

# Cotizaciones inmobiliarias en Bahía Blanca

■ En agosto último, el precio promedio del metro cuadrado de inmueble en Bahía Blanca, excluyendo terrenos y considerando un tipo de cambio de \$12, alcanzó los 1.190 dólares.

■ Los barrios con mayores cotizaciones son Palihue y Patagonia, con precios que superan en 51% y 42% la media de toda la ciudad en el rubro casas. Ingeniero White está en el otro extremo, un 68% por debajo.

■ Los precios en dólares han sufrido bajas en la mayoría de las ciudades del país en el último año. En Bahía Blanca las caídas se han ubicado entre las menores (-2,5% en el rubro departamentos).

**E**l mercado inmobiliario, junto con el sector de la construcción, son dos ramas de actividad fundamentales que dan cuenta de la situación y tendencias de la economía, hecho que se manifiesta de un modo elocuente en sus respectivos indicadores.

En el caso particular del mercado inmobiliario, se han conjugado dos elementos principales en la delicada situación sectorial: por un lado, la caída de actividad que se mantuvo hasta devenir en una recesión y, por el otro, las restricciones, distorsiones y maniobras especulativas introducidas a partir de la implementación del cepo cambiario en octubre de 2011 y sus posteriores medidas de refuerzo en los años siguientes.

En dicho contexto, resulta de interés contar con un panorama de los valores inmobiliarios en vigencia, en especial para el caso de Bahía Blanca, sobre la base de la oferta actual de inmuebles en la ciudad. Esta información, que se sistematiza por tipo de propiedad y sector geográfico, puede resultar esclarecedora en un contexto de incertidumbre e importantes distorsiones. También resulta oportuno efectuar comparaciones con registros de períodos anteriores, a fin de concluir el modo en que se comportaron los precios, en pesos y en dólares, como consecuencia de la situación sectorial de oferta y de demanda.

El presente informe sistematiza toda la información de la plaza inmobiliaria bahiense en lo que a cotizaciones se refiere. Sobre la base de más de mil registros de propiedades ofrecidas y publicadas en la ciudad en la actualidad, se ofrece una síntesis de los precios promedio de referencia por rubro para las operaciones de compraventa. También se presenta una comparación interanual de las principales cotizaciones, a fin de evaluar los comportamientos de los valores en pesos y en dólares. En forma adicional, se evalúa el valor del metro cuadrado en algunos barrios seleccionados de la ciudad de modo de apreciar el modo en que la localización incide sobre los precios promedio de referencia. Finalmente, se analiza el posicionamiento de Bahía Blanca frente a otras ciudades del país, de acuerdo con estudios disponibles que comparan el valor de la propiedad en rubros testigos.

## Valores de referencia por rubro

La información que aquí se presenta surge del procesamiento de todas las ofertas inmobiliarias publicadas por los operadores bahienses en agosto último. En concreto, se procedió a promediar el precio del metro cuadrado por rubro inmobiliario en pesos. Para considerar la cotización en dólares, se tomó un valor intermedio entre el tipo de cambio oficial medio del mes de agosto (\$9,23) y el dólar paralelo (\$15,24), establecido para este análisis en \$ 12. Si bien en el último tiempo no se encuentra tan extendida la modalidad de operar con un “dólar inmobiliario” como ocurría anteriormente, tampoco existe una cotización clara de referencia en el sector, de modo que el tipo de cambio al que se cierra la operatoria en la práctica surge de la negociación entre oferentes y demandantes. Incluso, recientemente era común trabajar directamente al valor del dólar libre, pero esta modalidad se flexibilizó a partir de los valores que alcanzó la divisa que, en agosto, llegó a rozar los 16 pesos.

Por todo lo explicado en el párrafo anterior, es que el procedimiento aplicado a fines de arribar al precio de referencia por rubro fue promediar únicamente los precios en pesos y determinar la cotización en dólares aplicando el tipo de cambio de 12 pesos por unidad de la divisa. Los resultados obtenidos se vuelcan en el Cuadro 1, en donde se detalla la cotización media por metro cuadrado por categoría inmobiliaria. Cabe resaltar la representatividad de estos valores promedio, ya que surgen de una importante muestra, que cubre la mayor parte de la oferta actual de propiedades en la ciudad.

### Cotizaciones inmobiliarias en Bahía Blanca

Promedios generales por rubro - Datos agosto 2015 en pesos por m<sup>2</sup>

Rubro	Precio (\$/m <sup>2</sup> )	Precio (u\$/m <sup>2</sup> )*
Locales	19.600	1.633
Cocheras	18.200	1.517
Departamentos	16.900	1.408
Oficinas	14.500	1.208
Casas	10.700	892
Depósitos	5.500	458
Terrenos	1.190	99

\*Al tipo de cambio de \$12

Cuadro 1

Fuente: elaboración CREEBBA en base a ofertas publicadas por inmobiliarias bahienses

La mayor cotización por metro cuadrado corresponde al rubro locales, en donde los oferentes solicitan, en promedio, 19.600 pesos o algo más de 1.630 dólares al tipo de cambio de referencia. En segundo término se encuentran las cocheras, con un valor de 18.200 pesos el metro cuadrado, media que, lógicamente, se eleva o desciende en función de la localización de las mismas, superficie y características (cubiertas, semicubiertas, al aire libre, en edificios, en planta baja, etc.). En tercera posición aparecen los departamentos, que constituyen una de las categorías más dinámicas en el mercado inmobiliario, incluso en un contexto de estancamiento como el actual. Los

departamentos, que también ofrecen diversas características en cuanto a calidad de construcción, comodidades, ubicación y entorno, entre otros factores, se cotizan en promedio en cerca de 17 mil pesos el metro cuadrado, o poco más de 1.400 dólares a un tipo de cambio de 12 pesos.

Por razones obvias, los terrenos son los que figuran en el extremo opuesto de la tabla de cotizaciones, ya que solamente reflejan el valor de la tierra sin ningún tipo de mejora o edificación. En este caso, el valor promedio de venta es 1.190 pesos o 99 dólares en metro cuadrado. En este caso, la ubicación, escasez relativa de tierras libres y el acceso a servicios básicos como pavimento, red de gas, agua potable y desagües son los factores que inciden sensiblemente en los precios requeridos.

Las casas, oficinas y depósitos figuran con cotizaciones intermedias, tal como puede apreciarse en el Cuadro 1.

## Comparaciones interanuales

Arribar a una conclusión acerca de cómo han evolucionado las cotizaciones inmobiliarias en el último año no es sencillo porque depende de si como referencia se toma el valor en pesos (excluyendo la inflación) o en dólares y, si se trata de este último caso, del tipo de cambio adoptado. Como se ha explicado, el tipo de cambio de referencia en el sector ha cambiado de un año a esta parte, por lo que la base de comparación no es tan clara. Teniendo en cuenta estas salvedades, en esta sección se ofrece un panorama general de los cambios en las cotizaciones promedio en tres rubros de referencia: casas, departamentos y terrenos.

El Cuadro 2 muestra el precio promedio en pesos por metro cuadrado para los tres rubros mencionados correspondiente a enero-mayo 2014. En las columnas adyacentes, se consigna el valor en dólares tomando tres tipos de cambio de referencia: el oficial promedio del período, de \$ 7,99, el paralelo, de \$11,29 y el inmobiliario, establecido en \$ 10. En la última columna del cuadro se calcula la variación interanual, considerándose el dólar oficial de cada período.

### Precio de inmuebles en Bahía Blanca: comparación interanual en rubros seleccionados

Promedios generales por rubro - Datos año enero-mayo 2014

Cuadro 2

Rubro	Precio (\$/m <sup>2</sup> )	Precio (u\$s/m <sup>2</sup> )			Var 2015-14	
		TC oficial	TC paralelo	TC ref	en \$	en u\$s
Casas	8.600	1.076	762	860	24%	-7,8%
Departamentos	12.850	1.608	1.138	1.285	32%	-2,5%
Terrenos	1.000	125	89	100	19%	-11,8%

TC oficial: \$ 7,99 - TC paralelo: \$11,29 - TC de referencia: \$ 10,00

Fuente: elaboración CREEBBA en base a ofertas publicadas por inmobiliarias bahienses

Los resultados de las estimaciones indican que con respecto a 2014, el precio promedio del metro cuadrado en el rubro casas cayó un 8%, en tanto que el incremento de su valor en pesos había alcanzado el 24%. Los departamentos acusaron un impacto menor, con un descenso del 2,5% en dólares y una suba del 32% de la cotización en pesos. Los terrenos, por su parte, constituyeron el rubro más afectado pues, con un avance del 19% en pesos, en promedio, sufrieron un descenso del 12% en dólares.

Cabe aclarar que las comparaciones anteriores se basan en las ofertas inmobiliarias disponibles en cada momento. Si bien la muestra es amplia y representativa, como se comentó más arriba, puede contener algún tipo de sesgo de acuerdo al tipo de propiedad predominante para la venta en cada período y al porcentaje de retiro de inmuebles de la oferta en determinadas circunstancias de incertidumbre o especulación de alzas inminentes en precios o tipos de cambio. Sin embargo, a los fines de obtener un panorama general, las cifras resultan adecuadas e ilustrativas.

## Cotizaciones por sector geográfico

Las secciones anteriores se refirieron a precios promedio de bienes raíces en Bahía Blanca para los principales rubros inmobiliarios y sus cambios interanuales. No obstante, la variabilidad de los valores que vigentes en plaza en torno a dichos promedios es amplia y depende de una serie de factores, como la ubicación, el tipo de construcción, la disponibilidad de servicios, etc. Pero, sin dudas, de ellos, la ubicación es el factor más determinante en la cotización del metro cuadrado para cualquier rubro. Por tal motivo, en este apartado se comentan algunas diferencias de precios para un tipo de propiedad testigo en varios barrios de referencia de la ciudad.

La ciudad de Bahía Blanca puede dividirse en grandes zonas, asociadas principalmente a las ubicaciones cardinales. En estudios anteriores del CREEBBA se han hecho análisis referidos a estas áreas<sup>1</sup>. Dado que las mencionadas zonas geográficas son amplias y se conforman por gran cantidad de barrios, muchas veces de muy diferentes características, es que se decidió en este caso comentar sobre los precios inmobiliarios vigentes en algunos barrios seleccionados, correspondientes a distintos puntos de la ciudad. Esto da una idea más precisa de las cotizaciones que se registran en lugares puntuales de Bahía Blanca, lo que resulta más ilustrativo.

El tipo de propiedad testigo elegida para la comparación es el rubro casas, por tratarse de una categoría con presencia importante en todos los sectores de la ciudad. No ocurre lo mismo con los departamentos, por ejemplo, fuertemente concentrados en el Centro o con los terrenos, con diferente disponibilidad y rasgos en cada zona geográfica, por citar algunos casos.

En total se seleccionaron 14 barrios o duplas de barrios para el análisis y, para cada uno de ellos, se promediaron los precios de todas las casas en oferta en el mes de agosto último, los consignados en pesos y los publicados en dólares. Vale decir que, en este caso, la cotización en dólares no fue estimada en base a ningún tipo de cambio de referencia, sino que simplemente se tomaron en cuenta los valores solicitados por los oferentes.

En el Cuadro 3 se resumen los resultados obtenidos, en tanto que en el Gráfico 1 se ilustran las diferencias porcentuales en pesos con respecto al valor promedio del metro cuadrado del rubro casas en Bahía Blanca para cada barrio seleccionado.

*<sup>1</sup>En la edición 141 de IAE se encuentra el detalle de las zonas de estudio delimitadas por el CREEBBA y el detalle de su composición por barrios en la nota "Dinámica de la construcción por sector geográfico de la ciudad".*

## Cotización metro cuadrado rubro casas por barrio de la ciudad

En pesos y dólares - agosto 2015

Cuadro 3

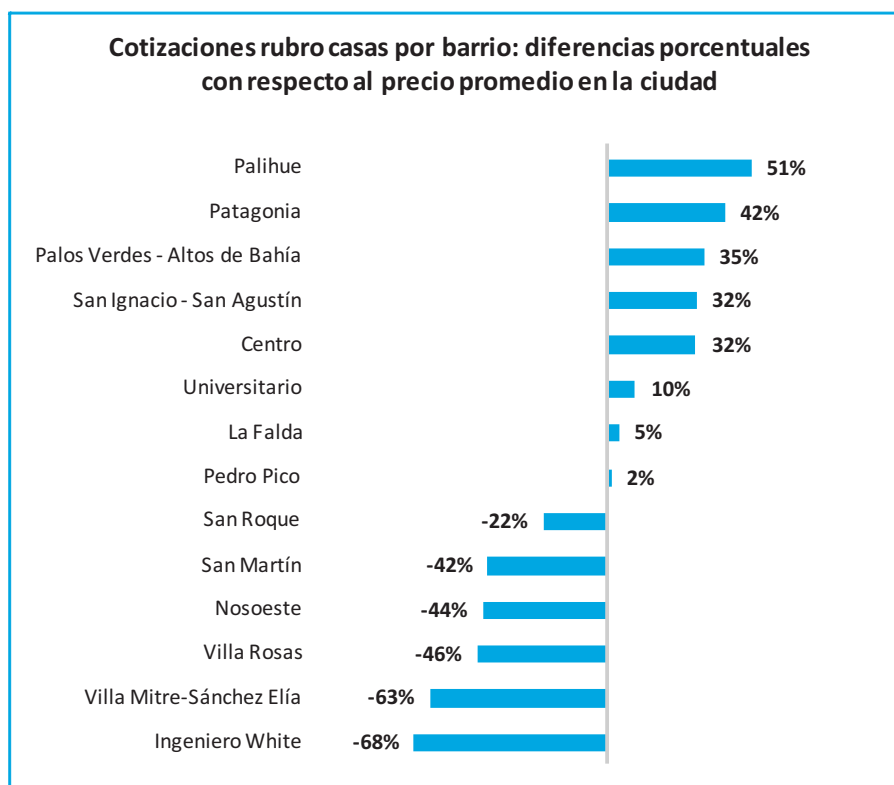
Fuente: elaboración  
CREEBBA en base a  
ofertas publicadas por  
inmobiliarias bahienses

Barrio	Cotización metro cuadrado	
	\$	u\$s
Centro	14.100	1.100
Ingeniero White	3.400	380
La Falda	11.200	890
Nosoeste	6.000	750
Palihue	16.200	1.330
Palos Verdes - Altos de Bahía	14.400	1.200
Patagonia	15.200	1.190
Pedro Pico	10.900	1.070
San Ignacio - San Agustín	14.150	1.050
San Martín	6.200	-
San Roque	8.300	-
Universitario	11.800	900
Villa Mitre-Sánchez Elía	4.000	620
Villa Rosas	5.800	700

Nota: las cotizaciones del cuadro corresponden a los promedios publicados por barrio (tanto en \$ como en u\$s).

Gráfico 1

Fuente: elaboración  
CREEBBA en base a  
ofertas publicadas por  
inmobiliarias bahienses



Como puede apreciarse, los valores más altos corresponden a Palihue, en donde el metro cuadrado se cotiza en 16.200 pesos y 1.330, representando el primer valor una diferencia del 51% sobre la media de la ciudad. Le sigue Patagonia, con valores respectivos de 15.200 pesos y 1.190 dólares, 42% por encima del promedio general. Luego figuran Palos Verdes-Altos de Bahía, San Ignacio-San Agustín y Centro, cuyas cotizaciones exceden entre un 32% y 35% el valor promedio de Bahía Blanca, siempre con referencia al rubro casas.

En el extremo inferior se ubica Ingeniero White, con un valor unitario de 3.400 pesos y 380 dólares el metro cuadrado, un 68% por debajo del precio promedio en pesos. Villa Mitre-Sánchez Elía exhiben una situación similar, con una cotización de 4.000 pesos y 620 dólares, que ubican al sector un 63% por debajo de la media en la ciudad. Otros barrios como Villa Rosas, Noroeste y San Martín registran precios entre un 42% y 46% por debajo de la cotización media de referencia.

## Panorama en Bahía Blanca y otras ciudades del país

Dado que se dispone de información sobre cotizaciones inmobiliarias en varias ciudades del país, es posible poner en contexto la situación de Bahía Blanca.

El Gráfico 2 muestra la el precio promedio en dólares del metro cuadrado del rubro departamentos para varias ciudades de Argentina en 2015, en donde se incorpora también el dato estimado para Bahía Blanca. Como puede verse, la ciudad se encuentra dentro de los primeros puestos en el ránking que es encabezado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una media de 1.700 dólares el metro cuadrado de departamento. Le siguen Bariloche y Mar del Plata, con 1.595 y 1.485 dólares, respectivamente.

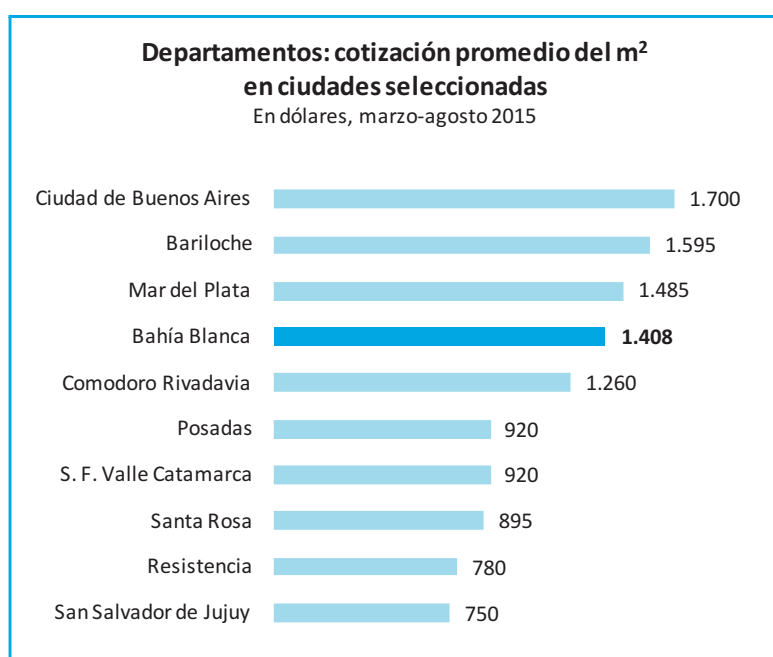


Gráfico 2

Fuente: Reporte Inmobiliario y estimaciones CREEBBA en base a ofertas publicadas por inmobiliarias bahienses

Entre las ciudades con menores precios en el país se encuentran San Salvador de Jujuy, Resistencia y Santa Rosa, con valores de 750, 780 y 895 dólares el metro cuadrado de departamento, respectivamente.

En lo que respecta a la dinámica en materia de precios en ciudades del país, se cuenta con información de 25 localidades argentinas, que reflejan el precio promedio en dólares para el rubro departamentos entre fines de 2014 y comienzos de 2015 y su variación interanual. Dichos datos son volcados en el Cuadro 4. Nuevamente, se aprecia el liderazgo de ciudades como Buenos Aires, Bariloche y Mar del Plata en lo que respecta a cotización promedio, en tanto que en esta muestra más amplia aparecen en el extremo inferior localidades como Formosa y Posadas.

### Cotización departamentos por ciudad

Datos en u\$/m<sup>2</sup> - Reporte inmobiliario - dic 2014

Ciudad	Precio	Variación interanual
Ciudad de Buenos Aires	1.693	-7%
Bariloche	1.530	-4%
Mar del Plata	1.430	1%
Comodoro Rivadavia	1.260	9%
Mendoza	1.240	-6%
Río Gallegos	1.175	-5%
Corrientes	1.140	-7%
Rosario	1.120	-12%
Cipolletti	1.100	-5%
Córdoba	1.097	3%
Salta	1.090	9%
Santa Fe	1.065	-13%
Trelew	1.055	-17%
Paraná	1.010	4%
Santiago del Estero	980	-13%
Neuquén	975	-7%
La Rioja	963	-18%
S. F. Valle Catamarca	935	1%
San Juan	930	-7%
Resistencia	930	-9%
S. Miguel de Tucumán	900	-16%
Santa Rosa	900	-10%
Posadas	890	-7%
San Salvador de Jujuy	590	-14%
Formosa	370	-

Cuadro 4

Fuente: Reporte Inmobiliario

Más allá de los valores unitarios verificados en cada ciudad, interesa observar el comportamiento de los precios con respecto al año previo. En efecto, puede verificarse que, al igual que lo ocurrido en Bahía Blanca, los valores de referencia han sufrido en general caídas de diferente magnitud, con muy pocos casos de subas interanuales, como las verificadas en Salta, Comodoro Rivadavia, Córdoba, Paraná o Mar del Plata.

La baja promedio en el conjunto de ciudades de referencia ha sido del 6%. Esta media se ha visto ampliamente superada, siempre hablando de bajas, por ciudades como La Rioja, Trelew, y Tucumán, que han presentado descensos interanuales del 18%, 17% y 16%, respectivamente. Bahía Blanca, con la caída del 2,5% del precio en dólares en el rubro departamentos se encuentra más en línea con ciudades como Bariloche (-4%) o Cipolletti (-5%).

Según analistas del sector, los precios de los bienes raíces estarían tocando su piso en dólares. Las bajas constatadas en distintos puntos del país se asocian a una actividad sectorial muy deprimida, situación exacerbada por las progresivas restricciones en el mercado cambiario. Adicionalmente, la fuerte suba del tipo de cambio ha provocado que los oferentes hayan tendido a resignar un cierto porcentaje del precio en dólares, con la condición de concertar la operación en la divisa extranjera. Otros han flexibilizado su postura y aceptan vender en pesos, generalmente cuando tienen posibilidad de calzar operaciones o incorporar permutas.

## Comentarios finales

En resumen, habiendo observado información completa y representativa en materia de precios en la ciudad, se concluye una gran dispersión de cotizaciones que tiene que ver con el tipo de propiedad ofrecida, la ubicación geográfica de los inmuebles y la moneda de referencia en la operación.

En términos interanuales, se observa un retroceso en los valores en dólares, cuya magnitud también difiere en función del rubro considerado, siendo mayor en terrenos y casas y menor en el caso de departamentos.

En el contexto de otras ciudades país, Bahía Blanca se encuentra posicionado en los primeros puestos en lo que a valores inmobiliarios se refiere, con menores retrocesos en dólares que en la mayoría de las localidades consideradas. ■