



**UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA**

**UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA
DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA**

MAESTRÍA EN ECONOMÍA APLICADA

**Precios de las propiedades en la ciudad de Buenos Aires y
factores que inciden de manera directa sobre su valor**

Alumna: María Candela Onsari (Legajo 19A2676)

Tutor: César Marcelo Ciappa

Fecha: 02/02/2022

Resumen

El presente trabajo tiene como finalidad realizar un recorrido del mercado inmobiliario argentino para determinar cuales son los factores que influyen en el precio de las propiedades así como también en las decisiones de compra de sus ciudadanos. Para su realización se llevó a cabo a través de un enfoque cualitativo por medio de la revisión bibliográfica, teniendo en cuenta tanto fuentes primarias como secundarias. Para el caso de las fuentes primarias se accedió a una base de datos de la inmobiliaria Properati, al Reporte inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires y a páginas oficiales del gobierno de dicha ciudad. Por otro lado, las fuentes secundarias se obtuvieron de dicha revisión bibliográfica llevando a la posibilidad de conjugar ambos tipos de fuentes con el fin de refutar o confirmar la hipótesis de estudio, que afirma que el precio de los inmuebles en la ciudad de Buenos Aires depende de manera directa a la cercanía de factores influyentes como la zona geográfica, accesibilidad a transporte y cercanía a la actividad laboral, el nivel de ingresos, entre otros. Por último las principales conclusiones del estudio permitieron determinar que existe una variedad de factores que inciden de manera directa sobre el valor de las propiedades como por ejemplo las cercanías a servicios públicos, el acceso a medios de transportes, seguridad de dependencias policiales, entre otros. Así mismo, otro condicionante de los precios se vincula con el acceso a créditos hipotecarios como la marcada inflación que se vive en Argentina desde las últimas décadas. Por lo que en definitiva, el precio es un regulador de dichos factores como de las condiciones macroeconómicas del país.

Palabras claves: *mercado inmobiliario, Ciudad de Buenos Aires, inflación, empresas constructoras, factores de localización.*

índice de contenidos

1.	1.	Introducción	1
	1.1.	Justificación	2
	1.2.	Objetivos	3
	1.2.1.	Objetivo general	3
	1.2.2.	Objetivos específicos	3
	1.3.	Hipótesis	3
2.		Marco teórico	4
	2.1.	Características Generales del Mercado Inmobiliario	4
	2.2.	Caracterización de los actores del mercado inmobiliario urbano	5
	2.3.	Empresas constructoras y desarrolladores: productividad y rentabilidad	6
	2.4.	Dinámica urbana y mercado de la vivienda	9
	2.5.	Mercados financieros: evolución reciente, contratos hipotecarios, financiación informal y accesibilidad	12
	2.6.	Gobierno: normas de construcción, regulaciones residenciales y políticas de vivienda social	13
	2.7.	Factores influyentes en la localización	15
3.		Conclusiones	32
4.		Bibliografía	35

Índice de figuras

Figura 1. Variación del valor añadido bruto en la construcción	7
Figura 2. Costo real de la construcción	8
Figura 3. variación del valor del suelo por m2 , 2001-2011	11
Figura 4. La evolución del mercado de préstamos hipotecarios después de la crisis de 2001-02.	12
Figura 5. Evolución de la producción habitacional	15
Figura 6. Boxplot con valor del m2 por provincia/ciudad	18
Figura 7. Evolución del valor del m2 por barrio	18
Figura 8. Isolíneas de valor metro cuadrado	19
Figura 9. Valores desde 10.000 USD (colores más claros) en adelante	20
Figura 10. Valores desde 10.000 USD (colores más claros) en adelante	21
Figura 11. Cercanías a vías del tren	22
Figura 12. Cercanía a la autopista de 25 de Mayo	23
Figura 13. Cercanía a dependencias policiales	24
Figura 14. Precio del inmueble en millones en relación a cantidad de habitaciones (Palermo)	27
Figura 15. Precio por m2 del inmueble en relación a cantidad de habitaciones (Palermo)	28
Figura 16. Precio del inmueble en millones en relación a cantidad de habitaciones (Recoleta)	29
Figura 17. Precio por m2 del inmueble en relación a cantidad de habitaciones (Recoleta)	29
Figura 18. Precio del inmueble en millones en relación a cantidad de habitaciones (Zona Sur)	30
Figura 19. Precio por m2 del inmueble en relación a cantidad de habitaciones (Zona Sur)	30
Figura 20. Evolución del valor promedio de alquiler con 2 o 3 dormitorios de la Ciudad de Buenos Aires	31
Figura 21. Evolución del valor promedio de alquiler por cercanía a barrio	32

Índice de tablas

Tabla 1. Características de la ubicación de las viviendas según tipo de asentamiento en ciudades latinoamericanas. 6

1. Introducción

El gobierno de un país tiene la capacidad de controlar qué los ciudadanos sean beneficiados o no con respecto a la política económica que implementan. Cuando la inflación es alta y domina la economía, hay ciudadanos que se ven extremadamente perjudicados y otros a los que se les da una ventaja extrema (Franceschini, 2016).

Cuando un país ha tenido una relación históricamente problemática con la hiperinflación, como Argentina, los consumidores se han visto perjudicados por los altos precios en el mercado. A su vez, el gobierno de turno puede conceder a sus solicitudes de menor inflación mediante la implementación del uso de un control de precios (Schefer, 2015).

Tal es el caso del mercado inmobiliario argentino. En general, la construcción de viviendas es una actividad cíclica que replica las fluctuaciones de la economía en general. La construcción de viviendas en Argentina se ajusta a esta descripción, ya que se caracteriza por picos y valles de actividad influenciados por interrupciones derivadas de importantes crisis macroeconómicas.

Según datos del censo de población, entre 1991 y 2001 el parque de viviendas aumentó en un 19,5 por ciento. Los datos del censo de 2010 mostraron un aumento similar de 18,7 por ciento del total de unidades de vivienda en dicho período. Este crecimiento se caracterizó por un aumento desproporcionadamente grande de casas en comparación con unidades de apartamentos. Unas 134.000 nuevas casas y apartamentos se construían anualmente (Abramo, 2018).

Las estimaciones oficiales han valorado las acciones de las viviendas representando el 35 por ciento del capital social total en promedio en la última década. Las condiciones de vivienda en las áreas urbanas varían según la ubicación. Casi el 40 por ciento del déficit cuantitativo de vivienda¹ se encuentra en la provincia de Buenos Aires y el 28 por ciento en el área metropolitana del Gran Buenos Aires (la ciudad capital de Argentina y alrededores, incluidos 24 municipios) (Welch, 2016).

¹ Los déficits habitacionales cuantitativos y cualitativos siguen la medida tradicional en la región (Arriagada 2016). Según estimaciones oficiales de 2016, el déficit habitacional era de alrededor de 3,5 millones de unidades, con mayores concentraciones en las provincias más pobres. El tamaño del déficit habitacional difiere según la alternativa de lo que se considera una "unidad de vivienda adecuada" para cubrir las necesidades de vivienda de un hogar.

En los últimos años, los hogares se han trasladado a zonas urbanas donde la mayoría de los puestos de trabajo estaban siendo creados. Dado que la oferta de vivienda no ha respondido al mismo ritmo, las migraciones han provocado un aumento de la superpoblación de viviendas. Es más, las correlaciones del déficit habitacional, tanto cuantitativas como cualitativas, son positivas y significativas con respecto a la densidad de población (0,40 a 0,66 según la definición de déficit), densidad de empleo (0,3 a 0,51) y pobreza (0,73 a 0,77) en los centros urbanos (Welch, 2016).

Entre 2010 y mediados de 2015, estimaciones basadas en la Encuesta Permanente de Hogares confirman un rápido aumento de la construcción de viviendas unifamiliares (alrededor de 416.000 viviendas) y apartamentos (258.000 unidades nuevas) (Welch, 2016).

Por lo que en definitiva, el presente trabajo tiene como finalidad ahondar sobre el mercado inmobiliario argentino teniendo en cuenta como los precios son influenciados en las distintas zonas de la ciudad de acuerdo con la cercanía de empleos y otras actividades que influyen en la decisión de compra de los consumidores. Los factores que inciden en el mercado inmobiliario son diversos y debe tenerse en cuenta no solo la zona geográfica sino la cercanía a la actividad laboral, el nivel de ingresos y los precios de las viviendas.

En consecuencia el análisis permitirá realizar una profundización sobre los dichos factores con la finalidad de determinar por medio de un enfoque cuantitativo (análisis de datos utilizando una base de datos de la inmobiliaria Properati y acceso a las características del mercado de la base de Reporte Inmobiliario) cuales de ellos tiene mayor incidencia dentro de dicho mercado.

1.1. Justificación

El conocimiento del comportamiento del consumidor del mercado objetivo es uno de los pilares fundamentales en la comercialización de un producto. Todas las estrategias y tácticas de marketing se basan en creencias explícitas e implícitas sobre el comportamiento del consumidor (Tabakman, 2016).

Básicamente, los compradores son de dos tipos. Uno es el "comprador de consumo" y el otro es el "comprador comercial". Estos dos tipos de comportamientos de compra varían en gran medida debido a algunos factores que prevalecen interna o externamente a la persona (comprador) y al producto.

Los factores asociados con el comprador son la edad, el sexo, la educación, la clase social, la cultura, etc. Como también el precio, calidad, apariencia, legalidad, zona geográfica, etc; son factores asociados al producto. La mayoría de estos factores pueden o no ser estímulos externos a la decisión de compra del comprador.

En resumen, las decisiones de compra del comprador están muy influenciadas por factores culturales, sociales, personales y psicológicos del comprador (Kotler, 1999). "Los factores culturales ejercen la influencia más amplia y profunda sobre el comportamiento del consumidor" (Kotler, 1999).

Por lo que analizar los factores que inciden en el proceso de compra dentro del sector inmobiliario es fundamental para conocer cuales de ellos tienen mayor impacto en la decisión de compra.

1.2. *Objetivos*

1.2.1. *Objetivo general*

Analizar el mercado inmobiliario argentino con el fin de determinar el impacto de los distintos factores que influyen en la decisión de compra de los ciudadanos en la ciudad de Buenos Aires.

1.2.2. *Objetivos específicos*

- Analizar los principales factores que inciden en el proceso de compra dentro del sector inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires.
- Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires teniendo en cuenta el sostenimiento de la inflación en la última década.
- Desarrollar por medio de una analítica de datos en Jupyter una comprensión pormenorizada del mercado inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires.

1.3. *Hipótesis*

H1: El precio de los inmuebles en la ciudad de Buenos Aires depende de manera directa a la cercanía de factores influyentes como la zona geográfica, accesibilidad a transporte y cercanía a la actividad laboral, el nivel de ingresos, entre otros.

H0: El precio de los inmuebles en la ciudad de Buenos Aires no está influenciado por la zona geográfica, accesibilidad a transporte y cercanía a la actividad laboral, el nivel de ingresos, entre otros.

2. Marco teórico

2.1. Características Generales del Mercado Inmobiliario

Desde el punto de vista macroeconómico, la crisis de 2001-02 provocó un trastorno en el régimen, afectando profundamente los precios relativos. La mega devaluación del peso se tradujo en el aumento de los precios de los bienes transables en relación con los no transables. En el caso de los gastos de vivienda, los precios se componen de bienes transables y no transables donde estos últimos exhiben la mayor participación (Alfonso, 2015).

Así mismo, los ingresos familiares a menudo se representan a través del salario, el "precio" de la mano de obra, un núcleo no comerciable de la economía. Como consecuencia de la crisis, el PIB cayó un 14 por ciento entre 2001 y 2002. Alrededor de 2007, el PIB per cápita se recuperó en términos reales, alcanzando un valor similar al reportado en 1998. Así, para casi una década, el hogar argentino promedio era más pobre que en el período 1993-98, que se utiliza como referencia (Alfonso, 2015).

En consecuencia, el índice de asequibilidad, definido como la relación entre los costos de construcción de viviendas y los salarios, cayó drásticamente después de la crisis y comenzó a recuperarse hacia finales de la década. Además, un aumento del empleo, en particular en ocupaciones formales, determinó un aumento del ingreso total del hogar, que también impactó positivamente dentro del mercado inmobiliario (Álvarez de Celis, 2018)

A nivel microeconómico, la dispersión de los precios de la vivienda por calidad y ubicación de unidades y la brecha entre precio y costo según lo registrado por fuentes privadas (agentes inmobiliarios) sugieren la segmentación del mercado en las condiciones actuales.

Debido a la falta de un mercado hipotecario bien desarrollado, los hogares de ingresos medios participan en el mercado de la vivienda sólo espasmódicamente, dependiendo de su

disponibilidad de ahorros. En cambio, los inversores (nacionales y extranjeros) y los hogares de altos ingresos están activos en el extremo superior del mercado de la vivienda exigiendo unidades caras (Álvarez de Celis, 2018).

2.2. Caracterización de los actores del mercado inmobiliario urbano

Según el Banco Mundial (2015), la proporción históricamente alta de propiedad de vivienda también ha sido posible gracias a un sistema bastante bueno de registro catastral. El 90 por ciento de las propiedades en el Gran Buenos Aires tienen título de registro completo (aunque algunas de ellas están ocupadas ilegalmente).

Aun así, alrededor de 1,6 millones de hogares en el país (15,9 por ciento de todos los hogares) no tienen títulos legales adecuados. Esto incluye asentamientos, ocupantes de tierras privadas en subdivisiones irregulares y ocupantes de zonas rurales indivisas (Adell, 2015)

Las tierras ocupadas ilegalmente se encuentran a menudo en áreas propensas a inundaciones o contaminadas y carecen de infraestructura básica. Existe amplia evidencia de que la ausencia de una titulación adecuada dificulta a las familias de invertir más en su vivienda, evitando que los posibles compradores obtengan un crédito hipotecario para la compra de viviendas sin título, suprimiendo el valor de las mismas e inhibiendo el desarrollo de un mercado inmobiliario adecuado (Galiani 2013).

Así mismo el acceso a servicios está influenciado por la cercanía o no de los mismos con respecto a la localización de la vivienda. Para el caso de las zonas más marginadas (informal) se encuentran en la periferia de las grandes ciudades tal cual se lo puede visualizar en la siguiente tabla:

Tabla 1. Características de la ubicación de las viviendas según tipo de asentamiento en ciudades latinoamericanas.

	Buenos Aires			Fortaleza			Bogotá		
	Formal	Informal		Formal	Informal		Formal	Informal	
Servicios disponibles a 10 o menos minutos a pie (% del total de hogares)									
Hospitales	49	63	***	63	63		27	13	***
Escuelas	82	71	***	78	71		52	38	
Jardines infantiles	78	72	*	54	52		61	62	
Parques	75	61	***	65	54	*	65	37	***
Bibliotecas	27	16	***	5	4		11	8	
Centros deportivos	40	36		20	16		29	20	*
Medios de transporte disponibles a 10 o menos minutos a pie (% del total de hogares)									
Autobús (formal)	96	89	***	96	95		67	54	*
Autobús (informal)	45	11	***	53	51		74	49	***
Subterráneo	9	8		7	4				
Tren	28	17	***	8	3				
Taxi	45	22	***	58	58		78	37	***
Mototaxi/ Bicitaxi	4	0	***	54	48		24	2	***

Fuente: CAF (2018)

2.3. Empresas constructoras y desarrolladores: productividad y rentabilidad

El sector de la construcción en Argentina comprende una variedad de empresas de diferentes tamaños y tecnologías que van desde empresas familiares y pequeños constructores, altamente calificados y menos expertos, a empresas más grandes y sofisticadas (Goodman, 2013).

Las unidades pequeñas todavía dominan el sector en cuanto a número de empresas, trabajando en sus propios proyectos, aportando servicios para empresas más grandes o contratando sus servicios para la construcción de hogares.

Había alrededor de 17.500 empresas formales en actividad en junio de 2015. La cadena de valor está compuesta por aproximadamente 10,500 empresas constructoras, 5,000 contratistas y 2.000 subcontratistas. El sesenta por ciento de ellos están activos en provincias como Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe. Las pequeñas empresas dominan la actividad, representando el 75 por ciento de las empresas y emplean un 20 por ciento de la plantilla (3 trabajadores por empresa) (Cristini, 2017).

En el otro extremo, el 2 por ciento de las empresas son grandes, con más de 100 trabajadores, y emplean alrededor de 30 por ciento del total. En el medio, el 22 por ciento de las empresas

son medianas entre 10 y 100 trabajadores, lo que explica la mitad del empleo. La actividad es intensiva en mano de obra y la informalidad laboral suele ser muy alta (Cristini, 2017).

En los últimos años, el grado de formalidad ha aumentado junto con el empleo en el sector. Sus actividades también incluyen otros tipos de construcción, desde infraestructura pública hasta la construcción de viviendas. Las grandes empresas se concentran principalmente en la infraestructura pública o comercial. En tanto las empresas más pequeñas y varios desarrolladores se especializan en apartamentos, edificios o comunidades cerradas suburbanas. Las casas unifamiliares son construidas por constructores independientes (arquitectos, ingenieros civiles, etc). (Cristini, 2017).

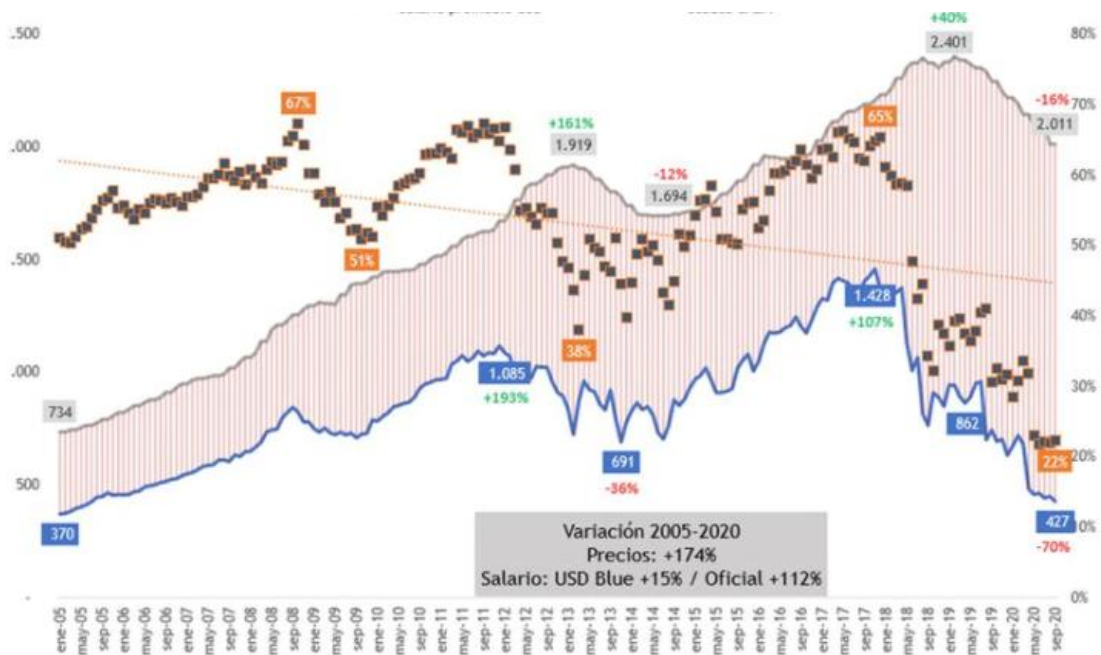
Figura 1. Variación del valor añadido bruto en la construcción



Fuente: CAME (2019)

Por otro lado, el costo real de la construcción mantiene su posición relativa en relación con los precios mayoristas. Consistiendo principalmente en una canasta de insumos no transables, fueron relativamente altos en la década de 1990 y ajustado a principios de la década de 2000. Posteriormente comenzaron a subir, observándose en el último año un mínimo histórico de las últimas décadas.

Figura 2. Costo real de la construcción



Fuente: INDEC (2020)

La actividad de la construcción aumentó considerablemente en la década de 2010 cuando el número de permisos ascendieron de 50.000 a más de 90.000 por año y el área construida pasó de 6 millones a más de 10 millones de metros cuadrados para vivienda nueva (Gómez, 2017).

Además de esto, otro 20 por ciento se agregó al área construida debido a la expansión de las viviendas existentes.

Estudios previos han identificado sólo algunas limitaciones a la eficiencia de las empresas constructoras. En cambio, debido a la falta de un mercado hipotecario fluido, la financiación de nuevas construcciones se ha vinculado tradicionalmente a la evolución de los activos financieros alternativos y el desarrollo de instrumentos financieros como el depósito en garantía (Cristini et al., 2017).

En 2014, analistas privados estimaron que la producción de vivienda en Argentina promedió 215.000 unidades por año; 53.000 (40 por ciento) fueron producidos por el sector informal sin permiso o licencia (construcción de viviendas de autoayuda o constructores informales); 40,000 (18 por ciento) fueron producidas por el sector público; 74.000 eran viviendas unifamiliares producidas por el sector (34 por ciento); y 48.000 eran unidades de vivienda formalmente construidas (22 por ciento) (Malpezzi, 2015).

En los últimos años, estas cifras aumentaron debido principalmente a la contribución del sector formal. La oferta de vivienda no parece estar limitada por un tema de insumos de la construcción ni fuertemente influenciada por la disponibilidad de tierra. Sin embargo, las diferencias espaciales son de interés y se dan en áreas urbanas de alta densidad (Gran Buenos Aires, Gran Rosario y Gran Córdoba) (Malpezzi, 2015).

2.4. Dinámica urbana y mercado de la vivienda

Las ciudades de los países en desarrollo están creciendo a un ritmo extraordinario. Sin embargo, en Argentina, la rápida urbanización tuvo lugar en las décadas de 1940 y 1950, llenando ciudades que habían sido fundadas a principios del siglo XIX y se había desarrollado a principios del siglo XX, cuando se comenzaron a realizar inversiones a gran escala en torno a la infraestructura urbana (carreteras, transporte público, edificios públicos, energía, saneamiento, teléfonos, hospitales y escuelas) (Baer, 2016).

En gran medida, la mayoría de las ciudades importantes del país aún dependen de esas inversiones, que fueron excesivas en el momento de su primera expansión y ahora permanecen en el centro de un extendido (y a veces en hacinamiento) (Gorelik, 2016).

Por el contrario, la inversión en vivienda avanzó espasmódicamente de acuerdo con factores como el crecimiento de los ingresos, los ciclos económicos, los programas de vivienda para personas de bajos ingresos y la migración.

Rara vez se ha tenido en cuenta el ritmo y el carácter de la expansión urbana a la hora de diseñar políticas públicas en Argentina, y el crecimiento urbano no ha avanzado de una manera ordenada. Así, las grandes ciudades argentinas son estructuras maduras donde muchos efectos de las dinámicas urbanas están presentes (Hardessen Bentrjerodt, 2014).

Pueden observarse dos efectos: filtrado y gentrificación. El filtrado puede reducir la necesidad de viviendas para personas de bajos ingresos, mientras que la gentrificación puede aumentar en ciertos lugares.

Ratcliff (2001) definió el filtrado descendente como el proceso mediante el cual la producción de nuevas viviendas para grupos de mayores ingresos libera viviendas usadas para que se transmitan a segmentos de la población con niveles de ingresos sucesivamente menores hasta que el efecto haya alcanzado el fondo del mercado. Estos cambios en la ocupación van

acompañados de una caída de los precios en el mercado (precio de venta o valor de alquiler) (pág. 322).

Como consecuencia, las casas de calidad inferior tienden a ser eliminadas del stock de viviendas. Skaburskis (2006) agregó que el mecanismo de filtrado debe transmitir una reducción en los alquileres o precios de venta de las unidades usadas por debajo del costo económico de otros nuevos similares o su modificación².

Ambos efectos tienen consecuencias en la redistribución del ingreso. En este sentido, la ciudad de Buenos Aires probablemente representa la situación más extrema como la ciudad interior de la mayor aglomeración urbana, ha estado sujeta a diversos efectos de la dinámica urbana.

La gentrificación es el proceso mediante el cual la demanda de la vivienda aumenta en el centro de las ciudades, lo que aumenta el valor de la tierra que envejece para dejar espacio para la renovación y el reemplazo (Abramovay et al., 2015).

Durante la década de 1990, las ciudades perdieron población que se trasladaron a comunidades cerradas en áreas suburbanas (expansión). Esto puede haber permitido un proceso de "filtrado hacia abajo", difícil de identificar debido a otros cambios en el mercado de la vivienda que promueven la expansión de la demanda a nuevos consumidores previamente limitados.

El mercado hipotecario se profundizó observándose principalmente en la ciudad de Buenos Aires. Por el contrario, la década de 2000 fue testigo de un movimiento contrario, con hogares que regresaban a la ciudad produciendo una especie de gentrificación leve e impulsando la densificación en vecindarios residenciales de bajo costo adyacentes a los más costosos (en 2001-2010, la población creció 4 por ciento, compensando dos tercios de la emigración anterior) (Badía, 2015).

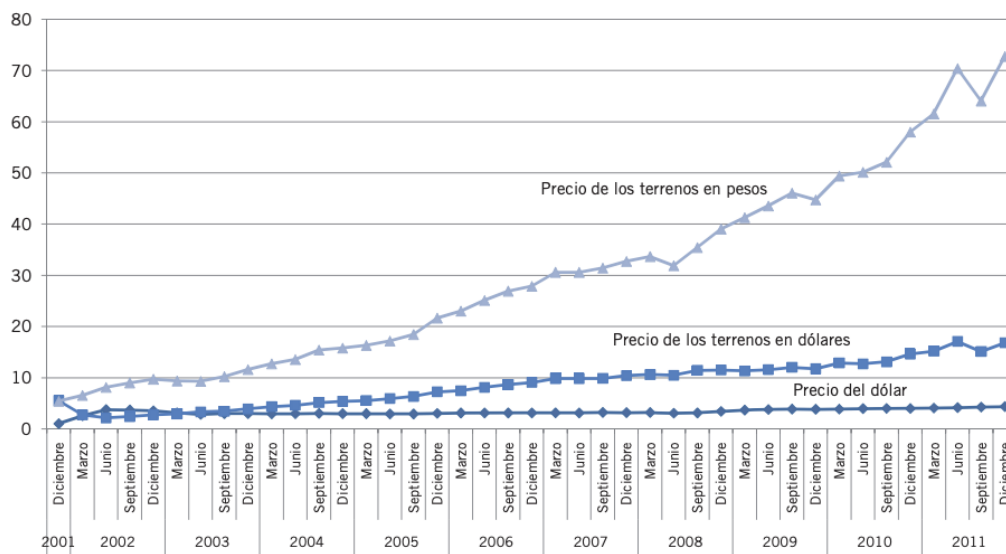
² Algunos autores distinguen entre filtrado neutro y de "mejora del bienestar", donde este último mejora el bienestar de los hogares de bajos ingresos. (Baer 2016). También se suele suponer que la ocupación de viviendas por grupos de ingresos sucesivamente más bajos es concomitante con el deterioro de la calidad de la vivienda. Esta relación se obtiene de forma general, pero el filtrado podría tener lugar sin ningún tipo de cambio significativo en la calidad, y la tasa de filtrado no es proporcional a la tasa de deterioro. La disminución en la calidad resultante del cambio físico, la obsolescencia y una degeneración del medio ambiente es sólo uno de los varios factores que condicionan el filtrado.

Este movimiento se observó complementándose desde 2010 en adelante con movimientos migratorios hacia las principales ciudades de Argentina, precisamente por la cercanía de la fuente laboral.

Una comparación de la evolución de los costos de construcción y los precios finales de los nuevos edificios por metro cuadrado sugiere que los precios de la tierra se dispararon en esta ciudad en la década de 2010 y la oferta de terrenos fue menor. Varios factores produjeron este resultado:

- la demanda de los inversores inmobiliarios (nacionales y extranjeros),
- el rápido crecimiento de los ingresos en el extremo superior de la escala de ingresos (concentración de ingresos),
- el regreso de los hogares que habían participado en la expansión urbana de la década de 1990 (por seguridad y razones de costo de transporte).

Figura 3. variación del valor del suelo por m2 , 2001-2011



Fuente: Relevamiento de mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires (2012)

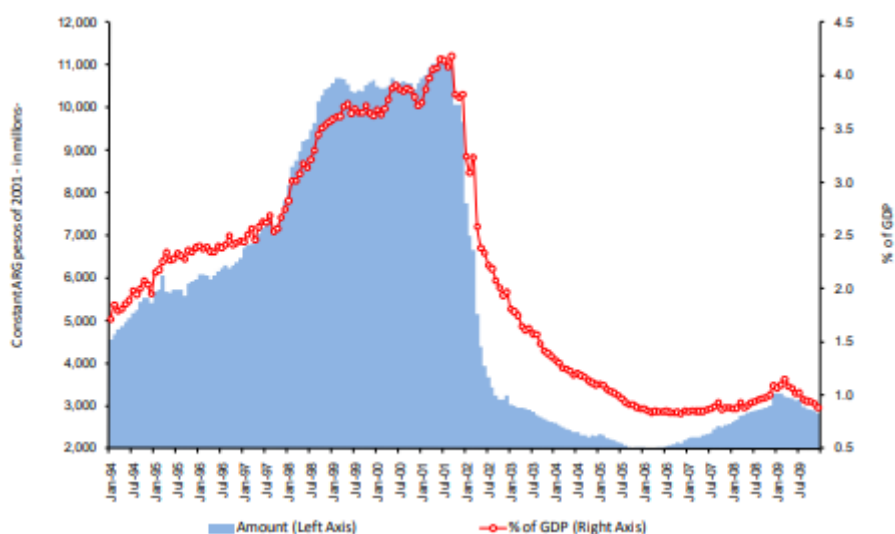
Un segundo dato son las tasas de amortización implícitas en la venta de apartamentos. Según León (2015), estas tasas varían entre 0,2 y 0,7 por ciento anual, con un promedio de 0.4, lo que se traduce en una edad imputada de más de cien años para dichas viviendas. Esto sugiere un exceso de demanda positiva operando en este espacio urbano en 2015 provocando una mayor valoración de los edificios a pesar de su antigüedad.

2.5. Mercados financieros: evolución reciente, contratos hipotecarios, financiación informal y accesibilidad

El mercado financiero argentino no se ha recuperado completamente de la crisis de 2001-02. Los préstamos hipotecarios sufrieron una perturbación debido al congelamiento de los desalojos y la renegociación de los contratos. Actualmente, los bancos privados brindan financiamiento a los clientes en el extremo superior del mercado, mientras que los bancos públicos ofrecen préstamos para hogares de ingresos medios bajo más convenientes de acuerdo con las pautas gubernamentales (Fossati, 2015).

Las líneas de crédito están limitadas por la financiación disponible de cada banco. La escasez de préstamos hipotecarios explica en parte la probabilidad de acceso a la vivienda propia³.

Figura 4. La evolución del mercado de préstamos hipotecarios después de la crisis de 2001-02.



³ Anastasi et al. (2016) estudiaron la disponibilidad y los usos de los servicios financieros en distintas localidades de Argentina. Descubrieron que los bancos estatales tienen más sucursales que los bancos privados. Los bancos extranjeros tienden a estar ubicados en los principales centros urbanos, mientras que las entidades privadas nacionales muestran una mayor respuesta relativa al medio ambiente a nivel provincial. Su análisis econométrico mostró un vínculo entre el nivel de actividad de la banca y la pobreza. Uno de los principales elementos que condicionan el grado de disponibilidad de los servicios bancarios es el número de habitantes: El noventa por ciento de las localidades con menos de 2.000 habitantes no cuentan con servicios bancarios.

Fuente: BCRA (2015)

La vivienda se volvió menos accesible en Argentina después de la crisis de 2001. El mínimo de los ingresos necesarios para calificar para un préstamo se triplicaron en un año, mientras que el promedio del nivel de ingresos de los hogares argentinos se redujeron.

Los hogares promedio ya no podían acceder a los préstamos y al mismo tiempo, los precios de la vivienda se recuperaron con el tiempo después de una profunda caída en términos de dólares debido a la mega devaluación (Cristini, et al.2017).

2.6. Gobierno: normas de construcción, regulaciones residenciales y políticas de vivienda social

Las normas de construcción y las regulaciones residenciales se han considerado en la literatura sobre el desarrollo urbano como fuente de sobrecostos para la construcción y como barrera de acceso a la vivienda. En Argentina, Goytia et al. (2016) proporcionaron evidencia sobre la relación entre la regulación de la tierra y la condición de tenencia residencial (formal / informal) de los hogares.

Los autores recopilaron una encuesta a nivel nacional sobre la regulación local del uso de la tierra a partir de la planificación, cubriendo los municipios de las grandes aglomeraciones urbanas de Argentina.

Luego crearon un conjunto de indicadores que permitía un análisis del entorno regulatorio con respecto a algunas de las cuestiones principales (por ejemplo, existencia de planes de uso de la tierra, autoridades involucradas en cambios de zonificación y procesos de aprobación de proyectos residenciales, existencia de restricciones de construcción, infraestructura, acceso a elementos regulatorios de la tierra y el costo de las aprobaciones de proyectos). Luego, utilizando datos de la Encuesta Nacional de Hogares (2015) y el último Censo Nacional disponible (2010), estimaron el efecto de la regulación de la tierra en cuanto a la tenencia formal / informal del hogar.

Encontraron que los municipios que habían incorporado más medidas reglamentarias de planificación territorial en sus marcos también enfrentaron el costo de sectores agrarios informales de la tierra. También analizaron un efecto negativo en la formalidad para mayores

costos de aprobación residencial y una regulación más estricta (en la forma de más autoridades involucradas en la autorización).

En cuanto al análisis de la política de vivienda social se ha desarrollado extensamente en Argentina debido al inicio temprano de la política de vivienda (el Banco Hipotecario Nacional fue fundado en 1882), el alcance históricamente amplio del programa de vivienda (FO.NA.VI) y al insatisfactorio resultados a lo largo del tiempo.

Brevemente, las políticas de vivienda social se han organizado a través del Fondo de Vivienda (FO.NA.VI). Este fondo fue el programa de vivienda más importante desde mediados de la década de 1970. Después de más de 30 años en funcionamiento, FO.NA.VI (ahora estructurado bajo el paraguas del Sistema Nacional de Vivienda y su alcance reducido debido al establecimiento de Planes Federales de Vivienda en 2004) se caracterizó por importantes ineficiencias que nunca se resolvieron. Entre estos se encontraban los altos costos administrativos para administrar la entrega del programa de vivienda (un promedio del 14 por ciento del total de fondos disponibles en principios de la década de 2000).

El principal tipo de servicio que brindó fue el de proveer directamente viviendas y su respectivo financiamiento a través de préstamos hipotecarios altamente subsidiados. El proceso de construcción fue largo, generando un alto costo de mantenimiento y haciendo que el proceso fuera sensible a los aumentos imprevistos de los costos de construcción y de la inflación potencial.

La implementación de dicho programa generó importantes subsidios implícitos. A finales de la década de 1990, la financiación se otorgó en condiciones favorables: reembolso de préstamos entre 21 y 26 años, las tasas de interés fijas estaban muy por debajo de los estándares del mercado: entre 0 y 6 por ciento dependiendo del tipo de programa, y la tasa de recuperación de préstamos fue muy baja, promediando entre 35 y 36 por ciento.

En conjunto, esto se tradujo en una tasa de subsidio del 80 por ciento del valor de la casa, incluidas las condonaciones de deudas. Esta figura no incluye los subsidios implícitos en la provisión de tierras a precios favorables por parte de los gobiernos.

Los beneficiarios del sistema no se encontraban entre los hogares más pobres ya que no se estableció un tope de ingresos, aunque se requería un ingreso mínimo. La población atendida en realidad tenía ingresos medios. Aunque la mayoría de las provincias utilizaban un sistema de puntuación basado en los criterios socioeconómicos, la lotería y la supuesta interferencia política jugaron un papel importante en la selección de beneficiarios.

Por otro lado, a nivel local existieron varios factores probablemente relacionado con instituciones regionales pobres que empeoran las condiciones de pobreza, incluyendo el alojamiento. Al mismo tiempo, ha habido una tendencia constante hacia la descentralización de los hogares a ciudades medianas de entre 500.000 y 1.000.000 de habitantes.

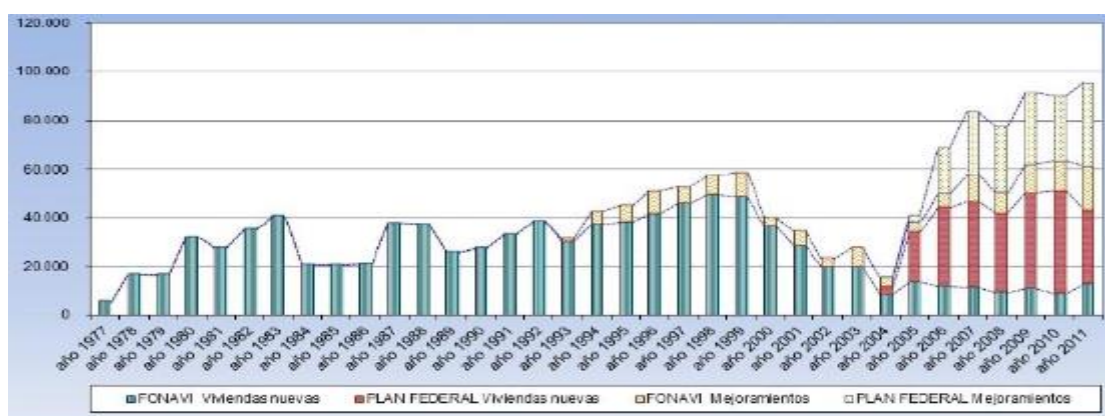
Desafortunadamente, los programas de vivienda argentinos no se han mantenido con dicha tendencia. Estructurados bajo un esquema orientado a la oferta, evitan que los hogares se trasladen en busca de mejores condiciones laborales, reduciendo la flexibilidad y arriesgándose a problemas más severos, como el crecimiento de la pobreza estructural.

Los esfuerzos fiscales sostenidos para cerrar el déficit de vivienda no han superado el 0,5 por ciento del PIB en la historia de Argentina, y dadas otras prioridades de corto plazo, esta es un objetivo a cumplir.

Los nuevos programas de viviendas han combinado la prestación de la vivienda social con programas de empleo con el fin de generar empleo directa e indirectamente a través de la inversión en vivienda pública. La distribución espacial de los beneficios ha sido sesgada por factores políticos (ver Cristini, 2014 y Cristini y Laryczower, 2016).

Moya et al. (2017) confirmaron la evaluación previa de FO.NA.VI y agregaron información sobre el funcionamiento del Plan de Vivienda Federal. La Figura 5 muestra la evolución de las unidades de vivienda bajo estos programas.

Figura 5. Evolución de la producción habitacional



Fuente: Base de auditorías FONA VI y Planes Federales

2.7. Factores influyentes en la localización

Coincidentemente con algunos autores, algunos de los factores que determinan el precio de las propiedades en diferentes mercados se relacionan con factores intrínsecos, como la calidad de construcción, nivel de deforestación, vista y ubicación de factores como la propia ubicación, estándares de uso (renta potencial para desarrollos), accesibilidad, disponibilidad de servicios, infraestructura de instalaciones, proximidad a elementos positivos o negativos, la escasez relativa y al mismo tiempo factores macroeconómicos como clima de negocios, tasas de intercambio real, tasa de interés, nivel de ingresos, etc.

Para Abraham (2016), los precios de la tierra pueden explicar gran parte de los precios de la vivienda, así como los cambios en las tasas de ocupación, los aumentos en el ingreso real, los aumentos en los costos reales de construcción y los cambios en la tasa de ocupación.

Asimismo, para Poterba et al (2017), los precios de la vivienda se determinan por los costos de construcción, cambios en los impuestos y cambios demográficos, siendo los factores determinantes en los precios de la misma.

Para otros autores, como Capozza (2015), sin embargo, la tierra sí es un factores en sí y la evaluación de los componentes finales de los precios inmobiliarios depende de los siguientes factores:

- Valor neto de la renta, introduciendo una comparación entre el valor de la renta real y la tasa de interés real después de impuestos.
- Costo de desarrollo y conversión de terrenos agrícolas en terrenos urbanos. El valor de "accesibilidad" donde los precios de la tierra son más altos en el centro de las ciudades y especialmente cuando la ciudad es más grande y toma en cuenta la ecuación cantidad de costos de vivienda y transporte.
- Finalmente, la expectativa de una futura apreciación del precio es otro determinante importante del valor de la tierra.

La literatura sobre precios hedónicos comienza con la idea de que cada una de las características o atributos específicos que componen un activo aporta un porcentaje específico de utilidad y que este total determina el nivel total de utilidad de los bienes.

También existen mercados clandestinos para cada uno de estos atributos porque en realidad no constituyen en sí mismos un mercado real. Esta teoría fue desarrollada por varios autores (Freeman III, 2012; Ridker, 2013) pero Rosen (2014) logró desarrollar un modelo específico y

estableció que ciertos activos como los inmuebles se pueden dividir en diferentes características y cada uno de estos activos tiene un precio que genera utilidad para el individuo.

Por tanto, se pueden agrupar de la siguiente forma:

a) Factores intrínsecos y de localización

Se llama factores intrínsecos a las características de un producto básico que determinan su utilidad para el consumidor y se traducen en una evaluación. Como se sabe no hay dos hogares iguales, y no importa cuán similares puedan parecer, todos tienen diferencias, aunque puede ser sutil, las tienen.

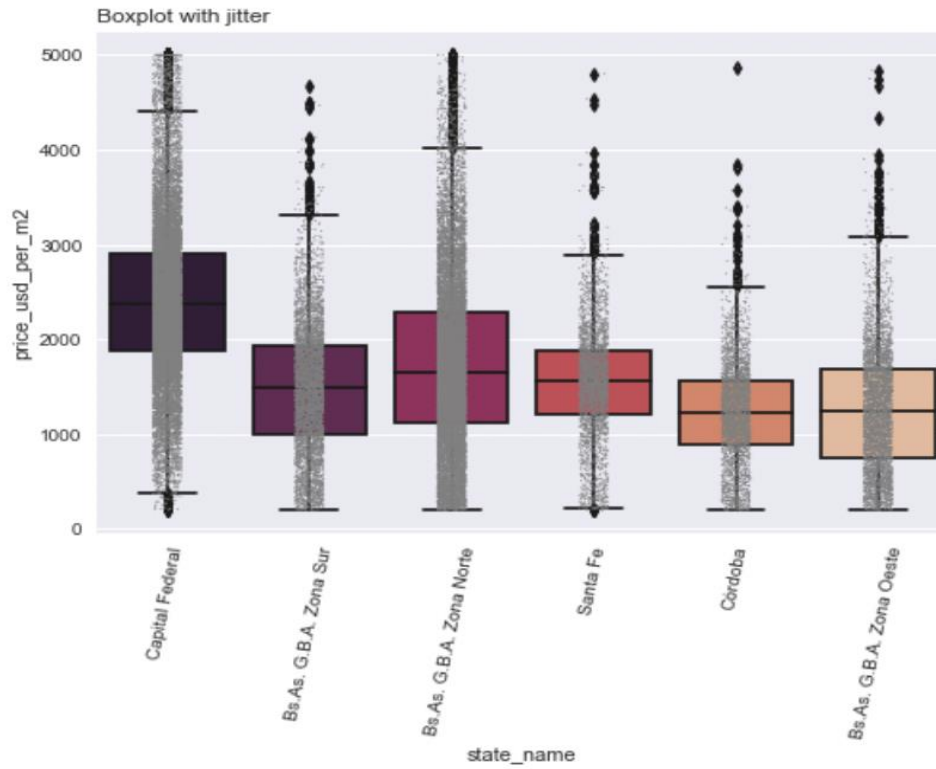
Estas diferencias y sus cualidades específicas influyen más o menos en los precios. Las técnicas profesionales de valoración tienen en cuenta estos detalles para determinar la valoración correcta pero es el individuo quien determina cuánto impacto tiene en la utilidad percibida.

A medida que los ingresos de un individuo son más altos, aumentan las posibilidades de que acceda a mejores condiciones de vivienda. Los determinantes inherentes de la usabilidad para maximizar el potencial se refieren a la vista, la calidad de la construcción, el plano, la marca del edificio o eventual construcción, la reputación de los arquitectos, desarrolladores del proyecto y constructor, altura de pisos en el caso del edificio, servicios adicionales, seguridad, cocheras, antigüedad, área y número de pieza, función, etc.

Los determinantes de la utilidad relacionada con la ubicación, el medio ambiente y lejanía de los puntos estratégicos, escasez de incentivos en el territorio, accesibilidad y medios de transporte. Atractivo visual del paisaje, nivel de contaminación, proximidad a espacios verdes, distancia a instituciones educativas y comisarías, nivel cultural del entorno social, tasa de criminalidad en la región, así como el tamaño de las ciudades, entre otros factores.

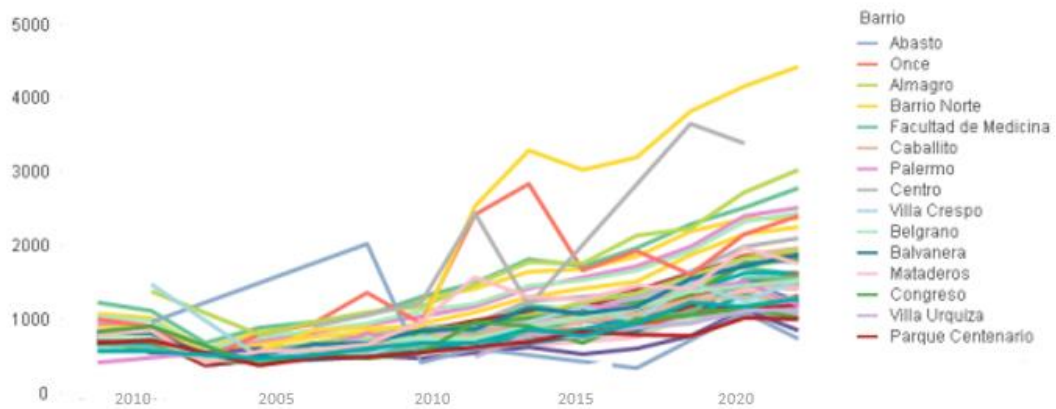
Como muestra la siguiente gráfica, observamos que tanto los precios mínimos, medios y máximos en Capital Federal tienden a ser más elevados que en el resto de las provincias comparadas. Entendiendo esto y considerando a la Ciudad de Buenos Aires se puede apreciar la evolución del valor del m² por barrios en la figura 7:

Figura 6. Boxplot con valor del m2 por provincia/ciudad



Fuente: Reporte Properati, análisis en jupyter, (2020)

Figura 7. Evolución del valor del m2 por barrio

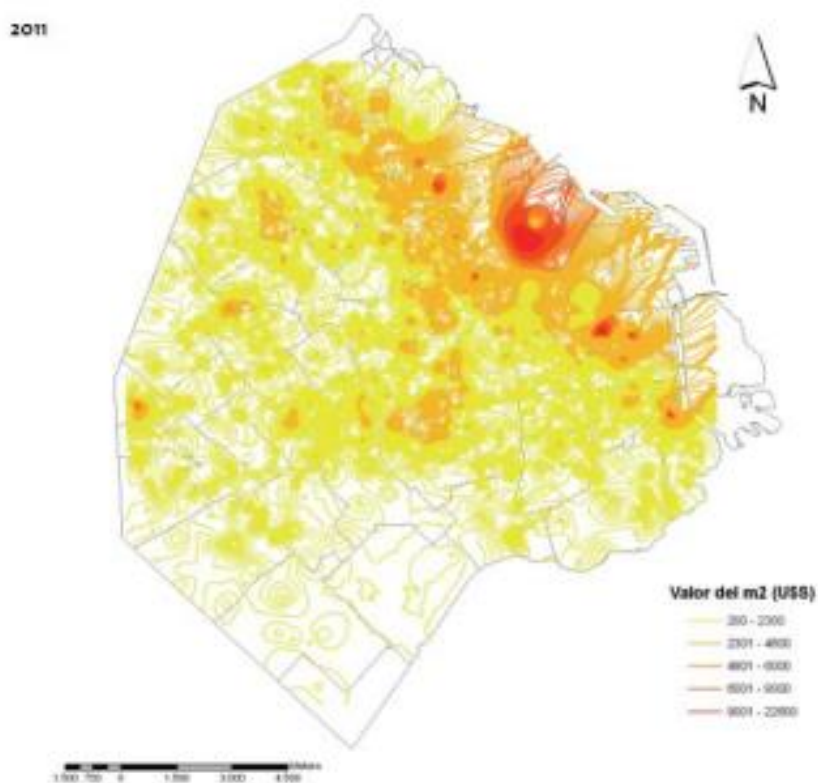


Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

En la imagen arriba, se puede observar que las áreas tienen una tendencia de crecimiento muy clara y similar. Con excepciones de Puerto Madero y Barrio Parque.

En estos dos casos, se puede inferir que la diferencia proviene del cambio en la calificación que ya tenían estos barrios, y de la nueva oferta y demanda que existe para ellos. Hay barrios relativamente nuevos, que se consideran VIP, por eso sus precios son altos.

Figura 8. *Isolíneas de valor metro cuadrado*



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

La figura muestra las tendencias principales en valor en diferentes sectores a lo largo del tiempo. Cuando se ejecuta el modelo para comparar todas las variables, vecindarios y años, se obtiene el coeficiente que luego permite realizar dicha comparación en cuanto a los atributos, ubicaciones o propiedades.

El barrio es sin duda un determinante muy específico del precio, pero de un análisis más detallado se observan que existen muchas variaciones dentro del mismo barrio. En el caso de Puerto Madero tomado como ejemplo, tiene la dispersión más baja de todas. La desviación

estándar de Puerto Madero es del 15%, lo que puede interpretarse como una pequeña desviación debido a la alta similitud de los edificios y al bajo diferencial de precio en términos de ubicación, ya que este es un barrio muy pequeño y por tanto, no muy diferente.

En otros distritos se puede observar que la evolución del precio de oferta puede tomar valores mucho más altos, en algunos casos desviaciones de hasta el 50%, por lo que es necesario un análisis más específico a este respecto.

El análisis se basa en la búsqueda de relaciones con puntos de interés para determinar el precio del distrito y el área dentro del mismo.

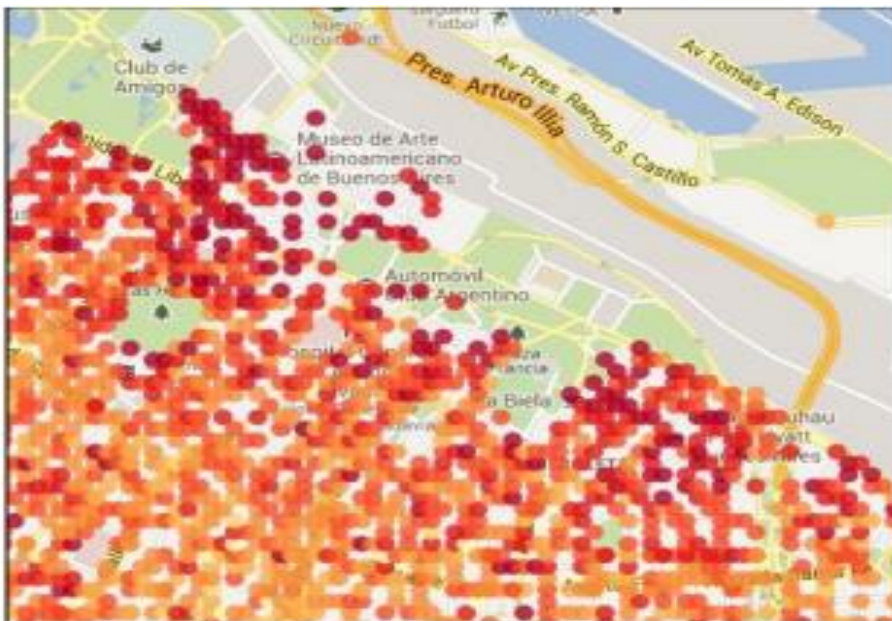
En resumen, las variables relacionadas a la localización son:

- **Espacios verdes**

Los espacios verdes determina un factor de suma importancia para las personas en cuanto a la ubicación de su propiedad. Las plazas, parques o las reservas naturales constituyen una apreciación adicional.

A continuación se analiza la aglomeración en torno a espacios verdes. Cabe destacar que los precios aumentan cerca de los mismos y van disminuyendo a medida que se alejan.

Figura 9. Valores desde 10.000 USD (colores más claros) en adelante



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

De manera más precisa se puede visualizar a continuación:

Figura 10. Valores desde 10.000 USD (colores más claros) en adelante



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

Como se observa en la figura los precios hay una clara tendencia a que los precios son más elevados alrededor del parque. Uno de los atractivos de Puerto Madero es la Reserva Natural Ecológica de Buenos Aires.

- **Subtes**

Como medio de transporte público, la red de metro es la red más importante disponible en la Ciudad de Buenos Aires. Como resultado, puede llegar al centro de la ciudad en pocos minutos desde los puntos finales de la ciudad.

El fácil acceso al microcentro se considera una ventaja muy positiva, ya que aquí es donde trabaja la mayor parte de la fuerza laboral del mercado. No hace falta decir que aquí también se realizan procedimientos de diferente naturaleza.

Es importante tener en cuenta que el subte es más rápido que el autobús, e incluso si no va al centro, es la opción preferida de los usuarios del transporte público.

Es por estos motivos que a priori, se puede considerar que la proximidad de los accesos de metro incidirá positivamente en el precio de las propiedades, facilitando el acceso de las personas al centro, así como brindándoles también una opción de movilidad rápida y segura.

- **Trenes**

Los trenes son un transporte público poco utilizado por los habitantes de la Capital Federal. En general, los trenes parten desde el Gran Buenos Aires, desde el distrito norte hasta Retiro, para acercar a los habitantes de la provincia al Municipio. Sin embargo, las vías pasan por barrios y en algunos casos pasan por zonas residenciales.

Teniendo en cuenta los hechos de inseguridad causados en áreas de poco tráfico debido a su proximidad a las vías, están más expuesto al ruido y al tráfico cuando incluso en las cercanías de la estación de tren los ferrocarriles tienen una relación negativa con respecto al precio de las propiedades.

Figura 11. Cercanías a vías del tren



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

- **Autopistas**

La Ciudad de Buenos Aires posee varias autopistas, de las cuales se destacan la avenida General Paz que tiene aproximadamente 24 km en su extensión, como también la de 25 de Mayo y la de Perito Moreno.

Mientras que las construcciones edilicias se acercan a la autopista, el precio de las mismas disminuye, tal cual se observa a continuación. Los puntos más claros que son los de menor precio están más cerca de las autopistas:

Figura 12. Cercanía a la autopista de 25 de Mayo



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

- **Dependencias policiales**

En las últimas décadas Argentina ha tenido altas tasas de delincuencia y asaltos por lo que no es de extrañar que las personas decidan estar próxima a cualquier dependencia policial.

Se calcula que en la Ciudad de Buenos Aires existen aproximadamente 53 comisarías por lo que es un factor por demás influyente para la localización.

Figura 13. Cercanía a dependencias policiales



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

b) Factores Constructivos

Abraham (2016) analizó que el precio de una casa se compone de dos factores: el terreno y el valor de la estructura construida, generalmente valorada al costo de reposición. Siempre que el precio sea más alto que el precio de reemplazo habrá incentivos para construir una nueva casa, y si el precio es menor que el precio de reemplazo no habrá ningún incentivo para construir.

Por esta razón, el futuro es muy importante para este autor en cuanto a que es un indicador de costos de construcción y precios de la tierra que ayude a explicar los movimientos futuros de los precios.

- **Costo de construcción:**

El costo de construcción y el precio de la vivienda tienen una relación de retroalimentación en cuanto a los aumentos de precios y los aumentan en los costos de construcción. Por lo tanto, los aumentos de costos generan aumentos de precios a largo plazo (Yue 2012).

La relación es clara y el costo de construcción, a su vez, es un determinante del precio para las personas que construyen una casa para ellos mismos, es decir, el precio de compra / acceso a su casa.

Para Glaeser et al., (2015), los costos de construcción aumentan a medida que aumenta la inversión en construcción, es decir, observando mayores niveles de actividad.

En cualquier dimensión del desarrollo inmobiliario, el costo de construcción es el factor determinante en gran parte de la ecuación de precios que debe ser validada por el mercado y permitir al desarrollador cosechar los beneficios que lo empujan a hacerlo.

- **Factor tierra**

Se requiere el elemento de tierra para construir. Es un recurso natural que tiene ciertas características relacionadas con la ubicación, la inmovilidad y no renovable.

La tierra puede verse como un gasto en la ecuación del desarrollador. Teniendo en cuenta el concepto desarrollado por Abraham (2016), lo que prefieren los desarrolladores no es más que el valor agregado de la tierra que solo puede ser explotada mediante inversiones en construcción.

La venta de lotes es una negociación entre propietarios y desarrolladores de cualquier tamaño en la que se discutirá qué zonificación de este valor agregado seguirá siendo por lote al momento de la valoración.

A medida que el mercado madura, los propietarios tienen un mejor conocimiento del valor potencial de su tierra, y tiende a exigir precios altos, lo que también hace que los desarrolladores pierdan interés. Ya que el precio de venta de sus productos no excede el reemplazo / construcción de costos, e incentiva a estos últimos a trasladarse a nuevas áreas donde el potencial valor agregado de la tierra puede ser explotado en beneficio del desarrollo inmobiliario.

Para Grimes (2015), es importante que ante un aumento en la demanda de vivienda, una oferta de suelo elástica conducirá a aumentos de precios a diferencia de las restricciones de oferta a corto plazo.

c) Factores macroeconómicos

Los factores macroeconómicos afectan directamente los precios de las viviendas porque, por ejemplo, el mercado inmobiliario en Argentina opera normalmente cuando hay estabilidad y previsibilidad (Referentes Inmob. De MdP 2014)

La Inflación, tasas de interés, posiciones presupuestarias y de reserva, volatilidad del tipo de cambio, crecimiento del salario real y desempleo, entre otros, son indicadores que afectan el entorno.

El mercado empresarial influye en las actividades del mercado inmobiliario. Donde los factores clave son el nivel de ingresos, la tasa de desempleo, las tasas de interés reales de los préstamos, el crédito hipotecario, el crecimiento de la población, las presiones fiscales y el entorno económico.

- **Disponibilidad de créditos**

Particularmente se da en los grandes polos tecnológicos como por ejemplo Parque Patricios. Sin embargo, esto no se vincula de manera directa con departamentos sino con otro tipo de propiedades.

Por último, en cuanto a los factores de ubicación a pequeña escala, se incluyen los siguientes factores:

- Desarrollo sociodemográfico
- Número de residentes
- Desarrollo de la población
- Poder adquisitivo
- Desempleo
- Condiciones de vida
- Imagen de ubicación (sin industria en las inmediaciones, espacios verdes / bosques, en nivel social aproximadamente uniforme de los residentes, estructura de edad homogénea, sin delitos, vecindarios en funcionamiento, nuevas construcciones existentes y actividades de renovación, etc.)
- Proximidad al lugar de trabajo
- Aspecto positivo del área residencial (áreas exteriores bien cuidadas, sin pinturas de grafiti en las paredes, etc.)

- Agradable vista / vista desde la sala de estar / balcón / terraza
- Ofertas para tráfico estacionario (plazas de estacionamiento, puntos de reunión).

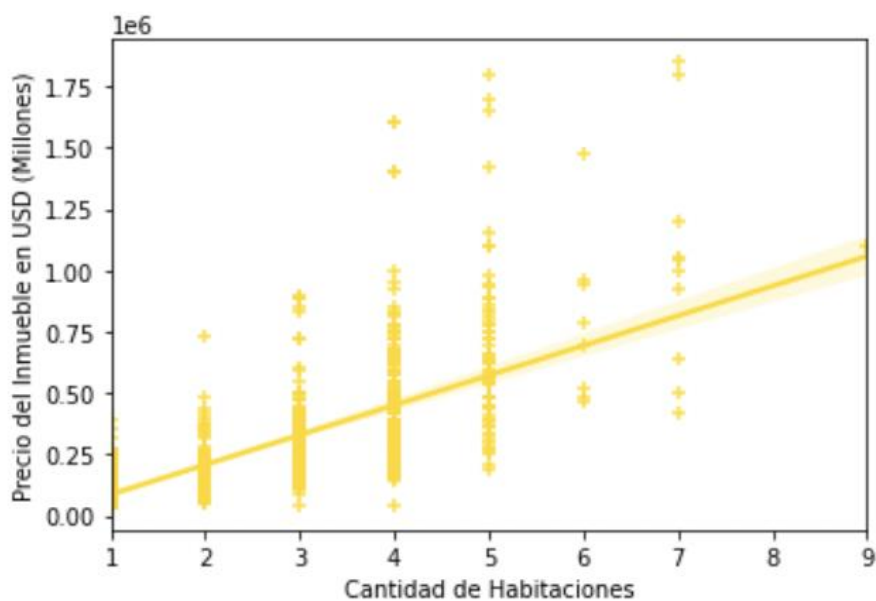
d) Características internas de la propiedad

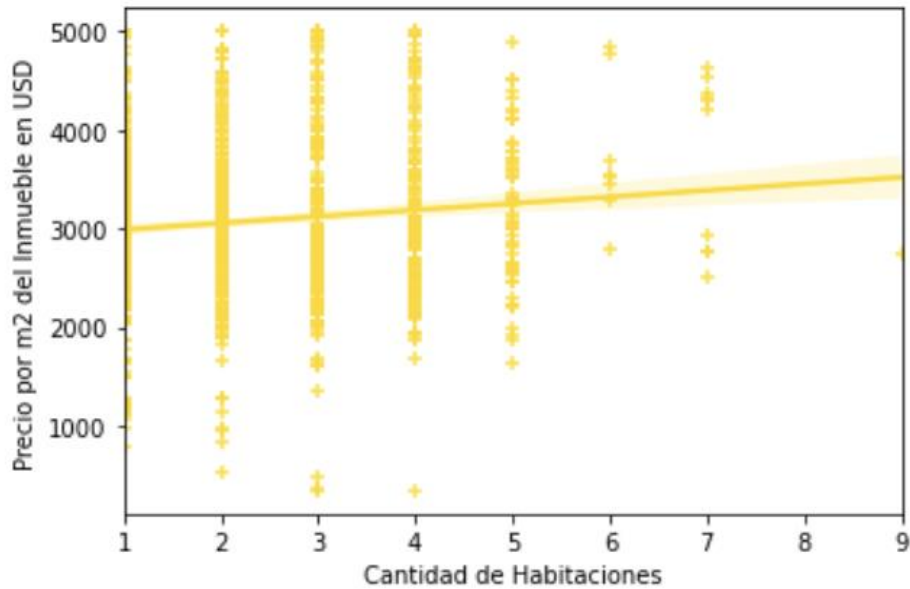
Las características internas de la propiedad hacen referencia a las propias que posee la misma. Estas se pueden definir en:

- **Cantidad de ambientes/habitaciones**

Haciendo una inferencia con el dataset de Properati, podemos observar los siguientes resultados para diferentes barrios:

Figura 14. Precio del inmueble en millones en relación a cantidad de habitaciones (Palermo)

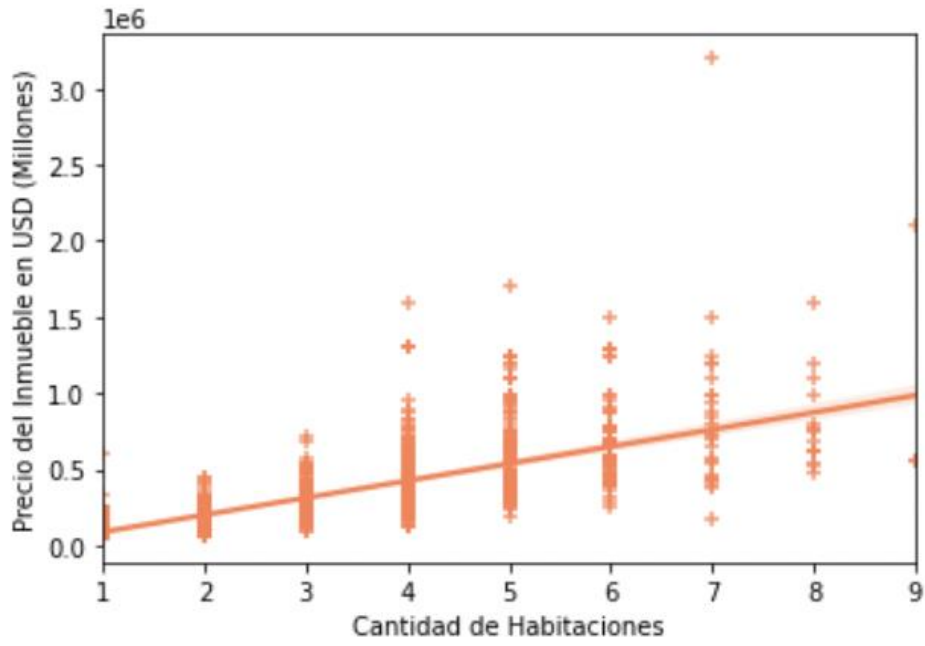




Fuente: Reporte Properati. Análisis en jupyter, (2020)

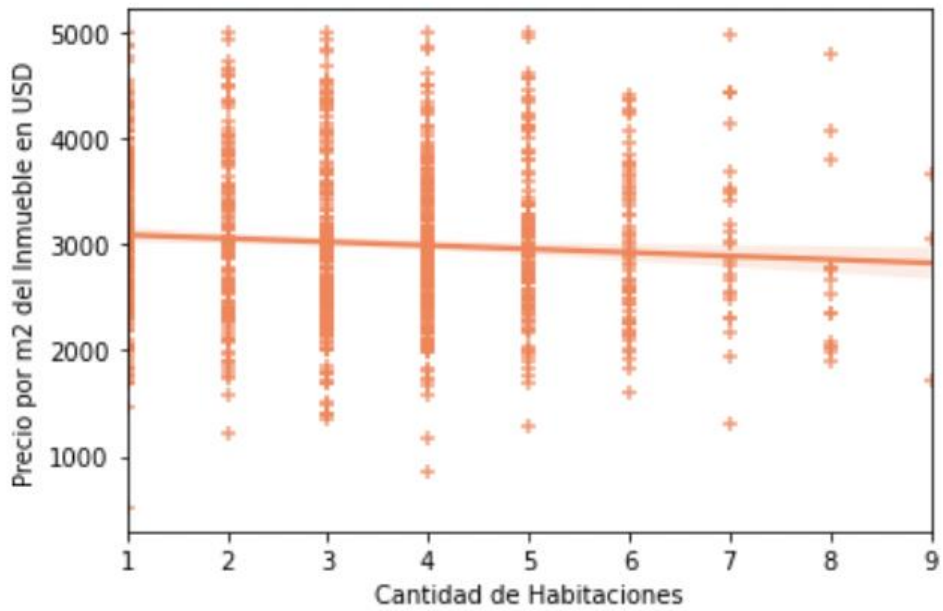
En la figura arriba, que representa datos para el barrio de Palermo, se observa que cuando hay un aumento de la cantidad de habitaciones, hay una suba también en el precio mínimo, medio y máximo de compra. Lo mismo ocurre en Recoleta, representado en la figura abajo (en naranja). Es importante resaltar que el precio por metro cuadrado del inmueble tiende a mantenerse constante independiente de la cantidad de habitaciones.

Figura 16. Precio del inmueble en millones en relación a cantidad de habitaciones (Recoleta)



Fuente: Reporte Properati. Análisis en jupyter, (2020)

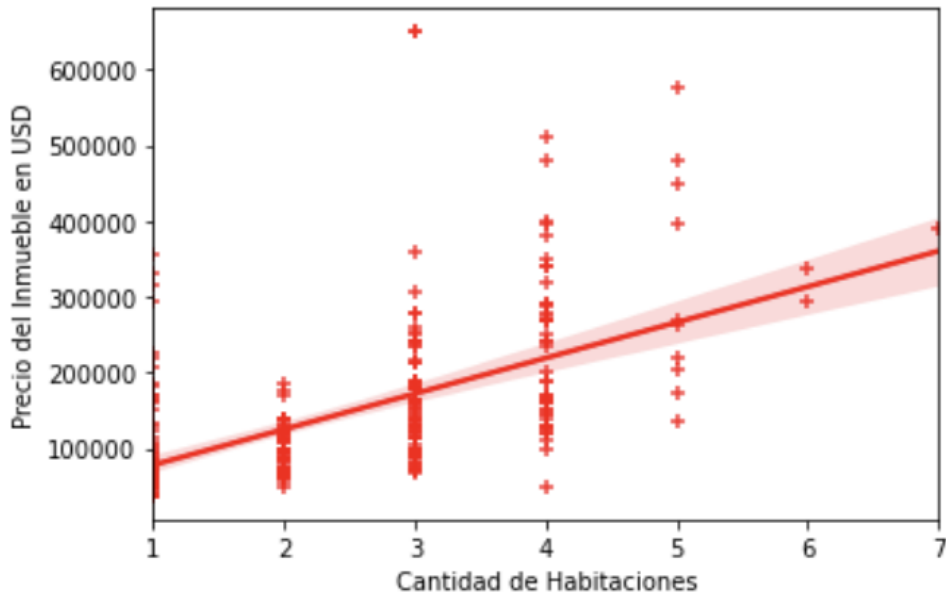
Figura 17. Precio por m2 del inmueble en relación a cantidad de habitaciones (Recoleta)



Fuente: Reporte Properati. Análisis en jupyter, (2020)

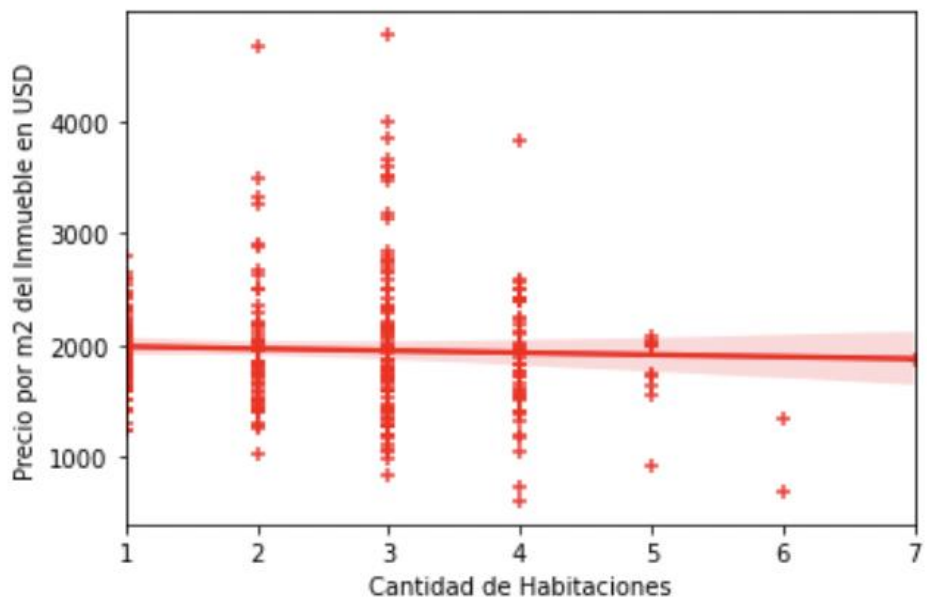
En la zona sur de Capital (representada abajo en conjunto por La Boca, Barracas, Parque Patricios y Constitución) se observa un comportamiento similar: el valor mínimo de compra de una propiedad aumenta con la cantidad de habitaciones.

Figura 18. Precio del inmueble en millones en relación a cantidad de habitaciones (Zona Sur)



Fuente: Reporte Properati. Análisis en jupyter, (2020)

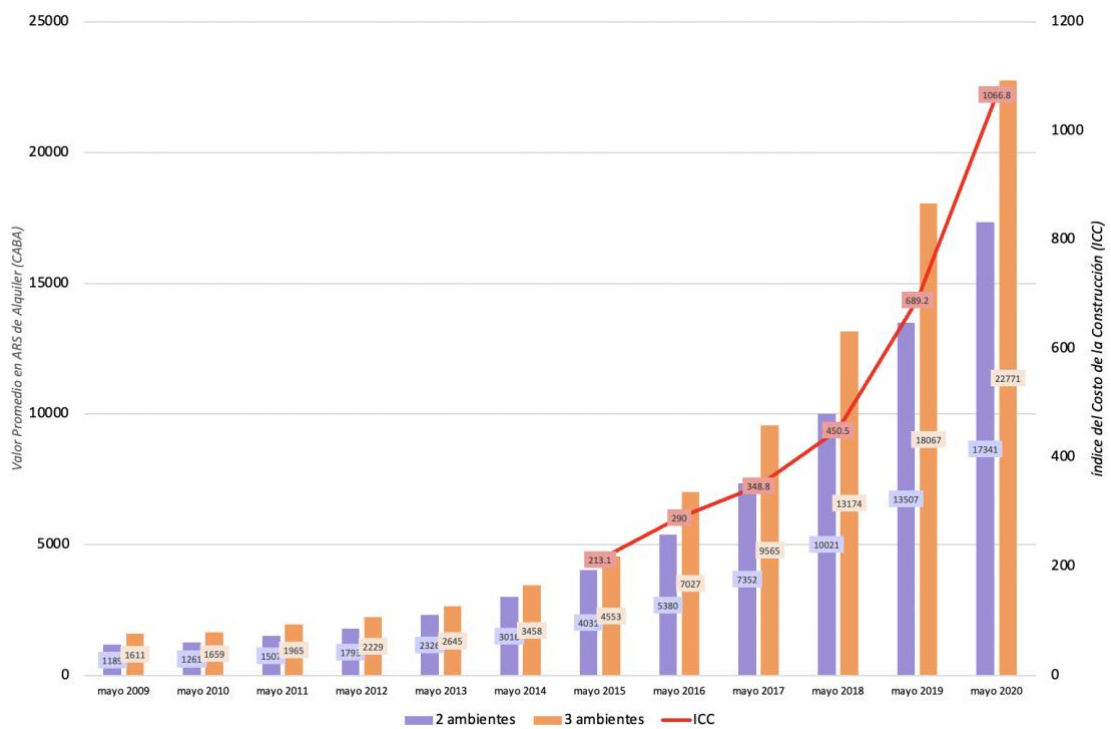
Figura 19. Precio por m2 del inmueble en relación a cantidad de habitaciones (Zona Sur)



Fuente: Reporte Properati. Análisis en jupyter, (2020)

Este comportamiento ha aumentado a lo largo de los años, pero siempre ha respetado la misma tendencia: cuando comparado en un mismo barrio, el número de habitaciones y precio de la propiedad poseen una correlación positiva.

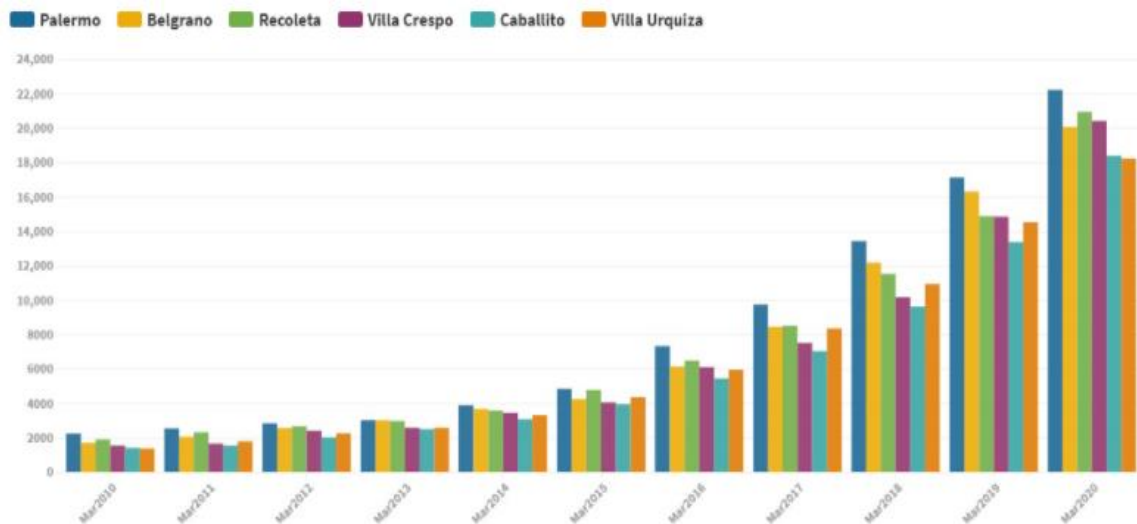
Figura 20. Evolución del valor promedio de alquiler con 2 o 3 dormitorios de la Ciudad de Buenos Aires



Fuente: Reporte inmobiliario (2020), Sistema de Índices de precios de la construcción (2021)

Por otro lado la cercanía a barrios principales de la Ciudad de Buenos Aires es también un desencadenante de su precio:

Figura 21. Evolución del valor promedio de alquiler por cercanía a barrios



Fuente: Reporte inmobiliario (2020)

En definitiva, a través del análisis se pudo determinar cuales son los factores más influyentes al momento de la localización de la construcción como también las principales características de los actores intervinientes del mercado inmobiliario.

Así mismo, se llegó a definir que factores como el acceso a parques o terminales de colectivos son decisores en cuanto al precio ya que si están próximas las localizaciones, dichos precios son mayores.

Por el contrario cercanía a autopistas o vías del tren, los precios suelen ser menores a medida que se alejan de dichos factores.

También se observó que tanto la cantidad de habitaciones como la cercanía a determinados barrios son influyentes importantes en cuanto a su precio.

3. Conclusiones

El funcionamiento actual del mercado de la vivienda en Argentina posee varias características, como también algunos importantes problemas macroeconómicos a corto plazo.

La vivienda no solo es un bien de consumo duradero, sino también uno de los más importantes activos del hogar. La demanda de vivienda está ligada al tipo de interés y a la evolución de los mercados financieros.

Las empresas constructoras y los desarrolladores evalúan la toma de riesgos del mercado contabilizando la evolución de los activos financieros alternativos. Esta influencia puede ser desproporcionada, distorsionando las operaciones del mercado de la vivienda en el caso de extrema volatilidad macroeconómica y derechos de propiedad inciertos. La oferta de vivienda está sujeta a movimientos cíclicos y responden a una serie de factores.

Así mismo, la inestabilidad macroeconómica recurrente también puede impulsar los cambios de cartera hacia activos más seguros, como nuevos apartamentos de un dormitorio para alquilar o para uso ocasional (complementando hogares suburbanos).

Finalmente, las familias más apoderadas pueden buscar un nuevo estatus de consumo o cambios en las preferencias (es decir, vivir en comunidades suburbanas cerradas como las observables desde el año 1990). En cambio, la demanda por parte de los hogares de ingresos medios depende fundamentalmente de disponibilidad de préstamos hipotecarios, capacidad de ahorro para pagos iniciales y asequibilidad.

Entre los factores que intervienen en cuanto a la construcción de una propiedad se pueden enumerar los siguientes:

- accesibilidad a medios de transportes,
- cercanía a parques y centros recreativos,
- la distancia a los lugares de trabajo.
- servicios básicos
- rutas alternativas
- cercanía a centros de salud
- entre otros.

Por otro lado, la cotización del suelo viene aumentando de forma creciente desde 2013. Sumado a la inflación observable en Argentina han influenciado de manera insoslayable los valores de las propiedades. Además, se adiciona restricciones en la compra de inmuebles por la falta de acceso a créditos hipotecarios.

Por lo que en definitiva, el presente proyecto ha puesto de manifiesto la dinámica urbana con conjunto con la evolución de los mercados financieros que en cierta medida son

desencadenante del aumento de los precios de las propiedades en conjunto con los factores anteriormente descritos, llevando a confirmar la hipótesis de estudio.

4. Bibliografía

- Abraham, J. M. y Hendershott, P. H. (2016). Patrones y determinantes de los precios de la casa metropolitana. Documento de trabajo de NBER, (w4196).
- Abramo, P. (2018) La ciudad caleidoscópica, coordinación espacial y convención urbana, París, L'Harmattan
- Abramovay, Ricardo e Ignacy Sachs, (2015), Nuevas configuraciones de ciudades / campañas, en vínculos entre la tierra y las zonas rurales y urbanas en el siglo XXI, Habitat Dialogue N ° 6, Estambul.
- Adell, Germán, (2015) Los nuevos territorios urbanos en conocimiento y representaciones de la Ciudad: España, Portugal, Gran Bretaña, Alemania, Holanda, París, PUCA, Collection Recherches (de próxima publicación).
- Alfonso, Oscar, (2015) La Ciudad Segmentada: Una revisión de la Síntesis Espacial Neoclásica, Revista de Economía Institucional, Vol. 7, Nº 13, Bogotá, Colombia
- Álvarez de Celis (2018), Fernando, "Renta Urbana y Segregación Territorial en la Ciudad de Buenos Aires", Coyuntura Económica, CEDEM, Buenos Aires
- Anastasi, A., E. Blanco, P. Elosegui y M. Sangiácomo. (2016). Bancarización y determinantes de la disponibilidad de servicios bancarios en Argentina. Documento de trabajo del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Arriagada Luco, C. (2016). América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional. Serie Población y Desarrollo Nº45. Proyecto Regional de Población CELADE-UNFPA, CEPAL, ECLAC, Chile
- Badía, Pablo (2015), Marketing Inmobiliario: De los ladrillos al lyfe-style de alta gama, Infobaeprofesional.com, Buenos Aires
- Baer, W. y C. Williamson. (2016). El filtrado de hogares y unidades de viviendas. Revista de literatura de planificación 1 (3): 127-152
- Banco Mundial (2015). Las viviendas en América Latina. Obtenido de <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/La-vivienda-en-Am%C3%A9rica-Latina.pdf>

- CAF (2018). Crecimiento urbano y acceso a oportunidades. Obtenido de <https://www.brookings.edu/es/research/como-reducir-la-desigualdad-espacial-en-las-ciudades-latinoamericanas/>
- Capozza, D. R. y Helsley, R. W. (2015). Los fundamentos de los precios del suelo y el crecimiento urbano. *Journal of Urban Economics*, 26 (3), 295-306.
- Cristini, M. y M. Iaryczower. (2016). Un análisis económico de las políticas de vivienda en Argentina: el FONAVI. Trabajo presentado en la reunión anual de la Argentina Asociación de Economía Política, Bahía Blanca, Argentina
- Cristini, M., R. A. Moya y A. Powell. (2017). La importancia de un sistema Legal para los Mercados de Crédito: El Caso de Argentina. En M. Pagano, editor, *Desactivación del incumplimiento: incentivos e instituciones*. Baltimore, MD, Estados Unidos: El Prensa de la Universidad Johns Hopkins.
- Franceschini, Juan Carlos, (2016) *El Mercado Inmobiliario y la Preparación de Proyectos*, Iconsite, Buenos Aires.
- Freeman III, A. M. (2012). Precios hedónicos, valores inmobiliarios y medición ambiental. Beneficios: una encuesta de los problemas. *The Scandinavian Journal of Economics*, 154-173
- Fossati, Guillermina (2015), Crisis financiera impulsa el precio de las propiedades en la Argentina, www.infobaeprofesional.com
- Galiani, S. y E. Schargrodsky. (2013). Efectos de la titulación de tierras en la salud infantil. *Economía y biología humana* 2 (3): 353-372. Derechos de propiedad para los pobres: efectos de la titulación de tierras. *Trabajando CEDLAS Artículos 0103*. Buenos Aires, Argentina: Universidad Nacional de La Plata.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J. y Saiz, A. (2015). Oferta de vivienda y burbujas de vivienda. *Diario de Urban Economics*, 64 (2), 198-217.
- Gómez, Mario (2017) Director de Toribio Achával, *Coyuntura, Tendencias y Financiamiento del Mercado Inmobiliario*, Jornadas de Real Estate IAE, Buenos Aires.
- Gorelik, A. (2016), Buenos Aires en la encrucijada: modernización y política urbana. *Revista SCA*, N°194, Buenos Aires

- Goodman, D. y M. Watts, (2013), ¿Reconfigurar lo rural o vadear la brecha? Capitalista La reestructuración y el sistema global Agro-Ford, en *The Journal of Peasant Studies*, vol. 22, No.1.
- Goytía, C. C. de Mendoza y R. Pasquini. (2016). Regulación agraria en los Aglomerados Urbanos de Argentina y su Relación con los Hogares Residenciales, Condiciones de tenencia. Documento de trabajo, Lincoln Institute of Land Policy
- Grimes, A. y Aitken, A. (2015). Oferta de vivienda, costes del suelo y ajuste de precios. *Bienes raíces Economía*, 38 (2), 325–353.
- Hardessen Bentrjerodt, Alberto (2014).: Fundamentos económicos para el Análisis de la Actividad Inmobiliaria, UCA, Buenos Aires
- Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC) (2015). Obtenido de <https://www.ieric.org.ar/wp-content/uploads/2021/03/202101.pdf>
- Kotler, (1999). Análisis, Planificación, Implementación y Control de la Gestión de Marketing. Novena edición, Prentice Hall College Inc.
- León, S. (2015). Formación del precio de la oferta de los departamentos en barrios seleccionados de la Ciudad de Buenos Aires: un análisis hedónico. UADE.
- Malpezzi, S. y S. Mayo. (2015). La demanda de vivienda en los países en desarrollo: Estimaciones empíricas a partir de datos de hogares. *Desarrollo económico y cultural Cambio* 35 (4): 687-721.
- Ministerio de Desarrollo Urbano (2012). Relevamiento de Mercado Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Obtenido de <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/documents/10años.pdf>
- Poterba, J. M., Weil, D. N. y Shiller, R. (2017). Dinámica de los precios de la vivienda: el papel de la política fiscal y demografía. *Brookings Papers on Economic Activity*, 143-203.
- Ratcliff, R. U. (2001). Filtrar hacia abajo y la eliminación de viviendas deficientes. *Revista de economía de la tierra y los servicios públicos* 21 (4): 322-330.
- Reporte inmobiliario (2020) valores por zona. Obtenido de <https://base.reporteinmobiliario.com/market/analytics>

- Ridker, R. G. y Henning, J. A. (2013). Los determinantes de los valores de la propiedad residencial con especial referencia a la contaminación del aire. *The Review of Economics and Statistics*, 246–257
- Rosen, S. (2014). Precios hedónicos y mercados implícitos: diferenciación de productos en estado puro competencia. *The Journal of Political Economy*, 34–55.
- Schefer, Ricardo, (2015) ¿Conviene invertir en Ladrillos? Ecofinanzas Nº 139, Buenos Aires
- Sistema de Índices de precios de la construcción. Ciudad de Buenos Aires (2021). <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?cat=3529>
- Skaburskis, A. (2006). Filtrado, cambio de ciudad y oferta de viviendas de bajo precio en Canadá. *Urban Studies* 43 (3): 533-558.
- Tabakman, Damián, Colombo, Federico, Rudolph, Daniel, (2016) Desarrollos inmobiliarios exitosos, Bienes Raíces Ediciones, Buenos Aires.
- Welch Guerra, Max, (2016) Buenos Aires a la deriva. Transformaciones Urbanas Recientes, Editorial Biblos, Buenos Aires,
- Yue, S. y Hongyu, L. (2012). Precios de la vivienda y fundamentos económicos: un análisis transversal de ciudades de China para 1995-2002 [J]. *Economic Research Journal*, 6, 78–86.