

**Resultados de la Encuesta a Operadores Inmobiliarios
Partido de Junín**

Fuente: Dirección Provincial de Estadística

Elaboración:
Dirección de Estadística
Secretaría de Economía y Producción
Municipalidad de Junín

Encuesta a Operadores Inmobiliarios

En este informe se resumen los principales resultados de la Encuesta a Operadores Inmobiliarios 2003 llevada a cabo por la Dirección Provincial de Estadística. La misma se desarrolló durante los meses de septiembre y octubre del año 2003.

Su principal objetivo es contar con información de un importante sector económico, como es de la intermediación inmobiliaria.

Se han estimado los valores de los inmuebles urbanos (casas, departamentos y terrenos) en ciertos partidos de la Pcia. de Bs. As. seleccionados a tal efecto, en términos de pesos por metro cuadrado.

En lo que se refiere a **casas en una ubicación céntrica**, hasta un máximo de 100 m², el promedio del precio por m² en el interior de la Pcia es de \$740 (octubre 2003).

El valor del m² se ha incrementado en un 8,11% en el interior de la Pcia. (en promedio) en el transcurso del período analizado.

En la localidad de Junín, el precio por m² es de \$729 (octubre 2003), habiéndose incrementado en un 13,2% respecto al valor que presentaba en octubre de 2002 (\$644 x m²). En ambos años, Junín se encuentra por debajo del promedio del interior de la Pcia de Buenos Aires.

En el 70% de los partidos analizados se ha dado un incremento en el valor del m², al igual que en Junín.

Valores similares a los de nuestra localidad son los de General Belgrano (\$730) y Saavedra (\$733).

La Plata representa al mayor precio por m² (\$1250) y Guaminí el menor (\$343).

El m² de los **departamentos en ubicación céntrica**, que tienen entre 51 y 70 m², tiene un valor promedio de \$840 en el interior de la Pcia (datos Octubre 2003).

La Plata, nuevamente es la ciudad que está primera en este ranking (\$1.351) y Bolívar es la última (\$496).

Junín se encuentra por debajo del promedio, con un valor de \$810 x m². Este valor es similar al de Chascomús (\$830) y al de General Belgrano (\$793).

Entre octubre de 2002 y octubre de 2003, el valor disminuyó en un 7,28% en nuestra localidad.

El 69% de los partidos consultados presentaron una disminución, incluso llegando a decrecer en un 21,6%, como es el caso de Saladillo.

Como puede observarse, en Junín, el m² de un departamento en ubicación céntrica (entre 51 y 71 m²) es más costoso que uno de una casa en la misma ubicación (hasta 100 m²). Este fenómeno (valor del m² de departamento mayor al valor del m² de casa) se da en el 69% de los casos relevados.

En cuanto a **los terrenos con ubicación céntrica**, hasta 300 m², el valor promedio en el interior de la provincia es de \$106 x m², a octubre de 2003.

La Plata ocupa el primer lugar en la lista, con \$408 y Guaminí el último, con \$22.

En Junín, tiene un valor de \$148, sobrepasando al promedio en \$42. Si observamos la variación entre octubre de 2002 y octubre de 2003, el valor se ha incrementado en un 16,54%, siendo la variación promedio de 24,5% en el interior de la Pcia. De los partidos relevados, en el 73% de los mismos se produjo un aumento en el valor del m² de este tipo de terrenos. En Rojas, se observa un aumento del 233,33 %. Pinamar, en el otro extremo, vio disminuir el valor en un 23,08%.

En resumen, los valores para la localidad de Junín, a octubre de 2003, son de:

- m² casa en ubicación céntrica, hasta 100 m²: \$ 729 (por debajo del promedio)
- m² departamento en ubicación céntrica, entre 51 y 70 m² : \$ 810 (por debajo del promedio)
- m² terreno en ubicación céntrica, hasta 300 m²: \$ 148 (por encima del promedio)

A continuación, se presentan las tablas comparativas.

Cuadro 1: Valor del m² de casas en ubicación céntrica, menores a 100 m²

Partido	Casas		
	Ubicación céntrica hasta 100 m2		
	2002	2003	Var %
Total de la Provincia - Promedio	732	778	6,40%
Interior de la Provincia - Promedio	684	740	8,11%
La Plata	1.222	1.250	2,29%
Villa Gesell	1.400	1.128	-19,43%
General Pueyrredón	1.033	1.070	3,58%
Bahía Blanca	942	1.038	10,14%
Campana	910	1.000	9,89%
Trenque Lauquen	600	933	55,50%
Zárate	1.073	921	-14,17%
Tandil	800	914	14,25%
Pinamar	831	908	9,27%
Berisso	950	904	-4,84%
San Nicolás	533	885	66,04%
Chivilcoy	796	875	9,92%
Olavarría	881	855	-2,95%
General Villegas	850	850	0,00%
Chascomús	850	833	-2,00%
Brandsen	576	813	41,15%
Necochea	856	805	-5,96%
Cañuelas	633	800	26,38%
Saladillo	633	800	26,38%
Monte Hermoso	725	794	9,48%
Bragado	594	787	32,49%
Azul	650	767	18,00%
Nueve de Julio	616	743	20,62%
Saavedra	725	733	1,10%
General Belgrano	750	730	-2,67%
Junín	644	729	13,20%
Tres Arroyos	647	717	10,82%
Rojas	553	700	26,58%
San Antonio de Areco	600	700	16,67%
General Alvarado	700	673	-3,86%
La Costa	559	650	16,28%
Ramallo	600	650	8,33%
Chacabuco	596	640	7,38%
Marcos Paz	583	640	9,78%
Mercedes	687	621	-9,59%
Balcarce	645	620	-3,88%
General Pinto	590	610	3,39%
San Pedro	626	608	-2,88%
Luján	368	607	64,95%
General Rodríguez	369	600	62,60%
Veinticinco de Mayo	554	600	8,30%
General Las Heras	455	575	26,37%
San Andrés de Giles	600	540	-10,00%
Bolívar	593	522	-11,97%
Pergamino	607	518	-14,66%
Escobar	486	500	2,88%
Navarro	467	500	7,07%
General Arenales	483	493	2,07%
Baradero	433	487	12,47%

Promedio Interior Provincia

Guaminí	329	343	4,26%
---------	-----	-----	-------

Cuadro 2: Valor del m² de departamentos en ubicación céntrica, entre 51 y 70 m²

Partido	Departamentos		
	Ubicación céntrica de 51 a 70 m ²		
	2002	2003	Var%
Total de la Provincia - Promedio	816	878	7,61%
Interior de la Provincia - Promedio	756	840	11,13%
1 La Plata	1.211	1.351	11,56%
2 Villa Gesell	788	1.238	57,11%
3 San Nicolás	650	1.176	80,92%
4 General Pueyrredón	1.058	1.150	8,70%
5 Pinamar	775	1.150	48,39%
6 Zárate	1.183	1.140	-3,63%
7 Bahía Blanca	1.000	1.052	5,16%
8 Campana	1.164	1.007	-13,49%
9 Mercedes	873	1.000	14,55%
10 Tandil	972	986	1,44%
11 Chivilcoy	727	965	32,74%
12 Olavarría	885	935	5,65%
13 Tres Arroyos	716	917	28,07%
14 Berisso	738	897	21,54%
15 Monte Hermoso	700	879	25,54%
16 Azul	1.075	875	-18,60%
17 Saavedra	725	857	18,21%
18 Cañuelas	1.000	845	-15,50%
19 Bragado	595	838	40,84%
20 Chascomús	880	830	-5,68%
21 Junín	755	810	7,28%
22 General Belgrano	665	793	19,25%
23 San Pedro	858	750	-12,59%
24 Nueve de Julio	706	732	3,68%
25 Saladillo	925	725	-21,62%
26 Brandsen	400	700	75,00%
27 General Rodríguez	400	700	75,00%
28 Luján	450	700	55,56%
29 Rojas	500	700	40,00%
30 Necochea	621	692	11,38%
31 General Alvarado	581	683	17,56%
32 Chacabuco	775	667	-13,94%
33 Baradero	475	640	34,74%
34 La Costa	508	633	24,61%
35 Balcarce	569	608	6,85%
36 Veinticinco de Mayo	625	555	-11,20%
37 Ramallo	550	550	0,00%
38 Pergamino	609	540	-11,33%
39 Bolívar	506	496	-1,98%

Promedio Interior Pcia

Cuadro 3: Valor del m² de terrenos en ubicación céntrica, hasta 300 m²

Partido	Terrenos		
	Ubicación céntrica 300 m2		
	2002	2003	Var %
Total de la Provincia - Promedio	128	147	14,90%
Interior de la Provincia - Promedio	85	106	24,50%
1 La Plata	320	408	27,50%
2 General Pueyrredón	246	287	16,67%
3 Bahía Blanca	229	207	-9,50%
4 Zárate	203	183	-9,85%
5 San Nicolás	122	179	46,72%
6 Chivilcoy	140	168	20,00%
7 Tandil	173	168	-2,89%
8 Campana	120	159	32,50%
9 Mercedes	95	158	66,08%
10 Olavarría	106	155	46,23%
11 Junín	127	148	16,54%
12 Necochea	134	138	2,99%
13 Cañuelas	84	135	60,71%
14 General Alvarado	136	135	-0,74%
15 Luján	65	135	107,69%
16 Chascomús	101	122	20,79%
17 Azul	86	110	27,91%
18 Brandsen	86	108	25,58%
19 Chacabuco	98	106	8,16%
20 Bragado	85	102	20,00%
21 Nueve de Julio	106	99	-6,60%
22 Villa Gesell	101	99	-1,98%
23 Marcos Paz	48	90	87,50%
24 La Costa	65	89	36,15%
25 Berisso	62	88	41,94%
26 General Pinto	46	85	84,78%
27 San Andres de Giles	50	80	60,00%
28 General Las Heras	50	78	56,00%
29 Monte Hermoso	50	78	55,25%
30 San Pedro	70	78	11,43%
31 Escobar	75	74	-1,33%
32 Pergamino	48	74	54,17%
33 Balcarce	39	73	87,18%
34 Tres Arroyos	54	73	35,19%
35 Rojas	21	70	233,33%
36 Saladillo	52	68	30,77%
37 Baradero	45	62	37,78%
38 Saavedra	52	60	15,38%
39 General Rodriguez	43	58	34,88%
40 Veinticinco de Mayo	51	57	11,76%
41 Trenque Lauquen	59	55	-6,78%
42 Bolívar	50	50	0,00%
43 Pinamar	65	50	-23,08%
44 General Belgrano	45	48	6,67%
45 General Villegas	48	41	-14,58%

Promedio Interior Pcia

46	General Arenales	40	37	-7,50%
47	Navarro	31	35	12,90%
48	Ramallo	22	27	22,73%
49	Guaminí	23	22	-4,35%
