

# Informe

de la Construcción y el Mercado Inmobiliario



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

## PRIMEROS CINCO MESES DE 2010

---

### ÍNDICE

<b>INFORME DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL MERCADO INMOBILIARIO .....</b>	<b>2</b>
<b>PANORÁMICA .....</b>	<b>2</b>
<b>LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
EL NIVEL DE ACTIVIDAD .....	3
INDICADORES REPRESENTATIVOS DE LA CONSTRUCCIÓN.....	6
EL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN .....	8
EL ESTÍMULO PARA CONSTRUIR – RATIO “Q” .....	11
<b>MERCADO INMOBILIARIO .....</b>	<b>12</b>
COMPRAVENTA .....	12
PRECIOS.....	13
<b>PERSPECTIVAS.....</b>	<b>16</b>

## INFORME DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL MERCADO INMOBILIARIO

### PANORÁMICA

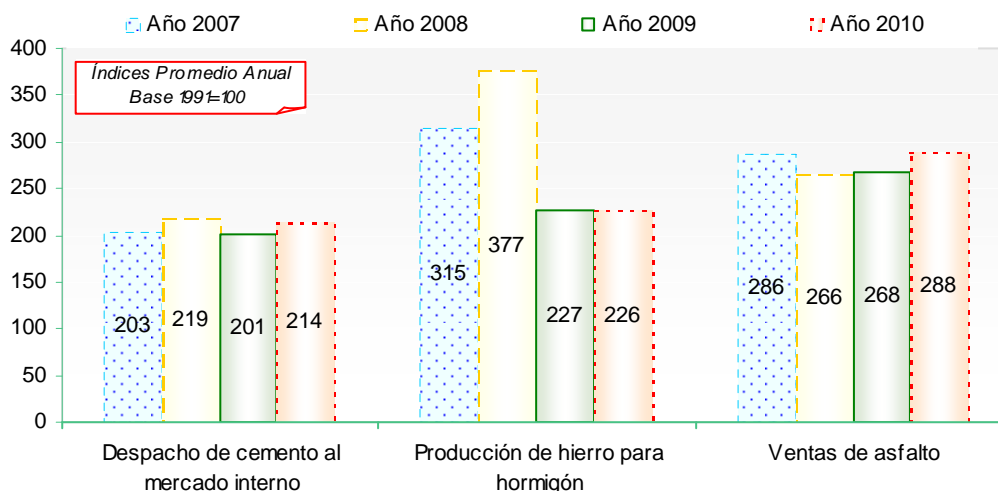
Desde fines de 2009 y a lo largo de los primeros cinco meses de 2010 el nivel de actividad de la construcción presentó una paulatina recuperación que se intensificó entre marzo y mayo últimos. En particular, durante los primeros cinco meses de 2010, la industria de la construcción incrementó su actividad en un 10,0% anual (Cuadro 1). Acompañando dicho comportamiento, los despachos de cemento crecieron un 6,6% y las ventas de asfalto lo hicieron en un 7,7% (Cuadro 1 y Gráfico 1). Por su parte, la producción de hierro redondo para hormigón cayó un 0,4%.

**Cuadro 1: Evolución reciente de los principales indicadores de la actividad de la construcción - Variación porcentual**

<i>Primeros cinco meses de 2010 vs. Primeros cinco meses de 2009</i>	
Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (INDEC)	10,0%
Despachos de Cemento	6,6%
Producción de Hierro para Hormigón	-0,4%
Ventas de asfalto al mercado interno	7,7%

*Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con datos de Ministerio de Economía.*

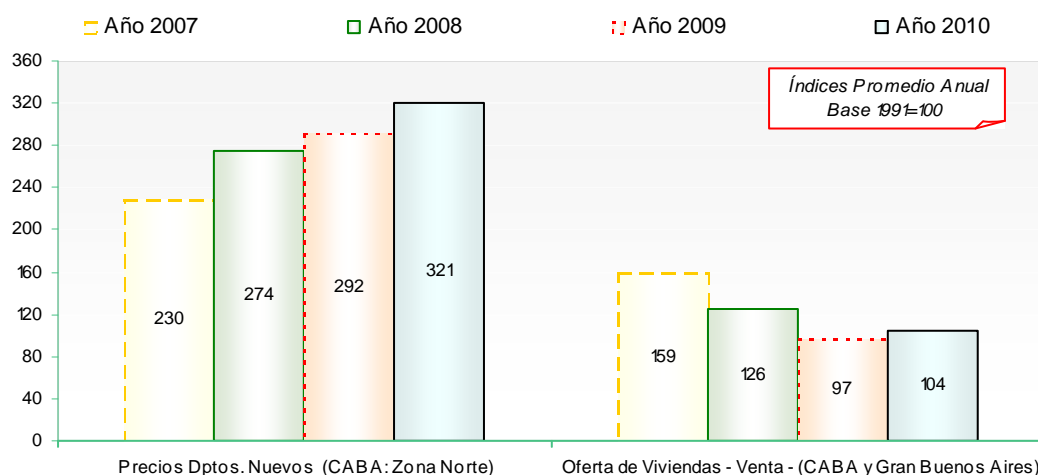
**Gráfico 1: Evolución de la producción de los principales insumos de la construcción durante los primeros cinco meses de 2007 a 2010**



Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con datos de Ministerio de Economía.

## Gráfico 2: Evolución de Precios de Oferta en US\$ de Departamentos Nuevos y Oferta de Viviendas en Venta - (Índice Promedio Anual Base 1991=100)

Primeros cinco meses de cada año



Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con estimaciones propias y datos de Tendencias Económicas

En cuanto al mercado inmobiliario, en la oferta de inmuebles para vivienda (Buenos Aires y el conurbano) vale resaltar en 2010 la reversión de la caída de los dos años anteriores. En el cotejo de los primeros cinco meses de 2009 y 2010, el incremento fue de 7,1% anual (Gráfico 2).

En lo referido a precios de departamentos –medidos en dólares- ubicados en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, contando los primeros cinco meses de 2010 el incremento anual promedio para los departamentos nuevos fue de 9,7%, mientras que para los usados fue de 9,3% en igual período de comparación (Gráfico 2).

## LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

### El Nivel de Actividad

Los agregados macroeconómicos muestran para el primer trimestre de 2010 un incremento en el valor agregado a nivel total de la economía y, también, por el sector construcción. En el Cuadro 2 y el Gráfico 3 se presentan las variaciones porcentuales observadas en la producción final total (PIB Total) y en bienes y servicios de la construcción (PIB Construcción) para el tercer primer trimestre de 2010 respecto del mismo período del año anterior, según los datos actuales disponibles en el sistema de Cuentas Nacionales con periodicidad trimestral.

#### Cuadro 2: Nivel de Actividad – Primer trimestre de 2010

Variaciones porcentuales

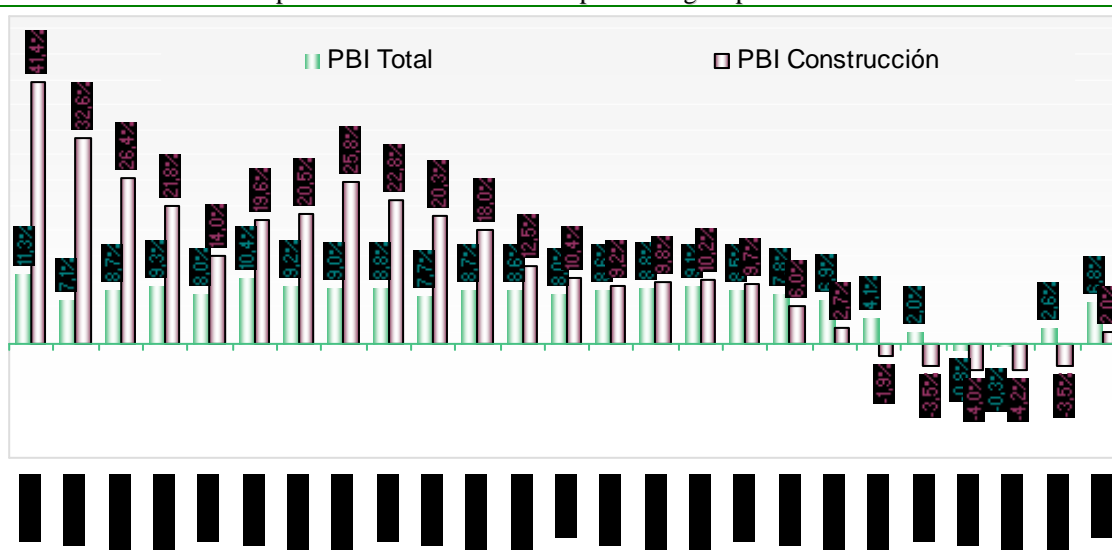
*Primer Trimestre de 2010 vs. Primer Trimestre de 2009*

<b>Producto Interno Bruto Total (*)</b>	6,8%
<b>Producto Interno Bruto: Construcción (*)</b>	2,0%
<b>Inversión Bruta Fija Total (*)</b>	13,1%
<b>Inversión Bruta Fija: Construcción (*)</b>	5,1%

(\*) A precios constantes de 1993. Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas- UADE con datos de Ministerio de Economía.

#### Gráfico 3: Tasas de variación del PIB Total y en Construcción

Variaciones porcentuales trimestrales respecto de igual período del año anterior

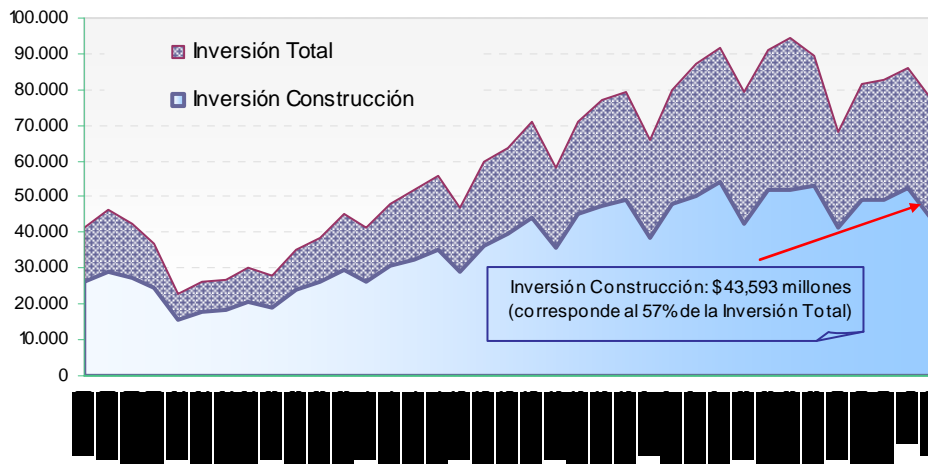


Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con datos de Ministerio de Economía

En el Gráfico 3 puede observarse la recuperación del PIB Construcción durante el primer trimestre del corriente año, si bien por debajo del promedio nacional.

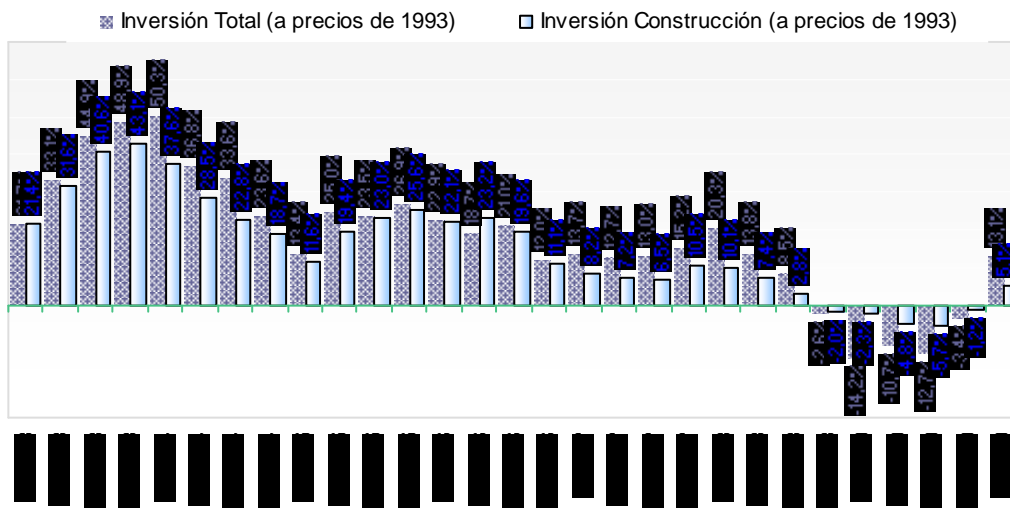
Por su parte, el gasto de Inversión Bruta Fija en Construcción del primer trimestre de 2010 (\$ 43.593 millones en pesos de 1993) fue un 5,1% mayor al registrado en igual período de 2009 (Gráfico 4), también por debajo del promedio nacional.

**Gráfico 4: La Inversión Bruta Fija Total y en Construcción**  
Millones de pesos, a precios de 1993



Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con datos de Ministerio de Economía

**Gráfico 5: Tasas de variación de la Inversión Bruta Fija Total y en Construcción**  
Variaciones porcentuales trimestrales respecto de igual período del año anterior

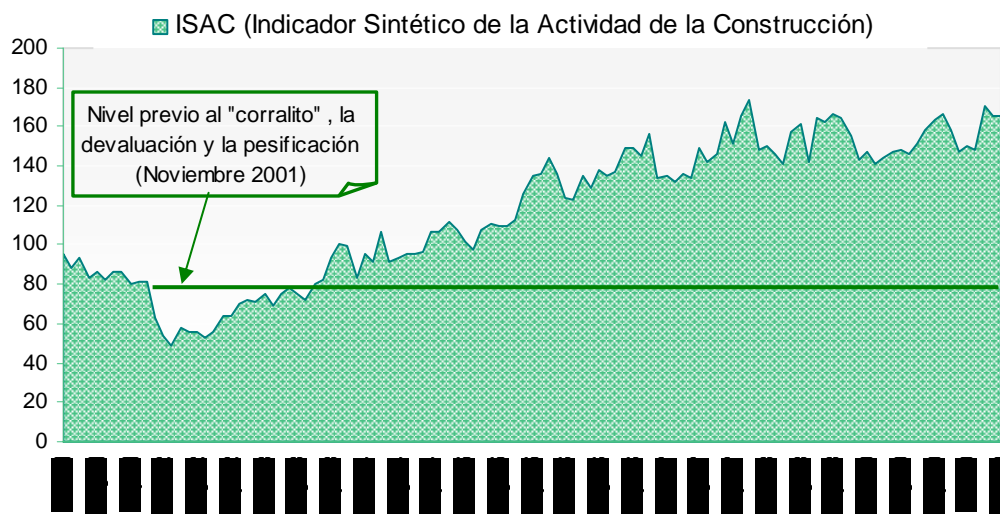


Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con datos de Ministerio de Economía

#### Indicadores Representativos de la Construcción

A lo largo de los primeros cinco meses de 2010 el nivel de actividad de la construcción (ISAC-INDEC) experimentó un incremento anual de 2,5% (Gráfico 6). Los bloques que experimentaron mayores aumentos durante dicho período fueron “Construcciones Petroleras” (41,6% anual) –sector que había retrocedido a lo largo de 2009- y “Obras Viales” (10,4% anual). Asimismo, el bloque “Edificios, para viviendas” creció en un 9,0% anual.

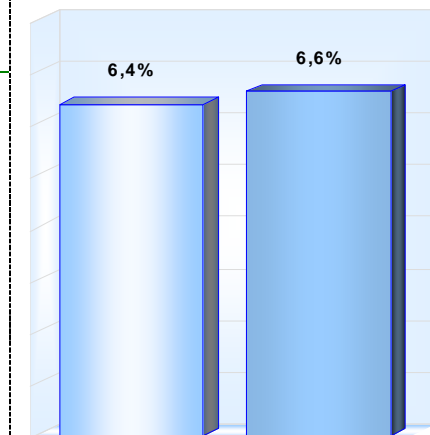
**Gráfico 6: Evolución del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción**  
(Índice Promedio Anual Base 2004=100)



Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas UADE, con datos de INDEC.

**Cuadro 3: Despachos de cemento al mercado interno**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	198,3	218,9	199,8	204,0	3,7%	5,4%	1,4%
Febrero	200,8	211,0	187,4	189,7	-3,6%	-6,2%	-7,0%
Marzo	192,5	192,5	207,7	239,0	-8,8%	10,8%	26,0%
Abril	192,1	244,7	208,7	224,7	27,1%	0,5%	-6,0%
Mayo	231,5	227,1	199,4	212,1	-7,2%	-4,5%	-5,6%
Junio	217,1	193,8	218,2	220,6	-14,7%	9,4%	4,0%
Julio	223,2	241,5	221,1		24,6%	1,3%	
Agosto	236,5	228,5	224,0		-5,4%	1,3%	
Septiembre	210,7	246,7	217,0		8,0%	-3,1%	
Octubre	238,8	237,3	237,3		-3,8%	9,4%	
Noviembre	256,5	219,7	211,8		-7,4%	-10,7%	
Diciembre	211,2	189,6	201,1		-13,7%	-5,1%	



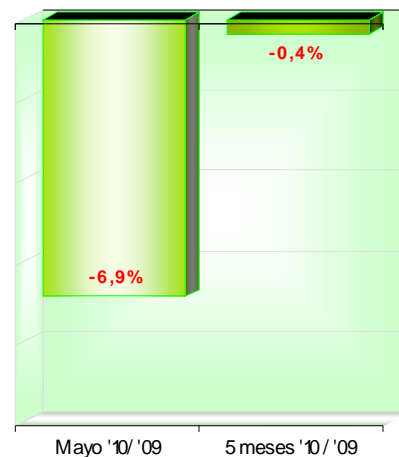
<b>Promedio Mensual</b>	<b>217,4</b>	<b>220,9</b>	<b>211,1</b>	<b>215,0</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,6%</b>
-------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de la Asociación de Fabricantes de Cemento Portland.

En lo que hace a indicadores representativos de la construcción, los despachos de cemento al mercado interno (medidos en toneladas) crecieron un 6,6% anual (primeros cinco meses de 2010 vs. primeros cinco meses de 2009) (Cuadro 3). Para similar comparación de períodos la producción de hierro redondo para construcción verificó, sin embargo, una caída de 0,4% pese a evidenciar últimamente sucesivos incrementos mensuales (Cuadro 4). Las ventas de asfalto, por su parte, crecieron un 7,7% anual, habiendo sido del 22% anual el incremento experimentado en mayo último, evidenciando algún dinamismo de la obra pública.

**Cuadro 4: Producción de hierro para construcción**

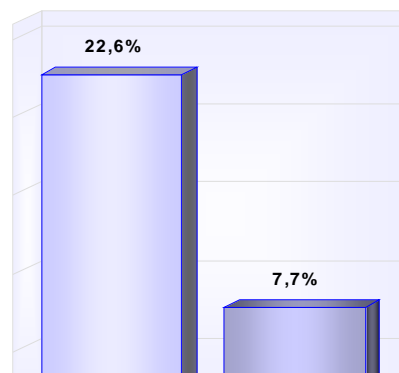
Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	287,9	357,3	276,1	220,9	12,4%	5,5%	-1,7%
Febrero	323,3	371,1	255,2	222,0	3,9%	-7,6%	0,5%
Marzo	370,3	376,9	128,3	223,1	1,5%	-49,7%	0,5%
Abril	300,4	428,9	222,2	229,1	13,8%	73,2%	2,7%
Mayo	291,1	349,6	250,9	233,7	-18,5%	12,9%	2,0%
Junio	315,8	365,9	254,9		4,6%	1,6%	
Julio	260,5	364,8	265,3		-0,3%	4,1%	
Agosto	306,0	400,9	226,0		9,9%	-14,8%	
Septiembre	319,6	386,1	221,7		-3,7%	-1,9%	
Octubre	341,5	443,0	249,6		14,7%	12,6%	
Noviembre	334,4	392,1	257,7		-11,5%	3,2%	
Diciembre	317,9	261,7	224,7		-33,3%	-12,8%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>314,1</b>	<b>374,9</b>	<b>236,0</b>	<b>225,7</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,8%</b>



Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de Ministerio de Economía.

**Cuadro 5: Ventas de asfalto**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	289,9	213,8	262,7	269,9	7,8%	21,8%	17,3%
Febrero	273,9	262,2	256,2	274,0	22,7%	-2,5%	1,5%
Marzo	305,3	260,7	282,6	289,3	-0,6%	10,3%	5,6%
Abril	272,7	326,2	284,6	298,3	25,1%	0,7%	3,1%
Mayo	288,0	265,0	253,5	310,8	-18,8%	-10,9%	4,2%
Junio	251,4	171,0	281,1		-35,5%	10,9%	
Julio	245,0	199,1	254,1		16,4%	-9,6%	
Agosto	280,4	199,7	274,4		0,3%	8,0%	
Septiembre	232,8	242,2	214,0		21,3%	-22,0%	
Octubre	290,8	223,3	242,5		-7,8%	13,3%	



# Informe

de la Construcción y el Mercado Inmobiliario



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

<b>Noviembre</b>	292,1	246,8	247,2		10,6%	1,9%	
<b>Diciembre</b>	198,3	215,8	230,1		-12,6%	-6,9%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>268,4</b>	<b>235,5</b>	<b>256,9</b>	<b>288,5</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>6,2%</b>

Fuente: Instituto de Economía-Facultad de Ciencias Económicas- UADE, con datos de Ministerio de Economía

## El Costo de la Construcción

Durante los primeros cinco meses de 2010, el Nivel General del Costo de la Construcción presentó un aumento del 14,0% promedio, en comparación con igual período del año pasado (Cuadro 7). El alza del Nivel General de la Construcción incluyó un incremento de 8,5% en el Costo de Materiales –que participa de un 46% en la composición del índice general- (Cuadro 8) y de 19,7% en el caso de la Mano de Obra, que pondera con un 45% (Cuadro 9).

### **Cuadro 6: COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN**

*Variación porcentual*

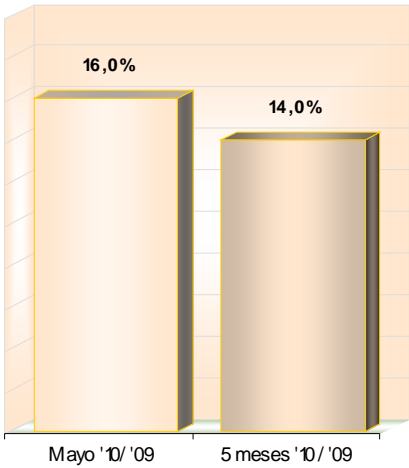
<i>Primeros cinco meses de 2010 vs. Primeros cinco meses de 2009</i>	
<b>Nivel General</b>	<b>14,0%</b>
<b>Materiales</b>	<b>8,5%</b>
<b>Mano de Obra</b>	<b>19,7%</b>
<b>Gastos Generales</b>	<b>14,3%</b>

Fuente: Instituto de Economía UADE, Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de INDEC.



**Cuadro 7: Costo de la construcción nivel general**

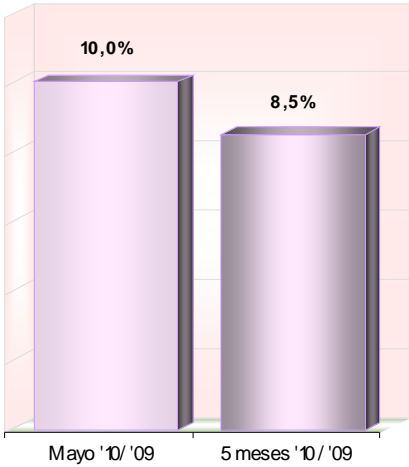
Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	338,2	401,9	458,8	516,6	0,3%	0,6%	1,7%
Febrero	340,1	404,1	459,2	525,4	0,6%	0,1%	1,7%
Marzo	343,2	406,5	461,7	519,4	0,6%	0,5%	-1,1%
Abril	347,3	421,6	463,4	529,7	3,7%	0,4%	2,0%
Mayo	359,1	431,2	474,0	549,7	2,3%	2,3%	3,8%
Junio	365,5	431,5	479,3		0,1%	1,1%	
Julio	375,1	446,8	483,3		3,6%	0,8%	
Agosto	380,2	446,5	485,3		-0,1%	0,4%	
Septiembre	379,0	453,6	487,6		1,6%	0,5%	
Octubre	391,9	454,3	503,0		0,2%	3,1%	
Noviembre	396,2	455,9	506,6		0,3%	0,7%	
Diciembre	400,5	455,9	507,9		0,0%	0,2%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>368,0</b>	<b>434,1</b>	<b>480,8</b>	<b>528,2</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>1,6%</b>



Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de INDEC.

**Cuadro 8: Costo de la construcción-materiales - (ponderación: 46%)**

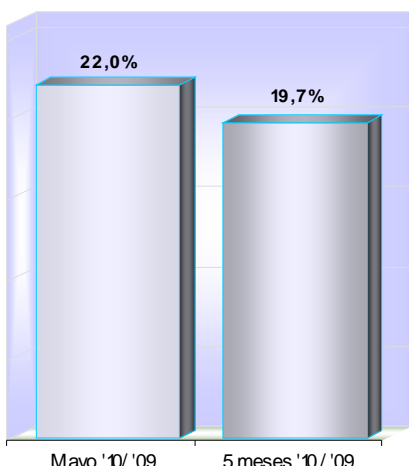
Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	317,8	381,8	422,1	450,6	1,1%	0,2%	0,8%
Febrero	319,7	384,8	422,2	455,6	0,8%	0,0%	1,1%
Marzo	324,8	388,3	424,2	460,6	0,9%	0,5%	1,1%
Abril	330,8	395,3	425,3	464,8	1,8%	0,3%	0,9%
Mayo	337,0	401,4	426,6	469,4	1,5%	0,3%	1,0%
Junio	343,9	407,4	428,3		1,5%	0,4%	
Julio	351,2	412,0	430,6		1,1%	0,5%	
Agosto	356,7	415,9	434,7		1,0%	0,9%	
Septiembre	362,3	418,5	438,2		0,6%	0,8%	
Octubre	367,7	419,6	441,8		0,3%	0,8%	
Noviembre	372,6	421,7	445,0		0,5%	0,7%	
Diciembre	377,6	421,3	446,9		-0,1%	0,4%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>346,8</b>	<b>405,7</b>	<b>432,2</b>	<b>460,2</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,0%</b>



Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de INDEC.

**Cuadro 9: Costo de la construcción- mano de obra -(ponderación: 45,6%)**

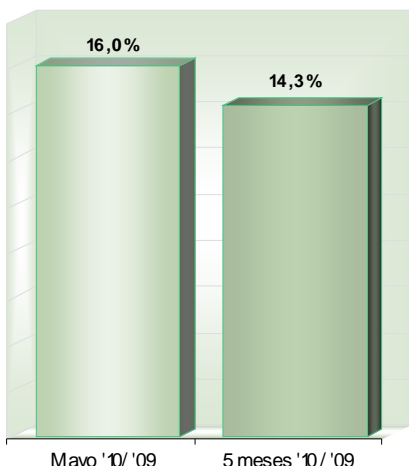
Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	434,4	508,1	597,4	710,5	-0,8%	1,1%	2,8%
Febrero	434,1	508,8	598,1	724,7	0,1%	0,1%	2,0%
Marzo	434,8	510,1	601,4	701,1	0,3%	0,6%	-3,3%
Abril	436,5	540,2	603,1	721,6	5,9%	0,3%	2,9%
Mayo	459,7	557,9	629,9	768,5	3,3%	4,4%	6,5%
Junio	466,4	548,7	642,4		-1,7%	2,0%	
Julio	481,5	581,7	649,2		6,0%	1,1%	
Agosto	487,2	574,7	648,0		-1,2%	-0,2%	
Septiembre	475,6	590,0	648,7		2,7%	0,1%	
Octubre	502,3	590,0	685,8		0,0%	5,7%	
Noviembre	507,0	590,7	690,2		0,1%	0,6%	
Diciembre	512,1	590,7	691,3		0,0%	0,2%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>469,3</b>	<b>557,6</b>	<b>640,5</b>	<b>725,3</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,1%</b>



Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de INDEC.

**Cuadro 10: Costo de la construcción-gastos generales -(ponderación: 8,4%)**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	284,2	346,9	408,7	459,2	2,5%	0,8%	0,7%
Febrero	296,5	350,2	410,7	473,2	0,9%	0,5%	3,0%
Marzo	299,6	352,2	414,9	469,5	0,6%	1,0%	-0,8%
Abril	302,1	365,9	419,8	481,7	3,9%	1,2%	2,6%
Mayo	311,1	372,9	430,1	499,0	1,9%	2,5%	3,6%
Junio	317,2	373,4	430,1		0,1%	0,0%	
Julio	325,3	392,6	435,4		5,2%	1,2%	
Agosto	327,6	393,8	439,8		0,3%	1,0%	
Septiembre	327,1	399,4	442,1		1,4%	0,5%	
Octubre	337,1	400,4	450,8		0,3%	2,0%	
Noviembre	338,1	402,5	456,1		0,5%	1,2%	
Diciembre	338,5	405,2	455,9		0,7%	-0,0%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>317,0</b>	<b>379,6</b>	<b>432,9</b>	<b>476,5</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,8%</b>



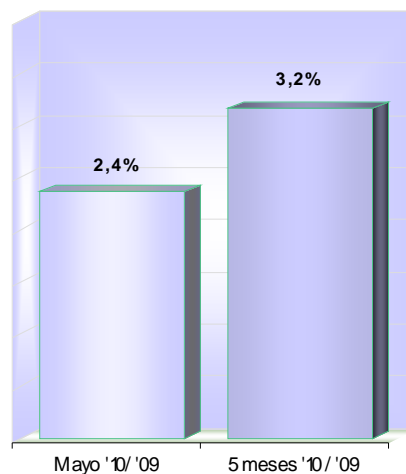
Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de INDEC.

#### El estímulo para construir – Ratio “Q”<sup>1</sup>

A lo largo de los primeros cinco meses de 2010, el Índice del Ratio “Q” se mantuvo por encima de los niveles de los mismos meses de 2009, con excepción del mes de abril. Este comportamiento se debe a que, durante el período mencionado, el crecimiento anual de los costos -medidos en dólares- de construir un M<sup>2</sup> de departamentos fue menor al del precio de departamentos nuevos en zona norte de la Ciudad de Buenos Aires medidos también en dólares. De esta manera, el Ratio “Q” creció, durante los primeros cinco meses de 2010, un 3,2% respecto a igual período del año anterior.

**Cuadro 11: Ratio “Q”**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	192,7	190,9	201,7	211,8	-3,1%	1,1%	-0,4%
Febrero	197,2	195,0	200,5	212,1	2,1%	-0,6%	0,1%
Marzo	199,2	200,7	206,6	216,7	2,9%	3,0%	2,2%
Abril	202,0	194,5	212,9	208,8	-3,0%	3,1%	-3,7%
Mayo	202,4	189,7	219,3	224,5	-2,5%	3,0%	7,5%
Junio	195,8	184,0	207,7		-3,0%	-5,3%	
Julio	189,9	181,0	213,0		-1,7%	2,5%	
Agosto	192,7	184,4	219,0		1,9%	2,8%	
Septiembre	194,8	182,4	218,6		-1,1%	-0,2%	
Octubre	195,9	190,2	213,4		4,3%	-2,4%	
Noviembre	192,1	194,0	213,3		2,0%	-0,0%	
Diciembre	197,1	199,5	212,6		2,9%	-0,4%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>196,0</b>	<b>190,5</b>	<b>211,5</b>	<b>214,8</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,1%</b>



Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de INDEC.

Cabe indicar que este ratio no contempla el valor de los terrenos (que en algunos casos –en zonas de elevada demanda inmobiliaria- adquirió niveles cercanos a un 25-30% de precio final del M<sup>2</sup> construido) ni aspectos impositivos.

<sup>1</sup> El estímulo para construir puede ser medido a través del Ratio “Q”. Es un cociente cuyo numerador asume el valor promedio de los precios en dólares de departamentos nuevos en el mercado de la Ciudad de Buenos Aires en las zonas de mayor negociabilidad y calidad edilicia y el denominador viene dado por el costo en dólares de construir un m<sup>2</sup> (para representar los costos de reposición). Considerando el valor de terreno como costo hundido, si el ratio es mayor a uno, indicaría la conveniencia de construir a comprar edificado (también sin contar el costo del terreno) y, si es menor que uno, es mejor decisión comprar un m<sup>2</sup> existente a construirlo. Este ratio aumenta (disminuye) según los precios se incrementen (disminuyan) o los costos disminuyan (aumenten).

## MERCADO INMOBILIARIO

### Compraventa

El índice de oferta de viviendas en venta -en Ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires- presentó un salto en su nivel en marzo del corriente año, respecto del mes anterior, nivel que luego mantuvo hasta mayo de 2010. De esta manera surge un incremento promedio anual del 7,1% al comparar los primeros cinco meses de 2010 respecto a igual período de 2009 (Cuadro 12 y Cuadro 13).

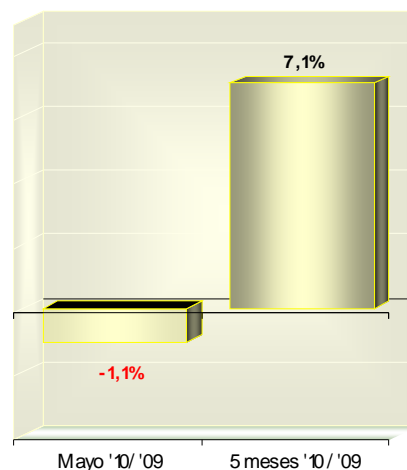
**Cuadro 12: INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO - Variaciones porcentuales**

<i>Primeros Cinco Meses '10 vs. Primeros Cinco Meses '09</i>	
Oferta de viviendas en venta	7,1%
Oferta de alquiler de viviendas	-16,3%
<i>Primeros Cinco Meses '10 vs. Primeros Cinco Meses '09</i>	
<b>Precios de departamentos nuevos en dólares</b> - Zona Norte y otros - Ciudad de Buenos Aires	9,7%
<b>Precios de departamentos usados en dólares</b> - Zona Norte y otros - Ciudad de Buenos Aires	9,3%

Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos propios y de Tendencias Económicas.

**Cuadro 13: Oferta de viviendas en venta (Ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires)**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	193,8	81,2	81,1	87,5	-43,5%	-18,2%	-18,8%
Febrero	137,4	101,4	81,9	76,8	24,9%	1,1%	-12,3%
Marzo	175,8	154,7	107,1	116,9	52,6%	30,7%	52,3%
Abril	133,0	130,6	94,8	119,2	-15,6%	-11,4%	1,9%
Mayo	155,8	161,2	119,7	118,4	23,5%	26,2%	-0,6%
Junio	196,1	136,5	105,4		-15,3%	-11,9%	
Julio	161,2	136,0	110,7		-0,4%	5,0%	
Agosto	167,9	144,6	136,5		6,3%	23,3%	
Septiembre	185,6	144,1	106,8		-0,3%	-21,7%	
Octubre	148,0	146,7	126,3		1,8%	18,2%	
Noviembre	143,3	129,5	135,9		-11,7%	7,6%	
Diciembre	143,8	99,1	107,7		-23,5%	-20,7%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>161,8</b>	<b>130,5</b>	<b>109,5</b>	<b>103,8</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,9%</b>

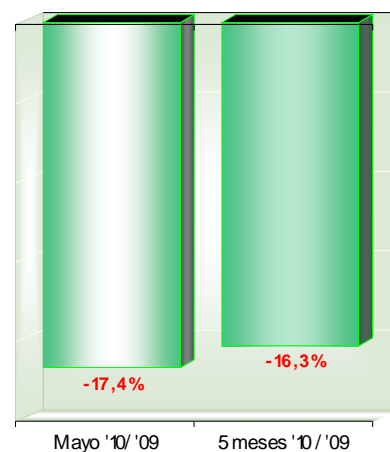


Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de Tendencias Económicas.

El comportamiento de la oferta de viviendas en alquiler fue distinto al de la oferta de viviendas en venta ya que en la comparación de los primeros cinco meses de 2009 y 2010 se observó una caída del 16,3% anual, si bien entre marzo y mayo últimos presentó una recuperación de su nivel, la cual se espera proseguirá en los próximos meses (Cuadro 14).

**Cuadro 14: Oferta de viviendas en alquiler (Ciudad de Buenos Aires y Gran Buenos Aires)**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	214,5	202,6	205,2	167,4	9,9%	-12,9%	-16,8%
Febrero	303,1	261,8	203,5	164,6	29,2%	-0,8%	-1,7%
Marzo	311,0	301,1	225,7	187,0	15,0%	10,9%	13,6%
Abril	165,9	342,7	210,7	191,1	13,8%	-6,6%	2,2%
Mayo	257,4	249,0	240,9	199,0	-27,3%	14,3%	4,2%
Junio	144,2	241,7	201,1		-2,9%	-16,5%	
Julio	253,9	259,2	222,5		7,2%	10,6%	
Agosto	206,9	269,9	231,0		4,1%	3,8%	
Septiembre	218,4	267,3	266,9		-1,0%	15,5%	
Octubre	190,5	276,0	212,1		3,3%	-20,5%	
Noviembre	194,8	311,6	223,9		12,9%	5,6%	
Diciembre	184,4	235,5	201,2		-24,4%	-10,1%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>220,4</b>	<b>268,2</b>	<b>220,4</b>	<b>181,8</b>	<b>2,1%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-0,2%</b>



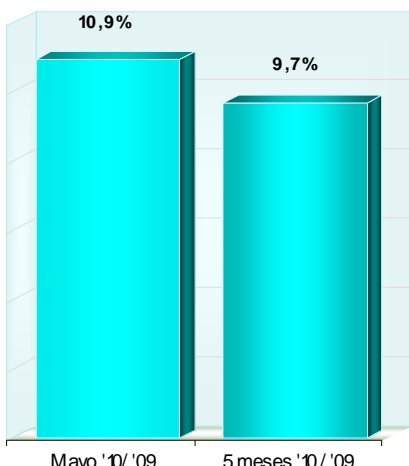
Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos de Tendencias Económicas.

### Precios

En el caso de los precios de oferta (en dólares) de los departamentos nuevos y usados ubicados en zona norte de la Ciudad de Buenos Aires (Belgrano, Palermo, Núñez y Recoleta), presentaron, durante los primeros cinco meses de 2009 incrementos anuales del 9,7% y 9,3%, respectivamente (Cuadro 15 y Cuadro 16).

**Cuadro 15: Precios de departamentos “nuevos” - zona norte/ M<sup>2</sup> –US\$**

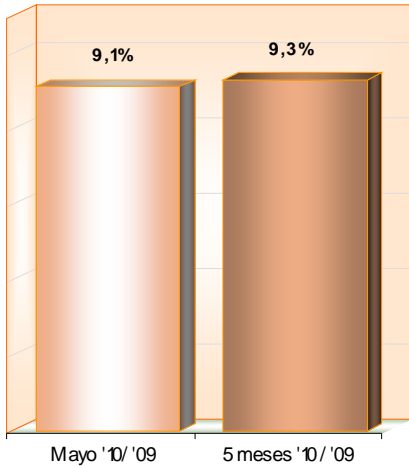
Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	219,6	266,5	292,9	313,1	1,7%	0,1%	0,1%
Febrero	225,2	273,0	288,9	313,2	2,4%	-1,4%	0,0%
Marzo	229,9	275,5	288,6	320,4	0,9%	-0,1%	2,3%
Abril	235,8	277,1	293,2	325,7	0,6%	1,6%	1,7%
Mayo	239,4	279,3	298,8	331,3	0,8%	1,9%	1,7%
Junio	243,2	281,7	298,8		0,8%	0,0%	
Julio	241,7	283,9	298,9		0,8%	0,0%	
Agosto	245,4	290,4	306,6		2,3%	2,5%	
Septiembre	249,8	291,1	308,2		0,3%	0,5%	
Octubre	255,0	291,5	310,7		0,2%	0,8%	
Noviembre	253,5	292,1	312,2		0,2%	0,5%	
Diciembre	261,9	292,5	312,8		0,1%	0,2%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>241,7</b>	<b>282,9</b>	<b>300,9</b>	<b>320,7</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,2%</b>



Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos propios.

**Cuadro 16: Precios de departamentos “usados” – zona norte/ M<sup>2</sup> –US\$**

Mes	Índice Base 1991=100				Variación % Mensual		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Enero	195,0	239,4	267,0	290,2	2,9%	-0,6%	0,1%
Febrero	197,0	242,3	266,1	291,1	1,2%	-0,3%	0,3%
Marzo	202,4	246,8	268,9	296,5	1,8%	1,1%	1,9%
Abril	206,9	251,2	271,9	296,1	1,8%	1,1%	-0,1%
Mayo	212,8	257,5	276,3	301,4	2,5%	1,6%	1,8%
Junio	216,5	258,6	280,0		0,4%	1,3%	
Julio	215,1	265,2	283,7		2,6%	1,3%	
Agosto	217,2	266,8	281,7		0,6%	-0,7%	
Septiembre	217,8	269,2	283,8		0,9%	0,8%	
Octubre	220,2	269,7	284,4		0,2%	0,2%	
Noviembre	227,5	270,4	287,2		0,3%	1,0%	
Diciembre	232,7	268,7	289,9		-0,6%	0,9%	
<b>Promedio Mensual</b>	<b>213,4</b>	<b>258,8</b>	<b>278,4</b>	<b>295,1</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,8%</b>



Fuente: Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas - UADE, con datos propios.

Complementariamente a estos datos, Durante el mes de mayo del corriente año, el Instituto de Economía (FACE – 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 abril del corriente año.

# Informe

de la Construcción y el Mercado Inmobiliario



Instituto de Economía - Facultad de Ciencias Económicas

**Cuadro 17: Precios Promedio de Oferta del M<sup>2</sup> de departamentos en dólares (fines de abril de 2010) (\*)**

Todos los ambientes			2 Ambientes			3 Ambientes		
Barrio	Nuevo	Usados	Barrio	Nuevo	Usados	Barrio	Nuevo	Usados
Recoleta	<b>2597</b>	2143	Recoleta	<b>2509</b>	2230	Recoleta	<b>2618</b>	2067
Palermo	<b>2114</b>	2026	Palermo	<b>2180</b>	2150	Palermo	<b>2301</b>	1950
Belgrano	<b>2068</b>	1961	Núñez	<b>2099</b>	1947	Núñez	<b>2122</b>	1911
Núñez	<b>2064</b>	1887	Belgrano	<b>2086</b>	2079	Belgrano	<b>2075</b>	1929
Caballito	<b>1812</b>	1596	Balvanera	<b>2048</b>	1493	Caballito	<b>1799</b>	1578
Villa Urquiza	<b>1801</b>	1634	Caballito	<b>1808</b>	1669	Villa Urquiza	<b>1796</b>	1596
Almagro	<b>1765</b>	1582	Barracas	<b>1786</b>	1440	Balvanera	<b>1786</b>	1351
Villa Devoto	<b>1711</b>	1475	Villa Urquiza	<b>1773</b>	1704	Almagro	<b>1777</b>	1537
Barracas	<b>1726</b>	1396	Almagro	<b>1760</b>	1701	Villa Devoto	<b>1708</b>	1383
Balvanera	<b>1721</b>	1476	Villa Devoto	<b>1747</b>	1623	Barracas	<b>1673</b>	1429
Villa del Parque	<b>1669</b>	1469	Flores	<b>1663</b>	1510	Flores	<b>1667</b>	1324
Flores	<b>1636</b>	1477	Villa del Parque	<b>1664</b>	1542	Villa del Parque	<b>1635</b>	1446

(\*) 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.

Entre los barrios relevados de la Ciudad de Buenos Aires, los de mayor precio promedio por M<sup>2</sup>, tanto en el segmento de departamentos nuevos como usados fueron, Recoleta, Palermo, y Belgrano (Cuadro 17) con valores que rondan entre los US\$ 2.597 y los US\$ 2.068 el M<sup>2</sup>, para el caso de departamentos nuevos. Cabe destacar que, según las estimaciones del Instituto, el valor promedio simple de oferta del M<sup>2</sup> para el conjunto de barrios relevados es US\$1.862 para los departamentos nuevos y US\$1.756 para los usados.

En líneas generales, se observó que, en Recoleta, el valor promedio del M<sup>2</sup> a estrenar se incrementó en 11,2% en relación con los niveles relevados en febrero último, debido a una caída temporaria registrada en el último mes mencionado. Asimismo, los precios de departamentos nuevos en los barrios de Palermo, Belgrano y Núñez crecieron 1,5%, 1,2% y 1,2%, respectivamente. El resto de los barrios presentados en la (Cuadro 17) también registraron subas respecto de febrero pasado.

En materia de departamentos usados, la mayoría de los barrios observados experimentaron aumentos en sus precios respecto del relevamiento de diciembre pasado. Por ejemplo: Recoleta creció 2,3% y Palermo lo hizo en un 0,6%.

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 M<sup>2</sup> promedio. A los efectos de homogeneizar la muestra no se consideraron inmuebles en cuyo precio se incluyó cocheras.

## PERSPECTIVAS

Hacia fines de junio del corriente año, el Instituto de Economía UADE realizó una encuesta focalizada en la demanda y los precios del mercado inmobiliario, tanto de compraventa como de alquiler. La misma comprendió, mayoritariamente, a la Ciudad de Buenos Aires y al Gran Buenos Aires. Según los resultados alcanzados, las inmobiliarias consultadas preveían ventas y precios estables en el corto plazo, si bien dejaban traslucir, al mismo tiempo, un ligero sesgo pesimista. En cuanto a los departamentos en alquiler, también se esperaba un nivel estable para la oferta.

Resultados de la encuesta "La demanda y los precios"						
VENTAS: DEPARTAMENTOS						
	NUEVOS			USADOS		
	Ventas	Perspectivas de Ventas	Perspectivas de Precios	Ventas	Perspectivas de Ventas	Perspectivas de Precios
En baja	14%	21%	2%	29%	31%	3%
Similar	<b>81%</b>	<b>65%</b>	<b>56%</b>	<b>57%</b>	<b>57%</b>	<b>68%</b>
En ascenso	5%	14%	42%	14%	12%	29%
VENTAS: CASAS						
	NUEVAS			USADAS		
	Ventas	Perspectivas de Ventas	Perspectivas de Precios	Ventas	Perspectivas de Ventas	Perspectivas de Precios
En baja	32%	27%	8%	31%	24%	4%
Similar	<b>51%</b>	<b>57%</b>	<b>56%</b>	<b>46%</b>	<b>54%</b>	<b>73%</b>
En ascenso	17%	16%	36%	23%	22%	23%
ALQUILERES: DEPARTAMENTOS						
	NUEVOS			USADOS		
	Propiedades ofrecidas	Contratos efectivizados	Perspectivas: propiedades ofrecidas	Propiedades ofrecidas	Contratos efectivizados	Perspectivas: propiedades ofrecidas
En baja	7%	29%	2%	7%	20%	8%
Similar	29%	21%	<b>68%</b>	41%	<b>53%</b>	<b>54%</b>
En ascenso	<b>64%</b>	<b>50%</b>	30%	<b>52%</b>	27%	38%

Fuente: Instituto de Economía – Facultad de Ciencias Económicas – UADE, sobre la base de la encuesta realizada en Junio de 2010.