

MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE CASAS EN VENTA



NOVIEMBRE 2011



GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Ing. Mauricio Macri

Jefatura de Gabinete de Ministros
Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano
Arq. Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Arq. Héctor Antonio Lostrì

Director General de Planeamiento
Mg. Fernando Álvarez de Celis

Contenidos Fernando Álvarez de Celis (*coordinación*) / Bárbara Pasik / Julián Álvarez Insúa / Clara Muñoz Pirán / Yanina García / Agustín Grigera / María Sol Belacín / Carolina Pérez / Natalia Martín / Felix Solari / Sebastian Shaller / Laura Giacchino / Facundo Foray / Paula Acero Lagomarsino / Luciana Madoery / Mora Sercovich / M. Jazmín Rodríguez / Ivan Latzke Blake.

Diseño gráfico: Alejandro Ambrosone.

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS
10	Evolución 2001-2011
12	Precio de oferta de casas según tamaño
13	Distribución territorial de la oferta
18	Distribución territorial del precio del m ²
23	Precio de oferta de casas según características intrínsecas
29	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
31	ANEXO
34	ANEXO METODOLÓGICO

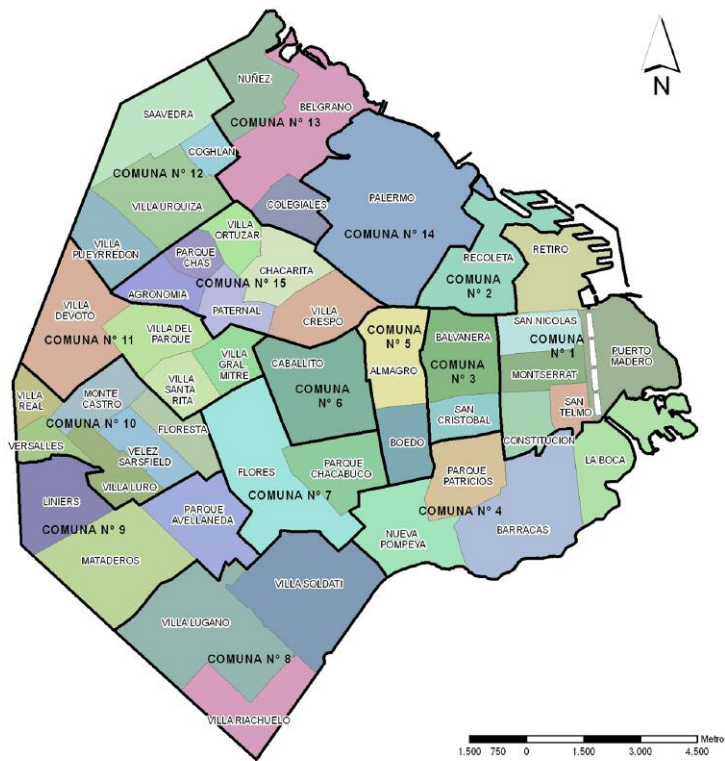
INTRODUCCIÓN

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

A fin de hacer posible la comparación entre diferentes momentos y entre las ofertas registradas en la presente medición la unidad utilizada es el precio del metro cuadrado (m^2), en la mayor parte del informe. Asimismo, la moneda de referencia en las transacciones en el mercado es el del dólar, por lo que se trata de la unidad a la que estarán referidos los valores que se mencionen.

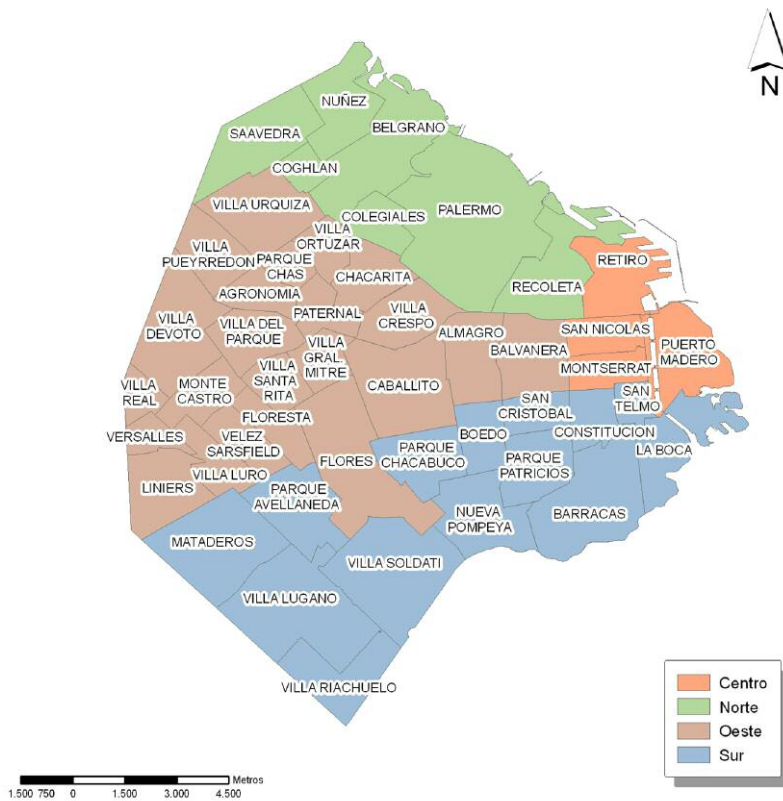
Por otra parte, además de los precios observados, también se toman en consideración para el análisis, otras variables relevantes que hacen a la caracterización de la oferta de casas en venta. De tal forma, se incluye en el examen realizado en el presente informe, aspectos tales como la superficie, la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

La primera parte del informe aborda la evolución 2011 de los precios registrados desde el inicio de la serie en 2001 hasta el último relevamiento. Seguidamente, se describe el comportamiento de los valores de acuerdo a las dimensiones de las casas ofrecidas a la venta, intentando establecer una tendencia asociada a dicho aspecto. A continuación, se pone en consideración de manera explícita la dimensión territorial de la oferta, utilizando para ello diferentes niveles de agregación. En esta parte se toman en cuenta tanto la distribución de la oferta como la diferente valorización del espacio implicada en los precios de dichas ofertas. Por último, son consideradas las características intrínsecas de las ofertas que pudieron ser identificadas, describiendo su relación con el comportamiento de los precios. Finalmente, se realizan las síntesis y conclusiones, donde se da cuenta de los datos más importantes obtenidos con el análisis llevado adelante.



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

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



Mapa 1.b.
Zonas

PRECIO DE OFERTA DE VENTA DE CASAS



Evolución 2001-2011

En el relevamiento efectuado en 2011 se detectaron un total de 3.053 casas en venta en el territorio de la Ciudad. Éstas alcanzaron un precio promedio de U\$S 1.479,3 el m², con un máximo registrado de U\$S 9.200 y un mínimo de U\$S 100,0 por m². La superficie cubierta media de las propiedades es de 223,6 m².

En cuanto a los precios, el promedio del año 2011 representa una suba del 77,4 % respecto al del 2001, con lo cual continúa la tendencia al aumento que se inició en el 2002. Ese año, el precio promedio fue de U\$S 424 el m², cifra que para el 2010 se vio acrecentada en un 248,8 %. La diferencia anual del valor de este año con respecto al del 2010 es de 14,4 %.

Cuadro 2.1:
Variación del valor de casas
por m². Ciudad de Buenos Aires.
2001–2011.

	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Ver respecto 2001 (%)	Precio dolar (dic.)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)
2001	834,0			834,0			1,0		
2002	424,0	-49,2	-49,2	1.497,0	79,5	79,5	3,5	253,0	253,0
2003	494,0	16,5	-40,8	1.467,0	-2,0	75,9	3,0	-15,9	197,0
2004	669,0	35,4	-19,8	1.980,0	35,0	137,4	3,0	-0,3	196,0
2005	687,0	2,7	-17,6	2.061,0	4,1	147,1	3,0	1,4	200,0
2006	914,0	33,0	9,6	2.833,0	37,5	239,7	3,1	3,3	210,0
2007	977,0	6,9	17,1	3.087,0	9,0	270,1	3,2	1,9	216,0
2008	1.087,0	11,3	30,3	3.641,5	18,0	336,6	3,4	6,0	235,0
2009	1.172,8	7,9	40,6	4.480,1	23,0	437,2	3,8	14,0	282,0
2010	1.293,2	10,3	55,1	5.172,8	15,5	520,2	4,0	4,7	300,0
2011	1.479,3	14,4	77,4	6.272,2	21,3	652,1	4,2	6,0	324,0

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

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

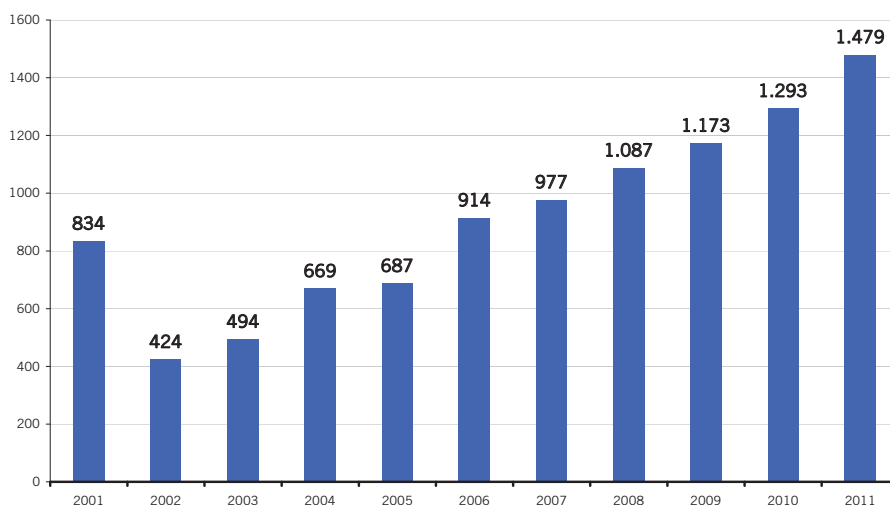


Gráfico 2.1:
Valor promedio del m² de casas.
Ciudad de Buenos Aires.
2001-2011.

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

Como consecuencia de la crisis económica que atravesó el país entre los años 2001 y 2002, se amplió en ese período la brecha entre precios máximos y mínimos, con una diferencia entre el decil más caro respecto del más barato de 5,5 veces. Al comenzar a reestablecerse las condiciones normales del mercado inmobiliario, la brecha disminuyó nuevamente, con la diferencia mínima en el año 2004 (2,5 veces). En los años siguientes la diferencia tuvo un incremento el cual continúa con valores de 3 veces siendo en este relevamiento el máximo de 3,7 veces.

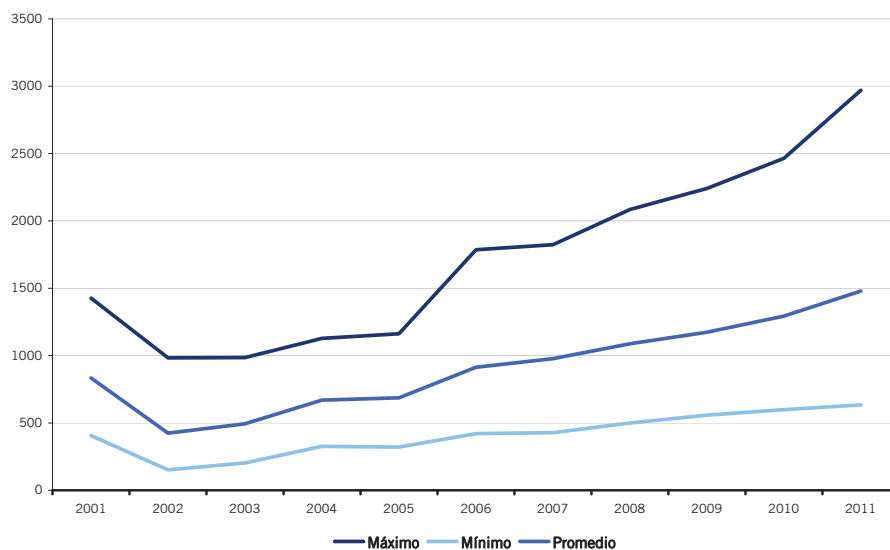


Gráfico 2.2:
Valores promedio, máximos y
mínimos. Ciudad de Buenos Aires.
2001-2011.

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

En el cuadro siguiente puede apreciarse que la causa principal de la ampliación en la brecha en el año 2002 es la caída significativa en los precios mínimos. Ello indica que los precios más altos resistieron más que los bajos, los cuales se mostraron flexibles a la baja

frente a la crisis. Las variaciones más importantes se dan para los precios mínimos, que por otro lado no muestran una tendencia general al principio de la serie, sino una fluctuación importante año a año, la cual a partir 2006 a mostrado un continuo aumento. No obstante para este relevamiento como para el anterior el valor máximo es que ha tenido mayor peso, remarcando que la diferencia entre los máximos y los mínimos ha sido la máxima de la serie.

Cuadro 2.2:
valores máximos y mínimos.
Ciudad de Buenos Aires.
2001–2011.

	10% máx.	Var%	10% min.	Var%	Prom.	Var%	Dif. M-m
2001	1.427	-	406	-	834	-	2,5
2002	983	-31,1	152	-62,6	424	-49,2	5,5
2003	985	0,2	203	33,6	494	16,5	3,9
2004	1.128	14,5	326	60,6	669	35,4	2,5
2005	1.162	3,0	321	-1,5	687	2,7	2,6
2006	1.786	53,7	421	31,2	914	33,0	3,2
2007	1.823	2,1	428	1,7	977	6,9	3,3
2008	2.058	12,9	500	16,8	1.088	11,3	3,1
2009	2.241	8,9	557	11,6	1.173	7,8	3,0
2010	2.464	10,0	598	7,2	1.293	10,2	3,1
2011	2.970	20,5	634	6,1	1.479	14,4	3,7

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

Precio de oferta de casas según tamaño

En la agrupación de las ofertas según superficie cubierta, se obtienen los valores promedio máximos para las casas de menos de 100 m² (U\$S 1.789,8 el m²). El segundo promedio más alto corresponde al rango de propiedades de 100 a 160 m² a U\$S 1.523,5 el m². Las superficies restantes presentan valores bastante similares entre sí, alrededor de los U\$S 1.400 el m².

Cuadro 2.3:
Distribución de casas ofrecidas,
tamaños y precio por m² en 2011.
Ciudad de Buenos Aires

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio min. (U\$S/m ²)
Menos de 100 m ²	405	13,3	1.789,8	6.470,6	100,0
100 a 160	756	24,8	1.523,5	7.235,8	366,7
161 a 250	991	32,5	1.419,9	9.200,0	320,0
251 a 399	598	19,6	1.346,7	6.289,3	371,4
Más de 400 m ²	303	9,9	1.410,1	7.872,3	144,6
Total	3.053	100,0	1.479,3	9.200,0	100,0

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

Al compararse la distribución de la oferta según tamaños en los años 2001 y 2011, 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 3.053 registradas en el 2011), 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 2011 el extremo máximo triplica casi por completo al del 2001, mientras que el mínimo actual es menor al del 2001. Las casas que marcaron mayor diferencia respecto a los valores de 2001 fueron las más chicas (90,4 %) y las más grandes (73,0 %). Por su parte, en las de tamaño intermedio se verifica un incremento de 81,6 % (de 100 a 160 m²) y 72,5 % (161 a 250 m²).

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U\$S/m ²)	Precio máx. (U\$S/m ²)	Precio mín. (U\$S/m ²)
Menos de 99 m ²	66	4,2	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: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Distribución territorial

Desde el año 2001 hasta el 2010 se dieron variaciones en la distribución territorial de la oferta de casas por zonas. La mayor diferencia proporcional corresponde a la zona Sur, que mientras en el 2001 contenía el 12,4 % de las ofertas, en 2011 superó casi el doble de esa proporción, con el 23,3 % de las casas en venta de la Ciudad. La zona Norte redujo su participación de un 29,0 % a un 19,2 %. Las zonas Oeste y Centro, en cambio, no variaron de manera significativa sus proporciones entre el 2001 y el 2010, si bien los valores de ambas zonas son muy distintos: la zona Centro 1,5 % en el 2011, y la zona Oeste 56,0 % para el mismo año.

	2001	%	2011	%
Centro	6	0,4	46	1,5
Norte	452	29,0	587	19,2
Oeste	907	58,2	1.709	56,0
Sur	193	12,4	711	23,3
Total	1.558	100	3.053	100

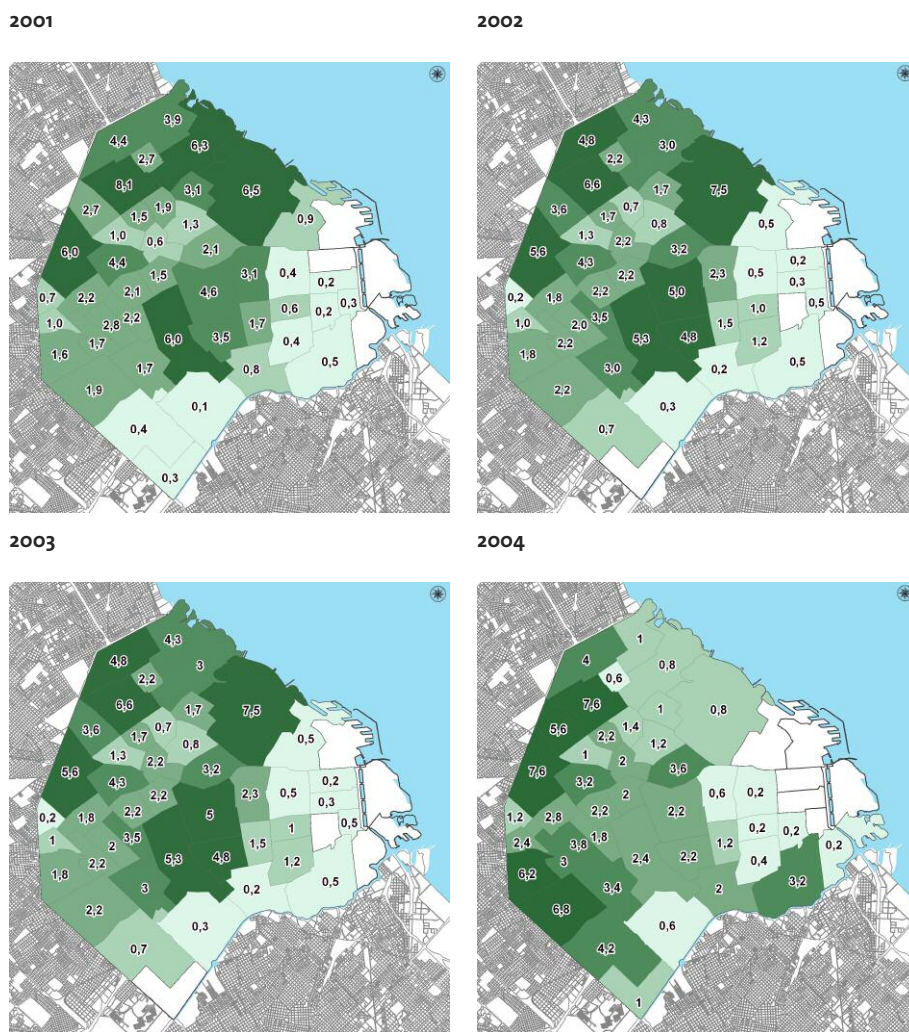
Cuadro 2.5:
Distribución de la oferta por
zonas. Ciudad de Buenos Aires.
2001-2011.

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 %.

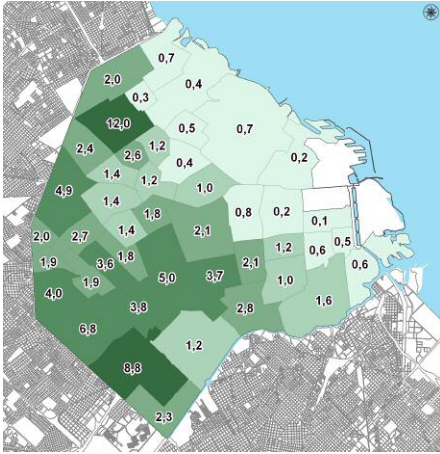
En el año 2011, el barrio de Villa Devoto tiene la mayor cantidad de casas en venta, alcanzando el 6,6 % de las ofertas; en segundo lugar están Flores con el 5,4 %, luego Palermo y Villa Urquiza ambos con el 5,4 %. En el otro extremo, la mínima participación corresponde a los barrios del Centro, San Nicolás Monserrat y Retiro, conteniendo cada uno menos del 0,5 % del total; por su parte, Puerto Madero, barrio que se caracteriza por emprendimientos en altura, no presenta casas en venta.

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

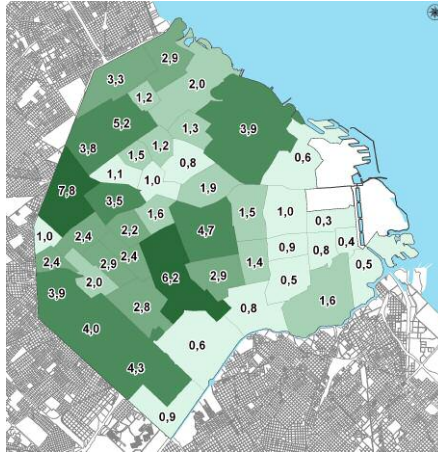


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

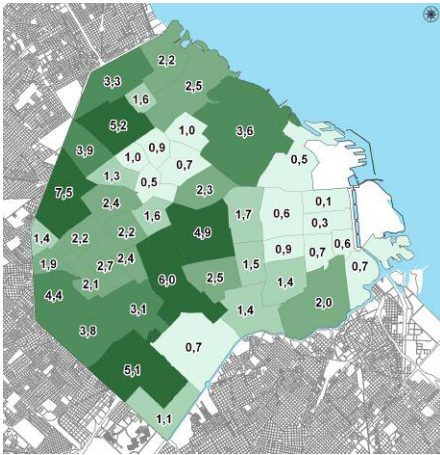
2005



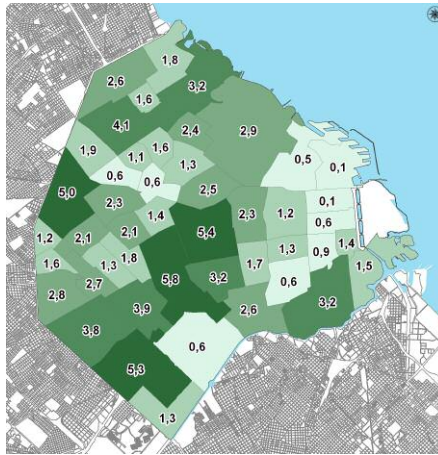
2006



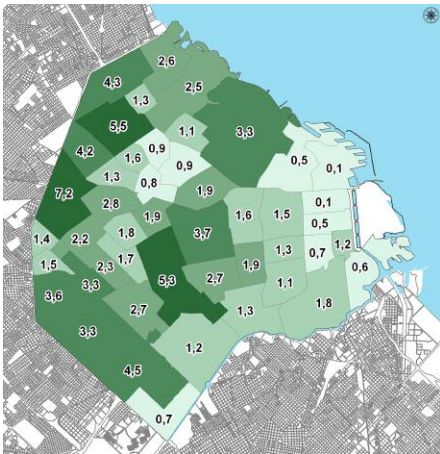
2007



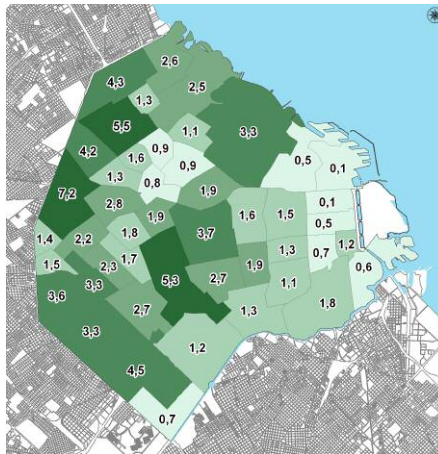
2008



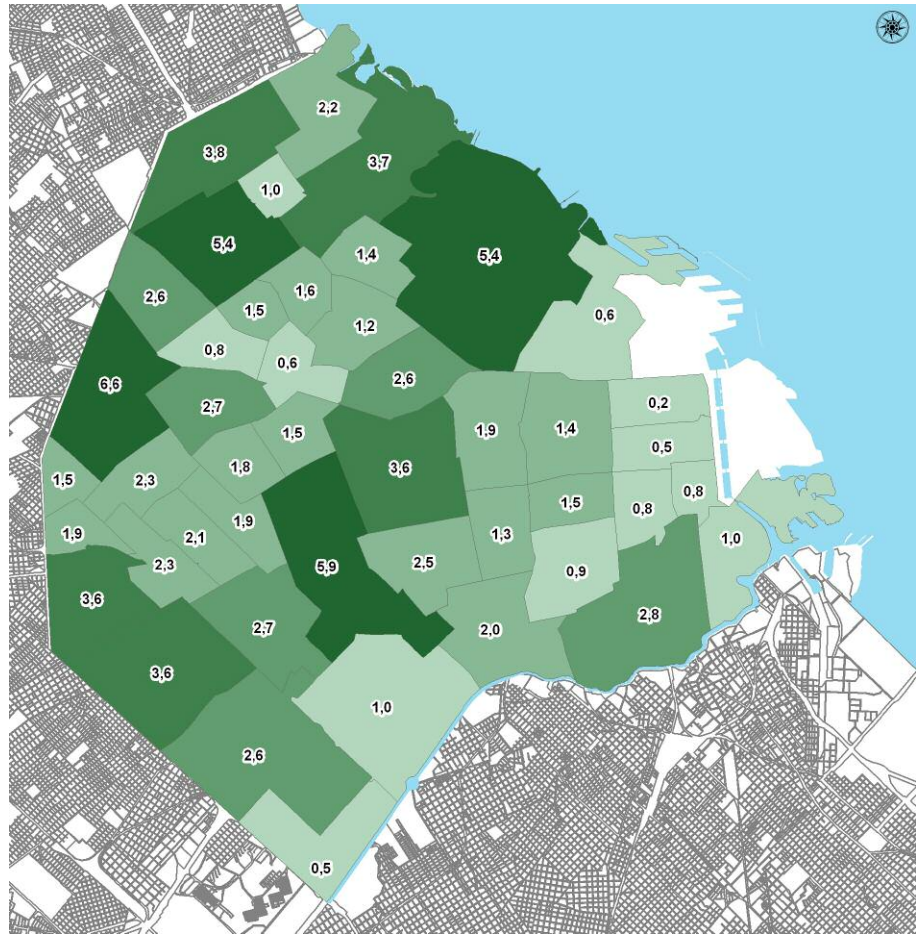
2009



2010



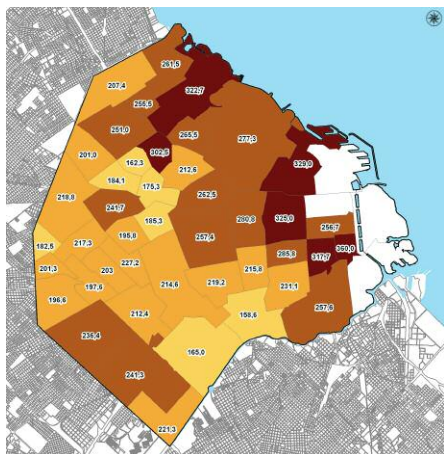
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



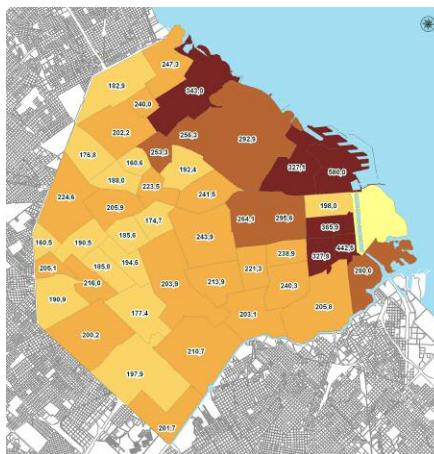
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto al tamaño medio de las ofertas por barrio, se visualizan ciertas similitudes y diferencias entre 2001 y 2011. Los barrios del Norte y Centro nuevamente contienen las mayores superficies promedio. En el año 2001, sin embargo, no eran sólo de esas zonas los barrios con las mayores superficies promedio, sino que otros del Oeste y Sur, como Barracas, Mataderos, Villa Lugano y Caballito, también se incluían en los rangos de grandes extensiones promedio. En el 2011, en cambio, las extensiones promedio más grandes se agrupan en los barrios del Centro y Norte de la Ciudad. Los barrios de San Telmo y Retiro presentan los máximos, el primero conteniendo 24 ofertas y el segundo tan solo una.

2001



2010



Mapas 2.2:
Superficie cubierta media (m²) por
barrio. Ciudad de Buenos Aires.
2001 y 2011.

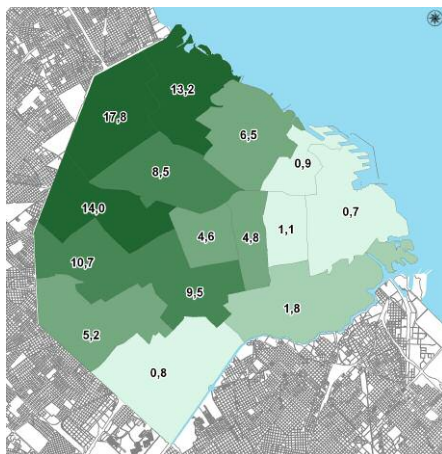
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En lo que refiere al análisis de la distribución de la oferta en la escala de las comunas de la Ciudad, se puede observar una situación inicial en 2001 donde la mayor parte se concentra en las 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. Sin embargo, a lo largo de los diferentes registros se aprecia una pérdida del peso de la Comuna N° 13, la cual muestra valores menores al 10,0% en todos los años posteriores. Asimismo, situaciones diferentes se observan en comunas más próximas al Sur, como la N° 10 y la N° 9, las cuales dan cuenta de un crecimiento de su peso en los últimos relevamientos. Por su parte las comunas N° 8 y N° 4 también incrementan su representación en la oferta de casas en venta, aunque con valores algo más moderados que las anteriormente mencionadas.

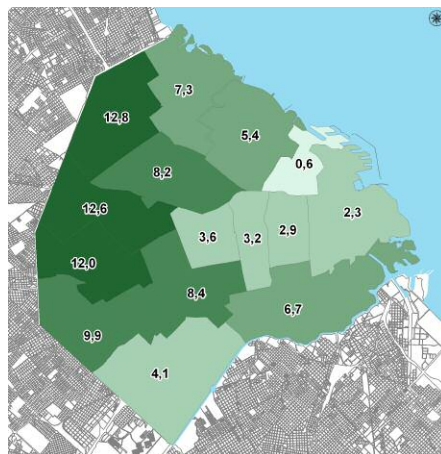
De tal forma, al final de la serie, en 2011, las comunas próximas a la zona Centro continúan representando la menor parte de la oferta de casas en venta, en tanto que las comunas que mayor peso tienen son las de la zona Oeste más próximas al límite de la Ciudad. A su vez, las comunas de la zona Norte muestran un descenso de los porcentajes registrados al comienzo del período lo cual, en gran medida, puede asociarse al dinamismo que muestran en dicha parte de la Ciudad otro tipo de ofertas del mercado inmobiliario, tales como los departamentos.

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

2001



2011



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

Distribución territorial del precio de oferta de ventas de casas

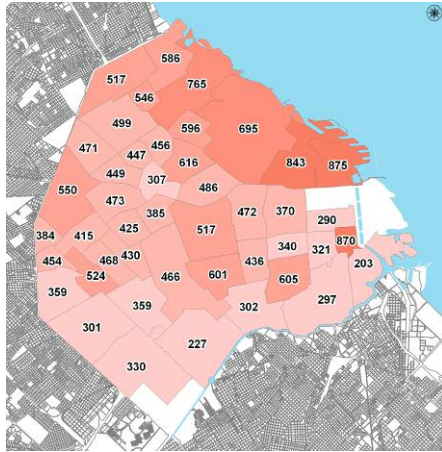
Los precios de las casa ofertadas están fuertemente influenciados por la localización de las mismas. De hecho, la propia evolución de precios es diferente según las zonas que se consideran. En el año 2002, hubo una importante caída de precios que para toda la Ciudad fue del 49,2 %; las zonas Oeste y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

Las variaciones de los precios entre el 2001 y el 2011 son para todas las zonas, mayores al 55 %, sin embargo las diferencias de valores entre zonas son amplias: mientras la zona Sur incrementó su precio un 55,9 %, el Oeste lo hizo en un 85,4 %, el Centro un 88,5 %, y el Norte el máximo de 104,2 %. Esta última zona, en el 2001 tanto como 2011, muestra el precio promedio más alto. 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 a lo largo de los años son reducidas para esta zona.

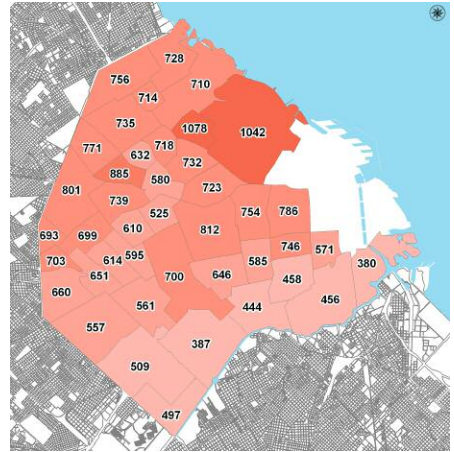
En cuanto a la variación anual entre el 2010 y el 2011 la zona Centro fue la que presentó menor cambio en el precio promedio, donde tuvo un decrecimiento del 11,8 %, la zona Oeste fue la de mayor aumento, 16,7 %; en segundo lugar, el Norte (8,7 %) y finalmente el Sur, con un incremento en sus precios de 5,2 % en promedio. Los precios de las casas en venta de toda la ciudad en conjunto, mostraron una variación promedio del 14,4 %.

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

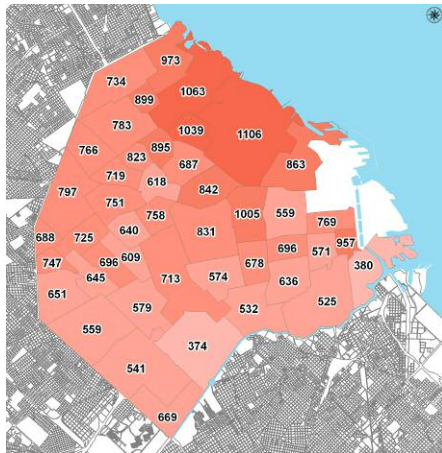
2003



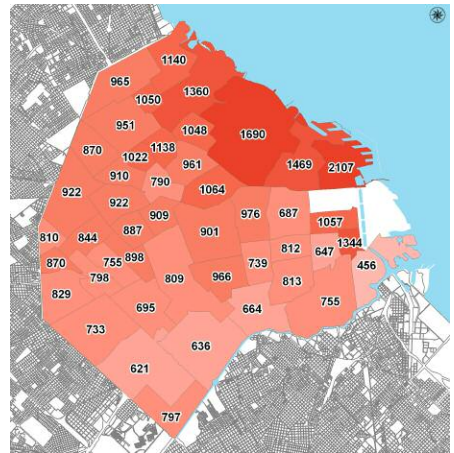
2004



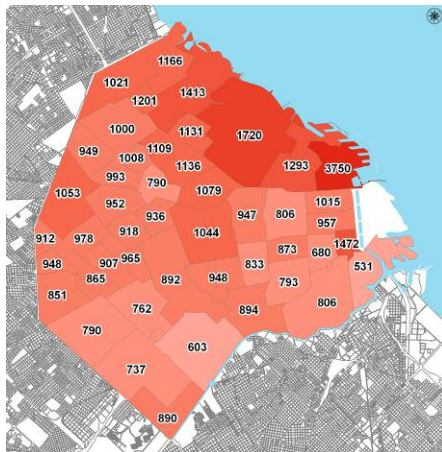
2005



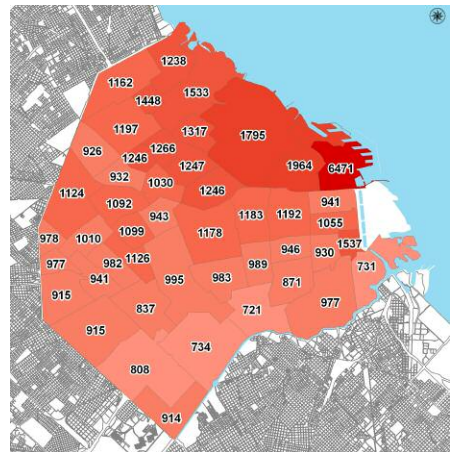
2006



2007

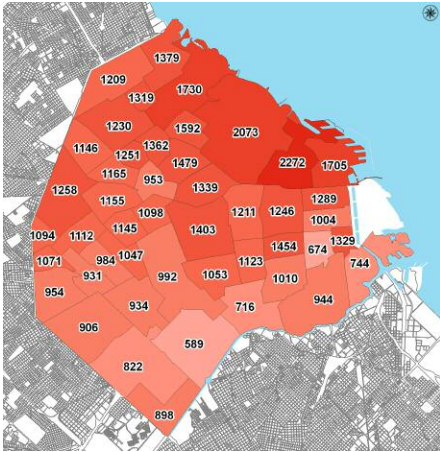


2008

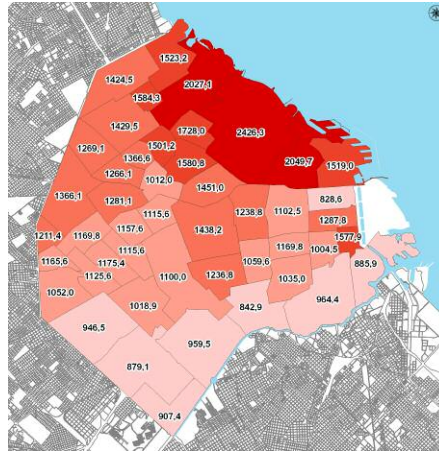


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

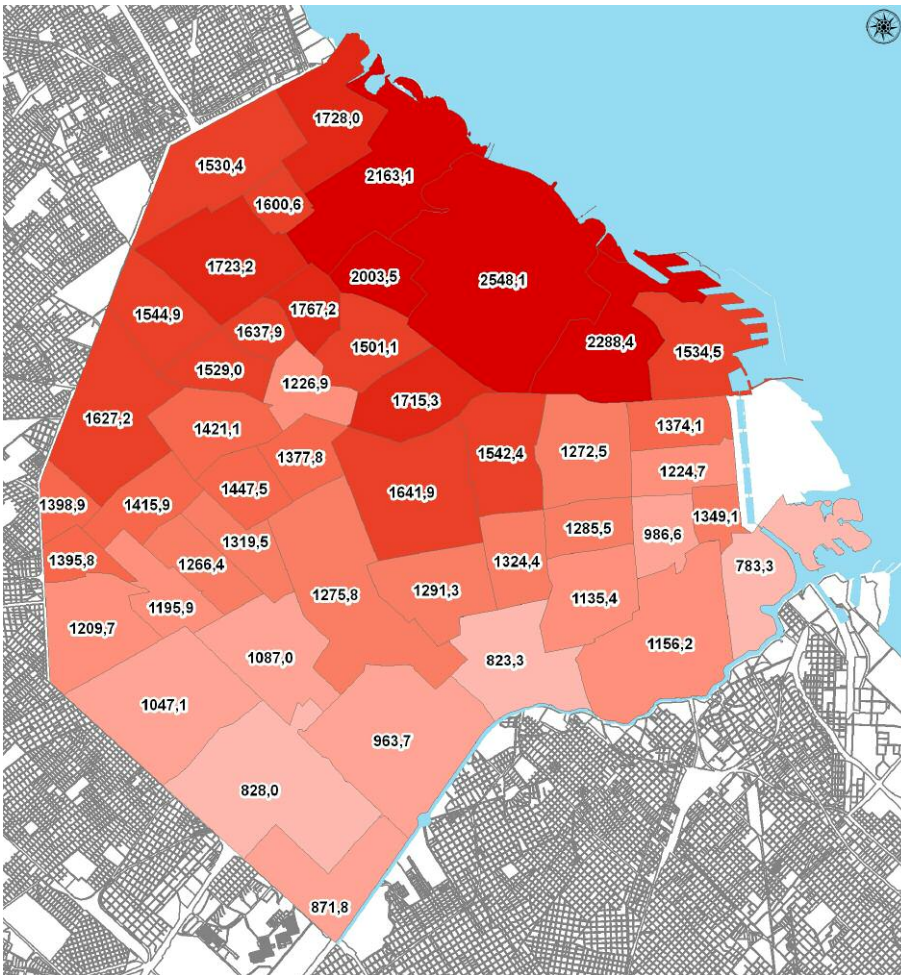
2009



2010



2011



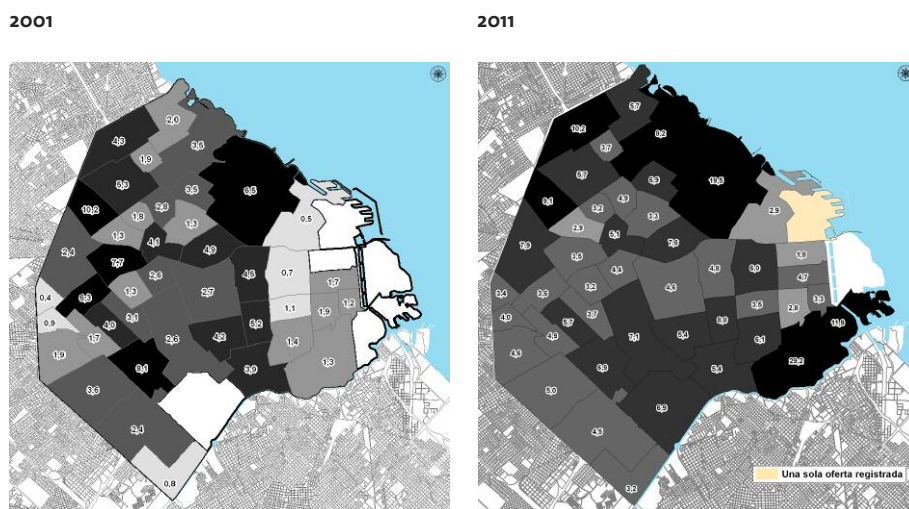
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Por otro lado, se verificaron diferencias de valores al interior de los barrios a lo largo del período 2001-2011. Las mayores brechas entre máximos y mínimos en el primer año del período correspondieron a los barrios de Villa Pueyrredón (10,2), Parque Avellaneda (8,1), Villa del Parque (7,7) y Palermo (6,5). Este último, en el 2011 se presenta con la segunda mayor brecha (19,5) después de Barracas, barrio que en el 2001 mostraba una de las diferencias mínimas y en el último relevamiento presenta la mayor de las diferencias (29,2).

Se observa que los barrios que contienen las brechas más amplias se ubican de manera dispersa a lo largo del territorio de la Ciudad, por lo cual se hace evidente que son diversas las condiciones, ajenas a la localización, que influyen en la determinación de los precios de las casas. En el último período de relevamiento correspondiente al año 2011, es reconocible esto por estar la mayor diferencia de precios en barrios como Palero o Saavedra, de la zona Norte y en contraparte en barrios como Barracas y Boca en la zona Sur.

Por otro lado, los barrios con las menores diferencias de precios entre máximos y mínimos en el 2011 son San Nicolás (1,8), Constitución (2,8) y Agronomía (2,9). Se trata de valores que si bien son los más bajos, son similares a los mínimos del año 2001

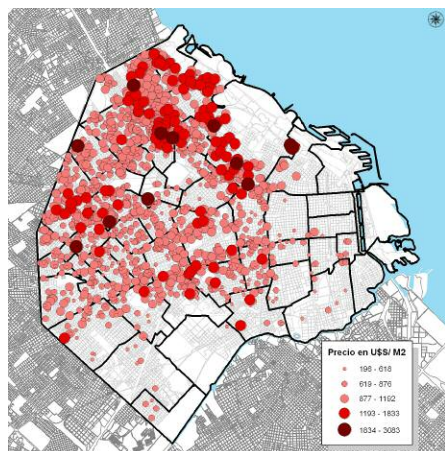
Mapas 2.5:
Diferencia entre el precio de oferta máximo y precio mínimo por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2011.



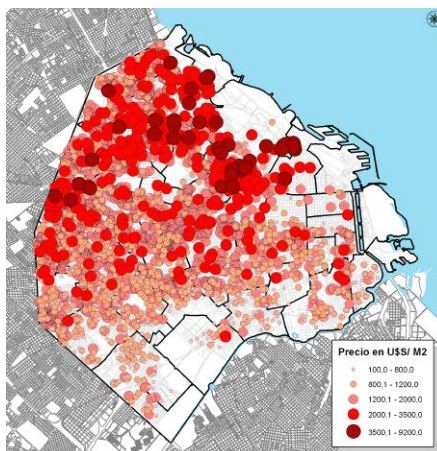
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

La distribución puntual de los valores destaca la dispersión territorial de puntos valorizados, sin impedir que se reconozcan las “áreas de valor positivas”. Las ofertas de mayor precio se agrupan en la zona Norte y parte del Oeste, de manera mucho más diferenciada en el 2011 que en el 2001. Sin embargo, el rango de valores inmediatamente por debajo del máximo, presenta ofertas a lo largo de todo el territorio de la Ciudad, fundamentalmente al Norte de la avenida Rivadavia. Se observa por otro lado, que hay una cantidad de ofertas mayor el último año frente al 2001, que cubren el Centro, Sur y Oeste de la Ciudad. Y se destaca también que hay una escasa presencia de ofertas en las zonas cercanas tanto con el Río de la Plata como con el Riachuelo en los barrios que limitan con ambos. Se observan también grandes espacios vacíos como es el caso de la Comuna 15, debido a la presencia de áreas abarcadas por la Facultad de Agronomía o el cementerio de Chacarita. Sucede también en barrios como Balvanera, y probablemente este dado por el aumento de la edificación vertical de la zona

2001



2011

**Mapas 2.6:**

Precio en dólares por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001–2011.

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

Precio de oferta de casas según características intrínsecas

En esta sección se realizan comparaciones del precio para las 3.053 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, a mayor cantidad de baños –a la par de los m²–, tiende a incrementarse el valor por m². Los que poseen más de 6 baños constituyen una excepción.

Para el siguiente cuadro observamos como la mayor cantidad de ofertas se ubican en casa con presencia de dos baños, las cuales a su vez presentan el menor valor promedio en U\$S por m². Para las casas divididas por cantidad de baños el precio promedio más alto se encuentra en las casas con cuatro baños. Estas presentan un precio promedio de U\$S 1.554,0 por m². Para el total de la Ciudad, se encontraron 3.053 ofertas con presencia de baños, cubriendo un promedio de 224 m². El precio promedio para estas ofertas es de U\$S 1.478,2 por m².

Ambiente	Ofertas	Sup. Cubierta (m ²)	U\$S/m ²
1	373	134	1519,0
2	842	190	1434,0
3	443	238	1494,4
4	227	318	1554,0
5	85	386	1489,1
6 o más	33	461	1456,1
Sin identificar	1068	235	1478,2
Total	3.053	224	1479,3

Cuadro 2.7:

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

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

Para la siguiente sección se realizaron dos mapas donde se presentan las ofertas de casas en toda la Ciudad que presenten una oferta de garage, jardín y 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 Norte y Oeste, primordialmente linderas a la Av. General Paz. En esta zona del límite de la ciudad se observa una mayor densidad de este tipo de ofertas, aunque no se descarta la presencia de las mismas (en menor cantidad) a lo largo del resto de la Ciudad. En los barrios más cercanos al Centro de la Ciudad se observa una distribución de 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.

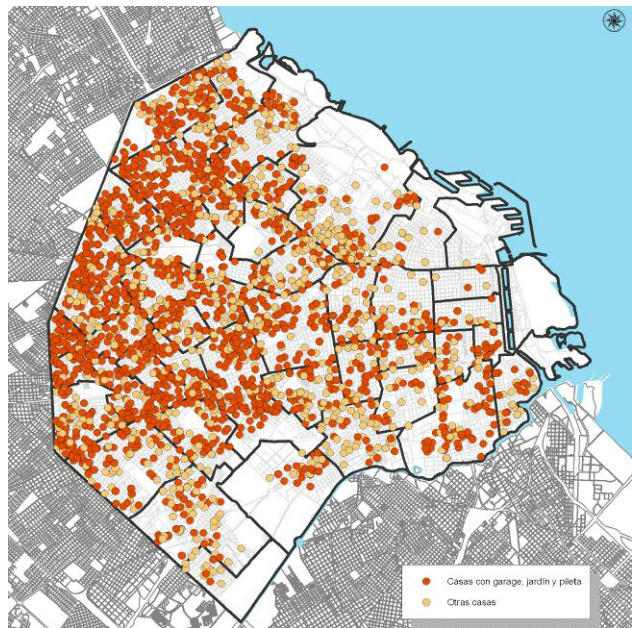
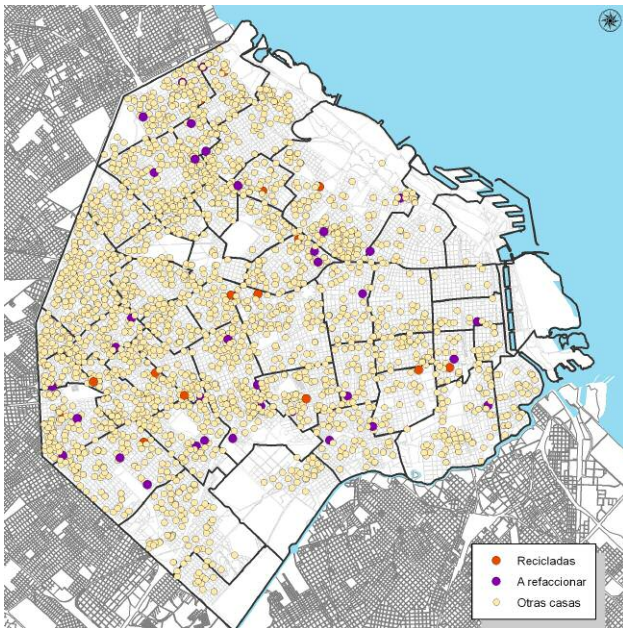
En referencia a las casas destinadas a refaccion o recicladas, se observan ofertas muy puntuales ubicadas homogéneamente en toda la Ciudad. Sucede lo mismo con las casas recicladas, donde la distribución no presenta una concentración marcada, sino que se ubican tanto en barrios del Norte como del Oeste y Sur de la Ciudad. Un dato a remarcar, es que las casas a refaccionar, si bien presentan una cierta homogeneidad espacial en su distribución, se hace relativamente evidente como se ubican a lo largo de ejes en dirección al límite de la Ciudad, partiendo del Centro de la misma. Principalmente las direcciones de las mismas son hacia el Norte y Sur.

Mapas 2.7:

Casas en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2011.

Casas con garage, jardín y/o pileta

Casas a refaccionar y recicladas



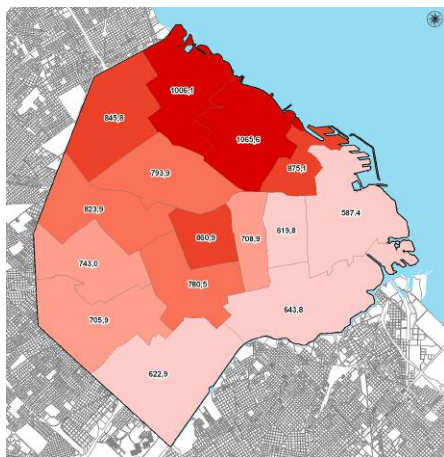
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Evolución de precios por Comuna

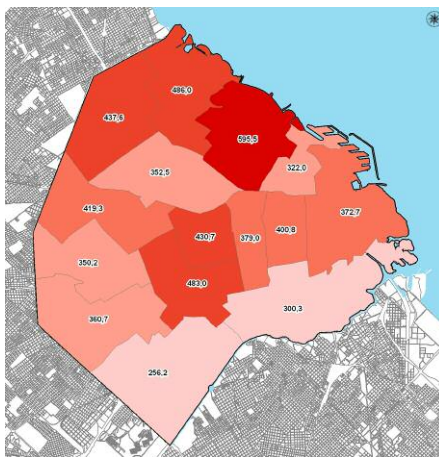
Si se lleva el análisis al nivel de las comunas que conforman la Ciudad, pueden observarse diferentes evoluciones entre ellas, desde el año 2001. Las comunas del Norte junto con la Comuna N° 6 son las que destacaban como las más valorizadas en ese primer año de la serie. Durante 2002, se aprecia una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

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

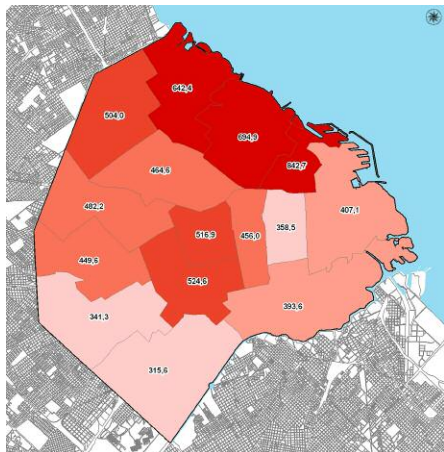
2001



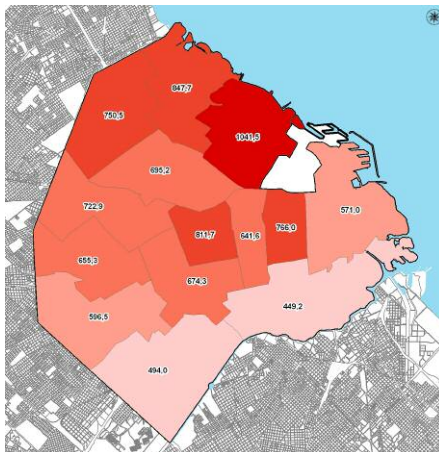
2002



2003



2004

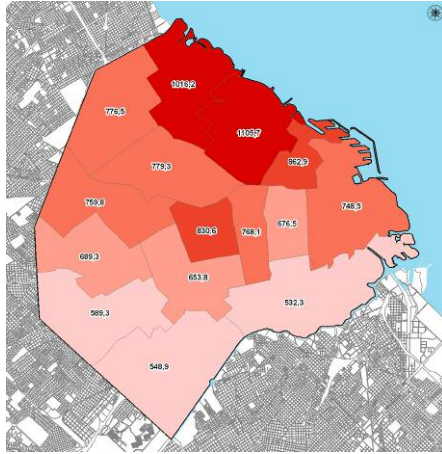


Mapas 2.8:

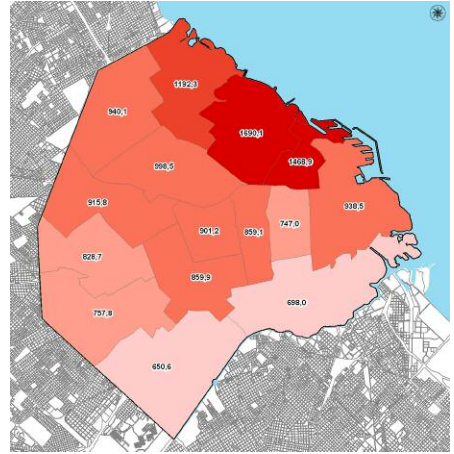
Precio promedio del m² en casas por comuna.

Ciudad de Buenos Aires

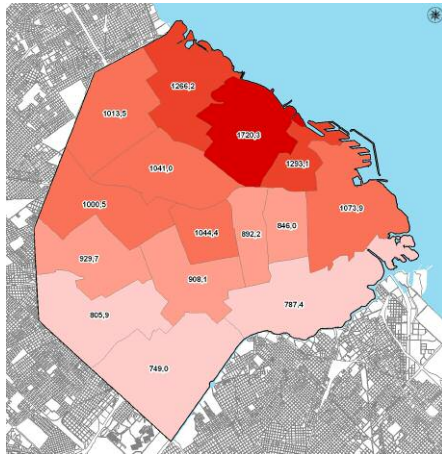
2005



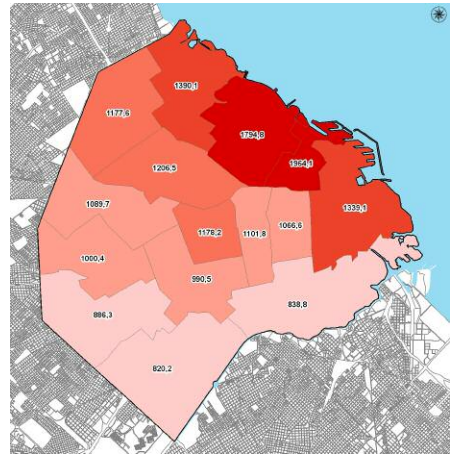
2006



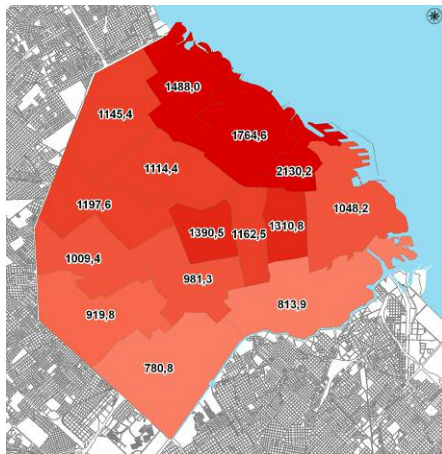
2007



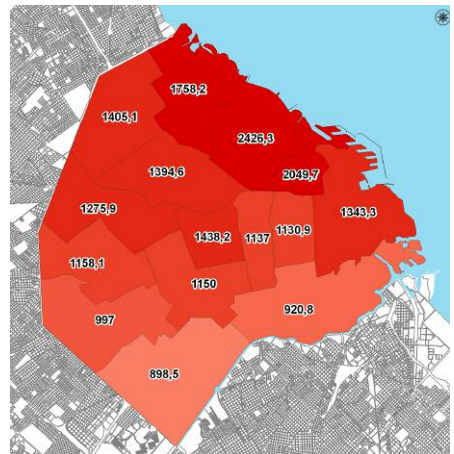
2008



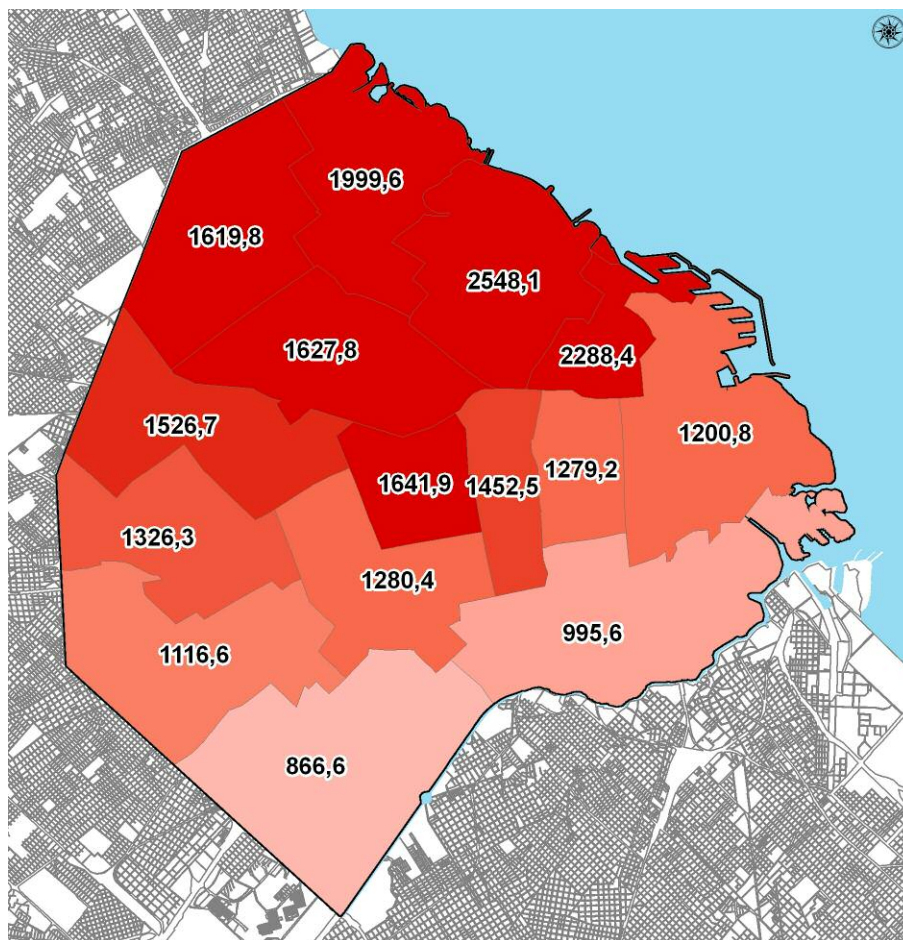
2009



2010



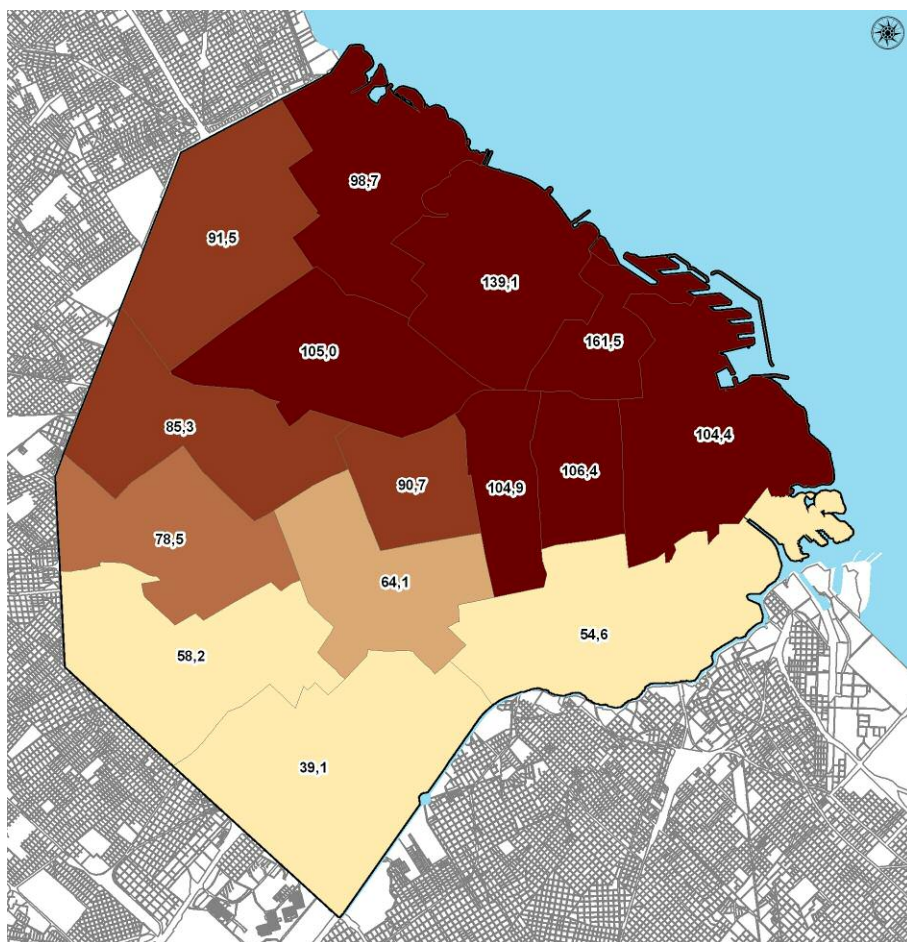
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



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

Para la elaboración del siguiente mapa se tomaron los datos correspondientes al año 2001 y el último relevado (2011). Lo que se hizo fue 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 2011 y 2001. El mapa obtenido nos muestra a los porcentaje más altos en la zona Norte y Centro de la Ciudad. El mayor de todos los porcentajes se encuentra en la Comuna 2 (Recoleta) presentando un 161,5 %. 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 39,1 %. Para la zona Oeste, se encuentran los valores intermedios, incluyendo a las Comunas 6 (Caballito), 7 (Flores y Parque Chacabuco), 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real), 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) y 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza). Estas Comunas presentan porcentajes de 90,7 %, 6,41 %, 78,5 %, 85,3 % y 91,5 % respectivamente.

Mapas 2.9:
Variación de valor por m²
2001-2011 (%) de casas por
comuna. Ciudad de Buenos Aires



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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Durante Octubre de 2011 fue realizado el relevamiento de valores de oferta de venta de casas, completando el décimo año de una serie que comienza en 2001. Esta continuidad permite llevar adelante un análisis a lo largo del tiempo, además de la situación que describen los datos del presente. En cuanto a éstos, se encontraron un total de 3.053 casas en venta, con dimensiones que van desde los 32 m² hasta los 1.400 m² en los casos extremos, en tanto que el tamaño medio del conjunto es de 223,6 m². En lo que hace a los valores encontrados, el precio promedio del m² para el total de la Ciudad es de U\$S 1.479,3, con un mínimo de U\$S 100,0 el m² y un máximo de U\$S 9.200,0 el m².

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

Incorporando la dimensión territorial al análisis de los precios, la variación positiva más importante entre 2001 y 2011 se registra en la zona Norte (104,2 %). Luego se observa que para las zonas Centro y Oeste la variación del precio promedio, con respecto al 2001, presentan valores similares, de 88,5 % y 85,4 % respectivamente. Para el año 2011 se encontró la variación más pequeña en la zona Sur de la Ciudad, presentando un 55,9 %. Si bien se observa que la cantidad de ofertas en la Zona Sur es mucho mayor a la del Centro, es eso mismo lo que hace que sus valores del precio por m² sean similares. El hecho de que los promedios con respecto al 2001 sean tan diferentes, se da simplemente por el hecho de presentar en ese mismo año valores muy distintos para la zona Sur, pero aun más para el Centro.

Para evaluar la brecha de precios se toma la diferencia el precio promedio más alto y el más bajo entre las ofertas relevadas para cada barrio. Los barrios que mayor distancia de precios mostraron fueron Barracas, (29,2) y Palermo (19,5). Los barrios con menor diferencia en el rango de precios que presentaron, fueron San Nicolás (1,8) y Constitución (2,8). Para 2011 Retiro presentó una única oferta, y Puerto Madero ninguna.

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

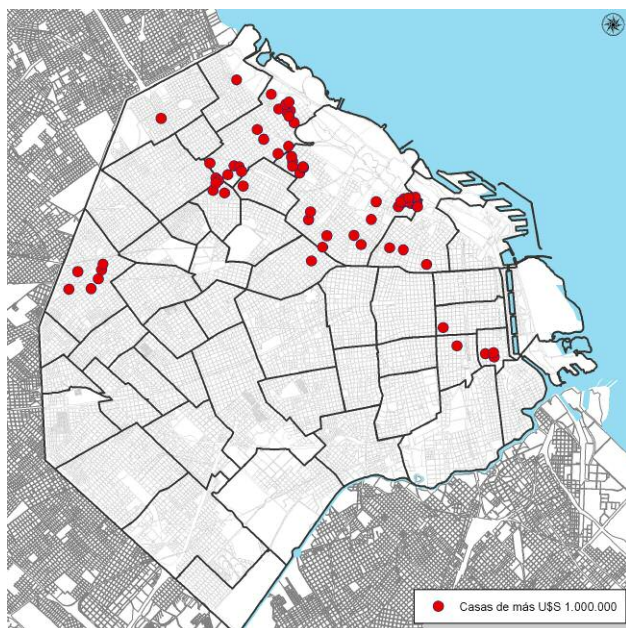
Por último, se detectó que la distribución territorial de las casas ofrecidas en venta sufrió modificaciones con respecto al año 2001: la zona Sur casi duplicó su participación en el total de casas (23,3 %), al igual que la zona Centro (1,5 %). Por otro lado la zona Norte se redujo al 19,2 %, en lo que corresponde al total de la Ciudad. Para el 2011 la zona Oeste se mantuvo relativamente constante con respecto a la representación en el total de ofertas, en comparación al primer relevamiento. Esta zona presentó un 56,0 % de todas las ofertas.

ANEXO

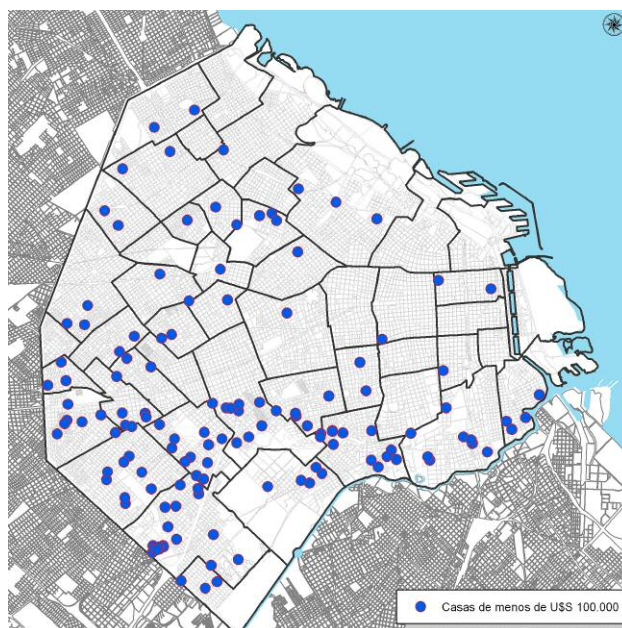


Mapas 4.1: Casas en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2011.

Casas de más de U\$S 1.000.000



Casas de menos de U\$S 100.000

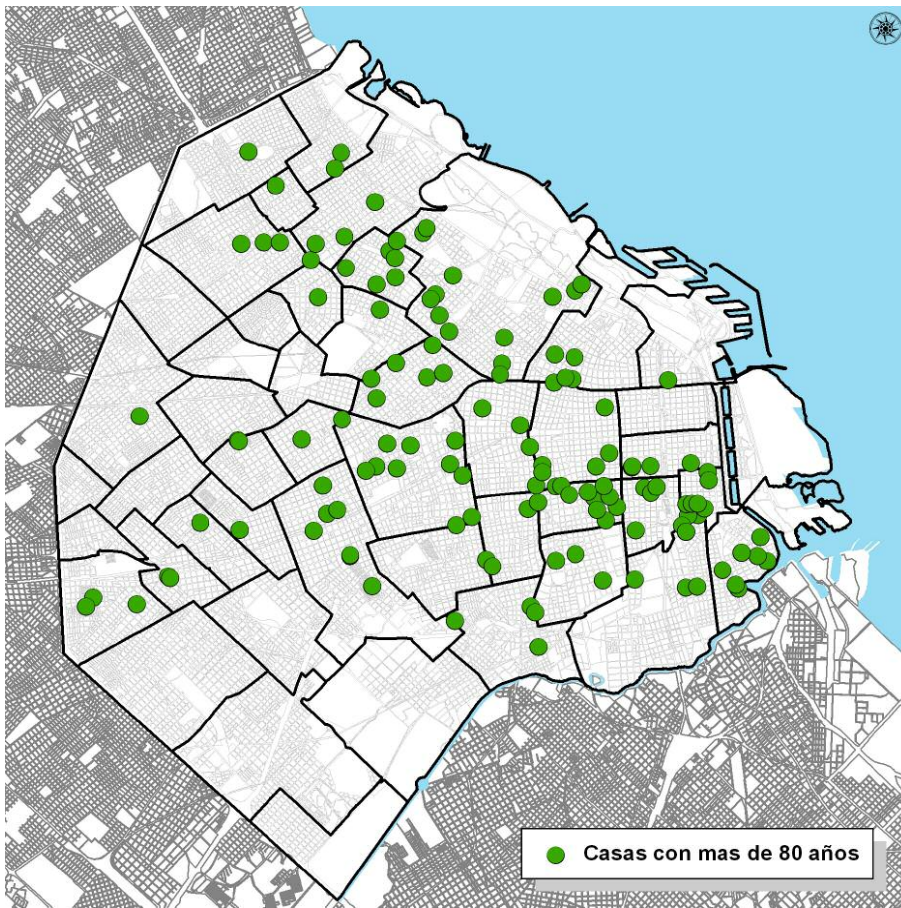


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Cuadro 2.8: Casas en oferta según antigüedad de las casas en venta 2001-2011. Ciudad de Buenos Aires. 2011.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
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
1-2 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
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
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
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
20-29 años	608,0	-	492,0	653,0	784,0	880,0	982,0	1.176,0	1.160,7	1.263,8	1.413,7
30-39 años	972,0	-	213,0	640,0	752,0	858,0	971,0	1.116,2	1.106,3	1.195,3	1.368,4
40-59 años	-	-	-	675,0	759,0	881,0	1.046,0	1.196,0	1.105,5	1.171,3	1.390,4
60-79 años	-	-	-	688,0	795,0	993,0	1.081,0	1.157,0	1.225,0	1.283,7	1.593,1
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
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
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

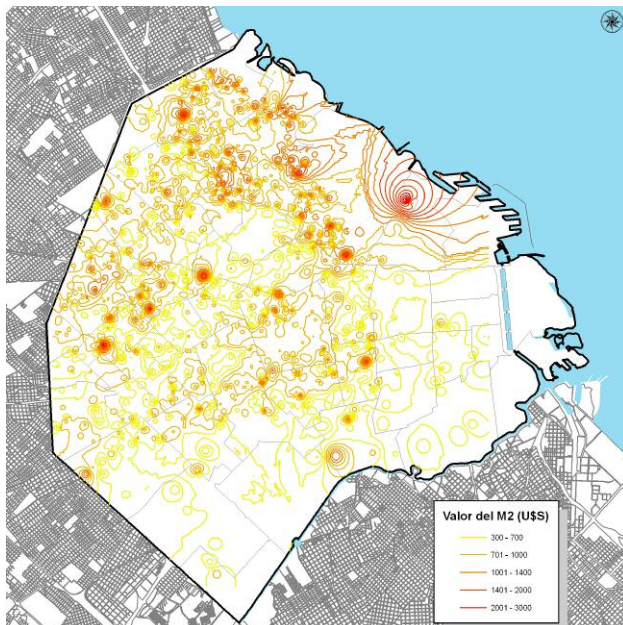
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



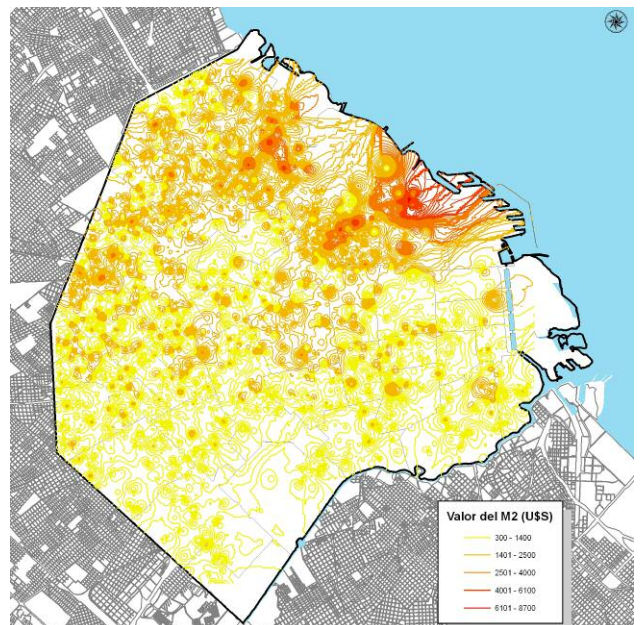
Mapas 4.2:
Distribución de las ofertas anti-
guas (más de 80 años). Ciudad de
Buenos Aires.

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

2001



2011



ANEXO METODOLÓGICO

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

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

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

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

