

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento
Dirección General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

2017

DINÁMICA URBANA

OBRAS Y MERCADO INMOBILIARIO



Buenos Aires Ciudad

Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Vicejefe de Gobierno
Diego Santilli

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte
Franco Moccia

Subsecretario de Planeamiento
Carlos Colombo

Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero

- 7** AUTORIDADES
 - Franco Moccia
 - Carlos Colombo
 - Guillermo Raddavero

- 13** RESUMEN EJECUTIVO

- 17** ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

- 25** DESARROLLO DE DISTRITOS SEGÚN EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

- 39** PATRÓN DE CRECIMIENTO Y DINÁMICAS EMERGENTES

- 59** GRANDES OBRAS

- 69** OBRAS Y MERCADO INMOBILIARIO
 - Obras registradas
 - Finales de obra
 - Obras iniciadas
 - Departamentos en venta a estrenar
 - Departamentos en venta usados
 - Departamentos en alquiler a estrenar
 - Departamentos en alquiler usados
 - Locales en venta
 - Locales en alquiler
 - Oficinas en venta
 - Oficinas en alquiler

- 116** GLOSARIO

- 120** EQUIPO

Franco Moccia
Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte



En el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte trabajamos para que, a través de transporte, espacio e infraestructura públicos de calidad, todos los vecinos de la Ciudad tengan las mismas oportunidades de desarrollo. En este sentido, equilibrar el crecimiento de Buenos Aires es uno de los principales objetivos de nuestra gestión.

Durante años, por causas como la distribución de la red de transporte, el equipamiento de servicios y la reglamentación vigente, fue notable la diferencia de desarrollo entre el sur y el norte de la Ciudad.

Es nuestro rol, como reguladores del crecimiento, desarrollar herramientas que permitan superar estas diferencias para que cada vecino tenga las mismas oportunidades independientemente del lugar en donde viva.

En este contexto, hace varios años venimos desarrollado políticas y obras para revalorizar el sur de la Ciudad. La mudanza de sedes gubernamentales no solo permite descentralizar la administración sino que también atrae la afluencia de personas, trabajo, comercio y mayor seguridad a los diferentes barrios. Es notable, por ejemplo el cambio producido por la presencia de la sede de Gobierno en Parque Patricios o los ministerios que se encuentran en el Palacio Lezama, cambio que se dará también una vez que esté terminando el nuevo edificio del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat en el predio del ex-Elefante Blanco. Es también enorme la inversión que estamos haciendo en infraestructura: la nueva Villa Olímpica, el Parque Olímpico, el Puente Lacarra, junto con la concreción en etapas del Plan Hidráulico, son solo algunas de las obras principales en las que estamos trabajando estos años. El impulso de los distritos: el Tecnológico y el del Deporte, logran que a través de esas industrias se multiplique el trabajo y con él el desarrollo de los barrios de Parque Patricios, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Riachuelo.

Toda esta inversión pública permite complementar, incentivar y equiparar la inversión privada para transformar Buenos Aires en una Ciudad equilibrada, con un tejido urbano integrado y conectado con transporte y espacio público para todos sus vecinos.

Carlos Colombo
Subsecretario de Planeamiento



El relevamiento e interpretación de datos son un insumo fundamental para comprender de forma precisa el comportamiento de nuestra Ciudad y poder planificarla.

Por ello, desde la Subsecretaría de Planeamiento utilizamos diversas herramientas y tecnología de vanguardia para generar una importante cantidad de datos que, luego de su procesamiento y sistematización por parte de un equipo altamente calificado, se traducen en análisis y estadísticas de calidad.

Esta generación de conocimiento nos permite identificar diversas problemáticas territoriales, con el objetivo fundamental de desarrollar estrategias de planificación efectivas para la generación de normativa urbanística que acompañe el crecimiento de la Ciudad.

Ponemos a disposición de los vecinos, organizaciones y profesionales este anuario de Dinámica Urbana, con la certeza de que será de suma utilidad para entender el desafío de seguir diseñando y construyendo una ciudad más previsible, disfrutable, sustentable, equitativa, integrada y pensada a escala humana.

Guillermo Raddavero
Director General de Datos, Estadísticas y
Proyección Urbana



A través de este anuario de Dinámica Urbana, desde la Dirección General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana analizamos la información generada a través de relevamientos propios y de la recopilación de diferentes fuentes gubernamentales, generando indicadores que nos permiten ver los cambios y la evolución de las diferentes construcciones en la Ciudad y sus características esenciales como destino, tamaño, ambientes, valor de venta y alquiler.

Así mismo, permite evaluar qué sectores dentro de la Ciudad experimentaron un mayor desarrollo, generando un trabajo que analiza la dinámica de la Ciudad.

Para ello se releva y georreferencia mensualmente las ofertas de venta y alquiler de departamentos, oficinas, comercios y terrenos, los permisos de construcción y las obras iniciadas. A partir de los datos obtenidos del relevamiento, se aplican herramientas de análisis espacial y estadístico con las que se realiza su procesamiento y elabora el informe.

Esperamos de esta forma contribuir a generar el conocimiento necesario para analizar el contexto urbano en que se insertan las diferentes políticas públicas orientadas a fomentar el desarrollo equilibrado del territorio de la Ciudad y mejorar la calidad de vida de todos sus vecinos.

RESUMEN EJECUTIVO



El presente informe se focaliza en la dinámica urbana entendida a partir de la interrelación de distintos ejes fundamentales tales como el análisis de la inversión pública y privada, el Código de Planeamiento Urbano, el desarrollo de las distintas obras de construcción y el valor del suelo reflejado en la dinámica inmobiliaria.

Como estrategia metodológica, se han recurrido a datos proporcionados por distintas áreas del Gobierno: índices de inversión y actividad constructiva han resultado transversales al desarrollo del informe. Los mismos permitieron alcanzar conclusiones sobre cómo se desarrollan los distintos barrios de la Ciudad, qué tipos de inversión se ubican por detrás de la misma y cómo se ubica el 2017 en relación a los años anteriores.

Para abarcar las diferentes aristas del desarrollo de la Ciudad, se trabajó en 5 ejes.

1. Análisis de la Inversión

Comprende un estudio cuantitativo tanto de la inversión pública como la privada analizada tanto temporalmente como de su ubicación geográfica a nivel de comuna y barrio durante el período 2014-2017.

Las Comunas 1, 2, 8 y 4, son las que presentan mayor cantidad de **inversión pública**; mientras que la 1, 4, 13 y 14 son las que muestran una mayor cantidad de **inversión privada**.

En el período 2014-2017 la curva de inversión pública acompaña a la privada, teniendo picos que la sobrepasa en el 4° trimestre de 2016 y 3° trimestre de 2017.

2. Desarrollo de Distrito CPU

Analiza el comportamiento de todos los distritos del Código de Planeamiento Urbano en cuanto al índice de la renovación urbana (parcelas que tuvieron reemplazo de tejido existente con construcciones nuevas) y al índice de remodelación (parcelas que tuvieron algún grado de modificación o remodelación). Entre los años 2011-2017 el promedio de **renovación urbana** de la ciudad fue del 2,8%. La mayor cantidad de parcelas desarrolladas coincide con los **distritos morfológicos**, contraponiéndose al **distrito industrial** que experimentó un desarrollo considerablemente menor. Se destaca el distrito morfológico R2b1 9 con un 20% de parcelas renovadas en el período y el C3II con un 4.8% de parcelas renovadas, mientras que el distri-

to industrial solo tuvo una renovación del 0.7%.

En el mismo periodo el mayor **índice de remodelación** se manifiesta en las **Áreas de Protección Histórica** con un 1.9% de parcelas remodeladas.

3. Patrón de crecimiento y dinámicas emergentes

Históricamente el desarrollo de la ciudad se concentró en la zona centro-norte. Durante 2017 hubo un aumento notorio de la actividad constructiva, reconociendo 15 nuevas zonas de desarrollo en diferentes barrios de las zonas sur, oeste y noroeste. Se destacan dos casos representativos: el entorno de la Avenida Caseros, y el de la intersección de las Avenidas J.B. Justo y San Martín.

En el caso de la avenida Caseros, en el **Distrito Tecnológico** y en proximidad de la **Nueva Sede de Gobierno**, la densidad de obra nueva es de **850 m²/ha**, mientras que en el barrio de Parque Patricios es de **130 m²/ha**.

En el entorno del cruce de las avenidas **J. B. Justo y San Martín**, en coincidencia con la intersección de las líneas de **Metrobús** de la Avenida J. B. Justo y de la Avenida San Martín, la densidad de obra nueva es de **500 m²/ha** mientras que en el barrio de Paternal es de 93 m²/ha.

4. Grandes obras

Se definen como grandes obras a las que superan los 5.000 m² cubiertos de super-

ficie. En 2017, representan el **47%** del total de obras nuevas registradas, correspondiendo el **67%** exclusivamente a proyectos de **viviendas multifamiliares con otros usos** (comercial y apto profesional).

5. Obras y mercado inmobiliario

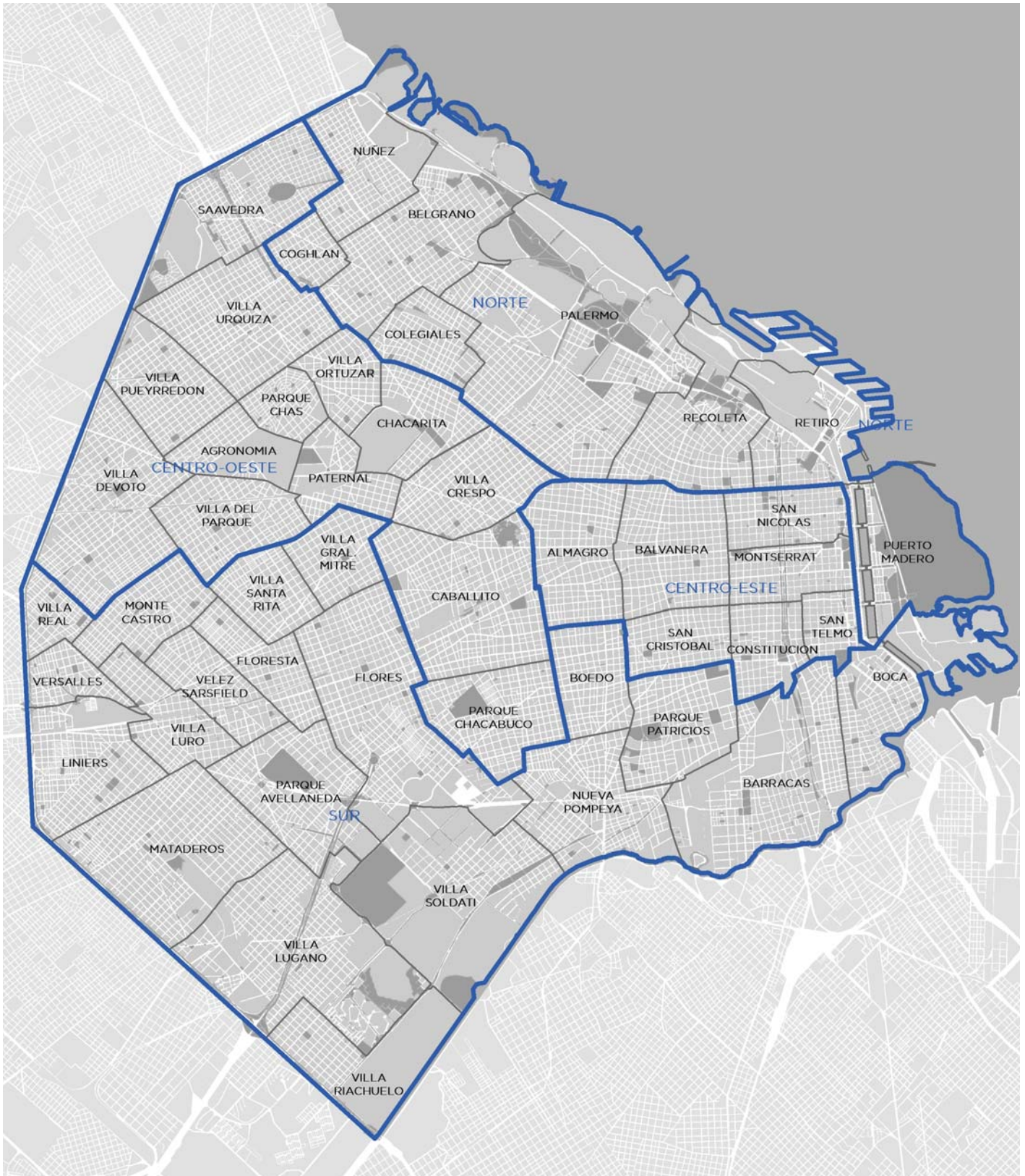
Condensa el análisis anual del mercado inmobiliario, obras registradas, finales de obra y obras iniciadas, de modo tal de analizar los principales aspectos vinculados a la transformación y desarrollo de la ciudad.

Los puntos destacables del análisis determinan que, en 2017 se registraron más de **3.000.000 m² de obras nuevas**, lo que equivale a un aumento del 31% respecto al 2016 e iguala el pico histórico obtenido en 2007. Durante 2017 también se duplicaron los registros en cuanto a volumen y cantidad de obras respecto al 2016.

El **alquiler de departamentos usados tuvo el incremento mayor** entre todos los tipos de inmuebles relevados, al aumentar un 41% en relación al valor promedio de 2016. Se destaca también el **alquiler de oficinas con un incremento anual del casi 30%**.

Glosario

Por último, se anexa un pequeño glosario de terminología para que el anuario sea accesible tanto para público especializado como para aquellos que recién ingresan al análisis de datos urbanos.



Considerando la valorización inmobiliaria y la ubicación geográfica de los distintos barrios de la Ciudad, se identificaron cuatro zonas que presentan una cierta homogeneidad por sus características. Los barrios de mayor valorización se hallan en el eje Norte de la Ciudad conformando la Zona Norte. Por el contrario, aquellos de menor dinámica y valorización inmobiliaria se ubican en la zona Sur y parte del Oeste de la Ciudad, conformando así la Zona Sur. Por último, aquellos barrios de valorización intermedia conforman Zona Centro-Este y Centro-Oeste.

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN



En cuanto a la medición del impacto de la inversión pública y privada sobre la Ciudad de Buenos Aires, resulta de gran interés el estudio de la inversión por barrio. Es gracias a estos indicadores que se logra una evaluación de la dinámica de inversión barrial.

La Inversión Pública destinada a las obras, se calcula a partir de los datos presentados en el Presupuesto Ejecutado, para lo cual se analiza específicamente la evolución del gasto devengado en construcción por parte del Gobierno dentro del territorio de la ciudad. Por su parte, la inversión privada se calcula considerando la superficie construida de las obras nuevas que se registran en la Subsecretaría de Gestión y Administración Financiera, y, a partir de esta, el costo de construcción del valor vendible.

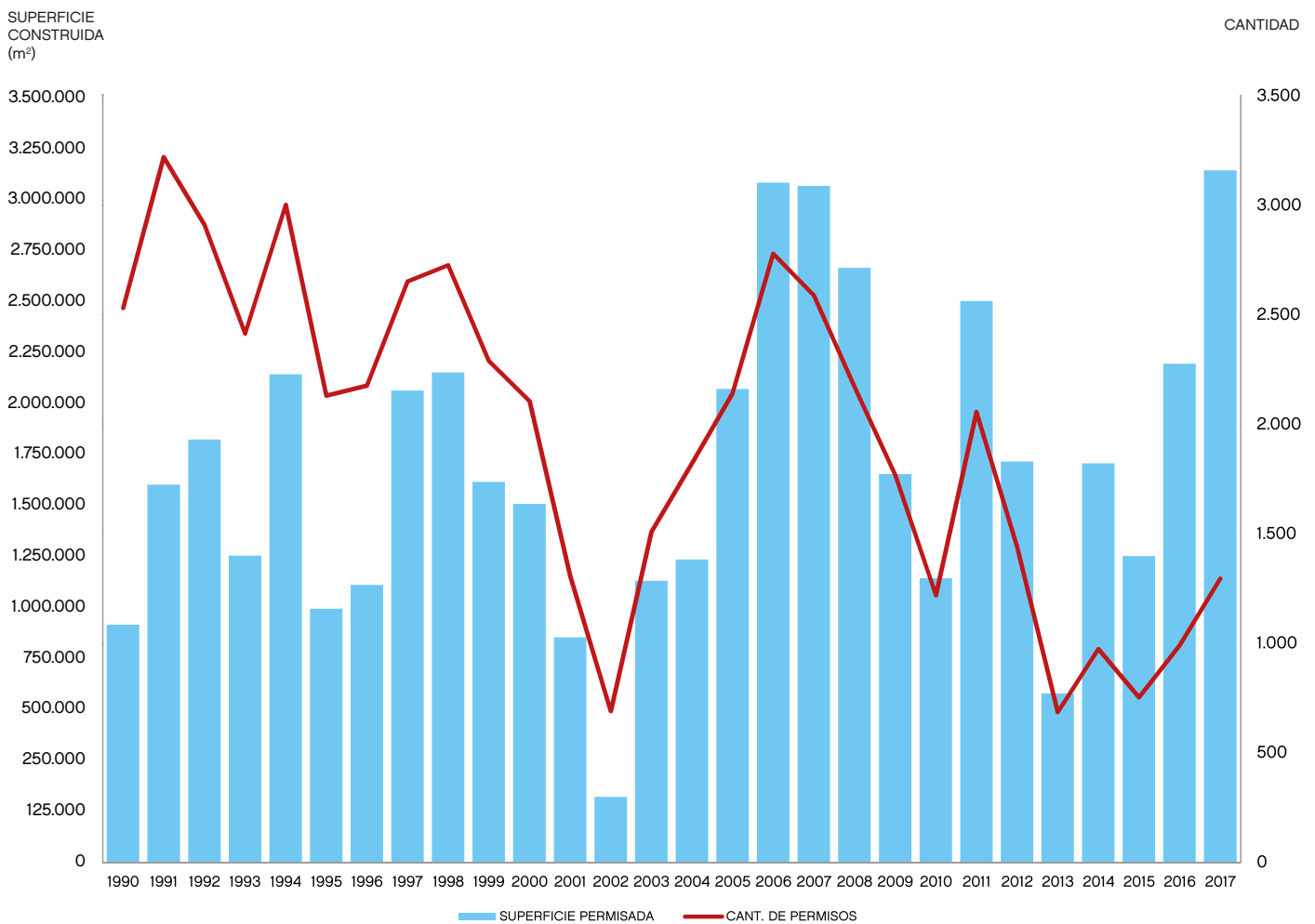
Una de las principales características de la construcción es la presencia de ciclos de alta y otros de baja y, como consecuencia, también de las inversiones públicas y privadas. Por lo general, ambas coinciden en los distintos períodos, salvo en algunos trimestres de los años 2016 y 2017, donde la inversión privada se mantiene estable como contrapartida de las subas y bajas de la inversión pública destinada a la construcción.

Durante el año 2017, tanto la inversión pública como la privada fueron protagonistas en la consolidación de la zona Norte y en el desarrollo de la zona Sur. Por su parte, el área central prosigue con su devenir histórico en donde ambas dinámicas convergen. En el período 2014-2017, mientras que las Comunas 13 y 14 absorbieron la mayor cantidad de inversión privada de la Ciudad, en las Comunas 8 y 4 ha sido fuerte la inversión pública en obras. La Comuna 1 es la que, en conjunto, recibió la mayor cantidad de inversión, tanto pública como privada.

En este punto es pertinente aclarar dos variables, en especial en lo que respecta a la inversión privada, que son el valor vendible y el valor total. El primero está en relación con el conjunto de costos que se incluyen en el precio final de venta de una construcción por m²; es decir, es el valor en relación a la cantidad de metros cuadrados o la superficie vendible. El segundo refiere al total de costos que, sin estar necesariamente en relación con los metros cuadrados, incorpora adicionales como son el tipo de material, espacios comunes o compartidos, zona, etc. Así el valor total incluye costos



Cantidad de permisos y metros cuadrados permitidos en la Ciudad de Buenos Aires. Años 1990-2017



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

que no están presentes en el valor vendible. Estas dos variables permiten evaluar la dinámica de las inversiones privadas y su comportamiento diferencial al interior de la Ciudad. De esta manera, la importancia del valor vendible radica en su peso dentro del valor total del dólar sobre el metro cuadrado de la Ciudad. Esto se debe a que, analizando el valor vendible, pueden detectarse la injerencia o los efectos de la inversión pública en obras sobre el valor total del metro cuadrado que experimenta cambios debidos a las diferentes políticas públicas llevadas a cabo.

En el año 2017 se aprecia una tendencia del mercado inmobiliario por invertir en la zona Norte, en particular en los barrios de Palermo y Belgrano. Sin embargo, es de destacar una creciente oferta en el valor vendible por metro cuadrado en la zona Sur de la Ciudad, como que se

observa en los barrios de Barracas y Parque Patricios. En este sentido, mientras los primeros dos representan el 23% del total del valor vendible de la Ciudad, solo la suma de Barracas (3,1%) y Parque Patricios (2,1%), colocaría a la zona Sur entre los cinco lugares de mayor valor vendible.

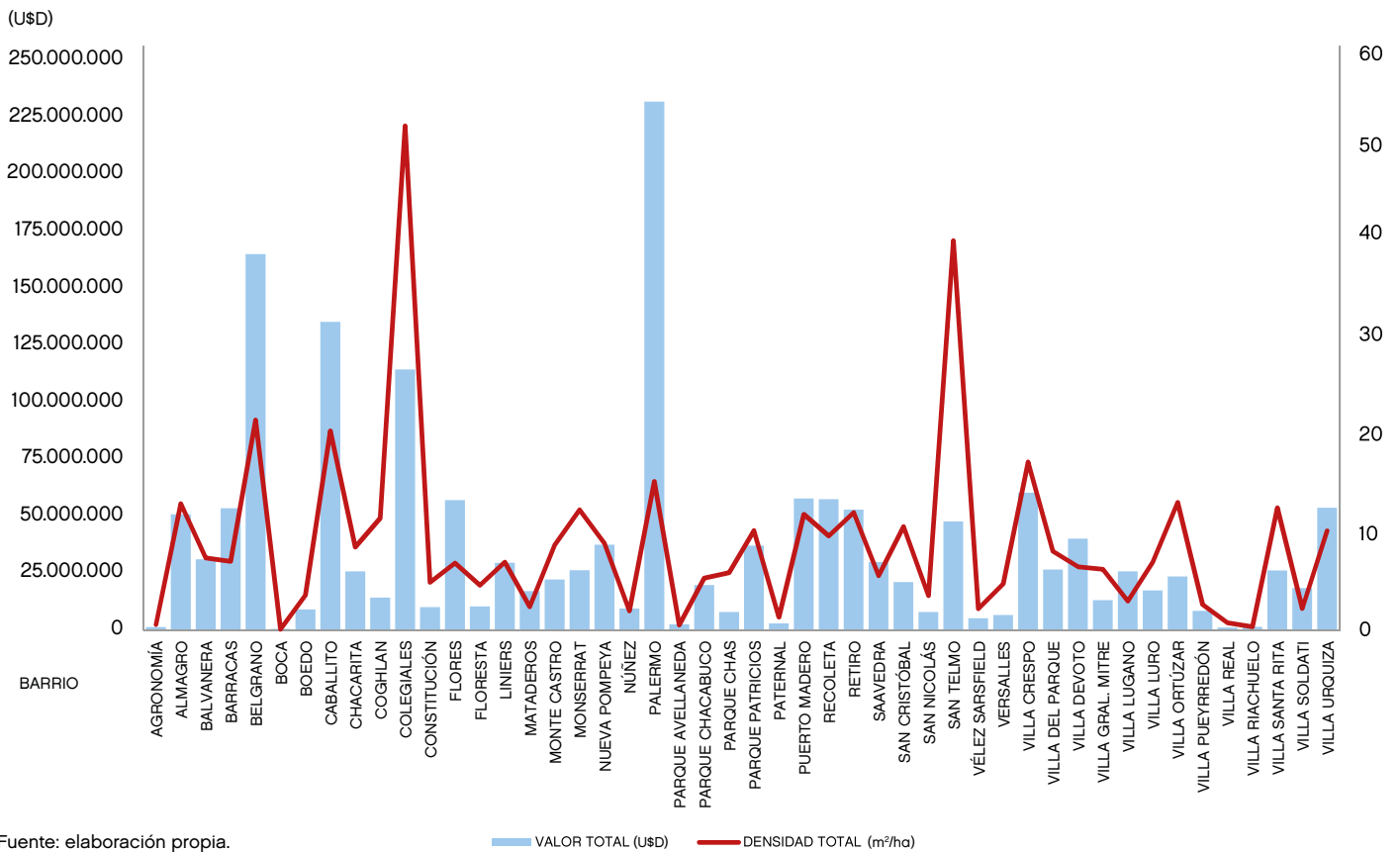
En continuidad con lo anterior, los cinco barrios de mayor valor vendible (Palermo, Belgrano, Caballito, Colegiales y Villa Crespo) conforman más del 41% del total de la Ciudad, en tanto que los cinco de menor valor (La Boca, Villa Real, Agronomía, Villa Riachuelo y Parque Avellaneda), sólo el 0,4%. Esta situación, en cierto modo, nos permite pensar a Barracas y Parque Patricios como barrios que, en estos términos, dinamizan la zona Sur de la Ciudad.

En este marco, diversas son las razones que pueden afectar la preferen-

cia del sector por determinadas zonas dentro de los límites de la Ciudad de Buenos Aires. Las zonas Norte y Centro-Este concentran los mayores polos comerciales, financieros y laborales de la Ciudad, mientras que las zonas Sur y Centro-Oeste presentan tendencias más residenciales. En este sentido, tanto la accesibilidad promovida por una mayor densidad de la red de transportes como la concentración de equipamientos y servicios, son insumos que generan mayor atractivo y estimulan el interés de manera constante en las primeras zonas mencionadas. Sin embargo, el proceso de descentralización, acompañado por la extensión de la red de transporte, a través del metrobús y el subterráneo, son alicientes que paulatinamente generan atractivos en la zona Sur, en el marco de la política de revitalización emprendida por el Estado.

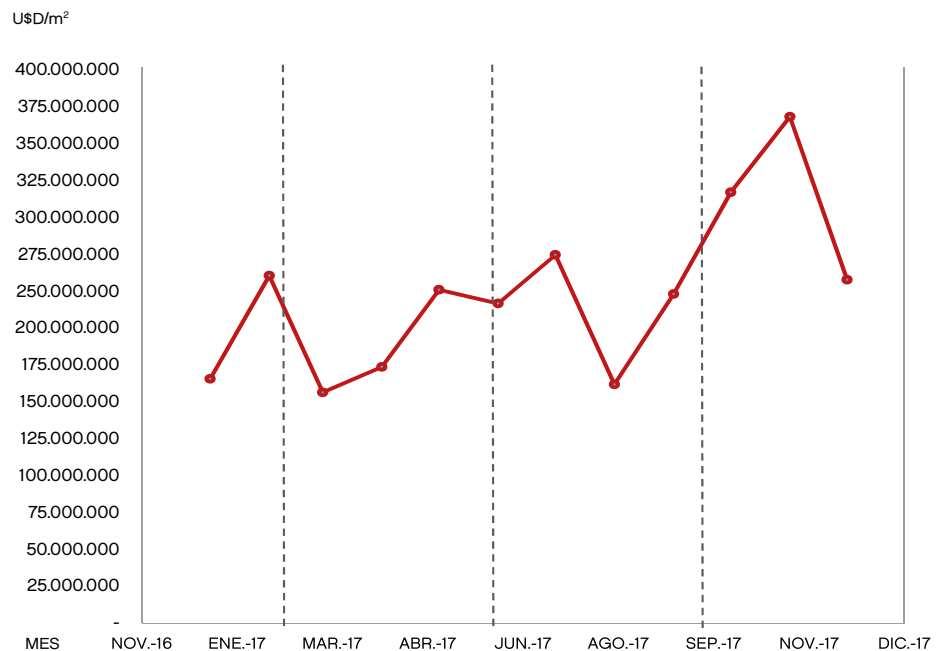
ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Valor total y concentración de inversión privada por barrio. Año 2017



Fuente: elaboración propia.

Evolución mensual del valor total (USD/m²) e la Ciudad de Buenos Aires. Año 2017



Fuente: elaboración propia.

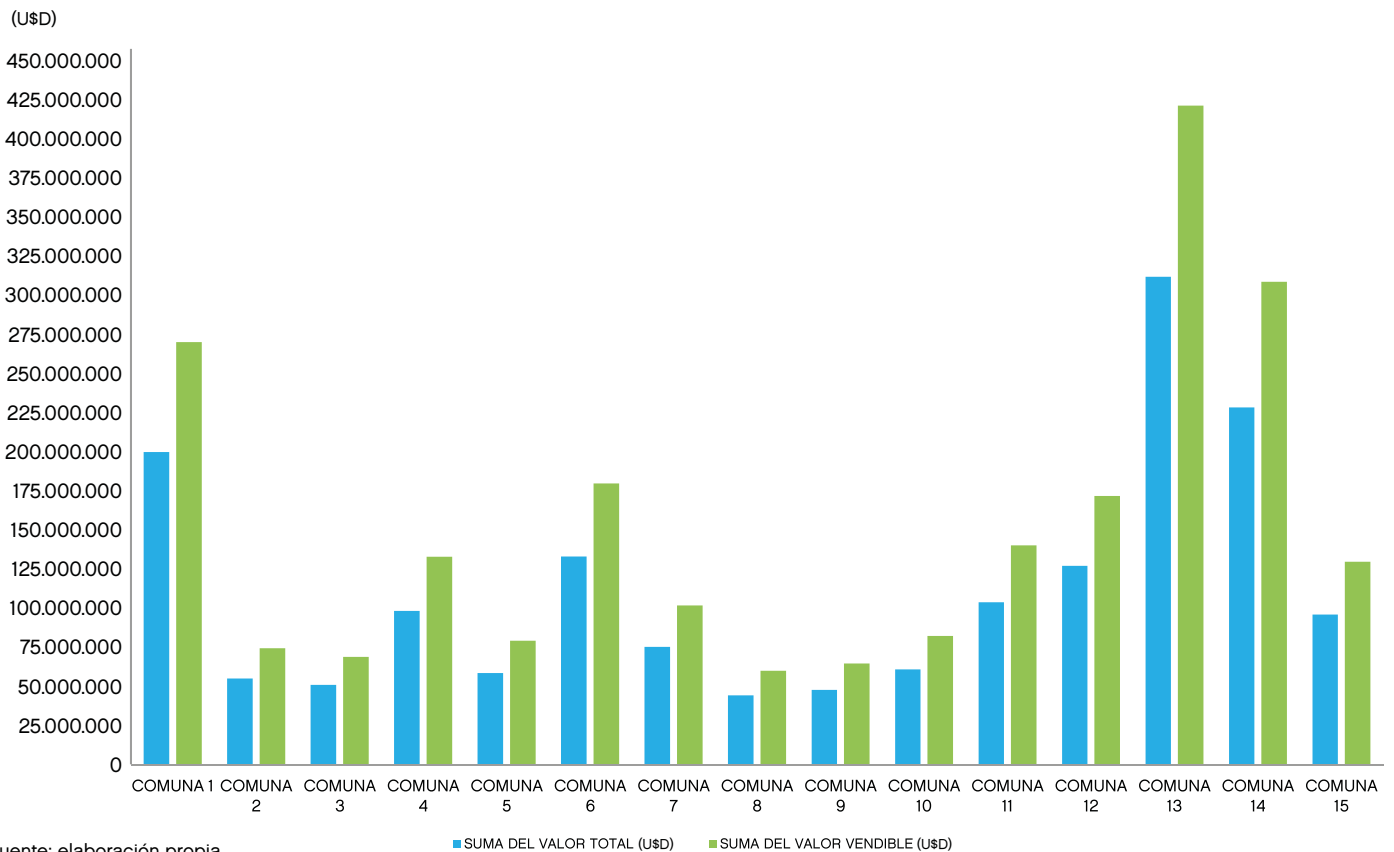
Si se analiza la evolución mensual del año 2017 para la Ciudad, el valor total del dólar sobre metro cuadrado muestra ciclos de auge y decrecimiento casi constantes. Incluso, es interesante pensarlo al interior de cada trimestre. Para el primero, al crecimiento en el mes de febrero le sigue una baja en marzo; en el segundo, al incremento de mayo le sigue una disminución sensible en junio; en el tercero, al aumento en julio, la baja en agosto; y en el cuarto, al crecimiento en noviembre, pico máximo del año, le sigue el descenso en diciembre. De esta manera, es posible apreciar en el gráfico una constante en las alzas y bajas a lo largo de todo el año.

Ahora bien, analizando en conjunto el valor total y el valor vendible para las Comunas de la Ciudad, es posible apreciar que aquellas de mayor valor, en ambas variables, son la 13 (Belgrano, Núñez y Colegiales), y la 14 (Palermo). Como se mencionó más arriba, Palermo y Belgrano, son los barrios que presentan mayor valor vendible, situación que encuentra su correspondencia en sus respectivas

comunidades. Haciendo el mismo análisis interescolar, la Comuna 4, donde se encuentran Barracas y Parque Patricios, junto a La Boca y Nueva Pompeya, la séptima en importancia estando por

encima de comunas como la 2 (Recoleta), la 5 (Almagro y Boedo) y 7 (Flores y Parque Chacabuco), que históricamente han tenido valores elevados y por encima de ella. En este caso podemos esti-

Inversión privada por Comuna. Año 2017

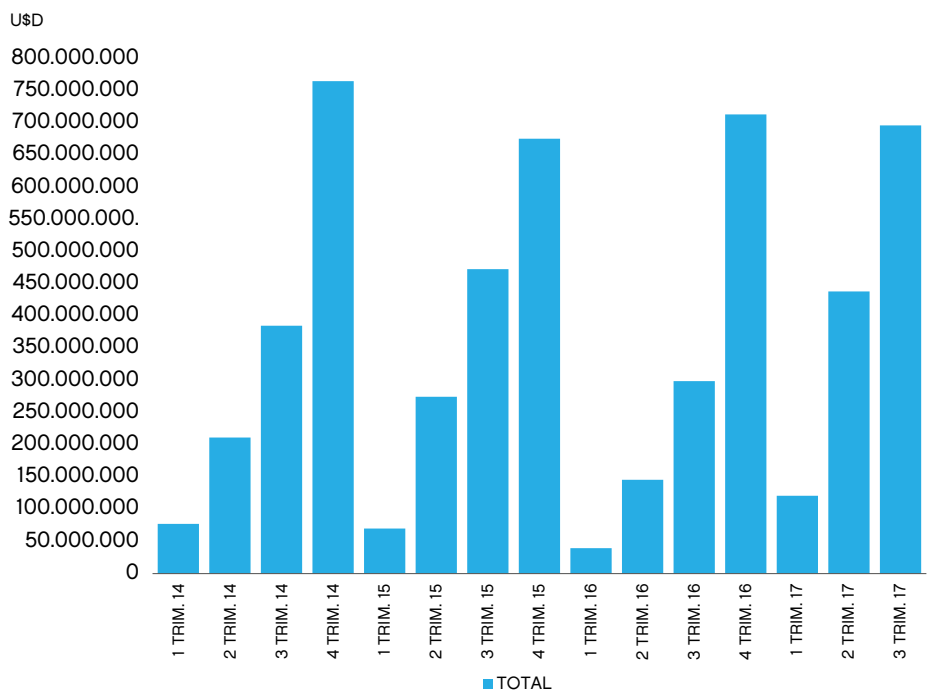


Fuente: elaboración propia.

mar que, nuevamente, Barracas y Parque Patricios no sólo son barrios que dinamizan la Comuna 4, sino, más en general, la zona Sur de la Ciudad.

Por otro lado, analizando la inversión en obras realizada por el Gobierno para el período 2014-2017, es posible apreciar un decrecimiento desde el inicio del período hasta el año 2016, y luego un alza hacia el año 2017. Efectuando un estudio para el mismo período pero por trimestres, se puede observar que todos los años están atravesados por altas y bajas. En 2014, hay un crecimiento que encuentra su pico en el tercer trimestre, para luego descender hasta el primer trimestre del 2015 inclusive. En ese mismo año, el crecimiento tiene lugar tanto en el segundo como en el tercer trimestre para luego descender y sostenerse en bajos niveles durante los primeros tres trimestres del 2016. Allí, el primer trimestre es el máximo de toda la serie. Finalmente, 2017 inicia con una marcada baja, pero se recupera y mantiene el crecimiento en los siguientes trimestres. En rigor, si bien los ciclos se dan año tras

Total de Inversión en obra pública por trimestre. Años 2014-2017



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de datos de SSGEyAF.

año, hay un importante decrecimiento de las inversiones entre fines de 2015 y fines de 2016, pero que se recuperan durante 2017.

En relación a la inversión privada para el período 2014-2017, hay una continuidad con la tendencia marcada para el año 2017. En efecto, las cuatro comunas de la

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

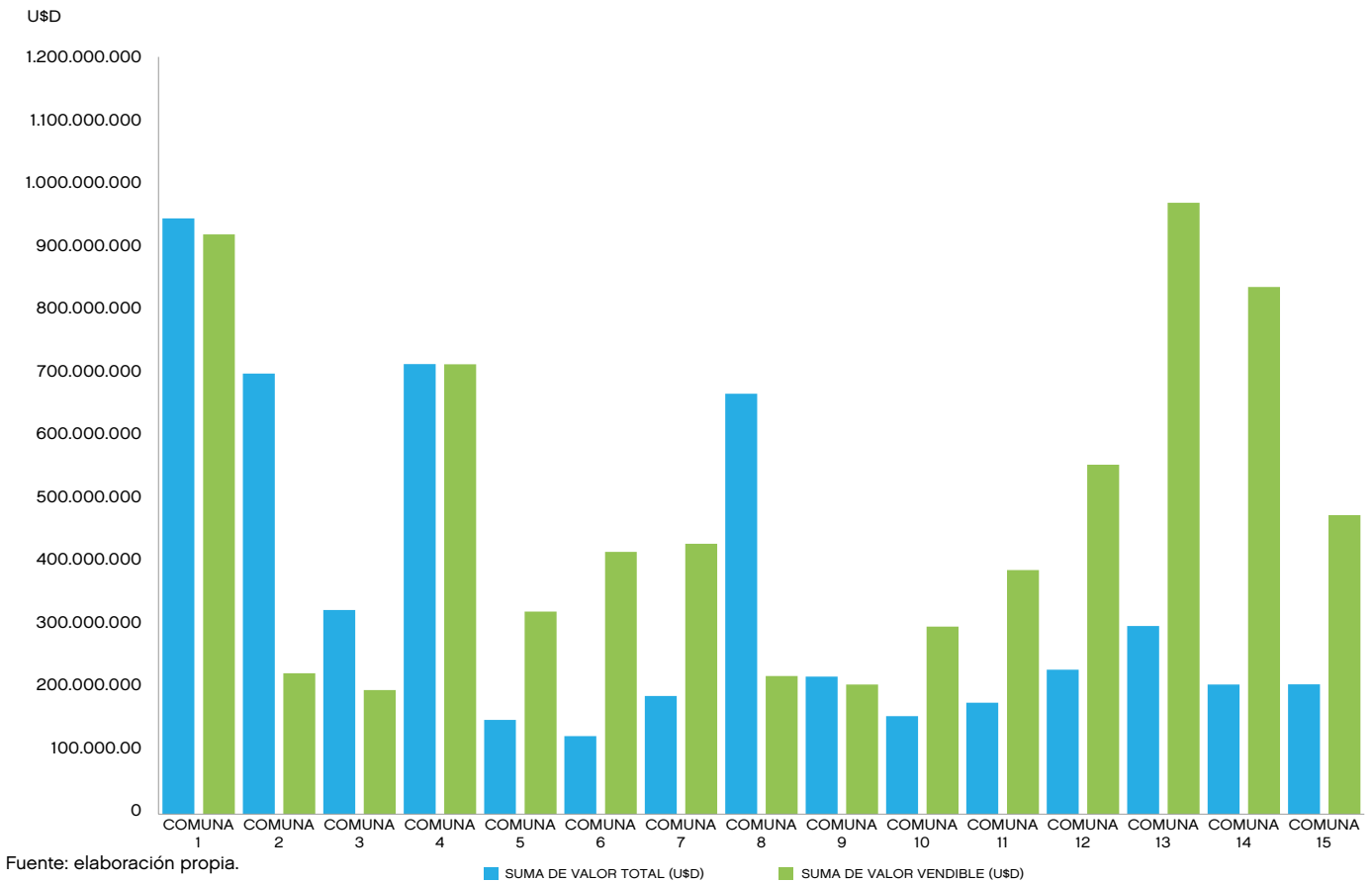
Ciudad que presentan mayor cantidad de inversión privada son la 1, la 13, la 14 y la 4. Con anterioridad se mencionó que para 2017 la Comuna 4 era la séptima en importancia; pero al tomar el período 2014-2017, aparece como la cuarta Comuna más importante. En este sentido,

considerando las políticas del Estado aplicadas al sector, es posible pensar en un acompañamiento de la inversión privada como efecto de las distintas obras realizadas por el Gobierno.

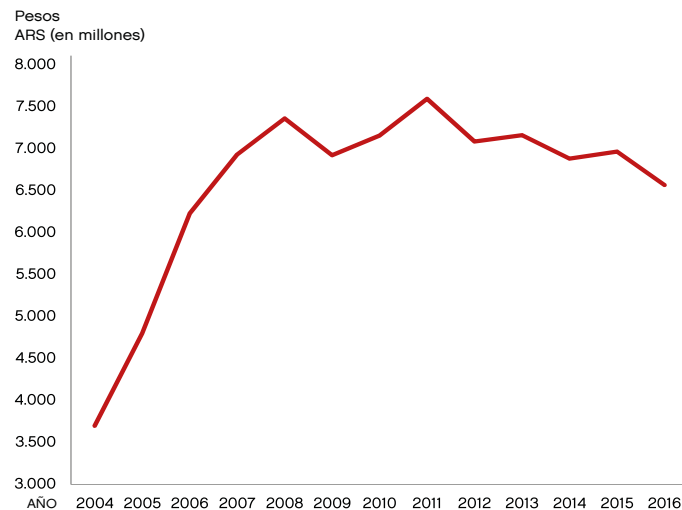
Siguiendo el gráfico que muestra la evolución del Producto Bruto Geográfico

(PBG), se constata que el sector de la construcción luego de la crisis del 2001 encabezó un proceso de crecimiento sostenido hasta el año 2008. A partir de entonces, hay una suerte de estabilidad que está teñida por constantes altibajos, más abruptos hasta el 2012 y con una

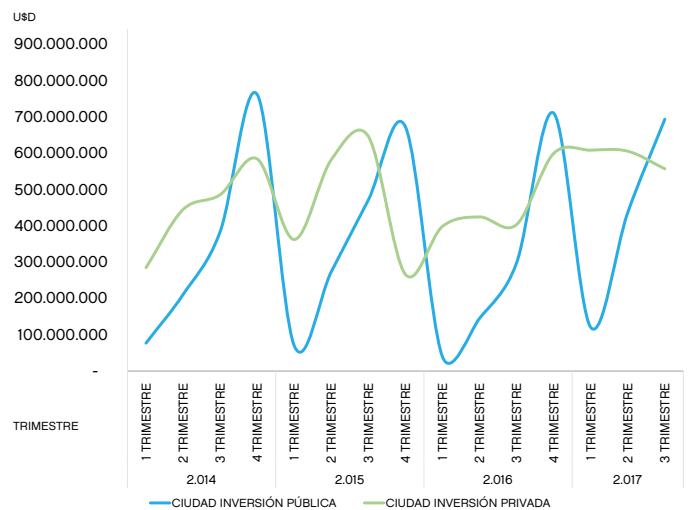
Inversión privada en obras nuevas. Años 2014-2017



Evolución del Producto Bruto Geográfico (PBG) en Construcción a precios básicos (millones de pesos a precios de 2004)



Evolución trimestral de la inversión en obra pública y privada. Ciudad de Buenos Aires

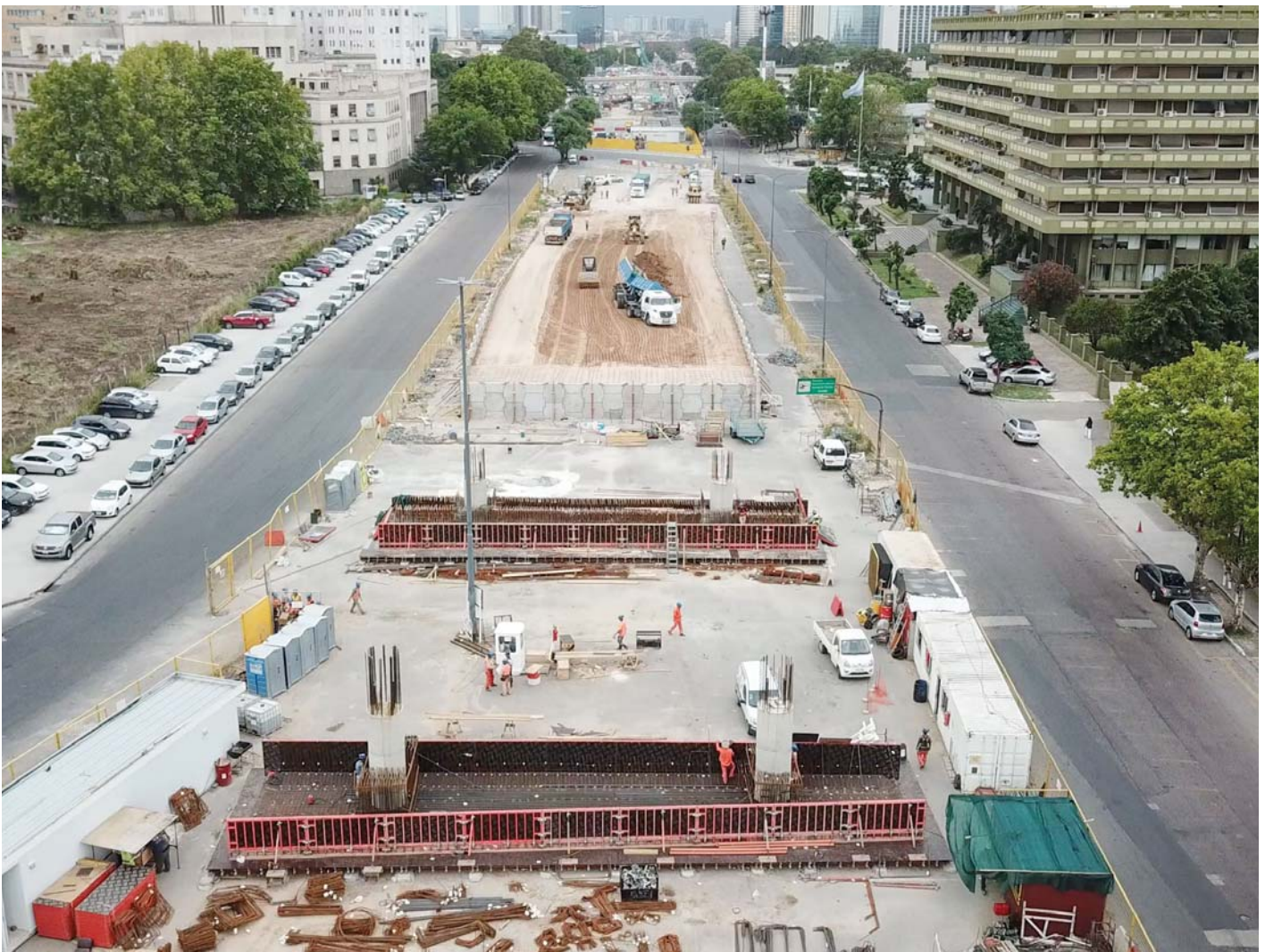


leve tendencia a la baja hacia el 2016. En efecto, la disminución entre 2015 y 2016, puede encontrar su correlato en el decrecimiento de la inversión en obras generada por el Gobierno entre el cuarto trimestre de 2015 y el tercero de 2016. Para finalizar, una síntesis de lo comentado hasta el momento es el gráfico que muestra el desenvolvimiento de la inversión, tanto pública como privada, para la Ciudad en el período 2014-2017. En términos absolutos, en casi cada serie, la inversión privada se encuentra por encima de la inversión pública efectuada en obras, siendo los cuartos trimestres, momentos en los que la inversión del Gobierno es mayor a la de los privados. Por otro lado, el comportamiento de la inversión pública y privada, parecen acompañarse a lo largo del período, salvo en ese orden por los trimestres ya

señalados, cuando la inversión privada se mantiene estable como contrapartida de las subas y bajas de la inversión realizada por el Gobierno. Siguiendo la tendencia ya descrita, el momento de menor inversión en general se corresponde con los meses finales de 2015 y casi todo el año 2016.

Si este mismo análisis se aplica cada una de las Comunas, es posible apreciar que la 1, la 4, la 2 y la 8, son aquellas donde el Gobierno destinó mayor cantidad de dinero en construcción; mientras que la 13, la 1, la 14 y la 4 son las que muestran una mayor cantidad de inversión privada. En lo que respecta a las obras ejecutadas por áreas del Gobierno, el Ministerio de Ambiente y Espacio Público es el espacio gubernamental que mayor presupuesto en obras ha ejecutado con un 38,0% del total, el

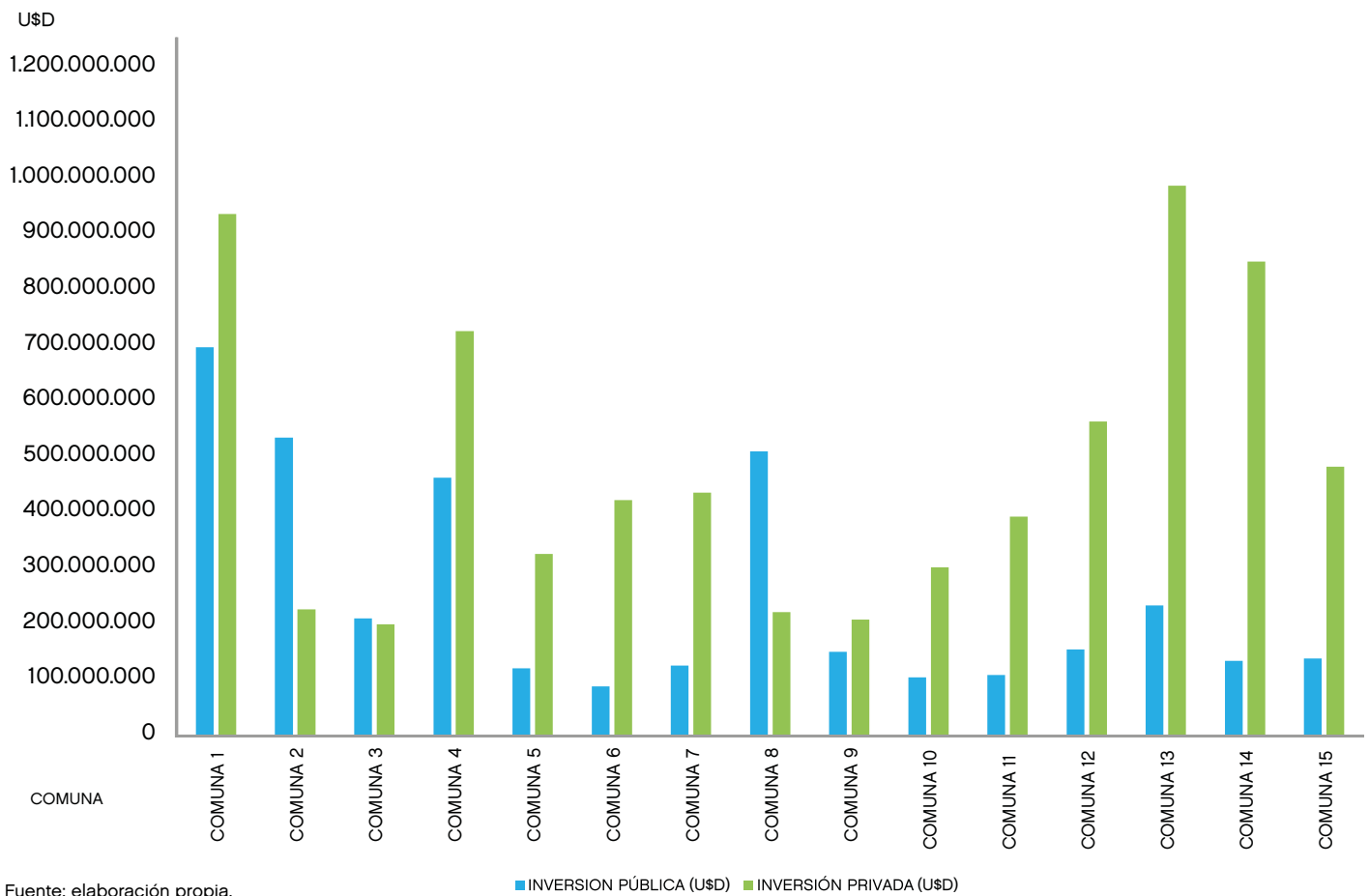
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte un 27,8% y el Ministerio de Salud un 10,7%. De esta situación podemos considerar que, la política destinada a revalorizar la zona Sur de la Ciudad encuentra muestras de correlato. Obras como la Villa Olímpica en la Comuna 8 o, como ya mencionamos, la extensión de la red de transporte público, la creación del Distrito Tecnológico y la descentralización de las sedes de gobierno en la Comuna 4, parecieran inscribirse en un proceso que, impulsado desde el sector público, se acompaña por el privado. La distribución de la inversión en estos términos pareciera indicar que existen lugares como la zona Norte que continúan un proceso de consolidación; mientras que hay otros, como el Sur que, bajo el impulso del Estado, buscan hacer una Ciudad más equilibrada.



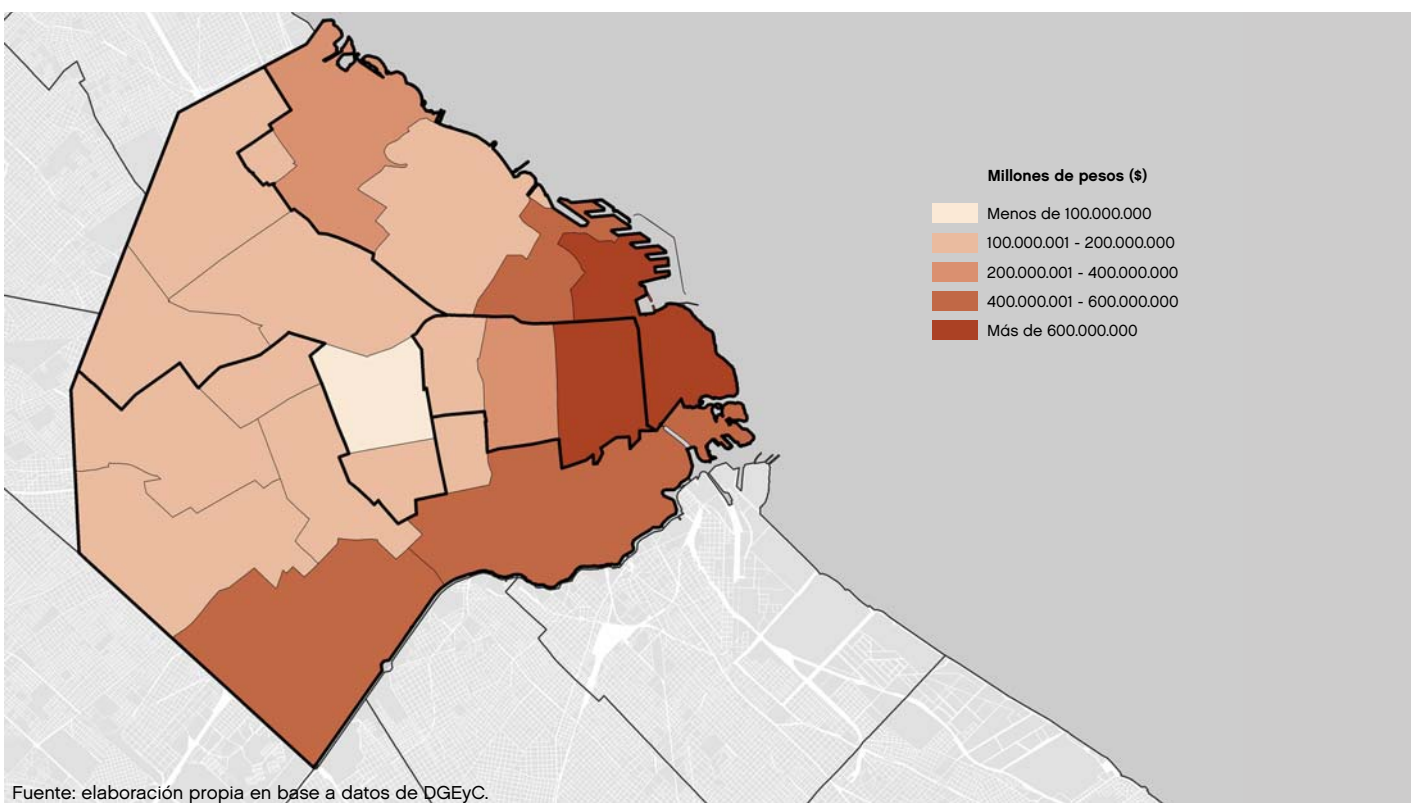
Obra Paseo del Bajo.

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

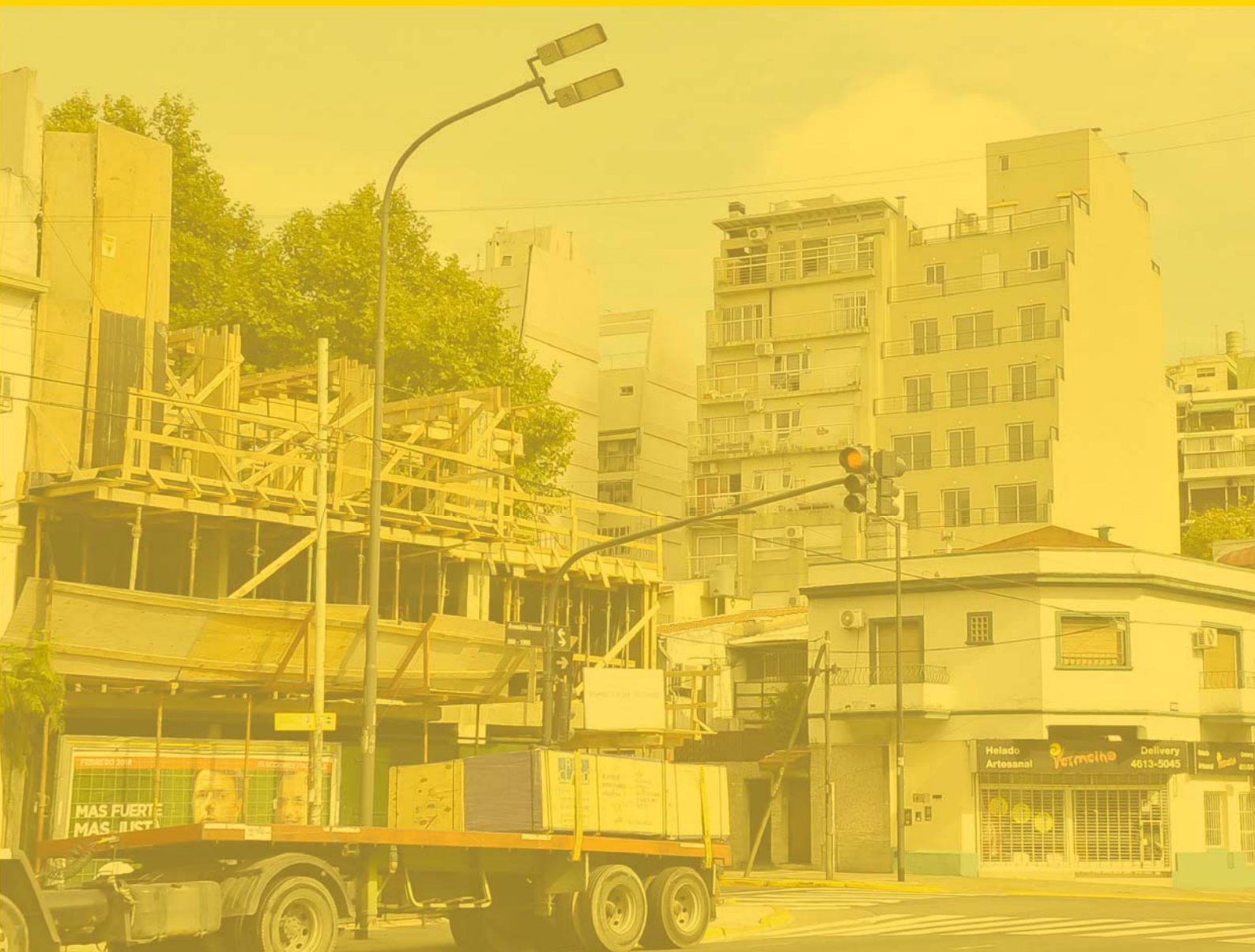
Inversión en obra pública y privada por Comuna. Años 2014-2017



Inversión en obra pública. Años 2014-2017



DESARROLLO DE DISTRITOS SEGÚN EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO



La Renovación Urbana se entiende como el reemplazo de parte del tejido existente con construcciones nuevas. Su análisis resulta fundamental para entender la dinámica urbana propia del Código de Planeamiento Urbano y así determinar cuáles distritos han tenido mayor desarrollo y por qué. Dentro de este análisis se encuentran las parcelas que han experimentado alguna modificación o remodelación, a fin de establecer las relaciones que existen con las características de los distritos.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia sobre la base de datos de SSREGIC.

En los últimos cinco años la renovación urbana es mayor en aquellos distritos que no tienen restricciones de superficie (F.O.T.); por ende su desarrollo es solamente morfológico (C3 II y el R2b I 9). En general, la renovación es mayor en aquellos distritos más consolidados. Asimismo, se destaca que el índice de remodelación es mayor en las áreas APH, en donde se restringe la construcción nueva y se induce a la revalorización patrimonial.

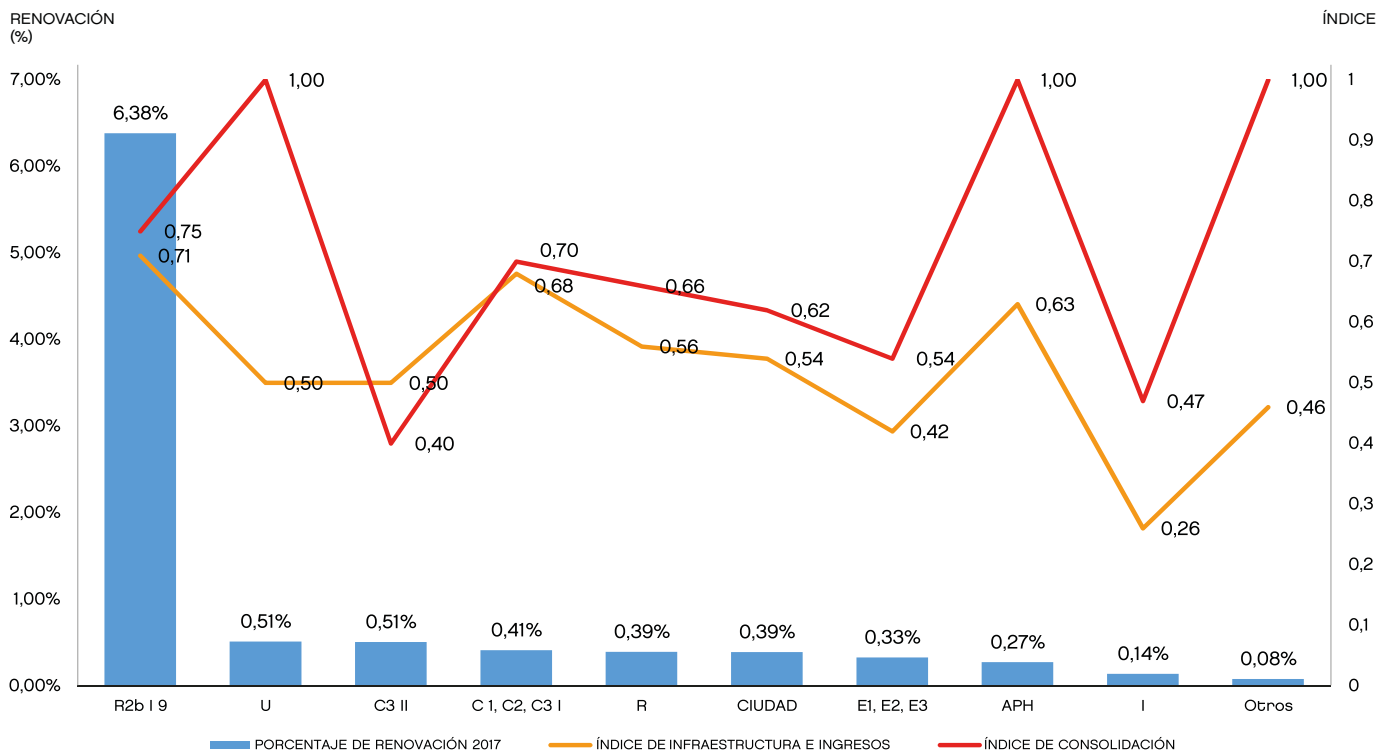
El tejido existente se renueva, entre otras razones, por las características urbanísticas de los distritos, que incentivan la construcción en algunos casos y la revalorización del patrimonio existente en otros. Se utiliza el índice de renovación para analizar esta influencia.

El índice consiste en dividir las parcelas donde se registra una obra nueva sobre todas aquellas que están dentro del área. Se cruza esta información con el índice de Infraestructura e ingresos y el índice de consolidación. Esto permite establecer hipótesis en función de las características del distrito.

El Índice de Infraestructura e Ingresos pondera la proximidad a nodos de transporte, la distancia a equipamiento de sustentabilidad social, la cercanía a los espacios verdes, la valuación fiscal y el ingreso medio de los hogares. Se considera de mejor calidad cuanto más cerca esté del 1.

El Índice de Consolidación surge de dividir la superficie existente sobre la superficie edificable permitida por el CPU. En las zonas con restricciones particulares (U, APH y otros) se considera que el índice vale 1. Los distritos son ordenados en el gráfico de mayor a menor de de-

Índice de renovación (% de parcelas con obra nueva/total en parcelas por distrito). Año 2017

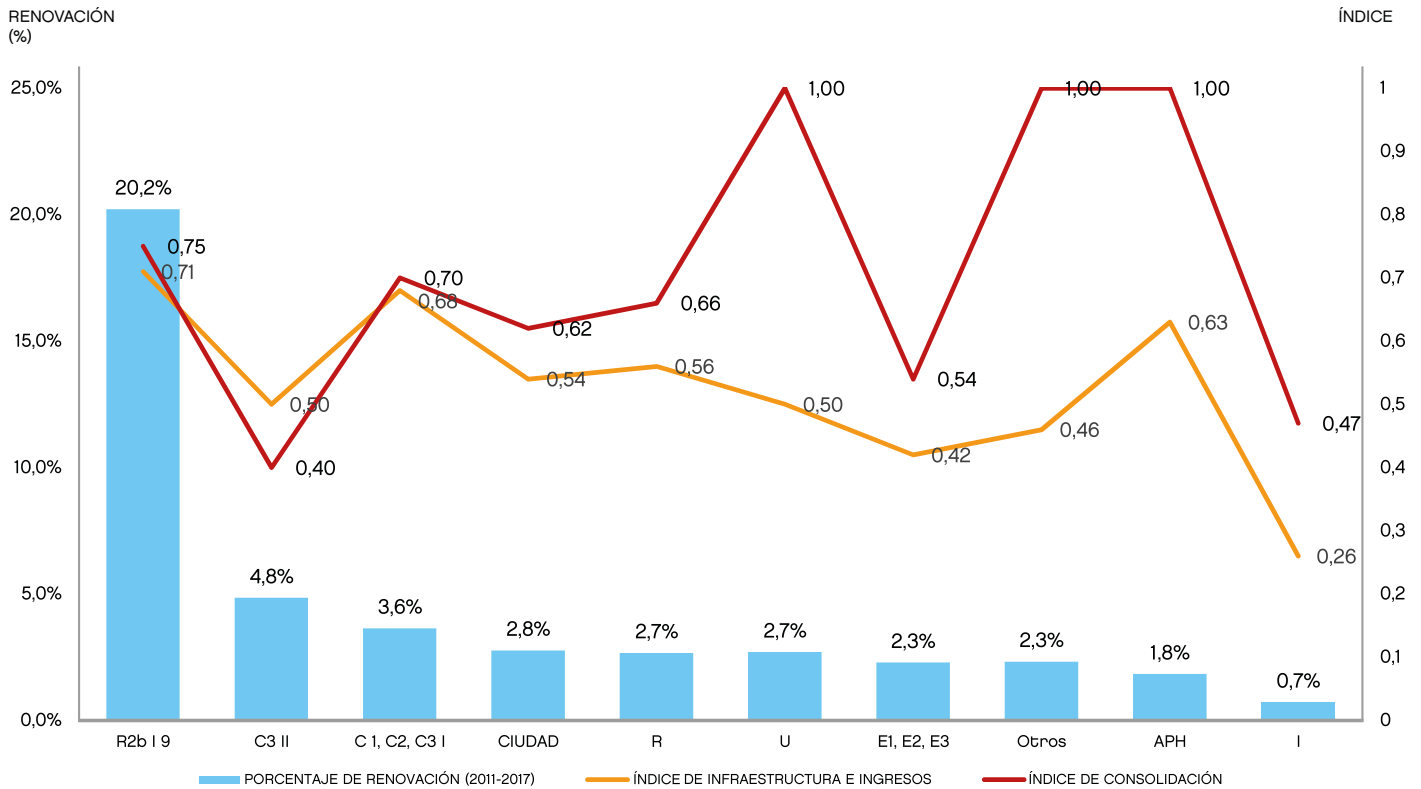


recha a izquierda. Se destaca el porcentaje de renovación del R2b I 9, que llega a ser de 6,38%. Se observa que para el año 2017 los demás valores son inferiores a 1%. Urbanizaciones Determinadas y

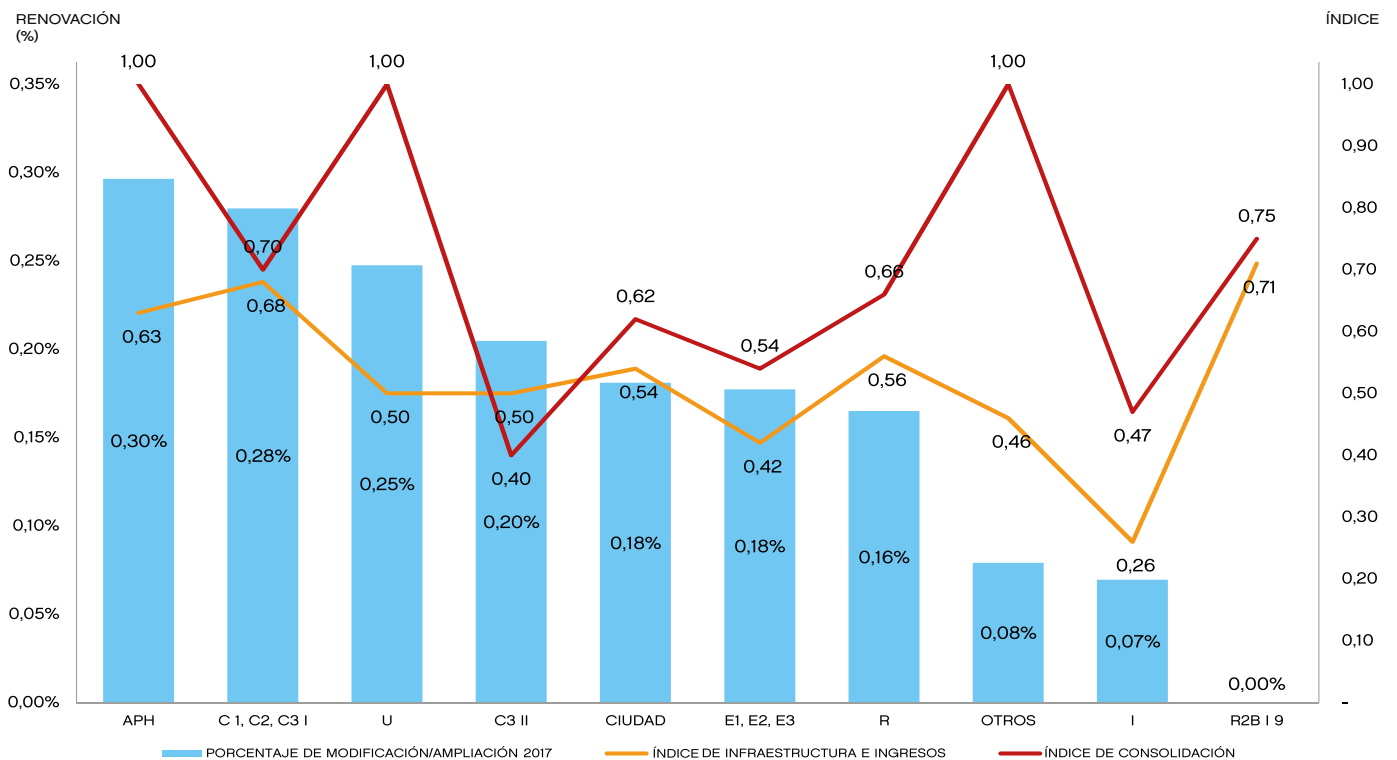
los C3 II superan apenas el 0,51%. Luego siguen los distritos centrales restantes y los demás residenciales. Las zonas nombradas implican el 60,2% de la superficie de la Ciudad y se concentran

dentro el 87% de las obras de 2017. Tanto C3 II como R2b I 9 no poseen F.O.T (Factor de ocupación territorial), es decir que los edificios solo tienen restricciones de carácter morfológico.

Índice de renovación (% de parcelas con obra nueva/total de parcelas por distrito). Años 2011-2017



Índice de Remodelación (% de parcelas con modificación o ampliación sobre total de parcelas por distrito). Año 2017



OBRAS SEGÚN CPU

El porcentaje de renovación de la Ciudad es de 0,39%. Quedan por debajo los distritos que constituyen el 39,8% de Superficie. Estos son los Equipamientos con capacidad de construcción, E1, E2 y E3 (0,33%), APH (0,27%), Industrial (0,14%) y los especiales restantes (0,08%).

Es interesante ver la relación entre los índices de consolidación e infraestructura con el índice de renovación. Excluimos de la comparación los distritos con capacidades constructivas limitadas: U, I, APH y otros. Salvo en C3 II, el valor de los índices y el porcentaje de renovación son proporcionales, es decir que el porcentaje de renovación es mayor allí donde está más construido y los valores de los índices son positivos.

Cuando se compara el gráfico del año 2017 con el acumulado desde 2011 se ve que algunos distritos cambian de lugar en el orden. El acumulado, R2b I 9 posee el índice de renovación más alta y el C3 II ocupa el segundo lugar con un 4,8%. Estas posiciones son similares en 2017, salvo por el U, que también ocupa el segundo lugar. Esto se explica en parte por la particularidad del área que incluye iniciativas públicas.

El distrito R se ubica debajo de Ciudad, en los diferentes años, salvo 2017, donde está por encima. En las dos tablas tienen un valor similar dado que el R representa el 37,4% de la superficie de Ciudad y el 51,84% de la construcción existente.

Con el índice de remodelación se establece la relación que existe entre las obras de modificación y ampliación registradas y las características urbanísticas de los distritos. Es decir, que el índice, es la relación de las parcelas que hayan registra-

do alguna ampliación o modificación de lo ya construido con respecto al total.

Los porcentajes cambian con respecto al índice de renovación, debido a las características de cada distrito. Tal es el caso de R2b I 9, que se diferenció en obras nuevas por su alto valor, en este caso 0% desde 2011.

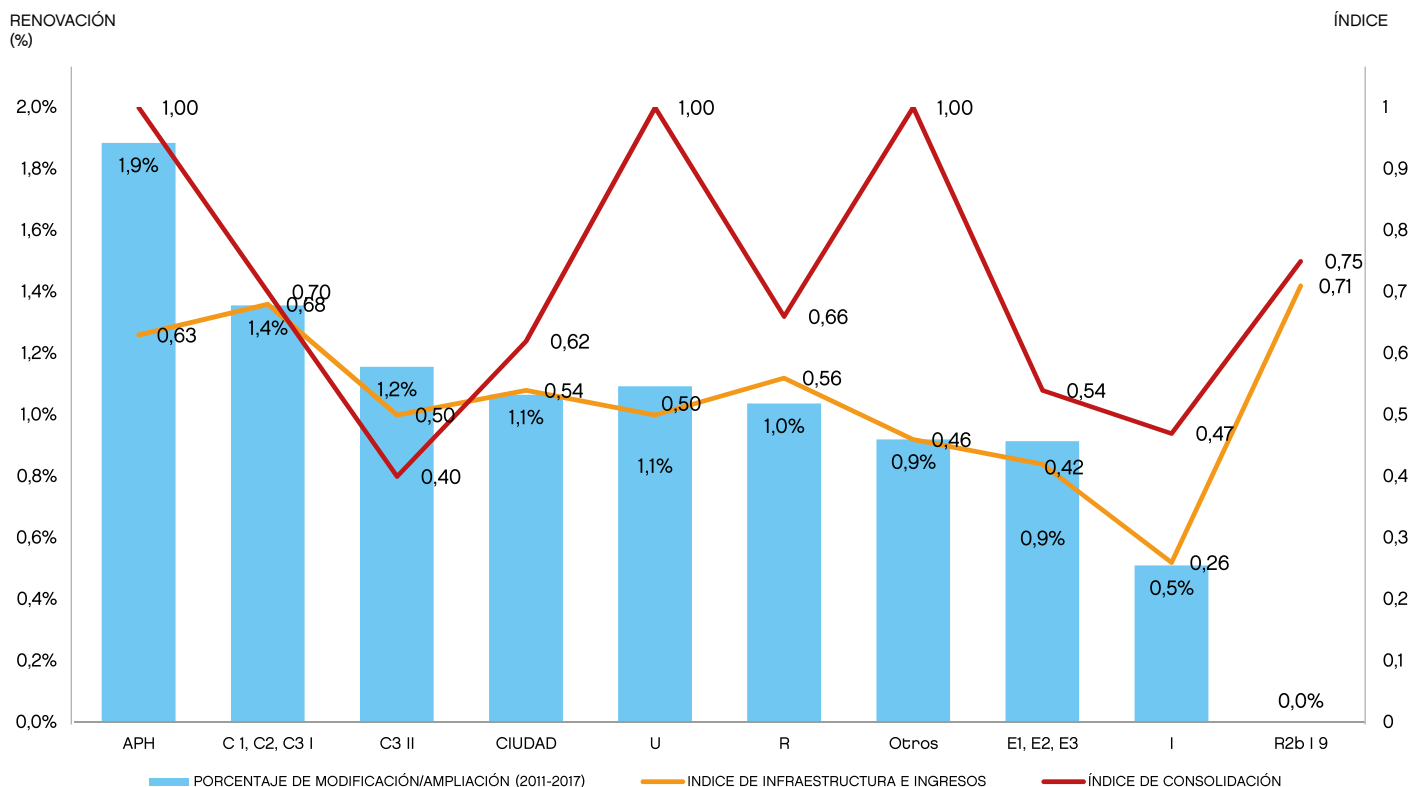
El sector con mayor porcentaje de remodelación en 2017 y en el acumulado es APH (Área de Protección Histórica). Se debe a las restricciones a construcciones nuevas y el aliento a la conservación del tejido existente.

Seguidos en porcentaje están los distritos Centrales (0,28%), con un importante índice de consolidación. Si separamos C1 (Área Central) y C2 (Centro Principal) observamos que ambos tienen suficientes registros como para alcanzar un 0,42% y superar los de APH.

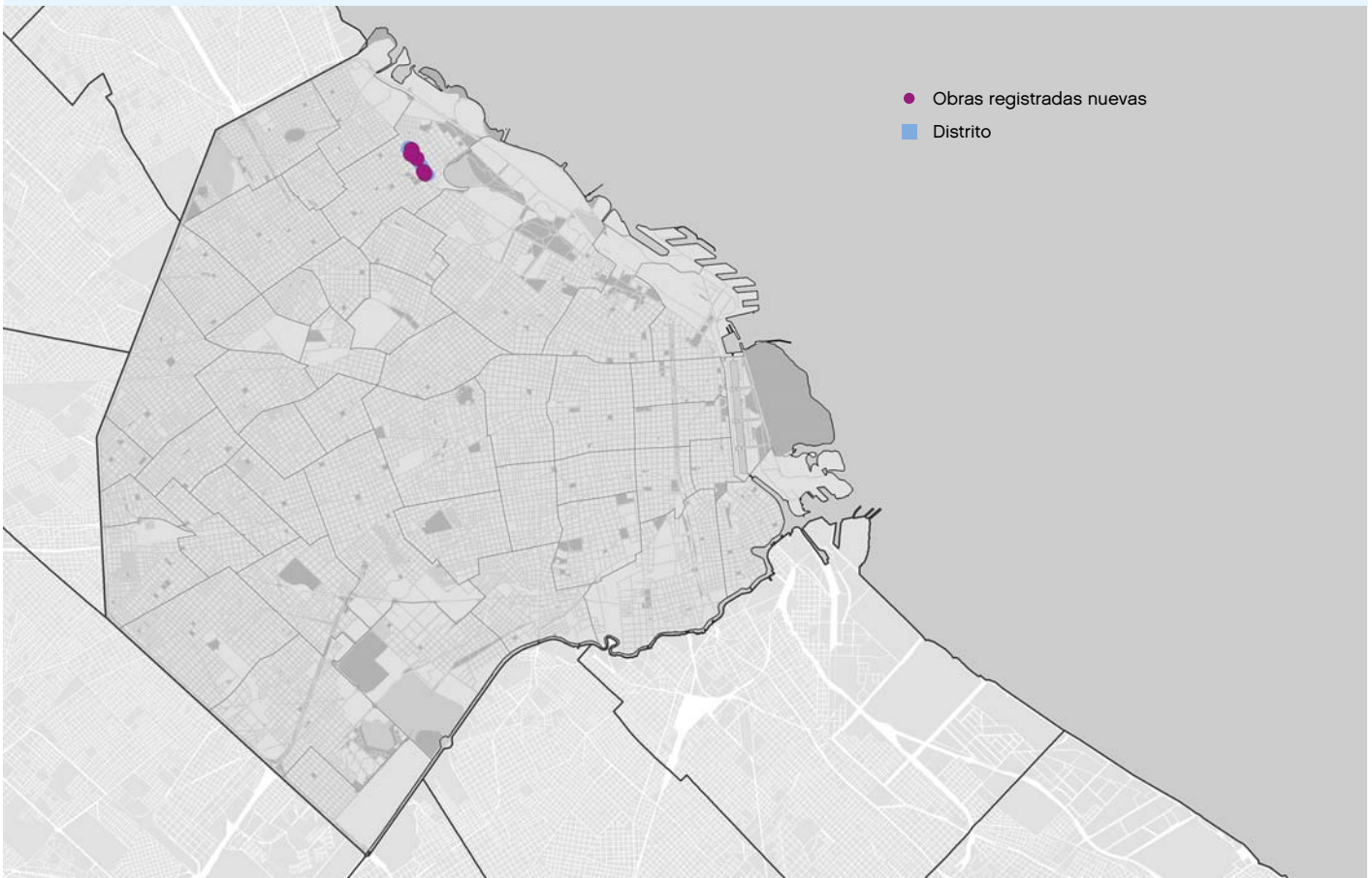
Tanto en el gráfico de 2017 como en el acumulado se repiten los dos distritos con mayor valor (APH y los centros) y los dos con menor valor (I y R2b I9), intercambiándose el lugar los que quedan en el medio. Podemos identificar dos grupos:

- Por un lado están el C3 II, el promedio de Ciudad y U, que tienen otro orden en el 2017, quedando el valor de Ciudad tercero.
- Por el otro, el residencial, los equipamientos, y los distritos agrupados en "Otros". En el acumulado, R y "Otros" superan a E1, E2, E3 pero en 2017 este último grupo tiene un porcentaje mayor que los otros dos.

Índice de Remodelación (% de parcelas con modificación o ampliación sobre el total de parcelas por distrito). Años 2011-2017



Distrito R2b I 9



PARCELAS	Por Distrito	94
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	0,03%
	De Renovación	6,38%
	De Modificación / Ampliación	0%
USOS	Residencial	45%
	No Residencial	55%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,71
	Índice de Consolidación	0,75

Fuente: elaboración propia.

Este distrito se analiza aparte porque posee características singulares. Corresponde a los R2b, "...zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad..." de densidad media-alta, en los que se permiten usos conexos con el de residencia. Pertenece a la categoría I y se lo distingue como sector 9. Rige en "Belgrano C", para "las parcelas frentistas a la Av. Del Libertador, en el tramo comprendido entre las calles La Pampa y Monroe".

Para todas las parcelas y en todas las tipologías se pone solamente como limitante la altura de 38 m, quedando liberado el F.O.T. (Factor de ocupación total). Por ende, las condiciones de edificación son morfológicas.

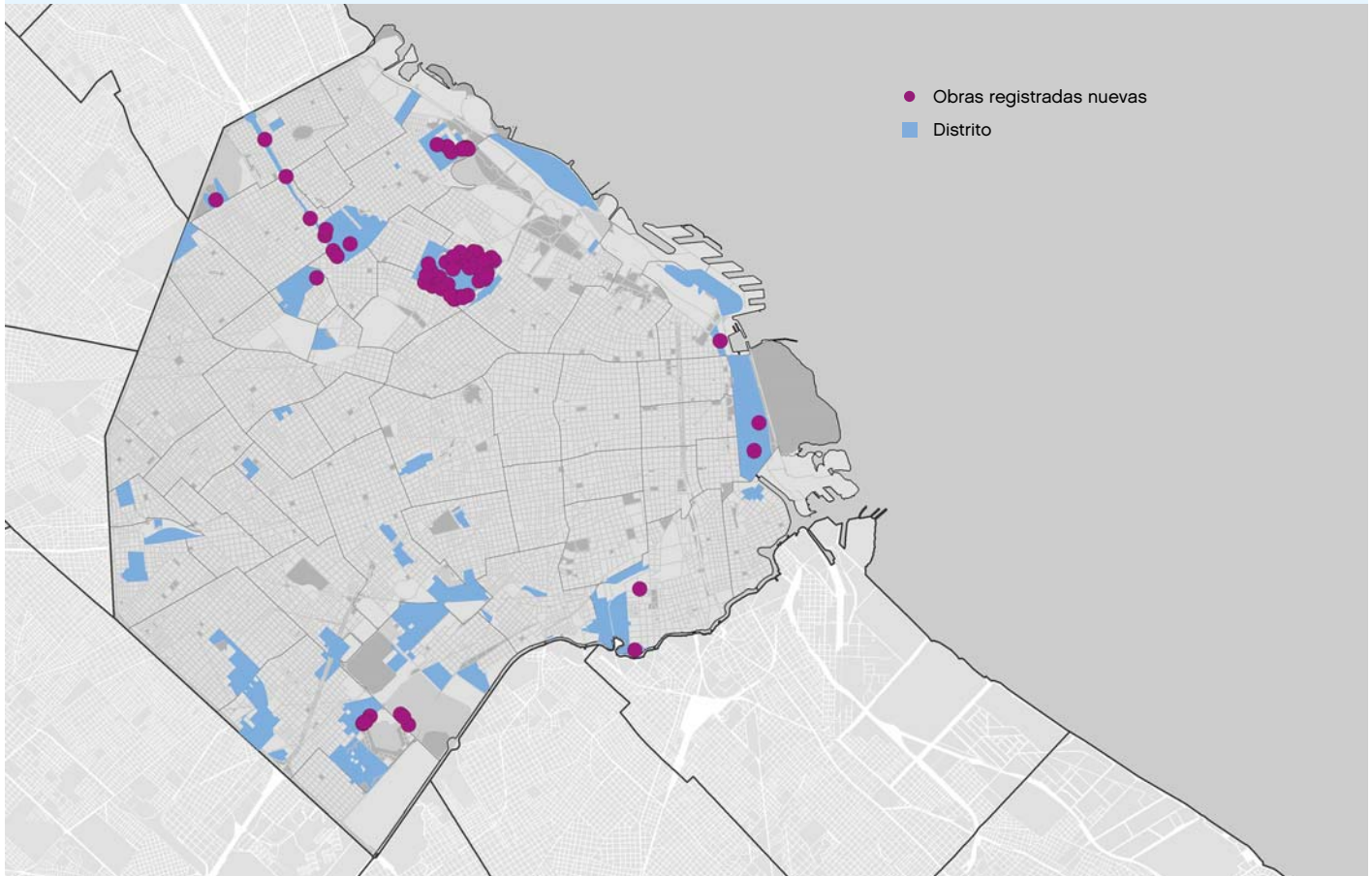
En 2017 R2b es el distrito de mayor renovación con un 6,38%. Es una condición que se extiende en el tiempo, ya que entre 2011 y 2017 concentró el más alto valor de renovación: 20,2%. No hay ninguna obra de modificación / ampliación, lo que nos lleva a pensar que gracias

a las ventajas que representa la construcción nueva, este tipo de medidas se vuelven opciones inviables. A pesar de ser un distrito residencial, el 55% de su superficie no es residencial, por lo que se ve que tienen importancia los usos conexos a la residencia.

Posee los valores más altos de los índices. La conjunción de consolidación, nivel de ingreso, alta disposición de infraestructura y restricciones solamente de carácter morfológico explican el interés del mercado y la alta renovación que tiene.

OBRAS SEGÚN CPU

Distritos Urbanizaciones Determinadas – U



PARCELAS	Por Distrito	17.373
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	13,00%
	De Renovación	0,51%
	De Modificación / Ampliación	0,25%
USOS	Residencial	60,3%
	No Residencial	39,7%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,50
	Índice de Consolidación	0,10

Fuente: elaboración propia.

“Corresponden a distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.”

El distrito de urbanizaciones determinadas, por su misma definición, agrupa distintos sectores con condiciones urbanas y disposiciones constructivas singulares. El índice de infraestructura e ingresos es de valor medio.

Se destaca el valor del año 2017, ya que en el acumulado desde 2011 apenas llega a una renovación de 2,7 %, por debajo del promedio de Ciudad.

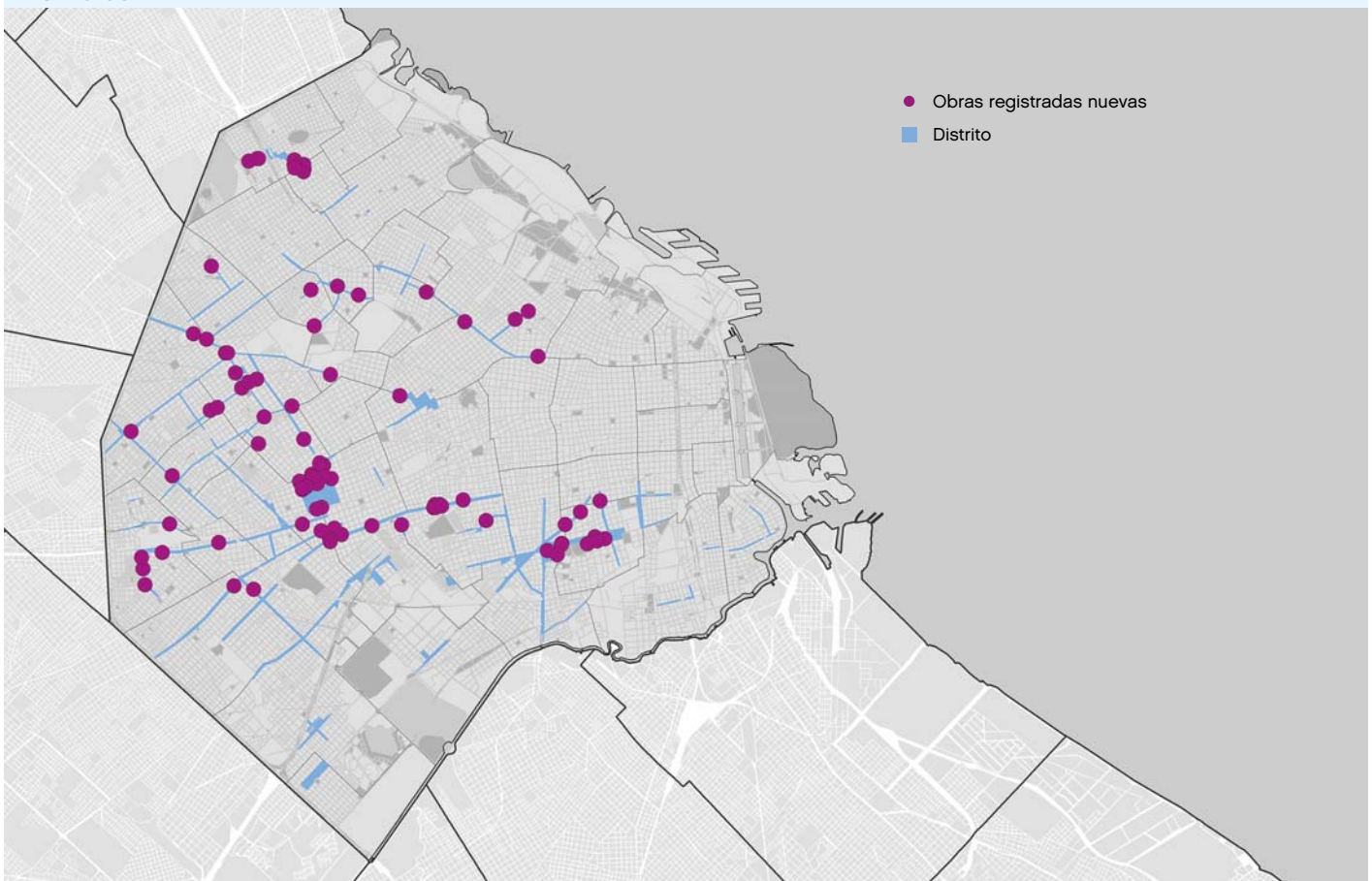
En el índice de remodelación en 2017 está tercero, superando por 0,07% el valor de Ciudad, a diferencia del acumulado, donde ambos tienen un valor 1,1%.

Es importante analizar entonces cuáles de los sectores se destacan. En el año 2017, 13 distritos U tuvieron obras registradas, de los cuales 4 superaron las 5 obras: U20 “Barrio Nuevo Colegiales” con 42 obras; U8 “Villa 20” con 15; U23

“Barrio Nuevo Belgrano” con 10 y U38 “Belgrano R” con 6 obras.

Cabe mencionar que algunas de las obras, como las de la U8 “Villa 20” y U56 “Villa Olímpica”, corresponden a iniciativa pública. Las obras ejecutadas en U20 “Barrio Nuevo Colegiales” representan el 47,19% de las realizadas en los distritos U durante 2017, en el acumulado desde 2011 llega a ser de 49% de las obras. Si observamos la renovación particular del sector en 2017, llega a 1,18%, superando la de los U y ocupando el segundo lugar si se lo colocara en el gráfico.

Distrito C3 II



PARCELAS	Por Distrito	19.544
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	4,50%
	De Renovación	0,51%
	De Modificación / Ampliación	0,20%
USOS	Residencial	56,4%
	No Residencial	43,6%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,50
	Índice de Consolidación	0,40

Fuente: elaboración propia.

“Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, Financiero e institucional, a escala barrial.”

C3II es el distrito de Centros Locales, sin embargo el 56,4% es de uso Residencial. Tiene un bajo nivel de consolidación y un valor medio de índice de infraestructura e ingresos.

En el acumulado desde el 2011 llega a tener una renovación de 4,8% alcanzando el segundo lugar, y diferenciándose en 1,2 puntos de las áreas centrales res-

tantes. Se deduce que el R2b I 9 y el C3 II muestran los valores de renovación más altos, porque tienen liberado el FOT, y por ende los edificios permitidos responden a características morfológicas. Durante 2017, el índice de remodelación del C3 II fue de 0,20%, apenas 0,2 puntos por encima del promedio de la Ciudad, al igual que en el acumulado desde 2011, pero en este caso ocupa el tercer lugar debido a que U baja.

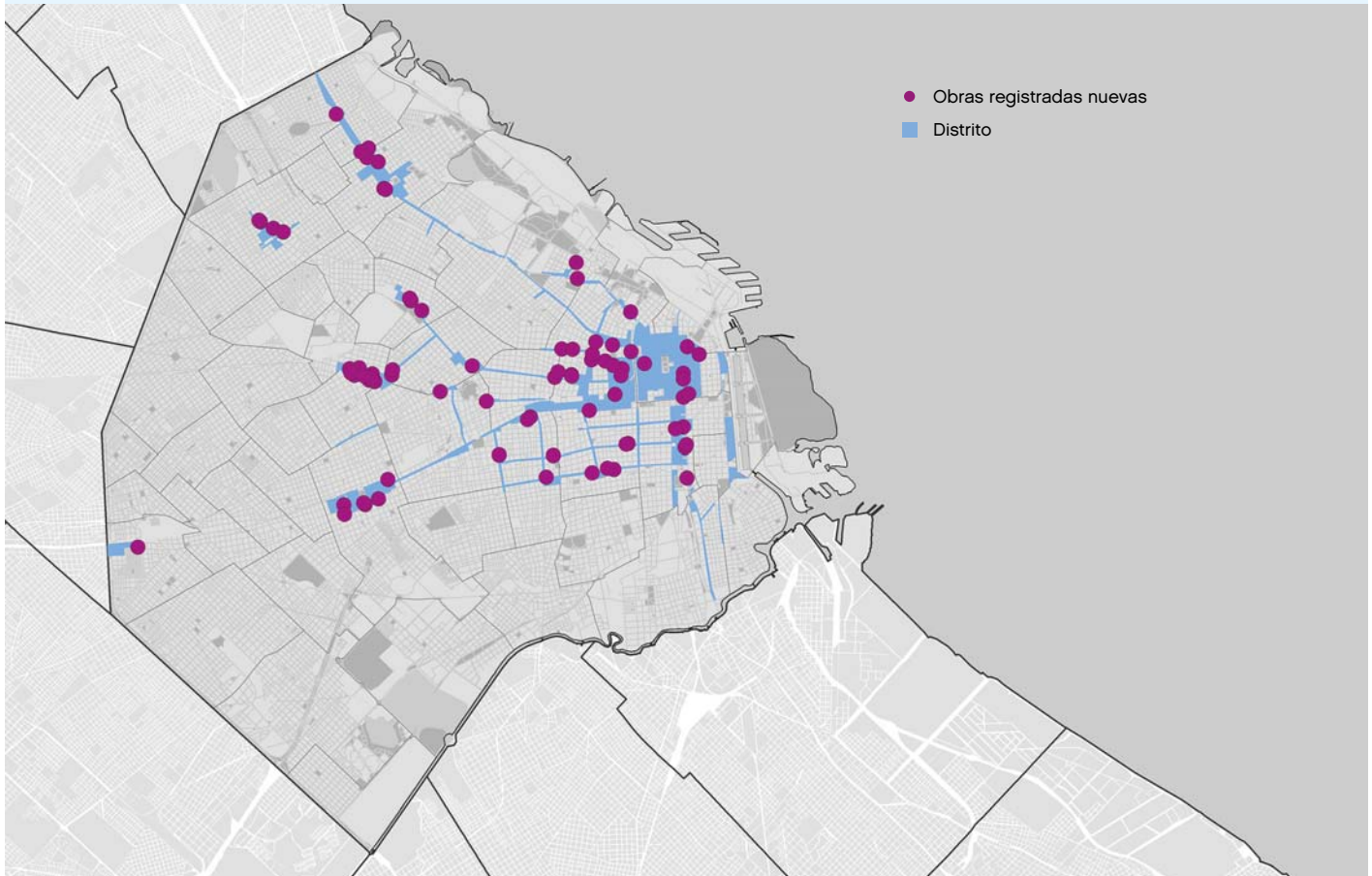
El 24 % de las obras que se registraron en 2017 se ubican entre las calles Terrada, Venancio Flores y Emilio Lamarca y

la Av. Gaona. Alcanza el 28% con respecto a las obras registradas desde 2011. Este proceso se analiza particularmente en la zona 4 del capítulo de zonas del presente informe.

Alrededor de la Av. Avellaneda aparecen muchas obras nuevas vinculadas al centro comercial a cielo abierto que allí se ubica. El 79% de las obras tiene como destino el uso comercial.

OBRAS SEGÚN CPU

Distritos Centrales – C (C1, C2, C3 I)



PARCELAS	Por Distrito	18.956
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	5,30%
	De Renovación	0,41%
	De Modificación / Ampliación	0,28%
USOS	Residencial	53,6%
	No Residencial	46,4%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,68
	Índice de Consolidación	0,70

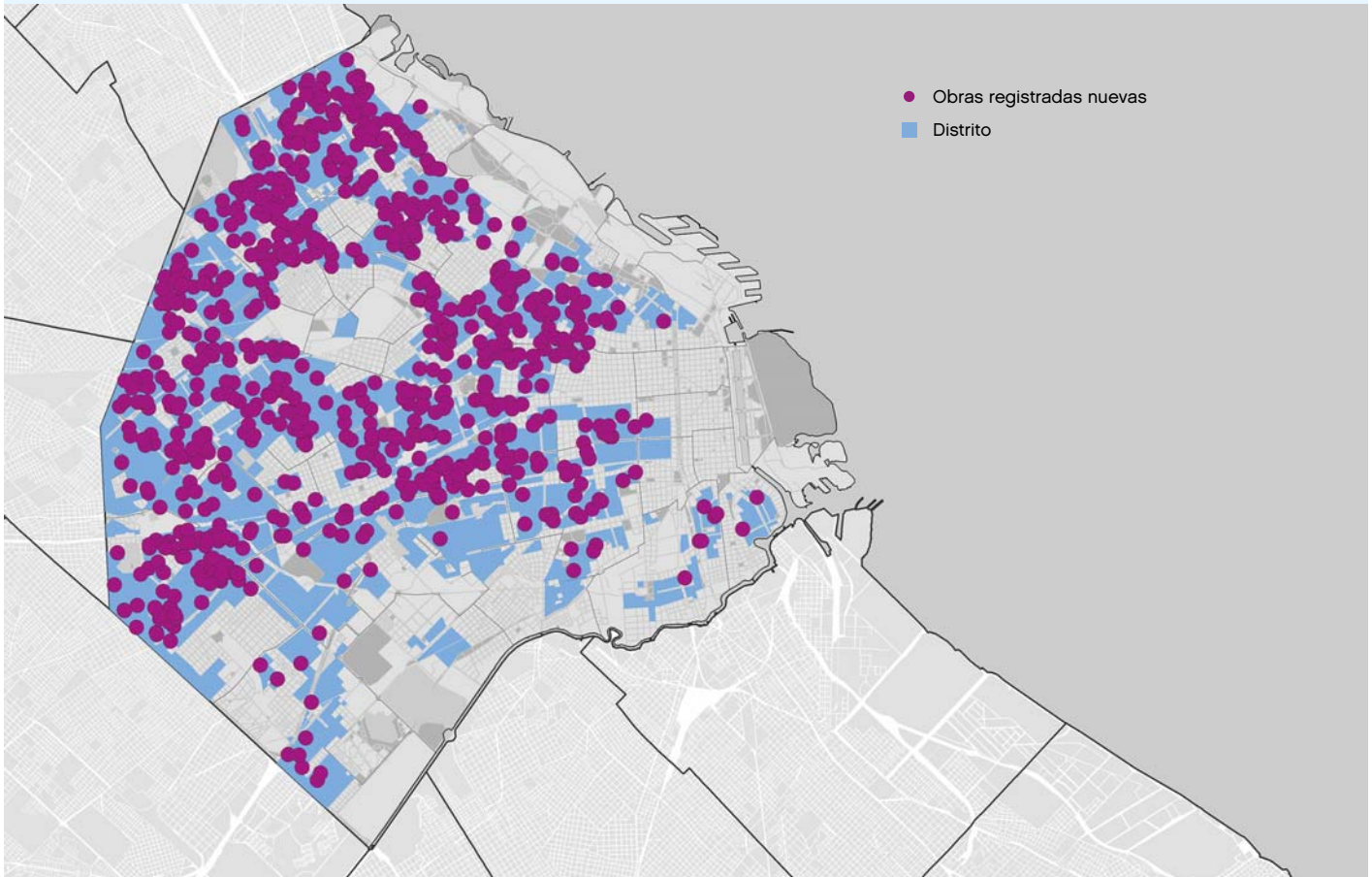
Fuente: elaboración propia.

“Se denominan así los agrupamientos de usos: administrativo, Financiero, comercial y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre distintas categorías de centros. Tales Funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos solo se admite el uso residencial con restricciones”. Los componen: C1 – Área Central; C2 – Centros Principales; C3 – Centros Locales.

Para el análisis de distritos centrales se excluye el C3II, que ya ha sido analizado previamente. Estos distritos son áreas áreas con un importante nivel de consolidación y de infraestructura e ingresos. En ellos, a pesar de que se admita solo con restricciones, el uso residencial alcanza el 53,6%. En este mismo sentido, se destaca que las viviendas multifamiliares con otros usos constituyen el 59% de los usos de las obras registradas durante 2017. En el índice de renovación urbana este grupo ocupa el tercer lugar en el acumulado y en el año 2017 ocupa el cuarto. Son dis-

tritos donde no rige altura máxima pero sí restricciones de superficie. Esta condición permite porcentaje de qué, apenas 0,2 puntos en 2017 y 0,8 acumulado por encima del valor de la Ciudad. Este grupo representa el 5,3% de la superficie de la Ciudad, pero alcanza el 16,87% de la superficie construida, el segundo luego de R. Este valor y el nivel de consolidación (0,70) que lleva a revalorizar lo edificado, explica el alto número de remodelaciones. En el gráfico de porcentaje de modificación y ampliación está en el segundo lugar en el 2017 y en el acumulado.

Distritos Residenciales – R



PARCELAS	Por Distrito	206.157
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	37,40%
	De Renovación	0,39%
	De Modificación / Ampliación	0,28%
USOS	Residencial	75,7%
	No Residencial	24,3%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,56
	Índice de Consolidación	0,66

Fuente: elaboración propia.

“Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial”.

El Distrito posee la mayor cantidad de parcelas y representan el 37,4% de la superficie de la Ciudad. Se diferencian en función de la densidad permitida y el grado de relación con otro tipo de usos. Se alienta la radicación de viviendas,

dando como resultado que el 75,7% de su superficie está destinada al uso residencial, por encima del valor de la Ciudad que es de 62,9 %. Las obras registradas en 2017 mantienen ese carácter, ya que el 90% de ellas tienen como uso prioritario la vivienda, siendo las multifamiliares con otros usos el 60%.

Al ser el distrito más grande en superficie cobra mucho peso en los valores de la Ciudad. En el índice de renovación de 2017 posee el mismo valor que la Ciudad entera (0,39%), y apenas 0,1% debajo (2,7%) en el acumulado desde 2011. Su

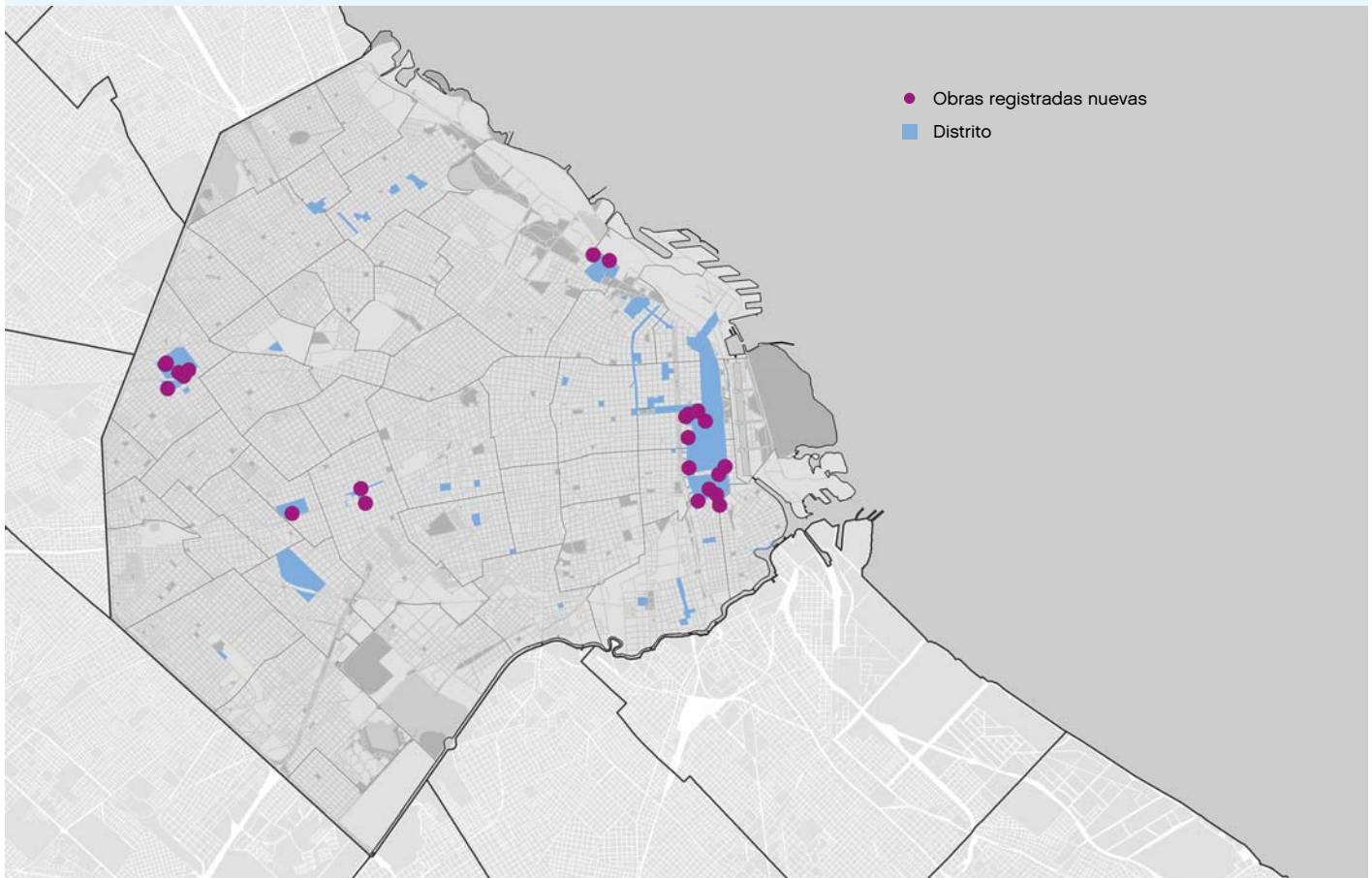
valor del índice de remodelación está por debajo del de la Ciudad: 0,02% en 2017 (0,16%) y 0,1% en el acumulado.

Muestra una tendencia a renovar su tejido por sobre la conservación, ya que las obras nuevas registradas son aproximadamente dos veces y media más que las obras registradas como modificación o ampliación en 2017, como en todo el período.

Se observa que los sectores R ubicados en el norte de Ciudad tienen más obras que aquellos que se ubican al sur.

OBRAS SEGÚN CPU

Distrito Área de Protección Histórica – APH



PARCELAS	Por Distrito	8.436
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	3,20%
	De Renovación	0,27%
	De Modificación / Ampliación	0,30%
USOS	Residencial	37,8%
	No Residencial	62,2%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,63
	Índice de Consolidación	0,1

Fuente: elaboración propia.

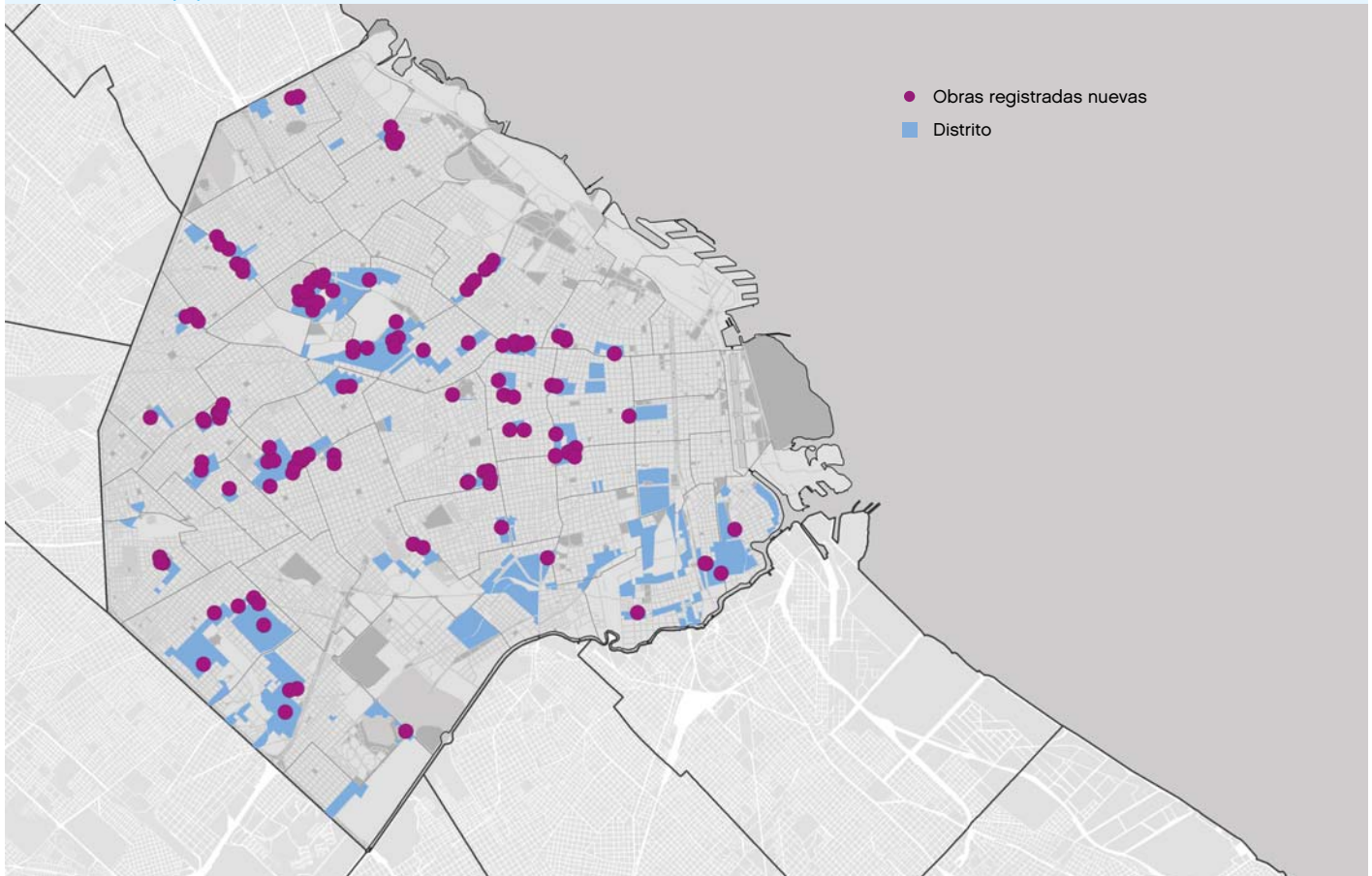
“Son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura”.

Los distritos APH están conformados por parcelas cuyas construcciones son de relevancia histórica. El 62,2% de la superficie es de uso no residencial y el índice de Infraestructura e ingresos es de valor medio. Los polígonos de la Ciudad protegidos poseen características

homogéneas dentro, pero son distintos de las otras áreas de la Ciudad también catalogadas. Tienen en común que en ellos se restringe la renovación y se prioriza la conservación. De cualquier modo, se registran algunas obras nuevas que conforman un porcentaje de renovación de 0,27 en el 2017 y de 1,8 desde 2011. Se ubica entre los distritos de menor renovación, solo por encima del Industrial en el acumulado y antepenúltimo en 2017. En estos distritos se alienta la revalorización del patrimonio existente y por eso tienen el índice de remodelación más

alto en el acumulado (1,9%) y en el año 2017 (0,30%). Se destacan las 7 obras en APH 51 “Catedral al Norte”; las 6 de APH 3 “Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico” y las 5 del APH 1 ubicado en el centro, contiguo al n° 51. Las restantes se distribuyen en otras áreas. Es importante destacar que el APH 1, el APH 14 y el APH 51, todas contiguas, que incluyen el centro histórico y administrativo de la Ciudad y que representan el 43% de la superficie de todas las APH; concentran en 2017 el 56% de las modificaciones y ampliaciones y el 52% de las obras nuevas.

Distritos de Equipamiento – E (E1, E2, E3)



PARCELAS	Por Distrito	38.930
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	8,70%
	De Renovación	0,33%
	De Modificación / Ampliación	0,18%
USOS	Residencial	50,4%
	No Residencial	49,6%
INFRAESTRUTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,42
	Índice de Consolidación	0,54

Fuente: elaboración propia.

“Se denominan así aquellas áreas, dotadas de buena accesibilidad, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. En estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyan a mejorar la Funcionalidad de aquéllos”. En este caso se analizan: el Mayorista (E1), General (E2) y Local (E3). El especial, E4, se coloca dentro del grupo de “Otros” dada su excepcionalidad.

A pesar de estar destinado a equipamientos urbanos, la relación entre el área residencial y la no residencial es muy pareja, casi en dos mitades. El carácter mixto continúa en las obras nuevas registradas en 2017, ya que el 63% son viviendas de las cuales el 42% tiene otro uso.

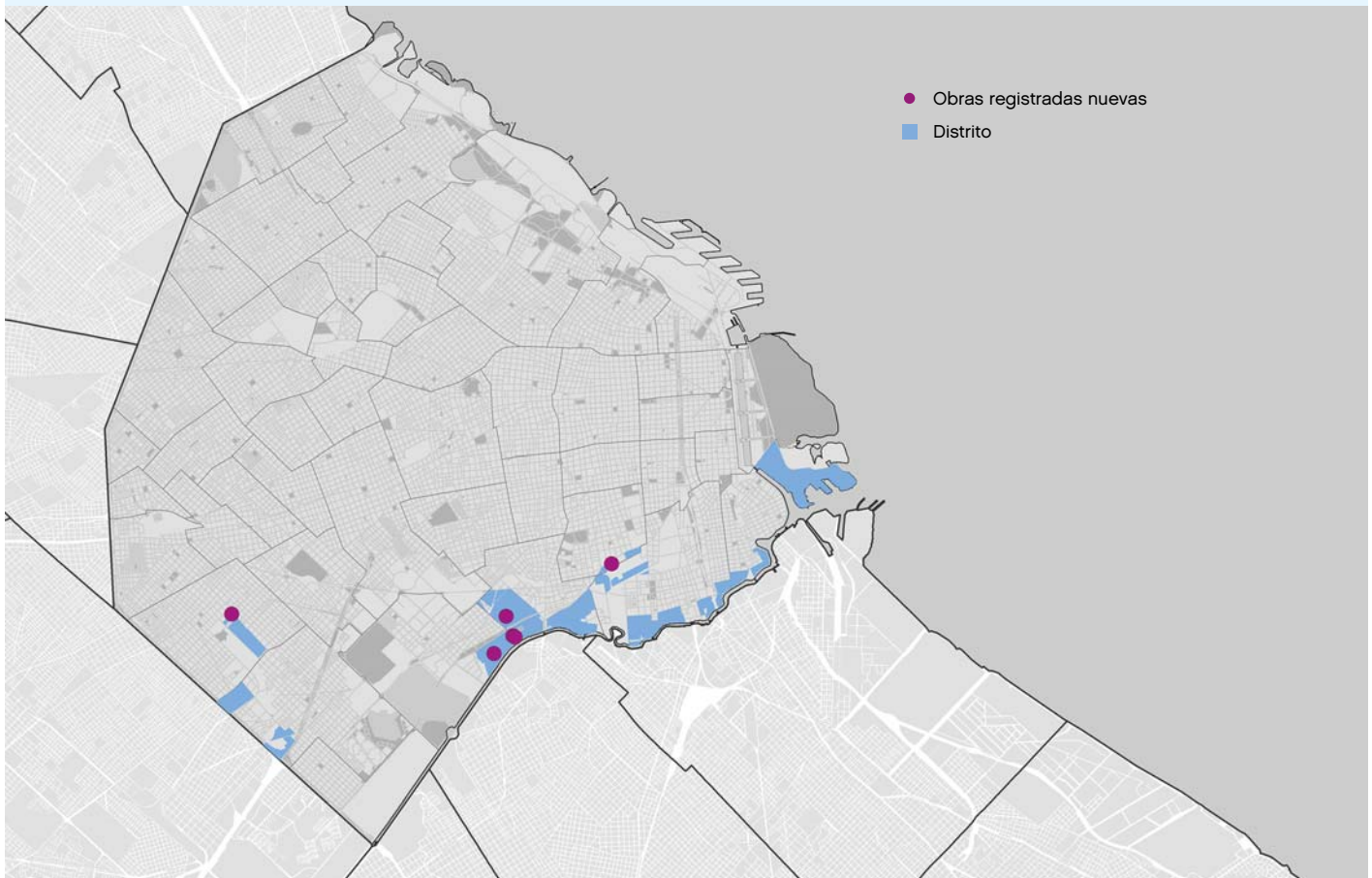
Es un distrito con cierta importancia relativa, ya que es el tercero en cantidad de tejido construido (9,10%) pero el cuarto en porcentaje de superficie de la Ciudad (8,7%). Es el área con menor valor en cuanto a infraestructura e ingresos

luego del distrito Industrial y no es un sector consolidado.

Tiene un porcentaje de renovación del tejido que está apenas por debajo del de la Ciudad en 2017 y 0,4% en el acumulado. En ambos casos se ubica en el séptimo lugar. En el caso de remodelación, está sexto en el acumulado pero antepenúltimo en 2017.

OBRAS SEGÚN CPU

Distrito Industrial – I



PARCELAS	Por Distrito	4,315
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	2,00%
	De Renovación	0,14%
	De Modificación / Ampliación	0,07%
USOS	Residencial	21,2%
	No Residencial	78,8%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,26
	Índice de Consolidación	0,47

Fuente: elaboración propia.

“Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio cuya área de mercado es predominantemente la Capital Federal y que por sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano.” Pueden ser compatibles con uso residencial de forma restringida o industrial exclusiva.

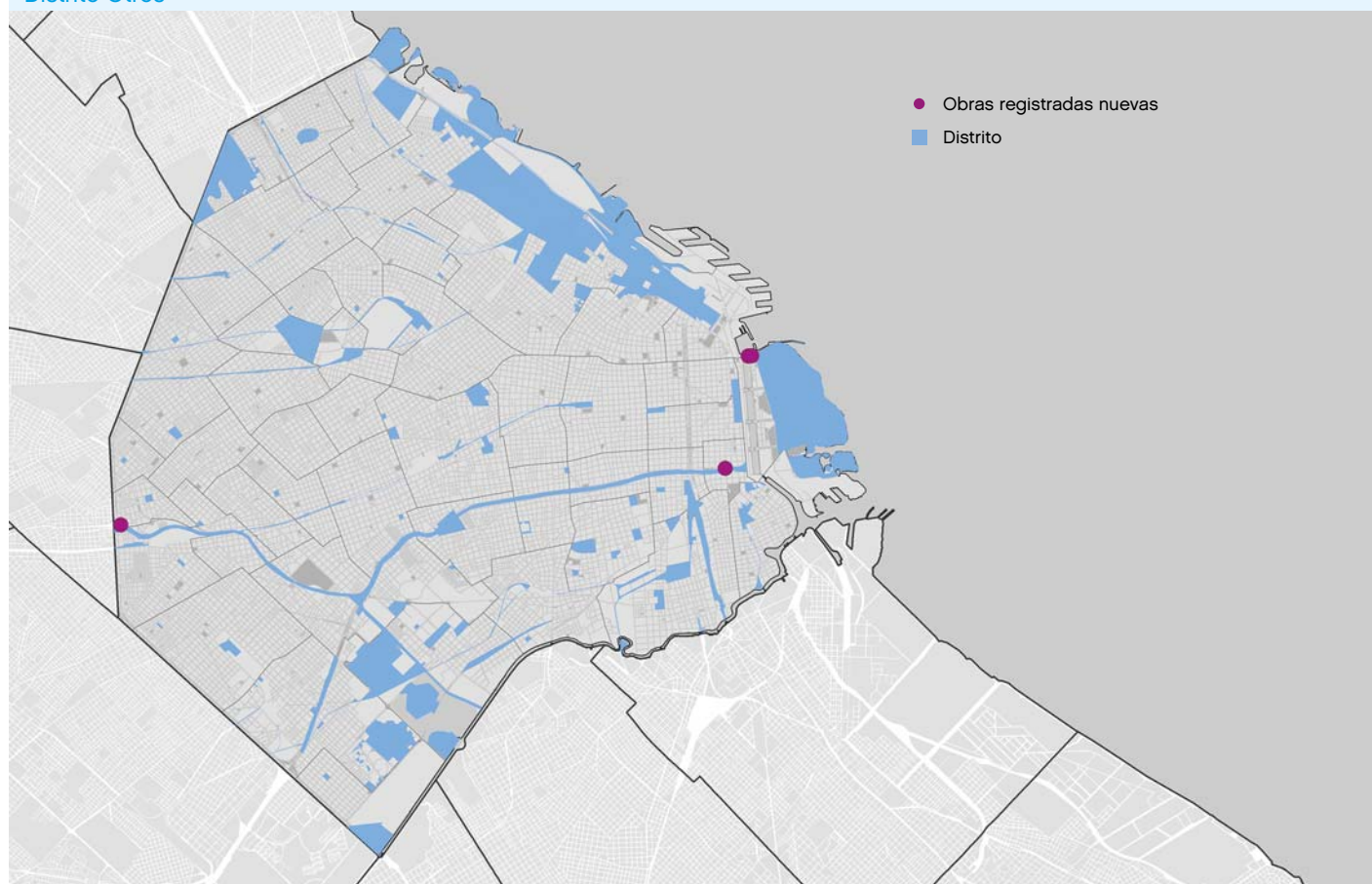
El porcentaje de superficie destinado a usos no residenciales es el segundo más alto, con un 78,8%, lo que demuestra su carácter de uso productivo. Las pocas

obras nuevas que se registran no alteran las características del área. De las 6 de 2017, una sola tiene destino residencial. En términos de superficie, es el más bajo de los distritos (sin contar el particular R2b I 9) con solo un 2 % de superficie de CABA. El valor de consolidación es bajo 0,47 y representa apenas en el 1,08% de la construcción total de la Ciudad.

El poco tamaño que representa; la especificidad en el uso productivo; su ubicación en el sur de la Ciudad, la mayor parte a la vera del Riachuelo; el peor índice de Infraestructura e ingresos, explican

por qué no se ha explotado su capacidad constructiva, así como también que muestre el valor más bajo de renovación del tejido en el acumulado desde 2011 y el anteúltimo en 2017. Además, por las escasas edificaciones existentes, ocupa también el anteúltimo lugar en la tabla del índice de remodelación 2011-2017 y el del último año.

Distrito Otros



PARCELAS	Por Distrito	5.058
	En la Ciudad	318.863
	Superficie de las parcelas (con respecto a CABA)	25,80%
	De Renovación	0,08%
	De Modificación / Ampliación	0,08%
USOS	Residencial	12,9%
	No Residencial	87,1%
INFRAESTRUCTURA Y TEJIDO	Índice de Infraestructura	0,46
	Índice de Consolidación	1

Fuente: elaboración propia.

Los distritos sin capacidad constructiva y con restricciones singulares se agrupan en una sola categoría. La mayor parte de su superficie (87,1%) está destinada a usos no residenciales.

Estos son: E4 – Equipamientos Especiales; P – Distrito Portuario; RU – Distritos Renovación Urbana; UF – Distrito Urbanización Futura; UP – Distrito Urbanización Parque; ARE – Distrito Área de Reserva Ecológica y ADP – Áreas de Desarrollo Prioritario.

Este grupo constituye un cuarto de la

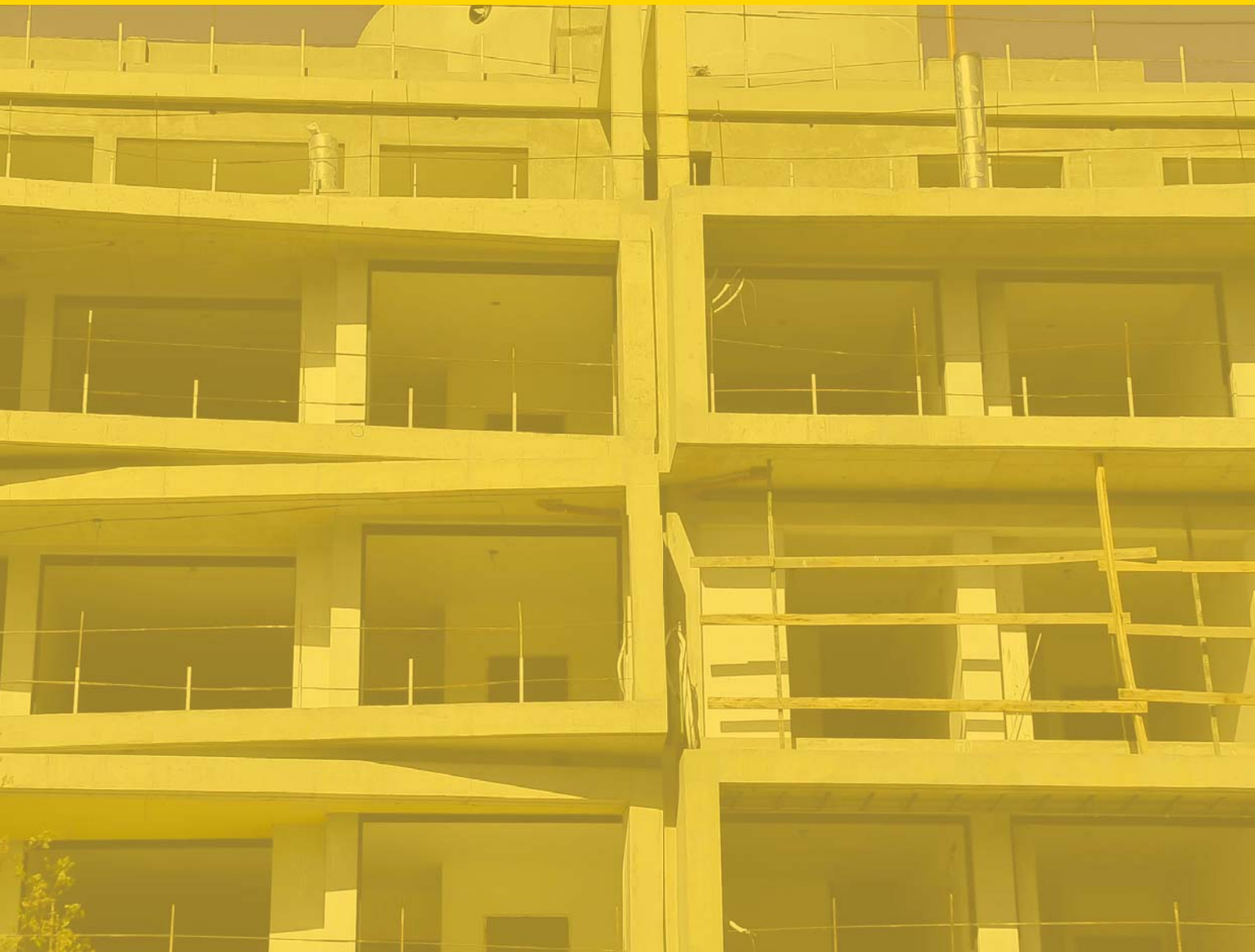
superficie de CABA (25,8%), aunque incide muy poco en cantidad de metros construidos, el 2,26% del valor total. Por la escasa existencia de elementos construidos se explican los bajos valores de renovación acumulada (0,9%) y en 2017 (0,08%).

El índice de Infraestructura e ingresos tiene un valor bajo, 0,46, que se debe a la distribución espacial de las áreas con relaciones dispares.

El índice de consolidación es 1 dado que el distrito no posee metros cuadrados remanentes. Las restricciones cons-

tructivas vigentes hacen que las obras nuevas sean excepcionales. Si bien el índice de renovación acumulado desde 2011 es de 2,3%, en 2017 ocupa el último lugar, ya que se registran solo 4 obras nuevas. Dos en RUA (“Corresponde a zonas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral”) y dos obras en P (“Área afectada a la actividad portuaria que requiere condiciones especiales para su desarrollo”).

PATRÓN DE CRECIMIENTO Y DINÁMICAS EMERGENTES



Conocer cada sitio e identificar sus cualidades permitirá al Estado saber qué políticas van a resultar más favorables para contribuir a su desarrollo. Se analizan los sectores de la Ciudad que sobresalen fuera de los tradicionales focos de concentración de la actividad constructiva de la zona Céntrica y Norte, y que durante el año 2017 registraron cambios en su dinámica.

La dinámica constructiva de la Ciudad reconoce cada año nuevos sectores. En el año 2017, diferentes barrios de las zonas Sur, Oeste y Noroeste de la Ciudad han evidenciado un aumento en la actividad constructiva, debido a diversos factores que contribuyeron a fomentar este crecimiento.

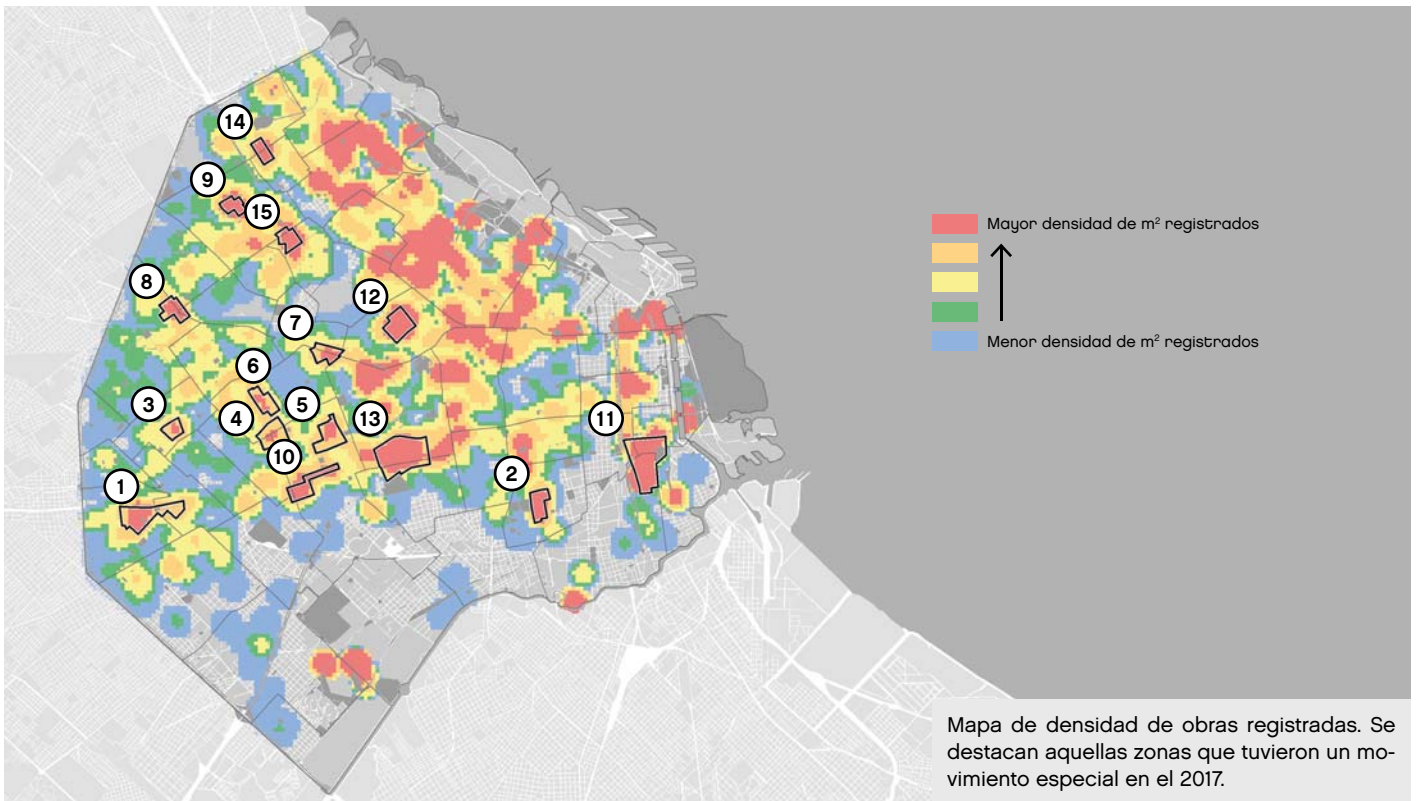
Muchos son los factores que inciden en la dinámica de la Ciudad. Hay sectores geográficos que históricamente tienen altos niveles de desarrollo, como las áreas Norte y Noroeste de la Ciudad, donde los diversos medios de transporte y su proximidad con el microcentro son parte del incentivo para el impulso constructivo e inmobiliario. Los barrios céntricos como Balvanera, Almagro y Caballito mantienen una constancia en los valores inmobiliarios y metros cuadrados de obras registrados e iniciados. En el resto de la Ciudad, algunos sectores aledaños a los corredores o a las centralidades barriales son los que atraen interés para las construcciones; sin embargo no logran tener los niveles de intensidad para igualar a los sectores históricos de la Ciudad.

Durante el año 2017, esta tendencia de los focos a distribuirse se intensifica buscando nuevos lugares para su desarrollo. En el barrio de Palermo, por ejemplo, debido a diversos factores, como la extensión del metrobús de Av. Cabildo, las actividades inmobiliarias y la construcción están en una etapa de propagación hacia los barrios vecinos. Algo similar sucede en el área céntrica de la Ciudad, a partir de la inauguración de los ramales del metrobús 9 de Julio y del Bajo, y de los de nuevos edificios gubernamentales. Se genera, de este modo, una conexión de Norte a Sur, donde los barrios de San Telmo, Barracas y la Boca comienzan a percibir nuevas obras y valores inmobiliarios en aumento. La Ciudad experimenta un incremento de los metros cuadrados construidos en áreas que en años anteriores no se registraba. Esto puede deberse a mejoras en la infraestructura de la Ciudad, al auge de los créditos inmobiliarios, a la reno-

vación de los centros comerciales, como así también a las dinámicas propias de cada barrio. Se puede observar que en algunos casos es reciente el inicio de estos focos y no hay señal física de su transformación, pero el hecho de estar registrado demuestra que está surgiendo una dinámica diferente.

Con estas características se reconocieron 15 sectores y se analizaron los motivos que pudieron promover su desarrollo, destacándose las obras públicas, la demanda del mercado y la proximidad al transporte público. Se distribuyen entre la zona Sur, Oeste y Noroeste de la Ciudad, y muchas veces son parte de una tendencia que proviene de barrios vecinos o bien se trata de nuevos focos que se generan por su particularidad urbana.

La mayoría de las zonas poseen un cambio en la tipología edilicia, manteniendo sus características residenciales pero cambiando la densidad, donde las casas de uno y dos pisos se mezclan con edificios de hasta 7 pisos de alto, dependiendo su zonificación. Los motivos por los que suceden estos cambios no son en todos los barrios. Esto puede depender de una ubicación estratégica como también de una zona que comienza a registrar actividad constructiva. A modo de ejemplo, en el barrio Monte Castro se reconoce que el cambio edilicio se localiza en las proximidades a la Av. Álvarez Jonte, donde se ubica el centro comercial a cielo abierto, mientras que en el barrio de Villa Santa Rita las obras se distribuyen por las calles que comparten con los barrios de Villa Devoto y Villa del Parque. Uno de los principales factores es la accesibilidad mediante el transporte público, que contribuye a impulsar la dinámica cons-



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

tructiva. En el caso del barrio de Liniers, su cercanía al centro del transbordo se suma a su carácter residencial. Una situación similar ocurren sobre la Av. San Martín: se estima que la reciente inauguración del ramal del metrobús impulsó, en varios sectores de su recorrido, nuevos desarrollos inmobiliarios, destacándose el cruce con la Av. Juan B. Justo y la estación El Libertador. Un caso

similar sucede con la inauguración del centro del transbordo de Av. Rivadavia y la llegada de la línea A de subte a la Av. Nazca que, sumada a otras causas, incentivó un nuevo sector de desarrollo dentro del barrio. Aquellos sectores de carácter tradicionalmente comercial, durante el año 2017 se intensificaron. Como sucede con el foco conformado por los barrios de Villa Santa Rita, Flores y Flo-

resta, donde el centro comercial a cielo abierto de la Av. Avellaneda tiene una intensidad comercial que se distribuye en todo su entorno con nuevas construcciones destinadas únicamente a locales comerciales. En cambio, en la Av. Ramón Falcón en el barrio de Villa Luro, los edificios de vivienda con locales comerciales en su planta baja están conformando un nuevo centro comercial.

Zona	Superficie cubierta (m²)	Cantidad de obras
Zona 1 - Ramón Falcón entre Leguizamón y Byron	45.168,53	13
Zona 2 - Av. Caseros - Monteagudo - Zavaleta	25.277,51	6
Zona 3 - Av. Álvarez Jonte - Alcaraz - Miranda	10.555,10	5
Zona 4 - Av. Gaona - Av. Nazca - Av. Juan B. Justo	18.238,65	24
Zona 5 - Av. Boyacá - Av. Avellaneda - Méndez de Andes	21.544,74	9
Zona 6 - Escalada de San Martín - Argerich - Nazca	18.375,54	12
Zona 8 - Av. San Martín - Av. Juan B. Justo	15.950,39	9
Zona 7 - Av. San Martín - Cuenca - Vallejos	16.864,80	7
Zona 9 - Av. Congreso - Av. Álvarez Thomas - Le Breton - Díaz Colodrero	23.591,04	13
Zona 10 - Juan B. Alberdi - San Pedrito	30.064,33	12
Zona 11 - Av. Caseros	114.021,64	8
Zona 12 - Av. Juan B. Justo - Murillo - Av. Corrientes - Malabia	59.279,23	12
Zona 13 - Pedro Goyena - Juan B. Alberdi - Primera Junta	68.007,22	35
Zona 14 - Av. Balbín - Estomba - Av. Melián	15.860,18	9
Zona 15 - Av. Álvarez Thomas - Av. De Los Incas - Donado - Holmberg	26.647,89	9

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

ANÁLISIS DE ZONAS

Zona 1 • RAMÓN FALCÓN ENTRE LEGUIZAMÓN Y BYRON

La zona a analizar se compone de dos barrios. Uno es el barrio de Liniers, que se destaca por su mixtura de usos. Por un lado, el centro de transbordo de la Estación Liniers donde se une la red de Ferrocarril Sarmiento con diversas líneas de colectivos, es una centralidad que posee una gran cantidad de comercios y un considerable movimiento de personas. Por otro lado, encontramos una zona residencial de baja densidad, donde se destaca el barrio “Las Mil Casitas”. El otro barrio es el de Villa Luro, de carácter residencial y que en los últimos años comenzó a tener un crecimiento comercial en el rubro gastronómico.

A raíz del análisis de las obras registradas durante el 2017 en el entorno de la plaza Cnel. Martín Irigoyen en el barrio de Liniers y el de Av. Cnel. Ramón Falcón en el barrio de Villa Luro, se reconoce un pico en relación a otras áreas del mismo barrio. Predominan aquí viviendas multifamiliares con un promedio de 2.000 metros cuadrados cubiertos. Este entorno ubicado aproximadamente a unos 300 metros del centro de transbordo, contiene entre sus arterias principales la Av. Rivadavia. A diferencia del trayecto que atraviesa al núcleo de la estación, este tiene un carácter comercial destinado al rubro de automotor.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



Cambio de densidad de baja a alta en los barrios de Liniers y Villa Luro.

En el entorno de la plaza Cnel. Martín Irigoyen prevalecen las viviendas de baja densidad. Sin embargo, entre sus calles se comienza a percibir un crecimiento en el tejido debido a las viviendas multifamiliares que están construyéndose en la zona, con una altura promedio de 7 pisos. Esta zona tiene como cualidad varios factores externos que potencian el lugar, entre ellos su cercanía con el centro de trasbordo, la proximidad con las plazas Isidora y Coronel Martín Irigoyen, y, sumado esto al carácter residencial, son elementos que estimulan el incremento de obras en el lugar. El entorno Av. Cnel. Ramón Falcón registra una tendencia desde hace algunos años que

Distritos CPU	C3II - E3 - R2bII - R2bI	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: FC. Sarmiento Estación Liniers - 350 m Estación Villa Luro - 500 m Colectivos: aprox. 350 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 300 m	
Espacios Verdes	Plaza de Isidora Plaza Coronel Martín Irigoyen Plaza “Ejército de los Andes”	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	Menos de 400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno		
Densidad constructiva	Zona: 700 m ² /ha Barrio Liniers: 0,011 • Villa Luro: 1.600 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.508 U\$/m ²	Alquiler Zona: 12.500\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 1.854 U\$/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 2.062 U\$/m ²	Alquiler Zona: 14 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.

se mantiene constante durante el 2017. A lo largo del trayecto de esta avenida, que atraviesa el barrio de Liniers y Villa Luro, se observan diferentes situaciones espaciales. Se destaca el tramo que va desde la calle Albariño hasta la Av. Escalada, ya que tiene como particularidad la Plaza Ejército de los Andes y el bulevar que caracteriza a la Avenida.

Las obras a realizar en el lugar son en su totalidad viviendas multifamiliares con la particularidad de que sus plantas bajas contienen locales comerciales, fortaleciendo la actividad comercial en la zona que actualmente está comenzado a surgir. Este sector es el de mayor desarrollo con respecto al resto,

lo que puede deberse a su espacialidad urbana como también a su proximidad con la Av. Rivadavia y la estación Villa Luro de tren. Además, se ubica a pocas cuadras del inicio del metrobús de Av. Juan B. Justo que otorga a la zona Norte de la Ciudad una mejor accesibilidad, y el metrobús de la Au. 25 de Mayo, que brinda a la zona una rápida conexión con el microcentro de la Ciudad.



Vivienda Multifamiliar de densidad alta en construcción.

Zona 2 • AV. CASEROS - MONTEAGUDO - ZAVALETA

Desde el año 2008, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires impulsó la creación del Distrito Tecnológico, concebido con el objeto de fomentar la industria de tecnologías de la información y comunicación (TICs). En este sentido, el Distrito Tecnológico se constituyó bajo la impronta de establecer un centro de promoción y desarrollo de conocimientos que mixtore la proliferación de las TICs con la identidad cultural existente. El Distrito Tecnológico también se inscribe en el proyecto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires de revitalizar la zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. Su localización se encuentra principalmente en Parque Patricios, abarcando más de 300 hectáreas que se extienden hasta los barrios de Boedo, al norte, y Nueva Pompeya, al sur. En rigor, el perímetro está marcado por: Av. Sáenz, Av. Boedo, Av. Chiclana, Sánchez de Loria, Av. Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Av. Amancio Alcorta, en ambas aceras. Para dar con los objetivos propuestos, el Distrito Tecnológico otorga ciertos beneficios vinculados a la exención impositiva, líneas de crédito para compra de inmuebles y construcciones, como así también a programas de becas e investigación para estudiantes que concurren a instituciones radicadas en el propio Distrito Tecnológico.

Enmarcada en este contexto, el área en cuestión muestra cierto correlato mediante las seis obras que presenta, 3 de las cuales son de oficinas y una de educación. Por lo tanto, las obras de esta zona parecieran estar en intrínseca vinculación con el desarrollo del Distrito Tecnológico. Al mismo tiempo, desde el año 2014 es posible apreciar que las obras en esta zona son una constante, estando esencialmente asociadas a oficinas. En efecto, sumando las obras del período 2014-2017 las oficinas representan el 60%, y yendo un poco más allá, más del 55% de esa oferta de oficinas se acompaña con locales comerciales, que funcionarían como complemento de los ejes de Av. Caseros y La Rioja, arterias fundamentales para la actividad comercial. De hecho, ninguna de las obras de este período se localiza sobre esos ejes; sino que, por el contrario, la calle Lavardén acapara el 30% del total de obras.

Al mismo tiempo, la instalación de la sede gubernamental de



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

Casa de Gobierno a escasos metros del área, conjuntamente con la puesta en valor de espacios públicos del entorno y del casco histórico, puede funcionar como un aliciente tanto para la instalación de actividades no solo asociadas al comercio, sino también a los servicios. En relación a estos procesos, el desarrollo del metrobús del Sur y la extensión de la línea H de subtes, con la estación Parque Patricios en las inmediaciones de la zona contribuyen a la mejora en la movilidad y la accesibilidad al área en cuestión.

Para el año 2017, el 84% de las obras de la zona de Parque Patricios oscilan entre los 800 y los 5.000 m², mientras que el 16% restante corresponde a obras de más de 10.000 m². En comparación con los años anteriores, dentro del período comprendido no se registran otras obras de más de 10.000 m², sino que predominan aquellas que oscilan entre los 1.000 y los 1.500 m².

Para el año 2017, la totalidad de las obras son nuevas, y su distribución se corresponde con las calles Esteban de Luca, Zavaleta, Lavardén, Chutro y Corrales Viejos; es decir, se hallan dentro del interior del área, por fuera de los principales ejes

ANÁLISIS DE ZONAS



Nuevas oficinas en el Distrito Tecnológico.

de circulación. En definitiva, las iniciativas gubernamentales, con la presencia del Distrito Tecnológico, la relocalización de la sede de Gobierno, la puesta en valor y el desarrollo del transporte, parecen ser insumos fundamentales para entender el foco de obras registradas en el barrio de Parque Patricios.

Distritos CPU	C3II-R2bl-R2bII	
Proximidad a Red de Transporte	Ferrocarril: Belgrano Sur. Estación Buenos Aires - Aprox. 500 m Subte: Línea H - Estación Parque Patricios Colectivos: Av. Caseros	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Parque de los Patricios Parque J.E. Uriburu Plaza Dr. J.C. Paz Plaza Nicaragua Plaza Guillermo y Alfero Barbieri Parque Ameghino	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	Menos de 350 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos	Sede Central del GCBA	
Obras de Gobierno	Distrito Tecnológico - MetroBus Av. Brasil	
Densidad constructiva	Zona: 850 m ² /ha Barrio Parque Patricios: 130 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.866 U\$/m ²	Alquiler Zona:
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 984 U\$/m ²	Alquiler Zona: 19 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 2.118 U\$/m ²	Alquiler Zona: 20 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.

Zona 3 • AV. ÁLVAREZ JONTE - ALCARAZ - MIRANDA

Durante el año 2017, en el barrio de Monte Castro se registró un crecimiento de obras registradas. Este barrio, que se extiende a lo largo de la Av. Álvarez Jonte, se caracteriza por una densidad baja, una centralidad comercial y por su proximidad con la Avenida Juan B. Justo. En términos generales, en todo el barrio se está produciendo una mutación del tejido urbano. Durante el año 2017 se registraron un total de 25 obras nuevas, de las cuales la mayoría son viviendas multifamiliares de un promedio de 4 a 7 pisos.

En el barrio se reconocen dos sectores que comienzan a tener un fuerte impulso en la cantidad de registros. Por un lado, está el entorno de la Avenida Álvarez Jonte, que es el mayor foco de registros en todo el barrio, y por el otro se reconoce una tendencia proveniente de los barrios de Villa Devoto y Villa del Parque que, a pesar de estar alejado de la Avenida, comienza a ser un lugar de interés en parte por su cercanía con la calle Nogoyá y el centro comercial a cielo abierto de la calle Cuenca.

La Av. Álvarez Jonte, junto con las calles Marcos Paz, Elpidio González y Renque Cura, es el sector con mayor cantidad de metros cuadrados cubiertos registrados durante todo el año. Esta zona, al igual que el resto del barrio, es de densidad baja y en ella predominan los chalet. Posee una gran cantidad de



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

escuelas de diferentes niveles, plazas próximas y, la cercanía al centro comercial a cielo abierto de la Av. Álvarez Jonte, que le brinda a la zona cierto interés.

Analizando las tipologías de obras registradas, en su mayoría predominan las viviendas multifamiliares de una altura promedio de 7 pisos. Las obras no se ubican en una calle en especial pero lo que prevalece son aquellas que están lo más cerca de

la Av. Álvarez Jonte, como son las calles Alcaraz, Miranda, Allende, Benito Juárez y Renque Cura, que al igual que años anteriores concentraron las mayores cantidades de obras realizadas, incluyendo la calle Marcos Paz. Siguiendo con los datos de relevamiento, se registró un incremento en la oferta de viviendas apto crédito hipotecario y la expansión de nuevas construcciones destinadas a viviendas, que causaron un aumento en el valor de suelo. Como ejemplo, los departamentos a estrenar se incrementaron un 28% con respecto al 2014. Al igual que la venta de departamentos usados durante todo el año 2017, se observa que el mayor aumento de ofertas se establece en el entorno de centro comercial del barrio en la Av. A. Jonte extendiéndose a las calles paralelas. Siendo estas mismas las que se eligen para desarrollar las nuevas obras.

En síntesis, este foco tiene una relación directa con la centralidad barrial de Monte Castro, que es la principal potencia del barrio, y sus diferentes grados de proximidad establecen cuál es la tendencia en la ubicación de obras registradas.



Incorporación de viviendas en altura en barrios de casas bajas.

Distritos CPU	C3II - E3 – R2bII	
Proximidad a Red de Transporte	Colectivos: Aprox. 100 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Plaza Monseñor Fermín Lafitte Plaza Don Bosco Plaza Monte Castro	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno		
Densidad constructiva	Zona: 590 m ² /ha Barrio Monte Castro: 110 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.511 U\$/m ²	Alquiler Zona: 7.600\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 3.939 U\$/m ²	Alquiler Zona: 17 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona:	Alquiler Zona:
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.



Edificio en obra en la Calle Alcaraz del barrio Monte Castro.

Zona 4 • AV. GAONA - AV. NAZCA - AV. JUAN B. JUSTO

Esta zona, conformada por los barrios de Floresta, Flores y Villa Santa Rita, contiene entre sus arterias principales las avenidas Nazca, Gaona y Juan B. Justo. Posee una marcada actividad comercial proveniente de la Av. Avellaneda. En el año 2017 se registran nuevas obras destinadas a locales comerciales, tendencia que ya se comenzaba a registrar en años anteriores y que durante el año 2017 continúa vigente. La masiva demanda de locales comerciales produjo un cambio en el carácter de la zona, que pasa de ser residencial a tener un perfil comercial e industrial.

Durante el año 2017 se concentró un gran número de obras, de las cuales 79% tiene como destino comercios con un promedio de 569 metros cuadrados cubiertos y solamente el 8% está destinado a viviendas; esto refleja la tendencia comercial, que



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

ANÁLISIS DE ZONAS

comienza a superar la Av. Gaona. Esta masiva demanda de locales comerciales, algunos con depósitos, dio lugar a que las viviendas que antiguamente habitaban el sitio se vendan y se trasformen en grandes complejos comerciales a la vía pública. Este cambio de uso de suelo fue acelerándose desde el año 2016 por una disminución de oferta que abasteció a la demanda del mercado.



Centro Comercial a Cielo Abierto de la Avenida Avellaneda y su entorno.

Distritos CPU	C3II - E3	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: FC. Sarmiento Estación Flores - Aprox. 800 m Estación Floresta - Aprox. 800 m Subte: Línea A - Aprox. 800 m Colectivos: MetroBus Av. Juan B. Justo - Aprox. 400 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Plaza de los Periodistas	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno		
Densidad constructiva	Zona: 590 m ² /ha Barrio Monte Castro: 110 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.405 U\$D/m ²	Alquiler Zona:
	Ciudad: 3.347 U\$D/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 2.387 U\$D/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$D/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$D/m ²	Ciudad: 16,1 U\$D/m ²
Oficinas	Venta Zona: 1.838 U\$D/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$D/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$D/m ²	Ciudad: 13 U\$D/m ²

Fuente: elaboración propia.

Zona 5 • AV. BOYACÁ - AV. AVELLANEDA - MÉNDEZ DE ANDES - Zona 10 • JUAN B. ALBERDI - SAN PEDRITO

En del barrio de Flores resulta evidente la diferencia entre el Norte y el Sur. Se observa cómo a partir de Av. Francisco Bilbao hay un movimiento de obras registradas que alcanza mayor intensidad en algunos sectores.

En todo el barrio se registra una marcada actividad constructiva, sobresaliendo tres sectores: el entorno de la Avenida San Pedrito, el de la calle Méndez de Andes y finalmente el de Av. Avellaneda. Este último se diferencia de los demás, debido a que las obras registradas tienen como destino locales comerciales mientras que los demás entornos son de carácter residencial.

Los entornos de la Av. San Pedrito y el de la calle Méndez de Andes se encuentran alejados entre sí, pero se relacionan por una tendencia que comienza en el barrio de Caballito y se extiende hasta el barrio Vélez Sarfield.

En las proximidades a la Av. San Pedrito se reconoce un foco de incremento de obras, con respecto a años anteriores. Estas obras son en su mayoría viviendas multifamiliares de una altura promedio de entre 7 y 8 pisos. Para comprender las causas de la mayor actividad constructiva, se puede considerar la ampliación de la línea A hasta la Av. Nazca, el nuevo centro de transbordo de Av. Rivadavia, la proximidad con el Parque Avellaneda, su accesibilidad a las avenidas troncales de la Ciudad, como son Directorio y Alberdi y el bajo valor del suelo que, a pesar de incrementarse un 8,6% en el año 2017



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

con respecto al año 2016, continúa siendo menor respecto al resto del barrio.

Por otra parte, el entorno de la Calle Méndez de Andes es parte de una tendencia proveniente del barrio de Caballito. Se identifica por ser un lugar de densidad baja y por tener como arteria principal la Av. Avellaneda que, a diferencia del trayecto más comercial entre las calles Emilio Lamarca y la Av. Nazca, tiene carácter residencial, con una tendencia a la densificación. Durante el año 2017, el destino de las obras fue

Zona 5

Distritos CPU	C3II - E3	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: FC. Sarmiento Estación Caballito - Aprox. 600 m Subte: Línea A - Aprox. 800 m Colectivos: Aprox. 300 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 800 m	
Espacios Verdes	Plaza Ángel Gris Plaza Irlanda	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno		
Densidad constructiva	Zona: 500 m ² /ha Barrio Flores: 110 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.726 U\$/m ²	Alquiler Zona: 7.584\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 1.701 U\$/m ²	Alquiler Zona: 13 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 2.350 U\$/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.



Consolidación del tejido urbano en la Avenida Avellaneda.

de viviendas multifamiliares con una superficie promedio de 2.400 metros cuadrados cubiertos y una altura aproximada de entre 8 y 9 pisos. Esta cantidad de obras registradas, sumada a la oferta de departamentos en venta a estrenar, traen como consecuencia un aumento del 19% en los valores del suelo respecto del año 2015.

Para concluir, se observa que en el barrio de Flores, si bien mantuvo una dinámica característica de los años anteriores en el transcurso de 2017, se incorporaron sectores que no eran tan destacados.

Zona 10

Distritos CPU	R2bII - C2 - C3 II - R2aII	
Proximidad a Red de Transporte	Subte: Línea A - Aprox. 500 m Colectivos: Centro de Transbordo Av. Nazca y Av. Rivadavia - Aprox. 500 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 350 m	
Espacios Verdes	Parque Avellaneda	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	Centro de Transbordo de Av. Rivadavia Estación de Subte San Pedrito	
Densidad constructiva	Zona: 800 m ² /ha Barrio Flores: 110 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.458 U\$/m ²	Alquiler: Zona: 8.834\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 2.186 U\$/m ²	Alquiler Zona: 13 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 2.216 U\$/m ²	Alquiler Zona: 17 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



Av. Nazca y su entorno, foco para la construcción de viviendas multifamiliares.

ANÁLISIS DE ZONAS

Zona 6 • ESCALADA DE SAN MARTÍN - ARGERICH - NAZCA

El barrio Villa Santa Rita se identifica por ser residencial. Entre sus calles se observan casas cuya altura máxima no supera los dos pisos.

La Av. Nazca junto con Av. Juan B. Justo, la Av. Álvarez Jonte y la calle Joaquín V. González, son vías fundamentales para la accesibilidad del barrio con el resto de la Ciudad.

Se pueden identificar dos influencias que llegan al barrio desde distintos sectores. Por un lado, la extensión de los comercios de los barrios de Flores y Floresta, que lentamente van superando a la Av. Gaona, y, por el otro lado, una concentración de obras provenientes del área residencial que llega desde Villa del Parque alcanzando el entorno de Av. Nazca.

Esta zona paralela a la Av. Nazca, que sobresale con respecto al resto del barrio, tiene como ventaja su proximidad al metrobús de Av. Juan B. Justo y a los comercios de la Av. Nazca. Se destacan las calles Argerich y Dr. Luis Belaustegui, donde la presencia de edificios nuevos y construcciones comienza a alterar el tejido urbano del lugar. Esto se debe a un incremento del 20% de inicios de obras y un 31% de finales de obras, en el año 2017 con respecto a 2016. La gran mayoría de los registros



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



MetroBus de la Av. Juan B. Justo.



Trabajos de construcción en la Av. Juan B. Justo.

Distritos CPU	C3II-R2all	
Proximidad a Red de Transporte	Colectivos: MetroBus Av. Juan B. Justo - Aprox. 200 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Plaza Ciudad de Udine	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	350 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	Plazoleta Cuenca Obras Arroyo Maldonado	
Densidad constructiva	Zona: 600 m ² /ha Barrio Santa Rita: 190 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.196 U\$/m ²	Alquiler Zona:
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 1.661 U\$/m ²	Alquiler Zona: 10 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 1.367 U\$/m ²	Alquiler Zona: 7 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia en base a datos de SSREGIC.

tienen como destino vivienda multifamiliar que en su mayoría son construcciones de entre 8 a 9 pisos y tienen una superficie promedio de 1.531 metros cuadrados cubiertos.

Otro sector que comienza a registrar cambios es el que limita con el barrio de Villa del Parque. En parte se debe a los cambios que se estaban produciendo en el barrio vecino y que fueron atrayendo esta tendencia, como su proximidad al centro comercial a cielo abierto de la calle Cuenca y la estación de Villa del Parque de la red de ferrocarril, que hicieron que este sector sea uno de los primeros en expresar cambios.

Zona 7 • AV. SAN MARTÍN - AV. JUAN B. JUSTO

Durante el año 2017, en la Av. San Martín se reconocen dos focos de concentración de obras registradas. Uno es el entorno de la estación del ferrocarril Urquiza, El Libertador, y el otro el cruce con Av. Juan B Justo.

A partir del año 2016, la Av. San Martín se constituye como parte de la red de metrobús de la Ciudad de Buenos Aires, otorgando a la zona una conexión con el Centro. Con la creación del metrobús, se realizaron obras en torno a la estación de tren El Libertador, como el paso bajo nivel, y la renovación del espacio urbano.

En relación al primer foco, el entorno de la estación El Libertador del ferrocarril Urquiza se inscribe en los barrios de Agronomía, Villa Pueyrredón y Villa Devoto, que comparten la Av. San Martín como arteria principal y centro comercial de escala barrial. Este foco es parte de una corriente que llega del barrio Villa Devoto, que comienza a expandirse en forma moderada y se une con la Plaza Arenales, donde existe una importante oferta gastronómica, y el centro comercial a cielo abierto de la calle Cuenca. Estas características le confieren al sector a analizar accesibilidad a diversas actividades.

En cuanto al segundo foco, la importancia del cruce de la Av. Juan B. Justo con la Av. San Martín como ejes principales de movilidad y conectividad, se vio acrecentada luego de la inauguración del metrobús. En efecto, se registró un aumento de obras en la zona del 9%, con respecto a años anteriores, siendo que las obras de viviendas multifamiliares se destacan en las calles Campana y Asunción, mientras que las de uso mixto predominan en la Av. San Martín. Asimismo, en las proximidades de este eje es donde se encuentran las obras de mayor superficie cubierta. Esta situación se condice con la zonificación establecida por el Código de Planeamiento, donde los edificios de mayor altura están más próximos a la Av. San Martín.

En definitiva, el foco puesto en el transporte y la movilidad pueden ser un aliciente para generar un mayor atractivo en esta zona.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

Distritos CPU	C3II-E3- R1bI - r2bII	
Proximidad a Red de Transporte	Colectivos: MetroBus Av. San Martín MetroBus Av. Juan B. Justo - Aprox. 200 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Plaza Dr. R. Sáenz Peña	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	200 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	MetroBus Av. San Martín	
Densidad constructiva	Zona: 500 m ² /ha Barrio Gral Mitre: 90 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.561 U\$D/m ² "	Alquiler Zona: 8,183\$
	Ciudad: 3.347 U\$D/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 1.661 U\$D/m ²	Alquiler Zona: 10 U\$D/m ²
	Ciudad: 2.040 U\$D/m ²	Ciudad: 9 U\$D/m ²
Oficinas	Venta Zona: 910 U\$D/m ²	Alquiler Zona: 8 U\$D/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$D/m ²	Ciudad: 13 U\$D/m ²

Fuente: elaboración propia.

En un radio de dos cuadras alrededor del cruce de las Av. San Martín y Av. Juan B. Justo, se percibe el incremento de obras.



ANÁLISIS DE ZONAS

Zona 8 • AV. SAN MARTÍN - CUENCA - VALLEJOS

Durante el año 2017, el metrobús desarrollado sobre la Av. San Martín entre la Av. Juan B. Justo y la Av. Gral. Paz tuvo un impacto en el área de estudio, donde se evidenció un incremento en la cantidad de obras registradas. De esta manera, es posible reconocer ciertos sectores de crecimiento sobre la Av. San Martín, en particular el cruce con las avenidas Juan B. Justo y Donato Álvarez, coincidente con las estaciones del metrobús Pappo Napolitano y Donato Álvarez, y el entorno de la estación El Libertador del ferrocarril Urquiza.

El entorno conformado por las estaciones Donato Álvarez y Pappo Napolitano tiene influencia de dos corrientes. Por un lado el crecimiento de la zona Norte de Caballito, que extiende su crecimiento tanto en sentido de la Av. Juan B. Justo como hacia el interior del barrio con obras de uso residencial de una superficie promedio de 4.000 m², y por otro lado una corriente de renovación atraída por el crecimiento edilicio que está ocurriendo en la Av. San Martín.

Otra característica es el entorno comercial ubicado en el triángulo que se forma entre las avenidas San Martín, Donato Álvarez y Juan B. Justo, que concentra el mayor foco de obras de 2017, siendo residenciales, de oficinas y de locales comerciales.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



Nuevas edificaciones aparecen en el entorno de diversas estaciones del MetroBus de la Av. San Martín.



Obra con destino vivienda en la intersección de las calles Cuenca y Navarro.

Distritos CPU	C3II-E3- R1bI - r2bII	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: FC. Urquiza - Estación El Libertador Colectivos: MetroBus Av. San Martín - Aprox. 200 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Plaza Martín Rodríguez Plaza Arenales	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	350 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	MetroBus Av. San Martín Paso Bajo Nivel Entorno Estación El Libertador	
Densidad constructiva	Zona: 50 m ² /ha Barrio Villa Devoto: 250 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.460 U\$/m ²	Alquiler Zona:
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 2.387 U\$/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona:	Alquiler Zona: 8 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.

La zona de carácter residencial de densidad baja, a partir de las nuevas obras, comenzó a incorporar cambios en su tipología arquitectónica, modificando su tejido urbano. A causa de este aumento de obras y la presencia del metrobús, se observó un aumento de 7% en el valor del suelo, con respecto al año 2014, marcando una diferencia entre la zona analizada y el resto del barrio. Los valores del suelo en el resto del barrio experimentan un aumento gradual y equivalente.

Zona 9 • AV. CONGRESO - AV. ÁLVAREZ THOMAS - LE BRETON - DÍAZ COLODRERO

El barrio de Villa Urquiza durante el año 2017 continuó con la dinámica característica de los años anteriores. El entorno de la estación de tren Villa Urquiza manifestó durante cuatro años, diferentes dinámicas del suelo que consolidaron diferentes sectores del barrio. Este foco es parte de este proceso y en el año 2017 comienza a marcar una tendencia en sentido de la Av. Triunvirato hacia Av. Gral. Paz, que tiene como potencial la proximidad con el Parque Lineal Donado-Holmberg, impulsado por el Gobierno de la Ciudad.

El predio comprendido entre la avenida Álvarez Thomas, Av. Congreso, Av. Roosevelt y Av. Triunvirato es el que actualmente concentra el mayor registro de metros cuadrados cubiertos. Esta zona que tiene como proximidad la estación de subte Juan Manuel de Rosas de la Línea B y la estación de tren, está abastecida por un centro comercial a cielo abierto ubicado entre las calles Monroe y Av. Triunvirato.

Al mismo tiempo, está próxima a los parques Sarmiento y Saavedra, ambos de escala urbana.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



Intensificación de obras en la Av. Congreso que consolidan el tejido urbano.



Obras de Densidad Media y Alta se observan en el barrio de Villa Urquiza.

Distritos CPU	C3 I - R2all	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: F. C. Mitre Estación Villa Urquiza - Aprox. 300 m Subte: Línea B - Aprox. 300 m Colectivos: Aprox. 350 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 500 m	
Espacios Verdes	Plaza Echeverría Plaza Jorge Casal	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	300 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	Parque Lineal de la Ex Au 3	
Densidad constructiva	Zona: 1.100 m ² /ha Barrio Villa Urquiza: 210 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.460 U\$/m ²	Alquiler Zona:
	Ciudad: 3.060 U\$/m ²	Ciudad: 9.114\$
Locales	Venta Zona: 2.157 U\$/m ²	Alquiler Zona: 24 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona:	Alquiler Zona:
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.

Analizando el entorno observamos que su tejido es mayormente de alta densidad, a diferencia de lo que sucede cruzando la Av. Congreso, donde el tejido cambia abruptamente, evidenciando un predominio de casas. En este contexto, las obras realizadas en el sector son en su mayoría residenciales y se ubican fundamentalmente en las calles Capdevila, Díaz Colodrero y Pacheco. Finalmente, con menor tenor, el área también incorpora obras con usos comerciales y oficinas.

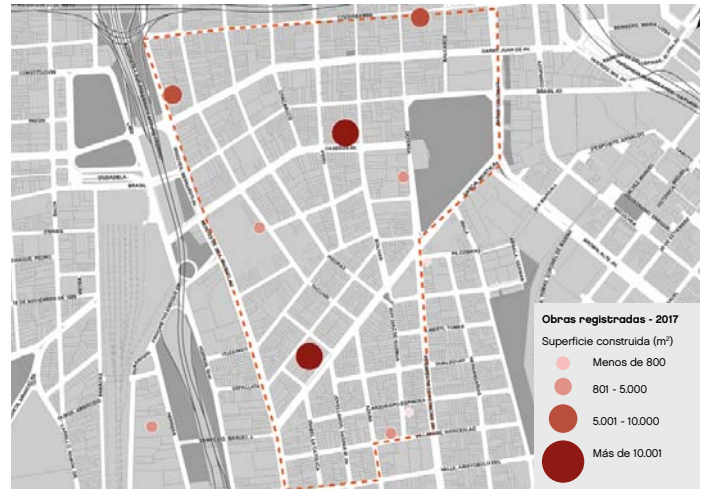
ANÁLISIS DE ZONAS

Zona 11 • AV. CASEROS

Esta zona donde colindan por los barrios de San Telmo y Barracas es parte del Distrito de las Artes de la Ciudad. Este distrito está destinado a promover el desarrollo y la difusión de la cultura, gozando de una gran cantidad de centros culturales y museos. Su ubicación estratégica le brinda a la zona una conexión con el Centro y el Sur con la Ciudad. El barrio Constitución otorga las ventajas de su centro de transbordo, diversas líneas de colectivos, la red de subte y, en un futuro sumará la continuación del RER.

La zona a analizar posee una arquitectura característica del casco histórico de la Ciudad. Entre sus calles se puede observar los antiguos palacios que se mezclan con nuevos edificios. La Av. Caseros es un nuevo centro gastronómico, y la restauración de la fábrica Canale incentivó a que se comience a considerar el área Sur del Distrito para la construcción de obras nuevas. Además, su cercanía con lugares turísticos de la Ciudad fomentó que muchos extranjeros elijan esta zona para hospedarse dentro del Distrito.

En el análisis de obras registradas en el año 2017 se observa un foco que años anteriores no era tan evidente. Las obras a realizar son de gran envergadura, con una superficie promedio de 14.252 metros cuadrados, cuyo destino es vivienda multifamiliar. Esto se debe a que muchos de los terrenos que se utilizan para la realización de estas obras son antiguas fábricas. Además, este sector es parte de una corriente que se extiende por la Av. 9 de Julio y llega hasta el barrio de Retiro, sobrepasando los límites del Distrito, alcanzando el Barrio de San Telmo. Esta zona, al ser un Área de Protección Histórica, tiene una cantidad de restricciones. Sin embargo, las obras nuevas y modificaciones aumentan, en parte debido al bajo valor del suelo, que se mantiene durante años y que en el 2017 no se modificó.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

Distritos CPU	AHP 1 - AHP 1-14 - R2bi - C2 - C3 I	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: F. C. Roca Estación Constitución - Aprox. 300 m Subte: Línea C - Aprox. 300 m Colectivos: Aprox. 350 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 500 m	
Espacios Verdes	Parque Lezama	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	Palacio Lezama - Distrito de las Artes - MetroBus del Bajo	
Densidad constructiva	Zona: 1.100 m ² /ha Barrio Barracas: 130 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.813 U\$/m ²	Alquiler Zona: 13.542\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 2.132 U\$/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 1.361 U\$/m ²	Alquiler Zona: 10 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.



Nuevos edificios de Mixtura de Usos, sobre la Avenida Paseo Colón.

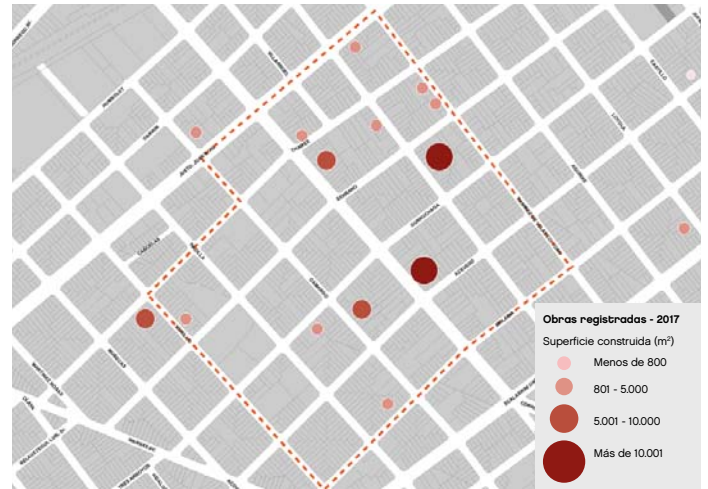


Bares y Restaurantes en la Av Caseros en el barrio de San Telmo.

Zona 12 • AV. JUAN B. JUSTO - MURILLO - AV. CORRIENTES - MALABIA

El barrio de Villa Crespo ha evidenciado una tendencia similar en cuanto a la cantidad de obras nuevas registradas durante los años 2014, 2015, 2016 y 2017. Es decir, la cantidad de registros en esos años no ha variado en forma significativa, lo que demuestra que es una zona donde la actividad constructiva se ha mantenido a lo largo del tiempo. Esto se puede deber a diversos factores, principalmente a la posición geográfica de este barrio respecto a otros, de los cuales recibe cierta influencia. Tal es el caso de Palermo hacia el Noreste y de Almagro y Caballito hacia el Sur. Los mencionados barrios se caracterizan por su elevada densidad, no solo en edificación sino también demográfica. A su vez, se trata de barrios con gran actividad comercial, cuya zona de influencia se extiende más allá de los límites barriales.

Para el caso particular de la zona de análisis, esto es, el polígono comprendido entre las calles Velasco, Juan B. Justo, Thames, Murillo y Malabia, se conforma un área dinámica en términos comerciales, dinamismo que va en aumento debido a la cercanía con la Av. Corrientes, las calles Serrano y Gurruchaga, la Av. Scalabrini Ortiz y la Av. Warnes. Estas se constituyen en importantes ejes comerciales que, junto con los diversos modos de transporte, generan una sinergia que se retroalimenta diariamente, aportando flujos de gente que circula durante el día. Al mismo tiempo, la cercanía a los espacios verdes (como son el Parque Los Andes y el Centenario), contribuye a que también se conforme como un área de residencial. De hecho, la presencia de numerosos establecimientos educativos así lo demuestra.



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

Distritos CPU	R2a II – E1 – R2a I – R2b I	
Proximidad a Red de Transporte	Subte: Línea E - Aprox. 300 m Línea A - Aprox. 600 m Colectivos: Aprox. 350 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 500 m	
Espacios Verdes	Parque Chacabuco	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno		
Densidad constructiva	Zona: 1.400 m²/ha Barrio Villa Crespo: 320 m²/ha	
Departamentos	Venta Zona: 3.256 U\$D/m²	Alquiler Zona: 13.246\$
	Ciudad: 3.347 U\$D/m²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 3.227 U\$D/m²	Alquiler Zona: 16 U\$D/m²
	Ciudad: 2.719 U\$D/m²	Ciudad: 16,1 U\$D/m²
Oficinas	Venta Zona: 3.433 U\$D/m²	Alquiler Zona: 9 U\$D/m²
	Ciudad: 2.216 U\$D/m²	Ciudad: 13 U\$D/m²

Fuente: elaboración propia.



En Villa Crespo, la calle Malabia intensifica la cantidad de obras iniciadas.

La movilidad está representada por distintos medios de transporte, tales como, el subte (en este caso, la estación Malabia de la Línea B), las múltiples líneas de colectivos que circulan por las avenidas próximas (Corrientes, Scalabrini Ortiz y el metabús de la Av. Juan B. Justo) y la estación Chacarita del ferrocarril San Martín situada a unos 500 metros del área de análisis.

La movilidad es entonces, es otro factor de atracción para la actividad constructiva de obras, cuyos destinos son en su ma-

ANÁLISIS DE ZONAS

yoría viviendas multifamiliares que se articulan con los usos de comercio, oficinas y estudios profesionales.

En el año 2016 predominaban las obras cuyos usos se destinaban a las viviendas multifamiliares, concentrándose en la intersección de las calles Padilla y Serrano, evidenciándose algunas obras, más allá de la Av. Corrientes hacia el Este. En cambio, para el 2017, las obras nuevas se disponen de forma más lineal sobre los ejes que se corresponden con las calles Gurruchaga, Malabia, Velasco y Murillo, pero por lo general muestran una disposición más bien dispersa y no tan concentrada. En este caso predominan también las viviendas multifamiliares como único uso, combinadas con usos comerciales y no superan los 20.000 m².



Construcciones de viviendas multifamiliares de gran envergadura en Villa Crespo.

Zona 13 • PEDRO GOYENA - JUAN B. ALBERDI - PRIMERA JUNTA

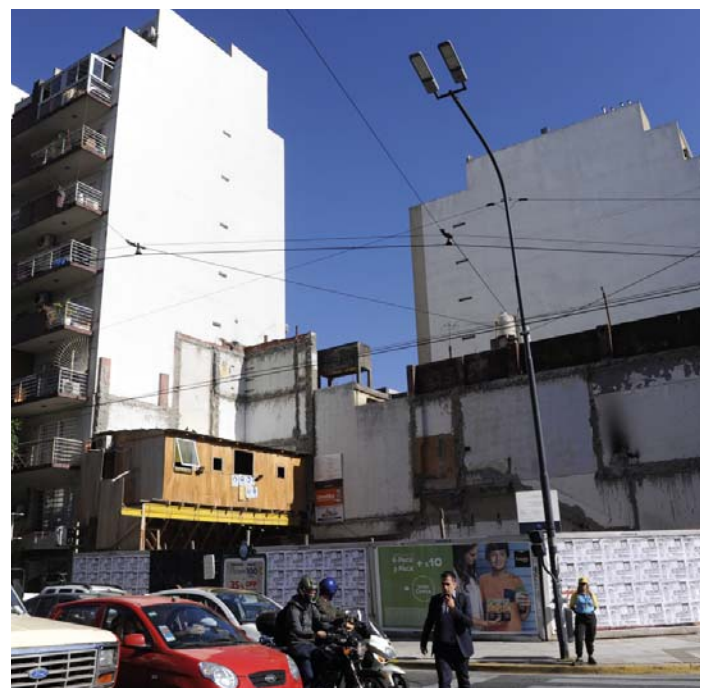
El barrio de Caballito se destaca por su posición geográfica en la Ciudad. Este barrio que durante años mantuvo una importante actividad constructiva, en el año 2017 evidenció un aumento de sus registros de obras. Se identificaron tres zonas como focos: la zona Norte que limita con Villa Crespo, el área cercana al Club Ferrocarril Oeste y la zona Sur, limitante con el Parque Chacabuco. Cada sector posee características diferentes que potencian el lugar y se relaciona con el contexto. En este caso se analizará el entorno de la zona Sur comprendido entre las avenidas Juan, B. Alberdi, José María Moreno, Eva Perón y las calles Zuviria y Miró.

Este entorno presenta varias características que incentivan su desarrollo. Por un lado, la gran cantidad de medios de transporte que favorecen la conexión con diferentes sectores de la Ciudad, siendo dos de sus arterias principales las avenidas Directorio y Juan B. Alberdi. Por otro, el eje gastronómico desplegado sobre la Av. Pedro Goyena, donde se evidencia el reciclaje urbano de antiguas casas convertidas en bares y restaurantes, es un activo fundamental económico y social del área. Al mismo tiempo, la proximidad al Parque Chacabuco, como espacio verde de escala urbana, permite la integración vecinal gracias a la posibilidad de realizar actividades recreativas y culturales al aire libre. Finalmente, el Barrio Inglés, con su estilo arquitectónico remitente al anglosajón, y la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires, también son insumos que pueden generar atractivos en esta zona.

Este conjunto de sinergias es en parte la causa por la cual desde años anteriores se considera esta zona como un lugar de interés para el desarrollo inmobiliario y, en año 2017 continúa esta tendencia con un aumento considerablemente de la cantidad de metros cuadrados cubiertos. La mayoría de las obras son de vivienda multifamiliar que, siguiendo una distribución heterogénea, destacan en las calles Hortiguera, San José de Calasanz y Valle, entre otras. Como efecto de este foco, es posible apreciar una corriente expansiva que se dirige hacia los barrios de Boedo y Almagro y se propaga en sentido de las avenidas que comparten los barrios, como Av. La Plata,



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



La Avenida Directorio consolida su tejido con nuevas obras de densidad alta.

Av. Juan B. Alberdi y Av. Directorio. Debido al aumento de la actividad constructiva hay una mayor demanda de terrenos. En el año 2017 la oferta de terrenos disminuyó un 15%, mientras que en la zona se evidencia, desde el 2014, un aumento del valor del suelo del 9%. A pesar de esta demanda la zona continúa creciendo ediliciamente y se extiende superando los límites del barrio.



Densificación del barrio Caballito con viviendas multifamiliares.

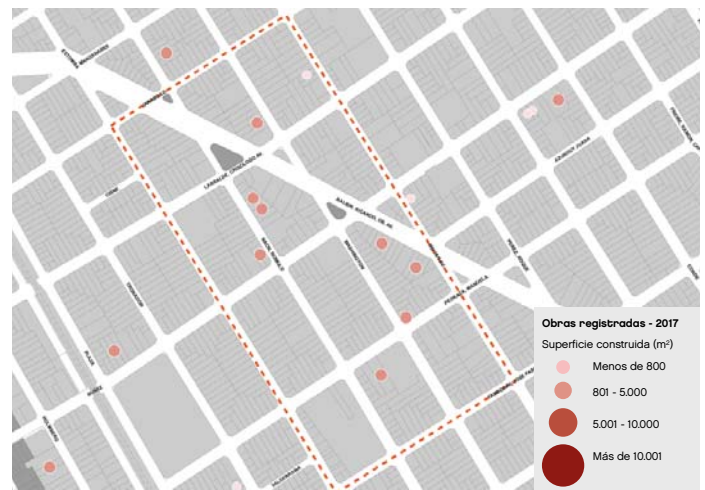
Distritos CPU	AHP 46 - C3 II - E3 - R1Bi - R2a- R2bi	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: F. C. San Martín Estación Chacarita Subte: Línea B - Aprox. 300 m Colectivos: MetroBus de Av. Juan B. Justo	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 500 m	
Espacios Verdes	Parque Los Andes Parque Centenario	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	400 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos		
Obras de Gobierno	MetroBus de Av. Juan B. Justo	
Densidad constructiva	Zona: 600 m ² /ha Barrio Caballito: 310 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.991 U\$/m ²	Alquiler Zona: 9.685\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 2.779 U\$/m ²	Alquiler Zona: 19 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16,1 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 1.600 U\$/m ²	Alquiler Zona: 11 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.

Zona 14 • AV. BALBÍN - ESTOMBA - AV. MELIÁN

Los barrios de Saavedra y Coghlan deben parte de su historia al ferrocarril y las estaciones instaladas en sus inmediaciones. En efecto, el ferrocarril Mitre, es uno de los principales medios de acceso a ambos barrios que, como alternativa dentro del transporte público, encuentra como más cercana la cabecera de la estación de subte Congreso de Tucumán de la Línea D, y algunos ejes de densidad de colectivos, como las avenidas Cabildo (límite de Saavedra al este), Congreso y Balbín. En las proximidades a este barrio se encuentran Núñez y Belgrano, cuya dinámica es bien diferente tanto desde lo comercial como desde lo barrial. En rigor, estos últimos si bien son barrios residenciales, tienen un movimiento comercial importante otorgado por las avenidas Del Libertador y Cabildo, y la calle Juramento, entre otras; pero además se caracterizan por ser zonas de altura con presencia de grandes edificaciones, que contrastan con el predominio de casas bajas de Saavedra y Coghlan.

El entorno se ubica entre las estaciones del ferrocarril pertenecientes a cada barrio, y a unos 1.300 m de la cabecera de la Línea D de subtes, Congreso de Tucumán. En este contexto, si contemplamos la secuencia dicotómica de cercanía-lejanía, por tratarse de ser una zona próxima a la dinámica de Belgrano y Núñez, le permite conservar la singularidad de un área netamente residencial baja; es posible que exista una articulación con el movimiento de obras allí registrado, ya que éstas, esencialmente, están ligadas a las viviendas, y en especial a



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

viviendas multifamiliares. En este sentido, del total de obras registradas en esta zona en el período 2014-2017 el 86% se corresponde con viviendas de uso multifamiliar, mientras que el 14% restante se distribuye entre viviendas unifamiliares (7%), locales (3,5%) y oficinas (3,5%). El tenor de las obras registradas en el período, están en consonancia con la actividad residencial de la zona, mostrando una suerte de proceso de densificación. Al mismo tiempo, la proximidad de la zona al Parque Saavedra y al Parque Lineal Donado-Holmberg y la

ANÁLISIS DE ZONAS

transversalidad de la Av. Balbín, donde se observa cierta actividad comercial, también pueden funcionar como activos de atracción. Por otro lado, desde el año 2007, en el barrio de Saavedra se fue gestando el Polo Educativo Saavedra, donde prevalece el concepto de integración a través de un parque público común con actividades participativas, de manera que los vecinos no queden ajenos a su funcionamiento. Localizado en las calles Galván y Crisologo Larralde, a 1.000 m del entorno analizado, el funcionamiento de diferentes escuelas en un mismo lugar, conjugado con las condiciones recién comentadas, también puede articularse como un aliciente para la atracción de obras. En términos de distribución, es interesante señalar que durante el período 2014-2017, en este foco, los lugares que concentran la mayor cantidad de obras no son las avenidas, sino calles como Manuela Pedraza (24%), R. Naón (20%) y Washington (20%). Así, mientras las calles hacen al 64% del total de obras, las avenidas, acaparan el 27%, donde sobresale la Av. Dr. R. Balbín que, del total de avenidas concentra el 62% de las obras dentro de la zona. Incluso para el año 2017, R. Naón concentra el 33% de las obras, mientras que Washington el 22%; como avenida, solo figura Melián, concentrando el 11% de las obras.

En definitiva, podemos estimar que el foco de obras registradas en la zona analizada se encuentra en relación al efecto de corredor Norte; esto es, la proximidad a áreas consolidadas, como Palermo y Núñez que, mixturadas con condiciones propias de la zona 14 en accesibilidad e infraestructura de equipamientos, hacen de ella un espacio con creciente atractivo.



El barrio se caracteriza por poseer viviendas unifamiliares, incorpora viviendas multifamiliares de densidad media.

Distritos CPU	C3 II - R2b I	
Proximidad a Red de Transporte	Tren: FC. Mitre. Estación Saavedra - Aprox. 400 m Estación Coghlan - Aprox. 600 m Subte: Línea D - Aprox. 1.300 m	
Proximidad a Centros Comerciales	Av. Balbín - Aprox. 100 m - Av. Cabildo 8 - Aprox. 1.200 m	
Espacios Verdes	Menos de 350 m	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	Menos de 600 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos	Sede Comunal 12	
Obras de Gobierno	Pasos a Bajo Nivel Balbín y Congreso Segundo Emisario Arroyo Vega Polo Educativo Saavedra	
Densidad constructiva	Zona: 830 m ² /ha Barrio Saavedra: 110 m ² /ha	
Departamentos	Venta Zona: 2.901 U\$/m ²	Alquiler Zona: 9.521\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m ²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 2.905 U\$/m ²	Alquiler Zona: 13 U\$/m ²
	Ciudad: 2.719 U\$/m ²	Ciudad: 16 U\$/m ²
Oficinas	Venta Zona: 3.243 U\$/m ²	Alquiler Zona: 7 U\$/m ²
	Ciudad: 2.216 U\$/m ²	Ciudad: 13 U\$/m ²

Fuente: elaboración propia.



Muchas de las nuevas obras se ubican en el entorno próximo al corredor Norte.

Zona 15 • AV. ÁLVAREZ THOMAS - AV. DE LOS INCAS - DONADO-HOLMBERG

Desde el año 2012, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires comenzó con la recuperación y revitalización de parte del área trazada por la ex-Autopista 3 que, abarcando de Sur a Norte los barrios de Villa Ortúzar y Villa Urquiza, comprende las calles Donado y Holmberg desde Carabajal hasta Av. Congreso. El proyecto buscaba dotar de soluciones habitacionales para la reinserción y el desarrollo social de las familias que vivían en el lugar, priorizando el espacio público, a través de la revalorización de plaza; la calidad barrial, mediante la inclusión de equipamientos comunitarios, centros comunales y la reestruc-

turación vial del área; y en rigor, la renovación urbana. Como parte de este proyecto, entre la Av. Congreso y la Av. Gral. Paz, se llevó a cabo la puesta en valor del Parque Lineal Donado-Holmberg que, en tanto sucesión de plazoletas verdes con remanentes de vegetación existente en la trama urbana, representa un corredor verde, que además, busca promover la integración de los vecinos en su uso cotidiano. En este contexto, con el correr de los años y a través de las obras, la traza de la ex-Au.3, entre Av. Congreso y Carabajal, comenzó a convertirse en un nuevo espacio urbano denominado Barrio-Par-

que Donado Holmberg. La zona Villa Urquiza-Villa Ortúzar se inscribe en este proceso de revitalización, ya que se compone en parte por el Barrio Donado-Holmberg, y en efecto, es un área que viene mostrando un constante movimiento de obras. Tomando el período 2014-2017, el eje Donado muestra un total de 16 obras, mientras que Holmberg 11. En suma, estos ejes representan el 7% del total de obras de Villa Urquiza y Villa Ortúzar. Ahora bien, además de la importancia del Barrio-Parque Donado-Holmberg, Villa Urquiza es un barrio con un interés creciente, favorecido también por su proximidad al ferrocarril Urquiza, la estación Juan Manuel de Rosas de la línea B de subte, e importantes ejes comerciales como la Av. Triunvirato, Av. Monroe, o Av. Congreso. Así mismo, en Villa Ortúzar la cercanía a la estación de Los Incas de la línea B de subtes y la proximidad a la Av. Álvarez Thomas y Av. De los Incas como arterias de actividad comercial contribuyen también a volverlo un espacio de interés.

De esta manera, la conjunción del Barrio-Parque con Villa Urquiza y Villa Ortúzar contribuyen en el hecho de que esta zona sea un área marcadamente atractiva.

Contemplando el universo de obras que se registran propiamente en este nuevo foco, es posible apreciar que el 100% de las obras emprendidas entre 2014 y 2017 se corresponden con viviendas, en su gran mayoría de carácter multifamiliar. En este sentido, si consideramos que el 40% de las ofertas en el período 2014-2017 corresponde con la calle Donado en cuanto a su localización, podemos suponer que el Barrio-Parque y el efecto de revitalización urbana influyeron fuertemente. Prestando especial atención al año 2017, la tendencia es similar a la de todo el período, ya que el 55% de las obras registradas



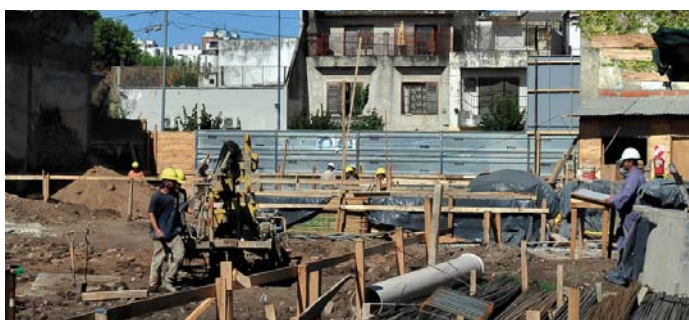
Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

Distritos CPU	R2bl-U38	
Proximidad a Red de Transporte	Subte: Línea B. Colectivos: Av. Álvarez Thomas	
Proximidad a Centros Comerciales	Aprox. 100 m	
Espacios Verdes	Plaza Zapiola	
Equipamiento de Sustentabilidad Social	Menos de 600 m	
Proximidad a Edificios emblemáticos	Sede Comunal 12	
Obras de Gobierno	Parque Lineal Donado-Holmberg Segundo Emisario Arroyo Vega Pasos bajo nivel Holmberg	
Densidad constructiva	Zona: 110 m²/ha Barrio Villa Ortúzar: 240 m²/ha	
Departamentos	Venta Zona: 3.325 U\$/m²	Alquiler Zona: 14.000\$
	Ciudad: 3.347 U\$/m²	Ciudad: 13.000\$
Locales	Venta Zona: 1.298 U\$/m²	Alquiler Zona: 17 U\$/m²
	Ciudad: 2.719 U\$/m²	Ciudad: 16 U\$/m²
Oficinas	Venta Zona:	Alquiler Zona: 19 U\$/m²
	Ciudad: 2.216 U\$/m²	Ciudad: 13 U\$/m²

Fuente: elaboración propia.



Densificación del barrio residencial, con nuevas viviendas multifamiliares.



El entorno del Barrio Parque Donado – Holmberg es el nuevo foco de construcción para los barrios Villa Urquiza y Villa Ortúzar.

se corresponden con el Barrio Parque. Al mismo tiempo, el año 2017 es el que presenta la mayor cantidad de obras de toda la serie.

En definitiva, el impulso otorgado al desarrollo del Barrio-Parque Donado-Holmberg, por parte del Gobierno de la Ciudad, conjugado con las condiciones de proximidad a actividades comerciales, y la conectividad dada por el subte y varias arterias de circulación, se constituyen en activos fundamentales para poder entender este foco de obras nuevas emprendidas en el intersticio entre Villa Urquiza y Villa Ortúzar.

GRANDES OBRAS



En cantidad de emprendimientos, las grandes obras, es decir, aquellas registradas de más de 5.000 metros cuadrados, pueden representar un bajo porcentaje entre las obras nuevas.

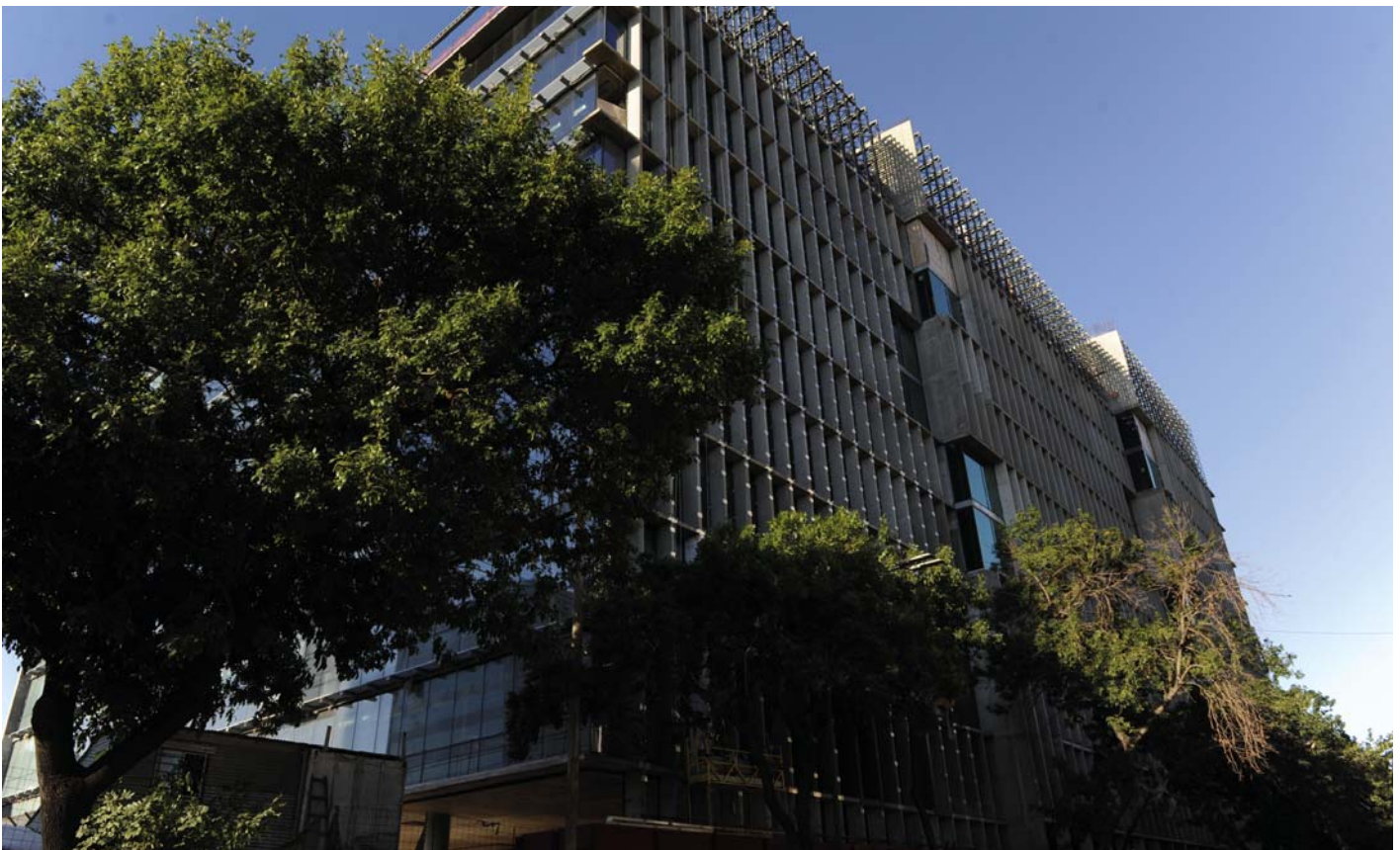
Por el número de m² que conllevan, pueden abarcar una gran parte de la totalidad de superficie construida o a construir. En otras palabras, este tipo de emprendimientos, tienen una gran implicancia en lo que se refiere obras nuevas.

El año 2017 se registraron poco más de 1.900 obras, dentro de las cuales 1.295 se corresponden con la tipología de obra nueva, es decir más del 60%. Si traducimos este porcentual a metros cuadrados, se contempla que de un total de 4.353.952 m², las obras nuevas constituyen el 2.961.950 m², es decir poco más del 70% del total.

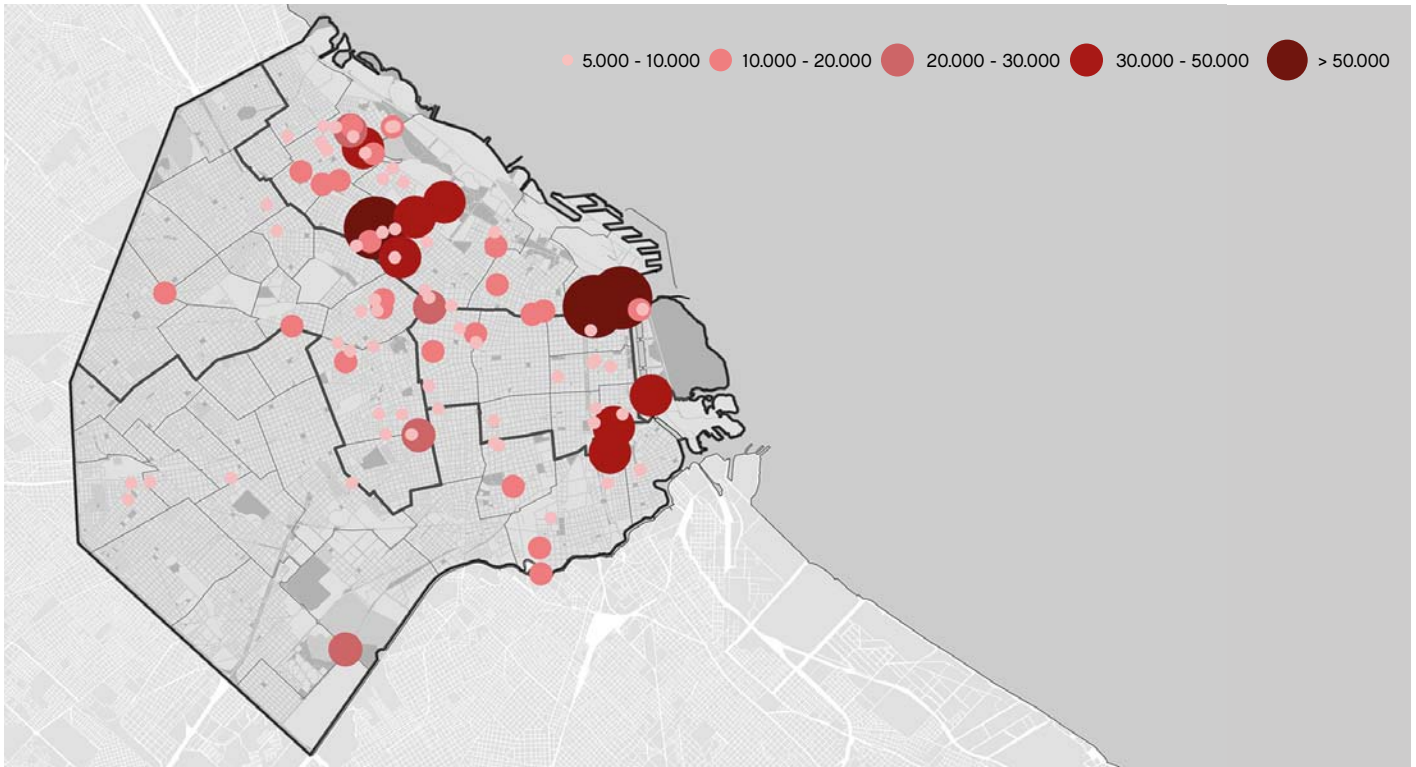
Ahora bien, dentro de las obras nuevas, aquellas con 5.000 m² o más representan el 7,5%; pero si se evalúa en m², el porcentaje es mayor: de esos 3.159.183 m², suman 1.476.237 m², es decir un 46,7%. Comparando con años anteriores,

la presencia de este tipo de obras en 2017 (97) se ha incrementado en valores absolutos un 21% respecto a 2016 (80) y un 35% a 2014 (72). Si se considera en relación al total de obras nuevas, es decir en cuanto a la proporción de este tipo de obras dentro de las nuevas, también hay un crecimiento pero de menor tenor. En efecto, para el período 2017-2016 el aumento es de un 3%, mientras que para 2017-2014 es del 7%. Si se efectúa el mismo análisis pero en términos de metros cuadrados, mientras que en valores absolutos hay un crecimiento del 27% para el período 2017-2016, y del 56% para el

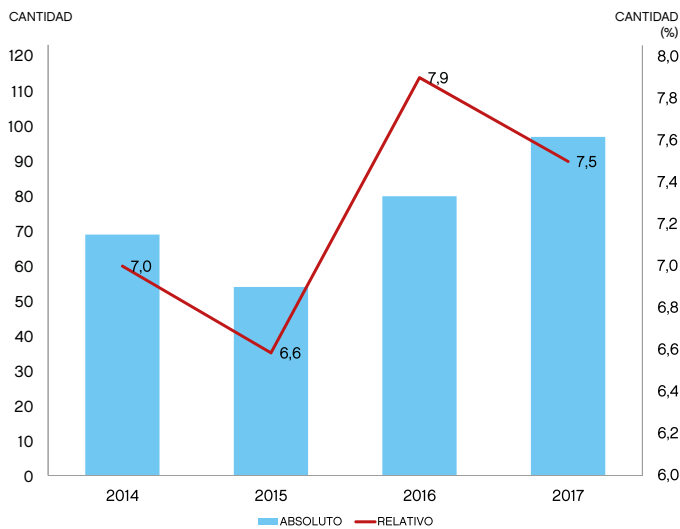
Fuente: gráficos y mapas elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.



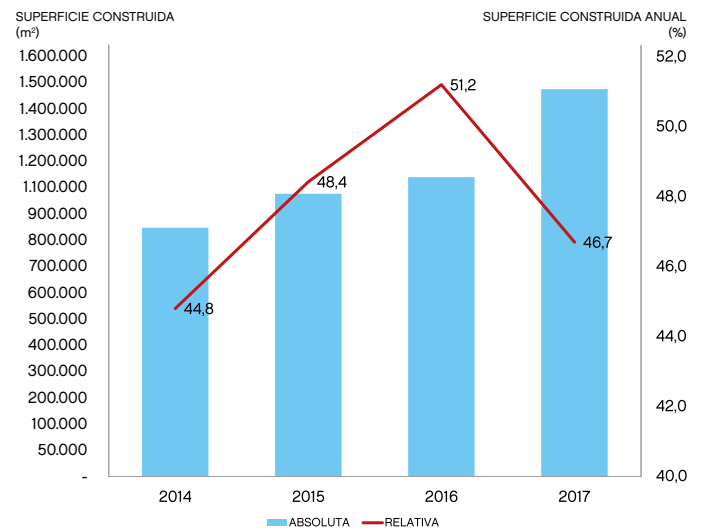
Nuevos edificios de oficinas en la Av. Paseo Colón.



Evolución de la variación absoluta y relativa de la cantidad de obras de más de 5.000 m². Años 2014-2017



Evolución de la variación absoluta y relativa de los m² de obras de más de 5000 m². Años 2014-2017



período 2017-2014; en términos relativos a las obras nuevas, en el primer período se aprecia una baja del 8,7%, pero para el segundo, un crecimiento del 5,7%.

En otras palabras, mientras que en 2017 aumentó la cantidad de metros cuadrados de las obras de más de 5.000 m², estos representan un 5% menos del total de obras nuevas si se comparan con los de 2016.

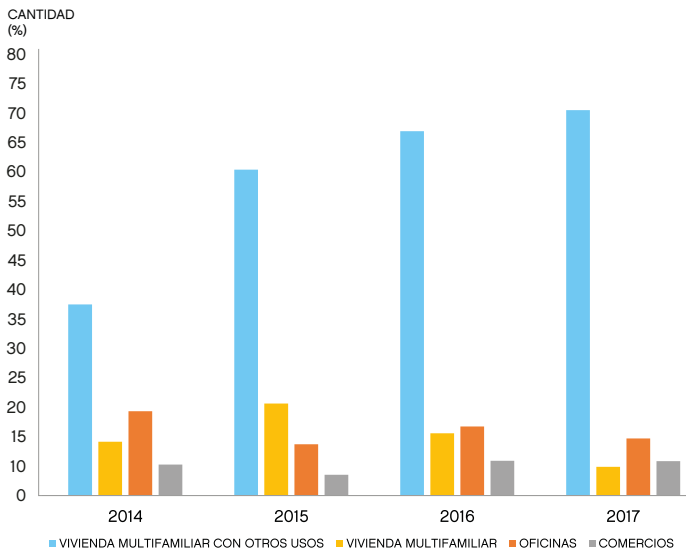
Analizando los usos correspondientes a las obras de más de 5.000 m², para el año 2017 casi el 70% se corresponden

con vivienda multifamiliar, que en su gran mayoría se acompañan de cocheras y otros usos como locales comerciales y/o estudios profesionales. En efecto, hay un predominio de las edificaciones de uso mixto que no sólo se mantiene a lo largo del período 2014-2017, sino que incluso aumenta. Así, mientras en 2014 el 33,3% de las obras de más de 5.000 m² se corresponde con viviendas multifamiliares y otros usos, para el año 2017 aumenta a 67,3%. Si se hace el mismo análisis en términos de m², mientras que

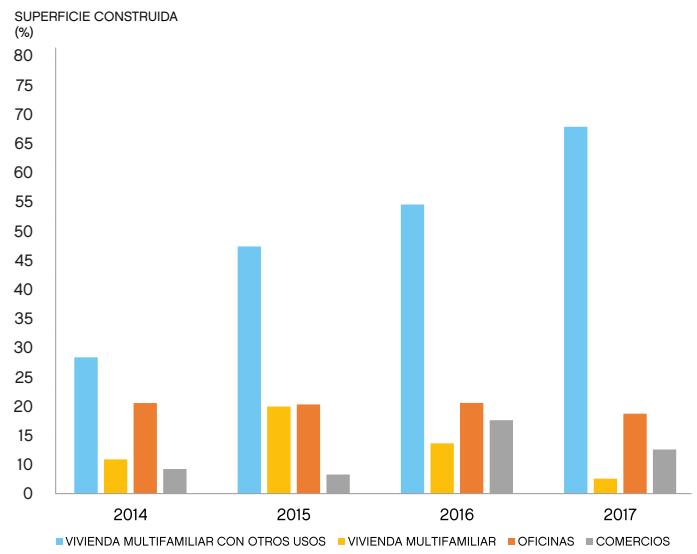
el 25,0% del total de m² de las obras de más de 5.000 m² se corresponde con vivienda multifamiliar y otros usos, para el año 2017 esa cantidad aumenta al 67,3%. Acompañando este movimiento, pero en sentido inverso, los usos que reducen su participación son fundamentalmente las viviendas multifamiliares sin otro uso, que pasan de tener una cantidad de registros de 9,7% en 2014 a 5,2%. Si se considera los m², mientras que en 2014 concentraron el 6,3%, en 2017 descendieron a 2,7%. Como se puede apreciar, en

GRANDES EMPRENDIMIENTOS-OBRAS DE MÁS DE 5.000 m²

Evolución de destino de obras de más de 5.000 m² por cantidad de obras (%). Años 2014-2017



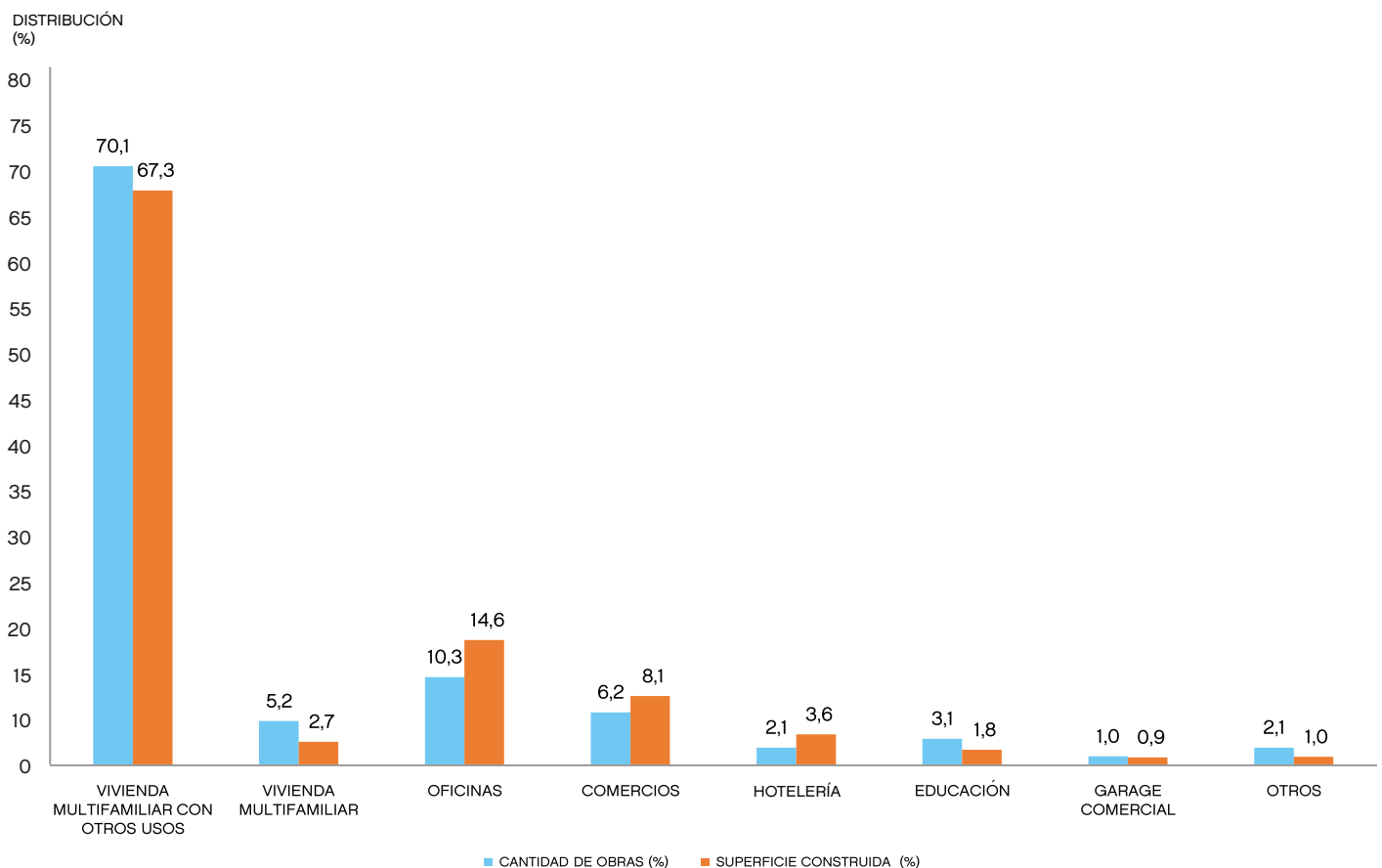
Evolución de destino de obras de más de 5.000 m² por m² (%). Años 2014-2017



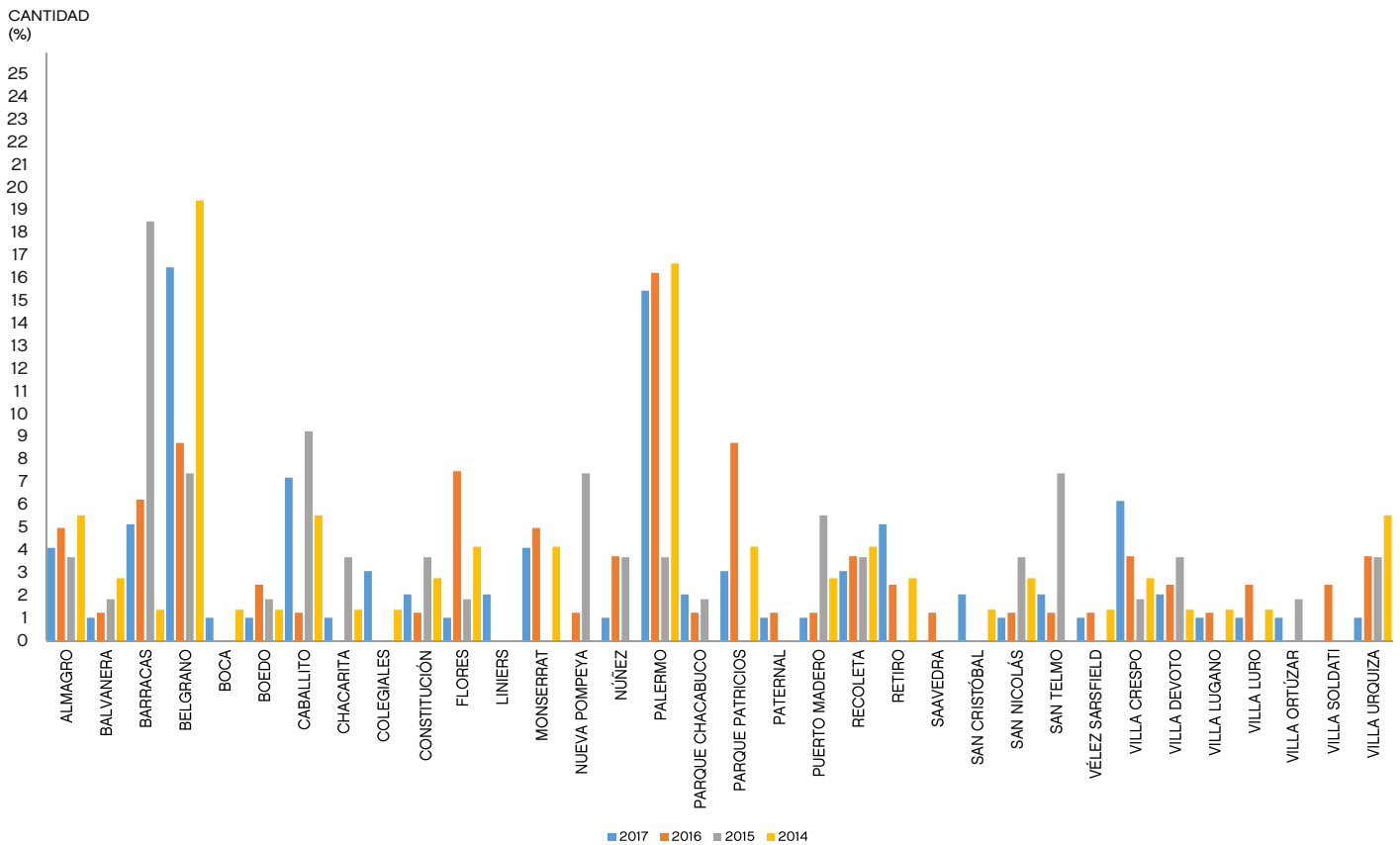
el caso de las oficinas, si bien existe un pequeño incremento en la cantidad de superficie registrada, el número de obras es ligeramente menor. Esto significa que el promedio del tamaño de las obras destinadas a este uso es mayor en 2017 que en 2014. Al mismo tiempo, es interesante señalar el caso de las obras destinadas a usos comerciales, que entre 2014 y 2017 aumentan un 50% en número de obras y un 146% en cantidad

de m². Para el año 2017, dentro de los usos de las obras de más de 5.000 m² cabe destacar la presencia de obras de Educación, que suman 32.814 m², y dos obras asociadas al uso hotelero de 53.058 m²; estos usos no figuran entre las obras registradas durante 2016. Al mismo tiempo, tienen lugar una obra registrada a usos bancarios de 40.578 m², y otra a un garage comercial de 13.405 m².

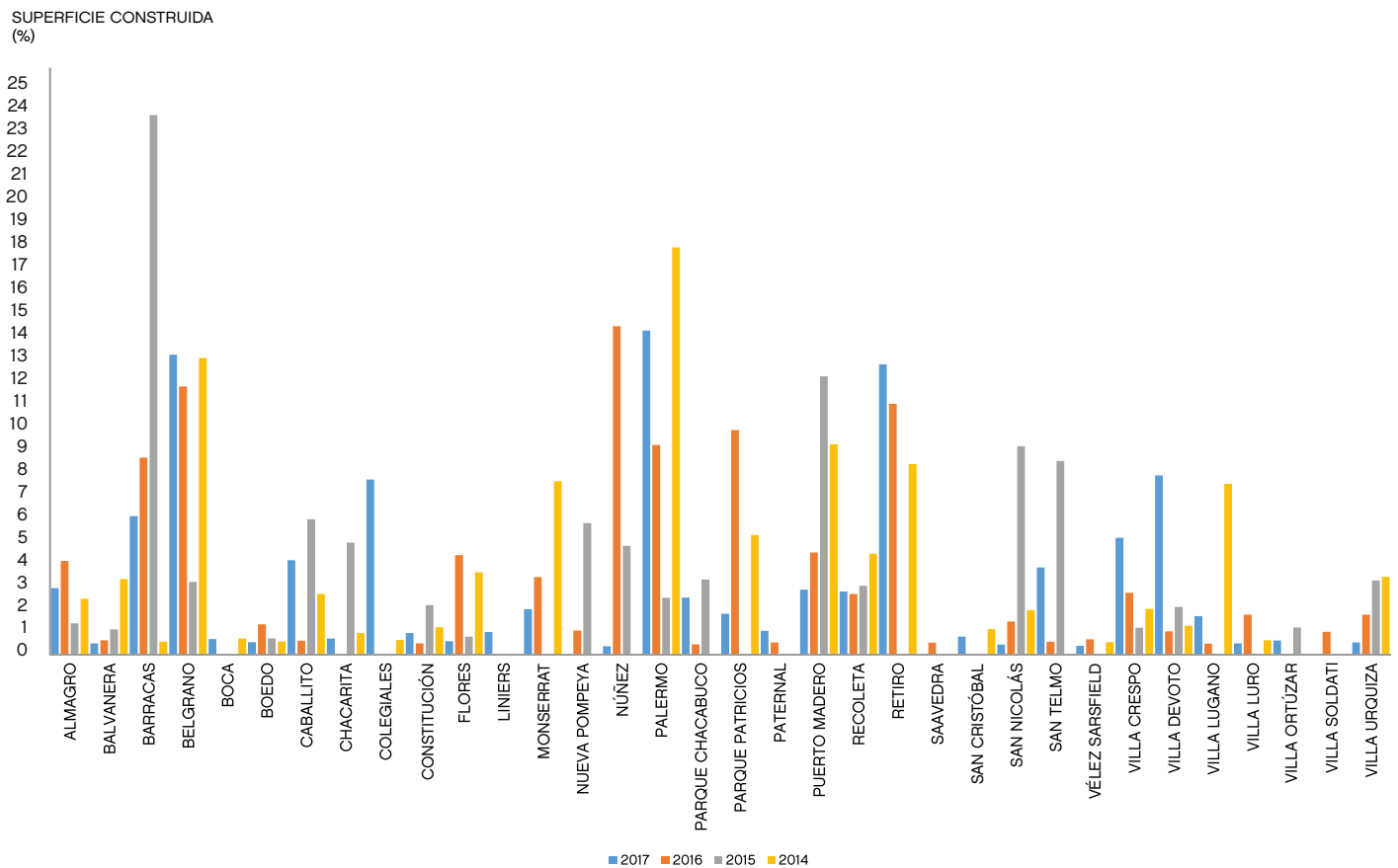
Distribución porcentual de los usos de obras de más de 5.000 m². Año 2017



Evolución de la distribución de la cantidad de obras (%) por barrio. Años 2014-2017



Evolución de la distribución de la cantidad de m² (%) por barrio. 2014-2017



GRANDES EMPRENDIMIENTOS-OBRAS DE MÁS DE 5.000 m²

Al tomar en consideración la distribución de las obras de más de 5.000 m², para el año 2017 los barrios de Belgrano (16%) y Palermo (15%), son los que mayor cantidad de obras evidencian y que, sumando a Caballito (7,2%), Villa Crespo (6,2%) y Retiro (5,2%), concentran al 50,5% del total de obras. Tanto Belgrano como Palermo son los barrios que mayor cantidad de obras concentraron para el período 2014-2017. En efecto, de un total de 303 de obras de más de 5.000 m², ambos barrios reúnen el 27,4%. Un escalón por debajo, pero no por ello menos interesante, se ubica el barrio de Barracas con el 6,9%, y por debajo de Caballito (5,6%) y Almagro (4,6%) aparece Parque

Patricios con el 4,3%. Desde hace algunos años, a través de diferentes tipos de acciones, el Estado se ha enfocado en la revalorización de la zona Sur de la Ciudad. En efecto, la conformación de distritos, como el tecnológico, la puesta en valor del espacio público y el casco histórico, el desarrollo del transporte con la extensión de la Línea H y del Metrobus del Sur, y la relocalización de oficinas de gobierno, como la sede central en Parque Patricios, y varios de los ministerios en el edificio "Palacio Lezama", ubicado en el límite de La Boca-Barracas, son algunos ejemplos de este proceso de revitalización. En este marco, es de destacar la presencia de las obras de más

de 5.000 m² en la zona Sur de la Ciudad. Como mencionamos más arriba, entre 2014 y 2017 Barracas y Parque Patricios dan cuenta de un importante número de obras localizadas entre sus límites. Para el primer barrio, el pico máximo se alcanza en 2015, puesto que es donde se concentra la mayor cantidad de obras, agrupando el 23,6%. Durante 2016 el fenómeno no se detiene, aunque se retrae a 6,3%; y, hacia 2017, a 5,2%. Para el segundo, el pico máximo se encuentra en 2016, agrupando el 8,8% de las obras, mientras que para el 2017 se reduce a 3,1%, un poco menos que lo registrado en 2014: 4,2%. Es pertinente mencionar aquí la presencia de obras en los barrios



Los amplios terrenos en los barrios de San Telmo y Barracas, son los elegidos para la construcción de edificios de viviendas.

de Nueva Pompeya que registra valores de 7,4% en 2015 y 1,3% en 2016, y Villa Soldati, donde solo se registra el 2,5% de las obras en 2016. Particularizando un poco más, la proliferación de obras en el año 2015 tanto en Barracas como en Nueva Pompeya, se corresponden con los proyectos Pro.Cre.Ar, localizados en los playones ferroviarios de la Estación Buenos Aires, para el primero, y Estación Sáenz para el segundo. En cuanto a Parque Patricios, el desarrollo allí del Distrito Tecnológico, confirió un gran impulso al polígono, y se observa que casi la totalidad de las obras allí registradas desde el 2014 son, principalmente, de oficinas, pero también de viviendas multifamilia-

res de uso mixto que se acompañan por estudios profesionales.

Ahora bien, si traducimos este análisis de la distribución barrial en términos de metros cuadrados, resulta interesante la emergencia de otros barrios que en cantidad de obras no figuraban entre los más importantes pero sí en cantidad de metros cuadrados. En efecto, para el período 2014-2017, Palermo y Belgrano son los barrios donde se construye la mayor cantidad de metros cuadrados: alrededor de 22,2% del total. Detrás de ellos figuran Retiro (9,2%), Barracas (9%), Puerto Madero (6,9%) y Parque Patricios (4,7%), y anexados a los otros dos representan más del 50% del total de m² del

período. En lo que respecta a Barracas y Parque Patricios, como se mencionó previamente, existe una correlación de este desarrollo con el proyecto Pro.Cre.Ar y la atracción generada por el Distrito Tecnológico. En rigor, en ambos casos hay una gran cantidad de obras con gran cantidad de metros cuadrados. Retiro y Puerto Madero muestran un movimiento inverso en la relación m² cantidad de obras; es decir, presentan pocas ofertas pero de gran envergadura. Así, en contraste con el porcentaje concentrado de m² en el período 2014-2017, en cantidad de obras, Retiro sólo absorbe el 3,0% y Puerto Madero el 2,3%.



La Av. Paseo Colón, en el barrio de San Telmo, presenta un auge en los grandes emprendimientos.

GRANDES EMPRENDIMIENTOS-OBRAS DE MÁS DE 5.000 m²

Tal y como se ha mencionado, en términos generales, el análisis realizado contabiliza las obras nuevas: sin embargo, si incluimos las que corresponden a ampliaciones, en algunos casos la cantidad de metros cuadrados construidos se vería incrementada. En el año 2017, las únicas ampliaciones registradas se ubican en el barrio de Palermo sumando un total de 33.042 m². De esta manera, se mantiene la tendencia que se ha podido apreciar en las obras nuevas, con Palermo como uno de los barrios más importantes. Sin embargo, el porcentaje de incidencia de las ampliaciones en relación a las obras nuevas continúa siendo relativamente bajo. Para los años 2014-2017, el mismo fue de 3,8 % encontrando el pico de máxima incidencia en el 2014 con un 7,5 % del total construido entre obras nuevas y ampliaciones.

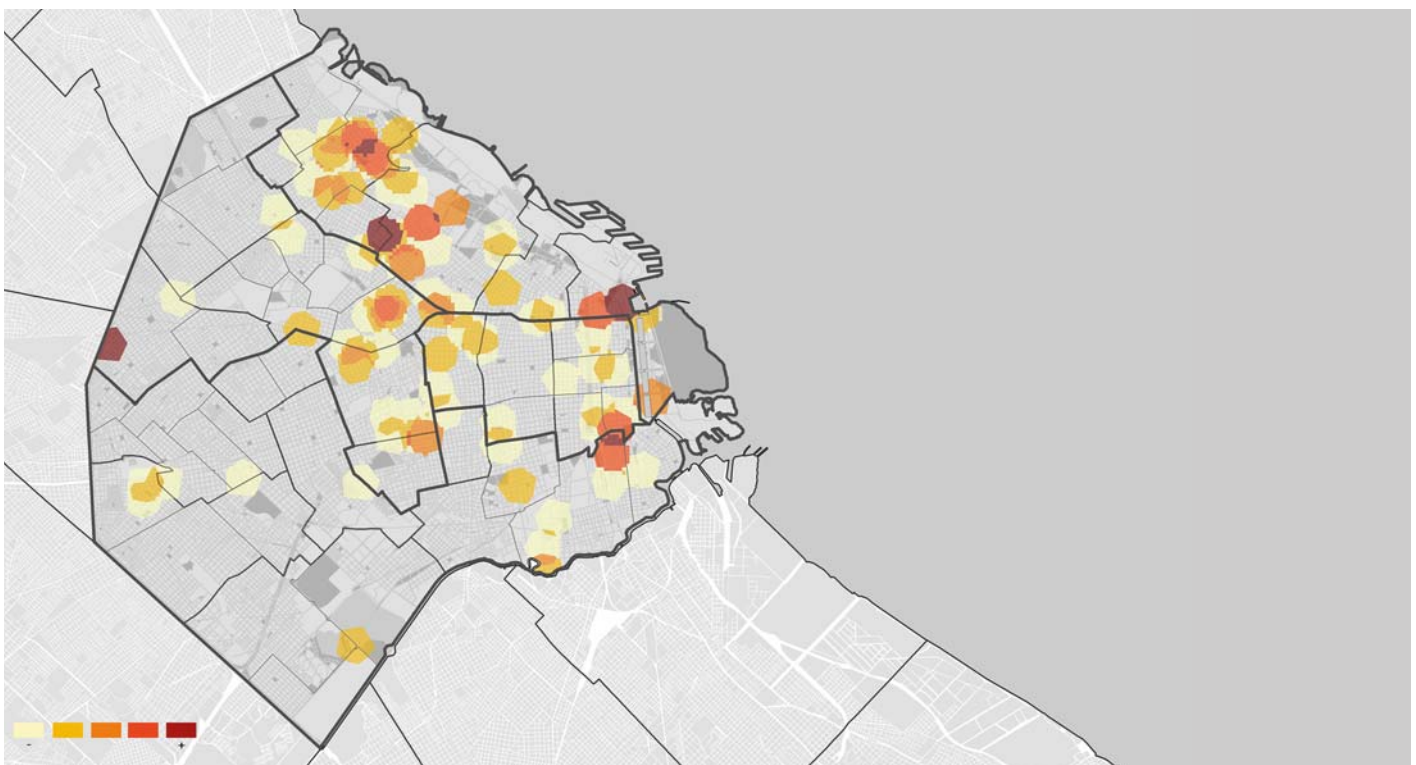
Mediante el análisis desde la perspectiva de la densidad constructiva, es decir, tomando la cantidad de metros cuadrados que concentra cada barrio con respecto a su propia superficie, se puede obtener una mirada diferente. Para el año 2017, los barrios con mayor densidad constructiva son San Telmo, Retiro,

Montserrat, Belgrano y Puerto Madero. Ello quiere decir que estos barrios concentran una cantidad de metros cuadrados muy superior a su propia superficie. Excepto por Belgrano, ninguno de estos barrios está entre los de mayor cantidad de obras; pero sí, varios cuentan con un alto porcentaje de superficie construida. En 2017, Colegiales, San Telmo y Retiro, en función de sus obras, evidencian una densidad de más de 400 m² por hectárea. En efecto, es en Colegiales donde se encuentra la segunda obra de mayor tamaño del año, ubicada en Concepción Arenal al 2900 con 81.521 m²; mientras que las tres que le siguen en tamaño, se ubican en Retiro promediando los 55.000 m². En San Telmo son pocas las obras, pero una de ellas alcanza los 46.726 m², lo que implica un alto impacto contemplando que se trata del barrio más pequeño de la Ciudad, con 123 ha. Para el año 2016, los barrios con mayor densidad constructiva son Núñez y Parque Patricios. En tanto el primero presenta la obra más grande el año, superando los 100.000 m², la densidad del segundo está en consonancia con su desarrollo de oficinas propiciado por el

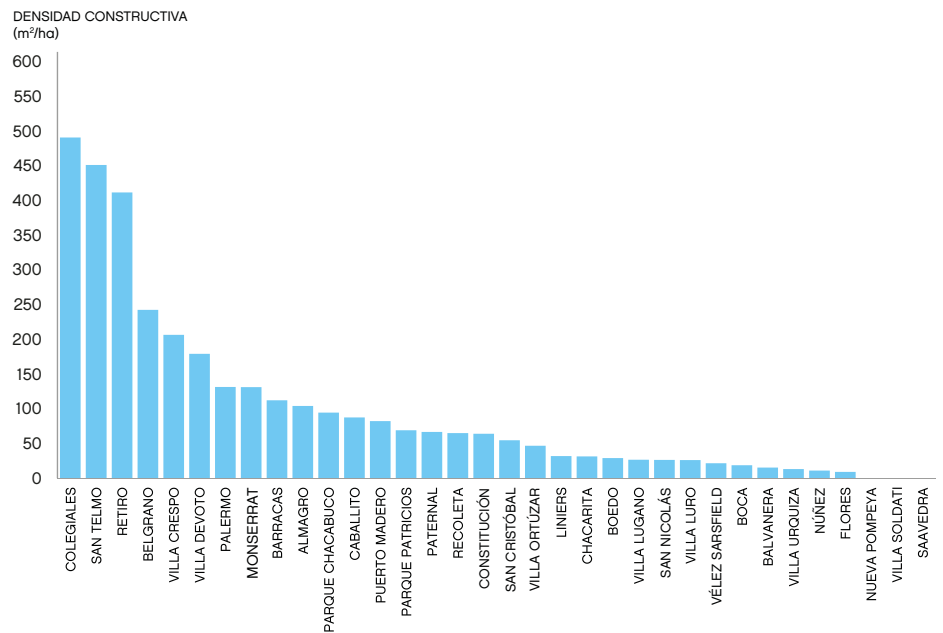
Distrito Tecnológico. En el año 2015 los de mayor densidad son San Telmo, San Nicolás y Barracas, destacándose en este último caso la injerencia del proyecto Pro.Cre-Ar del playón ferroviario de la estación Buenos Aires como ya se mencionó. Si bien Retiro y Puerto Madero, evidencian en el año 2014 una alta densidad, la obra de mayor envergadura se encuentra en Villa Lugano, correspondiente a la Escuela Secundaria Técnica de la Universidad de Buenos Aires. En rigor, la interacción entre la inversión pública y la privada va dando cuenta de las particularidades de la densidad constructiva en este período.

Para finalizar, un análisis de la densidad constructiva en los años 2014-2017 nos permite considerar que la importancia de las obras de más de 5.000 m² que se van registrando en los barrios del Sur de la Ciudad pareciera revelar un comportamiento similar al de las obras que se registran en los barrios del Norte. En el corredor Norte de la Ciudad, el desarrollo inmobiliario encuentra alguna de sus explicaciones en la expansión del mercado, en la búsqueda de lotes que, alejados de la congestión del centro,

Mapa de calor de obras por cantidad de m². Año 2017



Densidad Constructiva por barrio. Año 2017

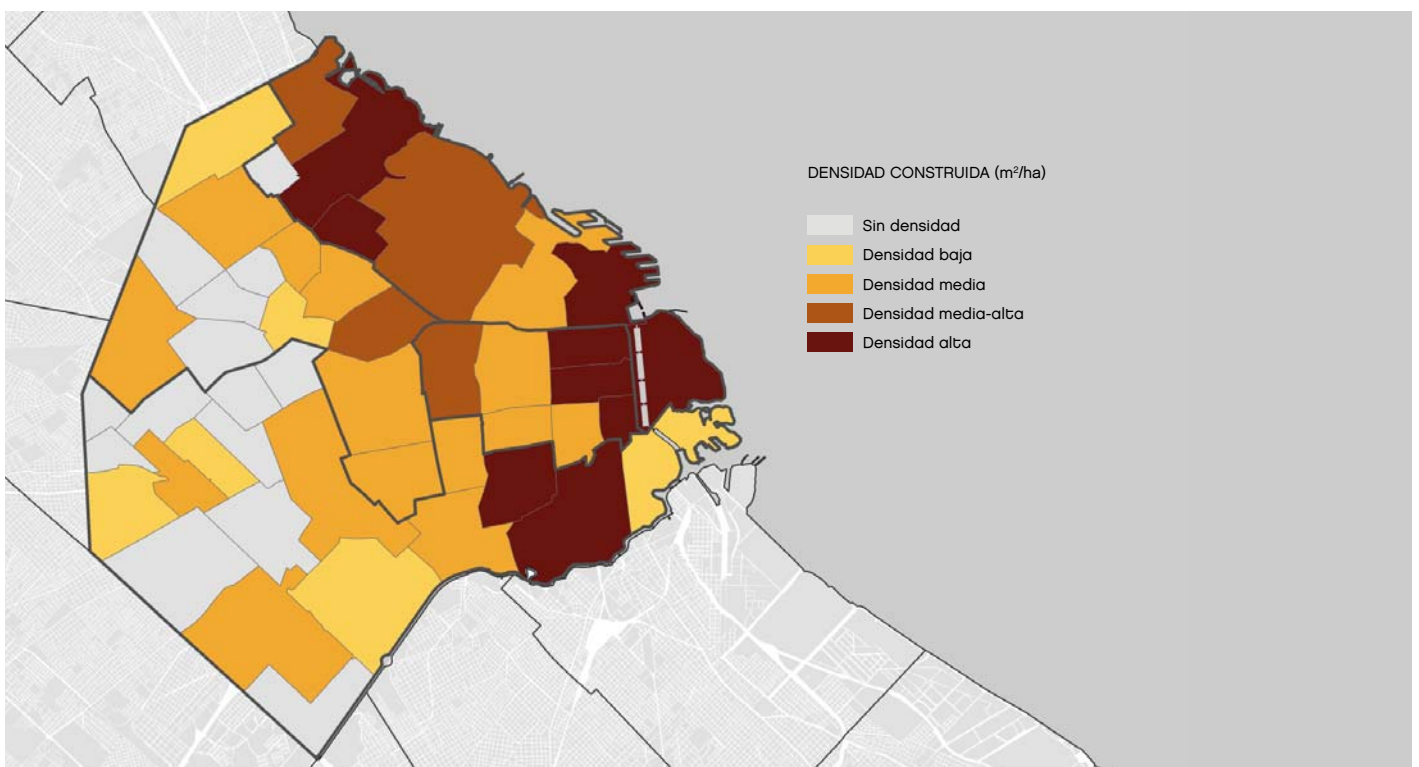


posean conectividad, mayor espacio y menor costo que el área central. En este sentido, la concentración de grandes emprendimientos en las zonas de Belgrano, Palermo, Retiro, o zonas subsidiarias de este corredor como Colegiales, es el resultado de una lógica inmobiliaria, propiciada por la inversión privada y desarrollada desde hace varios años. Por el contrario, hacia el Sur, aparece con fuerza la inversión pública, como lo evidencian fundamentalmente los proyectos Pro.Cre.Ar, pero que, al mismo tiempo, se entremezcla con la privada, como lo muestra el funcionamiento del Distrito Tecnológico en Parque Patricios, siendo un impulso generado por el Estado, con exenciones impositivas, para atraer la inversión de agentes inmobiliarios. En rigor, esta situación es lo que permite apreciar el análisis de la densidad constructiva del período 2014- 2017, donde entre los barrios con mayor densidad se hallan San Telmo, Retiro, Monserrat, Belgrano, Puerto Madero, San Nicolás, Parque Patricios, Colegiales y Barracas, barrios que, en acumulado, muestran más de 500 m² por hectárea. Dentro de este corte, San Telmo está muy por encima

del resto, situación que se entiende por su condición de barrio pequeño. Como se ha mencionado, Barracas y Parque Patricios encabezan los grandes desarrollos hacia el Sur, encontrándose por encima de barrios importantes como Palermo, Núñez, Caballito, Recoleta o

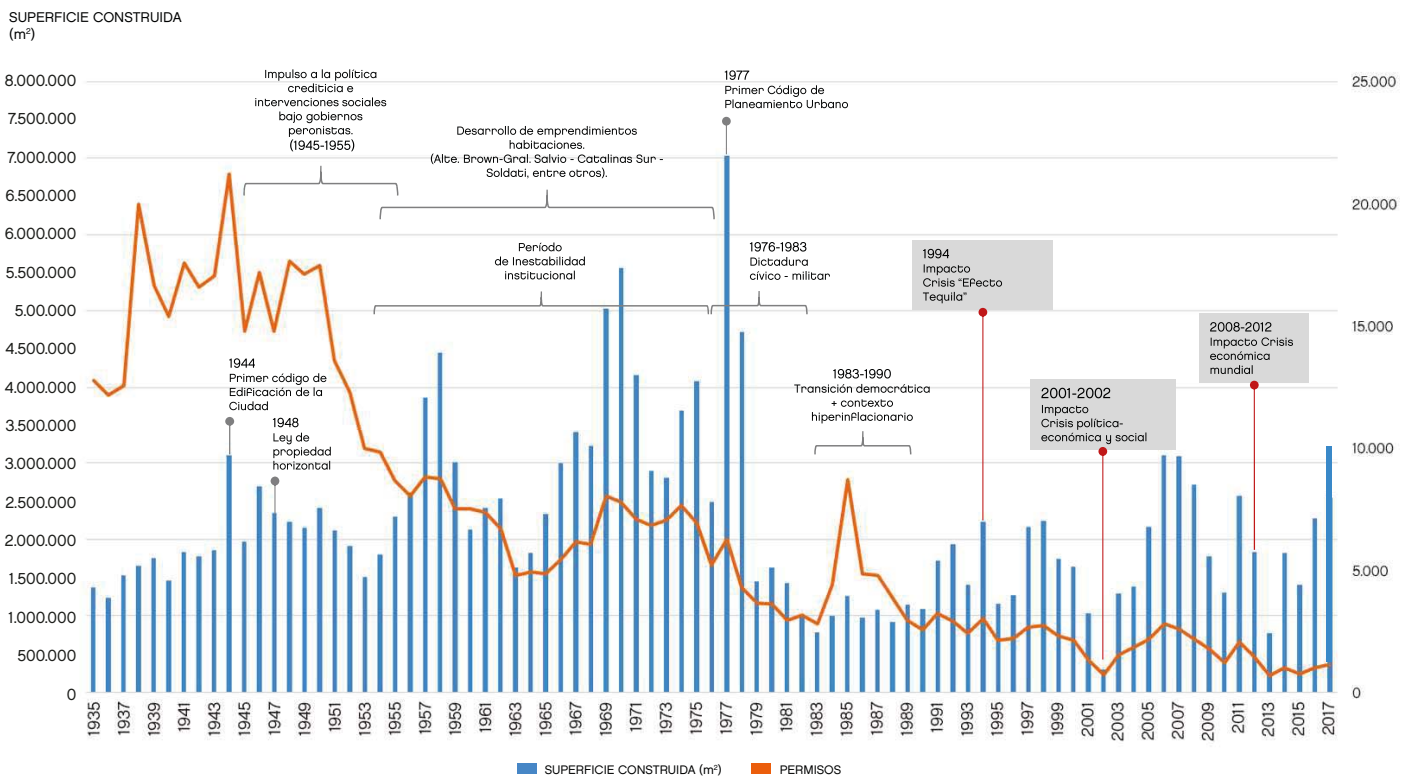
Villa Urquiza. En el Norte, Retiro y Belgrano evidencian la conservación de la tendencia histórica. En definitiva, en estos términos del análisis, el desarrollo en el Sur revela un comportamiento en sus barrios igual de importante que el del Norte con los suyos.

Mapa densidad constructiva. Años 2014-2017



GRANDES EMPRENDIMIENTOS-OBRAS DE MÁS DE 5.000 m²

Evolución histórica de la superficie permitida y cantidad de permisos. 1935-2017



Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la DGEyC.

Las lógicas de inversión, tanto privada como pública, que van entretejiendo la dinámica urbana de las diferentes zonas de la Ciudad se inscriben en contextos históricos que pueden propiciar tanto crecimiento como estancamiento. En este sentido, una mirada hacia el pasado puede dar lugar a pensar en cómo una determinada coyuntura encuentra su correlato en el desarrollo inmobiliario. Analizando la relación entre permisos de obras y metros cuadrados permitidos para el período 1935-2017, son varios los hitos históricos que se corresponden a instancias de alta y baja. Desde 1935 hasta principios de la década del 50 la cantidad de permisos muestra una serie que, con altibajos, es la más alta de todo el período. Por su parte, los m² permitidos van en crecimiento con algunos picos que se corresponden con dos momentos fundamentales: la creación y vigencia del primer Código de Edificación de la Ciudad y la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal. A partir de 1950, la disminución de la cantidad de permisos va a coincidir en aumento con la cantidad de m² permitidos. En efecto,

el desarrollo de intervenciones sociales acompañado por el impulso a la política crediticia bajo los gobiernos peronistas derivó en la concreción de grandes emprendimientos habitacionales, que explican en buena medida los picos altos de m² permitidos hasta 1977, momento culminante por cuanto tiene lugar el primer Código de Planeamiento Urbano. Sin embargo, como contrapartida, los años que van desde los 50 hasta principios de los 80 conforman un período también marcado por la inestabilidad política e institucional, producto de la constante alternancia entre gobiernos democráticos y golpes de Estado. Así, bajo la última dictadura cívico-militar tanto los permisos como los m² permitidos disminuyen. Aquí es posible ver el parte aguas de la serie. La transición hacia la democracia recobrada en 1983 se envuelve en un contexto hiperinflacionario que mantiene estancados los m² permitidos, pero incrementa parcialmente los permisos de obras. La década de los 90, si bien pareciera encontrar una recuperación, no logra despegar definitivamente, ya que los vaivenes de la economía

internacional muestran desequilibrios cuyo impacto se sentirá hasta principios de la década del 2000, generando una crisis económica, política e institucional. Desde entonces, si bien los permisos y los metros cuadrados construidos se incrementan, y en mayor medida que la década anterior, una nueva crisis mundial hacia el 2010 afecta negativamente el desarrollo de los permisos y metros cuadrados de obras. Finalmente, tras esta baja, los años posteriores parecen mostrar una nueva recuperación hacia el año 2017. Como es posible apreciar, la dinámica inmobiliaria se encuentra atravesada por los ciclos económicos, políticos y sociales que han caracterizado al país en el período 1935-2017. Es decir que tanto factores internos como externos provocan altas y bajas en las obras, coincidiendo generalmente los primeros en épocas de auge y los segundos en momentos de crisis. Si bien la serie pareciera encaminarse hacia un nuevo despegue, en una mirada de toda la serie los valores de las últimas 3 décadas siguen siendo inferiores a los que se registran antes de la última dictadura cívico-militar.

OBRAS Y MERCADO INMOBILIARIO



Obras nuevas registradas

Desde la visión del planeamiento, considerar las características de cada obra y su ubicación geográfica son indicadores de importancia. Esto se debe a que la actividad está fuertemente asociada a la dinámica de los ciclos económicos, al Código de Planeamiento y a la necesidad o efectividad de políticas públicas.

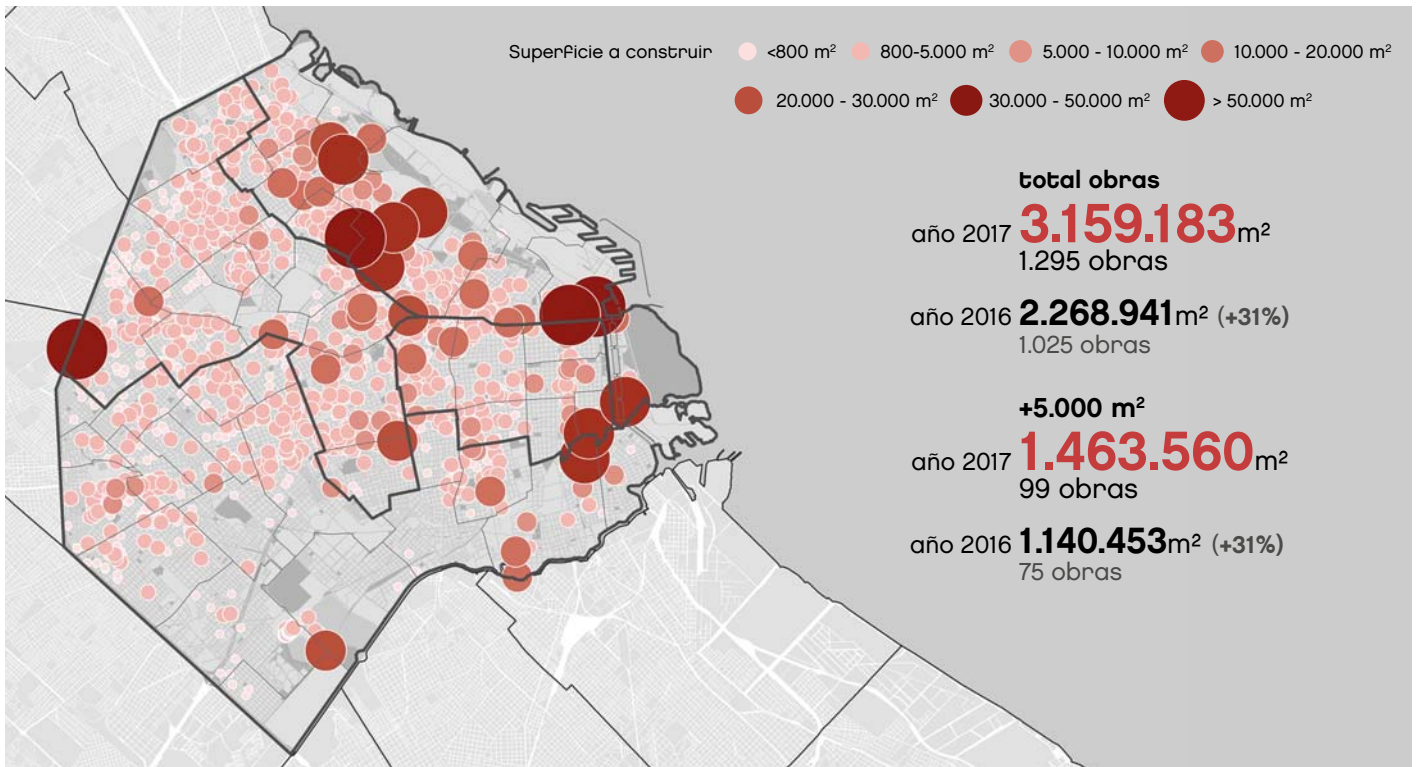
Los registros de obras nuevas han mostrado que el ritmo de construcción tenido a lo largo del 2017 condicen con una etapa de crecimiento en términos de superficie construida. Pese a que, en términos de localización, las obras tienden a concentrarse en barrios identificados por su alta densidad edilicia (Palermo, Belgrano, Caballito), en los últimos años han surgido algunos focos que poseen una dinámica distinta en la escala barrial. En ciertas zonas de Liniers, Villa Luro, Monte Castro, Villa Santa Rita, entre otros barrios que se caracterizan por la baja densidad edilicia, se han registrado dinámicas de mayor intensidad en cuanto a obras relacionadas con viviendas multifamiliares.

Por otra parte, si bien los barrios del eje Norte se han caracterizado por su intensa actividad constructiva, el barrio que mayor intensidad ha cobrado a lo largo de estos últimos cuatro años es San Telmo. La cercanía al área central y el valor del suelo relativamente más barato brindan las condiciones propicias para el desarrollo de construcciones nuevas.

Una particularidad que presenta este barrio entre 2014 y 2017 es que la intensidad de construcción se concentra en obras de más de 5.000 m², las cuales representan el 83% de lo construido en los últimos cuatro años. Mientras que en San Telmo, una de cada cuatro obras es mayor de 5.000 m²; la misma relación en total de la Ciudad es de una obra cada catorce. Al mismo tiempo, estas obras de más de 5.000 m² representan el 84% de lo construido en el barrio durante aquel período. Sin embargo, Puerto Madero es el barrio que presenta la mayor proporción de construcción en obras de más de 5.000 m²: 91% de sus obras. En este sentido, Puerto Madero concentra obras, con 37.000 m². No obstante, el Código de Planeamiento Urbano permite en este caso la edificación de "Arquitecturas Especiales" (Distrito U), definiendo zonas que son objeto de regulación integral en términos de uso, ocupación y subdivisión del suelo.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.





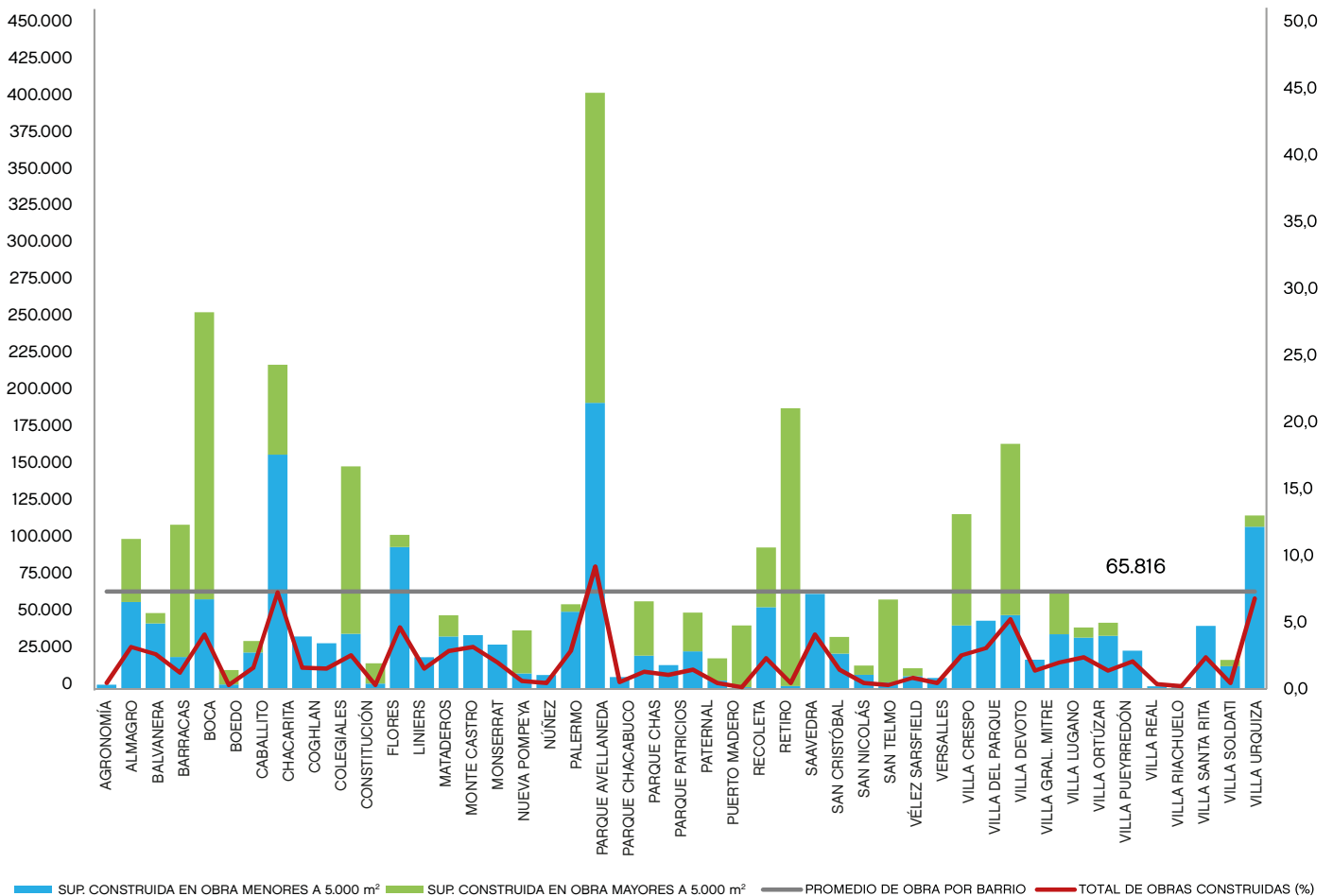
Superficie total construida y cantidad de obras nuevas registradas. Años 2014-2017

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

13 barrios por encima del promedio Ciudad.

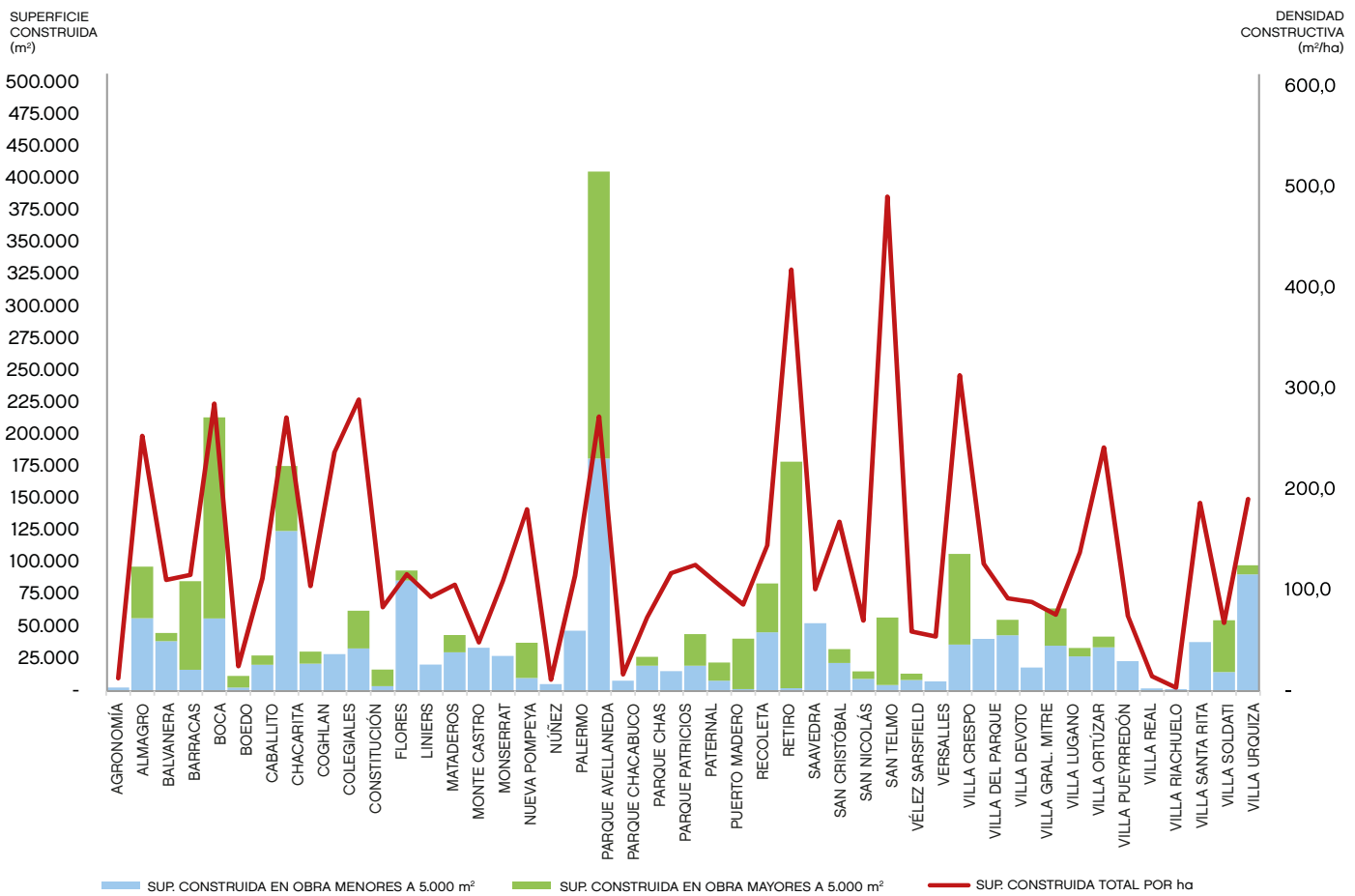
35 barrios por debajo del promedio Ciudad.

CANTIDAD DE OBRAS CON RESPECTO AL TOTAL (%)



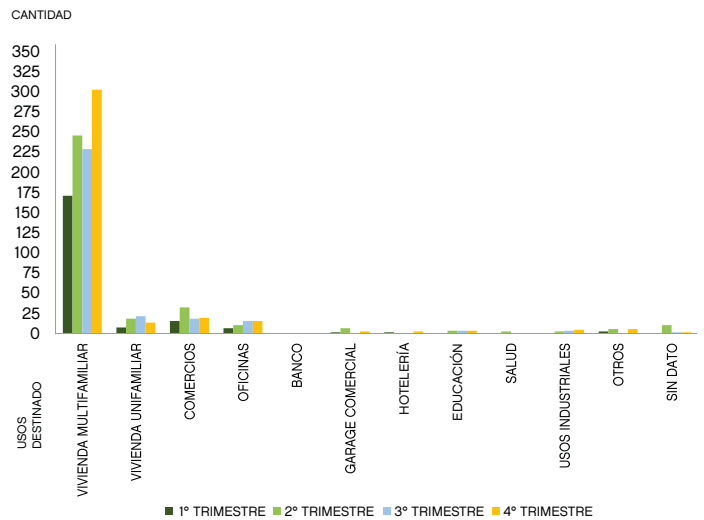
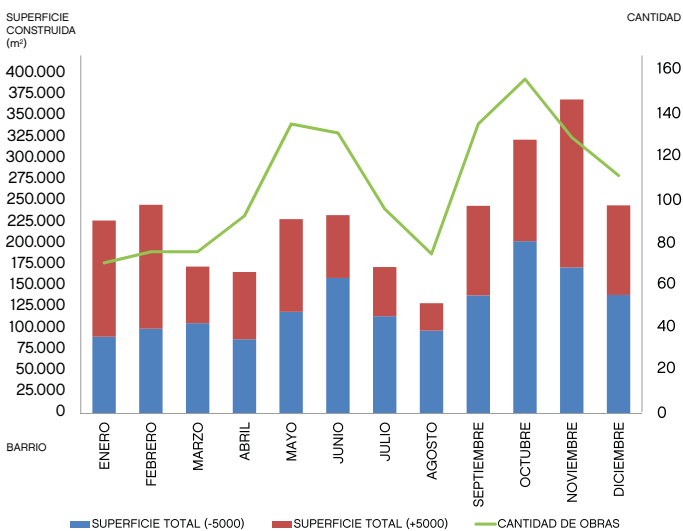
OBRAS NUEVAS REGISTRADAS - AÑO 2017

Superficie total construida y densidad constructiva por hectárea. Año 2017



Evolución mensual, superficie total construida según el tipo de obra. Año 2017

Evolución trimestral, cantidad de obras registradas según destino. Año 2017

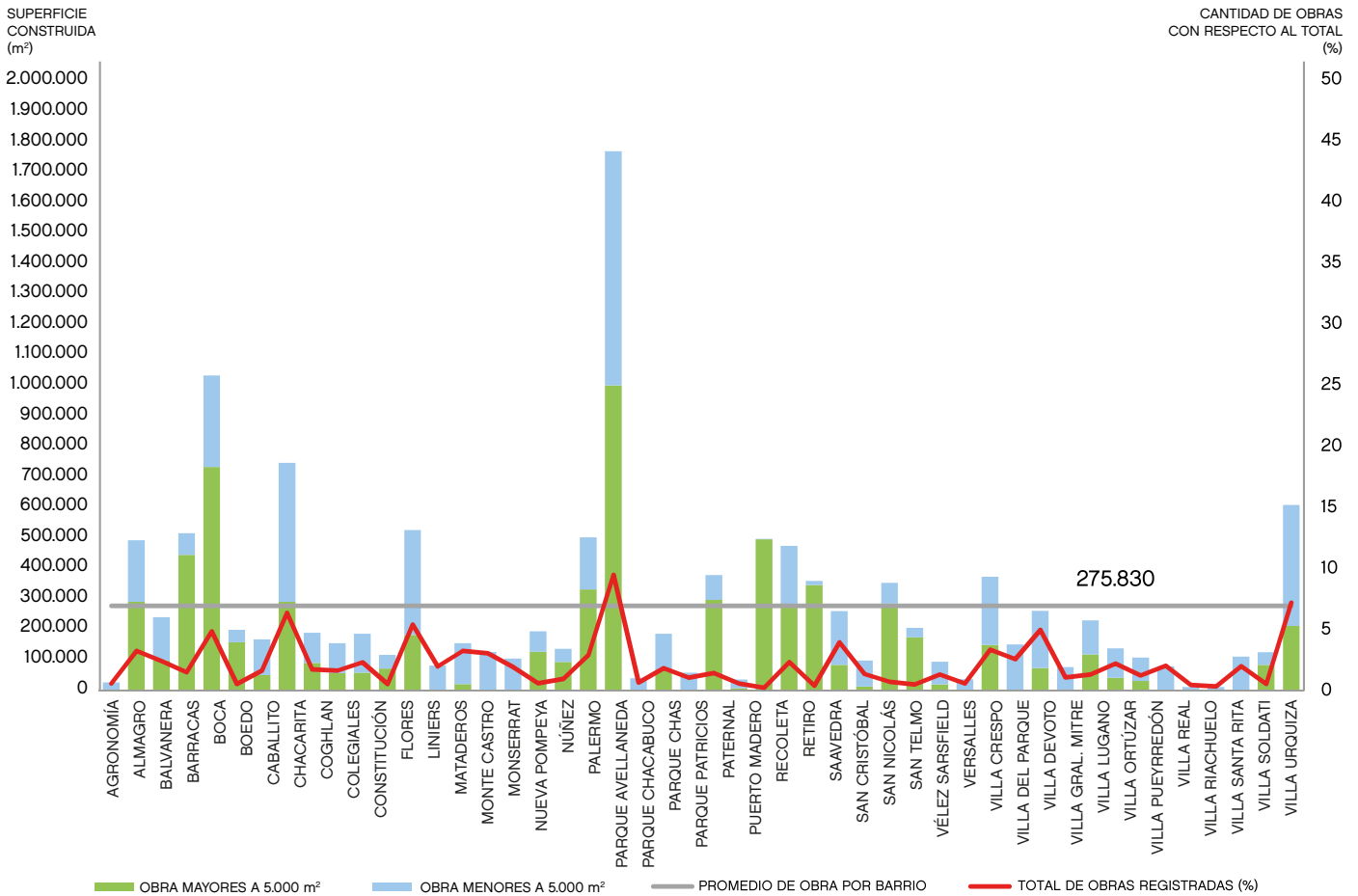


A lo largo del 2017, la máxima concentración de superficie edificada se asocia al último trimestre. Los picos en cantidad de obras, dados en los meses de octubre y noviembre, se reflejan en la superficie edificada esos meses. Las viviendas multifamiliares tuvieron su máxima cantidad de registros en este período

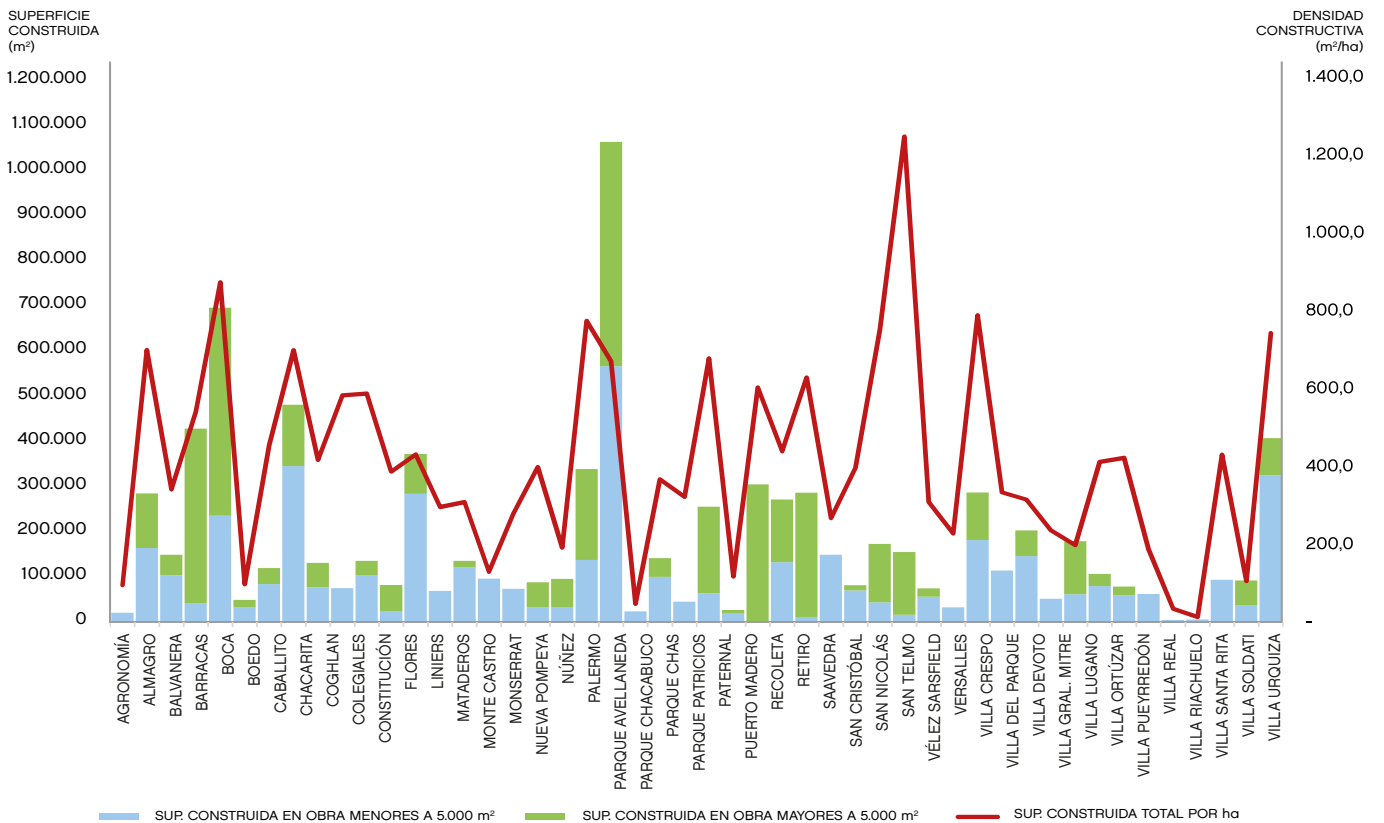
do trimestral. Sin embargo, los meses de enero y febrero han concentrado el mayor promedio de superficie edificada por obra. Con respecto a esta característica señalada en los primeros meses de 2017 en relación al promedio de obra, resulta interesante destacar cómo se desarrolla la tendencia en el incremen-

to de la superficie de las obras. En este sentido, el promedio de una obra en la década de los 90 era de aproximadamente 650 m², en la década del 2000 era de 977 m², y en el curso de esta década, el promedio es de 1.580 m², destacándose el año 2016 con un promedio de 2.298 m² por obra.

Superficie total construida y cantidad de obras nuevas. Años 2014-2017

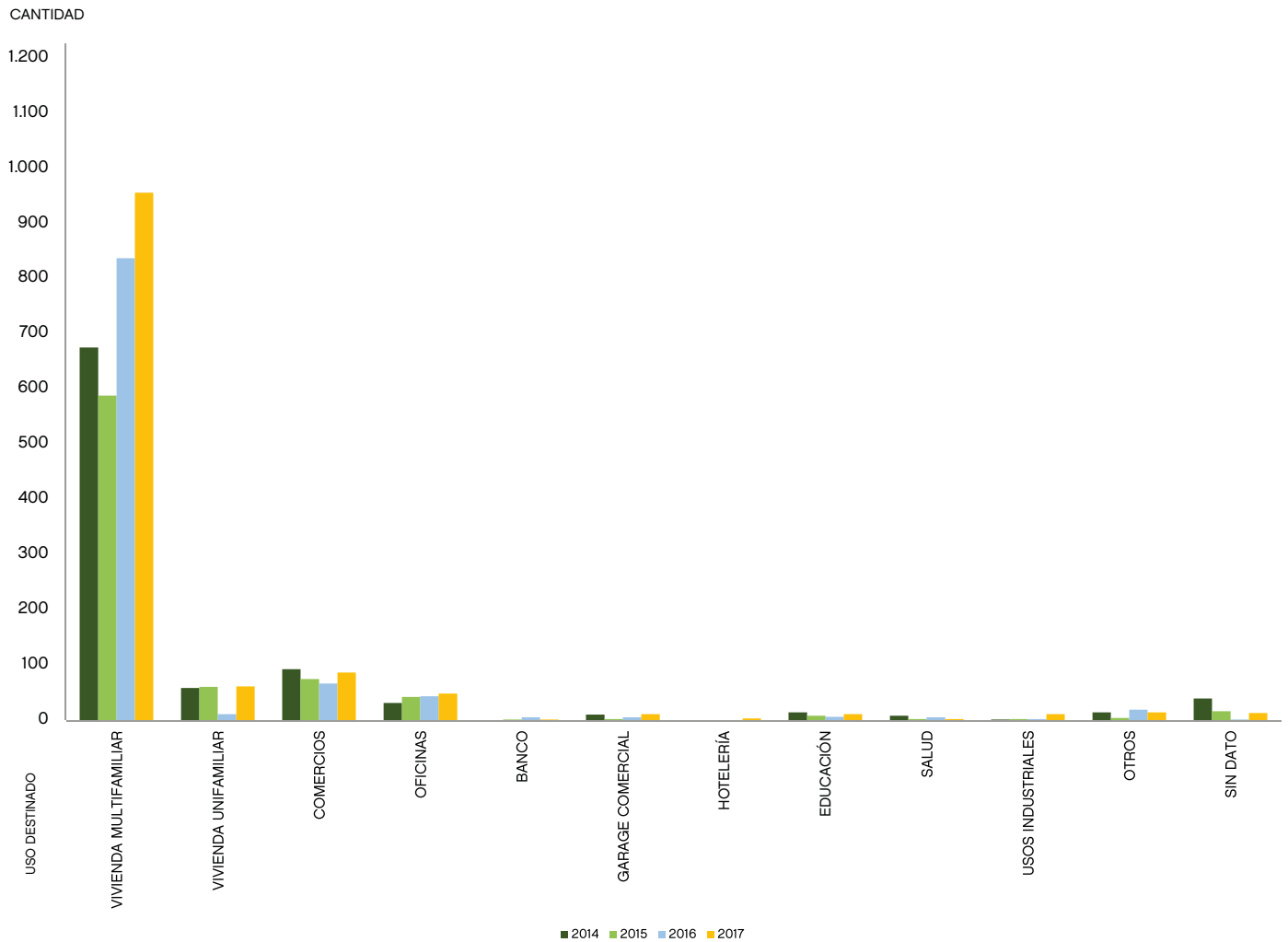


Superficie total construida y densidad constructiva. Años 2014-2017



OBRAS NUEVAS REGISTRADAS - AÑO 2017

Evolución anual de la cantidad de obras nuevas según el destino. Años 2014-2017



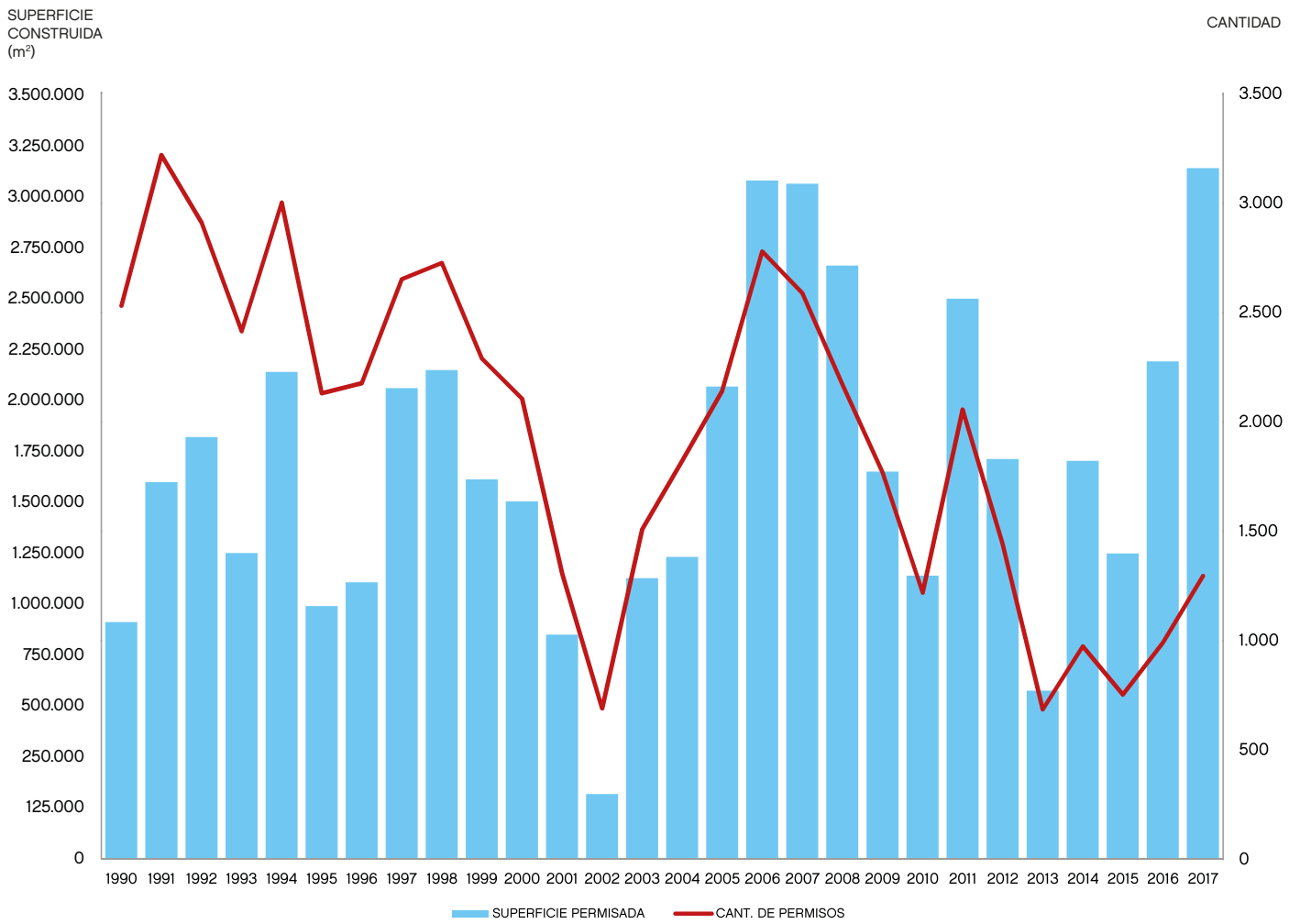
Con respecto a la finalidad de uso de las obras nuevas registradas durante el 2017, el 78% de ellas se destina a viviendas multifamiliares, sean estas de uso único o de uso compartido. En términos de superficie, las viviendas multifamiliares representan el 85% del total. A su vez, considerando el período que va desde 2014

hasta 2017, el rubro residencial mantiene la tendencia como rubro principal de destino en la gran mayoría de los barrios de la Ciudad. Los únicos tres barrios que encuentran otro rubro como su principal destino de obra son Puerto Madero, orientando sus obras al sector hotelero, y Retiro y San Nicolás, que destinan ma-

yormente su superficie a la construcción de oficinas. Por el contrario, el barrio de Villa Real, pese a que es el barrio con menor superficie construida en los últimos cuatro años, ha destinado el 100% de su superficie al rubro residencial, lo cual refuerza la tendencia a su identidad barrial característica.



Evolución histórica de la superficie permitida y cantidad de registros. Años 1990-2017



Fuente: DGDEyPU en base a SSREGIC.

2017

Finales de obra

Las zonas Norte y Centro-Este son las que reúnen las mayores concentraciones en cuanto a cantidad total de finales de obras construidas, y la zona Sur es la más estimulada en materia constructiva, aumentando progresivamente desde el año 2014. Las viviendas multifamiliares predominan como destino de estas construcciones.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia sobre la base de datos de la SSREGIC.

Durante el año 2017, la mayoría de los registros de finales de obra se encuentran localizados en las zonas Norte y Centro-Este de la Ciudad, observándose una menor cantidad en la zona Sur (particularmente en las comunas 8 y 4).

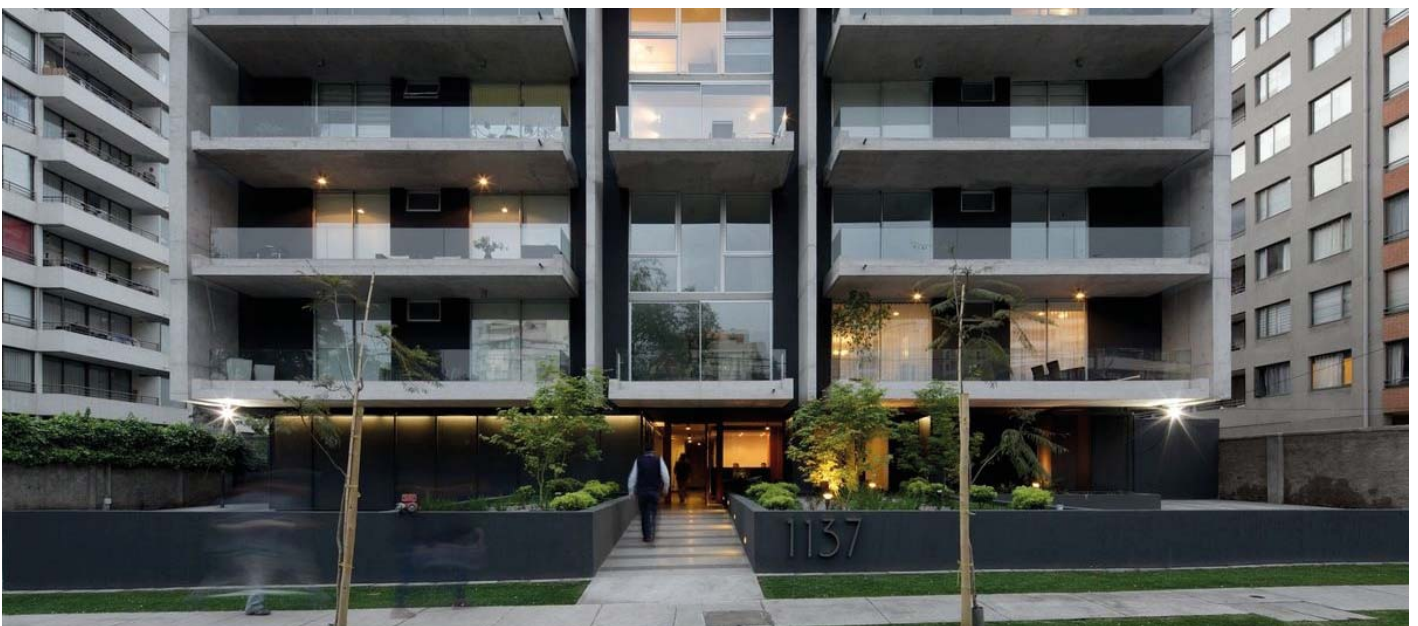
De todos modos, hay una incipiente construcción en esta área, en donde se concentran las obras cuyas superficies son de menos de 800 m² y entre 800 y 5.000 m², en los barrios de Villa Lugano, Parque Patricios, Barracas y La Boca. La localización de las obras en esta zona de la Ciudad está relacionada con la distribución de los Distritos Económicos: el Distrito del Deporte, el Distrito Tecnológico, el Distrito del Diseño y el de las Artes, respectivamente. A su vez, los barrios que tradicionalmente presentan las mayores densidades edilicias son los que concentran la mayor superficie construida, tales como Caballito, Villa Urquiza, Palermo, Retiro, Belgrano, Puerto Madero y Almagro. Del análisis surge que hay otros barrios, como Flores, por ejemplo, donde la densidad edilicia es menor que la de los barrios mencionados.

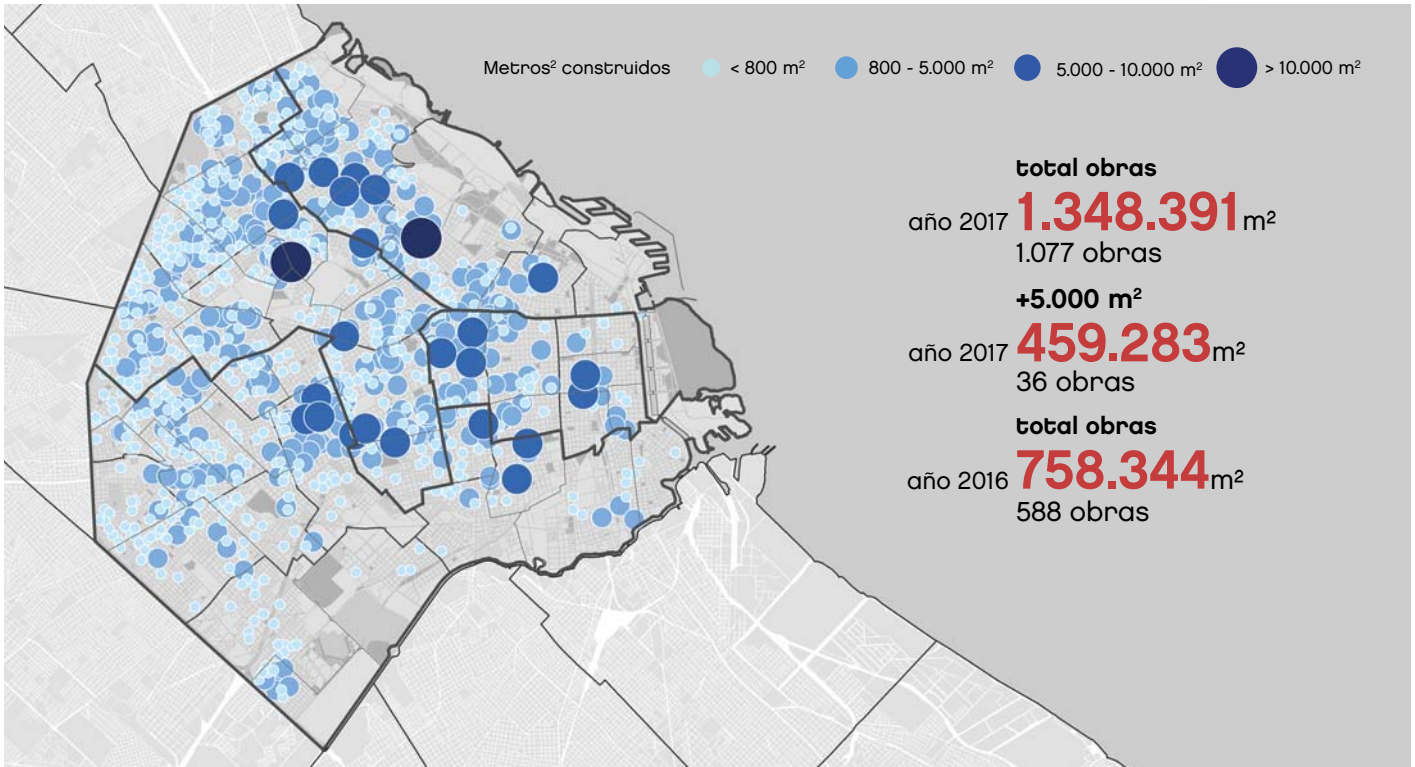
Las construcciones que superan los 10.000 m², por su parte, se concentran en el Distrito Audiovisual (Colegiales, Charcarita, Paternal, Villa Ortúzar) y consisten en viviendas multifamiliares de tipo torres que cuentan con diversos equipamientos (solárium, pileta, servicio de lavandería, salón de usos múltiples, etc.), también denominadas “countries en altura”.

En cuanto a las obras de más de 5.000 m², es de apreciar que se concentran en la zona Centro-Este y Centro-Oeste, en las áreas donde existe mayor accesibilidad en cuanto a la movilidad, tal es el caso de las líneas de ferrocarril, de subte y de metrobús.

La zona Sur ha aumentado la cantidad de obras construidas, pasando de un total de 123 en el año 2014, a 344 en 2017. Para el caso particular de las Comunas 8 y 4, el aumento fue progresivo, pasando de 24 (2014) a 67 (2017).

Dicho aumento se ha visto motorizado en el contexto de las obras que se llevaron adelante vinculadas a la creación de la Villa Olímpica, con motivo de las Olimpiadas Juveniles que se celebrarán durante el año 2018.





Finales de obra por barrio. Año 2017

12 barrios

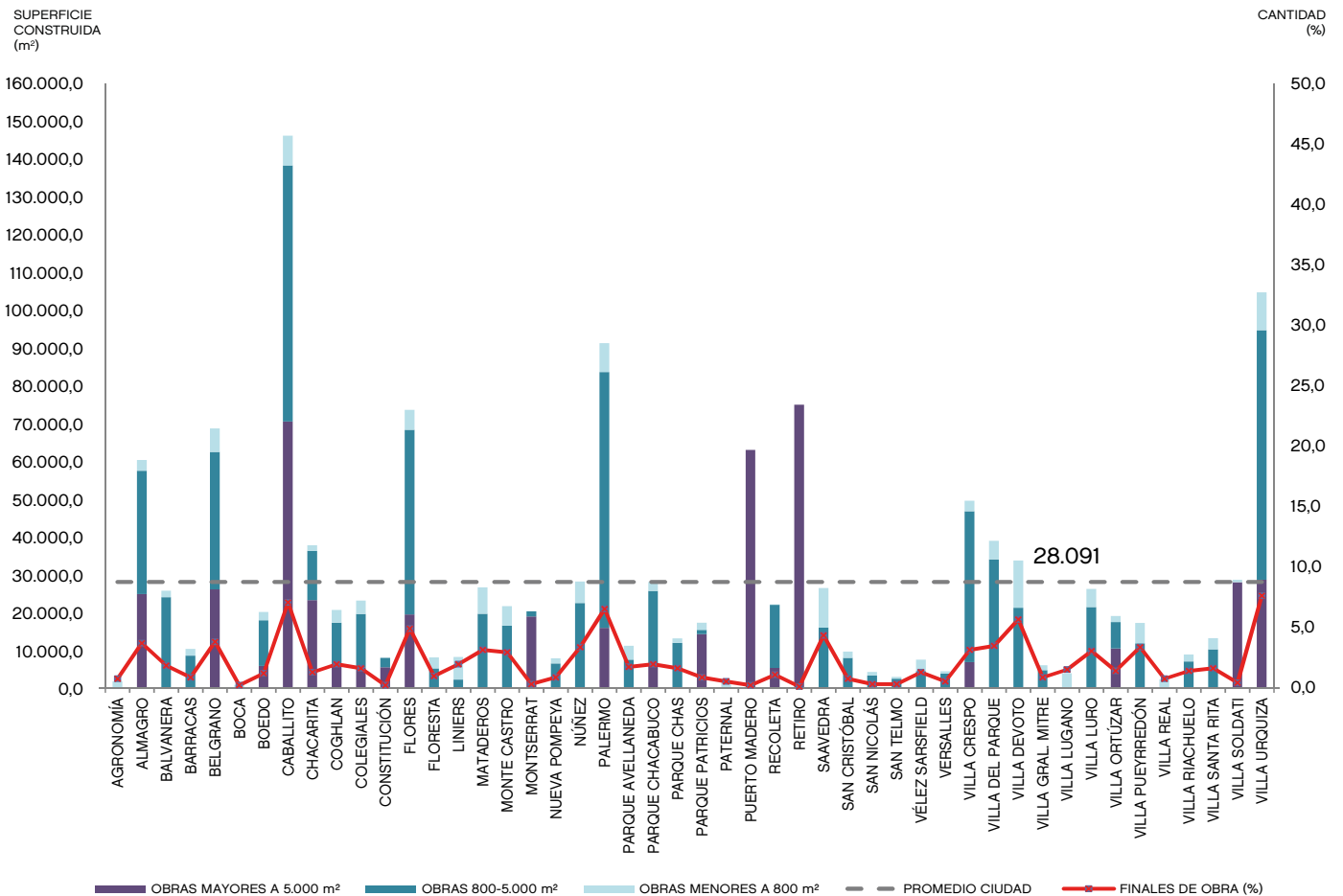
por encima del promedio Ciudad.

36 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

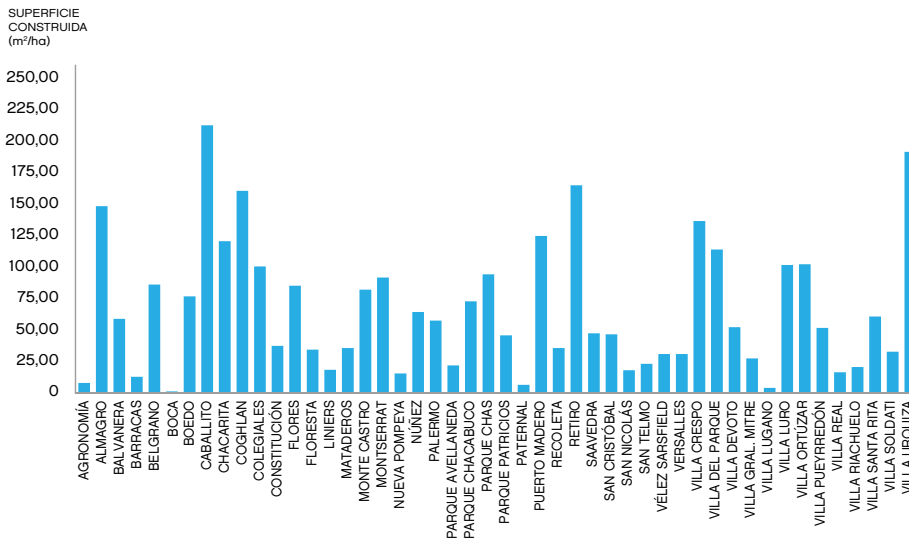
11%

de los m² construidos los concentra 1 barrio: Caballito.



FINALES DE OBRA - AÑO 2017

Densidad por barrio. Año 2017



En la zona Centro-Oeste: Villa Luro, Villa Devoto, Monte Castro, Villa Santa Rita, Villa Real y Floresta se observó un incremento de obras, que aumentan de 88 (2014) a 221 (2017), casos en los que predominan las viviendas multifamiliares en los casos mencionados, llegando a 78,6% respecto del total. Las viviendas unifamiliares representan el 11,3% y el 2,2% se destina al comercio. La zona Centro-Oeste de la Ciudad ha experimentado un notable incremento de manera paulatina pero sin pausa desde 2014 hasta 2017. La cantidad de obras construidas destinadas a equipamientos sociales, tales como establecimientos educativos y de salud es la menor en esta zona.

Promedio de la obra Año 2017: 1.470 m²

Superficie (m²) 50,7 %

8 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

Caballito, Villa Urquiza, Palermo, Retiro, Flores, Belgrano, Puerto Madero y Almagro .

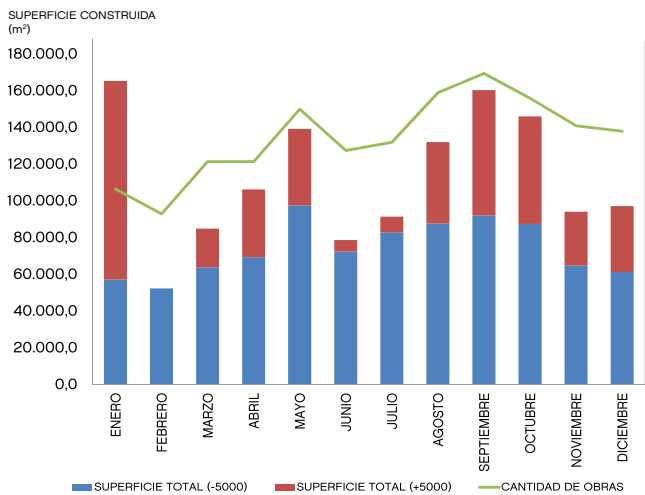
Cantidad según el Uso

78,6% viviendas multiFamiliares

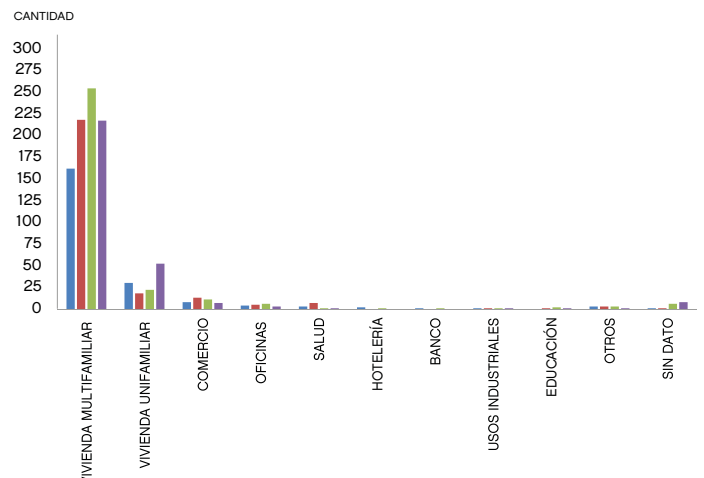
11,3% viviendas uniFamiliares

2,23% se destinan a comercios

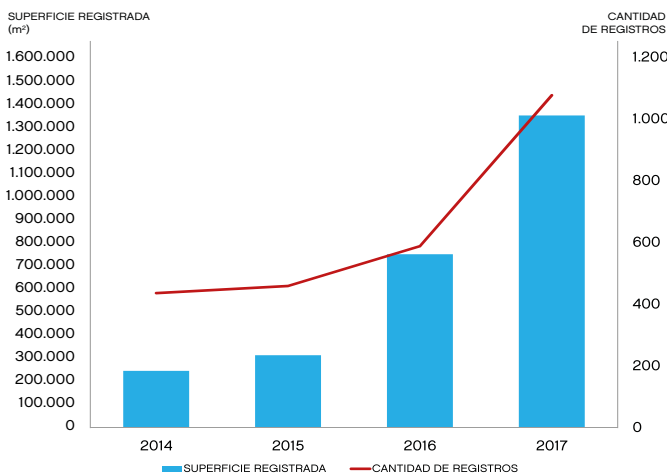
Evolución mensual de las obras finalizadas. Año 2017



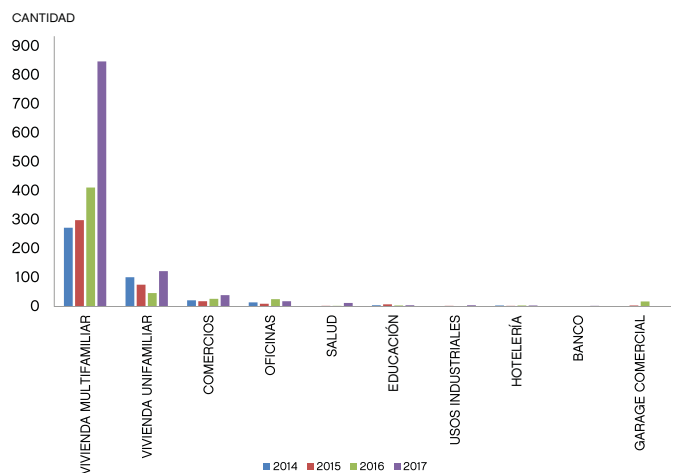
Evolución trimestral de los finales de obra según su destino. Año 2017



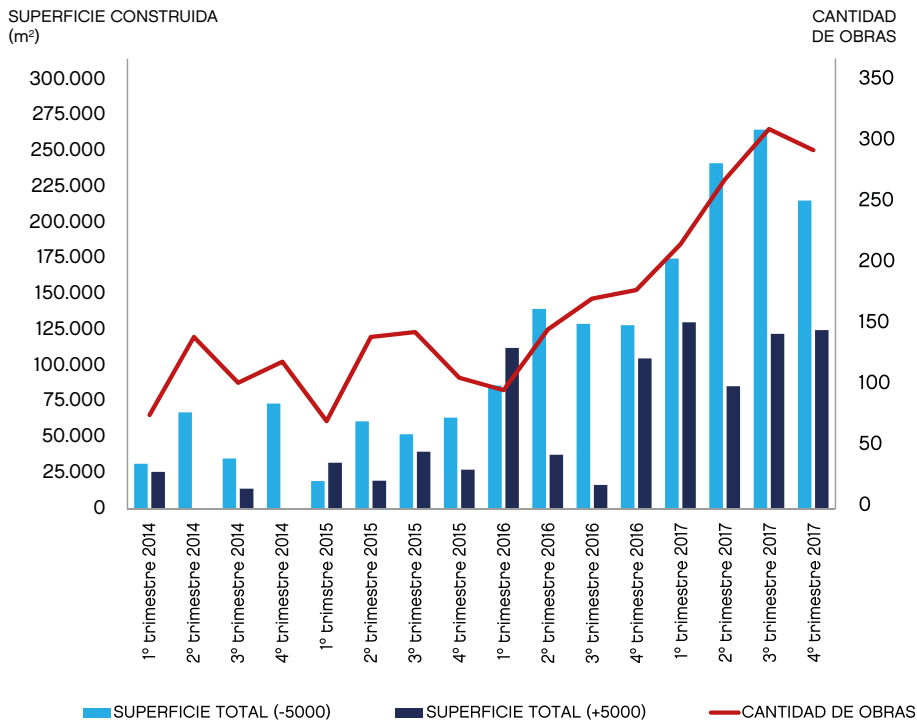
Evolución anual de la superficie registrada. Años 2014-2017



Cantidad de registros de finales de obra según su rubro. Años 2014-2017



Evolución trimestral de superficies mayores y menores a 5.000 m². Años 2014-2017

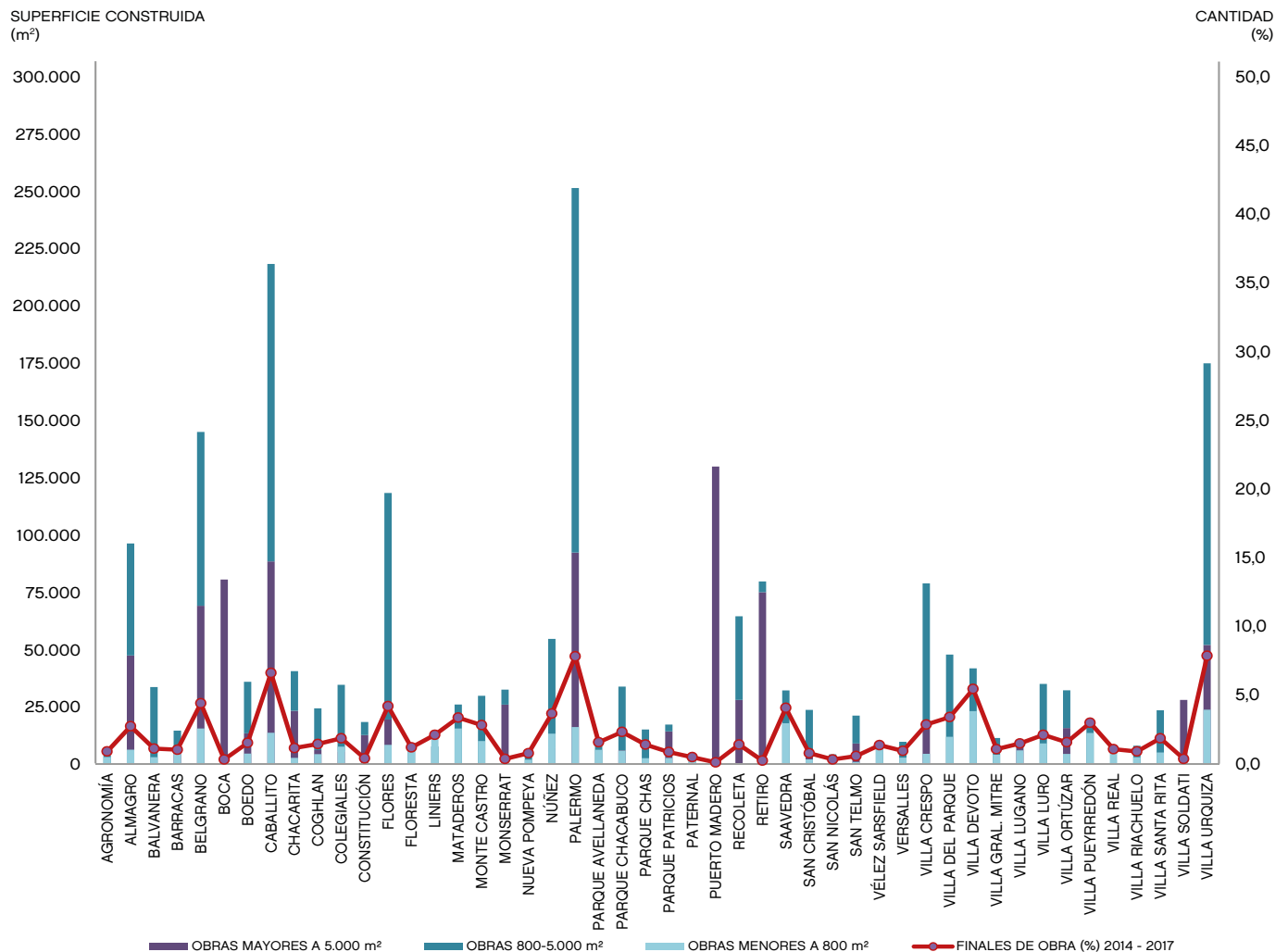


Con respecto al análisis de la superficie construida para los años 2014, 2015, 2016, es importante recalcar que la cantidad de obras finales para esos años representó casi la mitad (excepto 2016, año en el que llegó a las 588) respecto de las obras realizadas en 2017, alcanzando aquí el valor máximo de las obras construidas (1.077).

Asimismo, se observa una predominancia en aquellos barrios de mayor densidad de edificación (Almagro, Belgrano, Caballito, Palermo, Villa Urquiza) y también en otros de menor densidad edilicia, como el caso de Flores.

Las menores concentraciones se localizan en la zona Sur de la Ciudad (Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Real, Floresta, Versalles, Villa Lugano, Vélez Sarsfield). San Nicolás, Agronomía, Nueva Pompeya y Paternal destacan por la más baja participación en la construcción.

Finales de obras totales por barrio. Años 2014-2017



2017

Obras iniciadas

Durante el año 2017, las obras iniciadas han evidenciado una tendencia a concentrarse en las zonas Centro-Este y Norte. La zona Centro-Oeste, y particularmente los barrios de Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Luro, ha mostrado un significativo aumento en materia de construcción entre 2015 y 2017.

Fuente: gráficos y mapas elaboración propia sobre la base de datos de DGFyCO.

Respecto a las obras iniciadas durante 2017, se puede apreciar que, al igual que para los finales de obra (2017) predomina la localización en las zonas Centro-Este y Norte, con menor participación de la zona Sur, en donde se concentran las construcciones de tamaño intermedio (que no superan los 5.000 m²). Ese año, particularmente en las Comunas 8 y 4, comenzaron a construirse de unas 56 obras, representando el 5,7% del total de obras iniciadas. Asimismo, el destino que prevalece en las construcciones para las comunas mencionadas, es el de viviendas multifamiliares.

Se observa también la tendencia de concentrar la mayor cantidad de obras en los barrios de mayor densidad edilicia, tales como Palermo, Villa Urquiza y Caballito. Esta misma tendencia se puede apreciar en los años 2015 y 2016. Además, es en estos barrios, junto con Puerto Madero, Belgrano y Villa Crespo, donde se concentran las obras cuya superficie supera los 10.000 m².

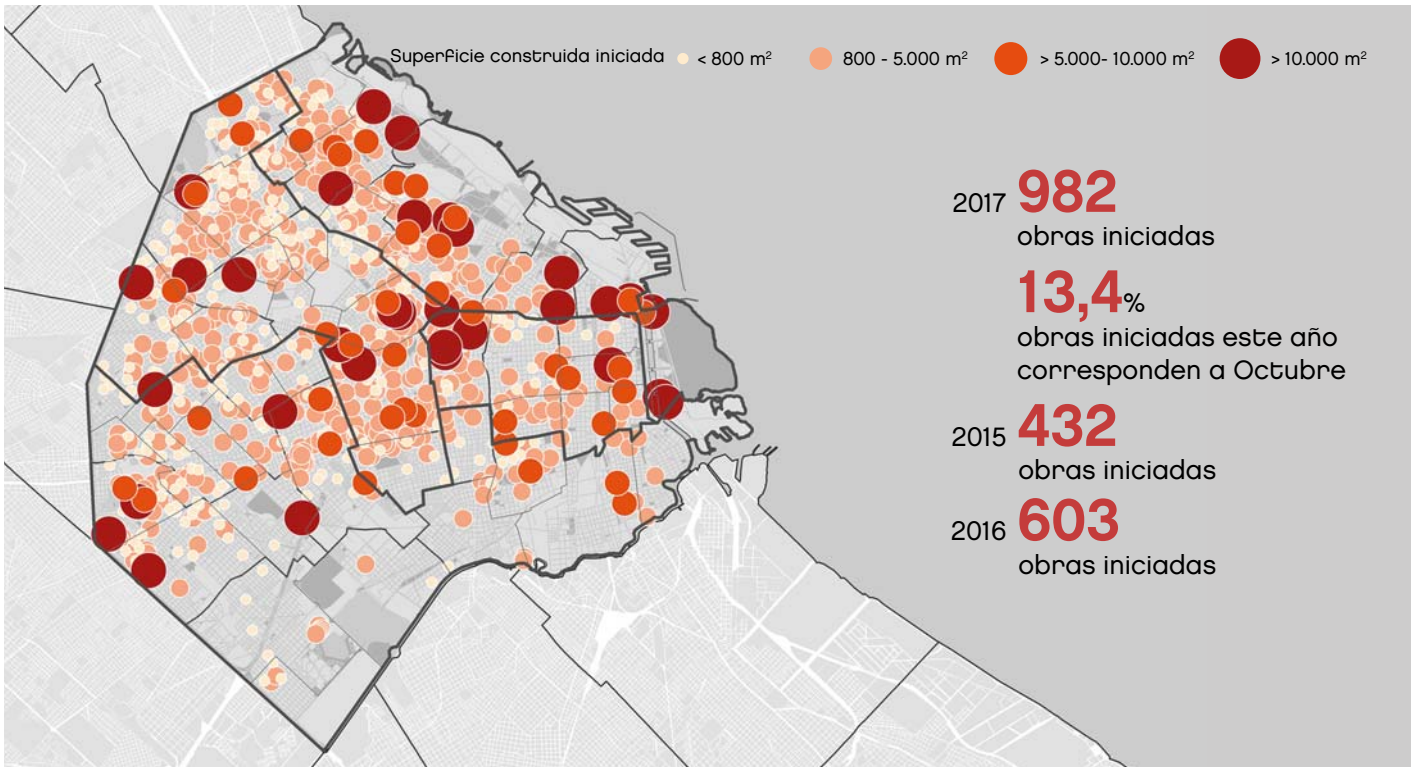
De las estadísticas urgen algunos datos, que señalaremos. Por un lado, de

las obras registradas en 2015, un 31,5% se inició en ese año, un 9,8% en 2016 y solo un 1,7% en 2017, quedando 430 que aún no iniciaron. Por el otro, si se analizan los totales de obras iniciadas en los años 2015, 2016 y 2017, en este último año se concentra la mayor cantidad de ellas, alcanzado un total de 982. Además, del total de las obras registradas en 2017, se iniciaron un 38,6% mejorando la relación con respecto a los años anteriores.

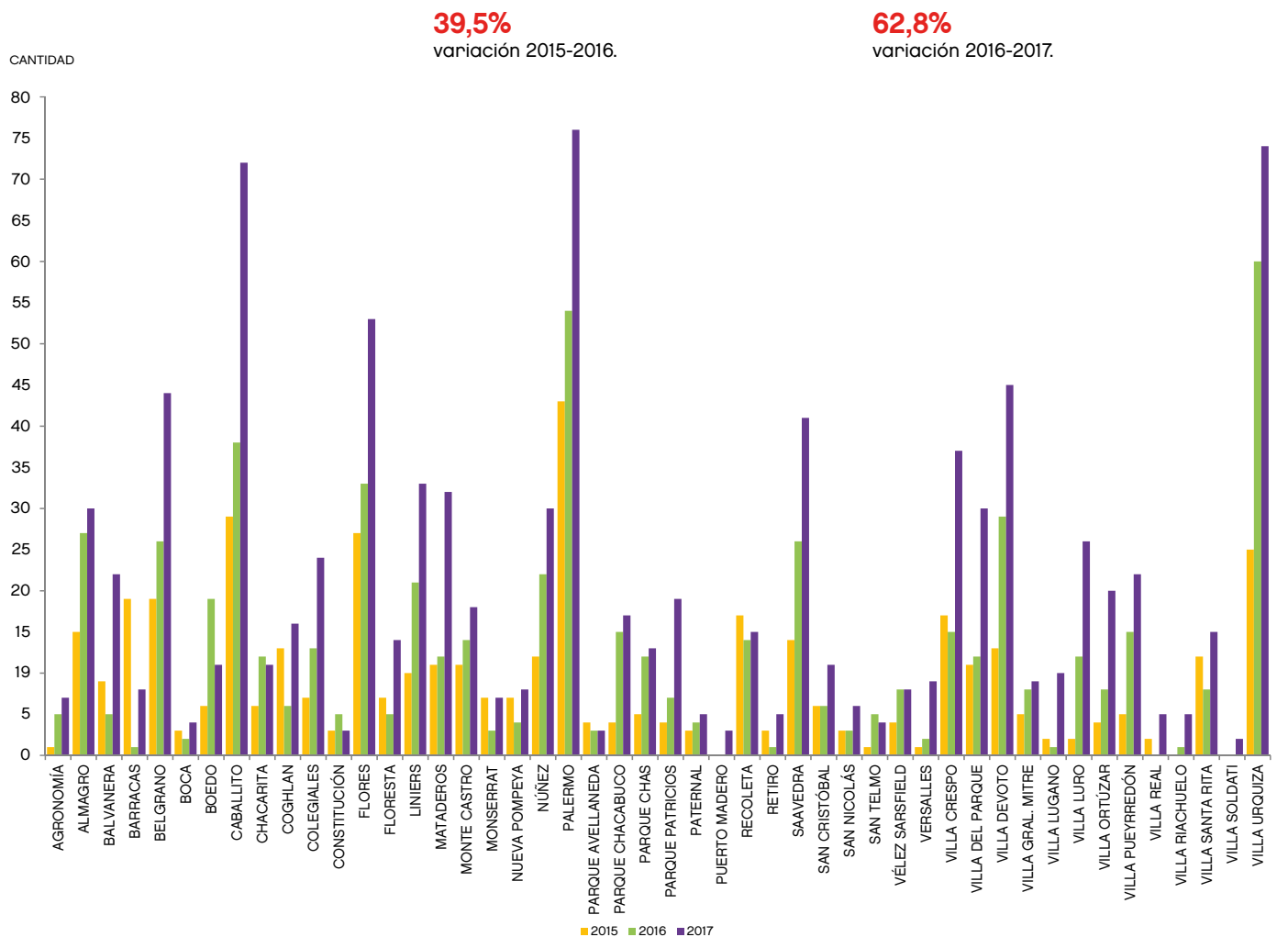
Se destaca, a su vez, una serie de barrios que en los últimos años han visto aumentar la cantidad de obras construidas. Es el caso de Villa Devoto, Saavedra, Villa del Parque y Villa Luro.

Es elocuente el caso particular de Villa Luro, que en los últimos años ha transformado notoriamente su paisaje urbano, sobre todo en el bulevar Ramón Falcón y en el área próxima a la estación Lope de Vega del metrobús y a la estación del tren Sarmiento, revalorizando esta zona en términos de locales gastronómicos novedosos, pero también de edificios de viviendas multifamiliares de gran magnitud.





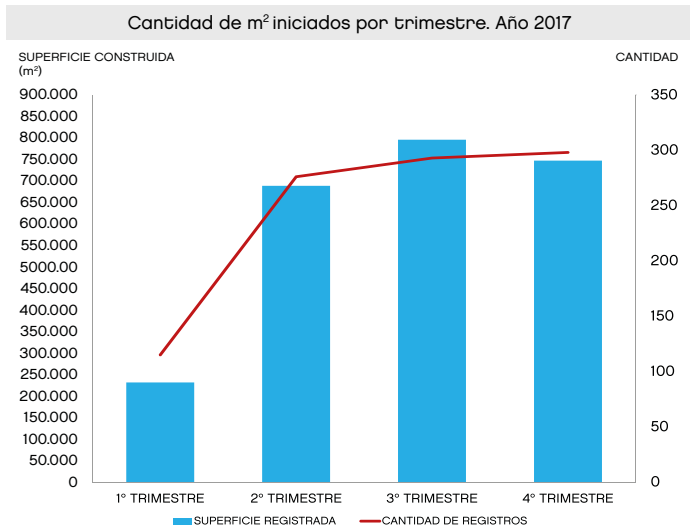
Cantidad de obras totales acumuladas por barrio. Años 2015-2017



OBRAS INICIADAS - 2017

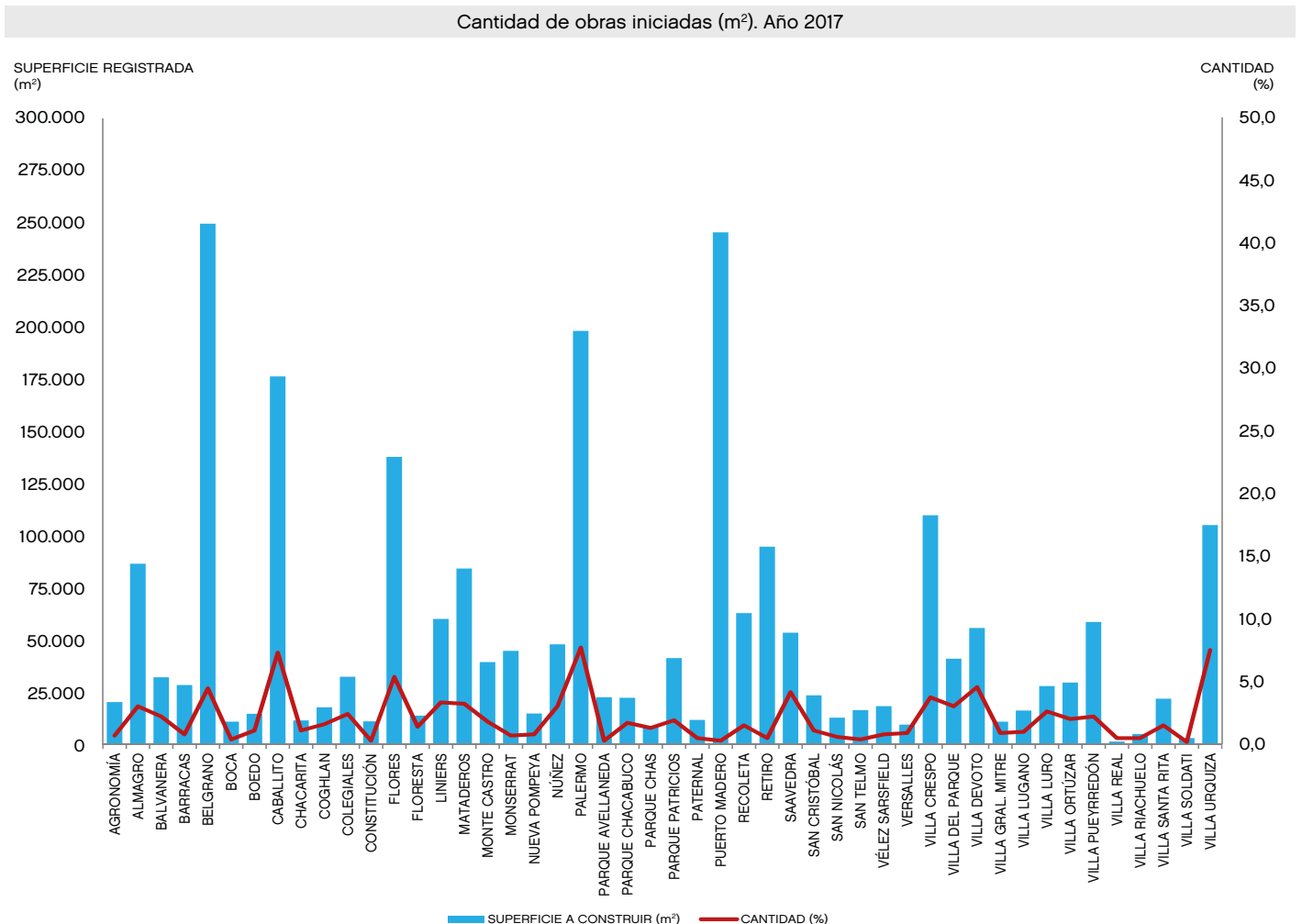
OBRAS INICIADAS SEGÚN AÑO DE REGISTRO							
	Obras registradas	Obras iniciadas	Obras registradas iniciadas en 2015	Obras registradas iniciadas en 2016	Obras registradas iniciadas en 2017	Obras registradas sin dato de inicio	Obras que se inician el mismo año en el que se registran (%)
OBRAS REGISTRADAS 2015*	820	432	238	74	25	483	29,0
OBRAS REGISTRADAS 2016	1.025	603	0	236	266	523	23,0
OBRAS REGISTRADAS 2017	1.299	982	0	0	468	831	36,0
TOTAL (2015-2017)	3.144	2.017	238	310	759	2.202	30,0

Fuente: elaboración propia en base a datos de DGFyCO y SSREGIC.

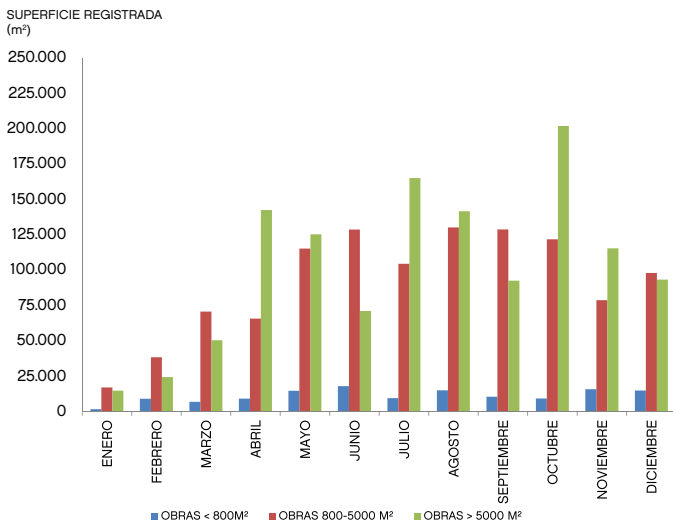


* Entre 2015 y 2017, el 30,0% de las obras que se inician en un año, se registran en el mismo año. El 18,4% se inician al año siguiente al que se registraron y el 22,5% de las obras registradas no tienen registro de fecha de inicio.

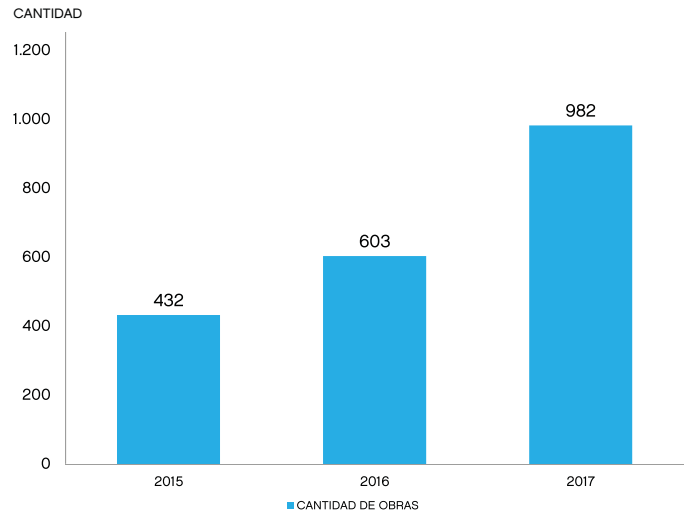
Del análisis estadístico surge que durante 2017 la mayoría de las construcciones se concentraron en los barrios que tradicionalmente presentan mayor densidad edilicia, como Caballito, Villa Urquiza y Palermo. Asimismo, se destaca la zona Centro-Oeste, representada por Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Luro, con una notable cantidad de obras iniciadas. Al respecto de este último barrio, es notoria la transformación experimentada en los últimos años, ya que desde un paisaje característico de residencias bajas a uno donde se empiezan a advertir grandes edificaciones de más de 15 pisos y locales destinados a la gastronomía.



Superficie mensual a construir según tamaño de la parcela



Evolución histórica. Cantidad de obras iniciadas



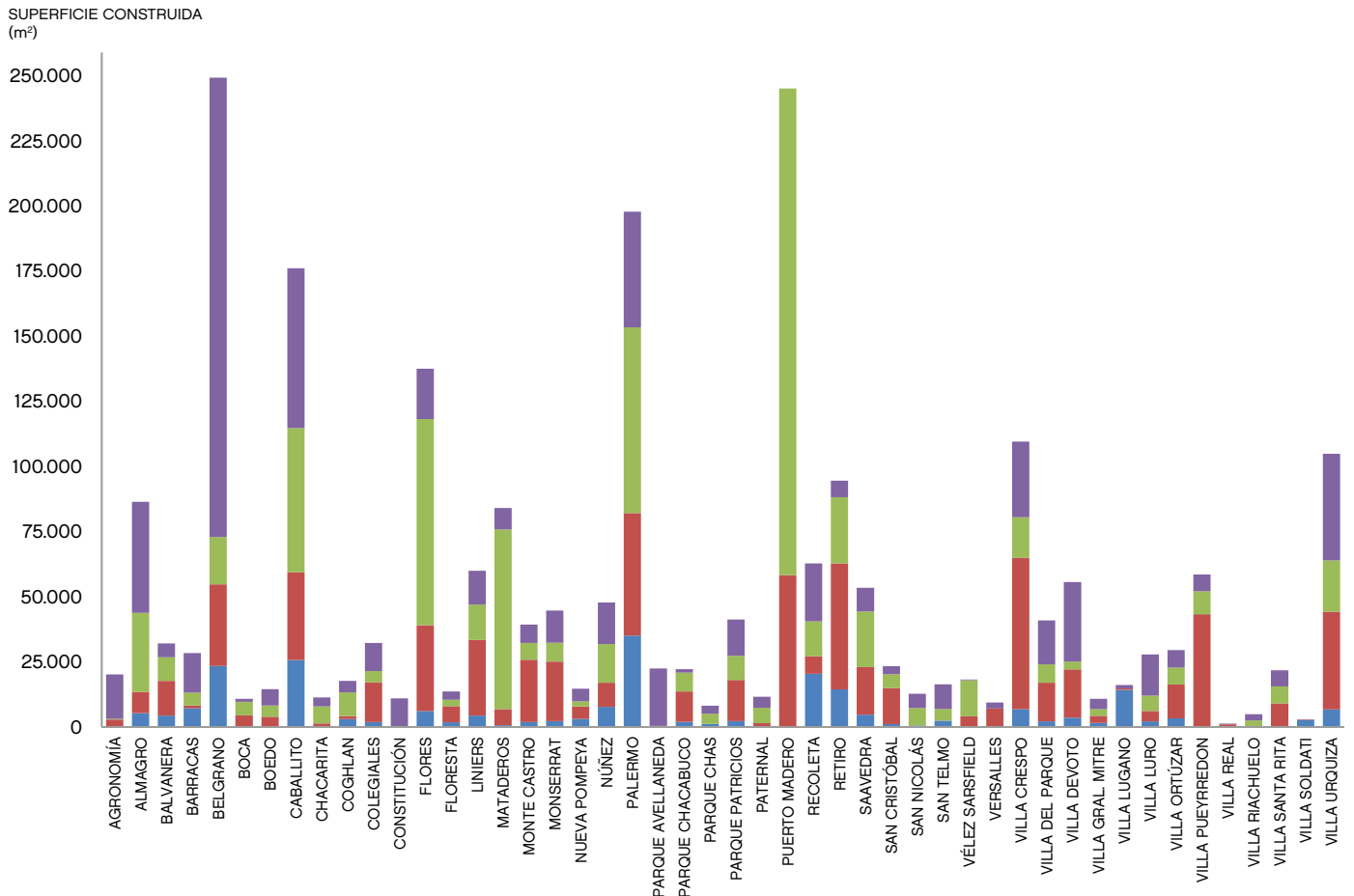
Obras +5000 m²
50,2% de la superficie registrada.

Belgrano, Puerto Madero, Palermo, Caballito, Flores y Villa Crespo
Representan el 45,3 % con respecto al total de la Ciudad.

Constitución
En noviembre inició su primera obra de 2017.

2.516 m²
Promedio de obra iniciada.

Superficie trimestral a construir por barrio. Año 2017



2017

Departamentos a estrenar en venta

En el año 2017, el valor del m² para los departamentos a estrenar en venta, en la Ciudad de Buenos Aires fue de 3.347 U\$D, un 20,3% más que el año anterior.

La oferta de departamentos en venta a estrenar se concentra, tradicionalmente, en la zona Norte de la Ciudad. Esta, asimismo, presenta los valores del m² más altos. Sin embargo, se viene observando desde hace algunos años, un derrame de la oferta hacia los barrios adyacentes. En este proceso se destacan Villa Crespo y Villa Urquiza, que vienen mostrando un crecimiento inmobiliario de larga data y actualmente son focos destacados de concentración de oferta. En ambos casos, la oferta inmobiliaria se ha ido desarrollando a la par del incremento comercial y gastronómico de la zona; influye en ello, seguramente, el hecho de que estos barrios se vieron favorecidos por la mejora en su conectividad a partir de la extensión de la línea B y, para el caso de Villa Crespo, también con la construcción del metrobús de la Av. Juan B. Justo.

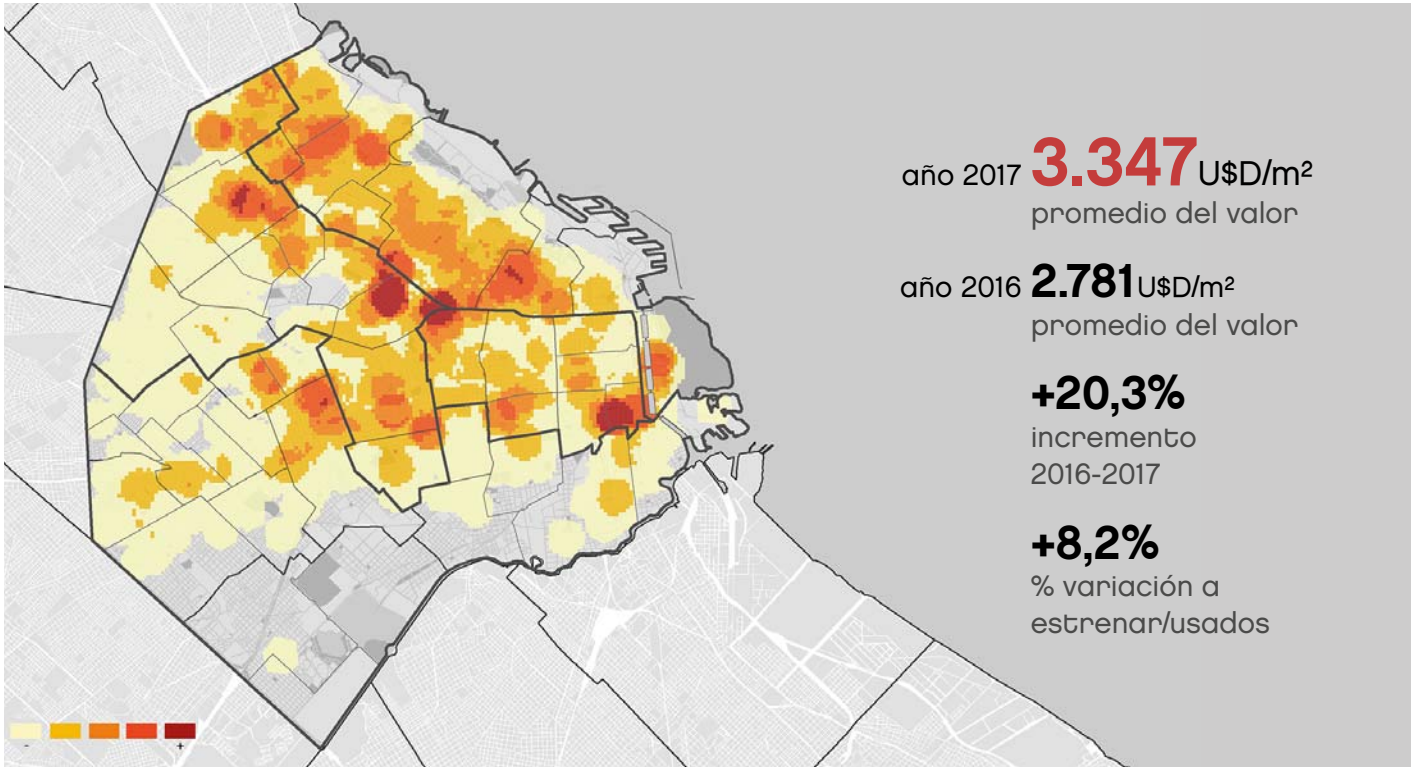
Hacia la zona Sur, en los últimos años San Telmo ha mostrado un importante crecimiento tanto residencial como de oficinas. En el año 2017, el valor promedio del m² fue de 3.123 U\$D, alcanzando valores similares a los de barrios como Caballito y Villa Crespo. En esta línea, el barrio de Barracas, con un valor del m²

más económico (2.830 U\$D/m²), cuenta con una considerable cantidad de oferta, situada principalmente alrededor de sus ejes comerciales. La instalación de la sede de gobierno en el “Palacio Lezama”, el traslado del IVC a la calle Finochietto, junto con medidas de mejora del espacio público, han favorecido la revitalización de la zona, donde se observa la presencia de nuevos comercios, locales gastronómicos y oficinas.

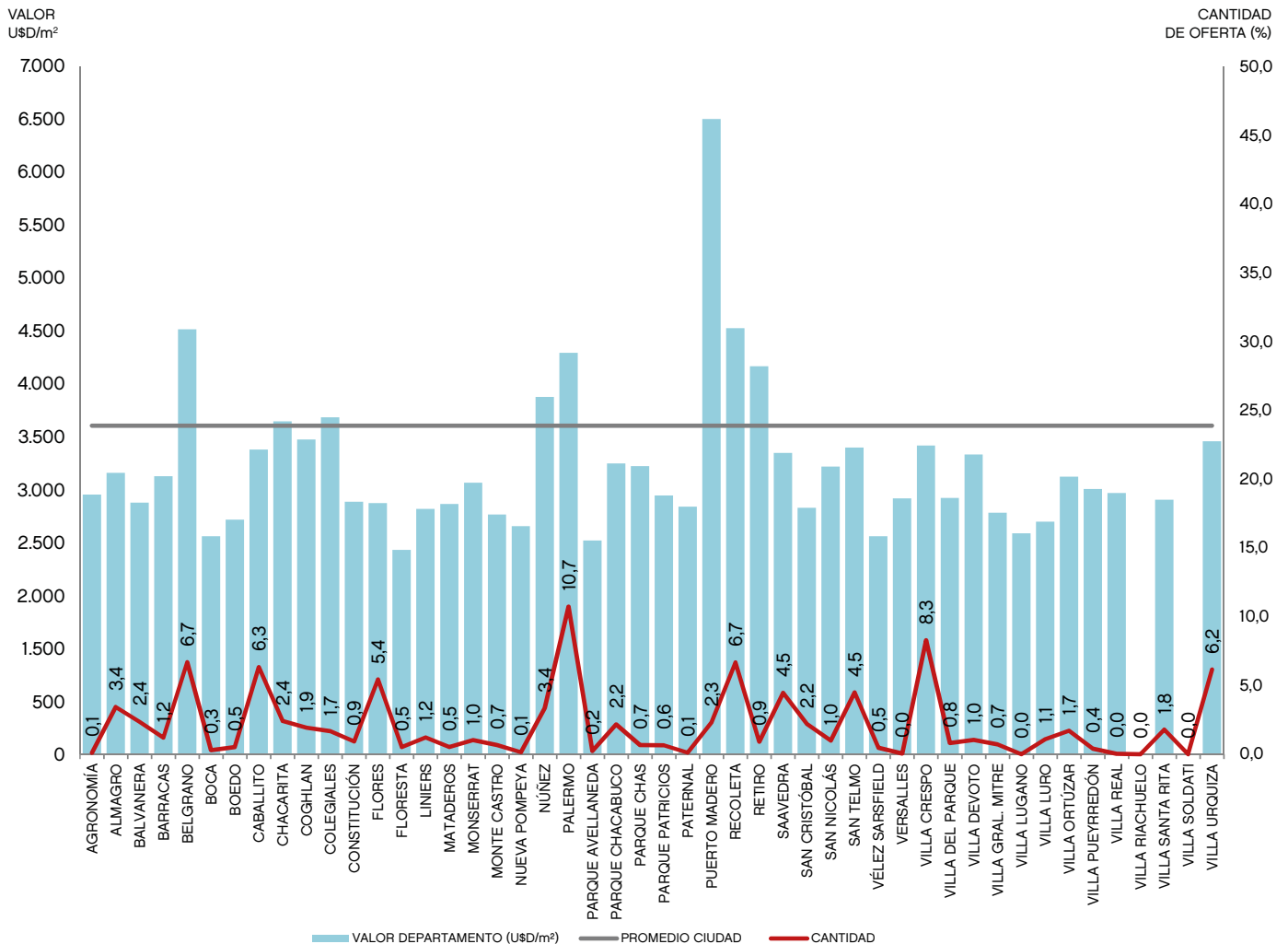
En cuanto a la zona Centro-Oeste de la Ciudad, también muestra una oferta inmobiliaria en crecimiento, con valores que rondan los 2.500 U\$D/m². El barrio de Flores presenta una elevada cantidad de departamentos a estrenar, en el área que va de la Av. Rivadavia hacia el norte. Esta zona se vio beneficiada a partir de la extensión de la línea A de subte hasta la estación San Pedrito, en el año 2013, y por el metrobús de la Av. Juan B. Justo. El entorno de la Av. Nazca, divide los barrios de Villa Gral. Mitre y Villa Santa Rita, también muestra una elevada cantidad de oferta. Este sector también adquirió fuerza con la llegada del metrobús, ya que mejoró considerablemente la conectividad de la zona, que depende principalmente del uso del colectivo.

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.



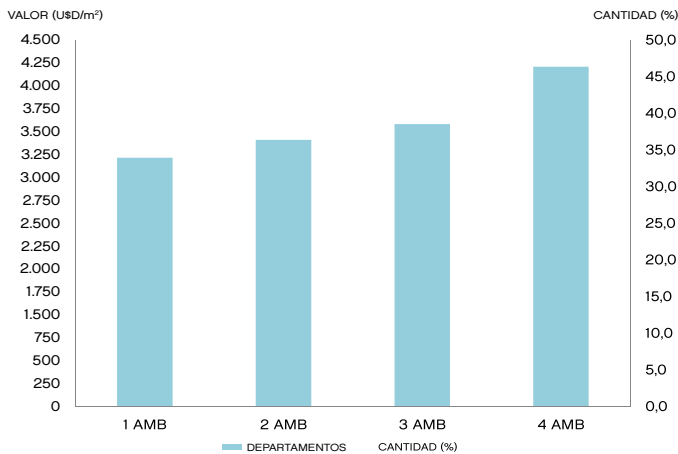


Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017



DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN VENTA - AÑO 2017

Distribución porcentual de la oferta por cantidad de ambientes. Año 2017

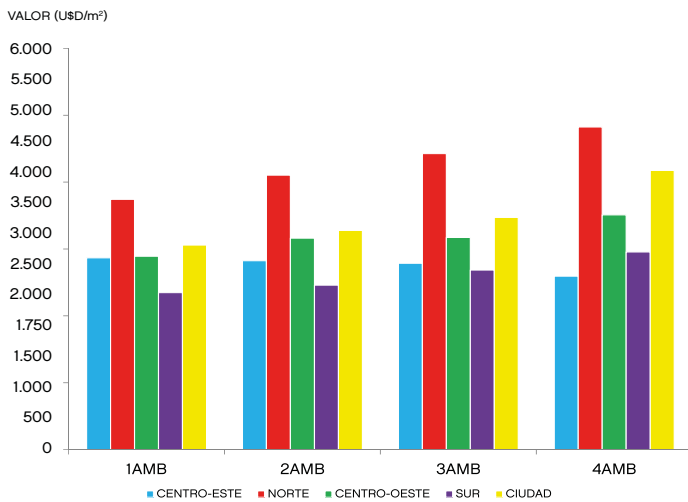


El valor promedio del m² muestra una tendencia en aumento, con algunos períodos donde se mantiene estable. A lo largo del período 2005-2017, la variación fue de +265%, en 2015, muestra una baja de 6,5% respecto del año anterior, y vuelve a crecer en 2016, con un aumento de 15,7%. Esta suba se encuentra relacionada con la suba del dólar y la eliminación del cepo cambiario en finales de 2015. Si se tiene en cuenta la evolución del m² desagregada por zonas en el período 2008-2017, se observa que la zona Norte muestra sostenidamente un valor alrededor de un 25% por encima del promedio de la Ciudad, excepto en el año 2012, donde es un 73% mayor. Las zonas Centro-Oeste y Centro-Este muestran valores parejos y cercanos al promedio de la Ciudad, mientras que la zona Sur se encuentra entre un 15% y un 30% por debajo del promedio de la Ciudad.

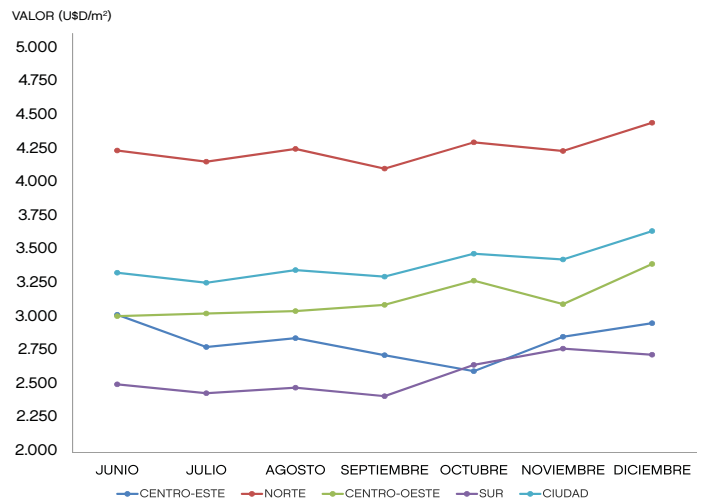
Valor del m² por zona según cantidad de ambientes. Año 2017

Zona	1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB	
	USD/m ²	Promedio m ²	USD/m ²	Promedio m ²	USD/m ²	Promedio m ²	USD/m ²	Promedio m ²
Centro-Este	2.866,70	34,6	2.823,80	43,6	2.786,40	65,9	2.593,90	89,5
Norte	3.742,10	36,5	4.104,80	48,9	4.426,70	83,3	4.824,40	150,9
Centro-Oeste	2.891,00	36	3.161,90	44,3	3.172,80	71,6	3.509,20	106,5
Sur	2.347,10	35,4	2.458,50	45,8	2.684,60	66,2	2.955,80	119,6
CIUDAD	3.058,60	35,8	3.277,50	45,9	3.471,50	74,1	4.175,50	132,8

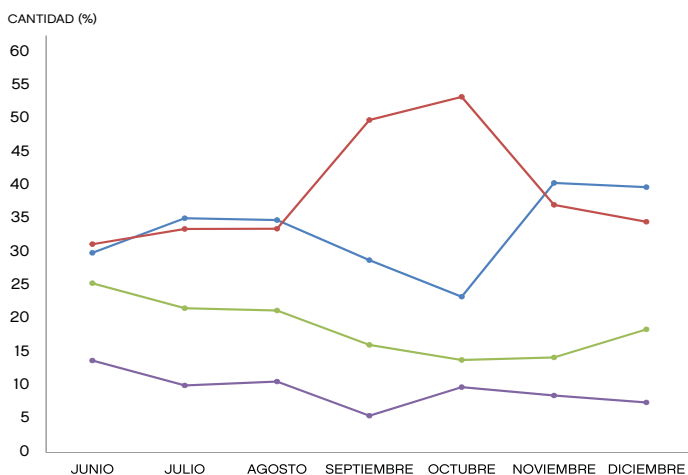
Valor del m² por zona según cantidad de ambientes. Año 2017



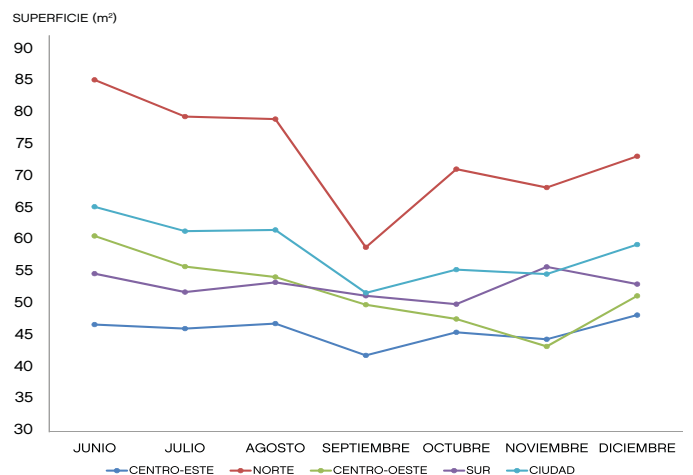
Evolución mensual del valor promedio del m² según zona. Junio-Diciembre 2017



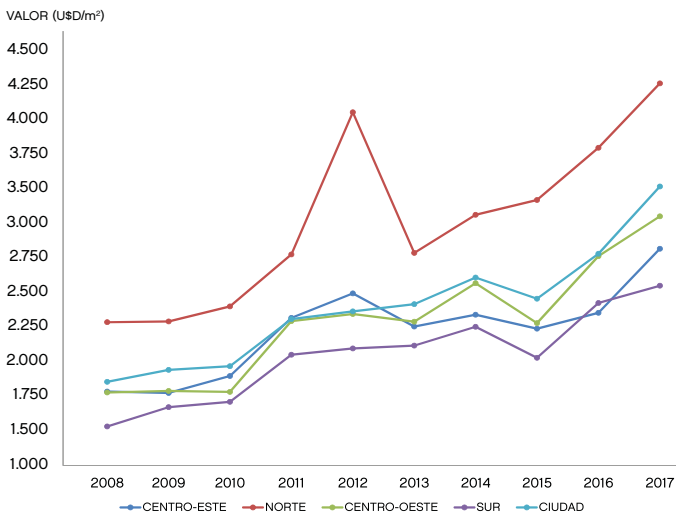
Distribución mensual por zona según la cantidad de ambientes. Junio-Diciembre 2017



Evolución de la superficie (m²) ofertada según zona. Junio-Diciembre 2017



Evolución anual del valor promedio según zona. Años 2008-2017



El 70% de las ofertas de departamentos a estrenar se encuentran repartidas entre 1 y 2 ambientes. Esto muestra una diferencia con la oferta de departamentos usados, donde los monoambientes representan un porcentaje menor y, en cambio, cobran un lugar destacado los de 3 ambientes. En términos generales, si bien la proporción de monoambientes ofertados ha ido fluctuando a lo largo del período 2008-2017, se puede observar que muestra una tendencia que va en aumento. Entre el año 2008 y el 2017 la proporción de monoambientes en oferta ha aumentado un 10,3%, en detrimento, principalmente de los de 3 ambientes. La superficie promedio de los monoambientes ronda los 35 m² y no varía considerablemente según su ubicación geográfica. En cambio, podemos observar que en los departamentos de 3 y 4 ambientes, la superficie promedio ofertada varía considerablemente entre zonas, siendo la zona Norte la que presenta departamentos de mayor tamaño.

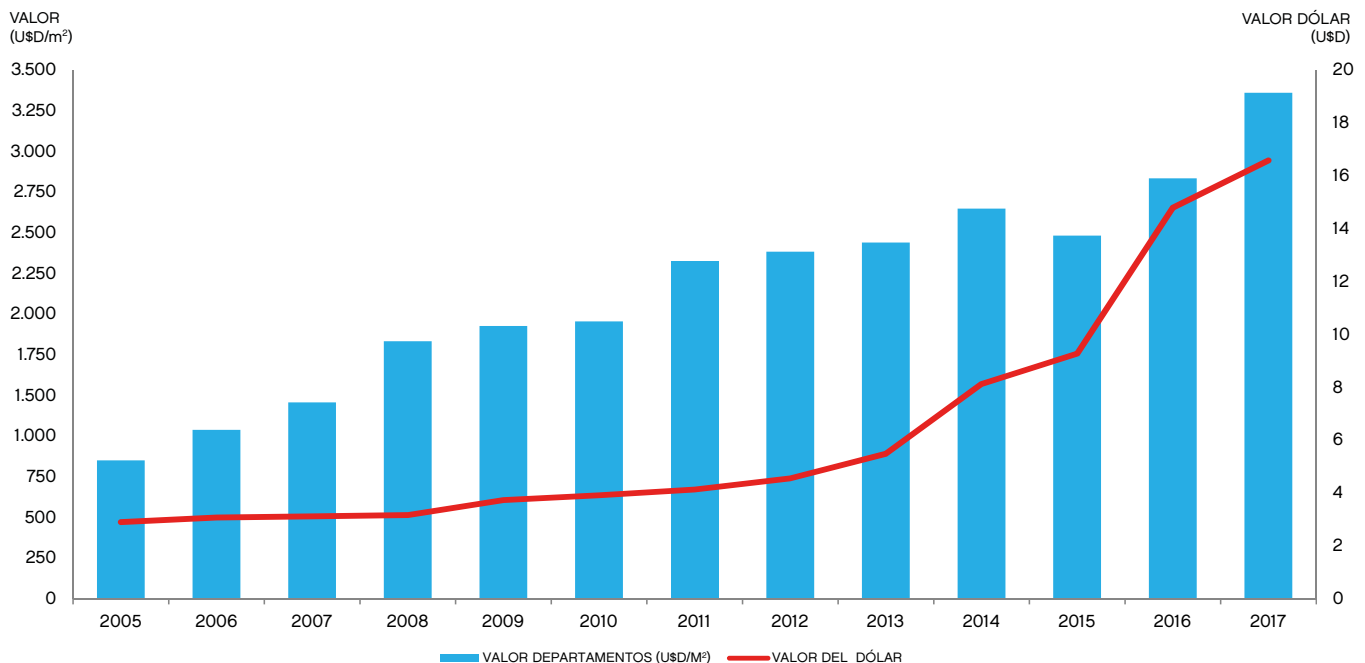
Evolución de la oferta de ambientes (2008-2017)



Evolución de la superficie ofertada. Años 2008-2017



Evolución histórica del valor promedio en relación al valor del dólar. Años 2005-2017



2017

Departamentos usados en venta

En el año 2017, el valor promedio del m² para los departamentos en venta usados, fue de 3.073 U\$D, un 9,6% más que el año anterior, y un 8,2% inferior al de departamentos a estrenar. Puerto Madero fue el barrio con el valor más alto, de 6.448 U\$D/m², superando en un 70%, al segundo.

La oferta de departamentos usados se extiende por toda la Ciudad. Históricamente, las áreas de mayor concentración se presentan en la zona Norte y en los alrededores de los ejes del subte y las estaciones del ferrocarril. La zona Norte es la que presenta los valores más altos y la mayor oferta. En primer lugar en cantidad de oferta figura Palermo, agrupa un 17% del total, seguido por Recoleta (11,5%) y Belgrano (7,6%). En cambio, los valores más bajos se encuentran en el Sur de la Ciudad, en los barrios de Villa Soldati, Villa Lugano y Nueva Pompeya.

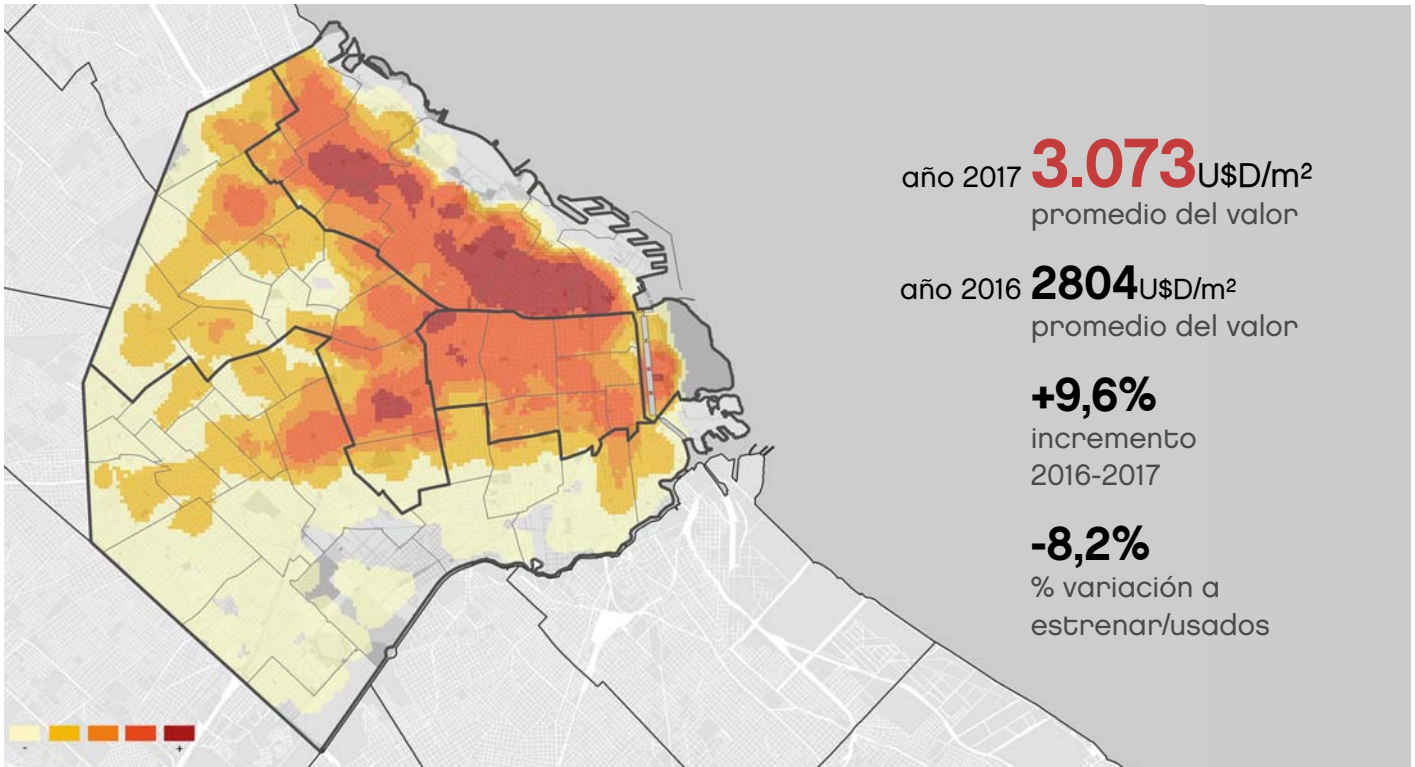
El 2017, fue un año de dinamización del mercado de compra-venta de inmuebles de la Ciudad, facilitado por la reactivación de los créditos hipotecarios. Según datos del Colegio de Escribanos, se presentaron un 40,9% más de actos escriturales de compraventa de inmuebles que el año anterior, de los cuales el 29,6% fueron formalizados con hipoteca bancaria. En relación a este proceso, puede observarse un aumento del valor del m² por encima del promedio de la Ciudad, en barrios relativamente más económicos, mientras que en barrios más cotizados, como Caballito, Palermo

o Belgrano, el aumento se mantuvo por debajo de la media. Cabe destacar que, aunque se observa un aumento en el valor, no se percibe un crecimiento considerable en la cantidad de oferta.

En la zona Sur, Parque Patricios es el barrio donde más aumentó el valor del m², (18,5%), seguido por Barracas (16,4%) y San Telmo (11,4%). En los últimos años, en el Sur de la Ciudad ocurrió un proceso de revitalización, vinculado a las políticas de descentralización implementadas por el Gobierno de la Ciudad, y la consiguiente mejora del espacio público contribuyó, también, a su revalorización. Otra zona que experimentó un notable aumento fue la conformada por Paternal, Chacarita, y Villa Ortúzar, donde el aumento fue de, aproximadamente, el 15%. En la zona Norte, Núñez, presentó el aumento del m² más marcado, con un 21%, alcanzando los 3.654 U\$D/m², el tercero más alto, luego de Puerto Madero y Palermo. Las mejoras en la movilidad de la zona, así como también la construcción de pasos bajo nivel, la llegada del metrobús a la Av. Cabildo y la prolongación de la autopista Illia, favorecieron el impulso que cobró el barrio.

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.





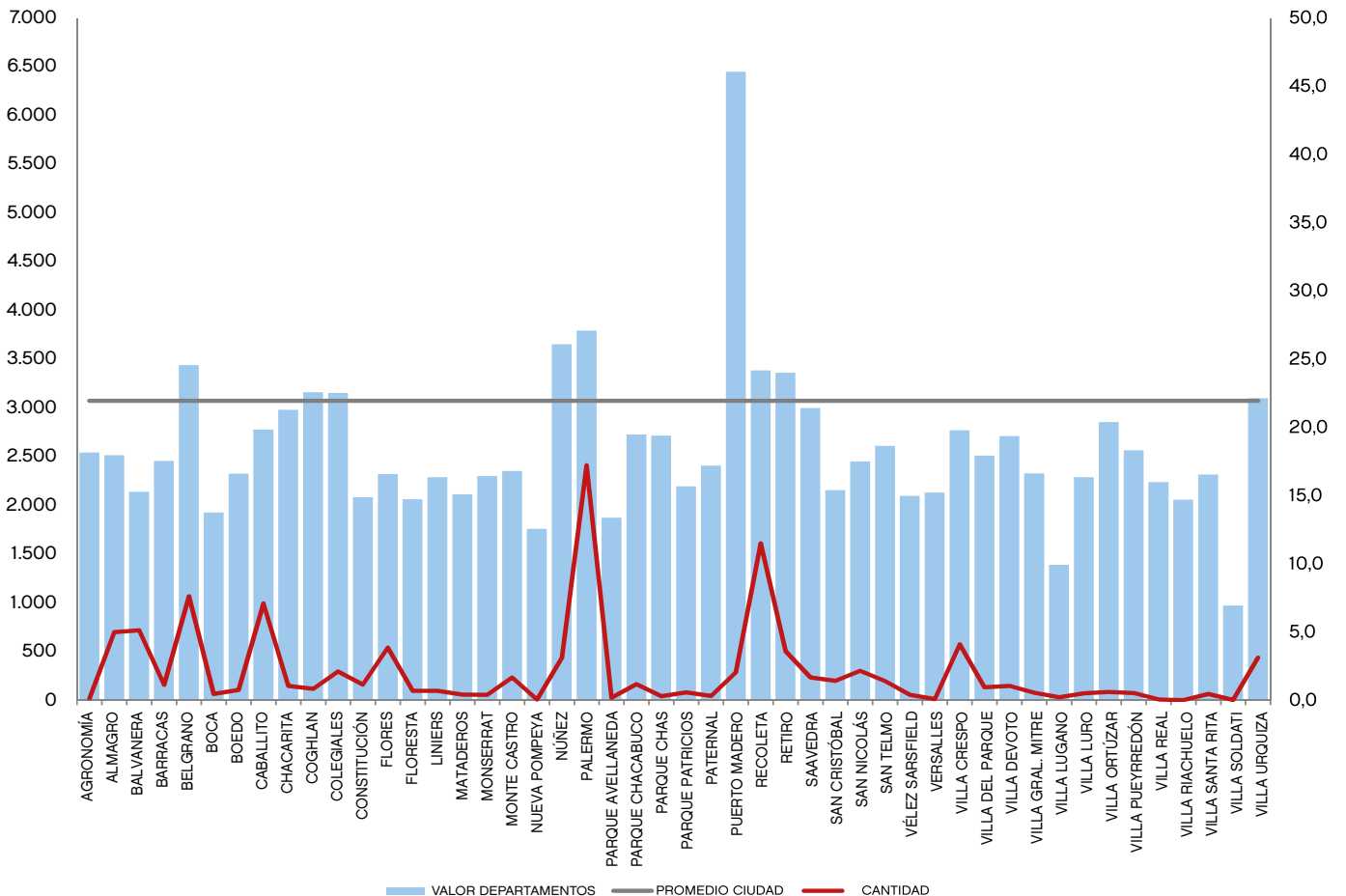
Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017

VALOR (USD/m²)

9 barrios
por encima del promedio Ciudad.

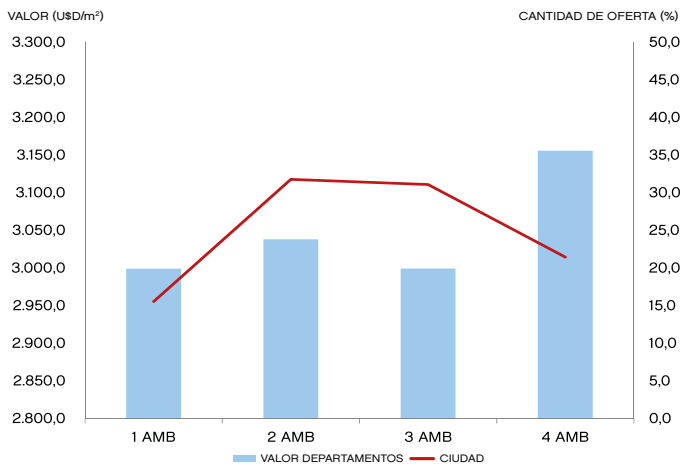
39 barrios
por debajo del promedio Ciudad.

CANTIDAD DE OFERTA (%)



DEPARTAMENTOS USADOS EN VENTA - AÑO 2017

Distribución porcentual de la oferta por cantidad de ambientes. Año 2017

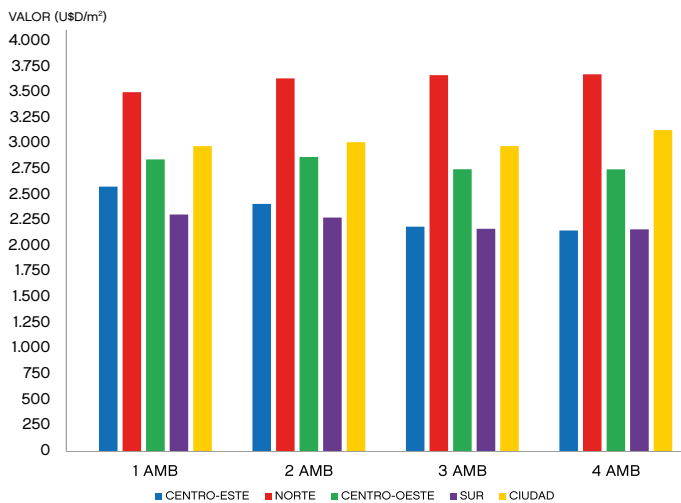


La evolución histórica del valor del m² muestra una tendencia ascendente. Entre 2008 y 2017 la variación fue de un +232%. En 2013 y 2015 se percibe una baja respecto del año anterior. Al igual que en la oferta de inmuebles a estrenar, el crecimiento más marcado se produce en 2016, de un 25%, tras la suba del dólar y la eliminación del cepo cambiario a finales de 2015. Si se tiene en cuenta la evolución del m² desagregada por zonas, se puede observar que en todo el período la zona Norte muestra sostenidamente un valor más elevado que el resto, alcanzando una diferencia de hasta un 38%, en el año 2015. Aunque la diferencia de valores aparece fluctuante a lo largo de todo el período, se observa un achicamiento del 8% entre 2008 y 2017. Las zonas Centro-Este y Centro-Oeste fueron acrecentando su diferencia, alcanzando en 2017 la zona Centro-Oeste un valor un 20,9% mayor.

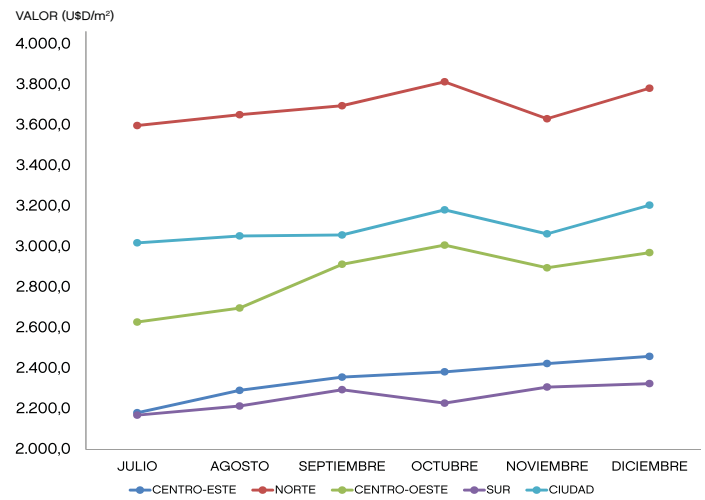
Valor del m² por zona según cantidad de ambientes. Año 2017

Zona	1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB	
	USD/m ²	Promedio m ²	USD/m ²	Promedio m ²	USD/m ²	Promedio m ²	USD/m ²	Promedio m ²
Centro-Este	2.600,8	32,8	2.430,6	42,2	2.207,0	66,1	2.168,4	97,7
Norte	3.529,3	34,6	3.665,6	46,9	3.697,8	81,2	3.704,9	130,5
Centro-Oeste	2.867,6	33,9	2.891,8	43,4	2.771,3	67,0	2.770,5	101,6
Sur	2.326,2	34,2	2.295,6	43,0	2.186,0	64,4	2.173,3	96,9
CIUDAD	2.999,3	34,0	3.038,4	44,5	2.999,5	72,8	3.156,0	116,9

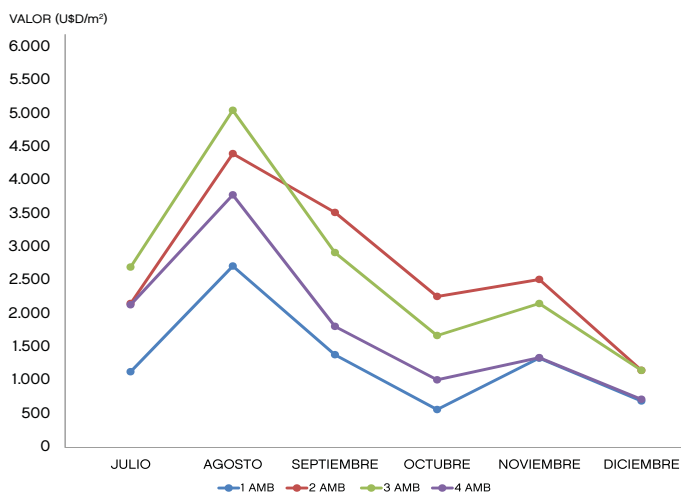
Valor del m² por zona según cantidad de ambientes. Año 2017



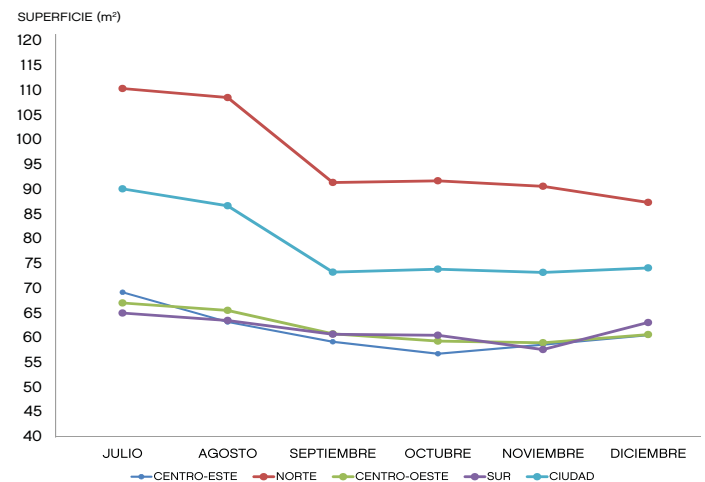
Evolución mensual del valor promedio según zona. Junio-Diciembre 2017



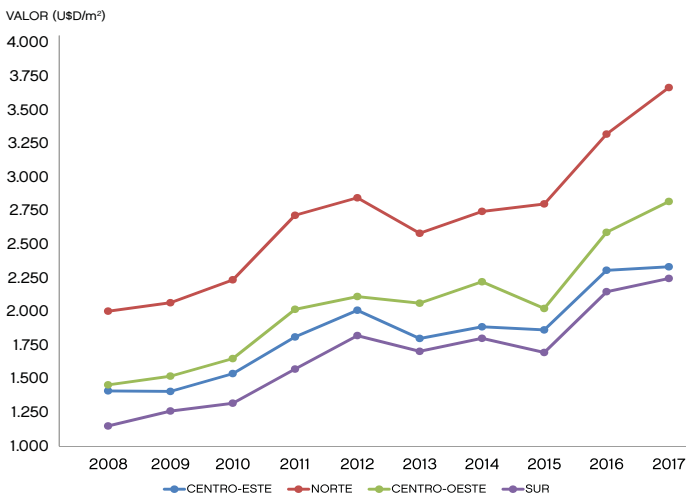
Evolución de la oferta por zona según la cantidad de ambientes. Junio-Diciembre 2017



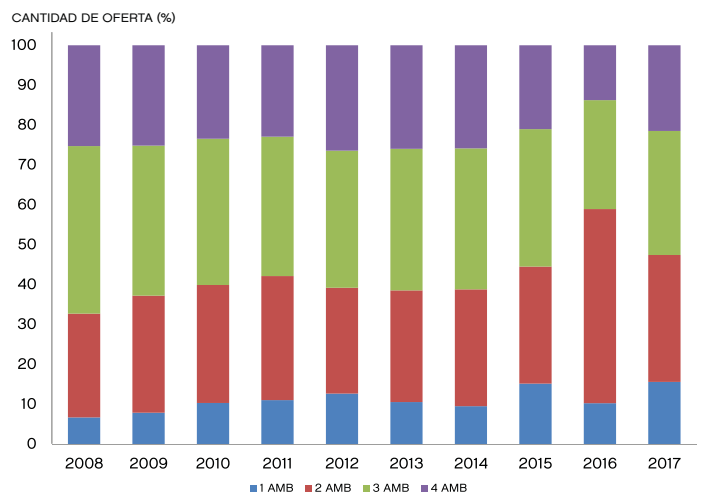
Evolución de la superficie ofertada según zona m². Junio-Diciembre 2017



Evolución anual del valor promedio según zona. Años 2008-2017



Evolución de la oferta por zona según cantidad de ambientes. Años 2008-2017

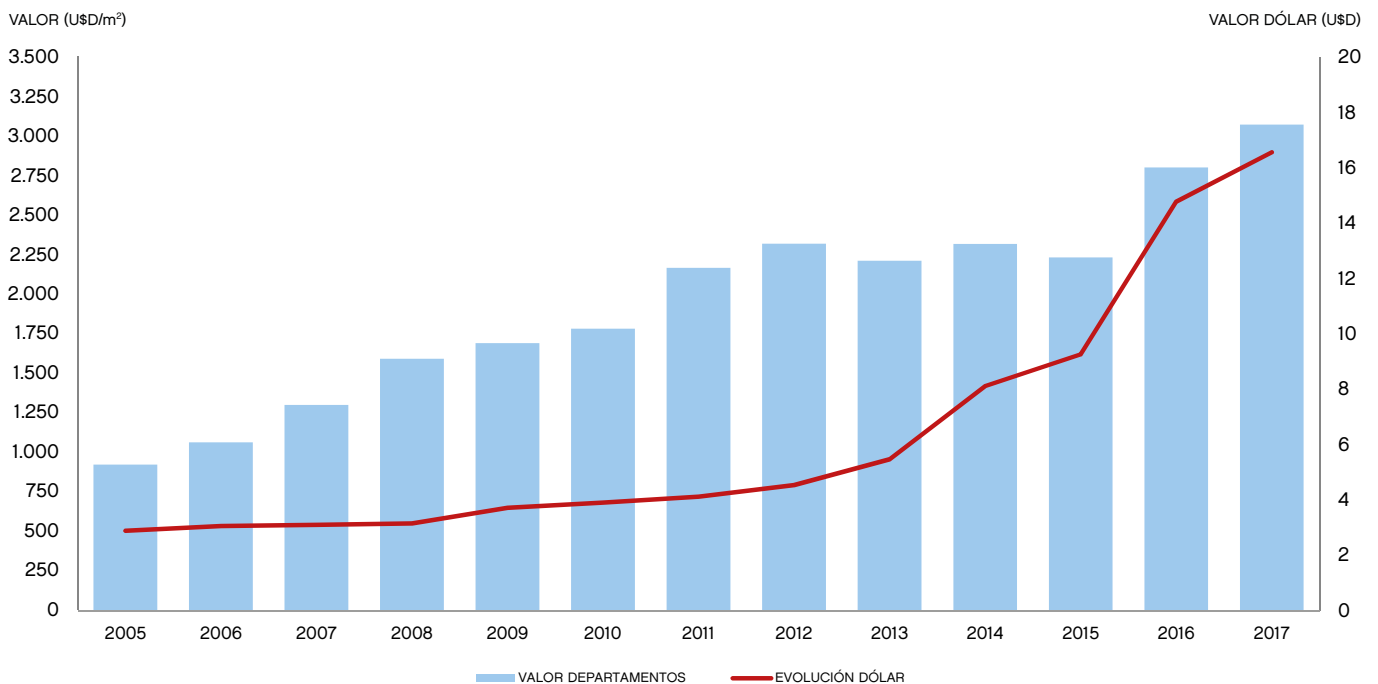


Evolución de la superficie ofertada. Años 2008-2017



En la oferta de departamentos usados predominan las unidades de 2 y 3 ambientes, que representan alrededor del 30% cada una. Los monoambientes, con una participación menor, muestran un crecimiento a lo largo de los años. En el año 2008 representaban un 7%, mientras que para el año 2017 la oferta fue de un 16%. Por el contrario, los departamentos de 3 ambientes en 2008, ocupaban un 42%, mientras que, en 2017, disminuyeron a un 31%. En cuanto a la distribución geográfica, se puede observar que, en todas las zonas, a medida que aumenta el tamaño de las unidades, el valor del m² tiende a disminuir, excepto en la zona Norte donde, por el contrario, los departamentos de 4 ambientes muestran un valor 4,9% más elevado que los monoambientes. La superficie promedio de los inmuebles de 1 y 2 ambientes no varía considerablemente según zonas. Mientras que en los departamentos de 3 y 4 el valor promedio del m² es pronunciadamente mayor en la zona Norte.

Evolución histórica del valor promedio en relación al valor del dólar. Años 2005-2017



2017

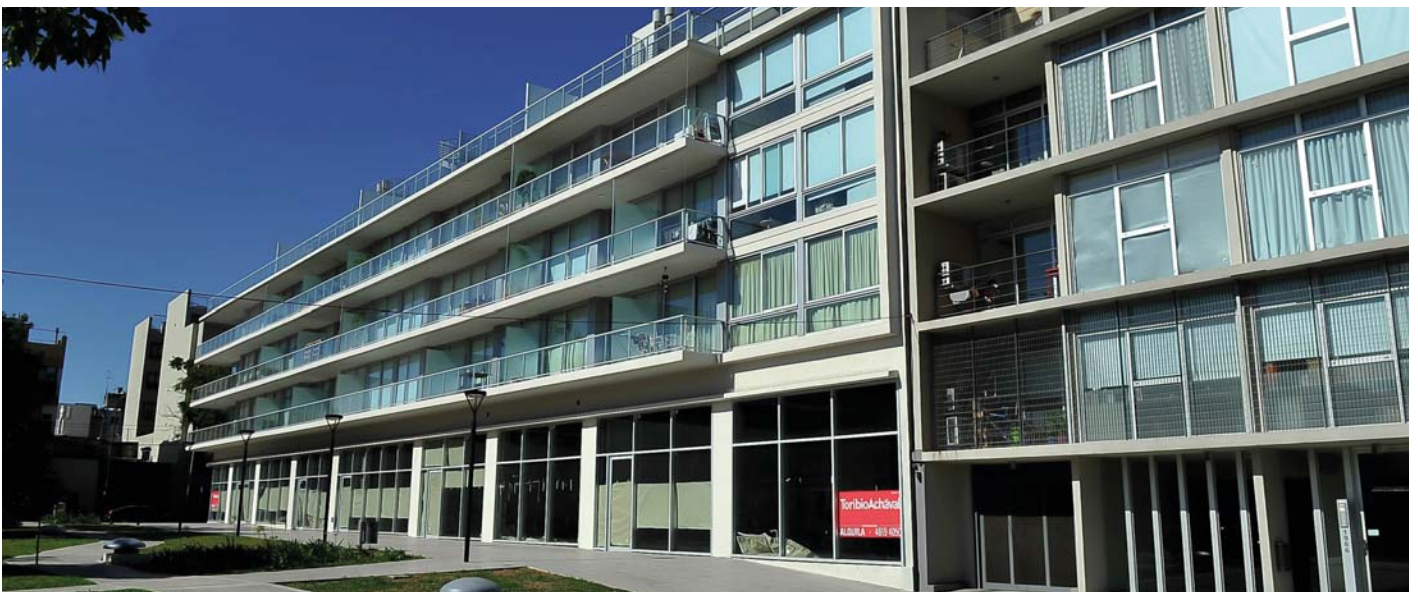
Departamentos a estrenar en alquiler

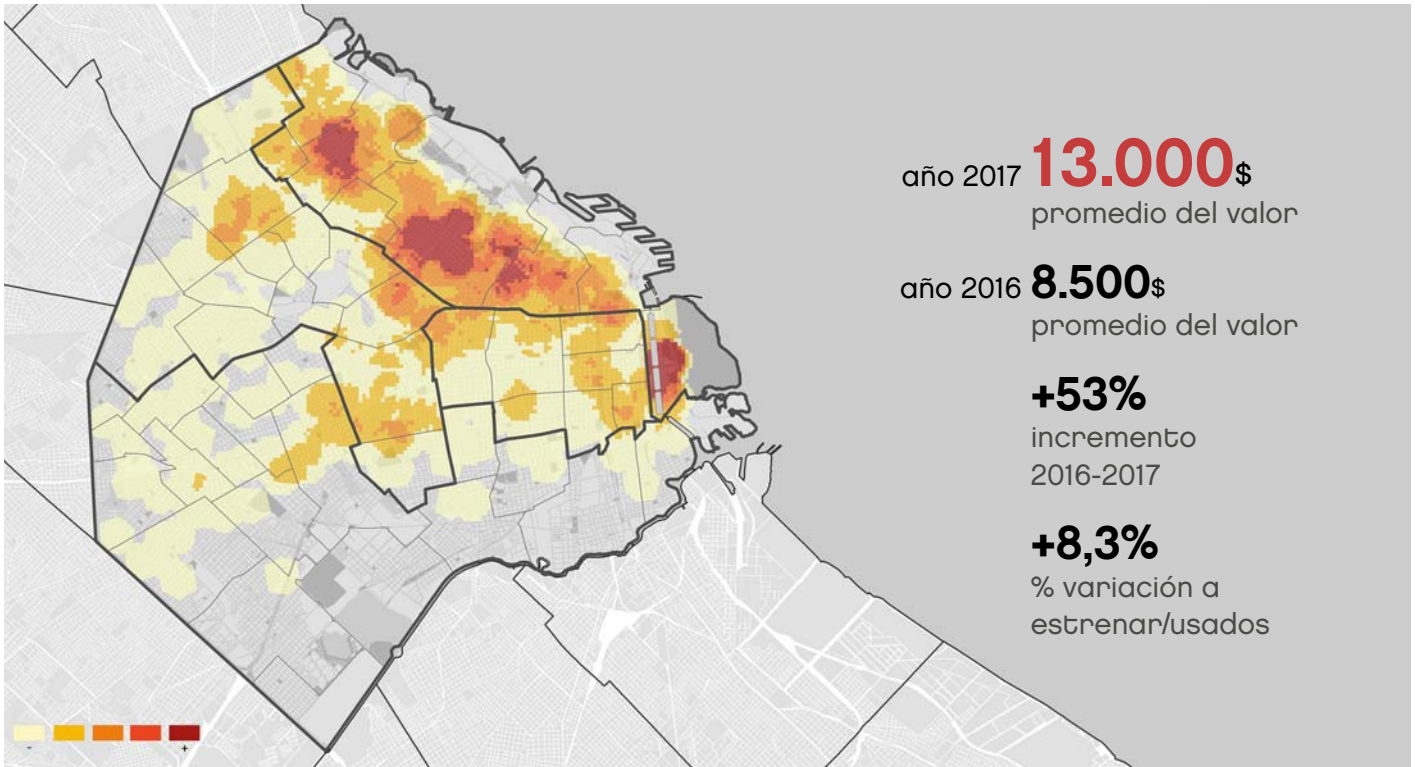
La mayor concentración de departamentos en alquiler a estrenar se encuentra en el eje Norte, zona que agrupa el 62% de la oferta y observándose un efecto derrame hacia los barrios contiguos. Por otro lado, el Sur de la Ciudad sigue siendo el área donde la oferta es escasa, con solo 8,5%.

Los departamentos en alquiler a estrenar de 2017 concentran su oferta en la zona Norte de la Ciudad por factores históricos de conexión y calidad urbanística. Asimismo, se puede reconocer el derrame de Palermo, hacia los barrios adyacentes como Almagro hasta Chacarita, Colegiales, Villa Crespo y el ferrocarril Sarmiento. Por otro lado, en el área central, se observa una mayor cantidad de oferta en el barrio de San Cristóbal, más marcadamente entre las estaciones Venezuela y Humberto 1° de la Línea H. Del mismo modo, se distingue la concentración de oferta en San Telmo en relación a años anteriores, y con un valor promedio por encima de la mediana de la Ciudad. Tal incremento es, posiblemente, resultado de las políticas de descentralización administrativa del Gobierno de la Ciudad. A partir de la implantación de una de sus sedes en Parque Lezama, se ha visto un afianzamiento en el desarrollo del barrio que es posible advertir por el incremento en la cantidad de oficinas, comercios y locales gastronómicos, teniendo también el atractivo de su cercanía al centro. Luego, se destaca la zona de Av. San

Martín y Av. Juan B. Justo, presentando un aumento en la oferta de departamentos en alquiler a estrenar que no parece ajeno al hecho de encontrarse en la intersección de las avenidas San Martín y Juan B. Justo, ambas dotadas con el sistema Metrobus. En la zona Centro-Oeste encontramos un fuerte desarrollo de construcciones nuevas en Villa Urquiza, barrio que mantiene la intensa dinámica de los últimos años. Para concluir, las Comunas con oferta marginal de unidades siguen siendo las de la zona Sur, con excepción de Flores, barrio donde la mayor concentración de este tipo de inmuebles se encuentra en el eje de la Av. Rivadavia, como posible consecuencia de la extensión de la Línea A y la influencia de su proximidad a Caballito. Si bien esta zona se caracteriza por su baja densidad edilicia, llama la atención un sector del sur de Villa Luro, con una dinámica más intensa en comparación con su entorno, coincidente con un aumento en finales de obra y obras registradas, beneficiándose de su cercanía a la Av. Rivadavia, el Metrobus Juan B. Justo, la autopista Perito Moreno y los precios bajos.

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.





Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017

10 barrios

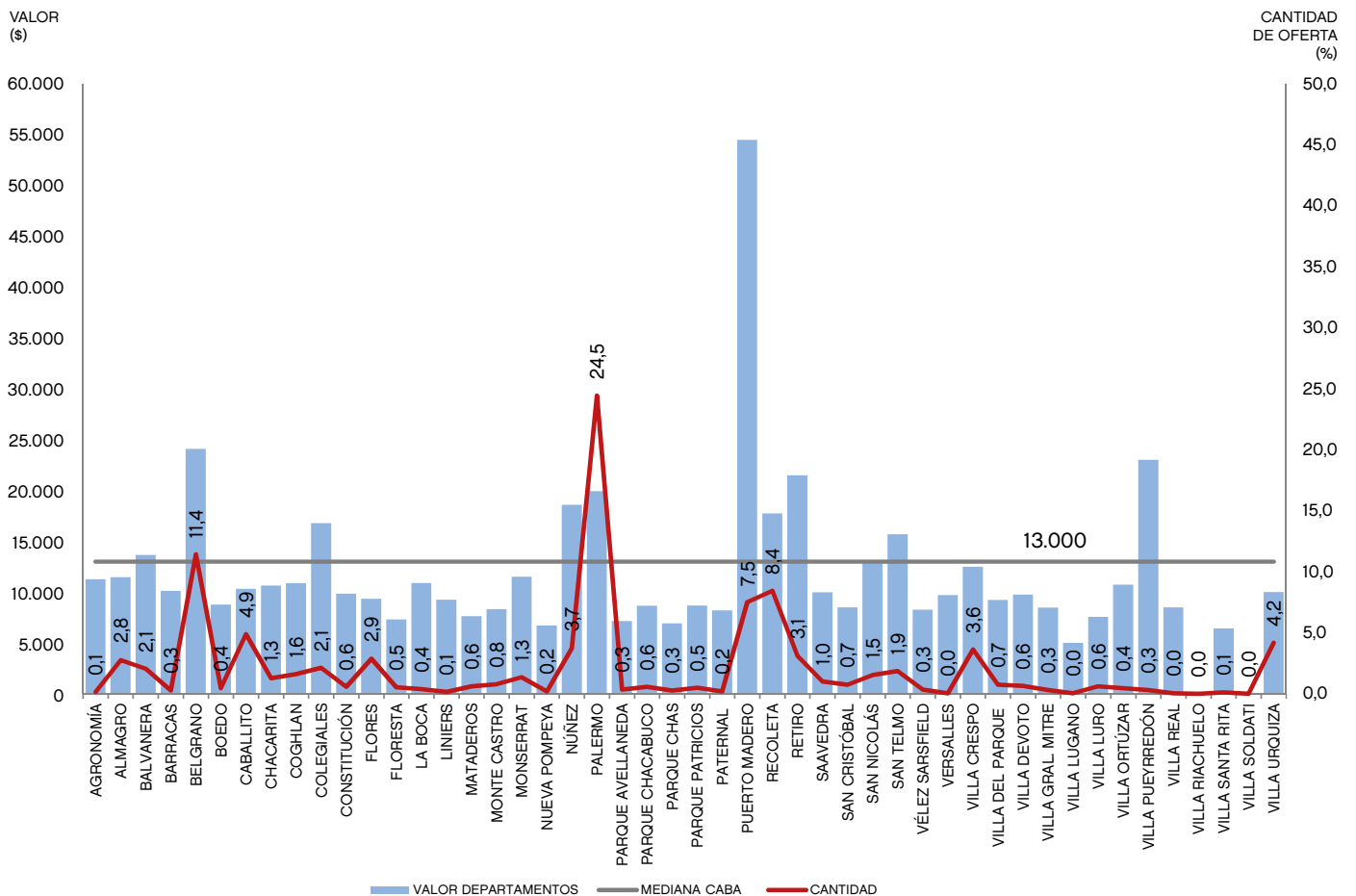
por encima del promedio de la Ciudad.

36 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

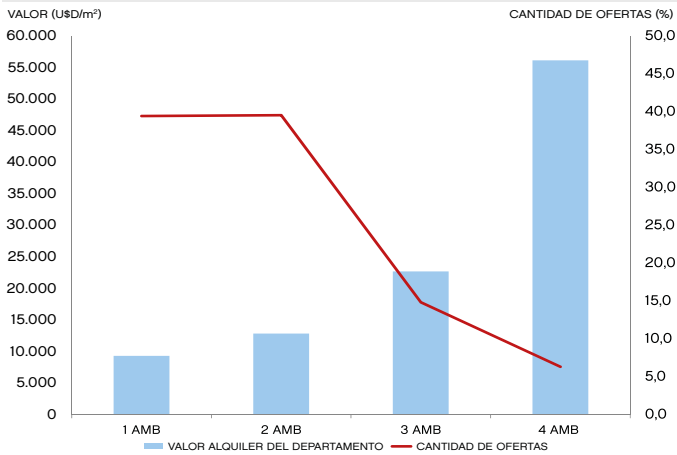
2 barrios

no presentan ofertas.



DEPARTAMENTOS A ESTRENAR EN ALQUILER - AÑO 2017

Distribución porcentual de la oferta según cantidad de ambientes. Año 2017

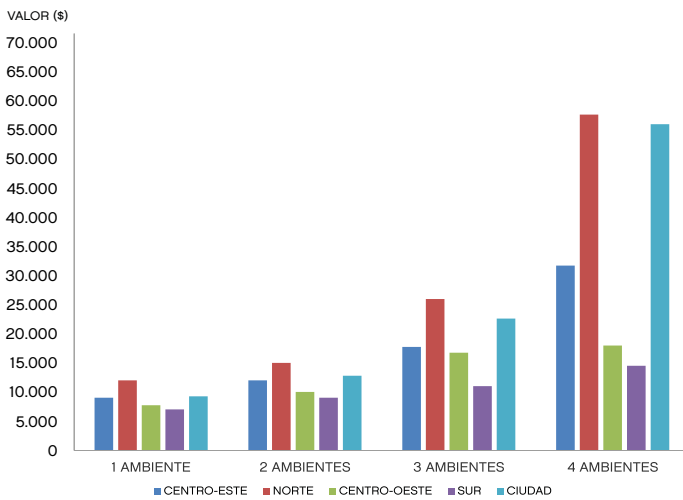


En el eje Norte la oferta es mayor que en las demás zonas, tanto en cuanto a la variable cantidad de oferta como en la superficie ofertada. Al analizar la evolución mensual de la superficie en alquiler se observa cómo durante todo 2017 fue esta la zona que presentó más número de registros de departamentos de mayor superficie, llegando a su punto más alto en Julio con un promedio de 96,2%. La zona con la menor superficie ofertada durante todo el año fue la Sur, agrupando durante el 2017 solo el 5,5% de la superficie en alquiler. En cuanto a el número de ambientes, se percibe una preponderancia de los monoambientes y de los dos ambientes, concentrando entre ambos el 77% de la oferta de la Ciudad. Por otra parte, los departamentos de cuatro ambientes solo representan el 6% de la oferta y se concentran en el eje Norte de la Ciudad, particularmente en el barrio de Puerto Madero.

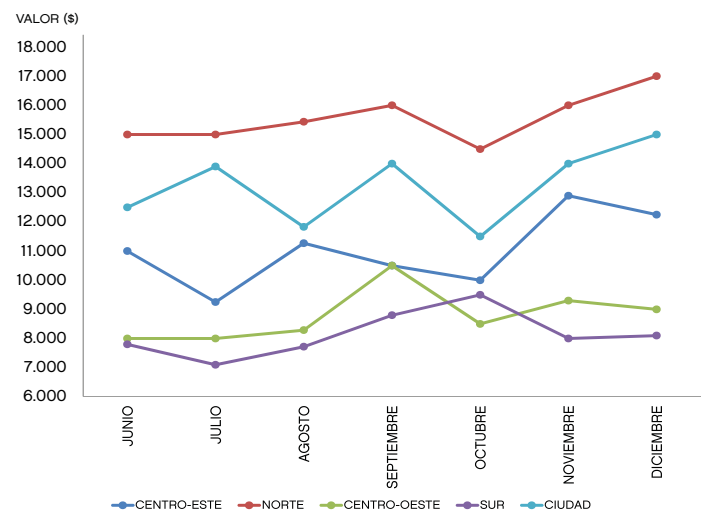
Valor del m² por zona según cantidad de ambientes. Año 2017

Zona	1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB	
	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²
Centro-Este	9.000,0	37,0	12.000,0	45,1	17.750,0	71,9	31.750,0	100,0
Norte	12.000,0	56,7	15.000,0	65,5	26.000,0	95,2	57.750,0	177,8
Centro-Oeste	7.718,0	34,2	10.000,0	43,5	16.750,0	73,4	18.000,0	89,4
Sur	7.000,0	36,8	9.000,0	46,1	11.000,0	67,4	14.500,0	93,3
CIUDAD	9.258,0	47,7	12.800,0	58,5	22.645,0	90,0	56.100,0	172,7

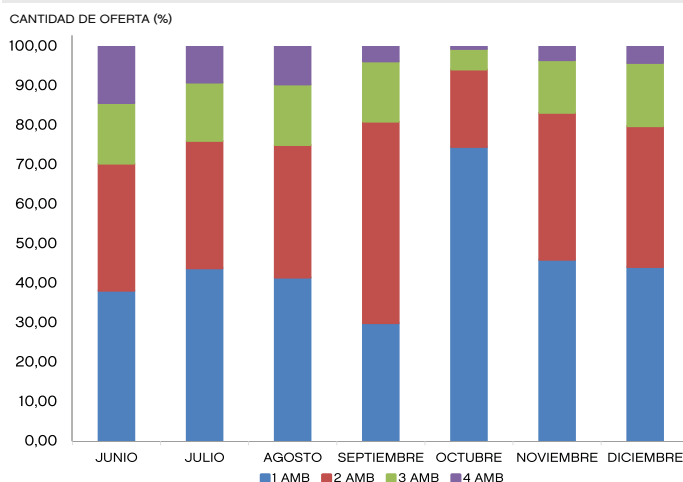
Mediana de alquileres (\$) según ambientes y por zonas. Año 2017



Evolución mensual de la mediana por zona

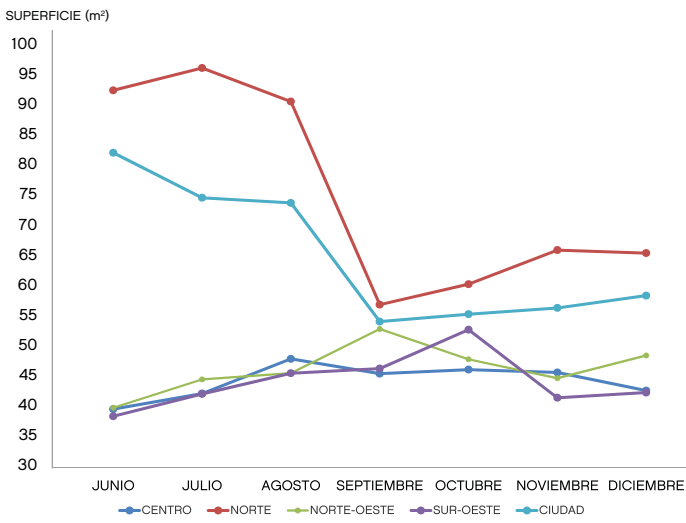


Evolución mensual por zona según cantidad de ambientes. Junio-Diciembre 2017

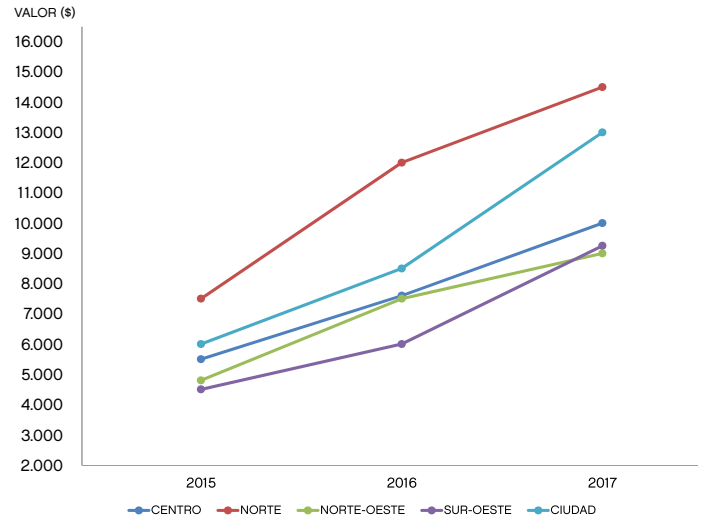


Al analizar la evolución histórica de la oferta se puede observar el importante incremento en la mediana en los últimos años, desde \$6.000 en 2015 y hasta \$13.000 en el 2017. Los precios de los alquileres se ven afectados por la inflación, que, como se observa en el gráfico, aumenta notablemente en 2016 para luego, en 2017, volver a los valores de 2015. Es posible que el fuerte incremento de la mediana en 2017 sea resultado del alza en la inflación de 2016. Cabe destacar que si bien el aumento de la mediana ha sido más significativo en el Norte, esta se ha incrementado con fuerza en los barrios del Sur, aunque con valores muy por debajo de la mediana de la Ciudad. Con respecto a la superficie siguen predominando durante el período considerado los departamentos con superficie de entre 30 y 50 m², seguidos por los de entre 50 y 100 m².

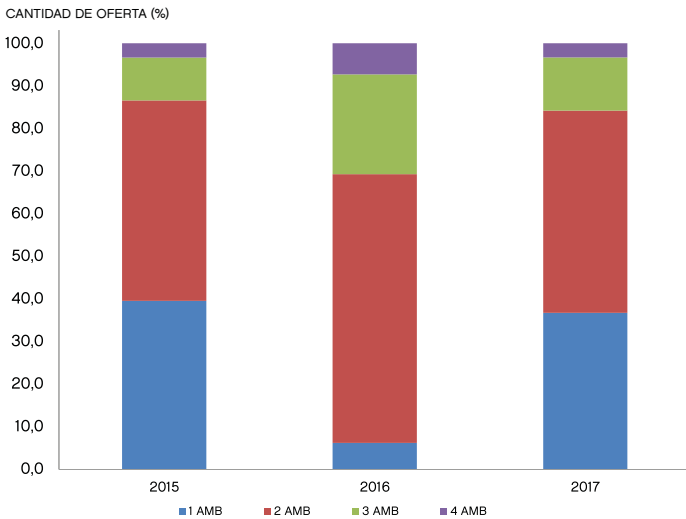
Evolución de la superficie ofertada según zona m². Junio-Diciembre 2017



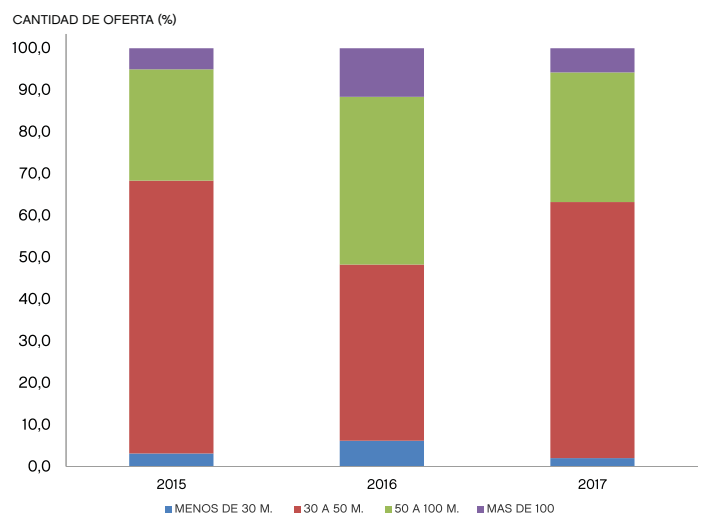
Evolución anual de la mediana según zona. Años 2015-2017



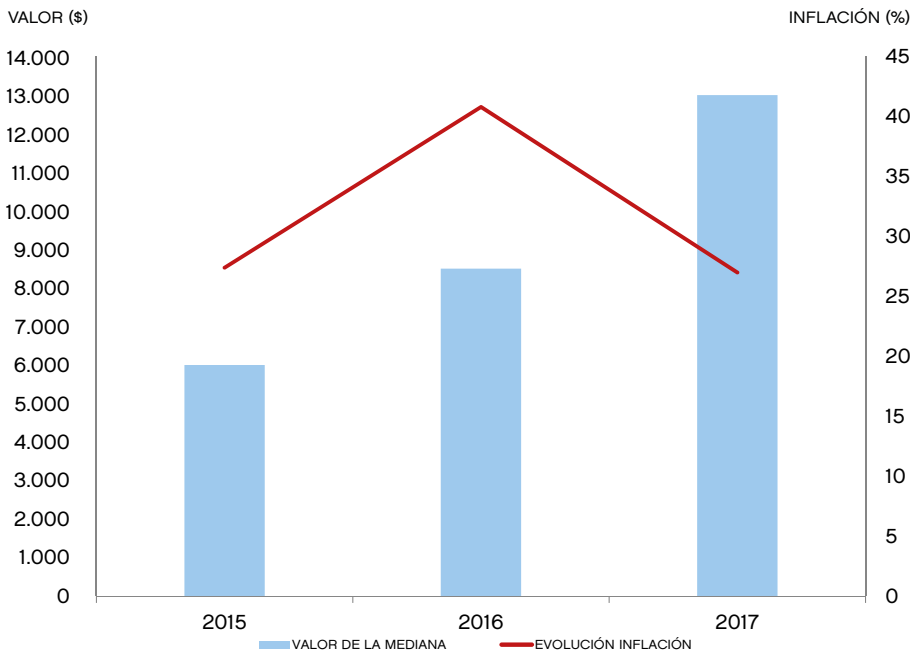
Evolución de la oferta de ambientes. Años 2015-2017



Evolución de la superficie ofertada según el tamaño. Años 2015-2017



Evolución histórica de la mediana en relación a la inflación. Años 2015-2017



Promedio de superficie

- Ciudad: 61,7 m²
- Centro: 42,9 m²
- Norte: 73,5 m²
- Norte-Oeste: 42,1 m²
- Sur-Oeste: 42,1 m²

2017

Departamentos usados en alquiler

En la zona Norte de la Ciudad se localiza más del 60% de ofertas de departamentos usados ofrecidos en alquiler, mientras que la zona Sur, menos del 10%. En términos de valores, la mediana de la zona Norte es de \$15.000, mientras que la zona Sur es de \$7.700.

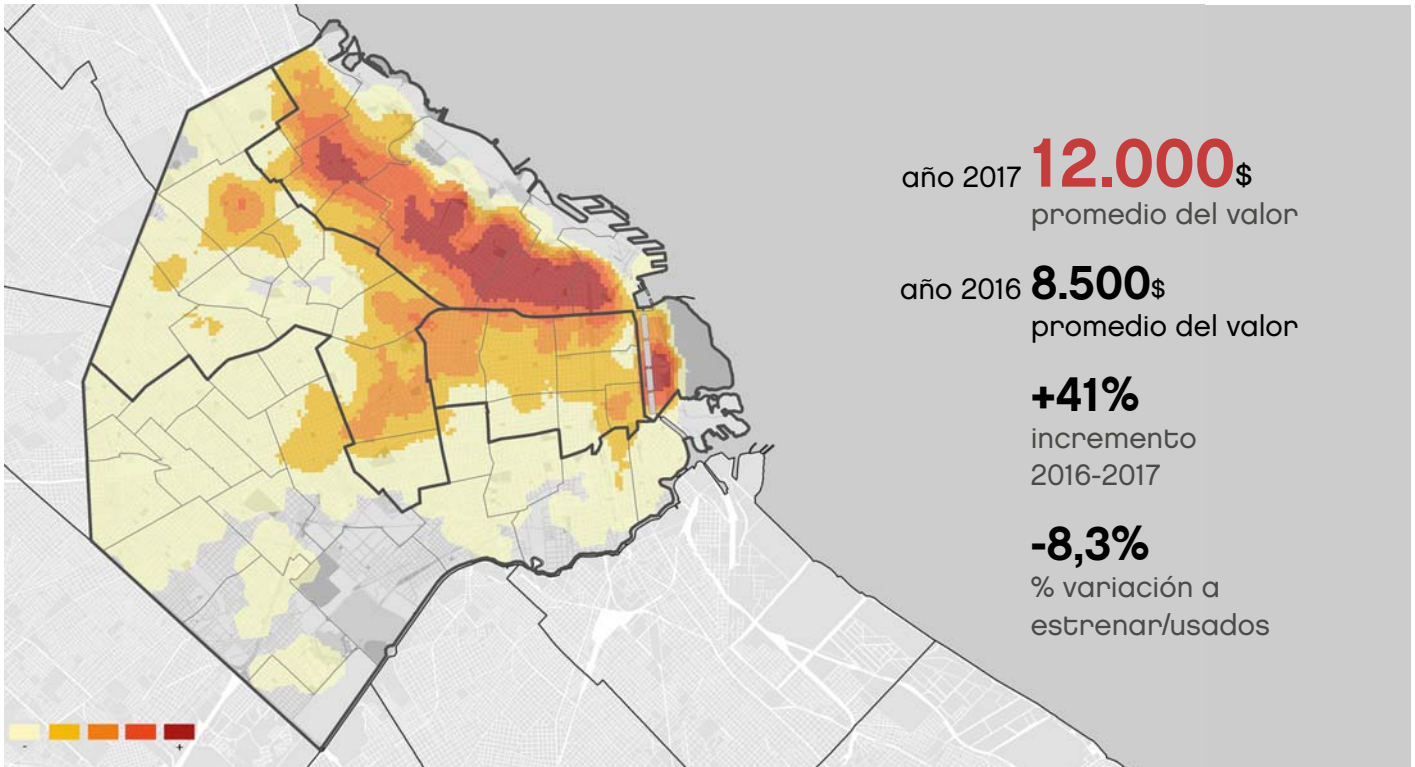
De la oferta de departamentos en alquiler usados que se concentra a lo largo del corredor Norte, Palermo representa el 24,1%, y conjuntamente con los barrios de Puerto Madero, Retiro, Recoleta, Belgrano y Núñez concentran el 61%. También es importante el movimiento de Caballito, Almagro, Balvanera, Villa Urquiza, Villa Crespo, Colegiales y Flores, que suman el 22,6% de la oferta. De esta manera, en los 13 barrios mencionados se concentra más del 83% de las ofertas. En el otro extremo, si se contemplan los barrios del Sur de la Ciudad, en conjunto solo representan el 1,5% del total de la oferta, de la cual Barracas concentra el 51% y La Boca el 23%.

Para el año 2017, el valor de la mediana de la Ciudad es de \$12.000; siendo superada por los barrios del corredor Norte. Por el lado del Sur, es interesante denotar el movimiento que está teniendo el sector que une Barracas, hacia el Este, y La Boca, hacia el Oeste. De esta manera, sobresalen los ejes Montes de Oca y Regimiento de Patricios, cuyos valores promedio son de \$10.309 y \$11.395 res-

pectivamente. Si bien están por debajo de la media de la Ciudad, en comparación con los valores de 2016 mientras el primero evidencia un crecimiento de 34,9%, para el segundo es de 23,6%. La revitalización del Sur, como política de Estado, a través de la puesta en valor del casco histórico, las mejoras en el transporte y el espacio, y la relocalización de las oficinas de gobierno, parecieran ser atenuantes que podrían estar en vinculación con esta situación. Así, a los ejes marcados es posible agregar un crecimiento en el entorno del edificio "Palacio Lezama", en La Boca-Barracas, donde desde el año 2015. En efecto, entre 2016 y el 2017, el valor creció un 38,7%, y si se toma el período 2015-2017 el crecimiento fue de un 75,7%. En definitiva, mientras que el corredor Norte continúa con su devenir histórico concentrando la mayor cantidad de oferta y los precios más altos, hacia el Sur, a pesar de la menor oferta, algunos sectores comienzan a mostrar un crecimiento del valor, fundamentalmente donde el impulso es primordialmente obra del Estado.

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.





Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017

8 barrios

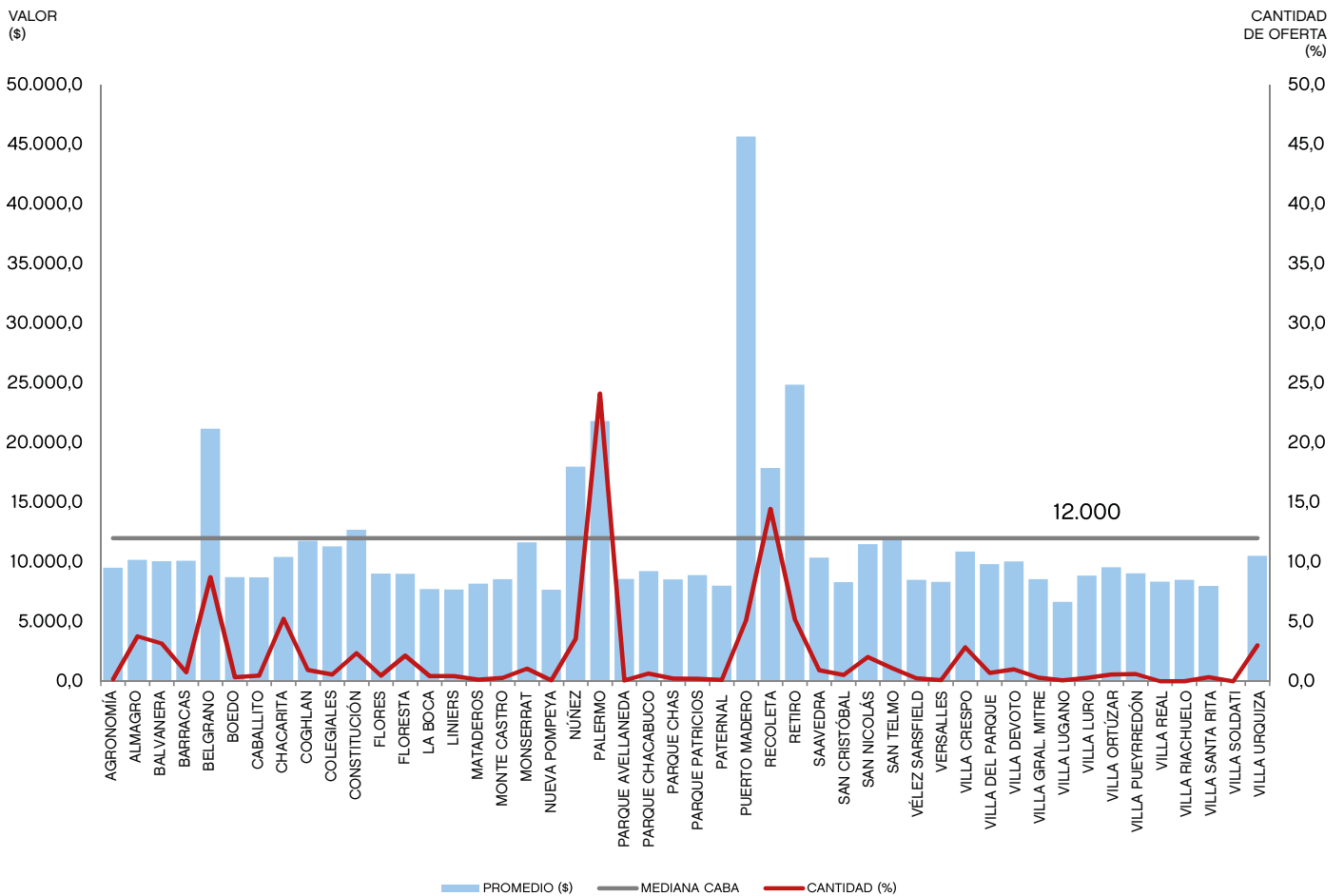
por encima del promedio de la Ciudad.

40 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

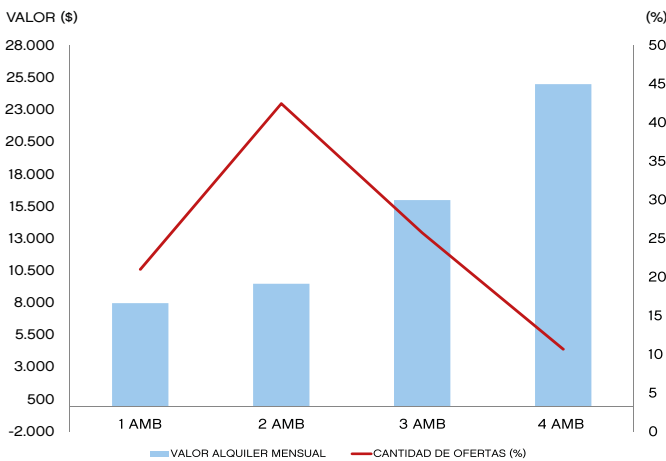
1 barrios

no presentan ofertas.



DEPARTAMENTOS USADOS EN ALQUILER - AÑO 2017

Distribución porcentual de la oferta por cantidad de ambientes. Año 2017



Promedio de superficie

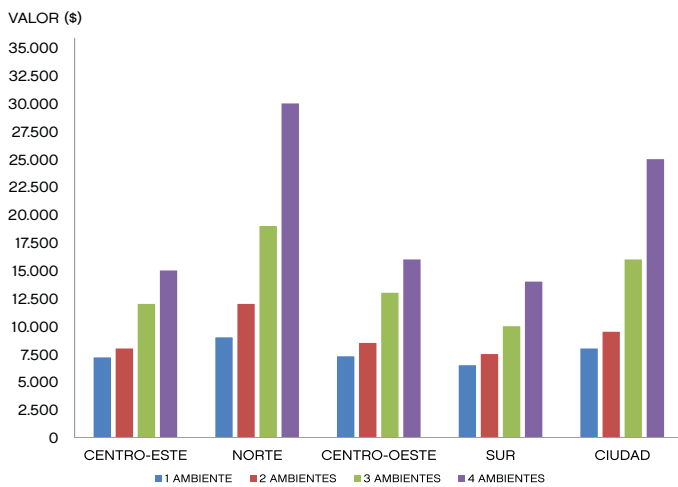
- Ciudad: **65,6 m²**
- Centro-Este: **48,5 m²**
- Norte: **75,3 m²**
- Centro-Oeste: **48,4 m²**
- Sur: **48,3 m²**

La evolución histórica del valor de la mediana en el rubro "Departamentos en Alquiler usados" muestra para el período 2015-2017 un crecimiento de más del 100%; aunque si contemplamos una inflación de más del 60% para ese período, la situación queda un tanto matizada. En efecto, con una inflación del 40% entre 2015-2016, el valor de la mediana creció un 46%; mientras que bajo una inflación del 27%, entre 2016-2017, fue de un 41%.

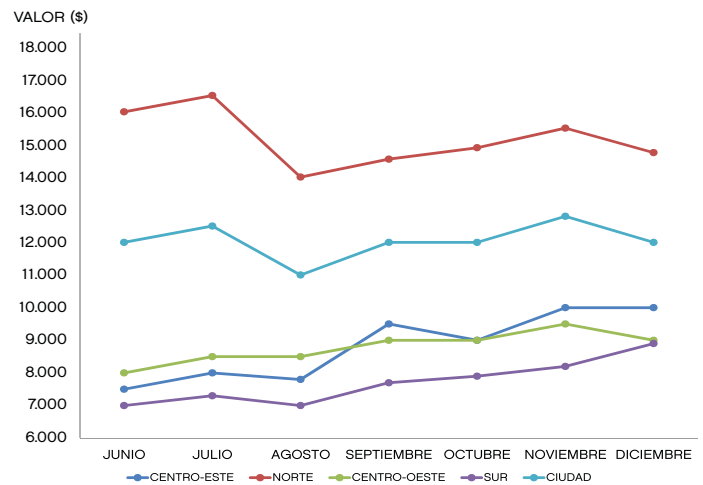
Valor del m² por zona según cantidad de ambientes. Año 2017

Zona	1 AMB		2 AMB		3 AMB		4 AMB	
	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²	Mediana	Promedio m ²
Centro-Este	7.200,0	34,4	8.000,0	43,3	12.000,0	98,8	15.000,0	104,8
Norte	9.000,0	35,0	12.000,0	46,8	19.000,0	84,2	30.000,0	136,7
Centro-Oeste	7.300,0	34,2	8.500,0	42,4	13.000,0	65,2	16.000,0	92,8
Sur	6.500,0	35,9	7.500,0	46,6	10.000,0	67,7	14.000,0	102,5
CIUDAD	8.000,0	36,9	9.500,0	48,2	16.000,0	87,1	25.000,0	137,2

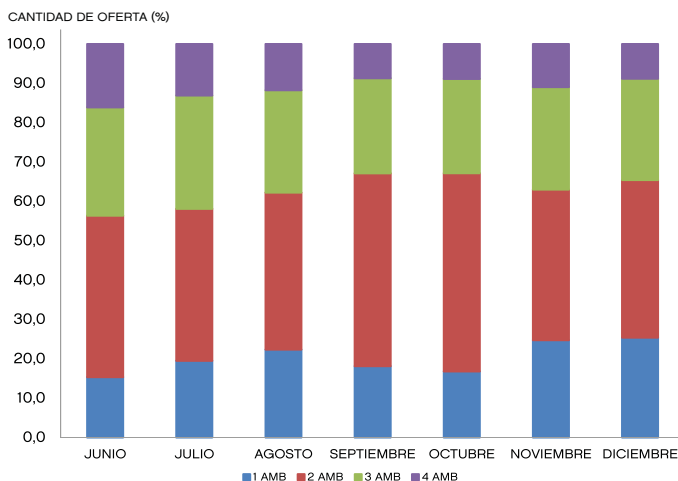
Mediana de alquileres según ambientes y por zonas. Año 2017



Evolución mensual de la mediana por zona

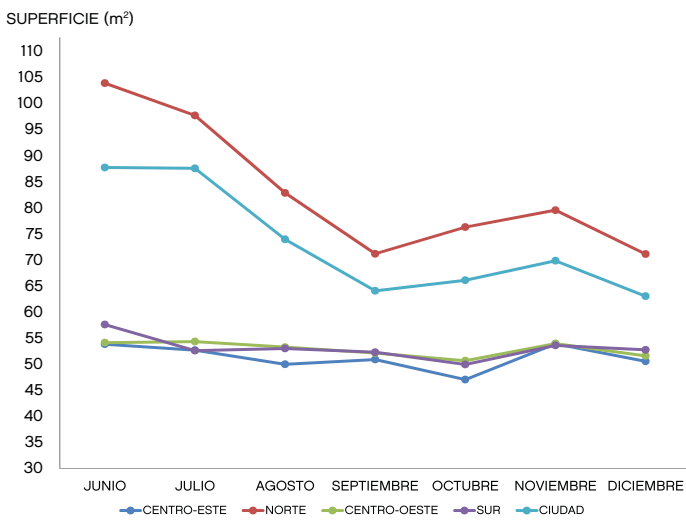


Evolución mensual por zona según cantidad de ambientes. Junio-Diciembre 2017

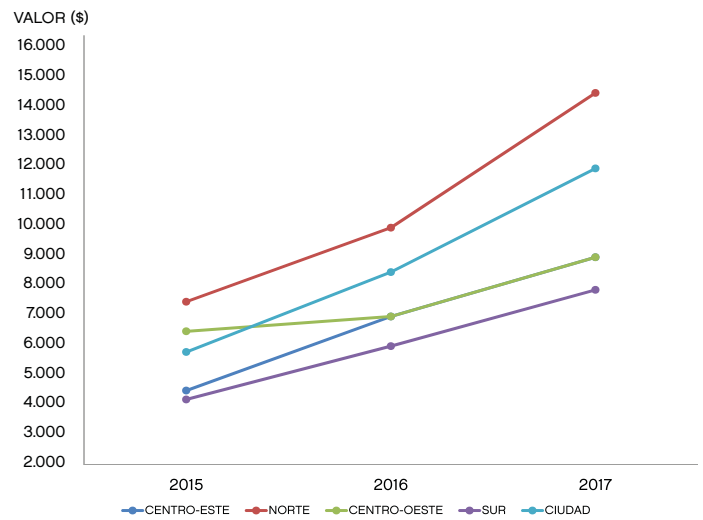


Si se analiza la mediana por zonas, mientras que la Norte (\$15.000) es la única que se encuentra por encima del valor de la Ciudad (\$12.000), la zona Sur es la más baja (\$7.700). Comparado con 2015, el crecimiento de la zona Norte fue de un 100%, igual que en la zona Centro-Este, que pasó de una mediana de \$4.500\$ a \$9.000 en 2017. Es significativo destacar que para el mismo período la zona Sur muestra un crecimiento del 83%, porcentaje que está por encima del registrado para la zona Centro-Oeste. Finalmente, cabe destacar que en el año 2017 la diferencia de valor entre usados y a estrenar solo es del 8%. Considerando las ofertas por cantidad de ambientes se observa que los inmuebles de 2 ambientes concentran el 42,5% de la oferta, seguidos por los de 3 ambientes con un 25,8%. La menor cantidad de oferta es la de inmuebles de 4 ambientes: el 10%. Esta tendencia encuentra su correlato en aquellos a

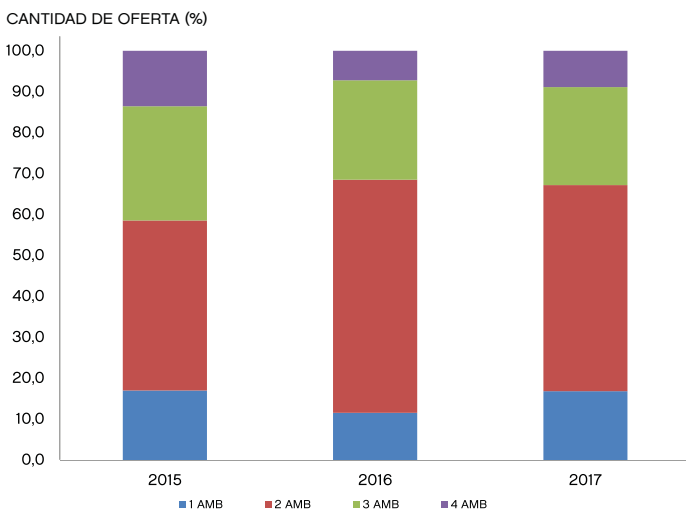
Evolución de la superficie ofertada según zona m². Junio-Diciembre 2017



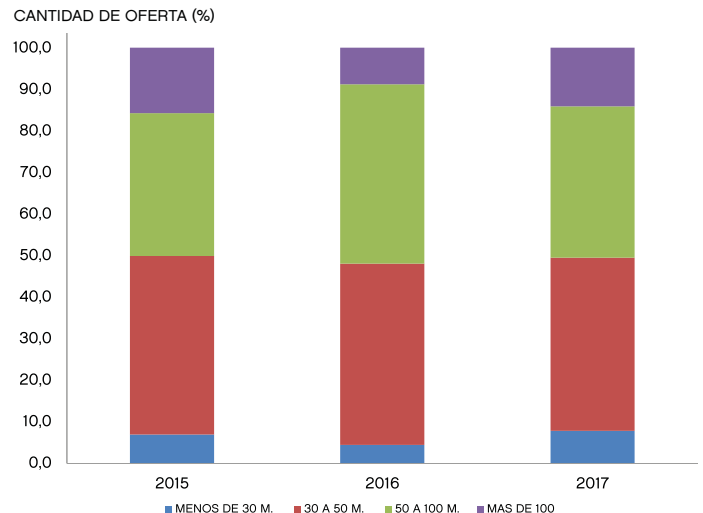
Evolución anual de la mediana según zona. Años 2015-2017



Evolución de la oferta de ambientes. Años 2015-2017

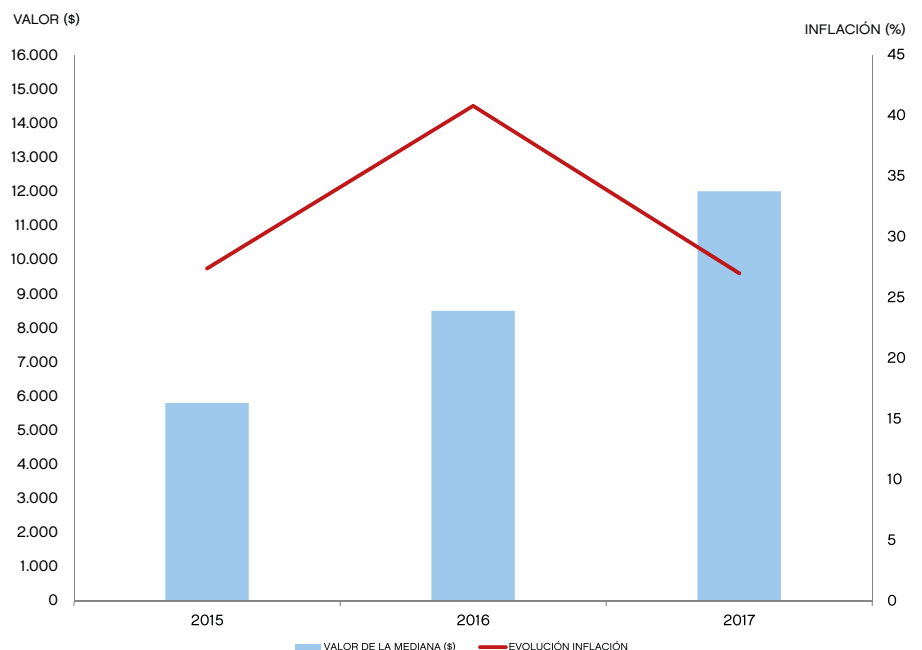


Evolución de la superficie ofertada según el tamaño. Años 2015-2017



estrenar, que representan el 6,2%. Si se analiza en términos de valores, cuanto mayor es la cantidad de ambientes, más alta es la mediana; en este sentido los de 4 ambientes son los de mayor valor (\$25.000). Si se lo analiza en términos de m², la dinámica es similar, por cuanto aquellos de mayor cantidad de m² son los de mayor valor. Así mientras el 44% de la oferta se concentra en el rango de entre 30-50 m², la mediana de mayor valor se encuentra en los de más de 100 m². En el estudio de la oferta de ambientes por zonas, la Norte en todos los casos muestra la mediana de mayor valor, siendo interesante denotar que la diferencia de valor con la segunda zona en importancia va creciendo en función de la cantidad de ambientes.

Evolución histórica de la mediana en relación a la inflación. Años 2015-2017



2017

Locales comerciales en venta

Fuera del entorno, las arterias comerciales muestran un promedio de 2.638 U\$/m², siendo más baratas que las registradas en el entorno con 2.863 U\$/m². En cambio, el entorno cercano al subte es más barato que las ofertas fuera de este: 2.688 U\$/m² y 2.734 U\$/m².

Los relevamientos de locales en venta de la Ciudad de Buenos Aires presentan, al igual que la evolución del dólar, un crecimiento constante de su precio promedio por m², aumentando un 95,6% desde 2008. Con respecto a 2017 y el año mencionado anteriormente, la cantidad de ofertas fue en aumento, mostrando un incremento del 185%. Entre estos años se destaca también que en los barrios del Centro-Este siempre oferta fue mayor, a diferencia de los del Sur, que siempre se ubicaron en último lugar por presentar la menor cantidad.

Al analizar los locales relevados en la Ciudad, destacamos que los ubicados en el Sur no solo la cantidad es la menor, sino también el precio, que representa el 18,9% del total de Ciudad. Los que se encuentran en el Centro-Este son los que más oferta registran; y representan el 35,1%, y no tienen el promedio más alto. Este le pertenece a los que se encuentran en el Norte con 3.912 U\$/m², para Ciudad un 25,3%. Los situados en la zona al Centro-Oeste representan el 20,6% y

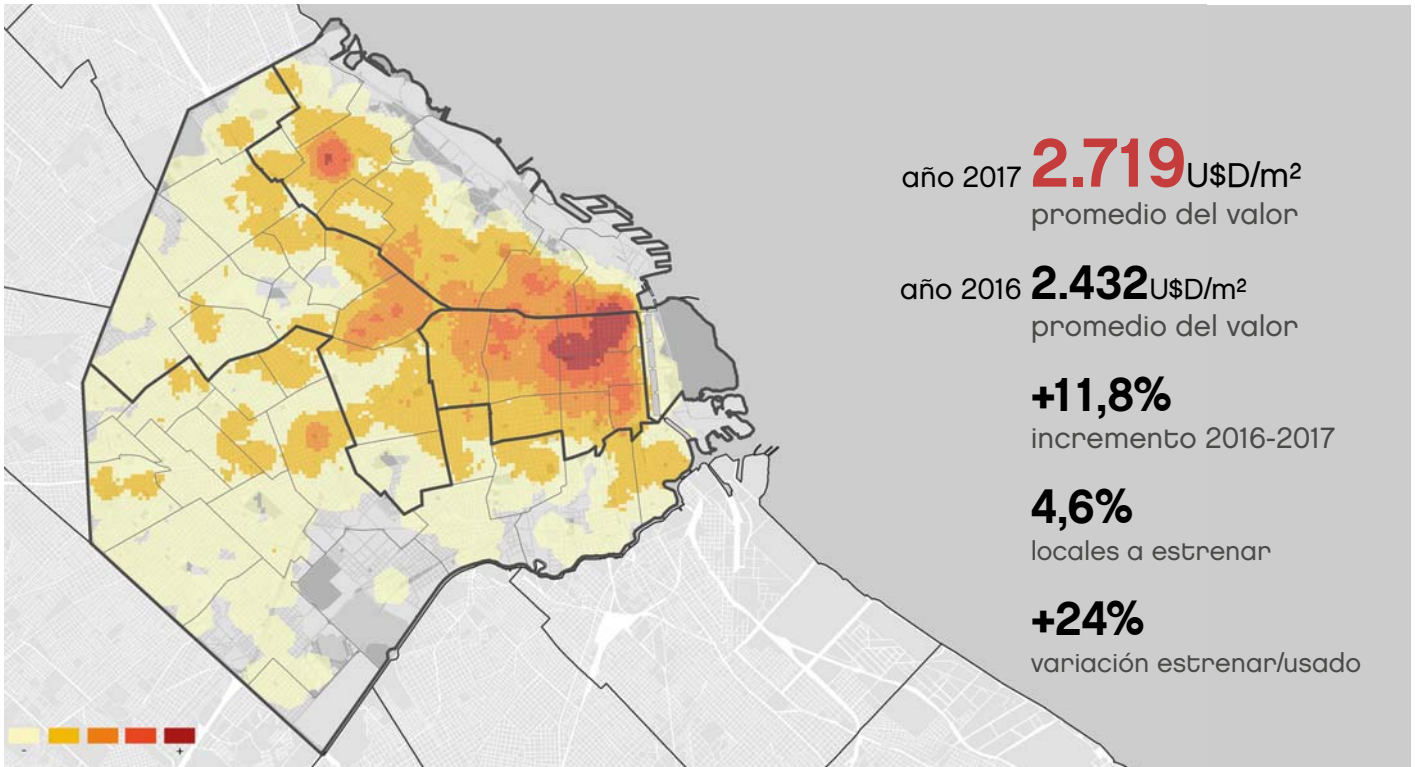
se encuentran cercanos a los del Sur en cantidad, en promedio, es mayor que el Centro.

Los promedios más altos pertenecen a Norte y Centro-Oeste, mostrando un valor del suelo más caro que las demás zonas ya que no presentan la mayor cantidad de oferta.

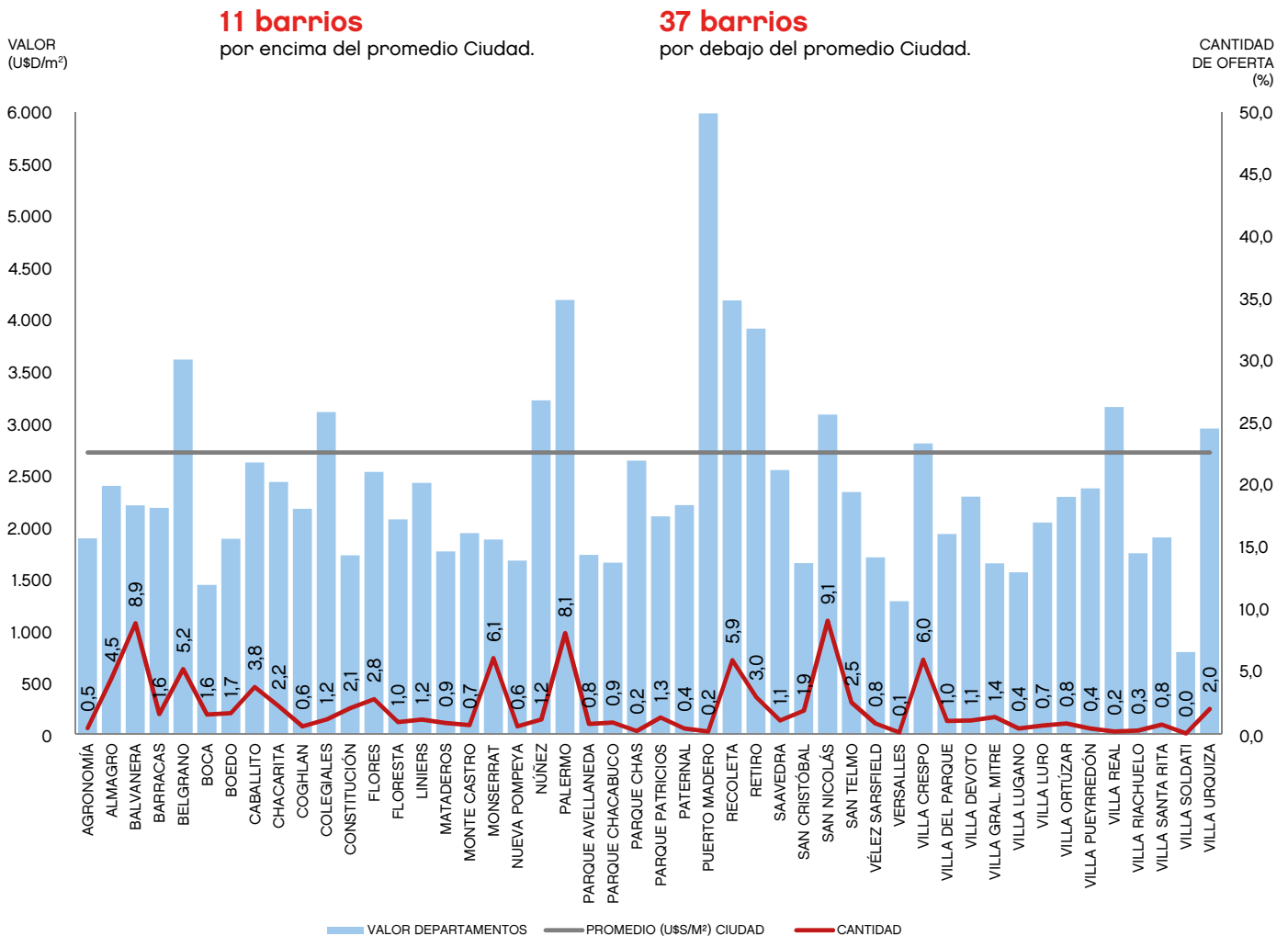
Al alejarse del Centro es notorio cómo las ofertas descienden, salvo en el barrio de Belgrano, con un promedio de 3.616 U\$/m² allí donde se encuentra gran concentración de locales. Presenta una arteria comercial importante ubicada en torno a las estaciones de subte que se hallan sobre la Av. Cabildo. Las ofertas dentro de este entorno tienen un promedio del 3.421 U\$/m² es de 3.750 U\$/m². En la arteria comercial y su entorno, los locales representan el 51,5% del barrio, un promedio de 3.637 U\$/m², dejando en claro la importancia de la oferta que se encuentra en esta avenida, ya que 48% de los locales se hallan fuera del entorno del barrio, con un promedio de 3.594 U\$/m².

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.

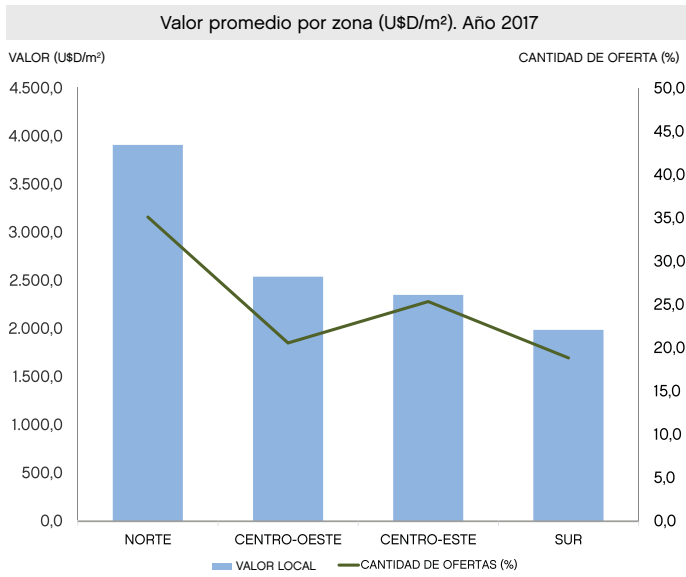




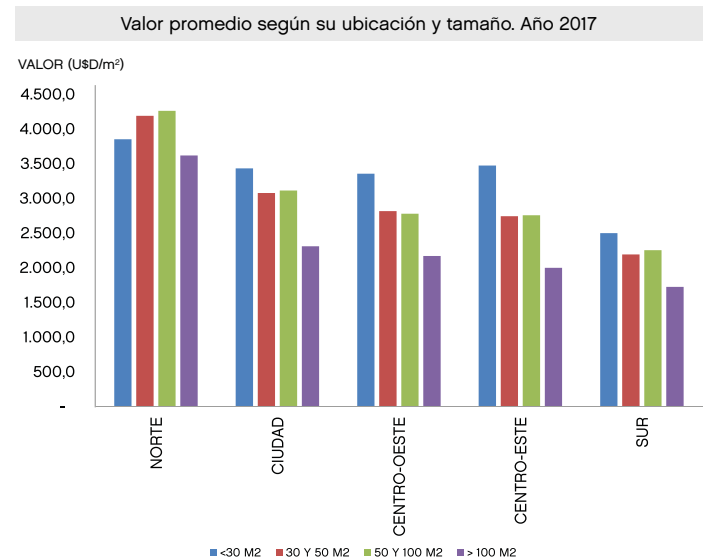
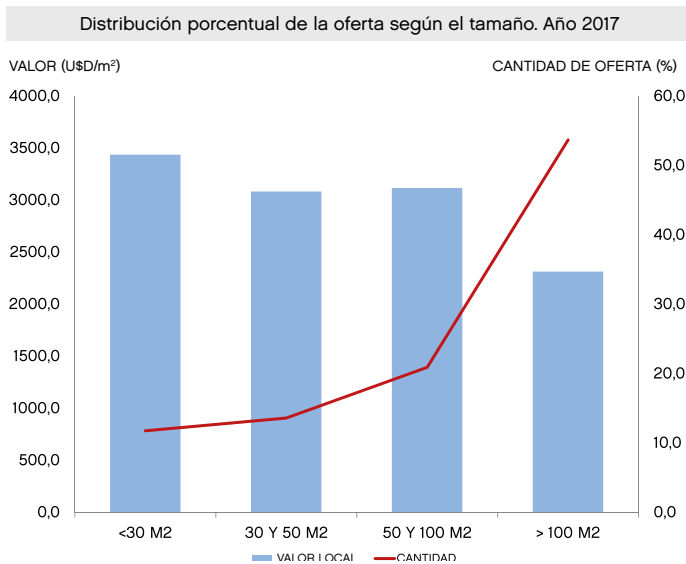
Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017



LOCALES COMERCIALES EN VENTA - AÑO 2017



En la zona Centro-Este el promedio es de 3479,4 U\$/m² para los de menos de 30 m², y aquellos de entre 30 y 50 m² este es de 2.747 U\$/m²; para los de entre 50 y 100, 2.761 U\$/m², y los más grandes, de más de 100, 2.004 U\$/m². La zona Sur presenta valores más bajos, ya que es la zona con menos cantidad de oferta. En este caso, para los que no llegan a los 30 m², el promedio es de 2.504 U\$/m². El promedio más alto en aquellos de entre 30 y a 50 m² es 2.197 U\$/m², mientras que para los que tienen entre 50 y 100 m², el valor promedio más alto es de 2.258 U\$/m² y para los de más de 100 m² de 1729 U\$/m². Las dos zonas tienen los valores más altos para la oferta de inmuebles de menos de 30 m², y entre ellas, existe una variación del 38,9%. La zona más cara y que supera el promedio de la Ciudad es la zona Norte, donde el más caro se encuentra en los de entre 50 y 100 m², con 4.266 U\$/m², y su más bajo en mayores a 100 m² con 3.624 U\$/m². En esta zona el promedio anual es 96,6% más caro que en los barrios del Sur de la Ciudad.

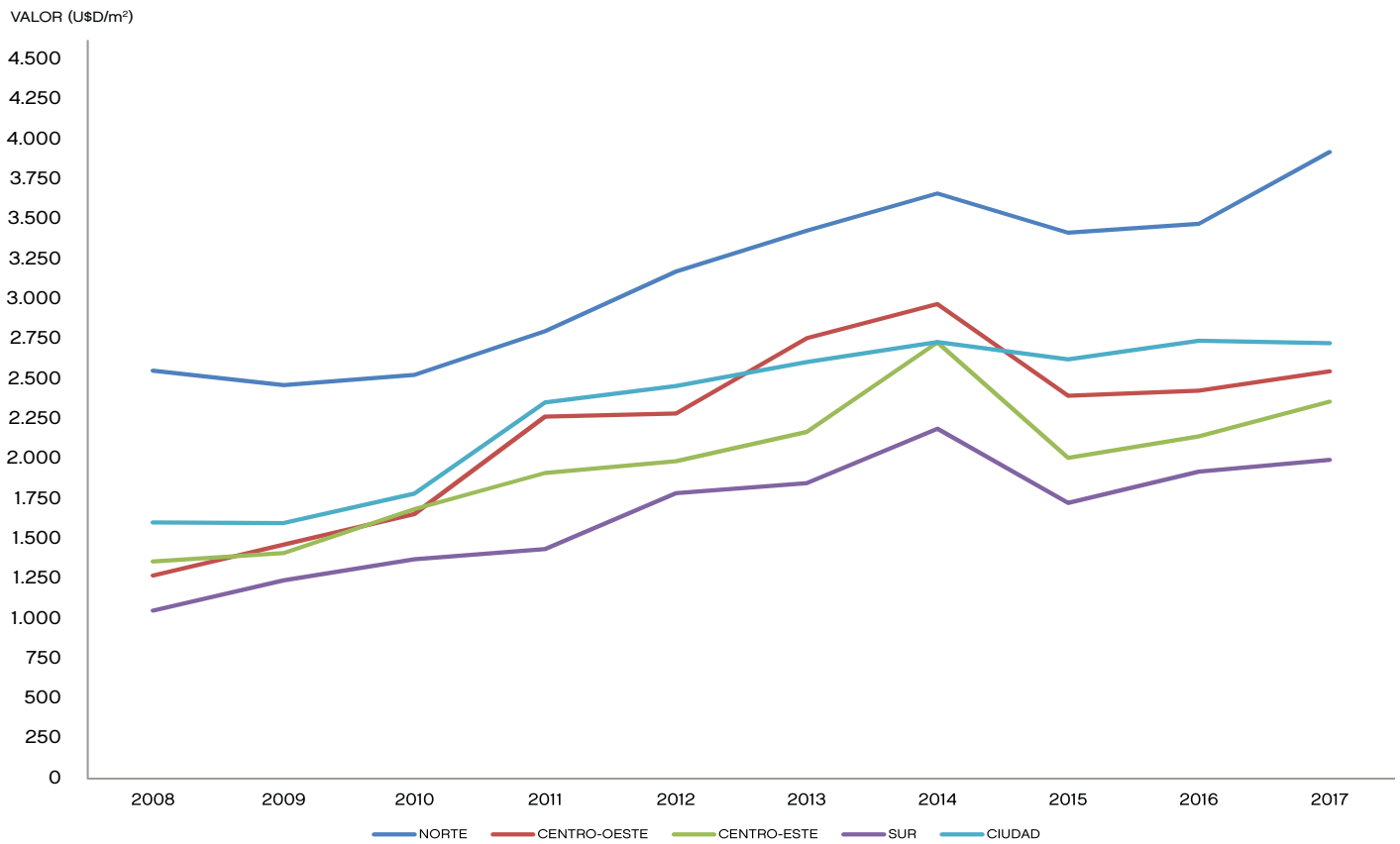


Con respecto al año 2016, hubo un incremento del 11,8% del valor promedio. El precio promedio de la Ciudad es superado por 11 barrios que representan 35,3% del total de la oferta, estos son Puerto Madero (el barrio con mayor precio promedio y representa un 0,2% de la Ciudad), Palermo, Recoleta, Retiro, Belgrano, Núñez, Villa Real, Colegiales y San Nicolás (el barrio con más ofertas y que representa para Ciudad un 9,1%), Villa Urquiza y Villa Crespo.

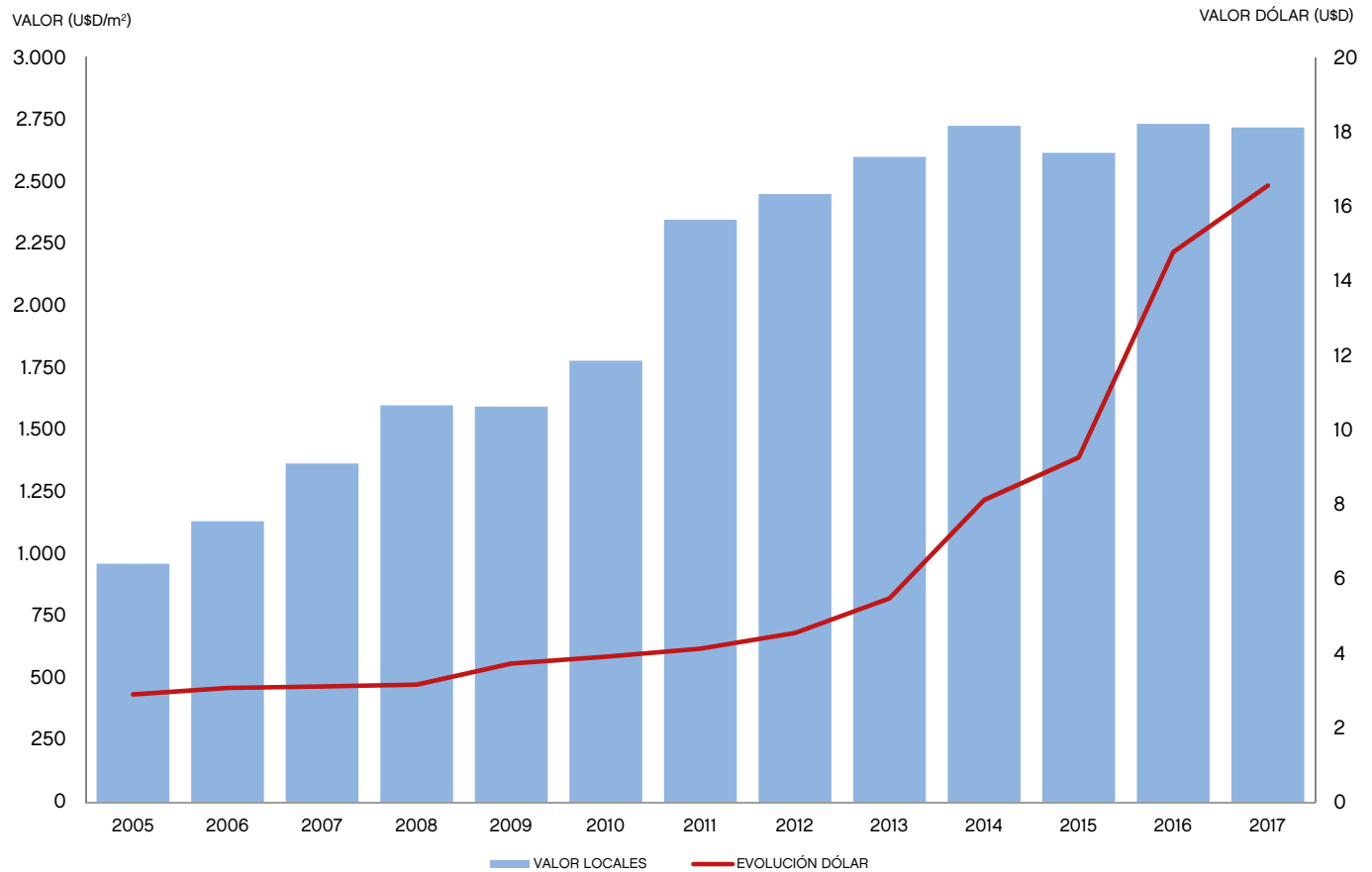
En los 37 barrios restantes la oferta se encuentra por debajo del promedio, con un 64,7% de la Ciudad. El barrio donde hay menor oferta es Villa Soldati, con tan solo 1.

El total de la oferta representa los locales en venta usados, estos tienen un promedio del 2.689,1 U\$/m², y marcan una gran diferencia con respecto a los locales a estrenar, que sólo un 4,6% del total los representa, dejando en claro el crecimiento de la oferta a vender. Entre sí, tienen una variación del 17%.

Distribución porcentual de la oferta por zonas. Años 2008-2017



Evolución histórica del precio en venta. Años 2005-2017



2017

Locales comerciales en alquiler

La oferta en los barrios de la zona Norte representa el 31,91% del total de la Ciudad, con un promedio del 20,2 U\$/m² y un 66 % más caro que el Sur. Seguido por los del Centro-Este con un 29,6%; en tercer lugar está el Centro-Oeste, con un promedio de 22,7% del total Ciudad y, por último el Sur, con 15,9%.

Los locales en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires han experimentado un aumento significativo en cuanto al valor promedio del precio por metro cuadrado, pasando de un valor de 13,8 U\$/m² en 2016 a 16,1 U\$/m² en 2017.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta una gran cantidad de locales en alquiler, con un promedio de 16,07 U\$/m². Estos se encuentran distribuidos en las diferentes zonas de la Ciudad. La zona Sur muestra la menor oferta de locales en alquiler, respecto de las zonas Centro-Este y Norte. Entre estas zonas, la Norte posee mayor cantidad de oferta, pero la zona del Centro-Este tiene mayor densidad. Los barrios que reúnen la mayor cantidad de oferta, alcanzando el 43% respecto del total son Palermo, San Nicolás, Balvanera, Villa Crespo y Recoleta. Además de presentar una marcada diferencia, en general los precios son en ellos más elevados que los de los barrios de las zonas Centro-Oeste y Sur.

La concentración en la zona Centro se dispone en forma radial, siguiendo los ejes de las avenidas en por las que circulan líneas de subte, tales como Santa Fe, Corrientes, Rivadavia.

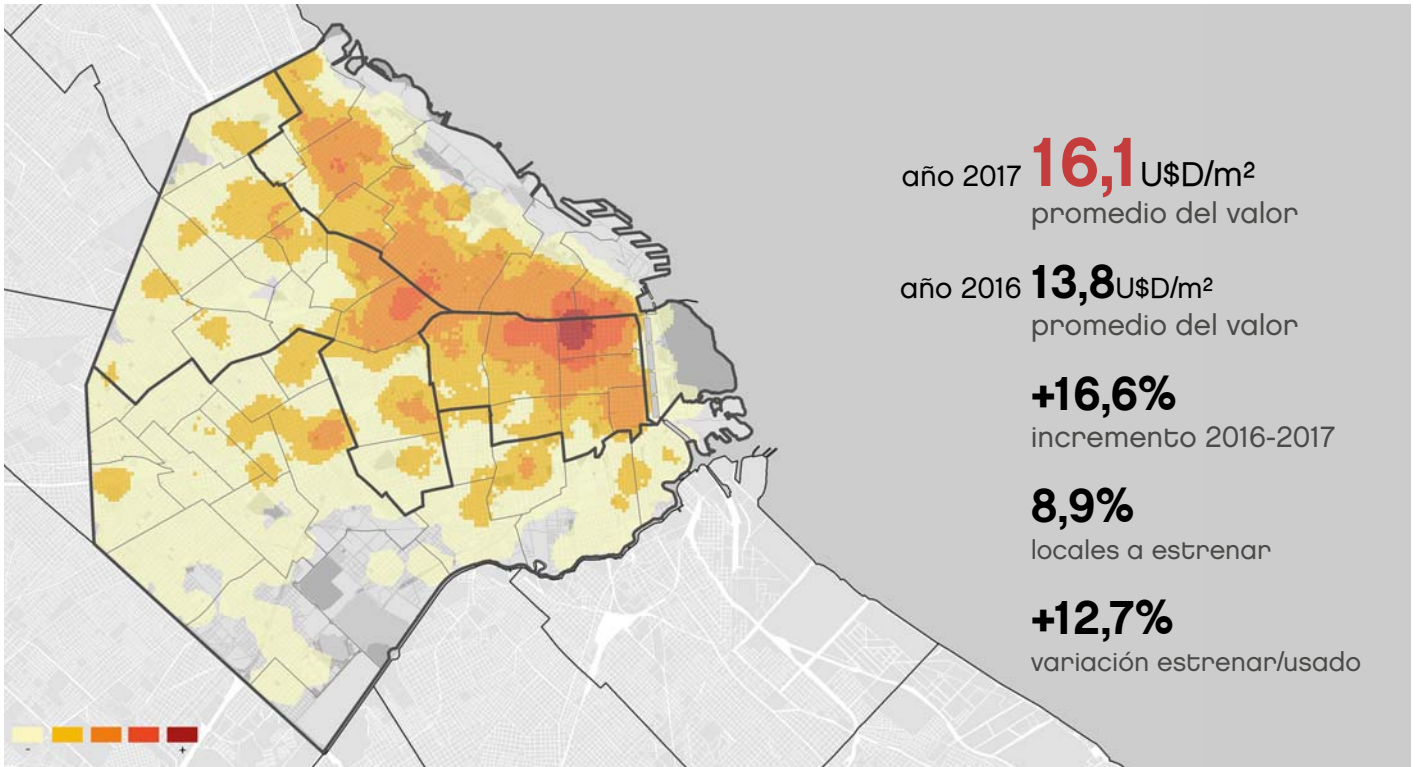
Mediante este relevamiento se puede apreciar que en la Ciudad, el valor promedio dentro del área de influencia del subte es de 15,8 U\$/m² y los que están por fuera de ella, de 16,1 U\$/m², es decir que es más barato el alquiler cercano al subte. Lo contrario ocurre con las arterias comerciales, donde se ve que los valores de alquiler aumentan a medida que nos acercamos a ellas, llegando a un promedio de 16,9 U\$/m², y cuya oferta representa el 34% del total; y hacia las zonas más alejadas, el precio promedio es de 16,64 U\$/m².

En los barrios de Flores y Floresta hay arterias muy importantes ubicadas en la Av. Avellaneda, Av. Rivadavia y una parte de la Av. Juan Bautista Alberdi. Es de destacarse el hecho de que estos barrios presentan casi la misma cantidad de locales fuera de sus arterias como en el entorno de las mismas, y esto se debe a que, en los últimos años se provocó una expansión de la oferta hacia sus otras avenidas y calles, resultando un promedio de 12,5 U\$/m².

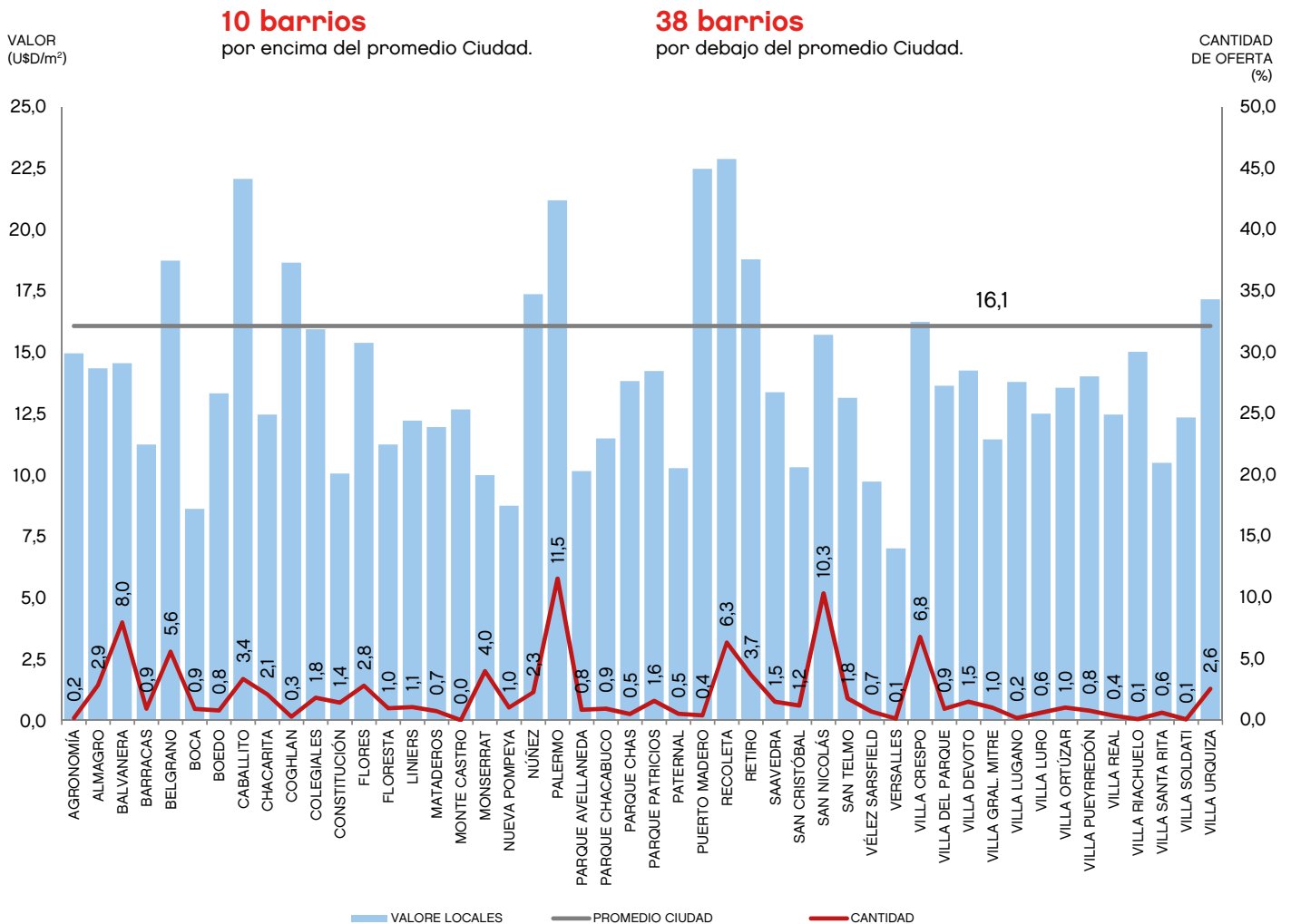
A pesar de esto, el promedio es más bajo que la oferta que se encuentra en su entorno, éstas presentan un promedio de 16,0 U\$/m².

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.



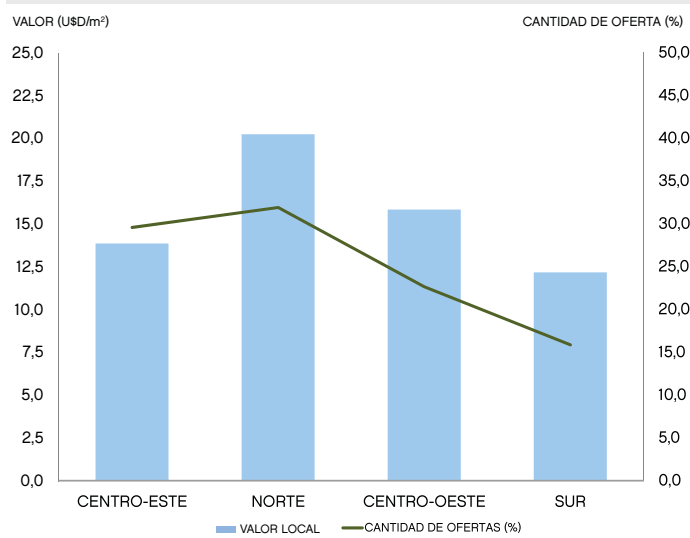


Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017



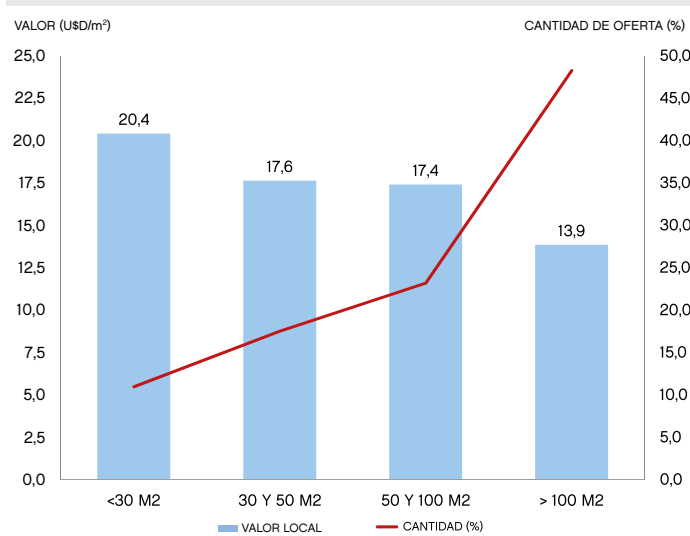
LOCALES COMERCIALES EN ALQUILER - AÑO 2017

Valor promedio comercios y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017

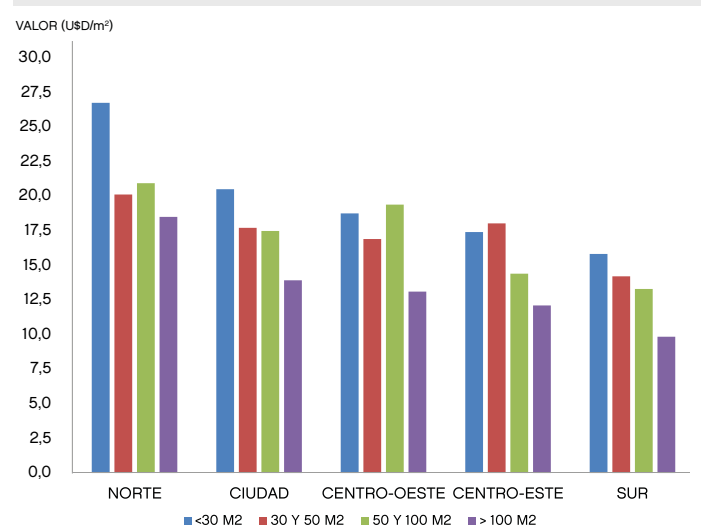


Comparado con 2016, en 2017 se observa un descenso del -11,8% en cuanto a oferta: a pesar de lo cual el aumento de precio en 2017 marcó una diferencia con el año anterior de 16,6%. Con respecto a los metros cuadrados, se puede observar un promedio de 162 m² en 2017 y, a fin de obtener un dato importante sobre los registros que presenta la Ciudad, es posible reconocer diferentes categorías de m²: 30 m², de 30 a 50 m², 50 a 100 m², y la oferta para más de a 100 m². Esta última es la categoría con más registros, y representa el 48,2% del total, con el promedio más bajo de todos: 13,9 U\$/m². Lo contrario ocurre en la categoría que abarca los de menos de 30 m², con el promedio más alto de todos, de 20,4 U\$/m², y de la que solo hay 481 registros, siendo la menor de todas. En las restantes el promedio es parecido, para entre 50 y 100 m², 17,4 U\$/m², y la que abarca de 30 a 50 m², 17,6 U\$/m², que, a pesar de ser similar el promedio, existe una diferencia de la oferta de 32% a favor de los de entre 50 y 100 m².

Distribución porcentual de la oferta según el tamaño. Año 2017



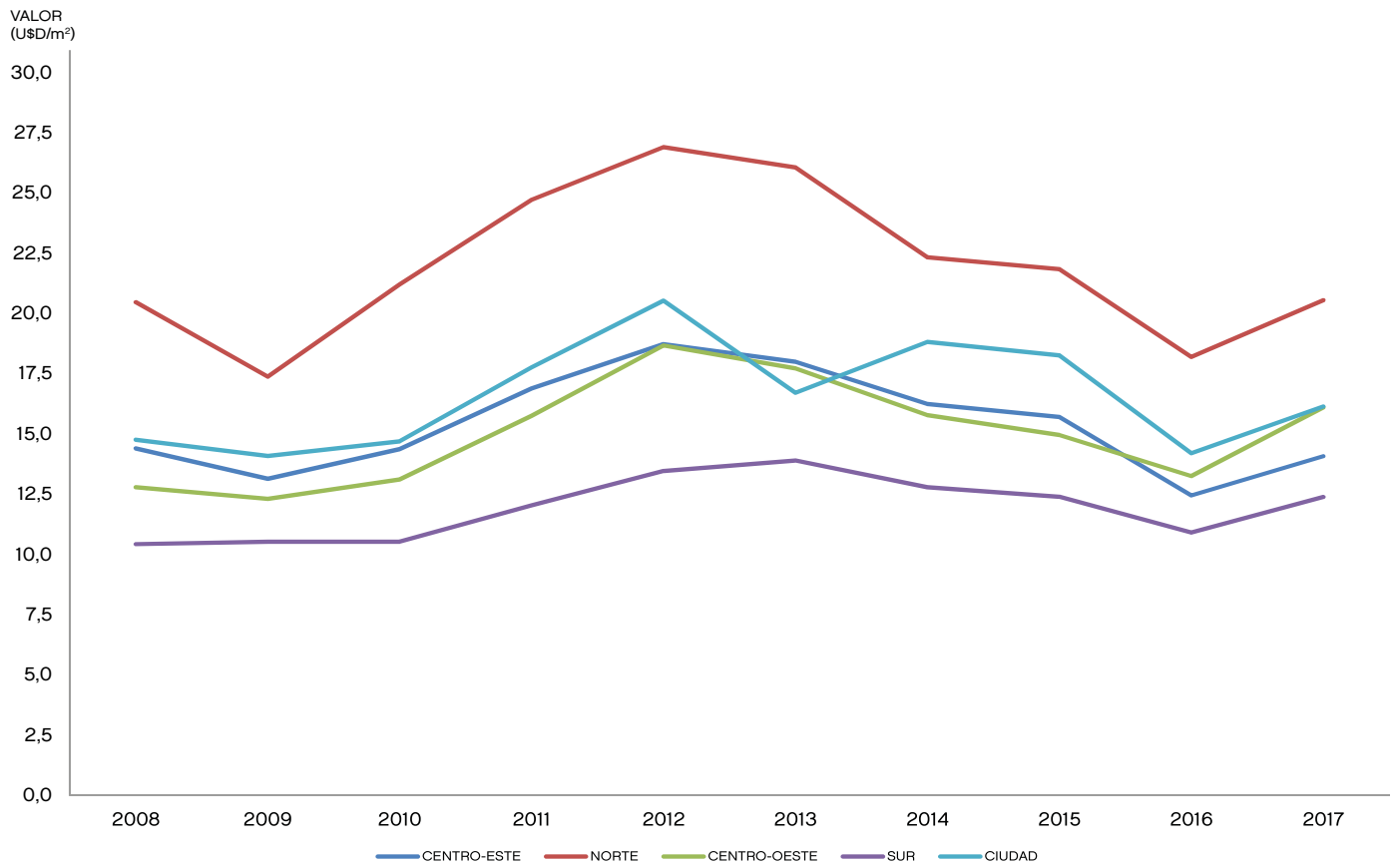
Valor promedio según su ubicación y tamaño. Año 2017



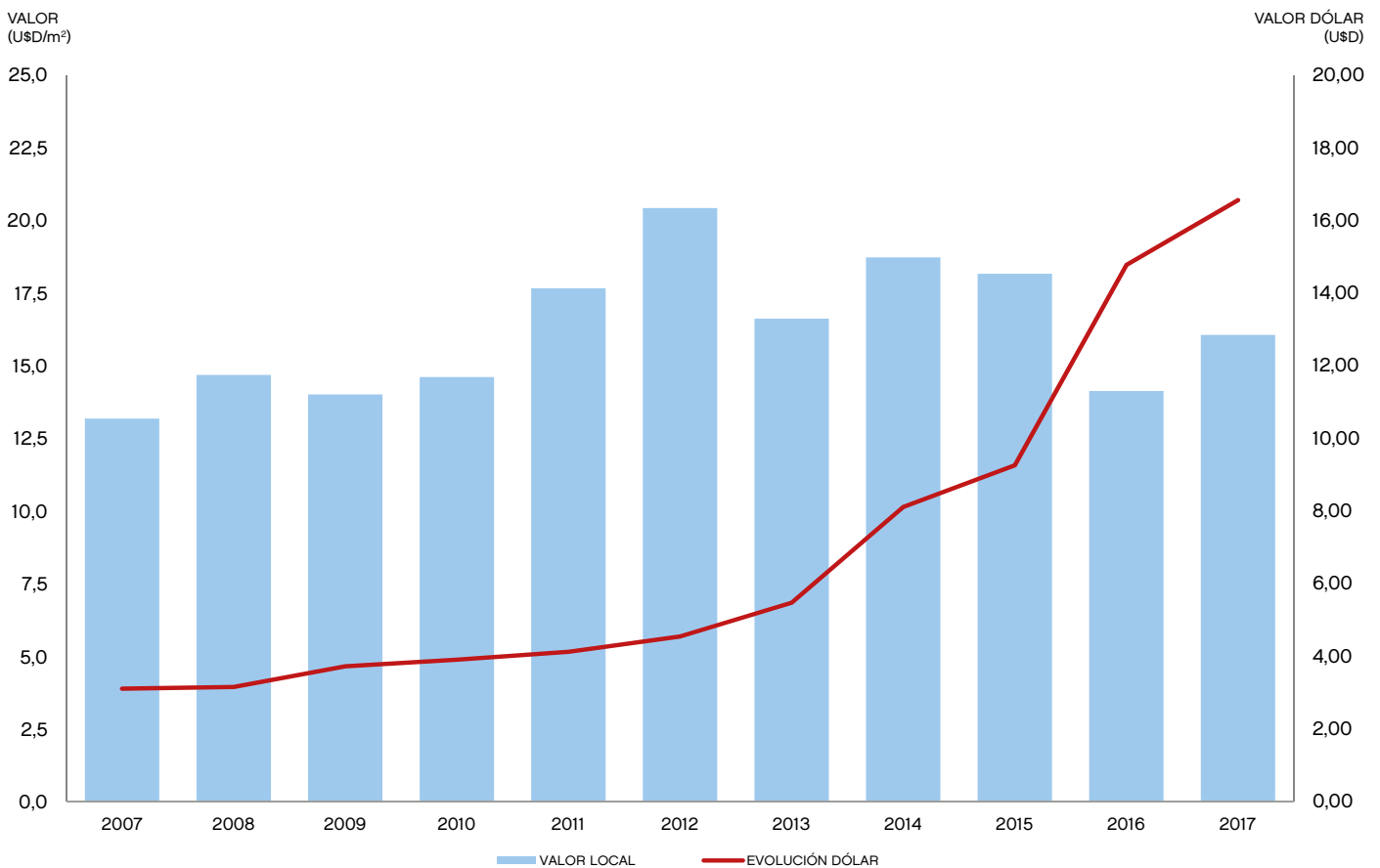
En 2017 el promedio en la Ciudad es de 16,1 U\$/m², y solamente están por encima de él 10 barrios de los 48, los mismos son: Belgrano, Caballito, Coghlan, Núñez, Palermo, Puerto Madero, Recoleta, Retiro, Villa Crespo y Villa Urquiza, y representan el 34,5% de la Ciudad. Si se divide la Ciudad de Buenos Aires en dos, usando la Av. Rivadavia como línea divisora, todos estos barrios se encuentran por encima de esta avenida; y ningún barrio de la zona Sur supera el promedio presentado. De he-

cho, esta zona se encuentra un 71% por debajo de la zona Norte en cuanto a precio. El promedio más bajo de toda la Ciudad está en uno de los barrios de la zona Sur: La Boca, con un promedio de 8,6 U\$/m². El 19,0% de la oferta analizada corresponde a locales en alquiler usados, tienen un promedio de 20,1 U\$/m². El 8,9% corresponde a locales a estrenar, con un 22,7 U\$/m². La variación entre ellos es de 12,7%.

Distribución porcentual de la oferta por superficie según zona. Años 2008-2017



Evolución histórica del precio. Años 2007-2017



2017

Oficinas en venta

El barrio de San Nicolás agrupa el 36% del total de la oferta de oficinas en venta. Sin embargo, se observa un proceso gradual de migración de oficinas hacia la zona Norte de la Ciudad. Esta zona presenta el valor más elevado del m^2 (2.920,8 U\$D/ m^2), siendo un 59% mayor que en la zona Centro.

La oferta de oficinas en venta mantiene su tradicional concentración en el área central. El barrio de San Nicolás agrupa el 36% del total de la oferta. Los barrios que lo rodean también albergan gran número de oficinas, que va disminuyendo progresivamente a medida que nos alejamos de él. Esta expansión del centro alcanza el barrio de San Telmo, que viene experimentando un intenso desarrollo tanto de oficinas como residencial, lo que también favorece un mayor crecimiento comercial y gastronómico de la zona. La iniciativa del Gobierno de la Ciudad de revitalizar la zona Sur ha estimulado a la consolidación de este proceso, a través de la mejora del espacio público, la puesta en valor del casco histórico y la relocalización de oficinas de Gobierno en el "Palacio Lezama" y en la sede de Finochietto, donde funciona el Instituto de la Vivienda.

En los últimos años, el mercado de oficinas se ha ido expandiendo hacia el corredor norte, en búsqueda de lotes más grandes, más económicos y bien conectados pero alejados de la congestión del Centro. Este proceso tiene lugar tanto en los barrios de la zona Norte de la Ciudad, como en el conurbano bonaerense.

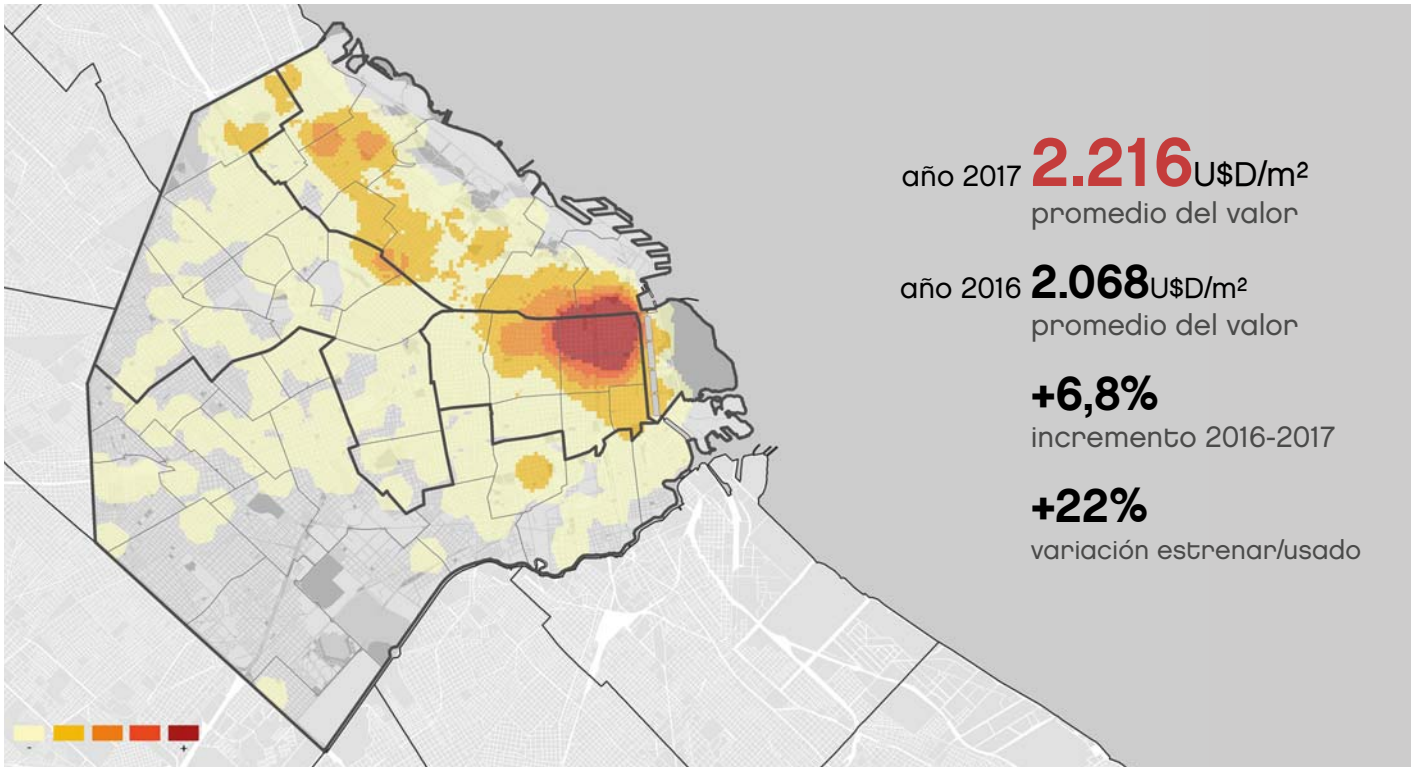
La Av. Del Libertador, en el partido de Vicente López, y el eje de la autopista Panamericana se han constituido como nuevos corredores empresariales que compiten con la oferta de la Ciudad.

Los barrios de Palermo y Colegiales cuentan con un mercado de oficinas más consolidado, en gran parte vinculado al Distrito Audiovisual, mientras que Belgrano y Núñez se han ido configurando más recientemente como zonas de localización de oficinas. El metrobús de la Av. Cabildo y la prolongación de la autopista Illia, mano a provincia y la construcción de pasos bajo nivel mejoraron la movilidad de la zona, favoreciendo su desarrollo.

Por otra parte, en el Sur de la Ciudad, que muestra un incipiente desarrollo, Parque Patricios aparece como un punto destacado vinculado al desarrollo del Distrito Tecnológico. La instalación de la nueva sede de la Jefatura de Gobierno porteño en el año 2015, los beneficios impositivos otorgados al Distrito y la mejora en la conectividad de la zona con la extensión de la línea H y con el Metrobus del Sur, han favorecido la instalación de nuevas oficinas en la zona.

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.



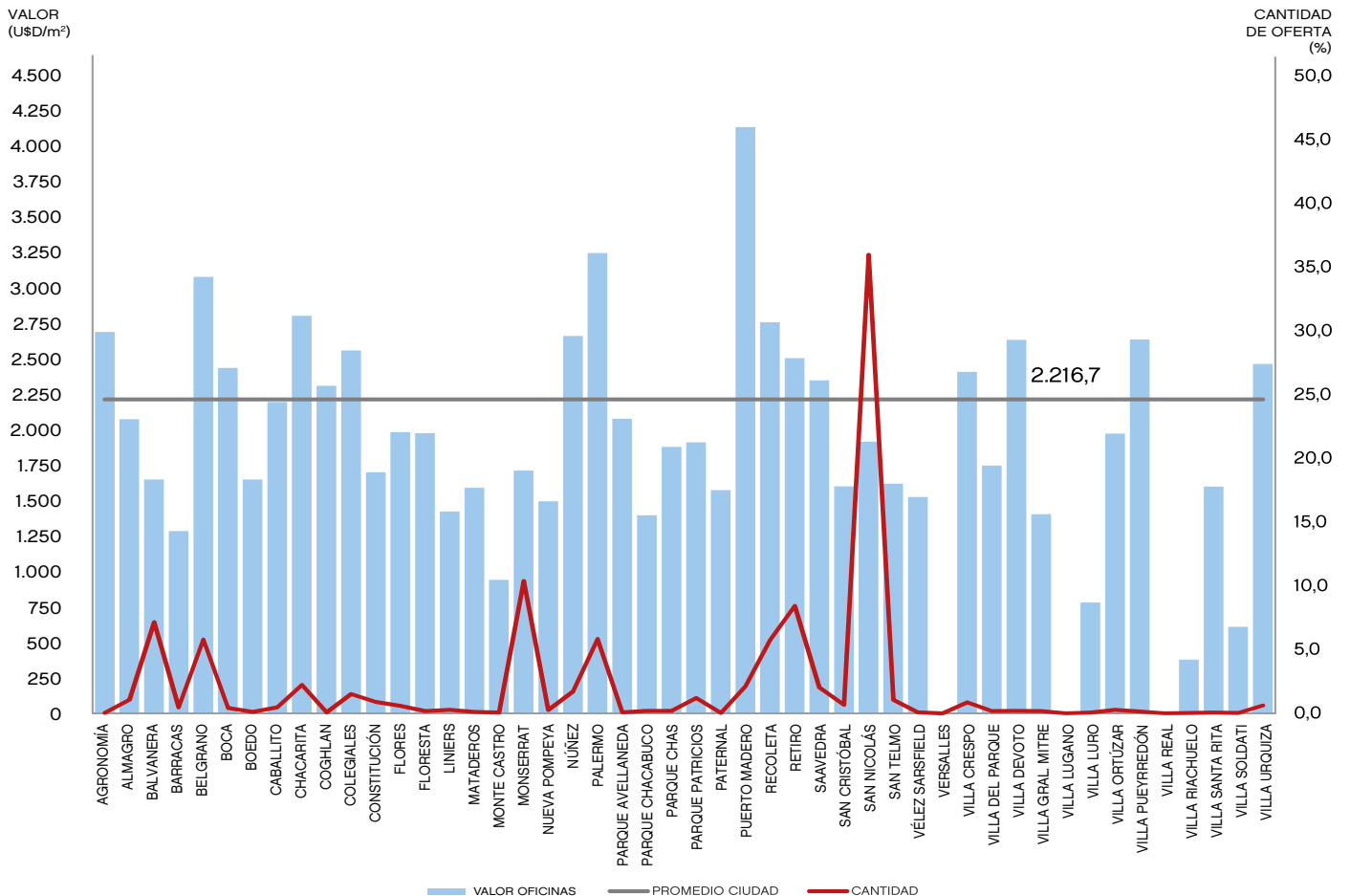


Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017

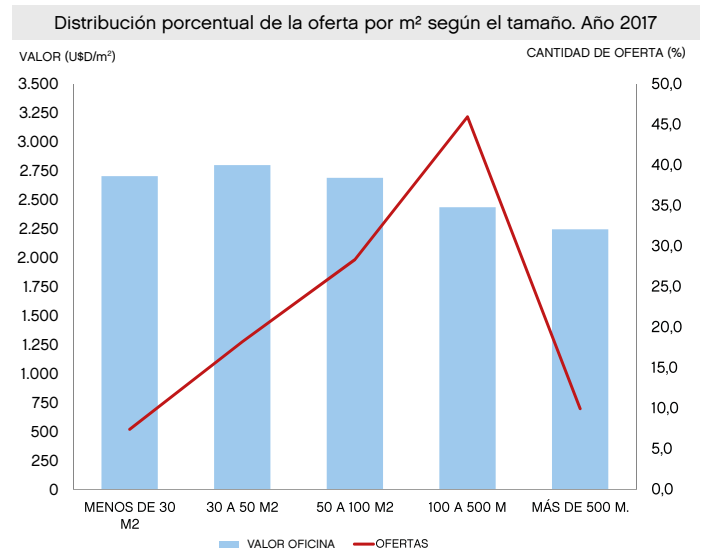
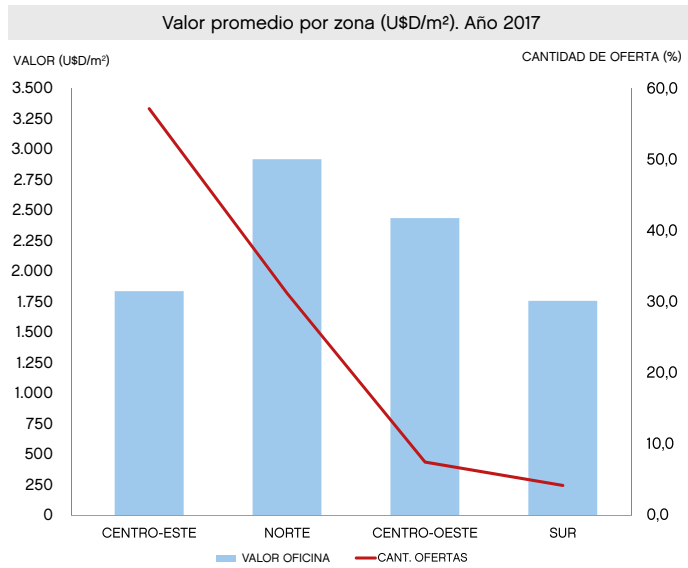
14 barrios
por encima del promedio Ciudad.

32 barrios
por debajo del promedio Ciudad.

2 barrios
no tienen ofertas.

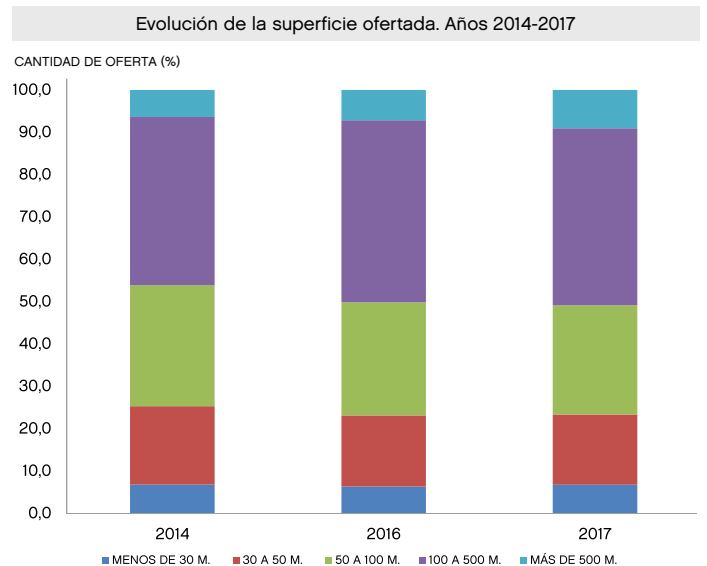
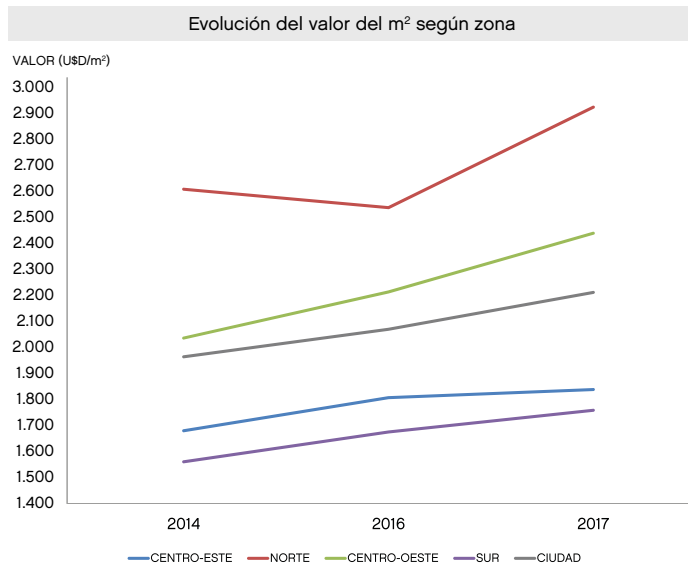


OFICINAS EN VENTA - AÑO 2017



Valor del m² por zona según superficie. Año 2017

Zona	Menos de 30 m		30 a 50 m		50 a 100 m		100 a 500 m		Más de 500 m	
	USD/m ²	Ofertas (%)	USD/m ²	Ofertas (%)	USD/m ²	Ofertas (%)	USD/m ²	Ofertas (%)	USD/m ²	Ofertas (%)
Centro-Este	2131,4	74,8	1978,2	56,6	1871,3	54,5	1.731,4	56,1	1683,6	57,5
Norte	2981,3	16,9	3028,4	33,7	2953,8	34,0	2.874,3	32,0	2778,2	25,8
Centro-Oeste	2993,8	5,8	2727,3	7,6	2642,3	8,9	2.237,7	6,9	1665,5	6,8
Sur	2241,9	2,5	2239,0	2,2	2198,2	2,6	1.697,1	4,9	1279,7	9,8
CIUDAD	2318,8	100	2400,7	100	2306,6	100	2130,3	100,0	1925,5	100,0

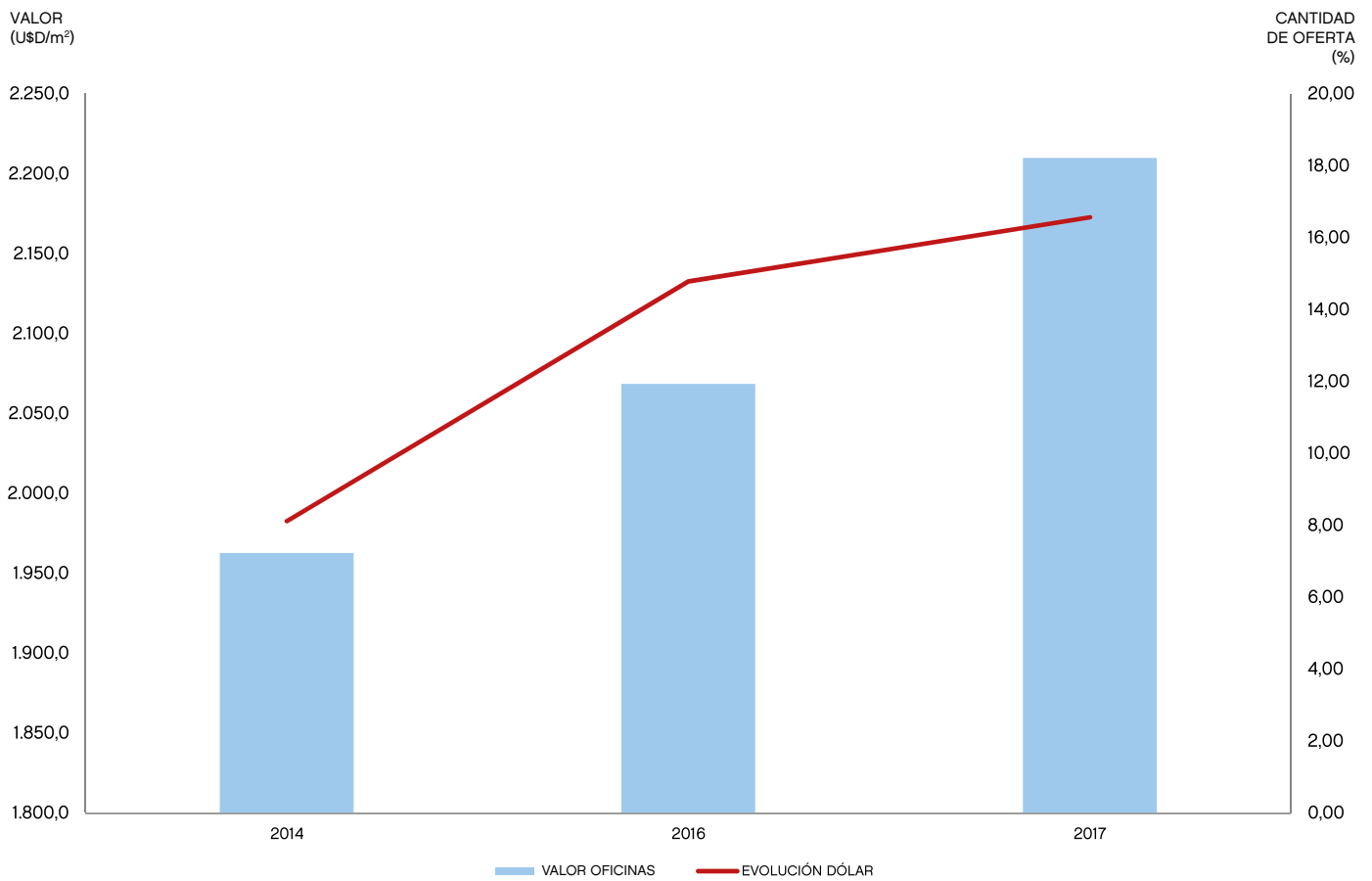


La evolución histórica de la oferta de oficinas en venta muestra una tendencia en ascenso sostenida del valor del m², siendo en el período 2014-2017, la variación de un +12%. Entre 2014 y 2016, el incremento fue de un 5,2%, y entre 2016 y 2017 se intensificó, siendo de 6,8%.

Teniendo en cuenta la distribución territorial, es posible observar que este aumento del valor recae sobre la zona Norte, que entre 2016 y 2017 muestra una suba mucho más marcada, con

un 15%. Las zonas Centro-Oeste y Sur presentan también un aumento acentuado, con 10% y 5% respectivamente, mientras que la zona Centro-Este se ha mantenido más estable, con solo el 1,7%. Tanto la zona Norte como la Centro-Oeste presentan un valor del metro cuadrado por encima del promedio de la Ciudad. La zona Centro-Este, si bien presenta la mayor cantidad de ofertas, es la que posee el valor más bajo.

Evolución histórica



En cuanto a la superficie ofertada, la proporción entre rangos de tamaño se mantiene constante a lo largo de todo el período 2014-2017. Las oficinas de entre 100 y 500 m² representan alrededor del 40% de las ofertas, mientras que aquellas menores a 30 m², oscilan en torno a un 6%. A partir de los 500 m² la cantidad de ofertas disminuye en forma marcada a un 9% del total. En términos de valores, son las oficinas de entre 30 y 50

m² las que presentan un valor del m² más elevado, con un promedio de 2.400,7 U\$D/m², en tanto que las de menor valor son aquellas de más de 500 m² con un promedio de 1.935,5 U\$D/m². Si tenemos en cuenta la distribución territorial, es posible observar que cada zona mantiene la misma tendencia tanto en cantidad de ofertas, como el valor del m², en cada uno de los rangos de tamaño.

2017

Oficinas en alquiler

La zona Centro-Este de la Ciudad agrupa el 48% del total de la oferta de oficinas en alquiler, mientras que la zona Norte concentra el 41%; juntos suman el 90% de la oferta. En términos de valor, el Norte es la zona de mayor precio (16,6 U\$D/m²), le sigue la zona Sur, con un 13,6 U\$D/m².

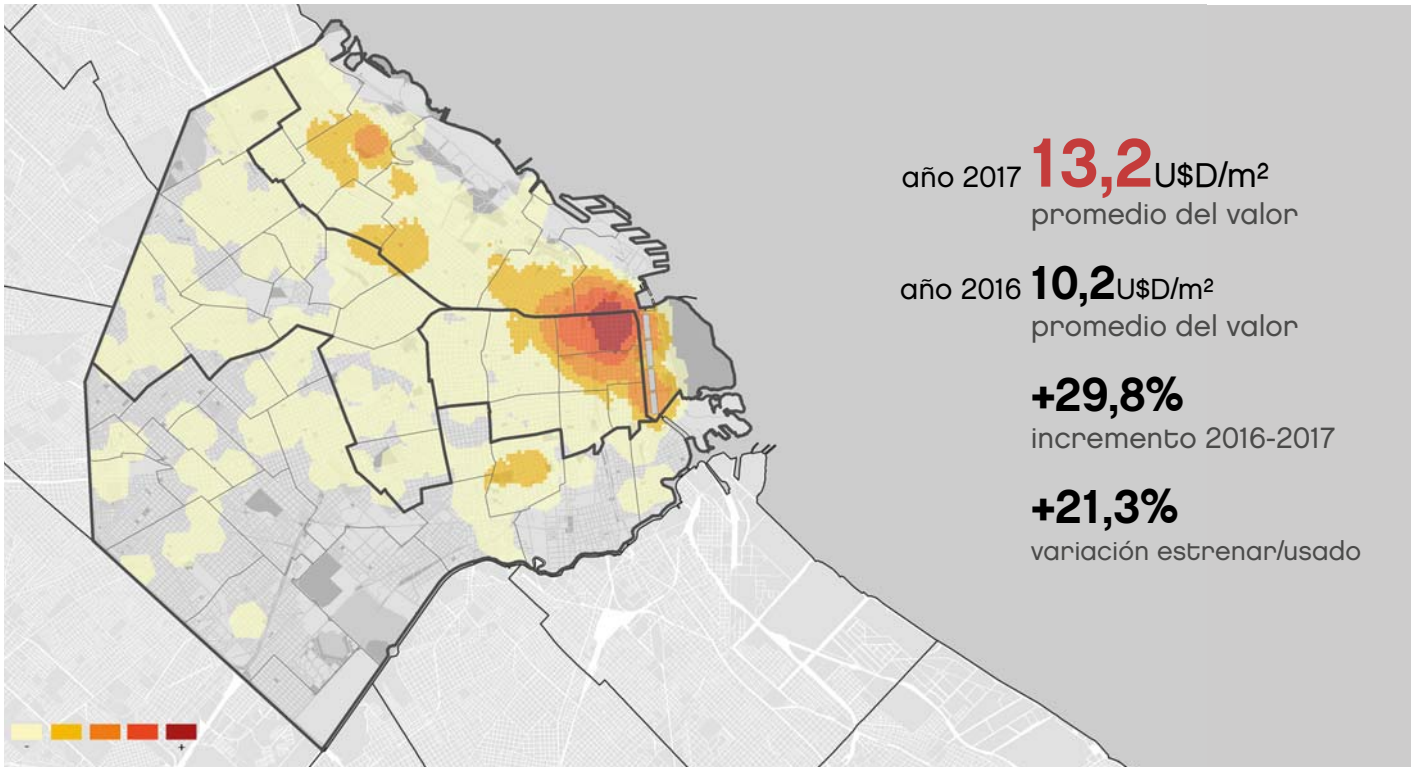
En la Ciudad de Buenos Aires, el área central concentra la mayor cantidad de la oferta de oficinas en alquiler. El barrio de San Nicolás agrupa el 35,1 % del total de las ofertas y si sumamos a este los barrios de Retiro, Monserrat y Puerto Madero, juntos representan el 63,1% de la oferta del año 2017. En continuidad con la distribución de la concentración de la oferta, el corredor Norte se forma como un eje importante, ya que en los últimos años el mercado de oficinas se ha ido expandiendo hacia allí en búsqueda de lotes que, alejados de la congestión del centro, posean conectividad, mayor espacio y menor costo. De esta manera, Palermo, (6,2%), Recoleta (6,0%) y Belgrano (5,4%), se muestran como lugares importantes para situar oficinas en alquiler. En rigor, es posible apreciar que solos estos 7 barrios mencionados representan el 80,8% del total de ofertas. Hacia el Sur, la revitalización impulsada por el Estado, mediante la mejora del transporte y el espacio público, la puesta en valor del casco histórico y la relocalización de las oficinas de Gobierno, pareciera ir incidiendo en algu-

nos barrios, fundamentalmente Parque Patricios, que muestra un crecimiento de su oferta desde un 1,6% en 2016 a un 2,1% en 2017. Si se contempla la variación de la oferta en torno al Distrito Tecnológico, haciendo una comparativa entre los años 2016 y 2017, la cantidad de oferta hacia el interior del Distrito también muestra un crecimiento que pasa del 1,7% al 2,6% respectivamente.

En otras palabras, es posible apreciar una variación de +54,7%. La perspectiva de análisis se vuelca interesante al contemplar que el precio del valor del suelo de Parque Patricios se encuentra, entre los más elevados de la Ciudad, con un promedio de 16,6 U\$D/m². En efecto, el eje de la Av. Caseros muestra la oferta más alta del barrio, y este fenómeno se extiende, incluso, hacia Boedo. De esta manera, pareciera comenzar a manifestarse una suerte de efecto derrame desde el Norte del Distrito tecnológico, propiciado por Parque Patricios, con eje en Av. Caseros, hacia Sur de Boedo. En rigor, para el año 2017, la Av. Caseros tiene un valor de 19,2 U\$D/m² siendo superado solo Puerto Madero.

Fuente: gráficos y mapas de elaboración propia.





Valor promedio y distribución de la oferta según cantidad. Año 2017

13 barrios

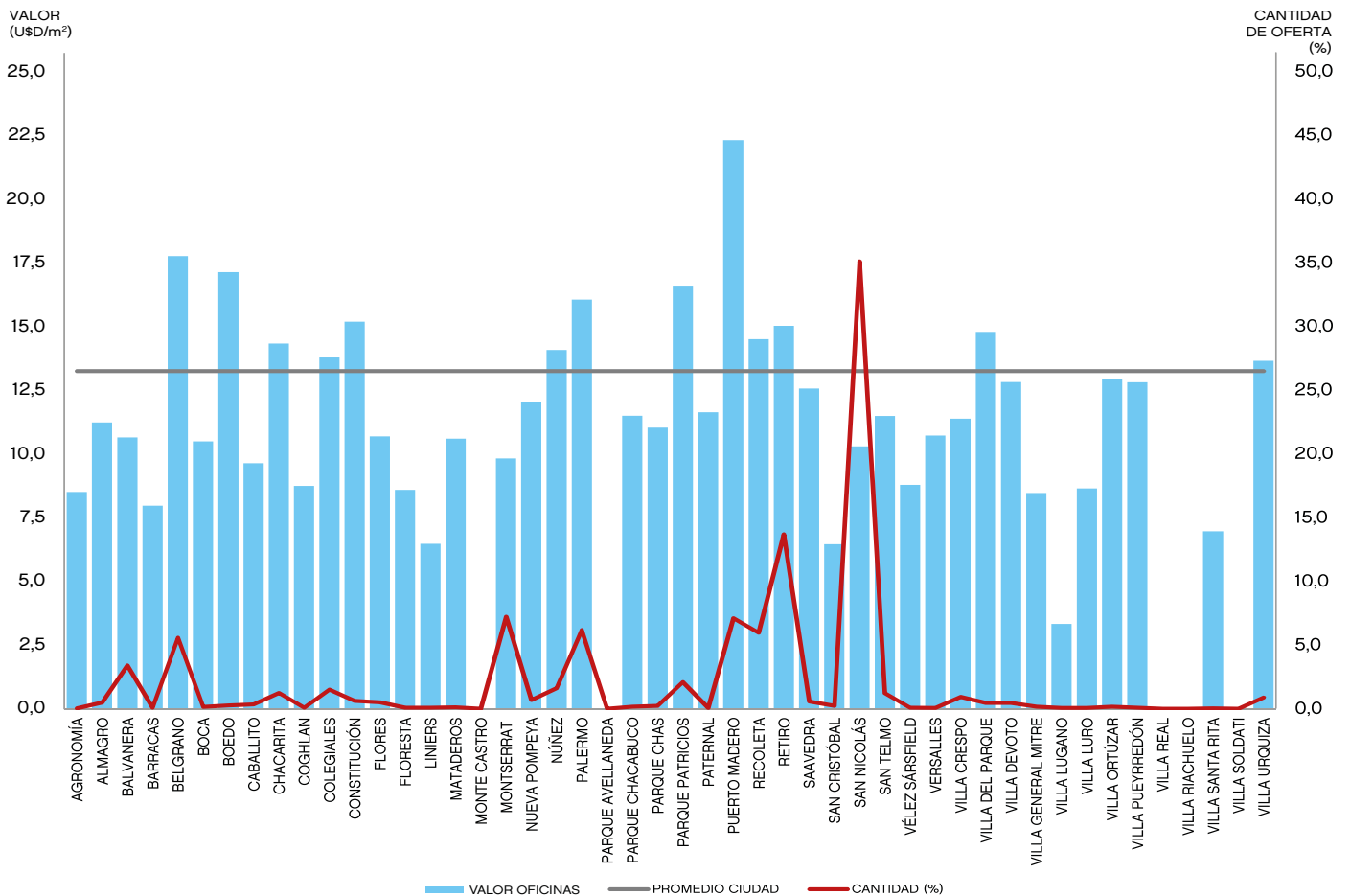
por encima del promedio Ciudad.

30 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

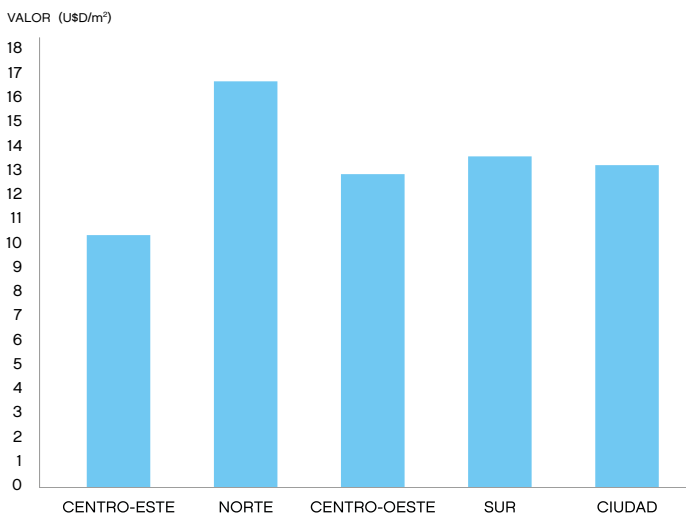
5 barrios

no tienen ofertas.

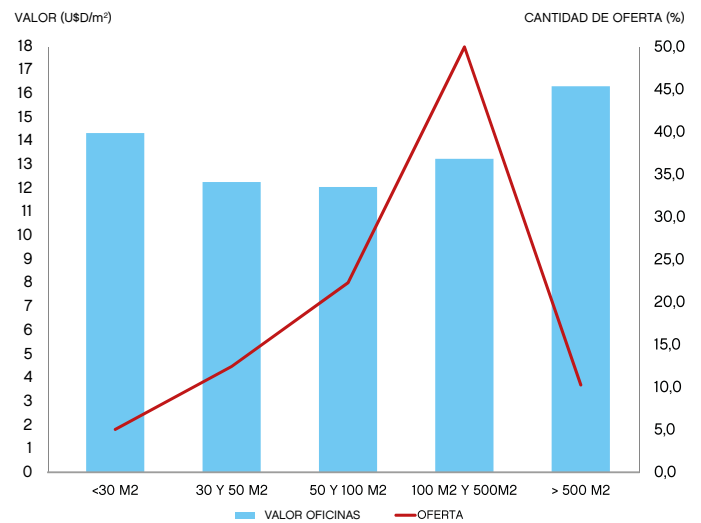


OFICINAS EN ALQUILER - AÑO 2017

Valor promedio por zona. Año 2017



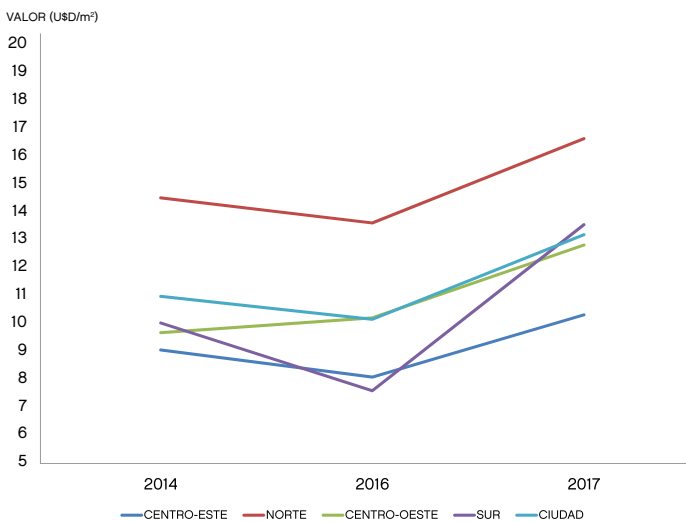
Valor y distribución porcentual de la oferta por m²



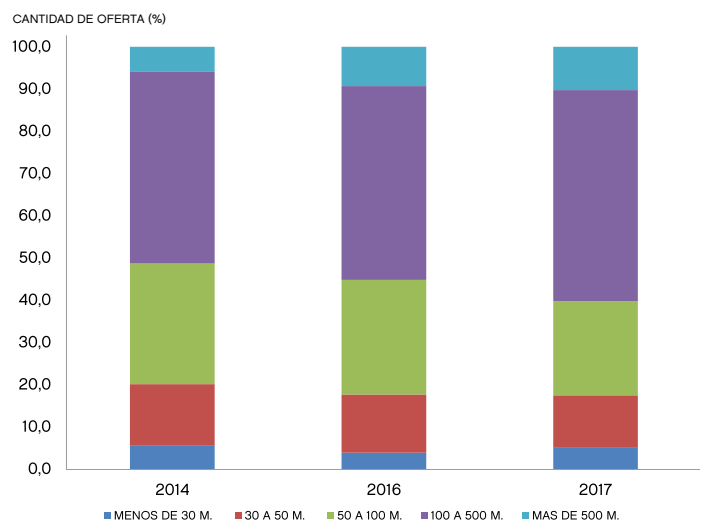
Valor por zona según superficie. Año 2017

Zona	Menos de 30 m		30 a 50 m		50 a 100 m		100 a 500 m		Más de 500 m	
	USD/m²	Ofertas (%)	USD/m²	Ofertas (%)	USD/m²	Ofertas (%)	USD/m²	Ofertas (%)	USD/m²	Ofertas (%)
Centro-Este	11,7	62,4	10,4	50,5	9,1	47,1	10,3	48,5	12,4	39,7
Norte	20,1	24,2	14,6	38,2	15,0	43,7	16,9	42,4	20,3	46,6
Centro-Oeste	16,9	11,2	13,5	8,0	13,5	6,9	11,2	4,0	11,5	5,0
Sur	13,5	2,2	11,0	3,4	13,8	2,4	13,2	5,0	15,7	8,8
CIUDAD	14,4	100	12,3	100	12,1	100	13,3	100,0	16,3	100,0

Evolución del valor del m² según zona



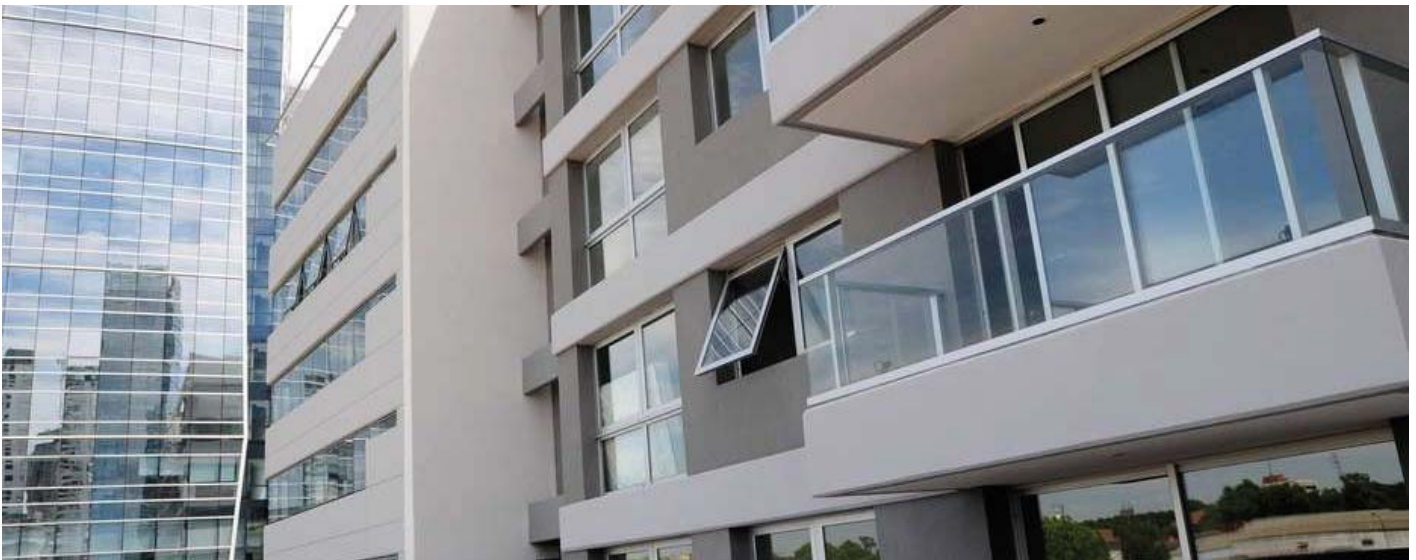
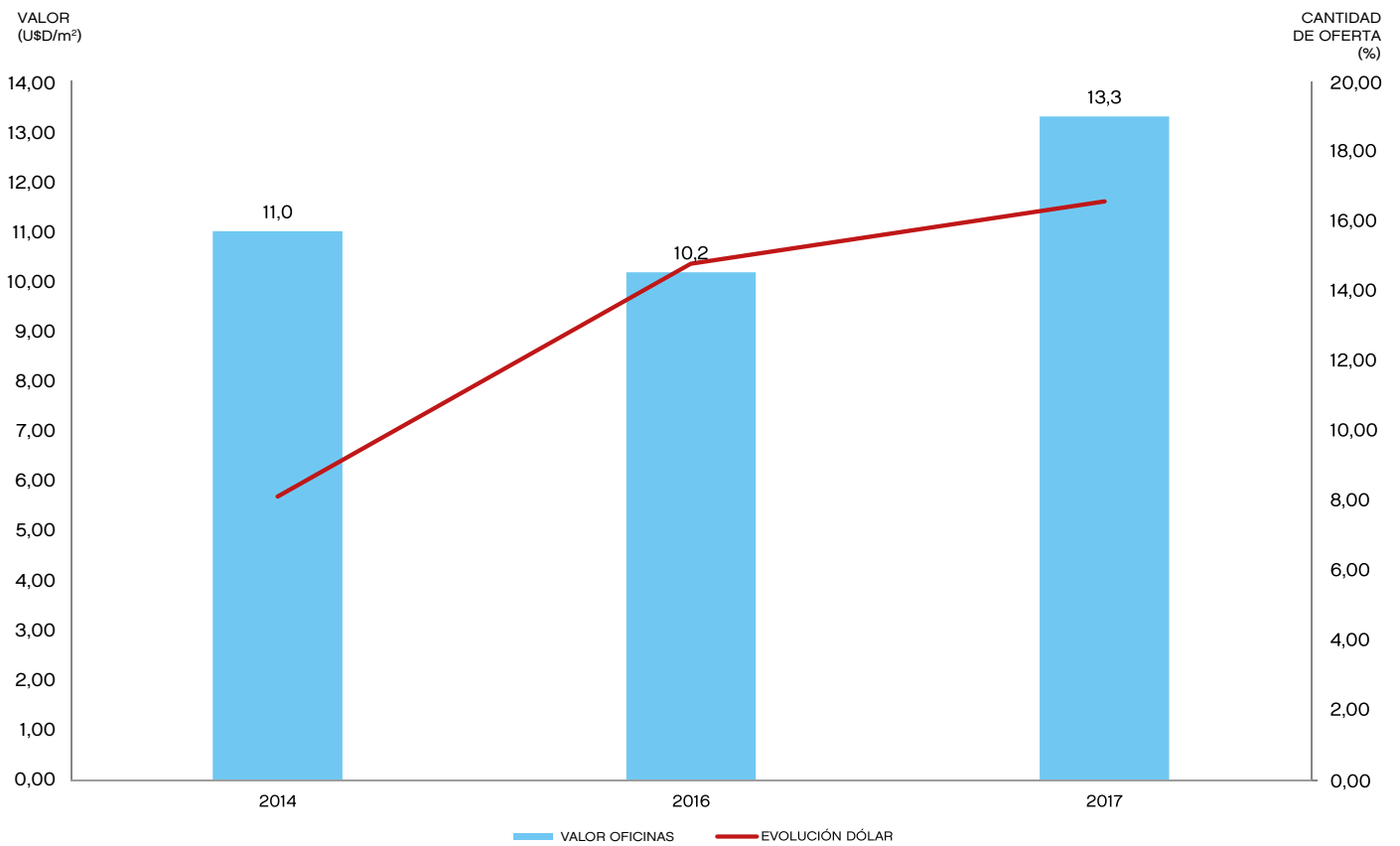
Evolución de la superficie ofertada. Años 2014-2017



La evolución histórica del valor del m² de las oficinas en alquiler muestra un ascenso en el período 2014-2017, con una variación del 20,1%. Mientras que la variación entre 2014 y 2016 fue del -7,5%; para el intervalo 2016-2017, del 29,8%. Haciendo un análisis por zonas, es posible apreciar que tanto la zona Norte (16,6 U\$D/m²) como la Sur (13,6 U\$D/m²) encuentran valores que están por encima del promedio de la Ciudad (13,2 U\$D/m²). Asimismo, en comparación con el año 2016, la zona Sur es la que

tuvo mayor crecimiento (78%), mientras que para el resto de las zonas fue inferior al 29%, porcentaje que corresponde a la Ciudad. Trazando una diferenciación entre Oficinas en alquiler a estrenar y usadas, es interesante dar cuenta de que las primeras solo representan el 14,4% del total de la oferta, en tanto que las segundas acaparan el 85,6% restante. Sin embargo, en términos de valores, oficinas a estrenar alcanzan un valor promedio de 15,6 U\$D/m², en tanto que las usadas 12,9 U\$D/m².

Evolución histórica



La oferta de oficinas en alquiler según rangos de tamaño muestra que aquellas entre 100-500 m² representan el 50%, mientras que las menores de 30 m² solo el 5%. En términos de valores, son las oficinas de más de 500 m² las que presentan los más elevados, con un promedio de 16,3 U\$D/m²; en tanto que las de menor valor son aquellas de entre 50 y 100 m² con un promedio de 12,1 U\$D/m². Si analizamos la distribución por zonas, es interesante señalar que el Centro-Este acapara tanto la mayor cantidad de oferta como el menor valor en casi

todos los rangos; solo es en las de más de 500 m² donde las ofertas se concentran en la zona Norte y las de menor valor en la zona Centro-Oeste. La zona Norte es constante como la de mayor valor, alcanzando su máximo (20,3 U\$D/m²) en oficinas de más de 500 m². Por su parte, la zona Sur se ubica segunda en importancia en todos los rangos superiores a 50 m². El Distrito Tecnológico presenta el 87% de su oferta a estrenar concentrada en oficinas de más de 100 m², y la Av. Caseros el 90% de su oferta a estrenar en oficinas del mismo rango.

Glosario

1. **Ampliaciones:** tipología del sistema registral de obras que refiere a aquellas que impliquen un aumento de tamaño en construcciones ya existentes.
2. **Área Central:** centro administrativo de la Ciudad.
3. **Barrio Mil Casitas:** Barrio Municipal construido en el año 1924 destinado a los empleados del Ferrocarril Oeste.
4. **Centralidad:** concentración de actividades tanto comerciales como de servicio, puede ser barrial o urbana y brinda jerarquía dentro del sistema.
5. **Centro comercial a cielo abierto:** sitios organizados de escala barrial que están conformados por oferta comercial.
6. **Casco histórico:** la zona más antigua de Buenos Aires, donde tradicionalmente se encuentran emplazadas las sedes administrativas nacionales y municipales.
7. **Cepo Cambiario:** restricción al consumo de la divisa dólar que rigió entre noviembre de 2011 y diciembre de 2015 en Argentina.
8. **Ciclo Económico:** fenómeno que corresponde a las oscilaciones reiteradas en las tasas de crecimiento de la producción, el empleo y otras variables macroeconómicas, en el corto plazo, durante un período de tiempo determinado, generalmente varios años.
9. **Código de Planeamiento Urbano (CPU):** normativa urbanística vigente cuyas disposiciones alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.
10. **Conectividad:** capacidad de acceso a infraestructura de transporte de un área.
11. **Corredor Norte:** eje conformado por los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez.
12. **Countries en altura:** denominación que adquieren ciertas construcciones al superar una determinada altura; cuentan con equipamiento comunitario y están cercadas mediante un perímetro de seguridad.
13. **Créditos Hipotecarios:** cuando un individuo o entidad dispone de una cantidad de dinero comprometiéndose a devolverlo normalmente mediante cuotas periódicas, junto con los intereses asociados.
14. **Densidad Constructiva:** es la relación entre los m² construidos y la superficie de un área en un período determinado.
15. **Densidad edilicia:** concentración de edificios en un área determinada.
16. **Descentralización:** traslado de funciones administrativas, financieras o comerciales fuera del área central de la Ciudad.
17. **Distrito Audiovisual:** centro de promoción y desarrollo de la Industria Audiovisual y las empresas del sector, a través de herramientas financieras, capacitaciones e incentivos fiscales. Abarca los barrios de Chacarita, Villa Ortúzar, La Paternal, Palermo y Colegiales.
18. **Distrito de las Artes:** centro de desarrollo de espacios creativos, culturales, de difusión y producción cultural.
19. **Distrito CPU:** zonas determinadas de la Ciudad cuyo carácter está definido en el Código y para las cuales están regulados la subdivisión de la tierra, la morfología del tejido urbano, la intensidad de uso y los usos del suelo.
20. **Distrito CPU – APH:** áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra cultura.
21. **Distrito CPU – C1, C2 Y C3:** agrupamientos de usos administrativo, financiero, comercial y de servicios, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen rasgos diferenciales entre distintas categorías de centros. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales; por ello, en estos distritos solo se admite el uso residencial con restricciones.
22. **Distrito CPU – C3II:** zona destinada a la localización de equipamiento a escala barrial. Se analiza aparte de las demás áreas centrales porque tiene liberado el F.O.T y las condiciones de edificación que la rigen son de carácter morfológico.

23. Distrito CPU – E1, E2 Y E3: áreas donde se localizan usos que sirven a escala urbana que no deben localizarse en áreas centrales o residenciales. Se clasifican en Mayoristas (E1), General (E2) y Local (E3).
24. Distrito CPU – I: zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio cuya área de mercado es predominantemente la Capital Federal y que por sus características admiten ser localizadas en el ejido urbano. Pueden ser compatibles con uso residencial de forma restringida o industrial exclusiva.
25. Distrito CPU – Otros: aquellos distritos sin capacidad constructiva y con restricciones singulares se agrupan en una sola categoría.
26. Distrito CPU – R: zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial.
27. Distrito CPU - R2b I 9: zona de uso residencial de densidad media-alta en la que se permiten usos conexos. Se analiza aparte porque tiene liberado el F.O.T y sus condiciones de edificación son morfológicas.
28. Distrito CPU - U: distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana.
29. Distrito Tecnológico: Es un centro de promoción, desarrollo, innovación y conocimiento que, a través de herramientas financieras e incentivos fiscales, alberga empresas de tecnologías de la información y comunicación ("TIC"), software y profesionales de alto valor agregado. Está ubicado en Parque Patricios, extendiéndose hasta los barrios de Boedo, al norte, y Nueva Pompeya, al sur.
30. Distritos económicos: zonas que se caracterizan por alguna temática específica, relacionadas con alguna dinámica particular en función de los barrios que constituyen a cada una de ellas, cuya promoción está vinculada a beneficios impositivos y fiscales.
31. Edificaciones de uso mixto: construcciones que comparten más de un uso, siendo generalmente uno residencial y otro comercial y/o profesional.
32. Efecto derrame: proceso de expansión de un área o zona hacia otras adyacentes.
33. Equipamientos de sustentabilidad social: construcciones e instalaciones comunitarias que dota a los Ciudadanos y ciudadanas de infraestructura en términos de educación, salud, cultura y deporte, entre otros.
34. Factor de ocupación total (F.O.T.): número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.
35. Finales de obra: tipología del sistema registral de obras referida a construcciones ya finalizadas.
36. Grandes emprendimientos: obras registradas de más de 5.000 m².
37. Indicadores Urbanos: unidades de medida en determinados períodos de tiempo para registrar impactos, cambios o efectos de políticas públicas en un espacio o contexto urbano.
38. Índice de Consolidación: surge de dividir la superficie existente sobre la superficie edificable permitida por el CPU. En este caso se entiende como más consolidado al distrito cuanto más se acerca a 1.
39. Índice de Infraestructura e Ingresos: pondera la proximidad a nodos de transporte, la distancia a equipamiento de sustentabilidad social, la cercanía a los espacios verdes, la valuación fiscal y el ingreso medio de los hogares. Se considera de mejor calidad cuanto más cerca esté del 1.
40. Índice de Remodelación: cantidad de parcelas con obras remodeladas sobre las parcelas totales de un área determinada. Se consideran obras remodeladas las edificaciones que registran trámites de Ampliación o Modificación de obra.
41. Índice de Renovación Urbana: cantidad de parcelas con obras nuevas sobre las parcelas totales de un área determinada. Se considera renovación como el reemplazo de parte del tejido existente con construcciones nuevas.
42. Inflación: Proceso económico provocado por el desequilibrio existente entre la producción y la demanda; causa una subida continuada de los precios de la mayor parte de los productos y servicios, y una pérdida del valor del dinero para poder adquirirlos o hacer uso de ellos.
43. Mediana: valor medio del conjunto de datos ordenados.

44. **Modificaciones:** tipología del sistema registral de obras que alude a aquellas que alteran características de trámites ya presentados.
45. **Obras iniciadas:** tipología del sistema registral de obras referido a las construcciones que se inician luego de ser proyectadas en el Registro de Obras.
46. **Obras Nuevas:** tipología del sistema registral de obras referida a construcciones a iniciarse.
47. **Obras Registradas:** construcciones que, insertas en un sistema registral bajo control del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, fueron habilitadas para ser realizadas.
48. **Parcela:** superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
49. **Planeamiento Urbano:** elaboración o establecimiento de un plan en lo concerniente a un contexto urbano llevado a cabo por entes gubernamentales.
50. **ProCreAr:** política pública federal que tiene como objetivo el acceso a la casa propia con un crédito hipotecario asequible. Forma parte del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.
51. **Puesta en Valor:** acciones del Estado para la mejora del espacio público.
52. **RER:** Red de Expresos Regionales, es un sistema que conecta distintas líneas de tren de la Ciudad.
53. **Redes de Transporte:** infraestructura tanto pública como privada cuyo fin es el traslado eficiente de personas o productos.
54. **Revitalización:** proceso de intervención positiva del Estado en un área determinada destinada a mejorarla cualitativamente.
55. **Superficie Edificada:** cantidad de metros cuadrados de una construcción, calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.
56. **Superficie Total Construida:** superficie total del suelo contenida dentro del edificio, medida por la cara exterior de las paredes externas.
57. **Tejido urbano:** relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.*
58. **Uso Mixto:** parcelas cuya función o destino no es exclusivamente la vivienda. Se aplica a áreas donde coexisten parcelas de uso residencial y no residencial.
59. **Uso No Residencial:** parcelas cuya función o destino no es la vivienda. Se aplica a áreas donde la mayoría de las parcelas tienen esa característica.
60. **Uso Residencial:** parcelas cuya función o destino exclusivo es la vivienda. Se aplica también a áreas donde la mayoría de las parcelas tienen esa característica.
61. **Valor Vendible:** precio estimado de un objeto a la hora de asignarle un valor para volverlo un bien de transacción.
62. **Vivienda Multifamiliar:** edificación en la que se agrupan dos o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.
63. **Vivienda Unifamiliar:** construcción destinada a una sola familia.
64. **Zona Centro:** conformada por los barrios de Almagro, Balvanera, Constitución, Monserrat, San Cristóbal, San Nicolás, San Telmo y Puerto Madero.
65. **Zona Norte:** conformada por los barrios de Belgrano, Coghlan, Colegiales, Núñez, Palermo, Puerto Madero, Recoleta y Retiro.
66. **Zona Centro-Oeste:** conformada por los barrios de Agronomía, Caballito, Chacarita, Parque Chacabuco, Parque Chas, Paternal, Saavedra, Villa Crespo, Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Pueyrredón, Villa Ortúzar y Villa Urquiza.
67. **Zona Sur:** conformada por los barrios de Barracas, La Boca, Boedo, Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Monte Castro, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Parque Patricios, Versalles, Vélez Sarsfield, Villa Gral. Mitre, Villa Luro, Villa Lugano, Villa Real, Villa Riachuelo, Villa Santa Rita y Villa Soldati.
68. **Zonificación:** división en distritos de la Ciudad cuya normativa se explica en el Código de Planeamiento Urbano.

Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero

Coordinación general
María Emilia Persico

Coordinación de producción
Federico Tripoli - María Sol Belacin

Equipo
Julieta Piskulic
Gonzalo Lus Bietti
Florencia Ruppi
Paula Villa
Maximiliano Obrador
Julián Cheula
Ana Castillo
Sebastián Musachi
Cristian Porchia
Sebastián Schaller
Bárbara García
Octavio Sanchez Otero

Diseño y maquetación
Alejandro Ambrosone

Fotografía
Ariel Grinberg
Julio Juarez
Mariano Bachini
Gustavo Rey

Corrección de textos
Virginia Horne

Programación de software
Ignacio Casinelli Esviza
Juan Antenucci
Gonzalo Varisco

Agradecimientos
Alejandra Gonzalez
Juan Pablo Venturini
Paula Yastremiz



Buenos Aires Ciudad