

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE DEPARTAMENTOS



EVOLUCIÓN HISTÓRICA 2001 - 2011



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Vicejefatura 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

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN Y RESUMEN EJECUTIVO
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
10	Evolución 2001-2011
12	Oferta de departamentos según tamaño
14	Distribución territorial de la oferta
19	Distribución territorial del precio del m ²
34	Precio de departamentos según características intrínsecas
41	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
42	ANEXO METODOLOGICO

INTRODUCCIÓN

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

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

Así, en la primera parte del informe se analiza el precio promedio del m^2 en dólares de los departamentos relevados, comparando la cifra obtenida con la arrojada en mediciones anteriores. La serie histórica comienza en el 2001 siendo esta la décima medición consecutiva. En su movimiento general ascendente se buscan distinguir las evoluciones por tamaños y zonas, observando las diferencias históricas entre los valores máximos y mínimos.

También se examina cómo influye en el precio por m^2 la distribución geográfica ya que determina la cantidad de ofertas de departamentos de la ciudad. Finalizando, se incluyen otros análisis sobre las características de la oferta inmobiliaria residencial realizada en el 2011.

RESUMEN EJECUTIVO

La contabilización de departamentos ofrecidos a la venta resultó ser de 17.315, arrojando un precio promedio de U\$S 2.168,2 m^2 y superficie cubierta media de 83,1 m^2 .

La variación del valor con respecto al 2001 es del 143,3%. Por otro lado la variación del valor anual es del 21,5%.

La diferencia de los valores máximos y mínimos es del 2,4. Las mayores diferencias entre precios de oferta máximos y mínimos se registran en la zona Norte: Caballito 13,9 y en Colegiales 12,4. En cambio las menores ocurren en los barrios de Parque Chaz y Villa Riachuelo existiendo una relación de 1,6 y 1,1. Cabe destacar la relación de Nueva Pompeya 10,1; Villa Soldati 5,3 y Boedo el 6,0.

La mayor cantidad de ofertas corresponden a departamentos del rango de 51 a 80 m², es decir el 29,8%. En tanto la menor participación corresponde a los extremos (menos de 30 m² = 4,4%) y (mas de 200 m² = 5,0%).

Los departamentos de mayor superficie resultan, en 2011, un 221,3% más caros que en el 2001. Los que menos presentaron aumento fueron los de Menos de 30 m² y de 31 a 50 m² con un 122,5% y 131,7% respectivamente.

Entre el periodo 2002-2011 la zona Centro es la que se recupero más rápidamente, sus valores crecieron 398,2%, la zona Norte un 321,6%, la zona Oeste un 326,1% y la zona Sur 325,6%. Comparando el valor promedio del m² en los periodos 2001-2007 y 2007-2011 se observa un crecimiento mayor entre las zonas de la Ciudad en la zona Sur, no así la tendencia esperada de la zona Norte.

En cuanto al precio promedio del m² por barrio, Retiro es el barrio de mayor precio promedio el cual representa un 135,2% superior al promedio de la Ciudad. El barrio con el menor precio promedio es de Villa Lugano, representando un 115,0% menor al promedio total de la Ciudad. En el 2011 el tamaño promedio de las ofertas por barrio más alto se encontró en el barrio de Constitución (67,1 m²)

La Comuna N° 8 es la que muestra la evolución más importante respecto de 2001, alcanzando en el último año un incremento del 204,7%.

Los departamentos a estrenar en el 2001 tienen una fuerte presencia en los barrios del Norte; en el 2011 los barrios que más ofertas poseen es Villa Urquiza, Villa Pueyrredón, Villa del Parque y Villa Crespo.

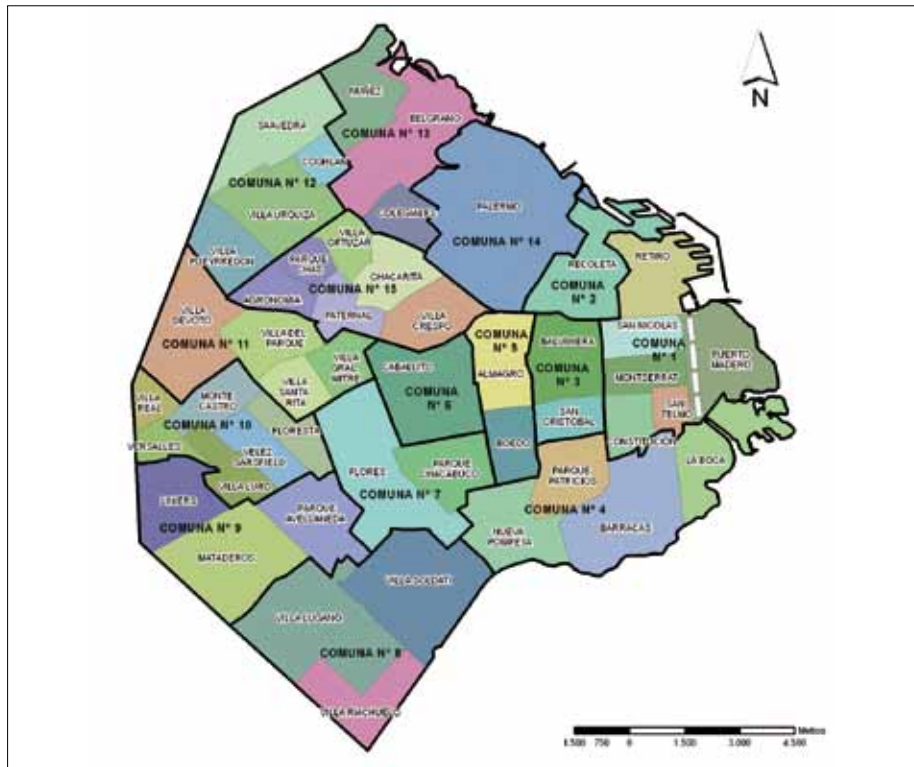
Los departamentos que tienen tres ambientes son los de mayor participación. Respecto a la relación entre el número de ambientes y el precio del m² los de 5 ambientes son los que mayor valor poseen (U\$S 1827,0 el m²).

Aquellos departamentos que se encuentran entre el tercer y quinto piso son los que mayor participación tienen en cuanto al total.

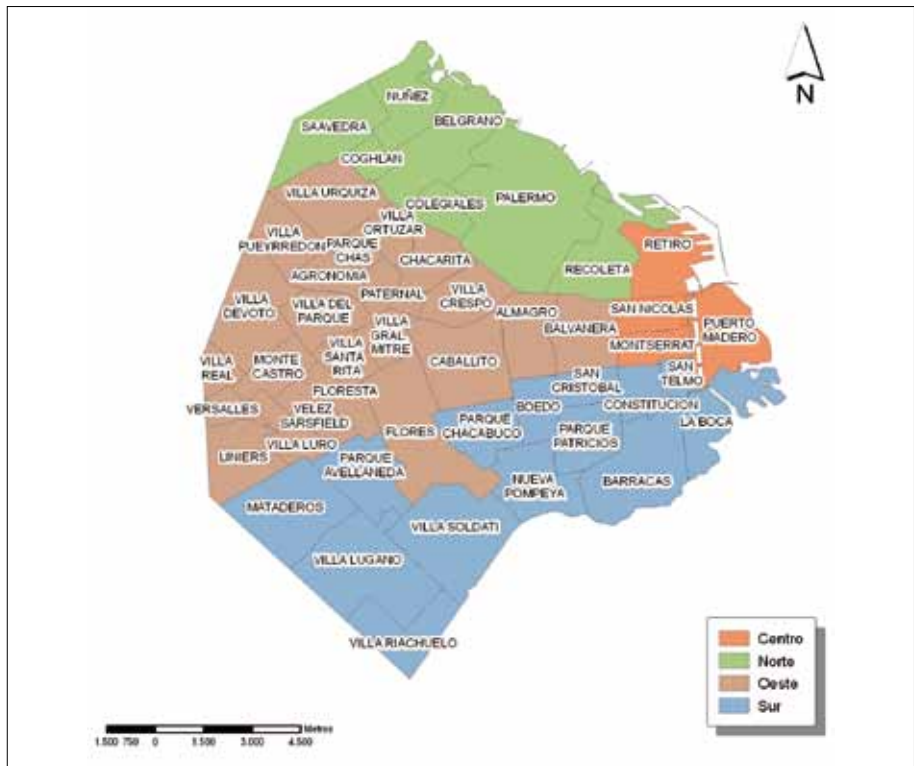
Aquellos departamentos con disponibilidad de cocheras (23,7%) presentan un valor 12,7% superior al resto, con un promedio de U\$S 2.444,6 el m².

Los departamentos calificados como “apto profesional” comprenden el 1,8% de la muestra; presentan un valor promedio de U\$S 2.000,7 m² y su ubicación coincide con las áreas de centralidad de la Ciudad.

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



Mapa 1.b
Zonas.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaria de Planeamiento, MDU, GCBA.

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE DEPARTAMENTOS



Evolución 2001 - 2011

En el relevamiento efectuado en 2011¹ se contabilizaron 17.339 departamentos ubicados en distintos puntos de la Ciudad. Los datos obtenidos arrojaron un precio promedio por m² de U\$S 2.168,2; hallándose un precio máximo de U\$S 12.878,8 el m² y un mínimo de U\$S 164,0 por m². Estos departamentos tienen una superficie cubierta media de 83,1 m² y van desde los 24,0 m² hasta los 779,0 m².

En cuanto a los precios, la comparación respecto de diciembre de 2001 refleja una suba promedio del 143,5% 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 2011 es del 329,6%. 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 de 21,6 % muy superior al los últimos datos obtenidos.

Cuadro 2.1 Variación del valor de departamentos por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2011.

	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Var. respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Var. respecto 2001 (%)	Precio del dólar (diciembre)	Variación anual (%)	Var. 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
2010	1.784	5,4	100,2	7.135	10,4	700,8	4	4,7	300
2011	2.168	21,5	143,3	9.265	29,9	939,9	4,27	6,7	327

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 en 2003 (19,2%) y un crecimiento mucho mayor hacia 2004 (34,6%). Desde el 2005 hasta el 2008 se produce un crecimiento continuo a un ritmo promedio del 18,5% anual, tendencia que a partir del 2009 ha cambiado. Para el 2010 su variación (5,4 %) se mantuvo similar a la del 2009 (5,8 %). Sin embargo en el actual relevamiento se registra un crecimiento similar a los de antes del 2009 (21,5 %).

^{1/} El relevamiento de precios se efectuó cada año, en octubre, con el fin de generar una mejor relación entre los informes.

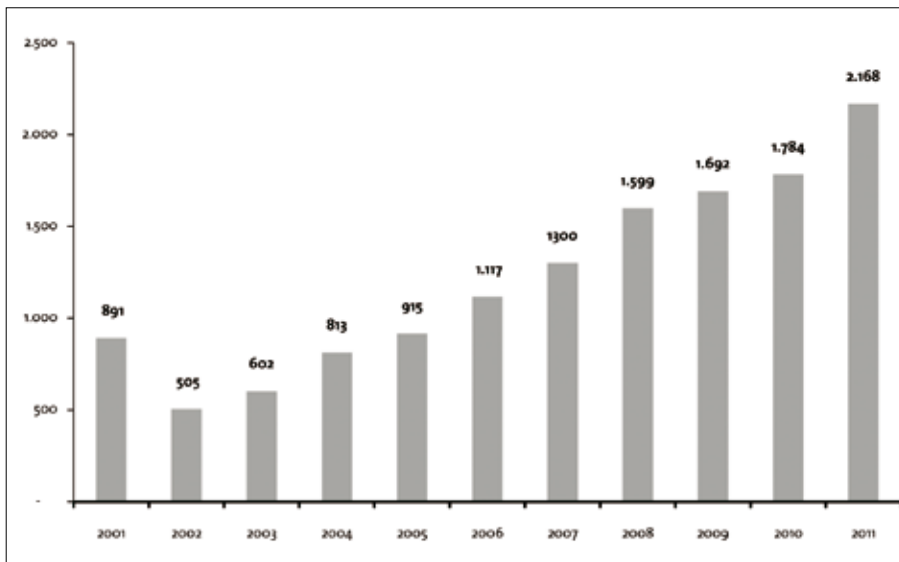


Gráfico 2.1

Valor promedio del m² de departamentos totales. Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2011.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

A continuación se presenta la comparación de valores máximos y mínimos desde 2001, calculando la diferencia entre el decil más elevado de la muestra y el de menor valor. A partir 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 va 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, para el relevamiento del 2009 la relación es de 2,2 veces. Actualmente se observa una relación de 2,4 veces los máximos mayores a los mínimos igual al año anterior.

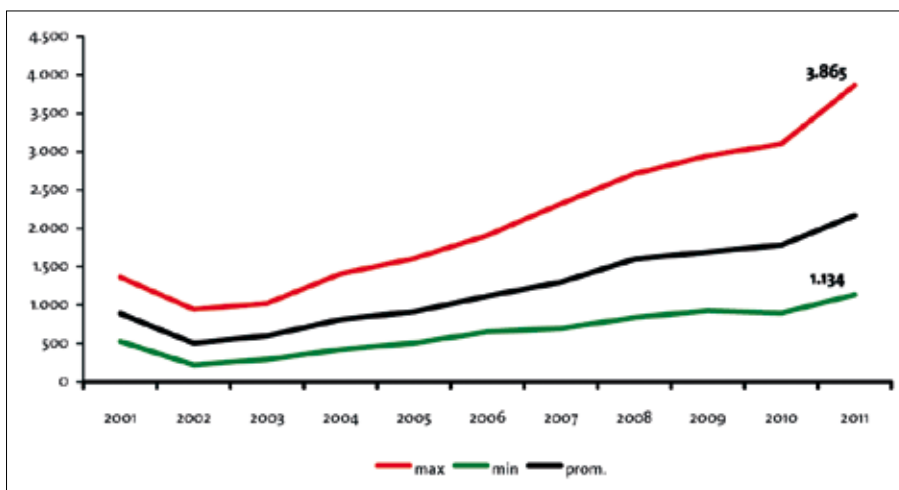


Gráfico 2.2

Valores promedio, máximos y mínimos (U\$S / m²). Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2011.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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. Luego continúa un aumento de los valores mínimos no así de los máximos. En la última medición se aprecia en uno y otro caso una variación mayor a las anteriores, siendo aún mayor para los mínimos.

Cuadro 2.2
Valores máximos
y mínimos (U\$S / m²).
Ciudad de Buenos Aires.
2001 - 2011.

	10% máx.	Var%	10% mín.	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
2010	3.100	5,2	899	-3	1.784	5,4	2,4
2011	3.865	24,7	1.134	26	2.170	21,6	2,4

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 de más de 200 m² siendo una particularidad de este relevamiento dado que la tendencia en años anteriores, es que suceda lo contrario. Como resultado se arroja que los precios más altos se dan en los extremos, siendo los departamentos más chicos y los más grandes, los que suponen los mayores precios promedios. En el caso de los primeros, 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 2.752 el m². Por su parte, los departamentos de menor tamaño promedian un valor de U\$S 2.458,4 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, los de 51 a 80 m² tiene el 31,7 %; mientras que en segundo lugar, se encuentran aquellos de entre 31 a 50 m² (29,8%) y en tercero aquellos que tienen entre 81 a 120 m² (17,4%). 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 (5,0%).

	Cantidad de ofertas	%	Precio promedio (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio mín. (U\$S/m ²)
Menos de 30 m²	761	4,4	2.458,4	5.421,0	916,7
31 a 50	5.164	29,8	2.165,5	6.938,8	560,0
51 a 80	5.496	31,7	2.025,5	12.580,6	186,6
81 a 120	3.015	17,4	2.077,4	7.368,4	404,5
121 a 200	2.005	11,6	2.336,5	7.462,7	469,1
Más de 200 m²	874	5,0	2.752,0	9.523,8	403,5
Total	17.315	100,0	2.302,6	12.580,6	186,6

Cuadro 2.3

Distribución de departamentos ofrecidos, tamaños y precio por m² en 2011.

Ciudad de Buenos Aires.

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 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 mayor el precio promedio de cada uno de los rangos, sino que también resulta considerablemente mayor la diferencia entre precios máximos y mínimos.

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. Por otro lado los de mayor superficie resultan, en 2011, un 220,8 % más caros que en el 2001, asimismo con respecto al 2010 aumentó su precio en un 33,6 %. Le siguen aquellos de 121 a 200 m² con un aumento del 28,5 % con respecto al año anterior. Los que menos aumento presentaron fueron los de menores medidas; menos de 30 m², los del rango de 31 a 50 y de 51 a 80 m²; siendo de 4,4%; 29,8% y 31,7 % respectivamente.

	Cantidad de ofertas	%	Precio promedio (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio mín. (U\$S/m ²)
Menos de 30 m²	192	1,5	1.105,10	3.980,00	666,7
31 a 50	2.858	22,1	934,8	3.062,50	310
51 a 80	4.771	37,0	879,7	2.933,30	153,5
81 a 120	3.201	24,8	873,3	2.580,00	262,1
121 a 200	1.573	12,2	862,1	2.437,50	199,3
Más de 200 m²	316	2,4	856,6	2.875,00	140,2
Total	12.911	100,0	890,9	3.980,00	140,2

Cuadro 2.4

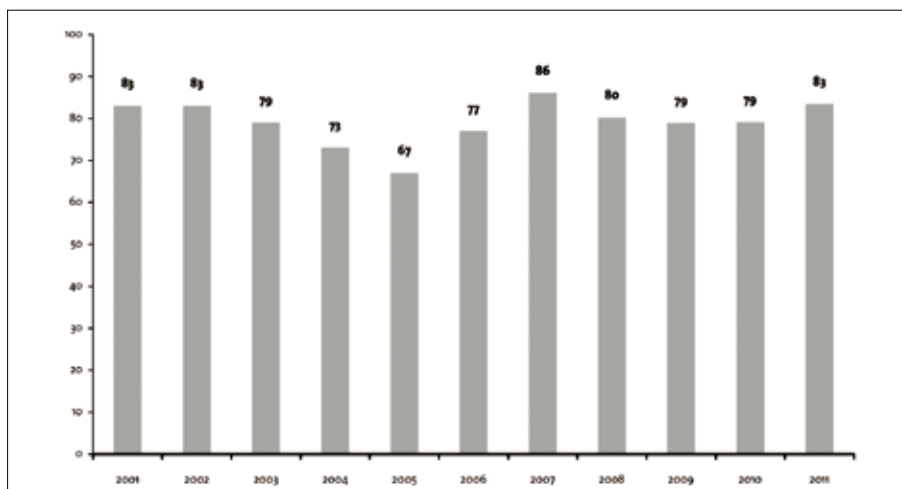
Distribución de departamentos ofrecidos, tamaños y precio por m² en 2001.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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, siendo este año el de mayor medición, 86 m²; mostrando un nuevo descenso, aunque leve hasta el año 2010. Para esta última medición el promedio alcanzó un valor de 83 m² aumentando un 5,4 %.

Gráfico 2.3
Superficie media (m²)
de departamentos totales.
Ciudad de Buenos Aires.
2001 - 2011.



Distribución territorial de la oferta

La distribución de la oferta de venta de los departamentos dividida en diferentes zonas de la ciudad refleja una homogeneidad desde 2001 hasta los registros de 2011, con la mayor cantidad de ofertas localizadas 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 la zona Oeste, cuya participación pasa del 53,5% en 2001 al 44,4% en 2011, en favor del resto de las zonas, a excepción de zona sur que permanece similar al primer relevamiento. En este sentido, la participación en el total de la oferta de la zona Centro resulta ser la que más se ha incrementado, pasando del 5,4% al principio de la serie al 10,5% en la última medición. Asimismo, la zona Norte representa en 2011 el 36,0% del total habiendo una diferencia de 4,2 puntos respecto a 2001.

Cuadro 2.5
Distribución de la oferta
por zonas geográficas.
Ciudad de Buenos Aires.
2001 - 2011.

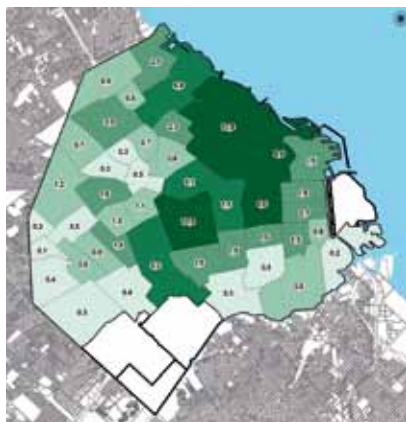
	2001	%	2011	%
Centro	695	5,4	1817	10,5
Norte	4.100	31,8	6230	36,0
Oeste	6.913	53,5	7692	44,4
Sur	1.203	9,3	1576	9,1
Total	12.911	100,0	17.315	100,0

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

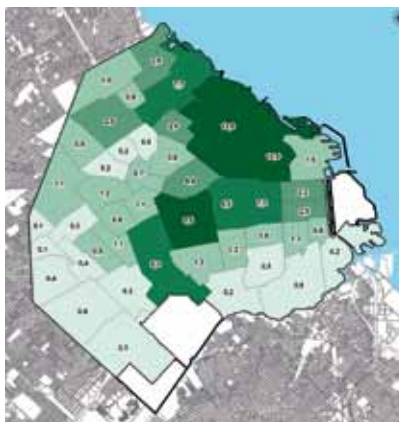
En la distribución a escala barrial, se verifica la permanencia en cuanto a la participación en la oferta de ciertos barrios, particularmente aquellos pertenecientes a la zona Norte de la Ciudad. De tal forma, en 2001, Palermo, Recoleta y Belgrano reunían algo más del 25,0% del total de los departamentos 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 14,6% de la oferta. Por su parte, también resulta importante el peso de Recoleta, que desde el comienzo de la serie en el 2001 se mantuvo en alrededor del 10,0% del total, registrando el 12,6 % de las ofertas en 2011. Esto puede entenderse en función de un incremento de los valores absolutos 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, Belgrano, Caballito y Balvanera, 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 Oeste y Sur, en términos generales, cuenta con una escasa proporción de la oferta de departamentos en venta todos por debajo del 1,0 %, lo cual puede comprobarse a lo largo del periodo analizado.

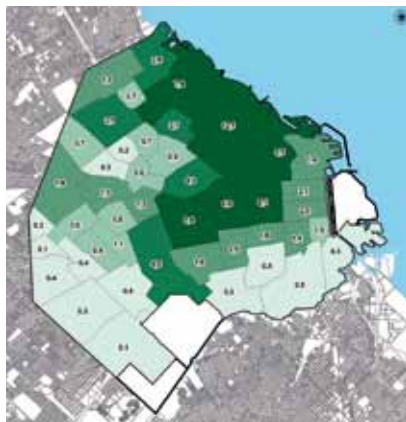
2001



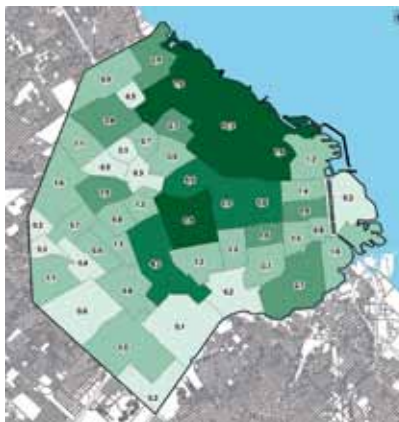
2002



2003



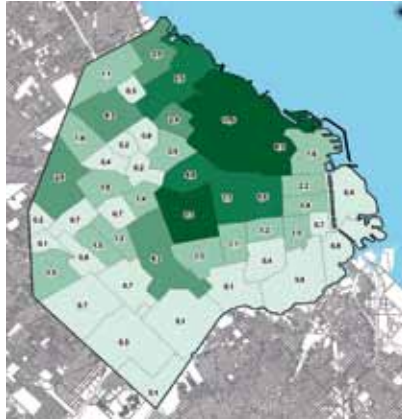
2004



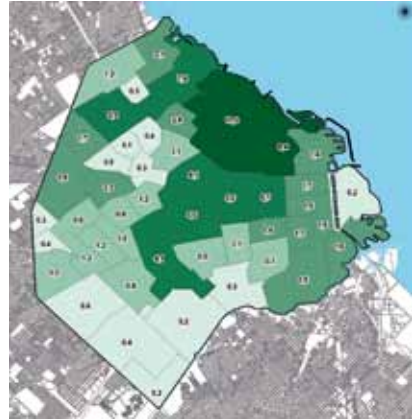
Mapas 2.1

Distribución de la oferta de departamentos en venta por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2011.

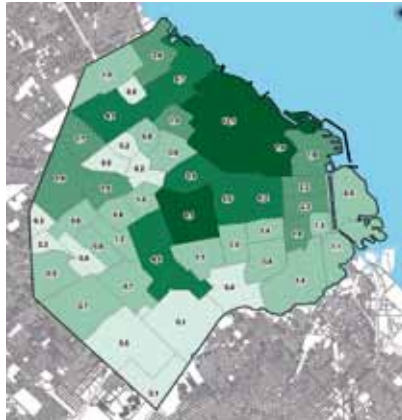
2005



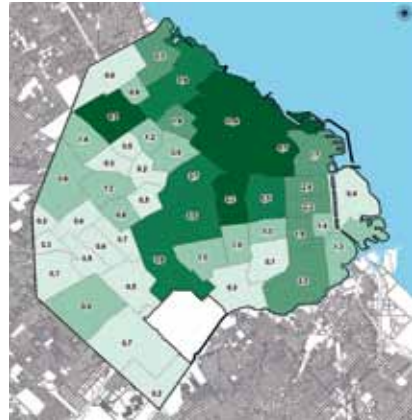
2006



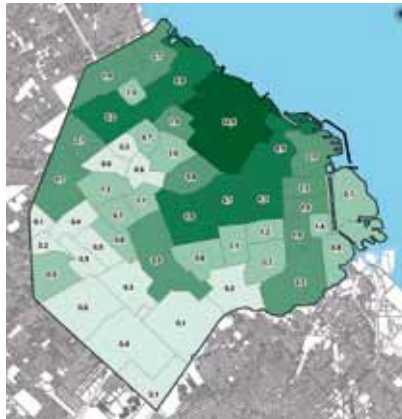
2007



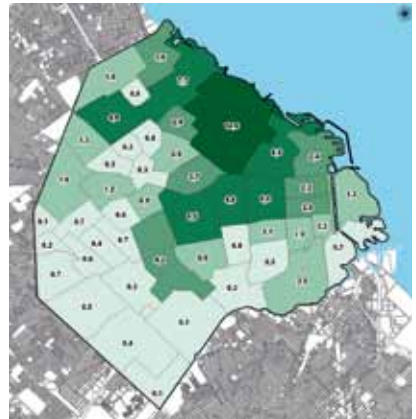
2008



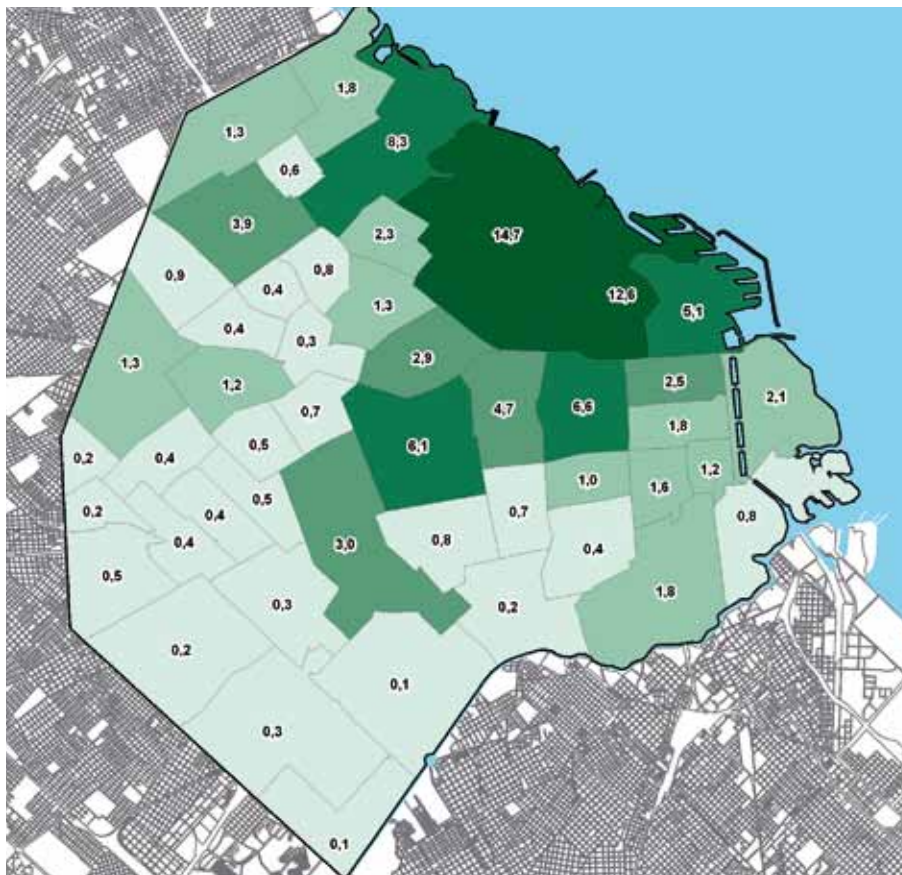
2009



2010



2011



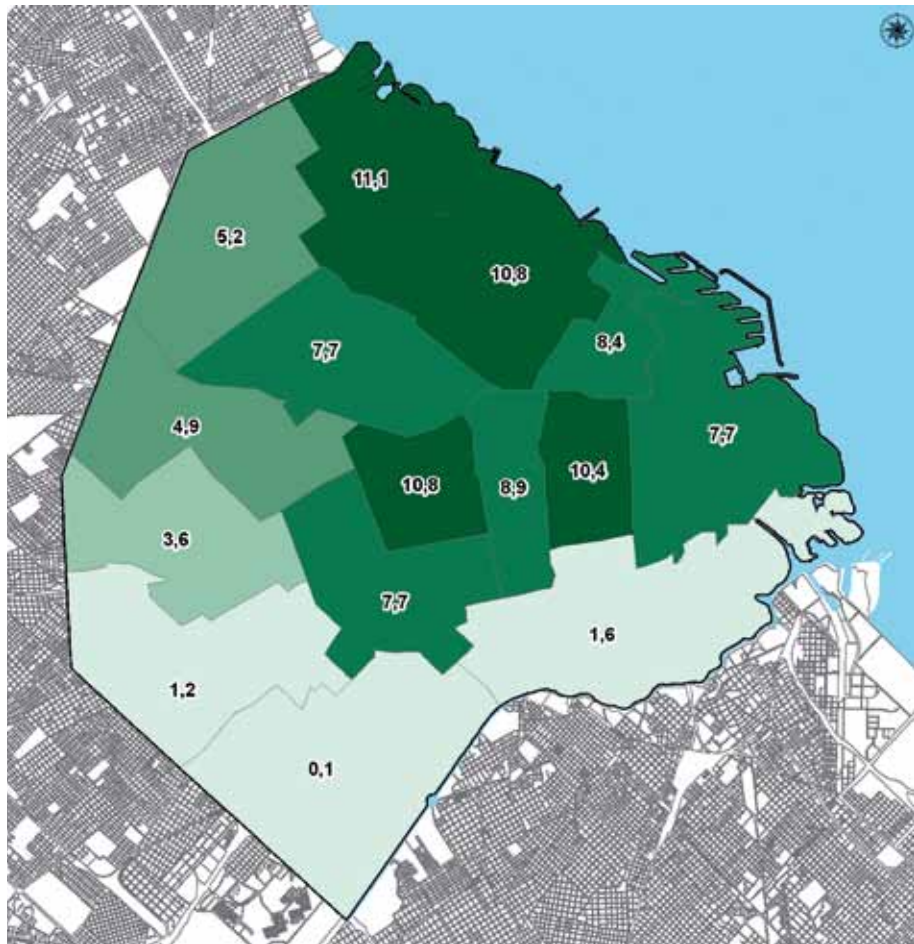
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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° 14, N° 2 y N° 13. Asimismo, en lo que hace a la zona Oeste, la Comuna N° 12 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, representaba alrededor del 8,0% del total, en tanto que en las últimas mediciones tiene un peso relativamente mayor, alcanzando el segundo lugar ocupando un 14,2 % en el último registro.

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 3,1 % de la oferta en 2001 al 3,5% en la última medición. Este aumento puede entenderse, principalmente, por el mayor peso del barrio de Barracas.

2001

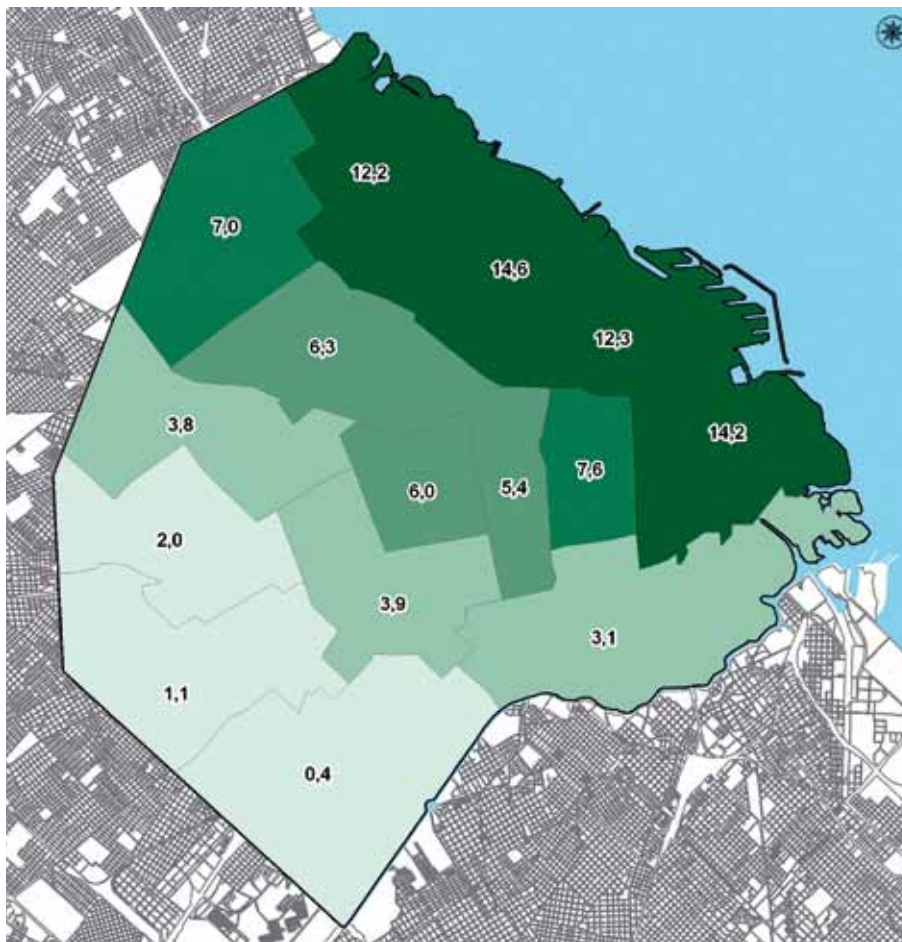
Mapas 2.2
Distribución de la oferta de departamentos por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



2011



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Distribución territorial del precio del m²

Desde el 2001 al 2011, 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 2011 sus valores crecieron un 398,2%, mientras que en el total de la Ciudad lo hicieron en promedio un 323,3%. La variación en las zonas Norte y Oeste, por su parte, resultan algo menores a dicho valor, siendo de 321,6% y 326,1%, respectivamente. En tanto, el crecimiento en la zona Sur resulta ser de gran importancia, representando un aumento del 325,6%.

Esta diferencia de ritmos de crecimiento, da cuenta de algunas variaciones en la última medición, puesto que el promedio en la zona Centro registra un ascenso en su precio por m², mientras que el resto de las zonas muestran un incremento mas leves en sus valores.

Cuadro 2.6 Variación del precio promedio 2001-2011 según zonas y barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires.

	2001			2002			2003			2004			2005			2006			2007			2008			2009			2010			2011		
	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	U\$S/m ²	U\$S/m ²	Var(%)	Var 2001%		
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	1.784	5,4	2.168	21,5	143,3											
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	2.080	4,4	2.392	15,0	164,3											
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	2.175	7,5	2.584	18,8	148,3											
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	2.094	8,7	2.381	13,7	128,0											
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	2.318	9,3	2.811	21,2	165,9											
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	2.239	3,0	2.710	21,0	154,9											
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	1.552	5,6	1.888	21,6	128,5											
V. 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	1.672	8,9	2.033	21,6	147,1											
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	1.641	7,7	1.964	19,7	132,7											
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	1.715	8,5	1.987	15,9	122,3											
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	1.373	5,3	1.634	19,0	120,2											
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	1.121	2,6	1.364	21,8	94,1											
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	1.128	-0,9	1.549	37,4	135,5											

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Distribución territorial del precio de oferta de venta del m² en los periodos 2001-2007 y 2007-2011. Ciudad de Buenos Aires.

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando como primer período los años 2001 - 2007 y el segundo los años 2007² - 2011. En este sentido son destacables las diferencias de precios observables en el siguiente cuadro, donde se observa para el primero de los períodos, una elevada variación en las zonas Centro y Norte de la Ciudad; donde la variación es del 79,8% y 53,6% respectivamente. Por lo contrario las zonas Oeste y Sur; 35,8% y 32,3% respectivamente; no tienen un comportamiento de igual magnitud como en las zonas nombradas en un principio.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se da un aumento considerable en las zonas Oeste y Sur de la Ciudad, en tanto la variación de sus precios promedios en esa etapa llega a situarse en un 41,8% y 48,0% respectivamente. Registrando un comportamiento de crecimiento en las zonas Sur

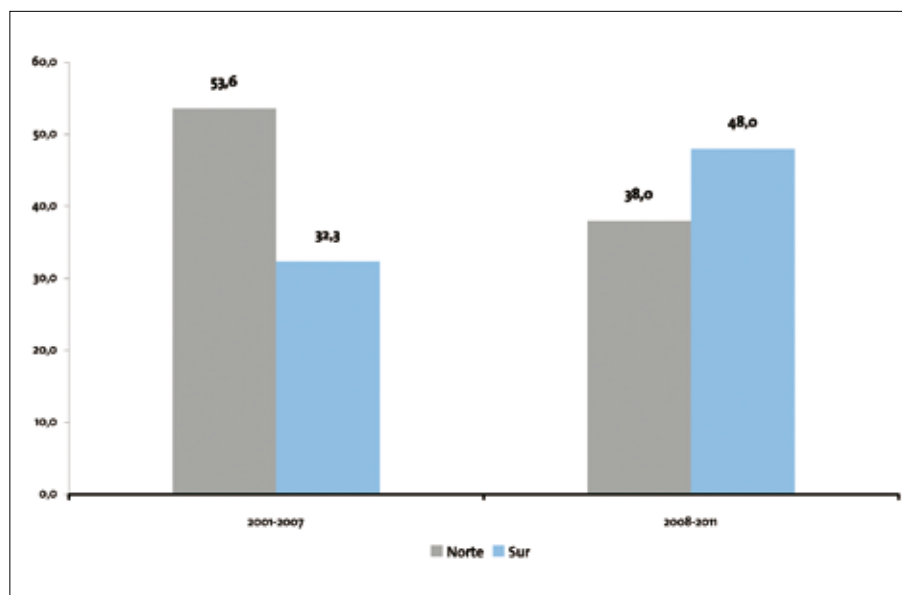
2/ Año en que asume a la jefatura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el Ing. Mauricio Macri.

y Oeste. Por otro lado cabe destacar que si bien la zona Norte ha incrementado su valor promedio un 38,0% durante el segundo periodo, el incremento entre ambos es sustancialmente menor que las zonas antes mencionadas.

	2001-2007	2008-2011
Centro	79,8	8,9
Norte	53,6	38,0
Oeste	35,8	41,8
Sur	32,3	48,0
Total Ciudad	45,9	35,6

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En el grafico siguiente se plasman las variaciones de las zonas Norte y Sur junto con el promedio de la Ciudad. En dicho grafico es fácil reconocer las magnitudes de las modificaciones para las zonas seleccionadas, reflejando los cambios de la tendencia para estas zonas del mercado inmobiliario de los últimos años.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 relegados.

Cuadro 2.7

Variación del precio promedio entre periodos 2001-2007 y 2008-2011 según zonas. Ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 2.5

Variación del precio promedio entre periodos 2001-2007 y 2008-2011 según zonas seleccionadas y total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires.

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. 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 2009 y 2010 siguen profundizando esta tendencia.

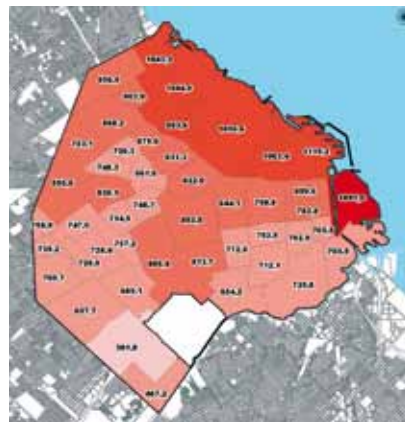
Comparando los precios de 2010 con los de 2011 se observan, entre las variaciones más importantes, son los aumentos en sus valores en la zona Sur en los barrios de Mataderos Villa Luro y Parque Avellaneda; 37,4%; 34,5% y 35,4% respectivamente. Por otro lado en la zona Oeste en los barrios de en los barrios de Villa Luro, Villa Urquiza y Villa Ortúzar se incremento su precio promedio entre 30 y 35%. En tanto que en barrios de la zona Centro como Retiro y Puerto Madero, y de zona Oeste Chacarita y Palermo, los cuales han presentado las máximas variaciones para estas zonas van desde el crecimiento de 15% al 24%.

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 (U\$S 2168,2) esos barrios son: San Nicolás y San Telmo.

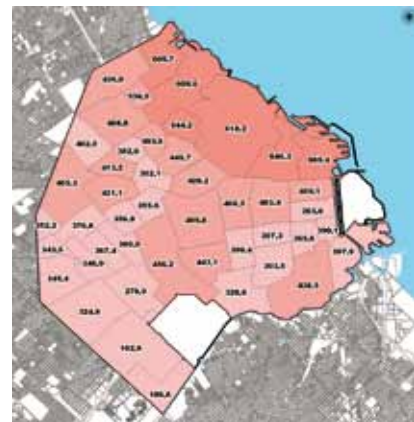
Por el contrario, los barrios que no sufrieron importantes variaciones respecto del año 2010 fueron Villa Lugano, Versalles y Barracas. Esto de debe, en algunos casos, no sólo a que los valores del año anterior no eran tan bajos, sino también, a que el ascenso posterior fue relativamente más lento.

Mapas 2.3
Precio promedio del
m² por barrio.
Ciudad de Buenos Aires.
2001 - 2011.

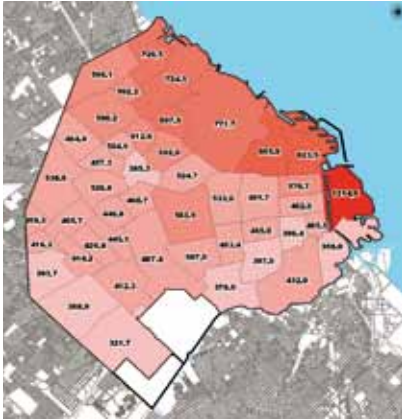
2001



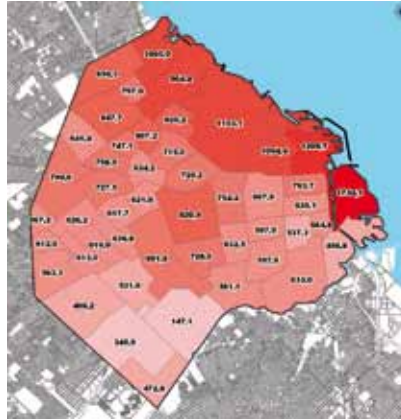
2002



2003



2004



2005



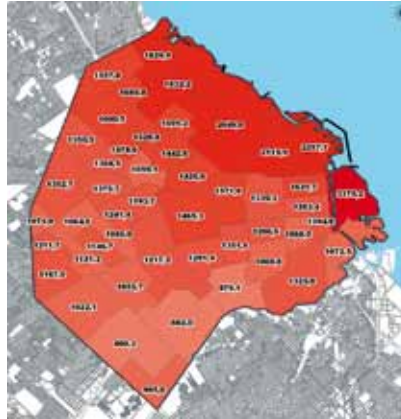
2006



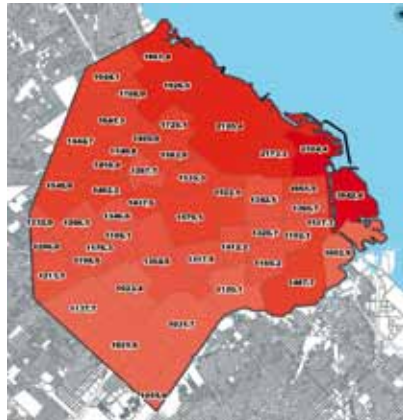
2007



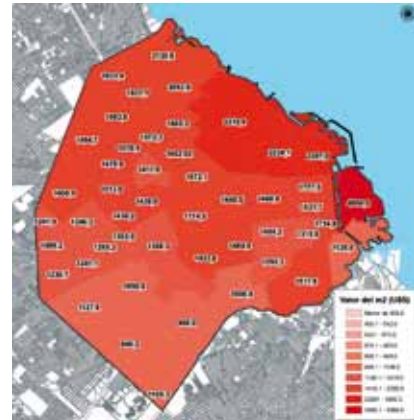
2008



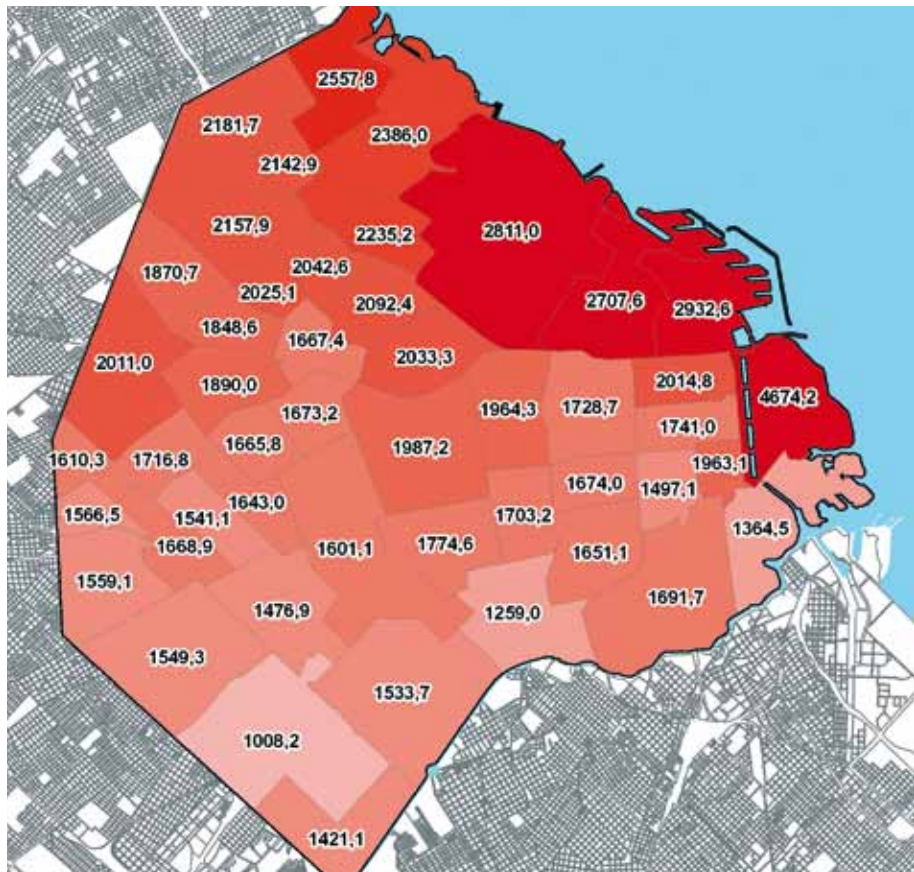
2009



2010



2011



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Con el fin de analizar la diferencia de precios entre los valores mas altos y bajos para cada barrio de la Ciudad, se elaboró el siguiente mapa, donde se tomaron tanto el precio máximo y mínimo de U\$S por m² de las ofertas. Para generar un mejor análisis, se muestra primero el mapa correspondiente al año de inicio del relevamiento de mercado inmobiliario (2001), y luego el del vigente año (2011). En principio, sobresale el hecho de que las amplitudes resultaban mayores en 2011 respecto al primer registro. En este sentido, la mayor brecha de precios se encuentra en Caballito y Colegiales donde los precios son un 13,9 y 12,4 mayores respectivamente. Esto se debe principalmente a las diferencias que se hayan dentro de cada barrio, donde se puede encontrar zonas de alta valorización junto a otras donde la misma es más escasa.

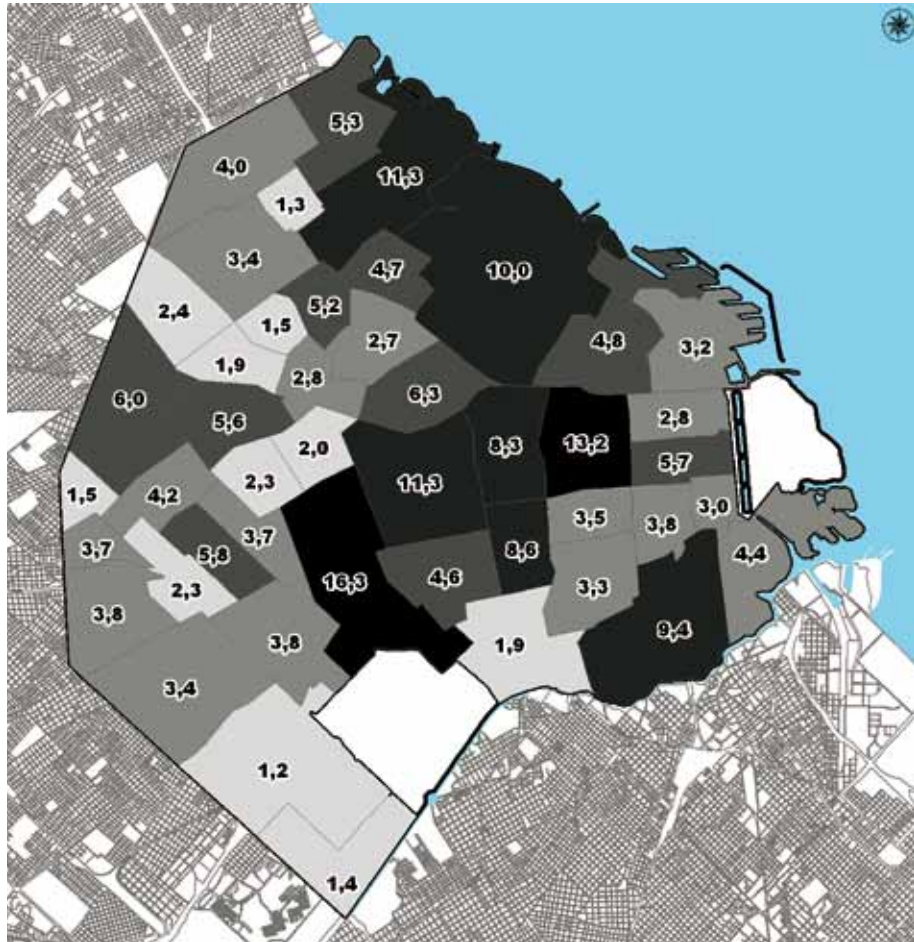
Por su parte, el grupo de los barrios con menor valor dan cuenta de amplitudes de menor magnitud. No obstante, examinando más detenidamente su situación, esta diferencia relativamente menos significativa se entiende en función de que los precios mínimos encontrados en estos barrios resultan superiores al de la mayor parte del resto de los barrios de la Ciudad. Es así como mediante de un análisis mas detallado, se observan barrios como Villa Real donde en 2001 la brecha de precios se situaba en 1,5 y en este ultimo año creció a 10,2, lo cual puede aludir a que en dicho barrio se este produciendo un crecimiento el mercado inmobiliario.

Al mismo tiempo, en el relevamiento de 2011 resulta destacable el elevado valor que alcanza el precio promedio del m² en los deciles de mayor valor de estos barrios. Así, puede mencionarse que en Palermo y Recoleta el decil más alto supera los U\$S 2810,9 el m², en tanto que en Retiro alcanza los U\$S 2912,3 el m², mientras que en Puerto Madero llega a superar los U\$S 4.674,1 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 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.



2001

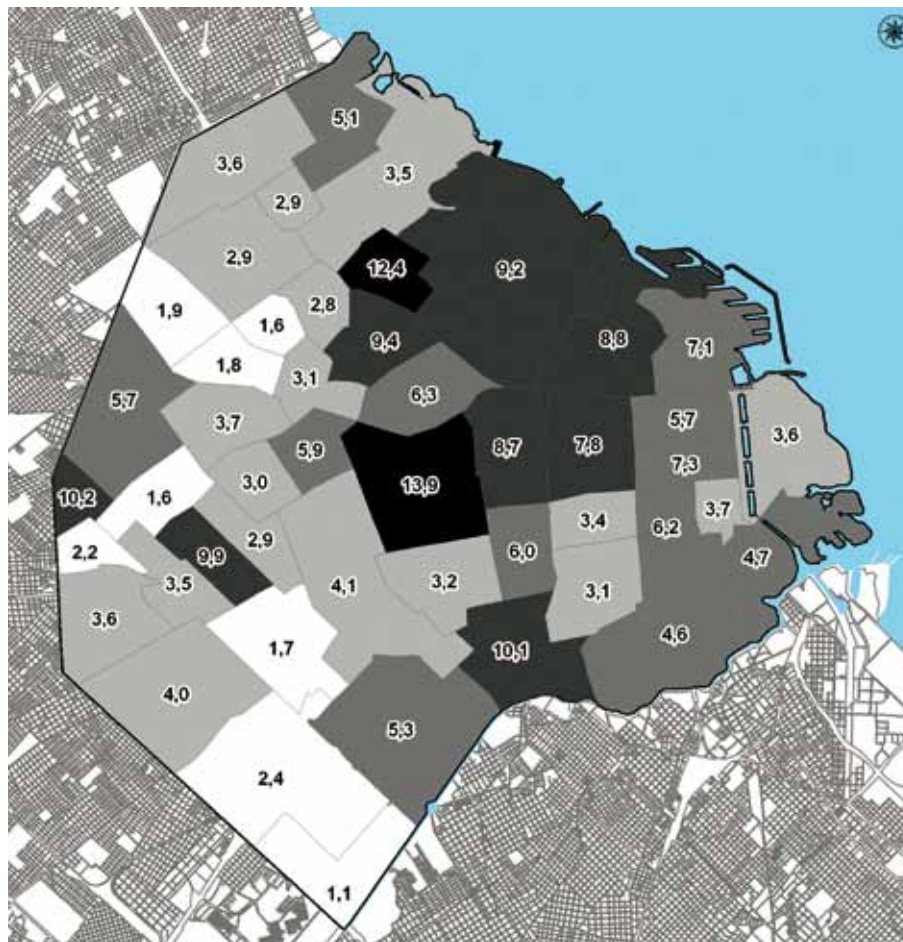
Mapas 2.4
Diferencia entre precios
de oferta máximos y
mínimos por barrio.
Ciudad de Buenos Aires. 2001.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



2011



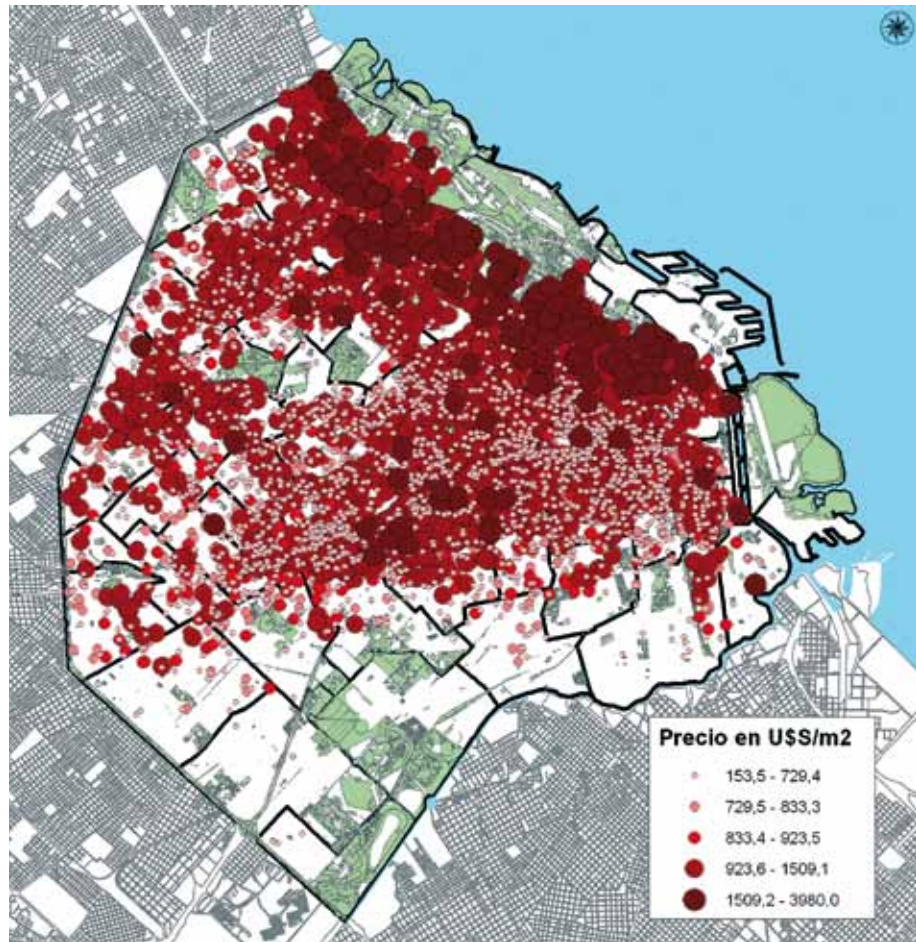
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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

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 2011, por otro lado, se puede destacar cierta homogeneidad en los valores del eje Norte, al mismo tiempo que aparece un gran número de ofertas en Puerto Madero de alto valor. También se observan de manera mas sensible 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

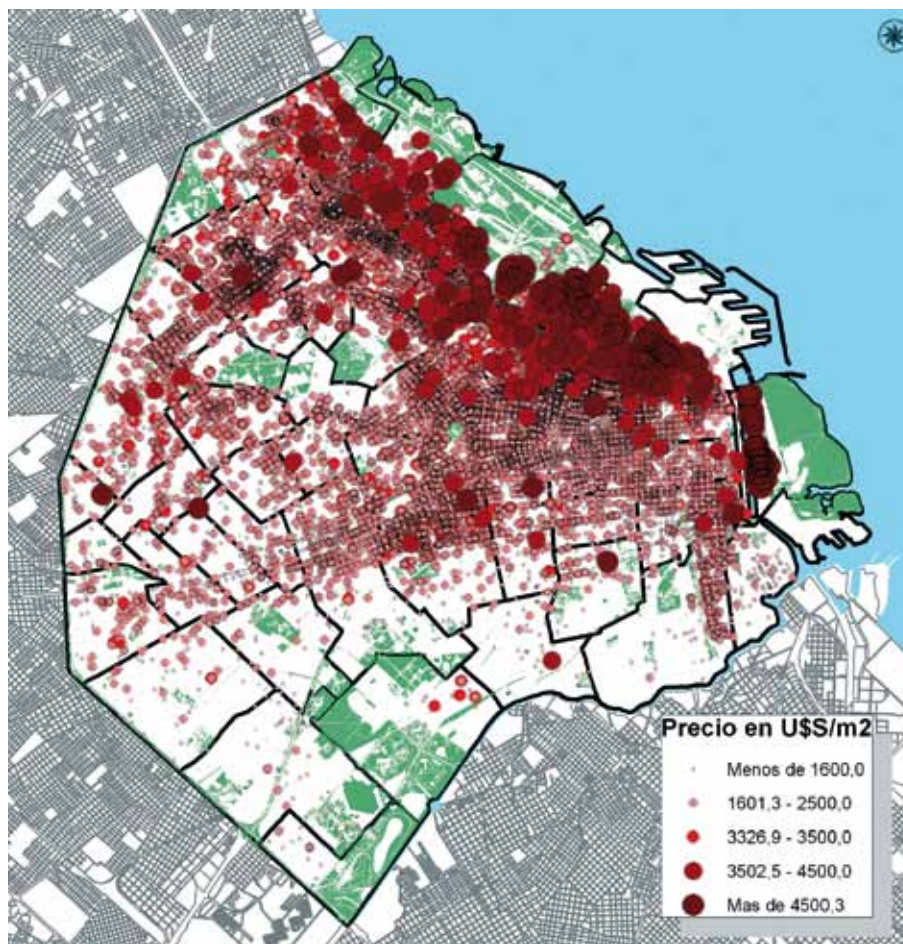
Mapas 2.5
Precio en dólares por m².
Ciudad de Buenos Aires.
2001 - 2011.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



2011



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 hallaba constituido, fundamentalmente, por las comunas del Norte y, en menor medida, la Comuna N° 6 (Caballito).

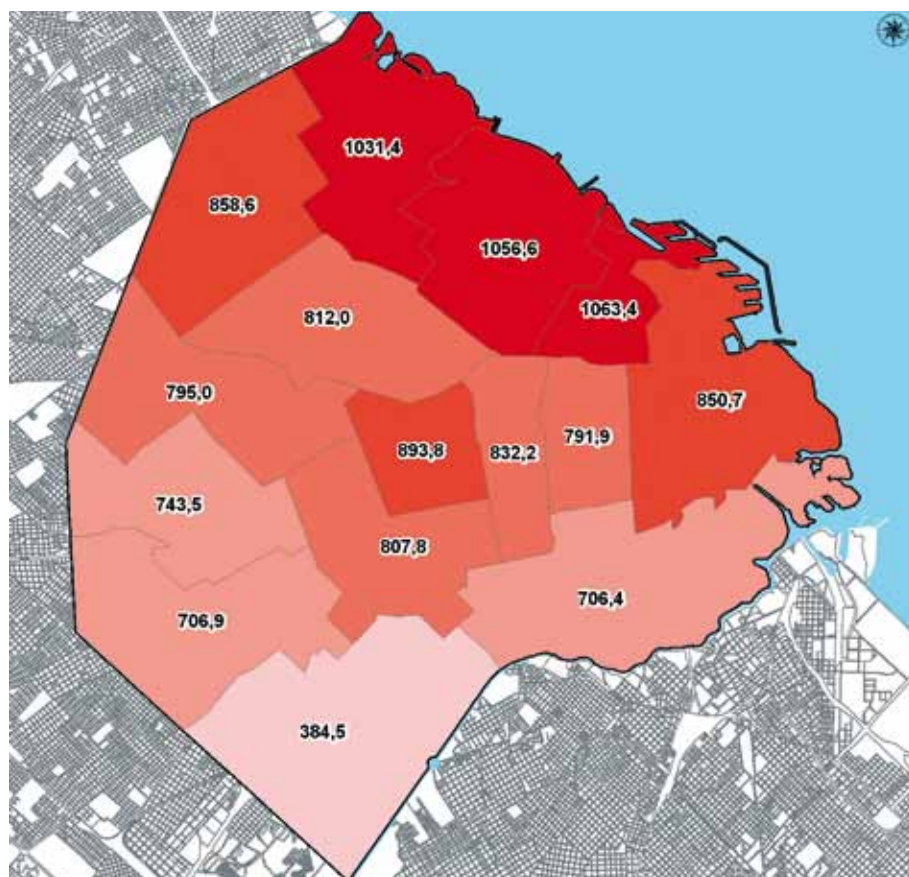
Para 2002, se registran caídas importantes en todas las comunas, lo que dio lugar a una cierta reducción de la diferencia de los precios entre las más y menos valoradas. Por su parte, aún cuando la recuperación de los precios se inicia en la medición subsiguiente, recién para 2004 los valores promedio 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 (Palermo) y N° 2 (Recoleta), las cuales sobresalen como las de precios más elevados en el conjunto de los relevamientos.

En las últimas mediciones se advierte una disminución de la diferencia que separa la Comuna N° 6 (Caballito) de las de su entorno, particularmente en lo que hace a aquellas de la zona Oeste más próximas a las comunas del Norte.

Las comunas del Sur son las que dan cuenta de los precios promedio del m² más moderados. Aún así, en 2009 mostraron valores no tan alejados del resto de las comunas. La Comuna N° 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) es la que muestra la evolución más importante respecto de 2001, alcanzando en el último año un incremento del 167,8% respecto del comienzo. Resulta importante, teniendo en cuenta que se trata de la comuna de menor valor a lo largo de toda la serie. No obstante en 2010 se denota una disminución de los valores en las zonas Oeste, Sur y Norte; destacándose el aumento en la Comuna N° 6 (Caballito). Continuando la tendencia del mercado inmobiliario la zona Norte presenta los valores máximos. Para el 2011 la tendencia en aumento para todas las comunas se mantuvo constante. Tanto para las comunas del Norte, Sur y Oeste se encontraron grandes crecimientos en las ofertas de los m². Cabe destacar que las dos comunas donde se observó el mayor crecimiento en cuanto a los metros ofertados fueron las dos que más metros presentan desde 2001, las Comunas 14 (Palermo) y 2 (Recoleta).

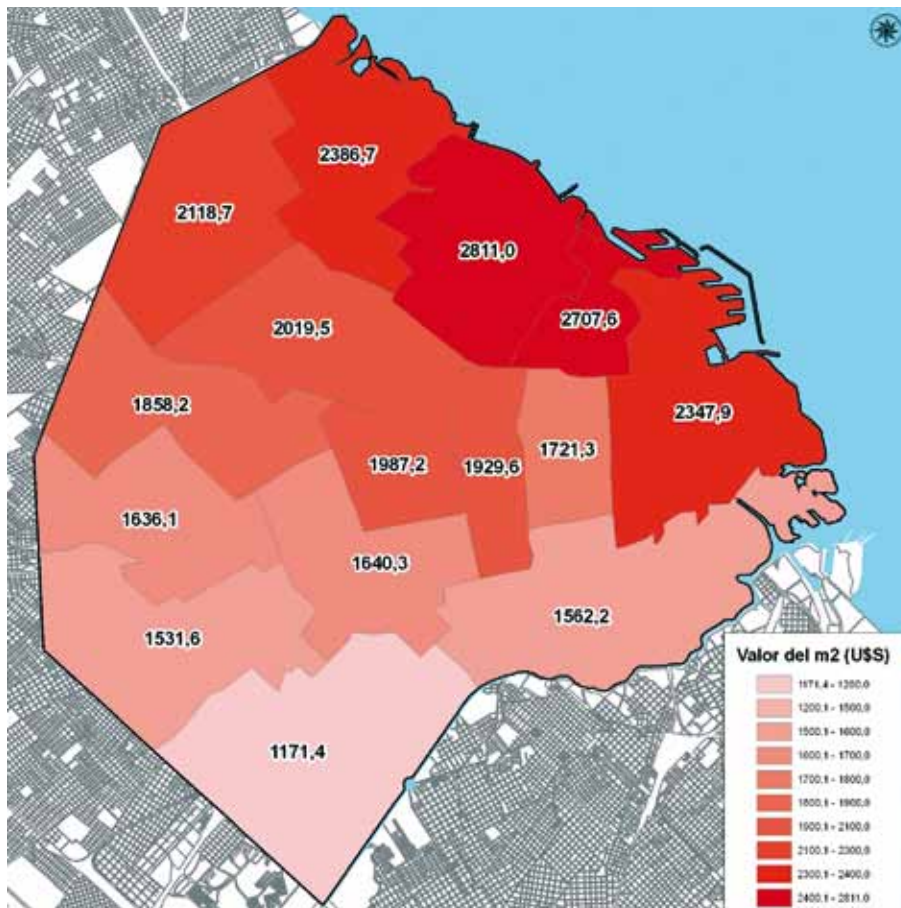
2001

Mapas 2.6
Precio promedio del m² de departamentos por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

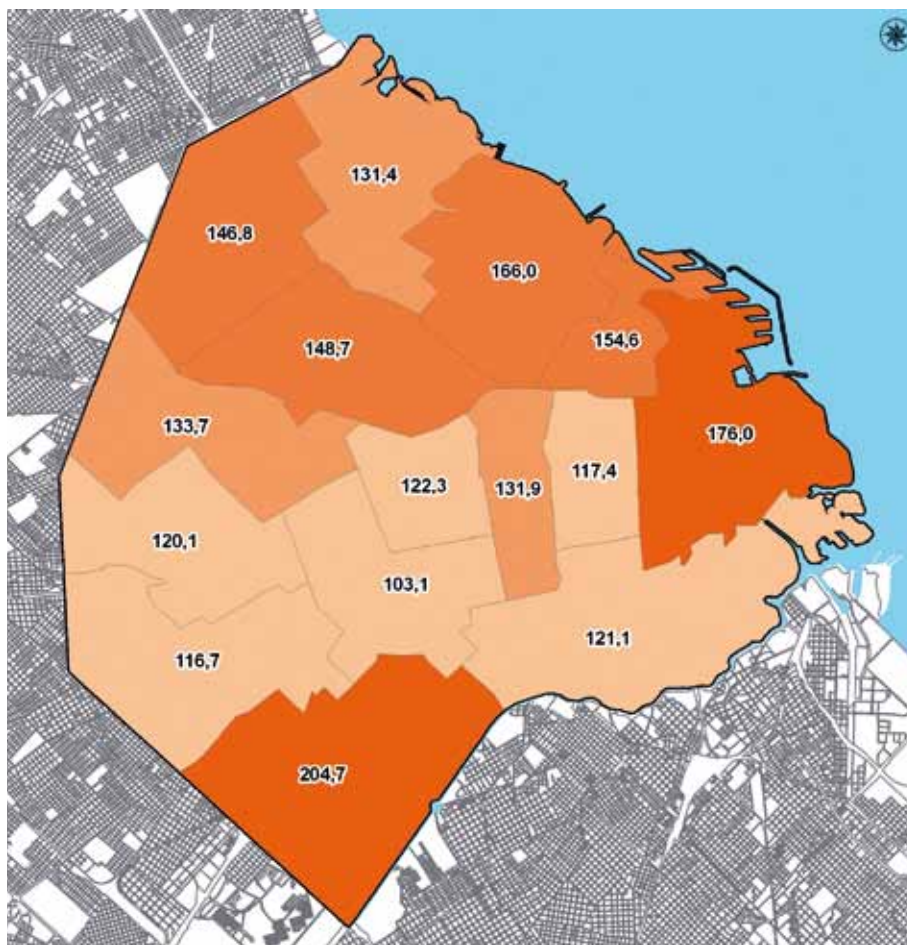
2011



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Mapas 2.7
 Variación de valor por m²
 2001-2011 (%) de
 departamentos por comuna.
 Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Tamaño medio de departamentos ofrecidos

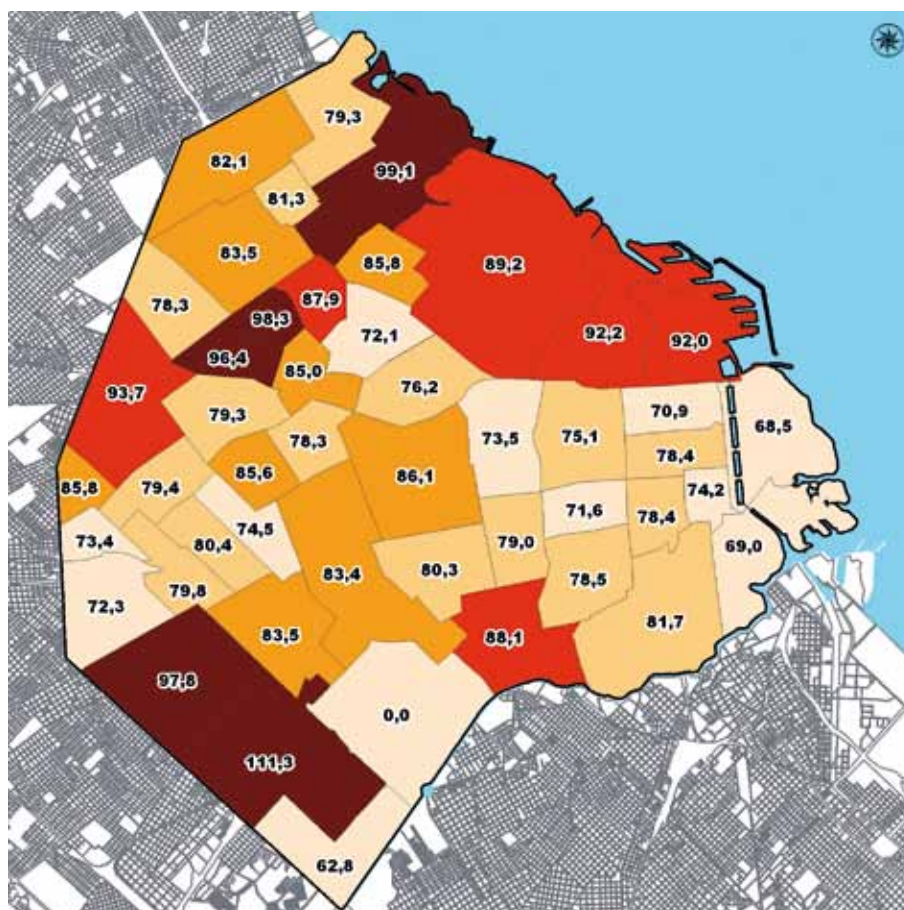
En cuanto al tamaño promedio de las ofertas por barrio, también se puede analizar la serie histórica en base a la valorización diferencial y a las condiciones del mercado inmobiliario. Como se puede observar en los años 2001 y 2002, el tamaño promedio de los departamentos ofrecidos de mayor superficie 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.

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.

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.

Desde el 2006 hasta el 2009 se observa la predominancia 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. Para el 2011, dicha descripción se ajusta a los datos obtenidos, de tal forma que desde Puerto Madero hasta Recoleta 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 151,5 m². Por otro lado se registra un leve decrecimiento del promedio en barrios como Boedo, Almagro, Villa Crespo y Chacarita, mientras que para el resto de la Ciudad se observa un aumento considerable en algunos barrios y leve en otros.

2001



Mapas 2.8

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

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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 redundaría en un menor precio promedio para el conjunto.

Para el último año de relevamiento se observa un considerado descenso del año anterior (2010), en la cantidad de ofertas a estrenar de departamentos. Si bien el descenso es general para todos los rangos de la serie, el más destacado es el de los departamentos que se encuentran en venta para ser estrenados. Otros de los rangos donde se observa un gran descenso son en los departamentos de entre 30 - 39 y 40 - 59 años.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
A estrenar	1.097	652	757	996	1.126	1.288	1.501	1.065	5.210	2.697	623
1-2 años	1.050	539	725	1.270	1.268	1.498	1.716	57	484	487	248
3-5 años	1.026	608	719	1.023	1.086	1.308	1.774	77	463	521	196
6-9 años	1.033	585	692	1.019	1.140	1.295	1.564	94	528	363	115
10-19 años	960	489	659	890	974	1.265	1.449	118	1020	942	459
20-29	842	522	549	811	888	1.082	1.264	224	1.745	1.326	591
30-39	913	562	516	787	879	1.098	1.228	446	3.887	3.242	1.504
40-59	983	664	589	750	819	1.080	1.181	418	3.434	3.246	1.786
60-79	1.043	564	1.415	810	810	1.169	1.357	146	1.040	907	604
Más de 80			540	731	832	998	1.236	92	272	414	399
Sin especificar	878	496	592	780	882	1.065	1.222	5.041	5.531	4.321	10.790
Total	9.825	5.681	7.753	9.867	10.704	13.146	15.492	7.778	23.614	18.466	17.315

Cuadro 2.8

Antigüedad en los departamentos en venta. Ciudad de Buenos Aires. 2011.

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

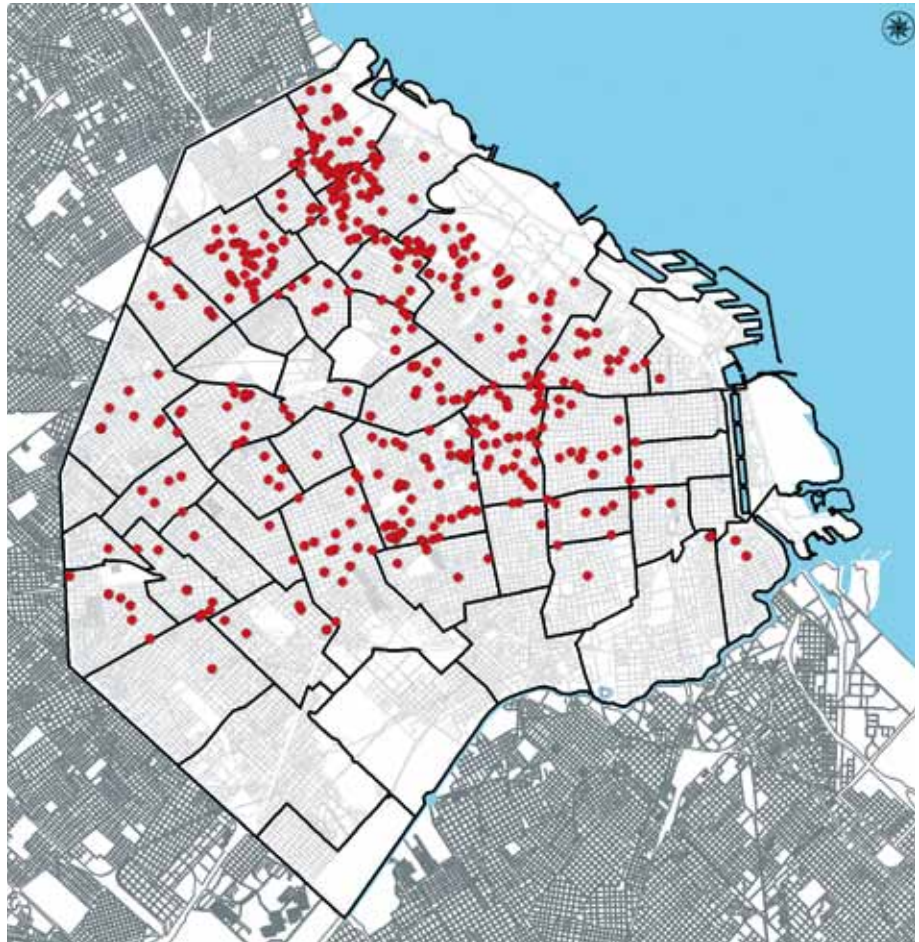
En cuanto a la distribución territorial de los departamentos a estrenar, se advierte un patrón relativamente similar entre 2001 y 2011. En el año 2001, se evidencia una fuerte presencia en los barrios de Belgrano, Núñez y Villa Urquiza. Asimismo para el año 2011 se denota una fuerte concentración en los barrios de Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y en menor medida en barrios como Villa Crespo, en el sur de Palermo y norte de Almagro.

En algunos barrios del sur, como ser, Barracas, Villa Lugano, Nueva Pompeya y Parque Patricios, se ha experimentado una notoria expansión de la construcción de nuevos departamentos, incentivada por ser la zona de menor valor del suelo. Por otro lado, en el barrio de Caballito no se permite la construcción, por ese motivo es que el suroeste del mismo se encuentra sin ofertas registradas, lo mismo sucede en el centro del barrio de Almagro.

Por último, se percibe una sensible 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 la zona Norte y Noroeste de la Ciudad.

Mapas 2.9
Departamentos
ofrecidos a estrenar.
Ciudad de Buenos Aires.
2001 y 2011.

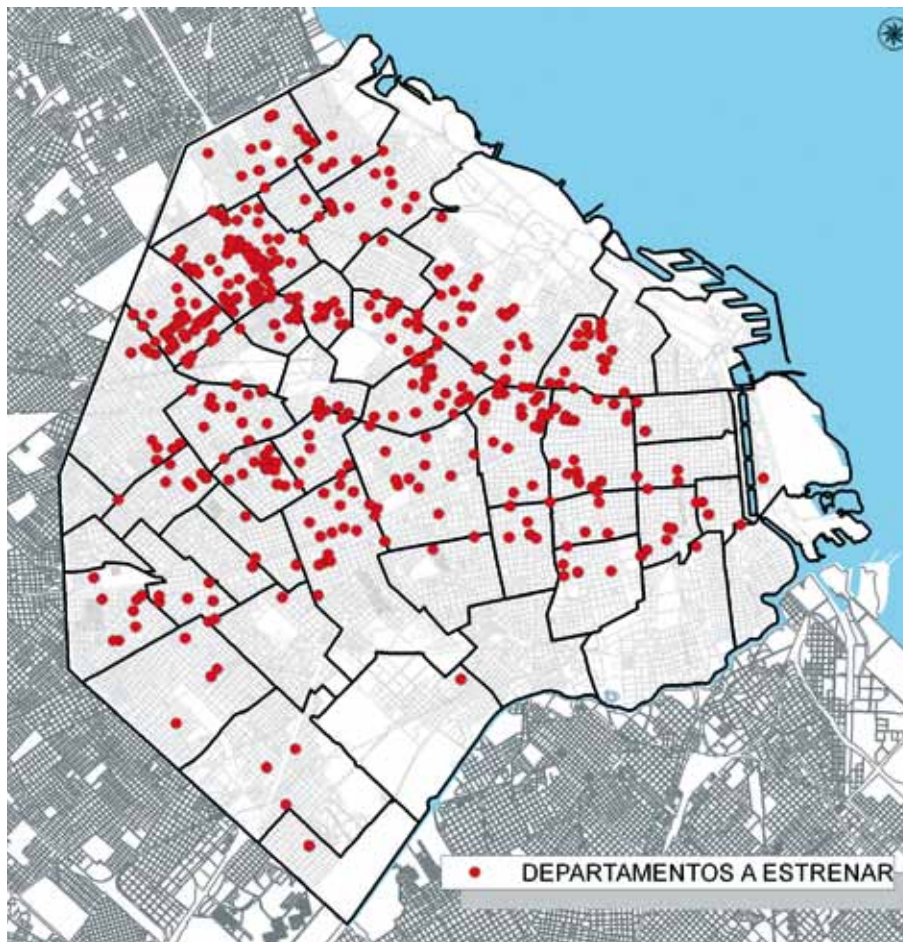
2001



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



2011



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

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 18.555 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 casi la totalidad 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 (24,9%), seguidos por los de dos (22,5%) y los de cuatro (16,8%). Los monoambientes representan una proporción algo menor de la oferta (12,8%), levemente superior a la participación que poseían en la medición anterior (12,6 %). 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 cinco ambientes, siendo de U\$S 2.383,0 el m², continuando con la tendencia de cuanto menores sean las superficies de las ofertas mayores son sus valores.

Cuadro 2.9
Departamentos en oferta
según cantidad de ambientes.
Ciudad de Buenos Aires. 2011.

Ambientes	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/m ²	%
1	1.963	38,6	2.207,1	11,3
2	3.869	49,2	2.201,0	22,3
3	4.413	79,1	2.114,6	25,5
4	3.039	125,4	2.191,6	17,6
5	802	210,6	2.320,6	4,6
6 y más	85	221,9	1.827,0	0,5
Sin identificar	3.144	81	2.126,4	18,2
Total	17.315	115,1	2.141,2	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En el 17,9 % 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. Es para destacar que para este último relevamiento, los departamentos en planta baja no arrojaron el menor precio de U\$S por m². De esta forma, los departamentos en planta baja tienen un valor de 0,3 % menor respecto al promedio general de la Ciudad (U\$S 2.163,9 por m²), mientras que el precio de los de primer piso es un 11,8 % más bajo (U\$S 1941,5 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 (5,1%), el valor del m² resulta similar al del total de la Ciudad (U\$S 2.104,1). Por su parte, los departamentos ubicados en el piso 16 o más, tienen un valor medio de U\$S 3.760,4 por m², y los localizados entre los pisos 12 y 15 una media de U\$S 2.315,5 el m². Asimismo, también se destaca que los de mayor altura tienen un tamaño considerablemente superior al resto.

Para este apartado cabe agregar que en particular para el año 2011 la recolección del dato del piso de las ofertas se ha visto muy reducido con respecto a años anteriores. Esto se observa en el cuadro siguiente, donde se diferencian los departamentos sin identificación de piso relevados. Para este año se contó un total de 14.004 departamentos sin identificar contra los 6.595 del año 2010.

Cuadro 2.10
Departamentos en oferta
según piso.
Ciudad de Buenos Aires. 2011.

Ambientes	Ofertas	%	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/ m ²
PB	396,0	2,3	87,9	2163,9
1	579,0	3,3	84,2	1941,5
2	438,0	2,5	84,3	1941,8
3 a 5	942,0	5,4	87,9	2104,1
6 a 8	612,0	3,5	77,9	2123,5
9 a 11	138,0	0,8	77,5	2195,7
12 a 15	143,0	0,8	100,7	2315,5
16 y más	65,0	0,4	178,2	3760,4
sin identificar	14.004,0	80,9	80,6	2205,4
Total	17.315	100,0	95,5	2.305,8

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría 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 3 o mas baños ostentan un valor 12.2 % superior a la media y se mantienen con el valor promedio mas alto en comparación con el resto. Las ofertas que tienen 2 baños presentan un valor promedio 4,6 % menor a la media, en tanto los de 1 baño un 6,6 %, siendo estos últimos los de menor valor. Asimismo, la cantidad de baños se incrementa en forma proporcional a la superficie cubierta, de tal forma que los de un baño tienen una media de 53,3 m², los de 2 baños rondan los 102,6 m², y los de 3 o más superan los 183,7 m².

Baños	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/m ²
1	4.925	53,3	2.092,2
2	2.630	102,6	2.138,1
3 y más	1.105	183,7	2.514,7
Sin identificar	9.895	79,1	2.218,2
Total	17.315	104,7	2.240,8

Cuadro 2.11

Departamentos en oferta según cantidad de baños. Ciudad de Buenos Aires. 2011.

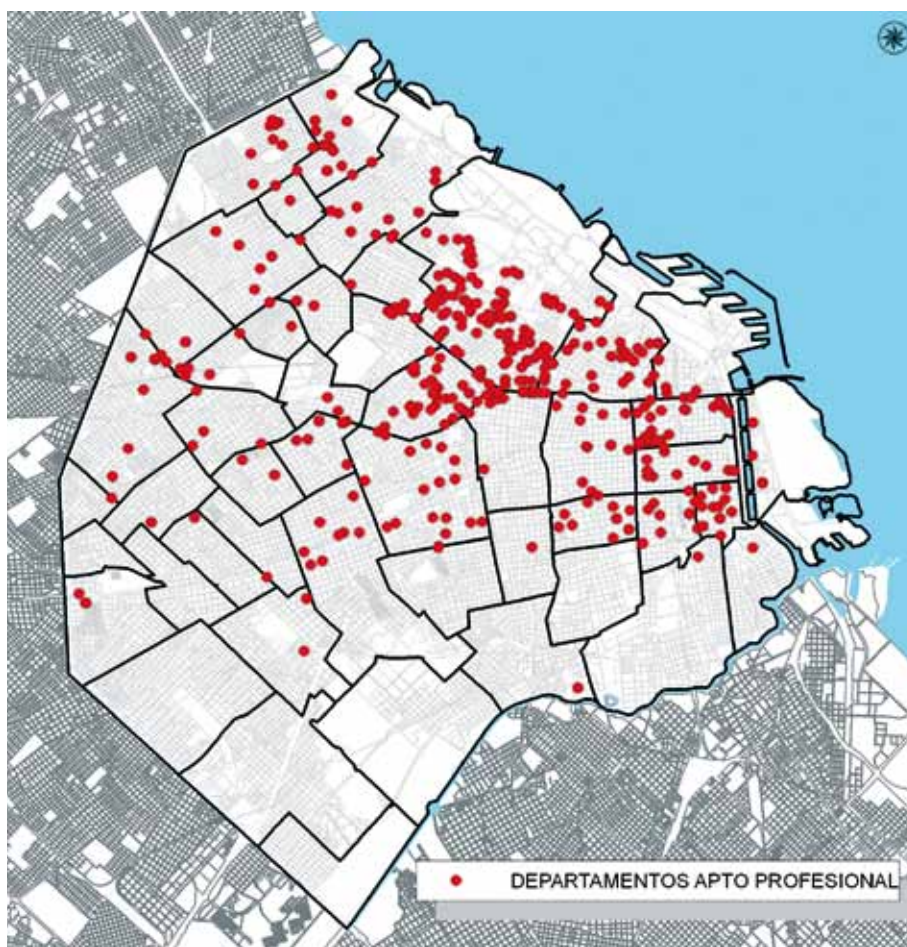
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

También en una proporción representativa, alrededor del 3,8 % de los registros, se identificó el tipo de edificación del departamento. Al interior de este grupo, se encontró que el 3,0 % es designado como “semipiso” así como los tipos “loft”, “triplex”, “piso” y “duplex” con porcentajes dentro del grupo de 4,1 %, 1,5 %, 0,7 % y 14,0 %. Para este ultimo grupo, el precio observado es de 2.265,8 U\$S el m², siendo este mayor al promedio total de la Ciudad.

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 13,6 % se ofrecía con cochera, y que su valor es de U\$S 2.718,0 el m².

Por otra parte, el 63,2 % de la muestra tomada para este estudio, corresponde a departamentos calificados como “apto profesional”, lo que admite un uso no-residencial (duplicando sus posibilidades 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 así como también en los barrios de Palermo y Villa Crespo. Analizando las diferencias en los precios promedio entre los departamentos con posibilidad de uso no-residencial, se destaca que su valor (U\$S 2.364,0 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.

Mapa 2.10
Departamentos en oferta según
características seleccionadas.
Ciudad de Buenos Aires. 2011.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

En diciembre de 2011 se llevó a cabo el relevamiento número once de los 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 17.315 departamentos a la venta, con tamaños que van desde los 14 m² hasta los 793 m², dando lugar a un tamaño medio de 83,1 m². Por otra parte, el precio promedio del m² registrados se encuentran en U\$S 2.168,2, apreciándose, no obstante, una cierta dispersión entre los valores relevados: puesto que en el valor mínimo y máximo se ubica en U\$S 186,6 y U\$S 12.580,6 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 2011 es del 143,3 %. Cabe destacar que la variación anual ha presentado uno de los mayores porcentajes de la serie, 21,5 %. 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 399,5 % entre 2002 y 2011, mientras que en el total de la Ciudad se verifica un aumento promedio de 329,7 %. La variación en las zonas Norte, Oeste y Sur, por su parte, resultan algo menores a dicho valor, siendo de 158,4 %, 326,3 % y 328,4 %, respectivamente.

En cuanto al análisis de los valores con respecto a su tamaño, los departamentos de menos de 30 m² registran un promedio de U\$S 2.458,4 el m², mientras que el precio de los que poseen entre 31 y 50 m² de superficie es de U\$S 2.165,5 el m². Sin embargo, en los rangos correspondientes a los departamentos de mayor tamaño, dicha tendencia se invierte, llegando los 874 casos demás de 200 m², el 5,0 % de la oferta total, a promediar unos U\$S 2.752,0 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, el mayor número de los departamentos en venta relevados se encuentran en la zona Oeste, representando el 44,4 % 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 31,8% en el primer relevamiento al 36,0% en el último.

Finalmente, se analizan los datos obtenidos 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 2,4 veces superiores a los mínimos, dando cuenta de una cierta heterogeneidad pero menor al de relevamientos anteriores. Este dato se mantiene constante desde el año 2010. A su vez, en lo que hace a la dimensión territorial, puede destacarse que las mayores diferencias se registran en los barrios del Norte. En particular, en el 100 % de las ofertas de los departamentos fue posible diferenciar la cantidad de ambientes existentes, siendo los de mayor oferta los de tres (25,5 %), dos (22,3 %) y cuatro (17,6 %). La relación entre el número de ambientes y el precio del m² marca que el mayor valor corresponde a aquellos de cinco ambientes (U\$S 2.320,6 el m²). 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.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de departamentos 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, Buscainmueble, Expoclasificados, Argenprop, Topinmobiliario y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas.

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

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.



