

2001-2012

RELEVAMIENTO DE MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES





GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostri

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

ÍNDICE

6	INTRODUCCIÓN
9	OFERTA DE VENTA DE TERRENOS
33	OFERTA DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
51	OFERTA DE VENTA DE CASAS
67	OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER Y VENTA
81	APARTADO DEDICADO A LOS LOCALES EN VENTA
85	ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES DEL MERCADO INMOBILIARIO
90	ANEXO METODOLÓGICO

INTRODUCCIÓN

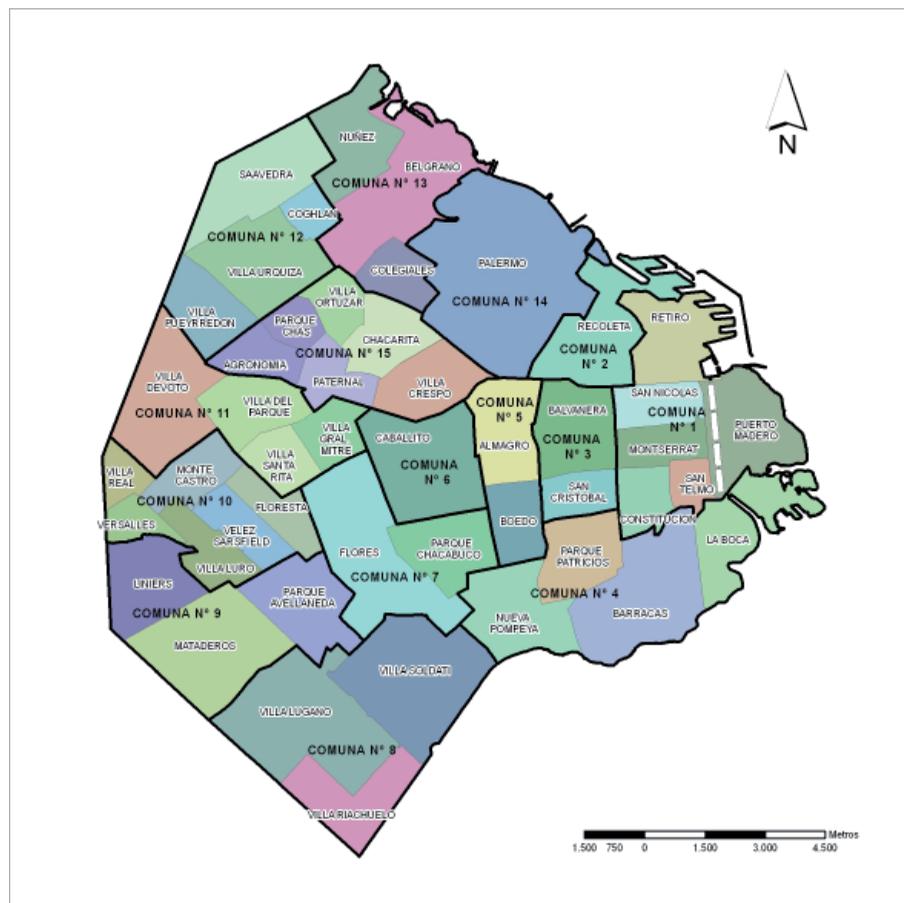
El presente trabajo tiene como finalidad brindar una aproximación a ciertos aspectos del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y a su evolución, a partir de la elaboración trimestral y anual de indicadores sobre el precio de oferta de venta de terrenos, locales en alquiler y venta, departamentos y casas. La serie correspondientes al relevamiento de terrenos en venta se inició en diciembre de 2001, siendo la más reciente la serie número cuarenta y uno, al igual que la de locales en alquiler, departamentos y casas. Los locales en venta se comenzaron a relevar en marzo de 2005.

Con el fin de analizar el precio de oferta, se toma como unidad de referencia el precio del metro cuadrado (m²). Dado que el objeto de análisis se trata de determinadas superficies (terrenos, departamentos, etc.), se utiliza el precio en dólares, puesto que esta es la moneda que se usa en el mercado como referencia para este tipo de transacciones. Al ser más bajos los precios de los locales en alquiler, es que se utiliza para estos el precio en pesos.

En estos diez años, sobre terrenos y locales en alquiler se cuenta con la mayor cantidad de datos, dado que fueron relevados de manera trimestral desde 2001. Por otro lado,

Barrios y comunas de la Ciudad de Buenos Aires

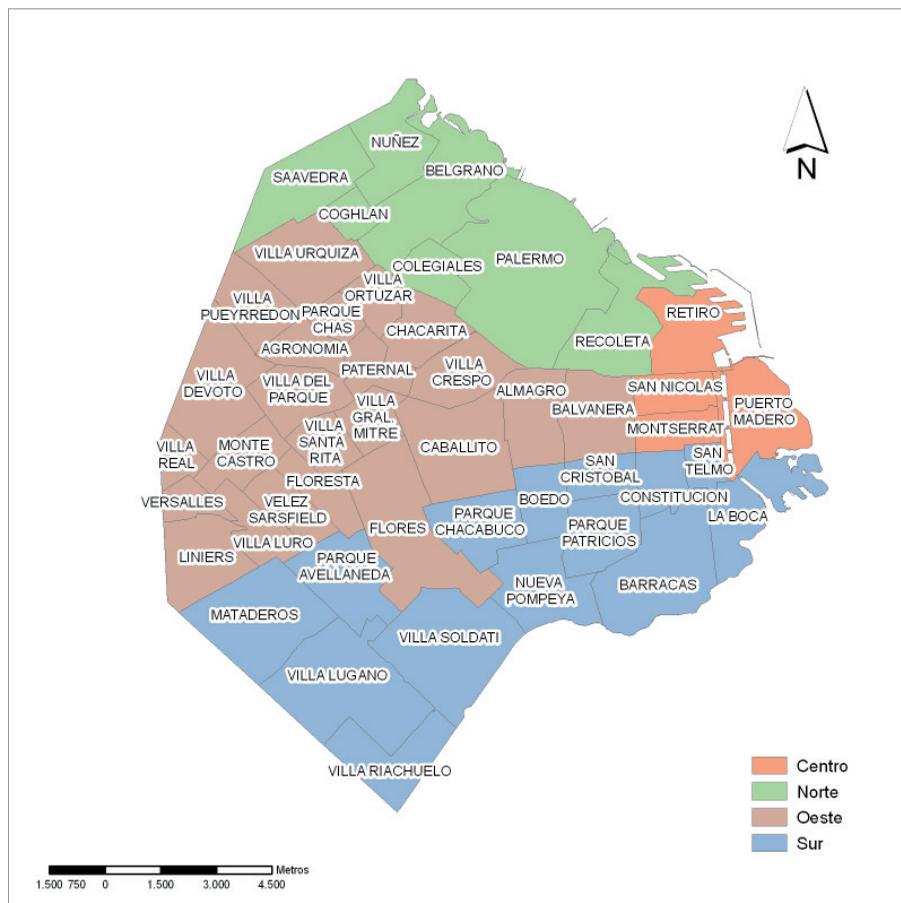
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



para las casas y los departamentos se realiza un relevamiento cada año, en el mes de diciembre. Para los locales en venta, el relevamiento también se realiza trimestralmente, pero como se mencionó anteriormente, este se inició en 2005.

Los datos relevados se analizan en una serie de cuadros, gráficos y mapas para lograr comprender la distribución espacial que presentan las ofertas de los elementos del mercado inmobiliario, así como su evolución. Para algunos casos como ser el crecimiento del precio de los terrenos, los datos analizados espacialmente demuestran zonas de influencia y zonas de crecimiento, así como un régimen cíclico de la suba de precios, asimismo, permiten estudiar las diferencias que experimenta el valor del suelo de la Ciudad de Buenos Aires

La información generada del relevamiento del mercado inmobiliario es de significativa importancia para el estudio de la economía urbana de la Ciudad de Buenos Aires, permite generar indicadores y datos estadísticos que ayudan a analizar la situación actual y tendencial del comportamiento de la Ciudad. Lo que significa, para el planeamiento urbano, una herramienta de trabajo necesaria: evidencia aquellas zonas de menor desarrollo donde se debería tomar acciones, para invertir la situación, o aquellas, donde luego de intervenciones urbanas realizadas, muestran resultados de evolución positivos.



Ciudad de Buenos Aires: zonas

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

OFERTA DE VENTA DE TERRENOS



El precio de oferta de venta de terrenos en la Ciudad de Buenos Aires

El estudio de la oferta de venta de terrenos se inicia en diciembre de 2001; a partir de ese año; se ha continuado con la elaboración de informes trimestrales ininterrumpidos, los cuales permiten estudios del mercado inmobiliario en los últimos 10 años. Respecto de esta temática a partir de los datos relevados se construyen distintos análisis, sobre el precio promedio del m², el número de ofertas, los terrenos según sus dimensiones y su respectiva distribución geográfica. En el presente trabajo se analizan las ofertas relevadas a diferentes escalas, tanto en zonas específicas como a nivel barrial y comunal.

La evolución general del valor de los terrenos en la serie 2001-2011 muestra, como tendencia general, un incremento constante de los precios. Algunos años presentan mayores incrementos, registrándose solo una caída abrupta en marzo de 2002. Ese año se relevaron los menores valores de toda la serie, correspondiendo al mes de junio, con el m² a U\$S 213,0. Esto se explica por a la devaluación del peso combinada con el estancamiento del mercado inmobiliario, situación que causó la caída de los precios. Desde entonces se observa un gradual e importante aumento del precio promedio y la cantidad de ofertas, en su mayoría en los barrios históricamente valorizados como Palermo o Recoleta. Desde el año 2003, el mercado inmobiliario se muestra creciente; sin embargo presenta ciertas fluctuaciones. Dichas fluctuaciones, las positivas, se destacan en los relevamientos de 2003, donde las variaciones interanuales llegan al 54,9% en junio y a 41,6% en diciembre, dando cuenta de una importante recuperación.



Ciudad de Buenos Aires: variación del valor del suelo por m², 2001-2011

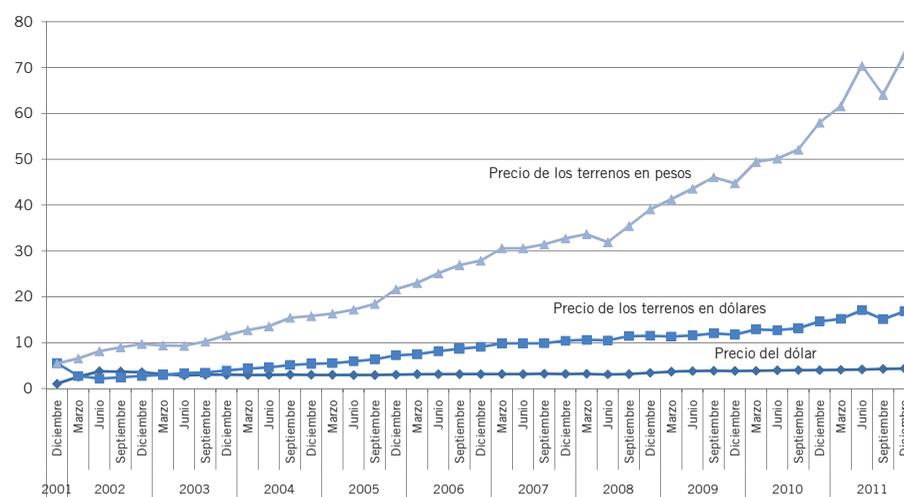
	Precio del suelo (U\$S)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio del suelo (\$)	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)	Precio prom. del dólar	Variación trimestral (%)	Variación anual (%)
2001									
Diciembre	555,0			555			1,00		
2002									
Marzo	272,0	-51,0		652	17,5		2,53	153,0	
Junio	213,0	-21,7		809	24,1		3,74	47,8	
Septiembre	242,0	13,6		897	10,9		3,68	-1,6	
Diciembre	274,0	13,2	-50,6	969	8,0	74,6	3,53	-4,1	253,0
2003									
Marzo	294,0	7,3	8,1	933	-3,7	43,1	3,11	-12,0	22,9
Junio	330,0	12,1	54,9	927	-0,6	14,6	2,81	-9,5	-24,9
Septiembre	342,0	3,8	41,3	1.015	9,5	13,2	2,97	5,7	-19,3
Diciembre	388,0	13,5	41,6	1.153	13,6	19,0	2,97		-15,9
2004									
Marzo	434,0	11,8	47,6	1.269	10,1	36,0	2,93	-1,3	-5,8
Junio	459,0	5,8	39,1	1.351	6,5	45,7	2,94	0,3	4,6
Septiembre	510,7	11,3	49,3	1.538	13,9	51,6	3,01	2,4	1,3
Diciembre	533,9	4,6	37,6	1.577	2,5	36,8	2,96	-1,7	-0,3
2005									
Marzo	550,6	3,1	26,9	1.628	3,2	28,3	2,96	0,0	1,0
Junio	591,0	7,3	28,8	1.716	5,4	27,0	2,90	-2,0	-1,4
Septiembre	631,2	6,8	23,6	1.842	7,3	19,7	2,90	0,0	-3,7
Diciembre	722,1	14,4	35,3	2.163	17,5	37,2	3,00	3,3	1,3
2006									
Marzo	741,8	2,7	34,7	2.292	6,0	40,8	3,09	3,1	4,4
Junio	809,1	9,1	36,9	2.508	9,4	46,2	3,10	0,3	6,9
Septiembre	863,7	6,7	36,8	2.689	7,2	46,0	3,10	0,0	6,9
Diciembre	904,8	4,8	25,3	2.785	3,6	28,8	3,10	0,0	3,4
2007									
Marzo	981,7	8,5	32,3	3.057	9,8	33,4	3,10	0,0	0,3
Junio	982,0	0,0	21,4	3.048	-0,3	21,5	3,10	0,0	0,0
Septiembre	985,1	0,3	14,1	3.141	3,0	16,8	3,19	2,9	2,9
Diciembre	1.037,9	5,4	14,7	3.272	4,2	17,5	3,16	-0,9	1,9
2008									
Marzo	1.058,0	1,9	7,8	3.364	2,8	10,1	3,18	0,6	2,6
Junio	1.043,0	-1,4	6,2	3.317	-1,4	8,8	3,05	-4,1	-1,6
Septiembre	1.142,0	9,5	15,9	3.535	6,6	12,5	3,10	1,6	-2,8
Diciembre	1.148,0	0,5	10,6	3.903	10,4	19,3	3,40	9,7	7,6
2009									
Marzo	1.130,3	-1,5	6,8	4.126	5,7	22,6	3,65	7,4	14,8
Junio	1.154,9	2,2	10,7	4.354	5,5	31,3	3,77	3,3	23,6
Septiembre	1.199,9	3,9	5,1	4.584	5,3	29,7	3,82	1,3	23,2
Diciembre	1.171,3	-2,4	2,0	4.474	-2,4	14,6	3,82	0,0	12,4
2010									
Marzo	1.285,0	9,7	13,7	4.986	11,4	20,9	3,88	1,6	6,3
Junio	1.267,4	-1,4	9,7	5.006	0,4	15,0	3,95	1,8	4,8
Septiembre	1.311,9	3,5	9,3	5.182	3,5	13,1	3,95	0,0	3,4
Diciembre	1.459,9	11,3	24,6	5.796	11,8	29,5	3,97	0,5	3,9
2011									
Marzo	1.515,0	3,8	17,9	6.151,1	6,1	23,4	4,06	2,3	4,6
Junio	1.704,5	12,5	34,5	7.241,1	17,7	44,6	4,13	1,7	4,6
Septiembre	1.510,3	-11,4	15,1	6.403,7	-11,6	23,6	4,24	2,7	7,3
Diciembre	1.680,7	11,3	15,1	7.277,4	13,6	25,6	4,33	2,1	9,1

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

El gráfico a continuación muestra claramente cómo, con la variación en la cotización del dólar, el cual aumenta trimestre a trimestre, hay una subida en los precios de los terrenos en pesos. Por otro lado se aprecia un aumento más pronunciado de los precios en pesos que de los precios en dólares, consecuencia de la variación del precio del dólar, que provoca un ensanchamiento de la brecha entre los valores de una y otra moneda. Y permiten observar, bien marcada la diferencia entre los precios en ambas monedas. Los últimos relevamientos de terrenos concentran la mayor diferencia de valores. Esto se debe fundamentalmente a la suba constante que se observa desde el año 2001 del precio del dólar con respecto a la moneda nacional.

**Ciudad de Buenos Aires:
variación del valor del suelo por
m², 2001-2011**

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



Evolución del número de ofertas de terrenos y oferta de m²

En cuanto a la variación de la cantidad de terrenos ofertados en la Ciudad de Buenos Aires puede observarse que el valor de diciembre de 2001 (U\$S 1.466 m²) presenta una caída extrema en marzo de 2002, con una reducción de la oferta de casi 95%, llegando a tan solo 98 ofertas relevadas. A partir de este período, la cantidad de ofertas vuelve a subir de manera lenta pero constante, aunque solo alcanzará un valor similar al de 2001 en septiembre de 2004, para luego volver a disminuir levemente la cantidad de ofertas. En los últimos relevamientos, la cantidad de ofertas trimestrales supera el valor de las 1.000, manteniéndose altas desde 2007 hasta 2011, disminuyendo levemente durante los registros de 2010.

Para el caso de los m² ofrecidos por trimestre, la situación es similar. En diciembre de 2001, los m² superaban los 800.000, pero disminuyen un 92% en marzo de 2002, donde se registran solo 63.910 m² ofertados, los cuales disminuyen un 20% en el trimestre siguiente. A partir de septiembre de 2002, la cantidad de m² ofertada comienza a aumentar con grandes fluctuaciones, alternando períodos de incrementos muy importantes y otros de variaciones negativas. A partir de 2004, y hasta 2011, los valores se estacionan entre los 600.000 y 700.000 m² con algunas fluctuaciones puntuales y con la sola excepción en el año 2010, cuando disminuyen a casi 400.000 m² ofertados.

	Terrenos relevados	Variación trimestral (%)	m ² ofrecidos	Variación trimestral (%)
2001				
Diciembre	1.466		803.035	
2002				
Marzo	98	-93,3	63.910	-92,0
Junio	107	9,2	48.942	-23,4
Septiembre	387	261,7	287.044	486,5
Diciembre	420	8,5	199.973	-30,3
2003				
Marzo	592	41,0	372.662	86,4
Junio	558	-5,7	315.478	-15,3
Septiembre	641	14,9	292.001	-7,4
Diciembre	641	-	311.001	6,5
2004				
Marzo	1.013	58,0	543.045	74,6
Junio	1.263	24,7	658.441	21,2
Septiembre	1.435	13,6	765.664	16,3
Diciembre	1.372	-4,4	798.340	4,3
2005				
Marzo	1.272	-7,3	701.789	-12,1
Junio	1.347	5,9	730.534	4,1
Septiembre	1.200	-10,9	669.513	-8,4
Diciembre	1.221	1,8	674.798	0,8
2006				
Marzo	1.299	6,4	683.184	1,2
Junio	1.299	-	612.895	-10,3
Septiembre	1.367	5,2	684.225	11,6
Diciembre	1.522	11,3	787.872	15,1
2007				
Marzo	1.493	-1,9	750.726	-4,7
Junio	1.709	14,5	829.899	10,5
Septiembre	1.578	-7,7	758.231	-8,6
Diciembre	1.896	20,2	865.458	14,1
2008				
Marzo	1.640,0	-13,5	815.766,0	-5,7
Junio	1.773,0	8,1	829.521,0	1,7
Septiembre	1.251,0	-29,4	584.587,0	-29,5
Diciembre	1.023,0	-18,2	493.003,0	-15,7
2009				
Marzo	1.352,0	32,2	637.065,9	29,2
Junio	1.418,0	4,9	639.816,4	0,4
Septiembre	1.530,0	7,9	665.940,1	4,1
2010				
Marzo	1.087,0	-29,0	489.906,3	-26,4
Junio	978,0	-10,0	458.861,5	-6,3
Septiembre	1.080,0	10,4	448.084,2	-2,3
Diciembre	1.017,0	-5,8	461.239,5	2,9
2011				
Marzo	1.119,0	10,0	488.652,3	5,9
Junio	1.753,3	56,7	741.142,6	51,7
Septiembre	1.252,0	-28,6	747.342,7	0,8
Diciembre	1.310,0	4,6	694745,3	-7,0

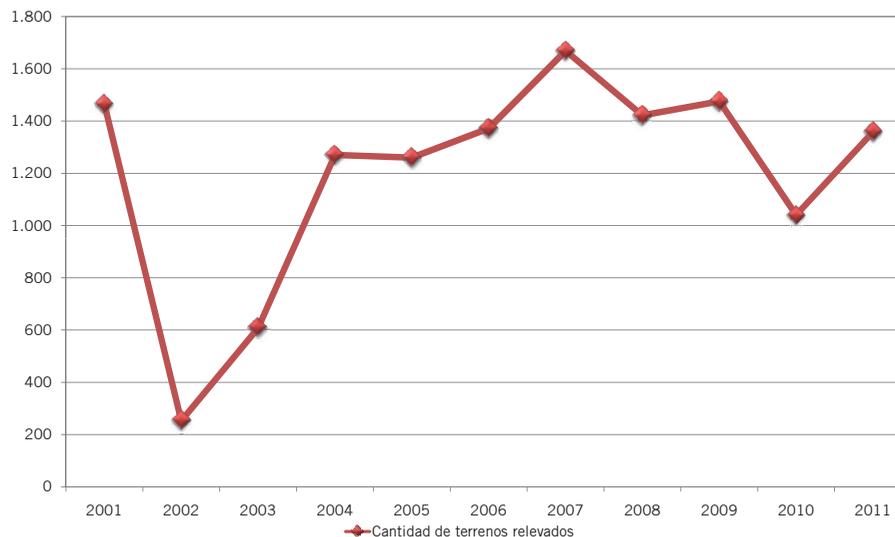
Ciudad de Buenos Aires: número de terrenos relevados, variaciones y m² ofrecidos, 2001-2011

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

La cantidad de terrenos ofertados en la Ciudad muestra una evolución muy cambiante, si bien como tendencia general se observa un incremento desde el 2002 hasta el 2007, donde se alcanza el máximo. A partir de 2008 se observan ascensos y descensos bruscos, con tendencia a la disminución, terminando la serie en 2011 con más de 1.200 ofertas, valor inferior incluso a la cantidad de ofertas relevadas en 2001.

Ciudad de Buenos Aires: cantidad de terrenos ofertados (promedio trimestral), 2001-2011

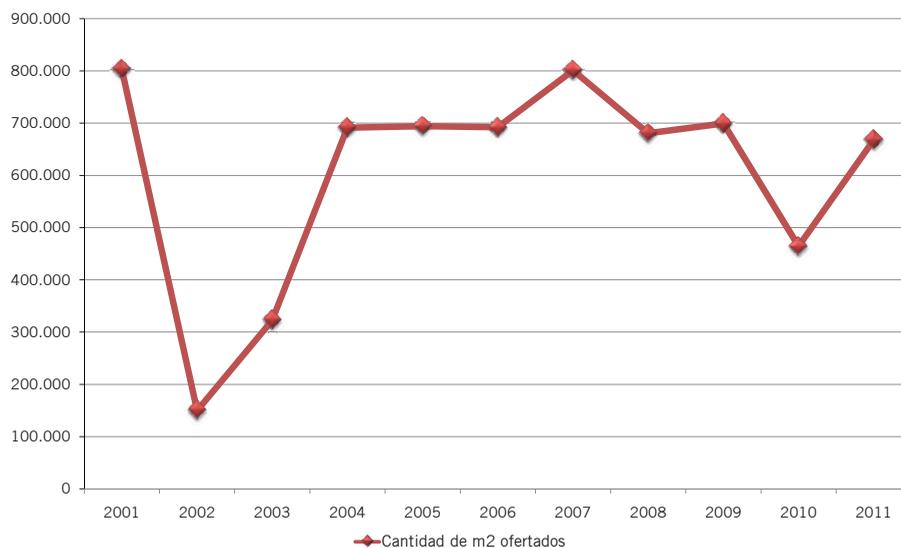
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



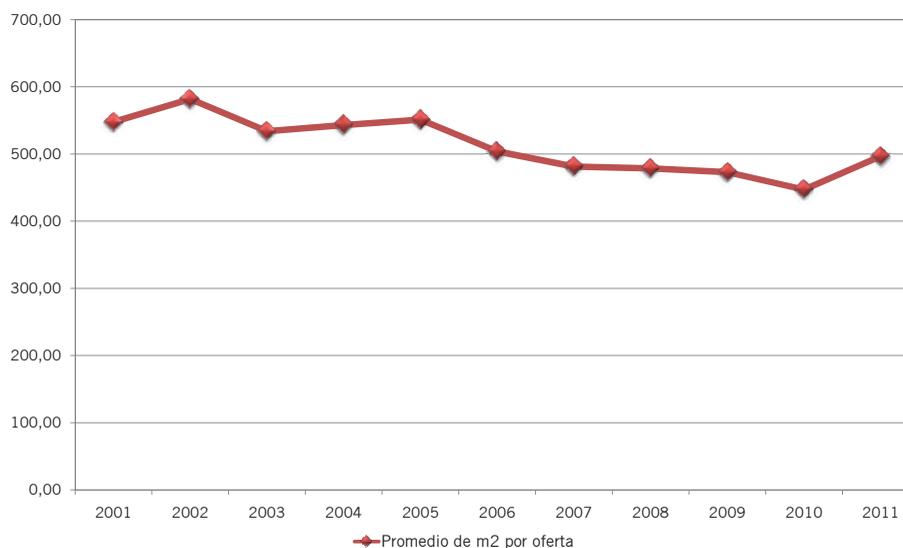
La cantidad de m² ofertados en la Ciudad desde 2001 a 2011, muestra una evolución similar a la de los terrenos ofertados, con un incremento desde 2002 hasta 2007, para luego oscilar entre valores altos y bajos.

Ciudad de Buenos Aires: número de m² ofertados, 2001-2011

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



La cantidad de m² que, en promedio, posee cada terreno en oferta, se ha modificado muy poco durante la serie, oscilando entre los 450 y 600 m² según el año y siendo, además, prácticamente el mismo el valor de 2001 que el de 2011. No obstante, se observa un pico en 2002, debido a la baja cantidad de ofertas, donde la cantidad de m² por oferta llega a casi 600 m², para descender luego hasta casi los 450 m² en 2010. Esto refleja una tendencia totalmente inversa a la que presenta la cantidad absoluta de m² y la cantidad de terrenos ofertados. De esta manera, al aumentar la cantidad de ofertas en mayor proporción que la cantidad de m² ofertados, la relación entre ambos se modificó, disminuyendo la cantidad de m² promedio que posee cada oferta. En 2011, la cantidad de m² por oferta aumenta, quebrando esta tendencia hacia la disminución.



Ciudad de Buenos Aires: número de m² ofertados, 2001-2011

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

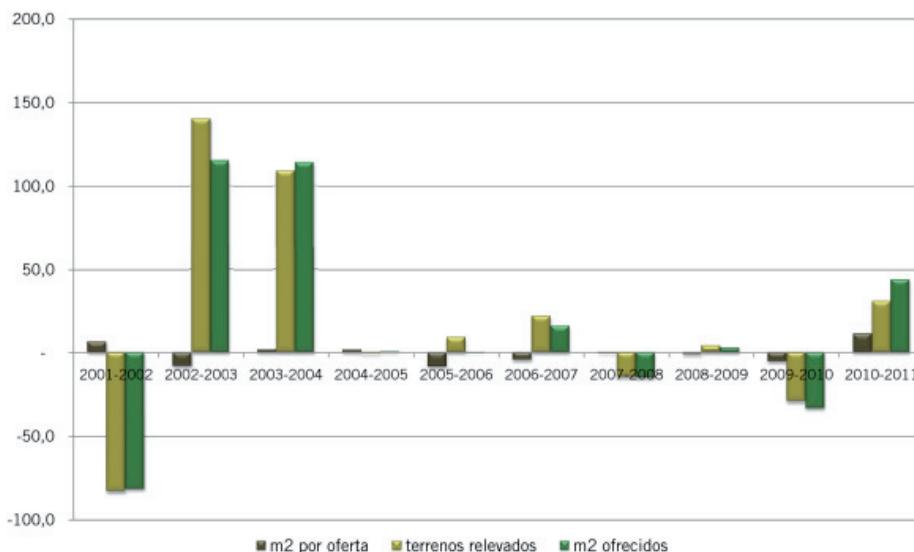
La variación de los m² totales ofertados, de la cantidad de terrenos ofertados y de los m² por oferta, muestra que desde 2005 los terrenos ofertados se han incrementado más que los m² ofertados, lo que permite entender que, desde ese mismo año, los m² por oferta han disminuido, situación que se evidencia notablemente en 2010, donde los m² ofertados disminuyen más que la cantidad de terrenos, lo que explica lo cual la disminución de los m² por oferta.

Terrenos según la zona

Al analizar la cantidad de terrenos relevados por zona es necesario tener en cuenta que la zona sur de la Ciudad posee 13 barrios, los cuales suman 65.643.200,5 m² mientras que la zona norte 8 y 46.424.950,7 m², lo cual confirma una mayor extensión por parte de la primera zona, no siendo necesariamente por la cantidad de barrios sino por los m² de ellos. Exceptuando el año 2003, la cantidad de terrenos ofertados ha sido siempre mayor en el Norte que en el Sur.

Ciudad de Buenos Aires: variación interanual de m² por oferta, terrenos relevados, y m² ofertados, 2001-2011

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

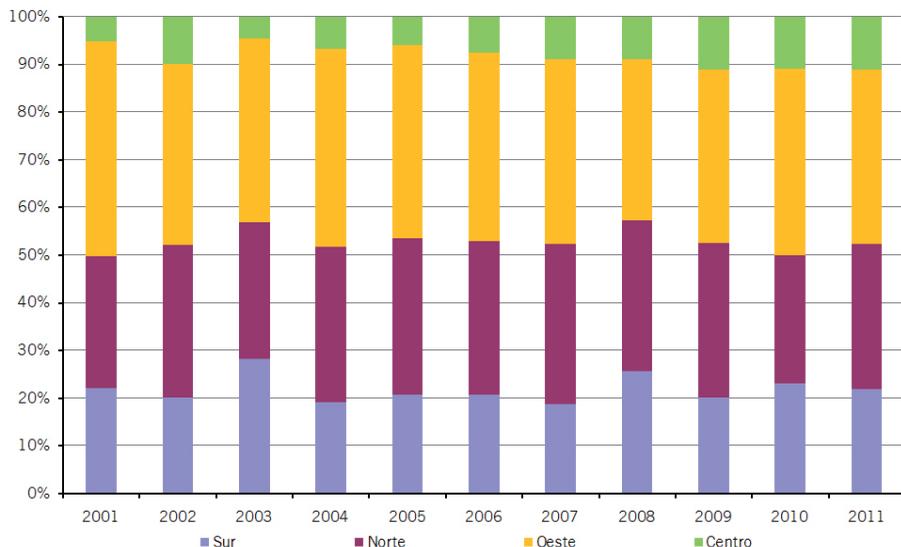


Si bien ambas series poseen puntos de partida y llegada similares, en el caso del Norte las variaciones interanuales son mucho más bruscas que en el Sur, donde los máximos y los mínimos se acercan mucho más al promedio anual (18,3%) que en el caso del norte (26,7%).

El Oeste de la Ciudad presenta una cantidad de ofertas más alta, incluso, que la zona Norte, pero con un comportamiento muy similar, en cuanto a los periodos donde se registran numerosas o pocas ofertas. Es destacable que la zona Oeste es la de mayor extensión (74.944.399,7 m²) resulta comprensible que sea la zona que posee más ofertas. El Centro de la Ciudad es la zona que presenta menor cantidad de ofertas, debido a que es una zona reducida, posee sólo 4 barrios los cuales suman 16.165.442,6 m², y además se encuentra saturada desde el punto de vista edilicio. Por eso las ofertas para construcción son más reducidas que en otras zonas de la Ciudad de Buenos Aires.

Ciudad de Buenos Aires: porcentaje de cantidad de terrenos ofertados por zona, 2001-2011

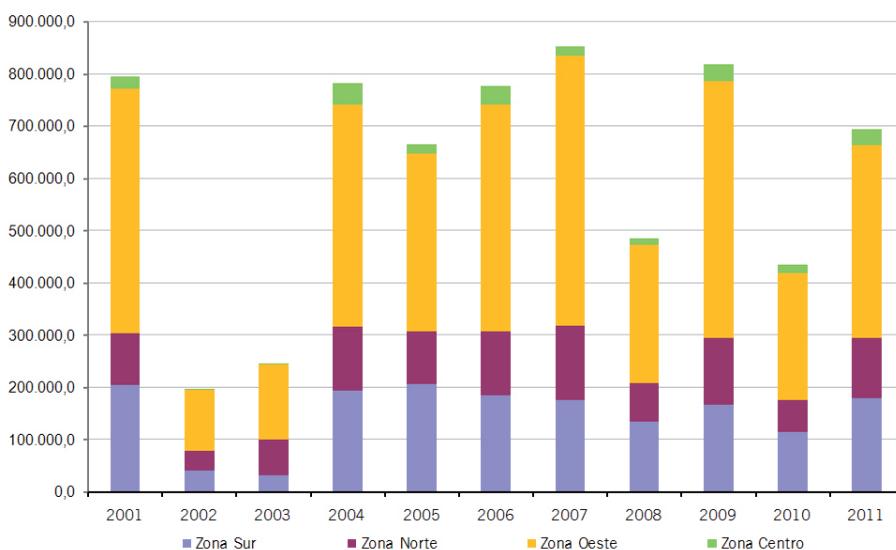
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



En el caso de los m² totales ofertados, la situación es inversa a la cantidad de terrenos. En la zona sur se oferta mayor cantidad de m² que en la zona norte. Esta situación se advierte desde el 2003 en adelante y se mantiene a lo largo de toda la serie con una evolución muy similar en ambas zonas. Resulta destacable que en el Sur la cantidad máxima de m² se da en 2001 y 2005 (poco más de 200.000 m²), mientras que en el Norte el máximo se da en 2007 (144.000 m²).

Por otra parte, el Oeste de la Ciudad, por la cantidad de superficie que ocupa, es la que posee la mayor cantidad de m² ofertados, con variaciones más abruptas que las que se observan en las otras zonas. Si se relaciona este gráfico con el anterior, se puede verificar que las ofertas de la zona norte poseen mayor extensión que las de otras zonas como la Norte.

Por otra parte, el centro de la Ciudad, si bien es la zona que menos m² concentra, debido a la baja cantidad de terrenos ofertados que posee durante todo el período, muestra en su evolución las mismas tendencias que el resto de las áreas analizadas.



Ciudad de Buenos Aires: cantidad de m² ofertados, 2001-2011

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

Se observa que la cantidad de m² por oferta en las zonas Norte y Sur es similar a lo largo de la serie exceptuado los valores de 2003 y 2005 donde la zona Sur se aleja de la media. No obstante a esto la zona Sur posee los valores mas altos debido a que la cantidad de ofertas es muy baja en la zona sur a la vez que es muy alta la cantidad de m² ofertados, mientras que en el Norte la situación es inversa con bajos valores de m² ofertados pero con mucha cantidad de ofertas.

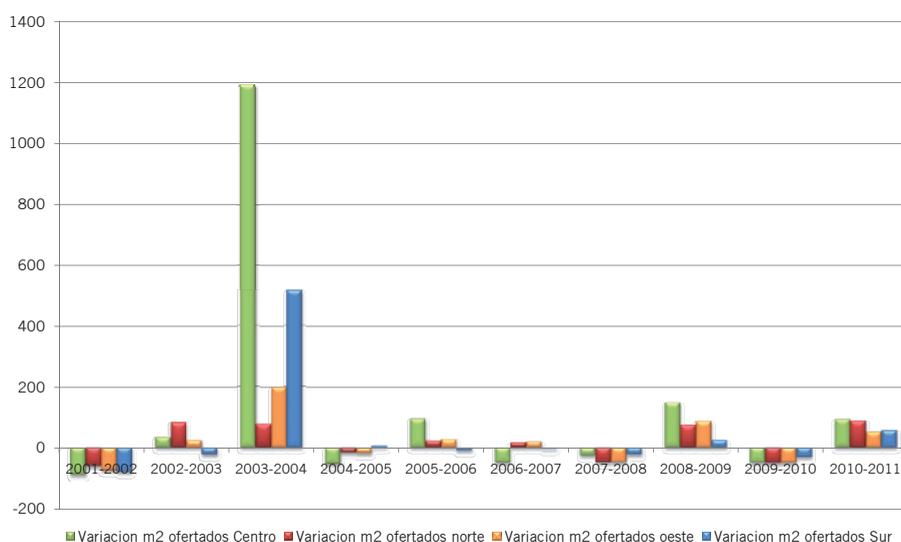
La variación de los m² ofertados por zona permite aproximar el estado de la oferta inmobiliaria en los períodos interanuales. En el período 2001-2002 todas las zonas poseen una variación negativa en la cantidad de m² ofertados, debido principalmente a una contracción de la oferta. La variación entre los valores de 2002 y 2003 muestran una leve

recuperación de la cantidad de m² ofertados en todas las zonas, exceptuando el sur. El período 2003-2004 refleja el incremento más importante de la oferta de terrenos, ya que todas las zonas alcanzan su máxima variación positiva interanual, destacándose los incrementos de la zona Centro y Sur. A partir de este período los valores se estancan con una leve tendencia a la disminución hasta el período 2008-2009 donde la cantidad de m² por ofertas vuelven a variar positivamente en todas las zonas, para luego disminuir y, en el último período interanual volver a aumentar en las cuatro zonas.

En términos generales se puede advertir que las variaciones interanuales se producen de manera similar en las distintas zonas de la Ciudad.

Ciudad de Buenos Aires: variación interanual de m² ofertados por zona. 2001-2011

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



Variación del precio del suelo según su distribución geográfica

La evolución histórica del valor del suelo (U\$S/ m²) en la Ciudad muestra progresos diferentes según la zona que se analice. En el caso del Sur y del Oeste la suba de los valores es menos pronunciada que en otros casos pero continua, sin saltos bruscos ni períodos de caída de los valores. El caso de los precios del Centro es diferente en el sentido que de 2002 a 2003 es la única zona donde los valores caen para luego subir muy abruptamente con una leve estabilización y caída desde 2007 a 2009, para luego volver a subir abruptamente en 2010 y caer nuevamente de forma clara en 2011. Estas variaciones de la zona Centro se deben en parte a la dinámica de la zona, así como también al hecho de que se registran, en general, pocas ofertas en comparación con otros distritos, por lo que la variación en la cantidad de ofertas afecta notablemente los precios promedio. Por otra parte, los valores de zona Norte, si bien presentan una tendencia ascendente, posee cambios más abruptos que los del Sur y Oeste pero menos bruscos que los cambios del Centro. La tendencia de ascenso de los valores de la zona Norte sólo se detiene levemente en 2009 donde los valores disminuyen con respecto al año anterior.

Variación del precio promedio entre 2001 y 2011 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad

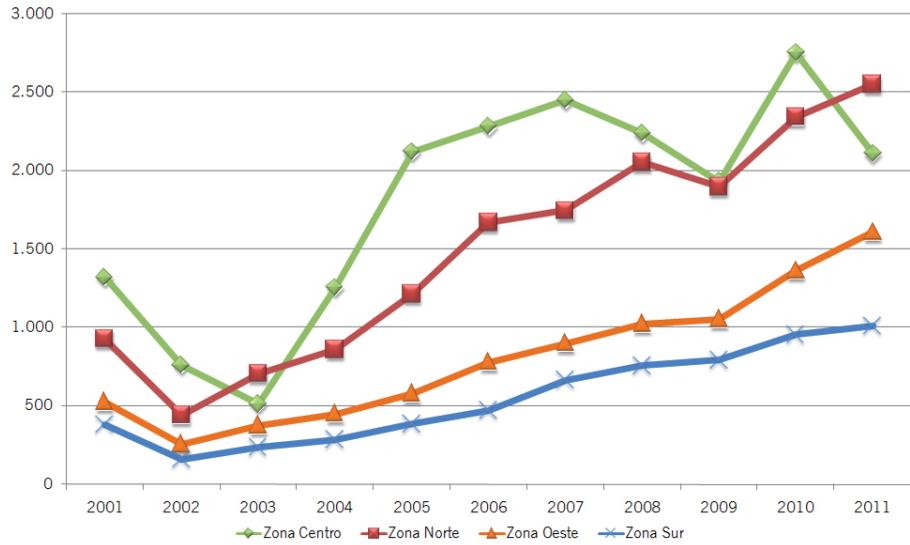
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Barrios	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		Variación Trimestral (%)	Variación anual (%)	desde 2002
	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.	sept.	dic.				
Total	555	242	274	342	388	511	534	631	722	864	904	985	1.038	1.142	1.149	1.200	1.171	-2,4	2,0	327,5	
Zona Centro	1.322	457	763	966	515	1.308	1.257	1.739	2.122	2.467	2.284	1.995	2.450	1.482	2.240	2.221	1.932	-13,0	-13,8	153,1	
Zona Norte	927	406	440	582	706	854	859	1.052	1.212	1.435	1.670	1.755	1.745	2.050	2.053	1.744	1.898	8,8	-7,5	331,3	
Belgrano	947	430	504	552	856	1.048	1.075	1.271	1.400	1.721	1.731	1.939	1.848	2.234	1.993	2.097	2.003	-4,5	0,5	297,3	
Palermo	1.127	517	647	794	806	1.130	1.037	1.583	1.818	2.167	2.251	2.387	2.189	2.282	2.549	2.291	2.280	-0,5	-10,6	252,4	
Recoleta	1.479	722	618	1.240	1.447	1.685	2.058	2.011	1.883	2.637	2.831	3.055	3.229	2.926	3.198	2.996	3.030	1,1	-5,3	390,3	
Zona Oeste	525	225	257	380	375	418	450	543	579	739	781	868	900	1.050	1.023	1.029	1.053	2,4	3,0	309,9	
Villa Crespo	567	179	226	364	316	485	506	603	603	736	799	906	959	1.112	1.132	1.219	1.274	4,5	12,6	463,6	
Almagro	616	263	296	299	387	560	562	484	743	966	979	969	1.135	1.387	1.144	1.220	1.289	5,6	12,7	335,5	
Caballito	828	326	401	472	523	578	627	752	810	1.019	1.013	1.124	1.234	1.310	1.263	1.383	1.330	-3,8	5,4	231,8	
Zona Sur	382	176	160	210	235	299	283	361	385	445	470	622	665	759	755	796	792	-0,5	4,9	395,0	
La Boca	277	134	111	149	162	181	182	238	214	214	277	332	345	484	470	424	492	16,1	4,7	343,4	
Barracas	335	159	165	211	188	302	243	354	410	359	467	698	875	720	821	877	849	-3,2	3,4	415,9	
Mataderos	272	134	109	169	187	200	199	290	299	316	350	342	378	558	552	535	529	-1,1	-4,2	385,1	

La variación interanual de los valores por zonas refleja lo que muestra el gráfico anterior que las mayores variaciones se producen en la zona Centro, y que las otras tres zonas muestran, en general, variaciones de baja intensidad a lo largo del período analizado. Es para destacar que en el período 2001 - 2002 los valores de todas las zonas caen muy

Ciudad de Buenos Aires: evolución de valores por zonas. 2001-2011

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

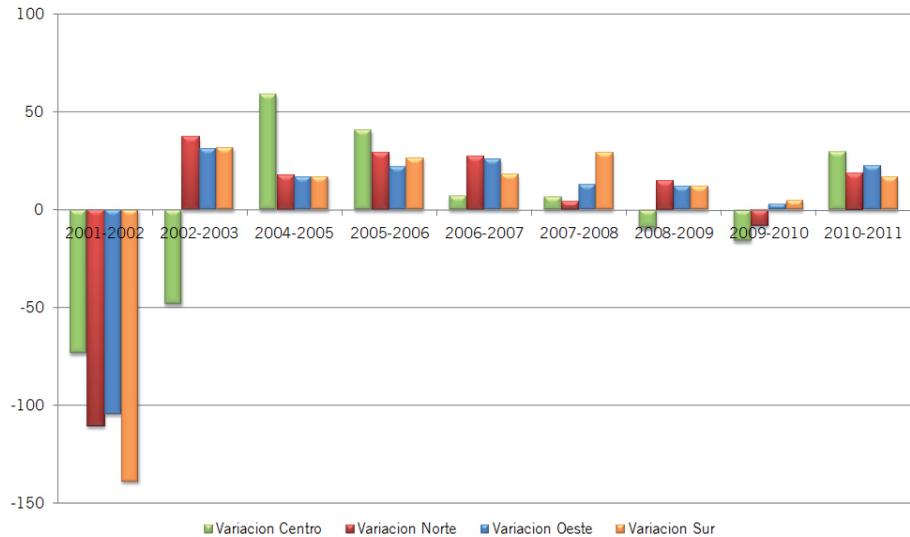


abruptamente, siendo este el período donde las cuatro zonas presentan variaciones negativas y donde las cuatro, además, muestran las variaciones más importantes.

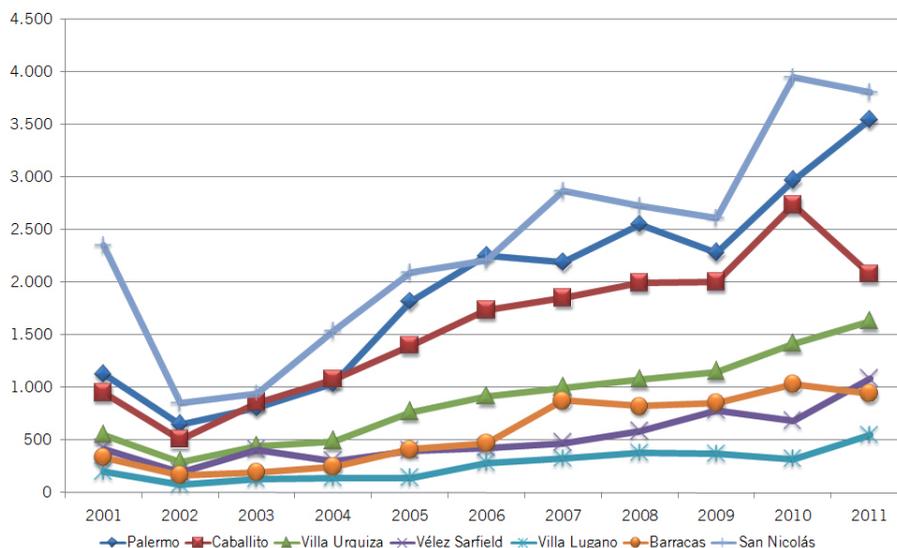
Por otra parte las variaciones positivas más importantes se observan en los períodos 2004-2005 y en el período 2005-2006, donde todas las zonas incrementan el valor de los terrenos, destacándose los incrementos de la zona Centro. Al mismo tiempo la zona Sur muestra un importante crecimiento en el período 2007-2008, período que en las otras zonas las variaciones si bien son positivas, son muy reducidas.

Ciudad de Buenos Aires: variaciones interanuales de valores por zonas, 2001-2011

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



La evolución en el valor del suelo en los barrios seleccionados reafirma lo estudiado para las distintas zonas pero aportando especificidades de los diferentes barrios, de los cuales resalta el crecimiento de los valores de Palermo, de Caballito y San Nicolás, el cual muestra variaciones bruscas debido a que posee pocas ofertas. Al mismo tiempo los barrios que pertenecen al oeste y sur muestran evoluciones positivas constantes pero lentas, exceptuando el caso de Villa Urquiza, barrio que presenta valores mas altos a partir que el resto de 2007.



Ciudad de Buenos Aires: evolución de valores según barrios seleccionados. 2001-2011

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

Distribución territorial del precio de venta del m² en los períodos 2001-2004, 2005-2007 y 2008-2011.

En el siguiente apartado se aborda una temática abocada al análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando tres períodos conformados por los años 2001-2004, 2005-2007 y 2008⁽¹⁾-2011. El siguiente análisis arroja datos porcentuales para la tasa de variación presente en los tres períodos, donde entre los años 2001 - 2004 se observa la un decrecimiento en las cuatro zonas que conforman la Ciudad, tanto como en el promedio general de las ofertas presentes en toda la Ciudad. El hecho de que todas las tasas de variación den negativas esta relacionado con la crisis económica sufrida en nuestro país a fines del año 2001 y principios del 2002. El mayor decrecimiento se observa en la zona Sur con un 26,4%, seguido por la zona del Oeste con un 21,7%, y por el Centro y la zona Norte, 20,5% y 8,7% respectivamente.

En lo que respecta al segundo período, se observa un comportamiento contrario al primero, donde se observan tasas de variación positivas, siendo el Norte el que mayor variabilidad presento con un 73,9%, seguido de cerca por la zona Sur con 68,0%, el Oeste con 65,6% y ya un poco mas alejado el Centro con 42,3%. Por ultimo para el tercer período

(1) Año en que asume a la jefatura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el Ing. Mauricio Macri.

corresponde la mayor tasa de variabilidad a la zona Oeste con un 60,5% seguido por el Sur con 37,5%, el Norte con 23,1% y con una tasa negativa la zona Centro con un 10,0%.

Cabe destacar que del siguiente cuadro es observable una mayor variabilidad en la zona Sur de la Ciudad con respecto al último período (2008-2011). Si bien las tasas para el primer período son negativas en consecuencia a factores económicos, se rescata el hecho de observar una alta variabilidad para el segundo de los períodos en la zona Norte, que luego se ve disminuido para el tercer período y superado por la zona Sur, siendo esta última la de menor variabilidad a lo largo de la serie completa en los últimos diez años.

**Ciudad de Buenos Aires:
variación del precio promedio
entre períodos 2001-2007 y
2008-2011 según zonas**

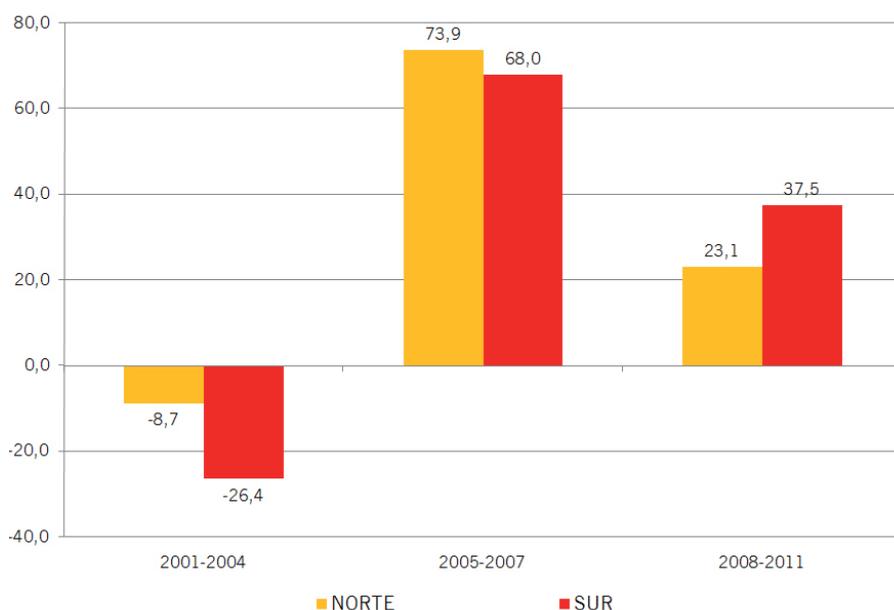
Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Secretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

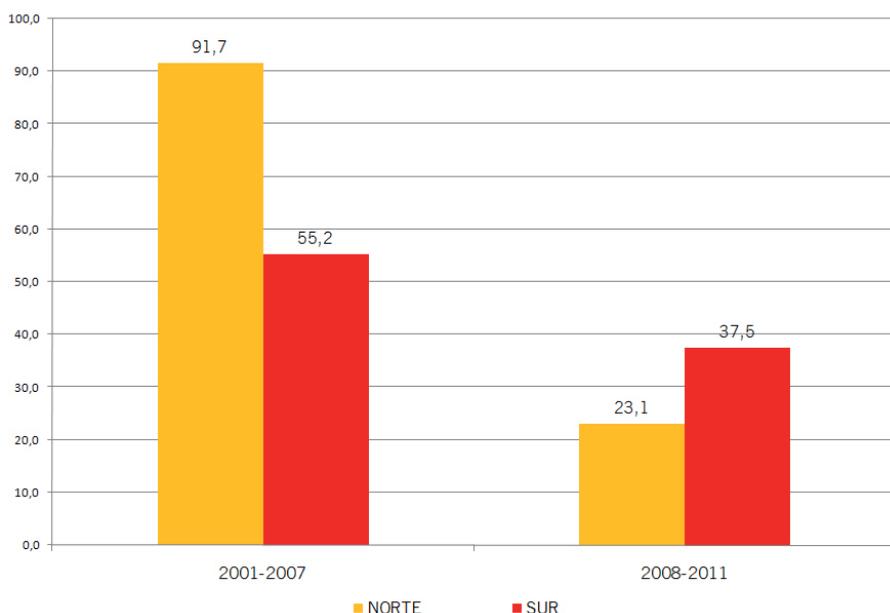
	2001-2004	2005-2007	2008-2011
Centro	-20,5	42,3	-10,0
Norte	-8,7	73,9	23,1
Oeste	-21,7	65,6	60,5
Sur	-26,4	68,0	37,5
Ciudad	-12,8	59,8	46,0

Se presentan a continuación dos gráficos donde en el primero se plasman las variabilidades a lo largo de los tres períodos analizados anteriormente. En el segundo gráfico, se demuestran las tasas de variabilidad para solamente dos períodos, tomando al primero entre los años 2001-2007 y para el segundo 2008⁽¹⁾-2011.

**Ciudad de Buenos Aires:
variación del precio promedio
entre períodos 2001-2007 y
2008-2011 según zonas
seleccionadas y total de la Ciudad**

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





**Ciudad de Buenos Aires:
variación del precio promedio
entre períodos 2001-2007 y
2008-2011 según zonas
seleccionadas y total de la Ciudad**

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

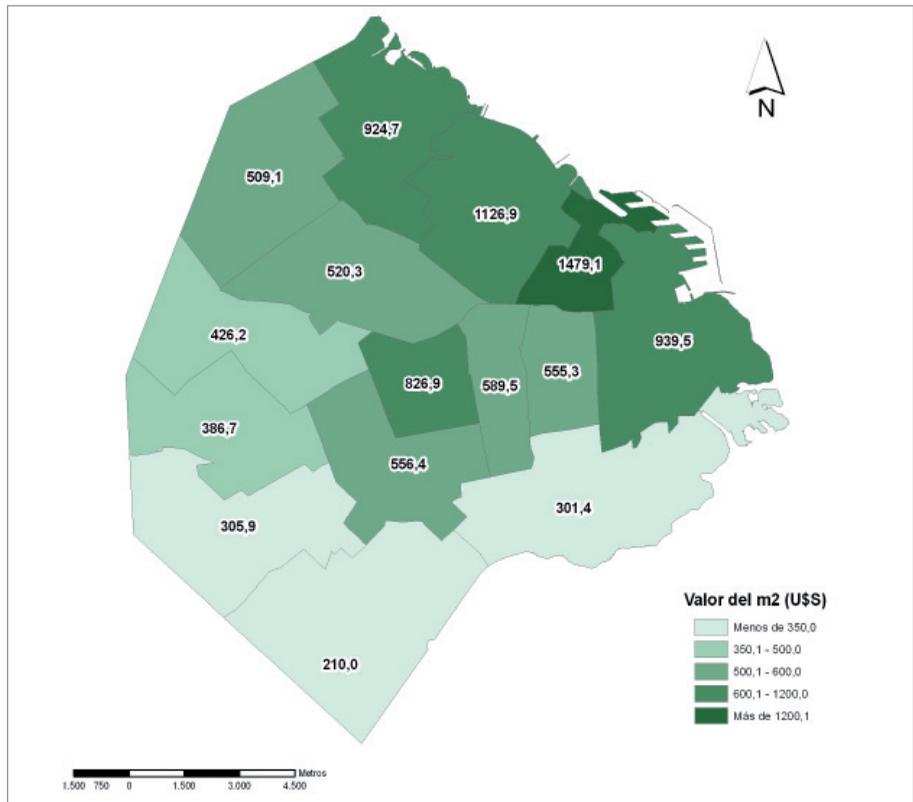
En los dos mapas siguientes se puede apreciar la distribución territorial del precio promedio por comuna para diciembre 2001 y diciembre 2011. Si bien coinciden en la tendencia de la ubicación de mayores precios se observan tendencias más claras con respecto a la distribución Norte - Sur de los precios por comunas.

De los siguientes mapas es observable la tendencia a mantenerse los valores del m² más altos en las comunas del Norte de la Ciudad, principalmente la Comuna 2 (Recoleta), la cual ya en 2001 era la comuna con mayor valor promedio y se mantiene así hasta el último relevamiento. Las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, San Nicolás, San Telmo y Retiro), 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y 6 (Caballito) son las que también demuestran un valor alto en 2001 y ya para este último relevamiento pertenecen al rango más alto de valores.

Por otra parte la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) en 2001 es la de menor valor promedio y esto se mantiene hasta el relevamiento actual de 2011. Para el 2001 las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda) pertenecían al rango de valores más bajos de la Ciudad, sin embargo para el año 2011 estas comunas logran un crecimiento tal de sus valores promedio que les permiten pertenecer a un rango mayor.

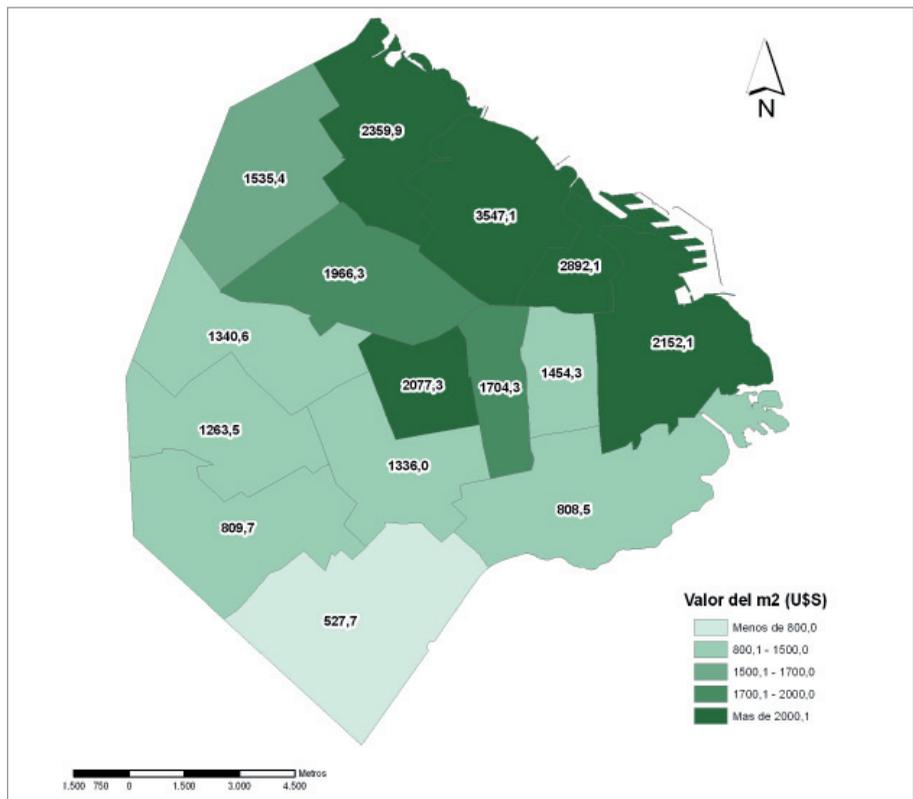
Precio promedio de los terrenos por comuna. Diciembre 2001

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



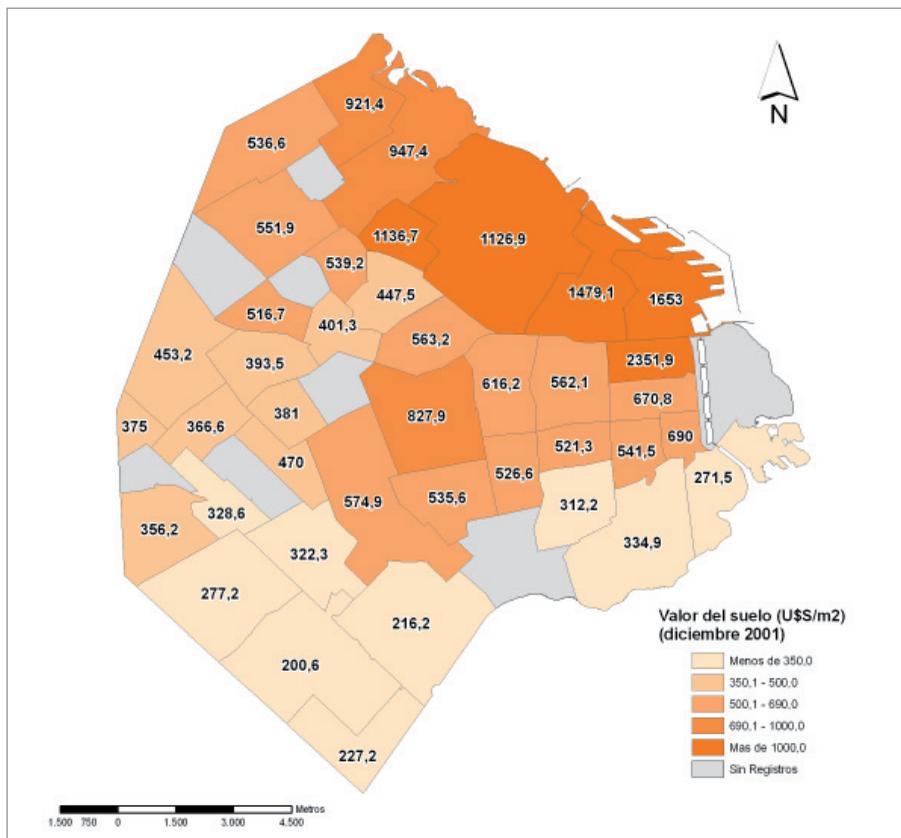
Precio promedio de los terrenos por comuna. Diciembre 2011

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



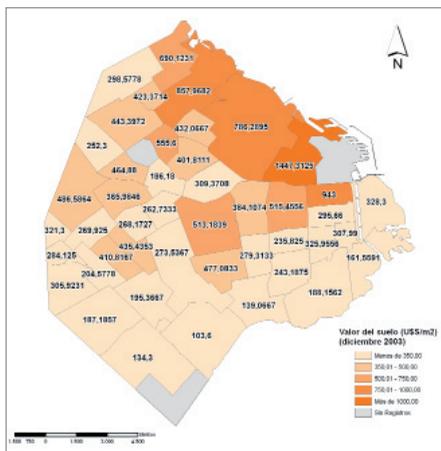
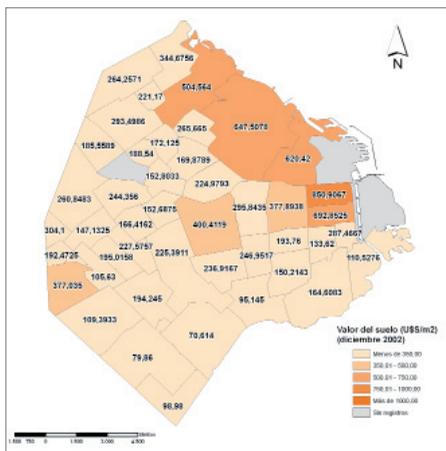
Evolución de la distribución de los valores del suelo

Como tendencia general se advierte un incremento paulatino de los valores año tras año, siendo siempre los barrios del Norte los de mayores valores, mientras que los del Sur poseen los valores más bajos representados gráficamente por los tonos más claros. En ese sentido mientras que en 2002 existen más de 35 barrios con valores por m² inferiores a los U\$S 350, en 2011 tan solo existe un barrio con valores promedio



Ciudad de Buenos Aires: Valor del suelo por barrio, 2001-2011

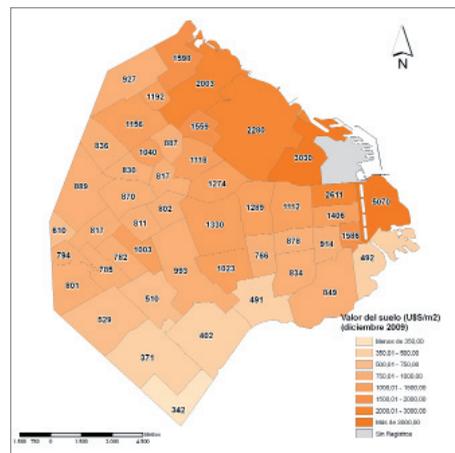
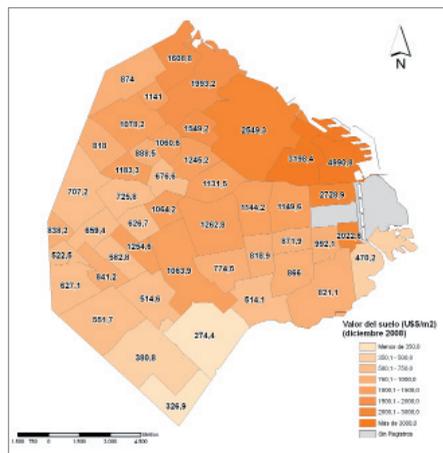
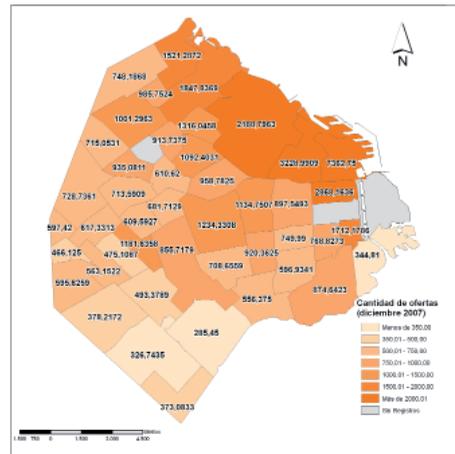
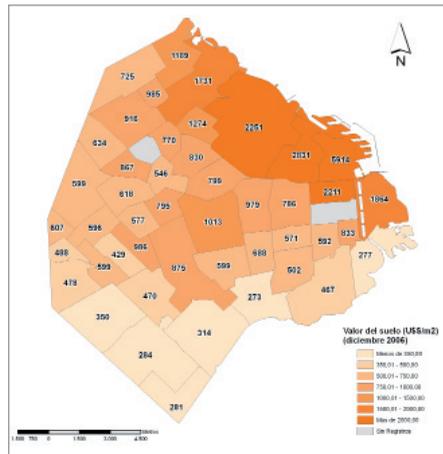
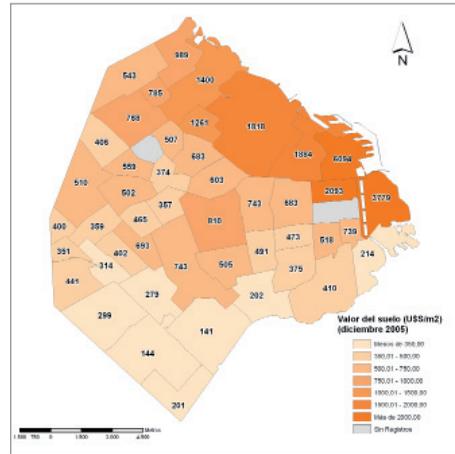
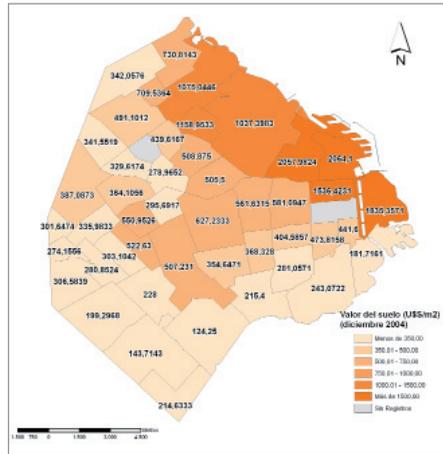
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

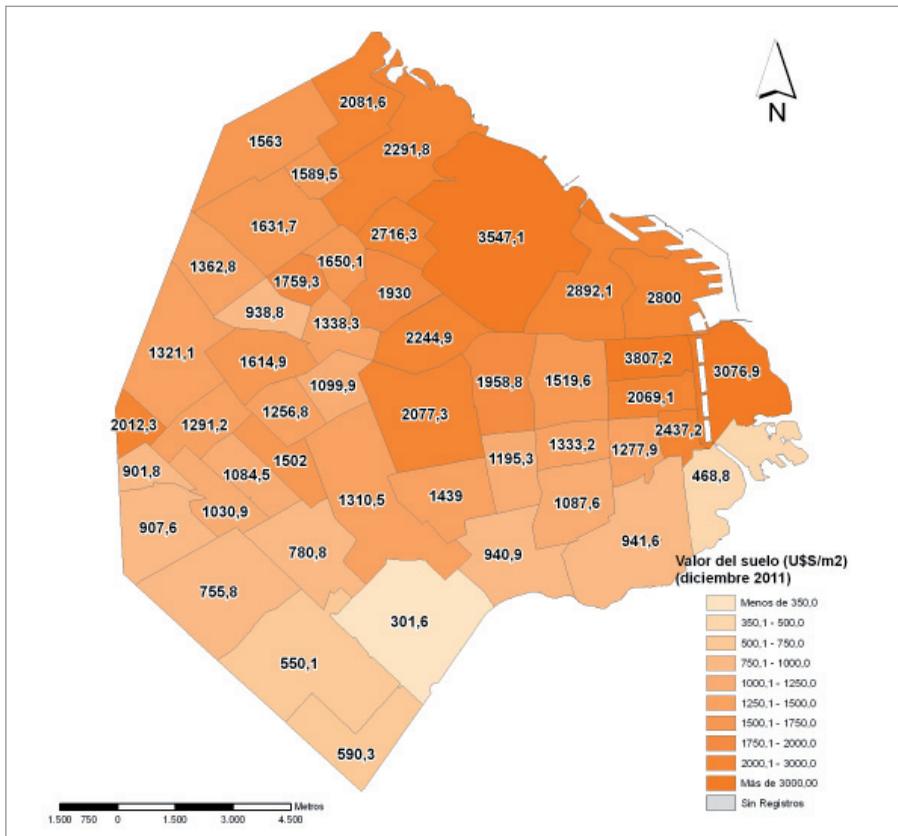
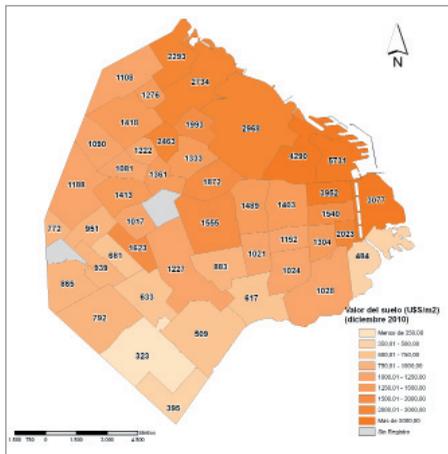


inferiores a U\$S 350 (Villa Soldati) evidenciando el paulatino incremento de los valores, pero también que ese incremento llega en menor medida y mas lento a los barrios del Sur, mientras que en el Norte el incremento es mas fuerte y rápido.

Ciudad de Buenos Aires: Valor del suelo por barrio, 2001-2011

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





Ciudad de Buenos Aires: Valor del suelo por barrio, 2001-2011

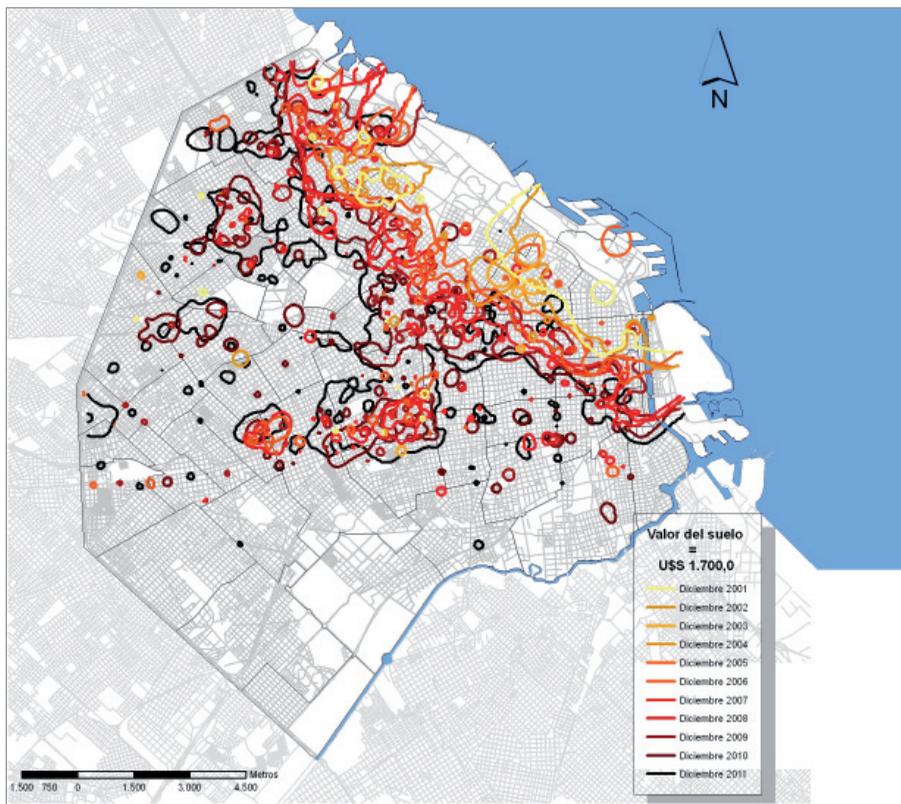
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaria de Planeamiento. MDU. GCBA.



Evolución de la isolínea del valor promedio

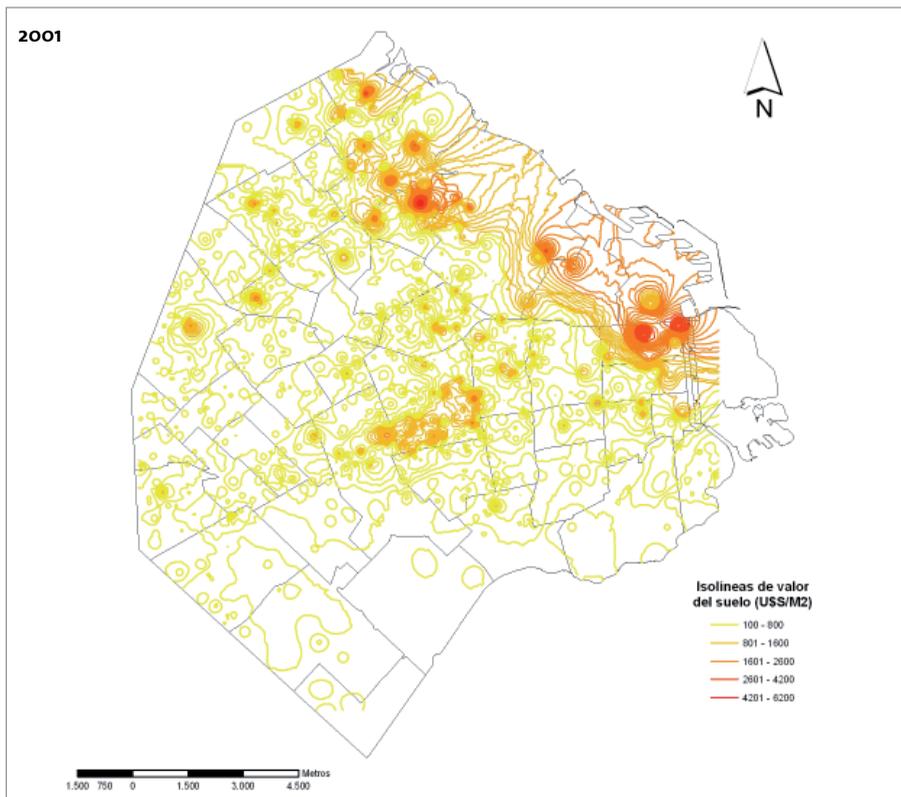
La evolución de la isolíneas de U\$S 1.700/m² resulta representativa de los cambios que ha atravesado el mercado de terrenos a lo largo de estos 10 años. En este sentido, se observa que en diciembre de 2001 la isolínea se ubica principalmente en la parte norte de Retiro y Recoleta, así como también se observa una zona de importancia en Belgrano, además de otras zonas muy puntuales. En 2002, esta isolínea delimita las ofertas más caras, las cuales se confinan a una zona muy puntual del barrio de Belgrano. El mapa correspondiente a 2003 presenta una muy leve recuperación de los valores, extendiéndose la isolínea de 1.700 en un sector de Palermo y en otras zonas puntuales. Esta recuperación se consolida en 2004 donde la isolínea recupera una forma similar a la de 2001 con sectores en Belgrano, Palermo y Retiro. La isolínea de 2005 muestra una tendencia que ya no se revertirá, que consiste en la existencia de un área continua desde Retiro a Belgrano con valores mayores a los 1.700. En 2006 la tendencia se incrementa, ampliándose ésta área hacia el sur, más allá del eje Santa Fe-Cabildo y hacia el noroeste hasta, prácticamente el barrio de Núñez, además comienzan a crecer concentraciones puntuales en zonas como Caballito y Flores. En 2007 presenta la expansión de la isolínea hacia el noroeste y el sur del Centro, además del crecimiento del área de Caballito. Para el año 2008 se observa una fuerte expansión de la isolínea en el eje norte, extendiéndose hasta Núñez y, hacia el sur, hasta la avenida Córdoba -Álvarez Thomas, además de una fuerte expansión de las isolíneas ubicadas en Flores norte y Caballito. En el año 2009 se observa una retracción de la isolínea de 1700 en la zona de Caballito y Flores Norte aunque la isolínea del Norte de la Ciudad no se retrotrae si no que se expande llegando prácticamente a Puente Saavedra, además se observan gran cantidad de concentraciones muy puntuales en diversos sectores de la Ciudad. Los relevamientos del año 2010 muestran una fuerte expansión de la isolínea, extendiéndose notablemente desde el Norte hacia el Sur, abarcando nuevos barrios y sectores como se observa claramente en el caso de Villa Crespo, al mismo tiempo, se consolida la isolíneas de Caballito y se disparan otras ubicadas en Villa Urquiza y Villa Devoto. Finalmente en los últimos registros de 2011, se observa una gran porción de la Ciudad con la isolíneas de U\$S/m² 1700, expandiéndose y uniéndose la isolínea del norte de la Ciudad con la de Caballito y, prácticamente con la de Flores norte. Situación similar muestra la isolínea de Villa Urquiza, la cual prácticamente se une con la de Belgrano. Como incógnita, en cuanto a su evolución, los registros de 2011 muestran concentraciones en Villa del Parque, Villa Real y sectores de San Cristóbal y Boedo.

En líneas generales la evolución de la isolíneas estudiada permite detectar que las zonas con mayor valor del suelo han sido siempre las ubicadas en el norte de la Ciudad, con epicentro en Recoleta, Retiro, Belgrano y Palermo, a su vez, la evolución muestra el proceso de valorización del suelo que ha atravesado Caballito, y mas recientemente, Villa Urquiza, mientras otras zonas como Flores norte no han logrado consolidar valores máximos. Finalmente el sur de la Ciudad, exceptuando un sector reducido del sur del Centro y concentraciones muy puntuales en la zona de Montes de Oca, nunca han alcanzado valores de 1700, lo que es representativo de los bajos valores del suelo que existen en dichos barrios.



Ciudad de Buenos Aires: valor del suelo. Evolución histórica de la isocostas de U\$S 1700/m². 2001-2011

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

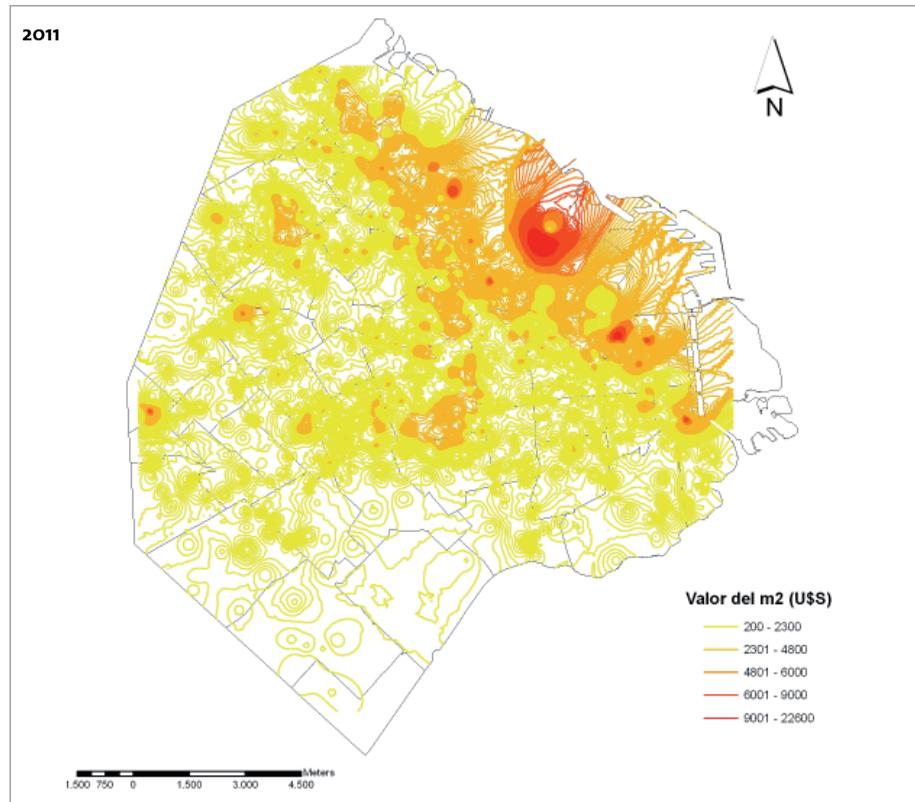


Isocostas de los años 2001-2011

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

Isolíneas de los años 2001-2011

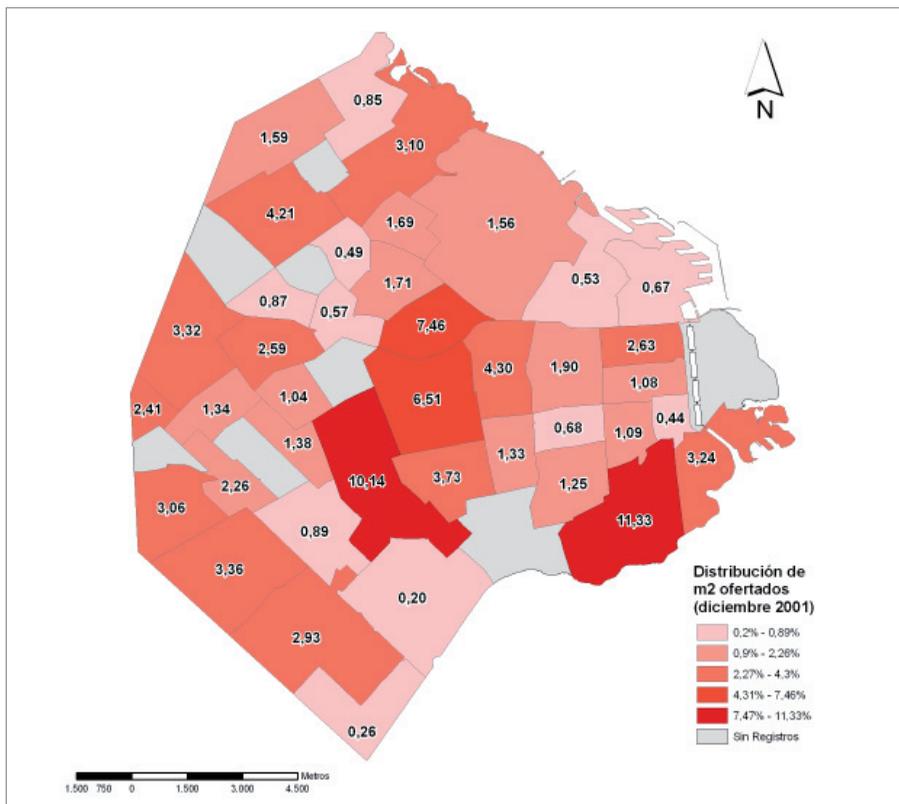
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Participación de los m² ofertados por barrio

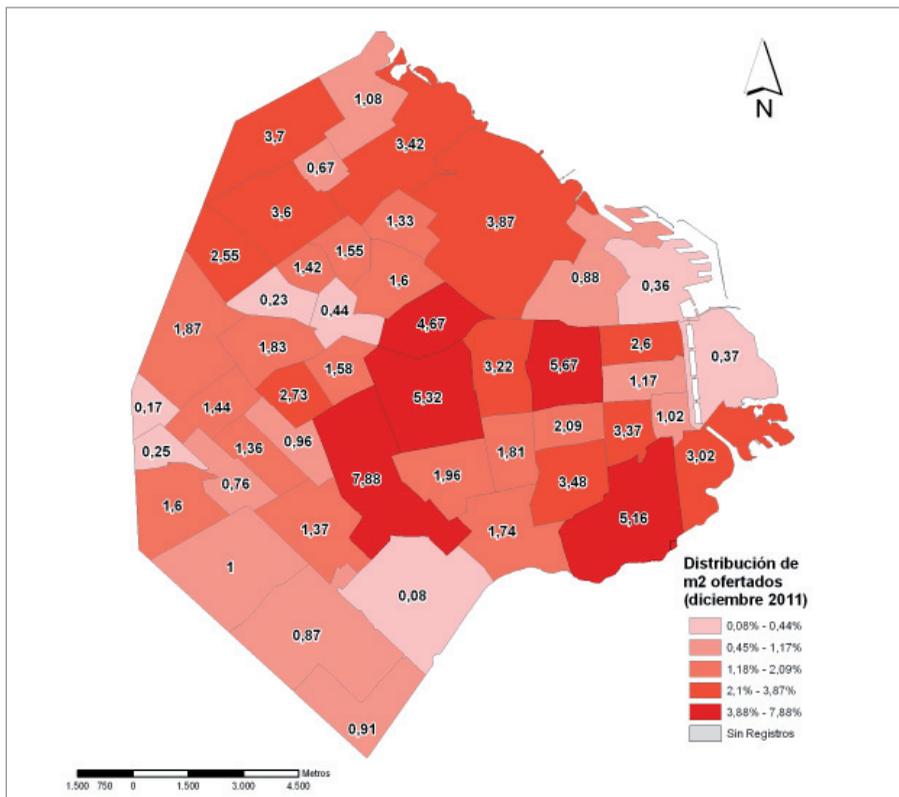
La participación de cada barrio en los m² ofertados totales muestra los que mayor participación poseen son aquellos de mayor tamaño y se encuentran en áreas que han atravesado procesos de valorización a lo largo de la serie, como muestran los casos de Flores, Palermo, Caballito y Barracas.

Por otra parte es destacable que los barrios del Sur y de la periferia Oeste muestran una muy baja participación, incluso barrios de gran tamaño del sector Sur de la Ciudad, como Villa Lugano y Villa Soldati no alcanzan una participación superior al 1% en la mayoría de los relevamientos. Si se contrasta el año 2001 con el 2011, puede advertirse, como característica llamativa, que Flores, Caballito y Barracas son los barrios de mayor porcentaje de ofertas, mientras que los barrios del área mantienen participaciones bajas durante toda la serie.



Distribución porcentual por barrio de los m² ofertados

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



Evolución de la distribución de las ofertas de terrenos

La cantidad de terrenos ofertada por barrio muestra una tendencia general a lo largo de toda la serie: los barrios que concentran la mayor cantidad de ofertas en los relevamientos son los del Eje norte y otros de fuerte dinámica inmobiliaria y gran tamaño como Caballito y Villa Urquiza. Al mismo tiempo, los barrios del Centro presentan muy poca cantidad de ofertas, incluso más bajas que los barrios del Sur. Es destacable el caso de Caballito, ya que es el que más ofertas concentra en la mayoría de los relevamientos y, por lo tanto, resalta del resto de los barrios.

Por otra parte, los barrios del Eje norte presentan una cantidad importante de terrenos ofertados, aunque no llegan a los valores máximos como los de Caballito y otros barrios, (exceptuando el caso de Palermo).



OFERTA DE VENTA DE DEPARTAMENTOS



El precio de oferta de venta de departamentos en la Ciudad de Buenos Aires

El relevamiento de los departamentos en venta comenzó en el año 2001. A partir entonces se han continuado informes anuales ininterrumpidos, los cuales permiten hacer el estudio respectivo del mercado inmobiliario en los últimos 10 años. De los datos relevados se elaborarán distintos análisis con respecto al precio promedio del m², el número de ofertas, los departamentos según sus dimensiones y su respectiva distribución geográfica. En este capítulo se analizarán las ofertas relevadas a diferentes escalas, tanto en zonas como a nivel barrial, comunal y de la Ciudad de Buenos Aires.

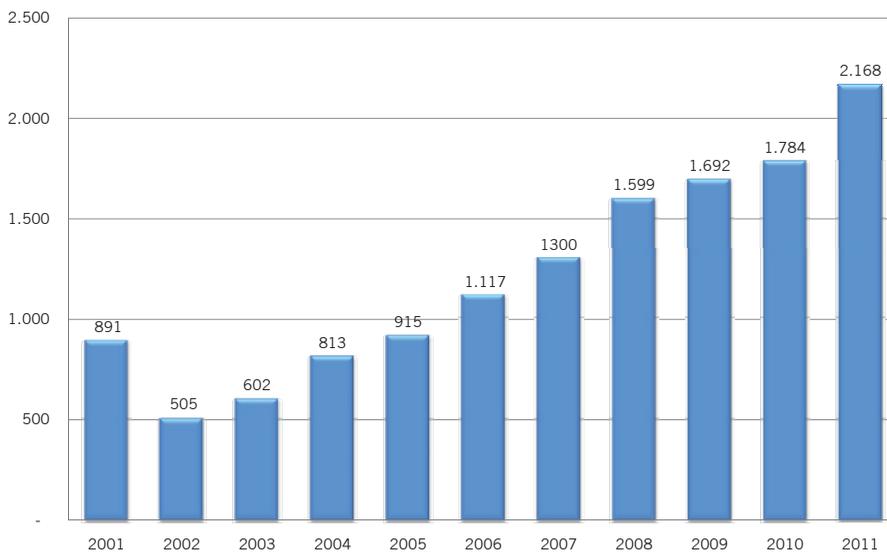
Los departamentos en la Ciudad de Buenos Aires presentan un crecimiento constante en el precio promedio a lo largo de los diez años de relevamiento. Se distingue sin embargo una única caída en el año 2002, cuando se registra un valor de U\$S 505,0 por m², y siendo además el más bajo de la serie. Esta baja se corresponde con la situación de la economía argentina de finales del 2001 y principios de 2002, cuando la devaluación de la moneda nacional generó una caída abrupta de los precios de todo el mercado inmobiliario. A pesar de esto, la Ciudad logra una recuperación constante en los precios donde los departamentos en el año 2005 logran superar el valor registrado en 2001. Si bien se observan constantes crecimientos, las variaciones anuales no son iguales para todos los años. El único período de evolución negativa es el de los años 2001-2002, y el de mayor variación positiva corresponde a los años 2003-2004. Como detalle a agregar, se destaca el 2010, cuando la variación respecto del 2001 supera el 100%.

Ciudad de Buenos Aires: variación del valor de departamentos por m², 2001-2011

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

	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Var. Respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Var. Respecto 2001 (%)	Precio del dólar (diciembre)	Variación anual (%)	Var. Respecto 2001 (%)
2001	891			891			1		
2002	505	-43,3	-43,3	1.783	100,1	100,1	3,53	253	253
2003	602	19,2	-32,4	1.788	0,3	100,7	2,97	-15,9	197
2004	813	35,0	-8,8	2.406	34,6	170,0	2,96	-0,3	196
2005	915	12,5	2,7	2.745	14,1	208,1	3	1,4	200
2006	1.117	22,1	25,4	3.463	26,2	288,7	3,1	3,3	210
2007	1.300	16,4	45,9	4.108	18,6	361,1	3,16	1,9	216
2008	1.599	23,0	79,5	5.357	30,4	501,2	3,35	6,0	235
2009	1.692	5,8	89,9	6.465	20,7	625,6	3,82	14,0	282
2010	1.784	5,4	100,2	7.135	10,4	700,8	4	4,7	300
2011	2.168	21,5	143,3	9.265	29,9	939,9	4,27	6,7	327

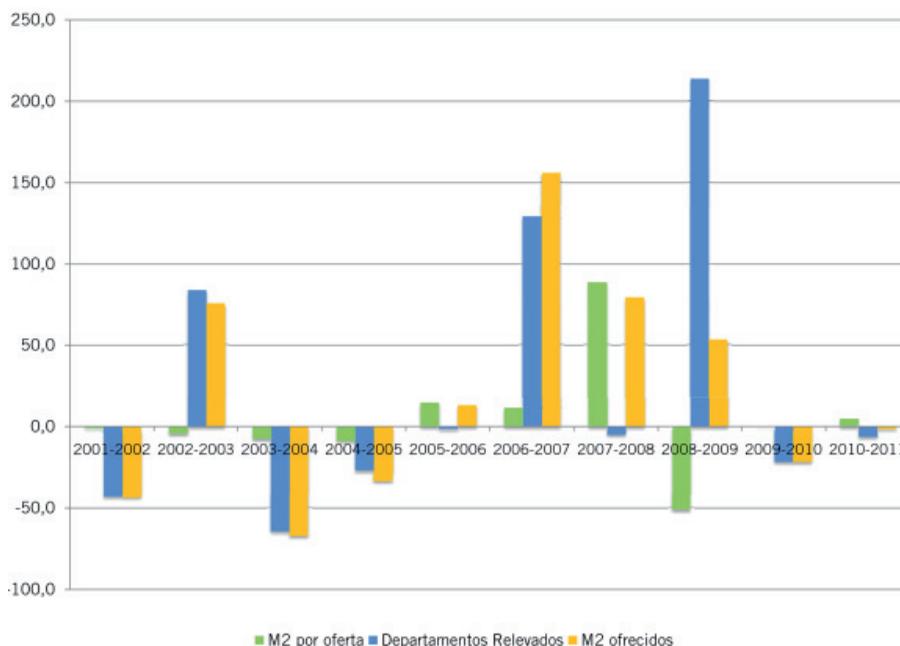
En el siguiente gráfico se pueden observar los datos de los precios promedio de departamentos para los diez años. Como ya se reflejan en el cuadro anterior y ya se mencionó, es el año 2002 el único que tiene una variación negativa, continuado por un crecimiento escalonado y constante.



Ciudad de Buenos Aires:
precio promedio (U\$\$/m²) de departamentos.. 2001-2011

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

En el siguiente gráfico se representan las variaciones de tres factores importantes para el mercado inmobiliario: cantidad de departamentos registrados, suma de los m² ofrecidos y m² por oferta. En el primero de los factores se observa que la variación más importante se encuentra entre los años 2008-2009, como bien se ve en los gráficos a continuación.



Ciudad de Buenos Aires:
variaciones anuales de ofertas, m² por oferta, y m² ofrecidos

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

Otro de los factores es la suma de m² ofrecidos que, por variabilidad, encuentra su pico entre los años 2006-2007. Al igual que los departamentos relevados, presentan períodos de valores negativos: 2001-2002, 2003-2004 y 2004-2005. En cuanto a los m² por oferta, si bien no presentan grandes fluctuaciones a lo largo de la serie, muestran un pico positivo y uno negativo seguidos, entre los períodos 2007-2008 y 2008-2009.

Distribución territorial del precio de oferta de venta del m² en los períodos 2001-2007 y 2007-2011

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

En el siguiente apartado se aborda una el análisis de la evolución y variación del precio de oferta de venta por m², tomando un primer período entre los años 2001-2007⁽²⁾ y el segundo en 2007 -2011. En este sentido, son destacables las diferencias de precios observables en el siguiente cuadro, donde se observa, para el primer caso, una importante variación en el Centro y el Norte, del 79,8% y 53,6% respectivamente. Por el contrario, las zonas Oeste y Sur; no tienen un comportamiento de igual magnitud como en las zonas nombradas en un principio ya que presentan variaciones de 35,8% y 32,3% respectivamente.

En el segundo período se observa un comportamiento contrario, se produce un aumento considerable en el Oeste y Sur, en tanto la variación de sus precios promedio llega a situarse en un 41,8% y 48,0% respectivamente, un comportamiento de crecimiento. Por otro lado, cabe destacar que si bien la zona norte ha incrementado su valor promedio un 38,0% durante el segundo período, el incremento es sustancialmente menor que las zonas antes mencionadas.

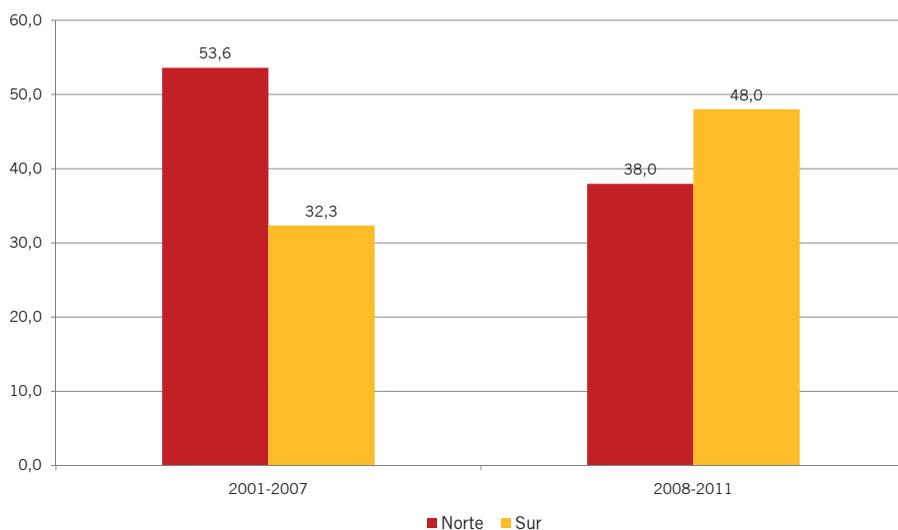
Ciudad de Buenos Aires: variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2011 según zonas

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

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

En el gráfico siguiente se plasman las variaciones de las zonas norte y sur junto con el del promedio de la Ciudad. Es fácil reconocer las magnitudes de las modificaciones para las zonas seleccionadas, que reflejan los cambios de la tendencia para estas zonas del mercado inmobiliario a lo largo de los últimos años.

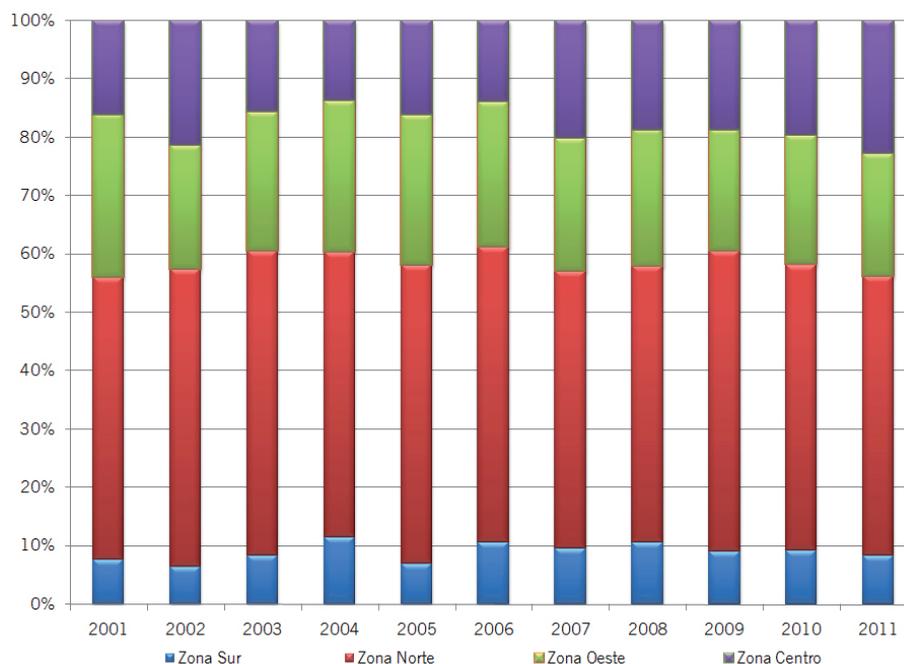
Al momento de analizar las ofertas de departamentos según la zona en que se ubican (Centro, Norte, Oeste y Sur) y, como ya se aclaró en el capítulo, es destacable que tanto la extensión de la zona Oeste y Sur ambas son mucho mayor que la del Norte y mas aun del Centro. Sin embargo, tal como queda plasmado en el siguiente gráfico, es claro que la zona Norte presenta en los diez años de relevamientos la mayor cantidad en promedio



Ciudad de Buenos Aires: variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2007-2011 según zonas s eleccionadas y total de la Ciudad

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

de ofertas. Si bien las cuatro zonas presentan oscilaciones parecidas entre sí, es destacable el año 2009 como el relevamiento donde la zona Norte presenta la mayor cantidad de ofertas con respecto a las demás zonas. Para el Centro, Oeste y Sur no se observan claras diferencias en cuanto a sus fluctuaciones de cantidad de ofertas registradas. Los promedios se mantienen con subas y bajas similares, pero siempre la zona Oeste por encima del Centro y, como la serie con menores promedios, la zona Sur.



Ciudad de Buenos Aires: cantidad de ofertas por zonas (%), 2001-2011

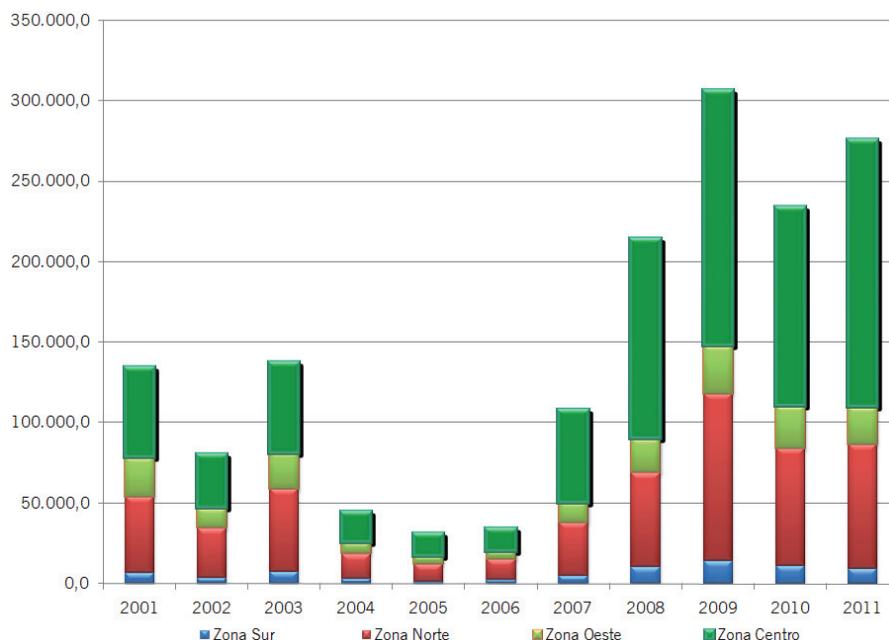
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En cuanto a la suma de los m² según zonas, a diferencia del promedio de las cantidades de ofertas se observa a lo largo de los diez años una sumatoria de m² mayor en la zona Centro. Si bien desde 2001 a 2006 la suma de las superficies mantiene fluctuaciones constantes, a partir de 2007 la zona Centro comienza a separarse de las demás, llegando a su pico máximo en 2011 con un total de 165.482,9 m² ofertados. La zona Norte también presenta un alza en la suma de las superficies, pero sin alcanzar al Centro. Las zonas Oeste y Sur se mantienen relativamente constantes en cuanto a los m² ofrecidos.

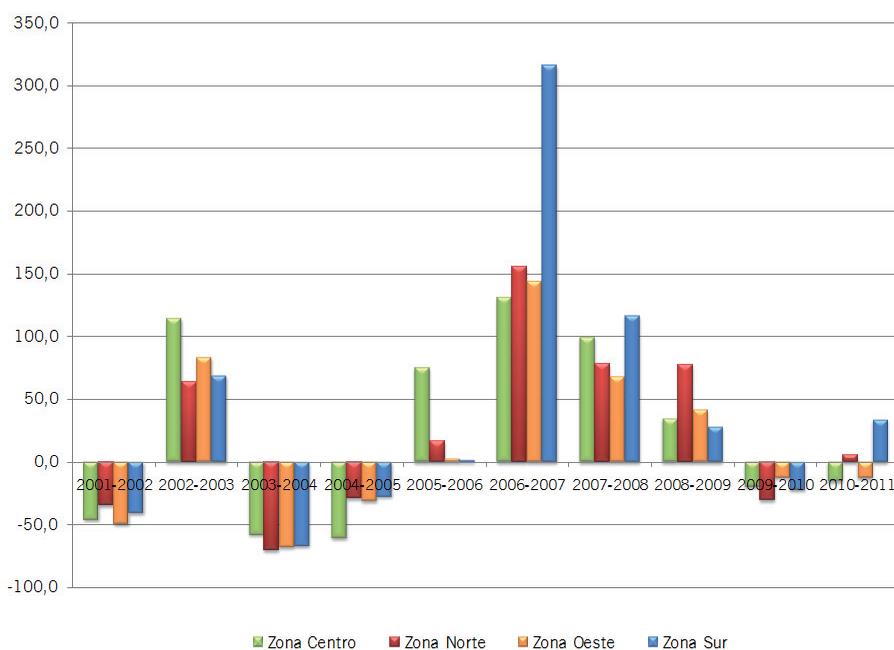
Como se observa en el gráfico anterior, la zona Norte es la que lidera a lo largo de la serie el promedio de las ofertas, sin embargo esto no condiciona a que las superficies de dicha zona sean las mas grandes, sino que como se observa en el gráfico siguiente es la zona Centro la que presenta los valores mas altos.

Ciudad de Buenos Aires: suma de los m² por zonas, 2001-2011

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



En el siguiente gráfico se presentan las variaciones de los m² ofertados por zona. Hay tres períodos (2001-2002, 2003-2004 y 2004-2005) que presentan variaciones negativas importantes. Los dos últimos también tienen saldos negativos menos significativos. Por otro lado los períodos 2002-2003, 2005-2006, 2006-2007, 2007-2008 y 2008-2009. De estos períodos, el que se encuentra entre los años 2006 y 2007 es el que mayor saldo positivo presenta, siendo la zona Sur la que alcanza la variación máxima de 316,3%. Luego los saldos positivos comienzan a tener valores más bajos, hasta llegar al período 2009-2010 todas las zonas presentan saldos negativos. Para el último año de relevamiento se observan saldos negativos en las zonas Centro y Oeste. En las zonas Norte y Sur, los saldos son positivos.



Ciudad de Buenos Aires:
variaciones de los m2 ofertados
según zonas, 2001-2011

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

**Ciudad de Buenos Aires: variación
del precio promedio entre 2001 y
2011 en zonas y barrios selecciona-
dos de la ciudad**

Variación del precio de departamentos según su distribución geográfica

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

	2001 U\$S/m ²	2002 U\$S/m ²	2003 U\$S/m ²	2004 U\$S/m ²	2005 U\$S/m ²	2006 U\$S/m ²	2007 U\$S/m ²	2008 U\$S/m ²	2009 U\$S/m ²	2010 U\$S/m ²	2011 U\$S/m ²
Total	891	505	602	813	915	1.117	1.300	1.599	1.692	1.784	2.168
Centro	905	480	600	888	1.106	1.343	1.627	2.196	1.993	2.080	2.392
Norte	1.041	613	752	1.036	1.121	1.361	1.599	1.873	2.023	2.175	2.584
Belgrano	1.044	609	724	969	1.048	1.247	1.489	1.827	1.927	2.094	2.381
Palermo	1.057	618	772	1.104	1.189	1.469	1.689	2.045	2.120	2.318	2.811
Recoleta	1.063	646	806	1.094	1.206	1.452	1.737	2.113	2.173	2.239	2.710
Oeste	826	443	522	732	800	997	1.122	1.331	1.470	1.552	1.888
V. Crespo	823	428	524	730	796	1.001	1.153	1.426	1.535	1.672	2.033
Almagro	844	469	533	754	807	1.068	1.208	1.568	1.523	1.641	1.964
Caballito	894	500	584	821	885	1.060	1.201	1.472	1.580	1.715	1.987
Sur	742	384	439	565	668	864	982	1.104	1.304	1.373	1.634
La Boca	703	398	358	457	598	754	873	1.077	1.093	1.121	1.364
Mataderos	658	325	369	498	590	792	906	1.022	1.138	1.128	1.549

Del cuadro anterior se extrae la información necesaria para elaborar el gráfico siguiente, donde se muestran los precios en dólares por zonas. Se observa cómo la zona Norte es la que presenta el precio promedio más alto a lo largo de toda la serie, a excepción del

año 2008 donde es superada por la zona Centro, el año siguiente, nuevamente el Norte presenta valores más altos. Si bien las cuatro zonas presentan caídas en sus precios en el año 2002, todas logran una buena recuperación a lo largo de la serie. Por otro lado, son las zonas Oeste y Sur las de precios promedio más bajos. El Sur presenta los valores más bajos de la serie y la que contiene el menor valor registrado, en el año 2002, de U\$S 384 por m². El valor más alto corresponde al último año de relevamiento (2011) y la zona Norte fue relevada en un precio de U\$S 2.584,0 por m².

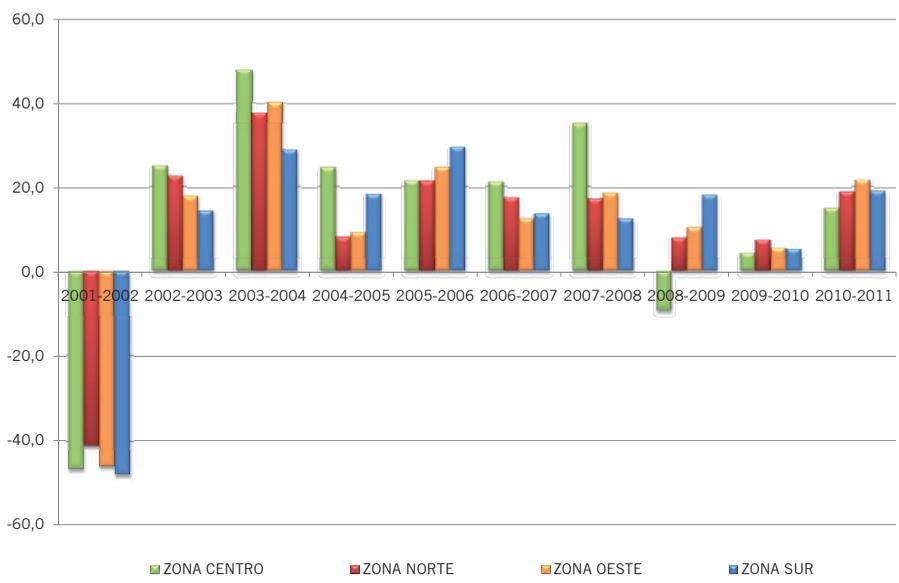
Ciudad de Buenos Aires: evolución del precio promedio por m² por zonas, 2001-2011

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



Para la elaboración del siguiente gráfico se han tomado las variabilidades anuales a lo largo de los diez años de relevamiento del mercado inmobiliario. El gráfico arroja saldos positivos en toda la serie a excepción del período 2001-2002, cuando la crisis económica a nivel nacional produjo una reducción en los valores del m² para los movimientos inmobiliarios. En el primero de los períodos todas las zonas presentan valores negativos, la zona Centro, en el período 2008-2009, es la única zona que vuelve a tener una caída del valor de 9%.

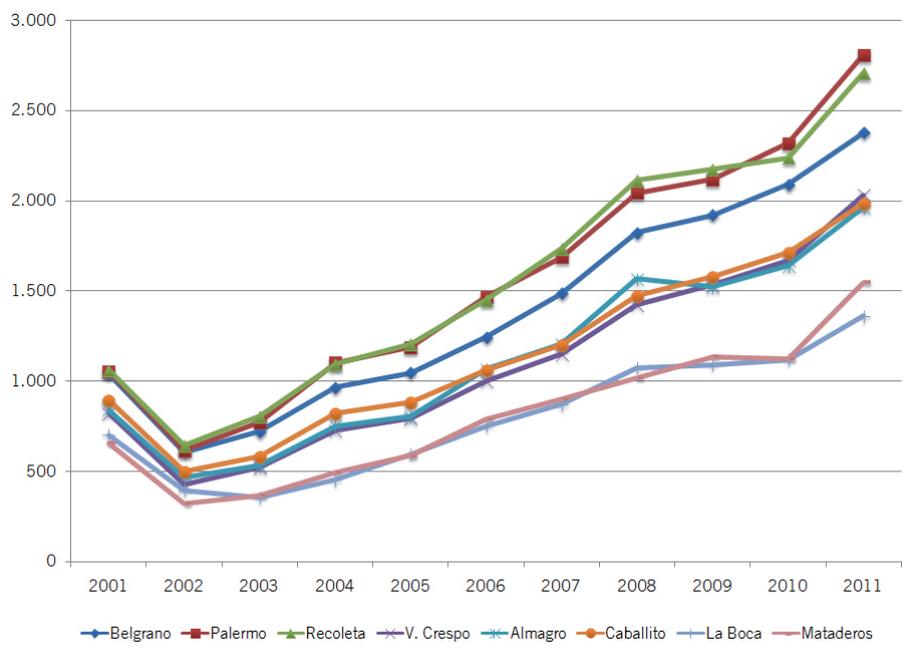
El período de mayor alza para el conjunto de las cuatro zonas se produce entre los años 2003-2004, siendo la zona Centro la que presenta el pico más alto con un saldo positivo del 48%. Si bien en los períodos 2008-2009 y 2009-2010 se registran evoluciones de los precios promedio levemente más bajas que en años anteriores, es destacable como en el último de los relevamientos los valores alcanzan saldos positivos, siendo similar al período 2002-2003 o 2006-2007.



Ciudad de Buenos Aires:
variación de los precios promedio
según zonas, 2001-2011

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

Para comprender mejor la variación del precio promedio entre los distintos barrios el siguiente gráfico, donde se presentan barrios seleccionados de tres de las cuatro zonas en que se la divide la Ciudad. Para la zona Norte se analizan los barrios de Palermo, Recoleta y Belgrano, siendo el primero junto con Recoleta el que a lo largo de la serie presenta los valores más altos. El precio más alto se destaca en el último relevamiento (2011), cuando el barrio de Palermo arrojó un precio de U\$S 2.811,0 por m². Para la zona Oeste se estudiaron los valores de Caballito, Villa Crespo y Almagro. Los tres presentan valores muy similares a lo largo de los diez años de relevamiento.



Ciudad de Buenos Aires:
precio promedio en U\$S por m²
según barrios seleccionados,
2001-2011

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

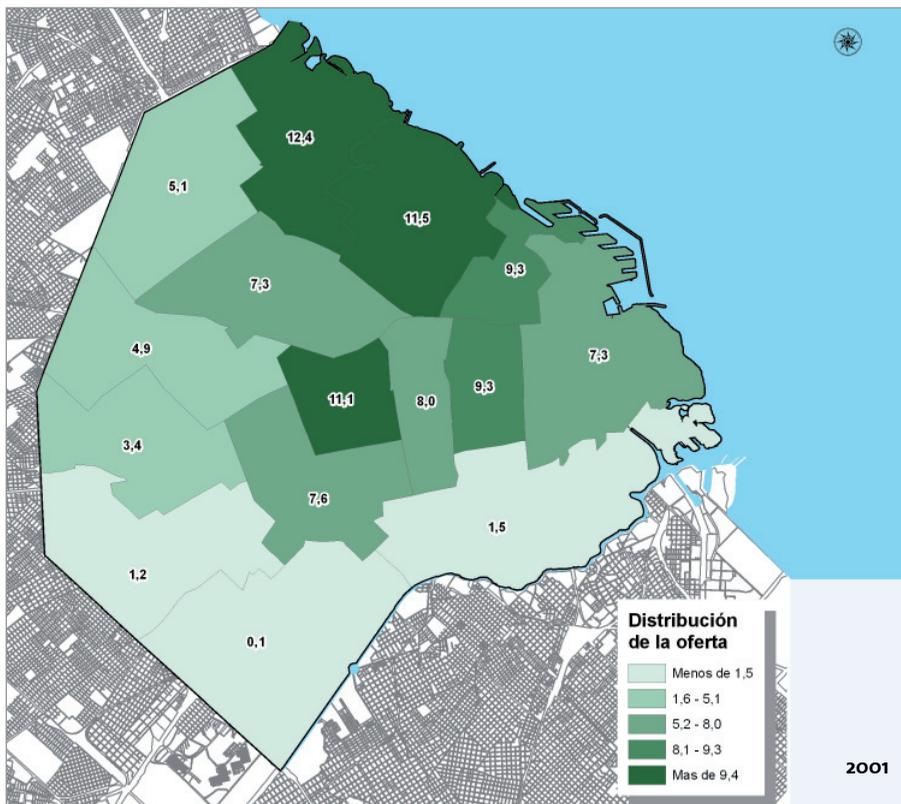
El valor más alto para estos tres barrios corresponde Villa Crespo, también en 2011 con un precio de U\$S 2.033 por m². Finalmente, en la zona Sur se analizaron La Boca y Mataderos. Ambos presentan los valores más bajos de la serie, manteniendo distancia de los barrios del Oeste y más aun del Norte. El valor mas alto para estos dos barrios se encuentra en Mataderos en el año 2011, con un precio promedio de U\$S 1.549,0 por m².

Análisis del valor del suelo por Comunas

También es posible realizar un análisis a la escala de las comunas sobre la distribución de la oferta de departamentos en venta. De tal forma, también en este nivel se confirma el predominio de la zona Norte, puesto que a lo largo de la serie se observa que el mayor peso lo detentan las comunas 14 (Palermo), 2 (Recoleta) y 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez). Asimismo, en lo que hace a la zona Oeste, la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza) inicia el período de análisis con un porcentaje importante de los departamentos ofertados, mostrando en los últimos relevamientos un peso relativamente menor. Sin embargo, cuando esto no se traduce en una disminución en términos absolutos. Por su parte, la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, Retiro, San Nicolás, San Telmo y Puerto Madero), coincidente con el Centro, al principio de la serie, representaba alrededor del 8,0% del total, en tanto que en las últimas mediciones tiene un peso relativamente mayor, alcanzando el segundo lugar con un 14,2% en el último registro.

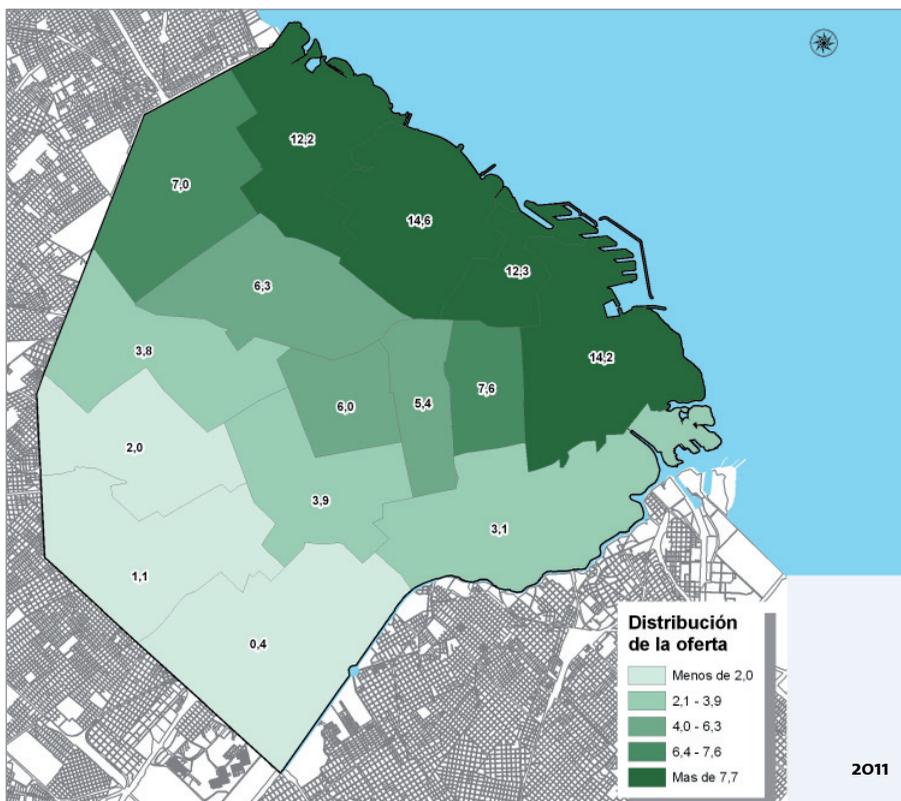
Por otra parte, en lo que respecta a las comunas del Sur de la Ciudad, resulta significativa su escasa participación en la oferta de departamentos. Así, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) muestra una participación casi siempre menores al 1,0% en el conjunto de las mediciones. No obstante, puede destacarse un cierto incremento en el peso de la Comuna 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios), puesto que pasa de representar el 3,1% de la oferta en 2001 al 3,5% en la última medición. Este aumento puede entenderse, principalmente, por la mayor importancia dentro que cobra el barrio de Barracas, en el mercado inmobiliario, durante éste último tiempo.





Ciudad de Buenos Aires:
distribución de la oferta de
departamentos por comuna.
2001-2011

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

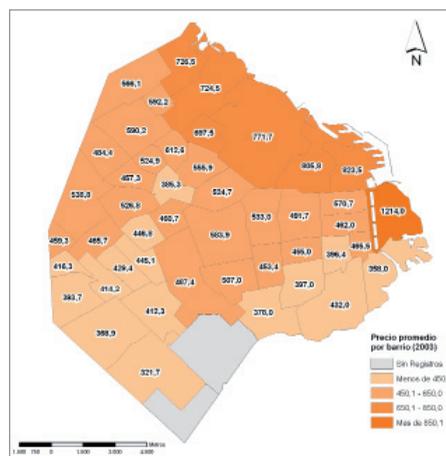
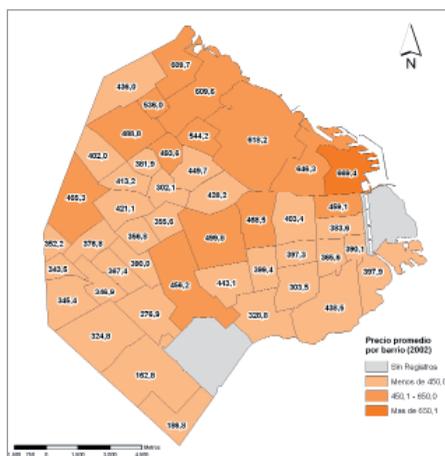
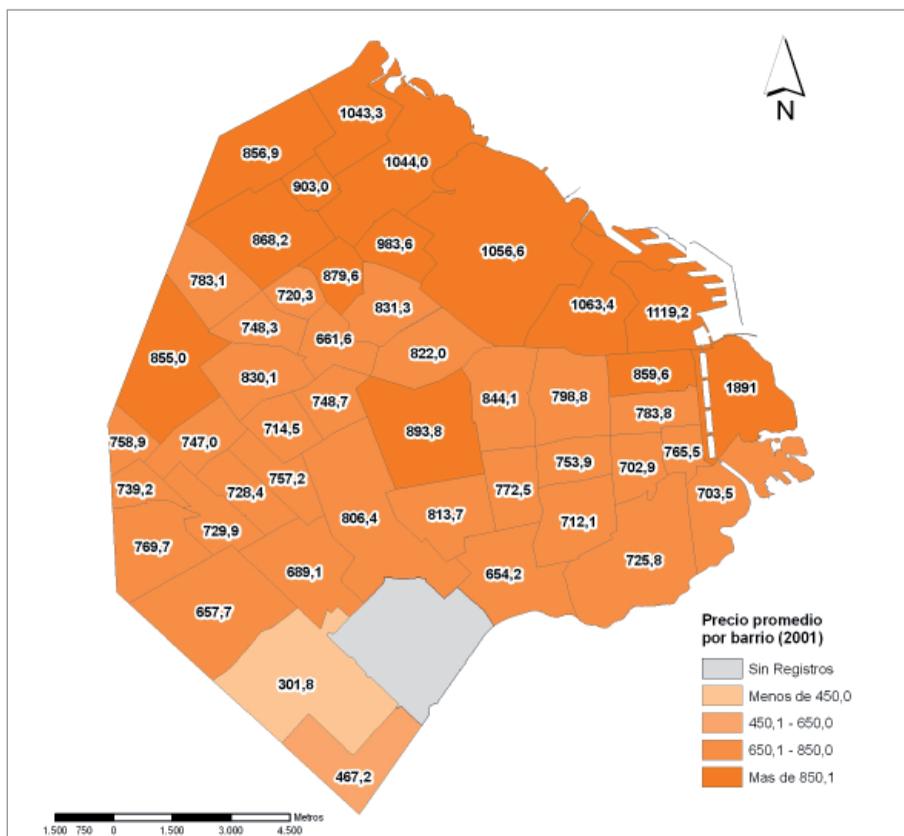


Evolución de la distribución de los precios promedio

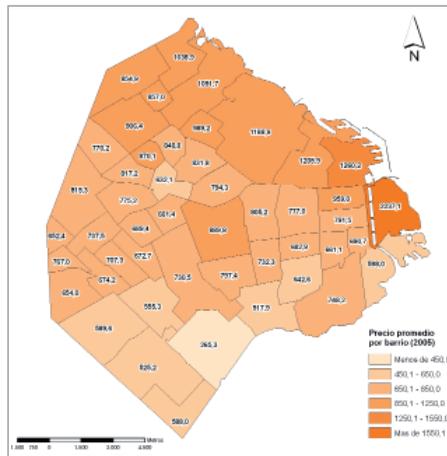
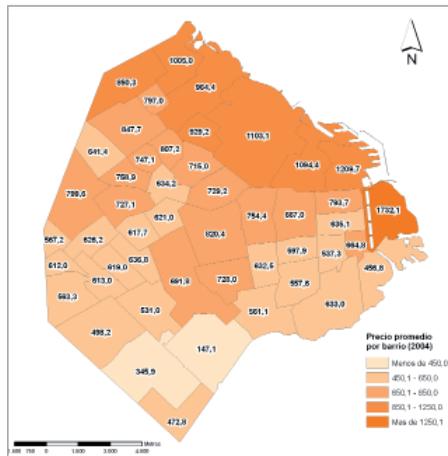
En los mapas siguientes se puede analizar de manera más clara la distribución geográfica de los precios promedio por m² para todos los barrios de la Ciudad. Gracias a estas representaciones, es más sencillo el reconocimiento de las zonas de la Ciudad donde se encuentran los valores más altos y los más bajos, manteniéndose o no estos a lo largo de la serie

Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

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

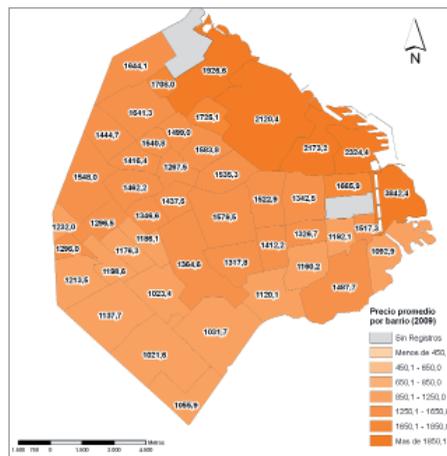
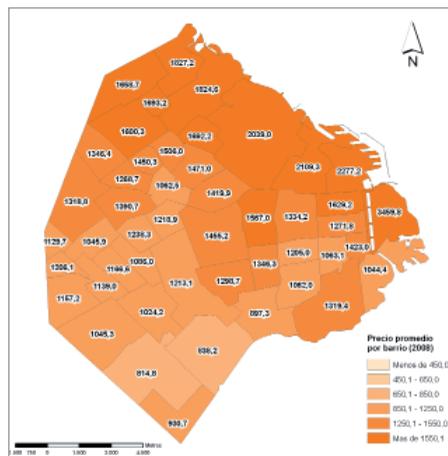
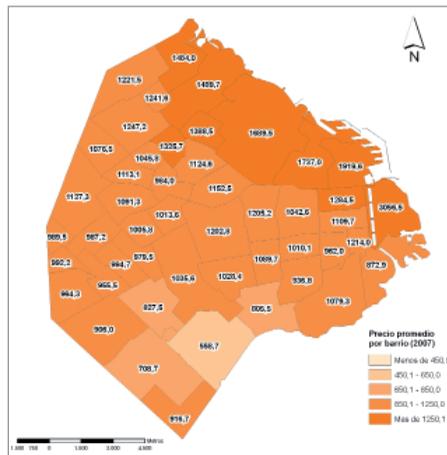
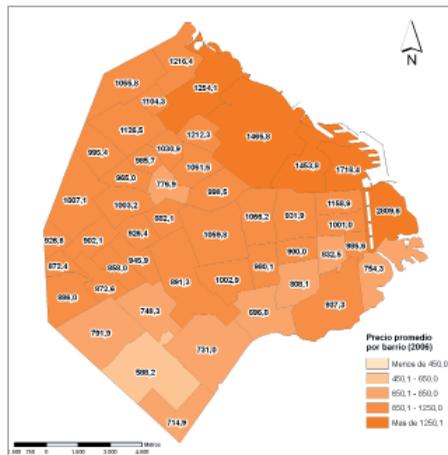


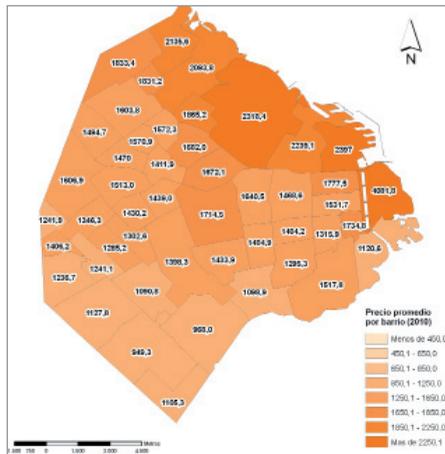
de diez años. Con un análisis simple se puede determinar, por ejemplo, que el barrio de Puerto Madero es el que se mantiene entre los rangos más altos de precios promedio, tanto como el barrio de Villa Lugano se mantiene siempre en el rango de precios más bajos.



Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

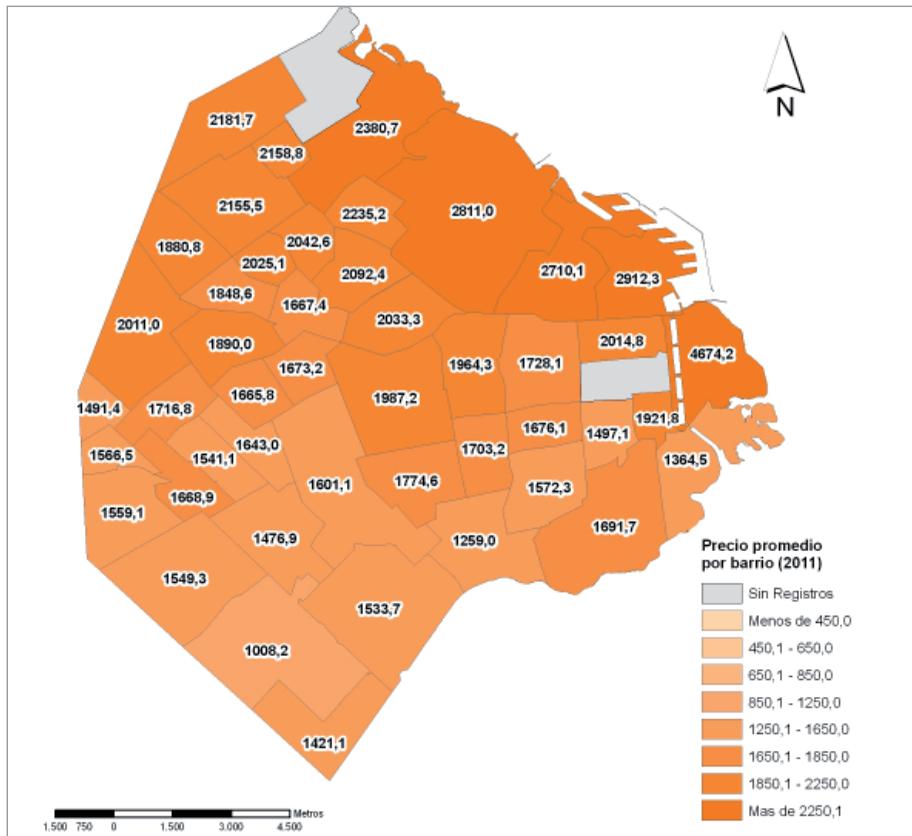
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.





Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

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



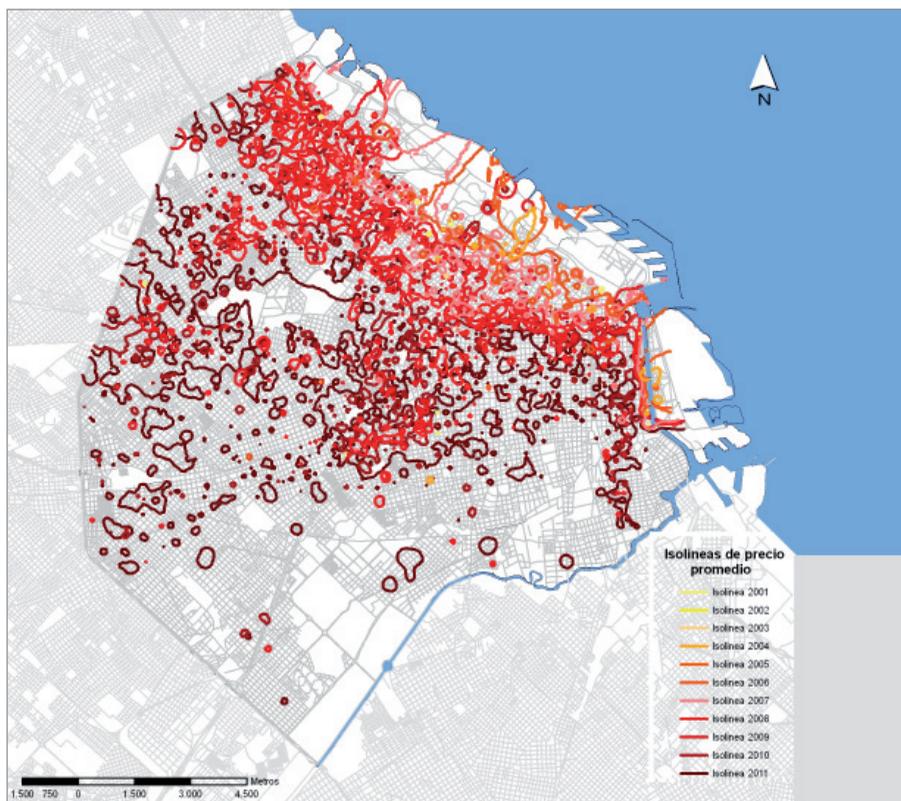
Evolución de la isolínea de valor

Para el siguiente apartado se elaboraron una serie de mapas donde se representan isolíneas (líneas que unen puntos de igual valor) de los precios promedio para departamentos. Se tomó como valor al precio de U\$S 1.800 por m² el cual es en 2001 un valor de relevamiento que se encuentra entre los más altos, y en 2011 entre los valores medios del relevamiento. En principio, se observan isolíneas aisladas alrededor a la Ciudad, donde

se distinguen unos varios focos bien separados uno de otro, donde el valor del m² alcanza el precio seleccionado. Para estos casos aislados puede señalarse que se encuentran, la mayoría, ubicados en barrios correspondientes a la zona Norte de la Ciudad. Sin embargo, existen casos puntuales en las zonas Centro y Oeste, como ser Puerto Madero, Retiro o Almagro. Tanto para el año 2002 como para el 2003, se encontraron pocos casos que alcancen el precio promedio seleccionado. En el año 2002 existe un solo caso ubicado en el barrio de Flores, el cual está rodeado de valores más bajos, por eso, es casi imperceptible en el mapa. En 2003 aunque estas siguen siendo escasa es más fácilmente observable la isolínea de U\$S 1.800,0, ubicada específicamente en los barrios de Palermo y Belgrano. Ya para el año 2004 la isolínea de U\$S 1.800,0 se comienza a extender, principalmente en torno al Eje Norte de la Ciudad, notándose nuevamente una zona clara entre los barrios de Recoleta y Palermo donde este valor promedio se encuentra en expansión. Se observa también un caso aislado en el barrio de Parque Chacabuco, el primer caso de la zona Sur.

Para el 2005 las isolíneas se mantienen dentro de las mismas zonas que para el año anterior, observándose una mayor expansión. Ya para el 2006 y 2007 las isolíneas de U\$S 1.800 por m² se encuentran extendidas, con una evolución constante con respecto a los años anteriores. Se van ampliando desde el Eje Norte de la Ciudad hacia la zona Centro y Oeste.

En el año 2008 se observa un cambio importante de las isolíneas, comienzan a abarcar barrios de la zona Oeste y Centro con más incidencia y demostrando una evolución

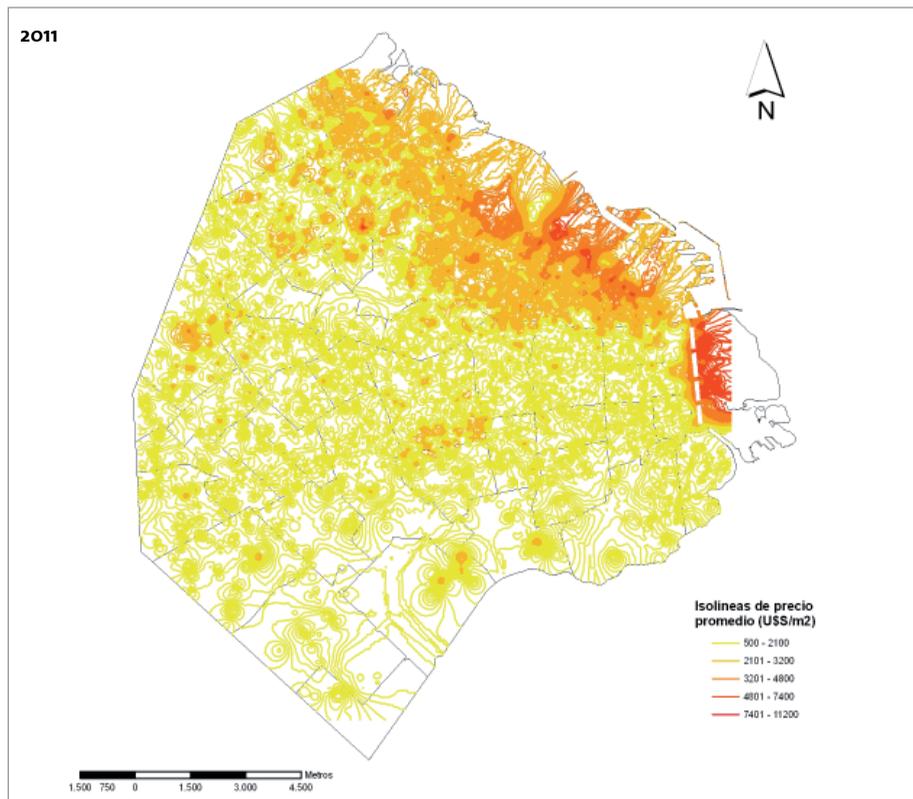
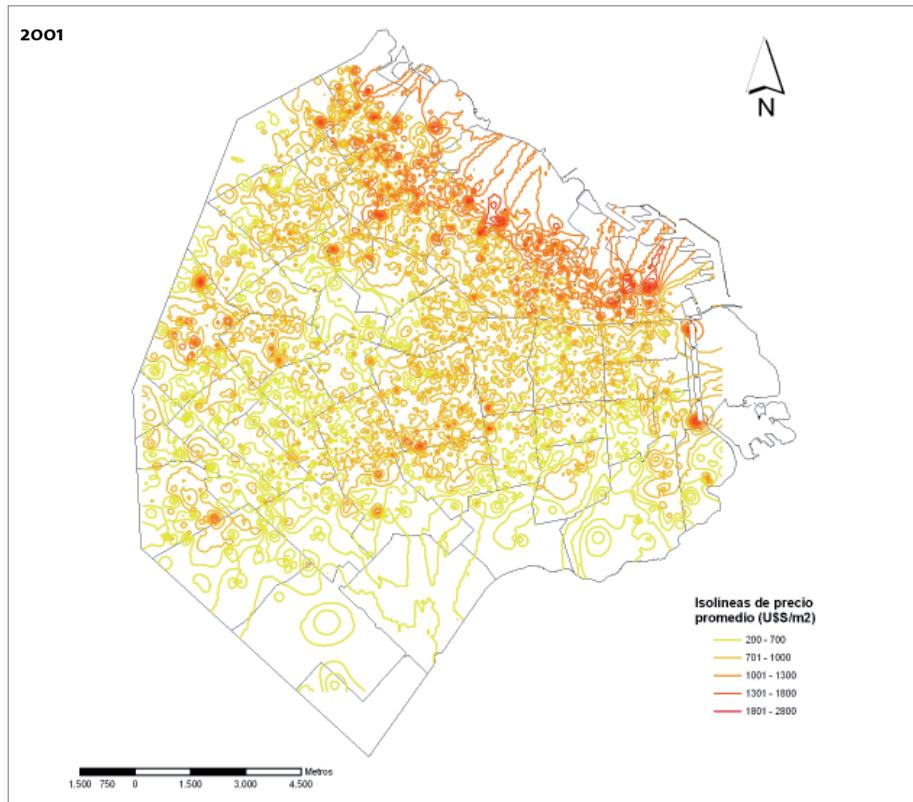


Ciudad de Buenos Aires: evolución histórica de la isolíneas de U\$S 1800/m². 2001-2011

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

Ciudad de Buenos Aires: isolíneas de los años 2001-2011. 2001-2011

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



importante de los valores de departamentos. Tanto para 2008 como para 2009 se observan isolíneas constantes en torno al Eje norte de la Ciudad; en especial en 2009 se observan muchos casos aislados del precio promedio seleccionado en varios barrios del Oeste y el Sur. Ya para 2010 y 2011 se extienden en toda la Ciudad, encontrándose casos de isolíneas de altos valores en barrios de la zona Oeste y Sur.

Participación de los m² ofertados por barrio

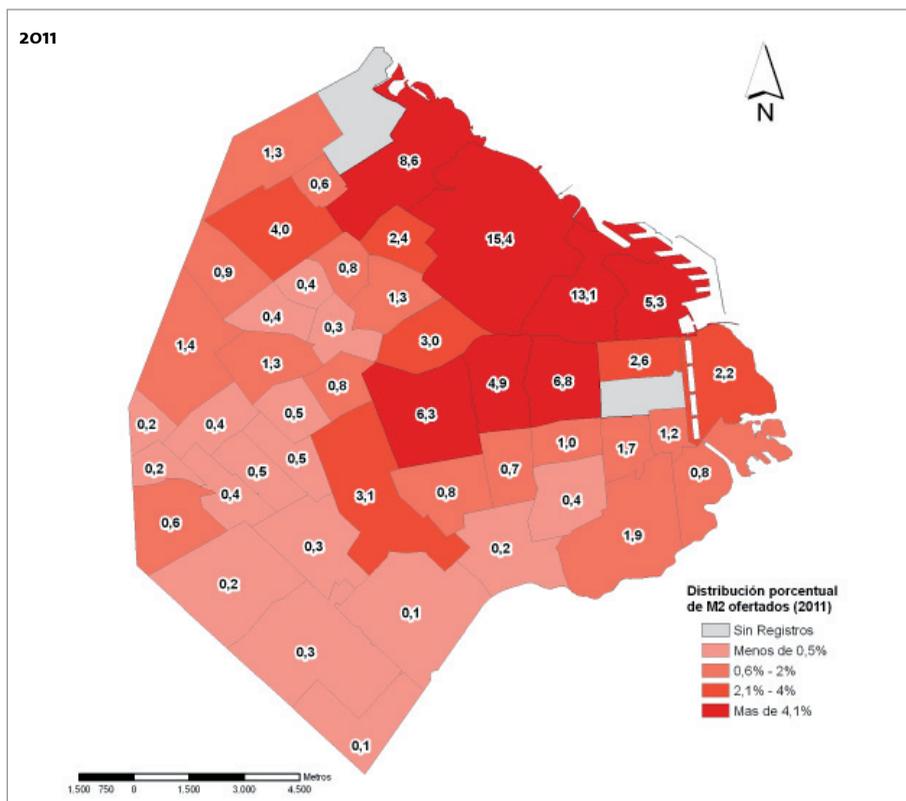
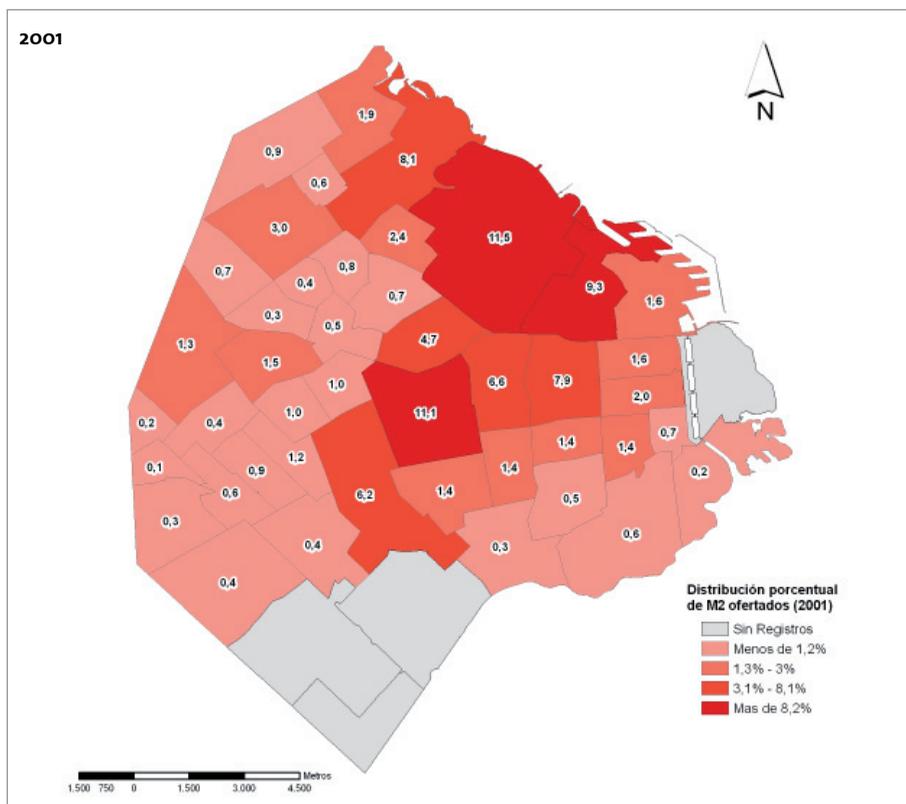
Otro factor importante para observar gráficamente en un mapa, es la participación en la oferta de m² de cada barrio a lo largo de los diez años de relevamiento. Se observa cómo los barrios con superficies más extensas son los que mayor participación presentan, como ser Flores, Palermo, Caballito o Barracas.

Para los barrios del Sur y el Oeste de la Ciudad la participación es muy baja. Esto se debe, principalmente, a que históricamente la mayoría son barrios residenciales de baja densidad, haciendo que la participación en la venta de departamentos sea muy baja. Hay un gran grupo de barrios que mantienen muy baja su participación en toda la serie, los cuales pueden agruparse en comunas. Estas serían las comunas 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza), 15 (Agronomía, Chacarita, Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar), 11 (Villa Devoto, Villa del Parque, Villa General, Mitre y Villa Santa Rita), 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro, Villa Real), 9 (Maderos, Liniers y Parque Avellaneda), 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) y 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios). Es especial el caso de la Comuna 8: en los diez años de relevamiento la participación de sus barrios no supera nunca el 1,0%.



**Ciudad de Buenos Aires:
distribución porcentual por barrio
de los m² ofertados, 2001-2011**

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



OFERTA DE VENTA DE CASAS



El precio de oferta de venta de casas en la Ciudad de Buenos Aires

Las ofertas de venta de casas en la Ciudad de Buenos Aires han sido otro elemento importante al momento de realizar los relevamientos durante los últimos diez años. Con el fin de comprender mejor el dinamismo interno del mercado inmobiliario, en que se encuentra sumergida la Ciudad, es que se han relevado desde el año 2001 hasta la actualidad los precios promedio en U\$S por m² de las casas ofertadas en todo su territorio. A partir de estos datos se desarrollaran estudios del número de ofertas, dimensiones y su respectiva distribución geográfica. Asimismo, se diferenciarán distintas escalas de análisis tanto a nivel zonal como barrial, comunal y Ciudad de Buenos Aires.

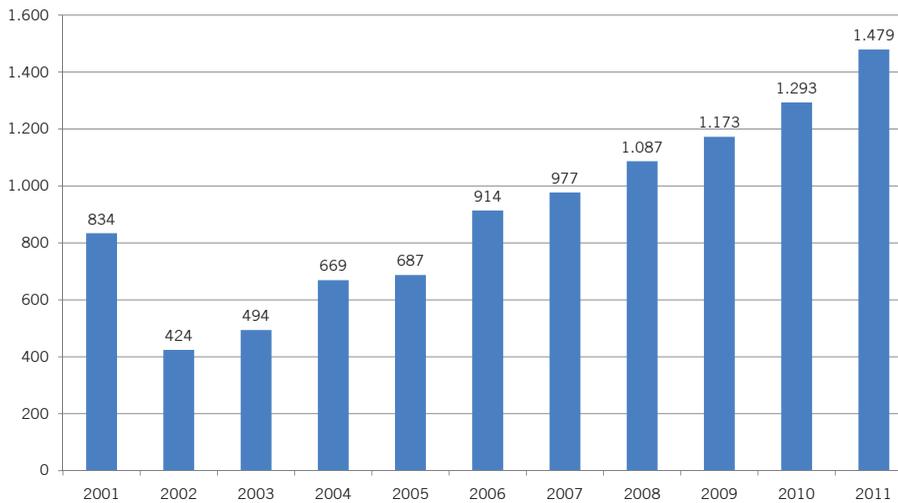
Como sucede con los restantes elementos del mercado inmobiliario relevados en estos años, las casas no son la excepción al momento de mostrar una caída en los precios durante la crisis fines del 2001 y principios de 2002. Como se demuestra en el cuadro siguiente, en este período se produce la única variación negativa, cuando, el precio promedio cae un 49,2%. En contraparte, la variación positiva más alta se dio en el periodo 2003-2004, donde el precio promedio por m² creció un 35,4%.

Ciudad de Buenos Aires: variación del valor de casa por m², 2001-2011

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

	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)	Precio del dólar (diciembre)	Variación anual (%)	Variación respecto 2001 (%)
2001	834,0			834,0			1,0		
2002	424,0	-49,2	-14,2	1.497,0	79,5	2,0	3,5	253,0	18,9
2003	494,0	16,5	0,0	1.467,0	-2,0	0,0	3,0	-15,9	0,0
2004	669,0	35,4	35,4	1.980,0	35,0	35,0	3,0	-0,3	-0,3
2005	687,0	2,7	39,1	2.061,0	4,1	40,5	3,0	1,4	1,0
2006	914,0	33,0	85,0	2.833,0	37,5	93,1	3,1	3,3	4,4
2007	977,0	6,9	97,8	3.087,0	9,0	110,4	3,2	1,9	6,4
2008	1.087,0	11,3	120,0	3.641,5	18,0	148,2	3,4	6,0	12,8
2009	1.172,8	7,9	137,4	4.480,1	23,0	205,4	3,8	14,0	28,6
2010	1.293,2	10,3	161,8	5.172,8	15,5	252,6	4,0	4,7	34,7
2011	1.479,3	14,4	199,5	6.272,2	21,3	327,6	4,2	6,0	42,8

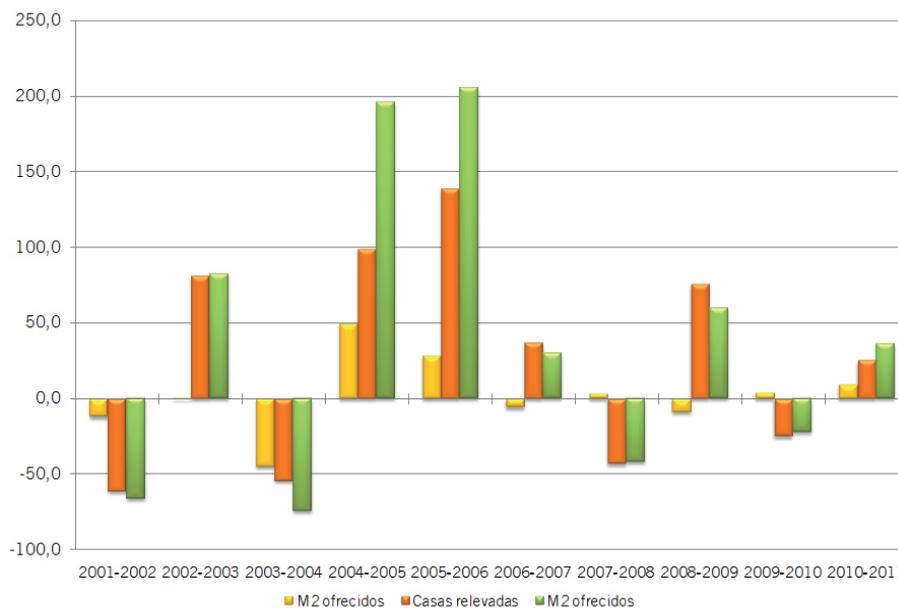
En el siguiente gráfico se pueden observar los datos de los precios promedio de casas para los diez años de relevamiento. Como ya se refleja en el cuadro anterior y se mencionó, es el año 2002 el único que presenta una variación negativa, continuado por un crecimiento escalonado y constante.



Ciudad de Buenos Aires: precio promedio (U\$S/m²) de departamentos, 2001-2011

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

En el siguiente gráfico se representan las variaciones de tres factores importantes para el mercado inmobiliario: cantidad de departamentos registrados, suma de los m² ofrecidos y m² por oferta. En el primero de los factores es la cantidad de ofertas encontradas, donde es observable que la variación más importante se encuentra entre los años 2005-2006, como puede observarse se ve en los gráficos anteriores. Otro de los factores es la suma de m² ofrecidos que según, su variabilidad, encuentra su pico entre los años 2005-2006, y al igual que la cantidad de casas relevadas, presenta períodos de valores negativos: 2001-2002, 2003-2004 y 2007-2008. El tercer factor corresponde los m² por oferta, los cuales, si bien no presentan grandes fluctuaciones a lo largo de la serie, muestran un pico negativo y uno positivo seguidos, entre los períodos 2003-2004 y 2004-2005.



Ciudad de Buenos Aires: variaciones anuales de ofertas, m² por oferta, y m² ofrecidos

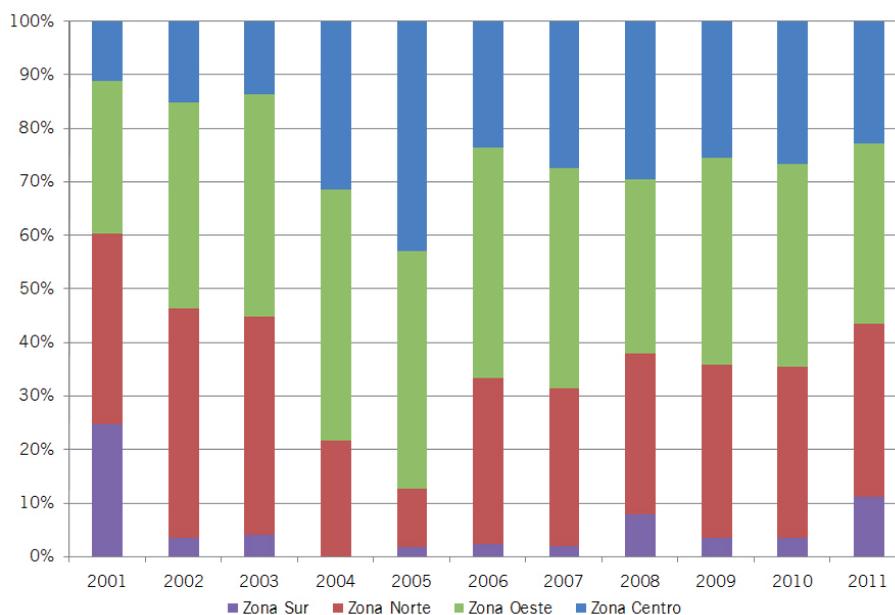
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

El gráfico siguiente analiza las ofertas de casas según la zona de la Ciudad en que se ubican (Centro, Norte, Oeste y Sur). Como se aclaró en el primer capítulo, la expansión en superficie de las zona Oeste y Sur es mayor que la del Norte y, más aún, que la del Centro. dedicado a los terrenos de la Ciudad, es destacable que la extensión de las zonas Oeste y Sur son mucho mayores que las del Norte y más aun del Centro. Sin embargo, tal como queda plasmado en el gráfico, es fácilmente observable cómo la zona Norte presenta en los diez años de relevamiento, la mayor cantidad en promedio de ofertas.

Por otro lado, si bien las cuatro zonas presentan oscilaciones parecidas entre sí, se diferencia especialmente la zona Centro, siempre con menor cantidad de ofertas. Es destacable entonces el año 2007 como el relevamiento en que la zona Oeste presenta la mayor diferencia en cuanto a cantidad de ofertas con respecto a las demás. Por otro lado, en el año 2008 se observan grandes caídas en los promedio de las casas ofertadas.

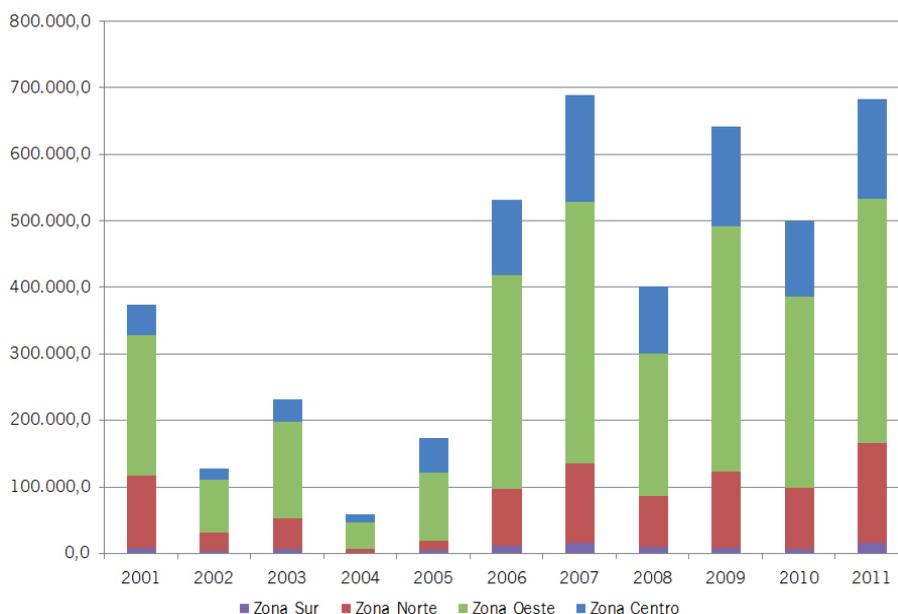
**Ciudad de Buenos Aires:
porcentaje de cantidad de ofertas
por zonas**

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



En cuanto a la suma de los m² según zonas, se observa a lo largo de los diez años un considerable liderazgo de la zona Oeste. Si bien desde 2001 a 2004 la sumatoria de las superficies mantiene subas y bajas oscilantes, a partir de 2005 la zona Oeste comienza a separarse de las demás, llegando a su pico máximo en el 2007 con un total de 393.002,0 m² ofertados.

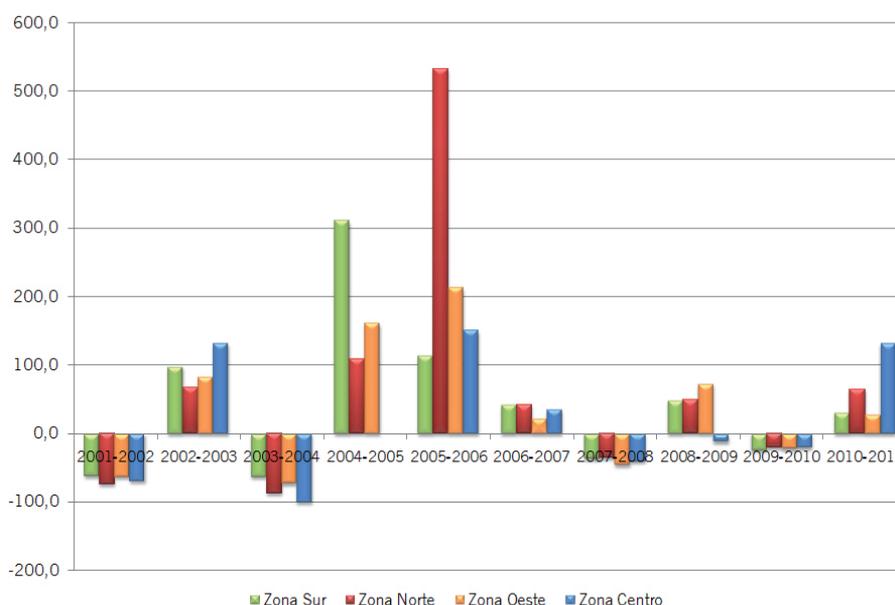
En el gráfico siguiente se observa el Norte y Sur mantienen fluctuaciones en cuanto a sus m² ofrecidos, mientras que el Centro se mantiene siempre muy por debajo del resto de las zonas. Es destacable también el año 2004, ya que la zona Sur supera en m² ofrecidos a la zona Norte y se mantiene igual hasta el 2011 donde ambas zonas vuelven a igualarse.



Ciudad de Buenos Aires: suma de los m² por zonas

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

El siguiente gráfico presenta las variaciones de los m² ofertados por zona. Hay cuatro períodos (2001-2002, 2003-2004, 2007-2008 y 2009-2010) que presentan variaciones negativas importantes. Por otro lado, durante los años 2002-2003, 2004-2005, 2005-2006, 2006-2007, 2008-2009 y 2010-2011 se observaron saldos positivos, en algún período más significativos que en otros. El período con mayor variación es el de 2005-2006, se observan los porcentajes más altos, siendo la zona Norte el pico máximo de variación, de 532,2%. Luego los saldos positivos comienzan a tener valores más bajos, llegando a tener



Ciudad de Buenos Aires: variaciones de los m² ofertados según zonas

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

saldos de variación negativa para los m² por oferta en los períodos 2007-2008 y 2009-2010 como se menciona anteriormente. Para el último año de relevamiento se observan saldos positivos en las cuatro zonas de la Ciudad, presentando como caso particular el Sur la zona de mayor variación.

Variación del precio de casas según su distribución geográfica

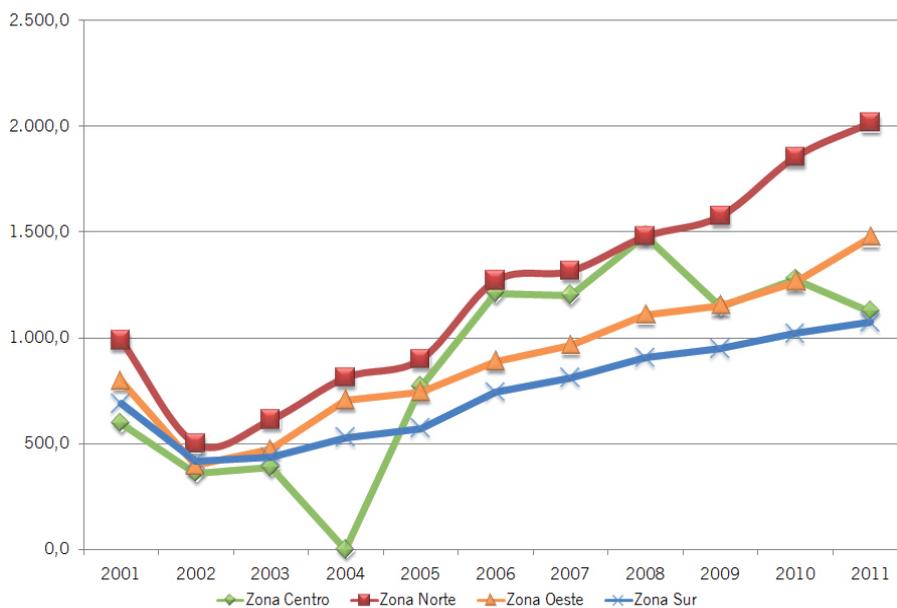
	2001 U\$S/m ²	2002 U\$S/m ²	2003 U\$S/m ²	2004 U\$S/m ²	2005 U\$S/m ²	2006 U\$S/m ²	2007 U\$S/m ²	2008 U\$S/m ²	2009 U\$S/m ²	2010 U\$S/m ²	2011 U\$S/m ²
Ciudad	834,0	424,0	494,0	669,0	687,0	914,0	977,0	1.087,0	1.173,0	1.293,2	1.479,3
Centro	596,0	360,0	387,0	-	769,0	1.207,0	1.199,0	1.482,0	1.144,7	1.274,3	1.123,4
Norte	987,0	498,0	612,0	812,0	898,0	1.270,0	1.315,0	1.479,1	1.574,8	1.854,3	2.015,8
Belgrano	1.052,0	560,0	765,0	710,0	1.063,0	1.352,0	1.418,0	1.527,2	1.730,3	2.027,1	2.163,1
Palermo	1.072,0	595,0	695,0	1.042,0	1.106,0	1.690,0	1.717,0	1.794,8	2.073,9	2.426,3	2.548,1
Saavedra	891,0	368,0	517,0	756,0	734,0	965,0	1.021,0	1.155,7	1.209,1	1.424,5	1.530,4
Oeste	795,0	397,0	472,0	705,0	744,0	888,0	964,0	1.106,6	1.150,9	1.263,3	1.473,7
Liniers	732,0	295,0	359,0	660,0	651,0	832,0	851,0	915,3	954,2	1.052,0	1.209,7
Villa Devoto	901,0	497,0	550,0	806,0	797,0	924,0	1.052,0	1.124,2	1.258,2	1.366,1	1.627,1
Caballito	861,0	431,0	517,0	812,0	831,0	901,0	1.046,0	1.178,2	1.402,7	1.438,2	1.641,8
Sur	688,0	418,0	436,0	529,0	572,0	744,0	809,0	904,9	947,9	1.020,0	1.072,6
Barracas	586,0	236,0	297,0	456,0	525,0	763,0	806,0	977,5	944,4	964,4	1.156,1
Villa Lugano	633,0	188,0	330,0	509,0	541,0	620,0	737,0	807,8	822,3	879,1	827,9
Mataderos	656,0	396,0	301,0	557,0	559,0	734,0	791,0	920,3	905,9	946,5	1.047,1

Ciudad de Buenos Aires: variación del precio promedio entre 2001 y 2011 en zonas y barrios seleccionados de la ciudad

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

Del cuadro anterior se extrae la información necesaria para elaborar el gráfico siguiente, donde se muestran los precios en dólares por zona. Se observa, como el Norte es el que presenta el precio promedio más alto a lo largo de toda la serie, a excepción del año 2008 donde es superada por un mínimo margen de la zona Centro. Si bien las cuatro zonas presentan caídas en sus precios en 2002, todas logran una buena recuperación a lo largo de la serie.

Por otro lado, son las zona Oeste y Sur las de precios promedio más bajos, sin mencionar al Centro, el cual presenta oscilaciones bruscas, tal como se observa en 2004 donde no hay ofertas y que, luego en 2008 asimila el valor promedio al del Norte. El Sur presenta una fluctuación muy leve a lo largo de los diez años de relevamiento, si bien a partir de 2005 presenta los valores más bajos, ninguno de estos es el mínimo de la serie. El mínimo corresponde a la zona Centro el cual fue relevado en el año 2002, U\$S 360,0 el m² y el máximo a la zona Norte, año 2011 con U\$S 2.015,8 el m².

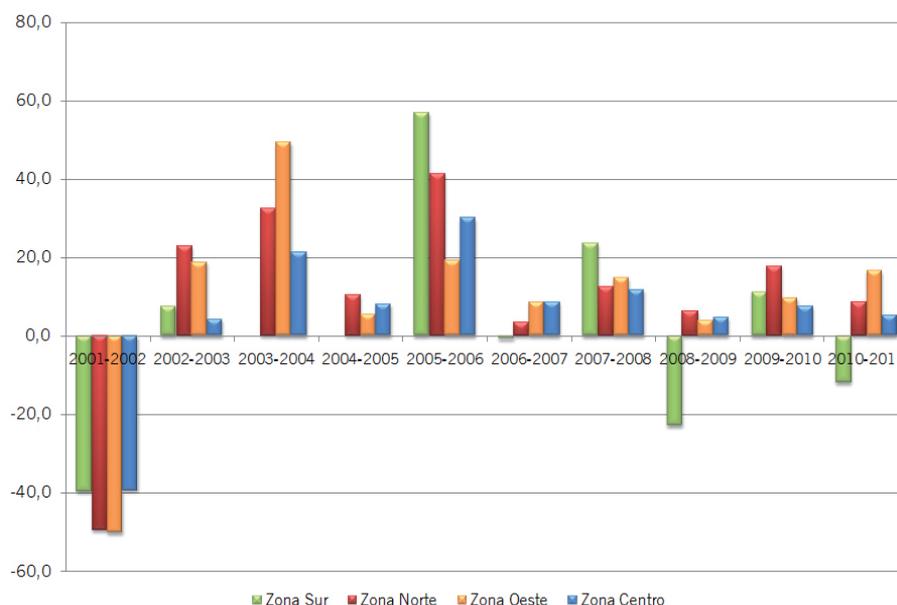


Ciudad de Buenos Aires: evolución del precio promedio por m² por zonas

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

Para la elaboración del siguiente gráfico se han tomado las variaciones anuales a lo largo de los diez años de relevamiento. El gráfico arroja saldos positivos en toda la serie a excepción del período 2001-2002, como ya se mencionó anteriormente, la crisis económica a nivel nacional produjo una reducción en los valores del m² para los movimientos inmobiliarios.

El período de mayor alza para el conjunto es el correspondiente a los años 2005-2006, siendo la zona Centro la que presenta el pico más alto con un saldo positivo del 57%.



Ciudad de Buenos Aires: variaciones de los m² ofertados según zonas

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

Para este gráfico es destacable el caso particular que presenta la zona Centro, luego del importante saldo positivo que presenta en el período 2005-2006, se observa un sensible saldo negativo al siguiente período y uno positivo importante al subsecuente. Luego de este último período positivo el Centro, se observan saldos negativos muy importantes en los períodos 2008-2009 y 2010-2011.

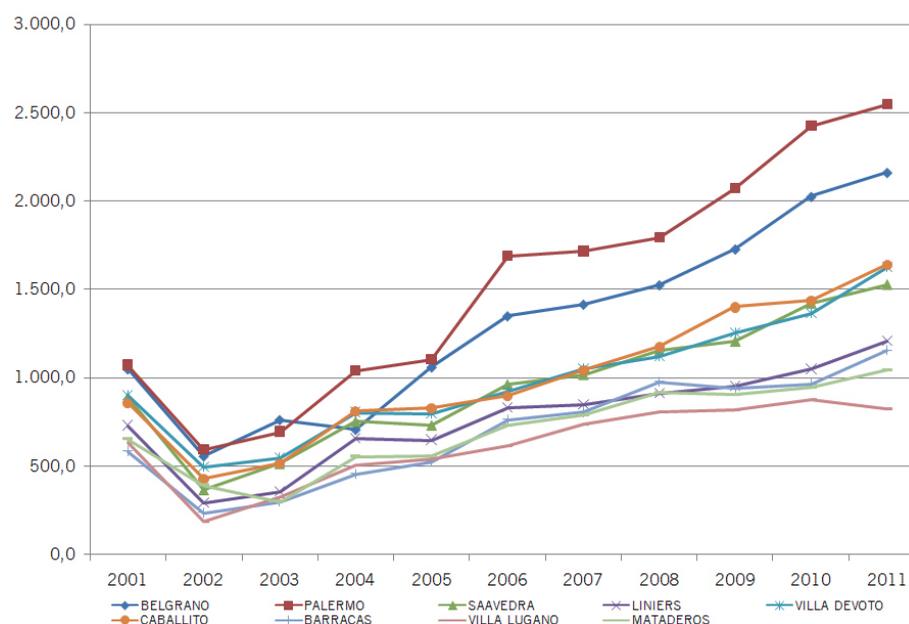
Para comprender mejor la variación del precio promedio entre los distintos barrios se elaboró el siguiente gráfico donde se presentan los precios promedio de barrios seleccionados de tres de las cuatro zonas de la Ciudad. Para la zona Norte se estudian los barrios de Palermo, Saavedra y Belgrano, de manera que el primero junto con Belgrano son los que a lo largo de la serie, presentan los valores más altos. El precio más alto se destaca en el último relevamiento (2011), cuando el barrio de Palermo arrojó un valor de U\$S 2.548,1 por m².

Para la zona Oeste se presentan los valores de Caballito, Villa Devoto y Liniers. Los tres muestran valores muy similares a lo largo de los diez años de relevamiento. El valor más alto para estos tres barrios corresponde a Caballito, también en 2011, con un precio de U\$S 1.641,8 por m².

Finalmente, en la zona Sur se analizaron Barracas, Villa Lugano y Mataderos, los cuales presentan los valores más bajos de la serie, manteniendo distancia de los barrios del Oeste y más aun del Norte. El valor más alto para estos tres barrios se encuentra en Barracas en 2011, con un precio promedio de U\$S 1.156,1 por m².

Ciudad de Buenos Aires: precio promedio en U\$S por m² según barrios seleccionados

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



	2001	%	2011	%	2008-2011
Centro	6	0,4	46	1,5	8,9
Norte	452	29,0	587	19,2	38,0
Oeste	907	58,2	1.709	56,0	41,8
Sur	193	12,4	711	23,3	48,0
Total	1.558	100	3.053	100	35,6

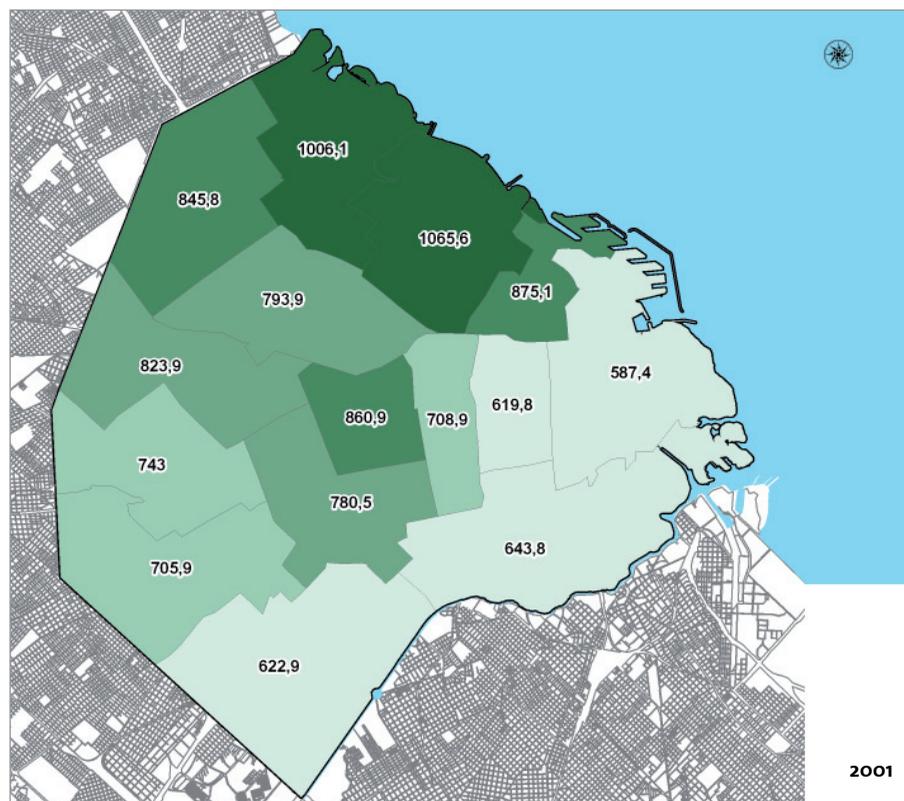
**Ciudad de Buenos Aires:
distribución de la oferta por
zonas, 2001-2011**

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

Análisis del precio promedio por Comunas

El estudio por comunas, arroja el comportamiento variable de cada una de ellas, el cual depende de las características de los barrios que las conforman y su distribución geográfica. El Eje norte junto a la Comuna 6 son las que se destacan como las más valorizadas en el primer año de la serie. Durante 2002, se aprecia una caída en el conjunto de las mismas, recuperándose a partir del relevamiento subsiguiente, pero sólo recobrando valores semejantes a los de 2001.

Sin embargo, tomando en cuenta la evolución de los precios desde el inicio hasta el final de la serie, se observa diferentes ritmos de crecimiento. Las comunas con mayor precio al principio del período, son las que muestran las variaciones positivas más importantes.



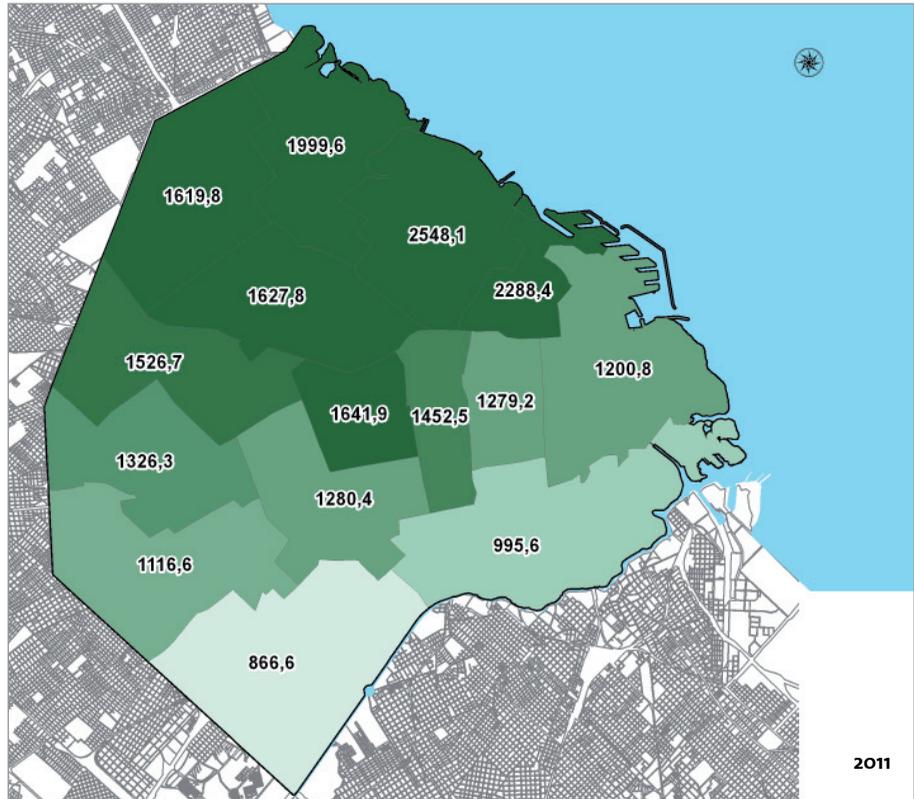
**Ciudad de Buenos Aires: precio
promedio del m² de casas por
comuna, 2001-2011**

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

La graduación del precio que va de Norte a Sur, se sostiene en todos los años, tratándose 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.

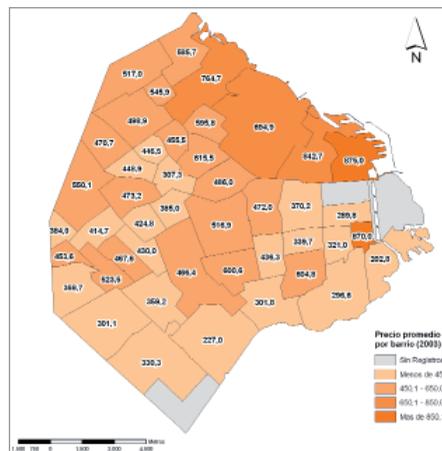
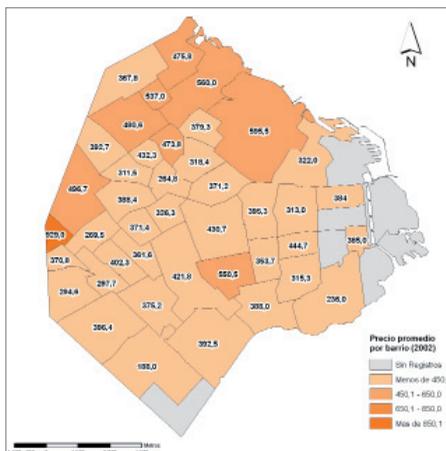
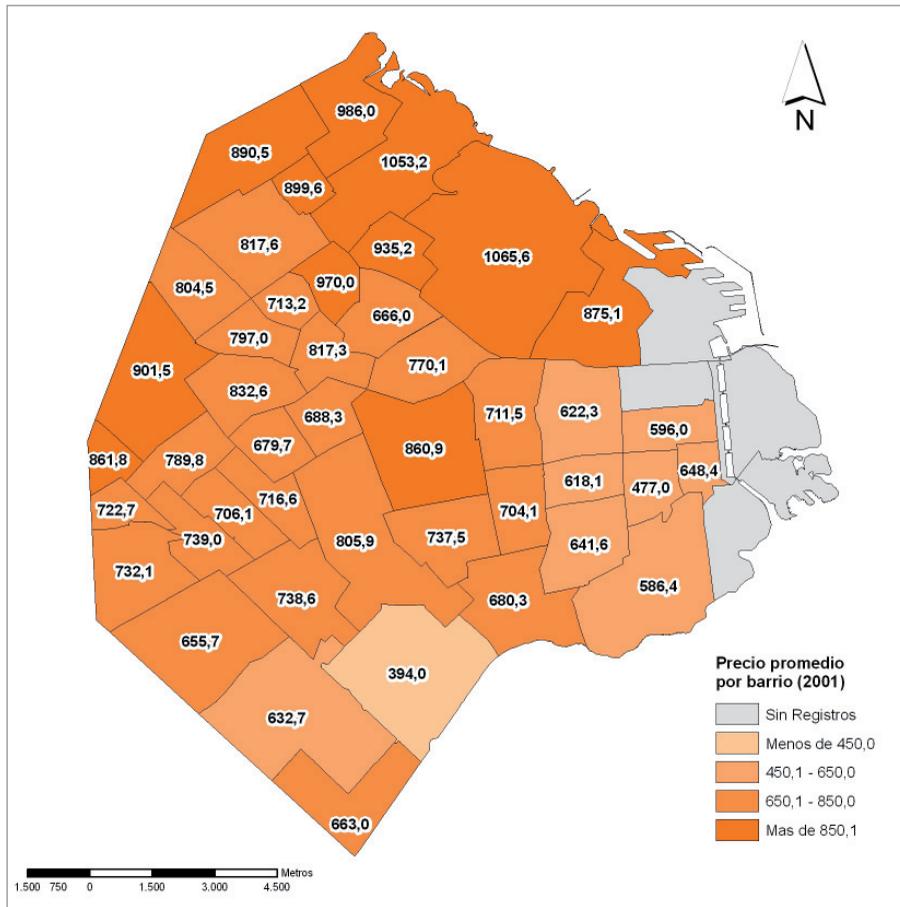
Ciudad de Buenos Aires: precio promedio del m² de casas por comuna, 2001-2011

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



Evolución de la distribución de los precios promedio

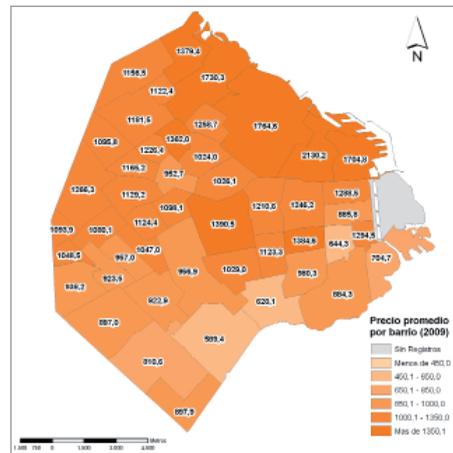
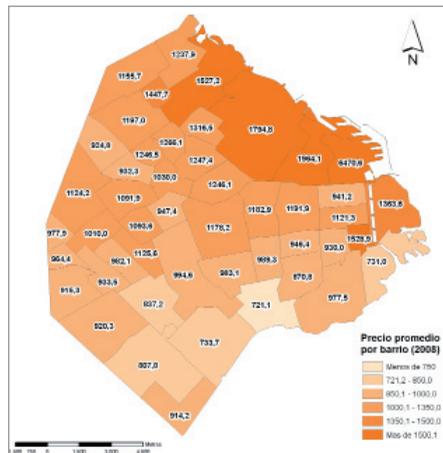
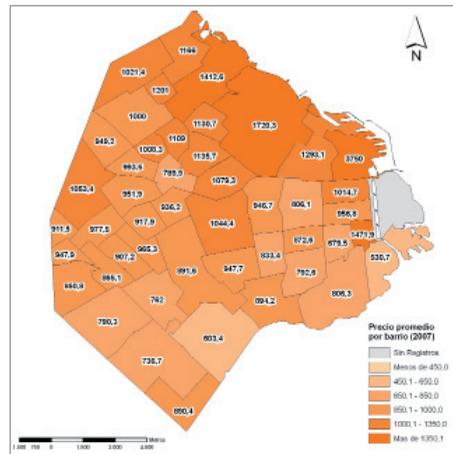
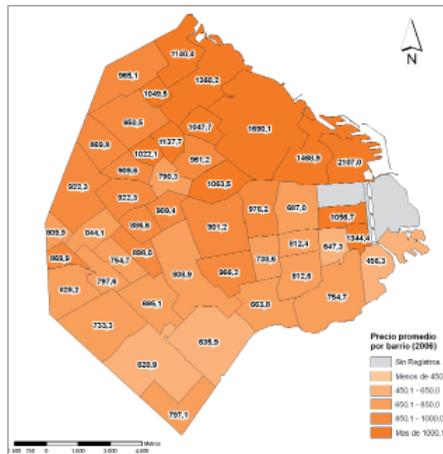
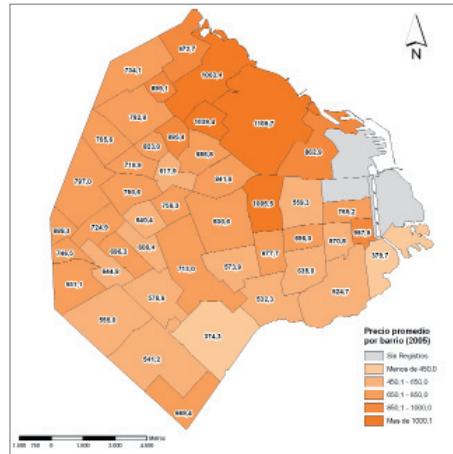
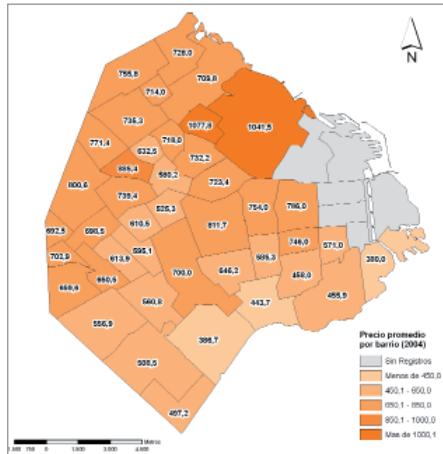
En los siguientes mapas se puede observar la distribución geográfica de los precios promedio por m² de los barrios de la Ciudad. Gracias a estas representaciones se hace más sencillo el reconocimiento de las zonas de la Ciudad de Buenos Aires, diferenciando

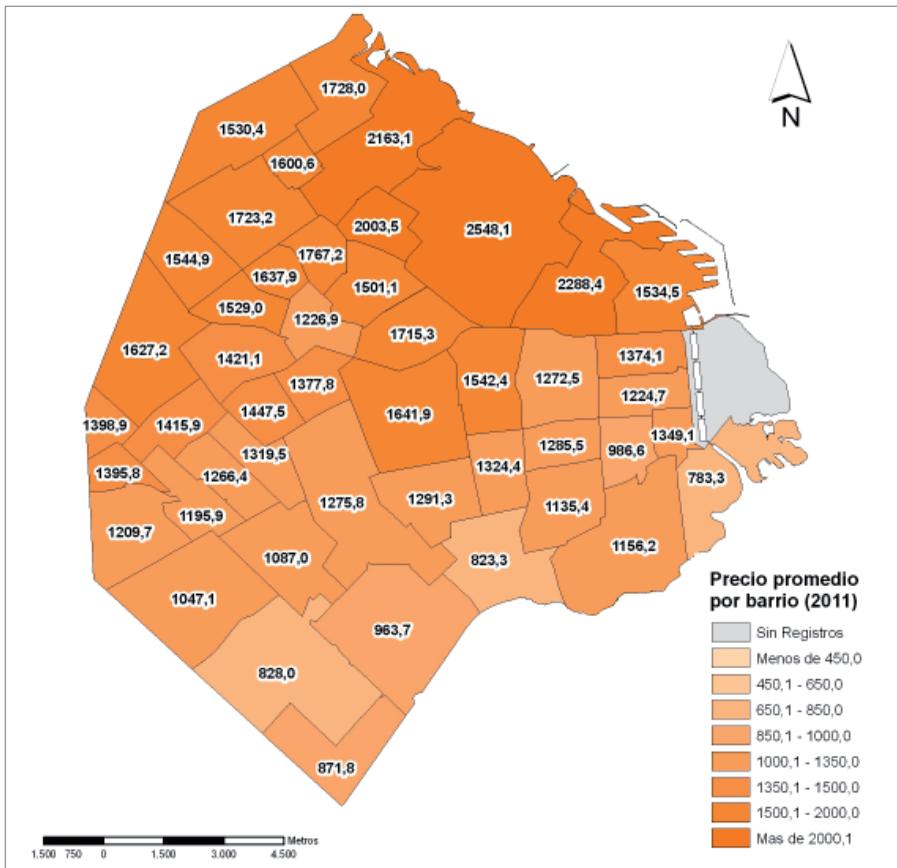
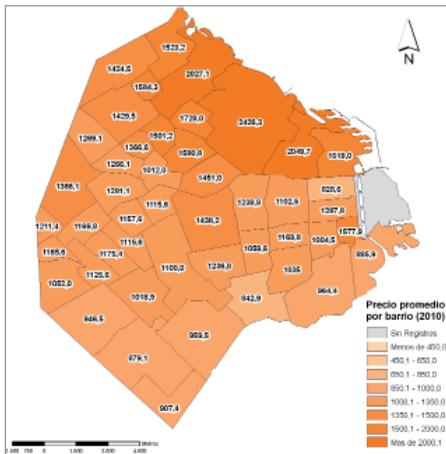


fácilmente donde se encuentran los valores más altos y más bajo. Con un análisis simple se puede determinar por ejemplo que el barrio de Palermo, es el que se mantiene entre los rangos más altos del precio promedio, tanto como el barrio de Villa Soldati se mantiene siempre en el rango de precios más bajos.

Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

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





Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

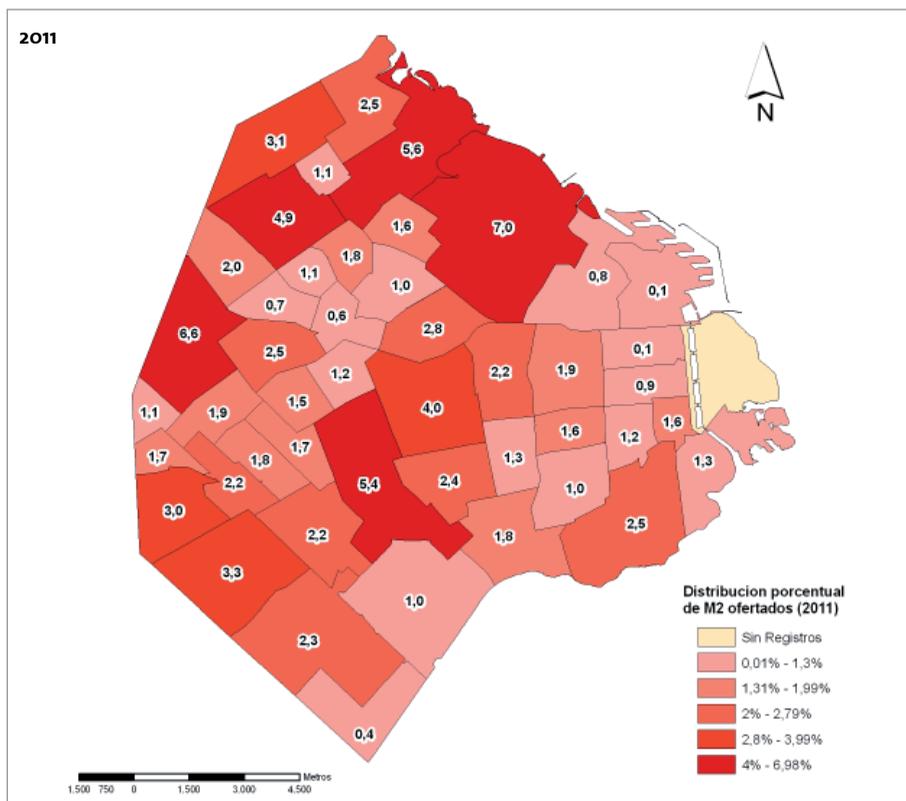
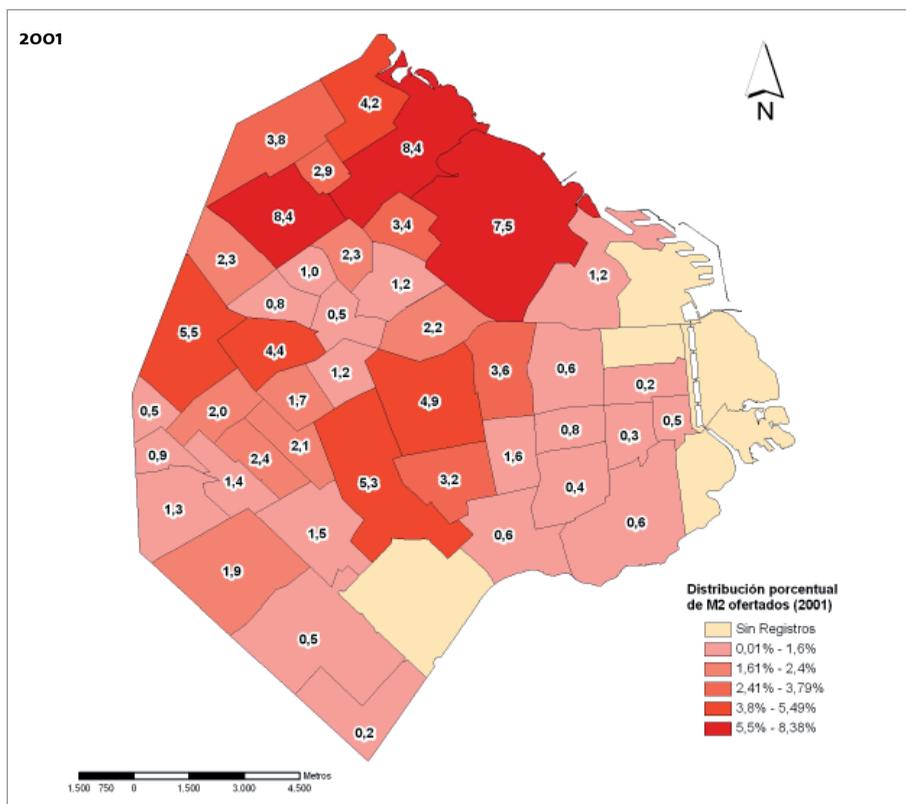
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaria de Planeamiento. MDU. GCBA.

Participación de los m² ofertados por barrio

Otro factor importante para observar gráficamente en un mapa es la participación en la oferta de los m de cada barrio a lo largo de los diez años de relevamiento. Se observa como los barrios con superficies más extensas son los que mayor participación tienen, como Flores, Palermo, Caballito y Villa Urquiza.

**Ciudad de Buenos Aires:
distribución porcentual por barrio
de los m² ofertados, 2001-2011**

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



Para el resto de la Ciudad tanto barrios del Centro como del Sur la participación es muy baja en los diez años. Esto se debe principalmente a que históricamente la mayoría de estos barrios no son residenciales, haciendo que la participación en venta de casas sea muy baja.



OFERTA DE LOCALES EN ALQUILER Y VENTA



El precio de oferta de locales en alquiler y venta en la Ciudad de Buenos Aires

Los locales tanto en alquiler como en venta son relevados trimestralmente. En el primer caso se comenzó el relevamiento en diciembre de 2001; en tanto que los locales en venta se relevan desde marzo de 2005. Para los locales en alquiler el tipo de moneda utilizado para su análisis es el de pesos por m², no así el dólar, el cual muestra valores muy bajos, difíciles de analizar. Mientras que, para los locales en venta el tipo de moneda utilizado es el dólar por m², el cual es más adecuado. Para este componente del mercado inmobiliario, se construyen análisis referentes al precio de oferta, a las dimensiones de los locales y su respectiva distribución territorial a escala zonal y barrial.

Para ambos tipos de ofertas los precios promedio más altos se encontraron en diciembre de 2011, sin embargo, las variaciones trimestrales se encuentran en períodos distintos. Para los locales en alquiler la variación más grande se dió entre junio y septiembre de 2002, en cambio para los locales en venta se encontró entre diciembre de 2010 y marzo de 2011.

Ciudad de Buenos Aires: variación del valor de locales en alquiler por m², 2001-2011

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

	Precio promedio (\$/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2001			
Diciembre	12,7		
2002			
Marzo	12,9	1,3	
Junio	18,2	41	
Septiembre	15,6	-14,2	
Diciembre	13,3	-26,8	4,6
2003			
Marzo	12,6	-5,3	-2,2
Junio	14,4	14,3	-20,8
Septiembre	14,8	2,7	-5,4
Diciembre	16,3	9,2	18,4
2004			
Marzo	17,3	6,1	37,3
Junio	18,4	6,4	27,8
Septiembre	19,4	5,4	31,1
Diciembre	21,5	10,8	31,9
2005			
Marzo	25,0	16,3	44,5

	Precio promedio (\$/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
Junio	22,5	-10,0	22,2
Septiembre	25,7	14,2	32,5
Diciembre	27,8	8,2	29,3
2006			
Marzo	32,2	15,8	28,8
Junio	33,0	2,5	46,7
Septiembre	31,7	-3,9	23,3
Diciembre	34,0	7,3	22,3
2007			
Marzo	34,9	2,6	8,4
Junio	36,9	5,7	11,8
Septiembre	38,4	4,1	21,1
Diciembre	41,3	7,6	21,5
2008			
Marzo	43,3	4,8	24,1
Junio	43,6	0,7	18,2
Septiembre	45,5	4,4	18,5
Diciembre	48,9	7,5	18,4
2009			
Marzo	48,0	-1,8	10,9
Junio	50,7	5,6	16,3
Septiembre	54,0	6,4	18,6
Diciembre	50,3	-6,8	2,9
2010			
Marzo	58,3	8,1	21,5
Junio	59,5	2,1	17,4
Septiembre	57,8	-2,9	7,1
Diciembre	62,7	8,5	16,2
2011			
Marzo	68,5	9,3	17,5
Junio	72,1	5,3	21,2
Septiembre	75,0	4,0	29,8
Diciembre	82,5	10,0	31,6

Ciudad de Buenos Aires: variación del valor de locales en alquiler por m², 2001-2011

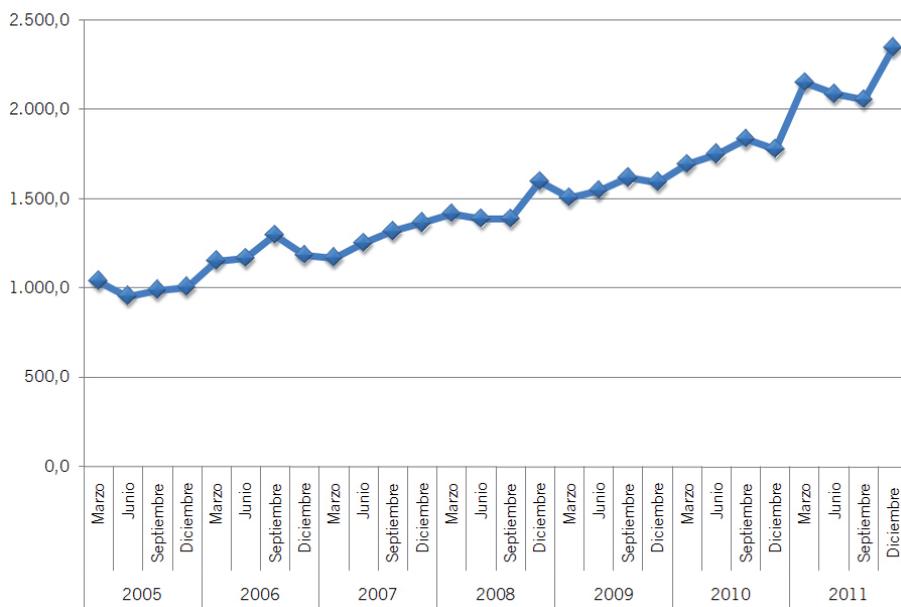
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

En el siguiente gráfico se puede observar los datos de los precios promedio de locales en alquiler para los diez años de relevamiento. Este gráfico es una ilustración visual de los datos que se presentan en la tabla de locales en alquiler.

Queda implícita la suba de los precios por m² desde el año 2001 en adelante. Con oscilaciones comunes en lo que concierne al mercado inmobiliario, el precio de los locales en alquiler llega a su punto máximo en el último relevamiento realizado, donde presenta un precio promedio de \$ 82,5 por m².

Ciudad de Buenos Aires: precio promedio en U\$S por m² según barrios seleccionados

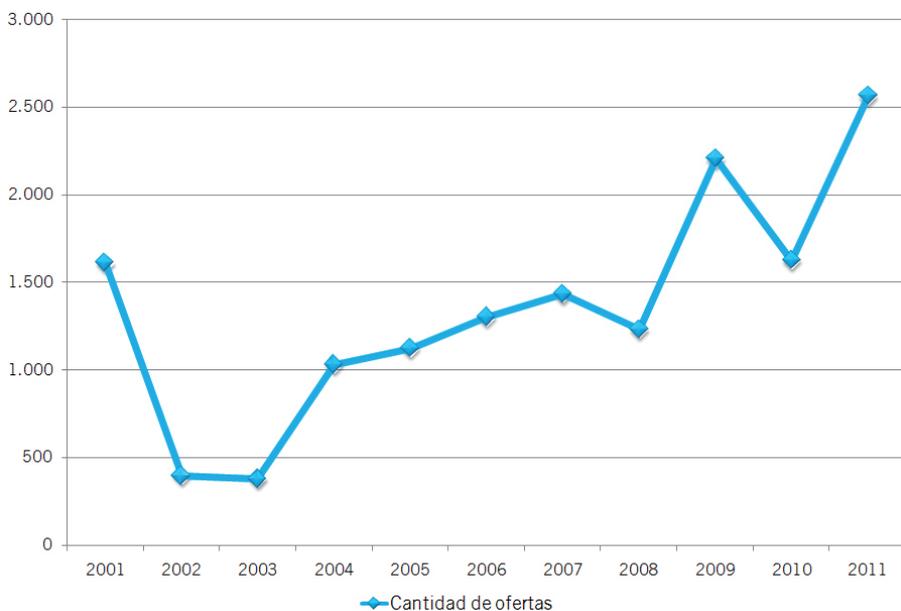
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



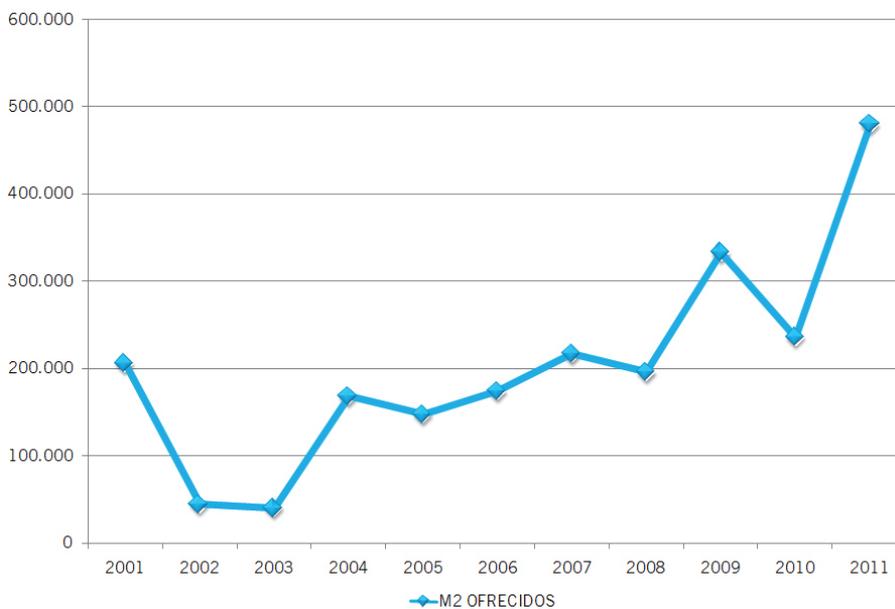
Respecto a la variación de la cantidad de ofertas de locales por relevamiento, en la Ciudad de Buenos Aires, puede observarse una variación interanual fluctuante. Asimismo, se observa una caída en la cantidad de ofertas para el año 2002 con otra leve en 2003. El año 2004 se observa una recuperación en las cantidades de ofertas presentes, que posteriormente mantiene este ascenso, a excepción de la leve caída del 2008 y la más pronunciada en 2010.

Ciudad de Buenos Aires: cantidad de ofertas de locales en alquiler relevados por año, 2001-2011

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



El siguiente gráfico presenta la suma de las dimensiones de los locales en alquiler relevados por año. Se observa, el pico máximo se encuentra en el año 2011, luego de un ascenso brusco que comienza en el año anterior, el cual venía de una caída importante en la suma de m². El resto de los años las superficies se mantienen con una fluctuación común para lo que es el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires.



Ciudad de Buenos Aires: suma de superficies de locales en alquiler relevados por año, 2001-2011

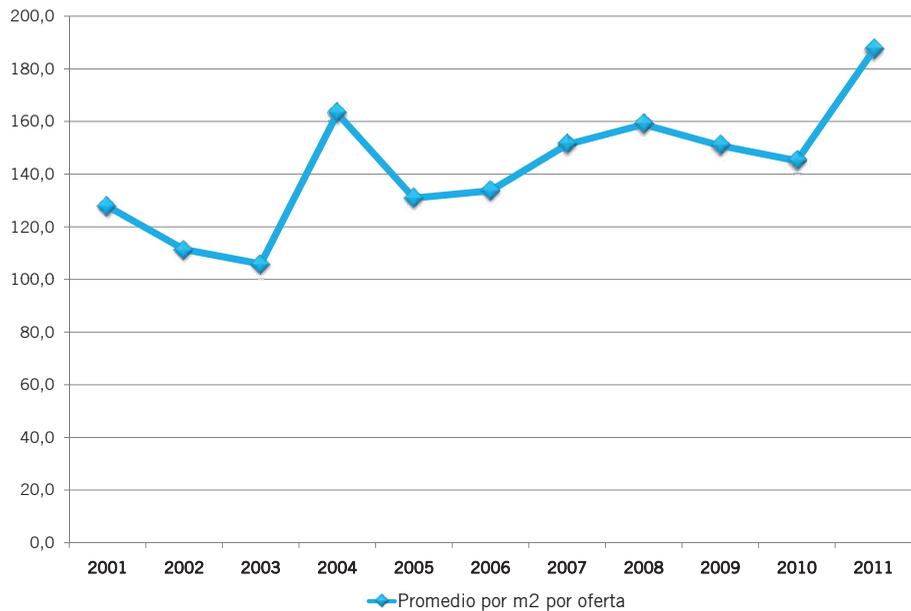
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Del gráfico anterior es que se promediaron las sumas de m² de las ofertas por año según la cantidad de las mismas. Es gracias a la suba de las dimensiones ofertadas, junto con el aumento del número de ofertas, que el gráfico presenta una única variación destacable en el año 2004. En este año se observa un aumento del m² por oferta, siendo el resto del gráfico una serie sin fluctuaciones anormales a los movimientos del mercado inmobiliario. Se podría agregar que se observa para el año 2011 una variación similar a la ocurrida en 2004.



Ciudad de Buenos Aires: promedio de superficies por ofertas relevadas por año, 2001-2011

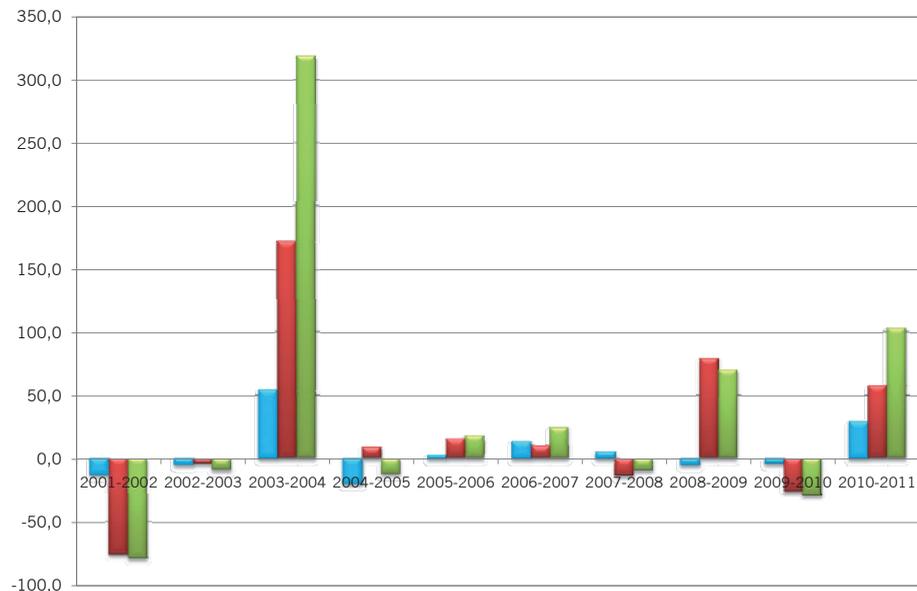
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



El siguiente gráfico representa las variaciones de tres factores importantes para el mercado inmobiliario cantidad de ofertas, suma de los m² ofrecidos y m² por oferta. El primero de los factores registra la variación más importante entre los años 2003-2004. Le sigue la suma de m² ofrecidos que, por variabilidad, encuentra su pico también entre los años 2003-2004. Al igual que la cantidad de locales relevados, presentan períodos de valores negativos: 2001-2002, o 2009-2010. En cuanto a los m² por oferta, si bien no presentan grandes fluctuaciones a lo largo de la serie, muestran un pico negativo y uno positivo seguidos, entre los períodos 2003-2004 y 2004-2005.

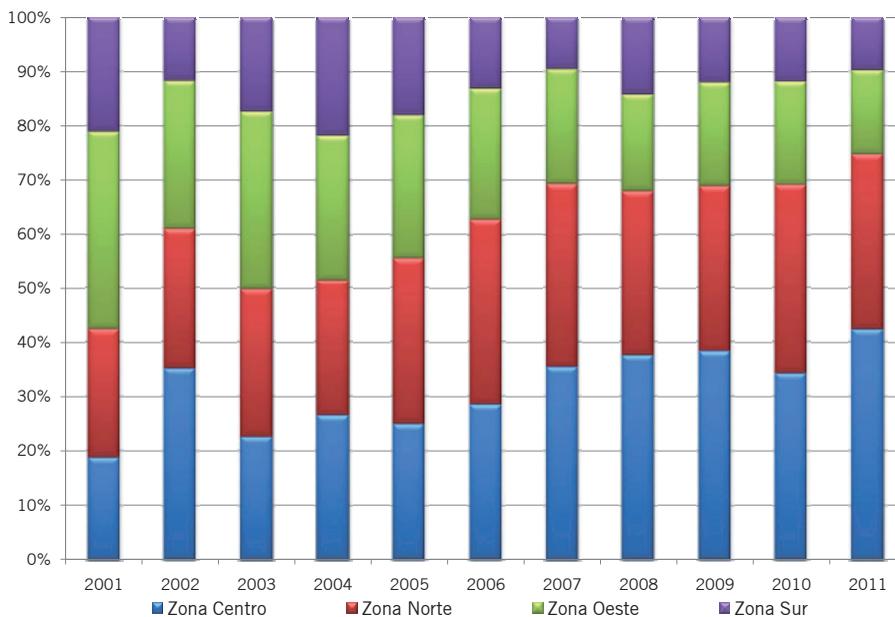
Ciudad de Buenos Aires: variaciones anuales de ofertas, m² por oferta, y m² ofrecidos, 2001-2011

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



Al momento de analizar las ofertas de locales en alquiler según la zona del barrio en que se ubican (Centro, Norte, Oeste y Sur) y, como ya se aclaró en el capítulo dedicado a los terrenos de la Ciudad, es destacable que la extensión de la zona Oeste y Sur es mucho mayor que la del Norte y más aún que la del Centro. No obstante, las zonas Centro y Norte de la Ciudad presentan en todos los diez años de relevamientos las mayores cantidades en promedio de ofertas.

Si bien las cuatro zonas presentan oscilaciones parecidas entre sí, se diferencia el Sur mostrando siempre valores más bajos que el resto. El año 2005 las zonas comienzan a diferenciarse cada vez más a lo largo del tiempo, siendo el último de los relevamientos donde se observan los mayores contrastes. En 2007 el valor más alto lo comparten la zona Centro y Norte, y es a partir de ese año donde la primera de estas zonas pasa a liderar el promedio de ofertas de la Ciudad.



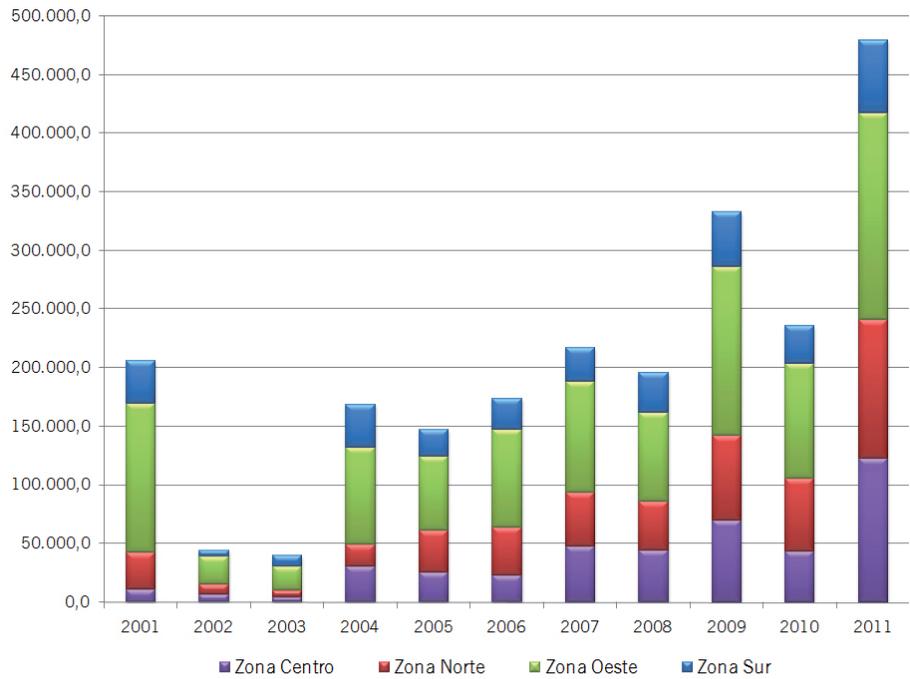
**Ciudad de Buenos Aires:
porcentaje de cantidad de ofertas
por zonas, 2001-2011**

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

En cuanto a la suma de los m² según zonas, se observa a lo largo de los diez años un considerable liderazgo de la zona Oeste. Si bien desde el 2001 a 2005 la suma de las superficies mantiene subas y bajas oscilantes, a partir del año 2006 la zona Oeste comienza a separarse de las demás, llegando a un pico máximo en el año 2011 con un total de 176.687,5 m². En el gráfico siguiente se observa también como las zonas Norte y Centro mantienen fluctuaciones en cuanto a sus m² ofrecidos, mientras que la zona Sur se mantiene por lo general muy por debajo del resto de las zonas. Son destacables también los años 2004 y 2011, donde la zona Centro supera en m² ofrecidos a la zona Norte.

Ciudad de Buenos Aires: suma de los m² por zonas, 2001-2011

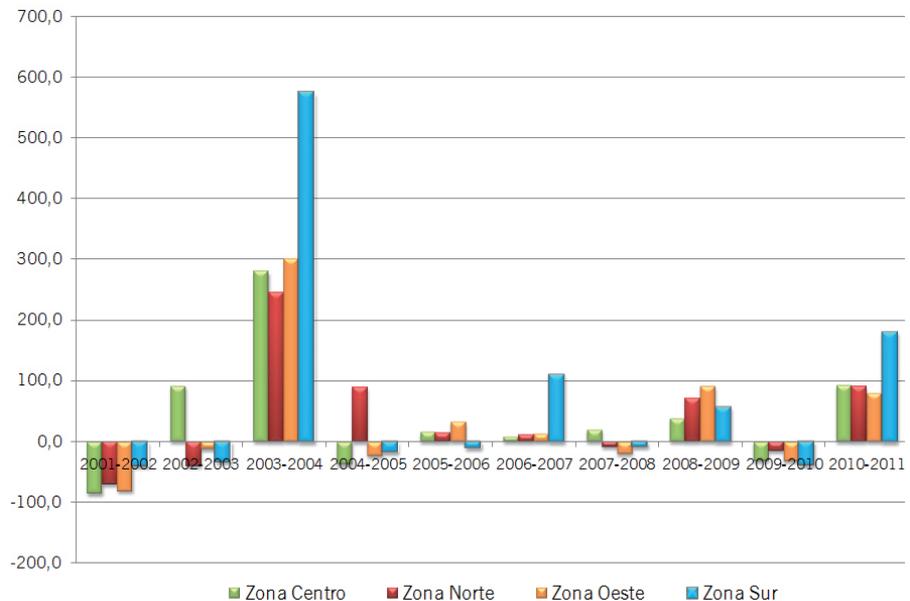
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Como se observa en el gráfico anterior, el período 2003-2004 presenta las mayores variaciones en lo que respecta a los precios de los locales en alquiler. Este período se lo reconoce como el momento donde ocurrieron mayores variaciones en m² ofertados. El pico máximo de variación positiva se observa en la zona Sur, con una variación de 574,2%. Por otro lado, el período donde hay mayores variaciones negativas es en el período 2001-2002.

Ciudad de Buenos Aires: variaciones de los m² ofertados según zonas, 2001-2011

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

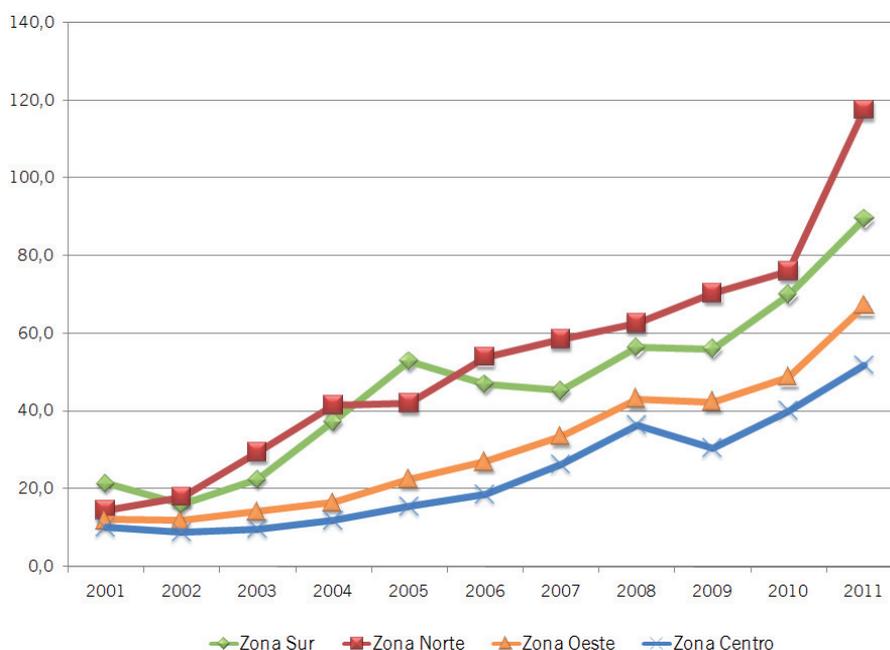


	2001 U\$S/m ²	2002 U\$S/m ²	2003 U\$S/m ²	2004 U\$S/m ²	2005 U\$S/m ²	2006 U\$S/m ²	2007 U\$S/m ²	2008 U\$S/m ²	2009 U\$S/m ²	2010 U\$S/m ²	2011 U\$S/m ²
Centro	21,4	16,0	22,5	37,3	52,9	47,0	45,3	56,4	56,1	70,0	89,5
Norte	14,5	17,9	29,3	41,5	42,0	53,9	58,5	62,6	70,3	76,0	117,5
Belgrano	15,6	15,7	26,7	23,1	44,2	49,7	55,8	70,0	69,5	119,7	120,1
Palermo	16,6	20,4	32,8	59,3	43,8	55,9	62,9	67,8	68,5	77,0	135,0
Recoleta	18,0	20,3	35,3	44,4	51,9	66,7	68,2	67,8	80,6	115,9	103,9
Oeste	12,3	11,9	14,3	16,6	22,6	27,0	33,6	43,2	42,4	48,8	67,1
Liniers	18,1	10,1	11,2	13,0	18,7	28,6	25,2	43,3	42,3	51,2	46,4
Villa Crespo	10,4	8,0	16,1	16,5	21,4	24,2	34,3	41,7	47,2	62,6	81,9
Villa Urquiza	20,7	9,1	11,3	17,8	24,4	31,0	38,3	41,0	46,0	63,0	59,0
Sur	10,1	8,8	9,7	11,8	15,4	18,5	26,3	36,4	30,5	40,1	51,9
Boedo	13,9	14,2	9,8	13,8	16,7	16,3	25,6	53,3	36,3	52,5	63,6
Parque Patricios	11,9		5,9	9,7	10,2	15,6	16,8	22,3	31,3	35,3	38,7
Villa Lugano	11,7	4,6	6,2	10,1	13,8	13,7	16,8	23,7	23,0	32,2	33,1

Del cuadro anterior se extrae la información necesaria para elaborar el gráfico siguiente, donde se muestran los precios en pesos por zonas. Se observa cómo la zona Norte es la que presenta el precio promedio más alto a lo largo de toda la serie, siendo superado por un mínimo margen en el año 2001 y 2005 por la zona Centro. Si bien las cuatro zonas presentan caídas en sus precios en 2002 (a excepción de la zona Norte), todas logran una buena recuperación a lo largo de la serie. No obstante son las zonas Oeste y Sur las de precios promedio más bajos. El mínimo pertenece a la zona Sur para el año 2002, con un precio promedio de \$ 8,8 el m² y el máximo a la zona Norte para el año 2011 con \$ 117,5 el m².

**Ciudad de Buenos Aires:
variación del precio promedio
entre 2001 y 2011 en zonas y
barrios seleccionados de la
ciudad, 2001-2011**

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



**Ciudad de Buenos Aires: evolución
del precio promedio por m² por
zonas, 2001-2011**

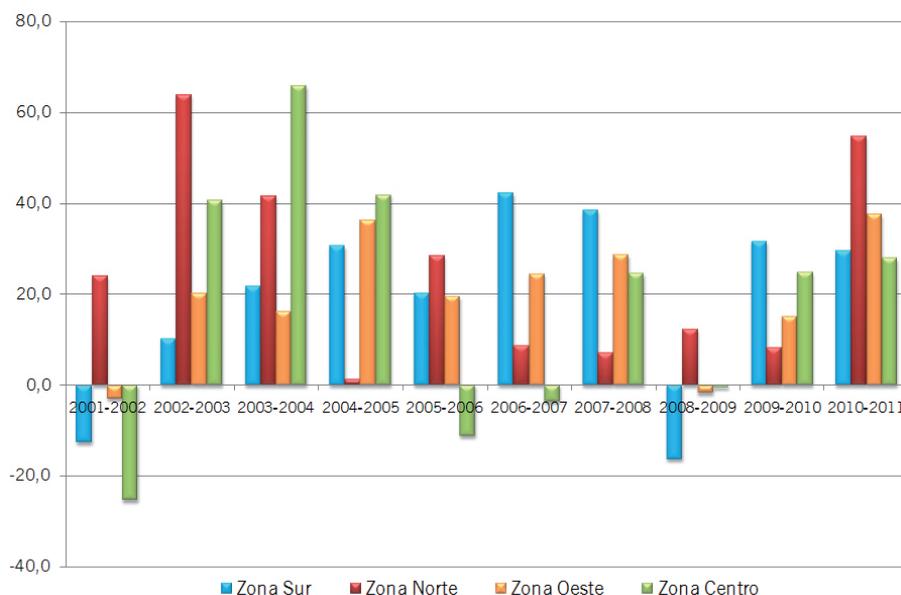
Fuente: Unidad de Sistemas de
Inteligencia Territorial. Secretaría de
Planeamiento. MDU. GCBA.

Para la elaboración del siguiente gráfico se han tomado las variaciones anuales a lo largo de los diez años de relevamiento. El gráfico arroja saldos positivos en toda la serie a excepción del período 2001-2002, donde se observan resultados negativos para todas las zonas, salvo la zona Norte que presentó una suba del 23,9%.

Los períodos de mayor alza para el conjunto de las cuatro zonas se produjeron entre los años 2002-2003 y 2003-2004, la zona Centro presentó el pico más alto con un saldo positivo del 65,8% en el segundo de estos períodos. Para este gráfico son destacables las zonas Centro y Sur, las cuales presentan variaciones opuestas a lo largo de toda la serie, el Sur presenta valores bajos en los primeros períodos y en los posteriores presenta crecimiento, lo cual no sucede en la zona Centro, esta presenta valores de variación altos entre los primeros años y luego sucede lo contrario.

Ciudad de Buenos Aires: variación de los precios promedio según zonas, 2001-2011

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

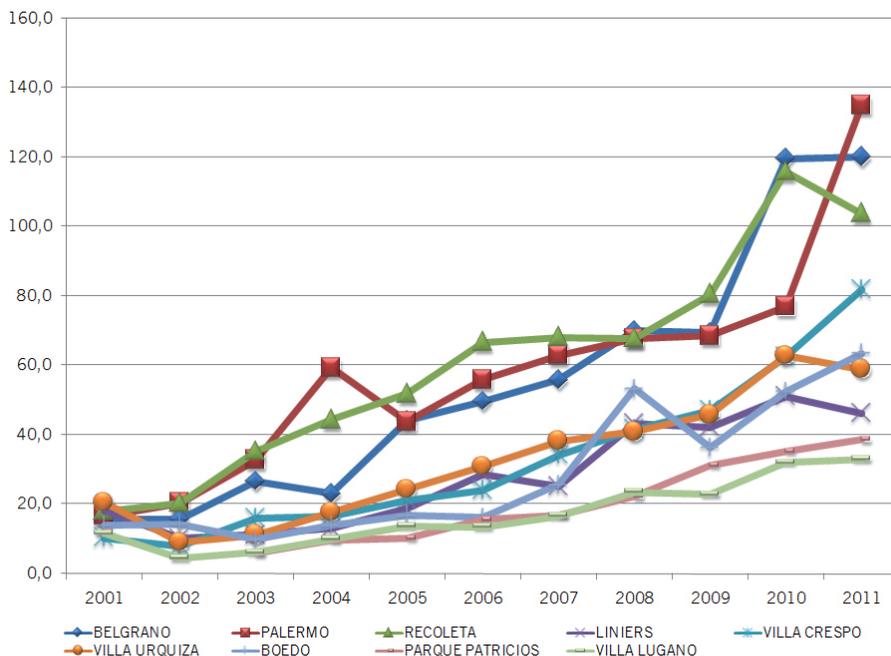


Para comprender mejor la variación del precio promedio entre los distintos barrios se produjo el siguiente gráfico, donde se presentan los precios promedio en pesos por m² para barrios seleccionados de tres de las cuatro zonas de la Ciudad. Para la zona Norte se analizan los barrios de Palermo, Recoleta y Belgrano, siendo este conjunto los que a lo largo de la serie, presenta los valores más elevados. El precio más alto se destaca en el último relevamiento (2011), donde el barrio de Palermo arrojó un coste por m² de \$ 135,0.

En representación para la zona Oeste se estudiaron los valores de los barrios Villa Urquiza, Villa Crespo y Liniers. Los tres presentan valores muy similares a lo largo de los diez años de relevamiento. El valor más alto en los tres casos corresponde a Villa Crespo, también en 2011, con un precio de \$ 81,9 por m².

Finalmente, en la zona Sur se analizaron los barrios de Boedo, Villa Lugano y Parque Patricios. Los tres barrios presentan los valores más bajos de la serie, manteniendo distan-

cia de los barrios del Oeste y más aun del Norte. Es notable el caso del barrio de Boedo, a partir del 2007, asemeja sus valores a los barrios de la zona Oeste. Encontrándose, en él, el valor más alto de toda la serie, en 2011, \$ 63,6 por m².



Ciudad de Buenos Aires: precio promedio en U\$S por m² según barrios seleccionados, 2001-2011

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

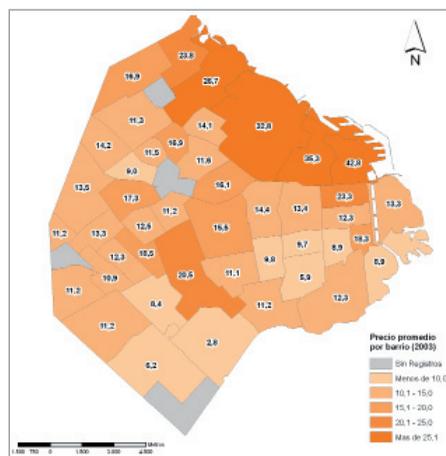
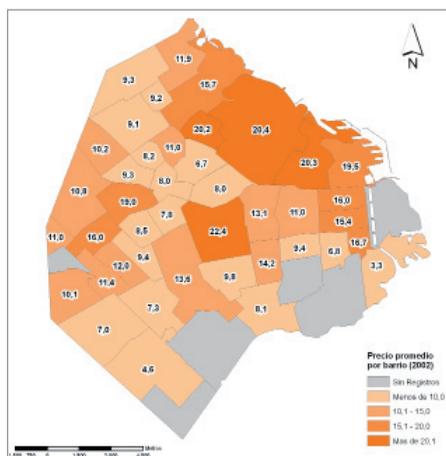
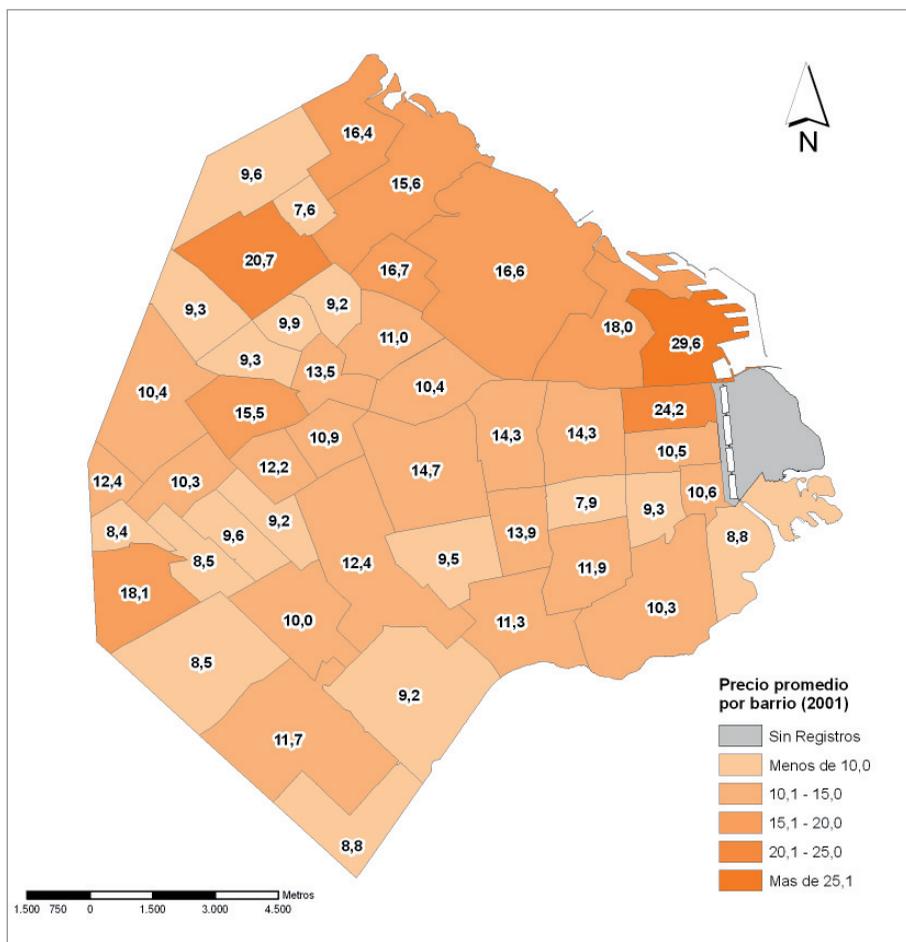
Evolución de la distribución de los precios promedio

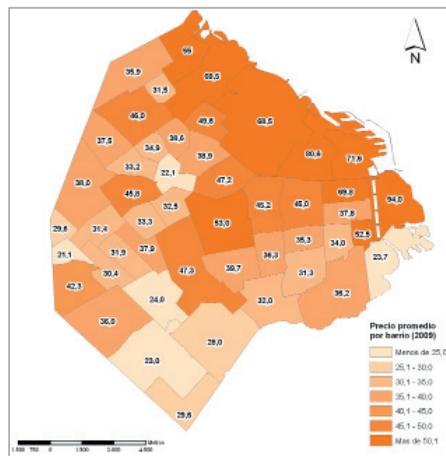
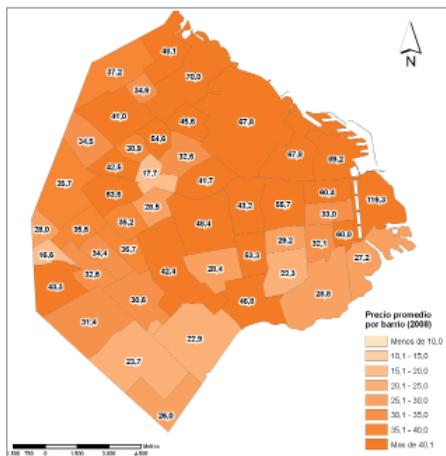
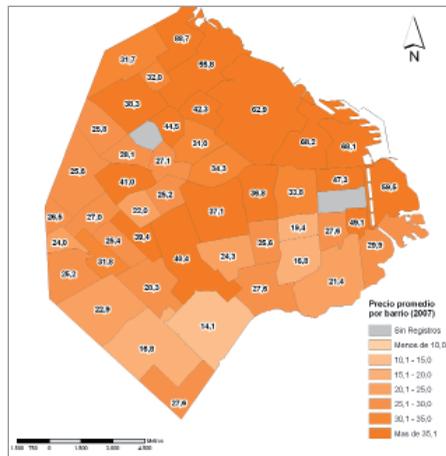
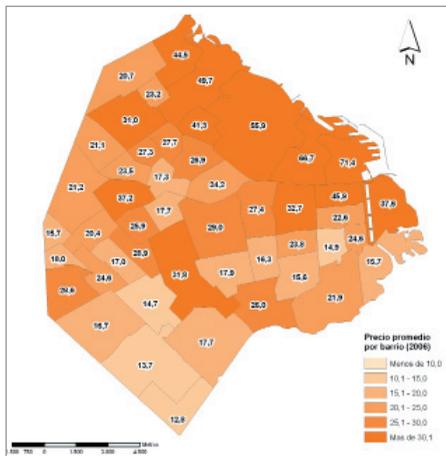
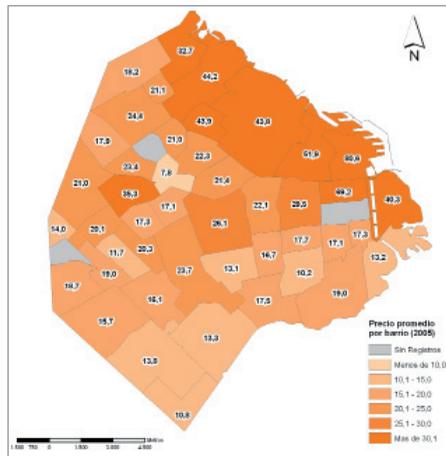
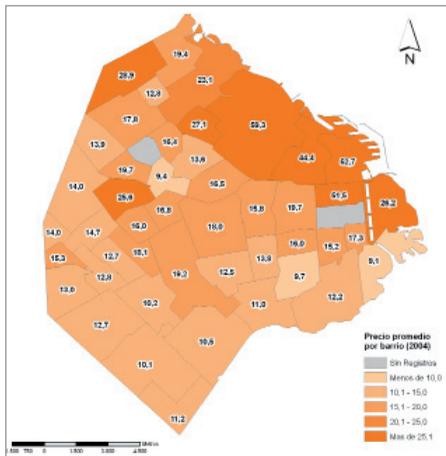
Para el siguiente apartado se han propuesto una serie de representaciones donde se pueden observar las variaciones del precio promedio de los locales en alquiler a lo largo de los diez años de relevamiento. Esto ayuda a comprender mejor la manera en que evolucionan los valores a lo largo de la Ciudad y mismo al interior de cada barrio, ya que al estar representados los barrios con sus precios promedio, el lector puede elaborar un fácil y rápido análisis tanto del conjunto de los mismos, como de barrios o zonas aisladas. Puede observarse fácilmente por ejemplo como el barrio de Palermo se mantiene entre los precios promedio más altos a lo largo de toda la serie como también el barrio Retiro y Recoleta.



Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

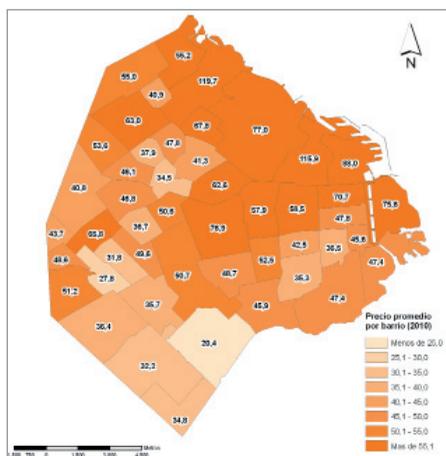
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.





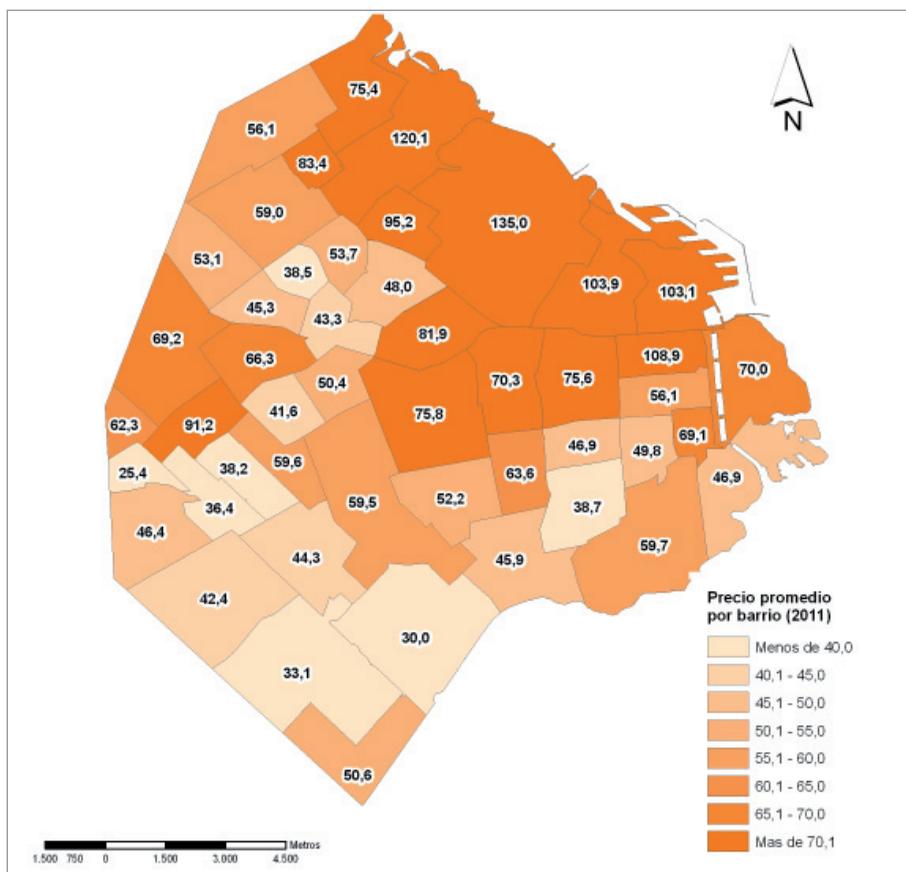
Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

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



Ciudad de Buenos Aires: precio promedio por barrio, 2001-2011

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



Oferta de Locales en venta

Para este apartado se agregan los datos correspondientes a los locales en venta de la Ciudad en Buenos Aires. El relevamiento comenzó en marzo de 2005, pudiendo compararlos con el resto de los componentes relevados únicamente en entre dicha fecha y diciembre de 2011.

En el siguiente gráfico queda plasmada la evolución del precio promedio en dólares por m² para los cinco años de relevamiento. Se observa que si bien existen relevamientos negativos al interior de cada año, la evolución total en los cinco años es positiva, llegando al valor máximo diciembre de 2011, donde se registró un precio promedio de U\$S 2.348,1 por m². Por otro lado el valor mínimo se encuentra al inicio de la serie, septiembre del año 2005, donde los locales en venta presentaron un precio promedio de U\$S 990,6 por m².

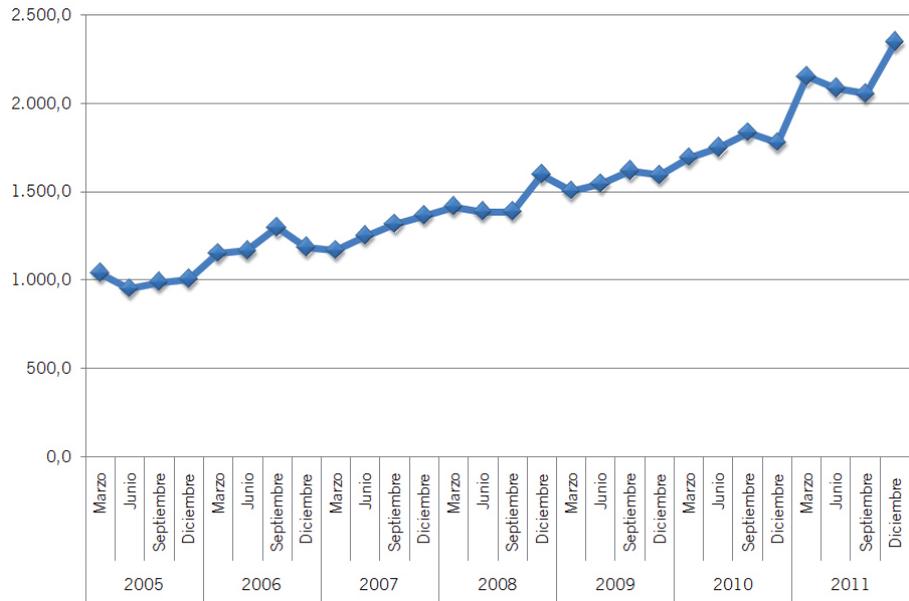
	Precio promedio (\$/m ²)	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)
2005			
Marzo	1.041,0		
Junio	955,2	-8,2	
Septiembre	990,6	3,7	
Diciembre	1.008,1	1,8	
2006			
Marzo	1.154,5	14,5	10,9
Junio	1.168,6	1,2	18,0
Septiembre	1.299,5	11,2	28,9
Diciembre	1.186,2	-8,7	17,7
2007			
Marzo	1.171,4	-1,2	1,5
Junio	1.253,0	7,0	7,2
Septiembre	1.319,1	5,3	1,5
Diciembre	1.365,4	3,5	15,1
2008			
Marzo	1.417,8	3,8	21,0
Junio	1.389,6	-2,0	10,9
Septiembre	1.388,8	-0,1	5,3
Diciembre	1.599,5	15,2	17,1
2009			
Marzo	1.507,4	-5,8	6,3
Junio	1.547,1	2,6	11,3
Septiembre	1.619,5	4,7	16,6
Diciembre	1.594,8	-1,5	-0,3
2010			
Marzo	1.695,0	6,3	12,4
Junio	1.750,3	3,3	13,1
Septiembre	1.836,2	4,9	13,4
Diciembre	1.779,6	-3,1	11,6
2011			
Marzo	2.152,8	21,0	27,0
Junio	2.086,3	-3,1	23,1
Septiembre	2.056,4	-1,4	21,3
Diciembre	2.348,1	14,2	31,9

Ciudad de Buenos Aires: variación del valor de locales en venta por m², 2005-2011

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

Evolución del precio promedio (U\$S/m²) de Locales en Venta. Ciudad de Buenos Aires 2001-2011

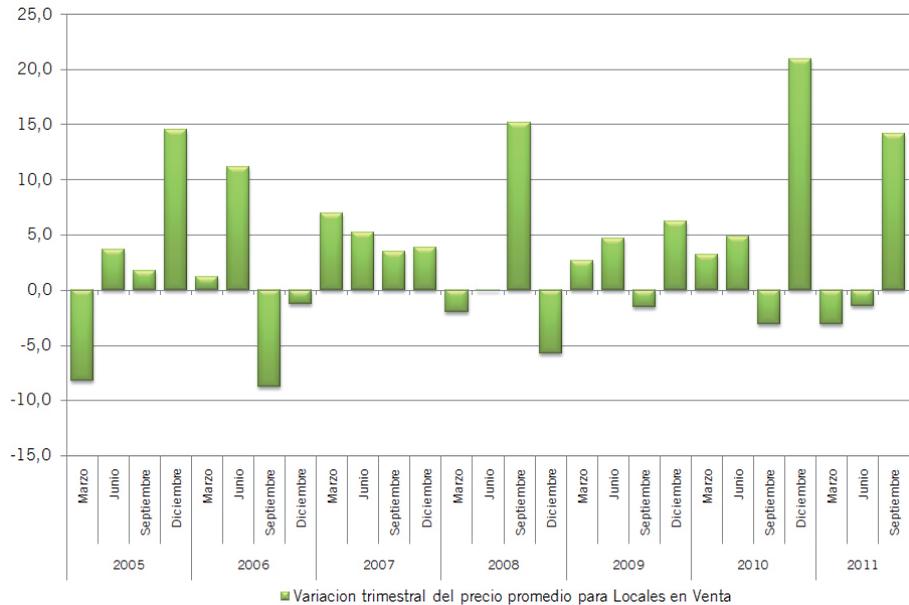
Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Secretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.



Se agrega también un gráfico en representación de las variaciones trimestrales presentes en los precios promedio de los locales en venta en la Ciudad de Buenos Aires. Se observa los períodos entre los cuales los precios promedio se elevaron con respecto al registro anterior o en su defecto, descendieron. Queda graficado entonces como el trimestre de mayor variación positiva diciembre de 2010, y como el de menor septiembre de 2006.

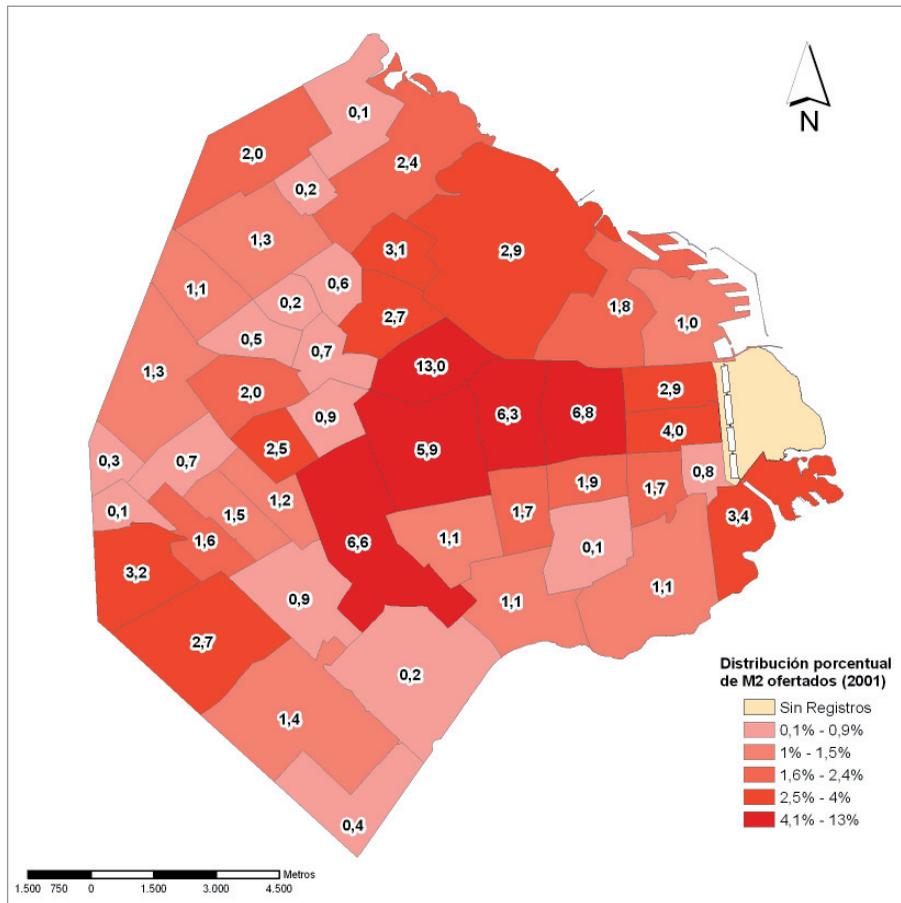
Ciudad de Buenos Aires: variación trimestral del precio promedio de locales en venta, 2001-2011

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



Participación de los m² ofertados por barrio

Otra herramienta para el análisis de la evolución fue la producción de los siguientes mapas, donde se vislumbra fácilmente la participación de cada uno de los barrios en la oferta de m². Es así como con una simple lectura de los mapas se puede entender por ejemplo, al barrio de Retiro como uno de los barrios que mayor aumento presenta en la participación de sus m² ofertados entre los años 2001 y 2011.



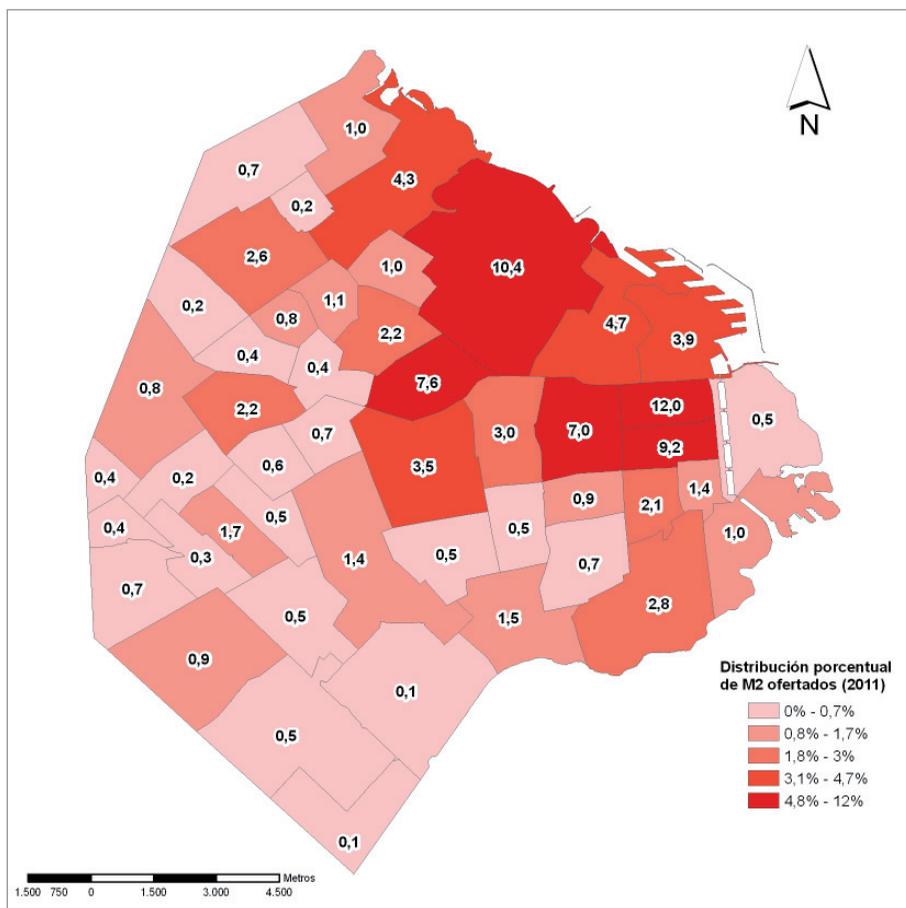
Ciudad de Buenos Aires:
distribución porcentual por barrio
de los m² ofertados, 2001-2011

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



**Ciudad de Buenos Aires:
distribución porcentual por barrio
de los m² ofertados, 2001-2011**

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



ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES DEL MERCADO INMOBILIARIO



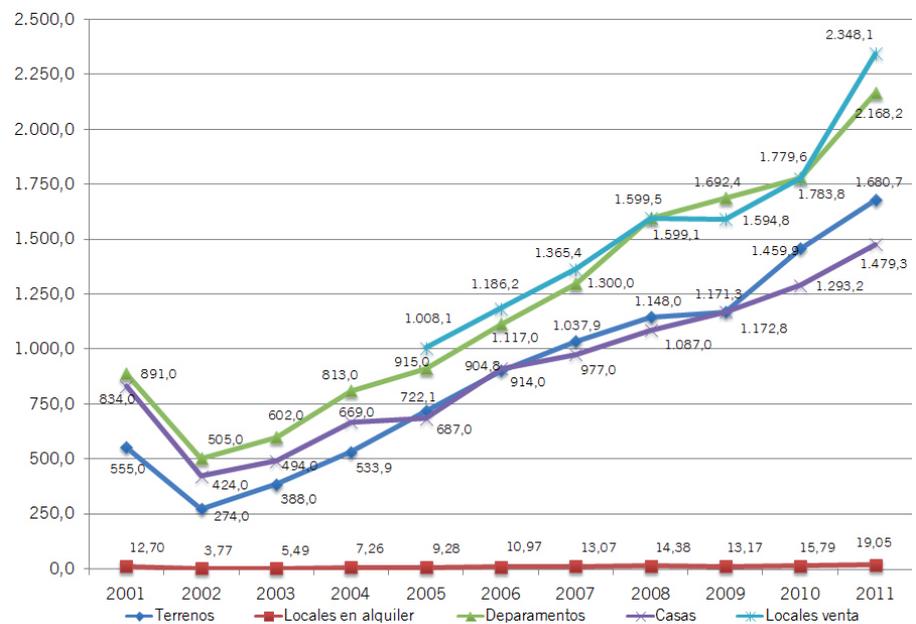
Estudio comparativo de los distintos componentes del mercado inmobiliario

Este apartado tiene la intención de unificar los análisis de precios promedio de los cinco elementos relevados hace ya diez años, a excepción de los locales en venta, que como ya se dijo, se releva desde el año 2005. Para lograr comparar de manera satisfactoria los cinco elementos (departamentos, casas, terrenos, locales en alquiler y venta) se han trasladado los valores de los locales en alquiler, de pesos a dólares. En el siguiente gráfico se muestra como el menor valor por amplia diferencia pertenece a los locales en alquiler, lo cual se debe principalmente a que los mismos no suelen tener superficies extensas, lo cual genera que los valores sean muy bajos.

Se observa cómo los departamentos, las casas y los terrenos presentan una caída en sus precios promedio por la crisis económica de finales del año 2001, lo cual genera caídas del 43,3%, 49,2% y 50,6% respectivamente. Es a partir del año 2003 donde se comienzan a ver subas constantes en los precios promedio para el total de la Ciudad, llegando a los máximos en el último relevamiento realizado. En 2011 el valor más bajo lo presentan los locales en alquiler, con un precio de U\$S 19,05 por m², seguidos por las casas con U\$S 1.479,3 por m², los terrenos U\$S 1.680,7 por m², los departamentos U\$S 2.168,2 por m² y finalmente el valor promedio más alto de la serie, que corresponde a los locales en venta: U\$S 2.348,1 por m². Es destacable este caso de ya que los locales en venta demuestran un valor alto desde el comienzo del relevamiento. En el siguiente gráfico los locales en venta se mantienen como el precio promedio más alto a excepción de los años 2009 y 2010, cuando son superados por los departamentos.

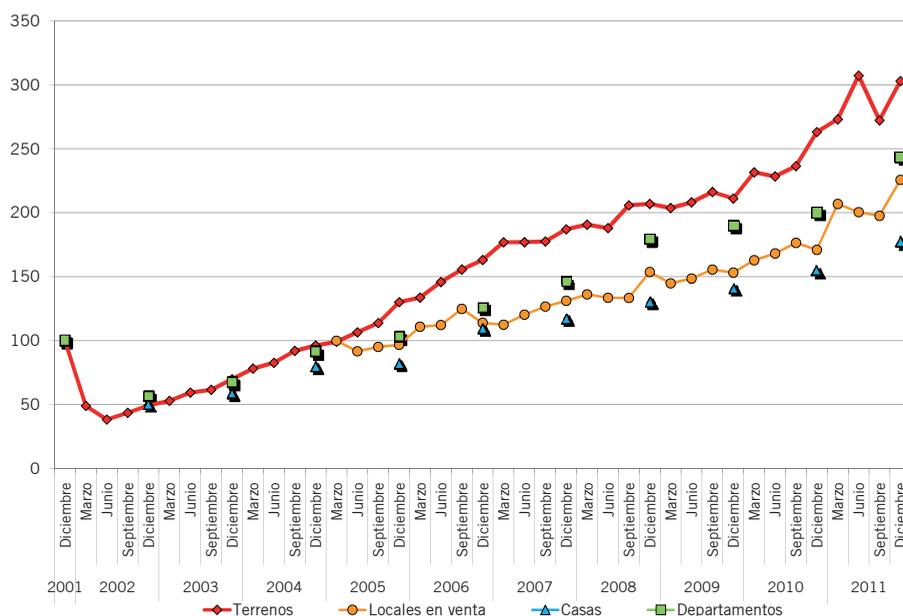
Ciudad de Buenos Aires: precio promedio (U\$S/m²) de terrenos, casas, departamentos y locales venta y alquiler, 2001-2011

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



La variable a analizar en el siguiente gráfico presenta los valores promedio de los componentes del mercado inmobiliario con la metodología conocida como base cien. El método se basa en el establecimiento de un valor base, que, en este caso, corresponde a los valores del año 2001. Luego, este es comparado con el resto de los valores de la serie. Gracias a este método se logra comparar diferentes elementos de análisis que de otra manera no serían comparables, y permite un análisis sencillo de los datos.

Se observa un crecimiento cíclico de los precios a lo largo de estos diez años de relevamiento, siendo el precio de los terrenos, el que mejor progreso muestra, con un crecimiento escalonado desde junio de 2002 en adelante, mostrando su pico máximo uno de los últimos relevamientos (junio de 2011). La evolución de los departamentos, así como casas y locales en venta presenta una marcha similar a los terrenos, a diferencia que su progreso se destaca en menor medida, siendo las casas las que presentan el menor crecimiento. El gráfico muestra valores de crecimientos análogos hasta el mes de marzo de 2005, y es a partir del trimestre siguiente donde los crecimientos comienzan a bifurcarse, presentando año tras año una brecha que se va ensanchando. Dicha brecha no es constante, hay años donde los precios de los departamentos se asemejan a los de los terrenos, por ejemplo el relevamiento correspondiente a diciembre de 2009.



Ciudad de Buenos Aires:
comparación de los precios promedio con uso de la metodología de base cien, 2001-2011

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

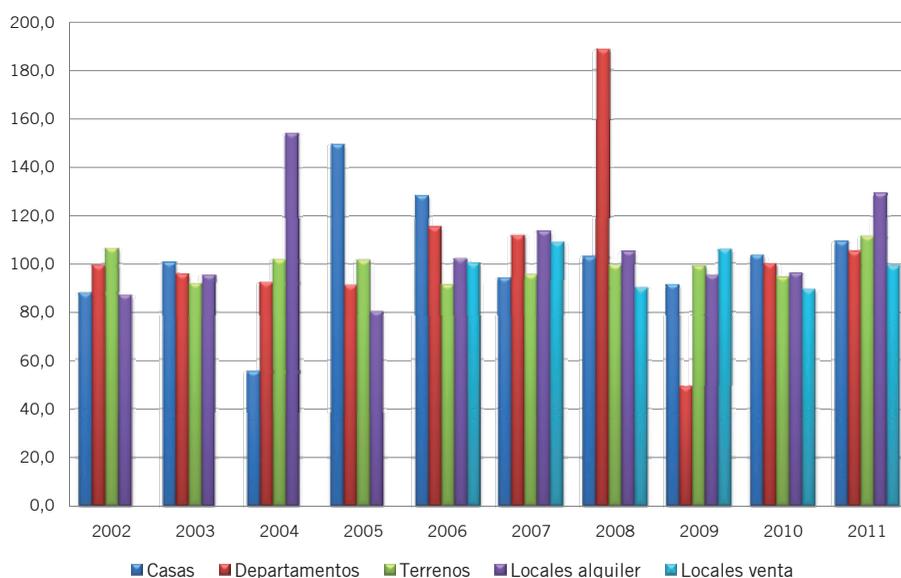
Otra herramienta de análisis a la hora de analizar los elementos relevados del mercado inmobiliario de la Ciudad, es el m² promedio que contiene cada oferta. Este promedio se obtiene de la división del total de los m² relevados para en cada año con la cantidad total de ofertas que corresponde al mismo período. Esta variable es importante porque permite observar de manera adecuada la evolución de la cantidad de superficie de la Ciudad que se pone a la venta cada año (o alquiler en el caso de los locales).

Aplicando la metrología de base cien, la evolución de este promedio permite analizar para los terrenos, departamentos, casas y locales en alquiler y venta.

El crecimiento de los m² por oferta presenta oscilaciones distintas para cada elemento del mercado inmobiliario. En principio, tanto para los terrenos como para los locales en venta, se observan mínimos cambios en cuanto a la superficie ofertada, lo cual no sucede con las casas, las cuales muestran cambios mayores, como ser la variación entre los años 2004 y 2005. Para el caso de los departamentos y los locales en alquiler se puede observar una serie estable, sin demasiadas oscilaciones, pero con un pico alto en ambos, 2008 en el primero de los casos y 2004 para los locales; y uno bajo en el caso de los departamentos durante 2009.

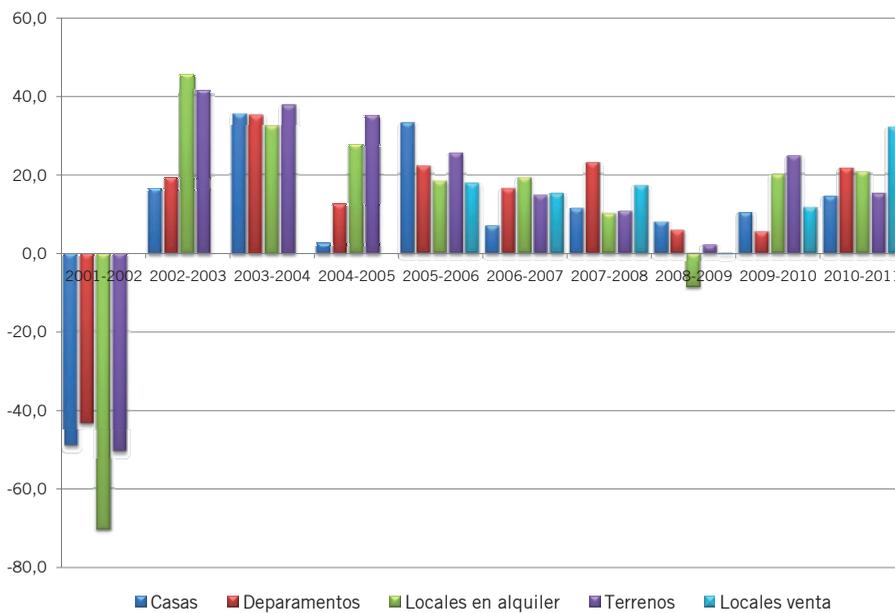
**Promedio de m² por oferta
con base cien. Ciudad de Buenos
Aires. 2001-2011**

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



Una variable clave a la hora de lograr entender la evolución de las ofertas y sus superficies ofertadas son las variabilidades, esto es, el porcentaje de variación entre cada año de relevamiento, que corresponden a los precios promedio en dólares por m². Se observa en el siguiente gráfico que el período 2001-2002 es el único en el que todos los tipos de ofertas presentan porcentajes negativos, llegando los locales en alquiler a mostrar un 70% de caída en sus precios. Esta gran caída, adjudicada a la crisis del año 2001, provoca entonces que se tengan esas variabilidades de porcentajes negativos. Sin embargo, a partir del período 2002-2003 todos los precios promedio presentan tasas positivas; junto con 2003-2004, se observan los picos máximos de variabilidad. El saldo positivo lo presenta paradójicamente, los locales en alquiler, ya que presentan la variabilidad más baja. El porcentaje más alto se sitúa en el 45,7%.

A lo largo de toda la serie se vuelve a observar un único saldo negativo, en el período 2008-2009, cuando los locales en alquiler arrojan un porcentaje de 8,4% y los que se encuentran en venta, un 0,3%. Este período presenta los valores más bajos con respecto al resto de la serie y, sin tener en cuenta al primero, se observa sin embargo cómo en el período siguiente comienza una recuperación en las variabilidades.



Ciudad de Buenos Aires: variación del precio promedio (U\$S/m²) de terrenos, casas, departamentos y locales en venta y alquiler. 2001-2011

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



ANEXO METODOLÓGICO

Para realizar los estudios se realizan relevamientos de terrenos y locales en venta y alquiler cuatro veces al año: en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. En cuanto a las casas y departamentos el relevamiento se realiza una vez al año, en el mes de diciembre.

Para la elaboración del trabajo, se obtiene información sobre la ubicación de los inmuebles, las dimensiones, superficie y el precio de oferta de los mismos. 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, Zonaprop, Top inmobiliario, Argenprop, Buscainmuebles* y un listado de inmobiliarias que informan de sus ofertas. En los casos en donde algún dato esté incompleto o los valores hacen dudar de su veracidad, se corrobora y completa mediante el contacto directo con el oferente. Es de destacar que en el caso de los terrenos, si bien el informe hace referencia al precio de oferta de lotes ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, puede suceder que algunos posean construcciones para demoler y utilizar el terreno.

Luego de obtenida esta información se procede a georreferenciarla utilizando para ello un Sistema de Información Geográfica (SIG) que localiza cada inmueble a partir de su dirección. Este procedimiento permite analizar espacialmente los datos, relacionándolos con otros de carácter potencial. 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.

Finalmente, cuando se indica el precio de los inmuebles, se hace en referencia al precio de oferta, que sin embargo no refleja absolutamente 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.



