7,4% fue el aumento abril 2009-abril 2010-. En este segmento se destaca el aumento del costo por m<sup>2</sup> de 23,7% en Almagro y el de 15% en Caballito, en tanto que en Villa Lugano este valor cayó 3,1%.

El último segmento de departamentos corresponde a los de cinco y más ambientes. Con respecto a los nuevos<sup>22</sup>, los cuales son pocos, entre abril de 2010 y abril de 2011 el valor medio del m<sup>2</sup> de la Ciudad creció 43,4% (el incremento de abril 2009-abril 2010 había sido de 27,7%). En relación a los usados, el valor del m<sup>2</sup> promedio de la Ciudad creció con respecto a abril de 2010 12% -15,3% de aumento entre abril 2009-abril 2010- con Belgrano ostentando el mayor aumento (23,6%).

Con respecto al rubro casas, en el período abril de 2010-abril de 2011 el costo del m<sup>2</sup> tomando el conjunto de la Ciudad creció 12,1%, muy superior al 1,9% del ciclo abril 2009-abril 2010. En este marco se destacan por el incremento del m<sup>2</sup> Barracas (22,8%) y Villa Lugano (19%) mientras que en Parque Chacabuco hubo un descenso de 4,1%.

Por último, en lo que respecta a las variaciones interanuales de los PH, en el caso de los "a estrenar"<sup>23</sup> el m<sup>2</sup> aumentó 9,7% entre abril de 2010 y el mismo mes de 2011 (en tanto entre abril de 2009 y abril de 2010 se había incrementado 8,1%). Por el lado de los PH usados, el costo del m<sup>2</sup> vio un aumento en el período citado de 11,9%. A nivel barrial, los mayores incrementos se dieron en Flores (25,4%) y San Cristóbal (23,3%) y se produjo un único descenso significativo en Caballito (6,6%).

En resumen, el valor del m<sup>2</sup> aumentó en casi todos los segmentos, como lo viene haciendo consistentemente desde hace más de dos años. Cabe resaltar que tanto en departamentos de uno, dos y tres ambientes como en PHs es mayor el incremento en las propiedades usadas, siendo en las de cuatro y cinco ambientes y más donde hubo mayor diferencia entre las "a estrenar" y las usadas.

A pesar del incremento en el valor del m<sup>2</sup>, puede sostenerse que éste estuvo sustantivamente por debajo del aumento en los niveles de precios de la economía y, en particular, de los salarios (el ingreso medio de la ocupación principal de la población ocupada residente en la Ciudad se incrementó 33% entre el segundo trimestre de 2011 e igual período del año anterior). Incluso calculando el incremento en el valor de las propiedades en pesos (es decir, tomando en consideración el incremento del dólar), el aumento, si bien es sustantivamente mayor, resulta inferior al aumento de los salarios (oscila entre 15% y 22% para los diferentes segmentos ofrecidos en venta).

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

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

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

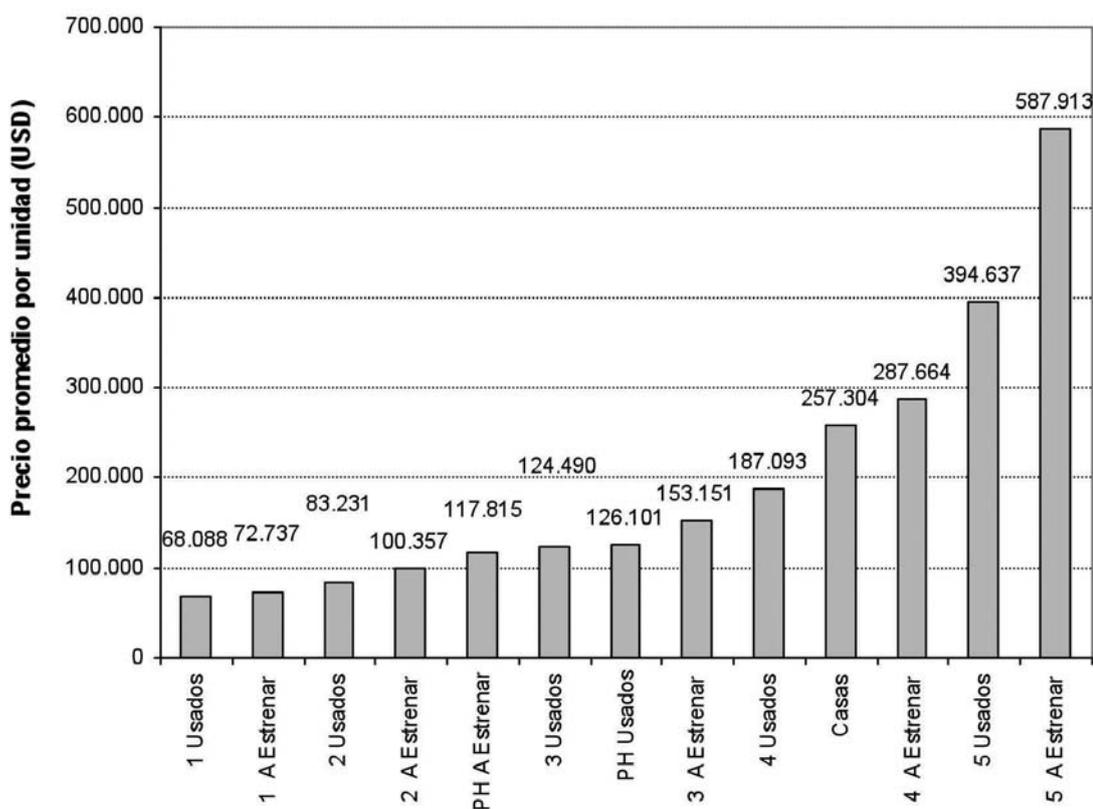
No obstante, la dificultad estructural de acceso al crédito hipotecario analizada en la primera parte de este informe, revela que este menor incremento relativo en el precio de las propiedades no haya redundado en un aumento de la compra de inmuebles. Parte de esta explicación reside en los altos niveles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

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

### PRECIO PROMEDIO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

El precio promedio de las propiedades está asociado a la superficie y al valor del m<sup>2</sup>. En general, dentro de cada segmento, las unidades nuevas son más amplias que las usadas, aspecto que sumado al mayor valor del m<sup>2</sup> implica, como se vio, que sean más caras. Esto sucede en todos los rubros salvo en departamentos de un ambiente, donde el valor del m<sup>2</sup> a estrenar es más bajo que el de los usados y sin embargo son más caros los primeros por su mayor tamaño. En los PH sucede lo contrario, el m<sup>2</sup> a estrenar es más caro que el usado; sin embargo son más onerosos las unidades usadas dado que son en promedio 15 m<sup>2</sup> más grandes.

**GRÁFICO 11**  
**MERCADO INMOBILIARIO. VALOR DE LAS PROPIEDADES (USD) POR RUBRO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**



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

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

#### TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES

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

**CUADRO 12**  
**MERCADO INMOBILIARIO. MAYORES Y MENORES SUPERFICIES, SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD, POR BARRIO. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

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

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

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

## REFLEXIONES FINALES

---

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

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

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

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

Por último, pero no por eso menos importante, el reciente *boom* del consumo de bienes durables y semidurables, basado fundamentalmente en el incremento de los créditos al consumo, restringe asimismo el acceso, ya que modifica el ingreso que requiere una familia para acceder al crédito hipotecario de una vivienda determinada. Esa familia, en la práctica, requiere un ingreso mayor, lo que reduce las de por sí escasas posibilidades de calificar para un crédito<sup>24</sup>.

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

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

---

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

## ANEXO METODOLÓGICO

### VALORIZACIÓN DE LOS INMUEBLES DE REFERENCIA

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

#### ANEXO 1

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

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

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

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

## LÍNEA DE CRÉDITO HIPOTECARIO "CIUDAD VIVIENDA" DEL BANCO CIUDAD

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

### ANEXO 2

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

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

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

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

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

### ANEXO 3

#### HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, CONDICIÓN DE HACINAMIENTO Y SITUACIÓN FRENTE AL CRÉDITO. ESTIMACIÓN APROXIMADA Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL. DISTINTOS EJERCICIOS<sup>1</sup>. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2008

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

(continúa)

**ANEXO 3 (CONTINUACIÓN)****HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, CONDICIÓN DE HACINAMIENTO Y SITUACIÓN FRENTE AL CRÉDITO. ESTIMACIÓN APROXIMADA Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL. DISTINTOS EJERCICIOS<sup>1</sup>. CIUDAD DE BUENOS AIRES. AÑO 2008**

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

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

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

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

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

<sup>a</sup> Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 10%).

<sup>b</sup> Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 20%).

<sup>c</sup> Estimación con elevado coeficiente de variación (superior a 15%).

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

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



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

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

(continúa)

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

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

. Dato No existente.

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

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

**ANEXO 5**

**MERCADO INMOBILIARIO. SUPERFICIE OFERTADA (M<sup>2</sup>) DE UNIDADES RESIDENCIALES EN VENTA A ESTRENAR Y USADAS. ZONAS Y BARRIOS SELECCIONADOS. CIUDAD DE BUENOS AIRES. 2DA. QUINCENA DE ABRIL 2011**

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

(continúa)

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

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

(continúa)

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

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

. Dato No existente.

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

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



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

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

(continúa)

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

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

. Dato No existente.

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

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

**ANEXO 7**

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

| ZONA INMOBILIARIA     | BARRIO             | DEPARTAMENTOS     |                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                  |                   | TOTAL USD        |                   |                    |            |        |
|-----------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------|--------|
|                       |                    | 1 AMB             |                  | 2 AMB             |                   | 3 AMB             |                   | 4 AMB             |                   | 5 Y +            |                   |                  | CASAS             |                    | PH         |        |
|                       |                    | A ESTRENAR        | USADOS           | A ESTRENAR        | USADOS            | A ESTRENAR        | USADOS            | A ESTRENAR        | USADOS            | A ESTRENAR       | USADOS            |                  | A ESTRENAR        | USADOS             | A ESTRENAR | USADOS |
| Borde del Eje Norte   | Coghlan            | 77.000            | 287.000          | 472.000           | 253.900           | 770.000           | 998.000           | .                 | 838.900           | .                | 1.385.000         | 1.096.300        | 492.000           | 6.670.100          |            |        |
|                       | Colegiales         | 920.315           | 245.000          | 3.079.860         | 2.246.900         | 1.686.013         | 3.057.500         | 613.000           | 2.724.500         | .                | 3.750.000         | 174.000          | 758.000           | 19.913.088         |            |        |
|                       | Nuñez              | 1.123.448         | 154.900          | 3.182.406         | 1.379.600         | 1.324.500         | 4.932.000         | 743.000           | 4.911.900         | 2.790.000        | 5.821.000         | 462.000          | 1.149.400         | 29.984.154         |            |        |
|                       | Saavedra           | 1.699.520         | 220.000          | 2.784.550         | 422.000           | 2.262.039         | 1.660.000         | .                 | 722.500           | .                | 4.961.500         | 804.000          | 3.042.800         | 18.578.909         |            |        |
|                       | <b>Total zona¹</b> | <b>3.820.283</b>  | <b>906.900</b>   | <b>9.518.816</b>  | <b>4.302.400</b>  | <b>6.042.552</b>  | <b>10.647.500</b> | <b>1.356.000</b>  | <b>9.197.800</b>  | <b>2.790.000</b> | <b>15.917.500</b> | <b>2.536.300</b> | <b>5.442.200</b>  | <b>75.146.251</b>  |            |        |
| Eje Norte Tradicional | Belgrano           | 1.347.635         | 493.900          | 2.959.600         | 3.792.100         | 2.765.100         | 8.610.700         | 7.223.800         | 14.776.400        | 2.628.000        | 4.563.500         | 280.000          | 660.000           | 63.912.735         |            |        |
|                       | Palermo            | 6.902.778         | 2.348.800        | 14.580.682        | 10.349.000        | 8.818.727         | 24.310.500        | 6.673.591         | 27.948.500        | 2.260.000        | 18.524.000        | 2.527.000        | 6.227.000         | 174.180.578        |            |        |
|                       | Recoleta           | 1.910.243         | 2.255.900        | 2.221.633         | 4.489.400         | 4.528.900         | 16.971.200        | 5.527.000         | 25.287.400        | 3.652.000        | 1.115.000         | 347.000          | 1.429.000         | 93.648.075         |            |        |
|                       | <b>Total zona¹</b> | <b>10.160.656</b> | <b>5.098.600</b> | <b>19.761.915</b> | <b>18.630.500</b> | <b>16.112.727</b> | <b>49.892.400</b> | <b>19.474.391</b> | <b>68.012.300</b> | <b>8.540.000</b> | <b>24.202.500</b> | <b>3.154.000</b> | <b>8.316.000</b>  | <b>331.741.388</b> |            |        |
| Eje Oeste             | Flores             | 2.426.260         | 309.900          | 2.936.910         | 1.006.500         | 1.907.400         | 3.539.200         | 2.496.000         | 4.839.700         | .                | 10.136.200        | 1.066.800        | 3.361.200         | 36.092.070         |            |        |
|                       | Floresta           | 549.800           | 60.000           | 271.500           | 751.500           | 70.000            | 670.400           | 280.700           | 986.300           | .                | 1.309.900         | 183.000          | 1.406.000         | 6.539.100          |            |        |
|                       | Liniers            | 125.000           | 39.000           | 684.800           | 310.500           | 846.000           | 734.000           | 199.000           | 98.000            | 128.000          | 5.673.000         | 1.047.000        | 1.260.500         | 11.144.800         |            |        |
|                       | Mataderos          | 104.500           | 39.500           | 1.029.300         | 290.000           | 922.500           | 545.000           | 75.000            | 220.000           | .                | 6.095.000         | 954.000          | 1.779.500         | 12.054.300         |            |        |
|                       | Parque Avellaneda  | .                 | 65.000           | 794.000           | 277.800           | 242.000           | 943.400           | 85.000            | 499.500           | .                | 4.606.000         | 667.000          | 2.197.400         | 10.512.100         |            |        |
|                       | Parque Chacabuco   | 510.300           | 77.000           | 518.300           | 150.000           | 466.500           | 1.774.400         | .                 | 1.436.500         | .                | 7.556.900         | 510.000          | 2.290.000         | 15.479.900         |            |        |
|                       | Velez Sarsfield    | 61.000            | 50.000           | 397.500           | 123.000           | 80.000            | 685.000           | .                 | 243.000           | .                | 2.999.000         | 54.000           | 1.814.600         | 6.686.100          |            |        |
|                       | Villa Luro         | .                 | 50.000           | 117.500           | 198.000           | 205.000           | 519.900           | 1.145.000         | 404.000           | .                | 2.855.000         | 248.000          | 555.500           | 6.437.900          |            |        |
|                       | <b>Total zona¹</b> | <b>3.776.860</b>  | <b>690.400</b>   | <b>6.749.810</b>  | <b>3.107.300</b>  | <b>4.739.400</b>  | <b>9.411.300</b>  | <b>4.280.700</b>  | <b>8.727.000</b>  | <b>2.838.000</b> | <b>41.231.000</b> | <b>4.729.800</b> | <b>14.664.700</b> | <b>104.946.270</b> |            |        |
|                       | Eje Sur            | Barracas          | 814.977          | 442.000           | 4.365.715         | 1.676.000         | 5.183.092         | 8.027.000         | 4.213.038         | 7.057.000        | .                 | 16.704.000       | 1.077.000         | 8.424.400          | 60.911.222 |        |
| Boca                  |                    | 268.560           | 42.000           | 1.062.200         | 1.324.000         | 133.880           | 2.079.000         | 234.000           | 2.162.000         | .                | 5.363.000         | 340.000          | 2.865.000         | 16.115.640         |            |        |
| Constitución          |                    | 217.000           | 219.500          | 489.000           | 1.865.600         | 800.400           | 3.887.000         | 220.000           | 1.341.800         | .                | 2.890.000         | 205.000          | 3.917.600         | 17.991.900         |            |        |
| Nueva Pompeya         |                    | 119.899           | 43.500           | 95.500            | 218.100           | 155.400           | 370.000           | .                 | 206.000           | .                | 4.741.900         | 315.000          | 986.100           | 7.251.399          |            |        |
| Parque Patricios      |                    | 140.500           | 179.900          | 55.900            | 768.000           | 202.900           | 1.272.400         | .                 | 649.500           | .                | 2.731.000         | 399.700          | 2.400.900         | 9.215.700          |            |        |
| Villa Lugano          |                    | 42.000            | 35.000           | 576.000           | 196.000           | 1.525.000         | 1.935.400         | 60.000            | 1.161.000         | 45.000           | 8.257.900         | 779.000          | 3.065.000         | 17.847.300         |            |        |
| Villa Riachuelo       | .                  | 45.000            | 332.000          | 55.000            | 340.000           | 279.000           | .                 | 160.000           | .                 | 1.276.000        | 147.000           | 687.000          | 3.321.000         |                    |            |        |
| Villa Soldati         | .                  | .                 | .                | .                 | .                 | 101.000           | .                 | .                 | .                 | 1.385.000        | 235.000           | 218.000          | 1.939.000         |                    |            |        |
| <b>Total zona¹</b>    | <b>1.602.936</b>   | <b>1.006.900</b>  | <b>6.020.315</b> | <b>6.102.700</b>  | <b>8.340.672</b>  | <b>17.950.800</b> | <b>4.727.038</b>  | <b>12.737.300</b> | <b>45.000</b>     | <b>6.649.000</b> | <b>43.348.800</b> | <b>3.497.700</b> | <b>22.564.000</b> | <b>134.593.161</b> |            |        |

(continúa)

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

| ZONA INMOBILIARIA                                    | BARRIO             | DEPARTAMENTOS     |                  |                   |                   |                  |                   |                  |                   |                  |                   |                  |                   | TOTAL USD        |                   |                  |                   |                    |
|--|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
|  |                    | 1 AMB             |                  | 2 AMB             |                   | 3 AMB            |                   | 4 AMB            |                   | 5 Y +            |                   | CASAS            |                   |                  | PH                |                  |                   |                    |
|  |                    | A ESTRENAR        | USADOS           | A ESTRENAR        | USADOS            | A ESTRENAR       | USADOS            | A ESTRENAR       | USADOS            | A ESTRENAR       | USADOS            | A ESTRENAR       | USADOS            |                  | A ESTRENAR        | USADOS           |                   |                    |
| Entorno Agronomía                                    | Agronomía          | 69.000            | 319.500          | 628.400           | 147.000           | 143.000          | 147.000           | 143.000          | 147.000           | 143.000          | 147.000           | 143.000          | 147.000           | 143.000          | 147.000           | 714.900          | 445.000           | 4.624.800          |
|  | Chacarita          | 551.500           | 135.000          | 959.193           | 838.000           | 199.000          | 855.000           | 199.000          | 855.000           | 199.000          | 855.000           | 199.000          | 855.000           | 199.000          | 855.000           | 179.000          | 639.900           | 5.956.553          |
|  | La Paternal        | 60.000            | 204.500          | 257.500           | 304.500           | 304.500          | 304.500           | 304.500          | 304.500           | 304.500          | 304.500           | 304.500          | 304.500           | 304.500          | 304.500           | 115.000          | 1.236.500         | 2.643.000          |
|  | Parque Chas        | 230.520           | 232.900          | 167.400           | 115.000           | 77.500           | 278.000           | 77.500           | 278.000           | 77.500           | 278.000           | 77.500           | 278.000           | 77.500           | 278.000           | 370.000          | 757.000           | 3.429.720          |
|  | Villa Mitre        | 316.648           | 225.000          | 331.000           | 668.300           | 716.000          | 668.300           | 716.000          | 668.300           | 716.000          | 668.300           | 716.000          | 668.300           | 716.000          | 668.300           | 559.000          | 766.000           | 7.837.448          |
|  | Villa Ortuzar      | 672.130           | 289.800          | 162.200           | 357.000           | 220.000          | 849.400           | 220.000          | 849.400           | 220.000          | 849.400           | 220.000          | 849.400           | 220.000          | 849.400           | 159.000          | 1.011.500         | 5.974.230          |
| Entorno Devoto                                       | Villa Santa Rita   | 1.024.200         | 242.400          | 2.777.340         | 1.534.800         | 730.000          | 268.000           | 135.000          | 268.000           | 135.000          | 268.000           | 135.000          | 268.000           | 135.000          | 268.000           | 516.900          | 2.019.500         | 11.143.140         |
|  | <b>Total zona¹</b> | <b>2.923.998</b>  | <b>135.000</b>   | <b>5.025.533</b>  | <b>1.712.100</b>  | <b>774.500</b>   | <b>2.966.400</b>  | <b>2.613.800</b> | <b>6.875.400</b>  | <b>41.608.891</b>  |
|  | Monte Castro       | 369.600           | 168.900          | 720.500           | 500.000           | 482.500          | 264.000           | 482.500          | 264.000           | 482.500          | 264.000           | 482.500          | 264.000           | 482.500          | 264.000           | 1.354.000        | 800.900           | 7.875.400          |
|  | Versalles          | 651.340           | 129.000          | 95.000            | 967.800           | 420.000          | 420.000           | 420.000          | 420.000           | 420.000          | 420.000           | 420.000          | 420.000           | 420.000          | 420.000           | 354.000          | 1.522.000         | 5.834.800          |
|  | Villa Del Parque   | 1.458.300         | 243.000          | 1.148.300         | 687.500           | 218.000          | 914.000           | 218.000          | 914.000           | 218.000          | 914.000           | 218.000          | 914.000           | 218.000          | 914.000           | 494.000          | 2.388.000         | 15.056.426         |
|  | Villa Devoto       | 1.458.300         | 818.700          | 1.501.700         | 829.000           | 180.000          | 982.000           | 180.000          | 982.000           | 180.000          | 982.000           | 180.000          | 982.000           | 180.000          | 982.000           | 664.000          | 2.016.500         | 22.634.700         |
| Zona Central de Negocios                             | Villa Real         | 66.000            | 174.000          | 174.000           | 138.000           | 138.000          | 138.000           | 138.000          | 138.000           | 138.000          | 138.000           | 138.000          | 138.000           | 138.000          | 348.000           | 563.000          | 3.774.000         |                    |
|  | <b>Total zona¹</b> | <b>2.479.240</b>  | <b>180.000</b>   | <b>3.465.500</b>  | <b>3.202.586</b>  | <b>880.500</b>   | <b>2.298.000</b>  | <b>3.214.000</b> | <b>7.290.400</b>  | <b>55.175.326</b>  |
|  | Retiro             | s/d               | 334.500          | 169.000           | 1.577.500         | 3.052.900        | 426.000           | 4.468.000        | 426.000           | 4.468.000        | 426.000           | 4.468.000        | 426.000           | 4.468.000        | 426.000           | 11.199.000       | 22.812.900        |                    |
|  | San Nicolas        | 397.500           | 1.290.300        | 453.500           | 361.000           | 2.287.000        | 1.705.000         | 3.574.000        | 1.705.000         | 3.574.000        | 1.705.000         | 3.574.000        | 1.705.000         | 3.574.000        | 1.705.000         | 662.000          | 13.538.400        |                    |
|  | <b>Total zona¹</b> | <b>397.500</b>    | <b>1.624.800</b> | <b>622.500</b>    | <b>4.025.600</b>  | <b>1.947.000</b> | <b>6.173.000</b>  | <b>426.000</b>   | <b>6.173.000</b>  | <b>426.000</b>   | <b>6.173.000</b>  | <b>426.000</b>   | <b>6.173.000</b>  | <b>426.000</b>   | <b>6.173.000</b>  | <b>100.000</b>   | <b>662.000</b>    | <b>36.351.300</b>  |
|  | Almagro            | 2.541.672         | 424.900          | 3.538.400         | 6.171.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 1.437.000        | 3.493.400         | 36.342.172         |
| Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial | Caballito          | 2.561.490         | 300.000          | 3.530.745         | 3.028.200         | 5.155.000        | 7.925.400         | 5.155.000        | 7.925.400         | 5.155.000        | 7.925.400         | 5.155.000        | 7.925.400         | 5.155.000        | 7.925.400         | 675.900          | 4.872.800         | 50.119.385         |
|  | Villa Crespo       | 3.235.645         | 355.500          | 3.571.100         | 2.912.200         | 178.000          | 4.967.300         | 178.000          | 4.967.300         | 178.000          | 4.967.300         | 178.000          | 4.967.300         | 178.000          | 4.967.300         | 1.280.000        | 3.923.200         | 35.077.435         |
|  | Villa Pueyrredon   | 1.285.000         | 70.000           | 2.771.900         | 429.900           | 823.400          | 273.000           | 273.000          | 273.000           | 273.000          | 273.000           | 273.000          | 273.000           | 273.000          | 273.000           | 1.819.000        | 2.546.900         | 17.224.800         |
|  | Villa Urquiza      | 4.944.296         | 607.700          | 6.516.317         | 2.130.100         | 494.000          | 3.413.000         | 494.000          | 3.413.000         | 494.000          | 3.413.000         | 494.000          | 3.413.000         | 494.000          | 3.413.000         | 2.239.300        | 6.978.400         | 49.342.089         |
|  | <b>Total zona¹</b> | <b>14.568.103</b> | <b>1.758.100</b> | <b>19.928.462</b> | <b>11.605.600</b> | <b>6.663.700</b> | <b>21.013.000</b> | <b>7.451.200</b> | <b>21.814.700</b> | <b>188.105.881</b> |
|  | Almagro            | 2.541.672         | 424.900          | 3.538.400         | 6.171.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 836.700          | 4.434.300         | 1.437.000        | 3.493.400         | 36.342.172         |

(continúa)

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

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

. Dato No existente.

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

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



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

| ZONA INMOBILIARIA                   | BARRIO             | DEPARTAMENTOS |           |            |           |            |           |            |           |            |        |            |            | PH         |            |            |     |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|
|                                     |                    | 1 AMB         |           | 2 AMB      |           | 3 AMB      |           | 4 AMB      |           | 5 Y +      |        | CASAS      |            | PH         |            |            |     |
|                                     |                    | A ESTRENAR    | USADOS    | A ESTRENAR | USADOS    | A ESTRENAR | USADOS    | A ESTRENAR | USADOS    | A ESTRENAR | USADOS | A ESTRENAR | USADOS     | A ESTRENAR | USADOS     |            |     |
| Entorno Agronomía                   | Agronomía          | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Chacarita          | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | La Paternal        | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Parque Chas        | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Villa Mitre        | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Villa Ortuzar      | .             | .         | 49         | 41        | 74         | 69        | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Villa Santa Rita   | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
| <b>Total zona¹</b>                  | <b>36</b>          | <b>43</b>     | .         | .          | .         | .          | .         | <b>102</b> | .         | .          | .      | .          | .          | <b>195</b> | <b>70</b>  | <b>99</b>  | .   |
| Entorno Devoto                      | Monte Castro       | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Versalles          | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | Villa Del Parque   | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | 196        | .          | .          | .   |
|                                     | Villa Devoto       | 31            | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | 204        | .          | .          | .   |
|                                     | Villa Real         | .             | .         | 47         | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | <b>Total zona¹</b> | <b>33</b>     | .         | <b>48</b>  | <b>41</b> | <b>72</b>  | <b>71</b> | .          | .         | .          | .      | .          | .          | <b>202</b> | <b>103</b> | <b>92</b>  | .   |
| Zona Central de Negocios            | Retiro             | .             | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | San Nicolas        | .             | 30        | .          | 41        | .          | 68        | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | .   |
|                                     | <b>Total zona¹</b> | .             | <b>30</b> | .          | <b>42</b> | .          | <b>72</b> | .          | .         | .          | .      | .          | <b>120</b> | .          | .          | <b>218</b> | .   |
| Zona de Reciente                    | Almagro            | 37            | .         | 48         | 42        | 75         | 63        | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | 84  |
|                                     | Caballito          | 35            | .         | 48         | 44        | 73         | 69        | 128        | 97        | .          | .      | .          | .          | 263        | .          | .          | 123 |
| Desarrollo Inmobiliario Residencial | Villa Crespo       | 36            | .         | 51         | 42        | .          | 65        | .          | .         | .          | .      | .          | .          | .          | .          | .          | 104 |
|                                     | Villa Pueyrredon   | .             | .         | 43         | .         | 67         | .         | .          | .         | .          | .      | .          | .          | 177        | .          | .          | 85  |
|                                     | Villa Urquiza      | 35            | .         | 46         | 42        | 71         | 66        | .          | .         | .          | .      | .          | 88         | .          | .          | 61         | 95  |
|                                     | <b>Total zona¹</b> | <b>35</b>     | <b>32</b> | <b>47</b>  | <b>42</b> | <b>72</b>  | <b>66</b> | <b>121</b> | <b>94</b> | .          | .      | .          | <b>170</b> | <b>224</b> | <b>78</b>  | <b>98</b>  | .   |

(continúa)

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

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

. Dato No existente.

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

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

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

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

(continúa)

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

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

(continúa)

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

| ZONA INMOBILIARIA             | BARRIO                   | DEPARTAMENTOS |               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | PH             |         |
|-------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------|
|                               |                          | 1 AMB         |               | 2 AMB          |                | 3 AMB          |                | 4 AMB          |                | 5 Y +          |                | CASAS          |                | PH             |                |                |         |
|                               |                          | A ESTRENAR    | USADOS        | A ESTRENAR     | USADOS         | A ESTRENAR     | USADOS         | A ESTRENAR     | USADOS         | A ESTRENAR     | USADOS         | A ESTRENAR     | USADOS         | A ESTRENAR     | USADOS         |                |         |
| Zona Histórica                | Balvanera                | .             | 61.535        | .              | 69.542         | .              | 102.009        | .              | 144.058        | .              | 193.872        | .              | .              | .              | .              | .              | .       |
|                               | Boedo                    | .             | .             | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .       |
|                               | Montserrat               | .             | .             | .              | 78.084         | .              | 98.404         | .              | .              | .              | 198.800        | .              | .              | .              | .              | .              | .       |
|                               | San Cristóbal            | .             | .             | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | 120.138 |
|                               | San Telmo                | .             | .             | .              | .              | .              | 110.833        | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .       |
| <b>Total zona<sup>1</sup></b> | <b>67.360</b>            | <b>57.311</b> | <b>86.464</b> | <b>71.532</b>  | <b>105.237</b> | <b>101.691</b> | <b>140.107</b> | <b>203.467</b> | <b>381.938</b> | <b>134.703</b> | <b>162.040</b> | <b>117.815</b> | <b>126.101</b> | <b>257.304</b> | <b>117.815</b> | <b>126.101</b> |         |
| Zona Inmobiliaria             | Puerto Madero            | .             | .             | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .              | .       |
| <b>Total zona<sup>1</sup></b> | <b>67.360</b>            | <b>57.311</b> | <b>86.464</b> | <b>71.532</b>  | <b>105.237</b> | <b>101.691</b> | <b>140.107</b> | <b>203.467</b> | <b>381.938</b> | <b>134.703</b> | <b>162.040</b> | <b>117.815</b> | <b>126.101</b> | <b>257.304</b> | <b>117.815</b> | <b>126.101</b> |         |
| <b>Total Ciudad</b>           | <b>Todos los Barrios</b> | <b>72.737</b> | <b>68.088</b> | <b>100.357</b> | <b>83.231</b>  | <b>153.151</b> | <b>287.664</b> | <b>187.093</b> | <b>587.913</b> | <b>394.637</b> | <b>257.304</b> | <b>117.815</b> | <b>126.101</b> | <b>257.304</b> | <b>117.815</b> | <b>126.101</b> |         |

. Dato No existente.

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

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

**ANEXO 10**

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

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

(continúa)

**ANEXO 10 (CONTINUACIÓN)**

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

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

. Dato No existente.

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

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



Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM)  
Tte. Gral. Juan D. Perón 3269/71 Piso 1° (C1198AAH)

Tel.: 4032-9131/9132/9134/9136 - email: [cedem@buenosaires.gob.ar](mailto:cedem@buenosaires.gob.ar) - [www.cedem.gob.ar](http://www.cedem.gob.ar)