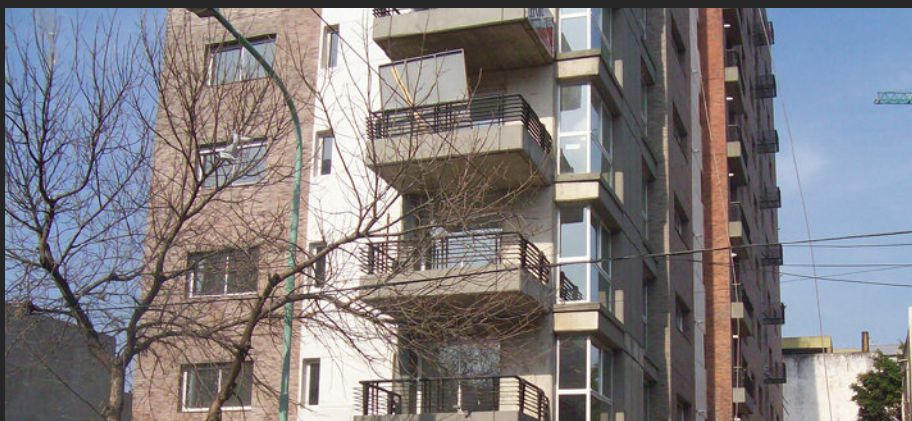


MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA



FEBRERO 2010

Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostrí

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial
Fernando Álvarez de Celis

Elaboración de contenidos
Fernando Álvarez de Celis / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa /
Facundo Martín / Clara Muñoz Piran / Delfina Sáenz Valiente

Diseño Gráfico
Alejandro Ambrosone

ÍNDICE

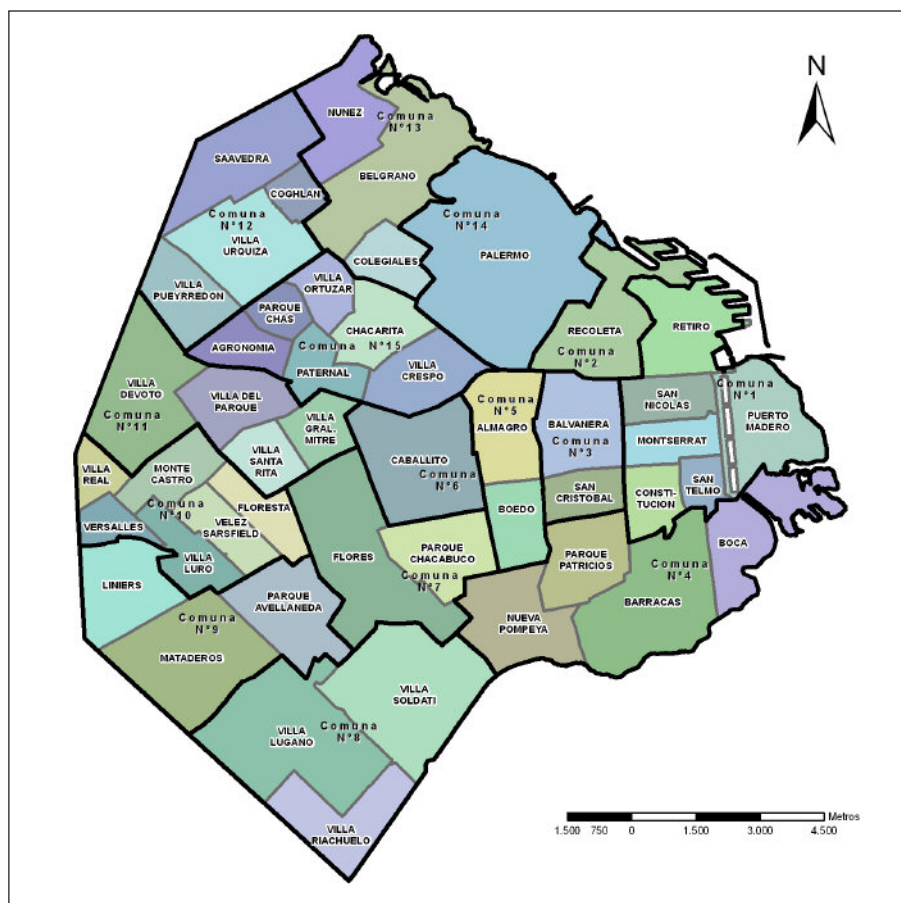
6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
10	Evolución 2001-2009
12	Oferta de departamentos según tamaño
14	Distribución territorial de la oferta
20	Distribución territorial del precio del m ²
33	Precio de departamentos según características intrínsecas
42	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
44	ANEXO METODOLÓGICO

INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y su evolución. Esto se realiza a partir de la elaboración de indicadores sobre el precio de oferta de departamentos. Manteniendo la metodología de los informes sobre valores de terrenos, venta y de alquiler de locales, en esta oportunidad se trata de una modalidad inmobiliaria diferente, orientada básicamente al uso residencial. Asimismo, se incorporan relevamientos desde 2001 que permiten construir una serie histórica con frecuencia anual.

A fin de poder realizar un análisis de esta dimensión del mercado inmobiliario, la unidad que ocupa el lugar predominante en el análisis se trata del precio del metro cuadrado (m^2) en dólares. La elección de esta moneda se explica por su utilización como referencia en las transacciones en el mercado. Otras variables relevantes consideradas en la conformación de los precios de departamentos que pueden mencionarse son: las dimensiones, la ubicación geográfica y las variables intrínsecas que refieren a comodidades o categoría de cada unidad.

Así, en un primer momento, se realiza un análisis de la evolución de los precios del m^2 a lo largo de serie iniciada en 2001, comparando el obtenido en el último año con los de anteriores mediciones. A su vez, se realiza una descripción del comportamiento de los valores según el tamaño de las diferentes unidades relevadas y las tendencias que a partir de dichos datos se pueden establecer. Otro aspecto que ocupa un lugar importante del presente informe se trata de la dimensión territorial, tanto en lo que hace al número de departamentos relevados como a los valores de los mismos. Finalmente, se analizan de manera particular los comportamientos asociados a algunas de las características intrínsecas detectadas en los departamentos relevados. El final del informe contiene las síntesis y conclusiones con los datos más importantes derivados del análisis llevado a cabo.



Mapa 1.1.
Barrios y comunas de la
Ciudad de Buenos Aires

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

2 PRECIO DE VENTA DE DEPARTAMENTOS



Evolución 2001 – 2009

En el relevamiento efectuado en 2009 se contabilizaron 23.614 departamentos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 1.692,4; hallándose un precio máximo de U\$S 8.583,3 el m² y un mínimo de U\$S 204,3 por m². Estos departamentos tienen una superficie cubierta media de 78,9 m² y van desde los 11,0 m² hasta los 726,0 m².

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001 refleja una suba promedio del 89,9% en dólares, continuando con la tendencia ascendente que se inicia desde el año 2002. Comparando los precios de dicho año, donde se alcanzó un piso de U\$S 505 el m², el incremento verificado en el 2009 es del 235,1%. Asimismo, luego de una sucesión de mediciones que registraron incrementos interanuales importantes, todos ellos por encima del 10,0%, en el relevamiento actual dicha cifra da cuenta de un valor relativamente moderado del 5,8%.

Cuadro 2.1:

Variación del valor de departamentos por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009

	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Ver respecto 2001 (%)	Precio dolar (diciembre)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)
2001	891			891			1		
2002	505	-43,3	-43,3	1.783	100,1	100,1	3,53	253	253
2003	602	19,2	-32,4	1.788	0,3	100,7	2,97	-15,9	197
2004	813	35,0	-8,8	2.406	34,6	170,0	2,96	-0,3	196
2005	915	12,5	2,7	2.745	14,1	208,1	3	1,4	200
2006	1.117	22,1	25,4	3.463	26,2	288,7	3,1	3,3	210
2007	1.300	16,4	45,9	4.108	18,6	361,1	3,16	1,9	216
2008	1.599	23,0	79,5	5.357	30,4	501,2	3,35	6,0	235
2009	1.692	5,8	89,9	6.465	20,7	625,6	3,82	14,0	282

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

Observando la serie histórica, se destaca la caída de los precios promedio del 43,3% en el año 2002; un crecimiento leve en 2003 (19,2%) y un crecimiento mucho mayor hacia 2004 (34,6%) que situó los valores en niveles muy cercanos al momento previo a la crisis. Desde 2005 hasta 2008 se produce un crecimiento continuo a un ritmo promedio del 18,5% anual, tendencia que continúa, pero a un ritmo algo más moderado en 2009.

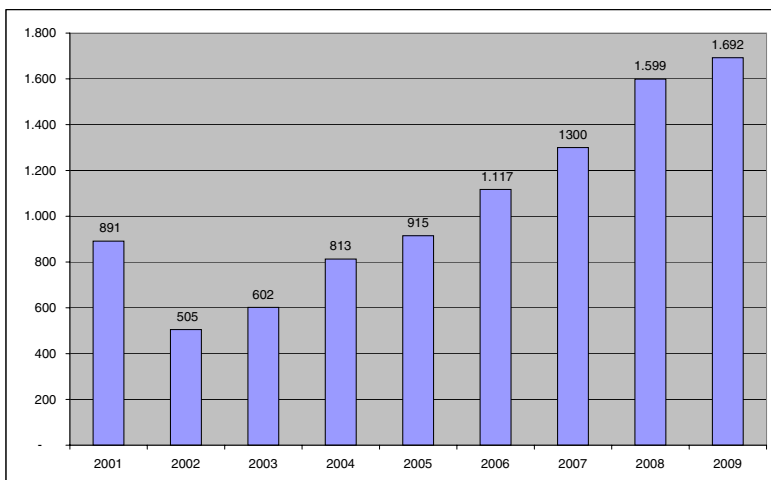


Gráfico 2.1:

Valor promedio del m² de departamentos totales. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009

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

A continuación se presenta la comparación de valores máximos y mínimos desde 2001, calculando la diferencia entre el decil más caro de la muestra y el más barato. En el contexto de la crisis, la diferencia entre los extremos (el 10% más alto contra el 10% más barato) se duplicó, pasando de 1,6 veces en 2001 a ser 3,2 veces en el 2002. En cambio, a medida que se recompuso el mercado y los precios desde 2003 en adelante, la brecha fue disminuyendo progresivamente hasta llegar a 1,9 en el año 2006. En el 2007 la diferencia volvió a acrecentarse, siendo los máximos 2,3 veces más altos que los mínimos, situación que se mantiene para el último relevamiento en 2009, ya que dicha relación es de 2,2 veces.

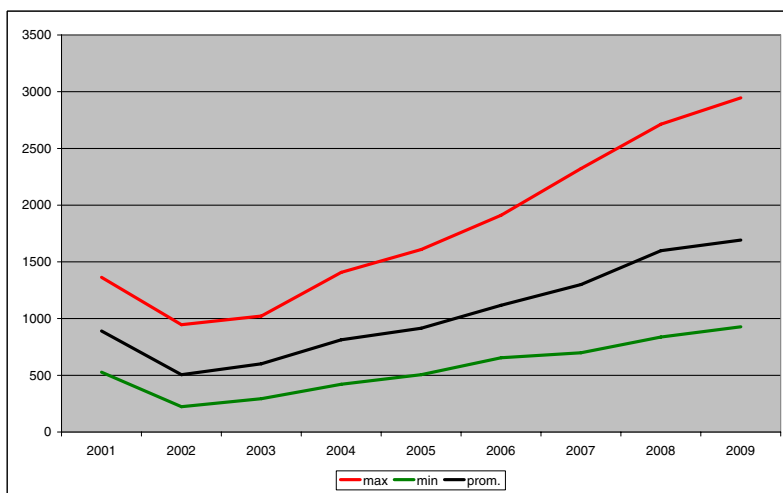


Gráfico 2.2:

Valores promedio, máximos y mínimos (U\$ / m²). Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009

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

A partir de la comparación de las diferentes variaciones interanuales se puede comprender que esta duplicación de la diferencia existente en 2002 se produjo por una caída de los precios mínimos que dobló a los máximos. Esto indica que los de menor precio resultaron mucho más flexibles a la baja durante la crisis, mientras que los más caros resistieron la tendencia decreciente. Asimismo, queda en evidencia que en la recuperación de los precios, fueron los valores mínimos los que más variaron hasta el año 2006. En la última medición se aprecia en uno y otro caso una variación menor a las anteriores. Aún así, resultan importantes, siendo el decil más bajo el que muestra un incremento algo superior al del más alto.

Cuadro 2.2:
Valores máximos y mínimos
(U\$S / m²). Ciudad de Buenos
Aires. 2001 – 2009

	10% máx.	Var%	10% min.	Var%	Prom.	Var%	Dif. M-m
2001	1.364		528		891		1,6
2002	946	-30,6	223	-57,8	505	-43,3	3,2
2003	1.023	8,1	294	31,8	602	19,2	2,5
2004	1.408	37,6	421	43,2	813	35,0	2,3
2005	1.609	14,3	506	20,2	915	12,5	2,2
2006	1.911	18,8	655	29,4	1.117	22,1	1,9
2007	2.322	21,5	699	6,7	1.300	16,4	2,3
2008	2.713	16,8	830	18,7	1.599	23,0	2,3
2009	2.946	8,6	928	11,8	1.692	5,8	2,2

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

Oferta de los departamentos según tamaño

En lo que respecta al precio promedio a partir de las dimensiones, el cuadro siguiente permite apreciar que los valores más altos por m² se dan en los departamentos más chicos, con una tendencia a descender a medida que aumenta el tamaño. Sin embargo, se verifica un precio promedio elevado del m² en los departamentos de mayor superficie.

Por lo tanto, resulta que los precios más altos se dan en los extremos, siendo los departamentos más chicos y los más grandes, los que suponen los mayores promedios. En el caso de los primeros, a su vez, se destaca el hecho de que sus precios mínimos son particularmente elevados, en comparación con el resto de los rangos de tamaño. En cambio, los mínimos de los departamentos de mayor superficie resultan menores que el resto de los casos analizados. De esta manera se puede entender que el valor de los departamentos grandes se debe a la existencia de unidades muy valorizadas en un contexto de importante heterogeneidad, alcanzando un promedio de U\$S 2.138,9 el m². Por su parte, los departamentos de menor tamaño promedian un valor de U\$S 1.993,9 el m², dando cuenta, no obstante de una amplitud de precios menor al del resto de los rangos.

En cuanto a la cantidad de departamentos, el 33,5% tiene entre los 51 y 80 m²; mientras que en segundo lugar, se encuentran aquellos de entre 81 y 120 m² (19,6%) y en tercero aquellos que tienen entre 31 a 50 m² (27,3%). La menor participación se da en los extremos, es decir, en las unidades de menos de 30 m² (4,4%) y de más de 200 m² (3,7%).

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio mín. (U\$S/m ²)
Menos de 30 m ²	1045	4,4	1.993,9	8.250,0	964,3
31 a 50	7.121	30,2	1.704,1	8.000,0	358,2
51 a 80	7.912	33,5	1.595,2	8.583,3	450,7
81 a 120	4.196	17,8	1.625,1	8.333,3	250,0
121 a 200	2.465	10,4	1.802,4	7.500,0	305,6
Más de 200 m ²	875	3,7	2.138,9	7.582,8	204,3
Total	23.614	100,0	1692,4	8.583,3	204,3

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

Comparando los indicadores mencionados con los resultados de 2001, se enfatiza la similitud en cuanto a la distribución de la oferta según el tamaño, con la mayor participación en los rangos intermedios. Sin embargo, es de destacar el hecho de que a medida que se incrementa el tamaño, disminuyen los precios promedios. De tal forma, se configura una situación donde la relación entre tamaño y precio resulta más directa que en los relevamientos recientes. Al mismo tiempo, a diferencia del año 2009, no sólo es menor el precio promedio de cada uno de los rangos, sino que también resulta considerablemente menor la diferencia entre precios máximos y mínimos, lo que da la pauta de una oferta con una relativa mayor homogeneidad en relación la dimensión de este análisis.

Comparando la evolución de los valores de acuerdo al tamaño, resulta que los más pequeños fueron los que más cayeron hacia 2002 - 2003; pero experimentaron una recuperación a un ritmo más acelerado respecto a los medianos y al promedio general. Sin embargo, los datos de la medición actual da cuenta de una estabilización de sus valores, en tanto que los de tamaño intermedio verifican un cierto incremento que, en el caso de los comprendidos en el rango de 51 a 80 m² de superficie es de 5,1% respecto a 2008. En cambio, los de mayor superficie no sólo fueron los que disminuyeron menos su valor en 2002, sino que también son los que más crecieron posteriormente. De esta forma, los de menor tamaño resultan, en 2009, un 80,4% más caros que en el año 2001, en tanto que los más grandes superan dicha marca en un 149,7%. Por su parte, para los de tamaño intermedio, la diferencia es del 81,3%, para los del rango de 51 a 80 m² y de 86,1% para los de 81 a 120 m². El promedio general mostró una diferencia de 90,0%.

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio mín. (U\$S/m ²)
Menos de 30 m ²	192	1,5	1.105,1	3.980,0	666,7
31 a 50	2.858	22,1	934,8	3.062,5	310,0
51 a 80	4.771	37,0	879,7	2.933,3	153,5
81 a 120	3.201	24,8	873,3	2.580,0	262,1
121 a 200	1.573	12,2	862,1	2.437,5	199,3
Más de 200 m ²	316	2,4	856,6	2.875,0	140,2
Total	12.911	100,0	890,9	3.980,0	140,2

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

Cuadro 2.3:

Distribución de departamentos ofrecidos, tamaños y precio por m² en 2009. Ciudad de Buenos Aires

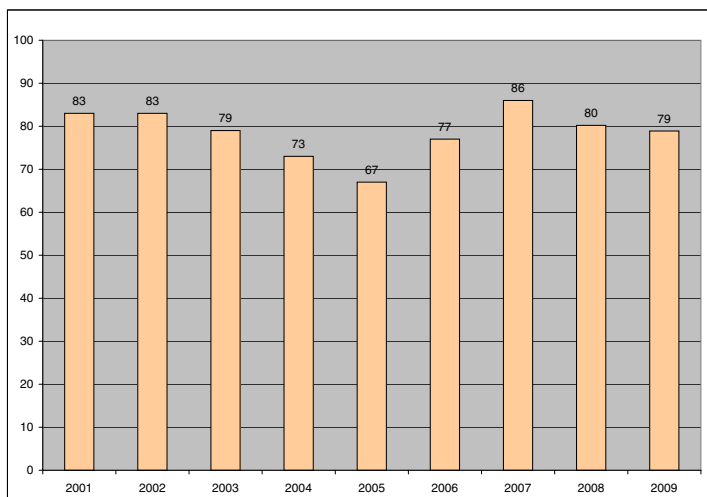
Cuadro 2.4:

Distribución de departamentos ofrecidos, tamaños y precio por m² en 2001. Ciudad de Buenos Aires

En perspectiva histórica, la superficie cubierta promedio muestra una oscilación, con una disminución progresiva desde 2001 hasta 2005 y un ascenso en 2006 y 2007, mostrando un nuevo descenso, aunque leve en 2008, encontrándose un promedio similar en 2009. Así, en los dos primeros registros la media es de 83 m², en 2005 disminuye a 67 m², mientras que en 2007 llega a un promedio de 86 m², finalizando el período con 79 m².

Gráfico 2.3:

Superficie media (m²) de departamentos totales. Ciudad de Buenos Aires. 2001-2009



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

Distribución territorial de la oferta

La distribución por zonas de la oferta de departamentos refleja una continuidad desde 2001 hasta los registros de 2009, con la mayor cantidad de ofertas localizada en primer lugar en el Oeste de la Ciudad, y luego en el Norte. No obstante, en perspectiva, se observa una cierta disminución del predominio de Oeste, cuya participación pasa del 53,5% en 2001 al 44,2% en 2009, en favor del resto de las zonas. En este sentido, la participación en el total de la oferta de la zona Norte resulta ser la que más se ha incrementado, pasando del 31,8% al principio de la serie al 37,2% en la última medición. En cambio, las zonas Sur y Centro representan en 2009 el 11,7% y el 6,9%, respectivamente.

Cuadro 2.5:

Distribución de la oferta por zonas geográficas. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2008

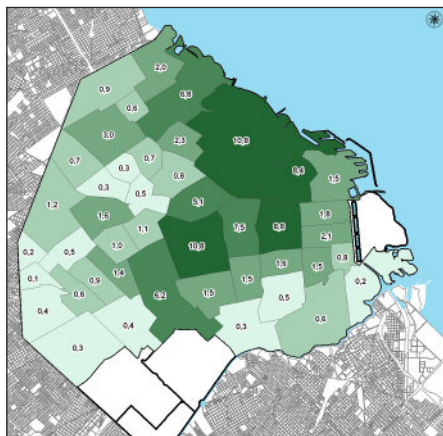
	2001	%	2008	%
Centro	695	5,4	1628	6,9
Norte	4.100	31,8	8.790	37,2
Oeste	6.913	53,5	10.442	44,2
Sur	1.203	9,3	2.754	11,7
Total	12.911	100,0	23.614	100,0

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

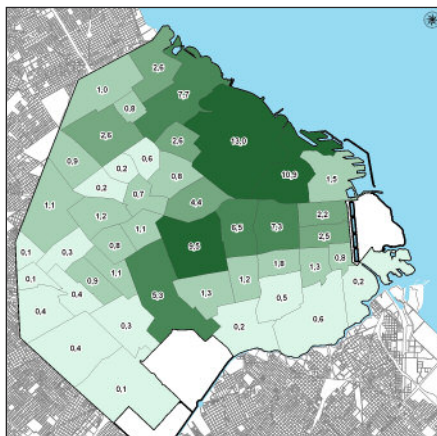
En la distribución a escala barrial, se verifica la permanencia en cuanto a la participación en la oferta de ciertos barrios, particularmente aquellos pertenecientes a la zona Norte de la Ciudad. De tal forma, en 2001, Palermo, Recoleta y Belgrano reunían algo más del 25,0% del total de los departamentos ofertados. La importancia de estos barrios a lo largo de la serie, con algunas variaciones, no ha cedido, destacándose, entre ellos, Palermo, que en la última medición representa el 14,5% de la oferta. Por su parte, también resulta importante el peso de Caballito, que entre 2001 y 2005 poseía alrededor del 10,0% del total, en tanto que a partir de ese año sufrió una cierta disminución, registrando el 8,1% de las ofertas en 2009. Esto puede entenderse en función de un incremento de las cantidades absolutas en otras áreas de la Ciudad, antes que como una disminución de la oferta en este barrio.

Al mismo tiempo puede mencionarse otro grupo de barrios, a saber, Balvanera, Almagro y Villa Crespo, los cuales, con una relativa proximidad al Centro y a los mencionados barrios de mayor peso en el conjunto de la oferta, dan cuenta de valores algo mayores que el resto de los barrios. Por el contrario, puede destacarse que la zona Sur, en términos generales, cuenta con una escasa proporción de la oferta de departamentos en venta, lo cual puede comprobarse a lo largo del período analizado. Asimismo, se aprecia que los barrios que conforman más propiamente la zona Centro cuentan con porcentajes relativamente bajos en lo que hace a su peso sobre el total de la oferta.

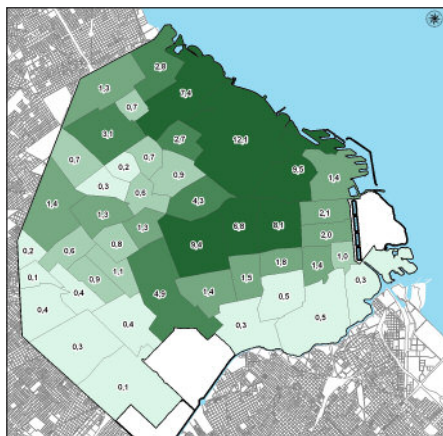
2001



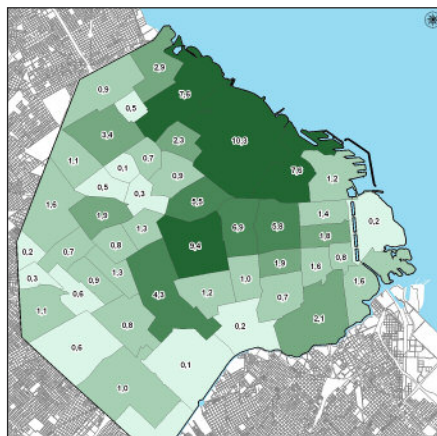
2002



2003



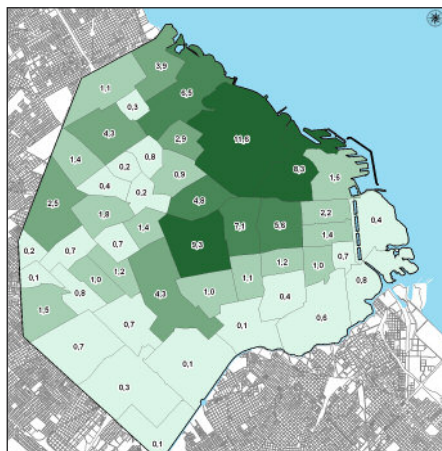
2004



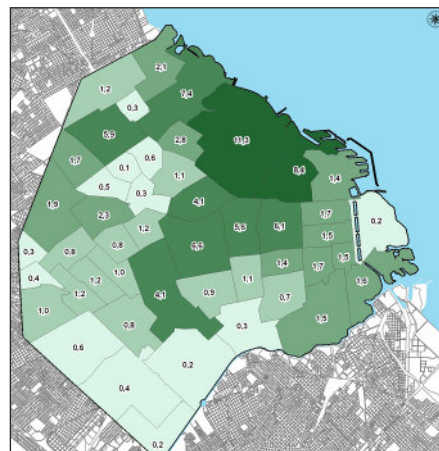
Mapa 2.1:

Distribución de los departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001-2009

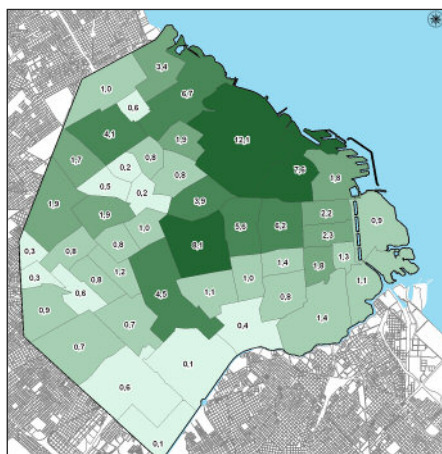
2005



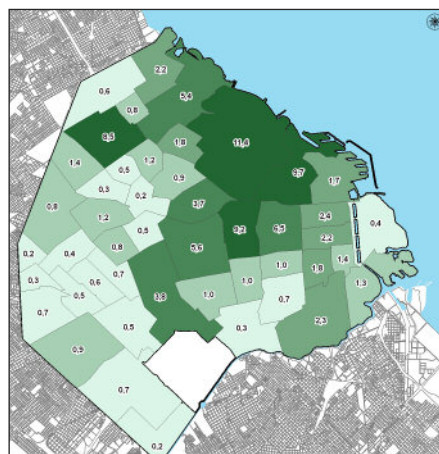
2006



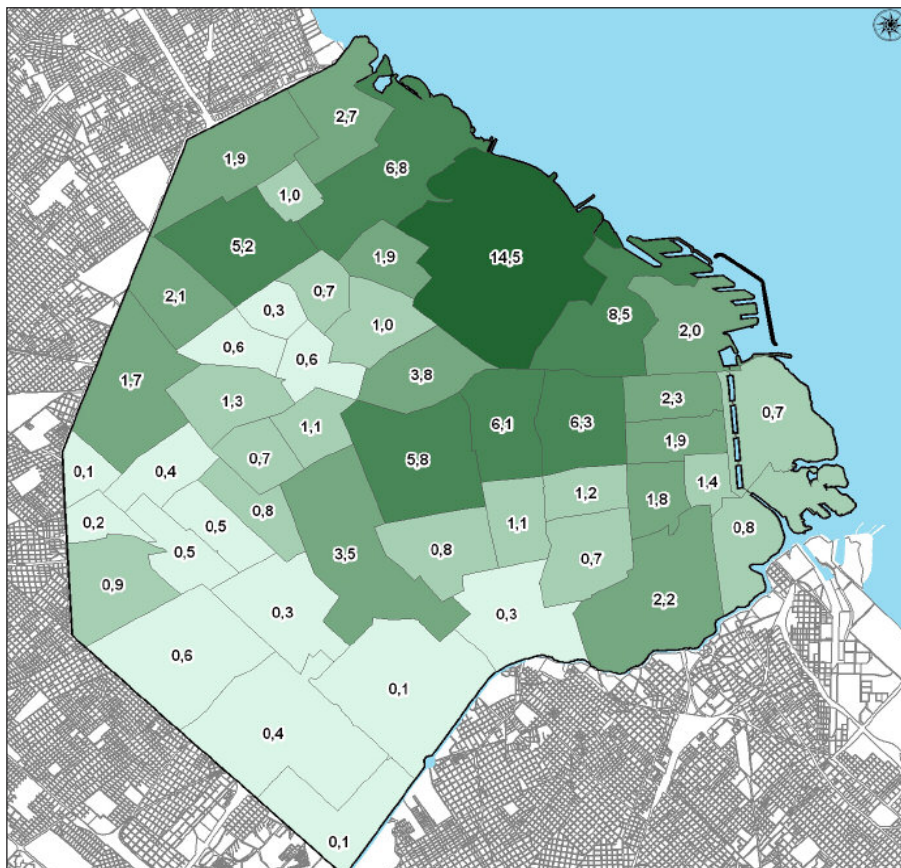
2007



2008



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

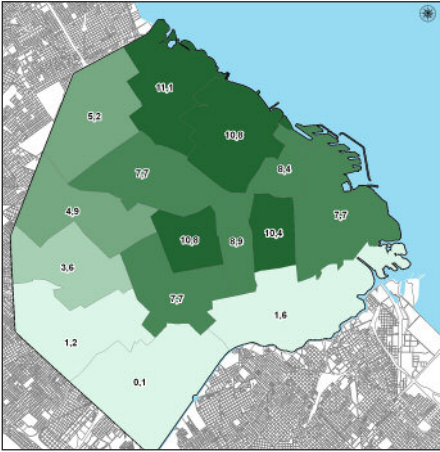


También es posible realizar un análisis a la escala de las comunas sobre la distribución de la oferta de departamentos a la venta. De tal forma, también en este nivel se confirma el predominio de la zona Norte, puesto que a lo largo de la serie se observa que el mayor peso lo detentan las comunas N° 13 y N° 14. Asimismo, en lo que hace a la zona Oeste, la Comuna N° 6 inicia el período de análisis con un porcentaje importante de los departamentos ofertados, mostrando en los últimos relevamientos un peso relativamente menor, aún cuando esto no se traduce en una disminución en términos absolutos. Por su parte, la Comuna N° 1, coincidente con el Área Central, al principio de la serie, representa alrededor del 8,0% del total, en tanto que en las últimas mediciones tiene un peso relativamente mayor, alcanzando el 10,0% en el último registro.

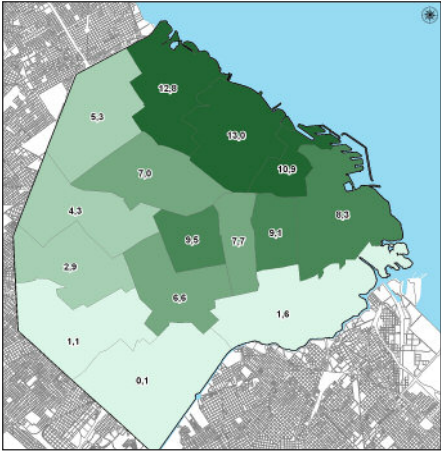
Por otra parte, en lo que respecta a las comunas del Sur de la Ciudad, resulta apreciable la escasa participación de esta zona en la oferta de departamentos. Así, la Comuna N° 8 cuenta con valores casi siempre menores al 1,0% en el conjunto de las mediciones. No obstante, puede destacarse un cierto incremento en el peso que posee la Comuna N° 4, puesto que pasa de representar el 1,6% de la oferta en 2001 al 4,0% en la última medición. Sin embargo, antes que un aumento generalizado al interior de la comuna, este incremento puede entenderse, principalmente, por el mayor peso del barrio de Barracas.

Mapas 2.2:
Distribución de la oferta de
departamentos por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.

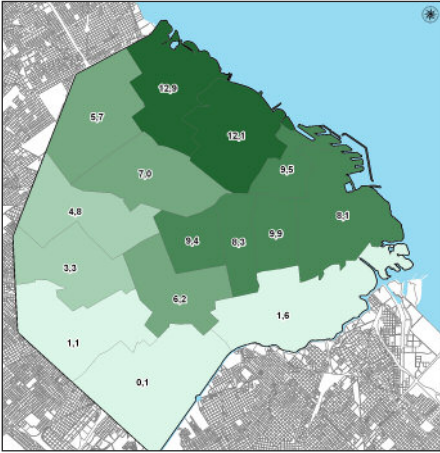
2001



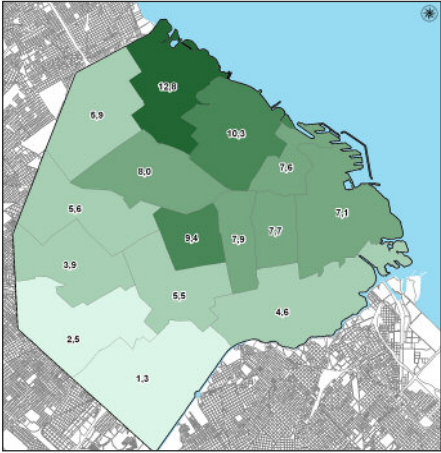
2002



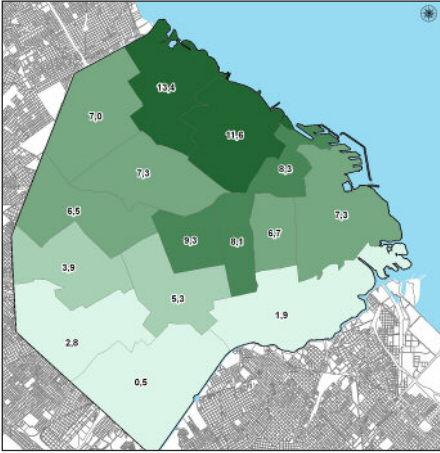
2003



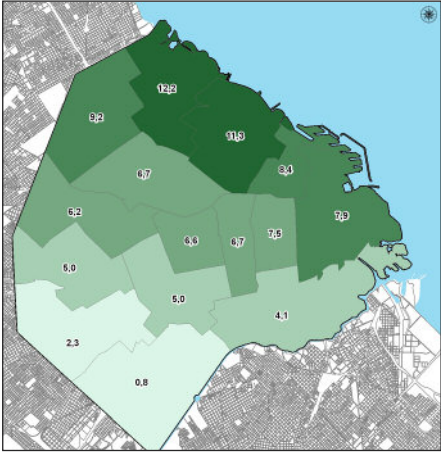
2004



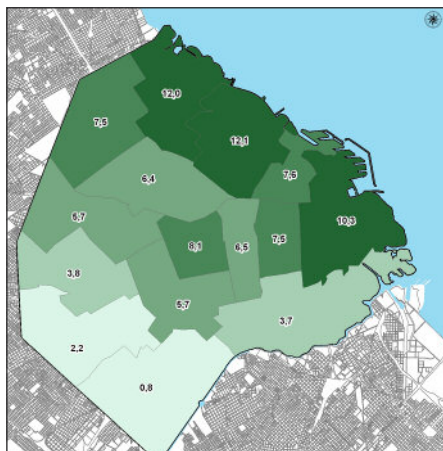
2005



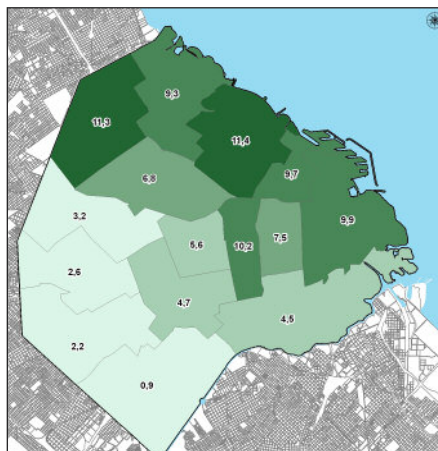
2006



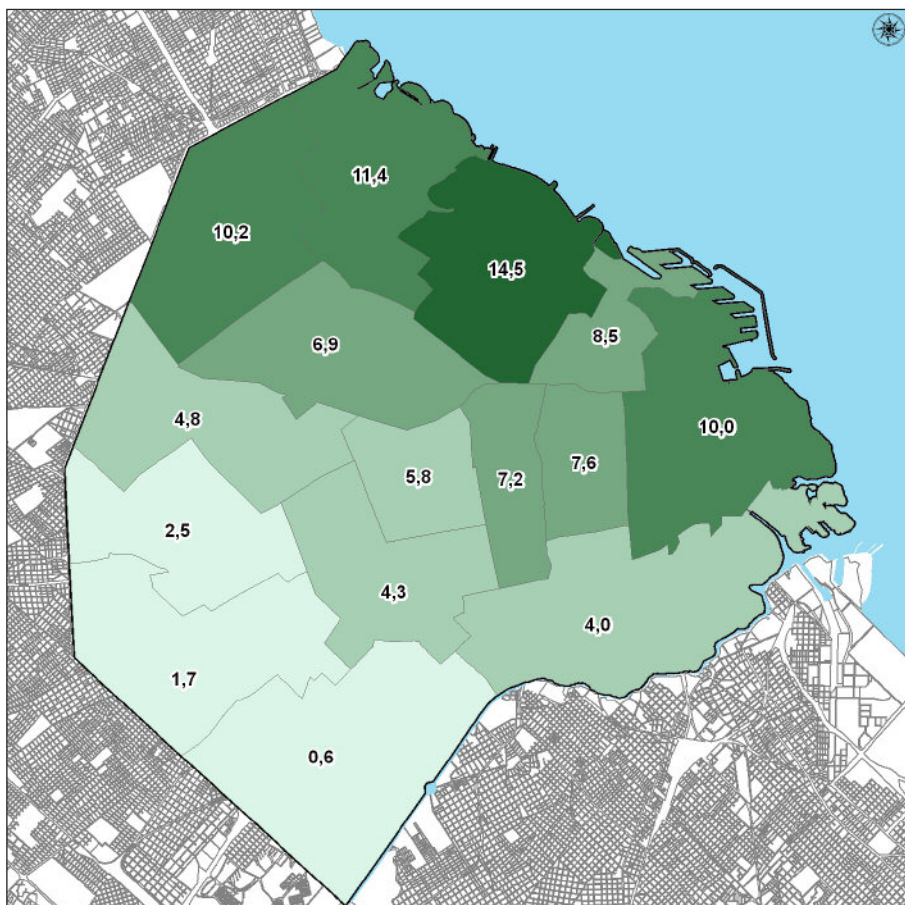
2007



2008



2009



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

Distribución territorial del precio del m²

Desde el 2001 al 2009, analizando el precio de la oferta por zonas, y a pesar de la tendencia ascendente generalizada, se observan comportamientos diferenciales. En principio, se destaca que durante la crisis (2001-2002) los precios cayeron más en la zona Sur (48,2%), en el Centro (47,0%) y el Oeste (46,4%), mientras que la disminución verificada en el Norte es relativamente menor (41,1%).

Asimismo, la zona Centro fue la que se recuperó más rápido, de manera que, entre 2002 y 2009, sus valores crecieron un 120,2%, mientras que en el total de la Ciudad, los precios de departamentos lo hicieron, en promedio, un 89,9%. La variación en las zonas Oeste y Sur, por su parte, resultan algo menores a dicho valor, siendo de 78,0% y 75,7%, respectivamente. En tanto, el crecimiento en la zona Norte resulta apenas superior, representando un aumento del 94,4%. Esta diferencia de ritmos de crecimiento, no obstante, da cuenta de algunas variaciones en la última medición, puesto que el promedio en la zona Centro registra un leve descenso, el primero en toda la serie, mientras que el resto de las zonas muestran un nuevo incremento de sus valores.

Cuadro 2.6:

Variación del precio promedio
2001-2009 según zonas y barrios
seleccionados.
Ciudad de Buenos Aires

	2001			2002			2003			2004			2005			2006			2007			2008			2009		
	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var (%)	U\$/m ²	U\$/m ²	var2001(%)
Total	891	505	-43,3	602	19,2	813	35,0	915	12,5	1.117	22,1	1.300	16,4	1.599	23,0	1.692	5,8	89,9									
Centro	905	480	-47,0	600	25,0	888	48,0	1.106	24,5	1.343	21,4	1.627	21,1	2.196	35,0	1.993	-9,3	120,2									
Norte	1.041	613	-41,1	752	22,7	1.036	37,8	1.121	8,2	1.361	21,4	1.599	17,5	1.873	17,2	2.023	8,0	94,4									
Belgrano	1.044	609	41,7	724	18,9	969	33,8	1.048	8,2	1.247	19,0	1.489	19,4	1.827	22,7	1.927	5,5	84,5									
Palermo	1.057	618	-41,5	772	24,9	1.104	43,0	1.189	7,7	1.469	23,5	1.689	15,0	2.045	21,1	2.120	3,7	100,6									
Recoleta	1.063	646	-39,2	806	24,8	1.094	35,7	1.206	10,2	1.452	20,4	1.737	19,6	2.113	21,7	2.173	2,8	104,4									
Oeste	826	443	-46,4	522	17,8	732	40,2	800	9,3	997	24,6	1.122	12,5	1.331	18,7	1.470	10,4	78,0									
Villa Crespo	823	428	-48,0	524	22,4	730	39,3	796	9,0	1.001	25,8	1.153	15,2	1.426	23,7	1.535	7,7	86,5									
Almagro	844	469	-44,4	533	13,6	754	41,5	807	7,0	1.068	32,3	1.208	13,1	1.568	29,8	1.523	-2,9	80,4									
Caballito	894	500	-44,1	584	16,8	821	40,6	885	7,8	1.060	19,8	1.201	13,3	1.472	22,6	1.580	7,3	76,7									
Sur	742	384	-48,2	439	14,3	565	28,7	668	18,2	864	29,3	982	13,7	1.104	12,4	1.304	18,1	75,7									
La Boca	703	398	-43,4	358	-10,1	457	27,7	598	30,9	754	26,1	873	15,8	1.077	23,3	1.093	1,5	55,4									
Mataderos	658	325	-50,6	369	13,5	498	35,0	590	18,5	792	34,2	906	14,4	1.022	12,8	1.138	11,3	72,9									

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

En los mapas siguientes se puede analizar esta evolución en forma detallada, año a año. Es posible reconocer en ellos la persistencia de valores más elevados en el eje Norte y en Caballito desde el año 2002. Resulta interesante también, resaltar que debido a la baja generalizada de ese año, en términos relativos, se acortó la brecha entre los barrios tradicionalmente valorizados y los barrios relegados¹.

A partir de 2003 se observa la rápida recuperación de los precios, con una reaparición de ofertas de departamentos en Puerto Madero. De esta manera, se observa que el incremento de los precios comienza por Puerto Madero y los barrios del eje Norte, expandiéndose luego hacia otras zonas. Es así que los barrios del Sur son los que quedan más rezagados en la tendencia alcista, acompañando los incrementos pero a un ritmo más moderado.

También resulta interesante observar que los valores de los barrios céntricos toman nuevo impulso a partir de 2005, acelerándose rápidamente el crecimiento hasta igualar en 2007 los valores de los barrios del Norte de la Ciudad. Ya en el 2007, se evidencia de manera más palpable el proceso de valorización de barrios cercanos al tradicional eje Norte, que comienzan a incorporarse en el patrón de esa zona, en tanto que durante 2008 y 2009 siguen profundizando esta tendencia.

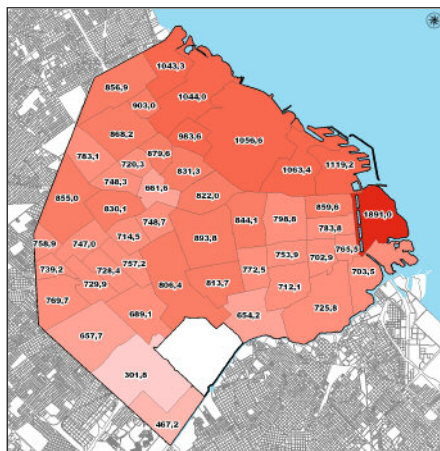
Comparando los precios de 2001 con los de 2009 se observan, entre las variaciones más importantes, dos situaciones diferentes. En primer lugar, se aprecia una revalorización de las áreas más caras, las cuales alcanzan los precios más elevados en las últimas mediciones (los cuales representan incrementos superiores al 100,0% desde el inicio de la serie). Por otra parte, también se destacan importantes variaciones en barrios históricamente de escasa valorización, en los cuales el valor del m² de departamentos ha tendido a acercarse al promedio de la Ciudad. Así, se registran variaciones importantes en San Telmo, Barracas, Villa Riachuelo y Villa Lugano, siendo el aumento registrado en este último de 238,6%, lo que lo ubica como el máximo en la Ciudad.

Por el contrario, los barrios que no sufrieron importantes variaciones respecto del año 2001 fueron Parque Avellaneda, La Boca, Floresta, Liniers y Vélez Sarsfield. Esto se debe, en algunos casos, no sólo a que los valores de 2001 no eran tan bajos, sino también, a que el ascenso posterior fue relativamente más lento. Por lo tanto, se registra un proceso de valorización no generalizado, sino claramente selectivo.

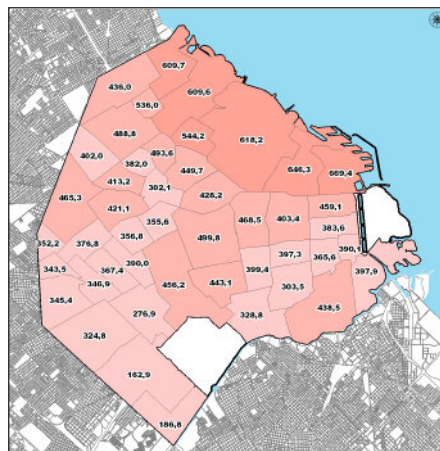
¹ También es ilustrativo que en ese año no existieran ofertas en Puerto Madero, ejemplo útil para comprender la situación de “expectativa” dominante durante la crisis.

Mapa 2.3
 Precio promedio del m² por
 barrio. Ciudad de Buenos Aires.
 2001-2009

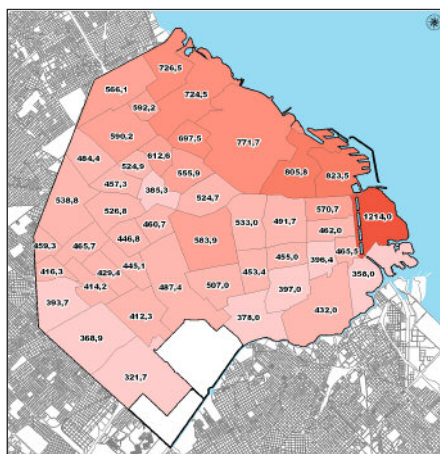
2001



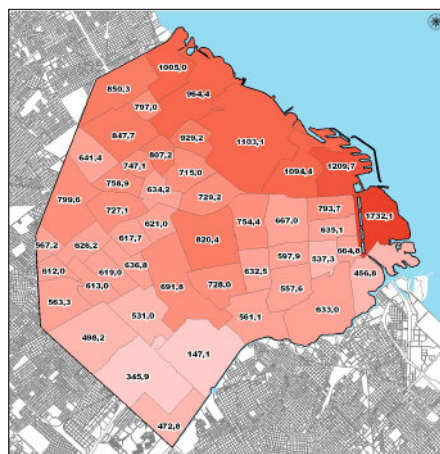
2002



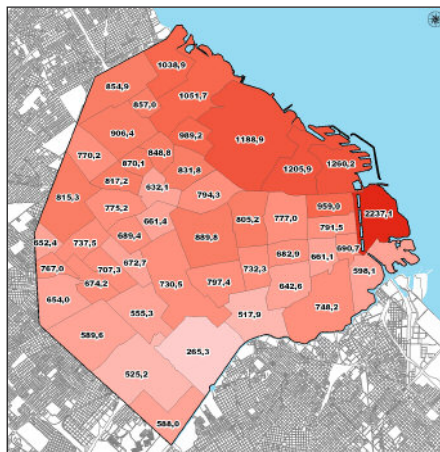
2003



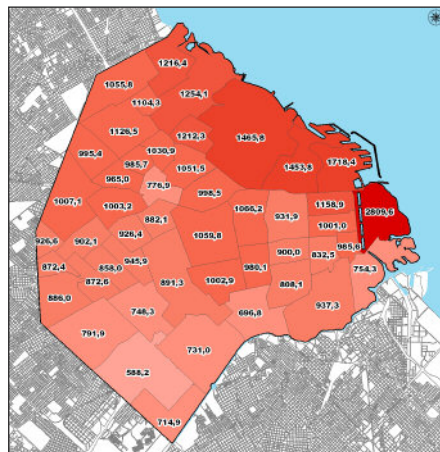
2004



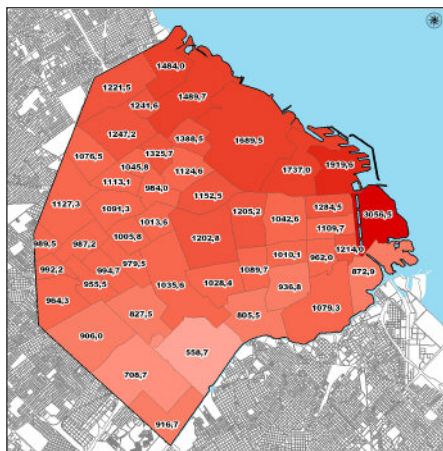
2005



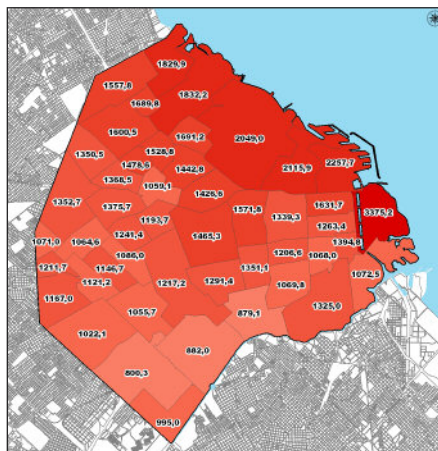
2006



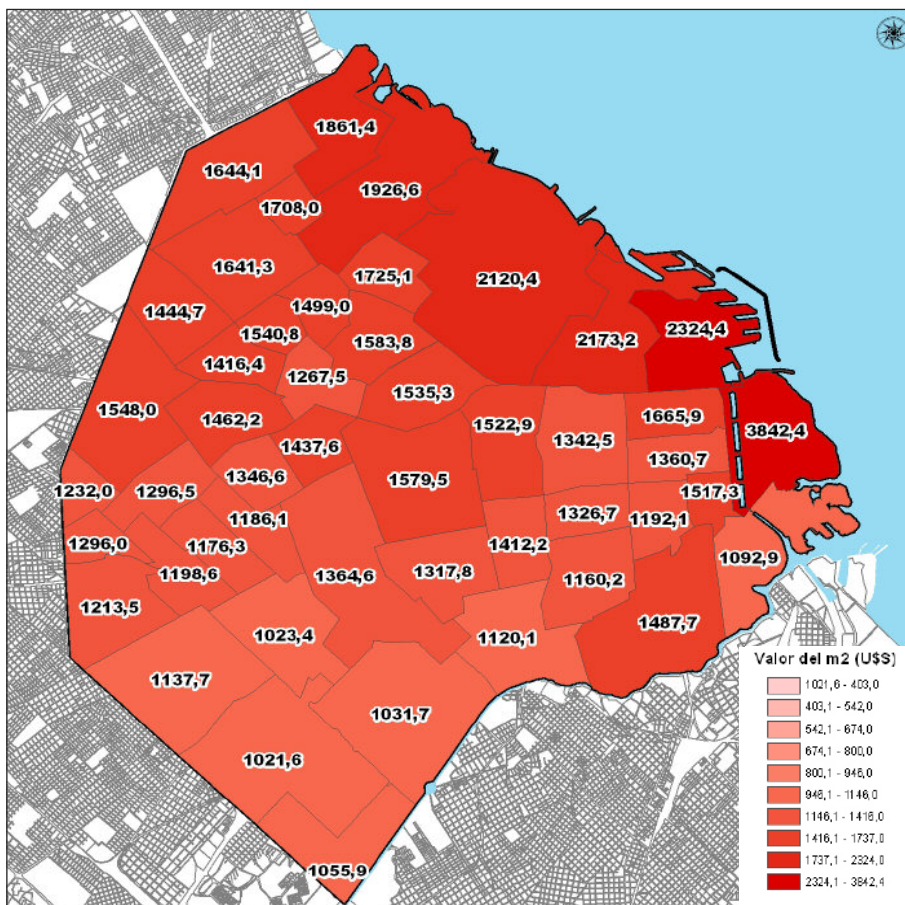
2007



2008



2009



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

Por su parte, durante 2009 las diferencias entre los deciles máximo y mínimo se reducen considerablemente, de tal forma que la mayor distancia entre los promedios de ambos alcanza las 3,5 veces en Villa Lugano. Asimismo, puede destacarse que, a diferencia de la primera medición de la serie, la distribución de las mayores amplitudes es relativamente más homogénea en lo que hace a las zonas geográficas de la Ciudad. De tal forma, las mayores diferencias se registran en la zona Sur, donde el precio promedio del m² es el

The map displays the city of Hamburg, Germany, divided into 33 districts. Each district is labeled with a number and a letter, representing its administrative division. The districts are numbered 1 through 33, with each number appearing twice, once with a letter and once without. The map shows the city's layout, including the harbor and surrounding areas. A compass rose is located in the top right corner.

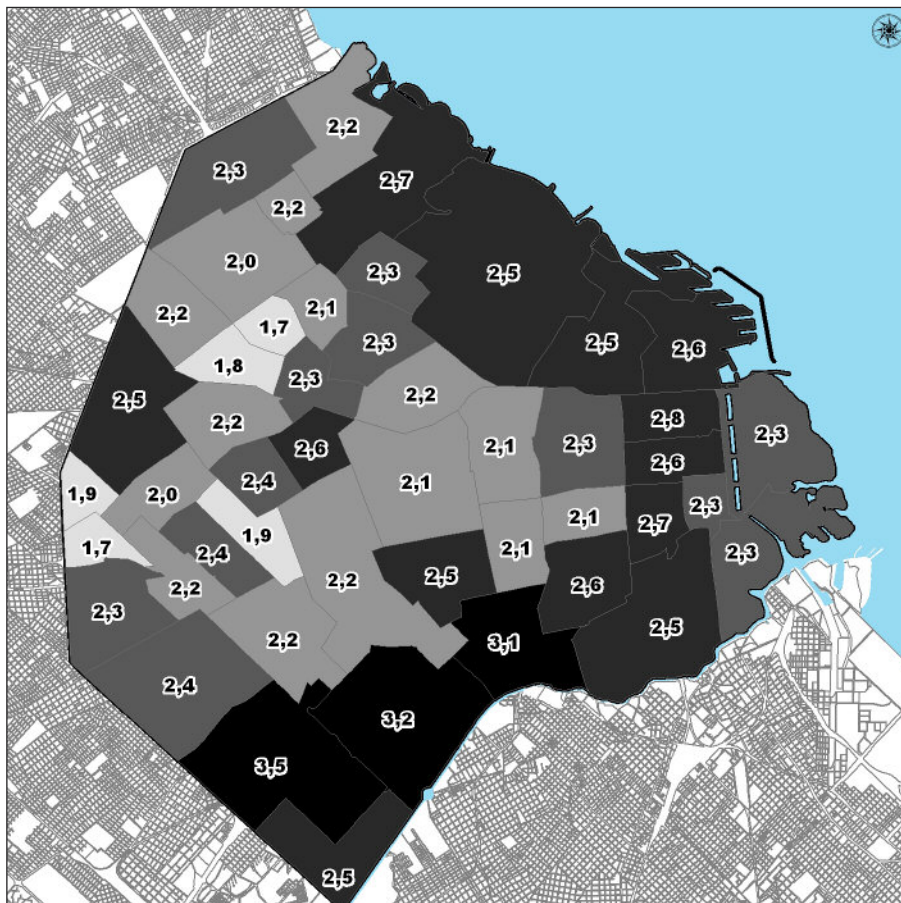
Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Subsecretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.

más bajo de la Ciudad y su peso sobre el total de la oferta resulta menor en comparación con otros barrios. Así, puede entenderse que los valores bajos existentes en estos barrios junto con algunas ofertas por encima de la media de dichas áreas determina que existan estas amplitudes relativamente elevadas.

Por su parte, el grupo de los barrios con mayor valor dan cuenta de amplitudes de menor magnitud, siendo el decil de los precios más altos alrededor de 2,5 veces superior los menores valores. No obstante, examinando más detenidamente su situación, esta diferencia relativamente menos significativa se entiende en función de que los precios mínimos encontrados en estos barrios resultan superiores al de la mayor parte del resto de los barrios de la Ciudad.

Al mismo tiempo, en el relevamiento de 2009 resulta destacable el elevado valor que alcanza el precio promedio del m² en los deciles más caros de estos barrios. Así, puede mencionarse que en Palermo y Recoleta el decil más alto supera los U\$S 3.400 el m², en tanto que en Retiro alcanza los U\$S 3.743,5 el m², mientras que en Puerto Madero llega a superar los U\$S 6.000,0 el m². De tal forma, puede entenderse la existencia de un estrato de unidades de muy alto valor localizadas en los barrios de mayor dinamismo del mercado inmobiliario, dando cuenta de precios del m² muy superiores, no sólo al promedio de la

2009



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

Ciudad, sino también por encima del conjunto de cada barrio. Así, puede plantearse la presencia de un cierto número de departamentos puestos a la venta con precios que se distancian notablemente del resto del mercado.

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

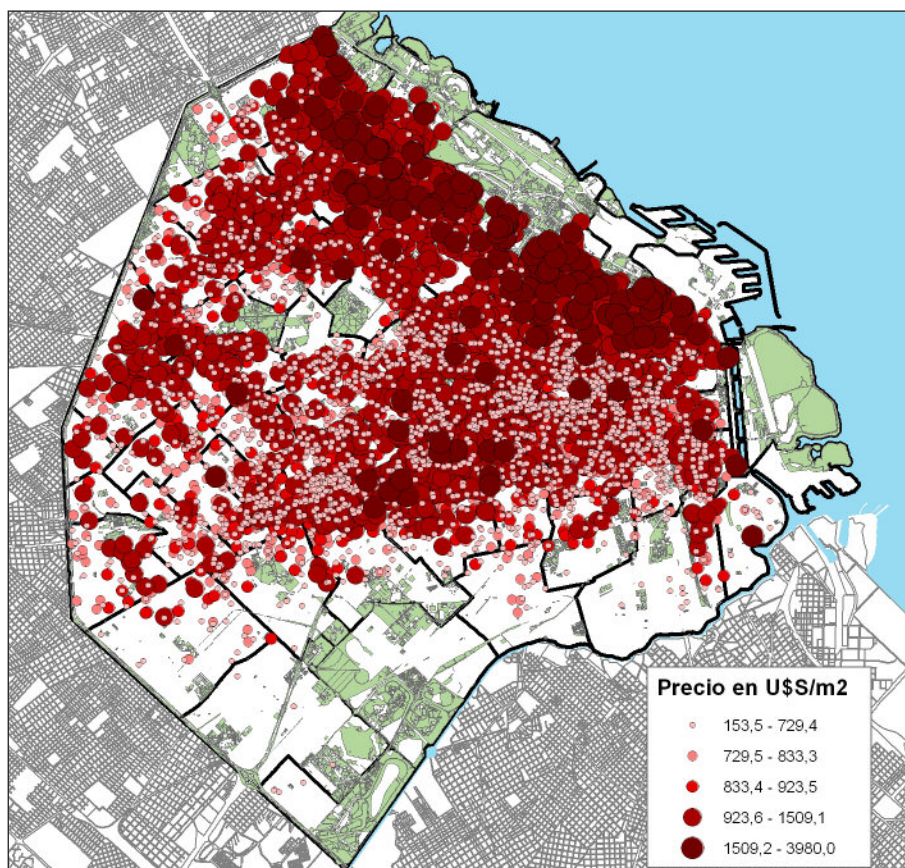
A modo de ejemplo, sobre la brecha de valores al interior de los barrios; se puede notar que en el año 2001, en los barrios de Flores y Balvanera se registran escasos puntos de alto valor dentro de zonas enteras de bajos promedios. En 2009, por otro lado, se puede destacar cierta homogeneidad en los valores del eje Norte, al mismo tiempo que aparece un mayor número de ofertas en Puerto Madero de alto valor. También se observan otras áreas de alto valor como Caballito y ciertas partes de Flores, además de algunas zonas particularmente valorizadas, como el eje de Montes de Oca en Barracas, el cual da cuenta en el último relevamiento de un mayor número de ofertas y precios aún más elevados que los que se presentaban en 2001.

2001

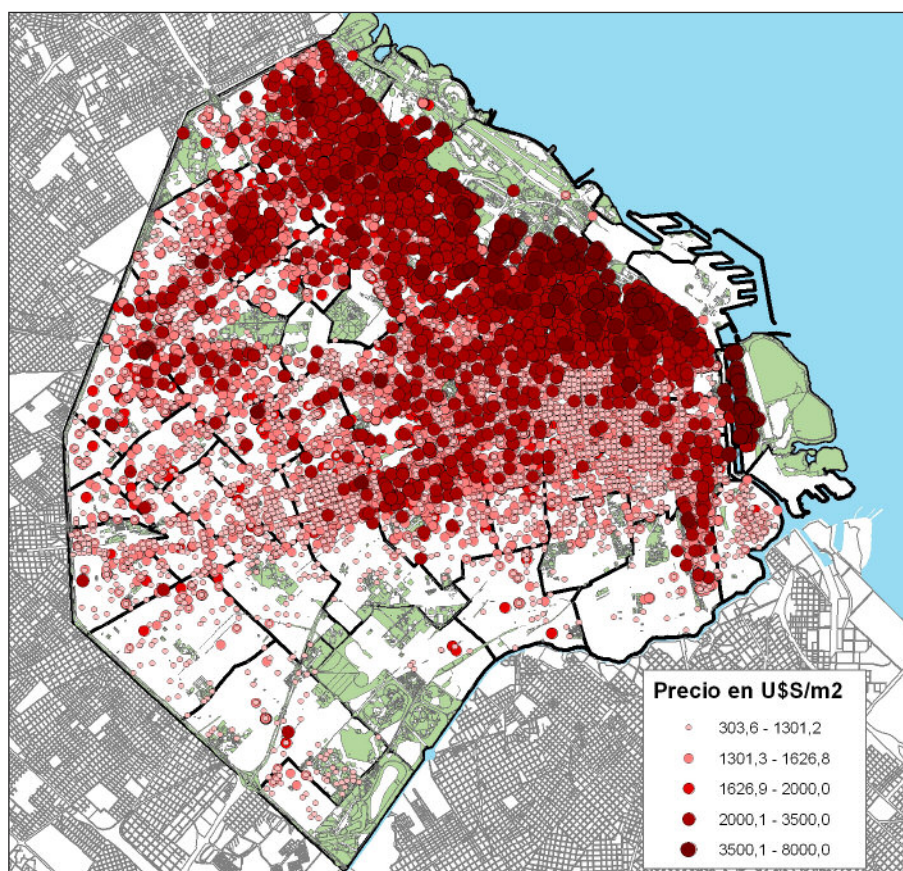
Mapa 2.5:

Precio en dólares por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2009

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



2009



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

El examen de la distribución de los valores del m^2 de los departamentos ofrecidos a la venta también puede llevarse al nivel de agregación representado por las Comunas de la Ciudad. De tal forma, puede apreciarse, en la situación inicial en 2001, la existencia de un grupo de comunas cuyo promedio se destacaba por sobre las demás. Este conjunto se había constituido, fundamentalmente, por las comunas del Norte y, en menor medida, la Comuna N° 6, coincidente con el barrio de Caballito.

Para 2002, se registran caídas importantes en todas las comunas, lo que dio lugar a una cierta reducción de la diferencia de los precios entre las más y menos valoradas. Por su parte, aún cuando la recuperación de los precios se inicia en la medición subsiguiente, recién para 2004 los valores promedio se asemejan a los anteriores a la crisis. La distribución geográfica que adquiere dicho incremento de los precios del m^2 se asemeja a la que poseía al comienzo de la serie. En este sentido, se destacan las comunas N° 14 y N° 2, las cuales sobresalen como las de precios más elevados en el conjunto de los relevamientos. Por otra parte, en las últimas mediciones se advierte una disminución de la diferencia que separa la Comuna N° 6 de las de su entorno, particularmente en lo que hace a aquellas de la zona Oeste más próximas a las comunas del Norte.

Por otro lado, las comunas del Sur son las que dan cuenta de los precios promedio del m^2 más moderados de la Ciudad. Aún así, en 2009 mostraron valores no tan alejados del

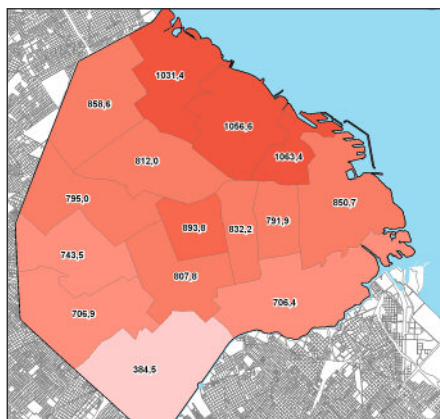
resto de las comunas. De tal forma, la Comuna N° 8 es la que muestra la evolución más importante respecto de 2001, alcanzando en el último año un incremento del 167,8% respecto del comienzo del período. Esto resulta importante, también, teniendo en cuenta que se trata de la comuna de menor valor a lo largo de toda la serie.

Mapas 2.6:

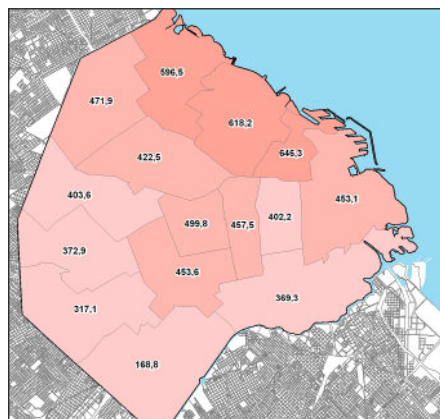
Precio promedio del m² de departamentos por comuna.

Ciudad de Buenos Aires

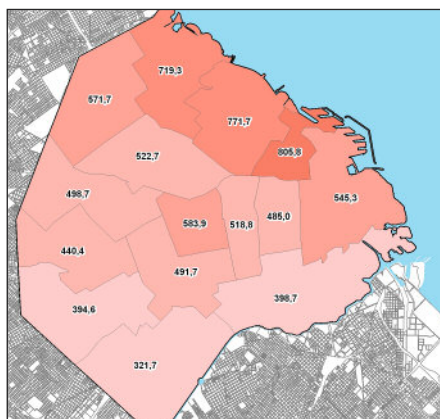
2001



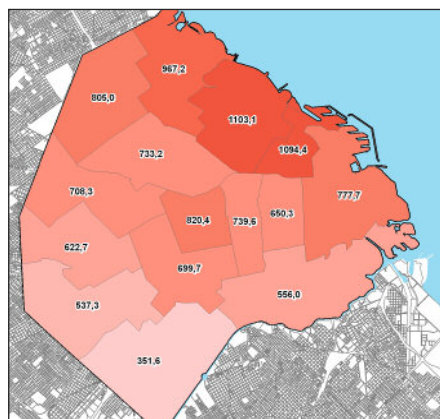
2002



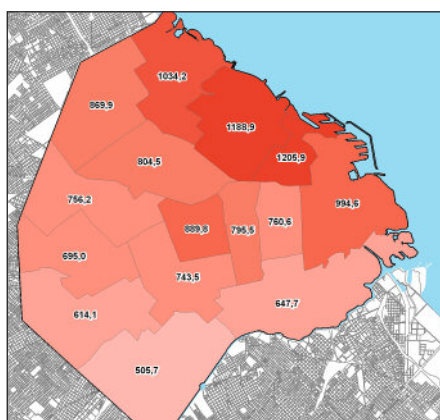
2003



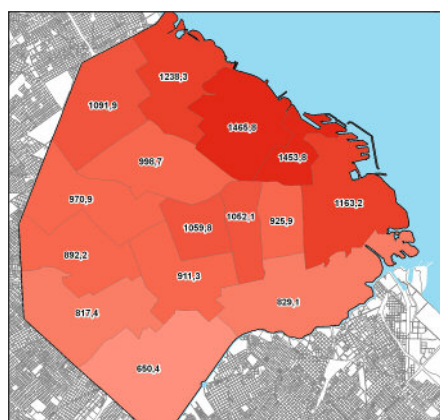
2004



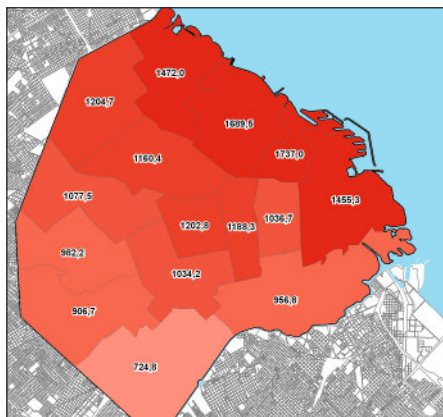
2005



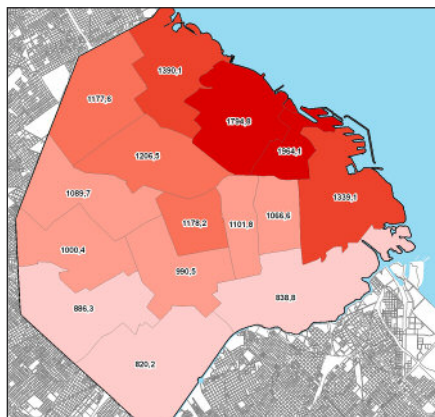
2006



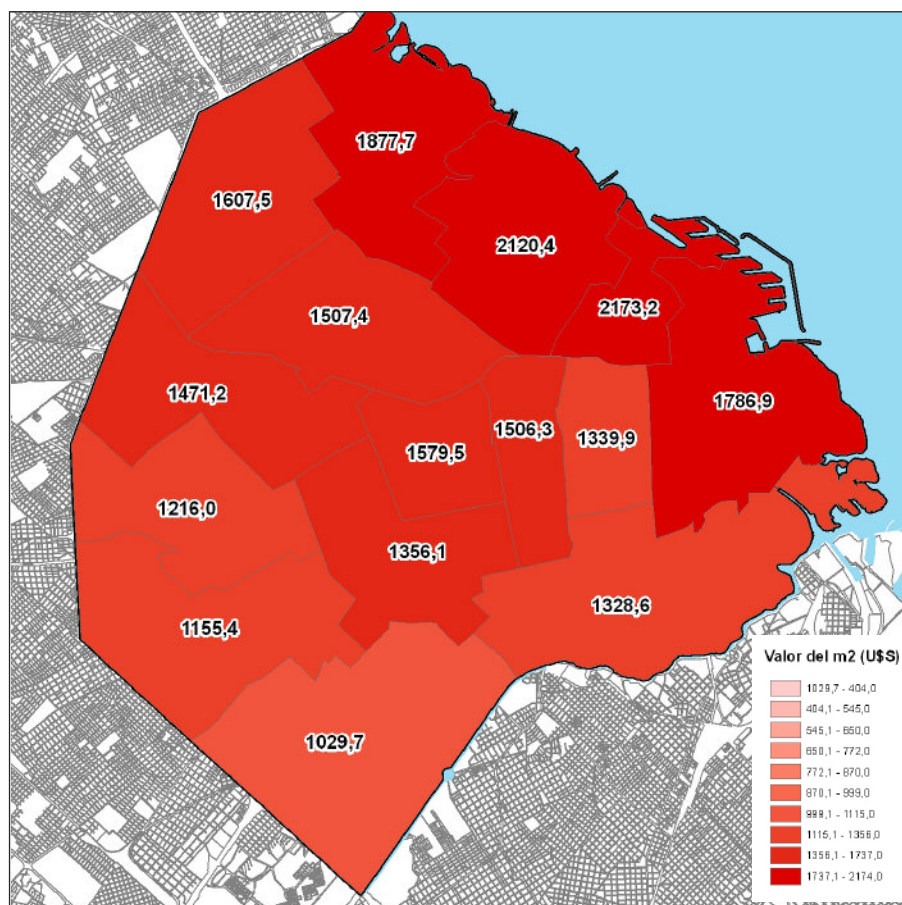
2007



2008

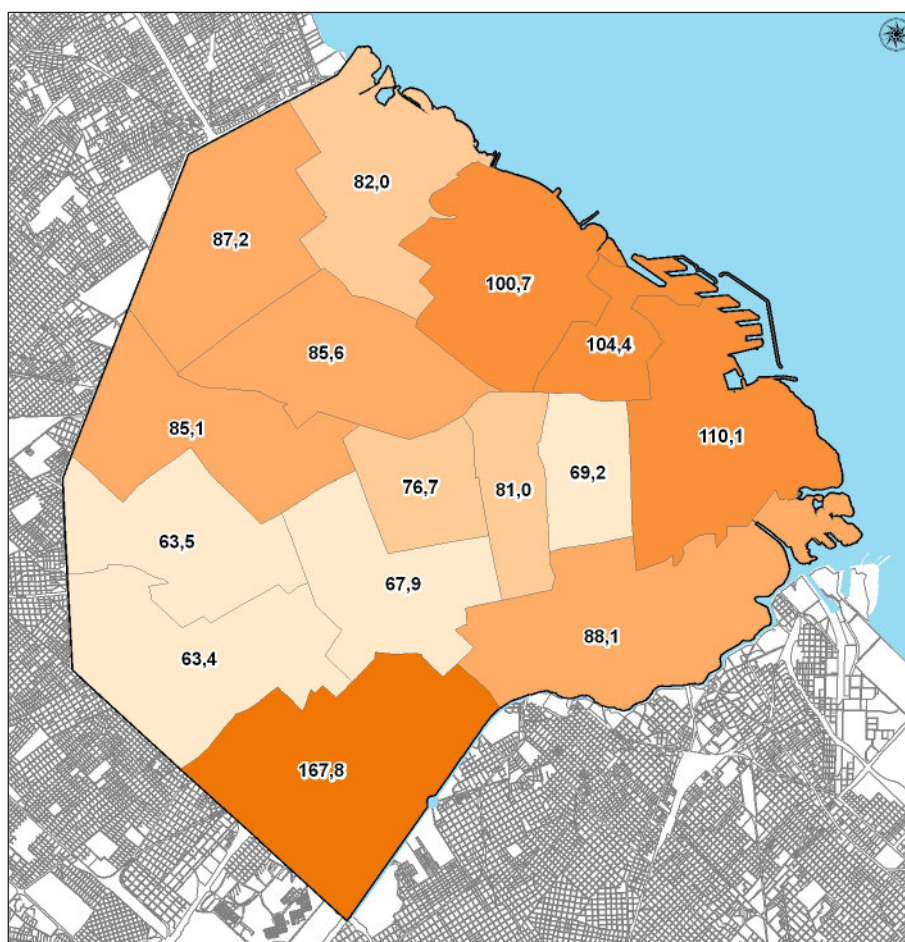


2009



Mapas 2.7:

Variación de valor por m²
2001-2008 (%) de departamentos
por comuna.
Ciudad de Buenos Aires



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

Tamaño medio de departamentos ofrecidos

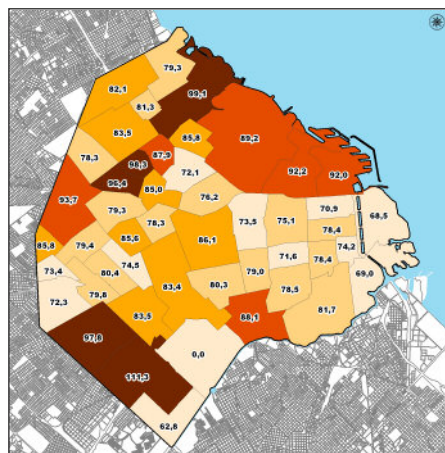
En cuanto al tamaño promedio de las ofertas por barrio, también se puede analizar la serie histórica en base a la valorización diferencial y a las condiciones del mercado inmobiliario. Como se puede observar en los años 2001 y 2002, el tamaño promedio de los departamentos ofrecidos de mayor superficie cubierta se encontraban en el barrio de Belgrano y en el resto del eje Norte como también en barrios de menor densidad edilicia como Villa Lugano, Mataderos, Agronomía, Parque Chas, Villa Devoto, Nueva Pompeya y Villa Ortúzar. Aquí, se distingue la situación del primer grupo de barrios, que corresponde a promedios promedio influidos por unidades grandes de alto valor, que disminuyen su presencia en 2002 como consecuencia de la caída general en los valores. Es posible suponer que esta oferta valorizada, inflexible a la baja, demuestra la resistencia de sus propietarios a ofrecerlos a un precio menor durante la crisis. Como vimos anteriormente, las zonas valorizadas fueron las que tuvieron la menor baja de promedios durante la misma.

En cambio, el segundo grupo está compuesto por zonas menos valorizadas que disminuyeron su promedio durante los años de valores bajos. Frente a la disminución del precio posible de venta, en este caso importante, es probable que sus propietarios dejaran de ofrecerlos y esperaran a un reacomodamiento del mercado. También, podría conjugarse con un aumento de oferta de unidades de menor tamaño, las cuales probablemente fueran más fáciles de venderse durante esos años (cabe recordar que fueron los que más disminuyeron su valor promedio).

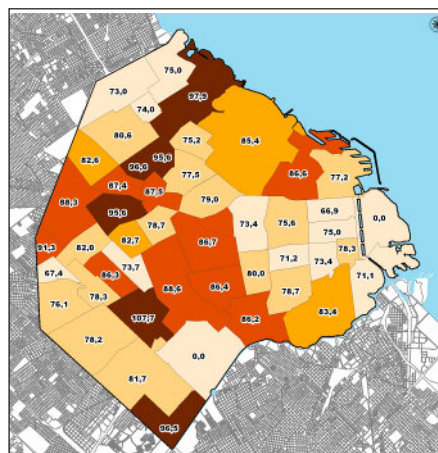
De esta manera, en 2004 y principios de 2005, los barrios en los que volvieron a ofrecerse unidades de mayor tamaño fueron Puerto Madero, Retiro y, en menor medida, los del eje Norte. Como se analizó anteriormente, fueron los primeros en recomponer su valor, por lo que es probable que volvieran a ofrecerse más rápidamente. En cambio, los departamentos grandes que impulsan el promedio en los barrios de baja densidad volvieron al mercado recién en el 2005.

En los años 2006, 2007 y 2008 son dominantes los de grandes promedios en el eje Norte, con el agregado de departamentos a estrenar. En cambio, en los barrios de menor densidad, la construcción tiene menor dinamismo y la oferta de grandes superficies corresponde a departamentos usados. En la última medición, dicha descripción se ajusta a los datos obtenidos, de tal forma que desde Puerto Madero hasta Palermo pueden hallarse superficies medias superiores a la del resto de la Ciudad, registrándose el mayor valor en el primero de dichos barrios, donde alcanza los 147,0 m².

2001



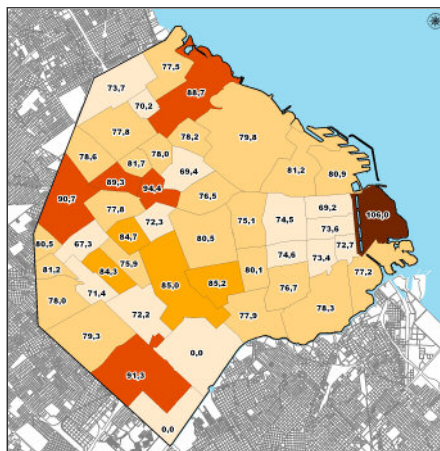
2002



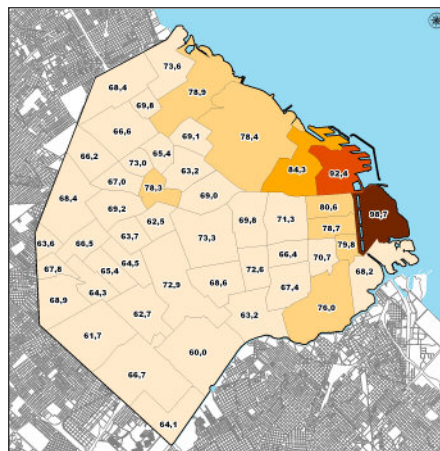
Mapa 2.8:
Superficie cubierta media (m²) por
barrio. Ciudad de Buenos Aires

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

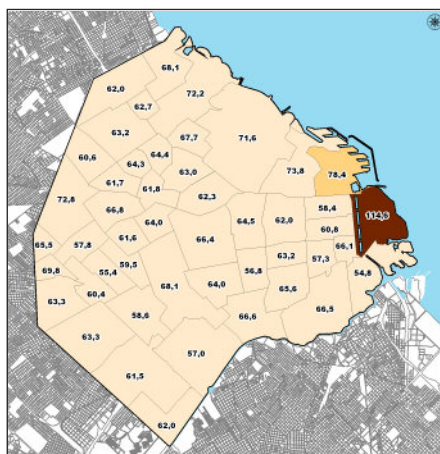
2003



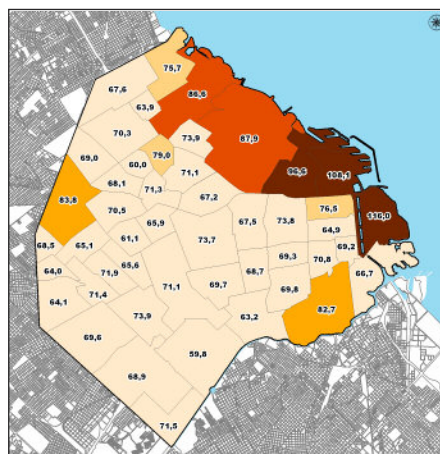
2004



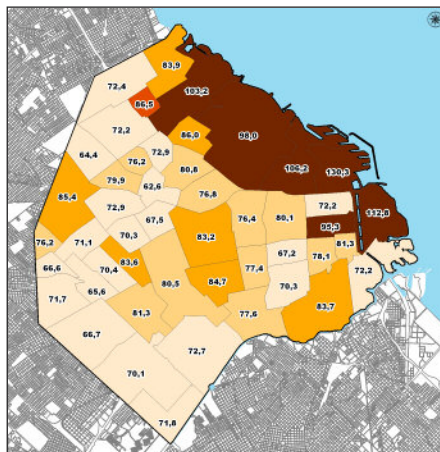
2005



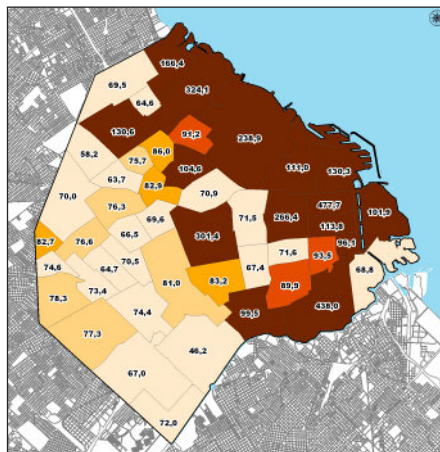
2006

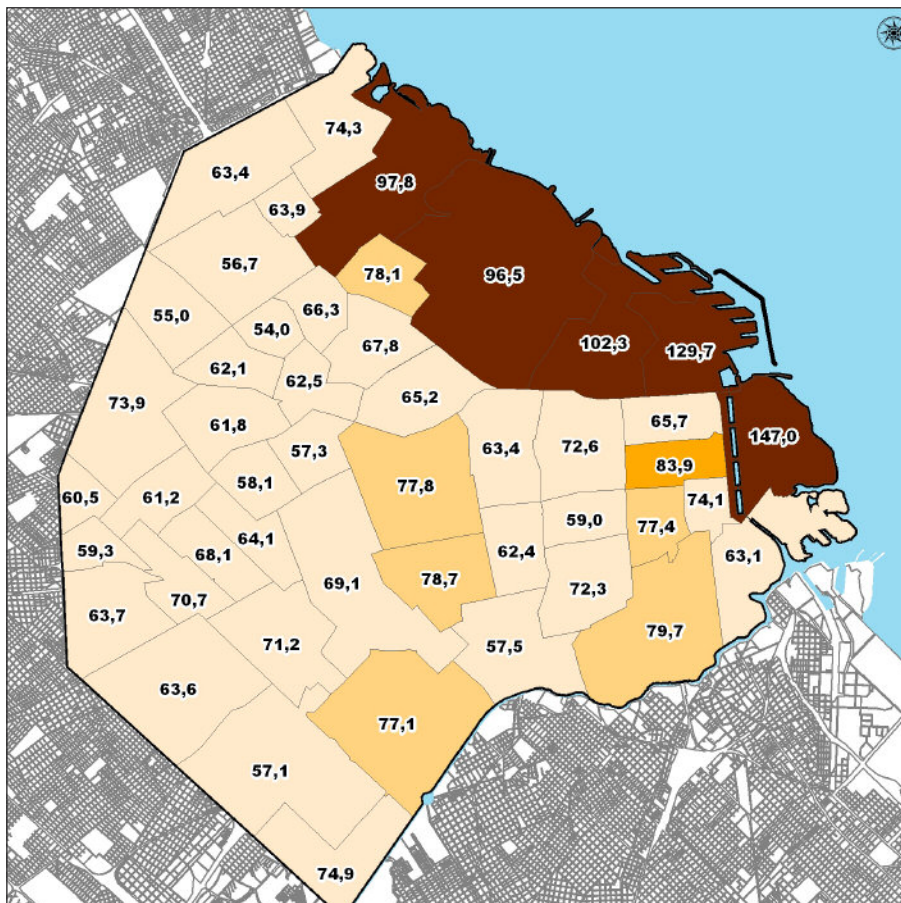


2007



2008





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

Precio de departamentos según características intrínsecas

Una de las características intrínsecas más importantes en la valuación de los departamentos es la antigüedad. Dentro de los relevamientos realizados, se pudo detectar una proporción importante de inmuebles en los que se cuenta con esta información, lo que permite realizar clasificaciones y comparaciones históricas. Usualmente, los valores medios suelen descender cuanto mayor es la antigüedad de las unidades. Sin embargo, este patrón se altera en tanto también pueden encontrarse departamentos antiguos muy valorizados, y no siempre los inmuebles a estrenar son los de mayor valor.

Este patrón general se verifica en el año 2001, con la singularidad de que los departamentos nuevos son aquí los de mayor valor. En cambio en 2002, al trastocarse los precios de referencia, el patrón es sumamente irregular, encontrándose valores más parejos entre departamentos de distinta antigüedad. A partir del año 2004 se comienza a recomponer el patrón clásico. De tal forma, puede apreciarse que los valores más elevados se corres-

ponden con los rangos que van de los 1 a los 2 años de antigüedad, y, en algunas ocasiones, al subsiguiente que va de los 3 a los 5 años. En lo que hace a los departamentos a estrenar, el valor del m² resulta en todos los casos superior al del promedio de la Ciudad, aunque se ubica algo por debajo de los mencionados anteriormente. Esto puede entenderse en función de la mayor cantidad de ofertas y su más amplia distribución territorial, que implican que se incluya en este grupo ofertas localizadas en áreas menos valorizadas, lo que redunda en un menor precio promedio para el conjunto.

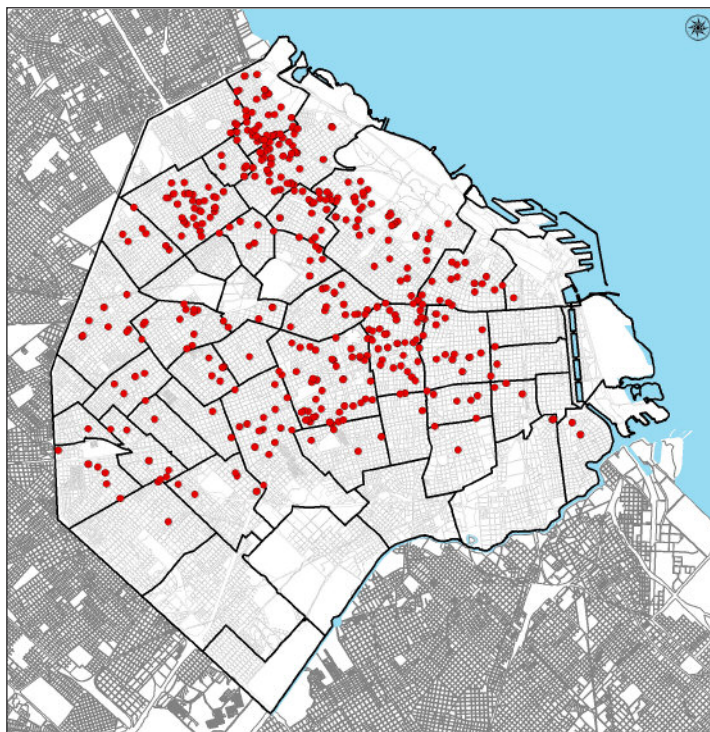
Cuadro 2.7:
Antigüedad en los departamentos
en venta. Ciudad de Buenos Aires.
2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
A estrenar	1.097	652	757	996	1.126	1.288	1.501	1.704	1.804
1-2 años	1.050	539	725	1.270	1.268	1.498	1.716	1.943	2.084
3-5 años	1.026	608	719	1.023	1.086	1.308	1.774	1.761	2.004
6-9 años	1.033	585	692	1.019	1.140	1.295	1.564	1.788	1.936
10-19 años	960	489	659	890	974	1.265	1.449	1.722	1.817
20-29 años	842	522	549	811	888	1.082	1.264	1.573	1.660
30-39 años	913	562	516	787	879	1.098	1.228	1.538	1.590
40-59 años	983	664	589	750	819	1.080	1.181	1.467	1.519
60-79 años	1.043	564	1.415	810	810	1.169	1.357	1.484	1.488
Más de 80 años			540	731	832	998	1.236	1.599	1.337
Sin especificar	878	496	592	780	882	1.065	1.222	1.579	1.728
Total	891	505	602	813	915	1.117	1.300	1.599	1.692

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

En cuanto a la distribución territorial de los departamentos a estrenar, se advierte un patrón relativamente similar entre 2001 y 2009. En el año 2001, se evidencia una fuerte presencia en los barrios de Belgrano, Núñez y Villa Urquiza. En el año 2009 hay una mayor dispersión territorial, que refleja la intención de las empresas constructoras en aprovechar los valores de suelo relativamente más bajos en las zonas por fuera de los barrios tradicionales. No obstante, persiste la tendencia de concentración en el la zona Norte y Noroeste de la Ciudad.

2001

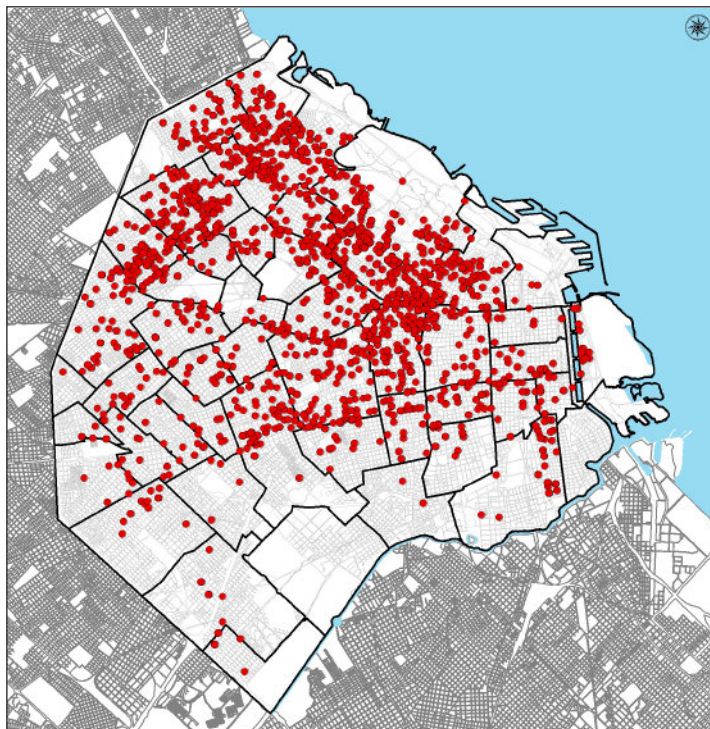


Mapa 2.9:

Departamentos ofrecidos a estrenar. Ciudad de Buenos Aires. 2001 y 2009

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

2009



En esta sección se realizan comparaciones del valor de los departamentos en venta según sus características intrínsecas, registradas a partir del último relevamiento. Dentro del total de 23.614 departamentos, en una importante cantidad de casos fue posible identificar datos como cantidad de ambientes, modalidad edilicia, piso de la unidad, acceso a través de escalera, cantidad de baños, permiso para uso profesional, y unidades que se definen como destinadas a ser refaccionadas.

En algo más del 60,0% de los departamentos en venta relevados, se identificó la cantidad de ambientes. La mayor participación sobre el total de la oferta la tienen los departamentos de tres ambientes (18,9%), seguidos por los de dos (16,9%) y los de cuatro (12,0%). Por su parte, los monoambientes representan una proporción algo menor de la oferta (10,6%), pero superior a la participación que poseían en la medición anterior. En cuanto a la relación entre el número de ambientes y el precio del m² de estos departamentos, puede observarse que el mayor valor corresponde a aquellos de 5 ambientes, siendo de U\$S 1.849,1 el m². Aquí puede entenderse, de manera similar a la hora de analizar la relación entre los precios promedios y la superficie de los departamentos en venta, detectándose la existencia de algunas unidades particularmente valorizadas que empujan el valor promedio al ascenso. Así, estos departamentos dan cuenta de un promedio mayor al de los departamentos de un solo ambiente, los cuales son, en términos generales y de acuerdo a los datos de relevamientos anteriores, los que mayores valores por m² detentan.

Cuadro 2.8:
Departamentos en oferta según
cantidad de ambientes. Ciudad de
Buenos Aires. 2009

Ambientes	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/m ²
1	2501	38,7	1.756,1
2	3.983	51,0	1.689,8
3	4.453	79,6	1.610,4
4	2.822	126,8	1.682,4
5	650	211,4	1.849,1
6 y más	105	238,6	1.661,5
Sin identificar	9.100	75,7	1.709,3
Total	23.614	78,9	1.692,4

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

En el 74,0% de los casos analizados se identificó el piso en el que se ubica cada unidad, dentro de los que se observa un aumento de los valores a medida que aumenta la altura. De esta forma, los departamentos en planta baja tienen un valor 15% menor respecto al promedio general (U\$S 1.444,4 por m²), mientras que el precio de los de primer piso es un 8,3% más bajo (U\$S 1.551,6 por m²). En cuanto al rango que mayor participación tiene sobre la totalidad de la oferta, los departamentos ubicados entre el tercer y quinto piso (21,3%), el valor del m² resulta similar al del total de la Ciudad (U\$S 1.686,8). Por su parte, los departamentos ubicados en el piso 16 o más, tienen un valor medio de U\$S 2.423,8 por m², y los localizados entre los pisos 12 y 15 una media de U\$S 1.918,2 el m². Asimismo, también se destaca que los de mayor altura tienen un tamaño considerablemente superior al resto.

	Ofertas	%	Sup. Cubierta (m²)	U\$/m²
PB	1.015	4,3	68,7	1.444,4
1	3.425	14,5	74,1	1.551,6
2	2629	11,1	70,9	1.593,9
3 a 5	5.037	21,3	72,2	1.686,8
6 a 8	3.299	14,0	71,7	1.764,4
9 a 11	1217	5,2	71,6	1.835,0
12 a 15	603	2,6	89,3	1.918,2
16 y más	254	1,1	116,0	2.423,8
sin identificar	6135	26,0	95,1	1.740,8
Total	23.614	100,0	78,9	1.692,4

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

Otra característica que incorpora valor a los departamentos es la cantidad de baños con que cuenta la unidad. En este sentido se observa que aquellos que tienen 2 baños ostentan un valor 1,7% superior a la media y 9,2% mayor a los que tienen sólo uno. En cambio, los que tienen 3 o más baños superan en 18,2% la media y en 27,0% a los que cuenta con uno. Asimismo, la cantidad de baños se incrementa en forma proporcional a la superficie cubierta, de tal forma que los de un baño tienen una media de 58,7 m², los de 2 baños rondan los 100 m², y los de 3 o más superan los 178 m².

Ambientes	Ofertas	Sup. Cubierta (m²)	U\$/m²
1	4342	58,7	1.575,9
2	3.124	100,8	1.721,2
3 y más	1.028	178,3	2.000,6
Sin identificar	15.120	73,5	1.699,5
Total	23.614	78,9	1.692,4

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

También en una proporción representativa, alrededor del 10,0% de los registros, se identificó el tipo de edificación del departamento. Al interior de este grupo, se encontró que el 45,1% es designada como “semipiso”, con un valor promedio que es 1,2% superior al promedio general. En cambio, aquellos definidos por los oferentes como “penthouse” y “triplex” tienen un valor notablemente superior al promedio (U\$S 1.854,3 y U\$S 1.859,0 por m² respectivamente), así como un tamaño significativamente mayor.

La disponibilidad de cochera como parte del departamento le incorpora un adicional al precio que se traslada al valor del m². En este relevamiento se identificó que 9,4% se ofrecía con cochera, y que su valor es 15,2 % superior al resto, promediando los U\$S 1.949,5 el m².

Por otra parte, menos del 1,0% de la muestra corresponde a departamentos calificados como “apto profesional”, lo que admite un uso no-residencial (duplicando sus posibili-

Cuadro 2.9:

Departamentos en oferta según piso. Ciudad de Buenos Aires. 2009

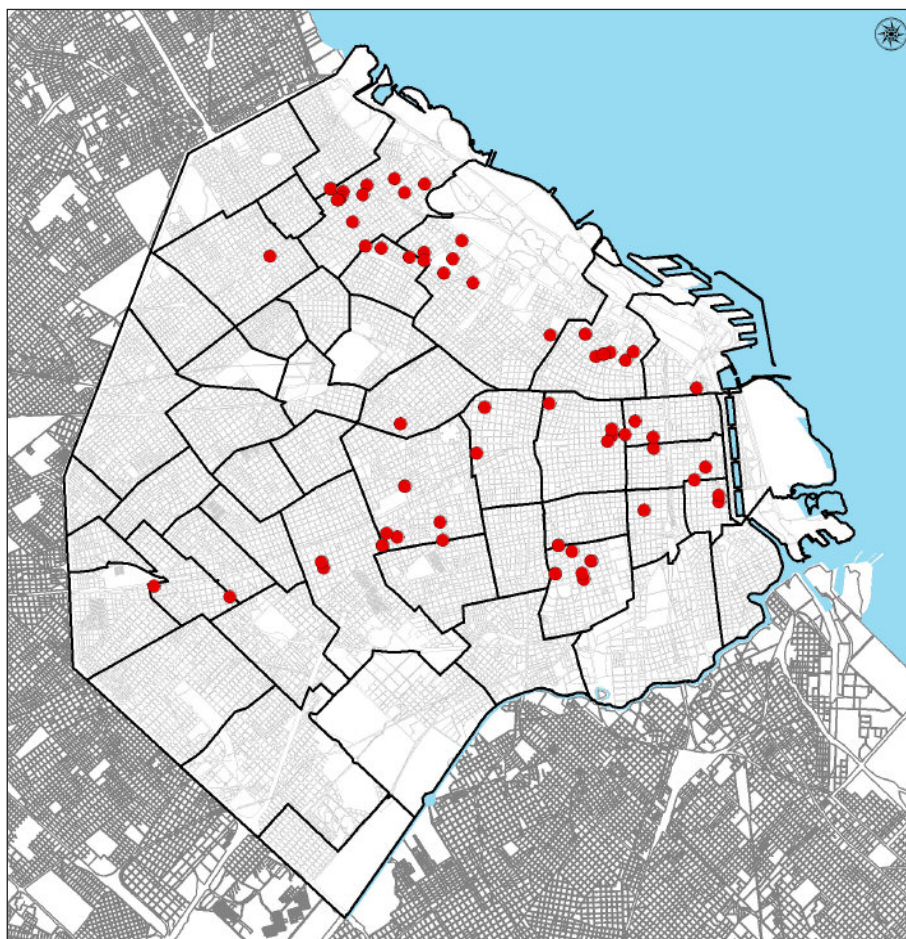
Cuadro 2.10:

Departamentos en oferta según cantidad de baños. Ciudad de Buenos Aires. 2007

dades de uso). Como se puede observar en el mapa siguiente, la localización de este tipo de inmuebles coincide con las áreas de centralidad de la Ciudad. En cuanto a su tamaño, se destaca que tienen un promedio superior de aproximadamente 3 % en relación al total de la muestra. Analizando las diferencias en los precios promedio entre los departamentos con posibilidad de uso no-residencial, se observa que su valor (U\$S 1.742,2 el m²) no es significativamente diferente de aquellos que no poseen la característica. Ello puede explicarse parcialmente porque las primeras se tratan de unidades poco valoradas residencialmente, y es justamente este destino el que ordena los valores del mercado inmobiliario actual.

Apto profesional

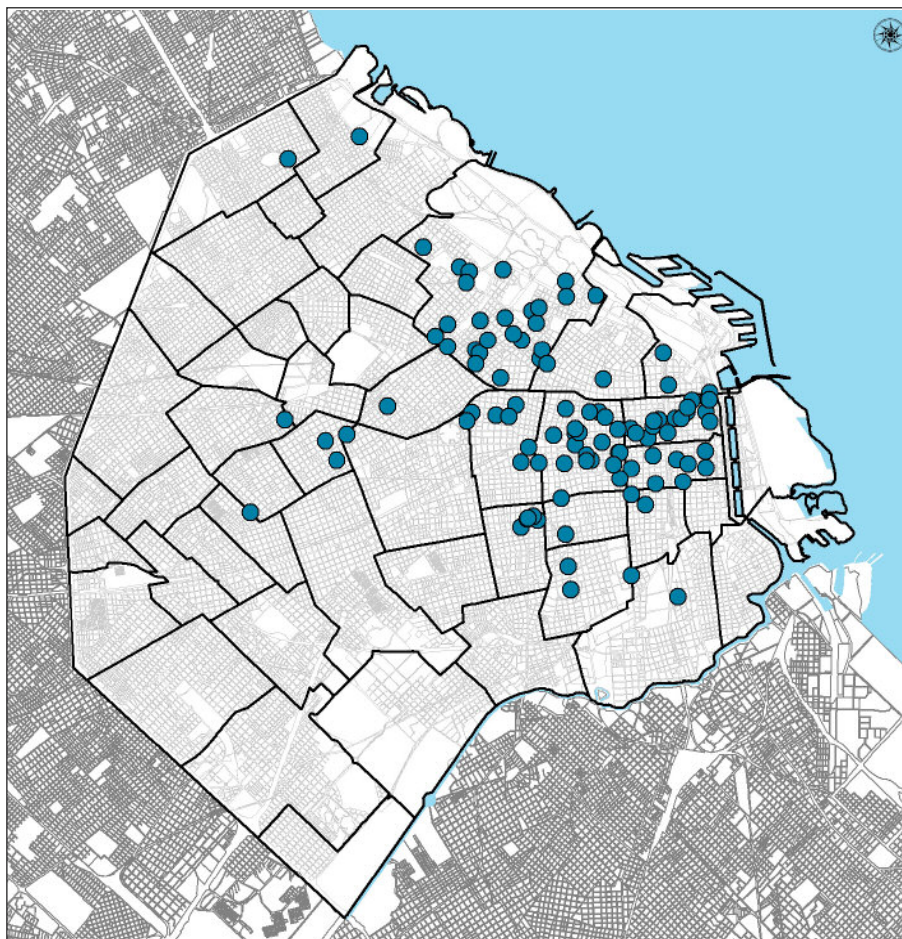
Mapa 3.1:
Departamentos en oferta según
características seleccionadas.
Ciudad de Buenos Aires. 2009



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

Finalmente, pudo detectarse una cierta cantidad de unidades que se ofrecen para refaccionar, cuyo valor resulta 25,2% inferior a la media. Esta oferta tiene una distribución territorial dispersa, por lo que la diferencia es bastante representativa del peso de esta característica.

A refaccionar



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



En diciembre de 2009 se llevó a cabo el noveno relevamiento de precios de departamentos de la Ciudad de Buenos Aires, lo que permite constituir una serie histórica de análisis de las variaciones territoriales de los mismos. En este relevamiento se detectaron 23.614 departamentos a la venta, con tamaños que van desde los 11 m² hasta los 726 m², dando lugar a un tamaño medio de 78,9 m². Por otra parte, el precio promedio del m² registrados se encuentran en U\$S 1.692,4, apreciándose, no obstante, una cierta dispersión entre los valores relevados: puesto que en el valor mínimo y máximo se ubica en U\$S 204,3 y U\$S 8.583,3 el m², respectivamente.

Analizando la evolución histórica del comportamiento de los precios del mercado inmobiliario se observa un importante crecimiento de los mismos luego de la crisis económica del año 2002. En particular, la variación experimentada entre los años 2001 y 2009 es del 89,9%. Sin embargo, luego de un largo período con variaciones positivas superiores al 10,0%, el actual incremento del 5,8% es el menor desde la recuperación de la tendencia positiva luego de 2002.

Al interior de las zonas de la Ciudad, se observa que durante la crisis (2001-2002) los precios de los departamentos cayeron más en el Sur (48,2%), el Centro (47,0%) y el Oeste (46,4%), mientras que la disminución en el Norte es relativamente menor (41,1%). La zona Centro fue la que se recuperó más rápidamente, dado que sus valores crecieron un 315,2% entre 2002 y 2009, mientras que en el total de la Ciudad se verifica un aumento promedio de 235,2%. La variación en las zonas Norte, Oeste y Sur, por su parte, resultan algo menores a dicho valor, siendo de 230,1%, 231,9% y 239,5%, respectivamente. Sin embargo, en la actual medición se registra por primera vez una variación negativa en la zona Centro, del 9,3%, lo cual explica, en gran medida, lo moderado del incremento interanual registrado.

Una posibilidad interesante que brindan los datos obtenidos radica en el examen de la brecha existente entre los precios máximos y mínimos. A fin de realizar dicha comparación, se ordenaron los resultados por deciles. De tal forma, en los departamentos en venta los precios máximos resultan unas 2,2 veces superiores a los mínimos, dando cuenta de una cierta heterogeneidad pero menor al de relevamientos anteriores.

A su vez, en lo que hace a la dimensión territorial, puede destacarse que las mayores diferencias se registran en los barrios del Sur, siendo, por caso, en Villa Lugano, de 3,5 veces. Esto puede entenderse en vista a que se trata de la zona con los promedios más bajos y donde es menor número de ofertas, por lo que los pocos casos que se encuentran por encima de la media amplían la diferencia entre los deciles de los extremos. Por su parte, en los barrios de la zona Norte, donde los precios mínimos pueden llegar a encontrarse incluso por encima del promedio del total de la Ciudad, la amplitud de los precios resulta algo menor, siendo el decil de los precios más altos alrededor de 2,5 veces superior al de los menores valores.

En particular, en el 60% de las ofertas de los departamentos fue posible diferenciar la cantidad de ambientes existentes, siendo los de mayor oferta los de 3 (18,9%), 2 (16,9%) y 4 (12%). La relación entre el número de ambientes y el precio del m² marca que el mayor valor corresponde a aquellos de 5 ambientes (U\$S 1.849,1 el m²), detectándose en este caso algunas unidades particularmente valorizadas que empujan el valor promedio al ascenso. Por otro lado, se verifica que los departamentos ubicados en pisos más elevados son relativamente más caros, mientras que aquellos que disponen de mayor cantidad de baños y acceso a cochera también presentan valores más altos. Las unidades a refaccionar poseen en promedio un valor 25% más bajo en relación al resto.

En relación al tamaño de las propiedades y el valor del m², puede observarse una cierta tendencia que este último disminuya a medida que aumentan los m². Así, los departamentos de menos de 30 m² registran un promedio de U\$S 1.993,9 el m², mientras que el precio de los que poseen entre 31 y 50 m² de superficie es de U\$S 1.704,1 el m². Sin embargo, en los rangos correspondientes a los departamentos de mayor tamaño, dicha tendencia se invierte, llegando los 875 casos de más de 200 m², el 3,5% de la oferta total, a promediar unos U\$S 2.138,9 el m². En cierta medida, puede intentarse explicar esta situación en función de las características intrínsecas que poseen estas unidades, al tiempo que su localización es menos dispersa que la del conjunto de la muestra, encontrándose la mayor parte de estas ofertas en los barrios más valorizados.

Atendiendo a la distribución territorial de la oferta, resulta el mayor número de los departamentos en venta relevados se encuentra en la zona Oeste, representando el 44,2% de la muestra. En comparación con la situación registrada durante la primera medición, en 2001, esta parte de la Ciudad disminuyó su peso inicial sobre el total de la oferta, significando en dicho momento un 53,5%. Aunque el resto de las zonas aumentaron su participación sobre el conjunto, se destaca, en este sentido, la zona Norte, la cual pasó del 31,4% en el primer relevamiento al 37,2% en el último.

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.

