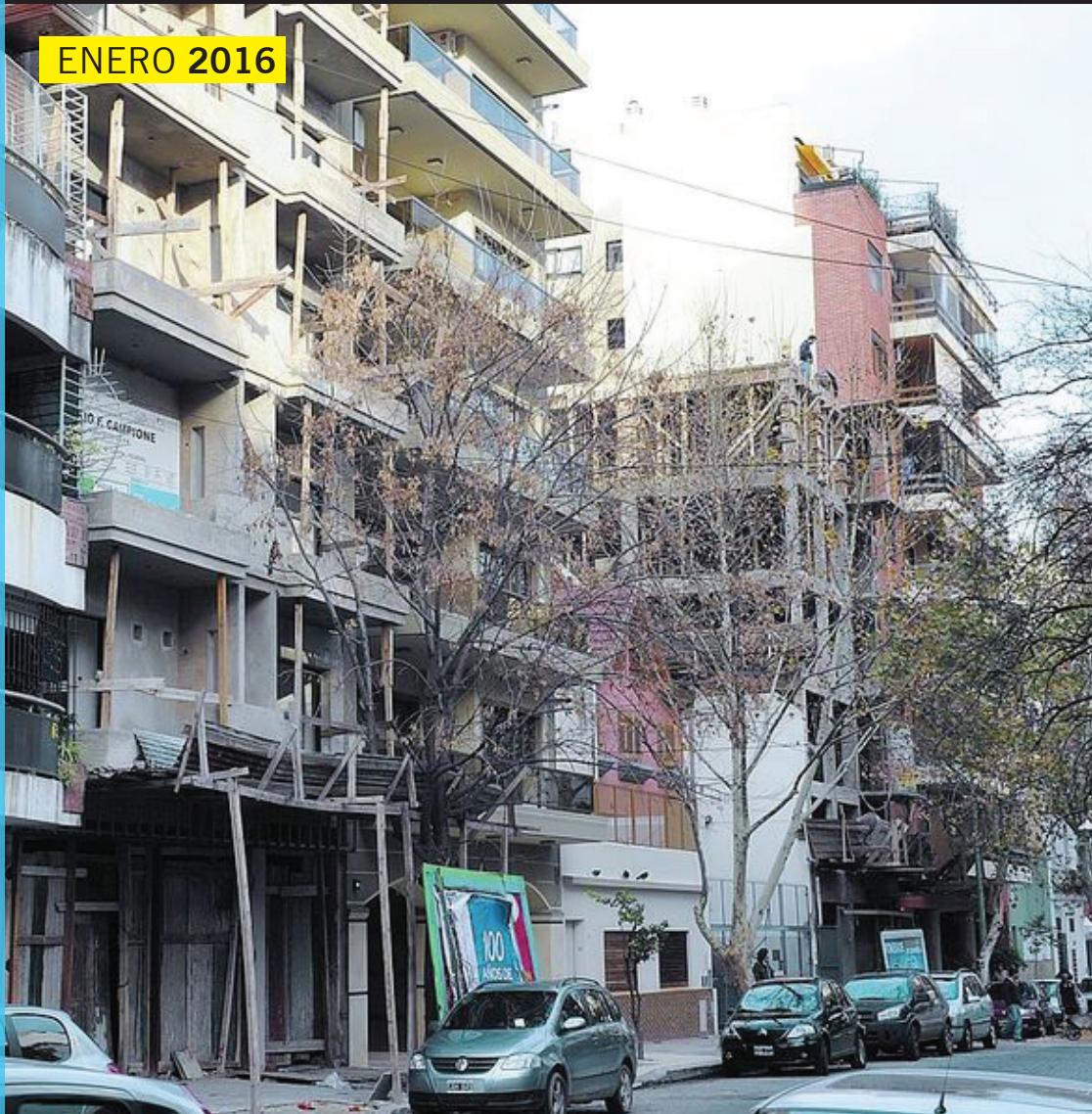


Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS

ENERO 2016



Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires Ciudad



**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno
Horacio Rodriguez Larreta

Vicejefe de Gobierno
Diego Santilli

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte
Franco Moccia

Subsecretaría de Planeamiento
Carlos Colombo

ÍNDICE

6	Introducción
6	Resumen ejecutivo
10	Precio de oferta de alquiler de departamentos
10	<i>Oferta de departamentos según tamaño</i>
11	<i>Distribución territorial de la oferta</i>
13	<i>Distribución territorial del precio del m²</i>
20	<i>Precio de departamentos según características intrínsecas</i>
29	Síntesis y conclusiones
30	Anexo Metodológico

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación respecto a determinados aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y a su evolución, a partir de la elaboración de indicadores sobre el precio de oferta de alquiler de departamentos. Continuando la metodología de los informes sobre valores de terrenos, venta y de alquiler de locales, en esta oportunidad se trata de una modalidad inmobiliaria diferente, orientada básicamente al uso residencial.

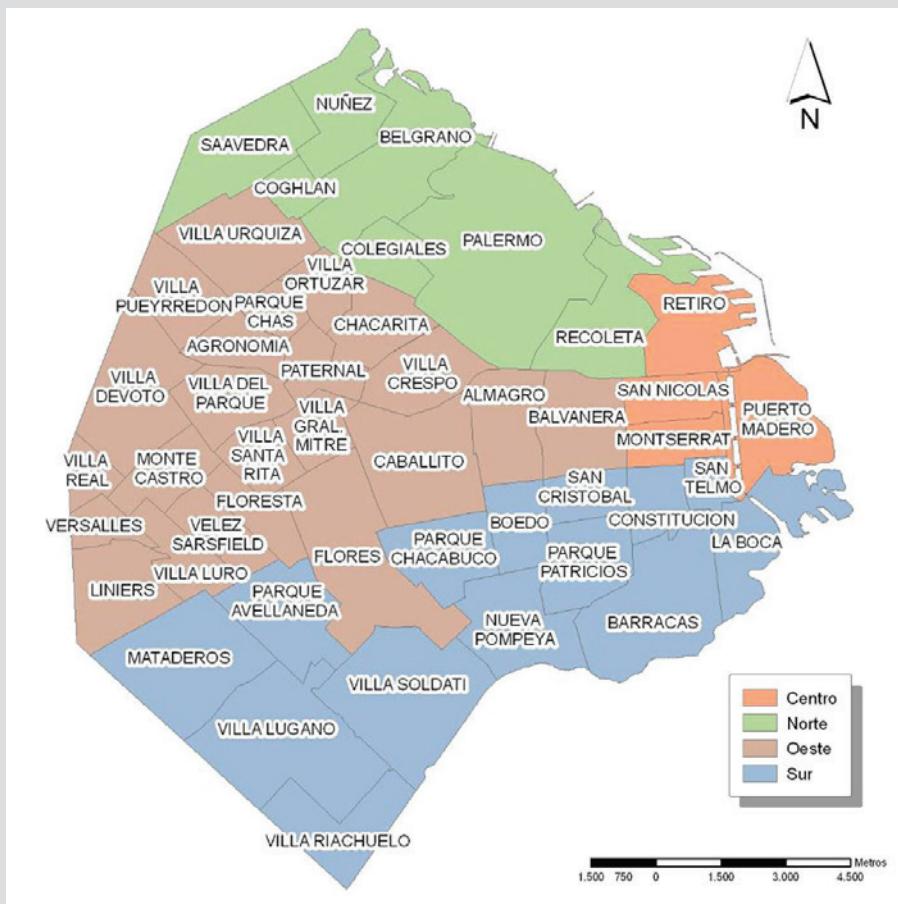
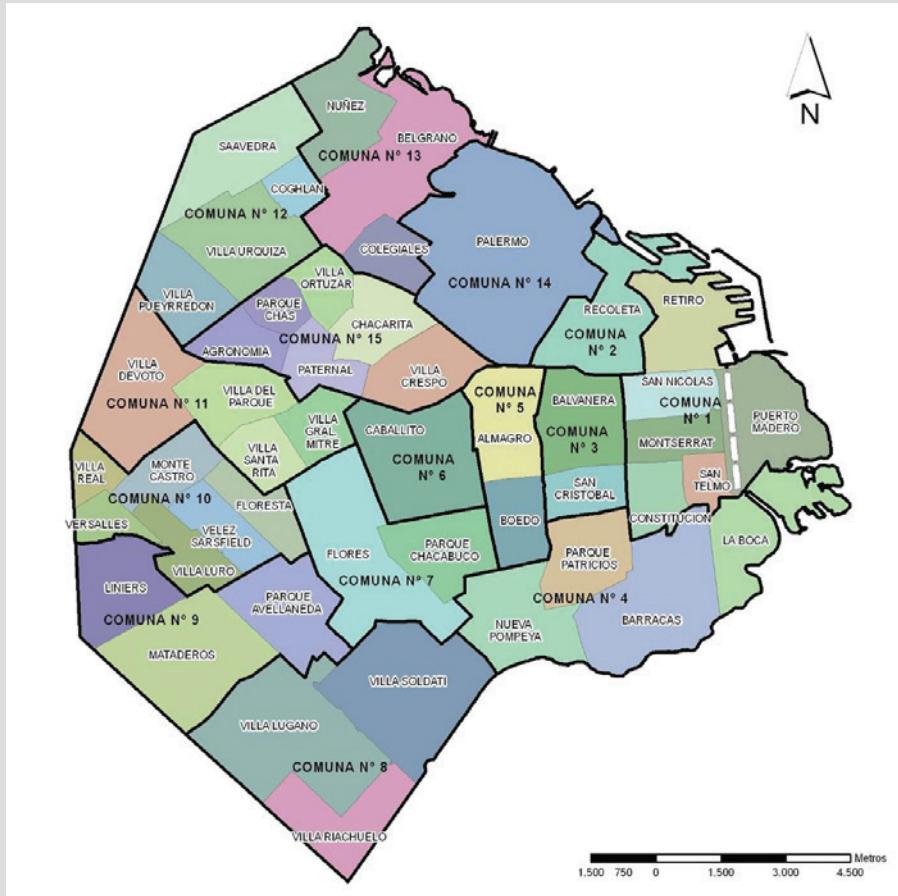
Con el fin de analizar el precio de oferta de cada departamento, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m^2) en pesos, puesto que esta es el tipo de moneda de referencia para estas transacciones. Otras variables relevantes consideradas en la conformación de los precios de departamentos son las dimensiones, la ubicación geográfica y las variables intrínsecas que refieren a comodidades o categoría de cada unidad.

También se examina cómo influye en el precio por m^2 la distribución geográfica ya que determina la cantidad de ofertas de departamentos de la ciudad. Finalizando, este se trata del primer informe de tipología basado en los departamentos en alquiler, por lo tanto no han de ser posible las comparaciones con años anteriores debido a la ausencia de datos recolectados.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe es el primero de su tipo llevado a cabo por la Subsecretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte de la Ciudad de Buenos Aires. El objetivo principal del presente informe es iniciar la recolección y procesamiento de datos, a fin de iniciar la generación de series comparativas de data. Con el inicio de estas series se espera poder llevar a cabo análisis más profundos acerca del comportamiento del sector inmobiliario de departamentos en alquiler, para así poder beneficiar tanto a la ciudadanía como al Gobierno de la ciudad con una pesquisa fidedigna.

Resulta de interés general el medir y llevar a cabo un seguimiento sobre los departamentos en alquiler, dado que para el 2015 más de un 33% de los habitantes de la ciudad no son propietarios de sus viviendas, y, por lo tanto, deben recurrir al alquiler como medio habitacional.



1

PRECIO DE OFERTA DE ALQUILER DE DEPARTAMENTOS



En este primer relevamiento efectuado en 2015 se contabilizaron 4.307 departamentos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos demostraron un precio promedio por m^2 de \$ 125,9 m^2 , con una desviación estándar de \$44,1 por metro cuadrado; cuyo precio máximo del 10% de departamentos en alquiler más caros es de \$ 227,0 por m^2 mientras que el 10% de departamentos más baratos en alquiler tienen un mínimo de \$ 76,4 por m^2 . Estos departamentos tienen una superficie cubierta media de 66,7 m^2 y el rango de superficie abarca desde 15,0 m^2 hasta los 618,0 m^2 .

Cuadro 2.1

Valor de departamentos por m^2 .

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2015.

	Precio promedio (pesos/ m^2)	Variación anual (%)	Precio del dólar (diciembre)	Variación anual (%)
2015	125,9	0,0	13,2	0,0

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

	10% Máximo	10% Mínimo	Precio promedio (\$/ m^2)	Diferencia M-m
2015	227,0	76,4	125,9	3,0

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Cuadro 2.2

Valores máximos y mínimos

(\$/ m^2). Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2015.

Oferta de los departamentos según tamaño

En lo que respecta al precio promedio a partir de las dimensiones, el cuadro siguiente permite apreciar que los valores más altos por m^2 se dan en los departamentos de entre 121 a 200 m^2 . Los precios promedios más bajos se encuentran en los departamentos de mediana superficie, siendo los que van desde 51 a 80 m^2 con un valor promedio por m^2 de \$121,6 por m^2 . Por su parte, los departamentos de superficies de menos de 30 m^2 y aquellos con superficies de entre 121 a 200 m^2 son los que presentan los precios promedio más elevados con valores promedios de \$139,8 por m^2 y \$140,7 por m^2 , respectivamente.

En cuanto a la cantidad de departamentos ofertados, los de 31 a 50 m^2 junto con los de 51 a 80 m^2 representan el 43,9% y 24,5% del total de los registros; mientras que en tercer lugar, se encuentran aquellos de entre 81 a 120 m^2 (11,7%) y en cuarto y quinto lugar aquellos que tienen menos de 30 m^2 (10,2%) y aquellos ofertados de entre 121 a 200 m^2 (6,7%). La menor participación se da en el extremo de unidades con más de 200 m^2 con una participación del 2,9% sobre el total relevado.

Cuadro 2.3

Distribución de departamentos

ofrecidos, tamaños y precio por m^2

en Diciembre 2015.

Ciudad de Buenos Aires.

	Cantidad de ofertas	%	Precio promedio (\$/ m^2)	Precio máx. (\$/ m^2)	Precio mín. (\$/ m^2)
Menos de 30 m^2	441	10,2	139,8	305,0	85,0
31 a 50	1.889	43,9	122,6	595,2	41,3
51 a 80	1.057	24,5	121,6	423,1	29,2
81 a 120	504	11,7	123,3	428,6	48,0
121 a 200	289	6,7	140,7	411,8	39,3
Más de 200 m^2	127	2,9	137,9	375,0	30,0
Total	4.307	100,0	125,9	595,2	29,2

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Distribución territorial de la oferta

La distribución de la oferta de venta de los departamentos dividida en diferentes zonas de la ciudad refleja la mayor cantidad de ofertas localizadas en primer lugar en el Norte de la Ciudad, y luego en el Oeste.

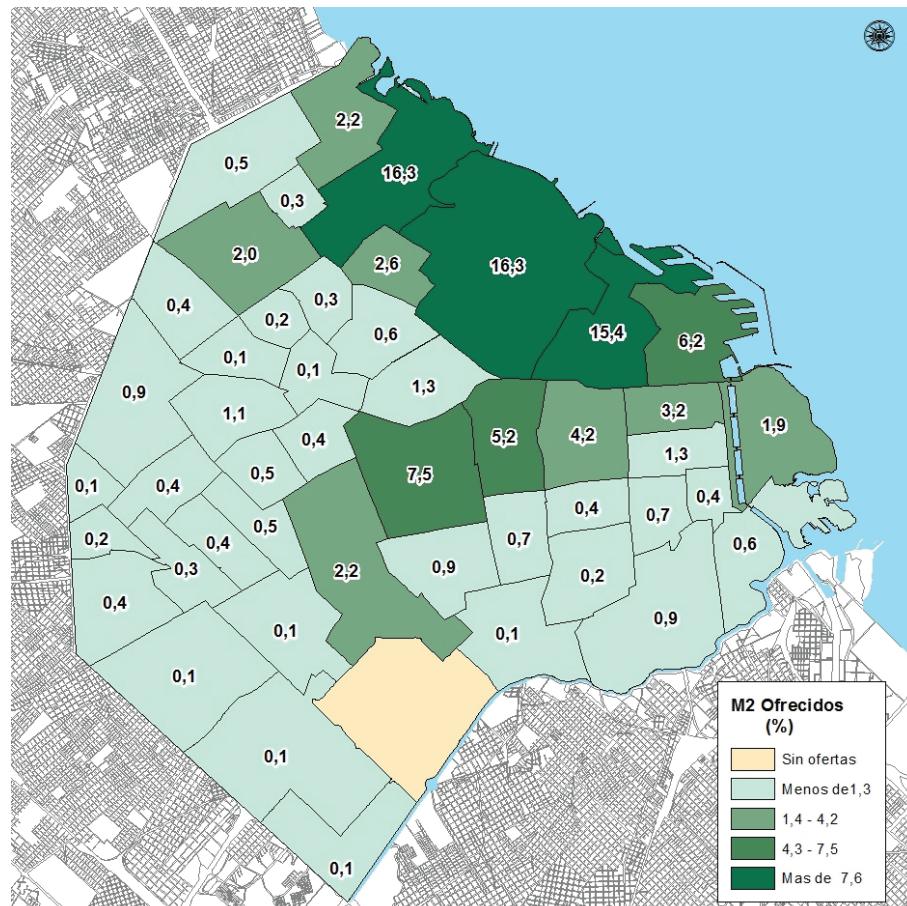
	2015	%
Centro	454	10,5
Norte	1.963	45,6
Oeste	1.596	37,1
Sur	294	6,8
Total	4.307	100,0

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

A partir de los siguientes informes se formarán series comparativas para poder computar crecimiento, variaciones y otros cambios en el mercado de departamentos en alquiler. Por su parte siendo ésta la primera medición sistemática de la distribución en

Cuadro 2.4

Distribución de la oferta por zonas geográficas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.



Mapas 2.1

Distribución de la oferta de departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

la oferta, será el año 2015 la base sobre la cual se harán las futuras comparaciones en la variación de participación de oferta barrial. En esta primera medición son de destacar los barrios de Palermo y Belgrano, que presentan ambos un mismo valor del 16,3% de la oferta. Por su parte, también resulta importante el peso de Recoleta, al estar ligeramente por debajo en participación con un 15,4% del total. Los 3 Barrios representan el 48,0% de la oferta de metros cuadrados ofrecidos en los departamentos en alquiler de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

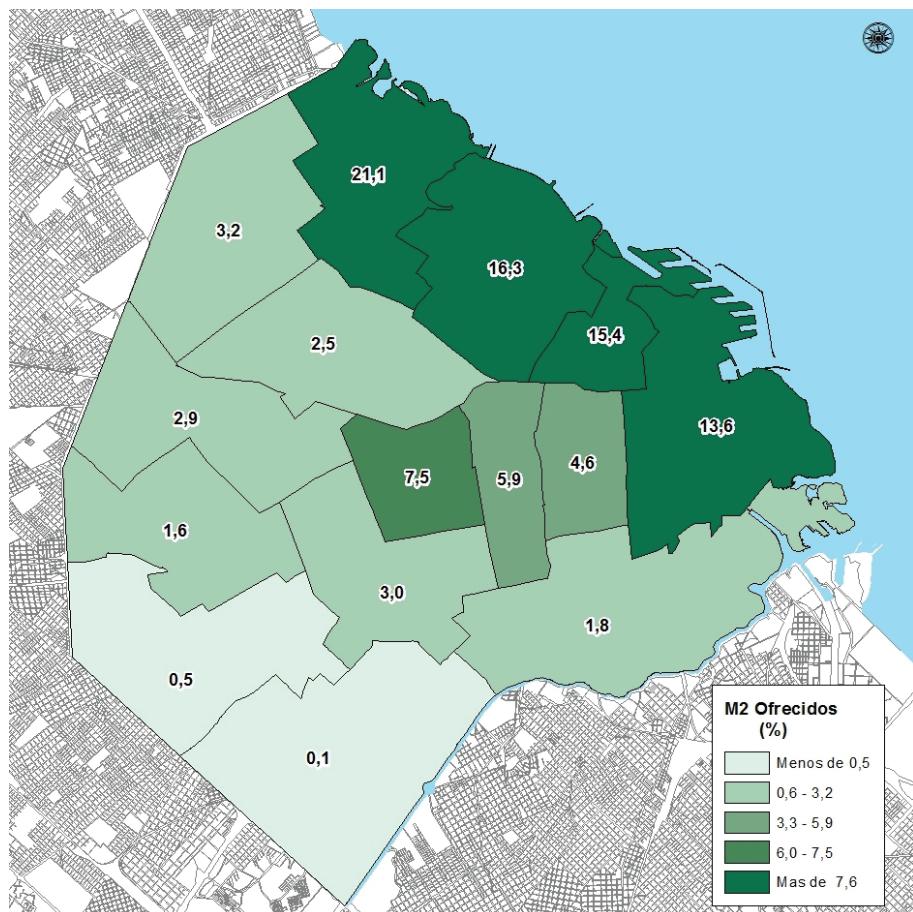
Al mismo tiempo puede mencionarse otro grupo de barrios, a saber, Caballito, Retiro, Almagro y Boedo quienes juntos amalgaman el 23,1% de los m² ofrecidos. Por el contrario, puede destacarse que varios Barrios de las zonas Oeste y Sur, en términos generales, cuentan con una escasa proporción de la oferta de departamentos en alquiler buena parte de ellos por debajo del 1,0%, por diversas variables sean la accesibilidad a servicios o el desarrollo edilicio de lo demandado en mercado de alquileres (en particular la oferta de monoambientes). Incluso, en el Barrio de Villa Soldati, no fue posible encontrar ofertas en este segmento del mercado inmobiliario.

También es posible realizar un análisis a escala de las Comunas en lo que respecta a la distribución de la oferta de departamentos en alquiler. De tal forma, también en este

Mapas 2.2

Distribución de la oferta de departamentos por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



nivel se confirma el predominio de la zona Norte, pues, el mayor volumen de ofertas lo detentan las comunas N° 13, N° 14 y N°2. Asimismo, en la zona Oeste, la Comuna N° 6 inicia el período de análisis con un porcentaje importante de los departamentos ofertados. Por su parte, la Comuna N° 1, coincidente con el Área Central, representa alrededor del 13,6% del total.

Por otra parte, respecto a las comunas del Sur de la Ciudad, resulta significativa la escasa participación de esta zona en la oferta de departamentos en alquiler. En este sentido, la Comuna N° 8 cuenta con un valor casi menor al 0,1% relevado en el presente informe.

Por su parte, los departamentos en alquiler presentan una desviación estándar del 44,1 \$/m², que comparada con la desviación estándar presentada en el valor de oferta en pesos del alquiler de \$8.668,6 ligeramente por encima de la media de \$8.513,2, muestra la diversidad de valor cuando se lo compara, por ejemplo, con departamentos en alquiler en Palermo con aquellos en Pompeya. No obstante, al ser el desvío típico del precio promedio por metro cuadrado significativamente menor a la media, esto demuestra que la dispersión de esta unidad de análisis no es tan amplia como en el caso del precio de oferta del alquiler mensual.

Distribución territorial del precio del m²

Para esta primera serie iniciada en el 2015, se analiza el precio de la oferta por zonas. Al no tener otra serie anterior para comparar, no habrá por el momento mediciones interanuales, a causa de falta de datos en períodos anteriores.

En este sentido, la zona Centro fue la que presenta el valor promedio más alto en la Ciudad con 139,4\$/m² seguida muy de cerca por la Zona Norte con 137,4\$/m². En tanto, el valor en la zona Oeste y Sur se encuentra un poco más por debajo con valores de 110,6\$/m² y 108,5\$/m² respectivamente.

	2015	
	\$/m ²	Variación (%)
Total	125,9	
Centro	139,4	
Norte	137,6	
Belgrano	138,7	
Palermo	147,2	
Recoleta	129,7	
Oeste	110,6	
V. Crespo	118,0	
Almagro	109,8	
Caballito	110,9	
Sur	108,5	
La Boca	108,7	
Mataderos	109,2	

Cuadro 2.5

Precio promedio de departamentos en alquiler según zonas y barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Distribución territorial del precio promedio de oferta de alquiler del m² en Diciembre de 2015. Ciudad de Buenos Aires.

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de alquiler por m², tomando como base el año 2015, con el fin de generar una serie de análisis. En este sentido son destacables las diferencias de precios observables en los mapas, donde se observan elevados valores en las zonas Centro y Norte de la Ciudad.

En los siguientes mapas se puede analizar lo antes señalado en forma más detallada para el año 2015. Es posible reconocer en los mapas la persistencia de valores más elevados en los ejes Centro y Norte, en Barrios como Puerto Madero o Belgrano. Este fenómeno también es observable históricamente en los departamentos en venta, terrenos en venta, y locales tanto en venta como en alquiler.

Los barrios con los precios promedios por metro cuadrado más elevados son Puerto Madero, Palermo, Belgrano, Núñez y Retiro con valores de \$246,2, \$147,2, \$138,7, \$136,5, y \$134,6 por metro cuadrado, respectivamente. En estos Barrios también se relevaron los precios promedio de oferta en pesos de alquiler mensual más elevados

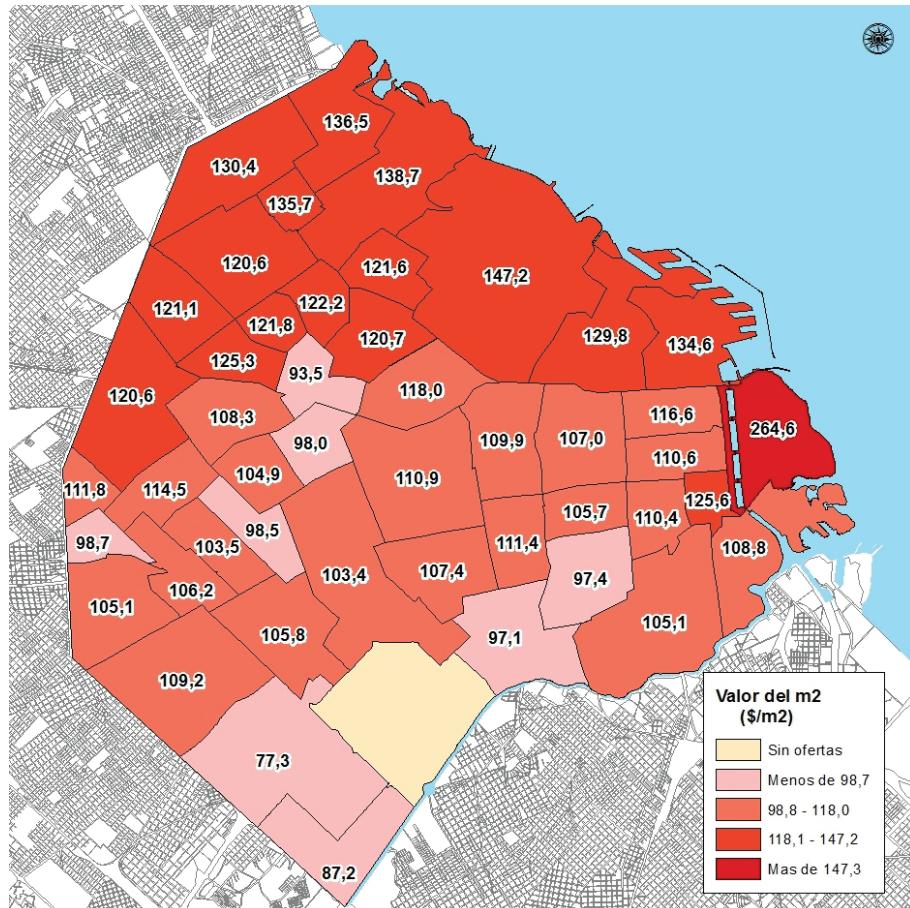
Mapas 2.3

Precio promedio del m² por barrio.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte,
GCBA.

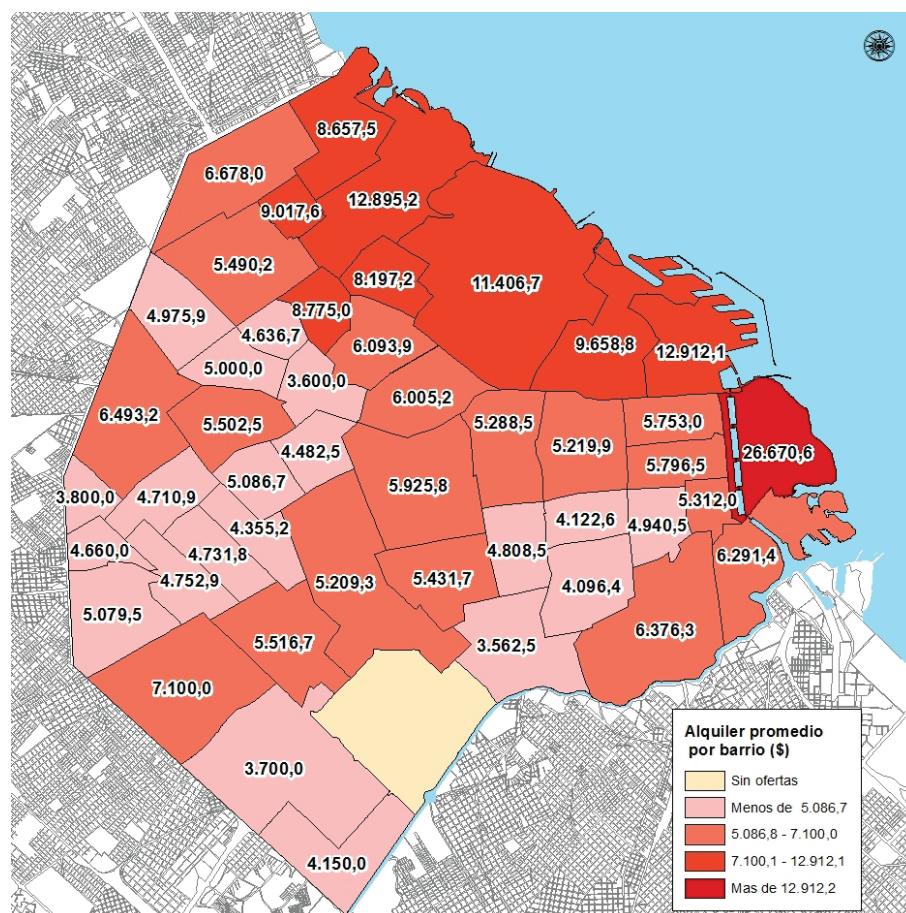


de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con precios de \$ 26.670,6, \$ 11.406,7, \$ 12.895,2, \$8.675,5, y \$12.912,1, respectivamente.

Por el contrario los Barrios con los menores precio promedio de alquiler mensual fueron Villa Lugano, La Paternal, y Nueva Pompeya, con valores de \$3.700, \$3.600, y \$3.562,5, respectivamente. Algunos factores que explican la marcada diferencia de precios promedios de alquiler son la cercanía a las zonas productivas y comerciales en conjunto con la accesibilidad (barreras urbanas en su entorno), y el potencial de movilidad (medios de transporte, bienes y servicios cercanos) a estos centros.

Con respecto a las diferencias entre el mayor y el menor valor promedio por m^2 , éstas son más perceptibles en los barrios de Balvanera, Recoleta, Palermo, Monserrat y Belgrano donde aquellas diferencias son de 8,9, 8,5, 7,0, 6,7 y 6,4, respectivamente. Esto se debe principalmente a las diferencias territoriales que se encuentren dentro de cada barrio, donde se puede encontrar zonas de alto valor inmobiliario, junto a otras donde el mismo es significativamente menor.

Por su parte, el grupo de los barrios con la menor diferencia entre los máximos y mínimos valores promedio por m^2 son los barrios de Villa Pueyrredón, Villa Riachuelo,



Mapas 2.4

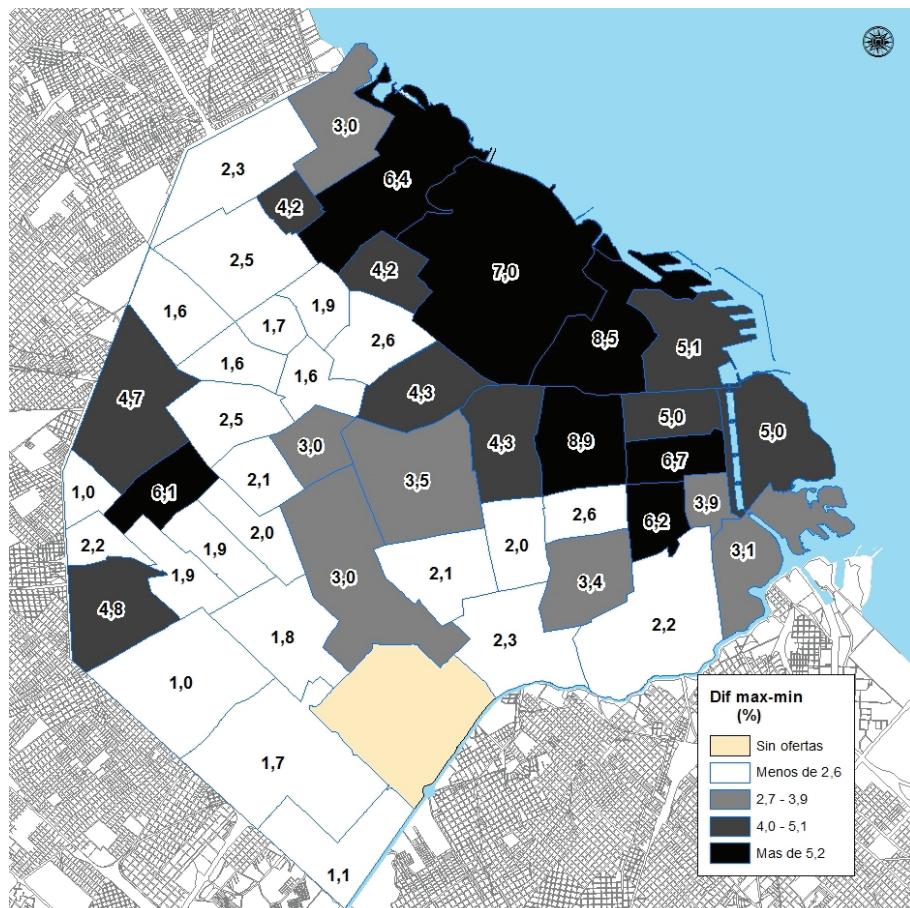
Precio promedio de alquiler por barrio.
Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2015.
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte,
GCBA.

Mataderos y Villa Real, el primero con 1,6, el segundo con 1,1 y los otros dos 1,0, y 1,0 veces, respectivamente. En el barrio de Villa Soldati no se han encontrado ofertas.

Mapas 2.5

Diferencia entre precios de oferta máximos y mínimos por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

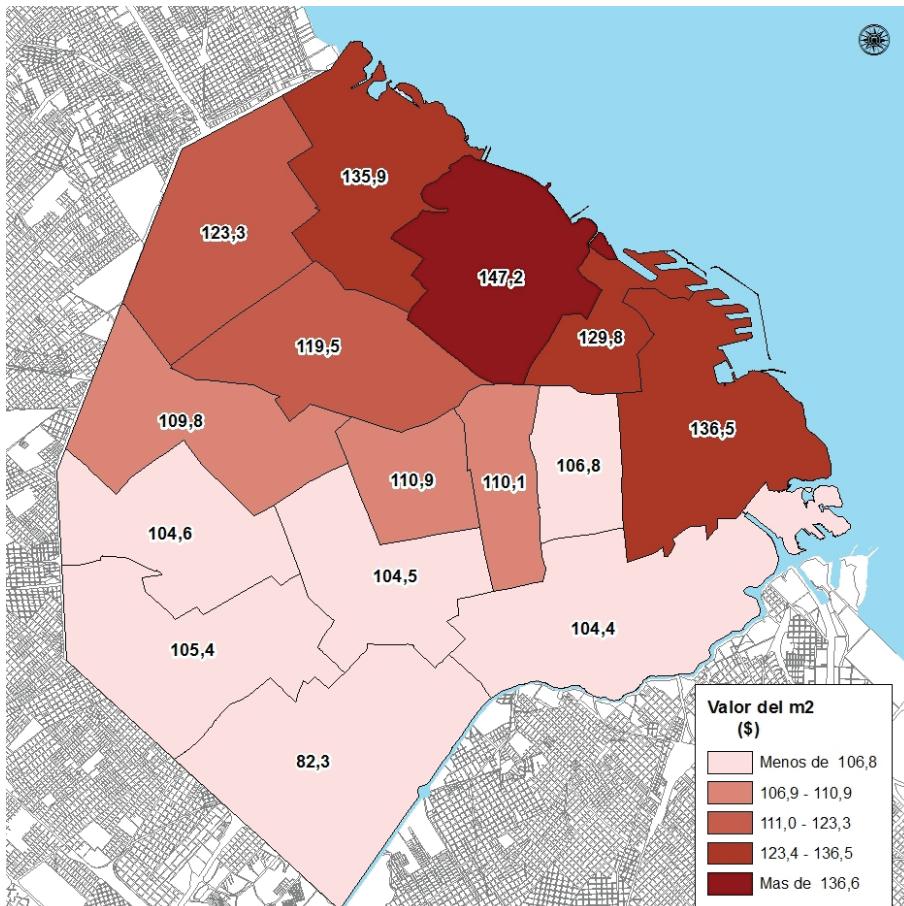
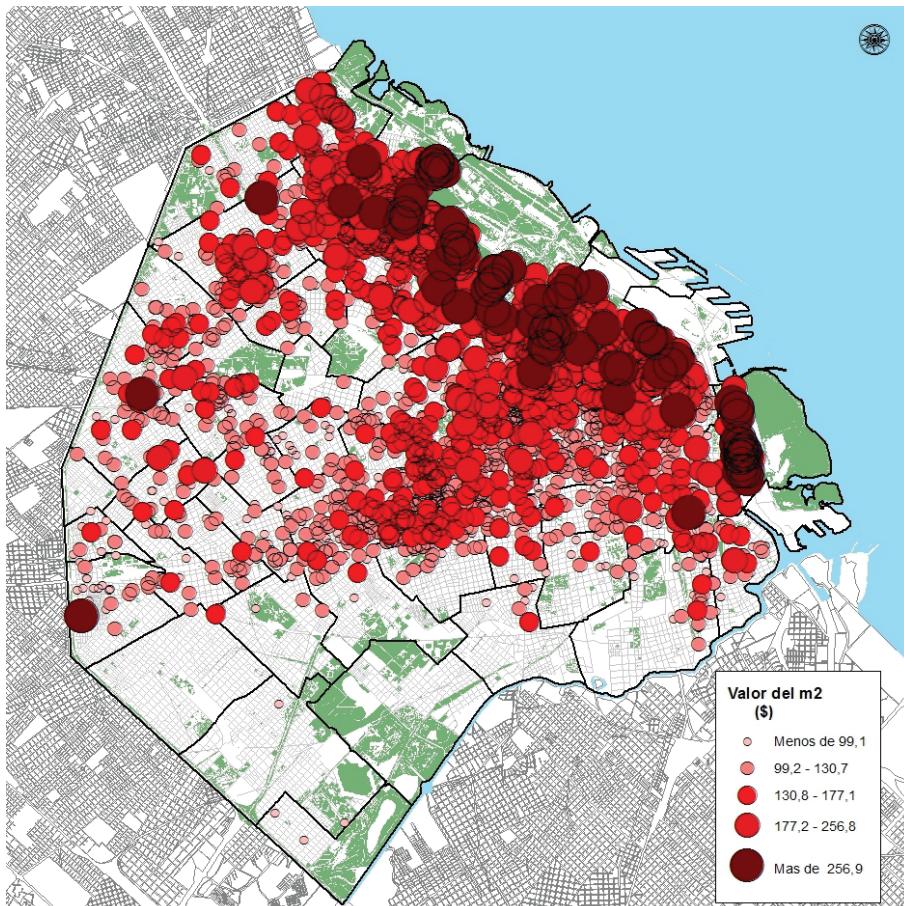
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



Es así que la distribución puntual de los valores, a diferencia del mapa barrial, permite reconocer la presencia de puntos destacables fuera de “áreas de valor”. Es en estos casos que se evidencia la influencia de las características intrínsecas de los departamentos (comodidades, *amenities*, calidad de construcciones, etc.) que llegan a contrarrestar los efectos de la desvalorización (o valorización) de la zona sobre la cual dichos inmuebles se sitúan.

En 2015, por otro lado, se puede destacar cierta homogeneidad en los valores del eje Centro-Norte, al mismo tiempo que aparece un gran número de ofertas de alto valor en Caballito. También se observan de manera más sensible otras áreas de alto valor como Villa Crespo y ciertas partes de Chacarita o Villa Devoto.

También se llevó a cabo un análisis a la escala de las Comunas sobre el precio promedio del m² de departamentos en alquiler. También en este nivel se confirma el predominio de la zona Norte, dado que el mayor peso lo detentan las comunas N° 14, N° 13 y N° 2.



1) Es de destacar que en este caso de análisis no se discrimina lo ofertado en base al ambiente o tamaño de la propiedad ofrecida en alquiler.

Asimismo, la zona Centro, correspondiente a la Comuna N° 1 inicia el período de análisis con un porcentaje importante de los departamentos en alquiler ofertados representando alrededor del 7,5% del total.

Por otra parte, en lo que respecta a las comunas del Sur de la Ciudad, resulta significativo los menores valores en el precio promedio de esta zona. En este sentido, la Comuna N° 8 cuenta con el menor valor de 82,3\$/m² en el conjunto de las mediciones. No obstante, puede destacarse un cierto peso que posee la Comuna N° 4, puesto que representa el 6,0% de la oferta.¹

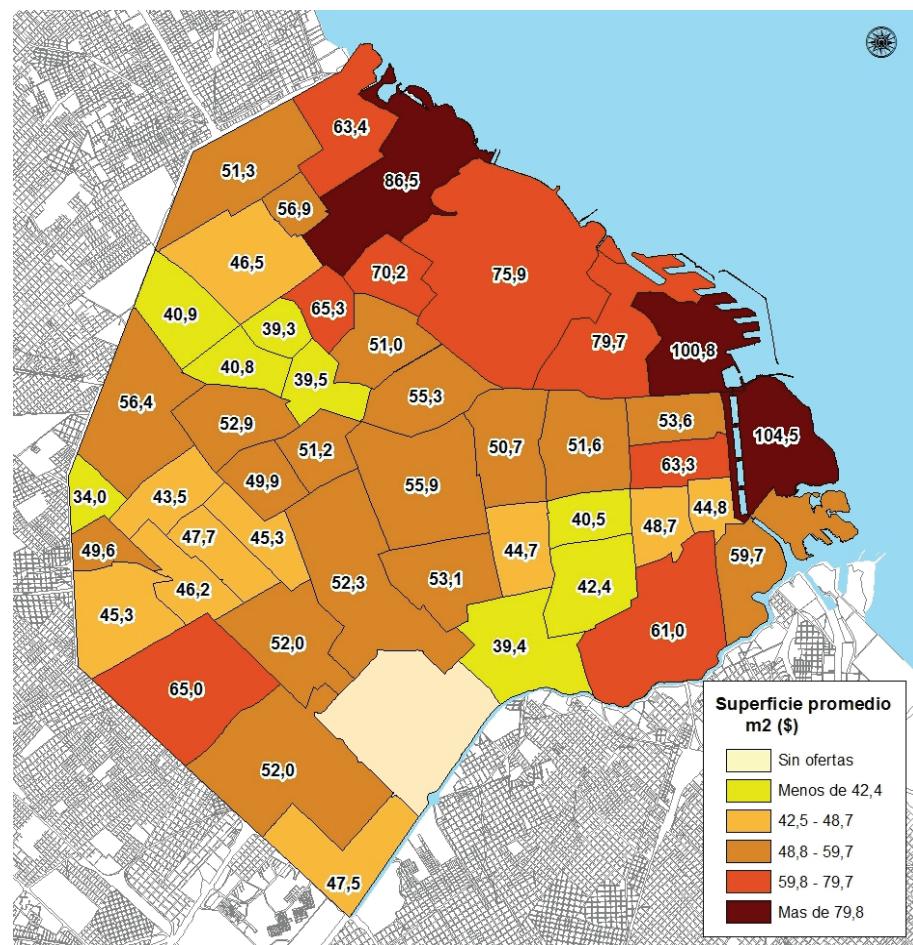
Tamaño medio de departamentos ofrecidos

En cuanto al tamaño promedio de las ofertas por barrio para los departamentos en alquiler, al no haber data previa almacenada no es posible realizar un comparativo. El presente informe se propone el generar una serie de punto de partida a partir de este primer informe. Como se puede observar en el presente relevamiento, el tamaño promedio de los departamentos ofrecidos de mayor superficie cubierta se encuentran en los barrios de Puerto Madero, en el eje Centro, Belgrano, en el eje Norte; del mismo modo,

Mapas 2.8

Superficie cubierta media (m²) por barrio. Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte,
GCBA.



las mayores dimensiones promedio fueron relevadas en barrios con menor densidad edilicia, como son los casos de Mataderos, Parque Chas, Barracas y Villa Ortúzar.

En cambio, también hay zonas que presentan menores superficies promedio ofrecidas en comparación con el resto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Estos barrios se encuentran en las zonas Oeste y Sur debido a diversas variables como al aumento del precio posible de alquiler, en este caso importante, es probable que sus propietarios dejaran de ofrecerlos y esperaran a un reacomodamiento del mercado. También, otra posibilidad que subyace a esta unidad de análisis, es que estos departamentos se encuentran en zonas de predominio residencial, en las cuales existe un alto porcentaje de habitantes con vivienda única, y por lo tanto, no se encuentra un volumen importante de departamentos en situación de locación.

Los Barrios con mayores superficies promedio de departamentos en alquiler son Puerto Madero, Retiro y Belgrano con valores de 104,5, 100,8, y 86,5 m² promedio, respectivamente. Por su parte tanto las superficies promedio medias, como las bajas, se encuentran en la zona Oeste como en Caballito, Flores o Almagro, que presentan valores de 55,9, 52,3 y 50,7 m² promedio, respectivamente.



Por su parte aquellos barrios que presentan los menores valores son Paternal, Parque Chas y Villa Real con valores de 39,5, 39,3, y 34,0 m² promedio, respectivamente.

Para los departamentos en alquiler, se observa una desviación estándar del 53,0 m² de superficie promedio, y una media de 66,7 m² en el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo cual se explica en parte a la importante cantidad de ofertas de departamentos de 1 o 2 ambientes, ya que estos representan un porcentaje del 40,8% de los inmuebles ofrecidos.

Precio de departamentos según características intrínsecas

Una de las características intrínsecas más importantes en el valor de los departamentos es la antigüedad. Usualmente, los valores medios suelen descender cuanto mayor es la antigüedad de las unidades. Sin embargo, este patrón se altera en tanto también pueden encontrarse departamentos antiguos muy valorizados (como es el caso de los edificios considerados de valor patrimonial), y no siempre los inmuebles a estrenar son los de mayor valor. Una de las causas de este singular fenómeno ocurre debido al peso relativo de las ofertas de valores promedio por m² elevados en barrios como Recoleta o Puerto Madero.

Se verifica en el año 2015 que existe una significativa proporción de departamentos ofrecidos en este ramo del mercado de bienes raíces, los cuales se encuentran en su mayoría en los Barrios de Belgrano, Balvanera, Recoleta, y Almagro. De tal forma, puede apreciarse que la mayor cantidad de ofertas se corresponden con los rangos que van de los 1 a los 2 años de antigüedad, y, en algunas ocasiones, al subsiguiente que va de los 3 a los 5 años. En lo que hace a los departamentos a estrenar, el valor del m² resulta en todos superior al del promedio de la Ciudad, y es el rango que mayor valor por metro cuadrado ofrece (\$143,6 por m²).

Cuadro 2.6

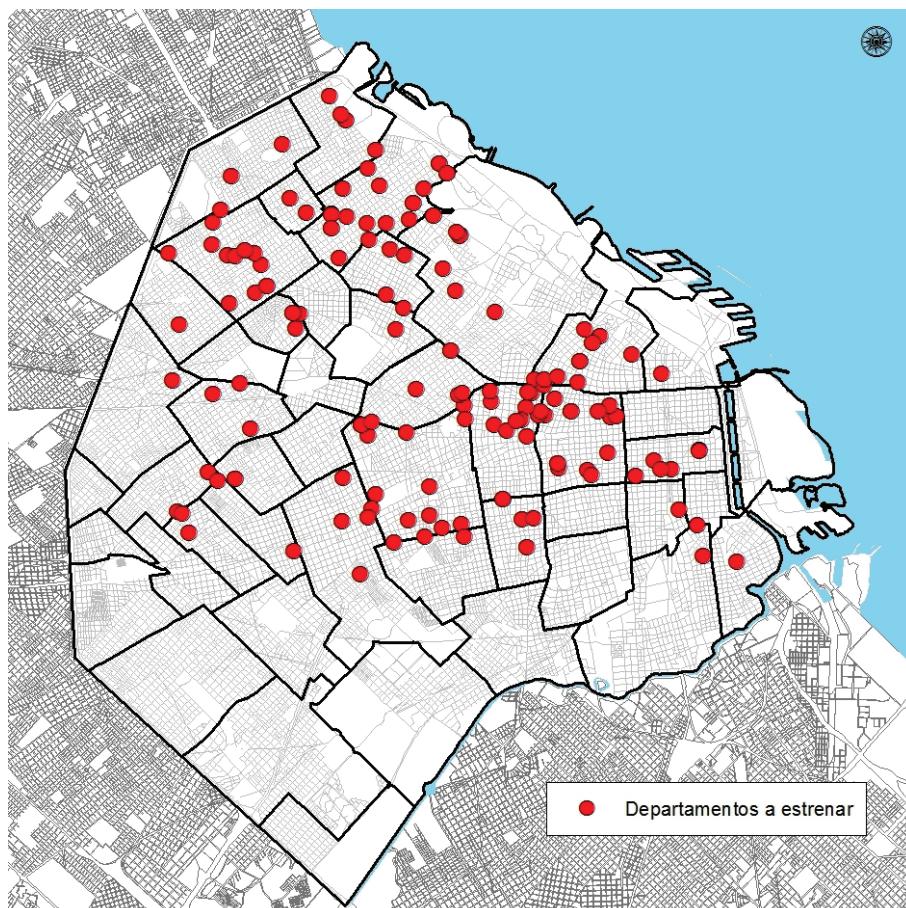
Antigüedad en los departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires.
Diciembre 2015.

	2015
A estrenar	158
1-2 años	156
3-5 años	286
6-9 años	180
10-19 años	285
20-29	227
30-39	766
40-59	868
60-79	145
Más de 80	47
Sin especificar	1.189
Total	4.307

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

En cuanto a la distribución territorial de los departamentos a estrenar, se registraron 158 ofertas, evidenciando una fuerte presencia en los barrios de Almagro, Balvanera y Belgrano. Asimismo se observa la ausencia de oferta de departamentos a estrenar en todas las zonas de la ciudad, en particular en el barrio de La Paternal o Pompeya.

Para este último relevamiento hay tres núcleos que concentran la mayor parte de los departamentos a estrenar. Las concentraciones se producen en Belgrano, Balvanera, Recoleta y Almagro contando con 21, 15, mientras que los últimos dos cuentan con 14 registros respectivamente. Por su parte, los barrios de Barracas, La Boca, Constitución, Villa Devoto, Villa Pueyrredón, Monte Castro, San Telmo y Retiro presentan tan solo una oferta de departamento a estrenar en alquiler. La media de ofertas en los Barrios en los cuales se encuentra esta tipología de inmuebles es de 5,2 ofertas en cada uno de ellos. Este guarismo se adquiere al obtener el cociente entre la cantidad de Barrios en las cuales se ubican este tipo de ofertas y la totalidad de registros relevados.



Mapas 2.9

Departamentos ofrecidos a estrenar.

Ciudad de Buenos Aires.

Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte,
GCBA.

En esta sección se realizan comparaciones del valor de los departamentos en alquiler según sus características intrínsecas. Dentro del total de 4.307 departamentos, en una importante cantidad de casos, fue posible identificar datos como cantidad de ambientes, modalidad edilicia, piso de la unidad, acceso a través de escalera, cantidad de baños y unidades que se definen como destinadas a ser refaccionadas.

En una proporción importante de los departamentos en alquiler relevados, no se identificó la cantidad de ambientes (28,9%). De estos se observa una mayor participación en

las ofertas de tres y dos ambientes (18,6% y 28,6% respectivamente), seguidos por los de un ambiente (12,2%) y los de cuatro ambiente (9,0%). En cuanto a la relación entre el número de ambientes y el precio del m^2 de estos departamentos, puede observarse que el mayor valor corresponde a aquellos de 6 ambientes y más, con un valor promedio de U\$S 137,7 por m^2 . Esto ocurre porque gran parte de las ofertas con mayor cantidad de ambientes se ubican en Barrios con altos valores promedio por m^2 como Belgrano, Recoleta, Palermo, y Retiro.

Cuadro 2.7

Departamentos en oferta según cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Ambientes	Ofertas	Sup. Cubierta (m^2)	\$/m^2	%
1	527	34,9	129,4	12,2
2	1.231	45,2	123,3	28,6
3	801	73,7	120,9	18,6
4	388	124,1	121,0	9,0
5	110	226,3	127,6	2,6
6 y más	7	253,9	137,7	0,2
Sin identificar	1.243	63,8	131,4	28,9
Total	4.307	86,3	125,9	100,0

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

En el 39,5% de los casos analizados se identificó el piso en el que se ubica cada unidad, dentro de los que se observa un aumento de los valores a medida que aumenta la altura. El rango que mayor participación tiene sobre la totalidad de la oferta son los departamentos ubicados entre el tercer y quinto piso, con un porcentual que representa el 12,4% del total de las ofertas relevadas. Por su parte, los departamentos ubicados en el piso 16 o más, tienen un valor promedio de U\$S 177,3 por m^2 , y los localizados entre los pisos 9 y 11 una media de U\$S 134,8 por m^2 . Asimismo, también se destaca que los de mayor altura tienen un tamaño considerablemente superior al resto, con una superficie promedio de 117,3 m^2 .

Cuadro 2.8

Departamentos en oferta según piso. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Piso	Ofertas	%	Sup. Cubierta (m^2)	\$/m^2
PB	90	2,1	50,1	119,1
1	247	5,7	59,7	117,8
2	219	5,1	50,8	122,9
3 a 5	533	12,4	55,1	119,8
6 a 8	371	8,6	56,3	125,2
9 a 11	142	3,3	56,7	134,8
12 a 15	77	1,8	74,3	135,8
16 y más	23	0,5	107,8	177,3
sin identificar	2.605	60,5	73,0	127,2
Total	4.307	100,0	66,7	125,9

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Otra característica que incorpora valor a los departamentos es la cantidad de baños con que cuenta las unidades. En este sentido se observa que aquellos que tienen 3 o más baños ostentan un valor promedio por m^2 14,5% superior a la media de la Ciudad y se

mantienen con el valor promedio más alto en comparación con el resto. Las ofertas que tienen 2 baños presentan un valor promedio 6,0% mayor a la media, y los de 1 baño un 2,2% menor, siendo estos últimos los de menor valor. Asimismo, la cantidad de baños se incrementa en forma proporcional a la superficie cubierta, de tal forma que los departamentos con un baño tienen una media de 48,2 m², los de 2 baños rondan los 98,8 m², y los de 3 o más superan los 180,8 m².

Baños	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	\$/m ²
1	2.758	48,2	123,1
2	660	98,8	133,5
3 y más	309	180,8	144,2
Sin identificar	580	56,8	120,7
Total	4.307	66,7	125,9

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Cuadro 2.9

Departamentos en oferta según cantidad de baños. Ciudad de Buenos Aires. 2015



ANEXO

En lo que respecta al precio promedio de los departamentos cuyas dimensiones son de 2 ambientes, sin amenities, sin cochera y con más de dos años de antigüedad, el siguiente mapa permite apreciar que los valores más altos por m² se dan en los departamentos ubicados en la zona Norte y Centro. Los precios promedios más bajos se encuentran en los departamentos de las zonas Oestes y Sur, la última presentando pocas ofertas de departamentos de dos ambientes.

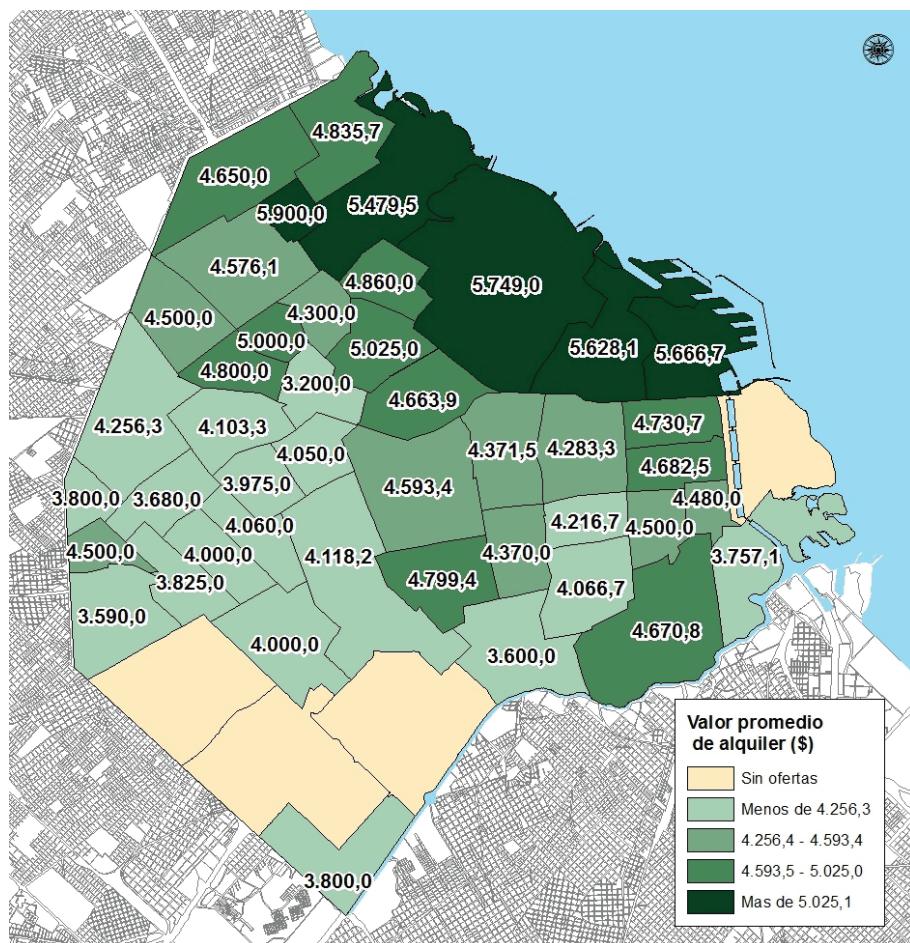
En cuanto a la cantidad de departamentos de dos ambientes ofertados, se registraron 947 de los cuales el 42,7% de las ofertas se encuentran en la zona Oeste, el 10,2% en la zona Norte, el 9,4% en la zona Centro y el 8,5% en la zona Sur. Al analizar el precio promedio de oferta en los departamentos en alquiler, discriminados por sus dimensiones, sin amenities, cochera, y usados, se destacan los barrios de Palermo, Retiro, Recoleta y Belgrano, que presentan valores de \$5.749,0, \$5.666,7, \$5.628,1, y \$5.479,5, respectivamente. Los barrios con los menores valores son los de Nueva Pompeya, Liniers, y Paternal con \$3.600,0, \$3.590,0, y \$3.200,0, respectivamente. Los departamentos ofrecidos con estas características presentan una media en la Ciudad

Mapas 2.10

Departamentos en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

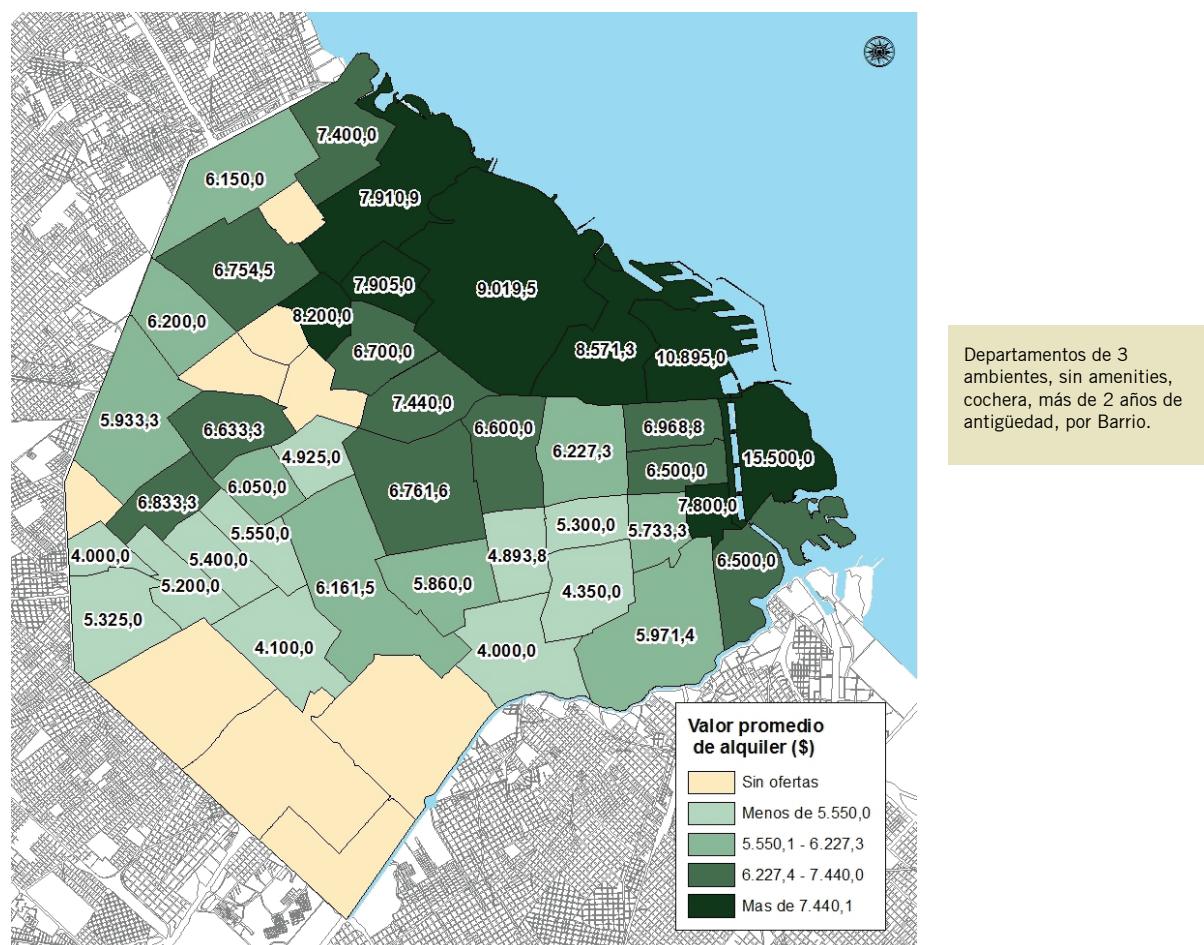
Departamentos de 2 ambientes, sin amenities, cochera, más de 2 años de antigüedad, por Barrio.



Autónoma de Buenos Aires de \$ 4.866,1, con una desviación estándar de \$1.431,8 debido a los factores extrínsecos e intrínsecos que afectan a las propiedades mencionadas anteriormente. Respecto al valor promedio por metro cuadrado, el valor medio relevado en los departamentos con alquiler con esta tipología es de \$118,7 por m², con un desvío típico de \$30,6 por m².

También se destacan los departamentos en alquiler cuyas dimensiones son de 3 ambientes, sin amenities, sin cochera y con más de dos años de antigüedad. En el siguiente mapa puede observarse que los valores más altos por m² también se dan en los departamentos ubicados en la zona Norte y Centro. Los precios promedios más bajos se encuentran en los departamentos de las zonas Oestes y Sur, la última presentando pocas ofertas de departamentos de tres ambientes.

En cuanto a la cantidad de departamentos de tres ambientes con las anteriormente mencionadas especificidades, se registraron 614 ofertas, de las cuales el 48,9% de las ofertas se encuentran en la zona Norte, el 34,7% en la zona Oeste, el 9,9% en la zona Centro y el 6,5% en la zona Sur. Al analizar el precio promedio de los departamentos en alquiler discriminados por sus dimensiones, sin amenities, cocheras y usados, se



destacan los Barrios de Puerto Madero, Retiro, Palermo, Recoleta, y Colegiales que presentan valores de \$15.500,0, \$10.895,0, \$9.019,5, \$8.571,3, y \$ 8.200,0, respectivamente. Los barrios con los menores valores son Parque Avellaneda, con un valor promedio de oferta de \$ 4.100, y Nueva Pompeya y Versalles, ambos con un precio medio de oferta de \$4.000. Los departamentos ofrecidos en esta unidad de análisis presentan una media por metro cuadrado de \$ 111,2 en el total de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una desviación estándar de \$ 31,3. Además, el valor promedio de oferta de alquiler mensual en la Urbe, en los inmuebles con las singularidades descritas, es de \$ 7.591,7, con una desviación estándar de \$ 2.780,0.

En cuanto a la distribución de la oferta de alquiler de los departamentos según su ubicación, se destaca que aquellos departamentos con ubicación frente representan el 42,1% de las ofertas. Le siguen aquellos ubicados en contrafrente que representan el 26,1%, a continuación seguidos por aquellos en lateral e internos con 9,6% y 4,5% respectivamente. Aquellos departamentos cuya ubicación no se identificó representan el 17,8% de las ofertas. Se observa que los mayores valores de superficie se descienden a medida que no estén ubicados en el frente como también así el valor del precio sobre el metro cuadrado.

Cuadro 2.10

Departamentos en oferta según ubicación de los departamentos en el edificio. Ciudad de Buenos Aires.

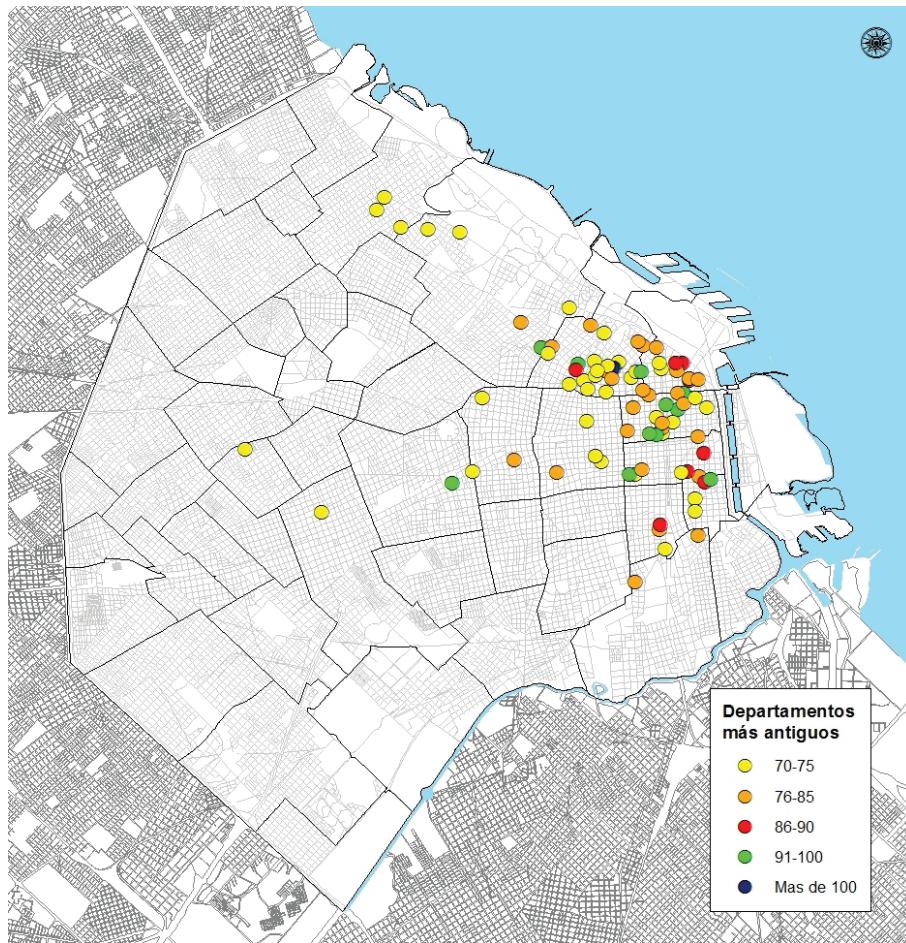
Diciembre 2015.

Ubicación	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	\$/m ²
Frente	1.812	76,6	126,8
Contrafrente	1.123	55,7	122,0
Lateral	413	40,8	117,5
Interno	192	39,1	115,8
Sin identificar	767	80,1	136,3
Total	4.307	66,7	125,9

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

En cuanto a la distribución territorial de los departamentos con más de setenta años, se cuentan ochenta y ocho ofertados. Se evidencia una fuerte presencia en los barrios de Recoleta, San Nicolás y Retiro contando con 24, 17 y 11 registros respectivamente. La media de estos departamentos ofertados es de 113,0 \$/m², mientras que la desviación estándar es de 45,7, por lo cual es evidente la heterogeneidad en la distribución territorial de las ofertas presente en el primero de los relevamientos.

En lo que respecta a la oferta de departamentos según su edificación, el cuadro siguiente permite apreciar que los valores más altos por m² se dan en los departamentos de edificación de tipo Loft con 137,3 \$/m². Le siguen en valor las tipologías de edificación Tríplex, Dúplex y en piso, con valores de 131,9 \$/m², 128,6\$/m² y 125,1\$/m², respectivamente. Las tipologías que le siguen en valor son el Semipiso, Pent House, Tipo Casa y Monoblock (el menor valor relevado), con valores de 123,9\$/m², 105,3\$/m², 105,1\$/m² y 57,4\$/m², respectivamente. Los departamentos sin identificar por su parte, presentaron el cuarto valor \$/m² promedio con 126,0\$/m². Es destacar que los departamentos sin identificar son los que cuentan con la mayor cantidad de ofertas,



Mapas 4.2

Distribución de las ofertas antiguas (más de 70 años). Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

representando el 88,1% de las ofertas, significando que en los anuncios no se da demasiada prioridad a la aclaración respecto a la tipología edilicia que se ofrece en los inmuebles en locación.

Tipo Edificación	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	\$/m ²
Piso	48	159,7	125,1
Semipiso	353	92,5	123,9
Duplex	54	108,8	128,6
Loft	30	76,4	137,3
Triplex	13	232,1	131,9
Pent House	5	69,2	105,3
Tipo Casa	8	122,1	105,1
Monoblock	1	68,0	57,4
Sin identificar	3.795	61,7	126,0
Total	4.307	66,7	125,9

Cuadro 2.11

Departamentos en oferta según edificación. Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2015.

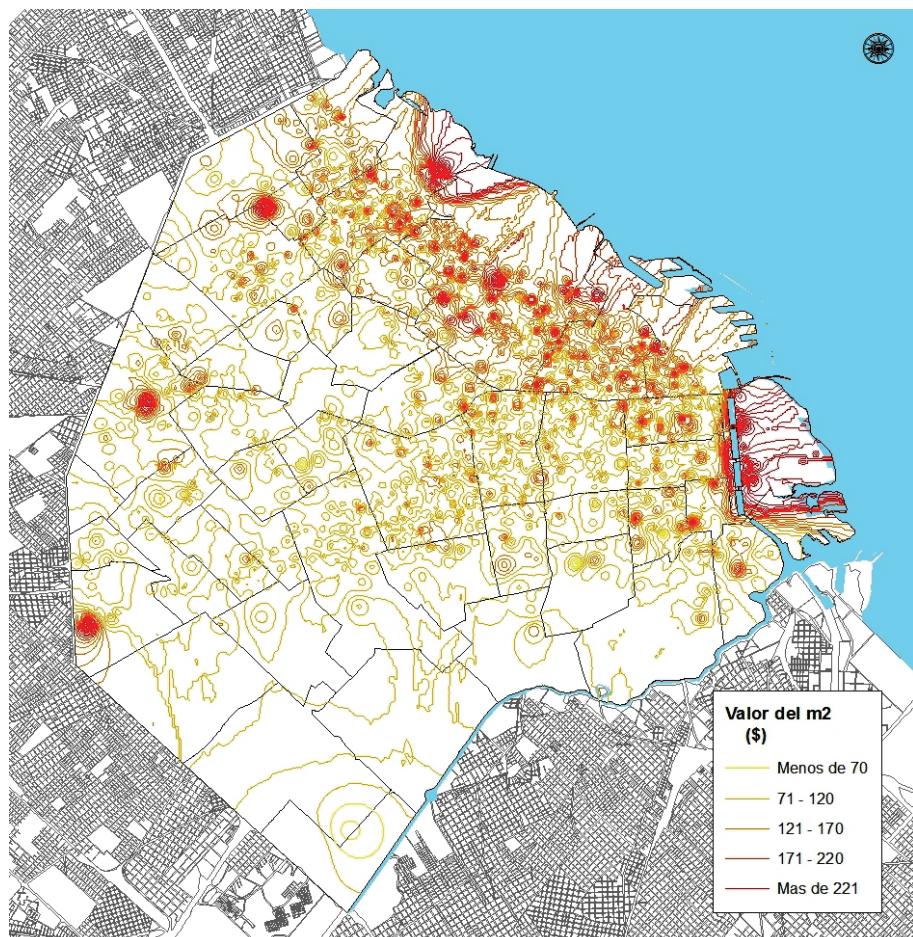
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Una herramienta muy útil para analizar la distribución del valor del suelo por m^2 , es el mapa de isolíneas (líneas de igual valor). En base al mapa, se distingue en la zona Norte y Centro la predominancia de elevados valores promedio por m^2 , principalmente en los barrios de Recoleta, Retiro, San Nicolás, Palermo y Puerto Madero. De acuerdo al mapa, los departamentos en alquiler de precios medios también se localizan en la Zona Oeste, circundando a los de mayores valores, y puntualmente se los puede reconocer en los centros barriales de Villa Crespo, Caballito, Flores o Almagro. En la zona Sur, se puede ver claramente que los precios se encuentran por debajo de los \$ 70 el m^2 .

Mapas 4.3

Distribución del valor del m^2 según isolíneas de valor. Ciudad de Buenos Aires. 2015.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En el presente informe se contabilizaron los departamentos ofrecidos en alquiler, donde se registró un total de 4.307, cuyo precio promedio es de \$ 8.513,2 por m² y una superficie cubierta media de 66,7 m².

La mayor cantidad de ofertas, es decir, un 43,9% de las mismas, corresponden a departamentos del rango de 31 a 50 m², mientras que a los que van entre 51 y 80 m² les corresponde un 24,5%, mientras que en tercer lugar, se encuentran aquellos de entre 81 a 120 m² (11,7%) y en cuarto lugar aquellos que tienen menos de 30 m² (10,2%) En tanto la menor participación pertenece al extremo de más de 200 m² (2,9%) y de 121 a 200 m² (6,7%).

Para Diciembre de 2015 es la zona Norte la que registra mayor distribución de ofertas con una participación del 45,6%, le sigue la zona Oeste un 37,1%, la zona Centro 10,5%, y la zona Sur 6,8%. Al no disponer de data previa, un análisis acerca de la oferta de departamentos en alquiler por zonas resulta difícil. Lo que si puede observarse es patrón histórico presente en departamentos en venta, locales y terrenos el cual implica que las zonas Norte y Centro tienen valores más elevados frente a las zonas Oeste y Sur.

En cuanto al precio promedio del m² por barrio, Puerto Madero es el barrio de mayor que presenta el mayor valor promedio en el actual relevamiento con un valor de 264,6\$/m², mientras que el barrio con el menor precio promedio por m² registrado es Villa Lugano, el cual muestra un promedio por m² de 77,3\$/m². Durante el año 2015 la superficie promedio más elevada de las ofertas de departamentos por barrio, se encontró en el barrio de Puerto Madero (104,5 m²). A escala comunal, se puede afirmar que la de mayor precio promedio por m² registrada en el presente relevamiento fue la Comuna 14 (Palermo), la cual demostró un valor de \$ 147,2 por m². Por el contrario, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) es la que presenta el menor valor promedio, es decir, \$ 82,3 por m².

Otra característica intrínseca es el piso en el que se ubica el departamento, y los que se encuentran entre el tercer y quinto piso son los que mayor participación tienen respecto a la totalidad de los registros. Empero, los departamentos que mayor valor promedio presentan, si tenemos en cuenta estas variables, son los que se ubican en el piso 16 o más (\$ 177,3 el m²). Otro fenómeno para considerar son los departamentos que cuentan con cochera y los que no, donde los primero representan un 20,5% del total, con un promedio de \$ 153,5 el m². Los que no presentan esta característica representan al 74,5% del total y presentan un valor de \$ 118,8 el m².

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires, se realizaron relevamientos anuales, lo que permitirá la comparación entre los respectivos registros. Esto implicó la realización de relevamientos con grandes cantidades de registros, el procesamiento, estandarización y ordenamiento de bases. En este informe entonces, se compila y presenta información inédita, no realizada en otros períodos en forma sistemática.

Para ello, se obtiene información sobre la ubicación, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los inmuebles, así como aquellas características publicadas que puedan influir sobre su tasación. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al *Sistema Integrado de Propiedades*, *Buscainmueble*, *Expoclasificados*, *Argenprop*, *Topinmobiliario* y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas.

Luego de obtenida toda esta información, se procede a georreferenciarla utilizando para ello la Parcela Digital Inteligente que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter espacial. Del mismo modo, se agrupa la información por barrios y comunas, con el fin de sintetizar y analizar de manera más sencilla los valores registrados. En el estudio de mercado inmobiliario, esta técnica permite vincular las unidades con zonas específicas, lo que posibilita apreciar la influencia de procesos urbanísticos en su precio.



