

Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires

Precio de oferta de venta de casas - 2016



Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento



Buenos Aires Ciudad



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Horacio Rodríguez Larreta

JeFe de Gobierno

Diego Santilli

VicejeFatura de Gobierno

Felipe Miguel

JeFatura de Gabinete de Ministros

Franco Moccia

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte

Carlos Alberto Colombo

Subsecretario de Planeamiento

Mariano Martín Orlando

Director General Planeamiento Urbano

Guillermo Daniel Raddavero

Director General Datos, Estadística y Proyección Urbana

Índice

6	Introducción
8	Precio de oferta de venta de casas
8	Evolución 2001-2016
10	Oferta de casas según tamaño
11	Distribución territorial de la oferta
17	Distribución territorial del precio de oferta de ventas de casas
23	Precio de casas según características intrínsecas
30	Síntesis y conclusiones
31	Anexo
34	Anexo metodológico.

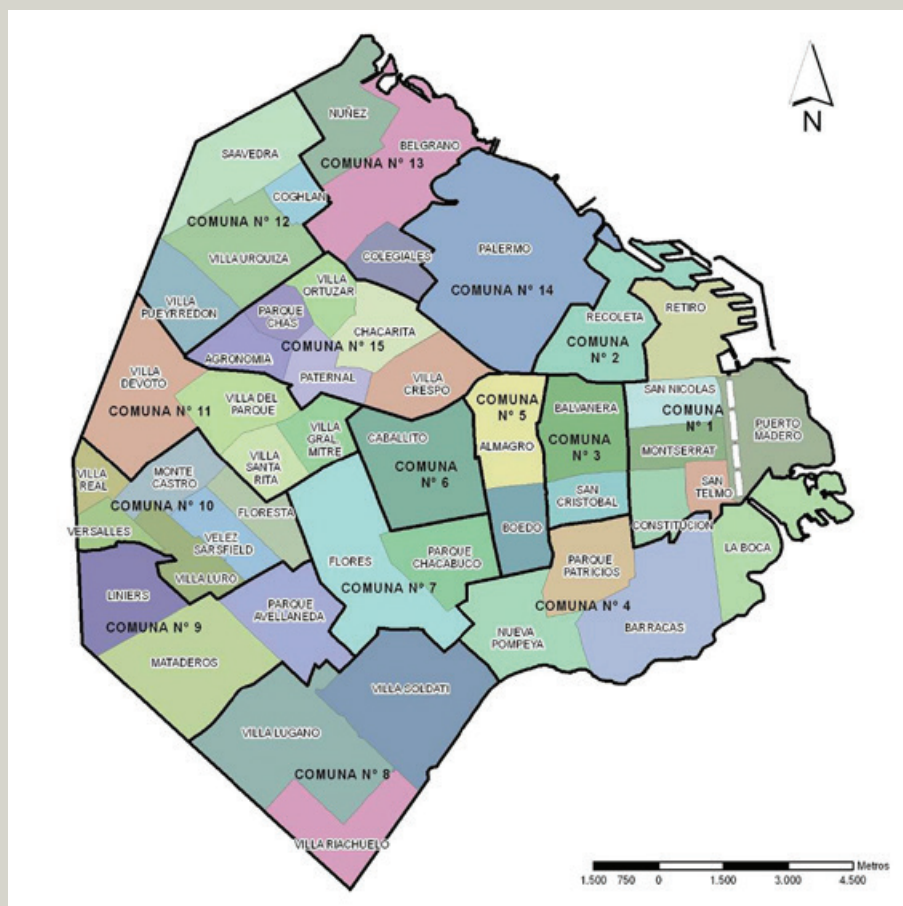
INTRODUCCIÓN

El contenido de este informe está constituido por un análisis de las características que presenta el mercado inmobiliario en el segmento de casas en venta. Para ello se utiliza una metodología semejante a la empleada para la realización de las mediciones sobre venta de departamentos, terrenos, locales en alquiler y venta, tratándose, en este caso, de un aspecto del mercado inmobiliario vinculado fundamentalmente a los usos residenciales. Por otra parte, se cuenta para el análisis, con datos provenientes de una serie de relevamientos que comienza en el año 2001, permitiendo dar cuenta de la evolución en la Ciudad de Buenos Aires a lo largo de 15 años.

A fin de hacer posible la comparación entre los distintos recortes cronológicos, y las diferentes ofertas registradas en la presente investigación, la unidad utilizada es el precio del metro cuadrado (m^2), en la mayor parte del informe. Asimismo, la moneda de referencia en las transacciones en el mercado es el del dólar, debido a que ésta es la moneda de transacción utilizada en este segmento del mercado inmobiliario.

Por otra parte, además de los precios observados, también se toman en consideración para el análisis, otras variables relevantes que constituyen las características particulares en este universo del mercado inmobiliario. De tal forma, se incluye en el examen realizado en el presente informe, aspectos tales como la superficie, la localización geográfica y, de manera general, las comodidades con las que cuentan las unidades ofrecidas.

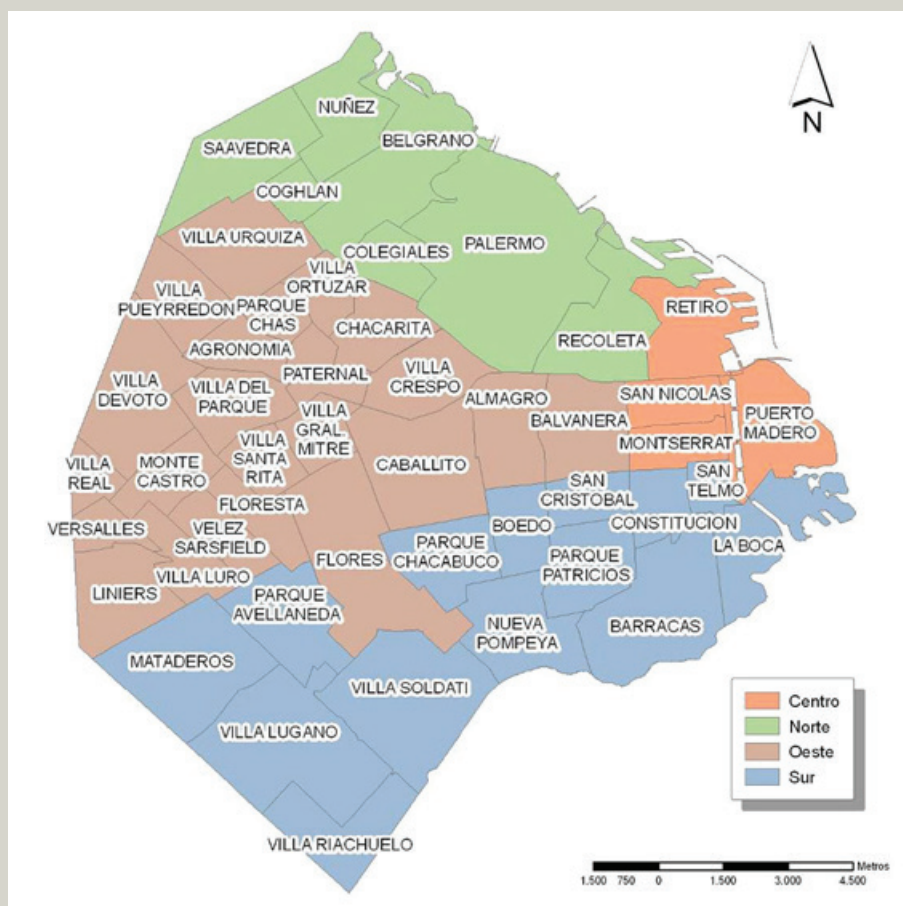
La primera parte del informe aborda la evolución de los precios registrados desde el inicio de la serie en 2001 hasta el último relevamiento. A continuación, se describe el comportamiento de los valores de acuerdo a las dimensiones de las casas ofrecidas a la venta, intentando establecer una tendencia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



Mapa 1.a.

Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.



Mapa 1.b.

Zonas

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.
Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS

Evolución 2001 - 2016

En el relevamiento efectuado en 2016, se contabilizó un total de 2.439 casas en venta para la Ciudad de Buenos Aires; con un precio promedio de U\$S 1.706,8 el m², un máximo de U\$S 8.888,9 y un mínimo de U\$S 225,0 por m². En cuanto a la superficie cubierta media de las propiedades, el promedio por m² de 229,1 m².

En referencia a la evolución de los precios respecto del relevamiento anterior, es decir, el año 2015, se registra un incremento en el precio promedio por m² del 12,7%, en tanto que respecto al primer relevamiento, año 2001, se observa un aumento de apenas más del doble de su valor en un 104,7%, lo que muestra la continuación de la tendencia de aumento iniciada en el año 2002, a pesar de algunas fluctuaciones anuales en los años 2012 y 2014. El año 2002, mostró un precio promedio de U\$S 424,0 el m², cifra que para el 2015 se vio acrecentada en un 302,5%.

Cuadro 2.1 Variación del valor de departamentos por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2016.

	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	834,0			834,0			1,00		
2002	424,0	-49,2	-49,2	1.497,0	79,5	79,5	3,53	253,0	253,0
2003	494,0	16,5	-40,8	1.467,0	-2,0	75,9	2,97	-15,9	197,0
2004	669,0	35,4	-19,8	1.980,0	35,0	137,4	2,96	-0,3	196,0
2005	687,0	2,7	-17,6	2.061,0	4,1	147,1	3,00	1,4	200,0
2006	914,0	33,0	9,6	2.833,0	37,5	239,7	3,10	3,3	210,0
2007	977,0	6,9	17,1	3.087,0	9,0	270,1	3,16	1,9	216,0
2008	1.087,0	11,3	30,3	3.641,5	18,0	336,6	3,35	6,0	235,0
2009	1.172,8	7,9	40,6	4.480,1	23,0	437,2	3,82	14,0	282,0
2010	1.293,2	10,3	55,1	5.172,8	15,5	520,2	4,00	4,7	300,0
2011	1.479,3	14,4	77,4	6.272,2	21,3	652,1	4,24	6,0	324,0
2012	1.467,7	-0,8	76,0	6.223,0	-0,8	646,2	4,65	9,7	365,0
2013	1.534,5	4,6	84,0	9.007,5	44,7	980,0	5,87	26,2	487,0
2014	1.458,9	-4,9	74,9	12.400,6	37,7	1.386,9	8,50	44,8	750,0
2015	1.515,0	3,8	81,7	13.938,0	12,4	1.571,2	9,20	8,2	820,0
2016	1706,8	12,7	104,7	26.284,7	88,6	3.051,6	15,4	67,4	1.440

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. GCBA.

Si se analiza la serie histórica, se observa que del año 2001 al 2002 hubo una importante caída del precio promedio del 49,2%. En los años subsiguientes, hay una progresiva recuperación del valor, con importantes subas en los años 2004 y 2006 (35,4% y 33,0% respectivamente). En el 2006 se alcanza un valor superior al del 2001, previo a la crisis; sin embargo, hacia el 2007 vuelve a disminuir el crecimiento (6,9%). Desde ahí, los años 2012 y 2014 son los únicos que registran valores negativos, respecto a la variación anual. No obstante, el valor promedio por m² en pesos argentinos continúa con una tendencia creciente de aumento.

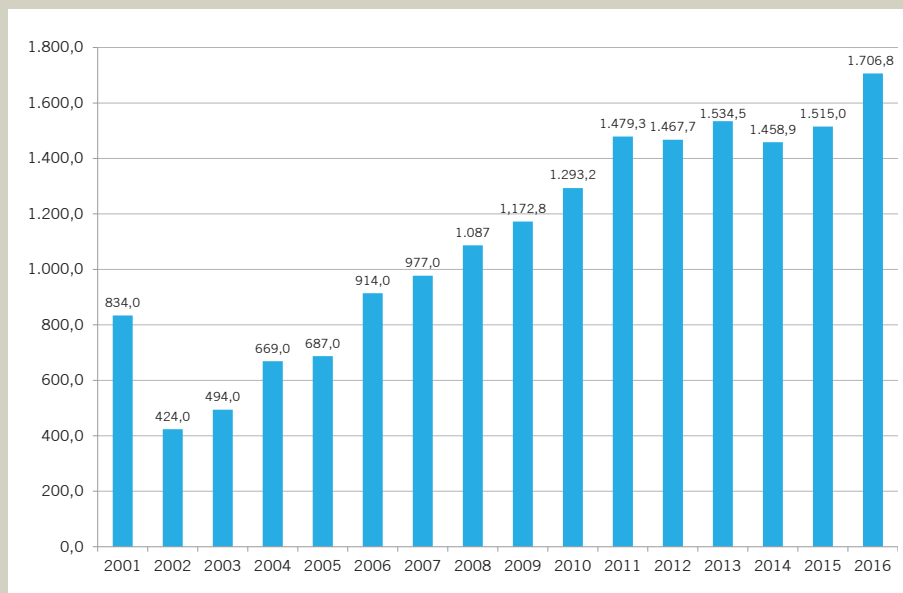


Gráfico 2.1

Valor promedio del m² de casas.

Ciudad de Buenos Aires.

2001 - 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

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

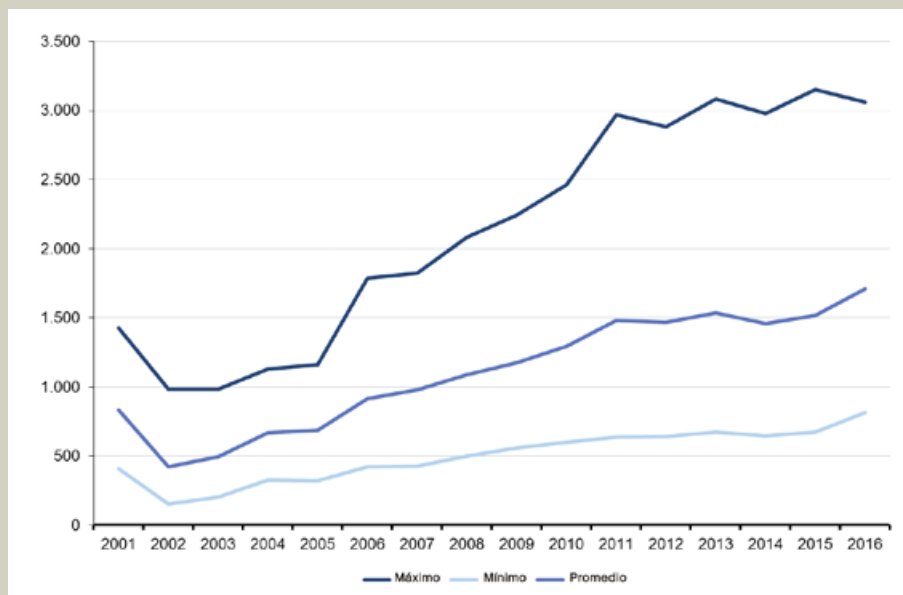


Gráfico 2.2

Valores promedio, máximos y

mínimos. Ciudad de Buenos Aires.

2001 - 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

3 veces superiores a los mínimos, siendo el relevamiento del 2011 el de mayor proporción, con precios promedios máximos 3,7 veces superiores a los mínimos.

En el siguiente cuadro, puede apreciarse que la causa principal de la ampliación en la brecha en el año 2002 es la caída significativa en los precios mínimos. Ello indica que los precios más altos resistieron más que los bajos, los cuales se mostraron flexibles a la baja frente a la crisis. Las variaciones más importantes se dan para los precios mínimos, que por otro lado no muestran una tendencia general al principio de la serie, sino una fluctuación importante año a año, la cual a partir 2006 ha mostrado un continuo aumento. No obstante, durante el relevamiento 2010 y 2011 el valor máximo es el que ha tenido mayor peso.

Cuadro 2.2

Valores máximos

y mínimos (U\$/m²).

Ciudad de Buenos Aires.

2001 - 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y

Transporte. GCBA.

	10% Máximo	Variación anual %	10% Mínimo	Variación anual %	Precio promedio (U\$/m ²)	Variación (%)	Diferencia M-m (%)
2001	1.427	-	406	-	834,0	-	2,5
2002	983	-31,1	152	-62,6	424,0	-49,2	5,5
2003	985	0,2	203	33,6	494,0	16,5	3,9
2004	1.128	14,5	326	60,6	669,0	35,4	2,5
2005	1.162	3,0	321	-1,5	687,0	2,7	2,6
2006	1.786	53,7	421	31,2	914,0	33,0	3,2
2007	1.823	2,1	428	1,7	977,0	6,9	3,3
2008	2.058	12,9	500	16,8	1.087,7	11,3	3,1
2009	2.241	8,9	558	11,6	1.173,0	7,8	3,0
2010	2.464	10,0	598	7,2	1.293,2	10,2	3,1
2011	2.970	20,5	635	6,1	1.479,3	14,4	3,7
2012	2.883	-2,9	639	0,7	1.467,0	-0,8	3,5
2013	3.083	6,9	671	5,1	1.534,5	4,6	3,6
2014	2.977	-3,4	647	-3,7	1.458,9	-4,9	3,6
2015	3.152	5,9	673	4,1	1.515,0	3,8	3,7
2016	3.062	-2,9	814	21,0	1.707,0	12,7	2,8

Oferta de los departamentos según tamaño

En la agrupación de las ofertas según superficie cubierta, el máximo corresponde para las casas de menos de 100 m² (U\$S 2.070,6 el m²). El segundo promedio más alto corresponde al rango de propiedades de 100-160 m², con un valor promedio de U\$S 1.782,5 por m², seguido por el de 161-250 m² que corresponde a las ofertas con superficie de, con un valor cercano, a U\$S 1.653,2 por m².

Cuadro 2.3

Distribución de casas ofrecidas,

tamaños y precio por m² en 2016.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento.

Ministerio de Desarrollo Urbano y

Transporte. GCBA.

	Cantidad de ofertas	%	Precio promedio (U\$/m ²)	Precio máximo (U\$/m ²)	Precio mínimo (U\$/m ²)
Menos de 100 m ²	166	6,8	2.070,6	4.125,0	866,7
100 a 160	680	27,9	1.782,5	4.878,0	357,1
161 a 250	843	34,6	1.653,2	8.050,8	384,6
251 a 399	508	20,8	1.603,2	7.792,2	242,9
Más de 400 m ²	242	9,9	1.648,8	8.888,9	225,0
Total	2439	100,0	1.706,8	8.888,9	225,0

Al compararse la distribución de la oferta según tamaños en los años 2001 y 2016, se advierte que en ambos años las propiedades con rango de tamaño intermedio son las que mayor participación presentan en la cantidad total de ofertas. Por otro lado, en el año 2001 la cantidad de propiedades en venta fue mucho menor que las de este año (1.558 ofertas contra 2.439 registradas en el 2016), lo cual es reflejo del estancamiento que sufrió el mercado inmobiliario como respuesta a la crisis económica que atravesaba el país.

En cuanto a la brecha entre máximos y mínimos, el 2001 registra una diferencia significativamente menor dado que en 2016 el extremo máximo es unas 2,9 veces mayor al del 2001, y el mínimo actual es apenas superior al del 2001. Las casas que marcaron mayor diferencia respecto a los valores de 2001 fueron las más chicas (120,3%). Por su parte, en las de tamaño intermedio se verifica un incremento del 112,5% (de 100 a 160 m²) y 100,9% (161 a 250 m²).

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

Cuadro 2.4

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

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Distribución territorial de la oferta

Desde el año 2001 hasta el 2016 se dieron variaciones en la distribución territorial de la oferta de casas por zonas. La mayor diferencia proporcional corresponde a la zona Sur, que mientras en el 2001 contenía el 12,4 % de las ofertas, en 2016 llega a poco más del doble correspondiente a esa proporción, con el 26,1%, es decir su variación fue del 110,8%. La zona Norte redujo su participación en un 49,5% respecto al 2001. Las zona Oeste, en cambio, no varió de manera significativa su participación, mientras que la zona centro aumentó su proporción en forma considerable.

Zona	2001	%	2014	%
Centro	6	0,4	14	0,6
Norte	452	29,0	357	14,6
Oeste	907	58,2	1.431	58,7
Sur	193	12,4	637	26,1
Total	1.558	100	2.439	100

Cuadro 2.5

Distribución de la oferta por zonas geográficas. Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

En 2001 barrios del Oeste como Flores, Villa Devoto y Villa Urquiza presentaban la mayor concentración de casas (20,1%), en segundo lugar se encontraban Palermo (6,4%), Belgrano (6,3%), Saavedra (4,4%), Núñez (3,9%) y Colegiales (3,1%).

En cambio, los barrios de la zona Sur se caracterizan por tener muy poca oferta (12,6% en su conjunto).

Hacia 2003 y 2004 reforzaron su participación algunos barrios del Noroeste (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Pueyrredón), y luego también algunos del Suroeste como Mataderos y Villa Lugano. En el 2005 hubo una reducción de las proporciones en la mayor parte de los barrios de zona Norte -asimilándose a las de los barrios del Centro-; para el año siguiente retomaron los valores del 2004. En 2009, Villa Devoto y Villa Urquiza sumaron el 12,7% de las propiedades, mientras que Caballito y Villa Lugano, en segundo lugar, el 9,8%.

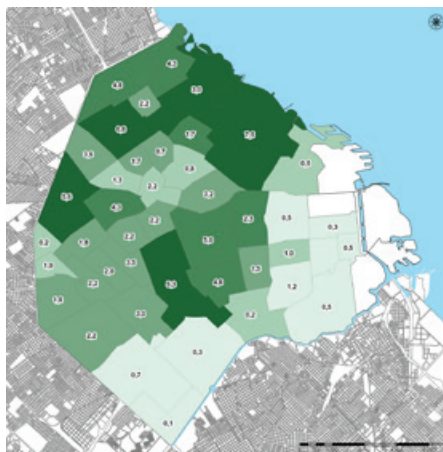
En el 2013, se observaron en zona Oeste y Norte los barrios con mayor participación de oferta de casas en venta, concentrando el 30,5% (barrios de Villa Devoto, Palermo y Villa Urquiza, Belgrano y Flores). Luego una importante cantidad de barrios con el porcentaje entre 1,8% y 3,0% se localizaron en la zona Oeste en su mayoría.

En este último relevamiento, los barrios con mayor participación son Villa Devoto, Flores, Villa Urquiza, Liniers, Parque Chacabuco y Mataderos, sumando todos ellos el 33% del total. En el mapa correspondiente a este año, se observa la clara disminución de la participación en la oferta a medida que nos acercamos a los barrios de la zona centro. A lo largo de la serie se puede apreciar la mayor participación de los barrios de las zonas Norte y Oeste.

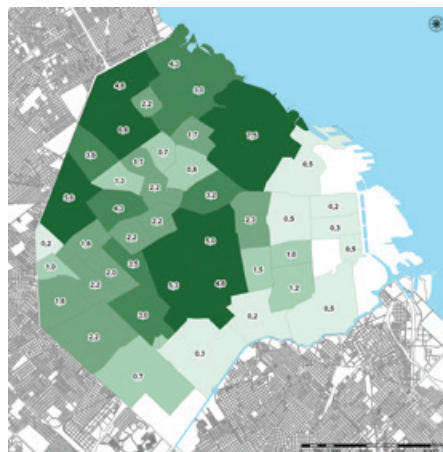
Mapas 2.1

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

2001

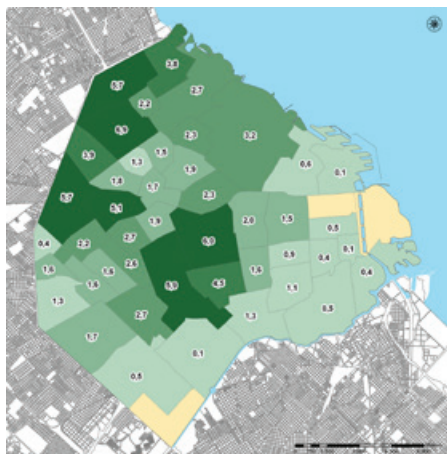


2002

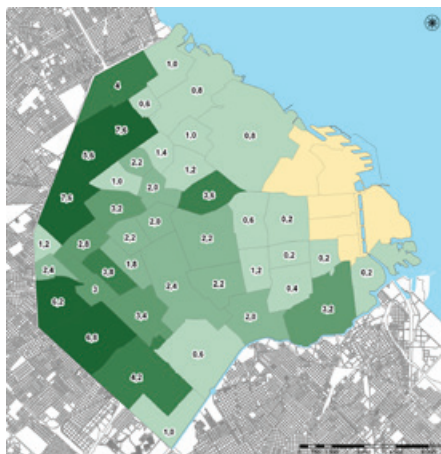


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

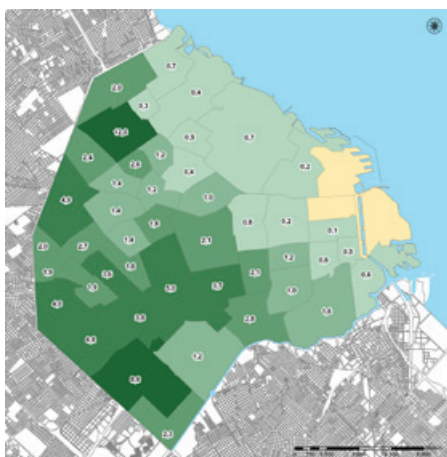
2003



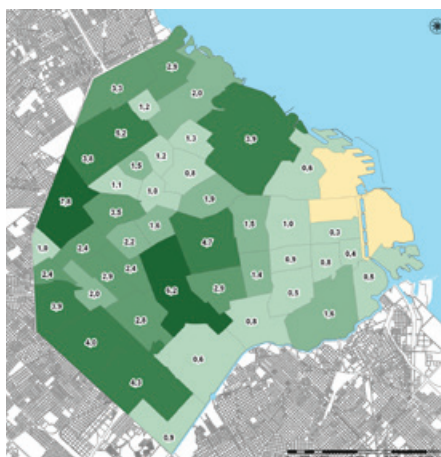
2004



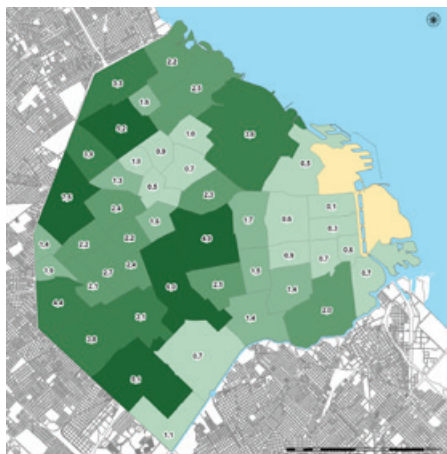
2005



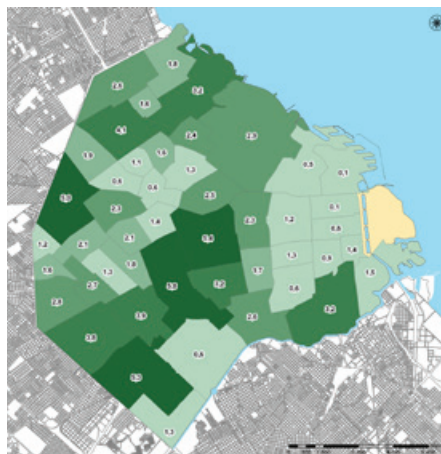
2006



2007

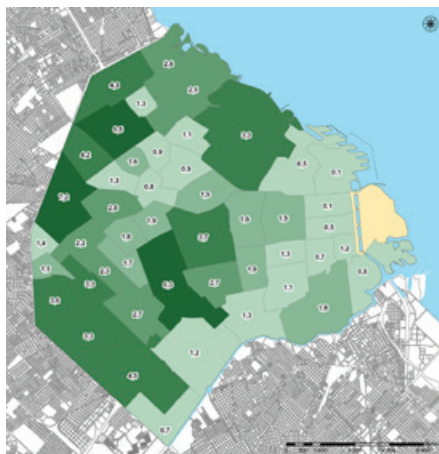


2008

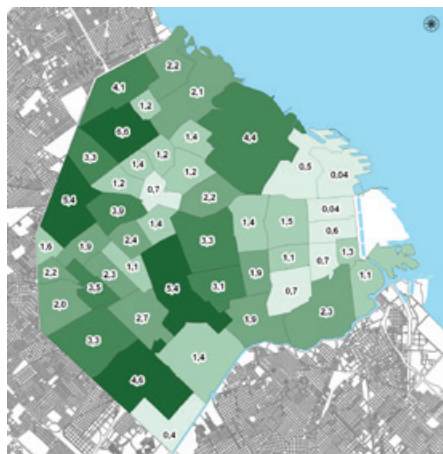


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

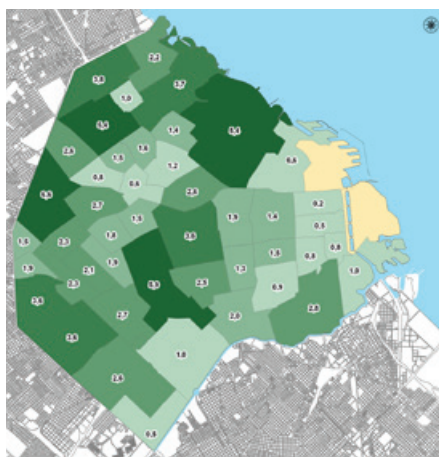
2009



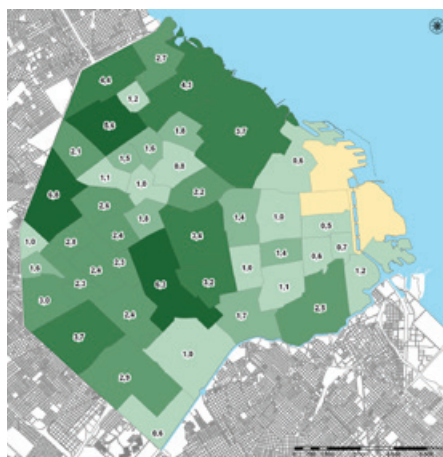
2010



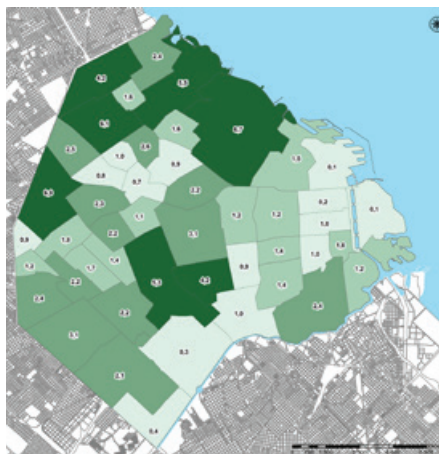
2011



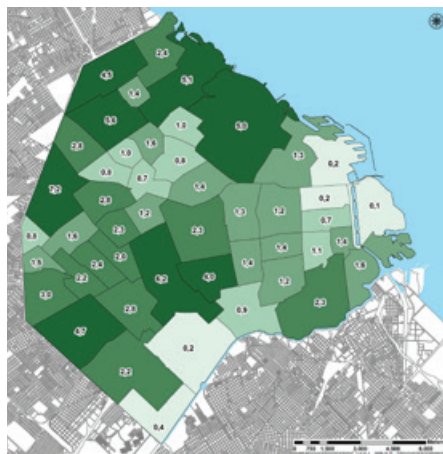
2012



2013

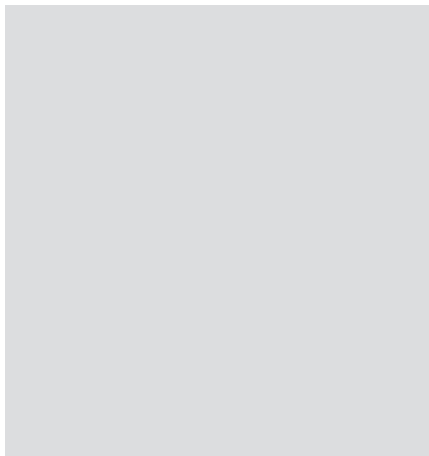
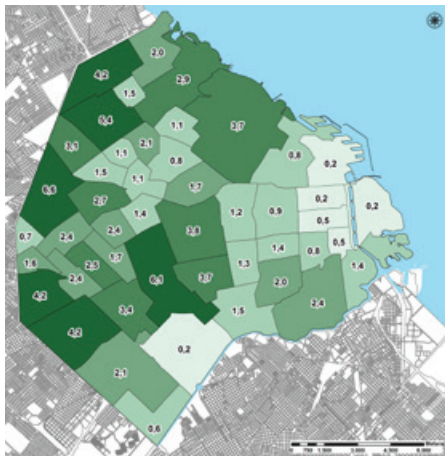


2014

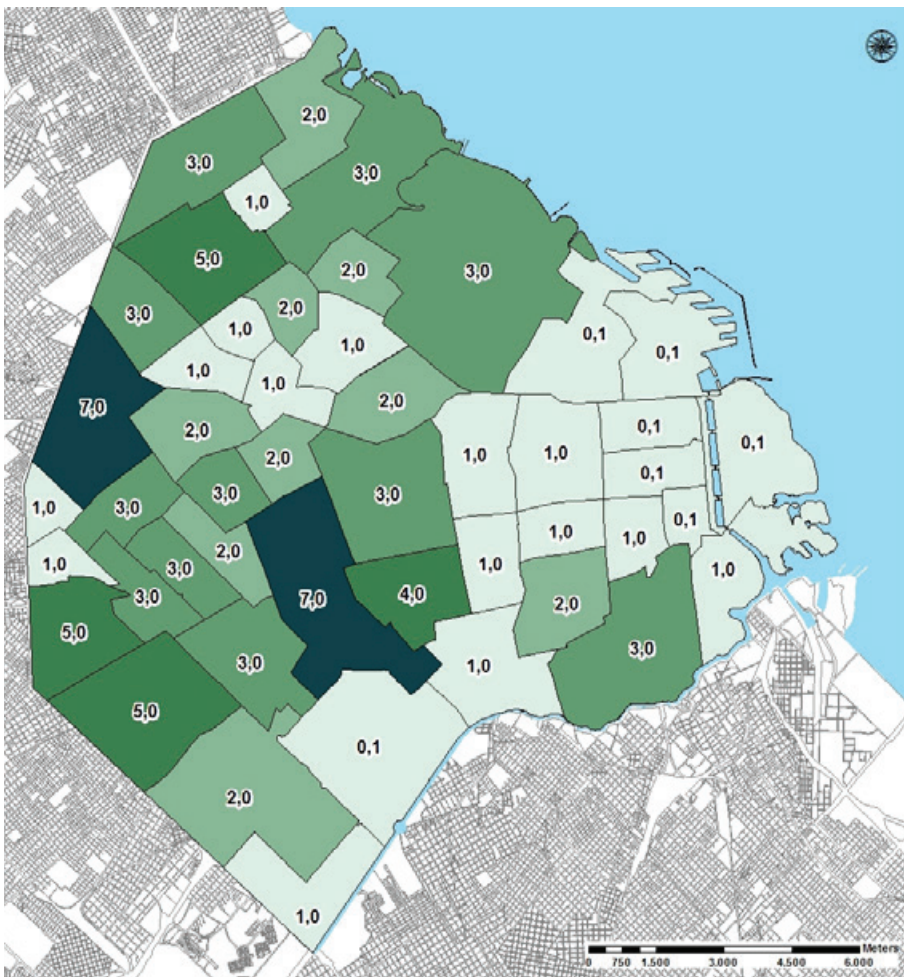


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

2015



2016

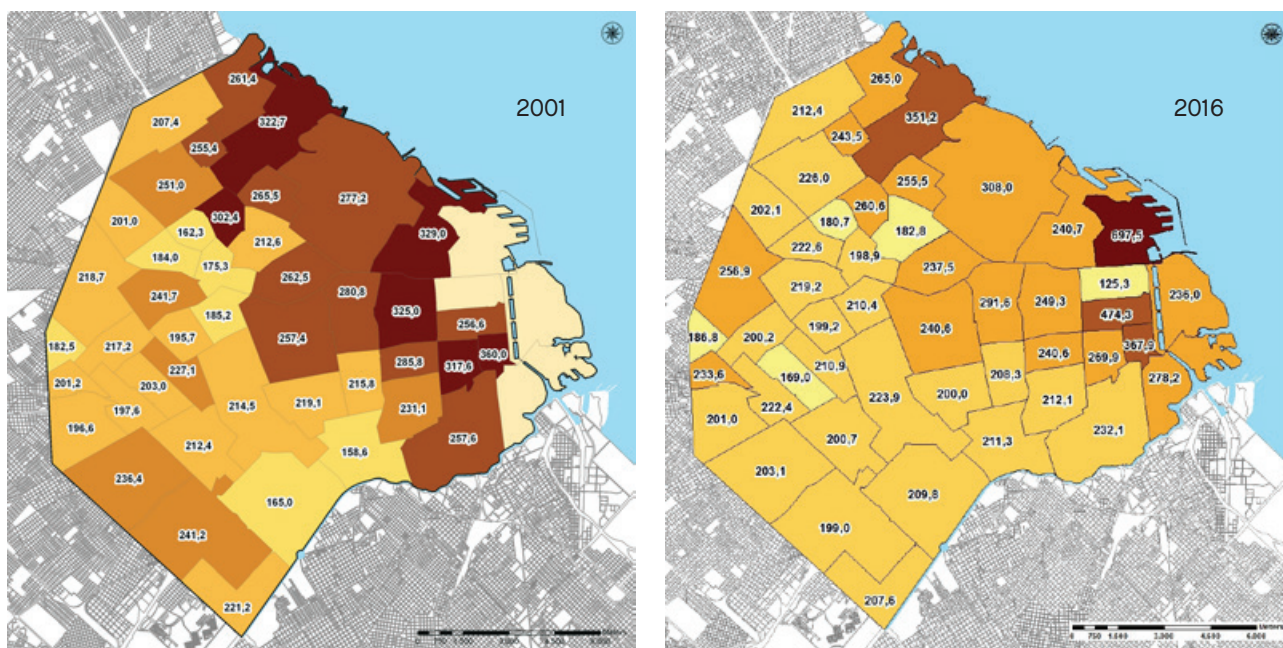


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

En cuanto al tamaño medio de las ofertas por barrio, se visualizan ciertas similitudes y diferencias entre 2001 y 2016. Los barrios del Norte y Centro contienen en ambos años las mayores superficies promedio. Sin embargo, en 2001 también se encontraban otros barrios del Oeste y Sur, como Barracas, Mataderos, Villa Lugano y Caballito, que también tenían un valor importante. En el 2016 las zonas Norte y Centro se encuentran valores promedio por m² de alrededor de los 400,0 m², sobresaliendo Retiro en zona Centro, y Belgrano en zona norte, con superficies promedio por m² de 697,5 m², y 351,2 m², respectivamente.

Mapas 2.2

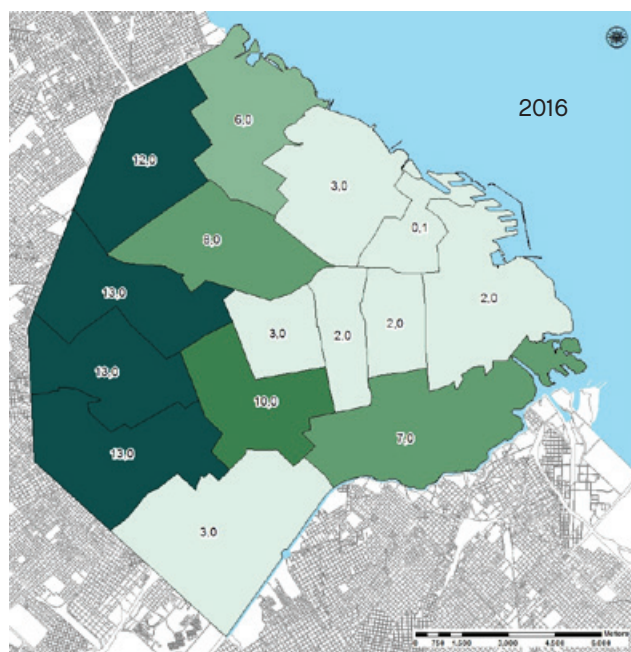
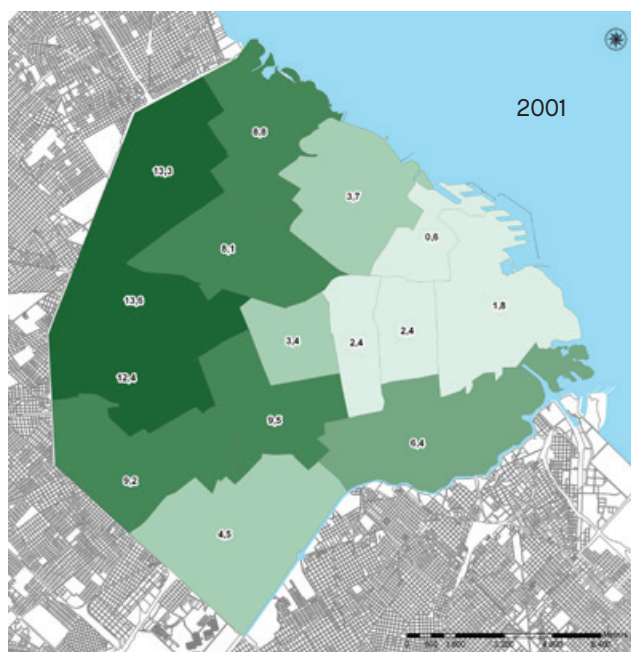
Superficie cubierta media (m²)
por barrio. Ciudad de Buenos Aires.
2001 y 2016.



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

En lo que refiere al análisis de la distribución de la oferta en la escala de las comunas de la Ciudad, se puede observar una situación inicial en 2001 donde la mayor parte se concentra en las más alejadas del Centro y próximas o incluidas en la zona Norte. Así entre las comunas N° 11, N° 12 y N° 13 se encontraban, en 2001, el 45,0% de las casas ofrecidas a la venta. Al hacer una comparación al año 2016, se aprecia una pérdida del peso de la Comuna N° 13, como así también se observa un crecimiento en las comunas N° 9 y N° 4.

De tal forma, en 2016, las comunas con mayor crecimiento en la participación de la oferta, desde el 2001 a la actualidad, son las comunas del Sur y Oeste. Las comunas que mayor peso tienen siguen siendo las de la zona Oeste más próximas al límite de la Ciudad, donde aumenta el carácter residencial. A su vez, las comunas de la zona Norte muestran un descenso de los porcentajes registrados al comienzo del período lo cual, en gran medida, puede asociarse al dinamismo que muestra en dicha parte de la Ciudad la venta de departamentos.



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Mapas 2.3

Distribución de la oferta de venta de casas por comuna. Ciudad de Buenos Aires 2001 y 2016.

Distribución territorial del precio de oferta de ventas de casas

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

Las variaciones de los precios entre el 2001 y el 2016 son para todas las zonas, mayores al 75%, sin embargo, las diferencias de valores entre zonas son amplias: mientras la zona Sur incrementó su precio un 93,5%, el Oeste lo hizo en un 114,5%, el Norte un 139%, y el Centro¹⁾, tuvo la mayor alza de precios, con un porcentaje del 281,9%. El valor de variación para esta zona suele ser el primero o el segundo a lo largo de toda la serie, pero hay que tener en cuenta que las ofertas encontradas suelen ser pocas.

En cuanto a la variación anual entre el 2015 y el 2016, la zona Oeste presentó la menor fluctuación positiva respecto del precio promedio por m², donde tuvo un

1) Las ofertas registradas en la zona centro, como es el caso del barrio de Puerto Madero, no son casas en sentido clásico, sino dúplex o "petit hotel".

Cuadro 2.6

Variación del precio promedio
2001-2016 según zonas y barrios
seleccionados.
Ciudad de Buenos Aires.

crecimiento del 17,7%, siguiéndole la zona Sur y la Norte, con incrementos en el precio promedio del 17,2% y el 3,5%, respectivamente. Finalmente la zona que tuvo la mayor variación negativa fue la zona Centro con una depreciación del precio promedio por m² del 15,3%. Los precios de las casas en venta de toda la Ciudad en conjunto, mostraron una variación promedio positiva del 12,7%.

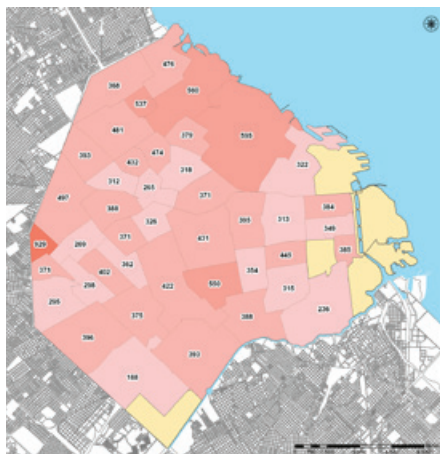
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	US\$/m ²	US\$/m ²	US\$/m ²	US\$/m ²	US\$/m ²	Var (%)	US\$/m ²	Var (%)	US\$/m ²	Var (%)	US\$/m ²	Var (%)	US\$/m ²	Var (%)	US\$/m ²	Var (%)
Total	834	424	494	669	687	2,7	914	33,0	977	6,9	1087	11,3	1173	7,9	1293	10,2
Centro	596	360	387	-	769	-	1.207	57,0	1.199	-0,7	1.482	23,6	1.145	-22,8	1.274	11,3
Norte	987	498	612	812	898	10,6	1.270	41,4	1.315	3,5	1.479	12,5	1.575	6,5	1.854	17,7
Belgrano	1052	560	765	710	1.063	49,7	1.352	27,2	1.418	4,9	1.527	7,7	1.730	13,3	2.027	17,2
Palermo	1072	595	695	1.042	1.106	6,1	1.690	52,8	1.717	1,6	1.795	4,5	2.074	15,6	2.426	17,0
Recoleta	891	368	517	756	734	-2,9	965	31,5	1.021	5,8	1.156	13,2	1.209	4,6	1.425	17,8
Oeste	795	397	472	705	744	5,5	888	19,4	964	8,6	1.107	14,8	1.151	4,0	1.263	9,8
V. Crespo	732	295	359	660	651	-1,4	832	27,8	851	2,3	915	7,6	954	4,2	1.052	10,2
Almagro	901	497	550	806	797	-1,1	924	15,9	1.052	13,9	1.124	6,9	1.258	11,9	1.366	8,6
Caballito	861	431	517	812	831	2,3	901	8,4	1.046	16,1	1.178	12,6	1.403	19,1	1.438	2,5
Sur	688	418	436	529	572	8,1	744	30,1	809	8,7	905	11,9	948	4,8	1.020	7,6
Barracas	586	236	297	456	525	15,1	763	45,3	806	5,6	978	21,3	944	-3,4	964	2,1
Villa Lugano	633	188	330	509	541	6,3	620	14,6	737	18,9	808	9,6	822	1,8	879	6,9
Mataderos	656	396	301	557	559	0,4	734	31,3	791	7,8	920	16,3	906	-1,6	947	4,5

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

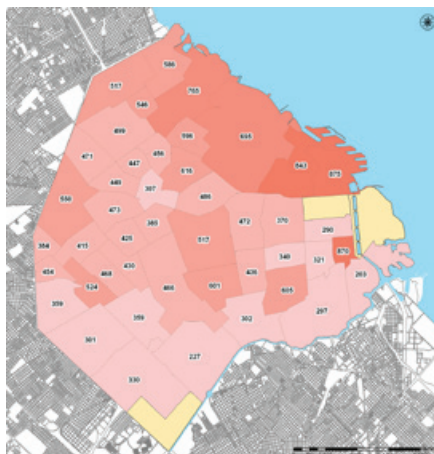
En los mapas siguientes se evidencia que luego de la disminución observada en 2002, se recuperaron más rápidamente los precios en el Norte y a partir de 2004, los del Centro. En los últimos relevamientos, los barrios del Norte volvieron a ser aquellos que registraron los mayores aumentos. Por su parte, la evolución de las comunas del Sur fueron las que presentaron los aumentos más bajos, con el agregado de algunos barrios de la zona Oeste que en ciertos años también se muestran con variaciones leves.

Es para destacar que las casas son bienes de elevado valor socioeconómico, dado principalmente por sus características intrínsecas (comodidades, categoría) las cuales tienen incidencia directa sobre los precios. Estas particularidades propias de las casas pueden llegar a contrapesar o potenciar la influencia de la localización. Es así que se pueden registrar casas de precios altos en zonas poco valorizadas por contener condiciones intrínsecas importantes. A su vez el valor de las casas se encuentra condicionado por la historia del barrio en donde se emplazan, dado que existen barrios que históricamente han sido residenciales, en contraparte a otros que han ido transformándose áreas con mayor incidencia de usos del suelo comerciales o industriales.

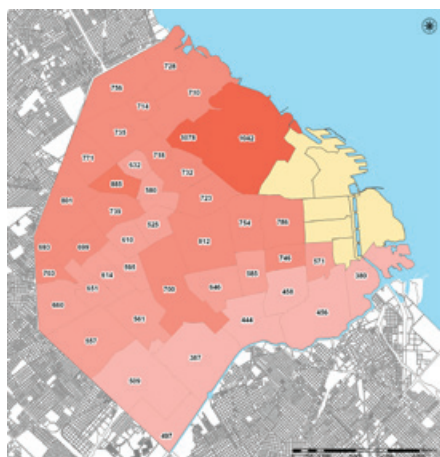
2002



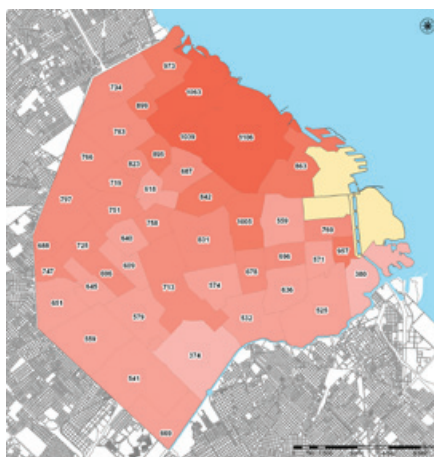
2003



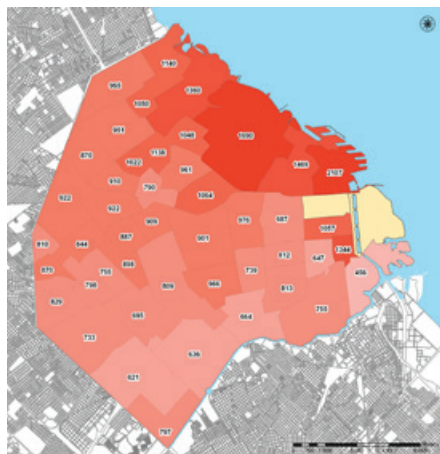
2004



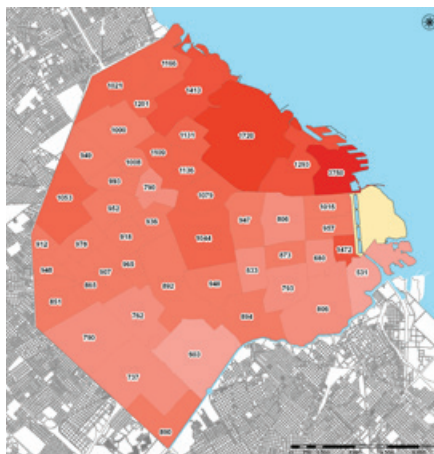
2005



2006



2007

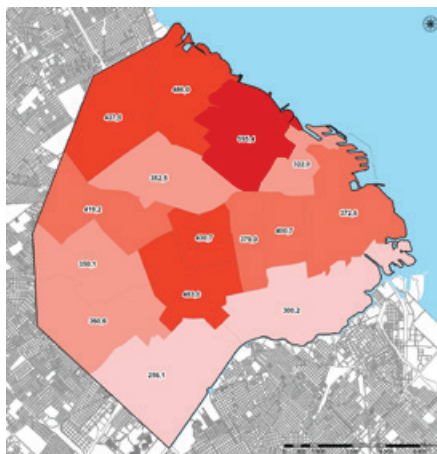


Mapas 2.4

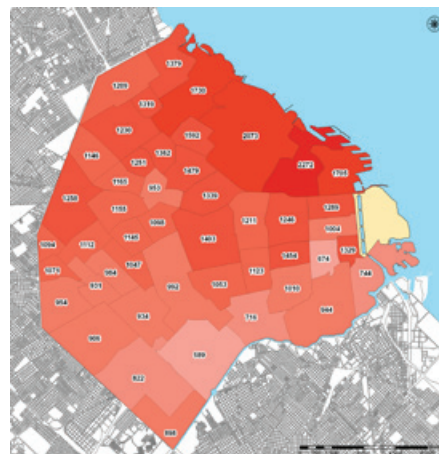
Precio promedio del
m² por barrio.
Ciudad de Buenos Aires.
2002 - 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

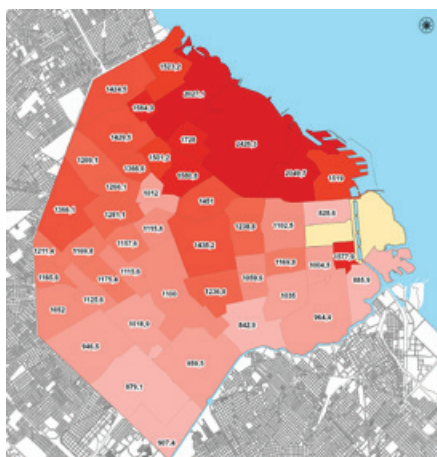
2008



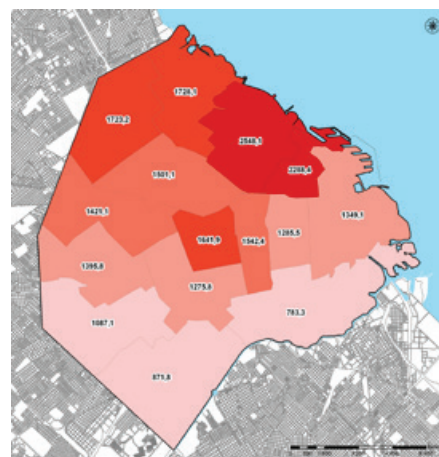
2009



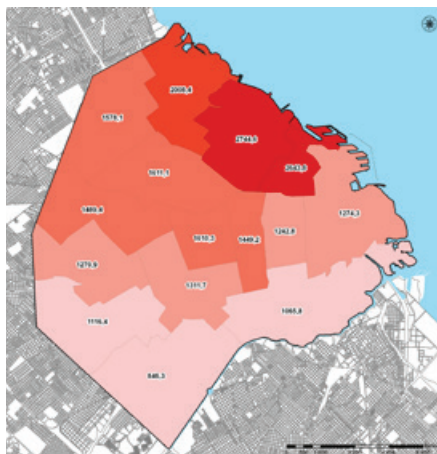
2010



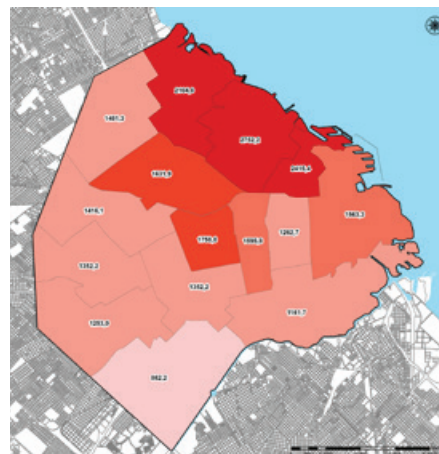
2011



2012

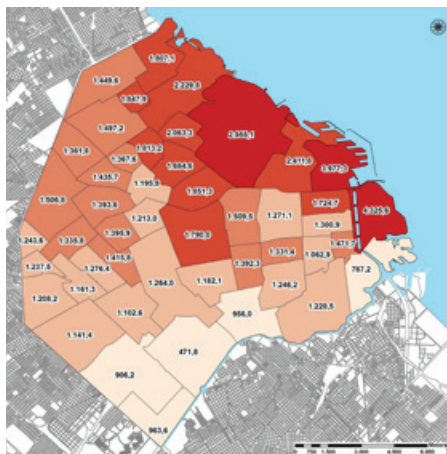


2013

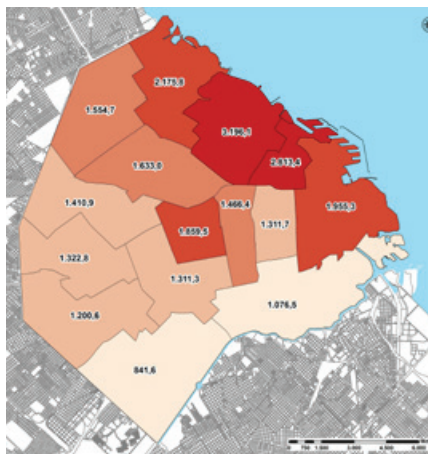


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

2014



2015



Mapas 2.4

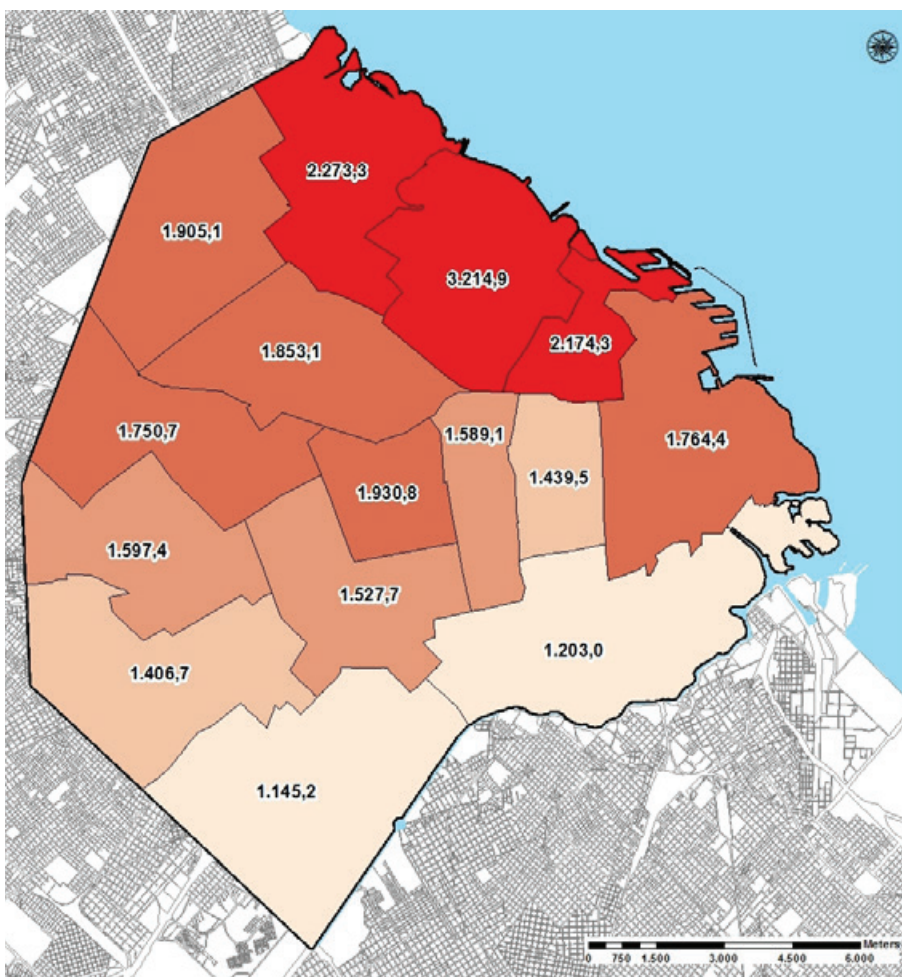
Precio promedio del

m² por barrio.

Ciudad de Buenos Aires.

2002 - 2016.

2016



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

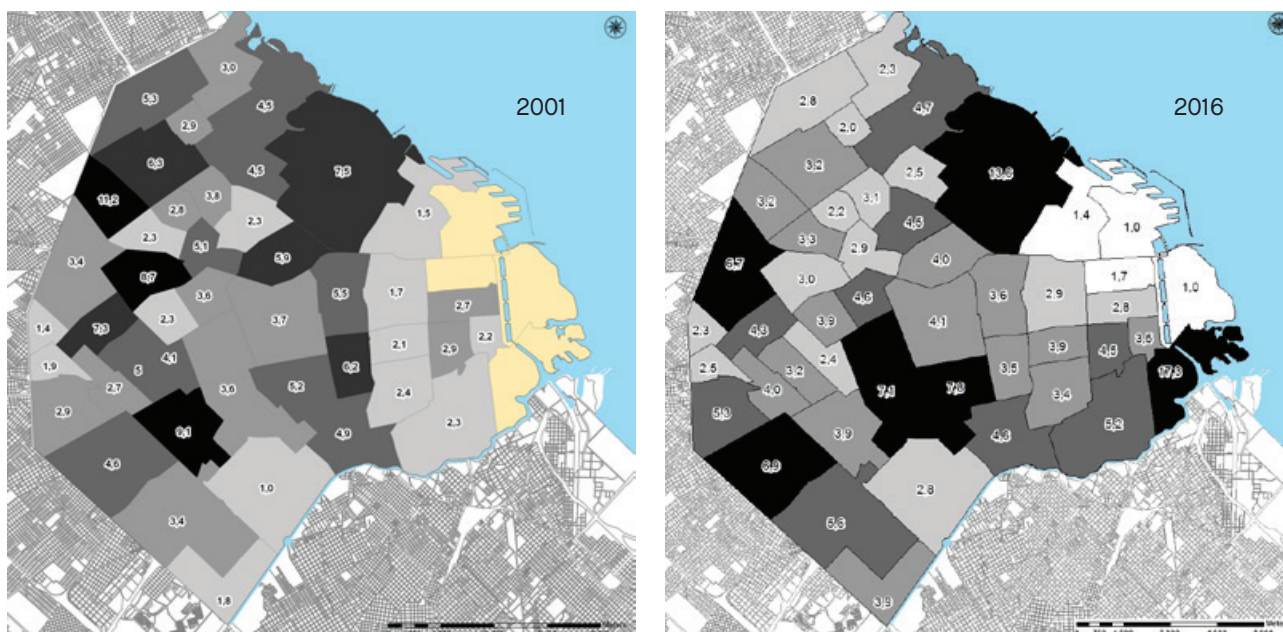
Por otro lado, se verificaron diferencias de valores al interior de los barrios a lo largo del período 2001-2016. Las mayores brechas entre máximos y mínimos en el primer año del período corresponden a los barrios de Villa Pueyrredón (11,2), Parque Avellaneda (9,1), Villa del Parque (8,7) y Palermo (7,5). En el 2016 la diferencia más alta entre el precio máximo y el mínimo fue relevada en el barrio de La Boca (17,3).

Se observa que los barrios que contienen las brechas más amplias se ubican de manera dispersa en el territorio de la Ciudad, por lo cual se hace evidente que intervienen diversos factores ajenos a la localización, los cuales influyen en la determinación de los valores de las casas. En el último periodo de relevamiento, es posible observar este fenómeno al verificar la diferencia de precios en barrios como La Boca, Palermo, Liniers y Villa Devoto, pues, estos se encuentran en distintas Zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Mapas 2.5

Diferencia entre el precio de oferta máximo y precio mínimo por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001–2016.
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Por otro lado, los barrios con las menores diferencias de precios entre máximos y mínimos en el 2016 son, Puerto Madero (1%), Villa Soldati (1%), y con valores similares Recoleta (1,4%) y San Nicolás (1,7%). Además cabe destacar dos de estas tres ofertas se encuentran en la zona del Centro, la cual históricamente tuvo poca presencia de casas.



La distribución puntual de los valores destaca la dispersión territorial de puntos valorizados, sin impedir que se reconozcan las “áreas de valor positivas”. Las ofertas de mayor precio se agrupan en la zona Norte y parte del Oeste, de manera mucho más marcada en el 2016 que en el 2001. Sin embargo, el rango de valores inmediatamente por debajo del máximo, presenta ofertas en todo el territorio de la Ciudad, fundamentalmente en el Norte de la avenida Rivadavia, a lo largo de la avenida Córdoba, y hacia el Norte de ésta. Se observa por otro lado, que hay una

cantidad de ofertas mayor el último año frente al 2001, que cubren el Centro, Sur y Oeste de la Ciudad. Se destaca también que hay una escasa presencia de ofertas en las zonas lindantes tanto a Río de la Plata como al Riachuelo, es decir, en los barrios que limitan con ambos, cuya principal razón es la escasez de esta clase de viviendas. Asimismo, se observan, grandes espacios vacíos como es el caso de la Comuna 15, debido a la presencia de áreas con equipamientos urbanos como la Facultad de Agronomía, o el cementerio de Chacarita. Sucede también en barrios como Balvanera, por ende, se puede inferir en esta zona un evidente predominio de construcciones en altura. Del mismo modo, se encuentran zonas sin ofertas verificadas en una porción del territorio grandes Barrio como Palermo o Villa Soldati, por su la presencia de amplios espacios verdes.

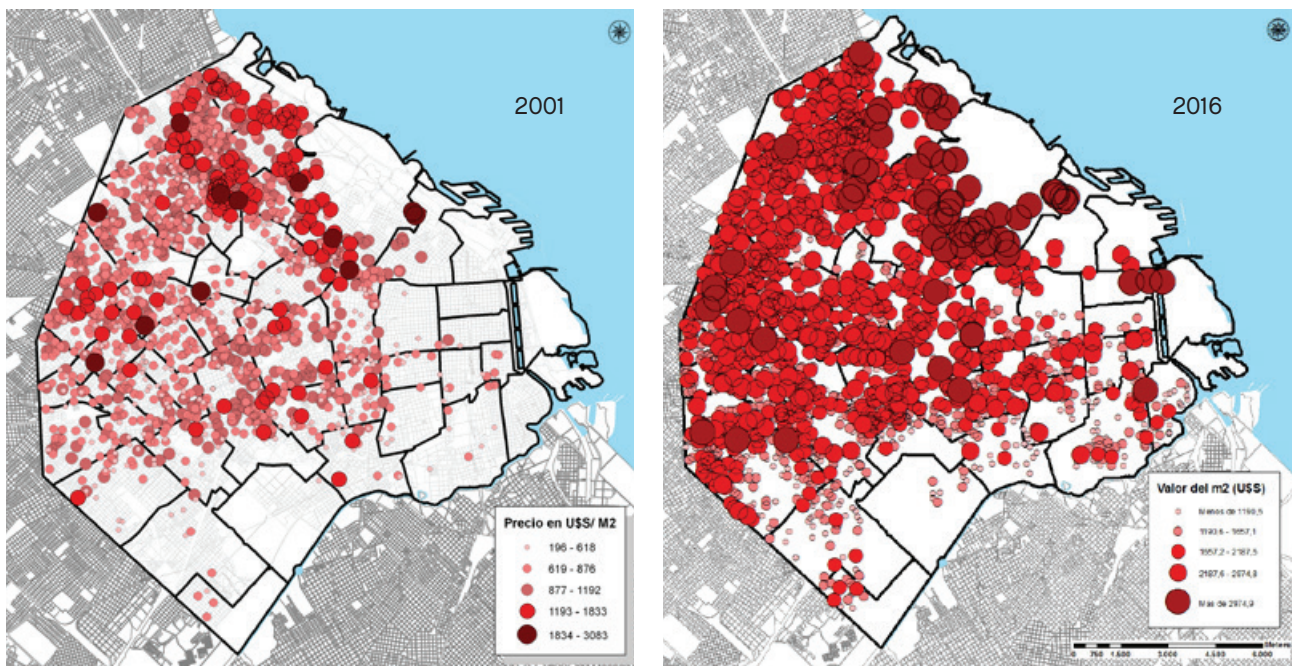
Mapas 2.6

Precio en dólares por m².

Ciudad de Buenos Aires.

2001 - 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y
Transporte, GCBA.



Precio de casas según características intrínsecas

En esta sección se realizan comparaciones del precio para las 2.439 casas en venta relevadas. Se identificaron datos como: tipo de edificación, estado general de la misma, presencia de superficies descubiertas, jardín, piscina, quincho, cantidad de dormitorios y baños.

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

El siguiente cuadro demuestra que la mayor cantidad de ofertas se ubican en casas con presencia de dos baños. Al desagregar la tipología de casas por cantidad de baños, se observa que el precio promedio más elevado corresponde a los inmuebles con cinco baños, presentando un precio promedio de U\$S 1.931,3 por m².

Cuadro 2.7

Casas en oferta según cantidad de baños.

Ciudad de Buenos Aires. 2016.

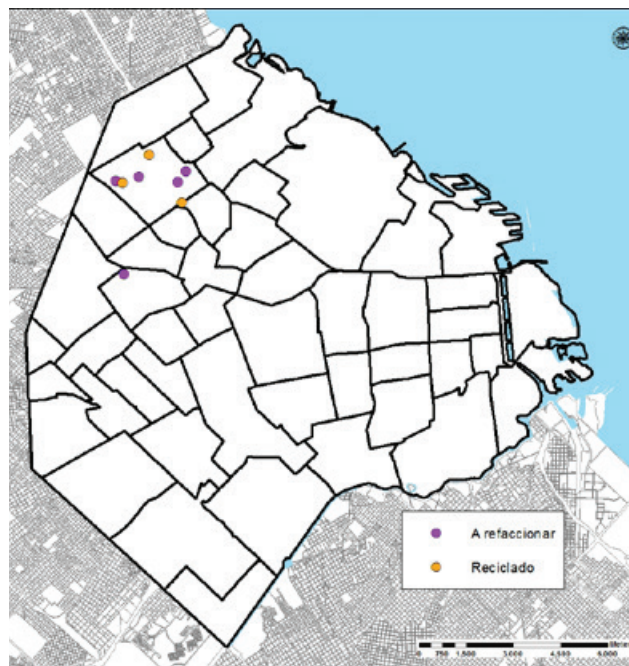
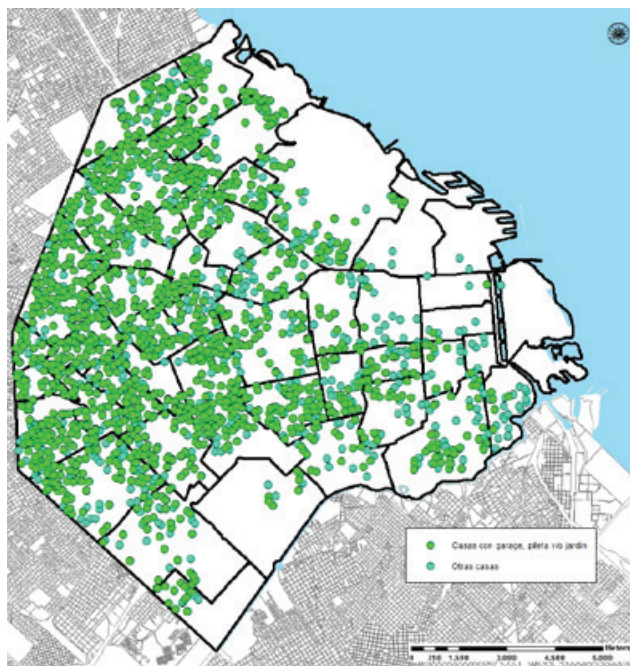
Ambientes	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/m ²	%
1	475	151	1698,7	15,4
2	797	193,6	1720,7	26,5
3	512	260,1	1766,1	26,4
4	212	327,5	1709,1	17,3
5	75	402,8	1931,3	5,6
6 y más	43	482,6	1862,9	0,4
Sin identificar	325	243,4	1517,2	8,4
Total	2.439	2291	1.706,8	100,0

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Para la siguiente sección se realizaron dos mapas, donde se presentan las ofertas de casas en toda la Ciudad con presencia de garage, jardín y/o pileta, y las casas ofertadas que están destinadas a refaccionar, o las ya recicladas. Para las casas con presencia de garage, jardín y/o pileta, se observa una clara distribución ubicada en las zonas Oeste y Sur, principalmente linderas a la Av. General Paz. En esta zona del límite de la ciudad se observa una mayor densidad de este tipo de

Mapa 2.7a y 2.7b

Casas en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2016.



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

ofertas, aunque no se descarta la presencia de las mismas (en menor cantidad) en el resto de la Ciudad. En los barrios más cercanos al Centro de la Ciudad se observa menor densidad. Para el resto de las ofertas de casas la distribución es más homogénea a lo largo de toda la Ciudad. Un dato a destacar es que se observan espacios vacíos de ofertas, principalmente ubicados en los límites de la Ciudad, correspondientes al Río de la Plata y el Riachuelo.

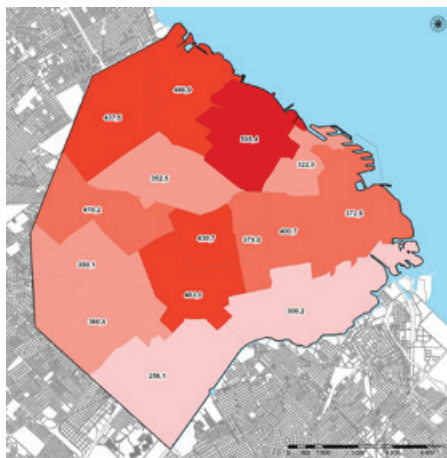
En referencia a las casas destinadas a refacción, se observan la mayoría de las ofertas ubicadas en las zonas Oeste y Sur. Sucede lo mismo con las casas recicladas, donde la distribución no presenta una concentración marcada, sino que se ubican tanto en barrios del Norte como del Oeste y Norte de la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

Evolución de precios por Comuna

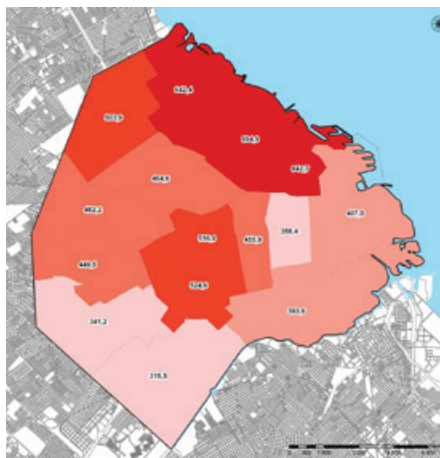
Si se lleva el análisis al nivel de las comunas que conforman la Ciudad, pueden observarse diferentes evoluciones entre ellas desde el año 2001. Las comunas del Norte junto con la Comuna N° 6 son las que destacaban como las más valorizadas en ese primer año de la serie. Durante 2002, se aprecia una caída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

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

2002



2003



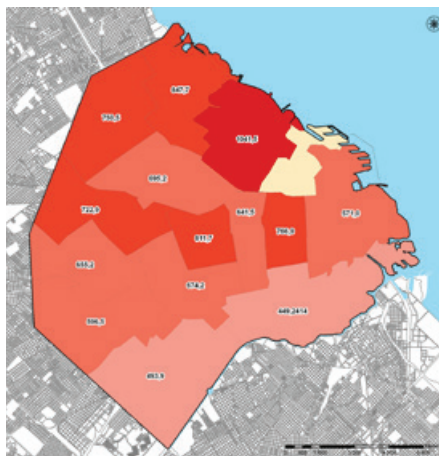
Mapas 2.8

*Precio promedio del m²
en casas por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.*

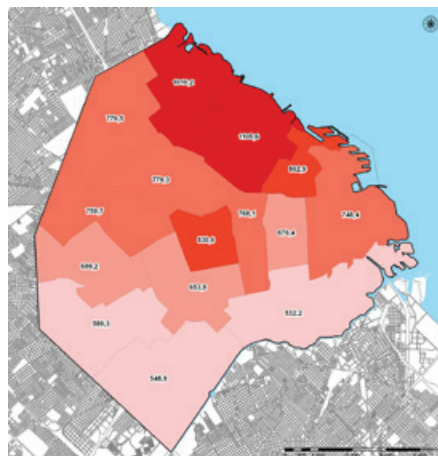
Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

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

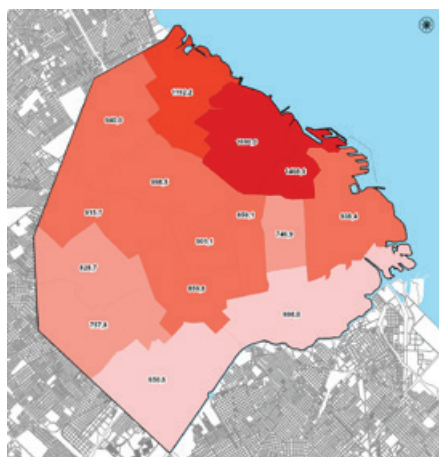
2004



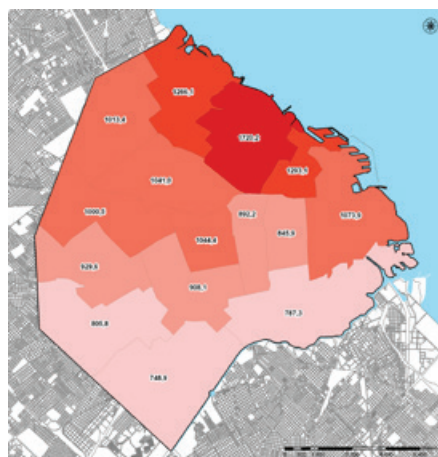
2005



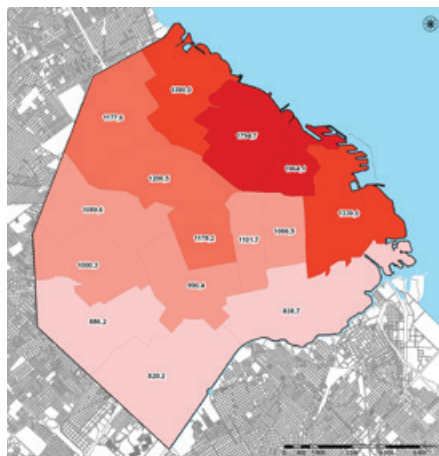
2006



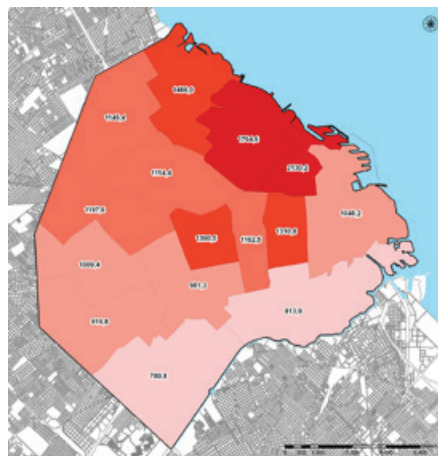
2007



2008

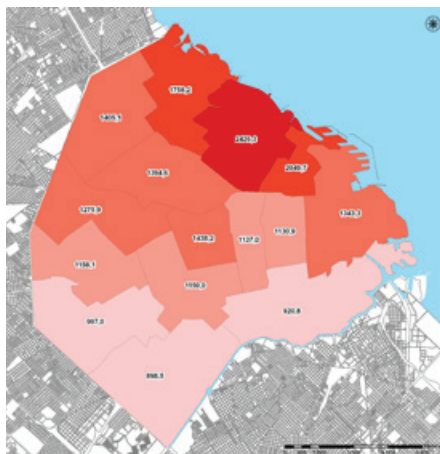


2009

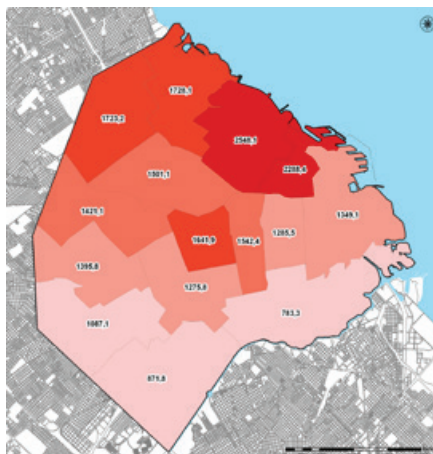


Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

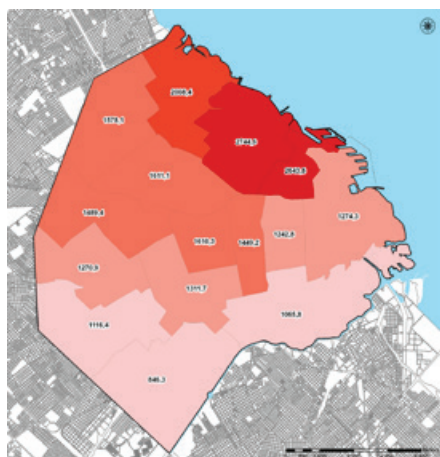
2010



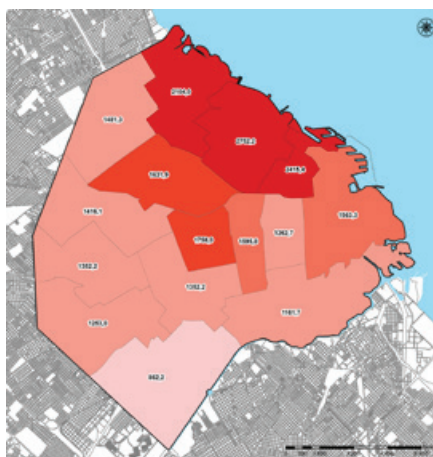
2011



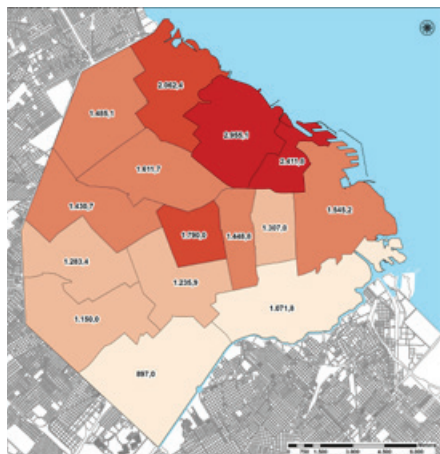
2012



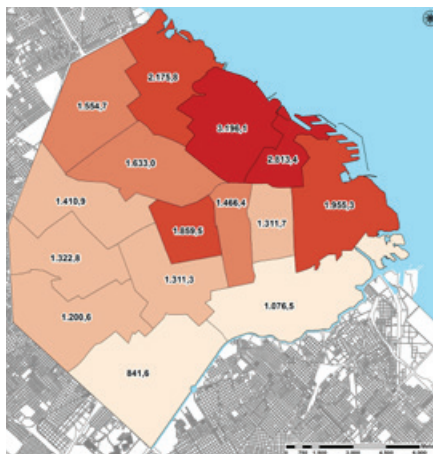
2013



2014



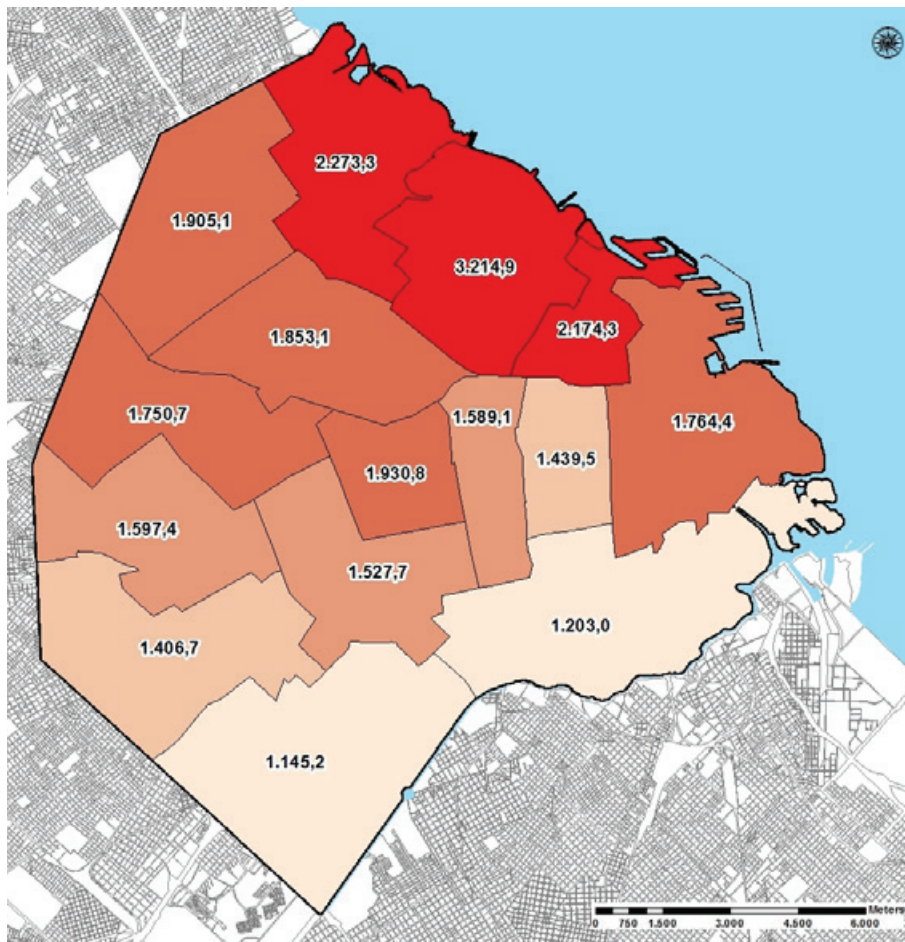
2015



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

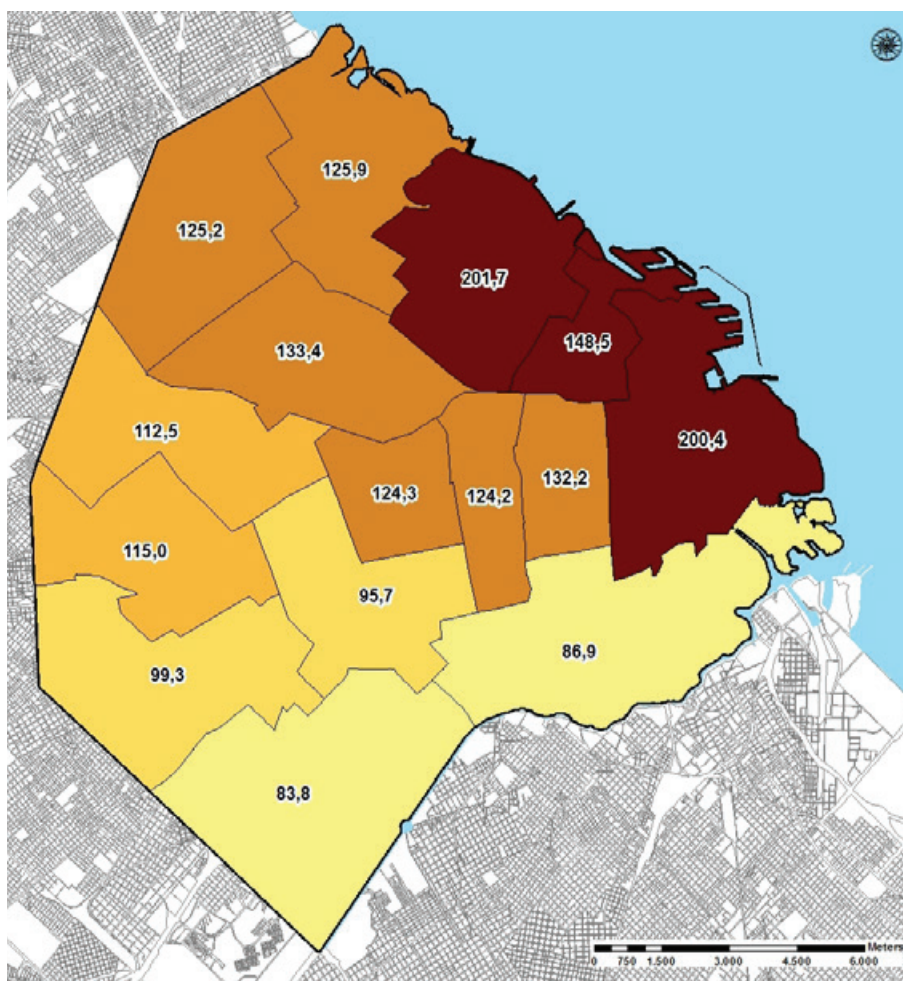
Mapas 2.8

*Precio promedio del m²
en casas por comuna.
Ciudad de Buenos Aires.*



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Para la elaboración del siguiente mapa se tomaron los datos correspondientes al año 2001 y el último relevado (2016). El abordaje metodológico en este caso consiste en comparar los datos obtenidos para ambos años mediante la fórmula de variación porcentual. El resultado obtenido es un mapa donde se muestra la diferencia de precios en porcentaje con respecto a los valores de precios de casas en 2016 y 2001. El mapa obtenido indica que los porcentajes más altos están en la zona Norte y Centro de la Ciudad. El porcentaje más alto se encuentra en la Comuna 14 (Palermo), con una fluctuación positiva del 201,7%. En contraparte, los porcentajes más bajos se ubican en el Sur, donde el precio más bajo de todos los obtenidos se encuentra en la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), con un porcentaje de 83,8%.



Mapas 2.9

Variación de valor por m²

2001-2016 (%) de casas por comuna.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Durante el relevamiento de este año 2016, se registraron un total de 2.439 casas en venta, con dimensiones que van desde los 40 m² hasta los 1.300 m², y la superficie promedio de las casas es de 229,1 m². Respecto, a los valores registrados, el precio promedio del m² para el total de la Ciudad es de U\$S 1.706,8, con un mínimo de U\$S 225,0 el m² y un máximo de U\$S 8.888,9 por m². En comparación con el relevamiento del año anterior, se produjo un ascenso del 12,7% del precio promedio por m², con un aumento tanto del decil más alto como del más bajo.

Incorporando la dimensión territorial de la distribución de las ofertas, se registra la variación positiva más importante entre 2001 y 2016 en la Zona Sur (110,8%). Por el contrario la zona Norte es la que perdió peso marcadamente en la cantidad de ofertas localizadas en esta zona, disminuyendo el 49,5%. Aun así, en cuanto al precio de las ofertas de casas por zonas, la zona Norte, es la que presentó el valor promedio más elevado (U\$S 2.359,4). Asimismo, la zona muestra la mayor variación interanual positiva (17,7%).

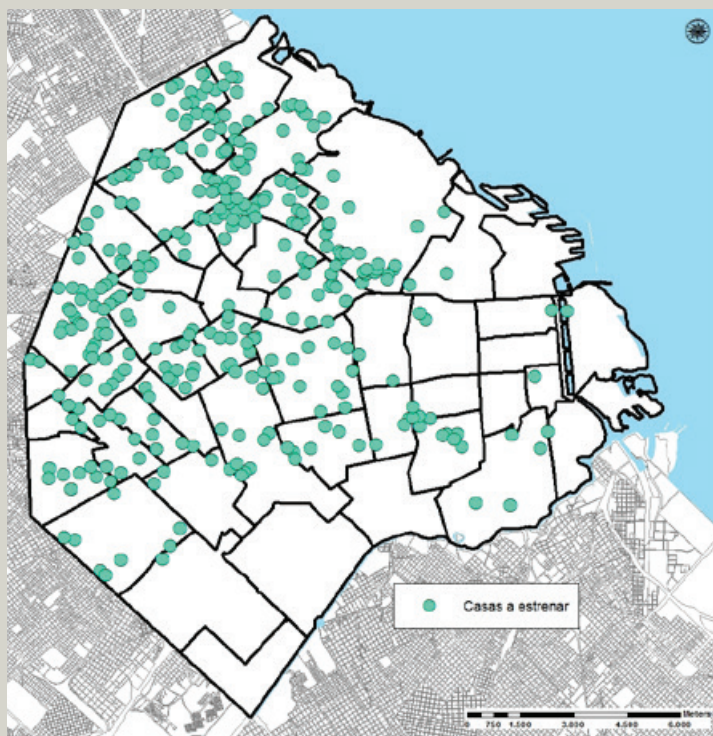
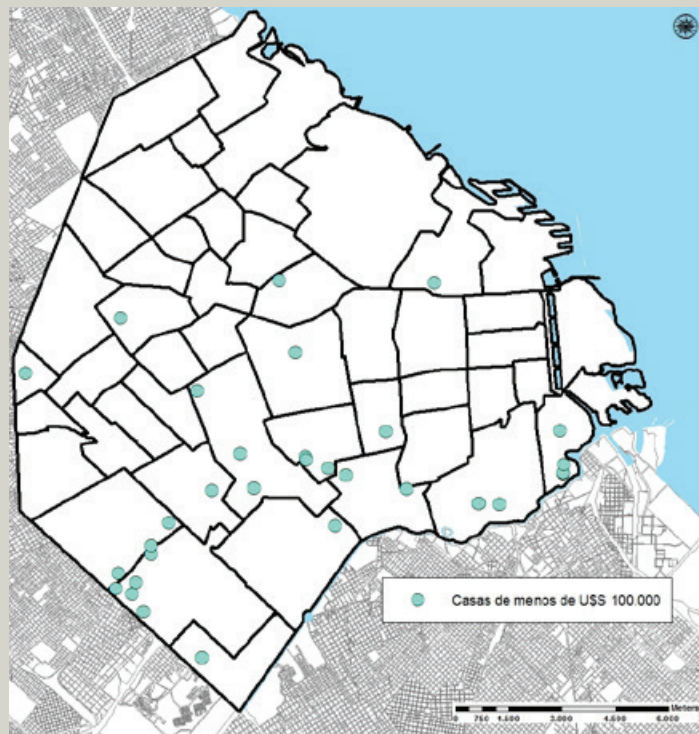
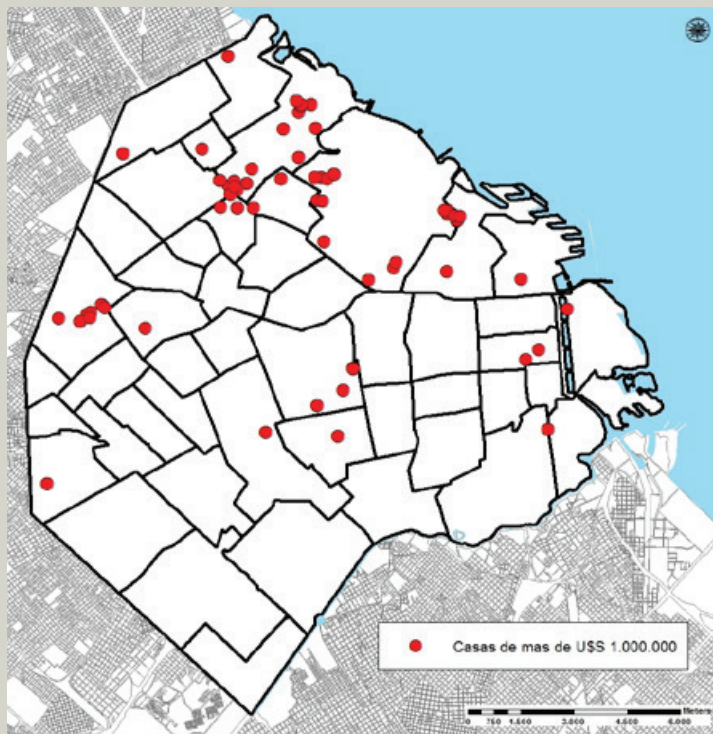
Los barrios que mostraron mayor distancia entre precios máximos y mínimos fueron La Boca, (17,3 veces mayor), Palermo (13,6 veces mayor) y Parque Chacabuco (7,8 veces mayor). Los barrios con menor diferencia en el rango de precios que presentaron fueron Puerto Madero (1,0 veces) y Retiro (1,0 veces), ambos con la misma diferencia. Se debe tener en cuenta que para este relevamiento el barrio de Puerto Madero tuvo un sólo registro.

En cuanto a la distribución del precio de casas por comunas, las comunas de la zona Norte son las más caras, a saber, la Comuna 14 (barrio de Palermo) es la de mayor precio promedio a U\$S 3.214,9 por m²; en el polo opuesto, la Comuna 8 que pertenece a la zona Sur registró el menor valor promedio a U\$S 1.145,2 por m².

Aparte de la localización territorial, en el relevamiento se consideraron otros factores determinantes que pueden ser considerados importantes para establecer los precios promedios. Se destacó dentro de los más valorados, la cantidad de baños y la disponibilidad de acceso a superficies descubiertas (terrazas y patios). En cuanto a la relación entre el tamaño de las propiedades y el precio, en general las de menor superficie cubierta presentan los valores más altos, y decrecen a medida que aumenta la superficie ofrecida.

Finalmente, el presente informe consta de un anexo con que indica determinadas características presentadas en el relevamiento 2016, tales como la distribución de casas de más de 1 millón y menos de 100 mil dólares, notando dos distribuciones por completo opuestas. Asimismo, se analizó el precio de las casas en venta según su antigüedad; a modo de ejemplo, el precio promedio de las casas a estrenar registró un valor de U\$S 1.741,8 por m², es decir, un 2,1% superior al valor promedio de la Ciudad. Este ejemplo demuestra la importancia de la antigüedad de las viviendas como variable significativa para investigar los diversos factores que constituyen los valores promedio por m² en la Ciudad.

ANEXO



Mapas 4.1

Casas en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2016.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

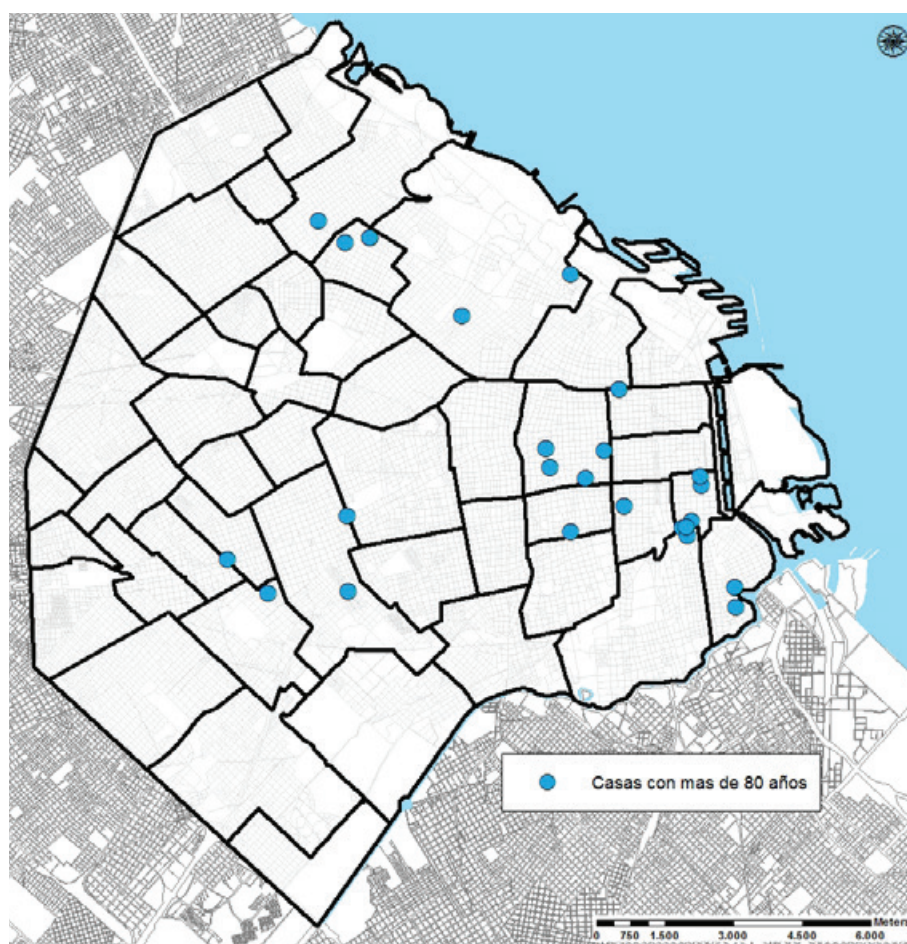
Cuadro 2.8: Casas en oferta según antigüedad de las casas en venta 2001-2015.
Ciudad de Buenos Aires. 2016.

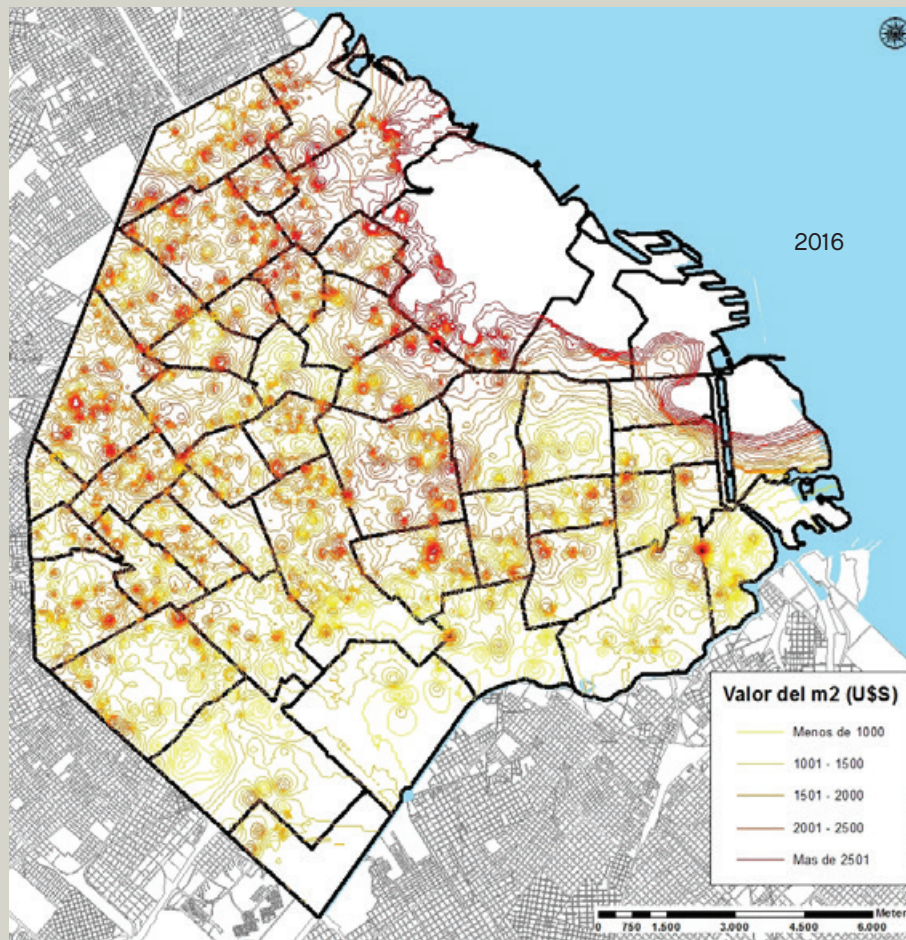
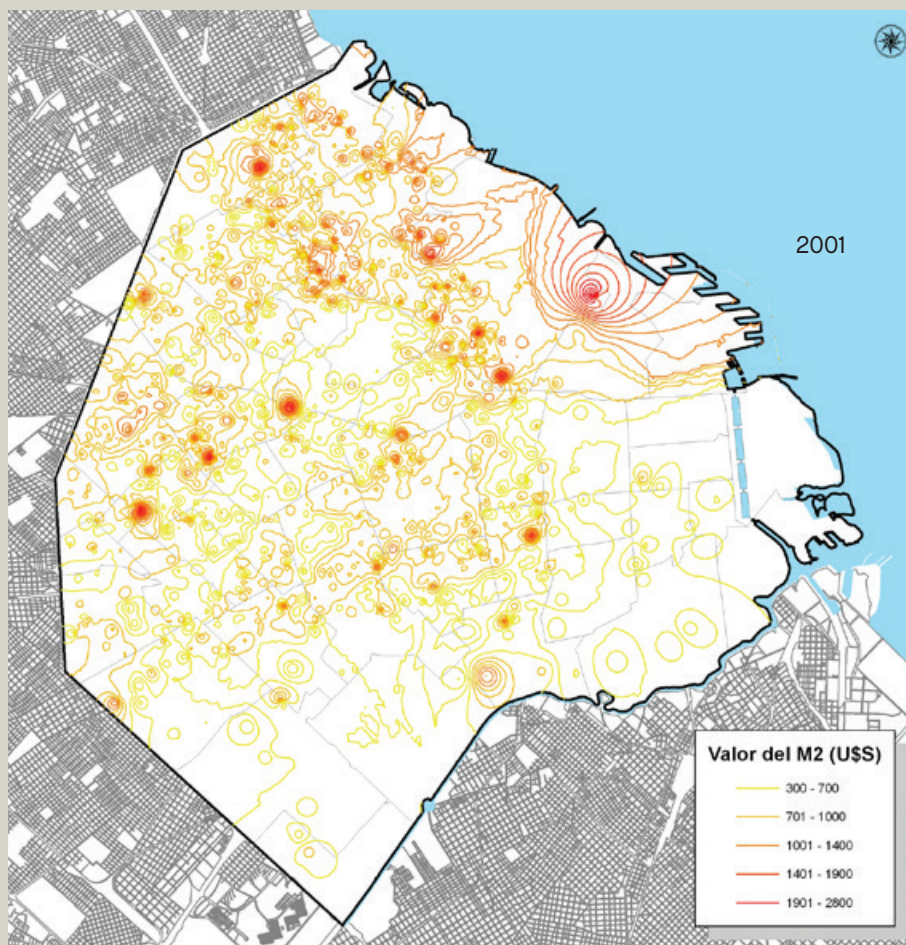
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A estrenar	904,0	488,0	513,0	673,0	795,0	905,0	1.025,0	1.173,6	1.141,9	1.577,3	1.565,2	1.924,9	1.651,5	2.021,8	2.433,3	2.180,9
1-2 años	1.016,0	675,0	516,0	692,0	794,0	1.047,0	1.153,0	1.126,3	1.157,0	1.792,2	1.558,7	1.695,6	1.809,0	2.027,2	1.909,7	2.092,2
3-5 años	1.064,0	513,0	638,0	682,0	746,0	986,0	1.021,0	1.091,4	1.243,6	1.473,0	1.681,9	1.823,2	1.705,2	1.826,1	1.979,8	1.823,6
6-9 años	979,0	624,0	569,0	647,0	820,0	902,0	1.032,0	1.223,6	1.291,2	1.518,3	1.758,1	1.870,6	1.737,8	1.791,6	1.663,2	1.949,0
10-19 años	863,0	452,0	493,0	686,0	791,0	946,0	1.060,0	1.268,3	1.211,9	1.360,5	1.542,8	1.646,7	1.613,8	1.613,4	1.698,1	1.895,6
20-29	608,0	-	492,0	653,0	784,0	880,0	982,0	1.176,0	1.160,7	1.263,8	1.413,7	1.463,8	1.476,8	1.542,8	1.571,8	1.780,6
30-39	972,0	-	213,0	640,0	752,0	858,0	971,0	1.116,2	1.106,3	1.195,3	1.368,4	1.351,2	1.457,7	1.409,3	1.475,2	1.572,9
40-59	-	-	-	675,0	759,0	881,0	1.046,0	1.196,0	1.105,5	1.171,3	1.390,4	1.341,9	1.366,0	1.321,7	1.354,7	1.598,3
60-79	-	-	-	688,0	795,0	993,0	1.081,0	1.157,0	1.225,0	1.283,7	1.593,1	1.450,4	1.416,8	1.331,9	1.382,8	1.655,9
Más de 80	-	-	-	711,0	1.040,0	937,0	1.211,0	1.226,6	1.240,3	1.486,6	1.676,1	1.534,7	1.692,5	1.571,2	1.675,3	1.653,9
Sin especificar	826,0	416,0	491,0	669,0	602,0	1.063,0	877,0	1.037,4	1.170,6	1.325,0	1.462,3	1.471,4	1.652,6	1.044,6	1.194,3	1.207,3
Total	834,0	424,0	494,0	669,0	687,5	914,0	977,0	1.087,7	1.166,2	1.293,2	1.479,3	1.467,7	1.534,5	1.458,9	1.515,0	1.706,8

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Mapa 4.2

Distribución de las ofertas antiguas
(más de 80 años).
Ciudad de Buenos Aires. 2016.





Mapas 4.3

Distribución del valor del m² según
isolíneas de valor.

Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento,
Ministerio de Desarrollo Urbano y
Transporte, GCBA.

ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios sobre valor de venta de casas en la Ciudad de Buenos Aires, se realizaron relevamientos anuales, lo que permite la comparación interanual. Esto implicó la realización de relevamientos con grandes cantidades de registros, el procesamiento, estandarización y ordenamiento de bases de datos. 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, 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 metodología 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, median-do aquí, la velocidad de venta de cada inmueble.

