

MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE CASAS EN VENTA



ENERO 2011



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefatura de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Antonio Lostri

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Fernando Álvarez de Celis (*coordinación*) / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Delfina Sáenz Valiente / Yanina García / María Sol Belacín / Paula Acero Lagomarsino / Lucas Cosentino / Daniela Foray / Laura Giacchino / Agustín Grigera / Daniela Guberman / Pablo Macagno / Luciana Madoery / Natalia Martín / Martín Moroni / Carolina Pérez / Sebastián Schaller / Félix Solari / Sebastián Sucharkiewicz y Federico Trípoli. **Diseño gráfico:** Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS
10	Evolución 2001-2010
12	Precio de oferta de casas según tamaño
13	Distribución territorial de la oferta
18	Distribución territorial del precio del m ²
23	Precio de oferta de casas según características intrínsecas
29	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
	ANEXO METODOLÓGICO

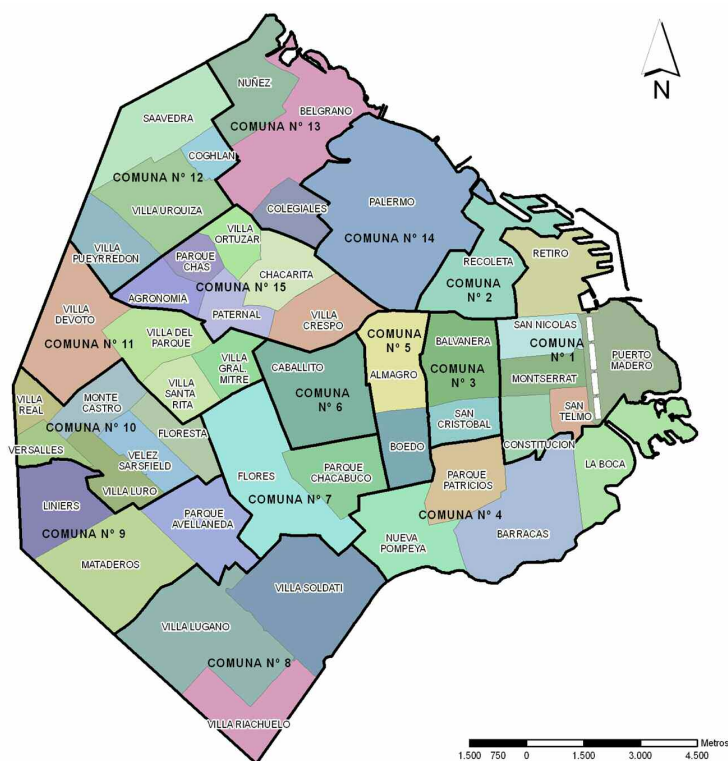
INTRODUCCIÓN

El contenido de este informe está constituido por un análisis de las características que presenta el mercado inmobiliario en lo referente al proceso de oferta de venta de casas. Para ello se utiliza una metodología semejante a la empleada para la realización de las mediciones sobre venta de departamentos y alquiler y venta de locales, tratándose, en este caso, de una faceta del mercado inmobiliario vinculada fundamentalmente a los usos residenciales. Por otra parte, se cuenta para el análisis, con datos provenientes de una serie de relevamientos que comienza en el año 2001, permitiendo dar cuenta de la evolución en la Ciudad de Buenos Aires a lo largo de 10 años.

A fin de hacer posible la comparación entre diferentes momentos y entre las ofertas registradas en la presente medición la unidad utilizada es el precio del metro cuadrado (m²), en la mayor parte del informe. Asimismo, la moneda de referencia en las transacciones en el mercado es el del dólar, por lo que se trata de la unidad a la que estarán referidos los valores que se mencionen.

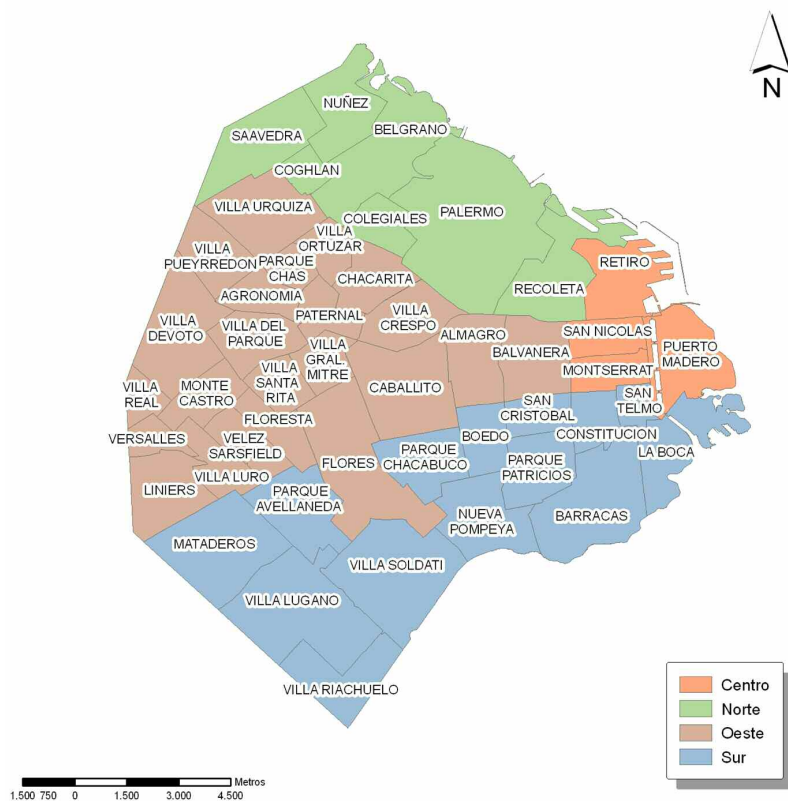
Por otra parte, además de los precios observados, también se toman en consideración para el análisis, otras variables relevantes que hacen a la caracterización de la oferta de casas en venta. De tal forma, se incluye en el examen realizado en el presente informe, aspectos tales como la superficie, la localización geográfica y, de manera general, las comodidades con las que cuentan las unidades ofrecidas.

La primera parte del informe aborda la evolución 2010 de los precios registrados desde el inicio de la serie en 2001 hasta el último relevamiento. Seguidamente, se describe el comportamiento de los valores de acuerdo a las dimensiones de las casas ofrecidas a la venta, intentando establecer una tendencia asociada a dicho aspecto. A continuación, se pone en consideración de manera explícita la dimensión territorial de la oferta, utilizando para ello diferentes niveles de agregación. En esta parte se toman en cuenta tanto la distribución de la oferta como la diferente valorización del espacio implicada en los precios de dichas ofertas. Por último, son consideradas las características intrínsecas de las ofertas que pudieron ser identificadas, describiendo su relación con el comportamiento de los precios. Finalmente, se realizan las síntesis y conclusiones, donde se da cuenta de los datos más importantes obtenidos con el análisis llevado adelante.



Mapa 1.a.
Barrios y comunas de la
Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Mapa 1.b.
Zonas

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS



Evolución 2001-2010

En el relevamiento efectuado en 2010 se detectaron un total de 2.437 casas en venta en el territorio de la Ciudad. Éstas alcanzaron un precio promedio de U\$S 1.293,2 el m², con un máximo registrado de U\$S 9.200 y un mínimo de U\$S 130,0 por m². La superficie cubierta media de las propiedades es de 205 m².

En cuanto a los precios, el promedio del año 2010 representa una suba del 55,1 % respecto al del 2001, con lo cual continúa la tendencia al aumento que se inició en el 2002. Ese año, el precio promedio fue de U\$S 424 el m², cifra que para el 2010 se vio acrecentada en un 205,0 %. La diferencia anual del valor de este año con respecto al del 2009 es de 10,3 %.

Cuadro 2.1:
Variación del valor de casas
por m². Ciudad de Buenos Aires.
2001-2010.

	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Ver respecto 2001 (%)	Precio dolar (dic.)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)
2001	834			834			1,00		
2002	424	-49,2	-49,2	1.497	79,5	79,5	3,53	253	253,0
2003	494	16,5	-40,8	1.467	-2,0	75,9	2,97	-15,9	197,0
2004	669	35,4	-19,8	1.980	35,0	137,4	2,96	-0,3	196,0
2005	687	2,7	-17,6	2.061	4,1	147,1	3,00	1,4	200,0
2006	914	33,0	9,6	2.833	37,5	239,7	3,10	3,3	210,0
2007	977	6,9	17,1	3.087	9,0	270,1	3,16	1,9	216,0
2008	1.087	11,3	30,3	3.641	18,0	336,6	3,35	6,0	235,0
2009	1.173	7,9	40,6	4.480	23,0	437,2	3,82	14,0	282,0
2010	1.293	10,3	55,1	5.173	15,5	520,2	4,00	4,7	300,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Si se analiza la serie histórica, se observa que del año 2001 al 2002 hubo una importante caída del precio promedio -49,2 %. En los años subsiguientes, hay una progresiva recuperación del valor, con importantes subas en los años 2004 y 2006 (35,4 % y 33,0 % respectivamente). En el 2006 se alcanza un valor superior al del 2001, previo a la crisis; sin embargo, hacia el 2007 vuelve a disminuir (6,9 %) y a partir de éste se registra una oscilación de año a año.

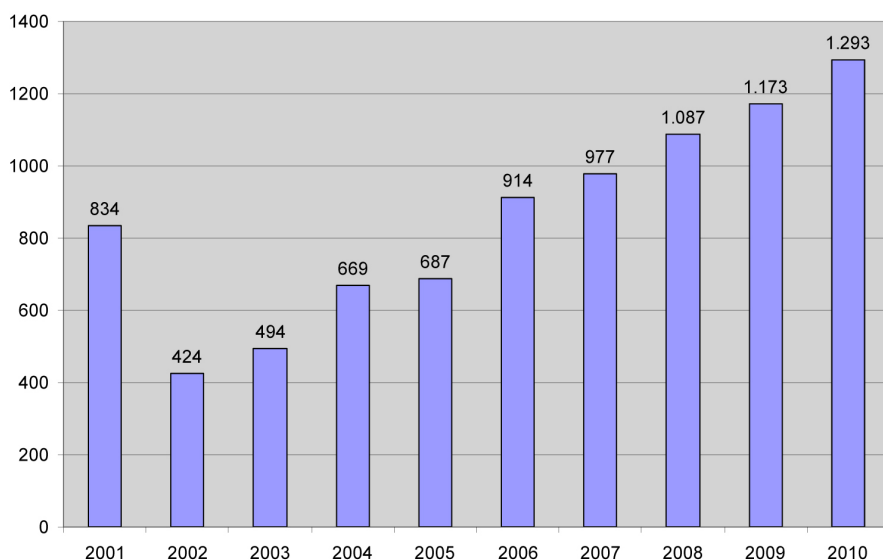


Gráfico 2.1:
Valor promedio del m² de casas.
Ciudad de Buenos Aires.
2001–2010.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Como consecuencia de la crisis económica que atravesó el país entre los años 2001 y 2002, se amplió en ese período la brecha entre precios máximos y mínimos, con una diferencia entre el decil más caro respecto del más barato de 5,5 veces. Al comenzar a reestablecerse las condiciones normales del mercado inmobiliario, la brecha disminuyó nuevamente, con la diferencia mínima en el año 2004 (2,5 veces). En los años siguientes la diferencia tuvo un incremento el cual continúa con un valor de 3 veces.

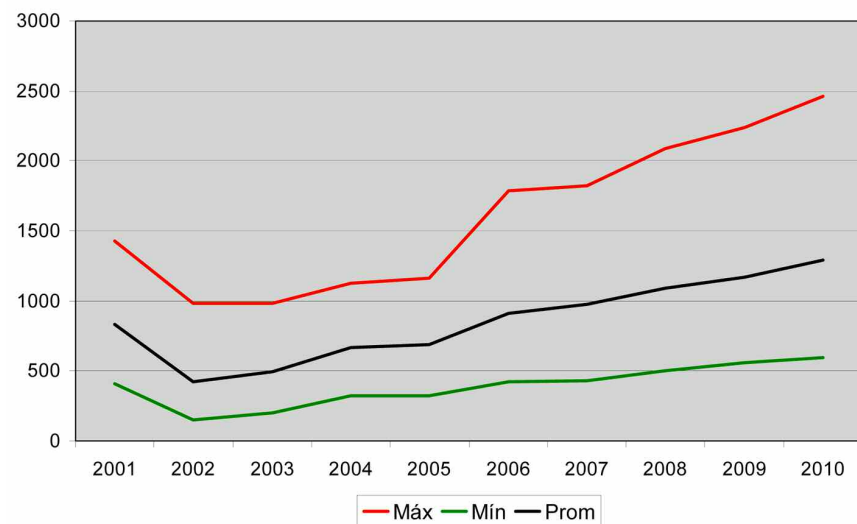


Gráfico 2.2:
Valores promedio, máximos y
mínimos. Ciudad de Buenos Aires.
2001–2010.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el cuadro siguiente puede apreciarse que la causa principal de la ampliación en la brecha en el año 2002 es la caída significativa en los precios mínimos. Ello indica que los precios más altos resistieron más que los bajos, los cuales se mostraron flexibles a la baja frente a la crisis. Las variaciones más importantes se dan para los precios mínimos, que por otro lado no muestran una tendencia general, sino una fluctuación importante año a año, mayormente de aumento.

Cuadro 2.2:
valores máximos y mínimos.
Ciudad de Buenos Aires.
2001–2010.

	10% máx.	Var%	10% min.	Var%	Prom.	Var%	Dif. M-m
2001	1.427		406		834		2,5
2002	983	-31,1	152	-62,6	424	-49,2	5,5
2003	985	0,2	203	33,6	494	16,5	3,9
2004	1.128	14,5	326	60,6	669	35,4	2,5
2005	1.162	3,0	321	-1,5	687	2,7	2,6
2006	1.786	53,7	421	31,2	914	33,0	3,2
2007	1.823	2,1	428	1,7	977	6,9	3,3
2008	2.058	12,9	500	16,8	1.088	11,3	3,1
2009	2.241	8,9	557,9	11,6	1.173	7,8	3,0
2010	2.464	10,0	598,2	7,2	1.293	10,2	3,1

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Precio de oferta de casas según tamaño

En la agrupación de las ofertas según superficie cubierta, se obtienen los valores promedio máximos para las casas de menos de 100 m² (U\$S 1.511,1 el m²). El segundo promedio más alto corresponde a las propiedades con el otro extremo de superficie cubierta, más de 400 m², a U\$S 1.337,5 el m². Las superficies intermedias presentan valores bastante similares entre sí, alrededor de los U\$S 1.225,0 el m², si bien las propiedades de entre 100 y 160 m², a U\$S 1.290,2 el m², se acercan más al valor de las de superficie máxima.

Cuadro 2.3:
Distribución de casas ofrecidas,
tamaños y precio por m² en 2010.
Ciudad de Buenos Aires

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio min. (U\$S/m ²)
Menos de 100 m ²	362	14,9	1.511,1	4.333,3	657,9
100 a 160	768	31,5	1.290,2	7.235,8	130,0
161 a 250	711	29,2	1.213,2	9.200,0	300,0
251 a 399	414	17,0	1.226,1	6.289,3	217,6
Más de 400 m ²	182	7,5	1.337,5	6.333,3	425,3
Total	2.437	100,0	1.293,2	9.200,0	130,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Al compararse la distribución de la oferta según tamaños en los años 2001 y 2010, se advierte que en ambos años las propiedades con rango de tamaño intermedio son las que

mayor participación presentan en la cantidad total de ofertas. Por otro lado, en el año 2001 la cantidad de propiedades en venta fue mucho menor que las de este año (1.558 ofertas contra 2.437 registradas en el 2010), lo cual es reflejo del estancamiento que sufrió el mercado inmobiliario como respuesta a la crisis económica que atravesaba el país.

En cuanto a la brecha entre máximos y mínimos, el 2001 registra una diferencia significativamente menor dado que en 2010 el extremo máximo es 3 veces mayor al del 2001, mientras que el mínimo actual es menor al del 2001.

Las casas que marcaron mayor diferencia respecto a los valores de 2001 fueron las más chicas (60,8 %) y las más grandes (58,7 %). Por su parte, en las de tamaño intermedio se verifica un incremento de 53,8 % (de 100 a 160 m²) y 47,4 % (161 a 250 m²).

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio mín. (U\$S/m ²)
Menos de 99 m ²	66	4	940	2.359	428
100 a 160	394	25	839	3.086	292
161 a 250	552	35	823	2.086	208
251 a 399	387	25	834	2.474	277
Más de 400 m ²	159	10	815	1.800	196
Total	1.558	100	834	3.086	196

Cuadro 2.4:
distribución de casas ofrecidas,
tamaños y precio por m² en 2001.
Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Distribución territorial de la oferta

Desde el año 2001 hasta el 2010 se dieron variaciones en la distribución territorial de la oferta de casas por zonas. La mayor diferencia proporcional corresponde a la zona Sur, que mientras en el 2001 contenía el 12,6 % de las ofertas, en 2010 superó al doble de esa proporción, con el 26,5 % de las casas en venta de la Ciudad. La zona Norte redujo su participación de un 26,6 % a un 16,0 %. Las zonas Oeste y Centro, en cambio, no variaron de manera significativa sus proporciones entre el 2001 y el 2010, si bien los valores de ambas zonas son muy distintos: la zona Centro 0,7 % en el 2010, y la zona Oeste 56,8 % para el mismo año.

	2001	%	2010	%
Centro	3	0,2	17	0,7
Norte	430	27,6	389	16,0
Oeste	929	59,6	1.385	56,8
Sur	196	12,6	646	26,5
Total	1.558	100,0	2.437	100,0

Cuadro 2.5:
Distribución de la oferta por
zonas. Ciudad de Buenos Aires.
2001–2010.

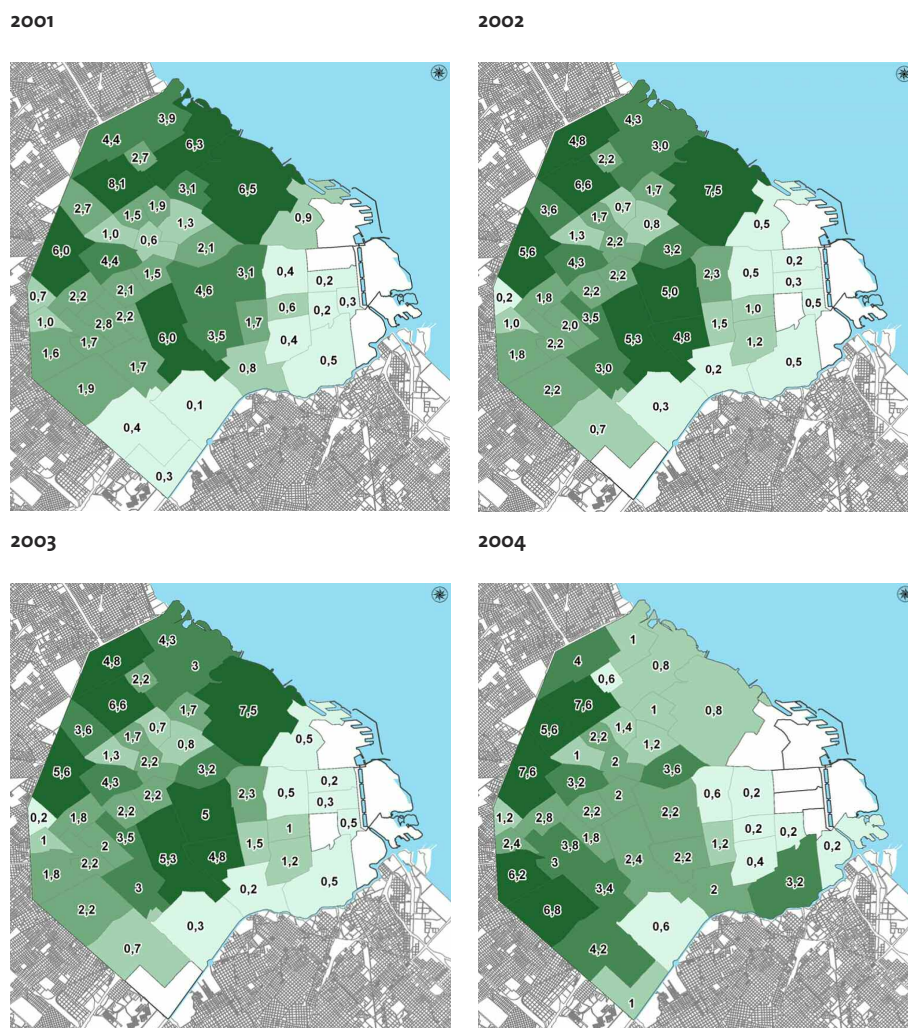
En 2001 los barrios del Oeste como Flores, Villa Devoto y Villa Urquiza presentaban la mayor concentración de casas en ese año (20,1%), y en segundo lugar se encontraban

Palermo (6,4%), Belgrano (6,3%), Saavedra (4,4%), Núñez (3,9%) y Colegiales (3,1%). En cambio, los barrios de la zona Sur se caracterizan por tener muy poca incidencia (12,6% en su conjunto).

Hacia 2003 y 2004 refuerza la participación algunos barrios del Noroeste (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Pueyrredón), y luego también algunos del Suroeste como Mataderos y Villa Lugano. En 2009, Villa Devoto y Villa Urquiza suman el 12,7 % de las propiedades, mientras que Caballito y Villa Lugano, en segundo lugar, el 9,8%.

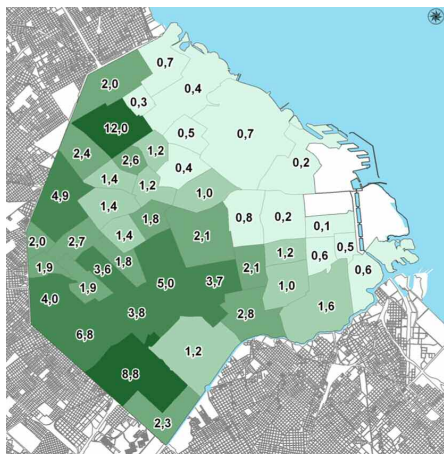
Se observa una disminución de ofertas de casas en el norte relacionado a una densificación en altura; mientras que el Sur presenta un aumento en cantidad de ofertas debido a una valorización residencial de diversas modalidades edilicias.

Mapas 2.1:
Distribución de las casas
en venta por barrio (%).
Ciudad de Buenos Aires.

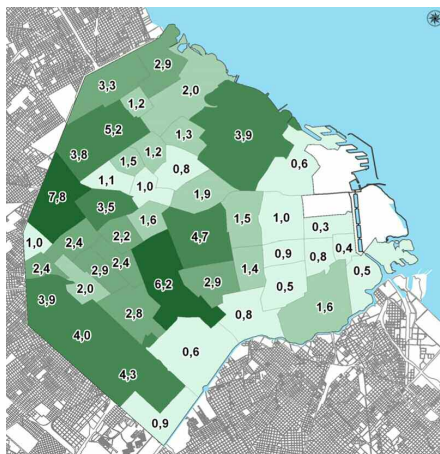


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

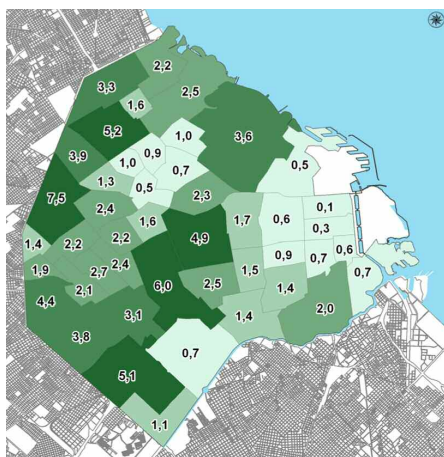
2005



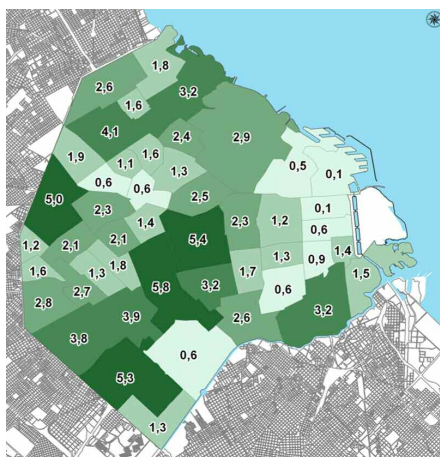
2006



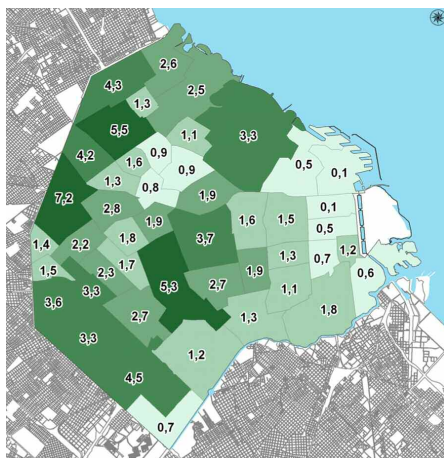
2007



2008

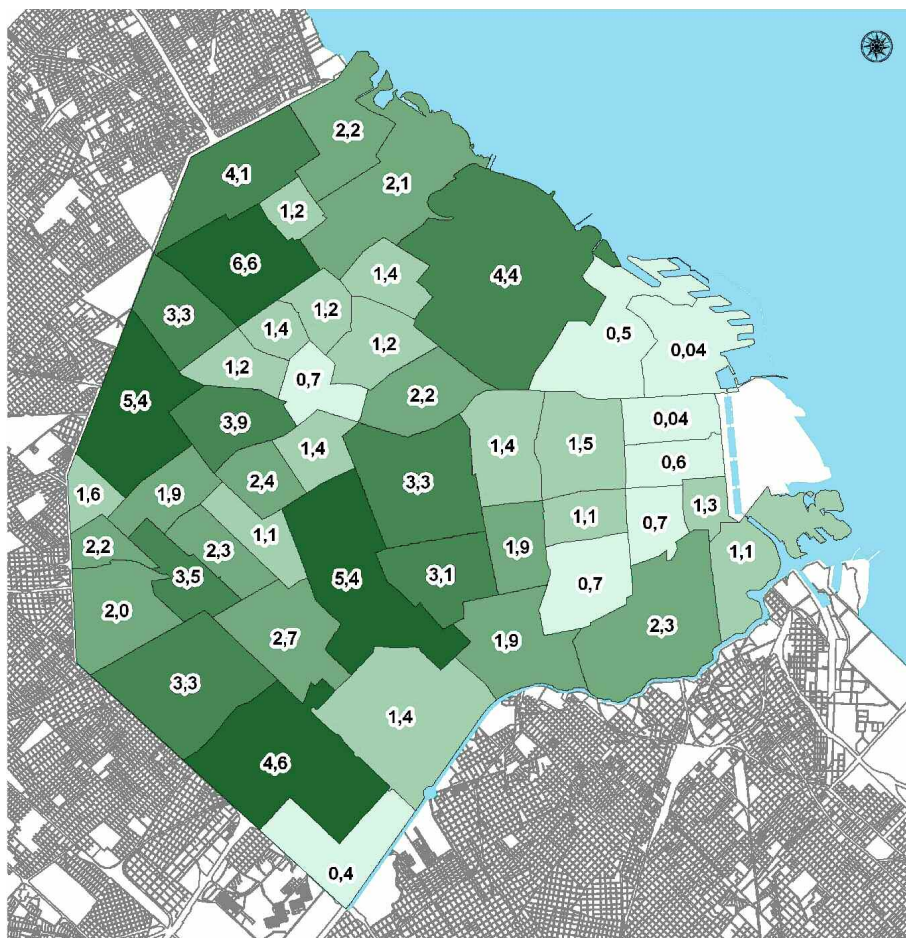


2009



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

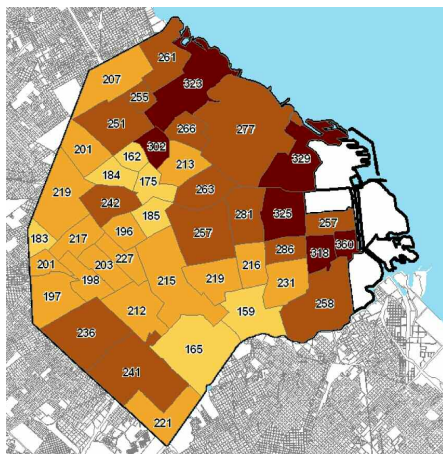
2010



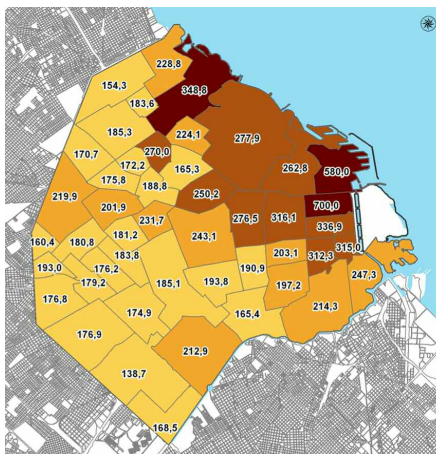
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto al tamaño medio de las ofertas por barrio, se visualizan ciertas similitudes y diferencias entre 2001 y 2010. Los barrios del Norte y Centro nuevamente contienen las mayores superficies promedio. En el año 2001, sin embargo, no eran sólo de esas zonas los barrios con las mayores superficies promedio, sino que otros del Oeste y Sur, como Barracas, Mataderos, Villa Lugano y Caballito, también se incluían en los rangos de grandes extensiones promedio. En el 2010, en cambio, las extensiones promedio más grandes se agrupan en los barrios del Centro y Norte de la Ciudad. Los barrios de San Nicolás y Retiro presentan los máximos, pero contienen una sola oferta cada uno.

2001



2010

**Mapas 2.2:**

Superficie cubierta media (m²) por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001 y 2010.

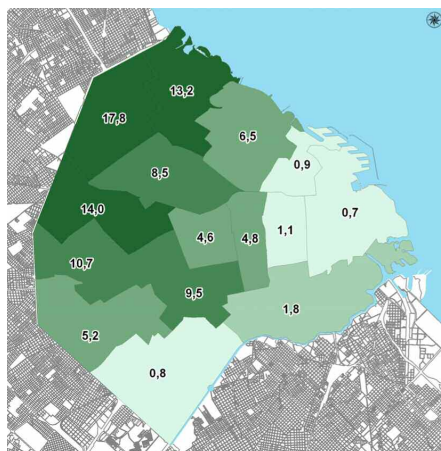
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que refiere al análisis de la distribución de la oferta en la escala de las comunas de la Ciudad, se puede observar una situación inicial en 2001 donde la mayor parte se concentra en las comunas más alejadas del Centro y próximas o incluidas en la zona Norte. Así entre las comunas N° 11, N° 12 y N° 13 se encuentran el 45,0% de las casas ofrecidas a la venta en 2001. Sin embargo, a lo largo de los diferentes registros se aprecia una pérdida del peso de la Comuna N° 13, la cual muestra valores menores al 10,0% en todos los años posteriores. Asimismo, situaciones diferentes se observan en comunas más próximas al Sur, como la N° 10 y la N° 9, las cuales dan cuenta de un crecimiento de su peso en los últimos relevamientos. Por su parte las comunas N° 8 y N° 9 también incrementan su representación en la oferta de casas en venta, aunque con valores algo más moderados que las anteriormente mencionadas.

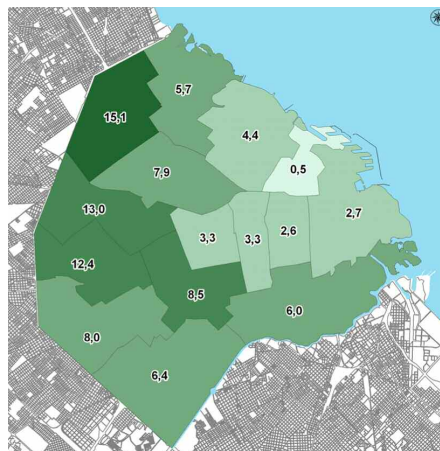
De tal forma, al final de la serie, las comunas próximas a la zona Centro continúan representando una parte menor de la oferta de casas en venta, en tanto que las comunas que mayor peso tienen son las de la zona Oeste más próximas al límite de la Ciudad. A su vez, las comunas de la zona Norte muestran un descenso de los porcentajes registrados al comienzo del período lo cual, en gran medida, puede asociarse al dinamismo que muestran en dicha parte de la Ciudad otro tipo de ofertas del mercado inmobiliario, tales como los departamentos.

Mapas 2.3:
Distribución de la oferta
de venta de casas por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.

2001



2010



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Distribución territorial del precio de oferta de ventas de casas

Los precios de las casa ofertadas están fuertemente influenciados por la localización de las mismas. De hecho, la propia evolución de precios es diferente según las zonas que se consideran. En el año 2002, hubo una importante caída de precios que para toda la Ciudad fue del 49,2 %; las zonas Oeste y Norte fueron las que mayor impacto sufrieron, habiendo bajado sus precios un 50,1 % y 49,5 %, respectivamente. En el Centro y Sur también las bajas fueron importantes, aunque de mejor intensidad (39,6 % y 39,2 %, respectivamente).

Las variaciones de los precios entre el 2001 y el 2010 son para todas las zonas, mayores al 48 %, sin embargo las diferencias de valores entre zonas son amplias: mientras la zona Sur incrementó su precio un 48,3 %, el Oeste lo hizo en un 58,9 %, el Norte un 87,9 %, y el Centro el máximo de 113,8 %. Esta última zona, en el 2001, mostraba el precio promedio más bajo, mientras que en el 2010 resulta la zona con el segundo valor más alto; esto se refleja en tan alta variación entre el primer año de la serie y el último, no obstante se debe tener en cuenta que las ofertas encontradas a lo largo de los años son reducidas para esta zona.

En cuanto a la variación anual entre el 2009 y el 2010 la zona Sur fue la que presentó menor cambio en el precio promedio, un 7,6 %, la zona Norte fue la de mayor aumento, 17,7 %; en segundo lugar, el Centro (11,3 %) y finalmente el Oeste, con un incremento en sus precios de 9,8 % en promedio. Los precios de las casas en venta de toda la ciudad en conjunto, mostraron una variación promedio del 10,2 %.

En los mapas siguientes se evidencia que luego de la disminución observada en 2002, se recuperaron más rápidamente los precios en el Norte y a partir de 2004, los del Centro. En los últimos dos años, los barrios del Norte volvieron a ser aquellos que registraron los

Cuadro 2.6: Variación del precio promedio 2001-2010 según zonas y barrios seleccionados.
Ciudad de Buenos Aires.

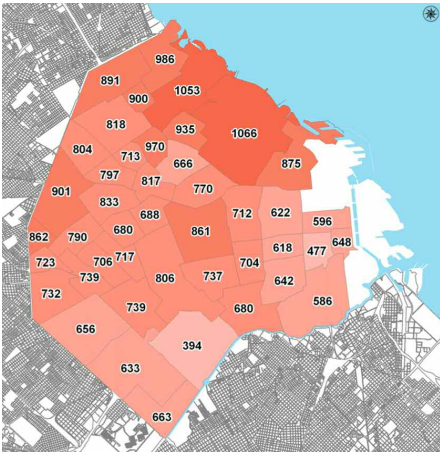
	2001			2002			2003			2004			2005			2006			2007			2008			2009			2010		
	U\$/m²	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	U\$/m²	var (%)	var 2001		
Ciudad	834	424	-49,2	494	16,5	669	35,4	687	2,7	914	33,0	977	6,9	1.087	11,3	1.173	7,9	1.293,2	10,2	55,1										
Centro	596	360	-39,6	387	7,5	-	-	769	-	1.207	57,0	1.199	-0,7	1.482	23,6	1.145	-22,8	1.274,3	11,3	113,8										
Norte	987	498	-49,5	612	22,9	812	32,7	898	10,6	1.270	41,4	1.315	3,5	1.479	12,5	1.575	6,5	1.854,3	17,7	87,9										
Belgrano	1.052	560	-46,8	765	36,6	710	-7,2	1.063	49,7	1.352	27,2	1.418	4,9	1.527	7,7	1.730	13,3	2.027,1	17,2	92,7										
Palermo	1.072	595	-44,5	695	16,8	1.042	49,9	1.106	6,1	1.690	52,8	1.717	1,6	1.795	4,5	2.074	15,6	2.426,3	17,0	126,3										
Saavedra	891	368	-58,7	517	40,5	756	46,2	734	-2,9	965	31,5	1.021	5,8	1.156	13,2	1.209	4,6	1.424,5	17,8	59,9										
Oeste	795	397	-50,1	472	18,9	705	49,4	744	5,5	888	19,4	964	8,6	1.107	14,8	1.151	4,0	1.263	9,8	58,9										
Liniers	732	295	-59,7	359	21,7	660	83,8	651	-1,4	832	27,8	851	2,3	915	7,6	954	4,2	1.052,0	10,2	43,7										
Villa Devoto	901	497	-44,8	550	10,7	806	46,5	797	-1,1	924	15,9	1.052	13,9	1.124	6,9	1.258	11,9	1.366,1	8,6	51,6										
Caballito	861	431	-49,9	517	20,0	812	57,1	831	2,3	901	8,4	1.046	16,1	1.178	12,6	1.403	19,1	1.438,2	2,5	67,0										
Sur	688	418	-39,2	436	4,3	529	21,3	572	8,1	744	30,1	809	8,7	905	11,9	948	4,8	1.020	7,6	48,3										
Barracas	586	236	-59,7	297	25,8	456	53,5	525	15,1	763	45,3	806	5,6	978	21,3	944	-3,4	964,4	2,1	64,6										
Villa Lugano	633	188	-70,3	330	75,5	509	54,2	541	6,3	620	14,6	737	18,9	808	9,6	822	1,8	879,1	6,9	38,9										
Mataderos	656	396	-39,6	301	-24,0	557	85,0	559	0,4	734	31,3	791	7,8	920	16,3	906	-1,6	946,5	4,5	44,3										

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

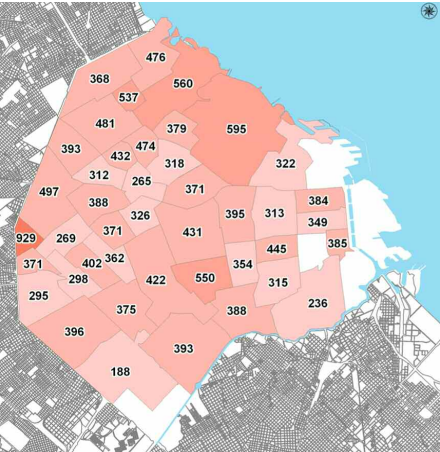
mayores aumentos. Por su parte, la evolución de las comunas del Sur fue la que presentó los más bajos aumentos, con el agregado de algunos barrios de la zona Oeste que en ciertos años también se muestran con variaciones menores.

Es para destacar que las casas son bienes de elevado valor socioeconómico, dado principalmente por sus características intrínsecas (comodidades, categoría) las cuales tienen incidencia directa sobre los precios. Estas particularidades propias de las casas pueden llegar a contrapesar o potenciar la influencia de la localización. Es así que se pueden registrar casas de precios altos en zonas poco valorizadas por contener condiciones intrínsecas importantes.

2001

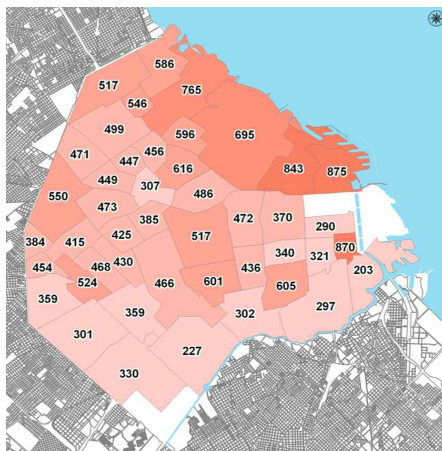


2002

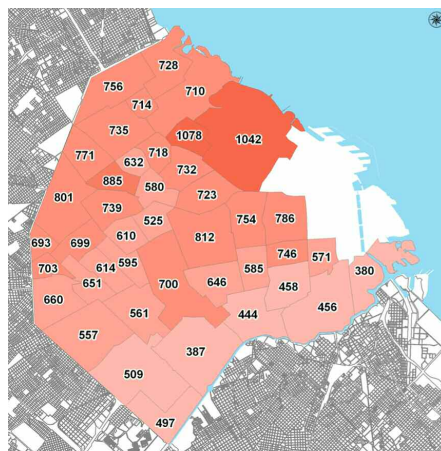


Mapas 2.4:
Precio promedio del m² por barrio.
Ciudad de Buenos Aires.
2001-2010.

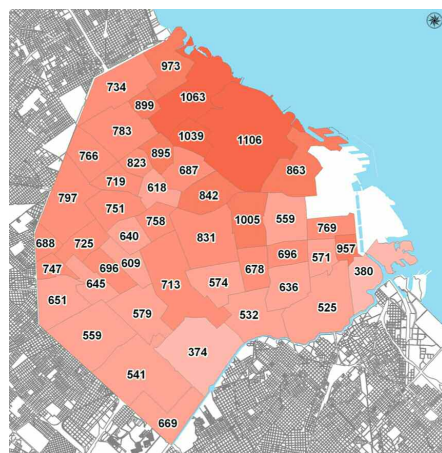
2003



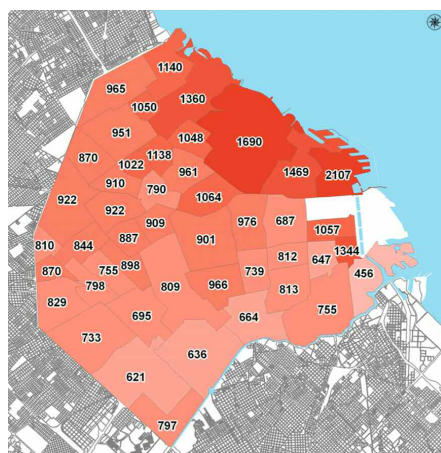
2004



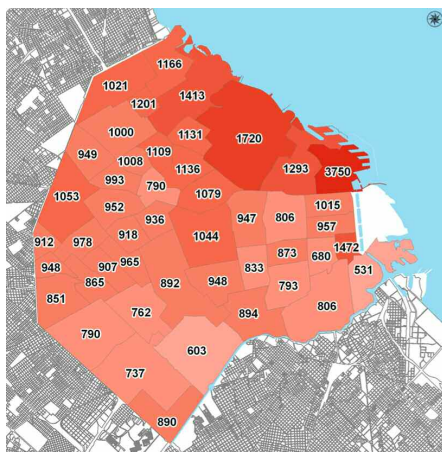
2005



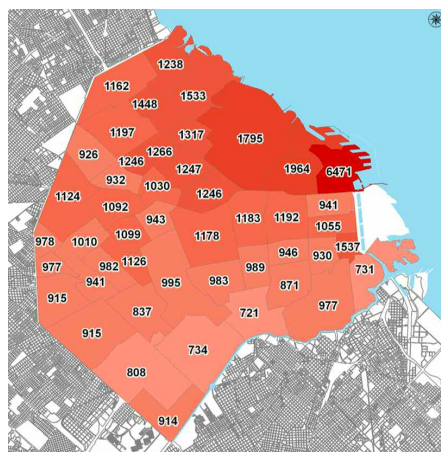
2006



2007

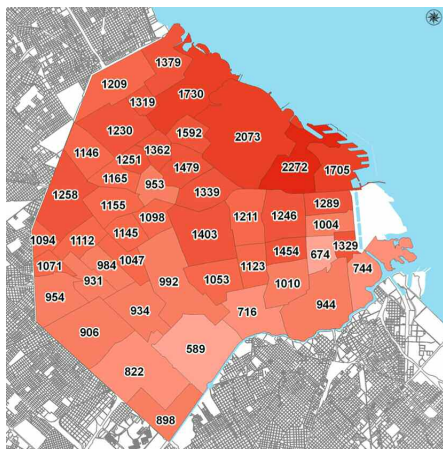


2008

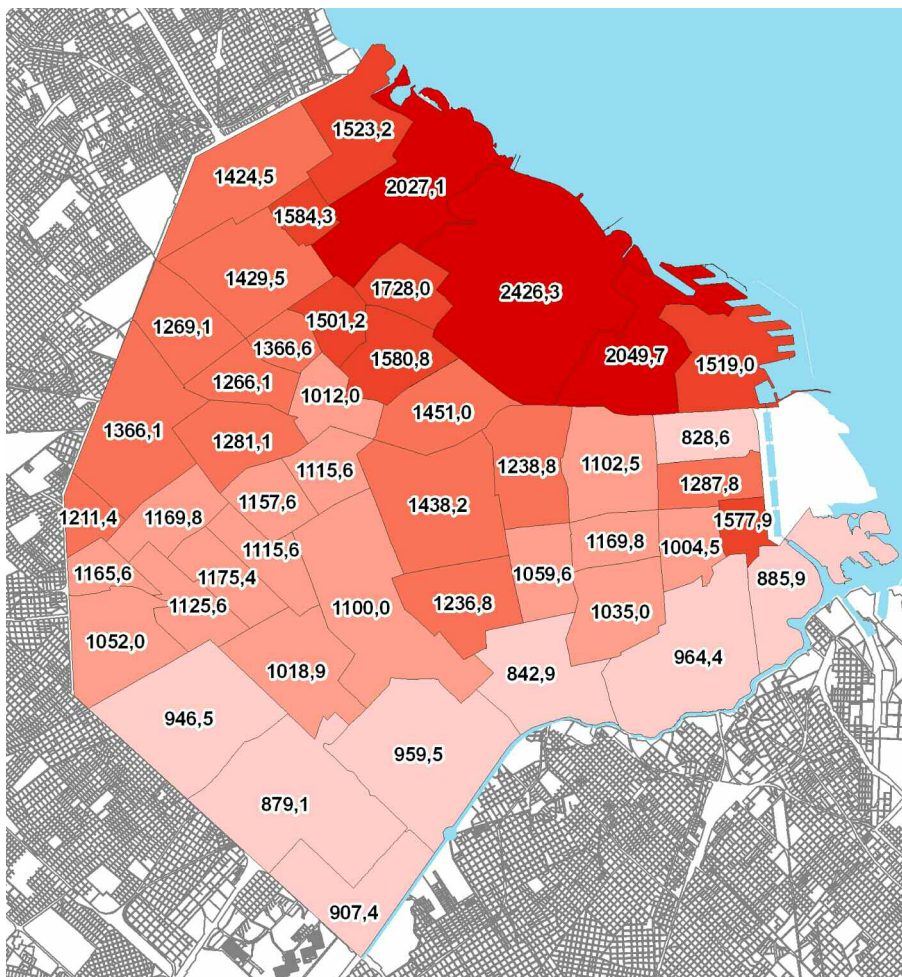


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2009



2010



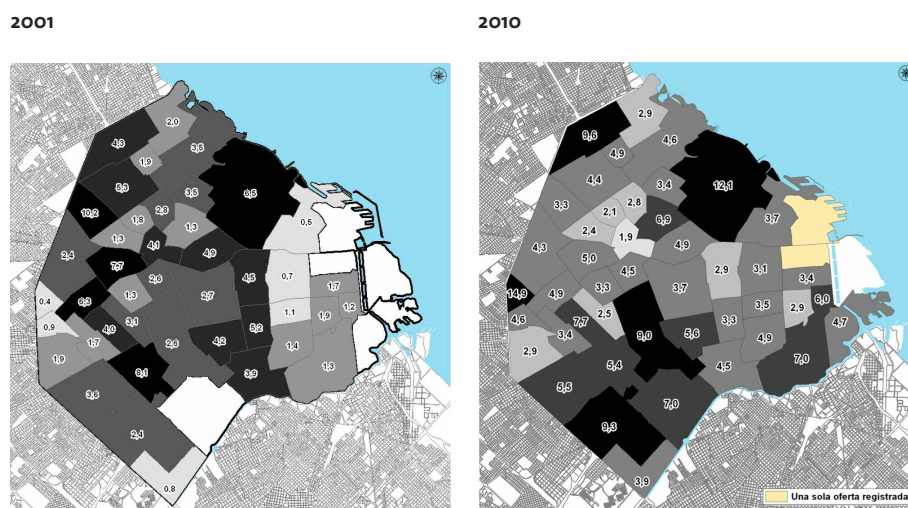
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otro lado, se verificaron diferencias de valores al interior de los barrios a lo largo del período 2001-2010. Las mayores brechas entre máximos y mínimos en el primer año del período correspondieron a los barrios de Villa Pueyrredón (10,2), Parque Avellaneda (8,1), Villa del Parque (7,7) y Palermo (6,5). Este último, en el 2010 se presenta con la segunda mayor brecha (12,2) después de Villa Real, barrio que en el 2001 mostraba la diferencia mínima.

Se observa que los barrios que contienen las brechas más amplias se ubican de manera dispersa a lo largo del territorio de la Ciudad, por lo cual se hace evidente que son diversas las condiciones, ajenas a la localización, que influyen en la determinación de los precios de las casas.

Por otro lado, los barrios con las menores diferencias de precios entre máximos y mínimos en el 2010 son Paternal (1,9), Parque Chas (2,1) y Agronomía (2,4). Se trata de valores que si bien son los más bajos, son marcadamente mayores a los mínimos del año 2001.

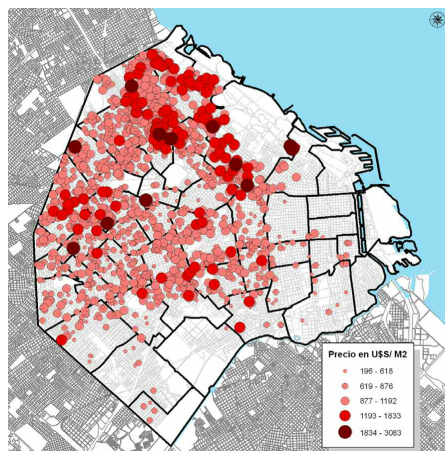
Mapas 2.5:
Diferencia entre el precio de oferta máximo y precio mínimo por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2010.



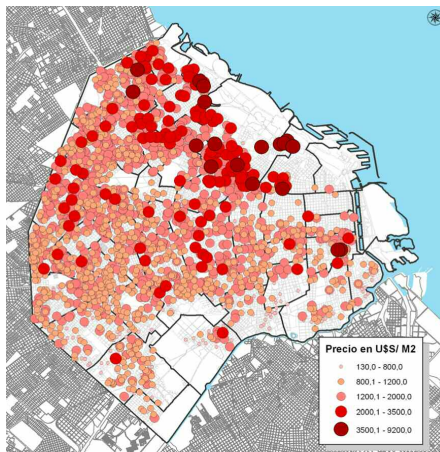
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución puntual de los valores destaca la dispersión territorial de puntos valorizados, sin impedir que se reconozcan las “áreas de valor positivas”. Las ofertas de mayor precio se agrupan en la zona Norte, de manera mucho más diferenciada en el 2010 que en el 2001. Sin embargo, el rango de valores inmediatamente por debajo del máximo, presenta ofertas a lo largo de todo el territorio de la Ciudad, fundamentalmente al Norte de la avenida Rivadavia. Se observa por otro lado, que hay una cantidad de ofertas mayor el último año frente al 2001, que cubren el Centro, Sur y Oeste de la Ciudad.

2001



2010

**Mapas 2.6:**

Precio en dólares por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001–2010.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Precio de oferta de casas según características intrínsecas

En esta sección se realizan comparaciones del precio para las 2.437 casas en venta, se identificaron datos como: tipo de edificación, estado general de la misma, presencia de superficies descubiertas, jardín, piscina, quincho, cantidad de dormitorios y baños.

La cantidad de baños que contiene el inmueble resulta una característica muy valorada, con lo cual es influyente en el precio. Como se observa en el cuadro siguiente, a mayor cantidad de baños –a la par de los m²–, tiende a incrementarse el valor por m². Los que poseen más de 6 baños constituyen una excepción.

Ambiente	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/m ²
1	462	130	1289,5
2	706	182	1221,3
3	420	233	1282,9
4	179	303	1297,4
5	65	372	1415,9
6 o más	29	532	1384,1
Sin identificar	576	209	1372,1
Total	2.437	205	1293,2

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Cuadro 2.7:

Casas en oferta según cantidad de baños. Ciudad de Buenos Aires. 2010.

En la distinción por tipo de edificación, la modalidades más valorizadas resultan el “loft” (U\$S 1.641,5 por m²), “petit hotel” (U\$S 1.543,1 por m²) y “triplex” (U\$S 1.466,6 el m² promedio). Para el caso de los loft, es importante destacar que se trata de sólo dos ofertas.

Por su parte, los petit hotel son valorizados por su posibilidad de ser destinados a hoteles, y los triplex se destinan a uso residencial, localizados en general en áreas de baja densidad edilicia.

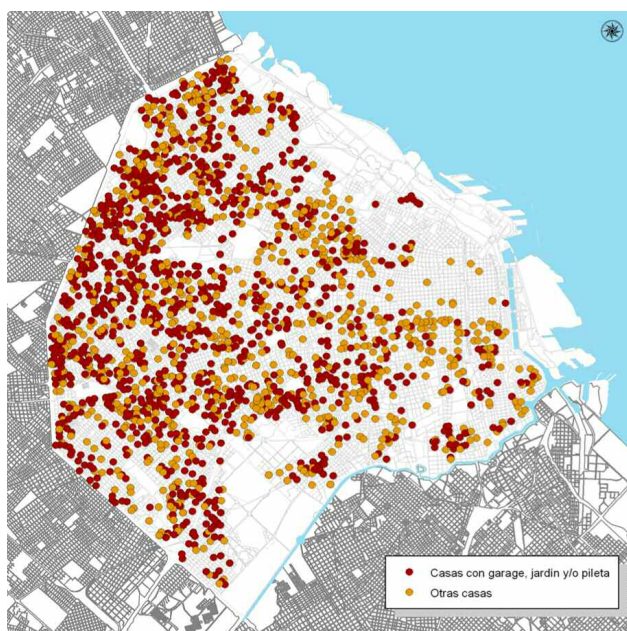
Por otra parte, aquellas casas que tienen superficies parqueizadas, piscina y/o garage, tienen un valor promedio por m² 3,9 % más alto que el resto (U\$S 1.313,8 frente a U\$S 1.264,9). Hay también una diferencia en la superficie promedio: siendo de 226,1 m², es un 27,8 % mayor que la de las casas sin esas características (176,9 m²).

Mapas 2.7:

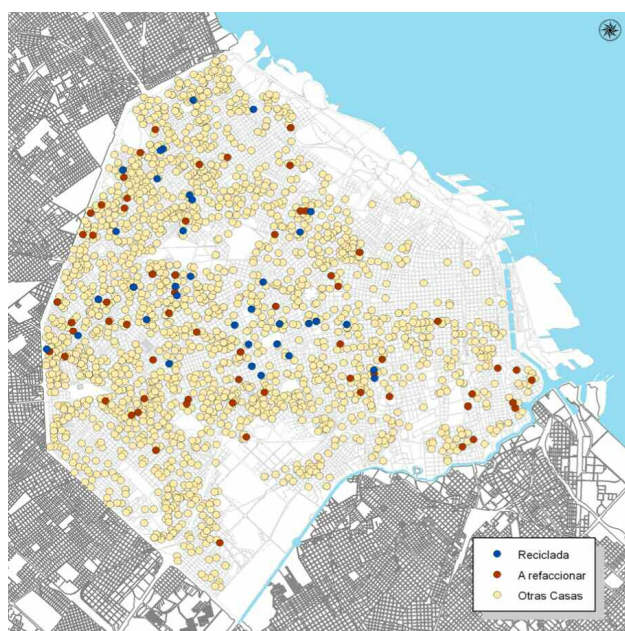
Casas en oferta según características seleccionadas.
Ciudad de Buenos Aires. 2010.

Los siguientes mapas presentan la distribución territorial de aquellas casas que tienen características que les imprimen valor (jardín, pileta, garage) y aquellas que se encuentran a refaccionar o recicladas. Las primeras tienden a predominar en la zona Oeste y Sur de la Ciudad. Las casas a refaccionar siguen el patrón general de localización de todas las ofertas, mientras que las recicladas se ubican fundamentalmente en el Oeste.

Casas con garage, jardín y pileta



Casas a refaccionar y recicladas



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

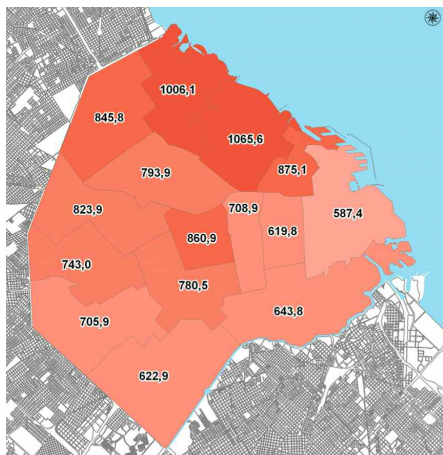
Otra de las características destacadas en ciertas propiedades, es la posibilidad de su uso comercial (0,4 % de la totalidad de las casas en venta). La superficie promedio de éstas es de 277 m², significativamente mayor a los 205 m² del total de registros. En cuanto al precio, el promedio registrado es de U\$S 1.308,8 el m², muy similar a la media estimada en la totalidad de las casas ofrecidas en la Ciudad, por lo cual se evidencia que el hecho de que contengan un local no necesariamente da un importante valor agregado a las propiedades.

Evolución de precios por Comuna

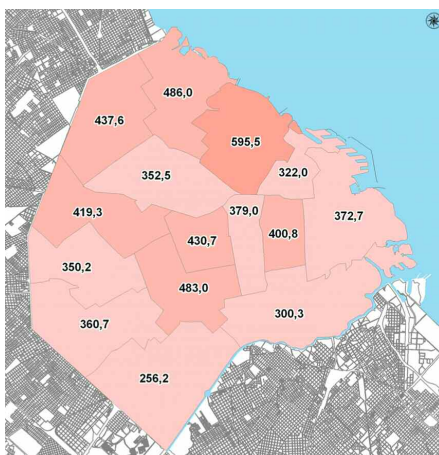
Si se lleva el análisis al nivel de las comunas que conforman la Ciudad, pueden observarse diferentes evoluciones entre ellas, desde el año 2001. Las comunas del Norte junto con la Comuna N° 6 son las que destacaban como las más valorizadas en ese primer año de la serie. Durante 2002, se aprecia una caída en el conjunto de las comunas, recuperándose a partir del relevamiento subsiguiente, pero sólo recuperando valores semejantes a los de 2001.

Sin embargo, tomando en cuenta la evolución de los precios desde el comienzo hasta el final de la serie, se observan diferentes ritmos de crecimiento. Las comunas con mayores precios al principio del período son las que muestran las variaciones positivas más importantes. La graduación que va de Norte a Sur, de altos precios a menores, se sostiene en todos los años, aunque se trata de valores cada vez más altos. Las variaciones de menor magnitud se reparten entre las comunas de la zona Sur, dando cuenta de incrementos menores a la mitad de los observados en la zona Norte.

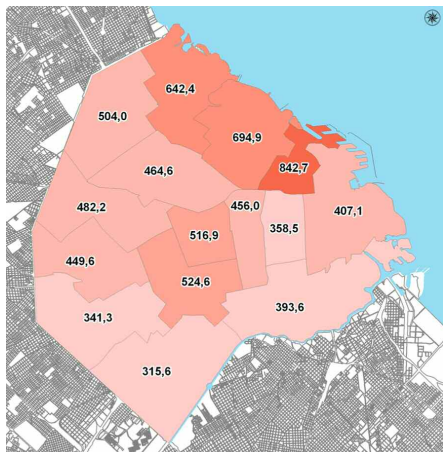
2001



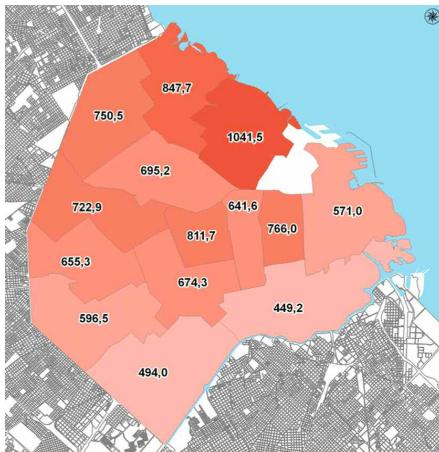
2002



2003



2004

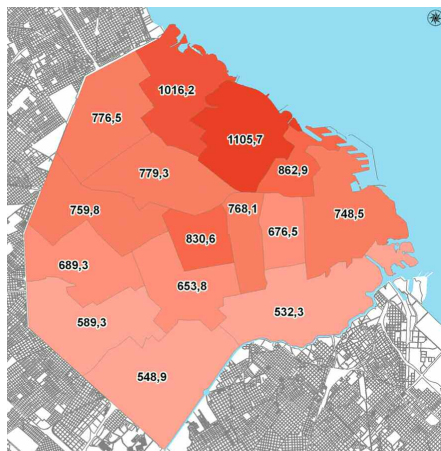


Mapas 2.8:

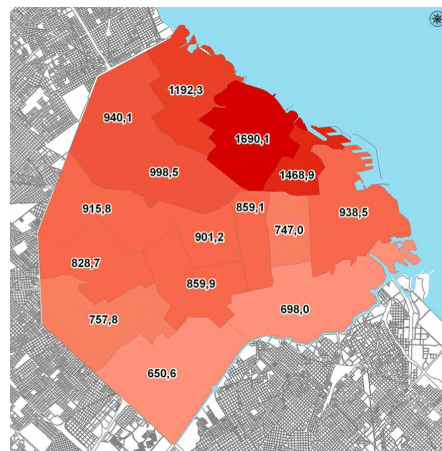
Precio promedio del m² en casas por comuna.

Ciudad de Buenos Aires

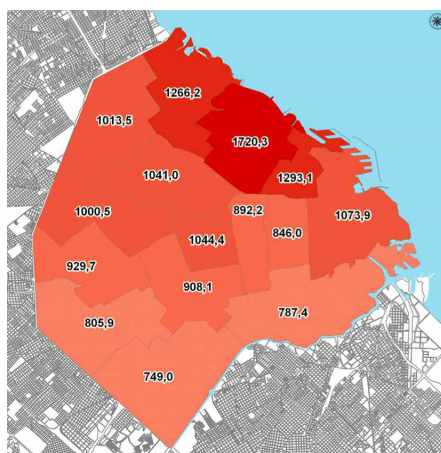
2005



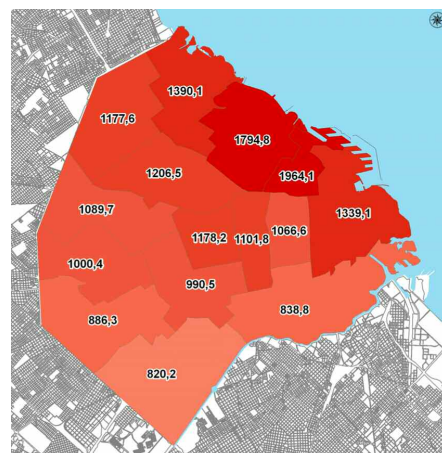
2006



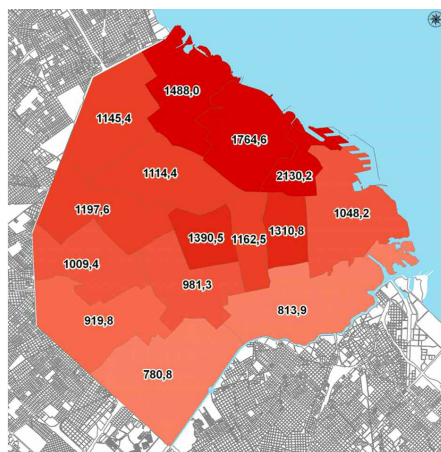
2007



2008

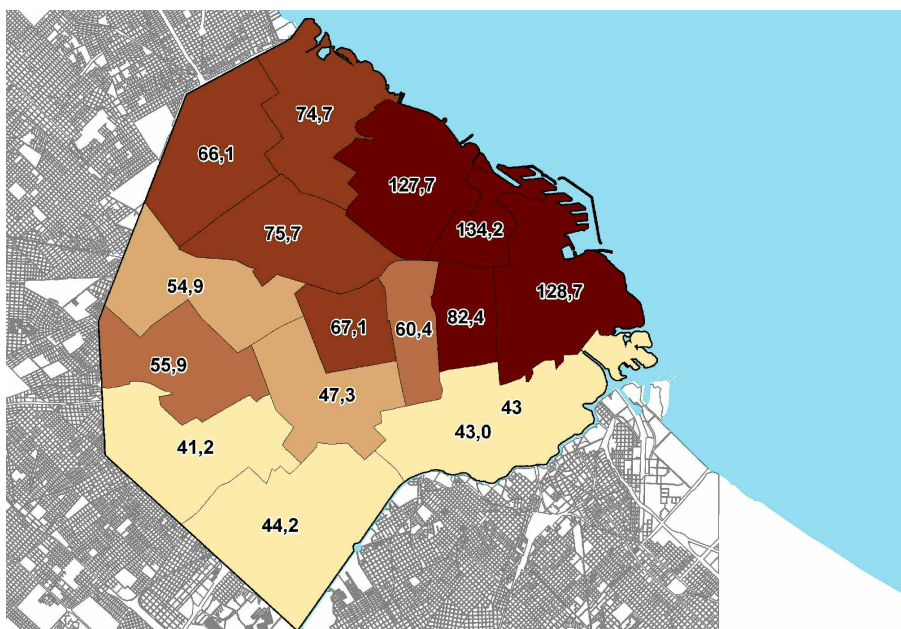
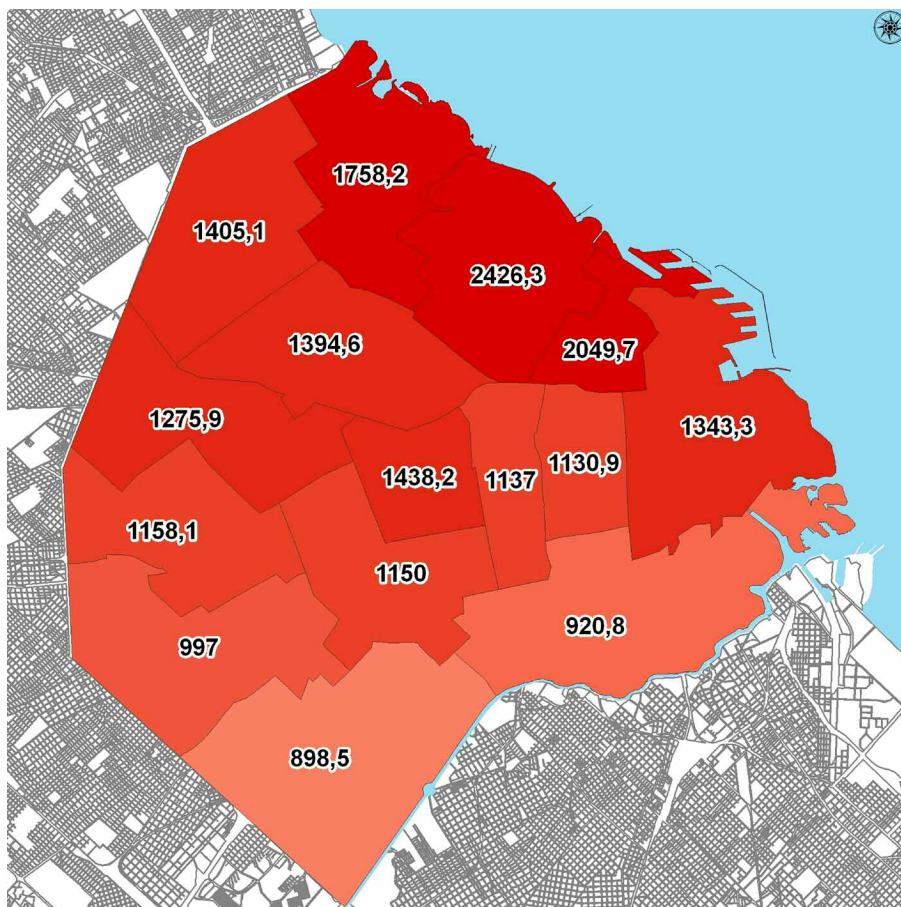


2009



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2010



Mapas 2.9:
Variación de valor por m²
2001-2010 (%) de casas por
comuna. Ciudad de Buenos Aires

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

ANEXO METODOLÓGICO



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Durante Octubre/Diciembre de 2010 fue realizado el relevamiento de valores de oferta de venta de casas, completando el décimo año de una serie que comienza en 2001. Esta continuidad permite llevar adelante un análisis a lo largo del tiempo, además de la situación que describen los datos del presente. En cuanto a éstos, se encontraron un total de 2.437 casas en venta, con dimensiones que van desde los 31 m² hasta los 1.369 m² en los casos extremos, en tanto que el tamaño medio del conjunto es de 205 m². En lo que hace a los valores encontrados, el precio promedio del m² para el total de la Ciudad es de U\$S 1.293,2, con un mínimo de U\$S 130,0 el m² y un máximo de U\$S 9.200,0 el m².

En la evolución histórica de los precios desde el comienzo del período analizado, se destaca la caída ocurrida durante 2002, que dio lugar a una baja de casi el 50,0 % del precio promedio del m² para toda la Ciudad. Posteriormente, los precios comienzan a recuperarse, pero recién en 2005 alcanzan niveles similares a los del comienzo de la serie.

Incorporando la dimensión territorial al análisis de los precios, la variación positiva más importante entre 2001 y 2010 se registra en la zona Centro (113,8 %). Esto se entiende más que como una tendencia, como parte de una dinámica inestable propia de la escasez de ofertas en la zona. Las zonas donde más cayeron los precios por la crisis del 2002 fueron las de mayor valor: Oeste (50,1 %) y Norte (49,5 %), si bien las bajas fueron importantes en toda la Ciudad. En el último año analizado hubo subas en las ofertas de todas las zonas, pero la máxima corresponde a la zona Norte, con el 17,7 %.

Para evaluar la brecha de precios se toma la diferencia entre el quintil de precios más alto y el más bajo entre las ofertas relevadas. El barrio que mayor distancia de precios mostró fue Villa Real, (14,9) y en segundo lugar Palermo (12,1).

En el relevamiento se consideraron algunos de los condicionantes al momento de establecerse los precios, más allá de la localización que de por sí es un factor con importante peso. Se destacó dentro de los más valorados, la cantidad de baños y la disponibilidad de acceso a superficies descubiertas (terrazas y patios). En cuanto a la relación entre el tamaño de las propiedades y el precio, en general las de menor superficie cubierta presentan los valores más altos, y decrecen a medida que aumenta la superficie ofrecida.

Por último, se detectó que la distribución territorial de las casas ofrecidas en venta sufrió modificaciones: la zona Sur duplicó su participación en el total de casas (26,5%), mientras la zona Norte se redujo a 16,0 %, apenas más de la mitad que en 2001. En el 2010, la zona con mayor cantidad de ofertas es la Oeste, que contiene el 56,8 %.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de departamentos y casas en la Ciudad de Buenos Aires, se realizaron relevamientos anuales, lo que permite la comparación entre los respectivos registros. Esto implicó la realización de relevamientos con grandes cantidades de registros, el procesamiento, estandarización y ordenamiento de bases históricas. En este informe entonces, se compila y presenta información inédita.

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

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

Finalmente, cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace en referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja plenamente el precio final. El valor de transacción puede oscilar entre un 5 y un 15 % menos del valor de oferta, mediando aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

