

ANÁLISIS DEL VALOR DEL METRO CUADRADO EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN BAHÍA BLANCA

El sector inmobiliario es un rubro de gran importancia a la hora de analizar la coyuntura económica. En el caso de Bahía Blanca, dicha actividad ha sido relevante, observando destacados desarrollos inmobiliarios en diferentes sectores, a pesar de las fluctuaciones económicas manifestadas en el último año. Para este estudio se calculó el valor promedio en dólares del metro cuadrado para la venta de los distintos rubros (casas, departamentos, lotes, cocheras y locales). Por otro lado, se realizó una muestra de barrios con el fin de determinar los diferentes precios por metro cuadrado para cada rubro, según su localización geográfica.

La actividad inmobiliaria es primordial y resulta un buen indicador de la situación de la economía en general. En los últimos años este rubro ha presentado vaivenes en su performance, siguiendo el contexto económico del país. Para conocer la realidad del sector en Bahía Blanca, se realizó una estimación del precio del metro cuadrado teniendo en cuenta su ubicación geográfica y las categorías establecidas por CREEBBA. La información fue obtenida a través de lo publicado por los agentes inmobiliarios locales.

Valor promedio del m² para la venta de propiedades

Considerando la información publicada por los diferentes operadores inmobiliarios, se estableció el precio promedio por metro cuadrado (en dólares¹) para la localidad de Bahía Blanca. Dicho indicador surge de promediar el valor de los inmuebles construidos (se excluye los terrenos o lotes), ponderando su valor por la participación en el mercado inmobiliario local. Durante el mes de septiembre de 2019 el mismo ascendió a u\$s 1.472, decayendo en términos interanuales un 1%.

Si se consideran los últimos 12 meses, se puede observar una tendencia muy estable en el valor de los inmuebles desde septiembre de 2018, alcanzando sus valores máximos a finales del año pasado. A partir de ese punto, los precios comenzaron una muy leve disminución hasta septiembre de 2019.

Resulta de interés resaltar que, a pesar de la caída en la cantidad de transacciones de venta en el período analizado², el valor promedio del metro cuadrado ha disminuido en menor proporción a la esperada para la recesión observada en el sector inmobiliario. Esto puede encontrar su explicación en el hecho de que, frente a la inestabilidad económica existente, los propietarios no poseen un incentivo para vender sus propiedades dado que los inmuebles cumplen la función de reserva de valor en dólares. Por esta razón, los precios de venta no han presentado una disminución considerable durante los meses estudiados.



Tabla 1. Precio promedio metro cuadrado de inmuebles construidos según categoría

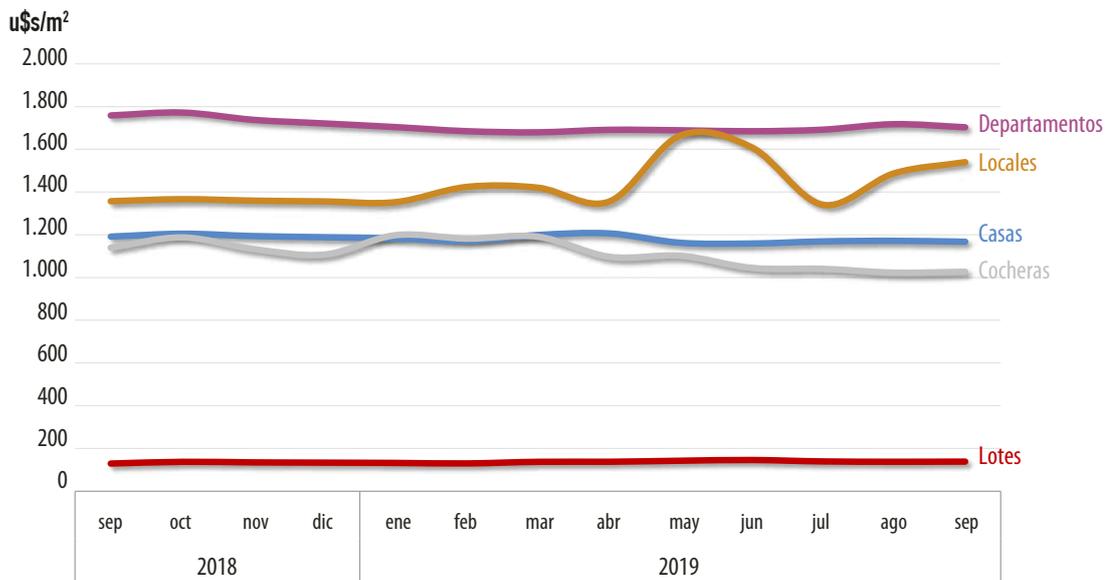
Septiembre 2019

Categorías	Precio Venta (u\$s/m ²)	Variación interanual (%)
Casas 2 y 3 dormitorios (100-200 m ²)	1.168	-2,2
Departamentos 1 y 2 dormitorios (40-65 m ²)	1.703	-2,6
Cocheras (6-27 m ²)	1.026	-2,5
Locales (45-235 m ²)	1.540	11,2
Lotes (40-1.450 m ²)	138	2,5

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.

¹ Si bien muchas de las propiedades publicadas se encuentran nominadas en moneda extranjera, aquellas enunciadas en pesos se convirtieron con la cotización del dólar informada mensualmente por el Banco Central de la República Argentina.

² La localidad sufrió una caída del 40% en la cantidad de escrituras realizadas entre enero/agosto de 2018 y enero/agosto de 2019. Esta información es brindada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Gráfico 1. Evolución del precio promedio del metro cuadrado de inmuebles construidos según categoría

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.

Realizando una pequeña comparación con respecto a otras urbes, Bahía Blanca se encuentra por debajo del valor promedio por metro cuadrado de la ciudad de Buenos Aires, el cual aproximadamente es de u\$s 2.500, pero levemente superior a Mar del Plata, donde el valor se encuentra cercano a los u\$s 1.000.

Valores del m² por rubro

Al analizar los diferentes rubros de inmuebles para el mes de septiembre del corriente año, los **Departamentos** poseen el valor más alto en dólares (u\$s 1.703), a pesar de que su precio ha disminuido un 2% respecto a septiembre de 2018. Le siguen los **Locales** con un valor, por metro cuadrado, de u\$s 1.540, rubro que, por el contrario, exhibió un crecimiento (+13%) en su precio en comparación al mismo mes de 2018. También los **Lotes** presentaron un incremento en su valorización del 7% en términos interanuales, finalizando el período con un valor medio de u\$s 138.

Por razones obvias, los **Terrenos** son los que figuran en el extremo más bajo de la cotización, ya que solamente reflejan el valor de la tierra sin ningún tipo de edificación. En el último año presentaron una tendencia estable, manteniendo el precio promedio del metro cuadrado siempre por debajo de los u\$s 150.

Por otro lado, las mayores fluctuaciones se hicieron presentes en los **Locales**, principalmente durante los meses del año en curso.

Para la categoría **Cocheras** existió una tendencia decreciente en el precio a partir de marzo de 2019, alcanzando su punto mínimo en agosto pasado. Hasta el primer trimestre del 2019 el valor medio de éstas igualaba el precio de las casas, momento a partir del cual posee una tendencia diferente, producto de un mayor impacto en la recesión de ventas.

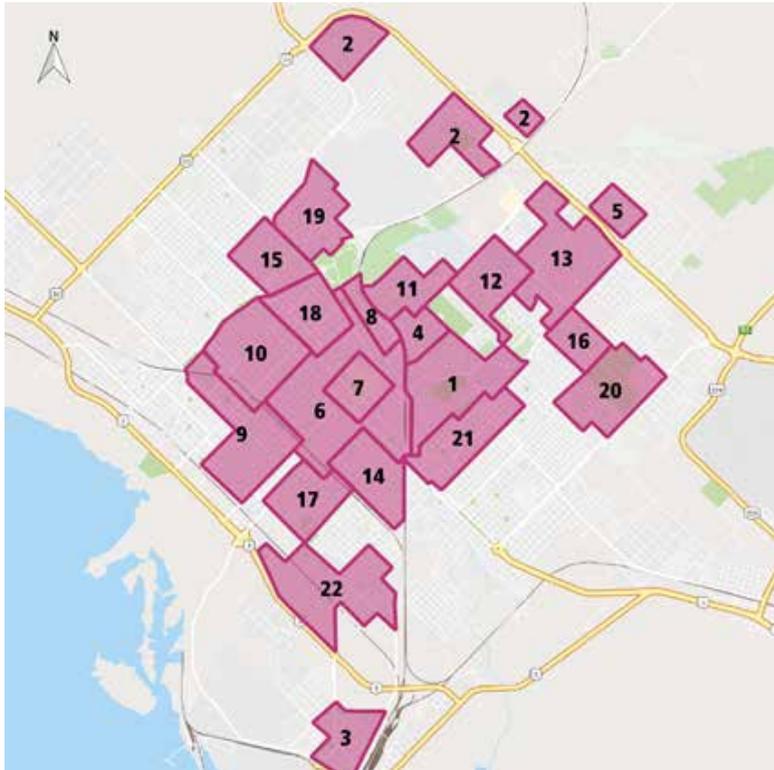
Los **Departamentos** tuvieron el precio por metro cuadrado promedio más alto a lo largo de todo el período analizado (u\$s 1.716), con una leve tendencia a la baja durante todos los meses examinados.

Por último, el rubro **Casas**, al igual que los lotes, resulta una de las categorías menos volátil, con un precio promedio que alcanzó los u\$s 1.168 por metro cuadrado en el mes de septiembre 2019 (-2% con respecto al mismo mes de 2018).

Valores del m² por sector geográfico

Resulta de interés conocer las cotizaciones por sector geográfico puesto que la localización es un punto de gran relevancia a la hora de determinar el valor de un inmueble.

Mapa de barrios bahienses considerados en el análisis geográfico



n°	Barrio
1	Bella Vista / Tiro Federal
2	Bosque Alto / La Reserva
3	Ingeniero White
4	La Falda
5	Las Acacias / Patagonia Norte
6	Macrocentro
7	Microcentro
8	Napostá
9	Noroeste
10	Pacífico / Kilómetro 5
11	Palihue
12	Palos Verdes / Altos de Bahía
13	Patagonia
14	Pedro Pico
15	San Cayetano / Santa Margarita
16	San Ignacio
17	San Martín
18	Universitario
19	Villa Floresta
20	Villa Hipódromo
21	Villa Mitre / Sánchez Elía
22	Villa Rosas / Villa Delfina

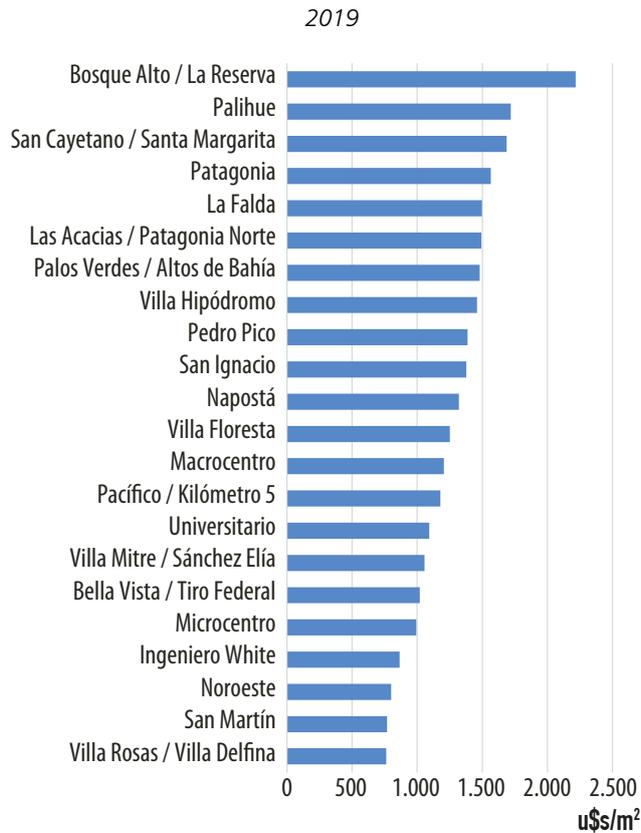
A los fines de este análisis, se seleccionaron barrios de la ciudad representativos para el sector inmobiliario, teniendo en cuenta aquellas zonas donde se publican la mayor cantidad de propiedades. En total se eligieron 22 barrios con el fin de abarcar el mayor porcentaje posible de la ciudad. Por otra parte, y a los fines de obtener una mayor repetitividad en valores monetarios, se toma como dato el precio promedio del 2019 (desde enero a septiembre).

La categoría **Casas** de 2 y 3 dormitorios es aquella que se encuentra en todos los sectores de Bahía Blanca, por lo que se toma como la principal categoría testigo. El valor más alto del m² se encuentra en los barrios de Bosque Alto/La Reserva, donde el precio promedio fue de u\$s 2.217. Se debe considerar que ambos lugares son barrios residenciales privados, por lo cual es posible que este valor se encuentre afectado por los gastos adicionales que conlleva poseer una vivienda en un barrio de estas características (elevadas expensas, seguridad privada, etc.).

En segunda posición se encuentra el barrio Palihue, con un valor promedio de u\$s 1.719 el metro cuadrado. En los tres barrios mencionados los precios son su-

periores a la media de la ciudad, en al menos un 50%. Los menores valores por m² se encuentran en los barrios de Villa Rosas/Villa Delfina y San Martín con u\$s 761 y u\$s 768 respectivamente. En este caso los precios inferiores por metro cuadrado se ubican en la zona sur de Bahía Blanca, localización hacia donde la expansión de la ciudad es más reducida como consecuencia de la presencia del límite natural que resulta el mar. Sin embargo, existe cierta demanda para uso residencial como consecuencia de la cercanía con el polo industrial de Ingeniero White. En muchos casos, el personal de las empresas nucleadas en ese sector elige vivir cerca pero no dentro de la mencionada localidad portuaria. Un dato saliente es que el barrio Villa Rosas cuenta con un centro comercial, además de que dispone de escuelas y centros médicos que son atractivos a la hora de seleccionar residencia.

Considerando la cantidad de publicaciones registradas en el 2019, la zona de Macrocentro, y los barrios Villa Mitre/Sánchez Elía y San Ignacio sobresalen como los de mayor número de viviendas (casas) disponibles a la venta. En ellos los precios promedio por metro cuadrado se ubican muy cercanos a la media de la ciudad (u\$s 1.204, u\$s 1.056 y u\$s 1.377 respectivamente).

Gráfico 2. Precio promedio del metro cuadrado de casas según barrio

Nota: se considera el precio promedio de casas de 2 y 3 dormitorios cuya superficie cubierta oscila entre 100 y 200 m².

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.

Respecto a los **Departamentos** (se tomaron en el relevamiento departamentos de 1 y 2 dormitorios), el mayor valor promedio se localizó en Micro y Macrocentro donde alcanzaron valores de u\$s 1.818 y u\$s 1.767 respectivamente.

En el caso de las propiedades horizontales, las zonas que conforman la región Centro son las que poseen una valorización mayor. Asimismo, de acuerdo a los agentes inmobiliarios consultados, previamente la mayor cantidad de nuevas construcciones de edificios se realizaban en el barrio Universitario, pero en la actualidad y como consecuencia de restricciones normativas, los nuevos emprendimientos han migrado hacia barrios aledaños tales como La Falda, donde el precio promedio del metro cuadrado para departamentos fue de u\$s 1.519 en el corriente año.

Gráfico 3. Precio promedio del metro cuadrado de departamentos según barrio

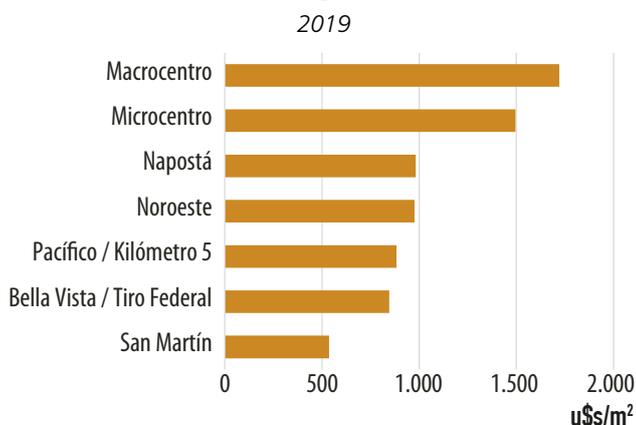
Nota: se considera el precio promedio de departamentos de 1 y 2 dormitorios cuya superficie cubierta oscila entre 40 y 65 m².

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.

El rubro **Locales** no presenta una distribución muy amplia en la localidad, por lo cual se centran sus resultados a los principales barrios con perfil comercial. Es importante mencionar que cada sector posee su zona comercial delimitada y que, en ciertas ocasiones, resultan alternativas al centro comercial tradicional de la ciudad, tanto por su menor valor relativo, como por la existencia de gran cantidad de habitantes. En este caso el Macrocentro como el Microcentro ostentan los valores más elevados también, siendo u\$s 1.721 en el caso del primer sector y u\$s 1.496 en el segundo. El precio más económico se encontró en el barrio San Martín (u\$s 537).

El último rubro que se analiza, según su condición geográfica, es el de **Lotes**. En este caso el barrio Napostá es aquel con el precio promedio más elevado por m² en dólares (u\$s 564), seguido de cerca por el sector La Falda (u\$s 503), sectores más tradicionales y ya poblados que poseen una alta escasez de lotes a la venta. Como factor adicional podemos mencionar el desempeño de los nuevos barrios, por donde se está expandiendo la ciudad, que han mostrado un desarrollo inmobiliario muy importante en los últimos años. En ellos se encuentran una gran cantidad de terrenos o lotes a la venta para nuevos proyectos, principalmente residenciales.

Gráfico 4. Precio promedio del metro cuadrado de locales según barrio



Nota: se considera el precio promedio de locales cuya superficie cubierta oscila entre 45 y 235 m².

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.

Gráfico 5: Precio promedio del metro cuadrado de lotes según barrio



Nota: se considera el precio promedio de lotes cuya superficie oscila entre 40 y 1.450 m².

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.

Se pueden mencionar Las Acacias/Patagonia Norte con un valor promedio de 106 u\$s/m², San Ignacio cuyo valor alcanza los u\$s 91 y Villa Hipódromo con cotización sensiblemente menor de u\$s 67.

En resumen, se puede resaltar el caso del barrio La Falda puesto que presenta una valorización elevada en casi todos los rubros estudiados. Esto se puede deber a su localización estratégica: se encuentra cerca de las instalaciones de la Universidad Nacional del Sur en Altos de Palihue y recibe gran parte de los proyectos edilicios que, como consecuencia de la saturación, no pueden ser ejecutados en el barrio Universitario. Asimismo se encuentra cercano a centros de compra de relevancia como el Bahía Blanca Plaza Shopping y WalMart.

Además, se mantiene la demanda de barrios tradicionales tales como Villa Mitre/Sánchez Elía, Pedro Pico, barrio Napostá, entre otros. Igualmente existen sectores en plena expansión con la construcción de nuevas viviendas. Ejemplos de estos barrios son Las Acacias/Patagonia Norte y Villa Hipódromo.

Reflexiones finales

Resulta de gran importancia conocer el estado de situación del sector inmobiliario como termómetro de lo que ocurre en la economía de cualquier localidad. En el caso de Bahía Blanca, el valor promedio del metro cuadrado, a septiembre de 2019, fue de u\$s 1.472 teniendo en cuenta todos los rubros construidos (casas, departamentos, locales y cocheras), contrayéndose solamente un 2% respecto al mismo período de 2018. Estos elevados valores y la inestabilidad de las cotizaciones en moneda extranjera, sumado a las restricciones crediticias, entre otras razones, generan un estancamiento generalizado en la venta de inmuebles en la ciudad. Los agentes inmobiliarios no esperan una mejora de esta situación en los próximos meses como consecuencia de la inestabilidad económica y política reinante (IER N° 96 – CREEBBA).

Respecto a lo que ocurre por rubro, se observó una valorización en términos interanuales del precio del metro cuadrado de **Locales** y **Lotes**, pero una contracción en las restantes categorías (Casas, Departamentos y Cocheras). Considerando la localización geográfica, los precios más elevados son dispares según el tipo de inmueble analizado, aunque se presenta una preponderancia de los barrios que se corresponden con la región Centro (La Falda, Napostá, Micro y Macrocentro) para todas las categorías excepto en Casas, donde los precios superiores se corresponden con barrios residenciales privados (Bosque Alto/La Reserva y Palihue).

Tabla 2. Precio promedio, máximo y mínimo de Casas de 2/3 dormitorios, entre 100 y 200 m²*En dólares por metro cuadrado – Promedio año 2019*

Barrio	Promedio (u\$s/m ²)
Bella Vista / Tiro Federal	1.020
Bosque Alto / La Reserva	2.217
Ingeniero White	864
La Falda	1.498
Las Acacias / Patagonia Norte	1.493
Macrocentro	1.204
Microcentro	993
Napostá	1.319
Noroeste	799
Pacífico / Kilómetro 5	1.179
Palihue	1.719
Palos Verdes / Altos de Bahía	1.480
Patagonia	1.565
Pedro Pico	1.386
San Cayetano / Santa Margarita	1.687
San Ignacio	1.377
San Martín	768
Universitario	1.093
Villa Floresta	1.250
Villa Hipódromo	1.460
Villa Mitre / Sánchez Elía	1.056
Villa Rosas / Villa Delfina	761

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.**Tabla 4. Precio promedio, máximo y mínimo de Locales, entre 45 y 235 m²***En dólares por metro cuadrado – Promedio año 2019*

Barrio	Promedio (u\$s/m ²)
Bella Vista / Tiro Federal	846
Macrocentro	1.721
Microcentro	1.496
Napostá	982
Noroeste	976
Pacífico / Kilómetro 5	883
San Martín	537

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.**Tabla 3. Precio promedio, máximo y mínimo de Departamentos 1/2 dormitorios, entre 40 y 65 m²***En dólares por metro cuadrado – Promedio año 2019*

Barrio	Promedio (u\$s/m ²)
La Falda	1.519
Macrocentro	1.797
Microcentro	1.818
Napostá	1.773
Pacífico / Kilómetro 5	1.547
Pedro Pico	1.377
San Cayetano / Santa Margarita	1.500
Universitario	1.611
Villa Floresta	1.786
Villa Mitre / Sánchez Elía	1.229
Villa Rosas / Villa Delfina	673

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.**Tabla 5. Precio promedio, máximo y mínimo de Lotes, entre 40 y 1.450 m²***En dólares por metro cuadrado – Promedio año 2019*

Barrio	Promedio (u\$s/m ²)
Bella Vista / Tiro Federal	115
Ingeniero White	121
La Falda	503
Las Acacias / Patagonia Norte	106
Macrocentro	400
Napostá	564
Noroeste	185
Pacífico / Kilómetro 5	386
Palihue	331
Palos Verdes / Altos de Bahía	107
Patagonia	96
Pedro Pico	340
San Cayetano / Santa Margarita	154
San Ignacio	91
Universitario	318
Villa Floresta	72
Villa Hipódromo	67
Villa Mitre / Sánchez Elía	231
Villa Rosas / Villa Delfina	46

Fuente: elaboración propia en base a publicaciones de inmobiliarias de la ciudad.