

Aportes para la construcción de una serie de precio de suelo urbano, Gran La Plata 1995-2015

Juan Pablo Del Río, Lucía Matteucci, Mariana Relli, Violeta Ventura y Francisco Vértiz

Introducción

En este escrito se presentan los avances realizados para la confección de una serie de precios del suelo urbano en el Gran La Plata (1995-2015), con el propósito de estudiar la evolución de los precios y contribuir a una investigación mayor vinculada al deterioro del poder adquisitivo del salario en relación a la valorización de los inmuebles, dada la intensificación de la función que adquirieron los inmuebles como activo financiero en las últimas décadas.

En este marco, el objetivo específico de este trabajo es documentar los procedimientos técnicos vinculados a la elaboración, sistematización y normalización de una base de datos asociada a diversos relevamientos de precios del suelo que se realizaron en el Gran La Plata, entre 1995 y 2015. A partir de ello se realizan algunas reflexiones de carácter metodológico vinculadas a la construcción, manipulación y análisis de precios de suelo.

Estas reflexiones tienen la vocación de generar intercambios con diversos grupos y equipos de investigación de cara a consolidar metodologías de relevamiento y análisis de los mercados de suelo urbano en nuestro país, que constituyen un déficit en el debate y la formulación de las políticas urbanas. Los esfuerzos realizados para consolidar esta base de datos surgen de la articulación de los proyectos de investigación H636 (SCyT-UNLP) y el proyecto PICT2053 (ANPCyT). En el marco del análisis de los procesos de mercantilización urbana, ambos proyectos registran entre sus objetivos particulares, la necesidad de estudiar los movimientos estructurales y coyunturales de los precios del suelo urbano (Jaramillo, 2009).

Cabe mencionar que pese a la austeridad del objetivo del trabajo, se considera que el mismo constituye un aporte a la sistematización de información básica sobre precios de suelo urbano, dada las restricciones que se enumeran a continuación.

Algunas cámaras empresariales o consultoras realizan relevamientos de precios, los mismos no son públicos y se circunscriben a algunas pocas ciudades del país (y dentro de ámbitos territoriales parciales). Además, los mercados inmobiliarios se caracterizan por ser opacos y las estadísticas de los precios del suelo no constituyen una prioridad para los entes públicos, ni para los sistemas estadísticos nacionales y provinciales. Los catastros provinciales y municipales no utilizan metodologías de valuación basadas en observaciones de mercado, lo que no solo genera asimetrías fiscales sino que además restringe el uso de las valuaciones fiscales como fuente de información válida para estudiar la dinámica inmobiliaria. Las tasaciones privadas o públicas no son compiladas en repositorios públicos, menos aún las transacciones comerciales de compra-venta o alquiler.

Solo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires construye sistemáticamente desde el año 2001 información de oferta de precios del suelo. Salvo esta experiencia oficial, en Argentina la elaboración de estadísticas de precios del suelo urbano se reduce a estudios puntuales y a sectores urbanos particulares, o bien, a recortes temporales acotados que no per-

miten observar tendencias de mediano y largo plazo. Muy recientemente la Universidad Torcuato Di Tella ha comenzado a elaborar un Atlas de Precios de Suelo para la Región Metropolitana de Buenos Aires.

Sin lugar a dudas, estos aspectos ponen en evidencia la vacancia que existe en la generación de conocimiento al respecto y la importancia de trabajar en redes de investigación para producir y sistematizar información básica que permita consolidar la línea de investigación vinculada al análisis de los mercados de suelo urbano.

De la renta a la operacionalización del precio del suelo urbano

En la literatura especializada existe un amplio consenso en que la renta determina el precio del suelo, y no a la inversa. De allí que un estudio de los precios del suelo urbano y su dinámica supone captar la manifestación visible de un proceso abstracto que opera detrás de las transacciones mercantiles de los inmuebles, para luego interpretarlo desde el punto de vista teórico. En términos clásicos, la renta es el mecanismo por el cual se deriva una parte del excedente social por el hecho de ceder el uso de la tierra (en tanto mercancía irreproducible y monopolizable) a quien ejerce el dominio sobre la propiedad jurídica del inmueble en tanto factor productivo.

A diferencia de los planteos clásicos de la teoría de la renta agraria (Jaramillo, 2009) donde existía una relación intrínseca entre el control de la tierra en tanto factor productivo escaso y ganancia extraordinaria, el desarrollo contemporáneo del capitalismo da cuenta que la renta implica la derivación de una parte del excedente social a quienes ejercen el control de la propiedad privada de los inmuebles en tanto condición de acumulación general. Es decir la renta no solo está ligada a la función de la tierra como factor productivo, además debe considerarse el papel de los inmuebles como una forma de 'capital ficticio', como colocación financiera o reserva de valor. Dicho de otro modo, en las ciudades actuales la renta constituye una cesión del excedente social a quien controla la propiedad de la tierra en tanto factor productivo, colocación financiera o bien de uso vinculado a la reproducción social. Y es justamente, la concurrencia de estas lógicas diferenciales en el mercado de suelo urbano, la que transforman a la distribución de la renta urbana en un problema político.

En el ámbito urbano el control de la propiedad del suelo se encuentra fuertemente atomizado, la escasez de suelo urbano cualificado induce el pago de sobrepuestos producto de la concentración de la demanda en las áreas servidas de la ciudad. A diferencia de otros bienes cuya producción puede ser industrializada (homogénea) y no guardan un vínculo fijo con el espacio entre su producción y consumo, el suelo urbano es un bien heterogéneo dada su singularidad en términos de localización. Este aspecto es central para entender por qué la oferta del suelo urbano se encuentra monopolizada por sus propietarios (Smolka, 1981; Morales Schechinger, 2005; Baer, 2011). A su vez, la relativa irreproductibilidad de las condiciones de localización hace que la oferta del suelo urbano sea inelástica en el corto y mediano plazo.

Por estos motivos, en el mercado de suelo urbano existe un desencuentro estructural entre la oferta y la demanda. Los diversos demandantes del espacio concentran sus preferencias en pocas ubicaciones pero la creación de localizaciones similares depende de un gran esfuerzo colectivo, lento y costoso. Esto hace que la oferta del suelo resulte estructuralmente escasa. De esta manera, la relativa irreproductibilidad del suelo urbano deriva

de la dificultad de repetir su ubicación respecto a las actividades generales de la sociedad, más que de la dificultad de crearlo como soporte físico (Morales Schechinger, 2005).

Por otro lado, los precios del suelo urbano expresan en buena medida la valoración social que adquieren los terrenos de acuerdo a sus atributos extrínsecos (ubicación, actividades soportadas, expectativas de valorización), más que a sus atributos intrínsecos (forma, tamaño, capacidad portante). Por ello, como suele decirse, “no hay un lote igual a otro” y la demanda efectiva por un terreno no logra ser reemplazada plenamente por la oferta de otro terreno. Esta falta de complementariedad entre oferta y demanda de suelo es determinante en la formación de su precio y explica por qué el mismo depende esencialmente del “tirón de la demanda” (Morales Schechinger, 2005).

En otras palabras, el precio del suelo urbano está determinado no solo por la disposición y capacidad del demandante, sino también por el poder de su propietario de administrar su escasez. Por un lado, la estructura de la oferta obedece a la capacidad de retención y al control de la relación institucional de propiedad que tiende a saturar la capacidad del consumidor. Por el otro, la estructura de la demanda del suelo se ajusta a las ventajas localizadas de uso o ganancia extraordinaria de las cuales pueden apropiarse los distintos agentes (Smolka, 1981).

Asimismo debe recordarse que la demanda que compite entre sí no se constituye solo por familias con diferente disposición de pago que persiguen necesidades habitacionales, ni solo por empresas que demandan suelo para realizar sus actividades, también incluye a promotores e inversores inmobiliarios. Éstos son agentes especializados que operan como intermediarios entre los propietarios originales y los usuarios finales y compiten por el suelo para desarrollar –edificación mediante– el “mejor y mayor uso” posible del suelo (Camagni, 2005). La demanda derivada surge de la actividad a la cual el suelo da soporte, es decir, del tipo y la intensidad de uso admitida en términos normativos y de la rentabilidad económica que se espera obtener del suelo en una localización determinada (Baer, 2011). Esto explica por qué en el mercado de suelo los precios de venta están determinados por las rentas potenciales o expectativas, y no por la renta asociada al uso real o presente de la tierra.

En síntesis, el mercado de suelo urbano puede ser entendido en términos generales como un mercado de localizaciones monopolizadas por los propietarios sobre el cual se proyectan expectativas de ganancia económica, ventajas de uso y/o status social. En este sentido, el precio del suelo es una manifestación de la renta, un potente indicador de distintas dinámicas urbanas y, a su vez, pone de manifiesto la valoración social que existe acerca de las diferentes áreas de la ciudad.

De las metodologías de estimación del precio a las series estadísticas

En base a Jaramillo (2009) es posible distinguir tres grupos de métodos para estimar los precios del suelo urbano: aditivos, residuales y estadísticos. Cada uno de ellos tiene ventajas y desventajas según la cantidad y calidad de información a disposición y la finalidad u objetivo particular del estudio que se pretende realizar. Los métodos aditivos se basan en la sumatoria de costos (terreno, costo constructivo, tasa de ganancia, período de producción, etc.) y suelen ser útiles para estimar el precio de los inmuebles nuevos o a construir. Los métodos residuales suelen ser utilizados por los promotores o inversionistas para definir cuánto están dispuestos a pagar por la tierra. Son dispositivos metodoló-

gicos que se adaptan bien para estimar el precio de los terrenos al momento de construir o desarrollar emprendimientos y realizar los cálculos de incidencia del suelo en la magnitud de la inversión global del proyecto. Los métodos estadísticos, basados en observaciones de mercado, son útiles para realizar aproximaciones empíricas globales (mediante estadística descriptiva o inferencial), pero no suelen ser satisfactorios para el tratamiento de inmuebles individuales. Estos métodos masivos permiten analizar ciertas regularidades cuando se cuenta con un número considerable de observaciones.

En términos generales los estudios que analizan la evolución de los precios del suelo a nivel de aglomerados urbanos, priorizan la utilización de métodos estadísticos masivos y comparaciones de mercado basada en grandes volúmenes de datos. Aunque como advierte Borrero (s/f) deben tenerse algunos recaudos acerca de la fuentes de datos, su recolección y considerar ciertos procedimientos de homogenización de modo de hacer comparables las observaciones. Respecto a esto último, se sugiere considerar aspectos vinculados a la homogeneidad de las zonas, las diferencias de superficie, la relación frente-fondo, los efectos de micro-localización, los aspectos topográficos, entre otros. Ya que técnicamente sería poco apropiado promediar el precio de un terreno de una zona céntrica servida con alto potencial constructivo con el precio de otro terreno con la misma superficie pero en una zona periférica y sin servicios. Del mismo modo, es poco probable que dos terrenos lindantes pero de distinta superficie (por ejemplo: 300 y 1.500 m²) posean un precio unitario (o por metro cuadrado) semejante.

Aunque una serie estadística temporal no es más que un conjunto de datos numéricos recopilados y sistematizados de acuerdo a un determinado criterio y orden cronológico, la construcción de una serie estadística de precios de suelo urbano implica tomar una serie de recaudos dada la heterogeneidad del bien en cuestión. El modo en el que se clasifican el volumen de datos y cómo se ordenan, resulta clave para determinar si es posible analizar tendencias regulares y variaciones cíclicas. Esto es particularmente importante en nuestro estudio, por varios motivos: no en todos los cortes temporales de la base de datos provienen de relevamientos realizados de manera directa por el equipo de investigación¹, no se utilizaron siempre las mismas fuentes de información (o canales de oferta), ni tampoco se relevó una muestra con el mismo volumen ni distribución espacial de las observaciones.

Documentación de la matriz de datos de precios de suelo para el Gran La Plata

A partir de estas dificultades metodológicas nos propusimos avanzar en la consolidación de una base de datos de precios de suelo urbano para el Gran La Plata. Para ello fue necesario explicitar que los registros de precios de oferta de la matriz de datos tienen las siguientes características: se componen tanto de relevamientos propios como de estudios realizados por otras/os investigadoras/es, motivo por el cual los registros no fueron recopilados siempre con el mismo criterio ni utilizando las mismas fuentes, es decir no constituyen una muestra representativa en términos del volumen de observaciones², la

1 Como se verá luego en algunos casos se utilizan estudios previos realizados por otros investigadores o equipos de trabajo, con criterios y fuentes diferentes.

2 El año con más observaciones cuenta con 1.640 registros y el año con menos observaciones cuenta con 211 registros.

temporalidad del dato³, el rango de superficie⁴, la distribución espacial⁵, o el peso relativo de las zonas homogéneas desde el punto de vista urbanístico ni socioeconómico⁶.

Por estos motivos, los 11.724 registros de oferta recopilados para 16 cortes anuales dentro del período 1995-2015⁷ no permiten realizar ciertos análisis en nuestra área de estudio, como por ejemplo: analizar el flujo de oferta e identificar ciertos patrones espaciales de la mismas; realizar comparaciones a nivel intraurbano en pequeñas áreas, particularmente en aquellos años en los cuales la densidad de observaciones es pobre; elaborar un índice de precio sintéticos en base a una muestra representativa con ponderación de la oferta por zonas homogéneas y rangos de superficie, entre otras cuestiones.

Sin embargo, el análisis de los subuniversos de registros para cada corte temporal permitió trazar dos estrategias para hacer comparables los datos. La primera fue trabajar con ciertos subuniversos de registros de los años que cuentan con abundancia de observaciones de modo de escalonarlos y homologarlos (al menos en términos de volumen, rango de superficie y distribución espacial) a aquellos años en los cuales el relevamiento fue más pobre. La segunda estrategia fue realizar un análisis sistemático (en base a rangos de superficie, zonas homogéneas en términos socioeconómicos e infraestructura, y perfil de usos e indicadores de potencial constructivos) de la estructura de la oferta de terrenos en los años donde los relevamientos fueron densos (casi saturaron el flujo de oferta), para luego analizar con la misma métrica los años donde los relevamientos fueron escasos y menos densos, y evaluar si es posible ponderar el peso relativo de las observaciones de los años donde la 'muestra' se encuentra sesgada (es decir, aplicar coeficientes de corrección y trabajar con medias ponderadas). Esta segunda estrategia excede este trabajo, dado que requiere un análisis más exhaustivo de las transformaciones de la estructura urbana que incide en la definición de la estructura de la muestra a lo largo del tiempo.

A efectos de construir una serie de precios para el Gran La Plata, se recopilaron y sistematizaron estudios precedentes⁸ con sus respectivas bases de datos. En todos estos casos la unidad de análisis fue similar y homologa a la considerada en los relevamientos propios, se relevó oferta de tierra bajo la figura de macizos, fracciones, terrenos, lotes o edificaciones a demoler, en base a publicaciones inmobiliarias. Sin embargo, en algunos años las bases de datos asociadas a los estudios precedentes presentan limitaciones en el registro de los precios del suelo de parcelas rurales, macizos/fracciones sin subdividir mayores a los 10.000 m², y en los rangos de terrenos de 2.000-10.000 m².

Los relevamientos propios se basaron en las siguientes fuentes de información: Periódico *El Inmobiliario*, principal publicación para el Gran La Plata, que se edita desde 1992

3 En los relevamientos propios se recopiló la oferta en los meses de agosto y septiembre, pero la base cuenta con dos años donde la oferta que surge de otros relevamientos corresponde al mes de marzo.

4 Si bien en todos los casos la mayor parte de la oferta tiende a concentrarse en los rangos de superficie de menor tamaño, para el caso de terrenos mayores a los 2.000 m² observamos frecuencias muy dispares de oferta, más aún si consideramos las fracciones o parcelas sin subdividir mayores a los 10.000 m².

5 Hay años que en determinadas zonas de la ciudad no contamos con observaciones de oferta y en otros años sobre abunda. Sin embargo esto no se explica por cambios en el flujo de oferta, sino por las publicaciones inmobiliarias consultadas.

6 La oferta no posee una cobertura homogénea en términos de diversidad de área con diferencia de servicios, indicadores urbanísticos o nivel socioeconómico. Esto significa que a partir de análisis específicos detectamos por ejemplo que determinadas áreas del centro de la ciudad se encontraban sobrerrepresentadas y en otras subrepresentadas.

7 Para los años 1996, 1998, 2002 y 2007 no fue posible realizar relevamientos ni recopilar estudios precedentes.

8 Se recurrió a estudios previos realizados en el marco de la FAU-UNLP, CONICET y otros organismos públicos por diversas/os investigadoras/es, docentes y tesis: Julieta Frediani, Gabriel Losano, Laura Aon y Juan Pablo del Río.

y congrega a 188 operadores inmobiliarios⁹; Sitio Inmobiliario Platense (SIOC), principal plataforma web local en la cual se agrupa la oferta de 27 operadores; algunos sitios inmobiliarios nacionales con influencia en el mercado local; y grandes inmobiliarias locales, como por ejemplo Dacal y Agostinelli, que concentran una parte importante de la oferta pero controlan sus canales de publicidad sin participar de plataformas de difusión de la oferta.

La sistematización de los datos de los estudios precedentes y los relevamientos propios se basó en la identificación tres variables claves, el precio, la superficie y la ubicación, complementariamente se registraron otras observaciones o parámetros que amplían las posibilidades de análisis. Los registros de los 16 cortes temporales se integraron en un SIG, vale aclarar que en todos los casos los estudios precedentes ya se encontraban georreferenciados.

Otra de las tareas del proceso de normalización de los datos fue la ‘unificación monetaria’ dado que algunos oferentes publican los precios en pesos y otros en dólares. En aquellos años donde la relación peso-dólar no muestra divergencias, esto no supuso un problema, sin embargo a partir de la devaluación de 2002 y con las medidas de restricción cambiaria de 2011, la decisión de qué dólar tomar (para dolarizar el conjunto de los precios o para convertir todos los precios a pesos) fue una cuestión problemática.

En este marco, se optó por ‘dolarizar’ los precios dado que el 65% de la oferta se publica en dólares y sólo el 35% se publica en pesos. Asimismo, se optó por tomar la cotización del dólar ‘paralelo’ y no el dólar oficial por dos razones: primero, porque dolarizar precios en pesos al dólar oficial hubiese significado sobrevalorar las propiedades en dólares¹⁰; segundo, porque en las transacciones reales de inmuebles tasados en dólares (que se aceptaban cobrar en pesos) predominaba un tipo de cambio basado en el dólar paralelo y no el oficial.¹¹

Una vez relevada y sistematizada la oferta de terrenos, se aplicaron ‘controles de calidad’ para salvar errores de ubicación o georreferenciación de la oferta, problemas de tipo de cambio, controles de duplicación de datos, entre otros. Además, se realizó un análisis de dispersiones espaciales y estadísticas para excluir registros con efectos de micro-localización o con destinos no vinculados al uso residencial (corredores comerciales, etc.).

Resultados serie de precios del suelo urbano 1995-2015

Un primer ejercicio de normalización de los datos para la elaboración de una serie de precios de u\$/m² en los cuales se trabajó con terrenos de hasta 2.000 m², es decir, se fijó un tope al rango de superficie de terrenos urbanos y se priorizó trabajar con parcelas subdivididas excluyendo la oferta de la tierra bruta que se encuentra sin urbanizar o que dentro del área urbana puede tener otros destinos (logística, industria, etc.)¹².

Además, se analizaron las dispersiones estadísticas de las muestras de cada uno de los años y se excluyeron los valores extremos (cuando los valores se vuelven marcadamente

9 El acceso a los archivos físicos de la imprenta donde se elabora el periódico fue originalmente la principal estrategia para reconstruir de manera sistemática una serie histórica con una misma fuente de información. Pero lamentablemente se perdió el archivo físico de la imprenta durante la inundación del 2 de abril de 2013 de la ciudad de La Plata.

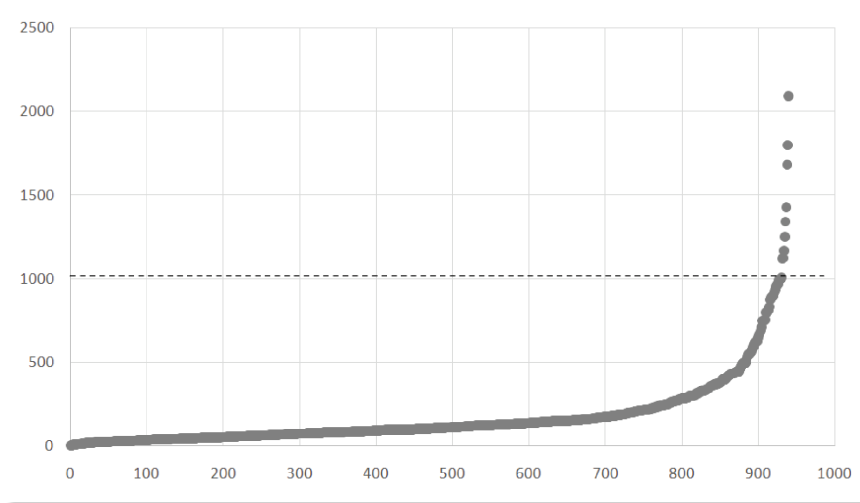
10 Predominan ofertas de propiedades en pesos en la medida que se desciende en los segmentos por rango de precios y que los terrenos ofertados en pesos aumentan el cociente (precio en dólares) si disminuye el divisor (cotización del dólar oficial).

11 Ello surge de distintas consultas realizadas a los agentes del sector.

12 Para definir este parámetro se analizaron las superficies de parcelamiento mínimo y máximo según zona y tipo de uso en normativa urbana local para las subdivisiones residenciales y con otros destinos.

discontinuos (Figura 1), dado que los precios del suelo a nivel de los aglomerados urbanos adquieren frecuentemente una distribución asimétrica positiva, es decir, muy pocos registros de oferta poseen precios muy altos y traccionan la media hacia arriba (normalmente se trata de registros ubicados en las áreas centrales con alto potencial constructivo). Por ello la dispersión de estas observaciones y su influencia en la media puede generar distorsiones, especialmente, en un caso como el nuestro, donde la muestra de cada corte anual no es totalmente representativa. En la Figura 1, a modo de ejemplo, se pone de manifiesto la exclusión de valores extremos (corte de las colas de dispersión), ya que sobre un total de 950 observaciones válidas solo nueve (con precios mayores a 1.060 u\$/m²) traccionaba en casi 10% el promedio del precio.

Figura 1. Ejemplo exclusión de valores extremos en gráfico dispersión
Dispersión precios 2015. Precios en u\$/m² según cantidad de registros



Fuente: elaboración personal con base en procesamiento de relevamientos de oferta inmobiliaria (Proyecto H636 SCyT-UNLP)

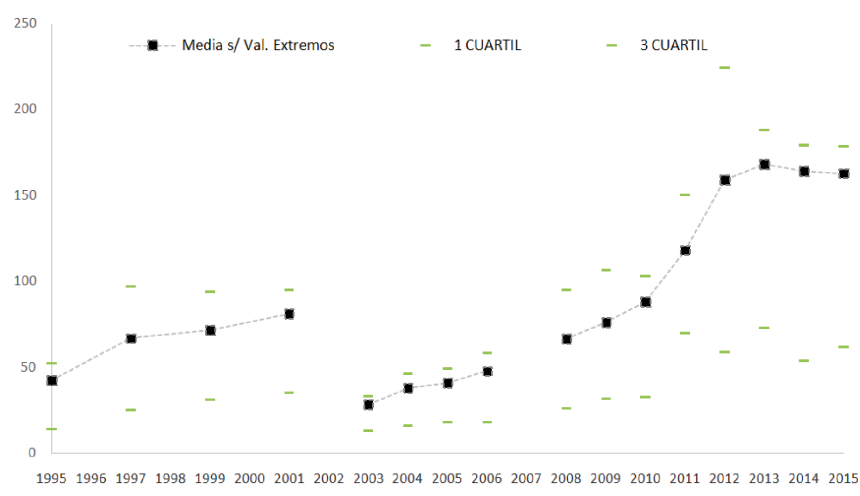
El resultado de dicho análisis para los 16 cortes temporales puede observarse en la Figura 2, allí se presentan la evolución de los precios medios sin valores extremos para el periodo 1995-2015. Se observa que el precio promedio de los terrenos tuvo una tendencia general al alza coherente con los principales acontecimientos macroeconómicos de las últimas dos décadas: aumento de la demanda agregada asociada al crecimiento de PBI y de la población, brusca depreciación de los activos producto de la crisis del 2001 y la salida del régimen de convertibilidad cambiaria en 2002, recuperación de los precios del suelo a partir de 2003-2010, aceleración de la valorización entre 2010-2013 y amesetamientos de los precios entre 2012-2015. Luego de la recesión de 1998, la tendencia ascendente de los precios del suelo urbano en 2001 podría resultar llamativa, sin embargo es importante apuntar que en el año 2000 se modificó la normativa de usos del suelo del partido de La Plata. Del mismo modo cabe señalar que la modificación de la normativa en el año 2010, en conjunto con la restricción cambiaria y el anuncio de Pro.Cre.Ar., probablemente condicionaron el ciclo de alza 2010-2013. Dado que el análisis de las tendencias en sí excede el alcance de este trabajo, interesa señalar que trabajar con una media sin valores extremos (Figura 2) es una primera aproximación para eludir el peso que en el sesgo de la muestra tienen los mismos. A modo de ejemplo, al graficar los cuartiles 1-3, se observa

que los precios medios sin valores extremos se desmarcan de las dispersiones de los subuniversos de registros de cada corte.

En la Figura 3 se grafica el resultado de un segundo ejercicio que consistió en homologar los cortes temporales en base a tres criterios complementarios: distribución espacial, dispersión por alto potencial constructivo y escalonamiento de la muestra. Es decir, además de trabajar con terrenos menores a los 2.000 m², excluir registros con efectos marcados de micro-localización y de cortar las colas de dispersión (Figuras 1 y 2), se seleccionó un subuniverso de terrenos para elaborar la serie solo con: i) terrenos que se encuentran ubicados dentro del área urbana o complementaria; ii) que no estuvieran localizados en el casco urbano de La Plata, donde el efecto de los indicadores constructivos y las dispersiones que ello induce son más notables; y iii) se procedió a un escalonamiento del subuniverso para cada corte anual, en base a la definición de una muestra aleatoria con 162 observaciones (Figura 3). Dicha cantidad de observaciones surge de la aplicación de los criterios i y ii al año con menor cantidad de observaciones.

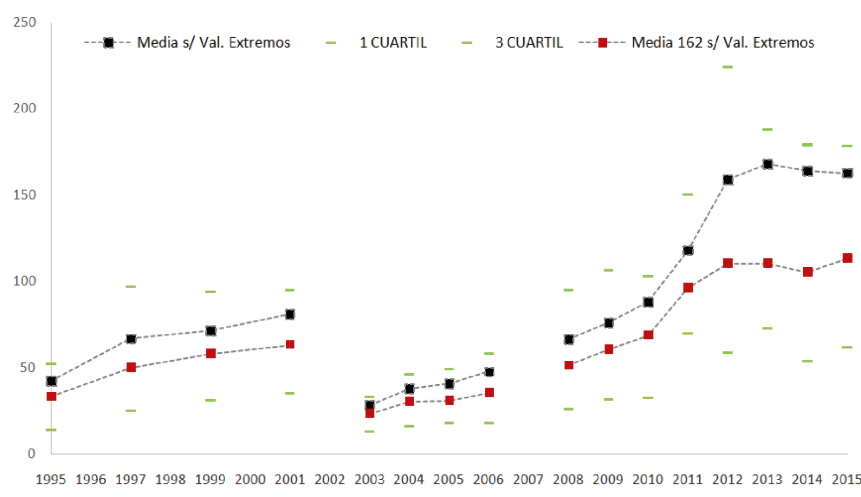
Los resultados de esta segunda serie (Figura 3) muestran una magnitud de precios medio menor, debido especialmente a la exclusión del área con mayor potencial constructivo que tracciona la media hacia arriba. Asimismo, los resultados obtenidos expresan que ambos métodos de elaboración de la serie de precios muestran tendencias semejantes en la evolución del precio medio. En otras palabras, al intensificarse los recaudos metodológicos y trabajar con un subuniverso de registros que hicieran más comprable los 16 cortes anuales, no se observan cambios drásticos en la tendencia a nivel de aglomerado del Gran La Plata en el período 1995-2015.

Figura 2. Precio medio en U\$S/m² (sin valores extremos) del suelo en terrenos < 2.000 m². Gran La Plata, 1995-2015



Fuente: elaboración personal con base en procesamiento de relevamientos de oferta inmobiliaria (Proyecto H636 SCyT-UNLP)

Figura 3. Precio medio en U\$S/m² (sin valores extremos) del suelo en terrenos < 2.000 m². Gran La Plata, 1995-2015. En base a 162 registros aleatorios por año



Fuente: elaboración personal con base en procesamiento de relevamientos de oferta inmobiliaria (Proyecto H636 SCyT-UNLP)

En ambas series se pone de manifiesto que en 2010 se superaron los valores medios de referencia de 2001, con una valorización que alcanza 195% si se considera la serie con 162 observaciones para el período 2003-2010 o del 213% en el caso de la serie general. Si se considera la tendencia de valorización hasta 2012, momento de amesetamiento, la valorización general del precio del suelo urbano alcanza un 372% y 464% respectivamente, rondando el precio del metro cuadrado los 110 U\$S o los 160 U\$S en el período 2012-2015, según se considere la serie con 162 observaciones aleatorias o la serie general.

Conclusiones y próximos pasos a seguir

Los resultados presentados muestran avances preliminares en la normalización de los datos de precios del suelo para trabajar en la confección de series estadísticas sintéticas a nivel del aglomerado urbano del Gran La Plata. En el trabajo se recopilaron, sistematizaron y analizaron bases de datos que no fueron confeccionadas con los mismos criterios ni las mismas fuentes de información, pero ello no inhibió la posibilidad de avanzar en ejercicios comparativos de las observaciones.

Las reflexiones metodológicas y documentación de procedimientos técnicos utilizados, no impiden promover otras estrategias como la elaboración de estadísticas de precios del suelo en base al análisis de estructura de oferta o trabajos con muestras representativas en base a zonas homogéneas en términos socioeconómicos, redes de infraestructura e indicadores urbanísticos, etc. De allí que -además de la distribución estadística de los precios para los cortes temporales analizados entre 1995-2015- a futuro se sostiene que es necesario avanzar en indicadores de precios que contemplen de manera más exhaustiva la relación entre la características de las observaciones de precios y su relación con la transformación de la estructura urbana.

Por último, esperamos que estos apuntes metodológicos contribuyan al intercambio entre los diversos grupos de investigación dada la necesidad de producir información básica para el análisis de los mercados de suelo urbano.

Referencias

- Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto Metropolitano*. Tesis de Doctorado. FFyL. UBA. Buenos Aires.
- Borrero, O. (s/f). *Método de avalúo para determinar la plusvalía urbana*. Mimeo. Curso de Especialización en Mercado y Políticas de Suelo. Bogotá: LILP.
- Camagni, R. (2005). *Economía urbana*. Barcelona: Antoni Bosh Editor.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo*. Bogotá: Univ. de los Andes.
- Morales Schechinger, C. (2005). *Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano*. Curso de Especialización en Mercado y Políticas de Suelo. Bogotá: LILP.
- Smolka, M. (1981). Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana. *Revista Interamericana de Planificación*, XV(60), 70-89.