



INFORME MENSUAL

# VALORES ORIENTATIVOS DE MERCADO

—  
Junio – Julio 2011

JUNIO  
2011

## Informe Mensual de Coyuntura Económica del Mercado Inmobiliario

En esta oportunidad, el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro tiene el agrado de presentar la primera entrega del informe de coyuntura económica del mercado inmobiliario que cae bajo la órbita geográfica del Colegio. La elaboración de esta entrega ha sido posible gracias a la generosa colaboración de un grupo de Martilleros y Corredores Públicos aleatoriamente seleccionados, que han suministrado los datos a partir de los cuales se ha preparado este documento.

Estos informes de publicación mensual constituyen una parte fundamental de la nueva iniciativa del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro, denominada “Valores Orientativos de Mercado”, que está compuesta de diversos componentes y busca alcanzar distintos objetivos.

En primer lugar, la recopilación sistemática de información dispersa con respecto a los valores del metro cuadrado ( $m^2$ ) de la propiedad inmueble que el Colegio lleva adelante, permitirá la elaboración de un índice de precios de la propiedad inmueble. Este índice es una métrica estadística que resumirá, de aquí en adelante, los datos relativos a las fluctuaciones de la actividad del mercado inmobiliario pertinente que ocurra en cada período, capturándose tanto la oscilación de los precios del  $m^2$  como la de la cantidad de transacciones.

El índice le permitirá al Colegio estudiar de un modo riguroso y sistemático el mercado inmobiliario de la zona norte del conurbano bonaerense. Se investigarán y establecerán relaciones causales entre los principales agregados, datos e indicadores económicos y políticos y los precios de mercado del  $m^2$  y la cantidad de transacciones que registra el mercado. Se analizará la magnitud del impacto de la inflación, el tipo de cambio, los diversos impuestos que enfrenta el sector, el crecimiento económico, la incertidumbre y el ciclo político y otras variables relevantes sobre los fenómenos de mercado que conciernen a la profesión.

En segundo lugar, la iniciativa contempla, de forma asociada a la elaboración del índice de precios, el mantenimiento de un sistema de información con valores de referencia para el  $m^2$  de los bienes inmueble.

Estos valores (precios) de referencia estarán compuestos a partir de información proveniente de diversas fuentes (Martilleros y Corredores Públicos), y permitirán que los miembros del Colegio cuenten con una señal que resume una formidable cantidad de información y no adolece de los problemas en términos de bondad estadística de los que si padecen aquellos datos que provienen de una fuente única.

En este sentido las referencias contribuirán a “homogeneizar” los precios que se observan en el mercado (que siempre estarán ajustados a las características particulares del bien inmueble

en cuestión), lo que brindará una mayor transparencia al mismo, siempre en aras de proteger y realzar la profesión.

Tanto los datos que surjan a partir del índice de precio como los valores de referencia gozarán de un nivel de desagregación sumamente importante, para que la información que se suministre sea lo más específica y útil posible. Así los datos estarán desagregados por partido, localidad, actividad para la que el inmueble es apto, tipo de inmueble, antigüedad, etc.

El objetivo final de esta iniciativa consiste en proporcionar a los Martilleros y Corredores Públicos afiliados al Colegio una herramienta adicional que les brinde información útil y los respalde en la toma de decisiones, a través de complementar sus conocimientos específicos del mercado particular en el que operan con datos que de otro modo resultarían difíciles de conseguir. Por este motivo, el Colegio dará a conocer los resultados del análisis a sus miembros a través de informes mensuales, de modo que quienes ejercen la profesión puedan aplicarlos en su actividad profesional diaria.

Al tratarse de la primera entrega de esta serie de informes, escrito a partir de un único relevamiento de datos, en el presente documento no se presentará información acerca de la variación del precio del m<sup>2</sup> a través del tiempo (serie temporal). En la medida en que el tiempo transcurra y se realicen nuevos relevamientos, dicha información comenzará a estar disponible y a ser publicada. Es por eso que, por el momento, se hará hincapié en presentar información relacionada con valores de referencia para el m<sup>2</sup> de la propiedad inmueble, tratándose de detallar las variaciones que se pueden encontrar a lo largo de todo el espectro de datos.

## Departamentos

En esta entrega se analizarán los precios de referencias de los departamentos de 1,2 y 3 ambientes.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 1 ambiente a estrenar** fueron los siguientes:

Los precios más elevados se registraron dentro del partido de Vicente López, con valores promedio de US\$2.200 para las localidades de Vicente López y Florida, mientras que Carapachay se registró un precio promedio de US\$2.000.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$2.000 para las localidades de San Isidro y Martínez, mientras que registraron valores de US\$1.550 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.800 para la localidad de San Fernando y de US\$1.600 para Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.100.

Por último, para Pilar (centro) se registraron valores promedio de US\$ 1.500.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 1 ambiente de menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$2.000 para la localidad de Vicente López, US\$1.600 para Florida, y US\$1.500 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$1.800 para la localidad de San Isidro, mientras que registraron valores de US\$1.200 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.500 para la localidad de San Fernando, US\$1.400 para Victoria y US\$750 para la localidad de Virreyes.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.100.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 1 ambiente de más de 20 años de antigüedad** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$2.000 para la localidad de Vicente López, US\$1.425 para Florida, y US\$1.200 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$1.800 para la localidad de San Isidro, mientras que registraron valores de US\$1.000 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.000 para la localidad de Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.200.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 2 ambientes a estrenar** fueron los siguientes:

Los precios más elevados se registraron dentro del partido de Vicente López, con valores promedio de US\$2.100 para la localidad de Vicente López, US\$2.250 para Florida, y US\$1.475 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$2.200 para la localidad de Martínez, y de US\$1.550 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio para US\$1.600 para la localidad de San Fernando y de US\$1.550 para Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.300.

Por último, para Pilar (centro) se registraron valores promedio de US\$ 1.450.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 2 ambientes de menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$2.000 para la localidad de Vicente López, US\$1.725 para Florida, y US\$1.275 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$1.800 para la localidad de San Isidro, US\$1.700 para Beccar y US\$1.350 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.450 para la localidad de San Fernando, US\$1.400 para Victoria y US\$750 para la localidad de Virreyes.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.200.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 2 ambiente de más de 20 años de antigüedad** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$1.975 para la localidad de Vicente López, US\$1.625 para Florida, y US\$1.125 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$2.000 para la localidad de San Isidro, US\$ 1.800 para Martínez y S\$1.100 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.200 para la localidad de Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.000.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 3 ambientes a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$3.300 para la localidad de Olivos, US\$2.000 para Vicente López, US\$2.300 para Florida, y US\$1.375 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$1.500 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$ 1500 para San Fernando, y US\$1.600 para Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.300.

Por último, para Pilar (centro) se registraron valores promedio de US\$ 1.400.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 3 ambientes de menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$2.500 para la localidad de Olivos, US\$1.800 para Vicente López, US\$1.620 para Florida, y US\$1.250 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$1.800 para la localidad de San Isidro, US\$ 2.500 para Martínez, y US\$1.100 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.450 para la localidad de San Fernando, US\$1.400 para Victoria y US\$800 para Virreyes.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.100.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **departamentos de 3 ambiente de más de 20 años de antigüedad** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López, se registraron valores promedio de US\$2.000 para la localidad de Olivos, US\$1.620 para Vicente López, US\$1.500 para Florida, y US\$1.075 para Carapachay.

En el partido de San Isidro, se registraron valores promedio de US\$1.750 para la localidad de San Isidro, US\$ 1.200 para Martínez y US\$1.000 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$1.250 para la localidad de Victoria.

## Análisis agregado

**Cuadro 1: Precio del m<sup>2</sup> por cantidad de ambientes**

	Departamentos de 1 ambiente	Departamentos de 2 ambientes	Departamentos de 3 ambientes
Precio Promedio del m <sup>2</sup> en US\$	1.773	1.549	1.535

En el cuadro 1 se indican los precios promedio para los departamentos según su cantidad de ambientes. Como cabe esperar, el precio del m<sup>2</sup> disminuye conforme aumenta la cantidad de ambientes.

**Cuadro 2: Precio del m<sup>2</sup> por antigüedad del inmueble**

	Departamentos a estrenar	Departamentos con menos de 20 años	Departamentos con más de 20 años
Precio Promedio del m <sup>2</sup> en US\$	1.667	1.484	1.397

En el cuadro 2 se indican los precios promedio para los departamentos su antigüedad. Como cabe esperar, el precio promedio del m<sup>2</sup> disminuye conforme aumenta la antigüedad del inmueble.

**Cuadro 3: Precio del m<sup>2</sup> por partido del inmueble**

	Vicente López	San Isidro	San Fernando
Precio Promedio del m <sup>2</sup> en US\$	1.713	1.518	1.464

En el cuadro 3 se indican los precios promedio para los departamentos según su ubicación. Vicente López encabeza la lista, seguido por San Isidro y luego por San Fernando. La razón por la que no se han incluido en la lista todos los partidos es porque en aquellos que faltan, la cantidad de datos no era suficiente como para tener estimaciones con propiedades estadísticas sólidas.

JULIO  
2011

## **Informe Mensual de Coyuntura Económica del Mercado Inmobiliario**

En esta oportunidad, el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro tiene el agrado de presentar la segunda entrega del informe de coyuntura económica del mercado inmobiliario que cae bajo la órbita geográfica del Colegio y que corresponde al mes de Julio del año 2011. La elaboración de esta entrega ha sido posible gracias a la generosa colaboración de un grupo de martilleros y corredores públicos aleatoriamente seleccionados, que han suministrado los datos a partir de los cuales se confeccionó este documento.

Estos informes de publicación mensual constituyen una parte fundamental de la nueva iniciativa del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de San Isidro, denominada “Valores Orientativos de Mercado”.

En la entrega anterior se analizaron los datos referidos a los valores del metro cuadrado ( $m^2$ ) para los departamentos de 1, 2 y 3 ambientes. En esta publicación se estudiarán los precios de las propiedades inmuebles que son categorizadas como pisos, semipisos y cocheras.

Este documento es la segunda entrega de esta serie de informes y está escrito a partir de un único relevamiento de datos (correspondiente al mes de Abril del año 2011). Por lo tanto, no se presentará información con respecto a la variación del precio del metro cuadrado a través del tiempo (serie temporal). En la medida en que el tiempo transcurra y se realicen nuevos relevamientos, dicha información comenzará a estar disponible y será publicada. Por el momento se hará hincapié en presentar información relacionada con valores de referencia para el  $m^2$  de la propiedad inmueble, tratándose de detallar las variaciones que se pueden encontrar a lo largo de todo el espectro de datos dentro de la serie de corte transversal.

## Pisos

Los precios del m<sup>2</sup> de los **pisos a estrenar** fueron los siguientes:

Los precios más elevados se registraron dentro del partido de Vicente López, con valores promedio de US\$2.100 para la localidad de Vicente López y de US\$2.200 para Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.500 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$1.500 para la localidad de Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **pisos con menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López se registraron valores promedio de US\$1.850 para la localidad de Vicente López y de US\$1.900 para Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.300 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$1.650 para la localidad de Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **pisos con más de 20 años de antigüedad** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López se registraron valores promedio de US\$1.700 para la localidad de Vicente López y de US\$1.700 para Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.000 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$1.100 para la localidad de Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.000.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

## Semipisos

Los precios del m<sup>2</sup> de los **semipisos a estrenar** fueron los siguientes:

Los precios más elevados se registraron dentro del partido de Vicente López, con valores promedio de US\$2.142 para la localidad de Vicente López, de US\$3.500 para Olivos y de US\$2.000 para Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.500 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$1.625 para la localidad de Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **semipisos con menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López se registraron valores promedio de US\$1.900 para la localidad de Vicente López, de US\$2.600 para Olivos, y de US\$2.000 para Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores de US\$1.300 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$1.250 para la localidad de Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

Los precios del m<sup>2</sup> de los **semipisos con más de 20 años de antigüedad** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López se registraron valores promedio de US\$1.765 para la localidad de Vicente López y de US\$1.600 para Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.000 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$1.200 para la localidad de San Fernando y de US\$1.100 para Victoria.

En el partido y localidad de Tigre se registraron valores promedios de US\$1.100.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

## **Cocheras**

Los precios del m<sup>2</sup> de las **cocheras a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de Vicente López se registraron valores promedio de US\$700 para la localidad de Florida.

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.000 para la localidad de Villa Adelina.

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$800 para San Fernando, y de US\$1.250 para Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

Los precios del m<sup>2</sup> de las **cocheras con menos de 20 años de antigüedad pero que no son a estrenar** fueron los siguientes:

En el partido de San Isidro se registraron valores promedio de US\$1.800 para la localidad de Becar y de US\$1.000 para Villa Adelina.

En el partido de San Fernando, se registraron valores promedio de US\$750 para la localidad de San Fernando y de US\$1.200 para Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

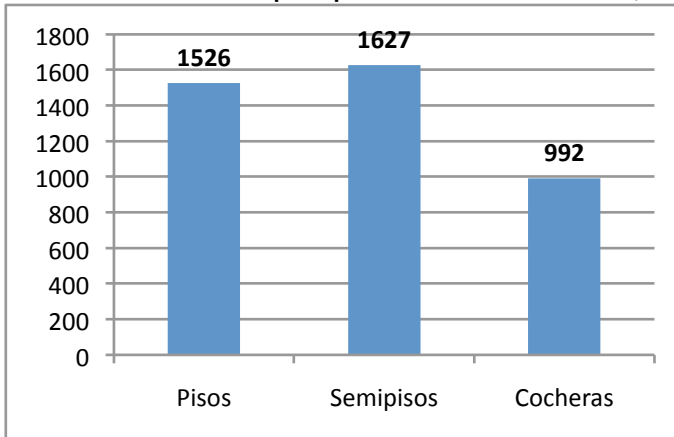
Los precios del m<sup>2</sup> de las **cocheras con más de 20 años de antigüedad** fueron los siguientes:

En el partido de San Fernando se registraron valores promedio de US\$950 para la localidad de Victoria.

El resto de las localidades no registraron transacciones en el marco de este rubro.

## Análisis agregado

**Gráfico 1: Precio del m<sup>2</sup> por tipo de bien inmueble en US\$**



En el Gráfico 1 se indican los precios promedio para los pisos, los semipisos y las cocheras. Como cabe esperar, el precio promedio del m<sup>2</sup> de los semipisos es mayor que el precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos. A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de una cochera es significativamente menor que el precio promedio del m<sup>2</sup> de cualquiera de los otros dos tipos de inmuebles.

Estos fenómenos de fijación de precios de los bienes inmuebles pueden ser explicados a partir de algunas de las herramientas que proporciona la teoría económica.

Para entender la diferencia entre el precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos y semipisos es menester analizar en detalle la fórmula simple a partir del cual se obtiene el valor del m<sup>2</sup>:

$$\frac{\text{Precio total del inmueble}}{\text{Cantidad de m}^2 \text{ del inmueble}} = \frac{\text{Precio promedio del m}^2 \text{ del inmueble}}{\text{Cantidad de m}^2 \text{ del inmueble}}$$

Los pisos, en general, ostentan un numerador (valor total del inmueble) y un denominador (cantidad de m<sup>2</sup> del inmueble) mayores que los semipisos. Por lo tanto, en principio, esta fórmula no aportaría una intuición clara sobre cuál de los dos tipos de inmueble debe presentar un precio de m<sup>2</sup> superior.

Sin embargo, la evidencia empírica del mercado indica que, cuando se pasa de un semipiso a un piso, el efecto del denominador predomina por sobre el efecto del numerador. Dicho de otra forma, cuando se pasa de un semipiso a un piso, la cantidad de m<sup>2</sup> extra que se agregan es proporcionalmente mayor al monto extra de valor total del inmueble que se agrega.

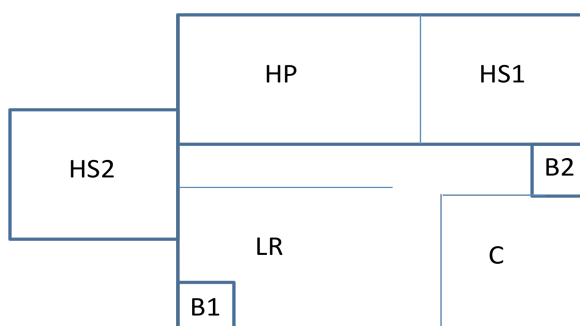
Para poder comprender este fenómeno de fijación de precios es necesario remarcar la principal diferencia que existe entre los pisos y los semipisos. Los pisos tienden a ser más grandes y a tener más ambientes que los semipisos. La diferencia entre el precio del m<sup>2</sup> de ambos tipos de

bienes está directamente relacionada con la valoración que realizan los consumidores con respecto al diferencial de la cantidad de ambientes y de  $m^2$  que existen entre estos bienes.

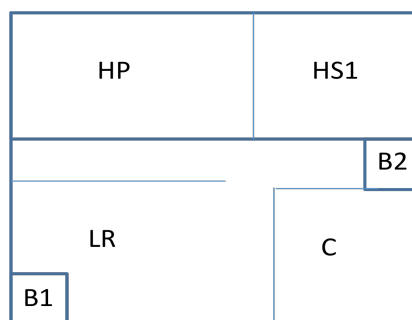
Para facilitar la explicación de este fenómeno, se ilustrará con un ejemplo imaginario:

Supóngase que se analiza el precio de un piso y un semipiso exactamente iguales con la única diferencia que el piso cuenta con un ambiente más que el semipiso. Los demás atributos de las dos propiedades inmuebles son exactamente iguales: la cocina, los baños, el living-room y las habitaciones restantes son idénticos; las construcciones a las que pertenecen se encuentran ubicadas una frente a la otra (por lo que la zona no constituye una fuente de divergencia para los precios). Así mismo los porteros de cada edificio son hermanos mellizos de igual carácter, los vecinos son igual de simpáticos en ambos edificios y el martillero que gestiona la compra-venta de cada una de las propiedades es igual de idóneo en su trabajo. La diferencia entre los dos inmuebles está dada exclusivamente por los  $m^2$  extra que agrega el ambiente adicional del piso con respecto al semipiso. A continuación se realiza una descripción de las propiedades imaginarias.

**Piso de 4 ambientes:** habitación principal (HP), habitación secundaria 1 (HS1), habitación secundaria 2 (HS2), living room (LR), cocina (C) y dos baños (B1 y B2).



**Semipiso de 3 ambientes:** habitación principal (HP), habitación secundaria 1 (HS1), living room (LR), cocina (C) y dos baños (B1 y B2).



Nótese que ambos inmuebles son idénticos excepto por la habitación secundaria 2 (H2) que, a su vez, se asume que es exactamente igual que la habitación secundaria 1 (H1)<sup>1</sup>.

Ahora supóngase que los compradores/consumidores son familias compuestas por una pareja con dos hijos y están buscando departamento para mudarse. Los consumidores estarían dispuestos a pagar más por la propiedad de mayor tamaño (piso) que por la propiedad de menor tamaño (semipiso), en caso de que su presupuesto se lo permitiese. Pero, a su vez, estarán dispuestos a pagar menos por m<sup>2</sup> por la propiedad más grande que por la más pequeña, tal como indica la evidencia empírica.

Esto se debe a que los consumidores valoran de forma marginal (separada) cada uno de los ambientes de los inmuebles. Seguramente valorarán de igual forma los ambientes coincidentes de sendas propiedades (el living room, la habitación principal, la habitación secundaria 1, los dos baños y la cocina). Pero el piso tiene una habitación más que el semipiso, que es valorada de forma individual por las familias.

La teoría económica predice que los consumidores van a tender a valorar al ambiente HS2 menos que al ambiente HS1<sup>2</sup>. ¿Por qué? Los consumidores utilizarán los primeros ambientes y m<sup>2</sup> para satisfacer sus necesidades más prioritarias. En el semipiso de 3 ambientes la pareja dormiría en HP y los dos hijos dormirían en HS1. En el piso de 4 ambientes la pareja dormiría en HP, un hijo dormiría en HS1 y otro hijo dormiría en HS2 (o bien ambos hijos dormirían en HS1 y HS2 se utilizaría como escritorio).

Por lo tanto, los consumidores van a valorar menos HS2 que HS1, porque la segunda habitación secundaria está satisfaciendo una necesidad menos urgente que la primera (que cada hijo tenga su propia habitación, que es una necesidad de menor importancia en comparación con la necesidad de que ambos chicos tengan una habitación distinta a la de los padres) y, por lo tanto, estarán dispuestos a pagar menos por esa habitación extra que aquello que están dispuestos a pagar por la primera habitación secundaria.

Como los consumidores estarán dispuestos a pagar menos por la habitación extra, el precio del m<sup>2</sup> de HS2 será menor al precio del m<sup>2</sup> de HS1, lo que impactará negativamente sobre el precio promedio del m<sup>2</sup> del inmueble más grande: el precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos será inferior al precio promedio del m<sup>2</sup> de los semipisos.

Esta explicación está sustentada sobre un principio económico fundamental denominado “teoría de la valoración marginal decreciente” y consiste en que, a medida que aumenta el consumo de un determinado bien (en este caso los ambientes o m<sup>2</sup> del inmueble) el consumidor tiende a valorar menos las unidades posteriores que las anteriores, y estará dispuesto a pagar

---

<sup>1</sup> HS1 y HS2 son iguales para que el ejemplo sea lo más simple y claro posible. Pero podría las conclusiones extenderse fácilmente al caso en el que HS1 y HS1 difiriesen.

<sup>2</sup> Nótese que para poder adquirir HS2 el consumidor antes debe adquirir HS1. No existe en este ejemplo la posibilidad de que el consumidor adquiera una propiedad que cuente con HS2 pero no cuente con HS1, por lo que HS1 es siempre anterior a HS2.

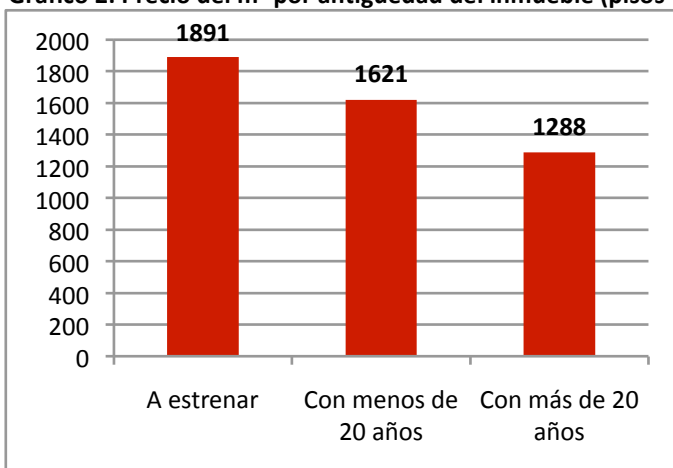
menos por ellas. Los primeros bienes serán más valorados porque el consumidor los utilizará para satisfacer sus necesidades más imperiosas, mientras que los bienes subsiguientes serán utilizados para satisfacer necesidades más superfluas. Tómese como ejemplo el caso del hombre perdido desierto que se encuentra con un puesto que vende botellas de agua. Seguramente el sediento viajero estará dispuesto a pagar una fortuna por la primera botella, que le salva la vida. Pero luego de consumir 40 botellas de agua, la persona va valorar mucho menos la botella n.º41 que la n.º1. La primera botella satisfizo la necesidad de conservar la vida. La cuadragésima primera botella se utilizará para satisfacer la necesidad de limpiar los pies de arena.

Este principio se aplica de forma directa al mercado de los bienes inmuebles en general, y al caso de los pisos y los semipisos en particular.

Esta teoría explica, a su vez, los resultados que se presentaron en el Primer Informe Mensual de Coyuntura Económica del Mercado Inmobiliario. En ese documento se exhibieron los datos correspondientes al precio promedio del m<sup>2</sup> de los departamentos de un ambiente (US\$1.773), de dos ambientes (US\$1.549) y de tres ambientes (US\$1.535). Los precios se comportan como se esperaría a la luz de la teoría planteada.

Por otro lado se puede observar que existe una importante diferencia entre el precio promedio del m<sup>2</sup> de las cocheras y el de los otros dos tipos de inmuebles. Esto se debe a que los pisos y semipisos tienden a satisfacer necesidades más imperiosas que las cocheras (por lo que los consumidores están dispuestos a pagar más por los primeros que por las segundas) y, a su vez, existen bienes y servicios sustitutos para las cocheras, tales como la calle o cocheras de alquiler privadas que limitan la escasez de espacio físico para estacionar el auto cerca de la vivienda.

**Gráfico 2: Precio del m<sup>2</sup> por antigüedad del inmueble (pisos y semipisos) en US\$**



En el Gráfico 2 se indican los precios promedio para los pisos y semipisos según su antigüedad. Como cabe esperar, el precio promedio del m<sup>2</sup> disminuye conforme aumenta la antigüedad del inmueble.

El precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos y semipisos con menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar es un 14,3% menor que el precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos y semipisos a estrenar. A su vez, el precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos y semipisos con más de 20 años de antigüedad es un 20,5% menor que el precio promedio del m<sup>2</sup> de los pisos y semipisos con menos de 20 años de antigüedad que no son a estrenar y un 31,9% menor el que corresponde a los pisos y semipisos a estrenar.