MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PRECIO DE OFERTA DE CASAS EN VENTA

FEBRERO **2010**

Ministerio de Desarrollo Urbano
Subsecretaría de Planeamiento

Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno
Mauricio Macri

Ministro de Desarrollo Urbano
Daniel Chain

Subsecretario de Planeamiento
Héctor Antonio Lostri

Unidad Sistema de Inteligencia Territorial
Fernando Álvarez de Celis

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

Diseño Gráfico
Alejandro Ambrosone

Índice

6 **Introducción**

9 **Precio de venta de casas**
10 Evolución 2001-2009
12 Oferta de casas según tamaño
13 Distribución territorial de la oferta
20 Distribución territorial del precio del m²
25 Precio de casas según características intrínsecas

32 **Síntesis y conclusiones**

34 **Anexo Metodológico**

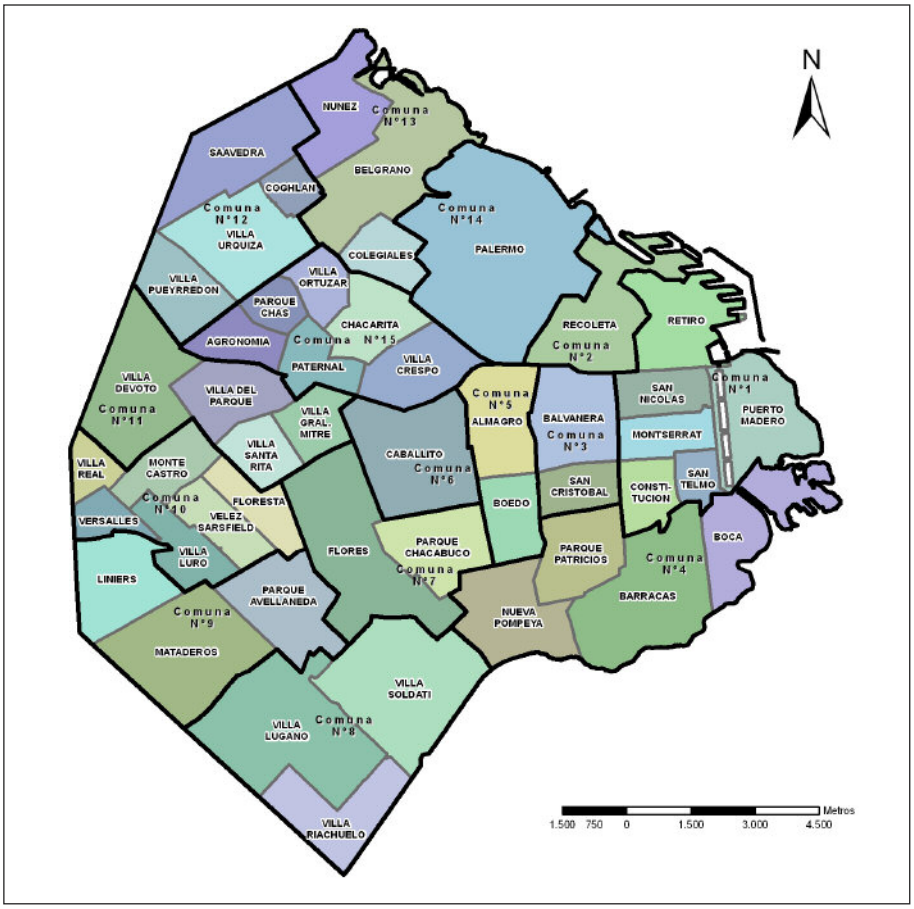
INTRODUCCIÓN

El contenido de este informe está constituido por un análisis de las características que presenta el mercado inmobiliario en lo referente a la venta de casas. Para ello se utiliza una metodología semejante a la empleada para la realización de las mediciones sobre venta de terrenos 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 el tiempo del objeto de estudio.

A fin de hacer posible la comparación entre diferentes momentos y entre las ofertas registradas en la presente medición, el precio del metro cuadrado (m2) es la unidad utilizada en la mayor parte del informe. Asimismo, la moneda de referencia en las transacciones en el mercado se trata 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.

De esta manera, la primera parte del informe aborda la evolución de los precios registrados desde el inicio de la serie en 2001 hasta el último relevamiento. Seguidamente, se describe el comportamiento de los valores de acuerdo 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 1.1.
Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

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

2 PRECIO DE VENTA DE CASAS

Evolución 2001-2009

El relevamiento efectuado en 2009 detectó un total de 3.097 casas en venta en el territorio de la Ciudad. Éstas alcanzaron un precio promedio de U$S 1.166,2 el m², siendo el máximo registrado de U$S 7.674,4 y el mínimo, U$S 153,1 por m². La superficie cubierta media de las propiedades es de 206 m², oscilando todas entre los 25 y los 1.375 m².

En relación a los precios, el año 2009 representa una suba del 40,6% respecto a las cotizaciones del 2001, siguiendo la tendencia al aumento que comenzó a partir del 2002. Ese año, el precio promedio fue de U$S 424 el m², cifra que para el 2009 se vio acrecentada en un 277%. El crecimiento de este año con respecto al inmediatamente anterior, fue del 7,9%.

Cuadro 2.1:
Variación del valor de casas por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009.

	Precio promedio (U$S/m²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m²)	Variación anual (%)	Ver respecto 2001 (%)	Precio dolar (dic.)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)
2001	834			834			1,00		
2002	424	-49,2	-49,2	1.497	79,5	79,5	3,53	253	253,0
2003	494	16,5	-40,8	1.467	-2,0	75,9	2,97	-15,9	197,0
2004	669	35,4	-19,8	1.980	35,0	137,4	2,96	-0,3	196,0
2005	687	2,7	-17,6	2.061	4,1	147,1	3,00	1,4	200,0
2006	914	33,0	9,6	2.833	37,5	239,7	3,10	3,3	210,0
2007	977	6,9	17,1	3.087	9,0	270,1	3,16	1,9	216,0
2008	1087	11,3	30,3	3.641	18,0	336,6	3,35	6,0	235,0
2009	1166	7,3	39,8	4.454	22,3	434,1	3,82	14,0	282,0

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

Analizando la serie histórica, en el año 2002 hubo una fuerte caída de precios (49,2%), para lentamente recuperarse en los años subsiguientes, verificándose importantes subas en el 2004 y 2006. Recién en el año analizado en este informe logran recuperarse los valores previos a la crisis mencionada.

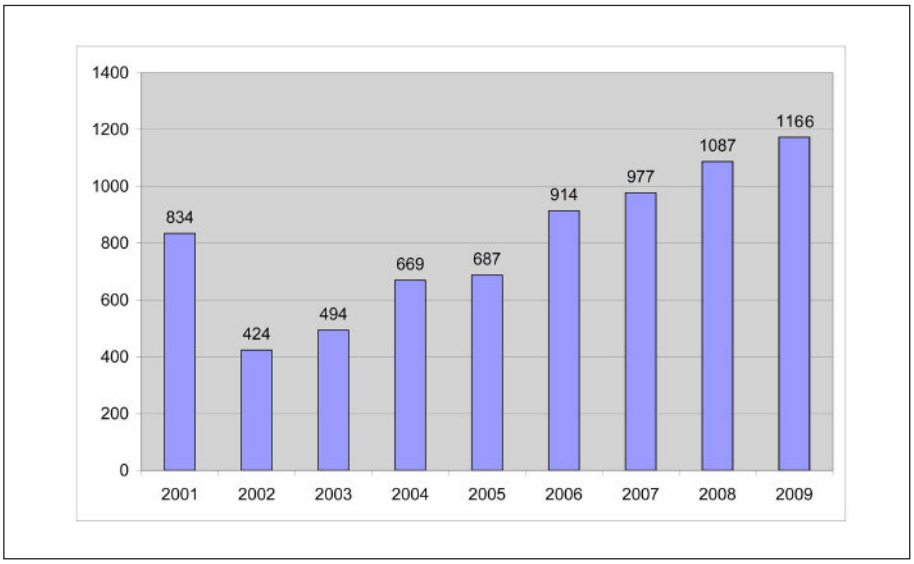


Gráfico 2.1:
Valor promedio del m² de casas. Ciudad de Buenos Aires. 2001-2009.

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

Como consecuencia de la crisis, en el año 2002 se amplió la brecha entre precios máximos y mínimos, con una diferencia entre el decil más caro respecto del más barato de 5,5 veces. En el año 2001 dicha brecha era de 2,5 veces más alta. Al comenzar a reestablecerse las condiciones normales del mercado inmobiliario, la brecha disminuyo nuevamente (2,5 veces en 2004), volviéndose a ampliar en el 2006 (3,2). En los años siguientes, inclusive el 2009, se mantuvo la estabilidad alrededor de las 3,1 en la diferencia entre el decil de mayor precio con respecto al de menor.

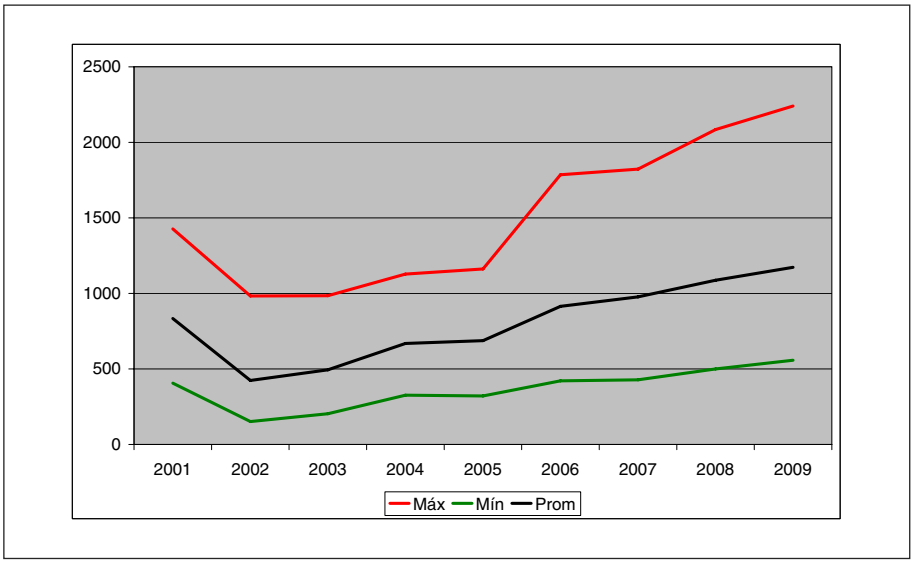


Gráfico 2.2:
Valores promedio, máximos y mínimos. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009.

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. En general, los mínimos fueron los que más se modificaron hasta el 2005, y nuevamente en los años 2008 y 2009, sosteniendo así la brecha.

Cuadro 2.2: valores máximos y mínimos. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2008.

	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	1.087	11,3	3,1
2009	2.241	8,9	557	11,6	1.166	7,8	3,0

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

Oferta de casas según tamaño

De acuerdo al cuadro que sigue, los valores más altos por m2 corresponden a las propiedades de menor superficie cubierta, decreciendo los precios a medida que aumenta la superficie ofrecida. Las casas de más de 400 m², constituyen una excepción, siendo que están ofrecidas en el mercado a un promedio de U$S 1.227 el m².

En un análisis más detallado, se observa que los precios mínimos más elevados corresponden a las propiedades más chicas. En cambio, los precios máximos se dan para los rangos de casas de tamaño intermedio, entre 100 y 250 m². Las casas más grandes presentan una importante diferencia entre el precio mínimo y el máximo, dando cuenta de una situación de gran heterogeneidad.

Cuadro 2.3: Distribución de casas ofrecidas, tamaños y precio por m² en 2009. Ciudad de Buenos Aires

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U$S/m²)	Precio máx. (U$S/m²)	Precio min. (U$S/m²)
Menos de 99 m2	426	13,8	1.370,0	5.250,0	406.4
100 a 160	957	30,9	1.187,8	7.000,0	486,7
161 a 250	933	30,1	1.086,2	7.674,4	295,7
251 a 399	558	18,0	1.082,7	4.000,0	200,0
Más de 400 m2	223	7,2	1.227,8	6.250,0	153,0
Total	**3.097**	**100,0**	**1.166,2**	**7.674,4**	**153,0**

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

Comparando la distribución de la oferta según distintos tamaños en los años 2001 y 2009, se advierte que en ambos casos las casas de superficie intermedia son las de mayor participación en el total. En 2009 hubo una cantidad de ofertas mucho mayor de todas las

superficies, motivada por un mercado inmobiliario más activo que el que en 2001 sufrió las repercusiones de la importante crisis económica.

En cuanto a la brecha entre máximos y mínimos, el 2001 registra una diferencia significativamente menor, siendo que en 2009 se encuentran extremos en los precios muy altos y los mínimos duplican a los registrados en el primer año mencionado.

En la comparación histórica surge que las casas de menor tamaño fueron las que más cayeron en cuanto a su valor en el año 2002, pero también las que se recuperaron con mayor fuerza en el 2003. En cambio, las de mayor superficie, si bien tuvieron una variación similar al resto durante la crisis, en los años posteriores fueron las que más incrementaron su precio promedio.

En retrospectiva, las casas que marcaron mayor diferencia respecto a los valores de 2001 fueron las más grandes (50,7%) y las más chicas (45,7%). Mientras que el promedio general demostró una diferencia de 30,6%, en las de tamaño intermedio se verifica un incremento de 41,6 % (de 100 a 160 m²) y 32% (161 a 250 m²).

	Cant. de ofertas	%	Precio pro. (U$S/m²)	Precio máx. (U$S/m²)	Precio min. (U$S/m²)
Menos de 99 m2	66	4	940	2.359	428
100 a 160	394	25	839	3.086	292
161 a 250	552	35	823	2.086	208
251 a 399	387	25	834	2.474	277
Más de 400 m2	159	10	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 de la oferta

Desde 2001 hasta 2009, hubo variaciones en la distribución territorial de la oferta de casas por zonas. Las más significativas fueron las de la zona Sur, que duplicaron su proporción sobre el total, y las de la zona Norte, que por el contrario, redujeron su peso prácticamente a la mitad respecto al 2001. Por su parte, la zona Oeste sostuvo su proporción de casi 60% en los dos años considerados, al igual que el Centro que apenas modificó su baja proporción en 0,5%.

	2001	%	2009	%
Centro	3	0,2	22	0,7
Norte	430	27,6	482	15,6
Oeste	929	59,6	1.822	58,8
Sur	196	12,6	772	24,9
Total	**1.558**	**100,0**	**3.097**	**100,0**

Cuadro 2.5: Distribución de la oferta por zonas. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009.

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

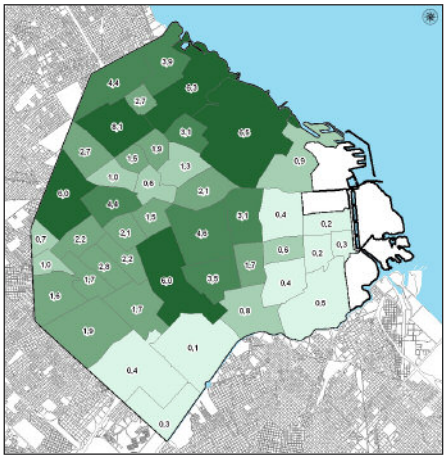
En 2001 los barrios del Oeste como Flores, Villa Devoto y Villa Urquiza presentaban la mayor concentración de casas en ese año (20,1%), y en segundo lugar se encontraban Palermo (6,4%), Belgrano (6,3%), Saavedra (4,4%), Núñez (3,9%) y Colegiales (3,1%). En cambio, los barrios de la zona Sur se caracterizan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

Hacia 2003 y 2004 refuerza la participación algunos barrios del Noroeste (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Pueyrredón), y luego también algunos del Suroeste como Mataderos y Villa Lugano. En 2009, Villa Devoto y Villa Urquiza suman el 12,7 % de las propiedades, mientras que Caballito y Villa Lugano, en segundo lugar, el 9,8%.

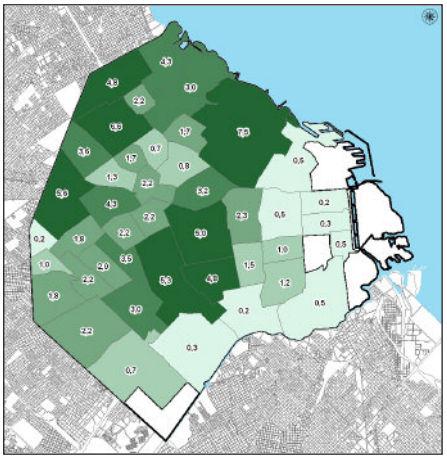
Se observa una disminución de ofertas de casas en el norte relacionado a una densificación en altura; mientras que el Sur presenta un aumento en cantidad de ofertas debido a una valorización residencial de diversas modalidades edilicias.

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

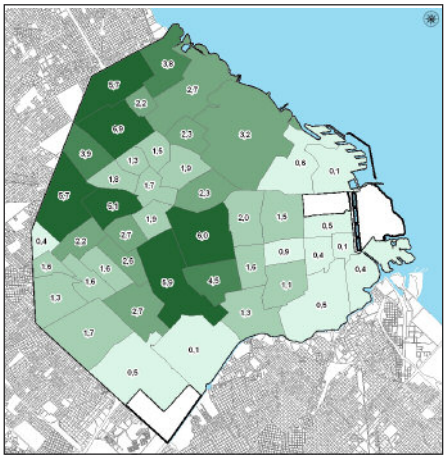
2001



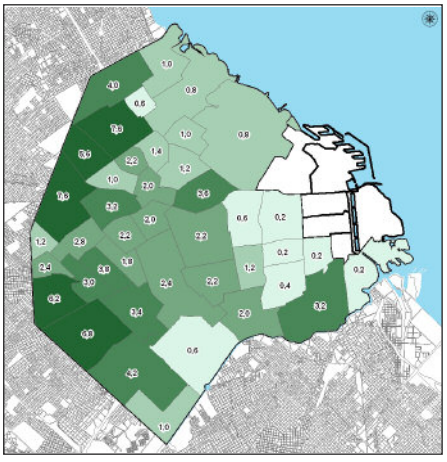
2002



2003

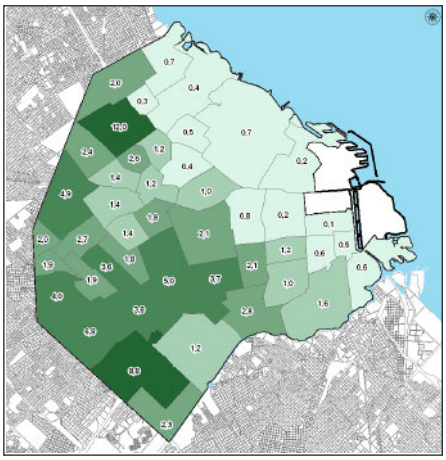


2004

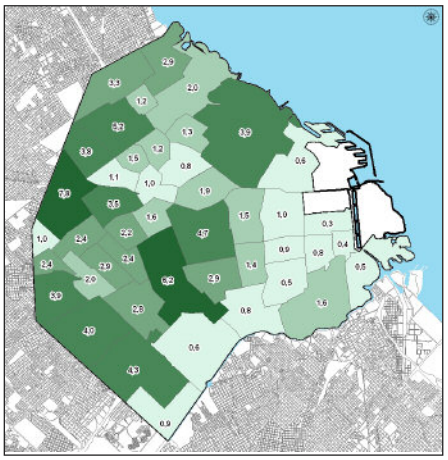


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

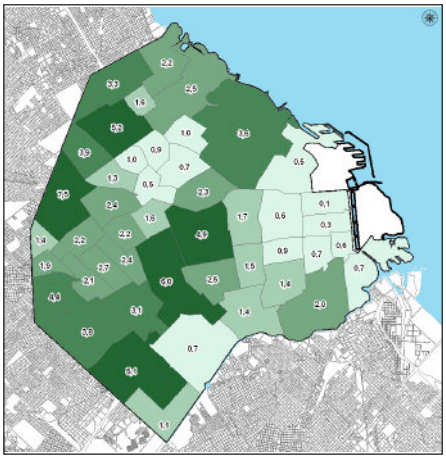
2005



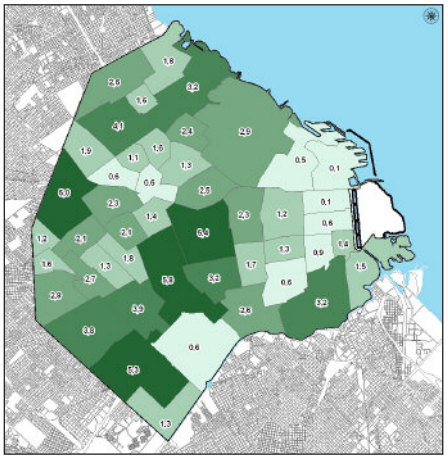
2006



2007

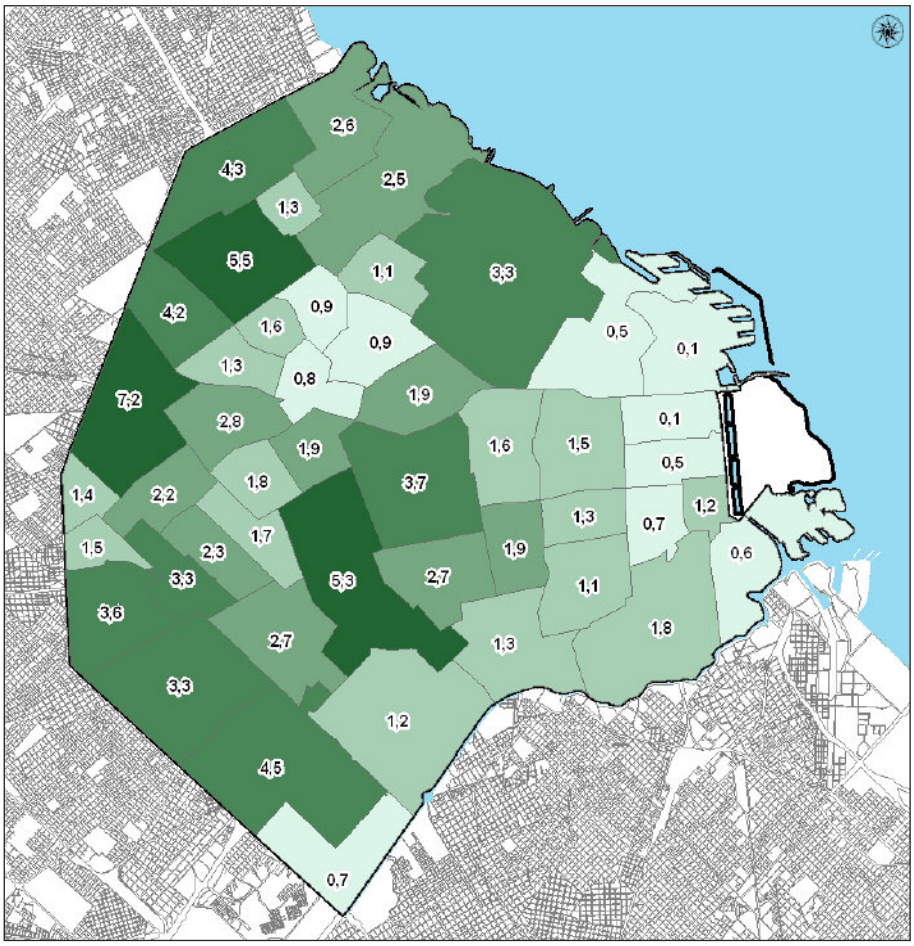


2008



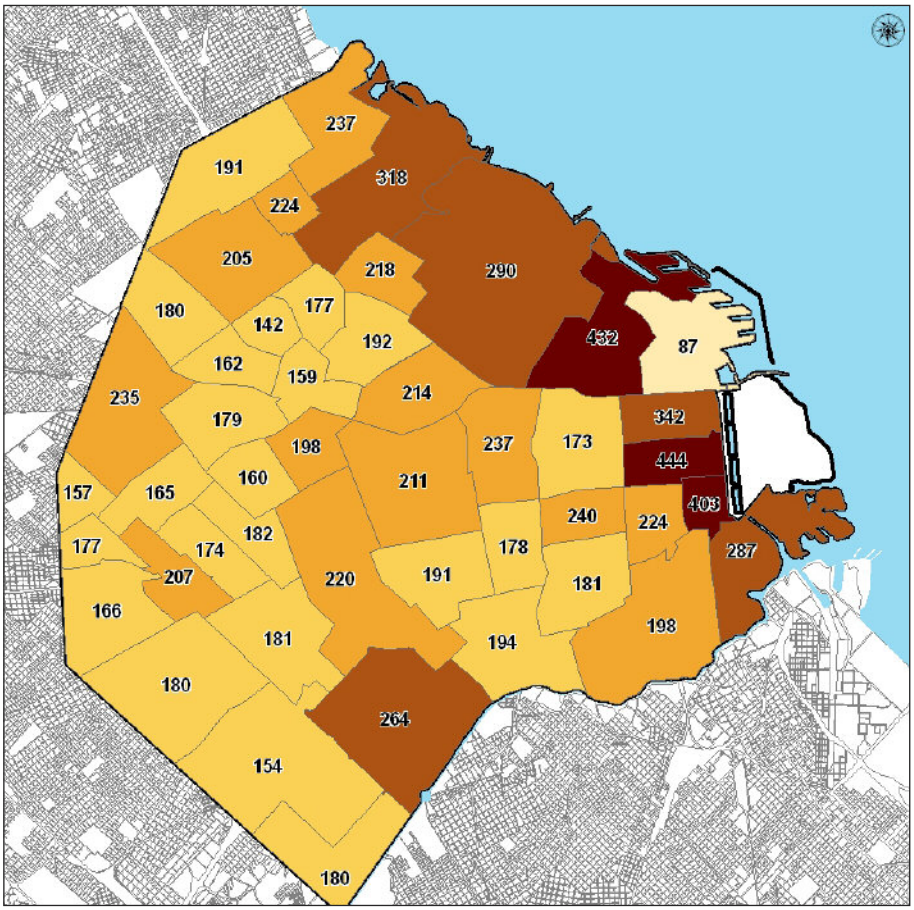
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

2009



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

En cuanto al tamaño medio de las ofertas, puede apreciarse que en los barrios de la zona Norte se encuentran los promedios más altos, destacándose, en este sentido, Recoleta, donde alcanza los 432 m². También pueden mencionarse los valores hallados en los barrios coincidentes con el Centro de la Ciudad, donde se encuentran el máximo valor de 444 m² en Montserrat, y el mínimo en Retiro de 87 m². Esto se entiende en función de las pocas ofertas que se registran en esta parte de la Ciudad, lo que da lugar a considerables fluctuaciones. Por su parte, en los barrios de la zona Oeste predominan ofertas que van de los 100 m2 hasta los 200 m², siendo algo más elevados los promedios en Caballito y los barrios aledaños a dicho barrio.



Mapas 2.2:
Superficie cubierta media (m²) por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2009.

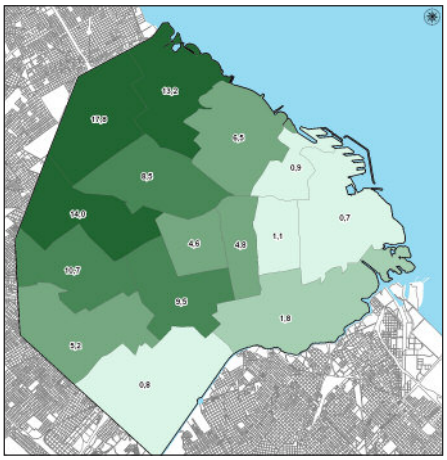
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

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 comunas más alejadas del Centro y próximas o incluidas en la zona Norte. Así entre las comunas N° 11, N° 12 y N° 13 se encuentran el 45,0% de las casas ofrecidas a la venta en 2001. 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° 9 también incrementan su representación en la oferta de casas en venta, aunque con valores algo más moderados que las anteriormente mencionadas.

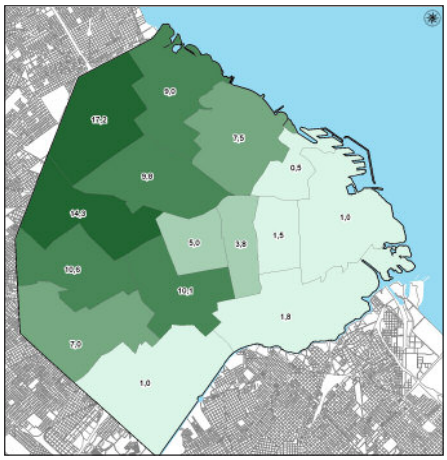
De tal forma, al final de la serie, las comunas próximas a la zona Centro continúan representando una parte menor de la oferta de casas en venta, en tanto que las comunas que mayor peso tienen son las de la zona Oeste más próximas al límite de la Ciudad. A su vez, las comunas de la zona Norte muestran 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 modalidades del mercado inmobiliario, tales como los departamentos.

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

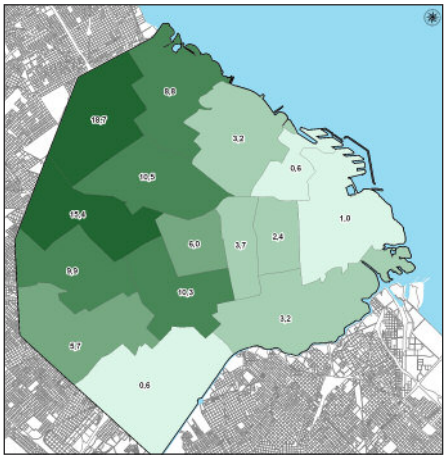
2001



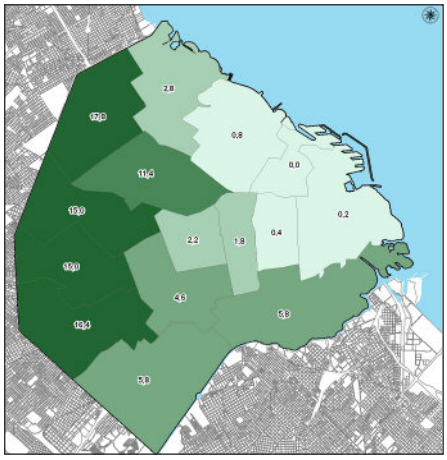
2002



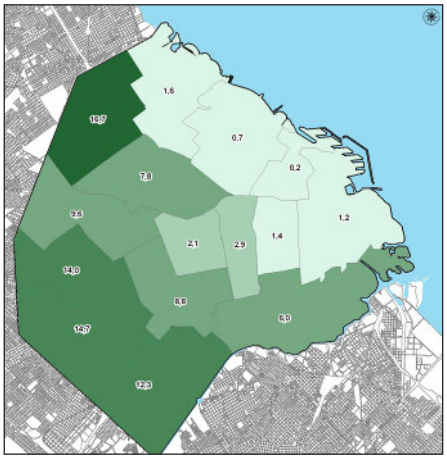
2003



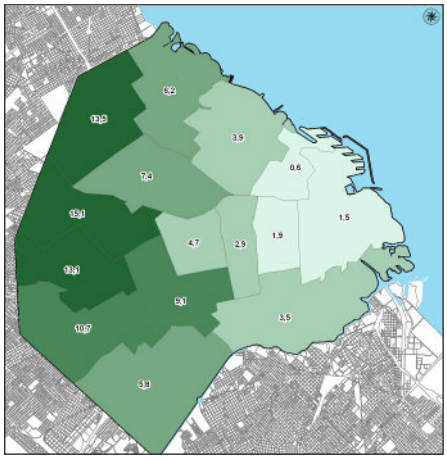
2004



2005

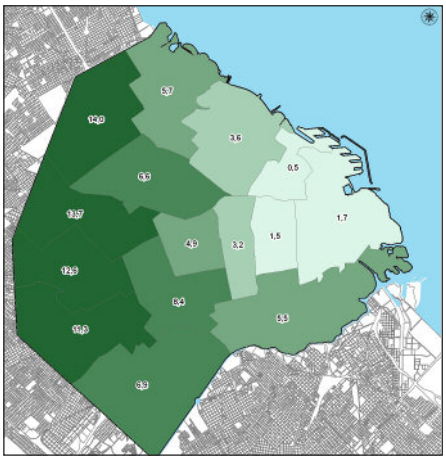


2006

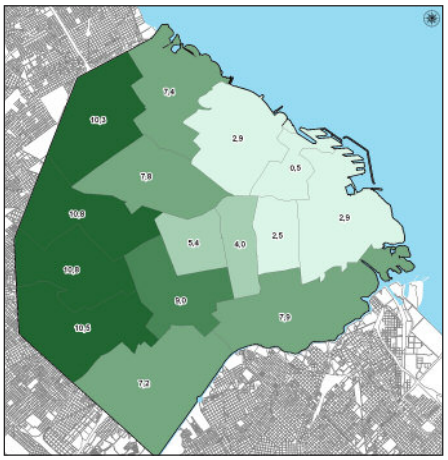


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

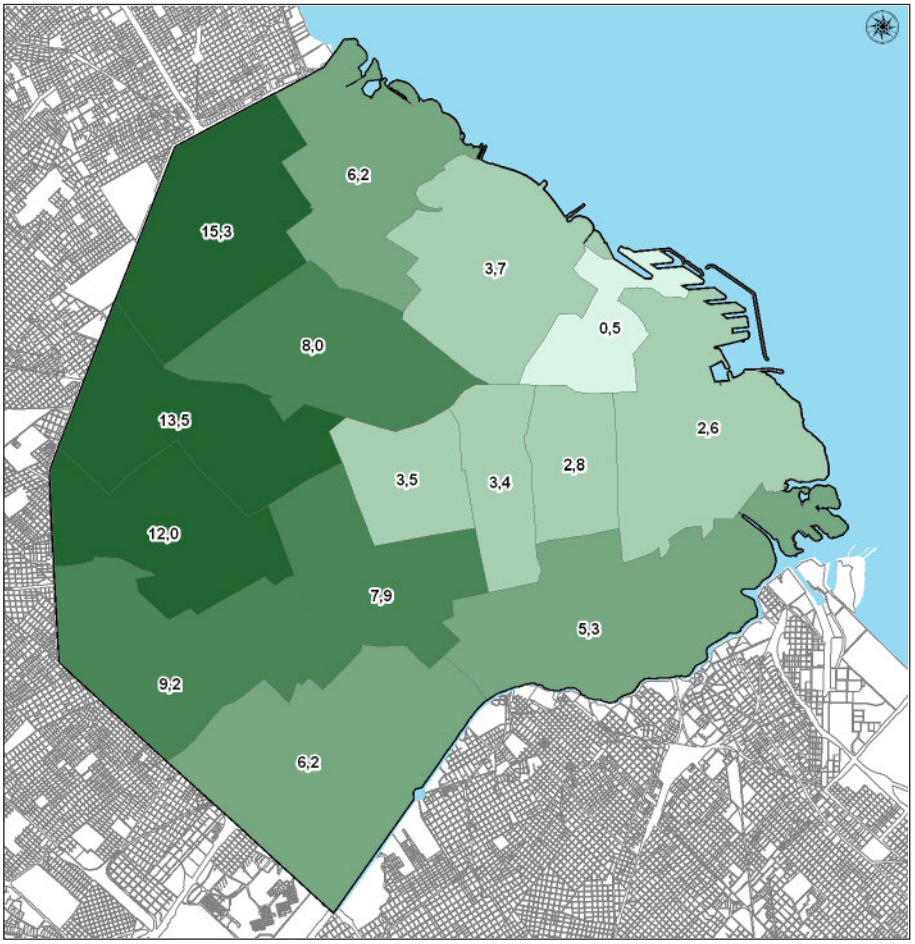
2007



2008



2009



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

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

Distribución territorial del precio del m²

En la evolución de los valores según zonas se evidencia un comportamiento diferente al observado en departamentos. En principio se destaca que durante la crisis, los precios cayeron más en las zonas de mayor valor, como en el Oeste (50,1%) y en el Norte (49,5%), en tanto en el Centro y Sur también las bajas fueron importantes aunque de mejor intensidad (39,6% y 39,2%, respectivamente). En este sentido, mientras que el mercado inmobiliario en las zonas valorizadas tiene grandes oscilaciones, el Sur, al tener menor dinamismo, también refleja variaciones menores, tanto en las alzas como en las bajas.

Sin embargo, la evolución posterior (2002 - 2008) resultó similar a la de los departamentos. En efecto, los valores de la zona Central crecieron relativamente más (92 %) que el total de la Ciudad (41 %). La variación de la zona Norte también fue superior a la media (60 %), al igual que el Oeste, que cuenta con una variación del 45%. El Sur, por su parte, lo hizo en una medida relativamente menor (38%).

Cuadro 2.6:
Variación del precio promedio 2001-2009 según zonas y barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires.

En cuanto a los precios del 2009 en relación al año anterior, la zona que registro el máximo aumento fue el Norte (6,5%); seguido del Sur, que con el 4,8%, presenta un valor similar al Oeste (4%). Finalmente, el Centro redujo su promedio de precios en un 22,8%. La variación general de la Ciudad fue un aumento del 7,9%.

	2001	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		
	U$S/m²	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	U$S/m²	var (%)	var2001(%)
Ciudad	834	424	-49,2	494	16,5	669	35,4	687	2,7	914	33,0	977	6,9	1.087	11,3	1.173	7,9	40,6
Centro	596	360	-39,6	387	7,5	-	-	769	-	1.207	57,0	1.199	-0,7	1.482	23,6	1.145	-22,8	92,1
Norte	987	498	-49,5	612	22,9	812	32,7	898	10,6	1.270	41,4	1.315	3,5	1.479	12,5	1.575	6,5	59,6
Belgrano	1.052	560	-46,8	765	36,6	710	-7,2	1.063	49,7	1.352	27,2	1.418	4,9	1.527	7,7	1.730	13,3	64,5
Palermo	1.072	595	-44,5	695	16,8	1.042	49,9	1.106	6,1	1.690	52,8	1.717	1,6	1.795	4,5	2.074	15,6	93,5
Saavedra	891	368	-58,7	517	40,5	756	46,2	734	-2,9	965	31,5	1.021	5,8	1.156	13,2	1.209	4,6	35,7
Oeste	795	397	-50,1	472	18,9	705	49,4	744	5,5	888	19,4	964	8,6	1.107	14,8	1.151	4,0	44,8
Liniers	732	295	-59,7	359	21,7	660	83,8	651	-1,4	832	27,8	851	2,3	915	7,6	954	4,2	30,4
Villa Devoto	901	497	-44,8	550	10,7	806	46,5	797	-1,1	924	15,9	1.052	13,9	1.124	6,9	1.258	11,9	39,6
Caballito	861	431	-49,9	517	20,0	812	57,1	831	2,3	901	8,4	1.046	16,1	1.178	12,6	1.403	19,1	62,9
Sur	688	418	-39,2	436	4,3	529	21,3	572	8,1	744	30,1	809	8,7	905	11,9	948	4,8	37,8
Barracas	586	236	-59,7	297	25,8	456	53,5	525	15,1	763	45,3	806	5,6	978	21,3	944	-3,4	61,2
Villa Lugano	633	188	-70,3	330	75,5	509	54,2	541	6,3	620	14,6	737	18,9	808	9,6	822	1,8	29,9
Mataderos	656	396	-39,6	301	-24,0	557	85,0	559	0,4	734	31,3	791	7,8	920	16,3	906	-1,6	38,1

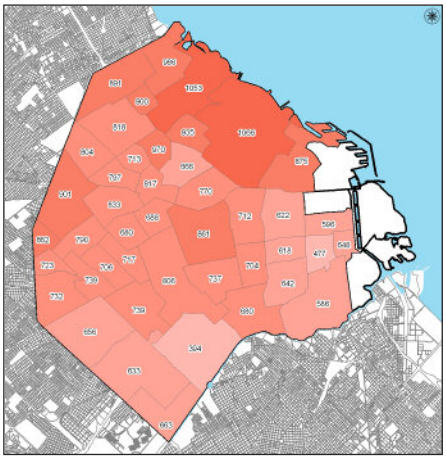
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En tal sentido, al ser el mercado de casas menos dinámico que el de los departamentos, las variaciones de precios por barrio se caracterizan por tener una mayor estabilidad. 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 mayores aumentos.

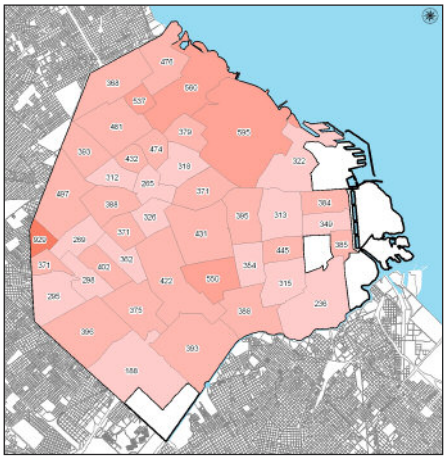
Asimismo, la variación entre los años 2001 y 2009, reveló en el mercado de oferta de casas, al igual que en el caso de los departamentos, una alta variación en los barrios cercanos al Centro: Recoleta (159,6%), San Cristóbal (135,2%), San Telmo (105%), Balvanera (100,3%) y Palermo (94,5%), y sólo Chacarita correspondiente a la zona Oeste (122,1%). Asimismo, barrios que tenían precios intermedios en el 2001 experimentaron también un alto crecimiento: Parque Chas (75%), Villa Crespo (73.9%), Colegiales (70,2%), Almagro (70,1%), Montserrat y Santa Rita (ambos, 68,4%). En el otro extremo, los barrios con menor diferencia de precios entre 2001 y 2009 son los del Sur y Oeste: Nueva Pompeya (5,2%), Paternal (16,6%), Flores (23%), Villa Luro (26%) y Parque Avellaneda (26,5%).

Es para destacar que las casas son bienes de elevado valor socioeconómico, dado principalmente por sus características intrínsecas (comodidades, categoría) que tienen incidencia 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.

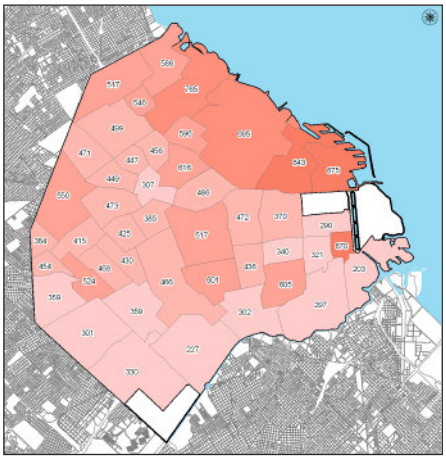
2001



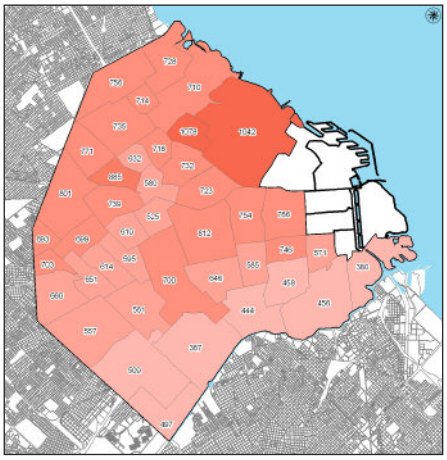
2002



2003



2004

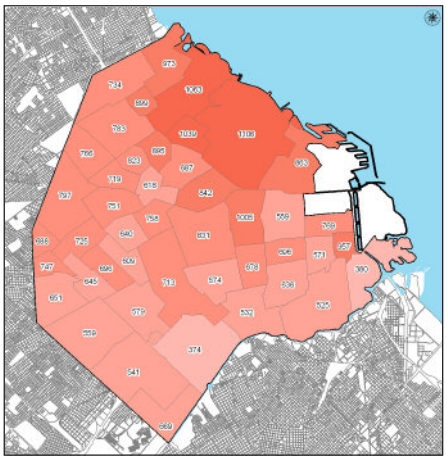


Mapas 2.4:
Precio promedio del m² por barrio.
Ciudad de Buenos Aires.
2001-2009.

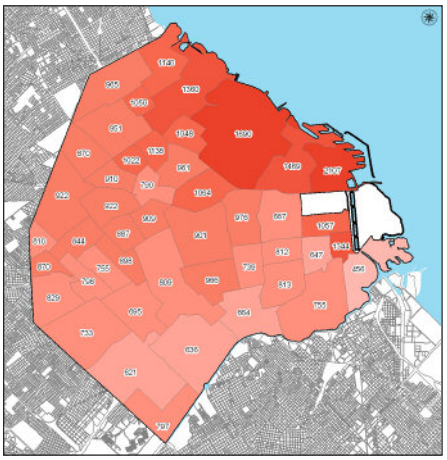
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Mapas 2.4:
Precio promedio del m² por barrio.
Ciudad de Buenos Aires.
2001-2009.

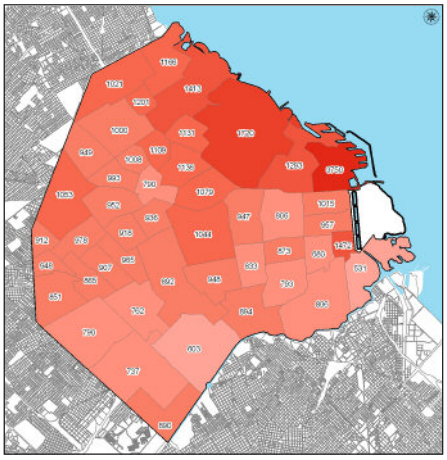
2005



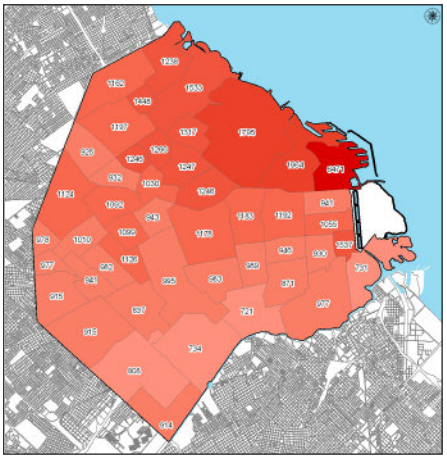
2006



2007

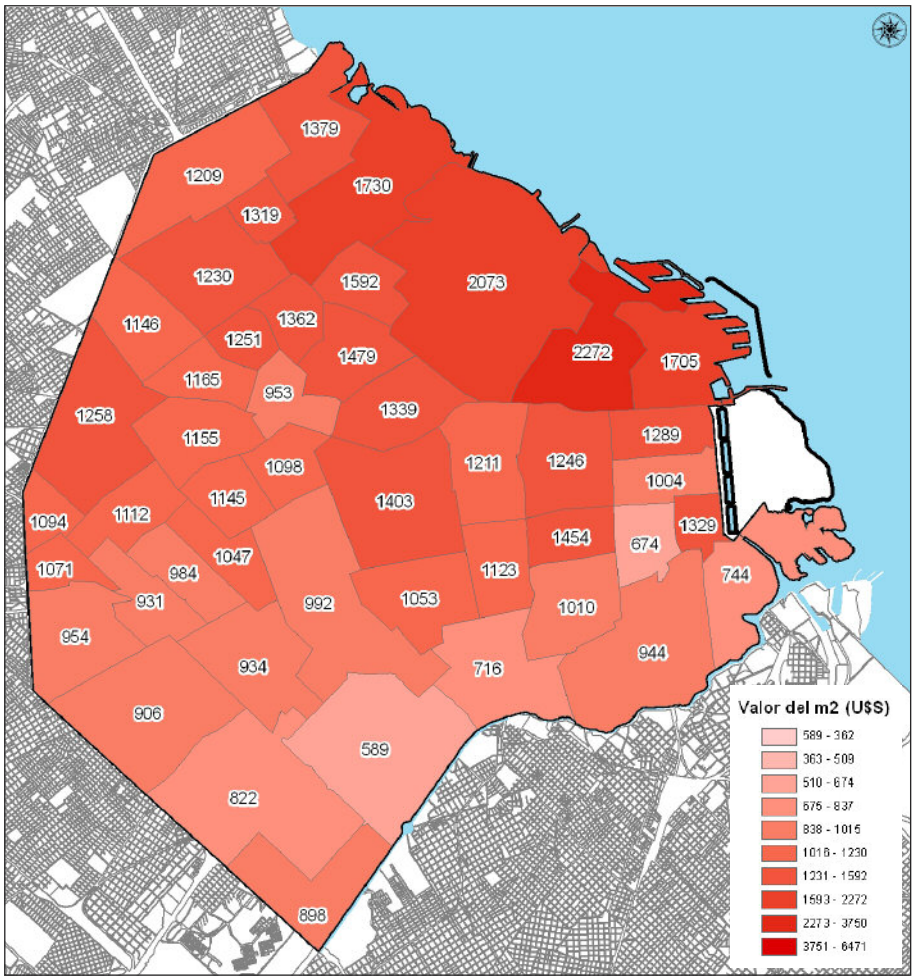


2008



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

2009

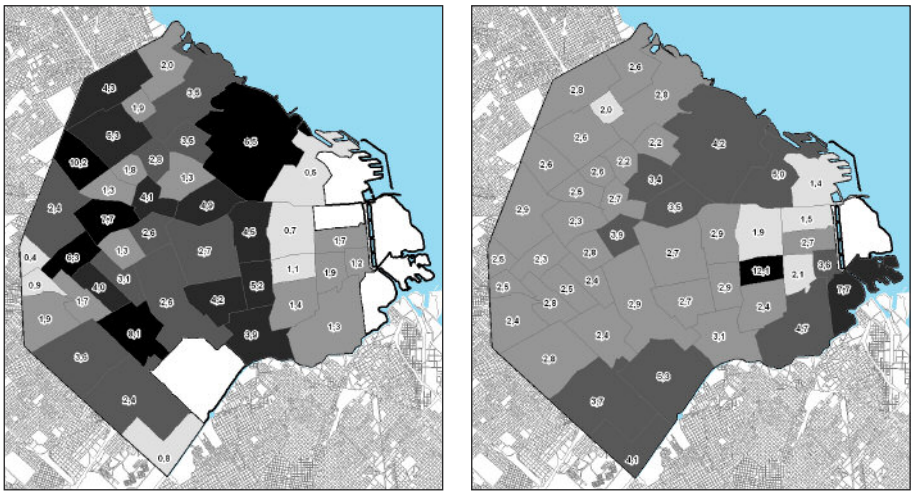


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Asimismo, se verificaron diferencias de valores al interior de los barrios a lo largo del período 2001-2009. Las mayores brechas entre máximos y mínimos al comenzar el período se hallaron en los barrios de Villa Pueyrredón (10,2), Parque Avellaneda (8,1), Villa del Parque (7,7) y Palermo (6,5). Sólo este último vuelve a sostenerse en el 2009 como uno de los barrios con mayor brecha estimada. Para ese año también tienen una diferencia amplia entre precios promedio máximos y mínimos San Cristóbal (21,1), La Boca (7,7), Villa Soldati (5,3), Recoleta (5) y Barracas (4,7), los cuales son barrios claramente disímiles en su perfil. Se hace así evidente que muchas otras condiciones, ajenas a la localización, pesan en la determinación de los precios de las casas.

Mapas 2.5:
Diferencia entre el precio de oferta máximo y precio mínimo por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009.

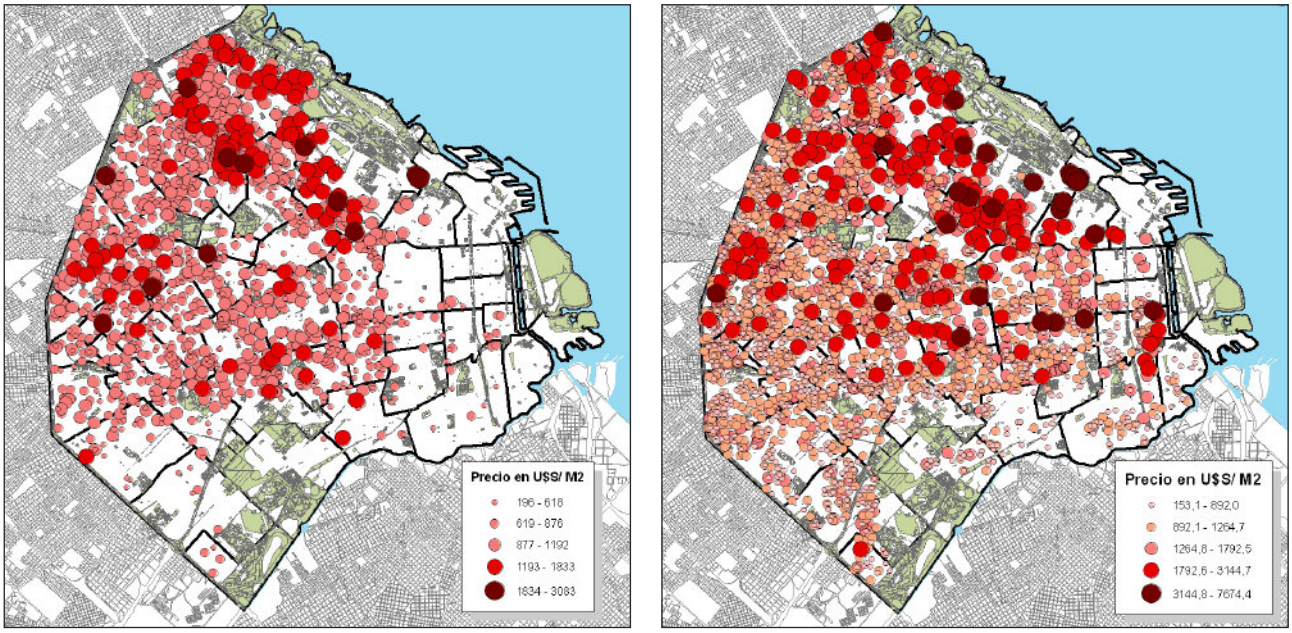
2001 **2009**



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

Mapas 2.6:
Precio en dólares por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 – 2009.

Al igual que para los departamentos, la distribución puntual de los valores destaca la dispersión territorial de puntos valorizados, sin impedir que se reconozcan las "áreas de valor". Éstas siguen identificándose en el Norte de la Ciudad. Sin embargo, en el 2009 se agregan casos de altos precios en el Centro, e incluso algunos en el Sur, zona donde siempre predominaron los valores más bajos.



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

Precio de casas según características intrínsecas

Al igual que como fuese realizado en el análisis de la oferta de departamentos, en esta sección se realizan comparaciones del precio de las casas en venta según sus características intrínsecas, registradas a partir del último relevamiento. Se lograron identificar, dentro de las 3.097 casas, datos como: el tipo de edificación, presencia de superficies descubiertas, jardín, piscina, existencia de locales dentro de la propiedad, cantidad de baños y el estado general.

Debido al tamaño de las casas (en contraposición de los departamentos), la cantidad de baños que contiene el inmueble resulta una característica muy valorada. Como se puede observar en el cuadro siguiente, a mayor cantidad de baños, tiende a incrementarse el valor por m² (aunque la relación no es tan marcada como en el caso de departamentos) y la superficie cubierta. Los que poseen más de 6 baños constituyen una excepción.

Ambiente	Ofertas	Sup. Cubierta (m²)	U$S/m²
1	165	131	1.174
2	478	177	1.170
3	206	243	1.172
4	83	283	1.225
5	28	407	1.426
6 o más	18	277	1.248
Sin identificar	2119	206	1.158
Total	**3.097**	**206**	**1.166**

Cuadro 3.8:
Casas en oferta según cantidad de baños. Ciudad de Buenos Aires. 2009.

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

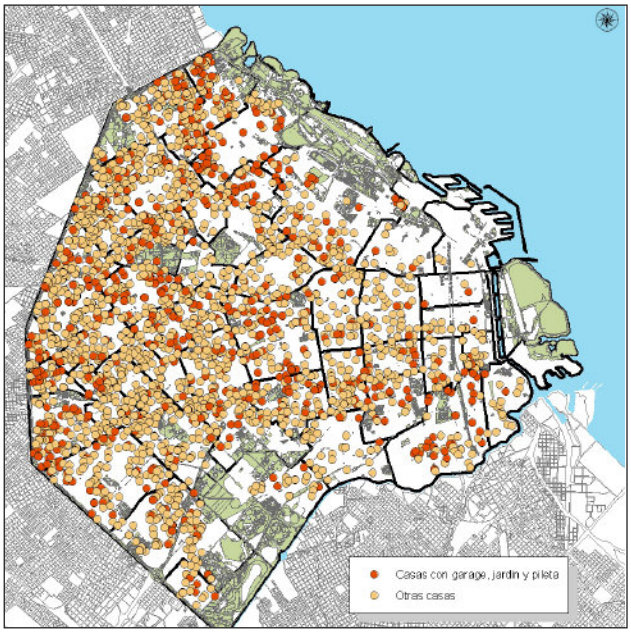
La distinción por el tipo de edificación muestra que la modalidad más valorizada resulta la clasificación de "petit hotel" (U$S 2.212,4 por m²), "duplex" (U$S 1.285 por m²) y "chalet" (U$S 1.174 el m²). Mientras que los chalet y duplex son modalidades atractivas para el uso residencial en barrios de baja densidad, los publicados como "petit hotel" se encuentran valorizados por su posibilidad de destinarse a hoteles.

En cuanto a la disponibilidad de superficies descubiertas, la publicación de ofertas con patio o con terraza muestra valores más elevados que el resto. Por otra parte, aquellas casas que tienen superficies parquizadas, piscina y/o garage, tienen un valor promedio por m2 7% más alto que el resto (U$S 1.232,4 y U$S 1.145,1; respectivamente). Asimismo, la superficie promedio (238 m2) es un 21% mayor que la de las casas sin esas características (196 m²).

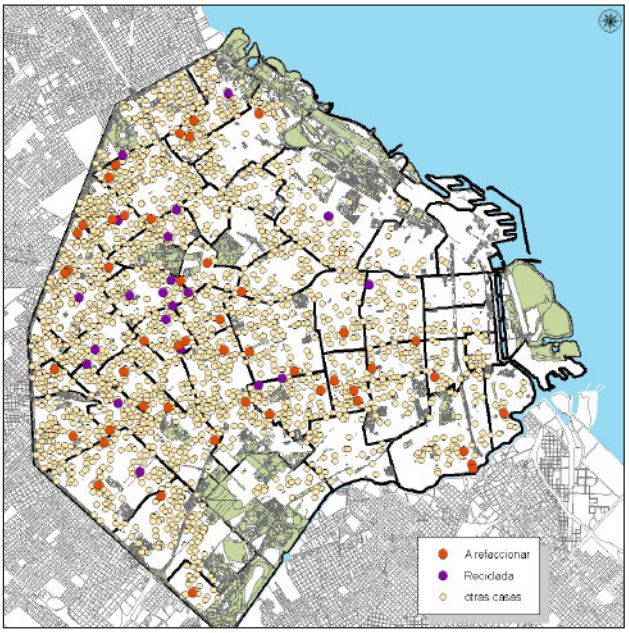
Los siguientes mapas reflejan la distribución territorial de aquellas casas que tienen características que les imprimen valor (jardín, pileta, garage) y aquellas que se encuentran a refaccionar o recicladas. Las primeras siguen el patrón general de localización observado, mientras se destaca la ausencia de las en la zona Norte, Palermo y sus alrededores.

Mapas 2.7:
Casas en oferta según características seleccionadas. Ciudad de Buenos Aires. 2009

Casas con garage, jardín y pileta



Casas a refaccionar y recicladas

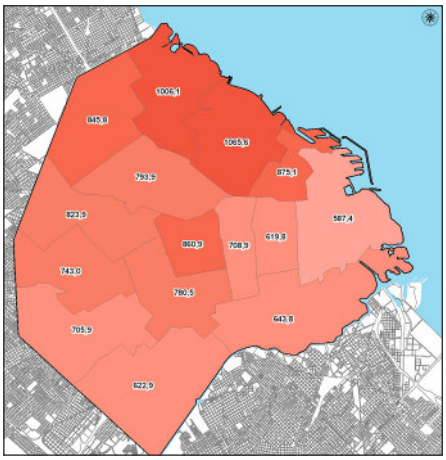


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

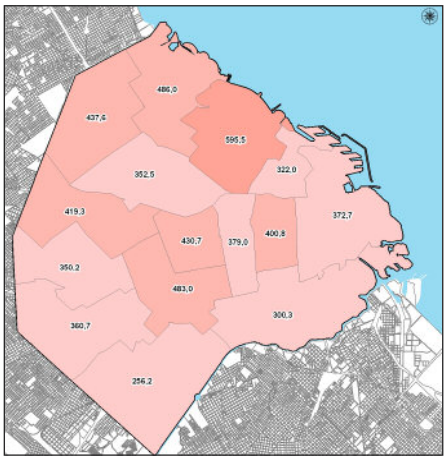
Otra de las características destacadas es la existencia de locales en ciertas propiedades (0,7% de la totalidad de las casas en venta). La superficie promedio de estas es de 191 m², no significativamente menor a los 206 m² del total de registros. En cuanto al precio, el promedio registrado es de U$S 890 el m², un 25% más bajo respecto a la media estimada en la totalidad de las casas ofrecidas en la Ciudad. Ello indica que los locales no necesariamente agregan valor a las propiedades.

Si se lleva el análisis al nivel de agregación implicado en las comunas que conforman la Ciudad, puede observarse una diferente evolución entre ellas, desde 2001. Así, las comunas del Norte junto con la Comuna N° 6 son las que destacaban como las más valorizadas en dicho momento. 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 anteriores en 2005. 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. Así, las comunas con mayores precios al principio del período son las que variaciones positivas más importantes muestran. Así, la Comuna N° 2 se destaca con un crecimiento del 143,4% en relación a 2001. Por su parte, 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.

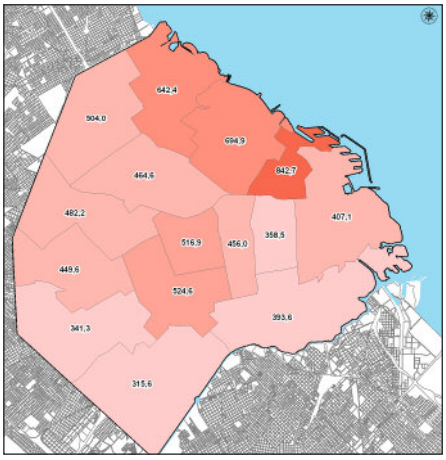
2001



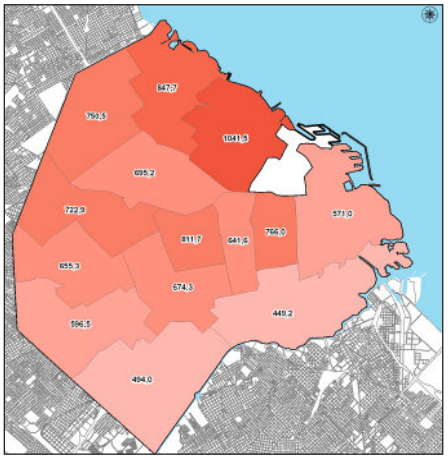
2002



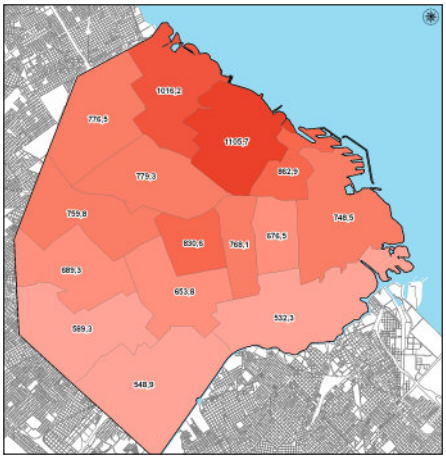
2003



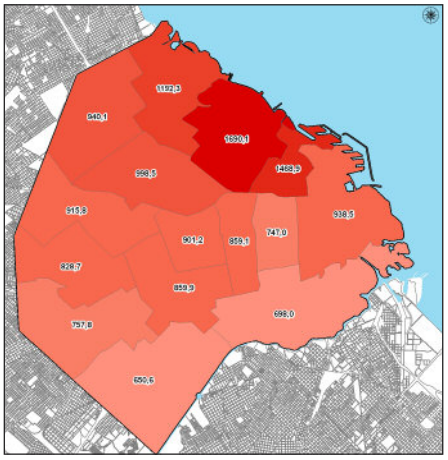
2004



2005



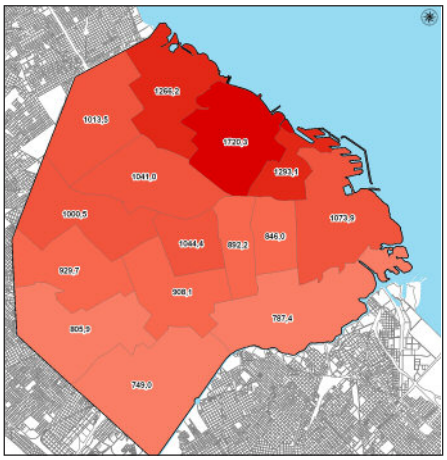
2006



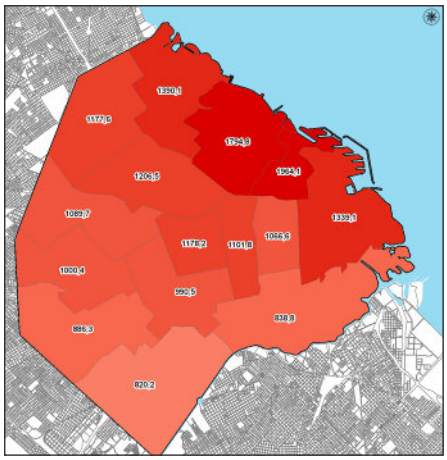
Mapas 2.8:
Precio promedio del m² en casas por comuna.
Ciudad de Buenos Aires

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

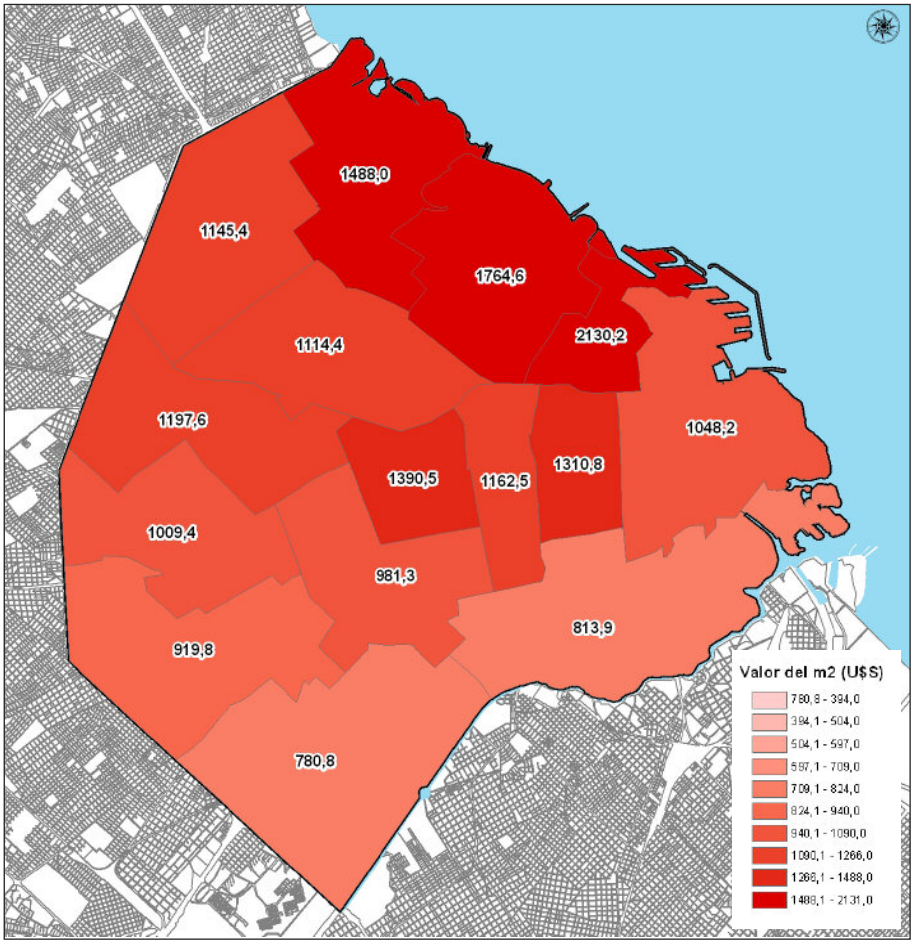
2007



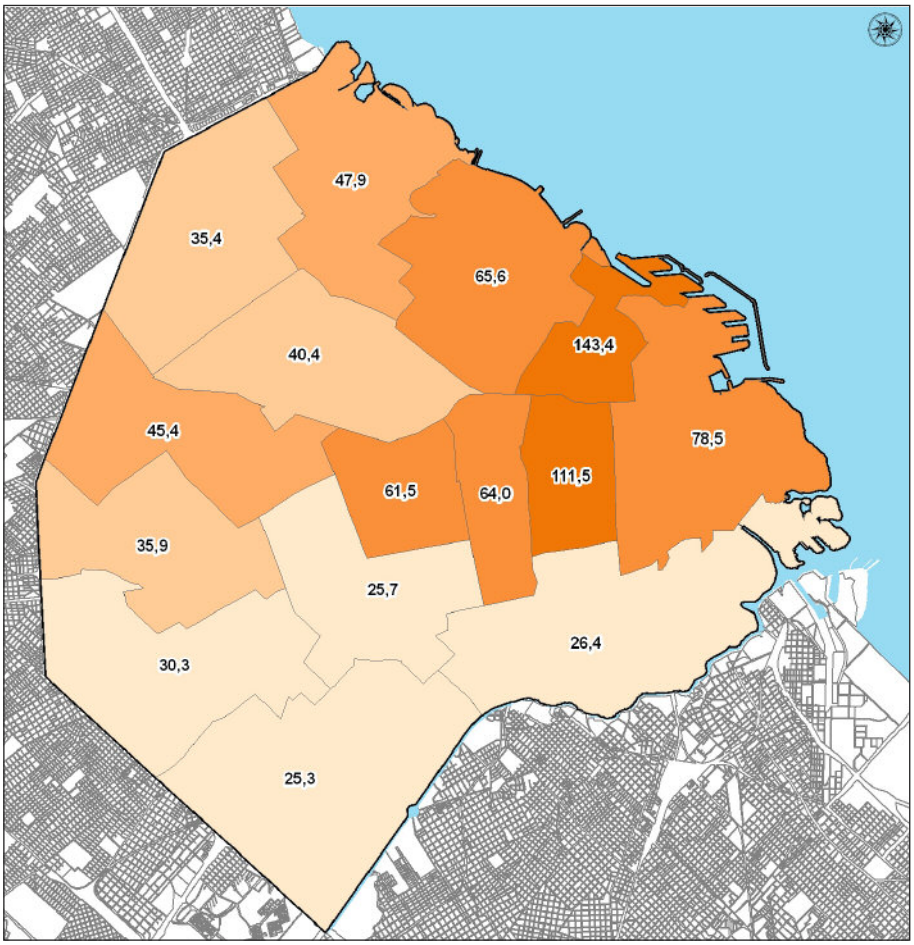
2008



2009



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



Mapas 2.9:
Variación de valor por m² 2001-2008 (%) de casas por comuna. Ciudad de Buenos Aires

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

SÍNTESIS Y CONCLUSIONES

Durante diciembre de 2009 fue realizado el relevamiento de valores de venta de casas, completando el noveno 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 presentes. En cuanto a estos, se encontraron un total de 3.097 casas en venta, con dimensiones que van desde los 25 m2 hasta los 1.375 m2 en los casos extremos, en tanto que el tamaño medio del conjunto es de 206 m2. En lo que hace a los valores encontrados, el precio promedio del m2 para el total de la Ciudad es de U$S 1.166,2, aunque con un mínimo de U$S 153,1 el m2 y un máximo de U$S 7.674,4 el m2.

Teniendo en cuenta lo que refiere a la evolución histórica de los precios desde el comienzo del período analizado, se destaca la caída ocurrida durante 2002, dando lugar a una baja de casi el 50,0% en el 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. Comparando la evolución de los precios en el conjunto del período analizado, en 2009 los precios de las casas en venta aumentaron respecto de 2001 un 40,6%.

Ahora bien, incorporando la dimensión territorial al análisis de los precios, la variación positiva más importante entre 2001 y 2009 se registra en la zona Centro. Esto se entiende más que como una tendencia, como parte de una dinámica inestable propia de la escasez de ofertas, siendo que ésta que motiva las fluctuaciones. Las zonas donde más cayeron los precios por la crisis fueron las de mayor valor: Oeste (50,1%) y Norte (49,5%), si bien las bajas fueron importantes en toda la Ciudad. En el último año analizado hubo subas en las casas del Norte (6,5%), Sur (4,8%) y Oeste (4%), contra un descenso del 22,8% en el Centro.

Para evaluar la brecha de precios se toma la diferencia entre el quintil de precios más alto y el más bajo entre las ofertas relevadas. El resultado para las casas fue de una distancia de 3,1, lo que habla de heterogeneidad en sus valores de ofertas. Esta característica está en directa relación con la variedad de factores que influyen en la determinación de los precios de estas edificaciones, que no se limitan a la sola localización.

En el relevamiento se consideraron algunos de esos condicionantes. De esta forma, 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, 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: la zona Sur duplicó su participación en el total de casas (24,9%), mientras la zona Norte se redujo a 15,6%, la mitad que en 2001. En general, la cantidad de ofertas es mayor en las zonas Norte y Oeste.

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.