

Noviembre 2009: Heterogeneidad en la evolución de precios entre barrios

El Instituto de Economía de UADE realizó un relevamiento de los **precios de oferta de departamentos** en dólares en la Ciudad de Buenos Aires publicados en medios gráficos e Internet durante el mes de noviembre del corriente año.

Tabla 1: **Precios Promedio de Oferta del M² de departamentos en dólares (fines de noviembre de 2009) (*)**

Todos los ambientes			2 Ambientes			3 Ambientes		
Barrio	Nuevo	Usados	Barrio	Nuevo	Usados	Barrio	Nuevo	Usados
Recoleta	2371	2049	Recoleta	2243	2147	Recoleta	2585	1997
Palermo	2059	2013	Palermo	2121	2037	Palermo	2175	1938
Belgrano	2023	1873	Belgrano	2083	1925	Belgrano	2078	1876
Núñez	2019	1843	Núñez	2048	1871	Núñez	2048	1795
Villa Devoto	1731	1426	Caballito	1707	1606	Balvanera	1874	1445
Caballito	1708	1439	Almagro	1698	1653	Barracas	1854	1407
Almagro	1702	1531	Saavedra	1696	1492	Villa Urquiza	1783	1645
Villa Urquiza	1698	1641	Balvanera	1693	1490	Caballito	1739	1522
Barracas	1693	1404	Barracas	1657	1446	Almagro	1724	1466
Balvanera	1655	1397	Boedo	1614	1479	Villa Devoto	1697	1381
Saavedra	1624	1512	Flores	1596	1529	Flores	1648	1329

(*) Barrios con volumen representativo de oferta.

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas – UADE - sobre la base de avisos clasificados publicados en medios gráficos e Internet.

El análisis reflejó que, entre los barrios relevados de la Ciudad de Buenos Aires, los de mayor precio promedio del M², tanto en el segmento de departamentos nuevos como usados fueron, Recoleta, Palermo, y Belgrano (Tabla 1) con valores que rondan entre los US\$ 2371 y los US\$ 2023 el M², para el caso de departamentos nuevos. Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el valor promedio simple de oferta del M² para el conjunto de barrios relevados es **US\$1816** para los departamentos nuevos y **US\$1730** para los usados.

En líneas generales, se observó que el valor promedio del M² **nuevo** en Recoleta cayó 0,17% en relación con los niveles relevados en octubre último. Por su parte, Palermo y Núñez crecieron un 0,19% y 2,5%, respectivamente, mientras que Belgrano cayó 0,59%. Asimismo, cabe destacarse que el resto de los barrios presentados en la Tabla 1 presentaron aumentos respecto de octubre último; por ejemplo Villa Devoto creció 4,2% y Caballito lo hizo en 1,4%.

En materia de departamentos **usados**, la mayoría de los barrios observados experimentaron aumentos en sus precios respecto del relevamiento de octubre. Recoleta y Palermo crecieron 0,9% y 4,0% respectivamente y, por su parte, Villa Devoto y Balvanera lo hicieron en 0,4% y 1,4%, también respectivamente.

Es de notar que sólo se consideraron departamentos en buen estado edilicio en zonas donde la muestra de inmuebles obtenida permitía estimar un promedio representativo. De esta manera, fue posible disponer de una base de más de cinco mil departamentos. A partir de dichos precios y de la superficie cubierta de cada departamento, se calculó el precio de oferta del M² promedio. A los efectos de homogeneizar la muestra no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó cocheras.