

Este documento ha sido descargado de:
This document was downloaded from:

Núlan

**Portal *de* Promoción y Difusión
Pública *del* Conocimiento
Académico y Científico**

<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS

+info <http://nulan.mdp.edu.ar/2511/>



UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA

.....

UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA
Facultad de Ciencias Económicas

LICENCIATURA EN ECONOMÍA

Proyecto de Tesis de Grado
Octubre de 2015

Título: "Mercado de la vivienda marplatense un análisis económico a modo de dendrocronología."

Alumno: Mariano Alejandro Gomez Gerbi

Matrícula: 15.162/99 Legajo 6719

Tutor: Prof. Dr (c) Javier Díaz Bay

Cotutor: Prof. Dra. Fabiola Baltar

Agradecimientos:

Prof. Dr (c) Javier Díaz Bay, Prof. Dra. Fabiola Baltar, Prof. Lic. Elsa Rodriguez, División alumnos, personal y autoridades UnMdP, Prof. Cdor Carlos Berrojalvis, Colegio de Martilleros de Mar del Plata, Pte. Colegio de Martilleros Miguel Donsini, Centro de Constructores y Anexos Presidente Arq. Norberto Cánepa, Sub secretario Planeamiento Urbano MGP Arq. Ricardo Rodriguez, Martilleros y Corredores Inmobiliario Miguel Valencia, Patxi Valencia, Marcelo Giromini, Juan Carlos Reverter, todo el personal de la Hemeroteca de la ciudad de Mar del Plata, Bolsa de Comercio de Mar del Plata, Lic Marcelo Sosa, Colegio de Escribanos seccional Mar del Plata, Pte Colegio de Escribanos Escribano Leandro Atkinson, Universidad Fasta Vicerector Pablo Vittar, Universidad CAECE, Alejandra Cormos, Consultora Abeceb, Lic. Dante Sica y Soledad Pérez Duhalde.

Título: Mercado de la Vivienda marplatense, un análisis económico a modo de dendrocronología. Hacia una caracterización del mercado y análisis de los precios de los inmuebles - Caso Mar del Plata: Precio del m2 para unidades de departamentos en zonas turísticas período 1989-2011”

Resumen:

Mar del Plata, la 7ma ciudad más poblada de la Argentina (609.000 habitantes INDEC 2010), es además la ciudad turística más importante del país con más de 8,5 millones de visitantes al año y el mercado inmobiliario más importante de la provincia de Buenos Aires superando en un 100% al segundo puesto (La Plata). El comportamiento de su mercado de viviendas está estrechamente relacionado a la historia y características particulares de la ciudad donde la influencia de la demanda de los no residentes es determinante en el nivel de actividad de la construcción. Este trabajo pretende analizar y caracterizar su mercado inmobiliario de viviendas donde por un lado se construye una serie de precios para el período comprendido entre Enero de 1989 y Octubre de 2011 y por otro lado se busca poder describir las características particulares del mercado local y el contexto económico en el cual evolucionaron los precios en el mencionado período. Los resultados del trabajo permiten comprender un poco más las cualidades del mercado en cuestión y cómo ha evolucionado, proporcionando información valiosa para futuros estudios y para la toma de decisiones.

Introducción y Justificación

La gran importancia que tiene la vivienda en la economía y la sociedad no sólo es debido a que la misma es un elemento esencial para la integración social de las personas y para su propia definición como individuos sino que además el activo-vivienda, por lo general y en Argentina, es la mayor inversión que realizan las familias a lo largo de su vida.

Varios suelen ser los motivos principales por los que la evolución del precio de las viviendas tiene una gran repercusión sobre el conjunto de la economía y hacen que su estudio revista especial interés. En primer lugar, tal como indica Sánchez (Sánchez, 2013), el precio es el principal determinante de la inversión en vivienda siendo los cambios en la macroeconomía los causantes de los cambios en la oferta y la demanda. Dado que la vivienda es un activo de inversión que permite entre sus usos la satisfacción de necesidades habitacionales (Yue & Hongyu, 2004) su elevado precio es la razón que explica la dificultad a su acceso (Montalvo, 2007). En segundo lugar, la vivienda es el activo más importante en la cartera de hogares, por lo que su variación positiva o negativa tiene un importante “efecto riqueza” sobre el consumo (Poterba, 1984) por lo tanto nuevamente estas variaciones afectan los *fundamentals macroeconómicos*. A su vez, y en el contexto argentino es importante, un incremento del precio tiene un efecto redistributivo sobre los propietarios de los inmuebles y en contra de los “inquilinos” y los que desean acceder a la vivienda por primera vez. Por último el sector residencial presenta períodos de fuerte expansión seguidos de años de recesión más acusada que otros sectores de la economía puesto que el nivel de actividad de la construcción y el ciclo económico están estrechamente relacionados (Franceschini, 2000).

En los últimos 25 años la economía argentina ha atravesado muchas y variadas crisis: Hiperinflación (1989-1991), Tequila (1994), Asia y Brasil (1998), Depresión y Maxidevaluación (1999-2001), Crisis Mundial con la crisis *subprime* (2008) y particularmente para el mercado inmobiliario, el desdoblamiento cambiario informal a fines de 2011. Todas ellas, casi a modo de una dendrocronología¹ han dejado su huella en la serie de precios de la vivienda desde 1989 a 2011, parte de este último año considerado en el horizonte temporal de la presente tesis.

La Ciudad de Mar del Plata, tal como se encuentra presente en el imaginario popular argentino, ha sido históricamente considerada la *segunda ciudad de los argentinos* en las preferencias inmobiliarias, característica determinante del funcionamiento del mercado estudiado. Gran parte de los habitantes de la Capital Federal como de su conurbano, el cinturón poblacional más importante con el que cuenta nuestro país y muchos argentinos de otras latitudes, decidieron tener una segunda vivienda en Mar del Plata tanto como una casa/departamento de veraneo, para planificar el retiro o simplemente como decisión de inversión (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

¹ Parte de la botánica que establece la edad de un árbol y los cambios climáticos a los que ha estado sometido mediante la observación de los anillos de crecimiento anual.

La historia de la ciudad (y de sus inmuebles) está íntimamente ligada a la historia económica del país. De algún modo, como relata el historiador marplatense Cova la ciudad se inventó cuando los habitantes más ricos del país (que lo eran del *granero del mundo*) no podían veranear en Francia por las guerras (Cova, 1969). El ingreso de Perón a la Presidencia y el poder de las masas a mediados del Siglo XX conllevó a la “popularización” de la ciudad. La aceleración de la demanda a partir de la década del 60 generó un “boom” de edificación en la ciudad. Tal es así que en el período comprendido entre los 60 y hasta mediados del 70 (periodos que coinciden con un país en pleno empleo y con un coeficiente de Gini entre lo más altos del continente) se vendían edificios enteros en un fin de semana (Referentes Inmob. de MdP, 2014). En los ‘70 coincidente con una etapa de sobrevaluación de nuestra moneda y cuando el dólar estaba “barato”, los inmuebles eran muy accesibles y se verificó en la ciudad una política de desborde de la demanda caracterizada por el “deme dos”(Feller & Ibáñez, 2012) similar a lo que ocurría en el resto de los bienes de consumo.

En las sucesivas crisis del petróleo gran parte de los petrodólares que llegaron a la Argentina a través de créditos baratos se destinaron a la construcción. Durante la década del ‘70 Mar del Plata llegó a ser una de las ciudades con más construcción en el mundo llegando a superar los 900.000 m² en un año². El crecimiento económico y sus diferentes etapas dejó una huella clara en el sector construcción e inmobiliario y es Mar del Plata uno de los lugares de la Argentina donde mejor se ha plasmado dicha evolución, observándose en su traza, en la forma, arquitectura y estilos de construcción y en el origen social de los propietarios de los inmuebles.

En la actualidad, distintos han sido los argumentos para poder explicar la crisis inmobiliaria que atraviesa el mercado argentino desde fines de 2011 pero pocas son las fuentes sólidas que puedan dar un marco de comprensión sustentado en el análisis profundo de la situación. Mar del Plata no es la excepción y este trabajo pretende estructurar parte de la historia de su mercado inmobiliario, explicar con mayor profundidad las características del mismo y puntualmente analizar la evolución de los precios en un período reciente y así establecer relaciones que puedan colaborar con un mejor análisis de la actual problemática.

Es por esto que un análisis sobre el mercado de la vivienda y de la evolución de su precio en Mar del Plata es especialmente relevante para muchos actores que participan en él cómo ser los intermediarios, los desarrolladores, constructores, inversores como así también las entidades financieras que ofrecen créditos hipotecarios y el mismo Estado.

² Según los registros de Obras Privadas de MGP, en 1977 fueron permitidos para obras privadas 916.740 m²

Objetivos

a) General

Analizar el comportamiento del precio de la vivienda en Mar del Plata durante el periodo 1989-2011³ y describir el contexto económico de su evolución.

b) Específicos

- I. Identificar características e hitos del mercado inmobiliario en Argentina y en Mar del Plata que puedan ayudar a comprender la evolución evidenciada en el precio de las viviendas entre el período 1989 y 2011.
- II. Construir una serie de precios de la vivienda para Mar del Plata para el periodo 1989-2011 generando y utilizando a tal fin una metodología específica para la recopilación de datos estadísticos de precios.
- III. Comparar la serie de precios con la evolución de posibles determinantes del precio de la vivienda y otros indicadores relacionados con la actividad.

³ Hasta Octubre de 2011.

Índice

CAPÍTULO 1 – Introducción - El mercado inmobiliario

1.1 La construcción como motor de la economía y su relación con el mercado inmobiliario.....	8
1.2 El mercado inmobiliario y los ciclos económicos.....	10
1.3 Caracterización de la vivienda como un bien y el mercado de la vivienda.....	12
1.4 El Mercado inmobiliario en la Argentina.....	15
1.5 Características particulares del mercado inmobiliario en Mar del Plata.....	22

CAPITULO 2 - Factores que inciden en la determinación del precio de la vivienda

2.1 La valoración de los inmuebles.....	29
2.2 Factores que determinan el precio de las viviendas.....	30
2.3 Composición de la demanda y de la oferta.....	34
2.4 Burbujas inmobiliarias.....	39

CAPITULO 3 Contexto histórico/económico del Mercado inmobiliario en Mar del Plata

3.1 Contexto histórico para Mar del Plata desde su fundación hasta 1989	40
3.2 Contexto histórico y económico 1989 – 2011	
3.2.1 Primera etapa: Crisis de fines de los ´80 hasta crisis de fines 2001/2002.....	46
3.2.2 Segunda etapa: Crisis 2001/2002 hasta 2011.....	48

CAPITULO 4 – Construcción de serie de precios: Evolución del precio del m2 departamentos usados de 1, 2 y 3 ambientes en Mar del Plata Enero 1989 - Octubre de 2011 para zonas turísticas.

4.1 Horizonte temporal del estudio.....	55
4.2 Metodología del estudio.	55
4.3 Descripción de la evolución de los precios para Mar del Plata 1989-2011.	
4.3.1 Resultados de la serie.....	61
4.3.2 Análisis estadístico descriptivo.....	62
4.3.3 Observación gráfica del comportamiento de la desviación standart.....	68

CAPITULO 5 - Comparativas de la serie con series de indicadores relacionados con la actividad y determinantes del precio.

5.1 Serie de precios, PBI y el PBI per Cápita.....	70
5.2 Serie de precios y los índices de actividad de la construcción y costos de la construcción...71	
5.3 Serie de precios y salarios. Evolución de la capacidad de compra en m2.....	74
5.4 Estabilidad de precios de los inmuebles. Comparativa con índice Merval en U\$S.....	76

CAPÍTULO 6 – Conclusiones, Bibliografía y Anexos

78

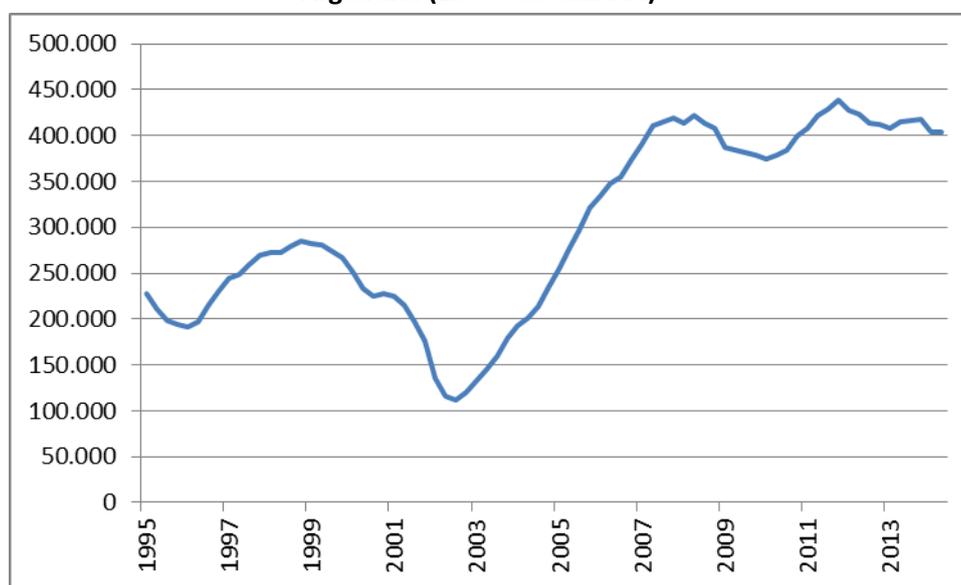
CAPÍTULO 1 – Introducción - el mercado inmobiliario

1.1 La construcción como motor de la economía y su relación con el mercado inmobiliario.

La construcción es uno de los motores de la economía mundial representando un porcentaje importante del PBI de los países (Segel, Arthur 2005). Dicha actividad tiene una gran importancia en Argentina dado que representa dos tercios del total de los bienes de capital convirtiéndose además en una de las formas de atesoramiento más elegidas por los argentinos después del dólar. (Gómez & Egea, 2006a).

Como lo explica Franceschini (Franceschini, 2000), la construcción es considerada una de *las industrias entre las industrias* dado que el *influjo dinámico de ella produce un efecto multiplicador sobre el conjunto de las diversas ramas de la economía*. Este efecto multiplicador se observa esencialmente en el empleo dado que la industria de la construcción es una de las que mayor demanda de empleo produce, sea directa o indirectamente. El multiplicador de empleo directo de la construcción duplica al de la industria manufacturera. También es una de las pocas ramas de la industria, que ha soportado la reducción notable del empleo de mano de obra producto de la globalización económica y la innovación tecnológica, siendo uno de los sectores que utiliza mano de obra más intensamente.

Gráfico 1
Asalariados registrados en el sector de la construcción
Argentina (1995 - actualidad)



Fuente de datos para la elaboración: INDEC⁴.

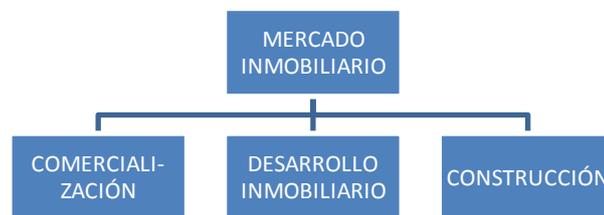
⁴ INDEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la Argentina.

La construcción puede ser llevada a cabo tanto de manera privada como por parte del Estado. El mercado inmobiliario es el ámbito donde interactúan la demanda y la oferta de bienes inmuebles y donde se fijan los precios en los cuales la oferta se pone de acuerdo con la demanda.

La construcción privada es la actividad principal que motoriza al mercado inmobiliario pero el mismo está compuesto de lo que se denominan "tres pilares del mercado inmobiliario", que son las tres grandes ramas comprendidas por la **construcción de inmuebles**, el mercado del **desarrollo inmobiliario** y la **comercialización** que se relacionan entre sí y que cada uno de ellos recibe influjo de los otros, interactuando permanentemente entre sí. (Franceschini, 2000)

Gráfico 2

Tres pilares del desarrollo inmobiliario según Franceschini



Fuente: elaboración propia en base a Franceschini, *op cit.*

La **construcción** es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras.

Cuando nos referimos a la actividad de la construcción podemos subdividir la misma en:

Construcción residencial: encuadra la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares, primera o segunda vivienda.

Construcción no residencial: engloba todas las construcciones urbanas que cuyo destino no es el de vivienda como los locales comerciales, oficinas, hospitales, escuelas, etc.

Reciclado y mantenimiento: es la actividad por la cual los inmuebles reciben mantenimiento y adecuación para conservarse a través de tiempo por efecto del desgaste de la acción del uso y la naturaleza como así y también para actualizarse a las modas y los nuevos materiales y también las nuevas tecnologías constructivas que brindan mayor confort (representa un importante componente de la construcción). El reciclado también responde a la adecuación de las nuevas necesidades de los usuarios que por ejemplo adaptan la funcionalidad de los edificios antiguos a las nuevas necesidades de uso.

Construcción Civil: constituye las obras de infraestructura como puentes, rutas, represas, puertos, escolleras, obras de saneamiento, obras de energía, etc., que brindan el marco para el desarrollo urbano y satisfacción de mejoras en la calidad de vida de los habitantes como así también la comunicación y el transporte, favoreciendo al comercio, turismo, la industria es decir a la economía en general. Por lo general es el Estado el encargado de generar este tipo de construcción.

El **desarrollo inmobiliario** es la actividad de los promotores de proyectos de distintas escalas quienes llevan adelante emprendimientos inmobiliarios que parten desde el factor tierra para agregar valor a través de la construcción, integrando todas las disciplinas necesarias para la consecución exitosa de sus proyectos constructivos.

La **comercialización inmobiliaria** es una parte importante del mercado que implica todos los servicios relacionados con la intermediación entre la oferta y la demanda que genera valor agregado y que aporta en gran medida al funcionamiento del mercado inmobiliario.

Normalmente los términos construcción, mercado inmobiliario y mercado de vivienda se utilizan como sinónimos dado que mercado de la vivienda en el mundo es el componente más importante de la construcción. (Núñez Tabales, 2008).

Dentro del mercado inmobiliario podemos diferenciar el **mercado construido y no construido**, dentro del no construido situamos a la tierra: los campos, recursos naturales, recursos lúdicos y los terrenos susceptibles a ser construidos. El mercado de lo no construido es infinitamente menor al mercado de lo construido (Núñez Tabales, 2008).

Respecto de la **edad de los inmuebles** podemos hablar de los recién construidos (nuevos) como así también los usados, lo cual representa dos mercados que se comportan de manera diferente en algunos aspectos relacionados con las preferencias del consumidor y su poder adquisitivo. Los factores que determinan la oferta de inmuebles nuevos no siempre se correlacionan de la misma manera que los factores que determinan la oferta de los inmuebles usados, esto será abordado en el capítulo 2 de la presente tesis.

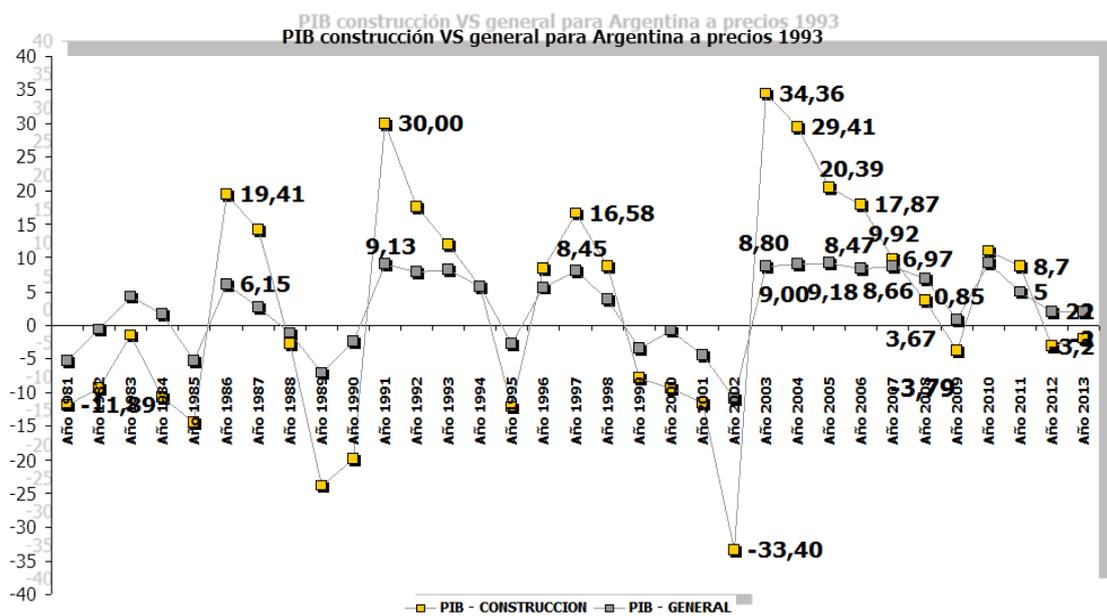
Los inmuebles por sus **características de uso** pueden ser viviendas, establecimientos comerciales, industriales, garajes, nichos de cementerio, naves industriales, etc. por ellos podemos segmentar dentro del mercado inmobiliario por *tipos de productos*: residencial, oficinas, comercial, industrial, campos, etc. Además existen segmentos relacionados con la localización geográfica o el segmento socioeconómico que demanda los inmuebles en cuestión. (Gómez, Mario, 2014)

1.2 El mercado inmobiliario y los ciclos económicos

El sector inmobiliario está inserto en un gran mercado comprendido por la economía del país, de la que a su vez recibe reflujos mediante una constante interacción de factores y productos. En general, el comportamiento de toda economía se caracteriza por un grado de movilidad permanente, donde se observa que periódicamente se enfrentan diferentes momentos económicos, los que pueden resumirse en lo que se denomina la *“ciclicidad permanente de la economía”*. (Franceschini, 2000) El ciclo del mercado inmobiliario es producto de la interacción de la oferta y la demanda que se desenvuelve en la plataforma de los mencionados *“tres pilares del mercado inmobiliario”*.

Normalmente en la Argentina, cuando se hace referencia al sector inmobiliario, se adopta como referencia la evolución del PBI de la construcción, pero éste último incluye sectores de la economía que no tienen estricta relación con el mercado inmobiliario y por tanto no refleja exactamente la relación de los tres pilares mencionados con el nivel de actividad del mercado inmobiliario. Existe una idea bastante regular en todas las economías acerca de que el mercado inmobiliario es regularmente pro-cíclico y por tanto cuando el PBI general sube, el PBI de la construcción lo hace a una velocidad y magnitud superior, a contrario sensu, cuando el PBI decrece, el PBI de la construcción cae proporcionalmente más que el PBI. (Franceschini, 2000)

Gráfico 3



Fuente: Reporte Inmobiliario. www.reporteinmobiliario.com – (variación porcentual del PBI/PBI Construcción)

A su vez el mercado inmobiliario es una sumatoria de sub-mercados y no todos se comportan de la misma forma ante la fluctuación del PBI, dado que los cambios en el nivel de actividad afectan de manera diferente a los distintos segmentos del mercado.

Además de su correlación con la evolución de PBI el sector presenta una marcada sensibilidad a factores económicos tales como la disponibilidad de crédito, la variación de los niveles de ingreso de la población, desempleo, la estructura impositiva y la tasa de interés (Asensio, 2007).

1.3 Caracterización de la vivienda como un bien y el mercado inmobiliario de la vivienda.

Desde los años setenta hasta la actualidad, numerosos estudios⁵ han planteado los supuestos de que la vivienda es un bien económico peculiar con una serie de características especiales que la diferencian de cualquier otro bien que dan lugar a que existan determinantes de la demanda y condiciones de la oferta específicas de este mercado. Algunos de estos factores podemos describirlos a continuación:

Durabilidad

Una característica fundamental de los inmuebles es que el bien tiene una vida útil muy extensa. Evidencia de esto es que la doctrina contable en la Argentina permite amortizar los inmuebles en 50 años solo considerando la parte construida ya que los terrenos no se amortizan. Es difícil encontrar activos o bienes duraderos que tengan una vida útil mayor, lo cual implica que el número de viviendas de nueva construcción es muy pequeño en relación al número de total de viviendas existentes en un momento dado. (Núñez Tabales, 2008)

Funcionalidad

La doble función como bien de vivienda produciendo por un lado un flujo de servicios de consumo y también como activo de inversión representando una gran parte del patrimonio neto de los hogares (Kenny, 1998) y tal como afirma (Gómez, Mario, 2014), *los inmuebles son la única inversión que se puede usar*⁶. Esta consideración origina que existan dos mercados teóricamente distintos, aunque difíciles de separar en la práctica: el mercado de servicios de vivienda y el mercado de vivienda como activo de inversión. Coincidente con lo descrito en párrafos anteriores, en nuestro país las propiedades constituyen uno de los principales vehículos de inversión, dado que las innumerables crisis económicas y financieras erosionaron la confianza del inversor en otros tipos de activos.

Importancia en el factor de localización para el producto.

Los inmuebles, a diferencia de otras alternativas de inversión, se encuentran adheridos a una localización puntual. Los cambios en el entorno geográfico de su ubicación inciden directamente en el comportamiento de la demanda y es por ello que en general se remarca que el éxito o fracaso de un negocio inmobiliario está ligado a los sucesos y tendencias relacionados a la localización.

Además de la característica de inmovilidad de los bienes raíces propia de su componente suelo, podemos decir que son irreplicables. La única característica que es variable y

⁵ Capozza, D. R., & Helsley, R. W. (1989), Follain, J. R. (1979), Freeman III, A. M. (1974), Muth, R. F. (1966), Poterba, J. M. (1984), Ridker, R. G., & Henning, J. A. (1967), Rosen, S. (1974), Stover, M. E. (1986).

⁶ En Mar del Plata la cámara que agrupa a los desarrolladores inmobiliarios tiene por slogan publicitario "La inversión que se disfruta"

manipulable es la determinación del uso de suelo son las reglamentaciones para la construcción y utilización.

Por consiguiente esto puede considerarse como un aspecto más de su heterogeneidad que implica que cada ciudad o área metropolitana constituya un mercado de la vivienda con características de oferta y demanda propias y diferentes al resto. (Sánchez, 2013)

Heterogeneidad del producto

Mientras que la competencia perfecta supone productos homogéneos, en el mercado inmobiliario podemos decir que cada producto es único.

Existen cuestiones de diseño, localización, calidad constructiva, visuales, reglamentaciones que inciden particularmente en cada inmuebles incluso de un mismo segmento o cercanos. Todo esto lleva a que la valoración generalizada no sea una forma precisa de obtener el precio certero pero sí nos permite evaluar la tendencia del precio en relación a otras variables macroeconómicas. La heterogeneidad implica que ningún inmueble es exactamente igual a otro.(Kenny, 1998)

Mercado poco transparente

Los mercados inmobiliarios por lo general son muy poco transparentes (Smolka, 1994) siendo estos de mayor o menor transparencia en cuanto a la información disponible según el país en cuestión. En EEUU por ejemplo existen registros detallados de la evolución histórica de cada operación donde se pueden ver los montos totales a los que se a vendido una vivienda o si se quiere una de similares características, lo que permite una clara noción del precio real respaldado por fuentes oficiales. El caso de España por ejemplo, es un intermedio ya que las fuentes de información son recientes e incompletas. Para el caso de Argentina, se detallará a continuación en el apartado correspondiente, pero es un mercado con muy bajo nivel de transparencia respecto a la información.

Baja liquidez de la inversión.

Normalmente la inversión inmobiliaria implica inmovilización de capital por determinado tiempo con barreras de salida diferentes a las de otros mercados como el bursátil por ejemplo donde el inversor por un lado tiene alta certidumbre del capital y negociabilidad del mismo en el momento en que desea vender (Elvira Maria Schamann, 1988). La negociabilidad se refiere a la proporción del valor de mercado presente en un título que puede ser cambiado por dinero en diferentes intervalos de tiempo una vez tomada la decisión de vender. La alta certidumbre del capital se refiere a al grado de predictibilidad con el que puede anticiparse el valor de mercado en un período futuro.

Para el caso de la inversión inmobiliaria, la posibilidad de hacerla líquida en el momento que se quiera y tener certeza del valor que se va a realizar es muy baja dado que existen pocos compradores y pocos vendedores para una propiedad específica en un momento puntual de tiempo (Gómez, Mario, 2014). A diferencia del inversor bursátil, el inversor inmobiliario sabe

cuándo entra al negocio pero no cuenta con la certidumbre de cuándo saldrá del mismo, es decir, terminará de convertir el total del capital invertido en un capital líquido. (Franceschini, 2000). Esta característica a diferencia de los mercados bursátiles, produce una rigidez a la baja en los precios ante variaciones en el comportamiento negativo de la demanda. (Arellano & Bentolila, 2009).

Generador de flujo de fondos y rentas por revaloración.

Uno de los motivos que atraen la demanda de inmuebles tiene que ver con que es una alternativa de inversión que por un lado permite la generación de rentas de alquileres y por otro lado se generen rentas por valorización de la propiedad en el tiempo. (Gómez & Egea, 2006a)

Las rentas de alquileres varían en función del valor de la inversión pero por lo general son relativamente bajas en contraste con lo invertido. Pueden generarse por alquileres para vivienda permanente o por vivienda temporaria, alquileres comerciales, industriales, arrendamientos agrícolas, etc. El monto de las rentas en relación al capital invertido genera mayor o menor atractivo para la demanda de inmuebles. La renta neta es el ingreso de alquiler deducido de los gastos e impuestos. La renta neta puede llegar a ser negativa en algunos casos.

Por otro lado existe una motivación a la inversión por expectativa de revalorización. La revalorización en el tiempo puede ser de mayor o menor magnitud dependiendo de factores que incidan en cambios en la demanda del mercado específico. Existen mercados con alto crecimiento potencial o mercados muy consolidados donde la expectativa de crecimiento de precios será más gradual. También los precios pueden disminuir por externalidades negativas o cambios en comportamiento de su demanda, como es el ejemplo estudiado por (Poterba, 1984) que comprobó que las grandes residencias se desvalorizaron durante los '80 por cambios en la valoración de su uso, situación similar verificada en Mar del Plata donde las preferencias de los consumidores inclinaron a viviendas de menor tamaño producto del cambio en los hábitos de consumo turístico demostrado además por la paralización en la construcción de grandes residencias desde fines de los años '70. (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

Entre los factores que pueden afectar el valor en el tiempo podemos encontrar a los cambios en las preferencias de los consumidores, el crecimiento demográfico, obras de infraestructura, externalidades positivas y negativas, regulaciones, etc. Así como las propiedades pueden valorizarse nominalmente, también pueden desvalorizarse en el tiempo, aunque lo más común es lo primero.

Intervención estatal.

El mercado de vivienda en el mundo se caracteriza por la intervención estatal que varía en intensidad y modalidad de unos países a otros. Estas intervenciones son ejercidas por las autoridades nacionales, regionales o locales y van desde regulaciones por el uso de suelo,

promociones, concesione de licencias, diseño de áreas urbanas, control de precios y de alquileres en viviendas específicas, apoyo financiero para la construcción o adquisición de vivienda entre otros.

De lo antes expuesto y tal como indica (Núñez Tabales, 2008) se puede concluir que el mercado inmobiliario de la vivienda se encuentra lejos de los supuestos clásicos de mercados de competencia perfecta.

Para sintetizar y ordenar las ideas, dentro del mercado inmobiliario podemos hablar de mercados diferenciados donde son distintos los factores que inciden en la oferta y la demanda.

- *Mercado de servicios de vivienda y el de vivienda como inversión.*

Donde los demandantes claramente tienen diferentes expectativas en el uso de la vivienda. Más allá de que siempre es una inversión, la vivienda permite satisfacer las necesidades habitacionales como así también genera rentas de alquiler y rentas por revalorización las cuales motivan a parte de la demanda, la demanda de viviendas de inversión.

- *Mercado de vivienda en propiedad y de alquiler.*

Existen mercados que demandan la vivienda para ser propietarios como así también existe un mercado que demanda la vivienda de alquiler. Ambos sub-mercados son importantes.

- *Mercado de vivienda principal y secundaria.*

Esta clara diferenciación delimita dos mercados muy diferentes. La demanda de cada uno de estos mercados se asocia a la satisfacción de necesidades distintas. La vivienda principal es el mercado más amplio y las decisiones de compra se relacionan con cuestiones de posibilidades económicas y relaciones con la vida cotidiana de sus usuarios. La segunda vivienda está estrechamente relacionada con sectores de mayores ingresos y su demanda se relaciona estrechamente con el placer y con el motivo "inversión".

- *Mercado de vivienda nueva y usada.*

La vivienda usada compone el stock total de viviendas de las cuales solamente una parte está disponible en el mercado, existiendo siempre una oferta potencial mayor a la oferta real. Las viviendas nuevas normalmente representan una proporción pequeña del stock total de viviendas aunque en algunos casos como pequeñas urbes, puedan ser una parte importante de la oferta disponible en el mercado.

1.4 El Mercado inmobiliario en la Argentina

Como se mencionó anteriormente, la inversión inmobiliaria es, para los argentinos, la alternativa preferida después del atesoramiento de dólares, es decir que el factor inversión está muy presente en la composición de la demanda, diferente al caso de Alemania, por ejemplo donde la vivienda sólo es considerada como tal y su evolución de precios responde al

crecimiento de la población y de su renta y no es considerada como alternativa de inversión, por tanto su evolución de precios no está influenciada por este factor especulativo (Peña Cerezo, Ruiz Herrán, & García Merino, 2004).

En general, el sector inmobiliario en la Argentina opera con gran libertad de mercado en cuanto a la intervención de regulación de precios como así también en el mercado de alquileres.

Aunque estuvo regulado por un breve período durante los últimos años del segundo gobierno peronista de la década del '50, posteriormente opera sin intervencionismo estatal (Asensio, 2007).

No obstante como menciona Mario Gómez en lo respectivo normativas de construcción, *existe una gran regulación y control por parte del estado tanto a nivel municipal como provincial y nacional como así también pesa un componente impositivo importante que muchas veces desalienta la inversión inmobiliaria dado que genera desventajas frente a otras inversiones.*

Las políticas de vivienda por parte del Estado Argentino variaron de acuerdo a los diferentes momentos políticos y económicos. En el mercado inmobiliario existen características comunes a todos los mercados en general como así también existen particularidades las cuales se describen a continuación:

Muy poca transparencia

El mercado inmobiliario en general no es totalmente transparente en cuanto al acceso a toda la información y particularmente en Argentina es muy poco transparente. Por un lado existe una información completa de los precios a los que los oferentes están dispuestos a vender, reflejado en todo tipo de publicaciones inmobiliarias.

No obstante, el precio publicado no siempre es el precio al que se ha concretado la venta, que por lo general es menor, cercano o igual al publicado, dependiendo el período del ciclo que se esté atravesando y de quién es el comprador, ya que a diferencia del mercado de competencia perfecta, un comprador individual sí puede influir sobre el precio definitivo de venta. (Núñez Tabales, 2008)

En momentos en que la demanda está ávida y pujante, el precio de cierre es más coincidente con el precio publicado, mientras que en períodos donde el mercado opera con un nivel de actividad más baja, el precio de cierre puede diferir en menos, en mayor o menor magnitud⁷. (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

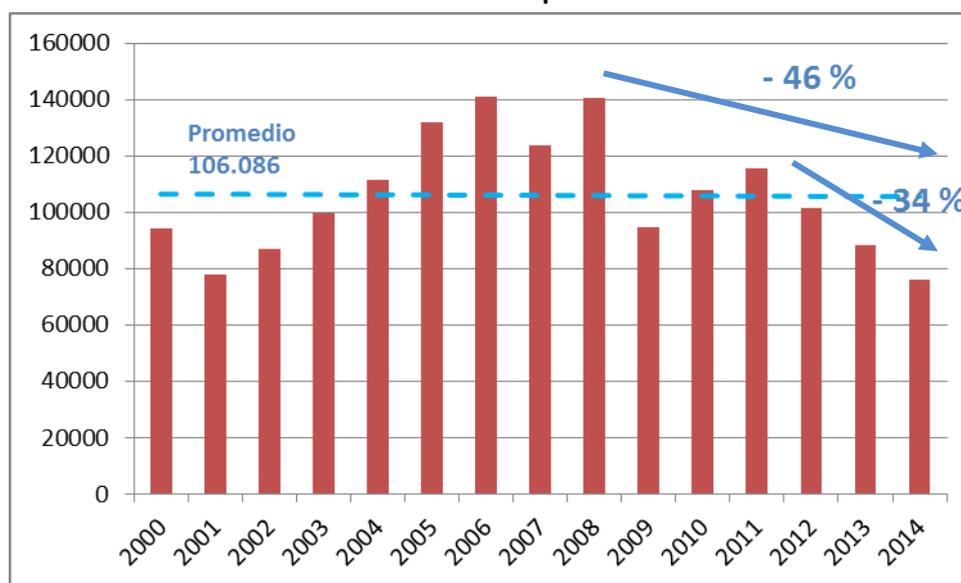
Por otro lado no existen registros del valor real al cual se ha cerrado la operación, ni el plazo de pago ni otras condiciones. En los últimos años, algunos colegios de escribanos de distintas provincias han empezado elaborar estadísticas de la cantidad de operaciones realizadas y montos como así también de las operaciones afectadas a crédito hipotecario, no obstante más

⁷ Según Roberto Arévalo, presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina, actualmente aumentó el margen de negociación entre vendedores y compradores al momento de cerrar una operación. "La relación entre el precio ofertado y el de venta oscila entre el 10 y el 12%, el doble de lo que sucedía antes del cepo". Clarín http://www.clarin.com/politica/Inmuebles-venta-precios-siguen-baja_0_1171682877.html - 9/7/2014

allá de esta información, no existe un indicador que refleje fielmente el comportamiento detallado dentro del cada sub-mercado inmobiliario que compone la totalidad del mercado.(Referentes Inmob. de Mdp, 2014) No obstante, con estas nuevas publicaciones, sí podemos tener ciertos parámetros de medición del nivel de actividad inmobiliaria.

La falta de información dificulta el análisis del comportamiento, y a diferencia de la información disponible que existe en otros mercados de inversión⁸, en el mercado inmobiliario, de manera opuesta, el inversor cuenta con fuentes de información diversas, vagas y dispersas, lo que hace más compleja la medición del riesgo. (Franceschini, 2000).

Gráfico 4
Cantidad de actos escriturarios en la provincia de Buenos Aires



Elaboracion propia fuente Colegio de escribanos de la Prov. de BA

Si tomamos como un indicador de actividad la cantidad de escrituras en la Provincia de Buenos Aires, vemos que la caída del nivel de escrituras en la provincia de Buenos Aires desde 2011 es de un 34% y si consideramos el año de mayor actividad la caída es de un 46%. Una debilidad del indicador de actividad, es que está basado en cantidad de escrituras las cuales no reflejan las operaciones de compra venta de edificios nuevos que se realizan mediante boletos de compraventa y sus escrituras se realizan a posteriori de la entrega, muchas veces años después.

Fuentes de financiamiento.

Las condiciones de financiación desempeñan un papel fundamental en la adquisición de la vivienda, dado su elevado precio en relación con la renta de los hogares. La inversión en vivienda es probablemente la mayor inversión a la que se ajusta una familia o individuo y por

⁸ En el mercado bursátil, por ejemplo, los actores pueden conocer y evaluar los riesgos desde la información pública suministrada de las empresas.

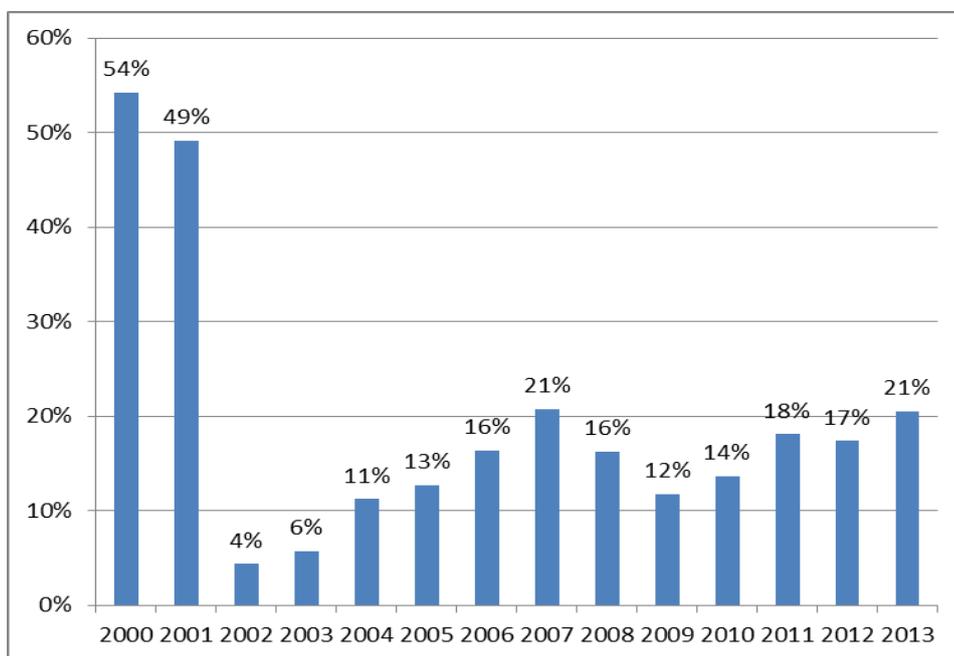
lo general en el mundo se financia casi en su totalidad mediante créditos hipotecarios a largo plazo.

En la Argentina las fuentes de financiación de la inversión inmobiliaria han variado en el transcurso de los años. Durante la década del 90 la participación del crédito hipotecario era parte fundamental para la movilización de la demanda de inmuebles y por tanto del acceso a la vivienda como tal, llegando para fines de ciclo a tener una participación cercana al 50% de las operaciones.

Como se puede observar en los gráficos a continuación, vemos que durante el fin de la convertibilidad y el inicio de modelo económico implementado a partir de 2002/2003, el nivel de escrituras con hipoteca cae notoriamente. No obstante, el nivel de operaciones inmobiliarias se mantuvo y creció aunque el aumento del crédito hipotecario apenas se incrementó luego de la pronunciada caída.

Según Coremberg, el crédito hipotecario no es la principal fuente de financiamiento de la inversión inmobiliaria, siendo el ahorro familiar y/o financiamiento en mercados informales, las principales fuentes de financiamiento para la inversión en inmuebles. (Coremberg, 2000)

Gráfico 5
Participaciones de escrituras con hipotecas sobre el
total en provincia de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia en base al información del Colegio de Escribanos de la Prov. de BA

Históricamente las deudas hipotecarias en moneda corriente han permitido licuarse por las diferentes devaluaciones cambiarias propias de la debilidad de las diferentes monedas corrientes (Streb, 1998). Por tal razón, existe una creencia generalizada de que los créditos

hipotecarios en moneda corriente en la Argentina han sido siempre beneficiosos para los deudores pero por otro lado esta situación persistente no ha permitido desarrollar un mercado de crédito hipotecario maduro y duradero en el tiempo, restando potenciales herramientas de acceso a la vivienda, evidenciado en el último período de estudio, caracterizado por falta de crédito hipotecario desde el sector financiero privado.

Desde 2012 y como política de Estado en la Argentina, se implementó el plan PRO.CRE.AR⁹ con el objetivo de brindar una solución al problema del acceso a la primer vivienda, especialmente a la clase media y a los jóvenes con préstamos a largo plazo con tasas subsidiadas.

Mecanismo de ahorro

Uno de los principales mecanismos de ahorro y cobertura de inflación¹⁰ (Coremberg, 2000) en estos años ha sido la inversión en construcción, impulsada tanto desde los desarrolladores inmobiliarios como así también la construcción por parte de los particulares, incluyendo ampliaciones y refacciones. (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

Es evidente que en períodos de expansión, los excedentes son canalizados a la inversión en bienes raíces, evidenciando la mencionada preferencia de los argentinos a invertir en inmuebles y desde las últimas crisis bancarias y económicas por la desconfianza en los sistemas financieros (Asensio, 2007).

Este mecanismo de ahorro generó una creciente demanda de inmuebles para inversión retroalimentando el incremento de precios de los mismos, lo cual generó una competencia con el demandante de compra para servicio de vivienda.

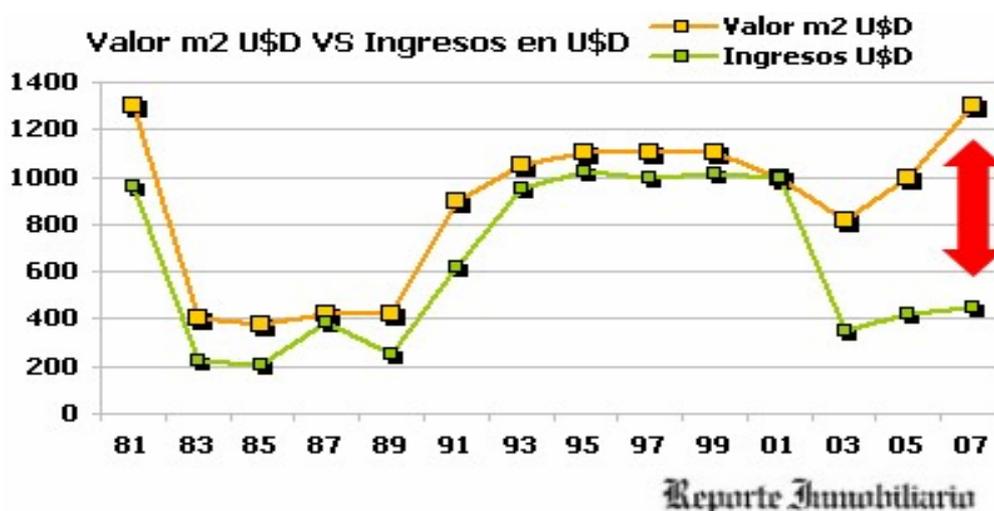
Esta situación, ha significado una diferencia sustancial en cuanto a la dificultad para el acceso de la vivienda comparada con la década de los '90, donde actualmente el esfuerzo necesario en términos de sueldos se incrementó notablemente, no sólo por los aumentos de precios, sino también por la variación del precio del dólar, la inflación y las elevadas tasas de interés.

Desde la convertibilidad ha quedado vigente la imposibilidad de ajuste por inflación, lo cual atenta contra el desarrollo del mercado inmobiliario (Referentes Inmob. de MdP, 2014) evidenciando un total desincentivo de generar mecanismos de financiación de la vivienda a largo plazo por parte de los desarrolladores privados.

⁹ **PRO.CRE.AR Bicentenario** (Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar) es un programa del gobierno nacional de Argentina que prevé el otorgamiento de créditos para la construcción de hasta 400.000 viviendas populares entre los años 2012 y 2016. Se trata de un proyecto realizado y gestionado por la Presidencia de la Nación, en acción conjunta con la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y el Banco Hipotecario, que se ha constituido en ente fiduciario del Programa .Plan Pro. Cre. Ar - <http://procrear.anses.gob.ar/>

¹⁰ Según las consultoras privadas, a partir de 2007 las tasas de inflación empezaron a acelerarse hasta llegar en 2014 a estimaciones actuales superiores al 30 % anual.

Gráfico 6



Fuente: Reporte Inmobiliario

Rigidez en los ajustes del mercado por los altos costos de transacción.

Las negociaciones por una propiedad específica suelen llevar extensos períodos de tiempo debido a la mayor o menor complejidad de las transacciones y los pasos que se debe atravesar. Desde que el demandante se pone de acuerdo en el precio y la forma de pago, existen pasos previos para llegar al momento de la escritura traslativa de dominio¹¹ que llevan tiempo. Los altos costos de búsqueda y transacción producen ajustes lentos en la demanda, inhibiendo el ajuste de los precios de la vivienda a su equilibrio de largo plazo (Muth, 1966).

En Argentina los gastos inherentes a la comercialización y transferencia del dominio incluidos los impuestos, son muy elevados en proporción al precio y por tanto determinantes a la hora de tomar una decisión tanto de compra como de venta. Esta razón hace que el mercado inmobiliario sea un mucho más rígido que otros mercados de alternativas de inversión o mercados inmobiliarios de otros países (Referentes Inmob. de MdP, 2014)

Otra rigidez del mercado en la Argentina para la compraventa tiene que ver con que existen modalidades contractuales que permiten garantizar una relación mínima de locación entre las partes¹². Para el caso de los inmuebles como inversión que son sujetos de alquiler se le garantiza al locatario (inquilino) un período determinado de alquiler de corto mediano o largo plazo. Bajo estas circunstancias, las posibilidades de oferta al mercado disminuyen ya que el

¹¹ Acto Escriturario es el acto notarial por el cual se transfiere el dominio y se anota en el registro de la propiedad. Es el acto que más seguridad jurídica da al nuevo adquirente.

¹² Las locaciones mínimas para vivienda permanente y comercios son de 24 meses. Se pueden hacer contratos por períodos mayores si las partes lo acuerdan. El nuevo CCYC de 2015 prevé cambios respecto a los plazos de locación que generarán efectos en el comportamiento de mercado.

potencial comprador deberá interesarse por la compra sin la real tenencia del bien y esto por lo general no es muy atractivo para la demanda.

Estas razones particulares del mercado inmobiliario sumado a la rigidez por iliquidez desalientan parte de la especulación de corto plazo.

Mercado atomizado renuente al riesgo

Por lo general el mercado inmobiliario en la Argentina, al igual que en la mayoría del resto del mundo, se compone de muchos actores tanto desde el lado de la oferta como de la demanda, los cuales no se agrupan para ejercer influencia sobre el comportamiento de los precios (Kunz, Sánchez, & Valverde, 2001; Smolka, 1994). Actualmente el único agente importante que tendría capacidad para influir en la oferta de viviendas y de tierras es el Estado, aunque en la Argentina no es determinante por el momento. Excepcionalmente a esta característica, en una pequeña urbe o pueblo, un desarrollo privado podría influir fuertemente en el mercado (Smolka, 1994).

Como vimos anteriormente, comparado con otros mercados, especialmente el mercado bursátil, existen pocos compradores y pocos vendedores para una propiedad específica en un momento puntual de tiempo. Esto trae como consecuencia el hecho de que en una transacción efectiva el precio definitivo difiera de lo que, a priori, se consideraba su valor de mercado.

No obstante las operaciones puntuales no influyen sobre el precio de mercado y si hablamos de mercado en general, no existen posibilidades de influencia generalizada por movimientos del lado de un demandante como de un oferente en particular ya que tanto la oferta como la demanda de inmuebles se encuentra conformada por muchos y diversos actores. (Núñez Tabales, 2008)

Pero, en general, en las ciudades la oferta potencial son todos los inmuebles construidos que no están a la venta o alquiler (Smolka, 1994) y la oferta real son las viviendas nuevas y usadas puestas en el mercado a la venta o alquiler. Sin mencionar al Estado, los potenciales y reales oferentes por lo general son por un lado desarrolladores de distintas escalas y por otro individuos / familias que en su mayoría son propietarios de su activo más importante en su cartera de ahorro. Los desarrolladores, como se verá más adelante, proyectan sus emprendimientos en función de una ecuación económica, por tanto existe una especulación mayor al caso de los individuos / familias cuyas necesidades de venta varían y por lo general no están relacionadas con la especulación, siendo que para estos la inversión en inmuebles es considerada de bajo riesgo y por tanto preferida para destinar el ahorro familiar. (Gómez & Egea, 2006)

Como se mencionó anteriormente, lo construido es infinitamente superior a lo no construido, por tanto en la Argentina la gran mayoría de los tenedores de inmuebles son individuos / familias y no así los desarrolladores. La oferta real de viviendas nuevas puede que esté en gran medida en manos de los desarrolladores e inversores y el comportamiento de estos y los

individuos/familias es motivado por distintos intereses lo cual genera distintos comportamientos en la oferta de acuerdo al momento del ciclo que se esté atravesando. A diferencia del mercado bursátil donde existen corridas que inciden inmediatamente en la fluctuación del precio de las acciones, en las sucesivas crisis estudiadas en este trabajo, por lo general la oferta y la demanda han sido conservadoras y ambas se han retraído notablemente cuando las condiciones políticas y económicas no son estables, manteniendo muchas veces estable el nivel de precios. Los actores que intervienen en el mercado se comportan por lo general con bajo nivel de especulación y son renuentes al riesgo.

1.5 Características particulares del mercado inmobiliario de Mar del Plata.

Siendo Mar del Plata, la principal ciudad turística de la Argentina, si medimos su mercado inmobiliario de viviendas por la cantidad de escrituras al año, resulta ser el más importante de la provincia de Buenos Aires con una participación de más del 10%, superando ampliamente al resto de los mercados de las distintas localidades.

Cuadro 1
Participación relativa por Municipio en el mercado inmobiliario de la
Provincia de Buenos Aires según cantidad de escrituras para 2014

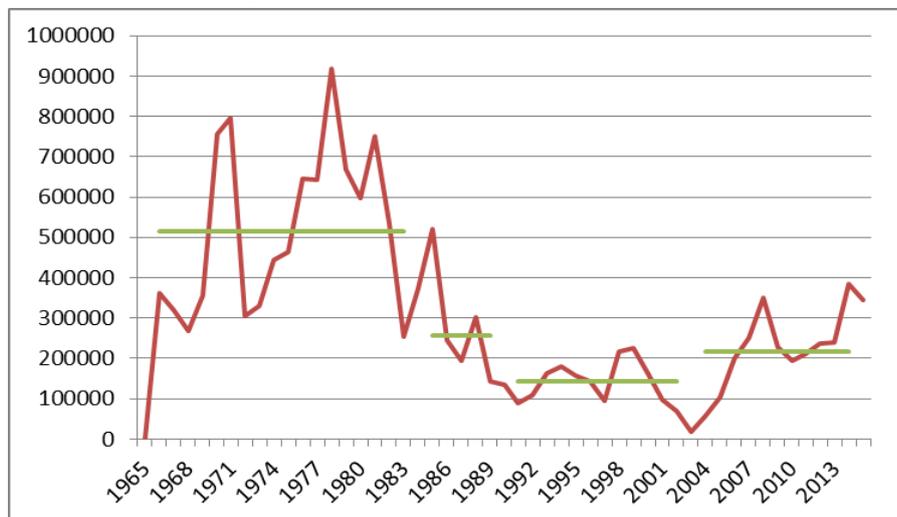
Gral. Pueyrredón (Mar del Plata)	10,39%
La Plata	5,22%
Morón	3,62%
La Costa	3,33%
Quilmes	3,27%
Bahía Blanca	2,99%
Junín	2,35%
Vicente López	2,24%
La Matanza	2,18%
Lomas de Zamora	2,07%

Fuente: Elaboración propia en base a información del Colegio de escribanos de la Provincia de BA.

En cuanto a volumen de construcción, en los últimos años el nivel promedio de superficie permitida¹³ para obras privadas ronda los 220.000 m² al año, valores promedio muy inferiores a las épocas donde más se construyó en Mar del Plata. Aunque la superficie permitida no es un indicador exacto de la construcción realizada, al menos permite observar una cantidad aproximada de lo que se construye y una tendencia de las expectativas de quienes quieren construir.

¹³ Superficie permitida se refiere a permisos de construcción solicitados al Municipio por los interesados, lo cual no implica construcción realizada.

Gráfico 7
Superficie Permisada en Mar del Plata



Fuente Elaboración propia en base a datos del Indec, Obras privadas de MGP y del Centro de Constructores y Anexos de la ciudad de MdP¹⁴.

Cuadro 2
Participación de los distintos tipos de construcción privada nueva en Mar del Plata.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 ¹⁵
Viv. Unifamiliar	27%	30%	19%	26%	39%	46%	46%
Viv. Multifamiliar	31%	37%	57%	34%	41%	28%	35%
Comercial	21%	22%	13%	13%	14%	15%	11%
Industrial	8%	3%	5%	4%	3%	5%	5%
Turismo	9%	3%	1%	1%	2%	1%	1%
Otros	5%	4%	5%	23%	1%	4%	2%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹⁴ La serie de permisos para 2013 y 2014 (estimada con datos hasta Agosto) contempla una gran cantidad de superficie irregular declarada por una moratoria de regulación de construcción lo cual distorsiona la realidad de los permisos destinados a construcción efectiva y por tanto su correlación con el nivel de actividad. Por tanto se realizó una consulta para su posible ajuste equiparando la superficie irregular declarada a la tendencia de los años anteriores y de esta forma tener un indicador que refleje el nivel de actividad. El ajuste fue consensuado con la opinión del presidente del Centro de Constructores y Anexos y ex director de Obras privadas de MGP el Arq. Norberto Canepa concluyendo que se podrían restar unos 110.000 m² a 2013 y 100.000 m² a 2014 por lo cual se reflejaría mejor el indicador relacionando con el nivel de actividad real.

¹⁵ Datos a Agosto de 2014.

Cuadro 3
Participación por tipo de obra (privada)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Obra nueva	56%	60%	66%	61%	69%	43%	50%
Ampliación y refacción	12%	14%	12%	16%	14%	13%	12%
Regularización	32%	25%	22%	23%	21%	44%	38% ¹⁶

Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por el Centro de Constructores de la ciudad de Mar del Plata y Obras Privadas MGP.

Autores como Abraham y Hendershott determinaron que en EEUU el hecho de que el mercado de la vivienda esté en la costa o fuera de la costa demostraba comportamientos diferentes en la evolución de los precios ante los diferentes shocks económicos (Abraham & Hendershott, 1992).

Particularmente el mercado inmobiliario en Mar del Plata posee comportamientos similares a los distintos mercados de la Argentina sin embargo pueden identificarse cualitativamente algunas características que influyen de manera importante en el comportamiento del mismo.

Valuación de las propiedades en dólar estadounidense.

A diferencia de gran parte del país donde las propiedades están valuadas en moneda local (actualmente el peso argentino - ARS), en Mar del Plata, al igual que en Capital Federal, las propiedades se valúan en dólares billete norteamericanos (USD). Esta modalidad se implementa en Mar del Plata y se mantiene vigente desde fines de los '70. (Referentes Inmob. de MdP, 2014) y surge de las sucesivas crisis económicas donde la moneda argentina perdió sus cualidades de reserva de valor en el tiempo.

Por esta razón los cambios en la fluctuación del tipo de cambio y la posibilidad de acceso la compra de divisa afectan directamente sobre el nivel de actividad inmobiliaria ya que la misma se utiliza tanto como medio de valuación y como medio de pago.

Importante participación del mercado de demanda del no residente.

En primer lugar, hay que diferenciar claramente la existencia de dos grupos de agentes que demandan viviendas y que generan efectos sobre los precios de los inmuebles. Uno de ellos son los *residentes permanentes* y el otro los *no residentes*, quienes como describiremos brevemente en el capítulo 3, convivieron siempre en una simbiosis particular (Cova, 1969) .

El marco de referencia del estudio en cuestión se enfocará principalmente en zonas céntricas y costeras donde existe una alta participación de demanda del no residente. Todos los prestigiosos agentes inmobiliarios consultados coinciden en que para las zonas de estudio de

¹⁶ En 2013 y 2014 la alta participación de construcción en regularización se deben a una importante moratoria la cual desvirtúa la realidad pero adecúa el pasado no declarado. (ver nota 14)

este trabajo (ver capítulo 4) la participación de propietarios no residentes es de entre un 50% y 70% dependiendo las áreas de estudio seleccionadas.

Los residentes demandan viviendas principalmente para satisfacer necesidades habitacionales, como así también como alternativa de ahorro y de renta para quienes los vuelcan en alquiler o esperan revalorización futura. Para el caso de los no residentes, que principalmente se componen de turistas, existe una condición que, comparada con hábitos de turistas en otras ciudades, es realmente muy particular y tiene que ver con el concepto de *residencialidad* desarrollado por Mantero y Varisco (Mantero & Varisco, 2002). Este concepto remite a la modalidad de alojamiento dominante del turista que se realiza en vivienda, casa o departamento a modo de residencia secundaria apreciándose una limitada opción de alojamiento en hotel o establecimiento afín.

Cuadro 4
Distribución del Alojamiento afectado a la actividad turística

Oferta de Alojamiento Año 2000	
Categoría	Cantidad
Hotel 1 a 5 Estrellas y Apart	350
Hostería 1 y 2 Estrellas	18
Hospedaje A y B	105
Gremiales	85
Sin Categorizar	33
Campings	13
Viviendas	70.000

Fuente: Elaboración propia con datos del Emtur¹⁷

Como se puede observar en el cuadro 4 y coincidente con el concepto de "*residencialidad*" que prefiere el turista que frecuenta Mar del Plata, es muy importante la vivienda frente a otras modalidades de alojamiento turístico lo que lleva a que muchos visitantes habituales de la ciudad compren o deseen comprar una segunda vivienda.

Mar del Plata es después de La Plata, el polo de estudiantes universitarios más importante de la provincia de Buenos Aires. Dentro de la demanda de no residentes, encontramos también el segmento de significativa importancia denominado de los *estudiantes*. En este caso son los padres de estos últimos quienes preferentemente invierten en zonas turísticas de la ciudad. La inversión es aprovechada para dar alojamiento a sus hijos como residencia de estudiantes pero además la utilizan para visitar a sus hijos y hacer turismo. Los estudiantes no originarios de la ciudad principalmente vienen del interior de la provincia de Buenos Aires y en mucha menor medida del resto del país.

¹⁷ Emtur: Ente Municipal de Turismo del Partido de Gral. Pueyrredón (Mar del Plata)

La participación de estudiantes no marplatenses alcanza entre un 20% y 35% en las universidades e instituciones terciarias privadas¹⁸ y más de un 40 % en las universidades públicas (Pacenza & Más, 2009).

Este segmento además genera una importante demanda de locaciones por temporada de invierno que permite a los inversores rentar sus unidades en temporada de verano a turistas o inclusive utilizarla y en invierno a alquilarla a menores precios a estudiantes. Esta característica permite un mayor atractivo de la inversión para renta o segunda vivienda.

Otro importante mercado muy particular de no residentes es el de *jubilados* (que migran a la ciudad y se convierten en residentes). El mismo tracciona la demanda de vivienda de Mar del Plata¹⁹ principalmente en zonas turísticas céntricas dado que la ciudad, por sus ventajas de calidad de vida, es el equivalente de otros países de "costas geriátricas" (Cogley, 2013). En su estudio sociodemográfico para Mar del Plata, Cogley menciona que las causas más difundidas de inmigración de jubilados se hallan ligada a la oferta de servicios, el entorno paisajístico y el mar, la infraestructura y por sobre todo porque "Mar del Plata puede ser enmarcada en significaciones sociales relacionadas al ocio y una calidad de vida diferente con respecto a otras ciudad intermedias del país". (Cogley, 2013)

Dada estas características del mercado, el residente marplatense, puja en un mercado en el cual la demanda se compone fuertemente por un agente que está dispuesto a invertir con fines distintos a la satisfacción de necesidades habitacionales básicas. Este fenómeno se produce en las zonas turísticas pero arrastra los precios de los inmuebles en general en gran parte de la ciudad (Referentes Inmob. de MdP, 2014). El estudio de precios que se realizó en este trabajo está enfocado en ver la evolución del precio de los departamentos usados en Mar del Plata para zonas con importante influencia tanto del residente como así también del inversor no residente sea mercado de turistas, estudiantes, jubilados y otros.

Cuadro 5
Viviendas por Habitante comparativa MdP

Mar del Plata	0,50
Interior Prov BA (sin MdP ni Balnearios)	0,39
Provincia de Cordoba	0,38
Provincia de Neuquen	0,37
Provincia de Buenos Aires	0,36
Provincia de Mendoza	0,32

Elaboración propia con datos Censo 2010.

¹⁸ Fuente: Universidad CAECE 33% Universidad Faosta 22% de no marplatenses.

¹⁹ Mar del Plata posee la mayor proporción de ancianos en de todo el país. La población mayor a 65 años en promedio en Argentina representaba en 2001 un 9,9% mientras que en el partido de Gral Pueyrredón representaba el 13.3 %. La participación de adultos mayores no nativos era cercana al 40%. (Cogley, 2013)

Cuadro 6
Viviendas por Habitante comparativa MdP

Ciudades Balnearias Prov. BA	0,70
Mar del Plata	0,50
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	0,49
Bariloche	0,40
Rosario	0,38
Ciudad de Córdoba	0,37
Gran Mendoza	0,35
GBA	0,32
San Miguel de Tucumán	0,30

Elaboración propia con datos Censo 2010.

Los cuadros 5 y 6 nos muestran que Mar del Plata posee mayor número de viviendas por habitantes que el promedio de la provincia y que muchas grandes ciudades del país, algo que puede estar relacionado con la influencia del turismo y la inversión de los no residentes. No obstante comparada con ciudades de la costa atlántica, con mayor participación relativa del turismo, la cantidad de viviendas por habitantes es relativamente menor. En alguna proporción la influencia de los no residentes en Mar del Plata genera efectos particulares en el mercado a diferencia de muchos otros mercados del país pero a los fines de este estudio solo lo mencionamos como cualidad.

Según Reporte Inmobiliario²⁰ para 2014 en Mar del Plata el precio de las propiedades, cuya demanda está compuesta por residentes y no residentes, tiene uno de los precios promedios más elevados del país superando a muchas capitales importantes. El estudio para saber si la puja de demanda entre estos dos tipos de demandantes influye o no en la determinación del precio es un interrogante que no será contestado con este trabajo pero quedará abierto para futuros estudios.

²⁰ Reporte Inmobiliario es un referente importante de la información de mercado Inmobiliario en la Argentina.
www.reporteinmobiliario.com

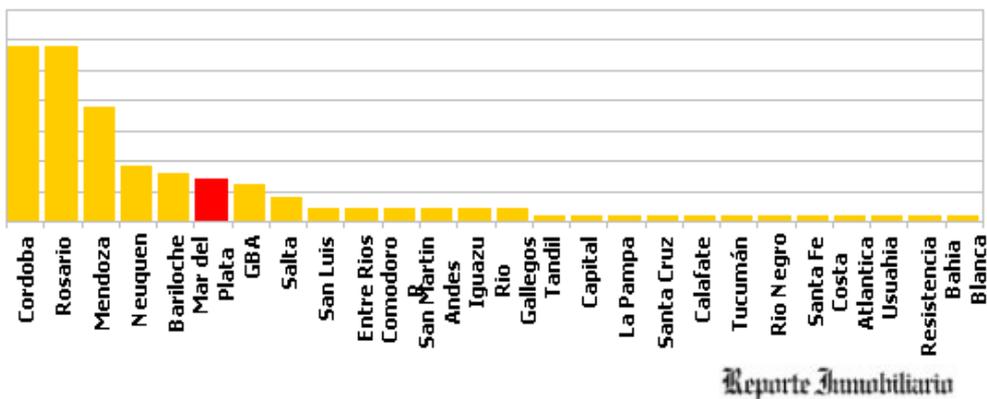
Cuadro 7
Precio U\$S/m2 (ciudades del interior para dptos usados 2-3 ambientes)

CIUDADES	ago-14
BARILOCHE	1530
MAR DEL PLATA	1430
COMODORO RIV.	1260
MENDOZA	1240
RIO GALLEGOS	1175
CORRIENTES	1140
ROSARIO	1120
CIPOLETTI	1100
CORDOBA CAP.	1097
SALTA	1090
SANTA FE CAPITAL	1065
TRELEW	1055
PARANA	1010
SANTIAGO DEL ESTERO	980
NEUQUEN	975
LA RIOJA	963
CATAMARCA	935
SAN LUIS CAP.	940
SAN JUAN	930
RESISTENCIA	930
SANTA ROSA	900
SAN MIG. DE TUCUMAN	900
POSADAS	890
SAN SAL. DE JUJUY	590

Fuente: Reporte Inmobiliario.

El mercado inmobiliario de Mar del Plata es uno de los más atractivos para los inversores superando inclusive a Gran Buenos Aires.

Gráfico 8
¿Qué localidades del interior del país considera que poseen mayor proyección para realizar inversiones inmobiliarias?



Fuente: Reporteinmobiliario.com - 2008

CAPITULO 2 - Factores que inciden en la determinación del precio de la vivienda

2.1 La Valoración de los inmuebles.

El valor y el precio de la vivienda son utilizados como sinónimos pero existe una diferencia que es importante clarificar. El precio es la cuantía económica vinculada a una transacción realizada, es decir el precio se materializa cuando hay un hecho. El valor que se le asigna a una propiedad depende de la valoración del consumidor y la misma se relaciona con el nivel de utilidad que le reporta poseer la propiedad.

El precio de las propiedades es difícil de precisar por tanto se realizan estimaciones o tasaciones del valor de mercado. Distintos son los métodos de tasación pero el resultado del análisis de valoración puede aproximarse o diferir en más o en menos del precio real que ha ocurrido en la concreción de la operación realizada o del precio al cual se realizará una futura operación.

La dificultad de la precisión en la valoración radica en las características descritas de la vivienda, es decir su heterogeneidad y la subjetividad a la que el consumidor le asigna valor a los atributos que le generan utilidad.

Como vimos, un comprador puede influir en el precio de distinta manera. La falta de información de las transacciones hace que no exista posibilidad de conocer la regularidad del comportamiento de los precios por tal motivo es muy importante, al menos en Argentina, el rol del corredor como generador de información confiable para el mercado (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

Los inmuebles típicamente se han abordado como una mercancía de larga duración dentro de un mercado que se equilibra a largo plazo. Una forma de valorar el uso de la vivienda es a partir de la cuantificación de su utilidad que tiene para el usuario el disfrute del bien. En este sentido el usuario puede ser tanto el propietario o el locatario. Para ambos casos la cuantificación del disfrute es sencilla porque implica considerar el precio del alquiler que se paga o se deja de pagar en el caso de los propietarios usuarios (Sánchez, 2013). Así el precio del servicio vivienda o renta se convierte en una variable fundamental al momento de estimar el precio de la vivienda.

Como se ha mencionado anteriormente siendo la vivienda un activo refugio, existe motivación de los inversores a inmovilizar capital en pos de obtener una renta futura por el aumento de precios, siendo este aumento acelerado en mayor o menor medida, por las circunstancias que afecten directamente a la localización como puede ser obras de infraestructura, radicaciones de nuevos emprendimientos, cambios en las preferencias del consumidor quienes buscan nuevas zonas y aceleran la demanda o la escasez propia de las limitaciones del suelo. Esto no ocurre en todos los mercados de la misma manera.

En Alemania por ejemplo la demanda de vivienda se correlaciona con el crecimiento demográfico y con el aumento de los ingresos, ya que en este país la vivienda se considera que es para vivir. Su serie de precios ha demostrado que no ha correlacionado crecimiento por otros factores a diferencia de otros mercados como el de Inglaterra donde el motivo inversión es muy importante a la hora de decidir la compra de una vivienda ya que la misma ha generado rentas anuales de hasta un 100%, por lo que está instaurado en la mente del inversor la idea de que la inversión inmobiliaria puede generar rentas por apreciación. (Bover, 1993)

2.2 Factores que determinan el precio de los inmuebles

Coincidente con varios autores algunos de los factores que determinan el precio de los inmuebles en los distintos mercados, tienen que ver con factores intrínsecos o inherentes a la propiedad como la calidad constructiva, asolamiento, vistas como así también factores de localización tales como la propia ubicación, normativa de uso (renta potencial para desarrollos), accesibilidad, disponibilidad de servicios, infraestructura, cercanía a un elemento que podría considerarse como positivo o negativo, escasez relativa y al mismo tiempo factores macroeconómicas tales como el clima de negocios, tipo de cambio real, tasas de interés, nivel de ingreso, etc.

Para Abraham & Hendershott los precios de la tierra pueden explicar gran parte de la evolución de los precios de la vivienda como así *también los cambios en la tasa de empleo, aumento del ingreso real, aumento de los costos reales de construcción y cambios en la tasa de interés real después de deducción impuestos* (Abraham & Hendershott, 1992)

Sin embargo, para Poterba y otros autores *el precio de las propiedades es determinado por los costos de construcción, los cambios en las cargas impositivas y los cambios en la demografía como así también cambios en los ingresos per cápita, pero considera que el factor tierra no es un determinante relevante en la determinación de precios de la vivienda* (Poterba, Weil, & Shiller, 1991).

En cambio para otros autores tales como Capozza y Helsley la tierra *sí lo es y la valoración de este último componente del precio de la vivienda depende de 4 factores* (Capozza & Helsley, 1989): el valor real de la renta agropecuaria, introduciendo la comparativa entre el valor de la renta real y la tasa de interés real después de impuestos, evidenciando una correlación negativa entre ambas. El costo de desarrollar y transformar tierra agropecuaria en tierra urbana. El valor de la "accesibilidad" donde el costo de la tierra es más elevado en el centro de las urbes y más elevado en la medida que la ciudad es más grande e introduce en su ecuación la cantidad de viviendas y el costo de transporte. Por último la expectativa de revalorización futura es otro determinante importante del valor de la tierra.

La literatura acerca de la valoración por medio de precios hedónicos parte de la idea de cada característica o atributo particular que componen al bien, aportan un porcentaje de utilidad específica y que la suma de éstos determina la utilidad total del bien. Se produce entonces un

mercado tácito para cada uno de estos atributos ya que en la práctica no componen un mercado real por si solos.

Esta teoría fue desarrollada por varios autores²¹ pero fue Rosen en 1974 quien logró desarrollar un modelo concreto y determinó que hay ciertos bienes como los inmuebles que pueden descomponerse en distintas características y que cada una de ellas posee un precio implícito y que le generan utilidad al individuo.

Por tanto podemos agrupar a los determinantes del precio según la literatura de la siguiente manera:

1 Factores intrínsecos y de localización.

Llamamos factores intrínsecos a las características propias del inmueble que determinan utilidad para el consumidor y que se traduce en valoración. Como vimos anteriormente, ninguna vivienda es igual a otra, y por más similares que parezcan, todas tienen una diferencia, aunque pueda ser sutil, la tienen. Estas diferencias y cualidades propias inciden en la determinación del precio en mayor o menor medida.

Las técnicas de tasación profesional contemplan estos detalles a la hora de determinar una valuación correcta del precio, pero es el individuo quien asigna el grado de incidencia que tiene sobre la utilidad que percibe. En la medida que el ingreso del individuo es mayor, las posibilidades de acceder a mejores condiciones de vivienda es mayor.

Los determinantes intrínsecos de utilidad que se pretenden maximizar de acuerdo a las posibilidades tienen que ver con la vista, la calidad constructiva, el diseño de planta, la marca del edificio o construcción si la tiene, el prestigio del arquitecto proyectista desarrollador y constructor, el asoleamiento, la altura del piso en el caso de los edificios, los servicios complementarios, la seguridad, los espacios de cochera y baulera, antigüedad, superficie y cantidad de habitaciones, funcionalidad, etc.

Los determinantes de utilidad relacionados a la localización tienen que ver con el entorno y la distancia a puntos estratégicos, la escasez de oferta en la zona, la accesibilidad y medios de transporte, los atractivos visuales del paisaje, el nivel de polución, cercanía a espacios verdes, la cercanía a oferta educativa y comisarías, nivel cultural del entorno social, tasa de criminalidad de la zona, como así también el tamaño de las ciudades, entre otros factores.

²¹(A. M. Freeman III, 1979; M. Freeman III, 1974; Ridker & Henning, 1967)

2 Factores Constructivos

Abraham & Hendershott mencionan que *el precio de la vivienda se compone de dos factores: la tierra y el valor de la estructura construida que normalmente se valúa por el costo de reposición* (Abraham & Hendershott, 1992). Mientras el precio sea mayor al costo de reposición habrá incentivos para construir nuevas viviendas mientras que en el caso de que los precios estén por debajo del costo de reposición, no habrá incentivos para construir, la oferta se retraerá y ajustarán los precios en el futuro por ello para este autor es muy importante tener un índice de costos de construcción y de precios de la tierra que permita explicar las fluctuaciones futuras de precios.

a) Costos de construcción

Los costos de construcción y los precios de la vivienda tienen una relación de *feedback*. Los aumentos de precios generan aumentos de los costos de construcción y a su vez los aumentos de costos generan aumentos de precios en el largo plazo (Yue & Hongyu, 2004). Esta relación es evidente y es el costo de construcción a su vez un determinante del precio para quien construye para sí mismo su vivienda, es decir que su precio de compra / acceso a la vivienda, es su costo de construcción (y el costo de su terreno).

Para Glaeser y otros autores (Glaeser, Gyourko, & Saiz, 2008) el costo de la construcción aumenta a medida que aumenta el nivel de inversión en construcción, es decir que observando aumentos en el nivel de actividad podemos esperar que aumente el costo de construcción y viceversa.

En los desarrollos inmobiliarios de cualquier escala, es el costo de construcción el que determina en gran parte la ecuación de precios que deberá ser validada por el mercado y que le permita al desarrollador obtener los beneficios que lo motiven a realizar los emprendimientos.

En este sentido, y en consistencia con los postulados planteados por Tobin en la relación denominada "q de Tobin"²² vemos que el nivel de inversión en construcción es una función que se relaciona positivamente con los precios y el costo de construcción: Las viviendas serán construidas siempre que el costo de construir una vivienda sea menor que el precio de comprar una equivalente. (Grimes & Aitken, 2010)

²² Relación por cociente entre el valor de mercado de la empresa y el coste de reemplazamiento de sus activos. Aquellas empresas cuya Q es mayor que la unidad se sentirán estimuladas a invertir, puesto que el valor de mercado de la nueva inversión excederá a su coste; y viceversa, aquellas empresas cuya Q sea inferior a la unidad se sentirán estimuladas a desinvertir. Obtenido de <http://www.economia48.com/>

b) Factor Tierra

El factor tierra es fundamental para poder construir, salvo raras excepciones, las viviendas requieren de factor tierra para poder ser edificadas. El mismo es un recurso natural escaso que tiene ciertas particularidades relacionadas con la localización, la inmovilidad y la no replicabilidad. La tierra puede considerarse como un costo en la ecuación de los desarrolladores.

Teniendo en cuenta el concepto elaborado por Abraham y Hendershott (Abraham & Hendershott, 1992), lo que los desarrolladores se apropian no es más que el valor agregado de la tierra que sólo puede ser explotado mediante inversión en construcción. La venta de terrenos es una negociación entre los tenedores de tierra y los desarrolladores de cualquier escala en la cual se discute qué partición de ese valor agregado se quedará cada uno al momento de fijar el precio. En la medida que los mercados son más maduros, los tenedores de tierra tienen mayor conocimiento del valor potencial de su tierra y por lo general suelen exigir elevados precios que muchas veces llevan a que los desarrolladores se desinteresen ya que los precios de venta de sus productos no superan el costo de reposición / construcción provocando que estos últimos se dirijan a nuevas zonas donde la potencial valorización de la tierra pueda ser aprovechada como beneficio del negocio de desarrollo inmobiliario.

Para Grimes, entre otros autores, es importante que ante aumentos de la demanda de vivienda, una oferta elástica de tierra provocará que los aumentos de precios no sean tan pronunciados dada la rigidez de la oferta en el corto plazo (Grimes & Aitken, 2010).

3 Factores Macroeconómicos.

Los factores macroeconómicos inciden directamente en la determinación del precio de las viviendas dado que, por ejemplo, el mercado inmobiliario en Argentina opera normalmente cuando existe estabilidad y previsibilidad (Referentes Inmob. de MdP, 2014). La inflación, la tasa de interés, la situación fiscal y de reservas, la fluctuación del tipo de cambio, el crecimiento real de los salarios y el desempleo, entre otros son indicadores que afectan al el clima de negocios que influye en la operatoria del mercado inmobiliario. Para la literatura los principales factores son el nivel de ingreso, el desempleo, la tasa de interés real de los préstamos, el crédito hipotecario, el crecimiento demográfico, la carga impositiva y el clima de negocios. Se amplía en el siguiente apartado de factores que determinan la oferta y la demanda.

2.3 Composición de la demanda y de la oferta.

La determinación de precios como en todo mercado es un equilibrio entre la oferta y la demanda y algunos factores que inciden en ambas partes son identificados en la literatura y se detallan a continuación.

2.3.1 Factores que determinan la demanda

Numerosos son los factores que inciden en la demanda de vivienda, teniendo en cuenta como se mencionó anteriormente, existe demanda de necesidades habitacionales, como también demanda de inversión, de primera y segunda vivienda lo cual hace más complejo el análisis. Algunos determinantes analizados por distintos autores confluyen en que los principales son los siguientes:

Nivel de ingreso

El ingreso del individuo y familia tiene una relación directa con la posibilidad de acceso a la vivienda, en la medida que existe mayor renta disponible y mayores salarios, mayor es la posibilidad de acceso.

Para el caso de los estratos socioeconómicos bajos, el gasto en vivienda es una proporción mucho mayor que el gasto en vivienda para los segmentos medios y altos.

El acceso a la segunda vivienda implica haber accedido a la primera, por lo cual su demanda viene condicionada por la existencia de rentas familiares disponibles altas y salarios elevados y normalmente está relacionado con el ocio y el ahorro. (Núñez Tabales, 2008)

Necesidades habitacionales

La necesidad habitacional es el principal motivador de la demanda de viviendas, tanto para compra como para alquiler. Estas necesidades mantienen una estrecha relación con los factores demográficos y socioculturales que influyen en la demanda.

Crecimiento demográfico

Respecto al crecimiento demográfico, la lógica es a mayor población mayor número de hogares y por tanto mayor necesidad habitacional. Los cambios en la población son graduales para ciudades con crecimiento dentro del promedio.

Existen demandas asociadas a cambios demográficos propios de las migraciones, como por ejemplo en zonas de desarrollo y crecimiento producto de algún fenómeno como pueden ser las nuevas zonas de explotación petrolera o minera en la Argentina donde la demanda habitacional inclusive supera ampliamente la oferta.

Factores socioculturales

Los factores socioculturales varían con el tiempo y por tanto varía la demanda de hogares. Actualmente es más común que por ejemplo los jóvenes retrasen la edad de emancipación, postergando la formación de nuevos hogares.

Otro ejemplo es el desmembramiento de familias por los divorcios, no siendo menor la cantidad de viviendas requeridas por los nuevos núcleos familiares.

La cantidad de miembros por familia determina además el tamaño de la vivienda verificándose una caída en la formación de familias numerosas volcando la preferencia por viviendas de menor tamaño. El retraso de las parejas jóvenes para tener hijos, conlleva a que tengan pocos hijos. (Núñez Tabales, 2008)

Por otro lado, la inseguridad actual que se vive en Argentina, obliga a cambiar el paradigma de los jóvenes, y en la medida de sus posibilidades buscan unidades de departamentos de tamaños grandes en lugar de preferir una casa como también se aceleró el crecimiento de los barrios cerrados en todas partes del país. (Referentes Inmob. de MdP, 2014) (Diario Hoy - diariohoy.net, 2015) (www.elsol.com.ar, 2008)

Para el caso de la segunda vivienda en Mar del Plata, los estilos de veraneo cambiaron. Hasta la década de los '80 inclusive era muy común veranear por períodos largos incluso en algunos casos desde el inicio del verano en Diciembre hasta empezar el período escolar (Marzo). Para ello, era muy común la preferencia de casas (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

Actualmente este estilo de veraneo casi no se practica, con lo cual, por ejemplo y coincidente con lo postulado por (Poterba, 1984) , la demanda de grandes residencias en la ciudad quedó relegada para los residentes y la construcción de las mismas ha sido casi nula (Referentes Inmob. de MdP, 2014) desde fines de los '70 principio de los '80.

Las nuevas tendencias evidencian en la demanda de no residentes una preferencia por las unidades de departamentos, ya que además de que su costo de mantenimiento es menor que el de una casa, se estila más venir a la ciudad por fines de semana y períodos cortos que por períodos extensos. Los cambios en el estilo de veraneo han generado, asimismo, crecimiento de zonas turísticas de la costa Atlántica, donde su migración excede el crecimiento demográfico natural y el crecimiento de la demanda de viviendas de los últimos años ha sido exponencial.

Inversión rentabilidad, seguridad y liquidez

El motivo inversión es uno de los motivos por los cuales existe demanda de vivienda. La inversión inmobiliaria se caracteriza principalmente por la seguridad que ofrece al ser de bajo riesgo. Como toda inversión de bajo riesgo, muchas veces el retorno de sus rentas por flujos de alquileres son bajas en relación a los montos de inversión. No obstante, quienes invierten en propiedades muchas veces no sólo lo hacen por el hecho de recibir un flujo de fondos, sino también porque la propiedad en muchos países ha demostrado que a lo largo del tiempo

genera rentabilidad por apreciación y parte de la valorización actual del inversor reside en la expectativa de futura revalorización (Capozza & Helsley, 1989). Esta apreciación varía según cómo crezca la demanda para una zona en cuestión a través del tiempo. Las rentas por apreciación no son menores en muchos casos donde se producen fenómenos de aceleración de la demanda, como por ejemplo la radicación de un centro comercial como externalidad positiva.

La liquidez es un factor que influye a la hora de invertir en inmuebles. En la medida que existe mayor liquidez, existirá mayor demanda. En la medida que los flujos de fondos no sean atractivos en incluso puedan ser negativos, la demanda de viviendas será menor.

Acceso al crédito

El acceso al crédito es un factor muy importante que determina la demanda de viviendas. La tasa de interés real es decir el costo real de la financiación, los plazos de pago, el porcentaje prestable son elementos que generan una mayor o menor propensión al consumo de vivienda. (Coremberg, 2000)

El precio de los alquileres puede influir en la demanda de compra. Si los alquileres son muy bajos frente a la cuota de financiación, es probable que se demande menos vivienda para compra y viceversa si los alquileres son muy altos.

Durante la década de los 90 los alquileres en Mar del Plata eran muy bajos por una sobreoferta. A su vez el crédito bancario permitió que en un escenario de precios deprimidos, la cuota del crédito no sea tan disímil a la cuota de alquiler, lo cual durante este período el crédito fue un incentivo importante para la demanda de vivienda. (Referentes Inmob. de MdP, 2014)

Actualmente, la imposibilidad de acceso al crédito y el aumento de demanda habitacional por aumento de los ingresos disponibles ha llevado a que los alquileres en Mar del Plata sean elevados teniendo una gran participación en el ingreso familiar, aun así nominalmente bajos en relación al precio de las propiedades. La ausencia de créditos a largo plazo a costos razonables no permite a muchos de los actuales inquilinos pensar en tomar compromisos para la compra de su hogar.

Factores Impositivos y jurídicos

La carga impositiva sobre la vivienda como así también la carga impositiva para las transacciones genera una menor demanda en la vivienda, especialmente la de inversión o segunda vivienda. (Gómez & Egea, 2006)

En la Argentina, la primera vivienda de bajos precios, en algunos casos, está exenta de pago de impuesto de sellos en la compra. Por otro lado, existe protección jurídica del patrimonio en la

institución del *bien de familia*²³ para el caso de vivienda única lo cual da protección especial al patrimonio familiar.

Políticas de estado

Las políticas de estado para el fomento del acceso a la vivienda influyen en la demanda y oferta de viviendas. La generación de regulaciones para el fomento de la construcción pueden ser exenciones impositivas, subsidios o cambios regulatorios en los usos de suelo, como así también políticas activas como la construcción y venta financiada como el caso del plan PRO.CRE.AR.

2.3.2 Factores que determinan la Oferta

La oferta en el corto plazo es el stock de viviendas no ocupadas que son todas las viviendas usadas y nuevas libres disponibles para venta y/o alquiler (Núñez Tabales, 2008)

Parte de la literatura postula dos líneas de pensamiento respecto a la determinación de la oferta: por un lado se postula que el precio es una función determinada por los factores que determinan la oferta y la demanda y por otro lado se postula que la oferta se determina por la interacción en la ecuación de costos y precios de la tierra. (DiPasquale, 1999).

Muchos autores han discutido acerca de la elasticidad de la oferta. Para autores como Stover (Stover, 1986) la oferta es totalmente inelástica en contraposición con Muth y Follain (Muth, 1966) y (Follain, 1979) cuyos estudios concluyeron en que la oferta era totalmente elástica.

Para Poterba el principal determinante de la oferta de nueva vivienda es el precio. La oferta está determinada no sólo por los desarrolladores, sino también por los particulares (y sus agentes inmobiliarios) y por el Estado.

En relación al tamaño de la oferta de nuevas viviendas, nunca es demasiado representativa en relación a lo existente ya construido. Para Smolka un "boom" inmobiliario no representa más de un 5% sobre el stock de vivienda existente. La razón principal para este autor, es que la no depreciación de precio de las unidades existentes debido a su durabilidad, restringe la oferta de nuevas propiedades, mencionando por ejemplo que en Rio de Janeiro, dos de cada tres operaciones de compra venta que se realizan son unidades usadas. (Smolka, 1994)

Es la demanda de necesidades habitacionales y de inversión parte de lo que motiva a la oferta a mediano y largo plazo, siempre dentro de un marco de conveniencia económica.

²³ El bien de familia es un régimen que protege la vivienda familiar y garantiza que no pueda ser ejecutada ni rematada -ni siquiera en caso de concurso o quiebra por deudas posteriores a su inscripción, siempre y cuando estas últimas no estén relacionadas con la falta de pago de expensas o de impuestos inmobiliarios o municipales. Es decir, tiene por finalidad proteger patrimonialmente al núcleo familiar y resguardar a la propiedad de una posible ejecución por incumplimientos del titular posteriores a su constitución. Obtenido en <http://aldiaargentina.microjuris.com/>

Considerando que la oferta se caracteriza por su rigidez en el corto plazo, Franceschini postula que las decisiones que motivan al desarrollo de nuevas viviendas conllevan períodos medianos y largos desde el inicio del proceso de desarrollo hasta la puesta efectiva en el mercado de la vivienda (Franceschini, 2000). Esto se relaciona con los tiempos de búsqueda de terreno, acceso a la financiación y construcción.

Por el lado de la vivienda usada, la posibilidad de ofrecerla al mercado por lo general implica que esté desocupada, para lo cual, por ejemplo en Argentina, existen contratos que garantizan períodos mínimos de locación que imposibilitan al propietario de gozar de la tenencia del bien y por tanto plena disponibilidad del mismo, dificultando en gran medida la venta inmediata en caso de estar alquilada.

La necesidad de venta también depende de cuestiones económicas y financieras del oferente como así de cuestiones impositivas. La refacción y remodelación es un determinante no menor en la oferta de viviendas (DiPasquale, 1999).

Disponibilidad de suelo

La disponibilidad de terrenos para la construcción es el principal factor que determina que puedan ofrecerse o no nuevas viviendas, siendo la materia prima irremplazable para poder llevar adelante emprendimientos constructivos.

El crecimiento de las urbanizaciones requiere de una planificación y ordenamiento territorial que se correlacione armónicamente con el crecimiento de la demanda de viviendas y la oferta de suelo. La escasez de suelo urbanizable y la lentitud administrativa en su gestión o la puesta en el mercado conllevan al encarecimiento sustancial de su precio que repercute directamente en el encarecimiento de la vivienda. (Núñez Tabales, 2008)

Relación de precios y costos.

En la medida que los precios convalidados en el mercado sean suficientes como para alcanzar las expectativas de los desarrolladores en cuanto a su ecuación de costos y beneficios, existirá motivación a la oferta de nuevas viviendas por parte de ellos.

La ecuación de costos y beneficios para un desarrollador es simple.

$$BD: MV - (VT + CD + GG + Imp + CF) = ENDI^{24}$$

Siendo :

BD: Beneficio del desarrollador

MV: Monto Total de Ventas.

VT: El costo de la tierra como valor del terreno.

CD: Costo del Desarrollo que suma al Costo total de la construcción incluyendo honorarios profesionales.

²⁴ Ecuación del Negocio de Desarrollo Inmobiliario (ENDI) (Franceschini, 2000)

GG: Gastos Generales.
Imp: Carga impositiva
CF: Costos financieros

En un contexto de escasez de tierra se requerirá un precio más alto, al igual que en un contexto de costos elevados como así también costos financieros e impuestos y la expectativa de beneficios.

Todo esto conlleva que en períodos de volatilidad macroeconómica las ecuaciones económicas no sean las más atractivas y por ende la motivación a construir sea menor especialmente por los costos financieros dado que la demanda contraída implica mayores necesidades financieras (Franceschini, 2000).

2.4 Burbujas inmobiliarias.

Una burbuja se caracteriza por la presencia de altos volúmenes de transacciones a precios muy distintos del valor económico que permitiría un equilibrio de largo plazo. No es fácil de identificar, por la dificultad para calcular bien este último valor. A menudo la identificación se realiza a posteriori, tras un colapso brusco de los precios. No obstante, en el mercado inmobiliario, por su escasa liquidez y consecuente rigidez, ese colapso es más lento que en los mercados financieros e inicialmente se manifiesta más en las cantidades que en los precios.

Una burbuja no se relaciona con los estados de optimismo o pesimismo colectivos que puedan relacionarse con niveles de actividad altos o bajos. En el caso de una burbuja los precios no cumplen su función como mecanismo para la asignación correcta de recursos y se producen errores reales. Si la burbuja es grande y duradera, la mala asignación de recursos de ahorristas, empresas, trabajadores puede causar una cuantiosa destrucción de la riqueza real. Los efectos de las últimas crisis inmobiliarias en muchos países desarrollados han dañado seriamente a lo largo y a lo ancho su economía de manera persistente tal es el ejemplo de España, EEUU e Irlanda con caídas en los niveles de ingreso y alto desempleo. (David Miles, 2013)

En el capítulo 3 se detalla un poco más las causas y consecuencias de estas últimas crisis y efectos sobre el mercado inmobiliario general de Argentina y particular de Mar del Plata.

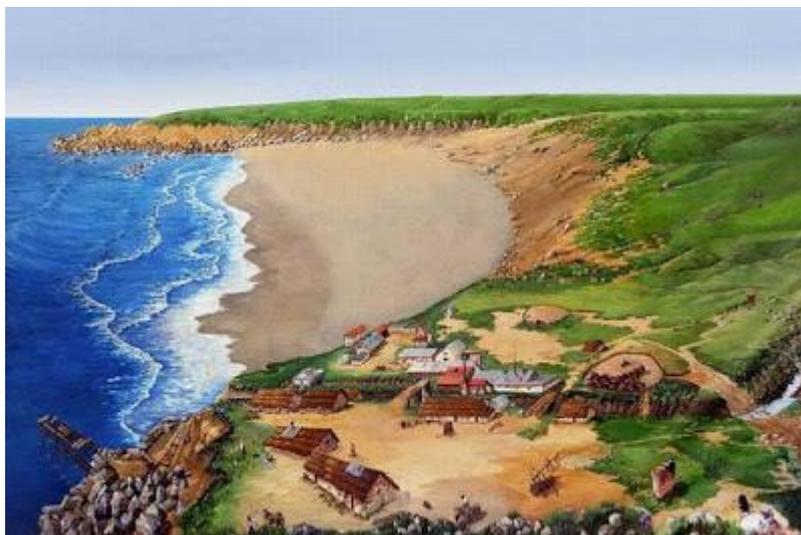
CAPITULO 3 Contexto histórico/económico del Mercado inmobiliario en Mar del Plata

Dado que el estudio de este trabajo está focalizado en el período 1989-2011, para la contextualización histórica dividimos esta sección en dos partes. La primera con una recorrida ágil desde los inicios fundacionales de la ciudad hasta el período estudiado. En segundo término intensificamos el detalle descriptivo de lo acontecido enriqueciendo en detalle caracterizaciones de las distintas crisis atravesadas y su contextualización para el mercado inmobiliario nacional y marplatense incluso con reseñas hasta 2014 a modo de entender el contexto actual en el cual se estaba realizando el trabajo.

3.1 Contexto histórico para Mar del Plata desde su fundación hasta 1989.

Desde su fundación como saladero en 1874, la ciudad de Mar del Plata ha experimentado importantes cambios que afectaron las características de su mercado inmobiliario. La abolición de la esclavitud en América y las nuevas tecnologías de enfriado (*frozen chilled beef*) aceleraron la caída de la producción y exportación de carne salada lo que obligó a sus habitantes a repensar su destino.

Una primera etapa de crecimiento de la ciudad fue durante el período de fuerte inmigración de la Argentina, y en Mar del Plata principalmente de italianos y españoles, donde se desarrollaban actividades de pesca, construcción y turismo.



Dada su configuración espacial²⁵, con destacada y llamativa geografía que ofrecían sus tan galanas costas²⁶, se despertó gran interés en sus visitantes, entre ellos dirigentes quienes

²⁵ Dinámica espacial: Disposición sobre el territorio de los elementos naturales y artificiales de uso social. (Lucero, 1992)

²⁶ El primer hombre blanco que llegó por tierra a estos lugares, fue Juan de Garay (el segundo fundador de la ciudad de Buenos Aires). Fue en noviembre de 1581, que llegó a caballo acompañado de unos cuarenta soldados españoles. Tuvo una entusiasta impresión del lugar y la comunicó al rey de España en éstos términos: "Es muy *galana costa* y va corriendo una loma llana de

colaboraron con las decisiones políticas para impulsar el crecimiento y desarrollo de las ideas originales de Pedro Luro²⁷. (Bouvet, Desse, Morell, & Villar, 2005)

La llegada del tren en 1886, cumpliendo el compromiso asumido del Gobernador Dardo Rocha en 1883 en una visita luego de fascinarse por las playas y el lugar, fue el inicio de la expansión marplatense. La construcción del puerto entre 1911 y 1914 y la conexión a través de la ruta 2 en 1938 fueron hitos importantes, siendo este tipo de obras las que impulsaron fuertemente el crecimiento del turismo y que junto al resto de las actividades incipientes aportaban al desarrollo económico de la ciudad. (Cova, 1969)

Los primeros en redescubrirla y disfrutarla fueron la elite terrateniente argentina quienes invertían en residencias de lujo durante el apogeo de la economía del país producto de los altos beneficios del modelo agroexportador iniciado en 1880, acelerando el crecimiento de esta tendencia durante los períodos de las guerras en Europa.



Foto de zona San Martín y la Costa – Década del '30

campiña (la actual loma Santa Cecilia) y por algunas partes pueden llegar carretas hasta el agua. Es tierra muy buena para sementeras. Legua y media de la mar se acaba un tramo de cordillera que baja de la tierra adentro. Muestra grandes peñascos y en lo alto, campiñas y en la costa en algunas partes, descubre pedazos de peñascos donde hay gran cantidad de lobos marino. <http://www.mardelplata-ayer.com.ar/descubrimiento.html>

²⁷ Pedro Luro, empresario y visionario, propietario del saladero y de muchas otras propiedades desde 1876, quien comprendió que la actividad principal de la ciudad estaba acabada y fue quien entre otros empresarios, lideró la transformación de la ciudad en una villa balnearia. (Khatchikian & Murray, 1996)



Tal como lo describe el historiador marplatense Roberto Cova²⁸ "desde los inicios, se fue creando un tejido urbano compuesto por una diferenciación importante entre la *Villa de los Porteños* y la *ciudad de los Marplatenses*".

Cuadro 8
Inmigración en Mar del Plata

	1891	%	1895	%	1914	%
Argentinos	3036	75%	4955	61%	17445	53%
Extranjeros	994	25%	3220	39%	15494	47%
	4030		8175		32939	

Fuente: Elaborado en base a trabajo de Miguel Khatchikian UnMdP

²⁸ (Cova, 1994)



Luego de la segunda guerra mundial, durante el denominado período de industria de sustitución de importaciones (Ferrer, 2004) se generó un elevado nivel de industrialización que fue acompañado por un aumento en los ingresos de la clase media y obrera. Esto permitió a Mar del Plata transitar una nueva etapa caracterizada por la incorporación de las clases sociales media y obrera en materia de turismo y desarrollo de la industria en las diversas modalidades (Lucero, 1992). La instalación de hoteles gremiales para recibir a sus afiliados, fue característica de este período.

El crecimiento sin un marco regulatorio ordenado principalmente impulsado por la explosiva demanda de segunda vivienda, genera una transformación muy importante en el tejido urbano, especialmente en zonas céntricas y costeras como así también en zonas suburbanas costeras donde se desarrollaron loteos económicos y la posterior autoconstrucción de las viviendas que tuvo como resultado la consolidación de un tejido urbano discontinuo y desarticulado. (Yujnovsky, 1974; Referentes Inmob. de Mdp, 2014)



Mar del Plata a la altura de Gral Paz y la Costa. Decada de '50



Mar del Plata Vista aérea circa década del 50

A su vez en a principio de los ´60, se inician las incipientes gestiones para la conformación de las universidades públicas y privadas, empezando a generar lo que actualmente es hoy el polo de educación terciaria más importante del centro y sur de la provincia de Buenos Aires y consecuentemente un motor de radicación de estudiantes no marplatenses.

Posteriormente, durante ciertos períodos de la década del ´70 Mar del Plata llegó a ser una de las ciudades con más superficie en construcción en el mundo, lo cual fue impulsado por el

“*deme dos*” del crédito barato que inundó la Argentina y parte del mundo subdesarrollado producto de los petrodólares²⁹ que aparecieron con las sucesivas crisis del petróleo.

A partir de esta etapa fue donde muchos argentinos pudieron “poner un pie” en la ciudad que anhelaban no sólo para tener una propiedad para veranear en el destino más importante del país sino también soñar con el retiro disfrutando permanentemente de la belleza característica particular de la ciudad.

El decreto ley provincial 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo de 1977 establecen responsabilidades de los municipios de la provincia en ambas materias, siendo este el principal instrumento para una política para toda la provincia con continuidad hasta la actualidad.

Desde los inicios de la ciudad, la construcción de segunda vivienda en Mar del Plata fue una de las industrias más importantes, siendo la actividad con más impacto en los niveles de empleo y en la economía dado su efecto multiplicador.

Durante la década de los 80, aunque la ciudad continuaba siendo el destino turístico más importante del país, la inestabilidad económica nacional afectó considerablemente el desarrollo del sector inmobiliario. Un fenómeno muy particular que se dio a partir de esta década fue el traspaso de residentes permanentes a zonas pertenecientes a tradicionalmente a no residentes. (Referentes Inmob. de MdP, 2014)

La demanda de grandes residencias por parte de los turistas mermó como así también la construcción de las mismas, prácticamente inexistente en las décadas posteriores. Esta situación es coincidente con el resultado al que arriba Poterba, entre otros autores en el análisis del precio de distintos tipos de vivienda, donde las viviendas grandes tendieron a depreciarse más que las pequeñas (Poterba et al., 1991). Este patrón de comportamiento es soportado por la valoración que se le da al uso de la vivienda, consecuencia de los nuevos cambios socioculturales tanto en la estructura de las familias como así también en la forma de veranear, con una marcada tendencia a la utilización de viviendas más pequeñas por sobre las viviendas grandes.

3.2 Contexto histórico y económico período 1990 – 2011

A continuación se detallan dos períodos muy característicos por sus diferencias en el modelo económico adoptado y el contexto macroeconómico e internacional. Se describirá cómo fue el funcionamiento del mercado inmobiliario a través de la mencionada línea de tiempo,

²⁹ Término acuñado por en 1973 Ibrahim Oweiss, un profesor de economía de la universidad de Georgetown, refiriéndose a los dólares invertidos por los empresarios petroleros beneficiados por los aumentos del precio del crudo en los períodos denominados como La Crisis del Petróleo. Wikipedia

contextualizando la situación económica atravesada identificando particularidades y caracterizándolos a ambos para mejor entendimiento del posterior análisis de precios.

3.2.1 Primer ciclo: Crisis de principio de los 90 hasta crisis de fines 2001.

El 1ro de Abril de 1991 Argentina se ponía en marcha el plan de Convertibilidad con el objetivo de salir de la crisis hiperinflacionaria de fines de los 80 que además de establecer un tipo de cambio fijo de pesos uno por cada dólar estadounidense, se establecieron una serie de innovaciones regulatorias como así también reformas estructurales que permitieron estabilizar la credibilidad en un sendero de baja inflación y consolidar una economía fundamentalmente de mercado, en las antípodas del modelo de crecimiento orientado hacia el mercado interno con preeminencia de la intervención del Estado en la economía (Rubini, 2012). Tales medidas entre otras fueron la desindexación de los contratos, la independencia del Banco Central respecto del Tesoro, eliminación del seguro estatal de depósitos y de las facultades del Banco Central como prestamista de última instancia, así como la garantía estatal de los depósitos, libertad irrestricta para realizar contratos en dólares generalizándose la operatoria bancaria bimonetaria (préstamos y depósitos tanto en pesos como dólares), fuerte apertura importadora irrestricta, progresiva flexibilización laboral, libre movilidad de capitales y del mercado cambiario, reducción de la cantidad de organismos y de la dotación del personal de la Administración Central, privatizaciones de empresas y desregulación de mercados permitiendo una senda de estabilidad y crecimiento en los primeros años desde la implementación del plan.

No obstante hacia mediados de 1994 la inflación ya superaba en un 100% a los ingresos. Sumado a esto, el aumento de la tasa de interés internacional causó la disminución en la entrada de divisas y por consiguiente un estancamiento en la base monetaria (Archaina, 2007).

La apreciación real de la moneda y su consecuente inflación deja al turismo nacional como una alternativa costosa frente a la posibilidad de viajar al exterior y se inicia un proceso crisis económica para Mar del Plata dado que una de sus principales actividades comenzaba a deteriorarse profundamente³⁰. Esta permanente crisis económica profundizada con los años, se hizo sentir en la construcción y desarrollo de segunda vivienda especialmente a partir del "EFECTO" Tequila (Franceschini, 2000), siendo que durante este período la inversión inmobiliaria se enfocó principalmente en la satisfacción de las necesidades habitacionales suburbanas para los residentes, no así en zonas turísticas como el centro de la ciudad o las zonas costeras. (Referentes Inmob. de Mdp, 2014)

³⁰ Se evidencia la caída de la actividad en la participación del empleo en Turismo sobre el total: 1991 5,5%, 1995 6%, 2000 4%. (Mantero & Varisco, 2002)

El efecto de la crisis mexicana se expandió rápidamente a Argentina dado que los inversores internacionales asociaron la situación macroeconómica mexicana a la argentina y comenzaron una fuga de capitales de nuestro país (Blanco, 2005).³¹

A nivel macroeconómico, las consecuencias negativas del efecto tequila en Argentina no se hicieron esperar, el PBI cayó un 4,4 % durante 1995, el desempleo alcanzó niveles cercanos al 19% y disminuyó el consumo y la inversión interna (Kiguel, 1995).

El anuncio de un acuerdo de ayuda extranjera y la reelección del Carlos Menem ayudó reforzar los compromisos políticos y a recuperar la credibilidad de los inversores. Las negociaciones con el FMI, aunque hicieron crecer las tasas de interés a corto plazo, implicaron no sólo una fuente de financiamiento extra, sino que también aplacaron las expectativas de los inversores logrando estabilizar la situación del país (Dabós & Mera Gomez, 1999).

En los '90 los nuevos hábitos de consumo, los cambios tecnológicos y culturales, las mejoras en las comunicaciones, la integración económica con el mundo, las obras de infraestructura internas, la optimización en los costos de transporte, principalmente los aéreos, transformaron el turismo para los argentinos aportando al desarrollo de otras ciudades de veraneo con concepciones disímiles a Mar del Plata que se debilitaba como destino de turismo Sol y Playa frente a las exigencias de innovación que reclamaba el turista. (Mantero & Varisco, 2002).

Las zonas turísticas con capacidad de albergar más de 3 veces a toda la población de la ciudad empezaron a resentirse dado que la oferta marplatense y su atractivo turístico empezaba a perder competitividad en relación precio calidad con las nuevas alternativas accesibles a los argentinos dentro y fuera del país. (Referentes Inmob. de MdP, 2014) Esto generó entre otras cosas, por un lado sobreoferta de alquileres a precios muy bajos y por otro que los turistas dejaran de visitar la ciudad por sus altos costos en relación a las nuevas alternativas más competitivas.

La alta vacancia de alquiler y la inflación real generó altos costos de mantenimientos para los propietarios de segunda vivienda, afectados por la crisis generalizada que se vivía en todo el país. Las unidades destinadas a turismo se ofrecían en alquiler para vivienda permanente a precios muy bajos que muchas veces incluso no cubrían los costos de mantenimiento.³² Como consecuencia de los altos costos para sostener la inversión y la dificultad para alquilar las viviendas, algunos propietarios decidían colocar sus unidades en venta profundizando aún

³¹ En ambos países se aplicaron reformas pro mercados, las economías se abrieron al comercio exterior, fue el auge de las privatizaciones, ambos tenían regímenes cambiarios fijos, financiamiento externo para mantener el déficit de cuenta corriente (Blanco, 2005)

³² En 1994 los precios de alquiler por contrato 24 meses y sus correspondientes costos de expensas, sin mencionar los impuestos y servicios eran los siguientes para departamentos típicos en zonas céntricas: Monoambiente \$180/\$60 Dos Ambientes \$220/\$110 3 ambientes \$370/\$200. Fuente Diario La Capital MdP Relevamiento para Mayo 1995.

más el estancamiento de los precios por la sobreoferta, desalentando la industria de la construcción de segunda vivienda, otro de los grandes generadores de empleo de la ciudad.³³

El final de esta década estuvo caracterizada por un acceso a la vivienda a precios muy atractivos mediante créditos bancarios cuyas cuotas eran muy similares a los precios de alquileres bajo la modalidad de contrato a 24 meses. La participación del crédito hipotecario se centró principalmente en operaciones de unidades usadas llegando a alcanzar cerca del 50% de las operaciones de compraventa³⁴.

En 1998 particularmente en el caso de Argentina, la crisis rusa contrajo la entrada de capitales extranjeros necesarios para financiar el déficit en cuenta corriente así como también disminuyó el financiamiento externo del sector privado no financiero y por lo tanto impactó en la tasa de crecimiento de nuestro país (Gomez, 2000).

Por otra parte, es importante mencionar el efecto adverso que tuvo esta crisis en la economía brasilera dado que la recesión experimentada por el país vecino fue una de las causas que profundizaron los factores internos que ocasionaron la crisis argentina de 2001 (Bustelo, 2003).

A finales de 2001 ante la aceleración de fuga de depósitos del sistema bancario obligó a que el gobierno tuviera que congelar los depósitos de los bancos dando origen a lo que se denominó "corralito" (Saxton, 2003). El efecto directo sobre el mercado inmobiliario fue una paralización total de las operaciones de compraventa por un período prolongado hasta su apertura parcial en Abril de 2002.

3.2.2 Segundo ciclo: Crisis 2001/2002 hasta Octubre de 2011.

La crisis argentina de principio de milenio ha sido ampliamente analizada en la literatura económica tanto a nivel nacional como internacional debido a su complejidad. Tal como señalan Chudnovsky, Lopez y Pupato las complejidades residían en explicar por qué ocurrió esta crisis en un país que durante la década de los 90 había sido considerado un modelo exitoso de reformas en los países en desarrollo y además porque la explicación debía analizar la severidad tanto en el ámbito económico como en el social y político (Chudnovsky et al., 2003).

Para analizar las causas de la crisis la teoría internacional ha señalado tres interpretaciones: en primer lugar la incompatibilidad entre el régimen cambiario y una política fiscal imprudente (Mussa, 2002). La segunda explicación es la contracción repentina de los mercados internacionales tras la crisis rusa (Calvo, Izquierdo, & Talvi, 2002) y la tercera es el carácter inapropiado del régimen cambiario (Hausman & Velazco, 2002).

³³ En Octubre 1995 el diario La Capital Publicaba que la desocupación rondaba el 21%.

³⁴ Datos proporcionados por el colegio escribanos de la provincia de BA seccional Mar del Plata.

Sumado a estas explicaciones es importante mencionar que la apertura financiera de la Argentina de los 90 propició los factores para que las dos vías de transmisión de las crisis financieras se desencadenaran. Por el lado de la balanza corriente, la devaluación de las monedas de los socios comerciales ocasionó una apreciación real del tipo de cambio que redujo el crecimiento de las exportaciones argentinas. Mientras que por el lado financiero, la entrada masiva de capital generó un aumento de la deuda externa y contribuyó a generar una mayor vulnerabilidad ante los cambios de dirección de los fondos (Bustelo, 2003).

Por otro lado, ante la recesión internacional y el cambio de dirección de los flujos internacionales, el aumento de impuestos decretado a fines de 1999 por Fernando De la Rúa profundizó aún más la crisis (Saxton, 2003). Asimismo, la crisis política que experimentó el gobierno de la Alianza durante la época contribuyó a desencadenar la crisis económica que, debido a las consecuencias que tuvo, posteriormente adquirió el carácter de crisis social.

El abandono del régimen de convertibilidad y por lo tanto la quiebra de contratos sumado a la suspensión de pagos de la deuda ocasionaron que, para el año 2002, la inflación alcanzara niveles aproximados de 25%, el PBI cayera a niveles acumulados entre 1998-2002 un 20%, la tasa de desempleo alcanzara el 20% de la población, que los niveles de pobreza ascendieran a 50% (Bustelo, 2003; Fiszbein & Giovagnoli, 2003).

La pesificación asimétrica³⁵ o conversión compulsiva de activos y pasivos bancarios en dólares a moneda local a diferentes tipos de cambio en Febrero de 2002 generó una transferencia irreversible de los ahorros de muchos argentinos y de entidades financieras al Estado nacional generando una gran desconfianza sobre el sistema financiero local (Rubini, 2012) que probablemente haya contribuido a acrecentar la propensión a invertir en inmuebles por parte de los argentinos durante los años venideros.

Posteriormente el cambio de ciclo luego del conflictivo quiebre de Diciembre de 2001 se dio un escenario para una nueva etapa de la economía argentina y marplatense con un efecto determinante en el mercado inmobiliario.

Durante el primer año con un peso devaluado cercano a un 300% se generó confusión en el mercado inmobiliario marplatense al igual que en muchos otros mercados inmobiliarios del país donde los inmuebles cotizaban históricamente durante la década del '90 a un peso equivalente a un dólar norteamericano.

En muchos casos, las bajas de precios de las propiedades valuadas en dólares fueron equivalentes a la devaluación de la moneda local, es decir, en lo inmediato ocasionando que los precios en moneda norteamericana cayeran en algunos casos hasta un 70%. Según los operadores consultados, este fenómeno ocurrió en menor medida para las propiedades de mercados de alto poder adquisitivo. Sin embargo, la oferta estaba muy restringida principalmente a quienes tenían urgencia de venta, siendo los primeros meses momentos de muy poca actividad en el sector, el cual se reactivó retomando una senda de operativa normal

³⁵ Decreto 214/02 Pesificación asimétrica: Se pesificaron los préstamos bancarios a \$ 1 y los depósitos a \$ 1,40.

aproximadamente a partir de Septiembre de 2002 luego de que meses antes se produzca por un lado la apertura parcial³⁶ del corralito y por otro lado la justicia permitiera la liberación de depósitos mediante los amparos judiciales. (Referentes Inmob. de MdP, 2014)

Para aquel entonces, en el peor momento de la crisis, Mar del Plata ya había expulsado de manera acumulada a gran parte de su población durante toda década de los 90. Era muy común ver casas con cartel de “*vendo todo por viaje*”³⁷.

Como consecuencia de las limitaciones impuestas por el corralito bancario, las oportunidades de compra se dieron para quienes pudieron atesorar sus ahorros fuera de los bancos y así poder comprar a precios muy bajos.

Por otro lado la apertura del corralito empezó a movilizar las primeras operaciones inmobiliarias generando otra dinámica en el mercado . El desplome o sinceramiento de los precios de los inmuebles, además de tentar a los colchones de dólares locales, constituyó un atractivo de inversión inmobiliaria para inversores no residentes y para los ahorros de los capitales argentinos en el exterior. (Referentes Inmob. de MdP, 2014)

Se tardaron varios años para que el nivel de actividad en el país y la ciudad empiecen a generar excedentes que fueran susceptibles de canalizarse a inversión, y por lo tanto para que la construcción empezara a motorizar al mercado inmobiliario y la economía.

Los primeros años de la post crisis se caracterizaron por una mejora en los términos de intercambio debido a la mejora de los precios internacionales de los bienes que exporta la Argentina, una mejora en la competitividad de la industria y del turismo interno por mejora en la productividad de los trabajadores y el descenso del salario real además de un tipo de cambio flexible y competitivo y su consecuente creación acelerada de puestos de trabajo. Sumado a esto un crecimiento del comercio internacional potenciado por la explotación de recursos naturales con una mejora en la balanza comercial que se mantuvo superavitaria, una política fiscal prudente / frugal en el Gobierno de Nestor Kirchner con resultados inéditos para la historia de la república que permitieron mantener superavitaria el resultado fiscal, lográndose por primera vez en muchos años y de manera sostenida superávits gemelos. (Varesi, 2010; Kosacoff & Ramos, 2006).

Estas condiciones favorables para ciertos sectores de economía y en gran medida el sector agropecuario, propiciaron un período para la Argentina donde se generaron excedentes de riqueza que dada la desconfianza hacia el sistema financiero en lugar de direccionarse a los bancos, se canalizaron en parte a la inversión inmobiliaria llevando a que la construcción contribuyera fuertemente como uno de los principales motores del crecimiento del PBI post

³⁶ Con el objetivo de motorizar el mercado inmobiliario, se implementó una apertura parcial del corralito que permitía al ahorrista disponer de sus fondos para el caso que tuviera que hacer una compra de inmueble.

³⁷ La migración neta en Mar del Plata durante la década de los 90 fue aproximadamente del 4% de su población la cual se radicó gran parte en las islas baleares de España. (Lucero, 1992)(Rodríguez López, 2003). Crecimiento Población inter censal: 1991 23%, 2001 6% 2010 9%. Se evidencia las consecuencias de la crisis en el crecimiento demográfico. Fuente de datos estadísticos: Indec.

crisis. La propia rentabilidad de la construcción generada a partir de la caída en los costos y de los precios de los terrenos y el crecimiento de los precios de venta a su vez retroalimentaron los flujos de inversión en construcción (Woelflin, Ghilardi, Lapelle, & Romero, 2007) .

A mediados de la primera década del siglo XXI, Mar del Plata volvía a ser un polo de atracción turística ya con una renovada estética producto de importantes obras de infraestructura realizadas tanto en la costa como en diversas partes de la ciudad³⁸.

A su vez se situaba como una de las principales ciudades³⁹ que atraían la nueva ola de inversiones inmobiliarias que impulsaban el mercado de unidades usadas como así también los nuevos desarrollos inmobiliarios más modernos adaptados a las nuevas tendencias de consumo y principalmente construidos con tecnología que habría cambiado frente a lo conocido en épocas anteriores⁴⁰

Los departamentos usados tuvieron su demanda creciente lo que incluso llevó a que se remodelen íntegramente unidades en edificaciones antiguas diseñadas y construidas para climas de veraneo y se transformen y adapten en unidades para uso permanente durante todo el año generando un importante mercado de oferta de unidades remodeladas y una importante fuente de trabajo.

Esta última consideración junto con las nuevas construcciones también propició la elección del frente costero por los marplatenses como sitio de residencia permanente, lugar que históricamente perteneció a los no residentes.

Los nuevos hábitos de consumo turístico incorporaron las mini vacaciones de fin de semana generando una propensión mayor a la demanda de unidades para tales fines. La política de turismo interna de fines de semana largo favoreció a la ciudad⁴¹.

El mercado inmobiliario mantuvo un sostenido nivel de actividad pero durante los años 2007-2008, como menciona Tanzi, el mundo se vio afectado por la crisis más importante desde la Gran Depresión, la “crisis subprime”. Las ideas subyacentes que permitieron la gestación de la crisis fueron los principios económicos del capitalismo, es decir, el mercado se auto regula y los precios siempre son los correctos, enfatizando el hecho de la no regulación de los mismos (Tanzi, 2010). Según la opinión de muchos expertos, esta crisis, comenzó un nuevo proceso de

³⁸ Las obras de infraestructura realizadas para la cumbre de las Americas en 2005 renovaron la estética costera, los espacios públicos y el centro.

³⁹ En 2009 Mar del Plata fue votada en 6to lugar en interés como plaza inmobiliaria del interior. Encuesta abierta. Resultados: 1 Cordoba, 2 Rosario, 3 Mendoza, 4 Neuquen 5 Bariloche 6 Mar del Plata superando a GBA y 23 ciudades más. Encuesta realizada por Reporte Inmobiliario en 2008. (www.reporteinmobiliario.com)

⁴⁰ Las nuevas construcciones en Mar del Plata se diferenciaron frente a las construcciones existentes por ofrecer además de nuevos diseños y renovada estética, carpinterías exteriores con doble vidriado hermético y calefacción por agua caliente lo que mejoró sustancialmente el confort de las viviendas especialmente en invierno donde históricamente el clima de Mar del Plata ha sido poco propicio para el turismo, motivando aún más a la demanda de 2da vivienda. (Referentes Inmob. de MdP, 2014)

⁴¹ Actualmente la ciudad de Mar del Plata recibe un 50% de su turismo de Diciembre a Marzo inclusive y un 50% de su turismo el resto del año, con la diferencia de que el gasto promedio de los visitantes en invierno es el doble que el gasto promedio de los visitantes del verano. En el año 2000 la proporción del turismo era 75% en verano y 25% durante el resto del año. Actualmente la visitan unas 8,5 Millones de turistas al año siendo la principal ciudad turística del país. Fuente: Emtur Mar del Plata.

cuestionamiento de los paradigmas económicos clásicos, tal como indican varios autores (Kenaga, 2012), una expresión de esto es una frase de Krugman que afirma *“La crisis (actual) no es como ninguna que hayamos visto antes. Pero quizás es más preciso decir que es como todo lo que hemos visto antes, todo al mismo tiempo”*(Krugman, 2012).

El impulso del gobierno americano para que los estadounidenses adquirieran sus propias casas y el aumento de la demanda y la expansión de los actores en el mercado de securitización de hipotecas subprime, llevaron a un aumento de los precios de los inmuebles entre 2006 y 2007 (Kenaga, 2012) lo cual generó una burbuja en el mercado. Este proceso fue alentado por lo que se conoce como *“originate and distribute model”* el cual pagaba a los corredores y a los bancos en forma proporcional al número de hipotecas que vendían (Allen & Carletti, 2010) y por lo tanto etiquetaban con la más alta clasificación de activos, AAA, a hipotecas de alto riesgo para facilitar su venta (Kenaga, 2012).

Pero como sucede frecuentemente con las burbujas, el precio de las viviendas cayó cuando la oferta, que estaba basada en una demanda especulativa creciente, superó a la demanda real de inmuebles (Beachy, 2012). Además, el incremento de la tasa de interés como consecuencia de un aumento en el riesgo de los activos y de la creciente demanda, generó que muchas hipotecas de alto riesgo entraran en default ocasionando una crisis hipotecaria. Esta crisis luego tomó la forma de una crisis financiera debido a la vinculación entre los mercados a través de las hipotecas y activos derivados que estaban securitizados por instituciones financieras y bancarias (Suarez & Poveda, 2009).

Entre las consecuencias que tuvo la crisis subprime podemos mencionar la importante reducción de confianza en las instituciones financieras, lo que condujo a dificultades para la obtención de préstamos y financiamiento para las empresas y el aumento del desempleo (Tanzi, 2010).

En España el caso fue similar, se estimaba que las viviendas estaban sobrevalorizadas por efecto de una demanda ávida que invertía con motivos de especulación esperando que los precios futuros aumenten con un bajo riesgo propio del tipo de inversión. La venta de viviendas se desplomó en 2008 y quedando entre 650.000 y 1.3 millones de viviendas sin vender (Arellano & Bentolila, 2009).

Según indican Damil y Frenkel, la crisis financiera se transmitió a nuestro país a través de dos canales: el financiero, por la salida de capitales y la restricción al crédito internacional y el comercial, por la caída de los precios internacionales principalmente en la segunda fase de la crisis y la disminución en la demanda mundial de commodities (Damill & Frenkel, 2009).

Por otra parte, la crisis internacional obligó a modificar la política cambiaria del Banco central que comenzó a apreciar el tipo de cambio nominal afectando de manera significativa el tipo de cambio real ocasionando incertidumbre en el mercado y provocando caída en la inversión y frenando el crecimiento económico (Tortul, 2011).

Tal como indica Gaba, *“la caída de los ingresos tributarios en concepto de retenciones sobre las exportaciones produce una reducción del superávit fiscal. Los otros dos canales de transmisión son un aumento en el riesgo país que también impacta negativamente sobre el PIB y, una mayor presión a la depreciación del peso por mayores devaluaciones ocurridas en importantes socios comerciales de Argentina”*(Gaba, 2008)

Según la coincidente opinión consultada de varios referentes inmobiliarios marplatenses, durante la crisis inmobiliaria de EEUU y España, paradójicamente el mercado se comportó muy diferente de lo esperado respecto al movimiento de los precios, que en lugar de caer al unísono con los de los mercados mencionados, los precios se mantuvieron y luego subieron. Sus opiniones a contrastar, fueron que durante la caída del sistema financiero y el consecuente quiebre de algunos bancos se generó una gran desconfianza generalizada por parte de los ahorristas argentinos respecto de la seguridad de sus activos monetarios en el extranjero. Esto generó como consecuencia un flujo de capitales informales hacia el país⁴², los cuales se canalizaron a la compra de inmuebles, terrenos y construcción acelerando el crecimiento de los precios de las propiedades y retomando nuevamente una senda de crecimiento del nivel de actividad inmobiliaria. (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

Para principios del 2011 el crecimiento sostenido del nivel de actividad general y el sostenimiento sin ajustes del tipo de cambio dentro de un contexto de inflación creciente, llevaron a que el mencionado atraso cambiario afectara negativamente el negocio de la construcción.

La disminución de los márgenes de contribución en la construcción producto del incremento de los costos a mayor velocidad que el incremento de los precios venta, como así también el aumento de los precios de los terrenos por la escasez, fue desalentando a los inversores depurando la oferta inmobiliaria de emprendedores / inversores que en años anteriores habían sido atraídos por los altos márgenes de rentabilidad como así también fue disminuyendo la demanda consumidores finales (Referentes Inmob. de MdP, 2014).

En un contexto de crecimiento de la inflación⁴³ y sin estadísticas oficiales confiables⁴⁴, el peso perdía cada vez más credibilidad y los ciudadanos día a día comenzaron a comprar dólares y transferirlos a cuentas en el exterior llegando en solamente en 2011 a estimarse en U\$S 21.500 millones la fuga de capitales (Lanier, 2014).

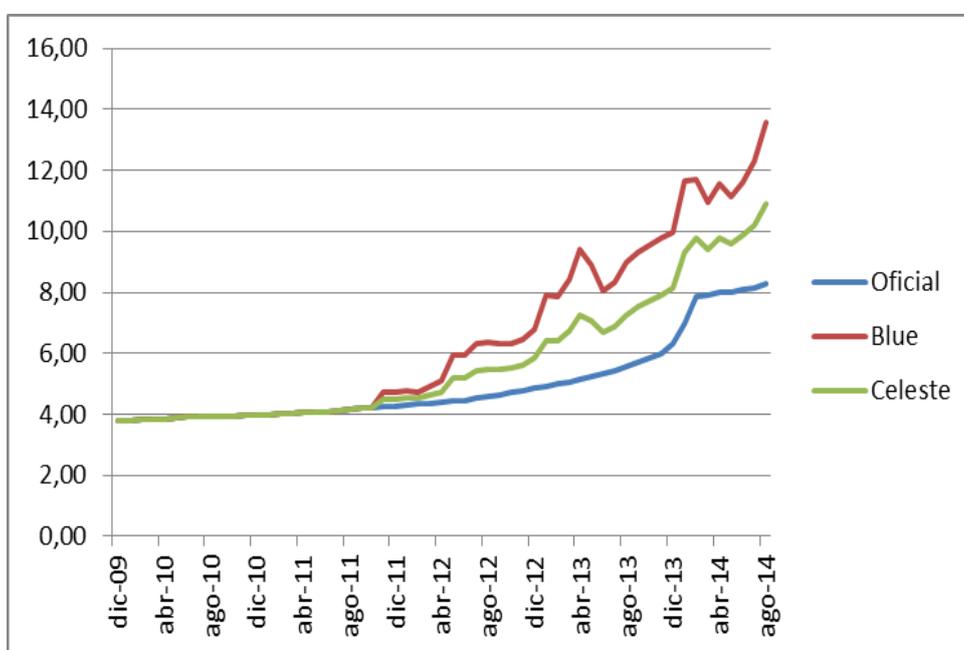
⁴² En Marzo de 2012 el INDEC estimaba en cerca de U\$S 164.000 Millones lo que los argentinos guardaban en el “colchón”. Colchón es el término que se refiere a guardar dinero fuera del circuito bancario formal del país. (D’Avella, 2013). Otros analistas calculan que para 2012 este monto sería cercano a los U\$S 400.000 Millones (Gaggero, Rua, & Gaggero, n.d.). Ver Inversor Global <http://www.igdigital.com/2012/07/el-70-del-efectivo-que-guardan-los-argentinos-esta-en-el-externo/> (Inversor Global - <http://www.igdigital.com/>, 2012)

⁴³ Los niveles de inflación en Argentina según Universidad Torcuato Di Tella y el índice del Congreso e Indec respectivamente: 2010 25,8%/10,9% - 2011 24%/9,5% - 2012 25,6% 10,8% - 2013 28,3% / 10,9% 2014 estimado 35,3% / 10,4%.

⁴⁴ En 2007 el Gobierno a través de su secretario de Comercio Guillermo Moreno, interviene el INDEC manipulando las estadísticas oficiales. (Lanier, 2014)

Hacia fines de octubre de 2011, con el objetivo de mantener cierto grado de control sobre la caída de las reservas, las autoridades económicas nacionales decidieron implementar un incipiente control cambiario, popularmente denominado “*cepo cambiario*”, que consistía en primer medida en la restricción del acceso al mercado cambiario de quienes no pudieran ser autorizados por AFIP para luego extenderlo imposibilitando de manera generalizada el acceso a la compra de divisa. Esto generó un mercado cambiario informal denominado *dólar blue*⁴⁵ que según Lanier es el que mejor refleja la verdadera expectativa del poder adquisitivo de la moneda local y la correspondiente tasa de inflación (Lanier, 2014). Con el tiempo se fue profundizando la brecha entre el dólar oficial y el dólar blue, llegando en Septiembre de 2014 casi a duplicarse el precio del dólar oficial contra el precio del dólar paralelo⁴⁶.

Gráfico 9
Evolución del dólar Oficial / Blue / Celeste⁴⁷



Elaboración propia. Fuente Banco Nación Argentina www.dolarblue.net

Al igual que en muchos mercados inmobiliarios del país, en Mar del Plata se opera como valor de referencia en dólares billete estadounidense, y como primer medida ante el incremento de la brecha cambiaria, se generó una paralización en el nivel de operaciones de compra venta propia del desacuerdo de precios entre las partes ya que a medida que se incrementaba la brecha cambiaria, para el comprador, el esfuerzo en moneda local para acceder a la divisa

⁴⁵ <http://www.preciodolarblue.com.ar/> <http://www.dolarblue.net/>

⁴⁶ Cotización Dólar Oficial: \$ 8,46/US\$ – Dólar Blue: \$ 15,74/US\$ - 26 de Septiembre de 2014 Ámbito Financiero. Ambito.com.

⁴⁷ Dólar celeste es el término utilizado para el promedio entre el dólar oficial y dólar informal, utilizado para el mercado inmobiliario.

aumentaba en la misma proporción, es decir el precio de las propiedades en términos nominales en pesos se incrementaba por lo general superando ampliamente el incremento de la inflación y de sus ingresos (Mariano Gómez, 2014) (Mariano Gómez, 2013).⁴⁸

Al momento que estaba terminando estas líneas el mercado inmobiliario en general, atravesaba una de sus peores crisis de los últimos años con una caída profunda del nivel de actividad.

CAPITULO 4 – Construcción de serie de precios: Evolución del precio del m2 departamentos usados de 1, 2 y 3 ambientes en Mar del Plata 1989- Octubre de 2011 para zonas turísticas.

4.1 Horizonte temporal del estudio.

El presente estudio abarca un horizonte temporal comprendido en el período 1989 - Octubre 2011 donde la valuación de las propiedades en dólares estadounidenses se correspondía a un mercado libre de divisas. A partir del cepo cambiario, como se mencionó anteriormente, existió un desacuerdo de precios que llevó a la paralización del mercado provocando una de las crisis inmobiliarias más importantes desde la devaluación de 2002. (Mariano Gomez, 2012)

En el período mencionado, los precios expresados en dólares son para dólar billete estadounidense cotización mercado libre de cambios de la república Argentina. De esta forma, al comparar con otras series de precios o indicadores, no tenemos divergencias en la interpretación del precio, tal cual ocurre en el mercado posterior al cepo cambiario.

4.2 Metodología del estudio.

A continuación se presentarán los resultados de un estudio de campo realizado mediante una metodología desarrollada en función de recopilación de datos de precios, catorce años de experiencia propia en comercialización de inmuebles en Mar del Plata y verificación tanto la metodología y los resultados mediante consultas y entrevistas a prestigiosos comercializadores inmobiliarios de la ciudad de Mar del Plata⁴⁹ y referentes del sector.

Los resultados reflejan una serie de precios que marca la tendencia real del precio promedio del m2 al cual se ofrecían las unidades analizadas en cuestión durante el período Enero de

⁴⁸ Revista Mar del Plata Real State

⁴⁹ Entrevistas a Mart y Corr. Pub. Miguel Angel Donsini, Presidente de Colegio de Martilleros de Partido de Gral Pueyrredón 46 años de experiencia, Mart y Corr. Pub. Miguel Valecia y Patxi Valencia titulares de Valencia Propiedades con más de 58 años de experiencia, Mart y Corr. Pub. Juan Carlos Reverter Titular de H. Ledesma & Cía firma con más de 80 años en el mercado y él personalmente con 46 años de experiencia, Mart y Corr. Pub. Marcelo Giromini Titular de Giromini Propiedades, con más de 32 años de experiencia todos miembros de la cámara de desarrolladores inmobiliarios de la ciudad de Mar del Plata.
<http://www.centrodeconstructoresyanexos.org/home/desarrolladores>

1989 hasta Octubre de 2011 inclusive, lo cual nos da una serie muy aproximada a la realidad, especialmente a la tendencia del precio promedio del mercado estudiado.

Se tomó como base el archivo de la hemeroteca municipal de la ciudad de Mar del Plata donde se consultaron los clasificados inmobiliarios del diario La Capital y en el archivo mismo del diario La Capital tomando muestras mensuales acotadas a las zonas estudiadas y para determinados tipos de unidades en particular durante el período comprendido entre Enero de 1989 y Octubre de 2014. En respuesta a la pregunta realizada a todos los comercializadores de si el precio publicado en los clasificados podría considerarse como válido y representativo, todos respondieron que sí con firme convicción y fundamento. Durante muchos años hasta la aparición y consolidación de clasificados de internet, los clasificados del diario La Capital de Mar del Plata fueron la única fuente de información confiable y transparente del mercado inmobiliario local. Actualmente se sigue utilizando pero existen muchas más fuentes en internet.

Zonas

Se acotaron polígonos específicos que comprenden zonas de preferencia tanto por los residentes como por los no residentes. La razón tiene que ver con las características particulares mencionadas para el mercado de departamentos en Mar del Plata donde el precio está determinado por la acción de una demanda de residentes y de no residentes. Adicionalmente son zonas de predominio de unidades de departamentos en consorcios de mediana y alta densidad donde la tendencia a futuro es a la consolidación de edificios multifamiliares en lugar de viviendas unifamiliares.

Las zonas delimitadas fueron:

ZONA Perla: Polígono comprendido entre Av. Independencia, 25 de Mayo y Boulevard Marítimo Peralta Ramos.

ZONA Centro: Polígono comprendido entre 25 de Mayo/Diagonal Alberdi, Independencia, Av. Colon y Buenos Aires.

ZONA Plaza Mitre y macrocentro: Colon, Independencia, Garay y Buenos Aires.

ZONA Terminal / Plaza Colon: Colon, Buenos Aires, Garay y Alsina.

ZONA Guemes: Las Heras, Garay, Guemes, Rodriguez Peña

ZONA Costa: Varese / Loma de Colon / Torreón / Playa Chica / Playa Grande: Zona Loma de Colon, Todo el frente a Boulevard Marítimo desde Arenales hasta Playa Grande y Laterales zona mencionada.

- Terminal / Colon
- Güemes
- Varese / Torreón / Playa Grande y Playa Chica

Gráfico 11
Zonas delimitadas para el estudio



Tipologías y medidas

Las tipologías analizadas fueron los departamentos monoambientes, 2 ambientes (un dormitorio) y 3 ambientes (dos dormitorios) de los cuales se tomaron muestras de en cantidades similares por cada mes. Este tipo de unidades es el *standard* de mercado que mayormente se ha construido y se sigue construyendo en la ciudad de Mar del Plata.

En cuanto a las medidas, para los casos no aclarados en las publicaciones, se estandarizó una medida la cual fue consultada y confirmada por los comercializadores como unidad promedio y de esta manera se determinó el precio por m2 de cada unidad en cuestión. Las medidas estandarizadas corresponden a las medidas que en general se ha construido en Mar del Plata. Las nuevas unidades construidas durante el período posterior a 2002, por lo general son un poco más grandes.

Cuadro 9
Medidas estandarizadas para las unidades en m2

	CHICO	UN. PROMEDIO	GRANDE
MONOAMBIENTES	22	26	29
2 AMBIENTES	38	45	54
3 AMBIENTES	58	65	80

A su vez, como se ve en el cuadro, se aplicó un factor de corrección para el caso de unidades chicas o grandes y para el caso en que se explicitaba si tenía cochera donde se agregaban 7 m2. Se excluyó cualquier tipología PH sin gastos⁵⁰ y PH por escalera.

Muestreos

Las muestras de unidades que se tomaron para las zonas en cuestión fueron de entre 30 y 60 unidades de las cuales no más del 10 o 15% podían pertenecer a la zona Varese / Playa Grande dado que en estas zonas los precios por m2 son más elevados y podían influir fuertemente en el promedio de la muestra mensual. En total se muestrearon 9.644 casos para 23 años.

El resto de las muestras se tomó para todas las otras zonas en estudio de las cuales aproximadamente se tomó un tercio tanto para monoambientes como 2 ambientes y 3 ambientes. En los años con mayor conflictividad por crisis económicas se tomaron muestras más numerosas, como en años 1989, 1990, 1994 y principalmente 2002.

El año 1989 y 2002 existió una gran dificultad para la obtención de datos ya que las publicaciones fueron de escasa cantidad por la caída profunda de las ventas fruto de la persistente crisis inmobiliaria que atravesó el mercado en esos años. Según los especialistas consultados, en 2002 el mercado empezó a operar a partir de Septiembre aproximadamente cuando se permitió a los ahorristas comprar propiedades con los depósitos en bancos dentro del corralito.

⁵⁰ PH sin gastos se refiere a los consorcios en Propiedad Horizontal cuyos reglamentos no contemplan gastos mensuales de expensas los cuales poseen características diferentes y sus mercados funcionan distinto al de las unidades estudiadas.

Las unidades tomadas fueron principalmente precios de unidades usadas con lo cual el resultado del estudio refiere a estos precios. Los precios de las unidades nuevas guardan estrecha relación en el comportamiento respecto de la tendencia de los usados. Paralelamente se fueron tomando nota de los acontecimientos políticos y económicos publicados por el diario.

A su vez se recopilaron precios de alquileres por temporada para los mismos períodos y precios de las locaciones por 24 meses para todos los períodos los cuales no se utilizaron para este trabajo, a excepción de algunas notas en los capítulos anteriores.

Otras Consideraciones

No se tomaron en cuenta las diferentes cuestiones que se consideran para tasar de acuerdo a las distintas características que hacen que la valoración de cada unidad en particular, tales como la vista panorámica, la posesión o no de balcón, orientación frente, lateral o contrafrente, altura del piso, antigüedad del edificio, calidad constructiva, calefacción, etc. Las mismas influyen en el precio por m². En este estudio se tomó un precio por m² no influido por los atributos particulares de cada unidad ya que en promedio la tendencia evaluada se considera correcta independientemente del efecto que pudiera tener tales cualidades intrínsecas.

Relevancia de las fuentes.

Para el caso del análisis de precios, lo que se tomó es la valoración de tasación a la cual el inmueble en cuestión ha sido puesto en el mercado por medio de una publicación en el diario local que históricamente ha sido la fuente de información de mercado.

Actualmente existe un cambio profundo por los nuevos medios de comunicación por la aparición de internet con una tendencia a la desaparición del clasificado tradicional del diario impreso. No obstante para los períodos estudiados, el diario La Capital de Mar del Plata ha sido una fuente de gran relevancia ya que las inmobiliarias tradicionales actualmente siguen utilizando el clasificado como medio de publicación.

Por experiencia personal de 14 años en el rubro y corroborado con todos los martilleros entrevistados, podemos afirmar que los valores a los cuales se oferta por medio de la fuente utilizada son aproximaciones realmente certeras y cercanas a los precios reales.

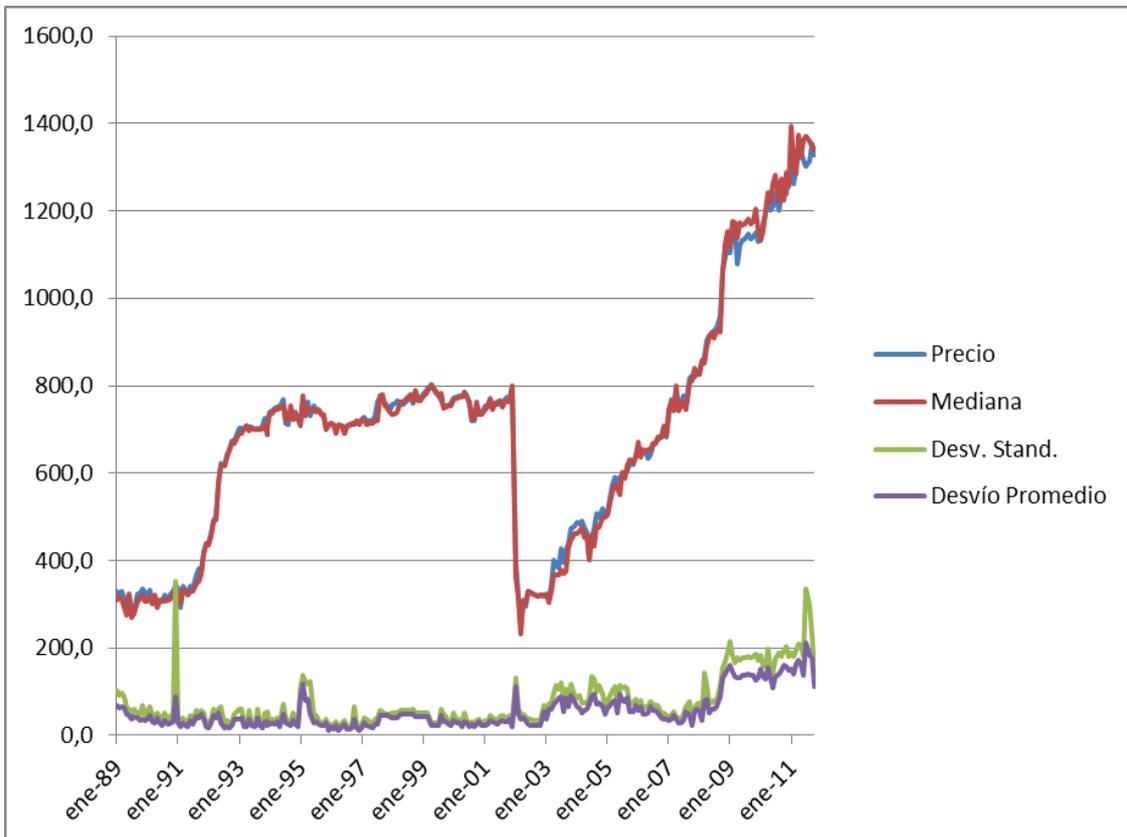
4.3 Descripción de la evolución de los precios para Mar del Plata 1989-Octubre de 2011.

4.3.1 Resultados de la serie.

El siguiente gráfico muestra los resultados de la construcción de la serie de precios basada en promedios ponderados mensuales de precio por m2 para cada tipo de unidad con sus respectivas medidas de dispersión.

“Evolución del precio promedio del m2 de la vivienda usada (solo departamentos) para zonas turísticas en Mar del Plata período Enero 1989 a Octubre de 2011. ”

Gráfico 12
Precio del m2 de la vivienda usada en Mdp para zonas turísticas.



Fuente: Elaboración propia

4.3.2 Análisis estadístico descriptivo de la serie.

A continuación se detallan los resultados de los promedios obtenidos y sus medidas de dispersión y tendencia central.

Fecha	Precio (U\$S /m2)	Mediana	Desv. Stand.	Desvío Promedio	Coef. de Disp.	Varianza
ene-89	330,1	308,9	102,9	69,1	33%	10584,9
feb-89	320,9	319,0	91,2	62,3	29%	8315,3
mar-89	328,4	311,1	97,2	67,0	31%	9440,1
abr-89	314,9	293,1	89,7	62,3	31%	8041,6
may-89	288,8	275,4	63,8	48,1	23%	4066,5
jun-89	320,9	324,1	58,6	46,6	18%	3439,1
jul-89	280,4	269,2	49,9	36,9	19%	2490,9
ago-89	285,6	276,9	59,9	42,2	22%	3592,5
sep-89	324,8	307,7	50,2	39,5	16%	2516,2
oct-89	323,9	311,8	48,9	35,0	16%	2390,3
nov-89	335,7	319,6	68,0	37,2	21%	4620,7
dic-89	325,4	307,7	44,7	34,1	15%	2000,9
ene-90	320,9	307,7	53,7	35,6	17%	2879,3
feb-90	333,7	318,8	66,2	47,1	21%	4379,1
mar-90	304,6	300,0	46,0	32,3	15%	2119,4
abr-90	316,8	322,2	41,5	27,8	13%	1721,8
may-90	303,3	292,8	52,1	39,4	18%	2715,4
jun-90	310,6	307,7	41,4	29,3	13%	1716,8
jul-90	307,8	310,4	40,8	24,0	13%	1667,3
ago-90	320,9	307,7	50,8	33,2	17%	2580,6
sep-90	313,8	309,2	30,0	25,8	10%	899,6
oct-90	323,3	311,1	46,2	28,0	15%	2137,9
nov-90	328,8	326,9	40,7	31,1	12%	1660,4
dic-90	343,4	330,8	351,6	88,7	106%	123594,7
ene-91	336,4	327,6	41,4	28,2	13%	1712,4
feb-91	293,2	300,0	25,2	20,3	8%	633,2
mar-91	340,0	333,3	40,4	27,4	12%	1630,1
abr-91	331,7	327,5	32,4	22,5	10%	1046,9
may-91	323,3	322,2	27,6	20,7	9%	762,2
jun-91	340,4	330,8	45,0	33,0	14%	2022,8
jul-91	335,0	330,8	33,8	26,0	10%	1139,6
ago-91	368,0	346,2	57,6	41,7	17%	3323,3
sep-91	379,9	353,3	48,1	40,1	14%	2315,1
oct-91	378,5	369,2	58,0	49,6	16%	3366,1
nov-91	417,7	415,6	51,8	38,4	12%	2683,1
dic-91	439,8	439,2	24,4	20,3	6%	597,3
ene-92	441,6	435,6	28,3	17,9	6%	799,6

feb-92	460,3	455,6	38,3	29,4	8%	1469,2
mar-92	489,9	490,0	58,9	45,1	12%	3468,5
abr-92	502,2	492,3	51,7	39,2	10%	2671,3
may-92	573,0	577,8	61,4	52,6	11%	3764,8
jun-92	621,1	615,4	64,9	28,8	11%	4208,0
jul-92	617,5	615,4	23,9	17,6	4%	569,8
ago-92	641,3	636,5	34,5	20,8	5%	1187,4
sep-92	654,5	654,7	23,1	17,3	4%	533,9
oct-92	672,8	668,9	30,2	22,9	5%	912,1
nov-92	674,6	669,1	48,3	37,4	7%	2328,5
dic-93	688,1	687,5	28,6	23,6	4%	819,1
ene-93	702,5	692,3	58,7	37,2	8%	3446,6
feb-93	702,5	692,3	61,0	39,2	9%	3720,2
mar-93	699,8	701,5	25,8	20,7	4%	665,4
abr-93	708,7	707,7	23,5	19,2	3%	552,2
may-93	704,8	695,4	57,3	36,3	8%	3287,0
jun-93	705,2	701,5	30,0	22,6	4%	899,5
jul-93	700,4	700,0	23,7	18,4	3%	562,5
ago-93	702,4	698,9	58,8	39,5	8%	3454,9
sep-93	700,9	700,0	28,8	23,2	4%	827,6
oct-93	707,1	703,4	21,3	16,7	3%	454,7
nov-93	724,7	711,1	51,7	30,3	7%	2676,4
dic-93	720,2	706,2	53,4	30,9	8%	2853,8
ene-94	739,9	737,8	29,7	24,1	4%	884,5
feb-94	741,7	737,7	35,7	28,1	5%	1273,9
mar-94	749,2	745,3	34,2	26,4	5%	1168,0
abr-94	750,9	744,4	40,0	31,0	5%	1601,1
may-94	751,6	748,6	28,9	20,8	4%	836,2
jun-94	768,4	753,8	71,0	49,7	9%	5047,2
jul-94	714,9	721,1	39,3	29,8	5%	1542,5
ago-94	711,6	722,2	32,6	25,8	5%	1064,1
sep-94	749,3	752,8	30,0	23,0	4%	901,2
oct-94	734,0	723,1	50,4	32,9	7%	2543,0
nov-94	740,8	733,3	35,3	27,0	5%	1249,0
dic-94	725,6	723,1	25,1	19,0	3%	631,8
ene-95	707,7	711,1	109,5	87,8	15%	11992,8
feb-95	767,9	777,8	137,5	116,0	18%	18911,5
mar-95	741,6	730,8	122,9	81,4	17%	15096,7
abr-95	764,0	748,4	118,6	82,0	16%	14068,4
may-95	732,5	746,2	124,0	48,1	17%	15374,7
jun-95	753,8	746,2	41,8	27,3	6%	1746,9
jul-95	745,3	738,5	44,5	31,5	6%	1981,4
ago-95	744,1	744,4	35,3	25,5	5%	1246,6
sep-95	737,3	733,1	29,0	21,3	4%	839,6

oct-95	728,0	733,2	27,0	22,4	4%	729,7
nov-95	702,4	700,0	37,3	29,2	5%	1390,0
dic-95	707,4	710,8	14,7	11,5	2%	217,5
ene-96	715,2	715,4	25,3	19,1	4%	638,7
feb-96	710,3	711,1	20,7	15,1	3%	429,4
mar-96	703,3	692,3	30,5	23,6	4%	931,0
abr-96	707,3	711,1	15,4	12,4	2%	237,2
may-96	707,4	707,7	28,9	19,2	4%	835,2
jun-96	691,4	692,3	33,3	24,9	5%	1109,2
jul-96	708,1	707,7	19,9	14,5	3%	394,6
ago-96	711,7	707,7	17,9	13,5	3%	320,0
sep-96	711,1	715,4	24,2	16,4	3%	584,5
oct-96	711,3	715,4	64,7	38,5	9%	4190,4
nov-96	719,7	718,5	24,7	17,3	3%	608,0
dic-96	712,7	711,5	12,9	10,9	2%	167,0
ene-97	722,2	722,2	24,9	17,8	3%	621,6
feb-97	728,0	722,2	41,1	27,1	6%	1692,7
mar-97	719,4	711,1	37,3	22,4	5%	1390,1
abr-97	720,8	715,4	32,6	18,7	5%	1063,3
may-97	719,9	713,5	24,6	17,1	3%	606,3
jun-97	731,4	718,8	35,8	26,0	5%	1283,4
jul-97	763,6	720,3	39,1	26,9	5%	1527,6
ago-97	775,1	777,8	57,6	47,0	7%	3321,4
sep-97	772,0	780,0	54,0	46,6	7%	2915,3
oct-97	758,8	753,8	49,9	44,5	7%	2491,7
nov-97	753,9	749,1	49,6	44,3	7%	2475,9
dic-97	743,6	738,8	48,9	43,7	6%	2441,9
ene-98	757,5	733,3	50,5	39,5	7%	2545,4
feb-98	761,3	737,0	50,7	39,7	7%	2558,1
mar-98	765,1	740,7	51,0	39,9	7%	2570,9
abr-98	758,8	764,1	56,2	48,7	7%	3163,3
may-98	756,5	761,8	56,1	48,5	7%	3153,8
jun-98	763,9	769,2	56,6	49,0	7%	3184,5
jul-98	768,3	773,7	56,9	49,3	7%	3202,9
ago-98	775,1	780,5	57,5	49,7	8%	3231,3
sep-98	759,3	764,4	58,6	48,1	8%	3434,8
oct-98	789,6	788,5	52,3	43,1	7%	2735,0
nov-98	768,0	766,9	50,9	41,9	6%	2660,2
dic-98	771,7	766,7	50,3	42,9	7%	2530,2
ene-99	779,5	774,3	50,8	43,3	7%	2555,5
feb-99	787,3	782,1	51,3	43,7	7%	2581,0
mar-99	795,1	789,9	51,8	44,2	7%	2606,8
abr-99	800,0	801,9	29,7	22,2	4%	879,5
may-99	792,0	793,9	29,4	22,0	4%	870,7

jun-99	784,0	786,0	29,1	21,8	4%	862,0
jul-99	776,2	778,1	28,8	21,5	4%	853,4
ago-99	765,1	783,4	61,3	45,3	8%	3758,5
sep-99	753,5	748,1	49,8	29,9	7%	2478,6
oct-99	752,9	750,0	42,7	31,1	6%	1819,3
nov-99	753,5	753,8	32,4	24,5	4%	1051,7
dic-99	759,2	753,8	27,5	21,4	4%	758,2
ene-00	770,5	769,2	52,2	35,1	7%	2723,3
feb-00	773,8	771,3	33,4	28,2	4%	1114,4
mar-00	777,0	775,6	36,2	28,5	5%	1309,5
abr-00	774,4	775,6	24,7	21,1	3%	609,2
may-00	784,5	782,2	50,5	32,4	6%	2549,6
jun-00	778,3	773,5	34,6	28,9	4%	1195,9
jul-00	761,0	761,5	25,8	20,0	3%	665,3
ago-00	720,7	723,1	30,8	26,0	4%	946,8
sep-00	719,9	724,4	24,3	20,8	3%	592,0
oct-00	752,2	761,5	34,0	25,0	4%	1155,4
nov-00	739,6	733,3	36,1	30,5	5%	1300,1
dic-00	738,0	733,3	25,9	21,7	4%	672,5
ene-01	755,0	746,2	33,0	23,6	4%	1087,9
feb-01	750,0	755,6	30,6	25,4	4%	933,6
mar-01	772,0	769,2	45,1	34,8	6%	2032,2
abr-01	752,5	746,2	39,6	30,3	5%	1570,4
may-01	760,8	759,6	37,7	29,0	5%	1419,7
jun-01	758,4	761,5	33,7	24,6	4%	1138,7
jul-01	766,6	764,9	41,6	30,2	5%	1733,0
ago-01	758,2	751,9	44,8	34,4	6%	2003,1
sep-01	767,2	761,5	43,9	32,3	6%	1929,0
oct-01	774,3	766,7	36,8	30,7	5%	1357,2
nov-01	770,3	761,5	46,3	36,0	6%	2140,6
dic-01	797,0	800,0	28,1	20,4	4%	788,5
ene-02	397,3	361,1	131,5	111,8	36%	17294,2
feb-02	319,2	318,9	62,7	47,8	20%	3933,9
mar-02	245,7	230,8	45,8	36,7	20%	2099,9
abr-02	309,1	302,7	47,3	39,2	16%	2235,0
may-02	295,7	299,6	43,3	34,0	14%	1878,3
jun-02	330,9	330,8	36,2	24,3	11%	1309,7
jul-02	327,6	327,5	35,8	24,1	11%	1296,6
ago-02	324,3	324,2	35,5	23,9	11%	1283,6
sep-02	321,0	320,9	35,1	23,6	11%	1270,8
oct-02	317,8	317,7	34,8	23,4	11%	1258,1
nov-02	321,0	320,9	35,1	23,6	11%	1270,6
dic-02	317,0	322,2	67,9	55,5	21%	4611,5
ene-03	323,4	322,2	46,7	36,2	14%	2178,6

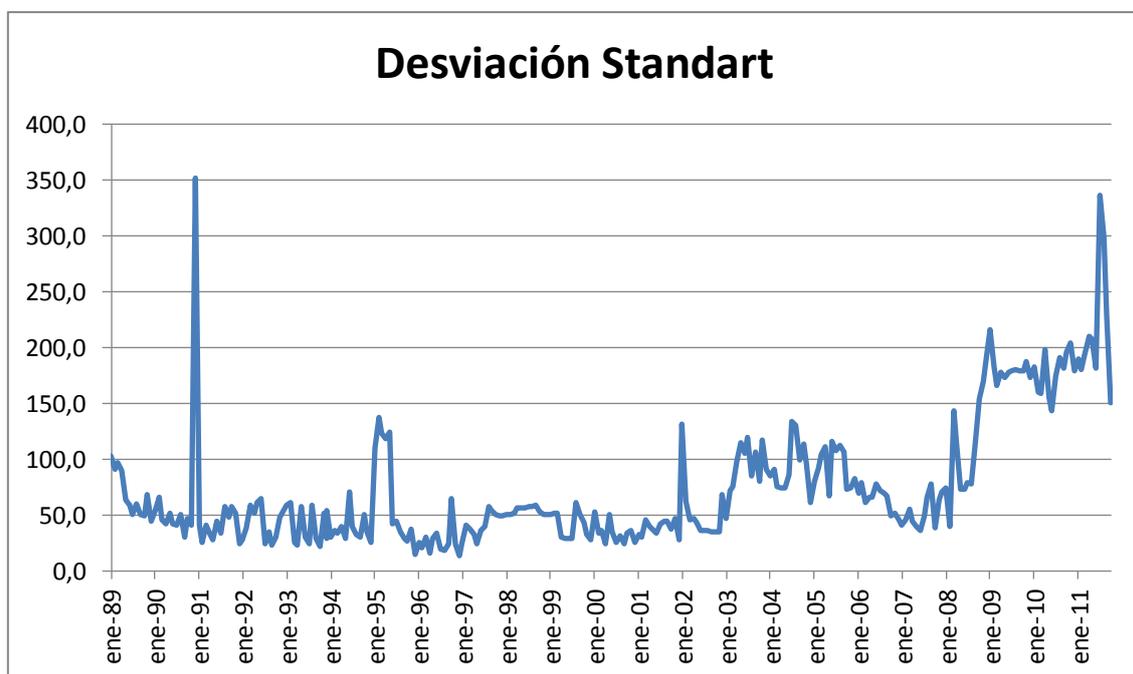
feb-03	313,7	303,1	71,5	60,4	24%	5117,4
mar-03	345,2	330,8	75,8	59,5	23%	5738,9
abr-03	401,6	366,7	98,4	72,2	27%	9690,9
may-03	386,1	367,2	115,1	77,2	31%	13256,2
jun-03	383,2	367,7	104,7	84,5	28%	10971,0
jul-03	427,8	379,0	118,9	88,8	31%	14147,0
ago-03	394,8	370,5	84,4	54,9	23%	7124,8
sep-03	423,5	375,1	105,8	84,5	28%	11202,2
oct-03	439,6	430,8	80,5	65,6	19%	6484,1
nov-03	472,9	446,7	116,8	90,8	26%	13647,1
dic-03	478,8	460,7	90,4	76,5	20%	8174,7
ene-04	488,0	461,5	85,4	65,1	19%	7298,7
feb-04	485,3	467,6	90,5	63,7	19%	8188,4
mar-04	490,8	477,2	75,6	51,8	16%	5714,6
abr-04	474,5	454,1	73,8	56,9	16%	5446,2
may-04	464,2	457,1	74,6	58,8	16%	5561,5
jun-04	405,1	400,0	86,5	71,7	22%	7482,1
jul-04	450,8	458,1	133,4	88,5	29%	17799,7
ago-04	474,0	433,8	129,5	95,3	30%	16773,7
sep-04	506,9	477,8	99,3	72,5	21%	9855,2
oct-04	498,8	475,6	113,1	73,0	24%	12782,5
nov-04	519,9	500,0	95,3	66,8	19%	9074,2
dic-04	503,3	500,0	61,5	49,1	12%	3782,9
ene-05	509,6	503,8	79,6	63,9	16%	6338,3
feb-05	543,5	533,0	92,5	69,0	17%	8561,9
mar-05	573,5	557,7	103,9	78,1	19%	10788,4
abr-05	591,1	573,9	110,6	79,2	19%	12237,1
may-05	576,9	564,4	67,0	50,5	12%	4484,2
jun-05	589,5	550,9	115,6	95,2	21%	13373,7
jul-05	596,5	603,1	107,4	80,5	18%	11534,3
ago-05	599,2	588,9	112,1	78,1	19%	12556,0
sep-05	606,0	616,6	106,3	84,7	17%	11302,6
oct-05	622,2	631,1	72,5	54,3	11%	5252,0
nov-05	620,2	626,0	74,5	54,6	12%	5550,4
dic-05	638,5	636,4	82,2	68,5	13%	6763,2
ene-06	661,8	672,3	69,9	56,6	10%	4891,2
feb-06	642,1	636,4	79,1	65,3	12%	6258,6
mar-06	647,5	653,8	60,7	48,8	9%	3679,5
abr-06	652,0	652,2	65,7	49,0	10%	4317,4
may-06	634,9	652,5	65,5	52,6	10%	4293,6
jun-06	642,6	653,8	78,2	65,9	12%	6118,3
jul-06	661,1	668,9	71,2	57,2	11%	5073,0
ago-06	667,6	669,2	69,8	57,7	10%	4871,9
sep-06	677,3	682,3	67,5	51,4	10%	4554,1

oct-06	681,4	682,3	49,3	38,7	7%	2426,2
nov-06	708,9	704,6	51,2	36,9	7%	2619,1
dic-06	681,7	688,5	46,1	35,9	7%	2123,6
ene-07	731,3	744,2	41,4	33,1	6%	1712,3
feb-07	768,3	762,1	45,9	38,3	6%	2109,3
mar-07	763,6	741,5	55,4	45,4	7%	3071,1
abr-07	777,1	800,0	43,8	37,3	5%	1920,5
may-07	747,8	742,2	39,2	29,2	5%	1535,6
jun-07	763,5	753,8	36,2	27,7	5%	1310,2
jul-07	775,9	763,3	49,0	33,7	6%	2403,1
ago-07	759,6	746,2	65,5	52,9	9%	4285,1
sep-07	817,3	809,4	77,7	45,3	10%	6042,0
oct-07	823,1	811,1	38,5	23,5	5%	1480,9
nov-07	820,1	841,5	63,0	55,0	7%	3964,8
dic-07	828,0	826,9	71,1	60,5	9%	5053,8
ene-08	833,7	824,6	73,7	53,8	9%	5434,2
feb-08	853,0	856,9	39,0	33,8	5%	1524,2
mar-08	865,2	851,0	143,0	78,1	17%	20440,6
abr-08	903,4	888,9	113,9	82,5	13%	12978,9
may-08	913,8	911,1	72,9	52,4	8%	5317,1
jun-08	920,1	919,3	73,4	59,6	8%	5388,8
jul-08	925,3	908,9	79,1	60,8	9%	6252,9
ago-08	932,4	926,9	78,0	64,5	8%	6080,0
sep-08	956,5	923,1	114,5	89,8	12%	13113,8
oct-08	1066,6	1054,4	153,5	130,4	15%	23558,7
nov-08	1091,7	1124,5	169,7	140,1	15%	28801,2
dic-08	1116,1	1153,8	188,3	152,2	16%	35462,9
ene-09	1104,6	1119,3	215,4	159,2	19%	46405,9
feb-09	1166,5	1175,5	183,0	145,0	16%	33483,9
mar-09	1159,5	1173,6	165,2	135,6	14%	27292,7
abr-09	1077,1	1138,5	178,1	130,6	16%	31735,7
may-09	1122,6	1172,3	173,1	130,4	15%	29972,3
jun-09	1132,7	1166,7	177,9	137,2	15%	31643,1
jul-09	1137,1	1171,1	178,6	137,8	15%	31764,6
ago-09	1147,3	1181,7	180,2	139,0	15%	32050,5
sep-09	1135,8	1169,9	178,4	137,6	15%	31730,0
oct-09	1141,5	1175,7	179,3	138,3	15%	31888,7
nov-09	1149,8	1203,4	186,7	126,3	16%	34855,7
dic-09	1128,9	1154,7	172,6	131,4	15%	29801,2
ene-10	1133,7	1133,3	182,0	151,9	16%	33129,6
feb-10	1171,2	1153,8	160,1	135,1	14%	25626,1
mar-10	1192,0	1197,9	158,0	129,6	13%	24977,7
abr-10	1230,1	1242,4	198,1	154,1	16%	39232,7
may-10	1202,2	1222,5	154,6	130,6	13%	23888,2

jun-10	1208,9	1263,2	143,3	110,1	11%	20549,0
jul-10	1240,8	1282,8	173,7	135,4	14%	30176,0
ago-10	1201,8	1221,6	190,4	141,0	16%	36235,5
sep-10	1236,8	1274,2	181,4	147,7	14%	32918,9
oct-10	1242,2	1223,7	196,0	161,6	16%	38432,7
nov-10	1238,6	1286,7	203,9	158,6	16%	41562,1
dic-10	1278,4	1257,2	179,2	148,6	14%	32103,8
ene-11	1319,4	1393,0	189,0	153,0	14%	35708,2
feb-11	1260,9	1308,9	180,6	139,5	14%	32608,6
mar-11	1303,4	1284,7	195,2	162,3	15%	38093,0
abr-11	1335,6	1374,3	210,0	173,0	15%	44114,6
may-11	1332,8	1323,5	207,1	162,5	16%	42888,7
jun-11	1317,3	1361,5	181,1	136,8	13%	32785,5
jul-11	1301,4	1371,2	335,7	212,7	24%	112726,4
ago-11	1313,3	1358,5	298,4	183,2	22%	89037,4
sep-11	1354,4	1349,4	229,2	177,5	17%	52516,4
oct-11	1327,9	1339,1	149,9	112,6	11%	22480,4

Fuente: Elaboración propia.

4.3.3 Observación gráfica del comportamiento de la desviación standart.



Al observar el comportamiento de la desviación standart podemos notar que existen momentos donde el mercado se muestra más variable y en otros momentos menos variable y aparentemente parece que los momentos políticos y económicos afectan el comportamiento

de la dispersión de precios, lo cual refleja que existen incidencia en el comportamiento de precios a pesar de la aparente estabilidad a través del tiempo.

Coincidente con la evolución histórica del mercado, observamos que en el inicio del período de convertibilidad el mercado se muestra con mayores niveles de variabilidad dada las convulsiones de la transición al cambio de moneda austral/peso y el acomodamiento del mercado, al igual que en la crisis del tequila y en el final de la convertibilidad. No obstante dentro de los puntos mencionados en general el mercado operó con un nivel de actividad mucho menor que el período posterior post devaluación hasta 2011 y por tanto se mostró más estable.

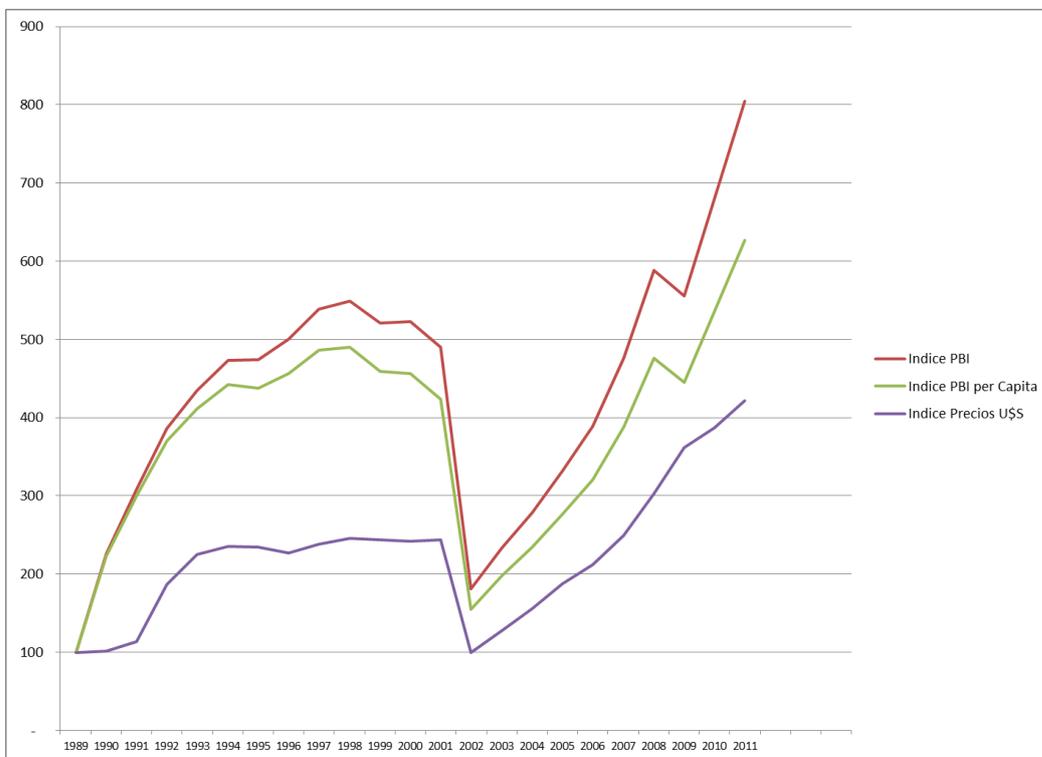
Durante los primeros años de post devaluación, un mercado más activo y en crecimiento, demostró una mayor variabilidad en este coeficiente de dispersión hasta un momento de madurez y consolidación de mercado durante los años posteriores a 2006 hasta la crisis internacional de 2009 donde los niveles dispersión vuelven a ser notables. A fines del 2011 momentos previos a la elección presidencial y en un contexto de fuga de capitales y cepo cambiario, el mercado demostró altos niveles de dispersión.

CAPITULO 5 - Comparativas de la serie con series de indicadores relacionados con la actividad y determinantes del precio.

En el presente capítulo se expondrá la serie comparada en valores absolutos o en forma de índices elaborados para cada determinante con el fin de observar la tendencia de los precios comparada con otros indicadores.

5.1 Serie de precios, PBI y PBI per Cápita.

Gráfico 13
PBI y precio de las propiedades – Índice Base 100 = 1989



Fuente: Elaboración propia en base a datos de PBI en U\$S proporcionados por consultora ABECEB

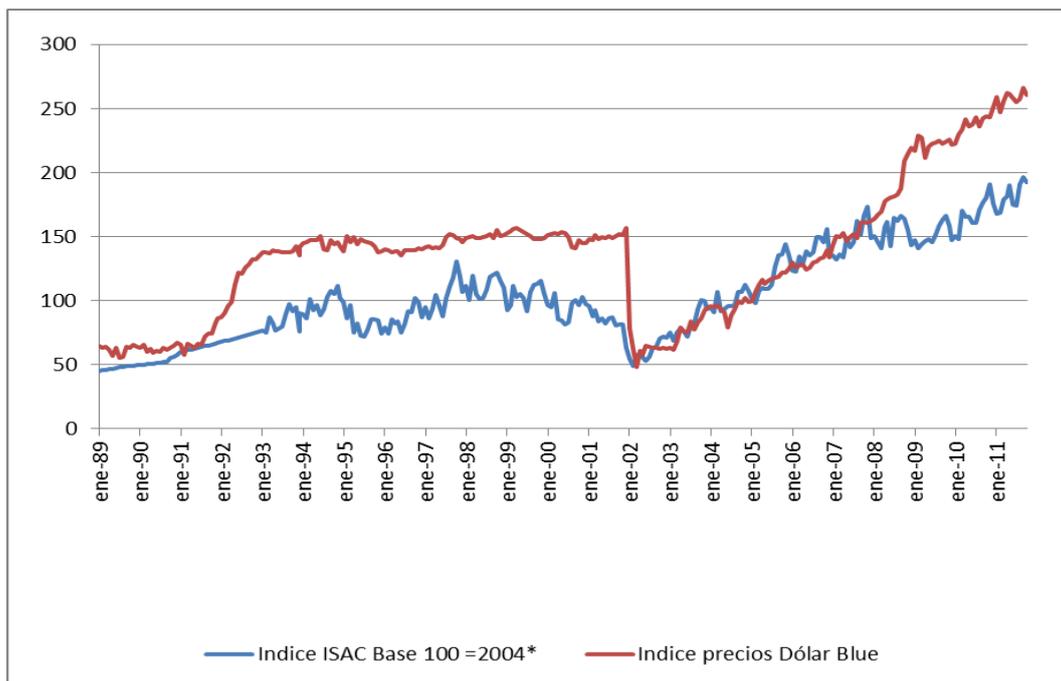
Este gráfico muestra la evolución del PBI medido en dólares. Podemos observar una relación **positiva** entre la evolución del PBI en U\$S la evolución de los precios de los inmuebles en U\$S.

5.2 Serie de precios y los índices de actividad de la construcción y costos de la construcción.

Según la bibliografía consultada, existe una estrecha relación entre el precio y los costos de construcción⁵¹. El siguiente gráfico muestra el índice sintético de la actividad de construcción ISAC y el índice de precios.

El nivel de actividad estancado en la década de los 90 se corresponde con un nivel de precios estancado. A partir de 2002, un crecimiento del nivel de actividad se corresponde un con un crecimiento en los precios. A partir de 2008 el nivel de actividad de la construcción crece a menor velocidad de lo que crecen los precios de las propiedades.

Gráfico 14
Índice ISAC y Precios. - Base 100 Diciembre 2004

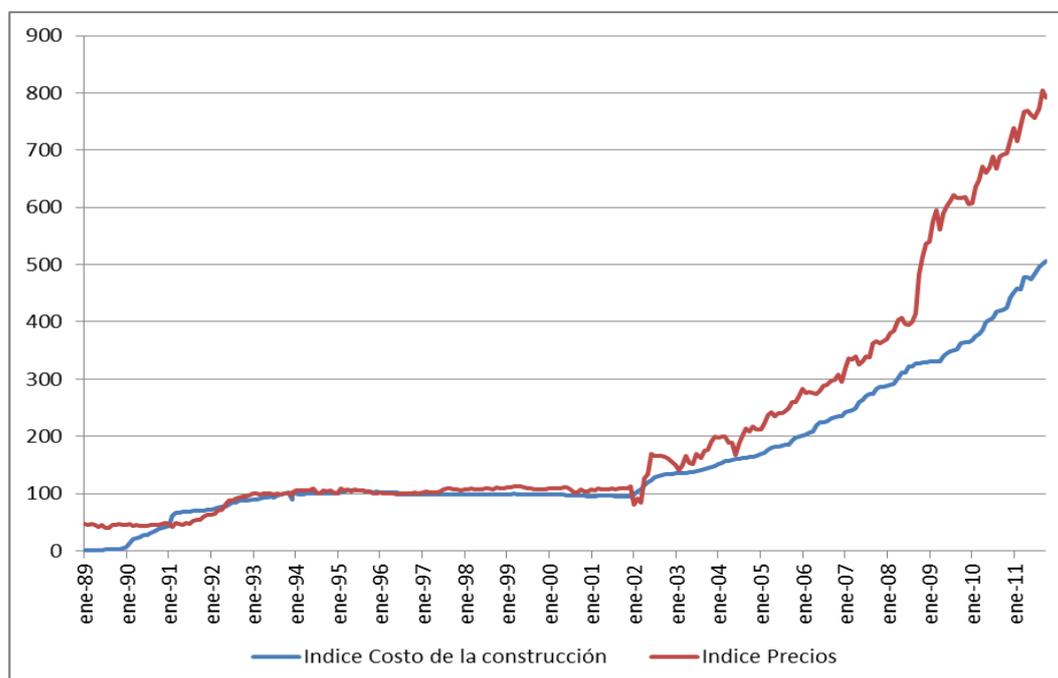


Fuente: elaboración propia en base a datos del INDEC.

⁵¹ (Poterba, 1984)(Yue & Hongyu, 2004)(Abraham & Hendershott, 1992)(Peña Cerezo, Ruiz Herrán, & García Merino, 2004) entre otros.

Gráfico 13

Índice costos de la construcción (INDEC) y precios en pesos - Base 100 Octubre de 2003

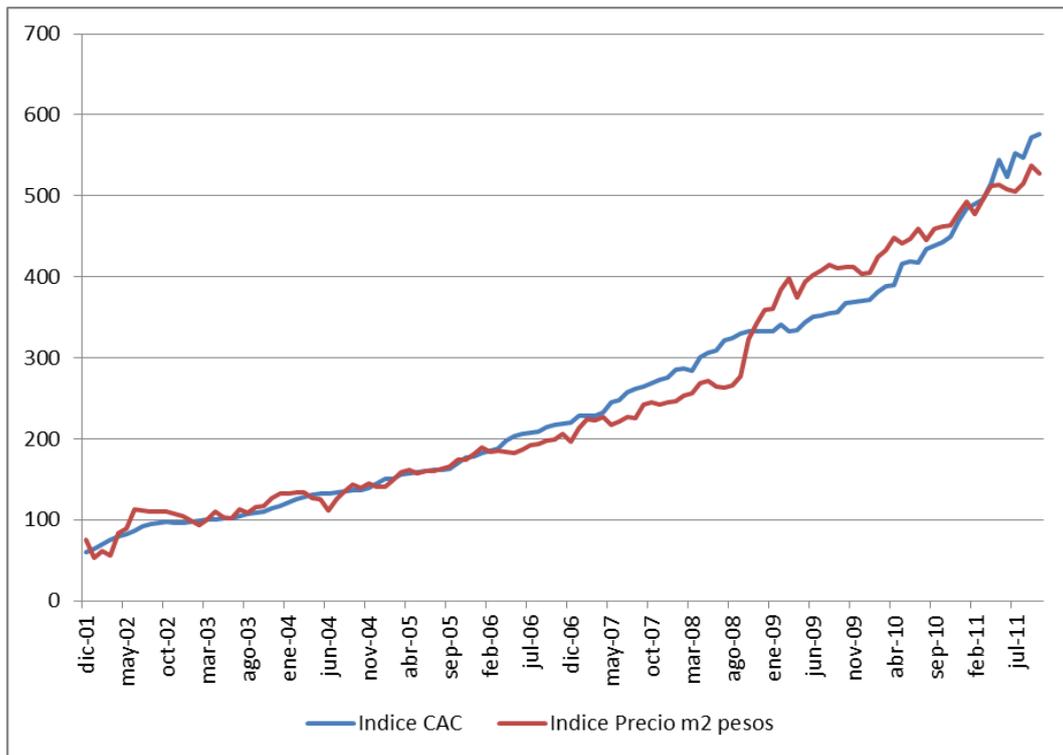


Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC.

El gráfico muestra la evolución de los costos en pesos y la evolución de los precios medidos en la misma moneda. Durante la década de los '90, los costos se mantuvieron estables al igual que los precios. A partir de la devaluación se observa un crecimiento de los costos en moneda local y un crecimiento de los precios algo más acelerado, coincidente con la mejora en la ecuación de los desarrolladores que permitió la expansión de la oferta por el atractivo en el negocio de la construcción.

Si observamos costos de construcción en base a información de la Cámara Argentina de la construcción (CAC), observamos que un crecimiento en los costos medidos en pesos desde 2008 se corresponde con un crecimiento en los precios en pesos.

Gráfico 14
Índice de costos de la construcción (CAC Base Marzo 2003) y precios (Dic 2001 a Octubre 2011) en pesos.

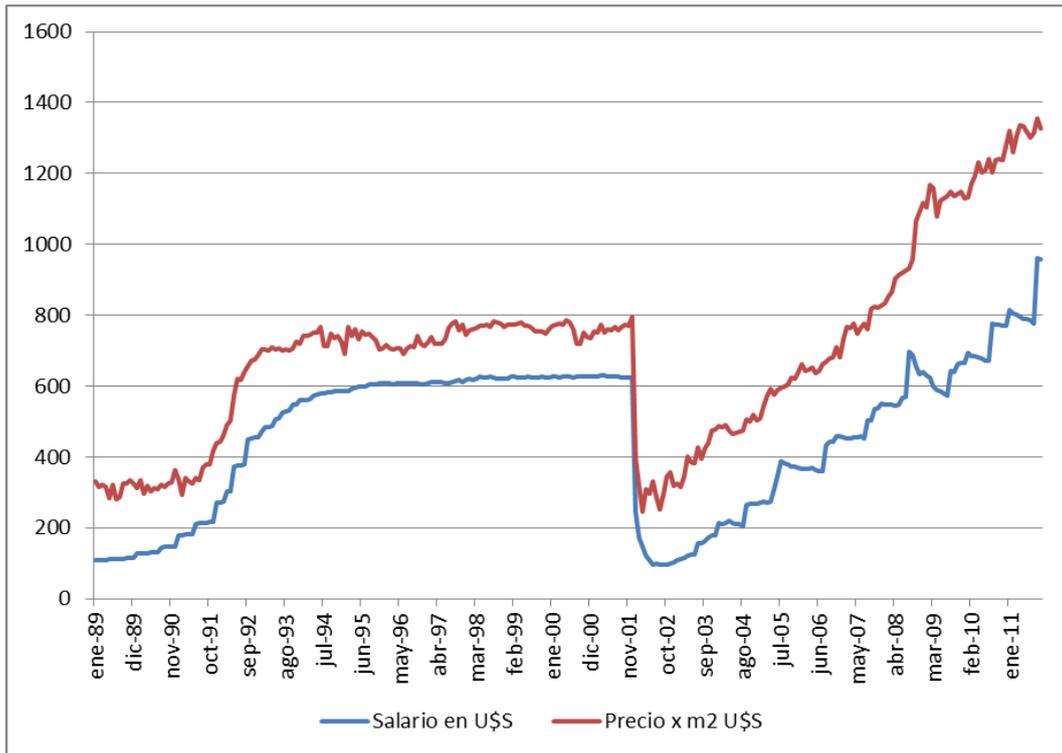


Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CAC

5.3 Serie de precios y salarios. Evolución de la capacidad de compra en m².

En los gráficos siguientes podemos observar el comportamiento del salario medido en dólares y el comportamiento de los precios.

Gráfico 15
Salarios y Precios en U\$S

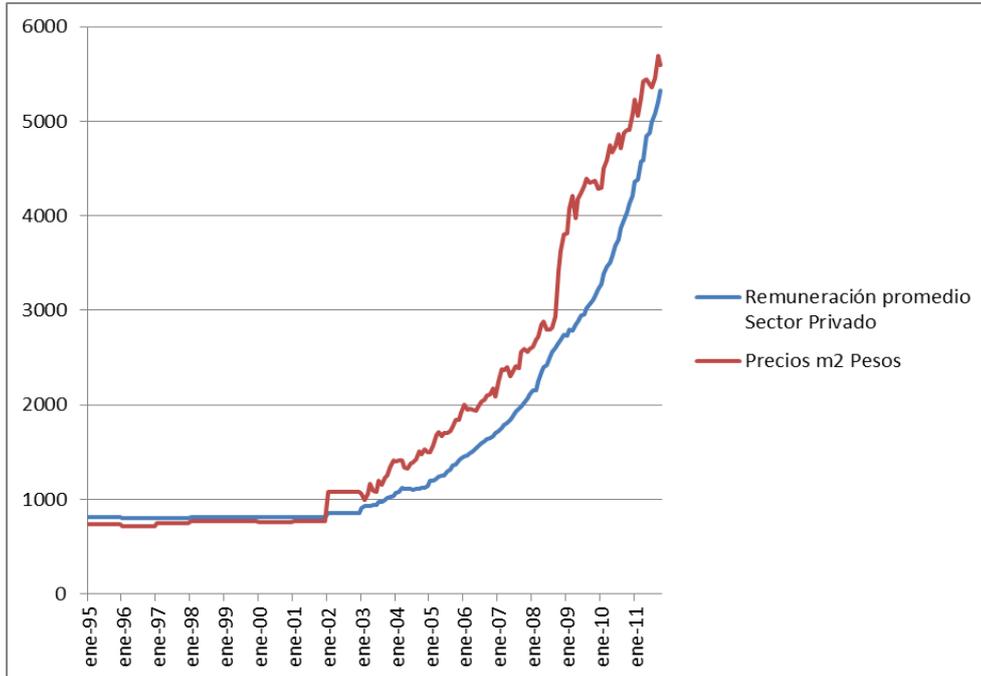


Fuente: elaboración propia en base a datos del Indec.

Durante los '90, en un período de estancamiento del salario, los precios también se mantuvieron estancados. La caída del salario en dólares se correspondió con la caída del precio en dólares y la recuperación del salario en dólares, se correspondió con un crecimiento de los precios.

Gráfico 16

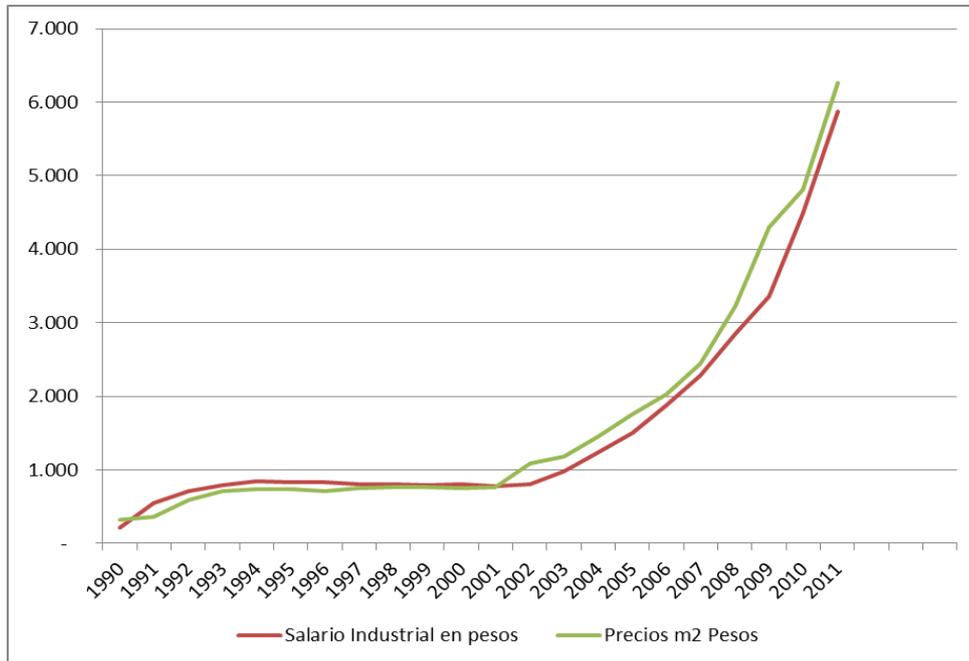
Salario remuneración privada y precios en pesos (enero 1995 a Octubre 2011).



Fuente: elaboración propia en base a datos del MTEySS - Subsecretaría de Programación Técnica y Estudios Laborales - Dirección General de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

Gráfico 17

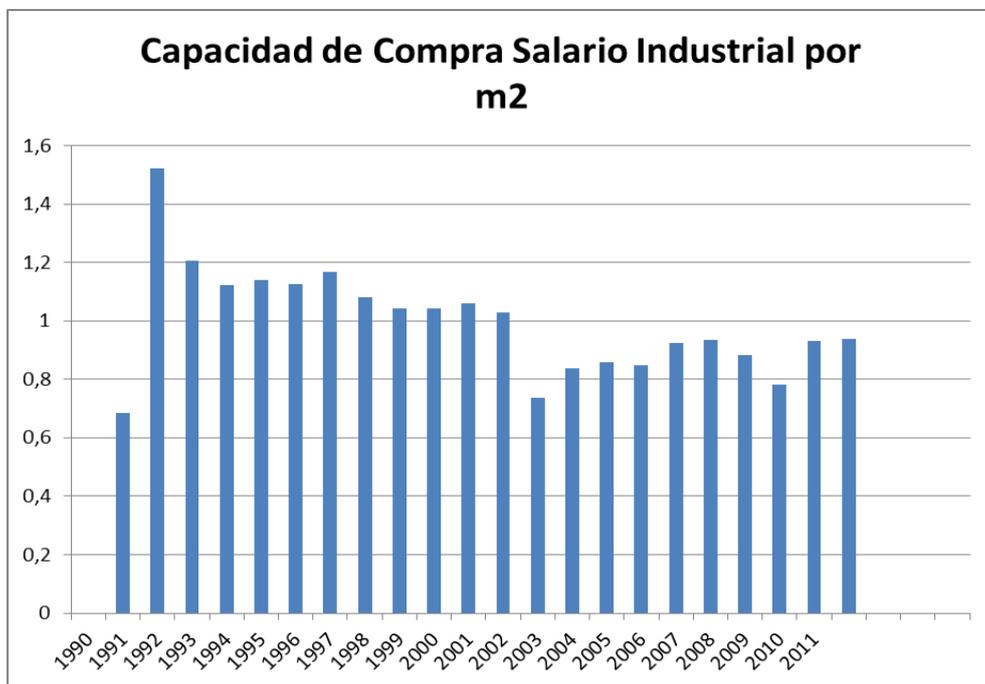
Salario Industrial y Precios en pesos.



Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por consultora Abeceb

Si comparamos la evolución de los precios de los inmuebles con la evolución del salario industrial y el salario del sector privado, observamos que durante los '90 el salario superaba al precio en cuanto al valor absoluto. A partir del 2002 el precio supera al salario en la senda de crecimiento y en valor absoluto. De esta observación simple se podría interpretar que el precio de las propiedades para la etapa 2002 – 2011 fue más caro para el asalariado que en la década de los 90. El poder de compra del sueldo disminuyó contribuyendo a la dificultad de acceso a la vivienda que se atraviesa en el período 2002 hasta la actualidad, tal cual lo mencionado en los capítulos 1 y 2.

Gráfico 18
Capacidad de compra del salario en m2



Fuente: elaboración propia.

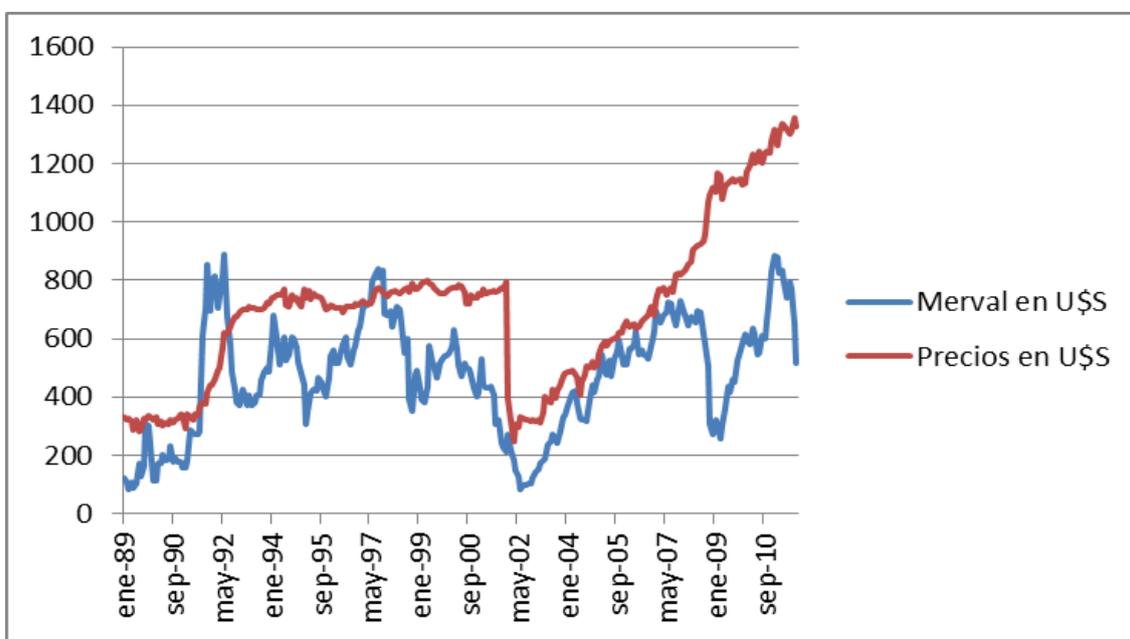
5.4 Estabilidad de precios de los inmuebles. Comparativa con índice Merval en U\$S.

El índice Merval es el principal índice del Mercado de Valores de Buenos Aires. Este índice mide el valor en pesos de una cartera de acciones que cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. El criterio de selección de estas acciones es en base al volumen operado y al número de transacciones en los últimos seis meses, bajo la condición necesaria de una negociación en al menos el 80% de las ruedas consideradas. El rebalanceo del Merval se hace

trimestralmente. El índice fue desarrollado con un nivel base de 0,01 a fecha 3 de junio de 1986.⁵²

Podemos observar que al comparar el valor del Merval en U\$S y los precios de las propiedades en U\$S, nos demuestra que los precios de estas últimas son mucho más estables en el tiempo que los precios de las acciones medidas en U\$S, al menos en la Argentina. Por medio de esta observación podemos corroborar la cualidad de que los actores del mercado inmobiliario son renuentes al riesgo y a la especulación y que el mercado es muy rígido a las fluctuaciones de precios, incluso durante las crisis. Distinto es el caso de otros mercados como el bursátil donde los precios son más susceptibles a cambios repentinos.

Gráfico 19
Comparativa Merval en U\$S y Precios m2 en U\$S (Enero 1989 a Octubre de 2011)



Fuente: Elaboración propia en base a datos proporcionados por la Bolsa de Comercio de Mar del Plata.

⁵² <http://www.merval.sba.com.ar/Vistas/Cotizaciones/Indices.aspx>

CAPITULO 6 - Conclusiones

Los resultados de este trabajo permiten por un lado tener un conocimiento descriptivo cualitativo parcial del mercado inmobiliario de departamentos usados para zonas turísticas céntricas en Mar del Plata. Por otro lado, muestra y expone los resultados de un estudio cuantitativo de la evolución de los precios para este tipo de mercado lo cual proporciona una base de conocimiento anteriormente inexistente acerca del mercado y el comportamiento de sus precios. Estos resultados permiten generar inferencias para el mercado local en general.

La primer observación importante acerca del comportamiento de precios es que la serie muestra una notable estabilidad de precios a lo largo del tiempo, coincidente con las características conservadoras de los actores que operan en el mercado inmobiliario, elemento planteado en las partes introductorias del presente trabajo. No obstante, se observa que los coeficientes de dispersión y los desvíos promedios son mayores en momentos de inestabilidad económica que en los momentos de estabilidad económica, aun así las variaciones de precios intermensuales no presentan grandes oscilaciones a excepción del traspaso del austral al peso en la convertibilidad y la mega devaluación de principios de 2002.

En la serie se pueden observar dos períodos de comportamientos muy marcados, uno durante el período de convertibilidad y otro durante el período post convertibilidad hasta 2011. En el primer período se nota un crecimiento de los precios desde el inicio la convertibilidad durante los primeros años coincidente con el crecimiento de la inflación interna medida en dólares y luego una estabilidad de precios durante todo el período de convertibilidad donde la economía local estuvo muy castigada entre otras razones, por la profunda caída del turismo y la construcción.

Este segmento de tiempo ha sido coincidente con un período de crisis prolongada del sector inmobiliario en Mar del Plata, donde la construcción de unidades y las operaciones de compraventa para segunda vivienda tal como se describió en el capítulo 3, fueron en menor cantidad que en el período 2002-2011, caracterizando la demanda para el primer período principalmente de vivienda para residentes.

Luego de la devaluación de 2002 y con un contexto económico diferente, partiendo de un nivel de precios muy bajo, el mercado inmobiliario se dinamiza y emprende una recta de crecimiento de precios que incluso superó los precios históricos del período de convertibilidad. El crecimiento del turismo para la ciudad volvió a impulsar la demanda de segunda vivienda y por ende la construcción, estando ambas actividades estrechamente relacionadas.

Esta etapa se caracterizó por la alta demanda de inversión en construcción y compra de usados, generado por un lado por la expectativa de crecimiento de precios que realimentó la demanda y por ende nuevamente los precios, como así también la demanda motivada por la necesidad de cobertura de excedentes frente a la inflación, lo que implicó una competencia con los individuos / familias que requerían acceso a la vivienda frente a inversores y demandantes de segunda vivienda, elevando los precios de manera desproporcionada

comparada con el crecimiento de los ingresos disponibles, al menos esta afirmación en comparación con el período anterior.

De esta manera la renta disponible de las familias se destinó principalmente a alquileres para satisfacer las necesidades habitacionales, imposibilitando el ahorro en vivienda. La ausencia de créditos hipotecarios convenientes y a largo plazo fue otro de los limitantes que durante esta década dificultando aún más el acceso a la vivienda en la Argentina.

A partir de la crisis internacional de 2008 que afectó primero al mercado inmobiliario y luego a los mercados en general, sumergiendo a las potencias en una crisis, la tendencia de crecimiento de precios se acelera por el ingreso de capitales argentinos en el extranjero (en gran parte informales) que principalmente se destinaron a inversiones seguras como la construcción y la compra de inmuebles, para luego continuar con una pendiente similar a los años anteriores.

El desarrollo de la presente tesis pretendió aportar una sistematización de los datos hasta entonces inexistente que sirva de base para futuros estudios comparativos profundizando el conocimiento que se posee de los determinantes de los precios en el mercado de vivienda, en general, y el marplatense en particular. La serie de precios pretendió concebirse, de la misma forma que los anillos que se presentan en el interior de los árboles, como una forma de conocer la evolución de del mercado de la vivienda. La “arqueología” realizada en la hemeroteca municipal sacó a la luz precios que demostraban a su vez condiciones macro y micro del momento en que se evidenciaron. Sueños, pasiones, inconvenientes económicos, sufrimientos y anhelos familiares fueron probablemente la parte profunda que daba dimensión humana al precio mostrado en ese momento y en esa zona de la ciudad. Sirva entonces, esta investigación, a modo de dendrocronología para futuros estudios y profundizar el conocimiento que se tiene de un mercado y una actividad tan importante para economía de Mar del Plata, como la construcción, la inmobiliaria y la turística.

Bibliografía

- Abraham, J. M., & Hendershott, P. H. (1992). Patterns and determinants of metropolitan house prices, 1977-91. *NBER Working Paper*, (w4196).
- Allen, F., & Carletti, E. (2010). An Overview of the Crisis: Causes, Consequences, and Solutions*. *International Review of Finance*, 10(1), 1–26.
- Archaina, H. (2007). El efecto Tequila: Su impacto en el sistema Económico – Financiero y en la política Argentina.
- Arellano, M., & Bentolila, S. (2009). La burbuja inmobiliaria: causas y responsables. *La Crisis de La Economía Española: Lecciones Y Propuestas. FEDEA*, [Http://www. crisis09. Es/ebook](http://www.crisis09.Es/ebook).
- Asensio, G. L. (2007). EL MERCADO INMOBILIARIO DE ROSARIO. SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS.
- Beachy, B. (2012). A Financial Crisis Manual. Retrieved from <http://www.gdae.org/Pubs/wp/12-06BeachyFinancialCrisis.pdf>
- Blanco, R. (2005). Tequila y tango.
- Bouvet, Y., Desse, R.-P., Morell, P., & Villar, M. del C. (2005). Mar del Plata (Argentina): la ciudad balnearia de los porteños en el Atlántico suroccidental. *Investigaciones Geográficas*, N° 36, 2005; Pp. 61-80.
- Bover, O. (1993). UN MODELO EMPIRICO DE LA EvonUclon DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPANA (19764991).
- Bustelo, P. (2003). Las crisis financieras en Asia y en Argentina: un análisis comparado.
- Calvo, G., Izquierdo, A., & Talvi, E. (2002). Sudden Stops, the Exchange Rate and Fiscal Sustainability: Argentina's Lessons.
- Capozza, D. R., & Helsley, R. W. (1989). The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of Urban Economics*, 26(3), 295–306.

- Chudnovsky, D., López, A., & Pupato, G. (2003). Las recientes crisis sistémicas en países emergentes: las peculiaridades del caso argentino. Retrieved from <ftp://webacademicos.udesa.edu.ar/pub/econ/doc63.pdf>
- Cogley, R. (2013). Mar del Plata¿ Polo geronte a principios del siglo XXI?
- Coremberg, A. A. (2000). El precio de la vivienda en Argentina: un análisis econométrico de sus determinantes fundamentales. *Papeles de Población*, 23.
- Cova, R. O. (1969). *Síntesis histórica de Mar del Plata: notas para el conocimiento del origen, evolución y desarrollo de la ciudad y de la zona*.
- Cova, R. O. (1994). *Apuntes para una historia de la Arquitectura marplatense*. Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Secretaría de Extensión Universitaria.
- Dabós, M., & Mera Gomez, L. (1999). The Tequila Banking Crisis in Argentina.
- Damill, M., & Frenkel, R. (2009). Las políticas macroeconómicas en la evolución reciente de la economía argentina.
- D'Avella, N. J. (2013). Pesos, dólares y ladrillos: la espacialidad del ahorro en la Argentina. *Boletín de Antropología*, 27(44).
- David Miles. (2013). Housing, leverage and stability in the wider economy. Presented at the At te Housing, Stability and the Macroeconomy: International Perdpectives Conference, Federal Reserve Bank of Dallas.
- Diario Hoy - diariohoy.net. (2015, April 18). Mas departamentos y menos casas. <http://diariohoy.net/politica/mas-departamentos-menos-casas-49478>. La Plata.
- DiPasquale, D. (1999). Why don't we know more about housing supply? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(1), 9–23.
- Elvira Maria Schamann. (1988). *La inversión Bursatil* (1st ed.). Buenos Aires: Tesis Fundación Bolsa de Comercio.

- Feller, J. M., & Ibáñez, A. L. (2012). El consumidor argentino sin fronteras. *Notas En Turismo Y Economía*.
- Ferrer, A. (2004). *La economía argentina: desde sus orígenes hasta principios del siglo XXI*.
- Fiszbein, A., & Giovagnoli, P. I. (2003). Hambre en Argentina. *Documento de Trabajo*, (4/03).
Retrieved from
<http://siteresources.worldbank.org/INTARGENTINA/Resources/hambreenargentina.pdf>
- Follain, J. R. (1979). The price elasticity of the long-run supply of new housing construction. *Land Economics*, 190–199.
- Franceschini, J. C. (2000). Mercado Inmobiliario y La Preparacion de Proyectos.
- Freeman III, A. M. (1979). Hedonic prices, property values and measuring environmental benefits: a survey of the issues. *The Scandinavian Journal of Economics*, 154–173.
- Freeman III, M. (1974). On estimating air pollution control benefits from land value studies. *Journal of Environmental Economics and Management*, 1(1), 74–83.
- Gaba, E. (2008). Impacto de la Crisis Internacional en Argentina. *Impactos de La Crisis Financiera Internacional En La Argentina. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires*, 1. Retrieved from
http://www.econ.uba.ar/www/institutos/cma/publicaciones/impacto_crisis/3-Impacto_de_la_Crisis_Internacional_en_Argentina.pdf
- Gaggero, J., Rua, M., & Gaggero, A. (n.d.). FUGA DE CAPITALS III. ARGENTINA (2002-2012).
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198–217.
- Gomez, M. cecilia. (2000). Crisis cambiarias contagiosas en los noventa: el caso de Argentina.
- Gómez, Mario. (2014). *Inversión Inmobiliaria: Cómo planificar con inteligencia* (1ra edición). Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina: Bienes Raíces Ediciones.

- Gómez, M. D., & Egea, A. L. (2006a). *Dirección, gestión y administración de proyectos inmobiliarios: project management*.
- Gómez, M. D., & Egea, A. L. (2006b). *Dirección, gestión y administración de proyectos inmobiliarios: project management*.
- Grimes, A., & Aitken, A. (2010). Housing supply, land costs and price adjustment. *Real Estate Economics, 38*(2), 325–353.
- Hausman, R., & Velazco, A. (2002). Hard Money's Soft Underbelly: Understanding the Argentine Crisis.
- Inversor Global - <http://www.igdigital.com/>. (2012, 07). El 70% del efectivo que guardan los Argentinos está en el exterior. Buenos Aires, (CABA) Argentina.
- Kenaga, N. (2012). CAUSES AND IMPLICATIONS OF THE US HOUSING CRISIS. *PARK PLACE ECONOMIST, 40*.
- Kenny, G. (1998). *The housing market and the macroeconomy: evidence from Ireland*. Economic Analysis, Research and Publications Department, Central Bank of Ireland.
- Khatchikian, M., & Murray, M. C. (1996). La inmigración italiana a Mar del Plata. *FACES, 2*(3), 29–51.
- Kiguel, M. (1995). Convertibilidad: Una Historia de Tango y Tequila.
- Kosacoff, B., & Ramos, A. (2006). Comportamientos microeconómicos en entornos de alta incertidumbre: la industria argentina. *Documento de Proyecto, (70)*.
- Krugman, P. R. (2012). *!` Acabad ya con esta crisis!*. Editorial Critica.
- Kunz, I., Sánchez, J. A. G., & Valverde, C. (2001). *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*. Plaza y Valdés.
- Lanier, B. B. (2014). The Dolar Blue: The black market exchange rate for dollars in Argentina.
- Lucero, P. (1992). Dinámica demográfica y configuración territorial de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon en la segunda mitad del siglo XX.

- Mantero, J. C., & Varisco, C. (2002). Sector Turismo. *Genero de Rearte, A. & Ferraro, C.(comp.), Mar Del Plata.*
- Mariano Gomez. (2013, Diciembre de). Balance 2013 y expectativas para 2014. *Mar del Plata Real State, 6(6), 84.*
- Montalvo, J. G. (2007). El sector inmobiliario español a principios del Siglo XXI: entre la demografía y las expectativas. *Clm. Economía: Revista Económica de Castilla-La Mancha, (11), 57–79.*
- Mussa, M. (2002). Argentina and the Fund: From Triumph to Tragedy.
- Muth, R. F. (1966). *Urban residential land and housing markets.* Institute for Urban and Regional Studies, Washington University.
- Núñez Tabales, J. M. (2008). *Mercados inmobiliarios: modelización de los precios.* Universidad de Córdoba, Servicio de Publicaciones.
- Pacenza, M. I., & Más, F. (2009). Trayectorias laborales y sentido del trabajo en estudiantes avanzados de los estudiantes avanzados de la Universidad Nacional de Mar del Plata (pp. 5–7). Presented at the 9º Congreso Nacional de Estudios del Trabajo. ASET. Argentina.
- Peña Cerezo, M. Á., Ruiz Herrán, V., & García Merino, J. D. (2004). Análisis de los factores determinantes del precio del activo vivienda.
- Poterba, J. M. (1984). Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset-market approach. *The Quarterly Journal of Economics, 729–752.*
- Poterba, J. M., Weil, D. N., & Shiller, R. (1991). House price dynamics: The role of tax policy and demography. *Brookings Papers on Economic Activity, 143–203.*
- Referentes Inmob. de MdP. (2014, Agosto). Entrevista a referentes inmobiliarios más importantes de la ciudad de Mar del Plata. Sub secretario de Planeamiento urbano del Partido de Gral. Pueyrredón Arq. Ricardo Rodriguez, Presidente del Colegio de Martilleros del Partido Gral. Pueyrredón Martillero Miguel Angel Donsini, Martillero

- Juan Carlos Reverter, Miguel Angel Valencia, Martillero Marcelo Giromini. [Audio grabación].
- Ridker, R. G., & Henning, J. A. (1967). The determinants of residential property values with special reference to air pollution. *The Review of Economics and Statistics*, 246–257.
- Rodríguez López, J. M. (2003). Causas económicas de la migración de los marplatenses a la isla de Mallorca, España, entre los años 1998-2001. Una aproximación cualitativa.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *The Journal of Political Economy*, 34–55.
- Rubini, H. J. (2012). La Pesificación Asimétrica, Diez Años Después.
- Sánchez, J. A. (2013). Precios de la vivienda: sobrevaloración y burbuja.
- Saxton, J. (2003). Argentina's economic crisis: Causes and cures. In *Testimony before the Joint Economic Committee of the United States Congress, June*. Available at: <http://www.house.gov/jec/imf/06-13-03.pdf> [accessed 17 May 2010]. Retrieved from <http://www.hacer.org/pdf/Schuler.pdf>
- Smolka, M. O. (1994). Bridging conceptual and methodological issues in the study of second-hand property markets in Rio de Janeiro, Brazil. *Methodology for Land and Housing Market Analysis*, 179.
- Stover, M. E. (1986). The price elasticity of the supply of single-family detached urban housing. *Journal of Urban Economics*, 20(3), 331–340.
- Streb, J. M. (1998). Y, si no hay más remedio... Inflación, desconfianza y la desintegración del sistema financiero en la Argentina. *Desarrollo Económico*, 199–214.
- Suarez, L., & Poveda, M. (2009). La crisis de 2008.
- Tanzi, V. (2010). La crisis financiera y económica de 2008-2009: Efectos fiscales y monetarios. Retrieved from <http://www.iadb.org/intal/intalcdi/PE/2011/08050.pdf>

- Tortul, M. (2011). Impacto de la crisis internacional sobre la economía argentina. *Ciencias Económicas*. Retrieved from <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/7038>
- Varesi, G. Á. (2010). Inflación en la Argentina postconvertibilidad: Algunas claves para su explicación. *Ola Financiera*, 3(5).
- WOELFLIN, M. L. D., Ghilardi, M. F., Lapelle, H., & Romero, L. (2007). El dinamismo de la construcción en Rosario y el AGR postdevaluación. *XII Jornadas "Investigaciones En La Facultad de Ciencias Económicas Y Estadística" UNR Rosario*.
- www.elsol.com.ar. (2008, March 26). Por la inseguridad hay más demanda de departamentos que casas. Mendoza.
- Yue, S., & Hongyu, L. (2004). Housing Prices and Economic Fundamentals: A Cross City Analysis of China for 1995—2002 [J]. *Economic Research Journal*, 6, 78–86.
- Yujnovsky, O. (1974). Revisión histórica de la política de vivienda en Argentina desde 1880. *Revista SUMMA1*, (72), 13–18.

APENDICE 1. Cuestionario base para entrevista abierta a comercializadores.

CUESTIONARIO A LOS COMERCIALIZADORES.

¿Considerás que las publicaciones del diario La Capital en su sección de clasificados para inmuebles reflejan los precios reales del mercado?

¿Cuál es la medida promedio de un monoambientes / 2 ambientes / 3 ambientes para zonas céntricas?

Qué participación de no residentes considerás que es propietaria de las unidades ubicadas en zonas céntricas y costeras ?

¿Considerás que los precios de 2002 fueron representativos del mercado en ese momento?

¿Cuáles son los factores que inciden en la inversión en Mar del Plata?

¿Ud Cree que los precios elevados de las zonas turísticas comparados con otras localidades del país, generan que los precios de la vivienda en general para Mar del Plata sean muy elevados?

¿Comparado con otros mercados inmobiliarios del país, cuáles cree que son las características particulares y distintivas del mercado marplatense?

¿Cómo se comportan los mercados de mayor poder adquisitivo durante las crisis y cómo se comportan los mercados de clase media?

¿Qué impacto tuvo la ley 8912?

¿ Cuáles fueron las razones que originaron el Boom de demanda de los 70? ¿ Se debió al crédito barato y al deme dos?

¿ Cómo describiría y caracterizaría la demanda de viviendas durante la década de los 80?

¿ Cómo describiría y caracterizaría la demanda de viviendas durante la década de los 90?

¿ Cómo describiría y caracterizaría la demanda de viviendas durante el período de este último ciclo (2002 /2013)?

¿Cuál fue la expectativa del mercado inmobiliario de los agentes frente a la crisis Subprime de 2008?

¿Podrías describir el comportamiento de la demanda luego del plan de convertibilidad en 1992?

¿Podrías describir el comportamiento de la demanda y una caracterización durante 2002 luego de la mega devaluación?

**APENDICE 2. Ejemplo de muestra tomada para elaboración de serie.
Enero de 1989**

Fecha	Unidad	Sup.	P Unit	Precio M2 U\$S	Zona	Tapa de Diario / Evento especial
07/01/1989	3 ambientes	65	9000	138	Perla	Aumento de tarifas. 5 a 10%
07/01/1989	monoambiente	26	7000	269	Centro	Emergencia Energética Elecciones Menen Angeloz y Alfonsín en el poder
07/01/1989	3 ambientes	65	9800	151	Colon	
07/01/1989	2 ambientes	55	15000	273	Centro	
07/01/1989	2 ambientes	55	15000	273	Perla	
07/01/1989	3 ambientes	65	11500	177	Centro	
07/01/1989	3 ambientes	85	23000	271	Centro	
07/01/1989	2 ambientes	45	9800	218	Centro	
07/01/1989	3 ambientes	65	14900	229	Perla	
07/01/1989	3 ambientes	65	16000	246	Centro	
07/01/1989	3 ambientes	65	14500	223	Colon	
07/01/1989	2 ambientes	45	10700	238	Centro	
07/01/1989	2 ambientes	45	14500	322	Terminal / Plaza Colon	
07/01/1989	monoambiente	26	8500	327	Centro	
07/01/1989	2 ambientes	45	13900	309	Terminal / Plaza Colon	
07/01/1989	2 ambientes	45	13500	300	Centro	Crisis energética
14/01/1989	3 ambientes	90	26000	289	Mitre Plaza	
14/01/1989	monoambiente	27	8500	315	Centro	
14/01/1989	2 ambientes	45	13900	309	Terminal / Plaza Colon	
14/01/1989	2 ambientes	55	16500	300	Mitre Plaza	
14/01/1989	2 ambientes	45	1190	26	Centro	
14/01/1989	3 ambientes	65	18500	285	Mitre Plaza	
14/01/1989	3 ambientes	65	12500	192	Mitre Plaza	
14/01/1989	3 ambientes	90	55000	611	Varese / Playa Grande	
14/01/1989	monoambiente	26	10000	385	Terminal / Plaza Colon	
14/01/1989	monoambiente	26	8000	308	Centro	
14/01/1989	3 ambientes	65	18500		Terminal / Plaza	

				285	Colon
14/01/1989	monoambiente	26	9200	354	Terminal / Plaza
14/01/1989	2 ambientes	38	10000	263	Colon
14/01/1989	3 ambientes	65	17000	262	Terminal / Plaza
14/01/1989	monoambiente	26	6500	250	Colon
14/01/1989	2 ambientes	45	12500	278	Terminal / Plaza
14/01/1989	monoambiente	26	6500	250	Colon
14/01/1989	monoambiente	26	8400	323	Centro
14/01/1989	3 ambientes	70	22000	314	Terminal / Plaza
14/01/1989	monoambiente	26	6500	250	Colon
14/01/1989	3 ambientes	65	16000	246	Centro
21/01/1989	2 ambientes	60	16000	267	Centro
21/01/1989	3 ambientes	90	60000	667	Varese / Playa Grande
21/01/1989	3 ambientes	65	19000	292	Centro
21/01/1989	2 ambientes	55	15000	273	Perla
21/01/1989	2 ambientes	45	12000	267	Centro
21/01/1989	3 ambientes	65	12500	192	Mitre Plaza
21/01/1989	monoambiente	26	6000	231	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	9500	365	Centro
21/01/1989	2 ambientes	45	12500	278	Centro
21/01/1989	3 ambientes	65	23000	354	Terminal / Plaza
21/01/1989	2 ambientes	45	14500	322	Colon
21/01/1989	2 ambientes	45	14500	322	Centro
21/01/1989	3 ambientes	65	22000	338	Perla
21/01/1989	2 ambientes	40	10500	263	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	7300	281	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	9500	365	Centro
21/01/1989	2 ambientes	40	10500	263	Centro
21/01/1989	2 ambientes	45	13000	289	Centro
21/01/1989	2 ambientes	50	15000	300	Centro
21/01/1989	2 ambientes	53	15500	292	Centro
21/01/1989	2 ambientes	45	10000	222	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	7500		Centro

				288	
21/01/1989	3 ambientes	65	19000	292	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	9000	346	Centro
21/01/1989	2 ambientes	45	10500	233	Centro
21/01/1989	2 ambientes	45	13000	289	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	10000	385	Centro
21/01/1989	2 ambientes	45	14500	322	Centro
21/01/1989	monoambiente	26	11500	442	Perla
27/01/1989	2 ambientes	45	15000	333	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	45	14000	311	Centro
27/01/1989	2 ambientes	45	12000	267	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	8900	342	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	monoambiente	26	8000	308	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	monoambiente	26	8700	335	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	7900	304	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	monoambiente	26	9500	365	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	7500	288	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	monoambiente	26	8300	319	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	9700	373	Centro
27/01/1989	monoambiente	22	7700	350	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	10900	419	Perla
27/01/1989	2 ambientes	45	18000	400	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	45	15000	333	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	45	12500	278	Centro
27/01/1989	2 ambientes	45	17500	389	Centro
27/01/1989	2 ambientes	45	18500	411	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	45	15500	344	Centro
27/01/1989	2 ambientes	45	12500	278	Centro
27/01/1989	2 ambientes	35	8500	243	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	55	23000	418	Perla
27/01/1989	3 ambientes	45	11500	256	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	3 ambientes	65	23000		Centro

La tablada

				354	
27/01/1989	3 ambientes	65	26500	408	Centro
27/01/1989	3 ambientes	65	23500	362	Centro Terminal / Plaza
27/01/1989	3 ambientes	65	21000	323	Colon
27/01/1989	3 ambientes	65	25000	385	Centro
27/01/1989	3 ambientes	65	24000	369	Perla
27/01/1989	3 ambientes	65	25000	385	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	10000	385	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	36	12000	333	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	45	17000	378	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	3 ambientes	55	16000	291	Perla
27/01/1989	monoambiente	26	10500	404	Perla
27/01/1989	2 ambientes	45	11500	256	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	7500	288	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	9000	346	Centro
27/01/1989	3 ambientes	90	34000	378	Mitre Plaza
27/01/1989	2 ambientes	45	12000	267	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	8700	335	Centro
27/01/1989	2 ambientes	55	17000	309	Centro
27/01/1989	2 ambientes	40	11000	275	Centro
27/01/1989	3 ambientes	65	22000	338	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	3 ambientes	60	17000	283	Terminal / Plaza Colon
27/01/1989	2 ambientes	45	14500	322	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	9500	365	Centro
27/01/1989	2 ambientes	45	26000	578	Varese / Playa Grande
27/01/1989	2 ambientes	45	30000	667	Varese / Playa Grande
27/01/1989	3 ambientes	65	35000	538	Varese / Playa Grande
27/01/1989	3 ambientes	65	45000	692	Varese / Playa Grande
27/01/1989	3 ambientes	65	49000	754	Varese / Playa Grande
27/01/1989	monoambiente	26	9000	346	Mitre Plaza
27/01/1989	monoambiente	26	11000	423	Centro
27/01/1989	monoambiente	26	10500		Perla

				404		
27/01/1989	monoambiente	26	11000	423	Perla	
27/01/1989	monoambiente	38	13500	355	Centro	
27/01/1989	monoambiente	30	13000	433	Perla	
27/01/1989	3 ambientes	65	14500	223	Terminal / Plaza Colon	
27/01/1989	2 ambientes	40	11000	275	Terminal / Plaza Colon	
27/01/1989	monoambiente	26	7300	281	Centro	
27/01/1989	monoambiente	26	9500	365	Centro	
27/01/1989	2 ambientes	40	10500	263	Centro	
27/01/1989	2 ambientes	45	13000	289	Centro	
27/01/1989	2 ambientes	45	15000	333	Centro	
27/01/1989	3 ambientes	65	17500	269	Centro	
27/01/1989	3 ambientes	95	35000	368	Mitre Plaza Varese / Playa	
27/01/1989	3 ambientes	65	40000	615	Grande	Reforma cambiaria