



## **Universidad de Buenos Aires**

Análisis del mercado inmobiliario en CABA

Materia: Ciencia de Datos para Economía y Negocios – FCE UBA

Profesor: Nicolás Sidicaro

Primer cuatrimestre 2025

Autores:

882910 - Evelyn Condori

889309 - Ezequiel Fontana

909454 - Rafael González

## **Introducción y Objetivo**

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la evolución del mercado inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) utilizando herramientas de Ciencia de Datos. Se busca identificar tendencias y patrones relevantes en los precios de venta y alquiler, así como su relación con variables económicas clave como los préstamos hipotecarios UVA. A partir de este análisis, se aspira a generar insumos útiles para la toma de decisiones urbanas, económicas y sociales.

## **Bases de Datos Utilizadas**

Se utilizaron datasets provenientes de portales inmobiliarios públicos y fuentes oficiales como el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Las bases contemplan series temporales con información mensual de precios de venta y alquiler por barrio, así como el monto otorgado en créditos hipotecarios UVA.

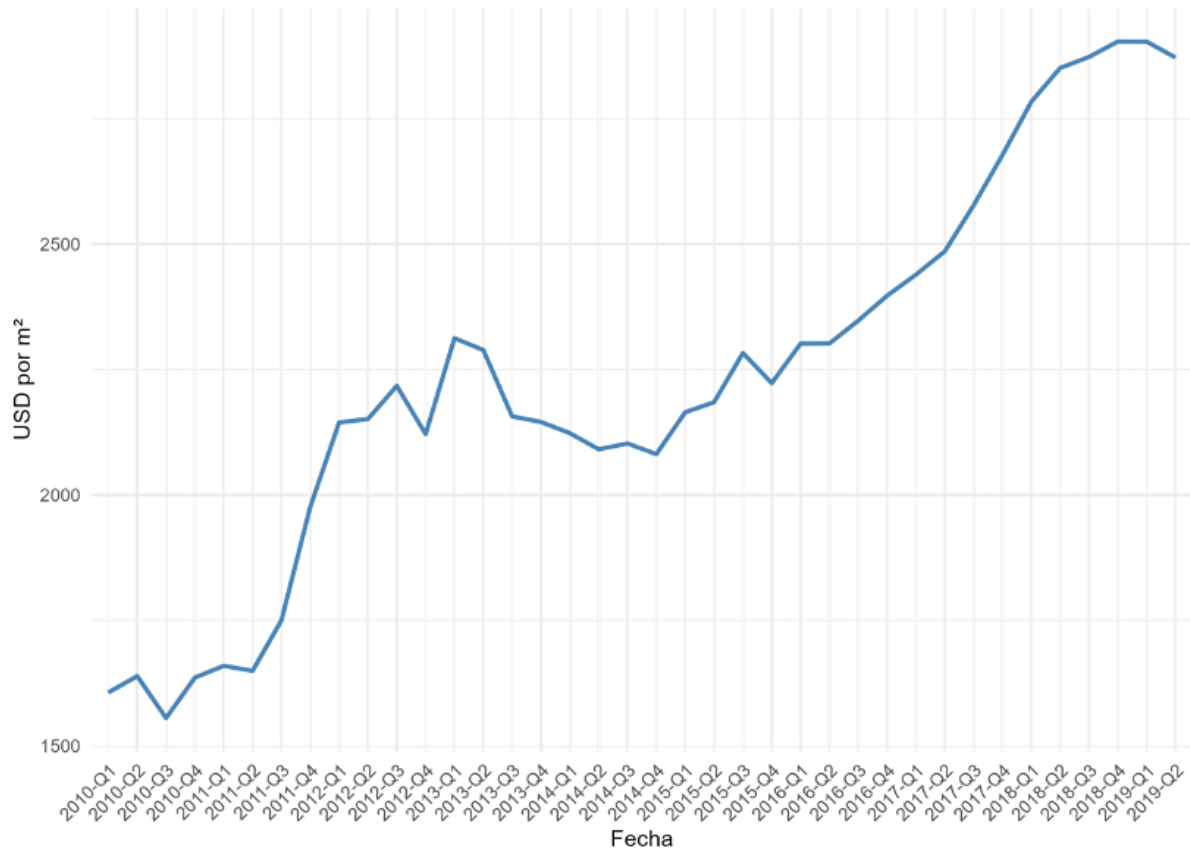
## **Metodología**

Se aplicaron técnicas de limpieza, transformación y visualización de datos utilizando R. Los datos fueron procesados en formato tidy para facilitar su análisis y se generaron gráficos con ggplot2. Se priorizó la representación clara y comparativa entre variables para facilitar la interpretación económica de los resultados.

## **Análisis de Resultados**

## Gráfico 1. Evolución del Precio de Venta (USD/m²)

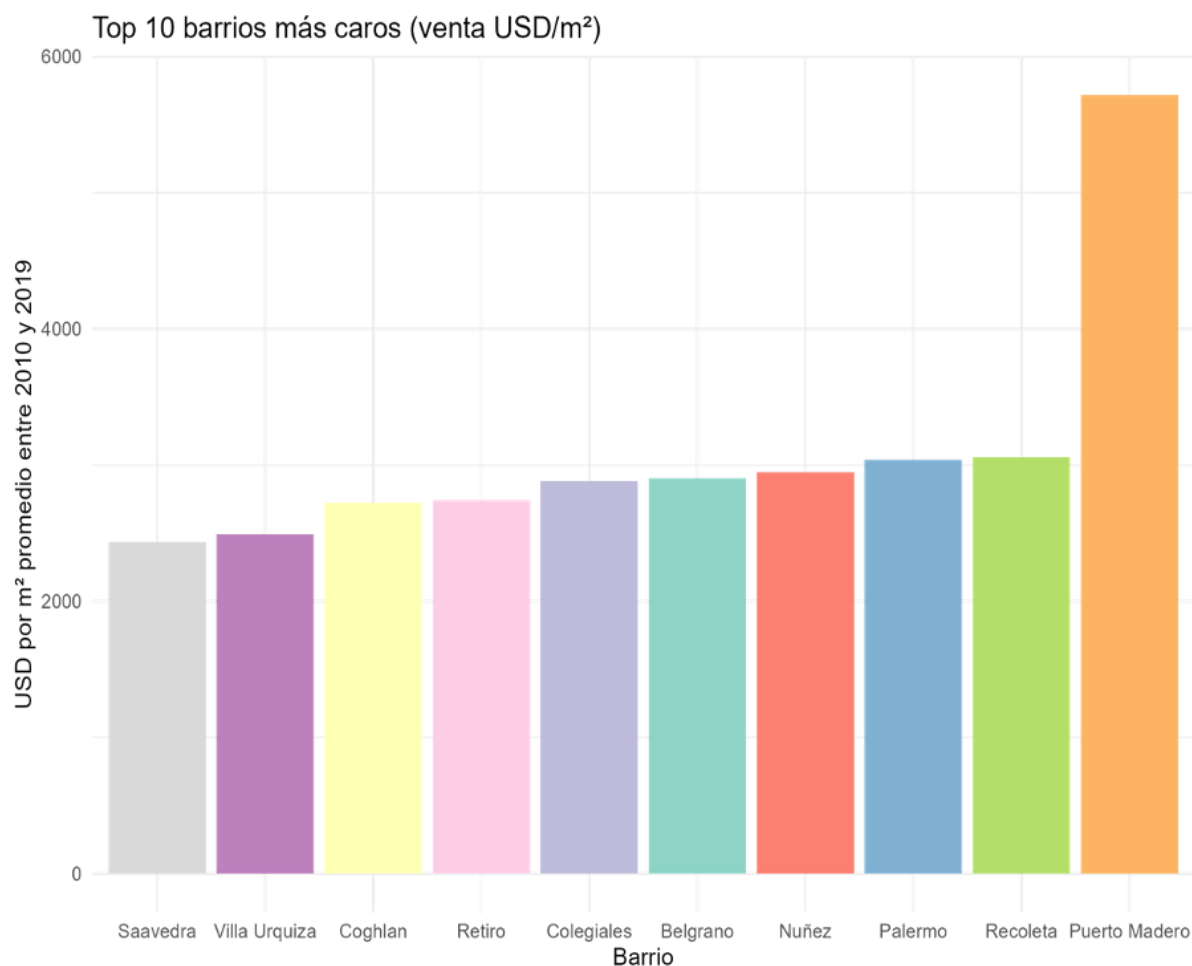
Evolución del precio promedio de venta (USD/m²)



[Gráfico generado en R]

Se observa una tendencia a la baja en el precio promedio por metro cuadrado desde 2019, lo que puede relacionarse con la inestabilidad macroeconómica, la caída del poder adquisitivo y las restricciones en el acceso al crédito.

## Gráfico 2. Top 10 Barrios Más Caros para la Venta



[Gráfico generado en R]

Puerto Madero lidera el ranking con gran diferencia sobre el resto, seguido por Palermo, Belgrano y Núñez. Estos barrios combinan alta demanda, buena infraestructura y cercanía a polos económicos o recreativos.

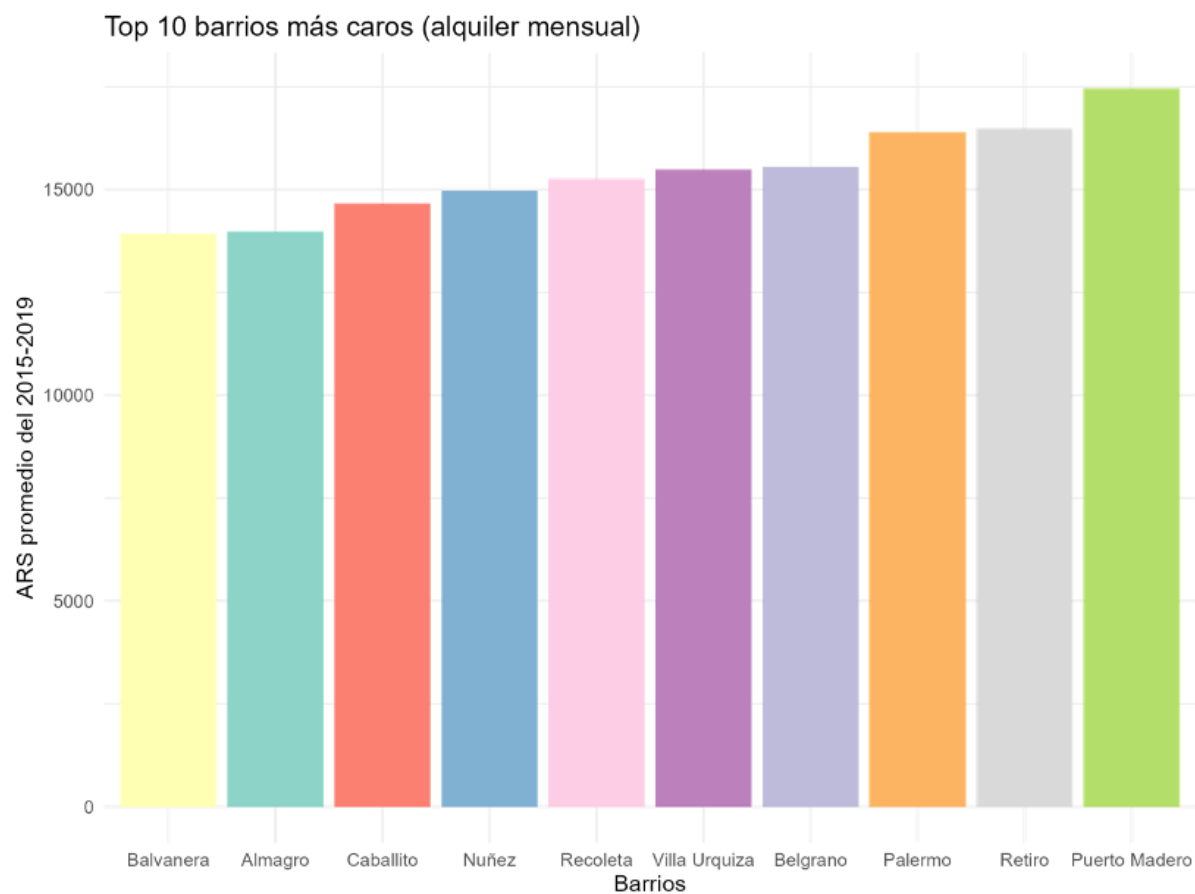
### Gráfico 3. Evolución del Precio de Alquiler (ARS)



[Gráfico generado en R]

A diferencia de los precios de venta, los alquileres presentan una marcada tendencia alcista, especialmente desde la implementación de la nueva Ley de Alquileres (2020) y el impacto inflacionario acumulado.

#### Gráfico 4. Top 10 Barrios Más Caros para Alquilar



[Gráfico generado en R]

Nuevamente se destacan Palermo, Belgrano y Núñez, aunque también se suman barrios como Colegiales y Villa Crespo, evidenciando un corrimiento de la demanda hacia zonas con mejor relación precio-ubicación.

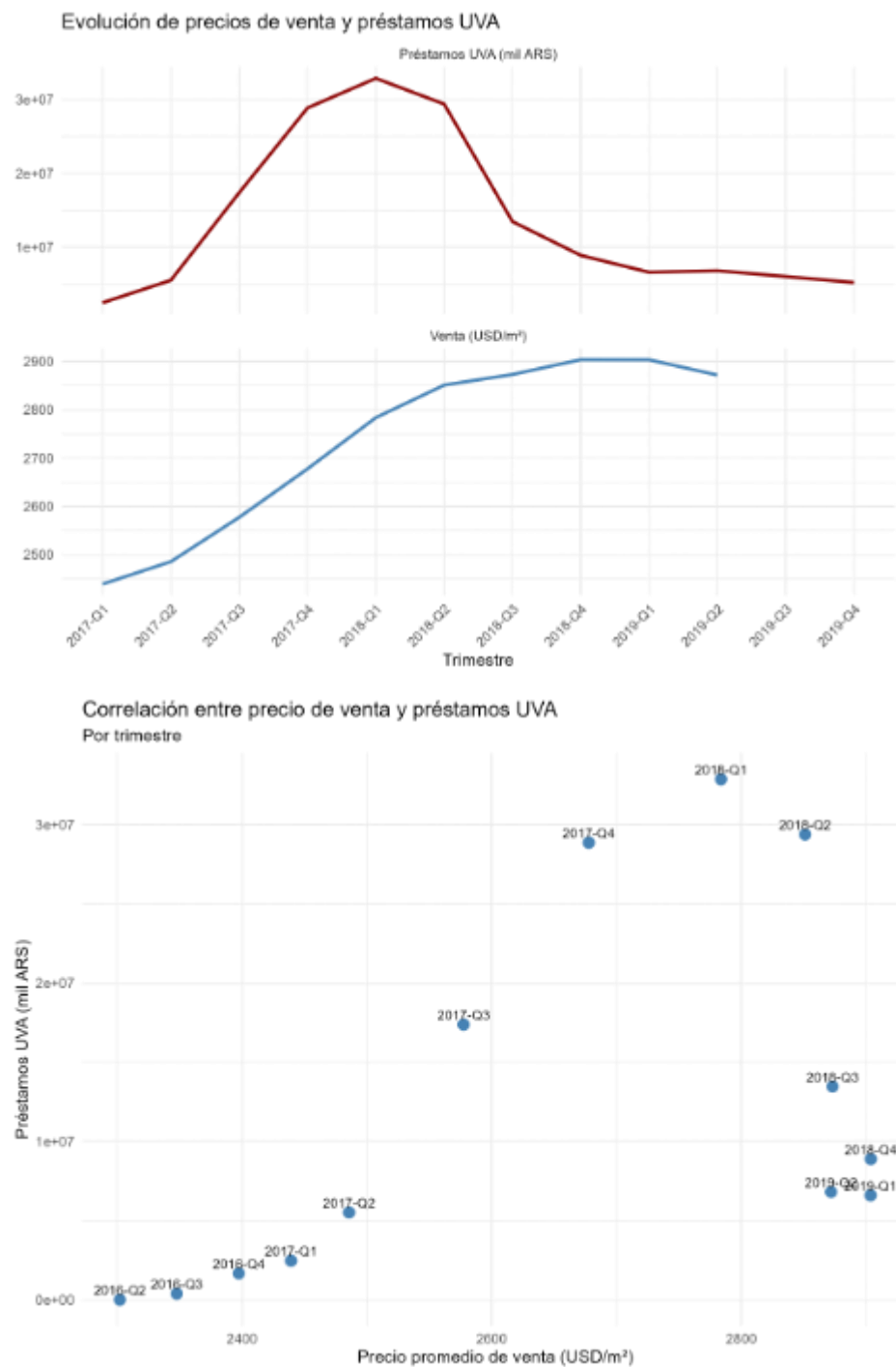
**Hipotecarios UVA**



[Gráfico generado en R]

La emisión de créditos UVA mostró un pico en 2017-2018, seguido de una fuerte caída a partir de 2019. Esto coincide con el cambio en las condiciones macroeconómicas, el aumento del riesgo crediticio y la desconfianza en el sistema UVA.

## Análisis Conjunto entre Gráfico Gráfico 1 y 5



[Gráfico generado en R]

La reducción en el precio de venta no ha sido suficiente para reactivar el crédito hipotecario. Esto sugiere que la caída del poder adquisitivo y la falta de acceso al financiamiento siguen siendo barreras estructurales para el mercado de compraventa.



## Conclusiones

El mercado inmobiliario de CABA presenta una dinámica dual: caída en los precios de venta y fuerte suba en los precios de alquiler. La retracción del crédito hipotecario y la incertidumbre macroeconómica afectan negativamente al mercado de compraventa. Por otro lado, la alta demanda en el mercado de alquiler presiona los precios al alza, especialmente en barrios de alta calidad urbana.

## Futuras Líneas de Análisis

- Ampliar la serie temporal para evaluar impactos post-pandemia y reformas legales.
- Incorporar la superficie promedio para analizar el precio por tipo de propiedad.
- Cruzar con indicadores socioeconómicos (como ingresos, densidad poblacional, etc.) a nivel de comuna.
- Explorar visualizaciones interactivas (Shiny, Tableau) que permitan simular escenarios o facilitar la toma de decisiones públicas o privadas.

**Repositorio de GitHub:** <https://github.com/rafaelegh02/FCE-trabajo-de-mercado-inmobiliario->