

MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS



2013



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Fernando Álvarez de Celis (*coordinación*) / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Yanina García / Agustín Grigera / Sebastián Schaller / Luciana Madoery / María Belén Talia / Sebastián Musachi / Octavio Otero Sánchez.

Diseño gráfico: Alejandro Ambrosone.

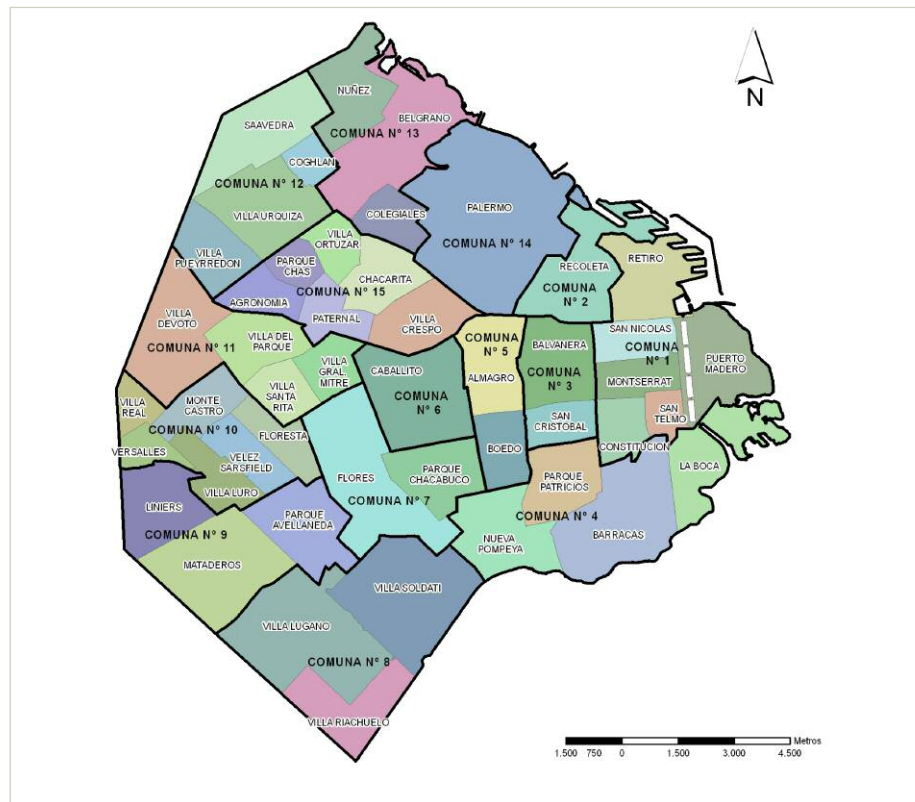
ÍNDICE

7	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS
10	Evolución 2001-2013
12	Precio de oferta de casas según tamaño
13	Distribución territorial
18	Distribución territorial del precio de oferta
24	Precio de oferta de casas según características intrínsecas
26	Evolución de precios por Comuna
30	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
31	ANEXO
34	ANEXO METODOLÓGICO

Mapa 1.a:

Barrios y comunas de la
Ciudad de Buenos Aires

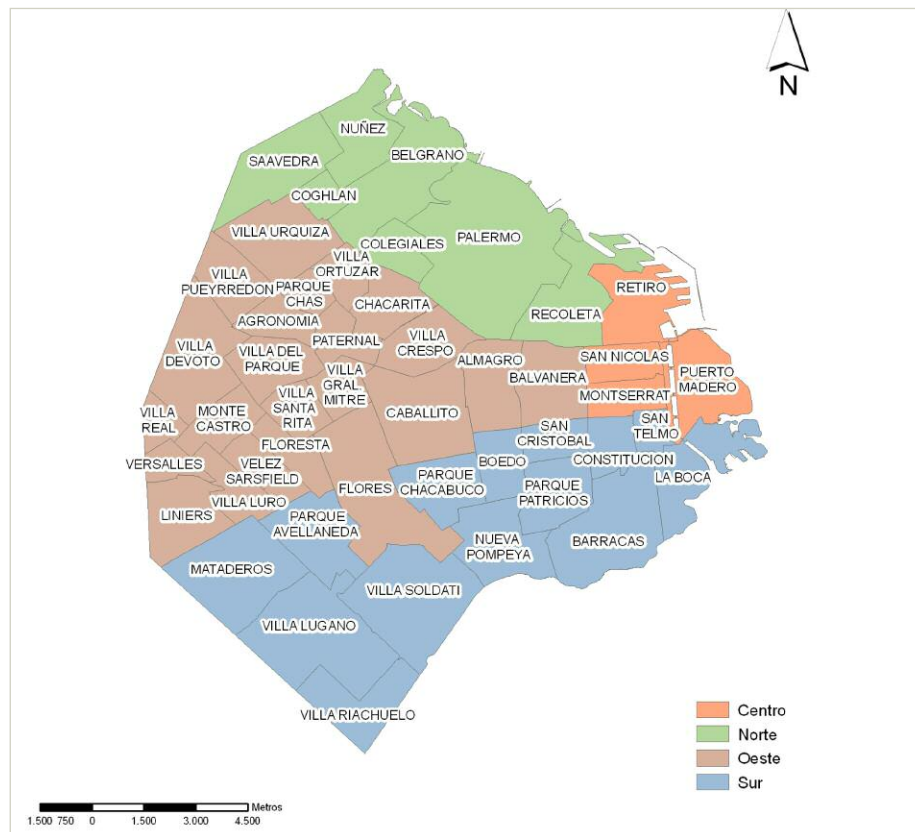
Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



Mapa 1.b:

Zonas

Fuente: Secretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



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 en la realización de las mediciones sobre venta de departamentos, terrenos y alquiler y venta de locales, tratándose, en este caso, de una faceta del mercado inmobiliario vinculada fundamentalmente con 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 del proceso en la Ciudad de Buenos Aires a lo largo de diez años.

A fin de hacer posible la comparación entre los distintos momentos y las diferentes ofertas registradas en la presente medición, la unidad utilizada es el precio del metro cuadrado (m^2), en la mayor parte del informe. Asimismo, la moneda de referencia en las transacciones de mercado es el dólar, por eso los valores que se mencionan en el estudio se expresan en esta moneda.

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 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 con 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. 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 en la realización del presente trabajo.



PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS



Evolución 2001-2013

En el relevamiento efectuado en 2013, se contabilizó un total de 2.563 casas en venta para la Ciudad de Buenos Aires; con un precio promedio de U\$S 1.534,5 el m², un máximo de U\$S 10.000,0 y un mínimo de U\$S 210,9 por m². En cuanto a la superficie cubierta de las propiedades, el promedio es de 246,9 m².

En referencia a la evolución de los precios respecto del relevamiento anterior, realizado en 2012, se registra una suba del 4,6%, en tanto que respecto al primer relevamiento, año 2001, se observa un aumento de 84,0%, lo que muestra la continuación de la tendencia incremental iniciada en el 2002, con una leve caída en 2012. El año 2002 mostró un precio promedio de U\$S 424,0 el m², cifra que para 2013 se vio acrecentada en un 261,9%.

Cuadro 2.1:
Variación del valor de casas
por m². Ciudad de Buenos Aires.
2001-2013

	Precio promedio (U\$S/m²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio dólar (dic.)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)
2001	834,0			834,0			1,00		
2002	424,0	-49,2	-49,2	1.497,0	79,5	79,5	3,53	253,0	253,0
2003	494,0	16,5	-40,8	1.467,0	-2,0	75,9	2,97	-15,9	197,0
2004	669,0	35,4	-19,8	1.980,0	35,0	137,4	2,96	-0,3	196,0
2005	687,0	2,7	-17,6	2.061,0	4,1	147,1	3,00	1,4	200,0
2006	914,0	33,0	9,6	2.833,0	37,5	239,7	3,10	3,3	210,0
2007	977,0	6,9	17,1	3.087,0	9,0	270,1	3,16	1,9	216,0
2008	1.087,0	11,3	30,3	3.641,5	18,0	336,6	3,35	6,0	235,0
2009	1.172,8	7,9	40,6	4.480,1	23,0	437,2	3,82	14,0	282,0
2010	1.293,2	10,3	55,1	5.172,8	15,5	520,2	4,00	4,7	300,0
2011	1.479,3	14,4	77,4	6.272,2	21,3	652,1	4,24	6,0	324,0
2012	1.467,7	-0,8	76,0	6.223,0	-0,8	646,2	4,65	9,7	365,0
2013	1.534,5	4,6	84,0	9.007,5	44,7	980,0	5,87	26,2	487,0

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Si se analiza la serie histórica, se observa que del año 2001 al 2002 hubo una importante caída del precio promedio, de -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 de 2001, previo a la crisis; sin embargo, hacia el 2007 vuelve a disminuir el crecimiento (6,9%). Desde entonces, el año 2012 es el único con valor negativo, aunque levemente, respecto a la variación anual.

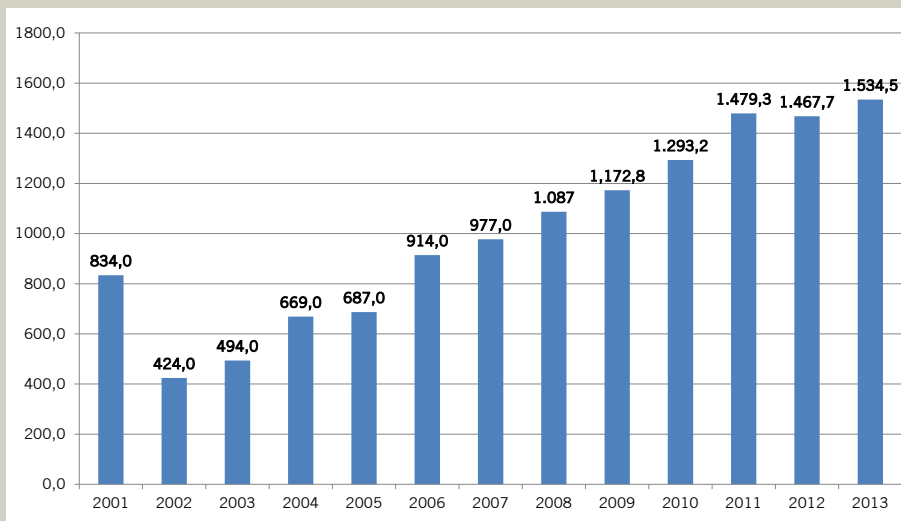


Gráfico 2.1:

Valor promedio en U\$S del m² de casas. Ciudad de Buenos Aires. 2001-2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, 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 restablecerse las condiciones normales del mercado inmobiliario, la brecha disminuyó, con la diferencia mínima en el año 2004 (2,5 veces). En los años siguientes la diferencia tuvo un incremento, el cual continúa con valores mayores a 3 veces siendo el relevamiento de 2011 el de máximo valor con 3,7 veces.

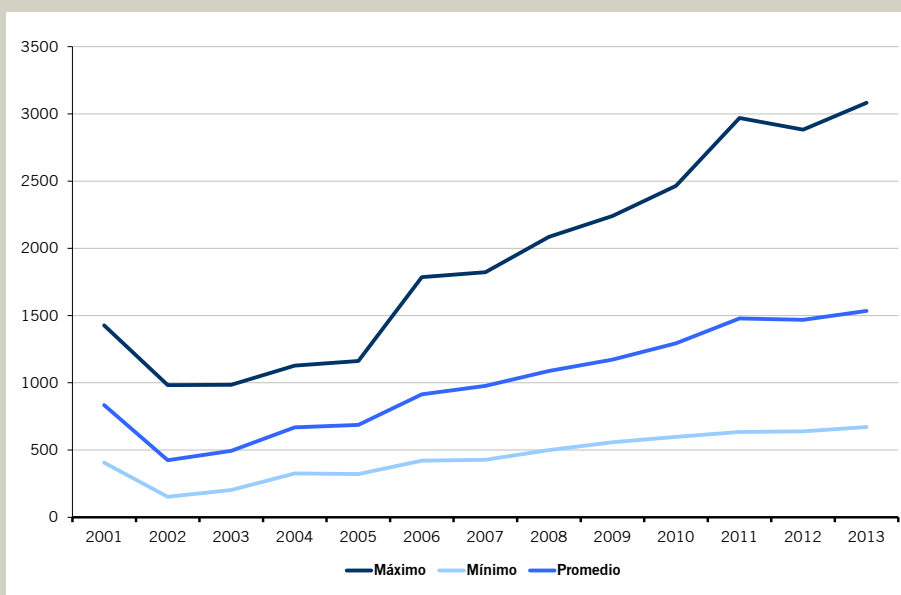


Gráfico 2.2:

Valores promedio, máximos y mínimos en U\$S/m². Ciudad de Buenos Aires. 2001-2013

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En el siguiente cuadro, 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 al principio de la serie, sino una fluctuación importante año a año, la cual a partir de 2006 ha mostrado un continuo aumento. No obstante, durante los relevamientos de 2010 y 2011 el valor máximo es el que ha tenido mayor peso.

Cuadro 2.2:
Valores máximos y mínimos.
Ciudad de Buenos Aires.
2001–2013

	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	558	11,6	1.173	7,8	3,0
2010	2.464	10,0	598	7,2	1.293	10,2	3,1
2011	2.970	20,5	635	6,1	1.479	14,4	3,7
2012	2.883	-2,9	639	0,7	1.467	-0,8	3,5
2013	3.083	6,9	671	5,1	1.535	4,6	3,6

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Precio de oferta de casas según tamaño

En la agrupación de las ofertas según superficie cubierta se obtienen los valores promedio, el máximo corresponde a las casas de menos de 100 m² a U\$S 2.027,5 el m². El segundo promedio más alto corresponde al rango de propiedades de más de 400 m² a U\$S 1.607,0 el m², seguido por las casas de 100 a 160 m² de superficie cubierta con un valor de U\$S 1.594,0.

Cuadro 2.3:
Distribución de casas ofrecidas,
tamaños y precio por m² en 2013.
Ciudad de Buenos Aires

	Cantidad de ofertas	%	Precio prom. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio min. (U\$S/m ²)
Menos de 100 m ²	198	7,7	2.027,5	4.397,7	688,9
100 a 160	635	24,8	1.594,0	9.000,0	258,1
161 a 250	818	31,9	1.447,3	7.142,9	409,1
251 a 399	597	23,3	1.388,7	6.135,0	333,3
Más de 400 m ²	315	12,3	1.607,0	10.000,0	210,9
Total	2.563	100,0	1.534,5	10.000,0	210,9

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Al compararse la distribución de la oferta según tamaños en los años 2001 y 2013, se advierte que en ambos momentos las propiedades con rango de tamaño intermedio son las que tienen mayor participación en la cantidad total de ofertas. Por otro lado, en 2001 la cantidad de propiedades en venta fue mucho menor (1.558 ofertas contra 2.563 registradas en 2013), 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, en 2001 se registró una diferencia significativamente menor, dado que en 2013 el extremo máximo es unas 3 veces superior, mientras que el mínimo actual es apenas superior al de 2001. Las casas que marcaron mayor diferencia respecto a los valores de 2001 fueron las más chicas (115,7%). Por su parte, en las casas de tamaño intermedio, considerando la cantidad de ofertas, se verifica un incremento del 90,0% (de 100 a 160 m²) y del 75,9% (161 a 250 m²).

	Cantidad de ofertas	%	Precio prom. (U\$/m²)	Precio máx. (U\$/m²)	Precio mín. (U\$/m²)
Menos de 99 m²	66	4,2	940	2.359	428
100 a 160	394	25,3	839	3.086	292
161 a 250	552	35,4	823	2.086	208
251 a 399	387	24,8	834	2.474	277
Más de 400 m²	159	10,2	815	1.800	196
Total	1.558	100	834	3.086	196

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Cuadro 2.4:

Distribución de casas ofrecidas, tamaños y precio por m² en 2001. Ciudad de Buenos Aires

Distribución territorial

Desde 2001 hasta 2013 se dieron variaciones en la distribución territorial de la oferta de casas por zonas. La mayor diferencia proporcional corresponde a la zona Sur, que al inicio del relevamiento contaba con el 12,4 % de las ofertas, en 2013 llega casi al doble de esa proporción, con el 23,2%. Es decir su variación fue casi del 90%. La zona Norte redujo su participación cerca del 30% respecto a 2001. Las zonas Oeste y Centro, en cambio, no variaron de manera significativa su participación.

	2001	%	2013	%
Centro	6	0,4	20	0,8
Norte	452	29,0	528	20,6
Oeste	907	58,2	1.420	55,4
Sur	193	12,4	595	23,2
Total	1.558	100	2.563	100

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Cuadro 2.5:

Distribución de la oferta por zonas. Ciudad de Buenos Aires. 2001–2013

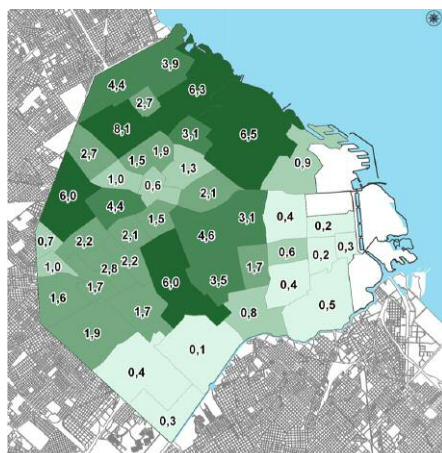
En 2001 barrios del Oeste como Flores, Villa Devoto y Villa Urquiza, presentaban la mayor concentración de casas (20,1%), en segundo lugar se encontraban Palermo (6,4%), Belgrano (6,3%), Saavedra (4,4%), Núñez (3,9%) y Colegiales (3,1%). En cambio, los barrios de la zona Sur se caracterizaban por tener muy poca oferta (12,6% en su conjunto).

Hacia 2003 y 2004 reforzaron su participación algunos barrios del Noroeste (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Pueyrredón), y luego también algunos del Suroeste como Mataderos y Villa Lugano. En 2005 hubo una reducción de las proporciones en la mayor parte de los barrios de zona Norte -asimilándose a la de los barrios del Centro-; para el año siguiente retomaron los valores del 2004. En 2009, Villa Devoto y Villa Urquiza sumaron el 12,7% de las propiedades, mientras que Caballito y Villa Lugano, en segundo lugar, el 9,8%. En 2012, se observaron en zona Oeste y Norte los barrios con mayor participación de oferta de casas en venta, concentrando el 41,6% (barrios de Villa Devoto, Flores, Villa Urquiza, Saavedra, Belgrano, Palermo, Mataderos, Caballito y Parque Chacabuco). Una importante cantidad de barrios con porcentaje de participación entre 1,8% y 3,0%, corresponde a la zona Oeste.

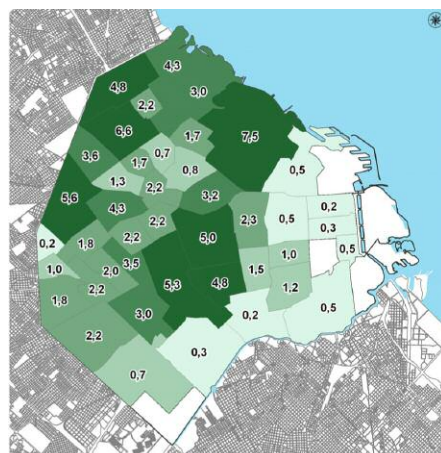
Mapas 2.1:

Distribución porcentual de las casas en venta por barrio (%).
Ciudad de Buenos Aires

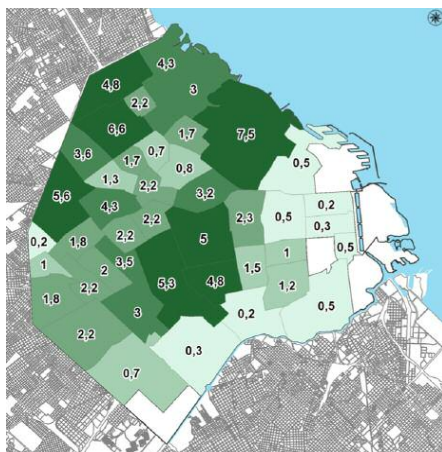
2001



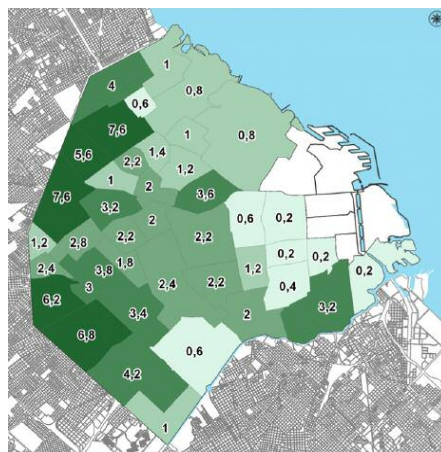
2002



2003

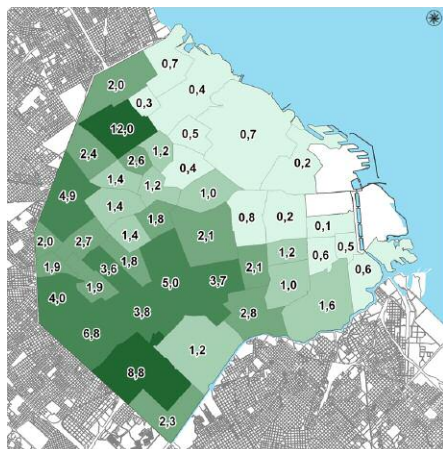


2004

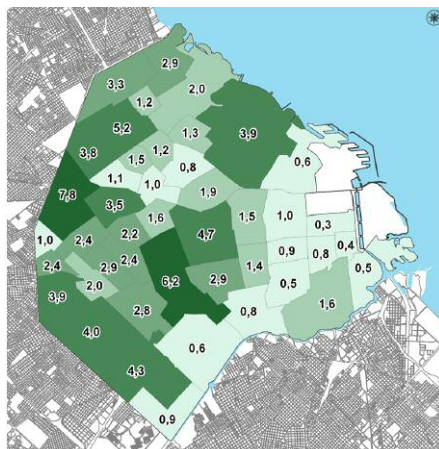


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

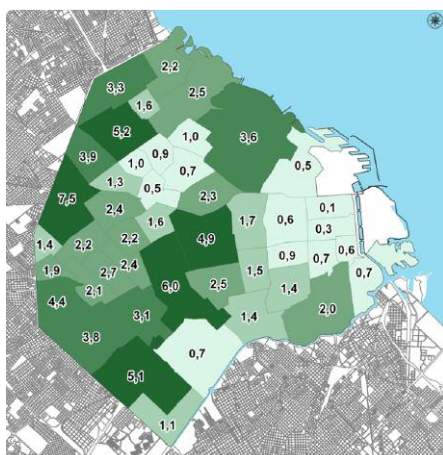
2005



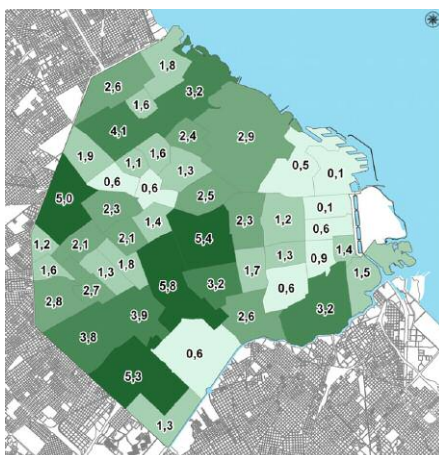
2006



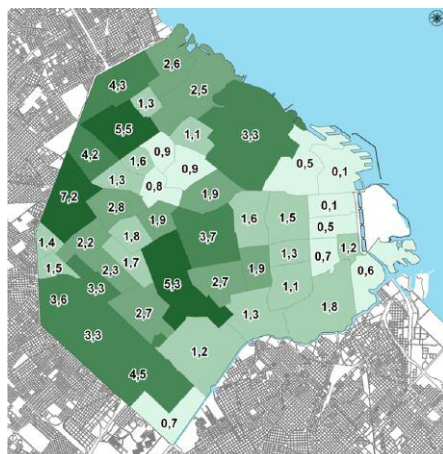
2007



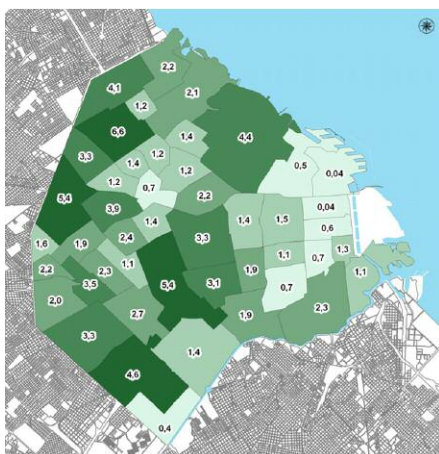
2008



2009



2010



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

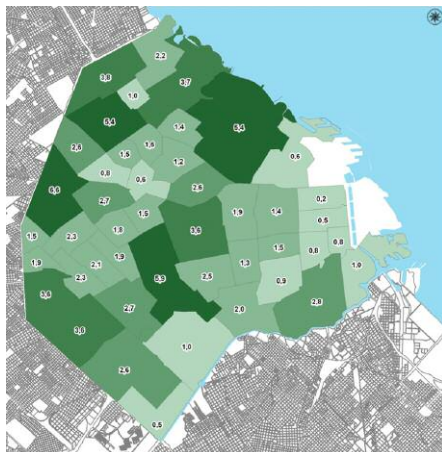
En este último relevamiento, los barrios con mayor participación son Villa Devoto, Palermo y Villa Urquiza, Belgrano y Flores, sumando todos ellos el 30,5 % del total. En el mapa correspondiente se observa la clara disminución de la participación en la oferta a medida que nos acercamos a los barrios de la zona Centro. A lo largo de la serie se puede apreciar la mayor participación de los barrios de las zonas Norte y Oeste.

Mapas 2.1:

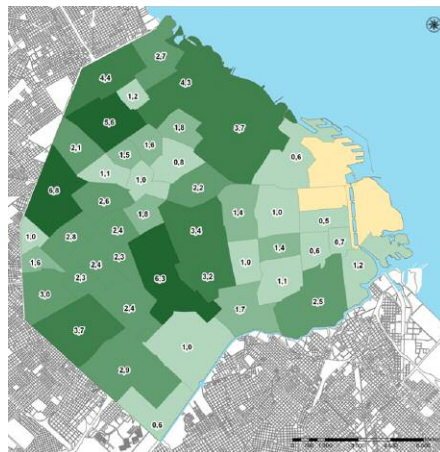
Distribución porcentual de las casas en venta por barrio (%).

Ciudad de Buenos Aires

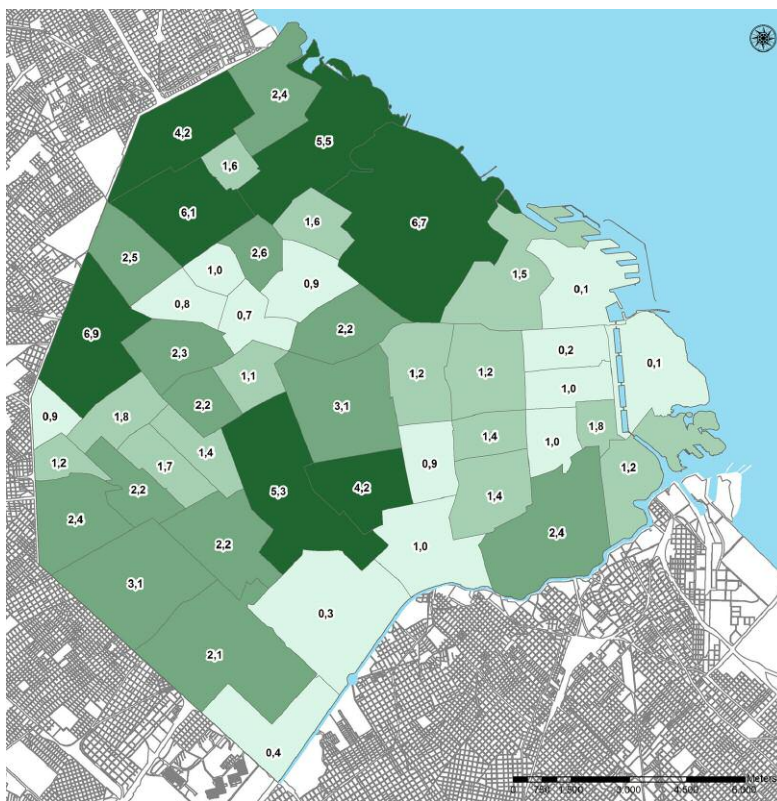
2011



2012



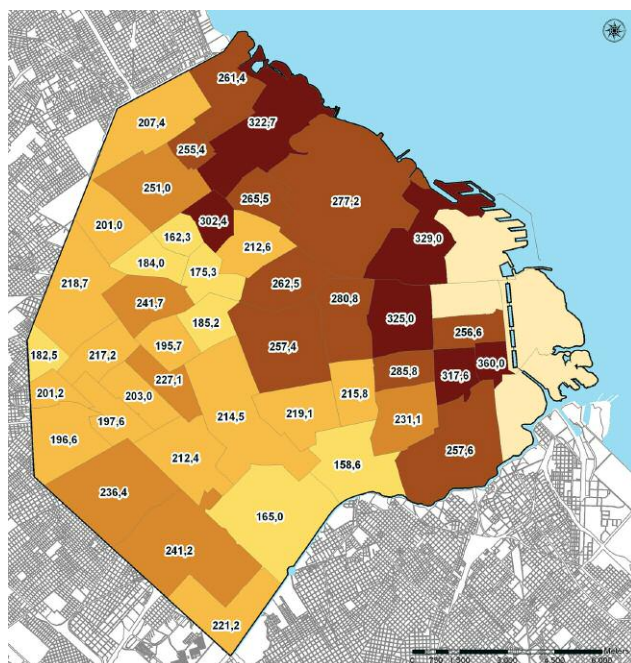
2013



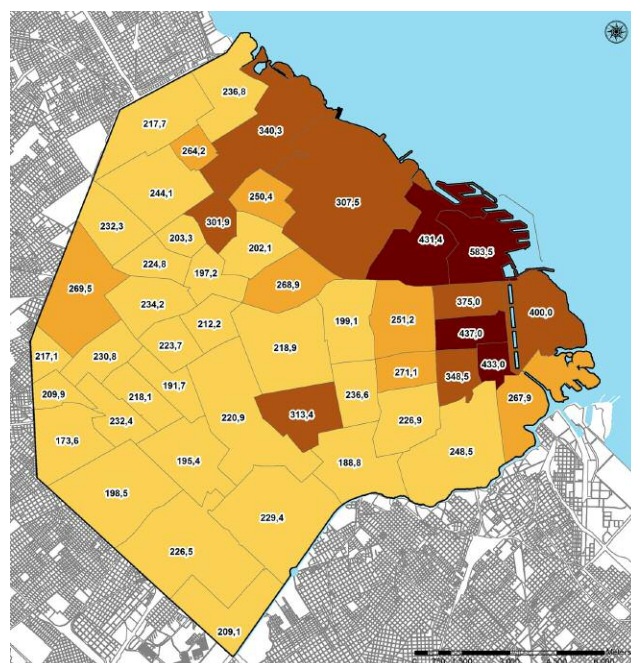
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En cuanto al tamaño medio de las ofertas por barrio, se visualizan ciertas similitudes y diferencias entre 2001 y 2013. Los barrios del Norte y Centro presentan en ambos años las mayores superficies promedio. Sin embargo, en 2001 también se encontraban otros del Oeste y Sur, como Barracas, Mataderos, Villa Lugano y Caballito, que también tenían un valor importante. En 2013 las zonas Oeste y Sur se muestran valores promedio de alrededor de los 200,0 m², sobresaliendo Parque Chacabuco en zona Sur y Villa Ortúzar en zona Oeste.

2001



2013



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapas 2.2:

Superficie cubierta media (m²) por barrio. Ciudad de Buenos Aires.
2001 y 2013

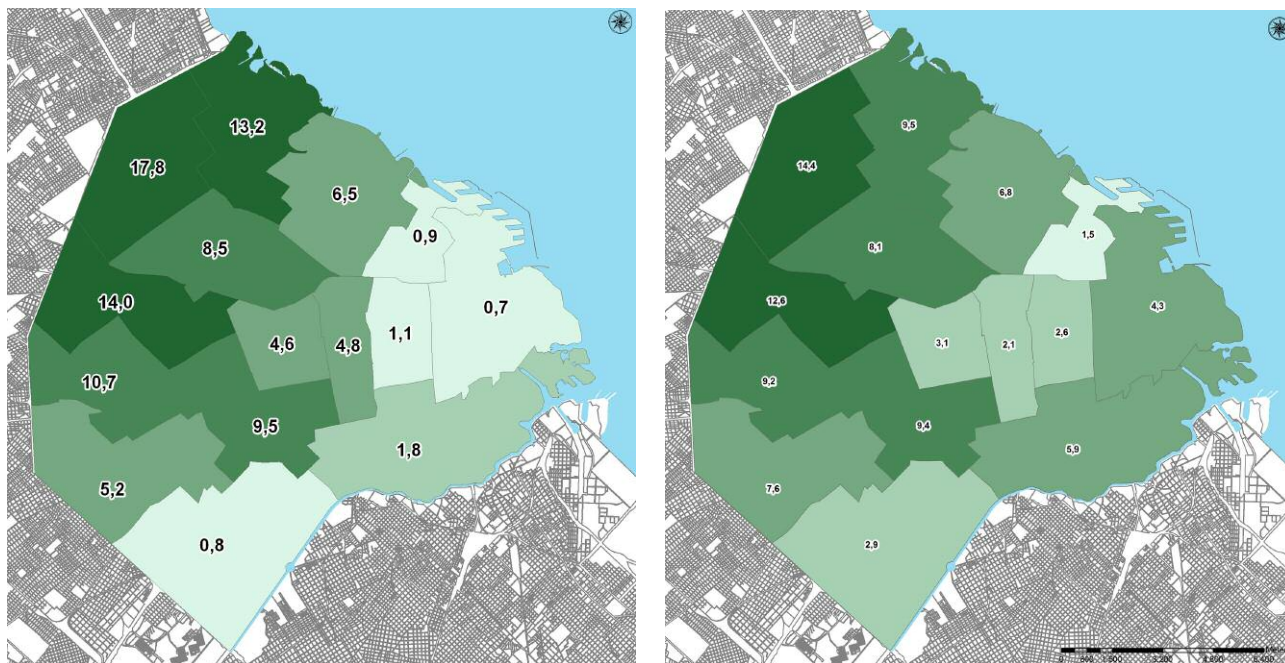
En lo que refiere al análisis de la distribución de la oferta a escala de comunas de la Ciudad, se puede observar una situación inicial en 2001, cuando la mayor parte se concentra en las más alejadas del Centro y próximas o incluidas en la zona Norte. Así, entre las comunas N° 11, N° 12 y N° 13 se encontraban, en 2001, el 45,0% de las casas ofrecidas a la venta. Al hacer una comparación con el año 2013, se aprecia una pérdida del peso de la Comuna N° 13, como así también se observa un crecimiento en las comunas N° 9 y N° 4.

De tal forma, en 2013, las comunas con mayor crecimiento en la participación de la oferta, desde el 2001 a la actualidad, son las comunas del Sur, con un aumento del 227,8% para la Comuna 4, y del 262,5% para la Comuna 8. Sin embargo, en este relevamiento también se observa un crecimiento importante en la Comuna 1, en la zona Centro, donde se registró un aumento del 514,3%, aunque hay que resaltar que no se registró una gran cantidad de ofertas en esta Comuna. Por otro lado, las comunas que mayor peso tienen

siguen siendo las de la zona Oeste, más próximas al límite de la Ciudad, donde aumenta el carácter residencial. 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 muestra en dicha parte de la Ciudad la venta de departamentos.

2001

2013



Mapas 2.3:

Distribución de la oferta
de venta de casas por Comuna.
Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Distribución territorial del precio de oferta

Los precios de las casa ofertadas están fuertemente influenciados por su localización. 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 para toda la Ciudad que 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 mayor intensidad (39,6% y 39,2%, respectivamente).

Las variaciones de los precios entre 2001 y 2013 son para todas las zonas mayores al 75%. Sin embargo, las diferencias de valores entre zonas son amplias: mientras la zona Sur incrementó su precio un 77,2%, el Oeste lo hizo en un 82,1%, el Norte un 114,8%, y el Centro (el máximo) un 166,3%. El valor de variación para esta zona suele ser el primero o el segundo a lo largo de toda la serie, pero hay que tener en cuenta que las ofertas encontradas suelen ser pocas.

En cuanto a la variación anual entre 2012 y 2013 la zona Centro fue la que presentó el mayor cambio en el precio promedio, donde tuvo un crecimiento del 21,1%, siguiéndole la

Cuadro 2.6: Variación del precio promedio 2001-2013 según zonas y barrios seleccionados.
Ciudad de Buenos Aires.

	2001	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		
	U\$S/m2	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	U\$S/m2	Variación (%)	Variación respecto 2001(%)
Ciudad	834	424	-49,2	494	16,5	669	35,4	687	2,7	914	33,0	977	6,9	1087	11,3	1173	7,9	1293	10,2	1479	14,4	1468	-0,8	1535	4,6	84,0
Centro	596	360	-39,6	387	7,5	-	-	769	-	1207	57,0	1199	-0,7	1482	23,6	1145	-22,8	1274	11,3	1123	-11,8	1311	16,7	1587	21,1	166,3
Norte	987	498	-49,5	612	22,9	812	32,7	898	10,6	1270	41,4	1315	3,5	1479	12,5	1575	6,5	1854	17,7	2016	8,7	2061	2,2	2121	2,9	114,8
Belgrano	1052	560	-46,8	765	36,6	710	-7,2	1063	49,7	1352	27,2	1418	4,9	1527	7,7	1730	13,3	2027	17,2	2163	6,7	2221	2,7	2330	4,9	121,5
Palermo	1072	595	-44,5	695	16,8	1042	49,9	1106	6,1	1690	52,8	1717	1,6	1795	4,5	2074	15,6	2426	17,0	2548	5,0	2745	7,7	2752	0,3	156,7
Saavedra	891	368	-58,7	517	40,5	756	46,2	734	-2,9	965	31,5	1021	5,8	1156	13,2	1209	4,6	1425	17,8	1530	7,4	1533	0,2	1469	-4,2	64,8
Oeste	795	397	-50,1	472	18,9	705	49,4	744	5,5	888	19,4	964	8,6	1107	14,8	1151	4,0	1263	9,8	1474	16,7	1434	-2,7	1448	1,0	82,1
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	1052	10,2	1210	15,0	1186	-2,0	1262	6,5	72,5
Villa Devoto	901	497	-44,8	550	10,7	806	46,5	797	-1,1	924	15,9	1052	13,9	1124	6,9	1258	11,9	1366	8,6	1627	19,1	1567	-3,7	1462	-6,7	62,3
Caballito	861	431	-49,9	517	20,0	812	57,1	831	2,3	901	8,4	1046	16,1	1178	12,6	1403	19,1	1438	2,5	1642	14,2	1610	-1,9	1758	9,2	104,2
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	1020	7,6	1073	5,2	1092	1,8	1219	11,6	77,2
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	2,1	1156	19,9	1234	6,7	1298	5,2	121,5
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	6,9	828	-5,8	806	-2,6	829	2,8	31,0
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	947	4,5	1047	10,6	1096	4,7	1242	13,3	89,3

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

zona Sur con el 11,6% y el Oeste con el 2,9%. Finalmente la zona que tuvo la menor variación fue la zona Norte, con apenas el 1,0%. Los precios de las casas en venta de toda la Ciudad de Buenos Aires en conjunto, mostraron una variación promedio positiva del 4,6%.

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 relevamientos, los barrios del Norte volvieron a ser aquellos que registraron los mayores aumentos. Por su parte, las comunas del Sur fueron las que presentaron los menores aumentos, con el agregado de algunos barrios de la zona Oeste que en ciertos años también muestran variaciones leves.

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. A su vez, el valor de las casas se encuentra condicionado por la historia del barrio donde se emplazan, dado que existen barrios que históricamente han sido residenciales, en contraparte a otros que han ido transformándose en más comerciales o industriales.

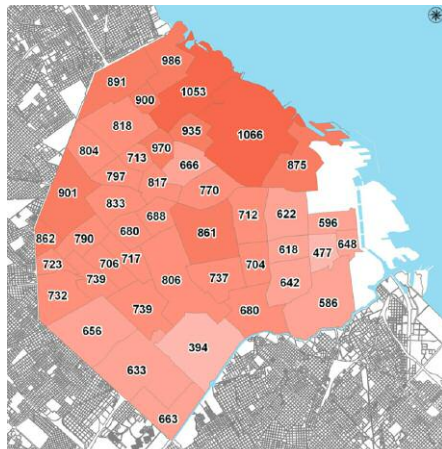
Mapas 2.4:

Precio promedio del m² por barrio.

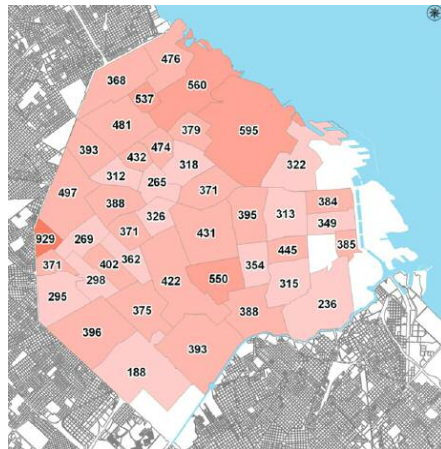
Ciudad de Buenos Aires.

2001-2013

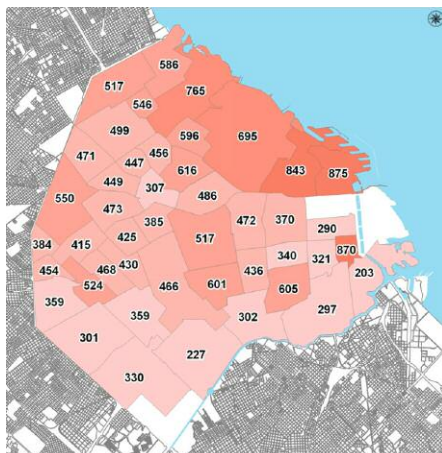
2001



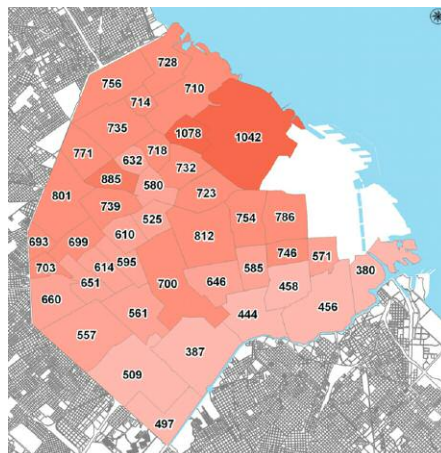
2002



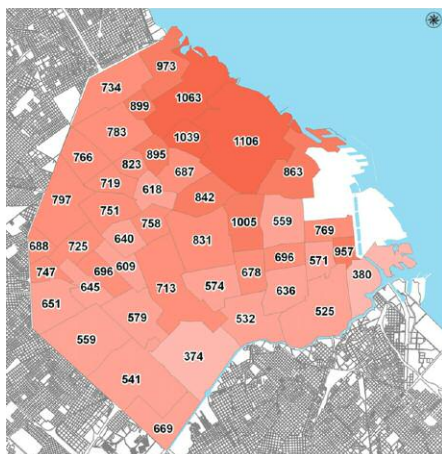
2003



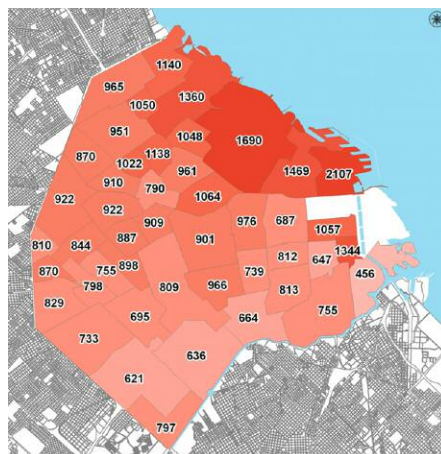
2004



2005

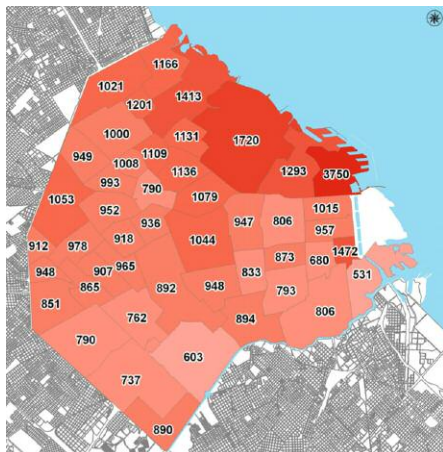


2006

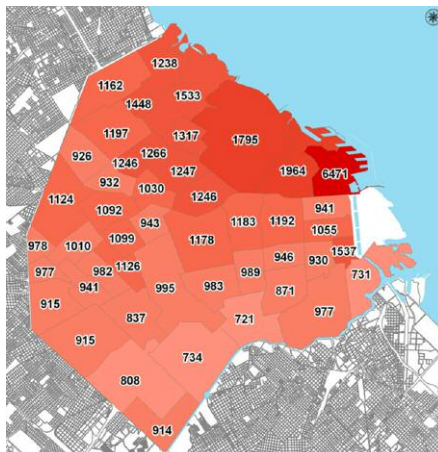


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

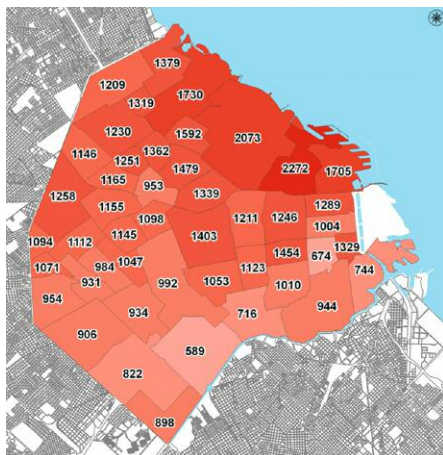
2007



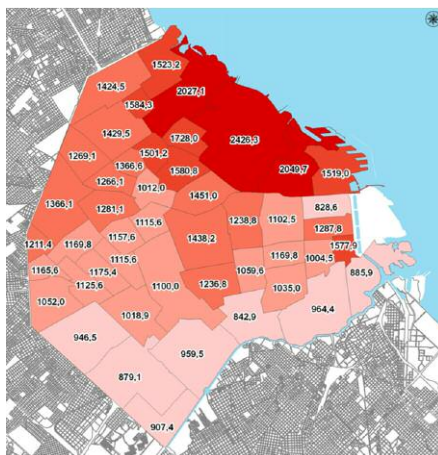
2008



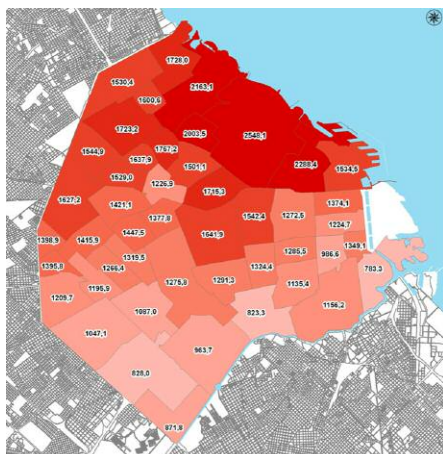
2009



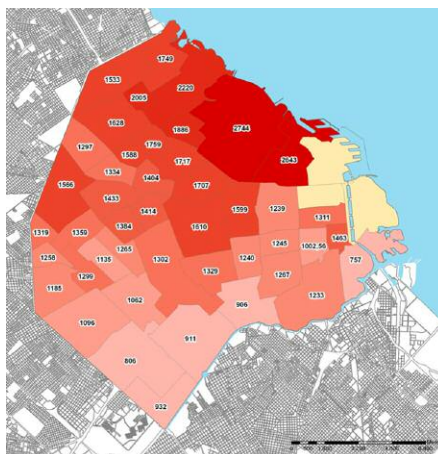
2010



2011



2012



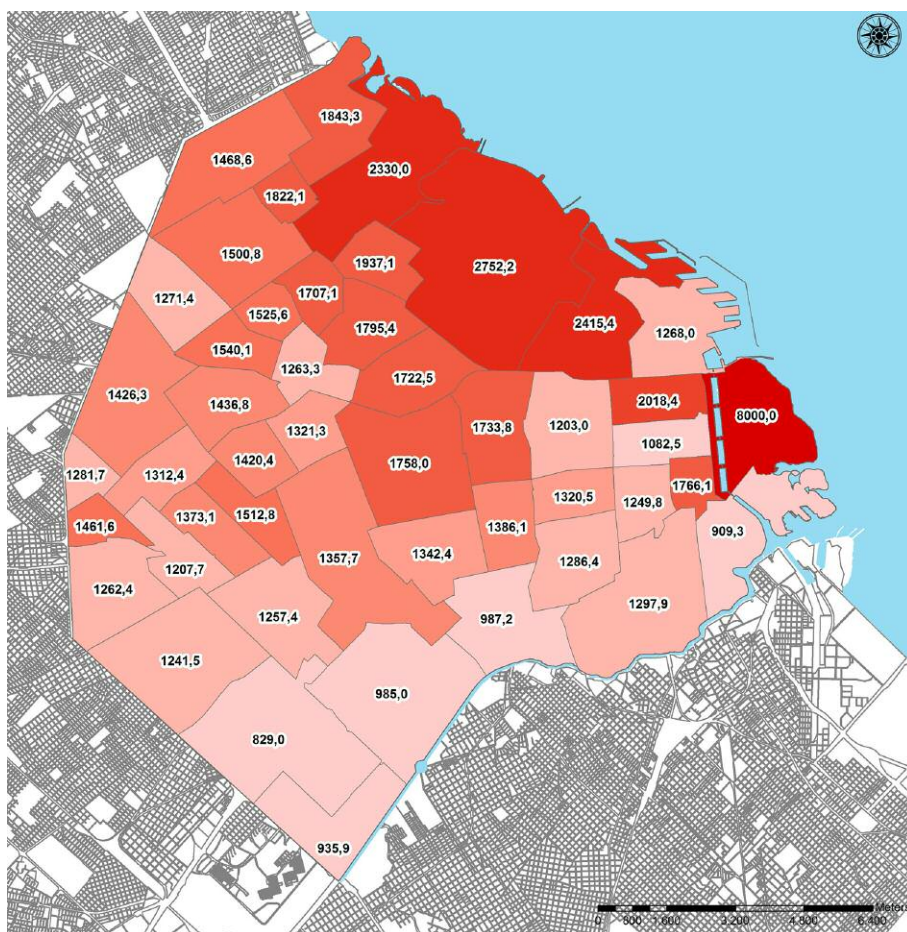
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapas 2.4:

Precio promedio del m² por barrio.

Ciudad de Buenos Aires.

2013

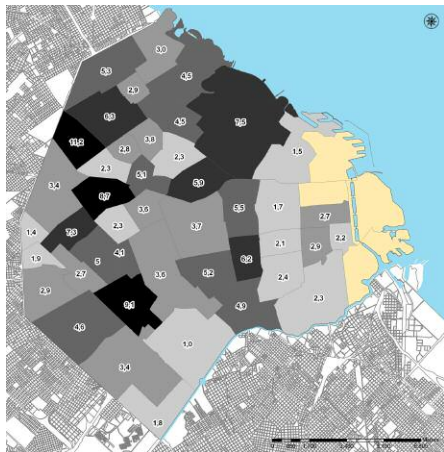


Por otro lado, se verificaron diferencias de valores al interior de los barrios a lo largo del período 2001-2013. Las mayores brechas entre máximos y mínimos en el primer año del período corresponden a los barrios de Villa Pueyrredón (11,2), Parque Avellaneda (9,1), Villa del Parque (8,7) y Palermo (7,5). En 2013 la diferencia más alta entre el máximo y el mínimo verifica en el barrio de Palermo (32,8).

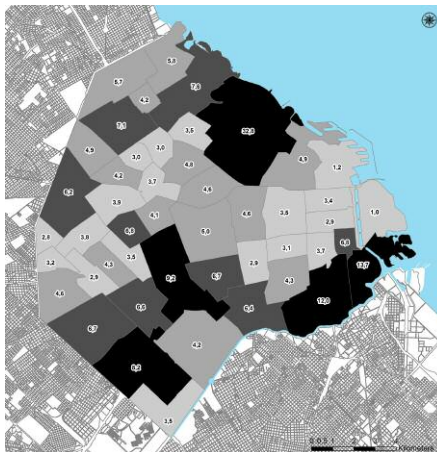
Los barrios que contienen las brechas más amplias se ubican de manera dispersa en el territorio de la Ciudad, por lo cual se hace evidente que son diversas las condiciones ajenas a la localización que influyen en la determinación de los precios de las casas. En el último período de relevamiento, de hecho, la mayor diferencia de precios se observa en barrios tan diferentes como Palermo, Flores, Barracas y La Boca.

Por otro lado, los barrios con las menores diferencias de precios entre máximos y mínimos en 2013 son Puerto Madero (1,0), Retiro (1,2) y Villa Real (2,8). Se trata de valores que, si bien son los más bajos, son similares a los mínimos del año 2001. Además, cabe destacar que los dos primeros se encuentran en la zona del Centro, la cual históricamente tuvo poca presencia de casas.

2001



2013

**Mapas 2.5:**

Diferencia entre el precio de oferta máximo y precio mínimo por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2013

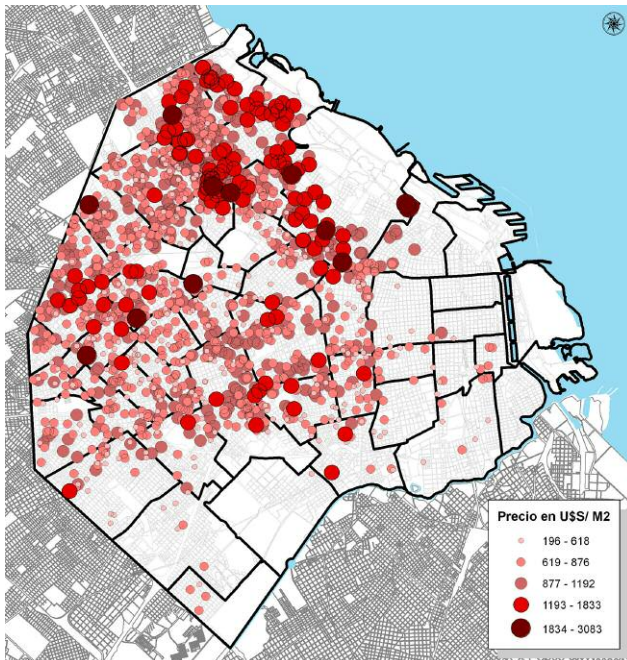
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

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 y parte del Oeste, de manera mucho más marcada en 2013 que en el 2001. Sin embargo, el rango de valores inmediatamente por debajo del

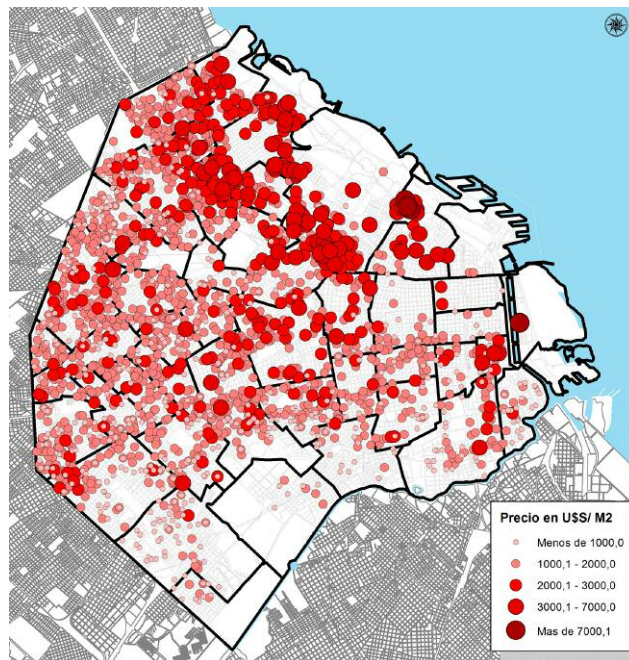
Mapas 2.6:

Precio en dólares por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001–2013

2001



2013



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

máximo presenta ofertas a lo largo de todo el territorio de la Ciudad, fundamentalmente al Norte de la avenida Rivadavia. Se observa que hay una cantidad de ofertas mayor el último año frente a 2001, que cubre el Centro, Sur y Oeste de la Ciudad. Y se destaca también la escasa presencia de ofertas en zonas cercanas tanto al Río de la Plata como al Riachuelo. Se observan grandes espacios vacíos en la Comuna 15, debido a la presencia de la Facultad de Agronomía y el cementerio de Chacarita. Sucede también en barrios como Balvanera, probablemente por el aumento de la edificación vertical en la zona.

Precio de oferta de casas según características intrínsecas

En esta sección se realizan comparaciones del precio para las 2.563 casas en venta relevadas. Se identificaron datos como: tipo de edificación, estado general, 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.

El siguiente cuadro muestra que la mayor cantidad de ofertas corresponde a las casas con presencia de dos baños. El precio promedio más alto se encuentra en las casas con seis o más baños, con un valor de 2.127,8 U\$S por m². Para el total de la Ciudad, el promedio es de 246,9 m². El precio promedio para estas ofertas es de U\$S 1.534,5 por m².

Cuadro 2.7:
Casas en oferta según cantidad de
baños. Ciudad de Buenos Aires. 2013

Baños	Ofertas	Sup. cubierta (m ²)	U\$S/m ²
1	148	137,6	1672,1
2	594	204,8	1463,2
3	393	251,8	1554,0
4	182	325,2	1638,5
5	92	456,0	1715,2
6 o más	20	540,8	2127,8
Sin identificar	1134	239,4	1574,9
Total	2.563	246,9	1.534,5

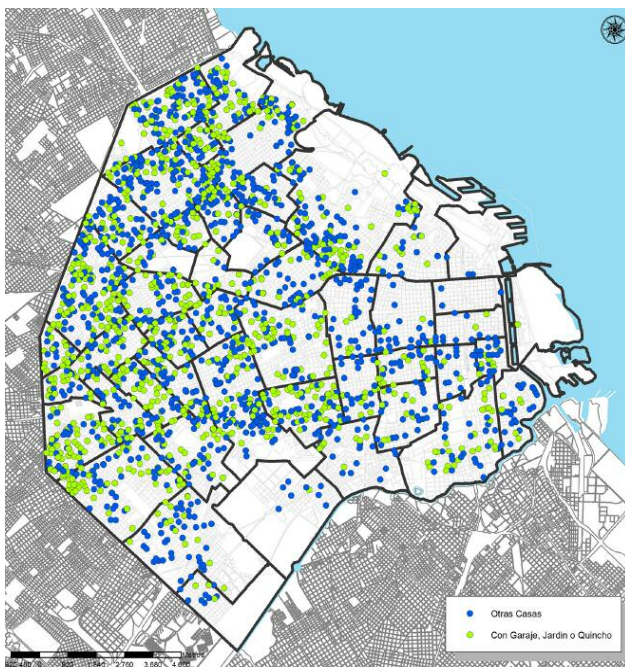
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Para la siguiente sección se realizaron dos mapas donde se presentan las ofertas de casas en toda la Ciudad que cuentan con garaje, jardín y/o pileta, y las casas ofertadas que están destinadas a refaccionar o las ya recicladas. Para las casas con presencia de garaje, jardín y/o pileta, se observa una clara distribución ubicada en las zonas Norte y Oeste, principalmente linderas a la Av. General Paz. En esta zona del límite de la Ciudad se observa una mayor densidad de este tipo de ofertas, aunque no se descarta la presencia de

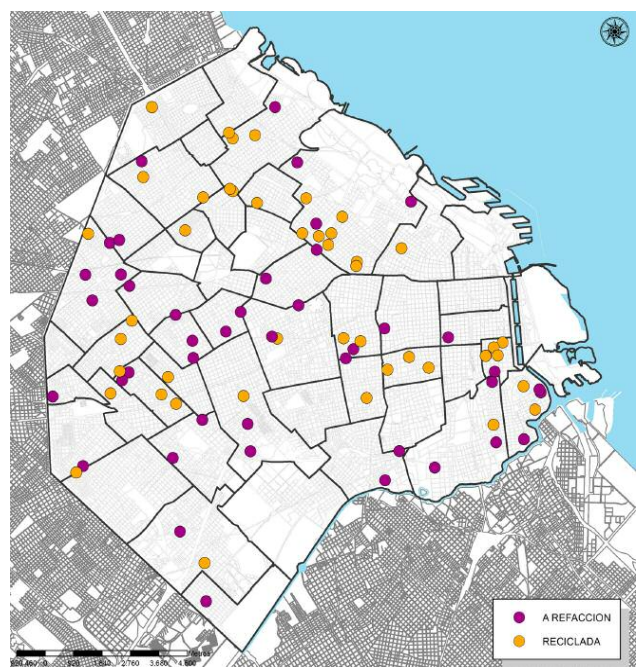
las mismas (en menor cantidad) en el resto de la Ciudad. En los barrios más cercanos al Centro se observa la menor densidad. Para el resto de las ofertas la distribución es más homogénea. Un dato a destacar es que se observan espacios vacíos de ofertas, principalmente ubicados en los límites, correspondientes al Río de la Plata y Riachuelo.

En referencia a las casas destinadas a refacción, se observan ofertas muy puntuales ubicadas homogéneamente en toda la Ciudad. Sucede lo mismo con las casas recicladas, donde la distribución no presenta una concentración marcada, sino que se ubican tanto en barrios del Norte como del Oeste y Sur de la Ciudad.

Mapas 2.7:
Casas en oferta según
características seleccionadas.
Ciudad de Buenos Aires. 2013



Casas con garaje, jardín y/o pileta.



Casas a refaccionar y recicladas.

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



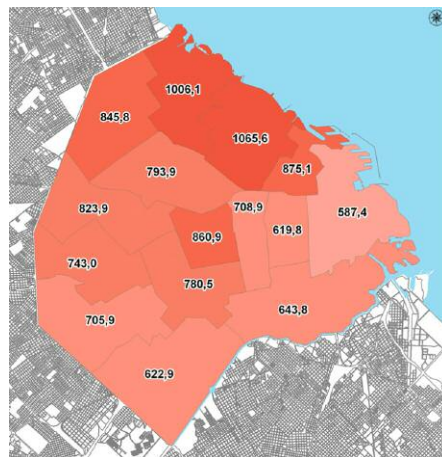
Evolución de precios por Comuna

Si se lleva el análisis al nivel de las comunas que conforman la Ciudad, pueden observarse diferentes evoluciones 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, recuperándose a partir del relevamiento subsiguiente, pero solo recuperando valores semejantes a los de 2001.

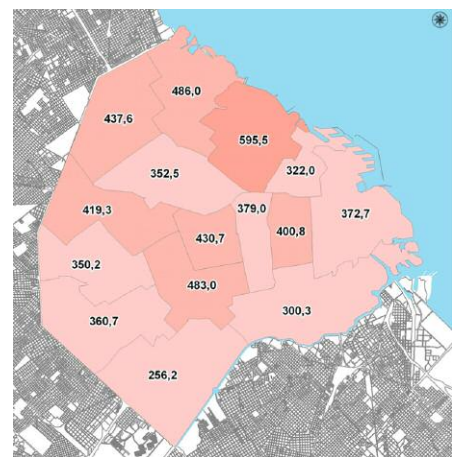
Sin embargo, tomando en cuenta la evolución de los precios desde el comienzo hasta el final de la serie, se observan diferentes ritmos de crecimiento. Las comunas con mayores precios al principio del período son las que muestran las variaciones positivas más importantes. Se observa una clara graduación que va de Norte a Sur, de precios mayores a menores, sostenida en todos los años de la serie, con 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.

Mapas 2.8:
Precio promedio del m² en
casas por Comuna.
Ciudad de Buenos Aires

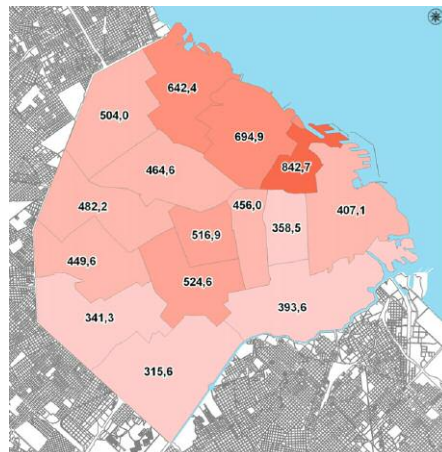
2001



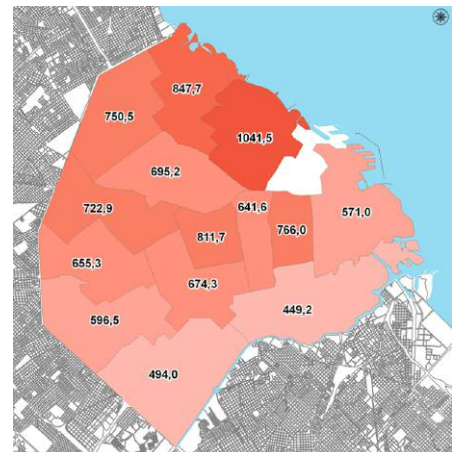
2002



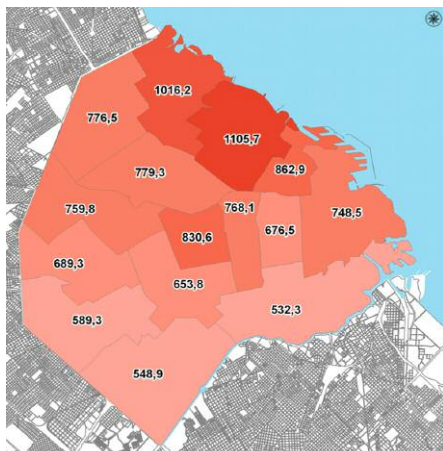
2003



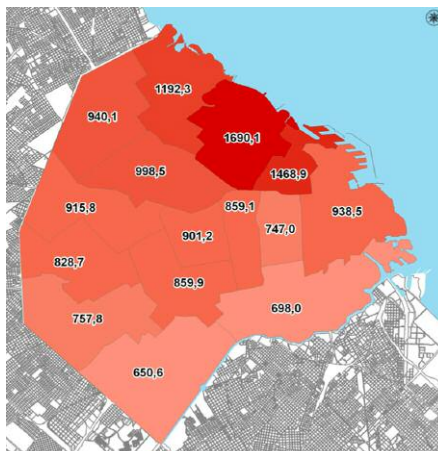
2004



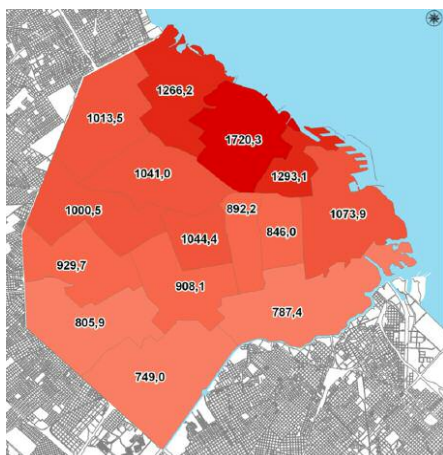
2005



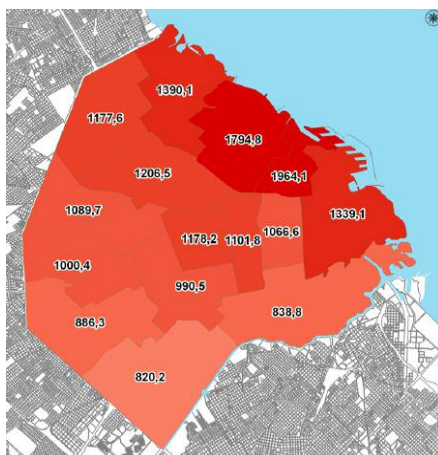
2006



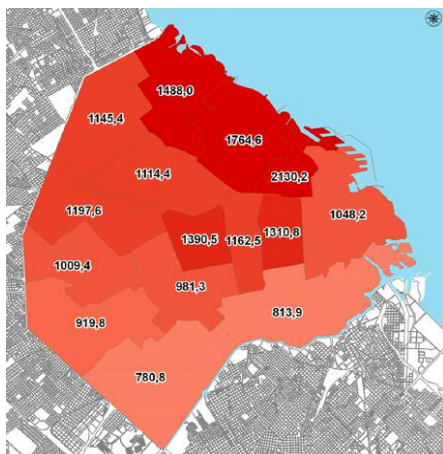
2007



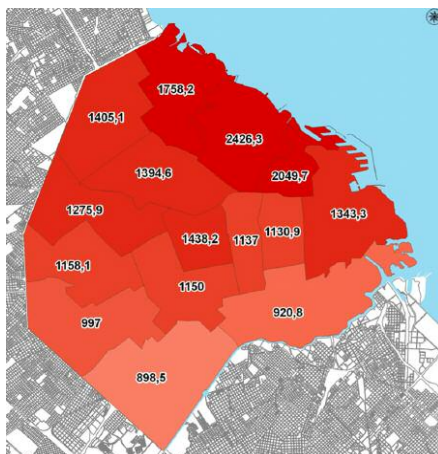
2008



2009



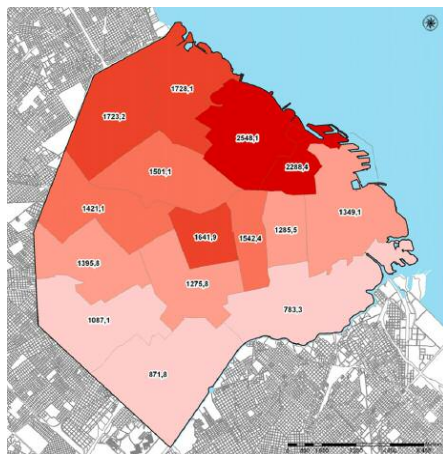
2010



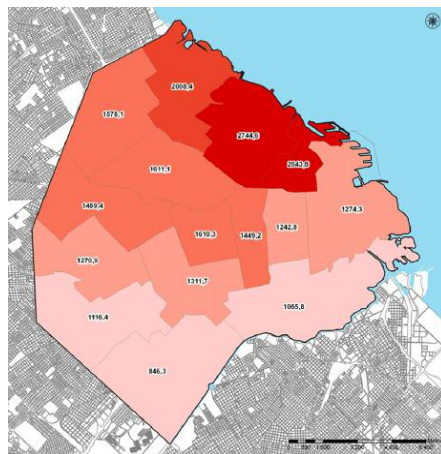
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Mapas 2.8:
Precio promedio del m² en
casas por Comuna.
Ciudad de Buenos Aires

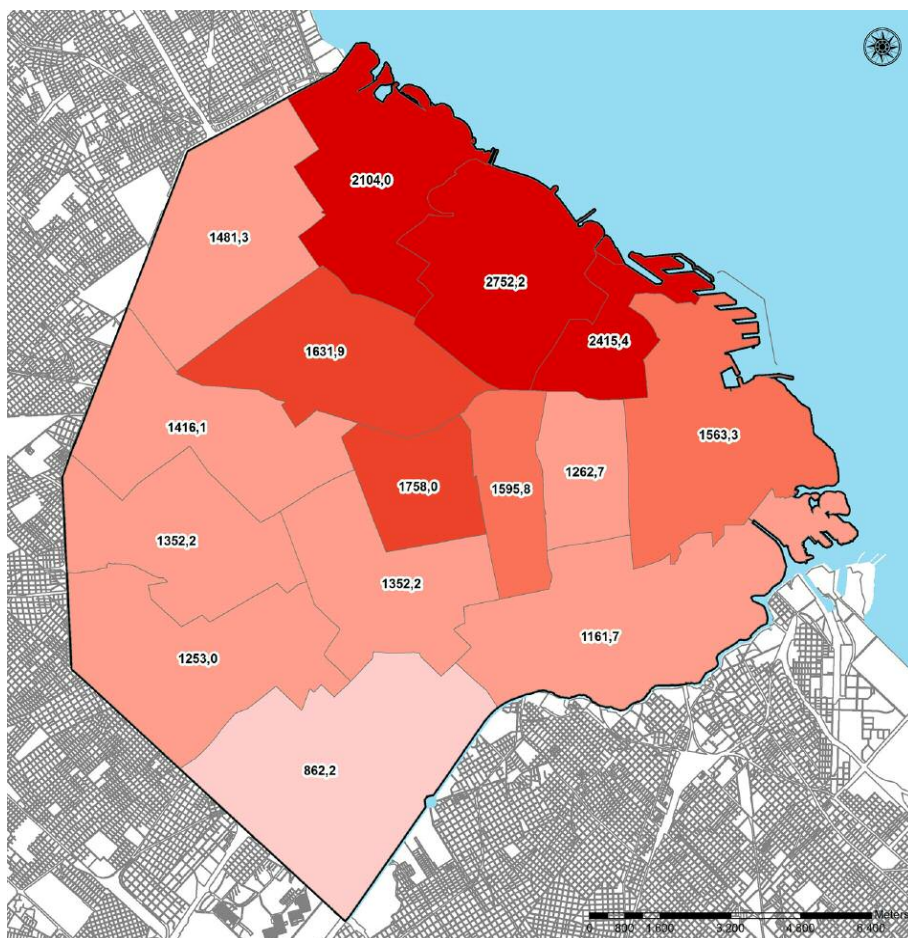
2011



2012

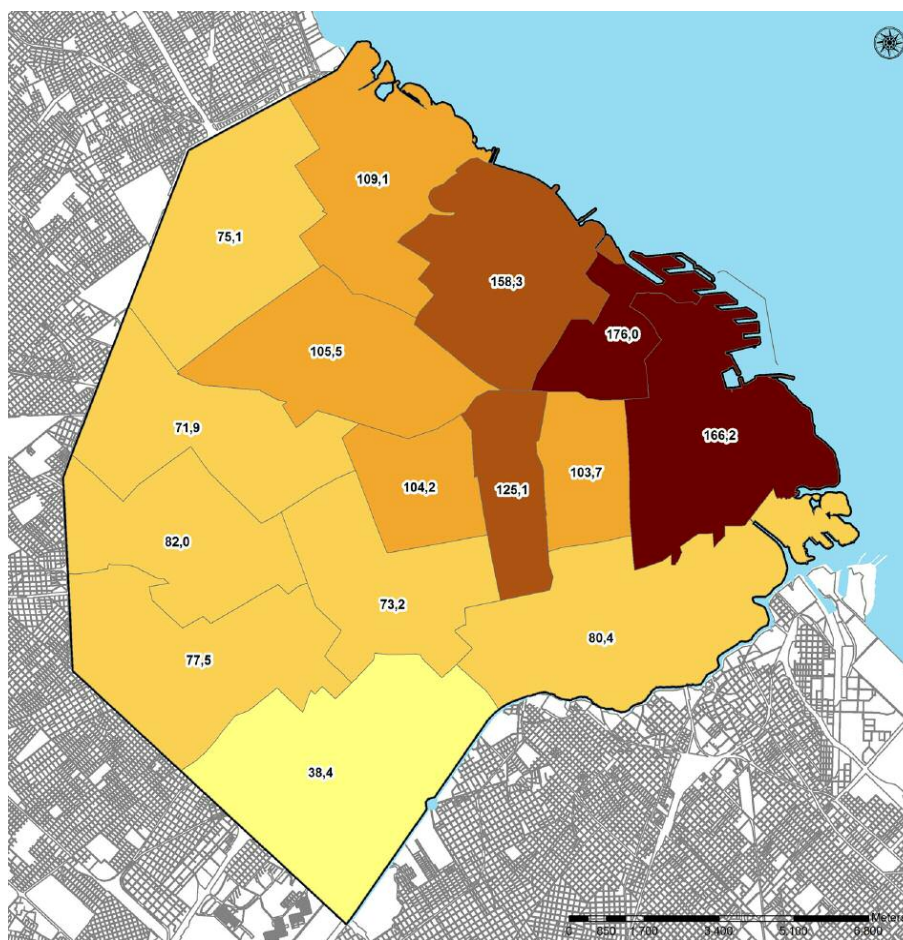


2013



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Para la elaboración del siguiente mapa se tomaron los datos correspondientes al inicio y final de la serie. Se compararon los datos obtenidos mediante la fórmula de variación porcentual. El resultado obtenido es un mapa donde se muestra la diferencia de precios en porcentaje, con respecto a los valores de precios de casas en 2013 y 2001. El mapa nos muestra que los porcentajes más altos están en la zona Norte y Centro de la Ciudad. El porcentaje más alto corresponde a la Comuna 2 (Recoleta) presentando un 176,0%. En contraparte, los porcentajes más bajos se ubican en el Sur, donde el precio más bajo de todos los obtenidos corresponde a la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) con un porcentaje de 38,4%.



Mapas 2.9:
Variación de valor por m²
2001-2013 (%) de casas por
Comuna. Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Durante el relevamiento de este año 2013, se registraron un total de 2.563 casas en venta, con dimensiones que van desde los 37 m² hasta los 2.745 m², en tanto que el tamaño medio de las casas es de 246,9 m². Respecto de los valores registrados, el precio promedio del m² para el total de la Ciudad es de U\$S 1.534,5, con un mínimo de U\$S 210,9 el m² y un máximo de U\$S 10.000 el m². En comparación con el relevamiento del año anterior, se produjo un aumento del 4,6% del precio promedio, con incrementos tanto para el decil más alto como para el más bajo.

Incorporando la dimensión territorial de la distribución de las ofertas se registra la variación positiva más importante entre 2001 y 2013 en la zona Sur (102,6%). Por el contrario, la zona Norte es la que perdió peso marcadamente en la cantidad de ofertas localizadas, disminuyendo un 29%. Aun así, en cuanto al precio de oferta de casas por zonas, la zona Norte presentó el precio medio más alto (U\$S 2120,5). Por otro lado, la zona con mayor variación anual fue la zona Centro (21,1%).

Los barrios que mostraron mayor distancia entre precios máximos y mínimos fueron Palermo (32,8), La Boca (13,7) y Barracas (12). Los barrios con menor diferencia en el rango de precios que presentaron, fueron Retiro (1,2) y Villa Real (2,8). Se debe tener en cuenta que para este relevamiento el barrio de Puerto Madero tuvo un solo registro.

En cuanto a la distribución del precio de casas por comunas, las comunas de la zona Norte son las más caras, siendo la Comuna 14 (barrio de Palermo) la de mayor precio con U\$S 2.752,2 m² y en el polo opuesto, las comunas del Sur, siendo la Comuna 8 la de menor precio con U\$S 862,2 m².

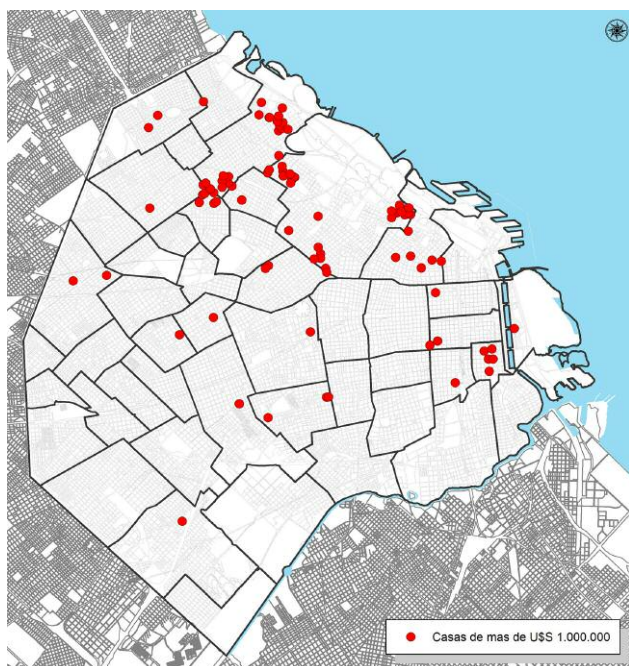
En el relevamiento se consideraron algunos de los condicionantes al momento de establecerse los precios, más allá de la localización que de por sí es un factor importante. Se destacó dentro de los más valorados, la cantidad de baños y la disponibilidad de acceso a superficies descubiertas (terrazas y 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.

Finalmente, se puede observar un anexo con particularidades presentadas en el relevamiento 2013 que nutren al informe, tales como la distribución de casas de más de 1 millón y menos de 100 mil dólares, notando dos distribuciones por completo opuestas. También, el precio de las casas en venta según su antigüedad, siendo el precio a estrenar de U\$S 1651,5, solo un 7% superior al valor promedio de la Ciudad.

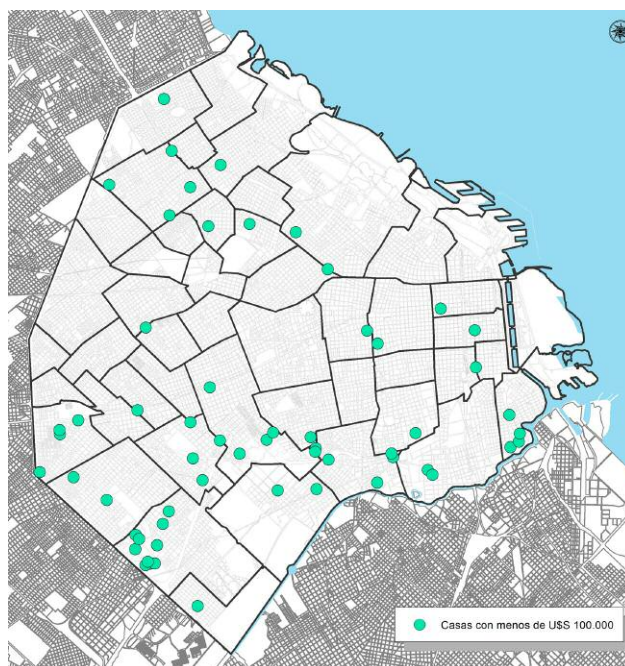
ANEXO



Mapas 4.1: Casas en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2013



Casas de más de U\$S 1.000.000



Casas de menos de U\$S 100.000

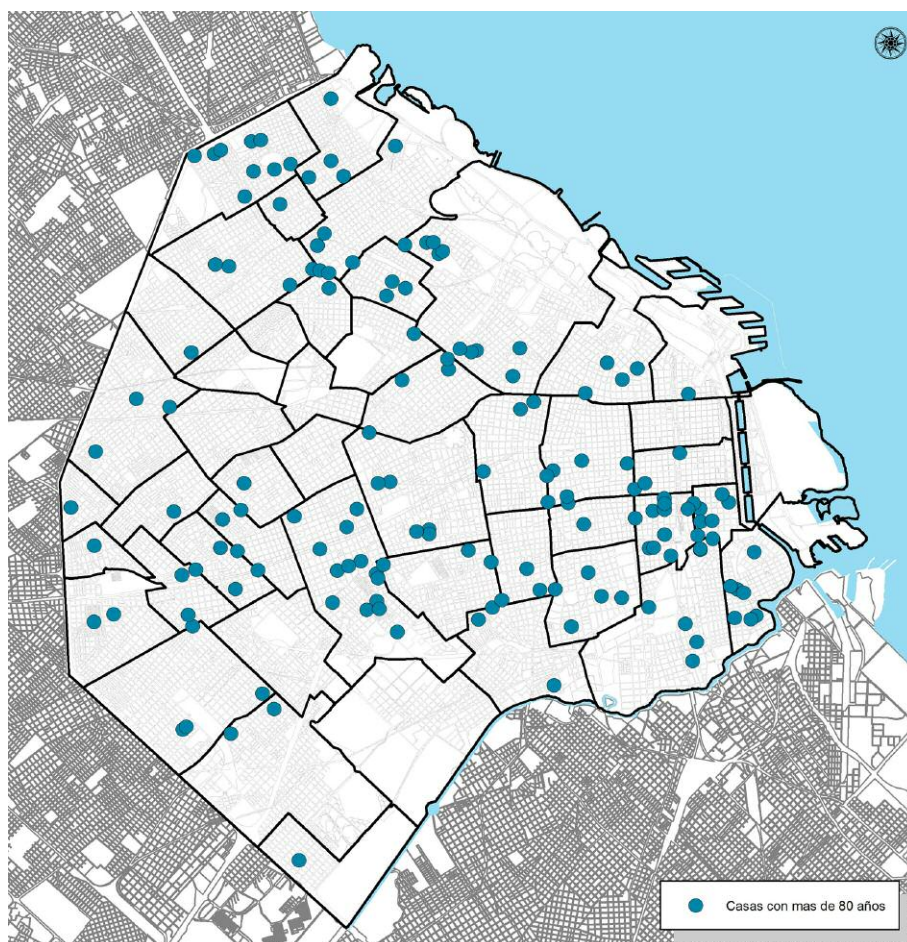
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Cuadro 2.8: Casas en oferta según antigüedad, 2001-2013.

Ciudad de Buenos Aires

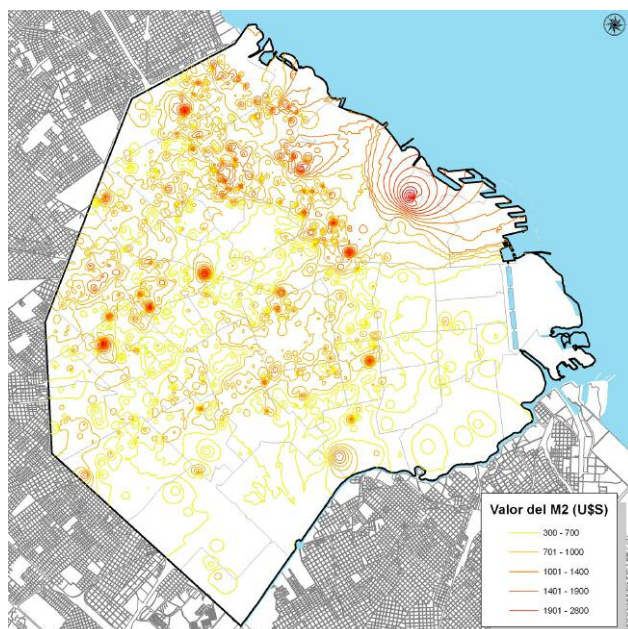
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Cantidad
A estrenar	904,0	488,0	513,0	673,0	795,0	905,0	1.025,0	1.173,6	1.141,9	1.577,3	1.565,2	1.924,9	1.651,5	31
1-2 años	1.016,0	675,0	516,0	692,0	794,0	1.047,0	1.153,0	1.126,3	1.157,0	1.792,2	1.558,7	1.695,6	1.809,0	22
3-5 años	1.064,0	513,0	638,0	682,0	746,0	986,0	1.021,0	1.091,4	1.243,6	1.473,0	1.681,9	1.823,2	1.705,2	58
6-9 años	979,0	624,0	569,0	647,0	820,0	902,0	1.032,0	1.223,6	1.291,2	1.518,3	1.758,1	1.870,6	1.737,8	60
10-19 años	863,0	452,0	493,0	686,0	791,0	946,0	1.060,0	1.268,3	1.211,9	1.360,5	1.542,8	1.646,7	1.613,8	256
20-29 años	608,0	-	492,0	653,0	784,0	880,0	982,0	1.176,0	1.160,7	1.263,8	1.413,7	1.463,8	1.476,8	267
30-39 años	972,0	-	213,0	640,0	752,0	858,0	971,0	1.116,2	1.106,3	1.195,3	1.368,4	1.351,2	1.457,7	303
40-59 años	-	-	-	675,0	759,0	881,0	1.046,0	1.196,0	1.105,5	1.171,3	1.390,4	1.341,9	1.366,0	496
60-79 años	-	-	-	688,0	795,0	993,0	1.081,0	1.157,0	1.225,0	1.283,7	1.593,1	1.450,4	1.416,8	252
más de 80	-	-	-	711,0	1.040,0	937,0	1.211,0	1.226,6	1.240,3	1.486,6	1.676,1	1.534,7	1.692,5	140
Sin especificar	826,0	416,0	491,0	669,0	602,0	1.063,0	877,0	1.037,4	1.170,6	1.325,0	1.462,3	1.471,4	1.652,6	678
Total	834,0	424,0	494,0	669,0	687,5	914,0	977,0	1.087,7	1.166,2	1.293,2	1.479,3	1.467,7	1.534,5	2.563

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

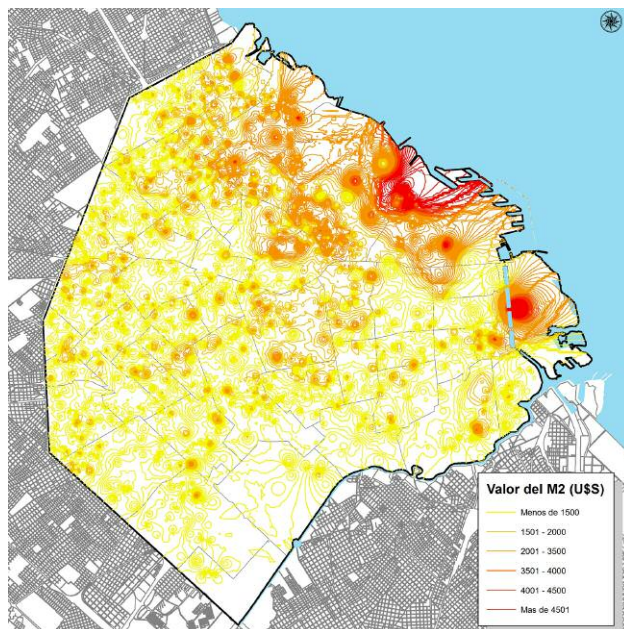


Mapas 4.2:
Distribución de las ofertas antiguas (más de 80 años).
Ciudad de Buenos Aires

2001



2012



Mapas 4.3:
Distribución del valor del m²
según isolíneas de valor. Ciudad
de Buenos Aires

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 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 características publicadas que puedan influir sobre su tasación. Todos estos datos se extraen de los suplementos clasificados de los diarios *Clarín* y *La Nación*, más los proporcionados por las inmobiliarias asociadas al Sistema Integrado de Propiedades, *Buscainmueble*, *Expoclasificados*, *Argenprop*, *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 Sistema de Información Geográfica (SIG) que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar territorialmente 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.

