

Ariel Fuks Diego Senderovsky Maximiliano Suez*

Universidad Torcuato Di Tella

Julio 2012

Abstract

La presente tesis trata sobre el mercado inmobiliario en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El principal objetivo de la investigación es analizar los determinantes del precio de los departamentos en dicha zona geográfica e investigar la dinámica de los mismos en el periodo 2001-2011, haciendo hincapié en el rol que juegan los factores macroeconómicos agregados en la determinación del precio del metro cuadrado.

* Agradecemos a Pablo Sanguinetti por su constante apoyo y motivación, así como también al staff de la Secretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de Reporte Inmobiliario por facilitarnos los datos necesarios para nuestra investigación.

INDICE

1 Introducción	3
2 ¿Qué son los precios hedónicos?	6
3 Análisis Macroeconómico	9
4 Componentes que determinan el precio de la propiedad	18
5 El modelo: método de ejecución del modelo econométrico	22
5.1 Modelo Base	24
5.2 Primer Modelo: "Dummies Anuales por Metraje"	44
5.3 Segundo Modelo: "Dummies Anuales por Barrio"	47
5.4 Tercer Modelo: "Dummies Anuales por Barrio y por Metraje"	56
6 Conclusiones	67
7 Bibliografía	69
8 Anexo	70

1 Introducción

Por mercado inmobiliario se entiende el ámbito donde se interrelacionan la oferta y demanda de inmuebles, se establecen cantidades y precios ofertados y demandados y se realizan transacciones cuando la oferta y la demanda coinciden. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el mercado inmobiliario se fue consolidando con el crecimiento de la misma, su importancia como metrópoli y su rol de centro urbano líder del país en función de su localización, desarrollo económico y la movilización de importantes factores de producción que concentraron en ella una importante masa de población.

Los factores indicados llevaron a una demanda y oferta creciente de propiedades, lo que implicó la necesidad de determinar sus variables explicativas y el peso relativo de las mismas en las funciones de oferta y demanda de los inmuebles.

Al tratarse de activos que a su vez pueden tomar el rol de bienes de consumo durables (casa habitación) o de bienes de inversión (utilización productiva o fuente de renta) se agregan factores a considerar más allá de la utilidad subjetiva de dichos bienes para quienes los consumen.

El mercado inmobiliario y la construcción constituyen pilares de la actividad económica de un país y tienen un importante impacto multiplicador en la misma. Por tal motivo, es importante tratar de identificar las variables explicativas de los precios y determinar así una función de los mismos que sirva de guía para las decisiones de los agentes económicos.

Nuestra investigación se centró exclusivamente en el análisis del precio de los departamentos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, excluyendo cualquier otro tipo de inmuebles (terrenos, casas, locales, etc.). A los efectos de no utilizar siempre el mismo término, los vocablos "departamento", "inmueble" y "propiedad" se utilizarán indistintamente. Asimismo, el trabajo está dividido en cuatro secciones.

En primer lugar explicaremos el marco teórico en el cual se desarrolla nuestra investigación. Para ello introduciremos la teoría de los *precios hedónicos*, la cual va a ser la metodología que nos permitirá comprender la determinación del precio de una propiedad en la Ciudad de Buenos Aires.

En el segundo apartado analizaremos la evolución del precio del metro cuadrado en dicha zona geográfica y la relacionaremos con algunas variables macroeconómicas. Posteriormente estudiaremos si estas correlaciones son similares en todos los años de la muestra y para todos los barrios de la Ciudad. Resulta indudable, ex-ante, que hay variables macro que explican la tendencia del precio de los inmuebles, las cuales son tomadas en cuenta por los agentes a la hora de la toma de decisiones. De esta forma, variables como la actividad económica, el tipo de cambio real y las tasas de interés, así como el clima de negocios e inversión, son elementos que influyen en el valor de los inmuebles.

En la tercera sección identificaremos los distintos componentes del precio del metro cuadrado y veremos que el mismo depende tanto de los atributos intrínsecos de la propiedad como de sus características de localización.

En el siguiente apartado explicaremos el modelo que utilizamos para calcular el precio del metro cuadrado y la ponderación de sus determinantes. Luego tomaremos un importante número de muestras de departamentos ubicados en la Ciudad de Buenos Aires para distintos años. Utilizaremos la teoría de los precios hedónicos para crear una función que nos permita obtener una estimación econométrica acerca de cómo el mercado le asigna valor a las distintas variables explicativas del precio de los inmuebles, para luego entender la dinámica de variación de las mismas a largo del tiempo y en los distintos barrios de la Ciudad.

Finalmente, comentaremos las conclusiones a las que arribamos tras la investigación y si hemos cumplido los objetivos que nos planteamos al comienzo de la misma.

Los objetivos que nos planteamos al inicio de nuestra investigación son los siguientes:

- Identificar las variables que definen el precio de una propiedad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Comprender la dinámica de la evolución del precio del metro cuadrado en la Capital Federal en los últimos diez años en los distintos barrios que la componen.

Por su parte, las hipótesis que buscamos confirmar o refutar son:

- Existe un componente importante del precio que depende de la coyuntura económica y de las expectativas de los agentes. Los riesgos macroeconómicos específicos del país van a repercutir en la variabilidad y la evolución de los valores del mercado inmobiliario, haciendo que la valuación microeconómica de una propiedad en sentido estricto resulte insuficiente para explicar su precio. De esta forma, es imperativo incorporar en el análisis variables que no estén específicamente relacionadas con este mercado.
- El precio de una propiedad no depende únicamente de sus atributos particulares, sino que hay otras características no intrínsecas, y relacionadas a la localización geográfica que repercuten directamente en el precio de los inmuebles.
- En la última década se observa una suba del precio promedio del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires, resultado básicamente de un incremento en la demanda liderado por la variabilidad de los factores macroeconómicos. Sin embargo, este crecimiento del precio no fue constante en los últimos diez años ni uniforme en todos los barrios.

2 ¿Qué son los *precios hedónicos*?

El método de precios hedónicos parte de la idea de que las características que componen un bien se reflejan en el precio de mercado del mismo. Esto implica que el bien en cuestión está conformado por distintas características o atributos, cada una de las cuales tiene un precio implícito de mercado. Cada uno de estos atributos aporta un cierto “porcentaje” de utilidad, que sumados determinan la utilidad total del bien. De esta forma se genera un mercado tácito para cada una de estas características, aunque en la práctica no existe un mercado real para cada atributo en forma aislada. Así, el bien es un “paquete” de propiedades inseparables que se comercializa como tal y que por lo tanto no puede descomponerse.

La teoría de los precios hedónicos fue utilizada por primera vez por Ridken y Henning¹, quienes en 1967 analizaron cómo afectaba la contaminación al precio de las viviendas en St. Louis, Estados Unidos. La relación negativa entre el valor de las propiedades y la contaminación que encontraron los autores motivó a otros como Sherwin Rosen² (1974) y A. Myrick Freeman³ (1974) a desarrollar modelos más específicos de precios hedónicos que permitan captar la valoración de las distintas características de los inmuebles por parte de los individuos.

En 1974 Rosen logró canalizar estas ideas en un modelo concreto y determinó que hay ciertos bienes (como los inmuebles) que pueden descomponerse en distintas características, cada una de las cuales posee un precio implícito y que le generan utilidad al individuo, con lo cual pudo analizar los precios y las demandas de inmuebles a partir de sus distintos atributos. Por su parte, Freeman mostró cómo el marco teórico desarrollado por Rosen sirve para explicar la relación entre el valor de los inmuebles y la contaminación ambiental, lo cual fue complementado con los trabajos de Harrison y Rubinfeld⁴ (1978) y Nelson⁵ (2004), quien analizó particularmente el impacto del ruido en veintitrés aeropuertos de Canadá y Estados Unidos sobre el valor de los inmuebles aledaños. Por otro lado, en la literatura

¹ Ridken, R., and Henning, J. “The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution”. Review of Economics and Statistics, 1967.

² Rosen, Sherwin. “Hedonic prices and implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”. Journal of Political Economy, 1974.

³ Freeman, A. Myrick. “Hedonic prices, property values and measuring environmental benefits: a survey of the issues”. Journal of Economics, 1979.

⁴ Harrison, D., Rubinfeld, D. “Hedonic Prices and the Demand for Clean Air”. National Bureau of Economic Research, Cambridge, Massachusetts, 1978.

⁵ Nelson, J. “Meta-Analysis of Airport Noise and Hedonic Property Values: Problems and Prospects”. Journal of Transport Economics and Policy, 2004.

estadounidense encontramos a Des Rosiers⁶ (1999) y Lynch y Rasmussen⁷ (2001), quienes desarrollaron modelos donde cuantificaron el efecto del nivel de criminalidad en el precio de las propiedades.

El método de precios hedónicos ha sido muy utilizado para medir el valor real de los bienes públicos, el cual puede evaluarse empleando dos métodos de valuación distintos: directo e indirecto.

El método directo consiste en descubrir las preferencias de los individuos por la calidad de algún bien público a partir de sus *preferencias declaradas*, es decir, pidiéndoles que expliciten sus preferencias respecto del mismo. La forma más común de hacerlo es que determinen su máxima disposición a pagar por un incremento del bien en cuestión o por evitar una disminución del mismo.

Por su parte, el método indirecto consiste en lograr estimaciones de la disposición a pagar de los individuos por la provisión de bienes públicos. Un ejemplo del método indirecto es el de precios hedónicos. Analizando el mercado inmobiliario, muchos economistas han intentado inferir la valuación de un medioambiente limpio a partir del comportamiento de los individuos en la compraventa de inmuebles. En la literatura hay vastos trabajos que utilizan el método indirecto de precios hedónicos para estimar el valor de mercado de bienes públicos, como por ejemplo la contaminación ambiental ((Anderson y Crocker, 1971), Rosen (1974), Freeman (1974) y Harrison y Rubinfeld (1978)), el clima (Hoch, 1974), el ruido (Nelson, 1979), el nivel de criminalidad (Des Rosiers (1999) y Lynch y Rasmussen (2001)), etc.

A modo de síntesis, la forma de valuación de un bien por medio de los precios hedónicos es pensar que el mismo es un bien "compuesto", que está conformado por las distintas características que lo componen. No obstante, estos atributos que hacen al bien no se pueden valorar separadamente, ya que no existe un mercado explícito para ellos en forma aislada, sino que entre todas conforman el bien en particular. Es justamente por la inexistencia de estos mercados que nos interesamos en analizar el comportamiento de los individuos al valorar un inmueble considerando todos los atributos del mismo de forma conjunta.

⁶ Des Rosiers, F. "Landscaping and House Values: An Empirical Investigation", 1999.

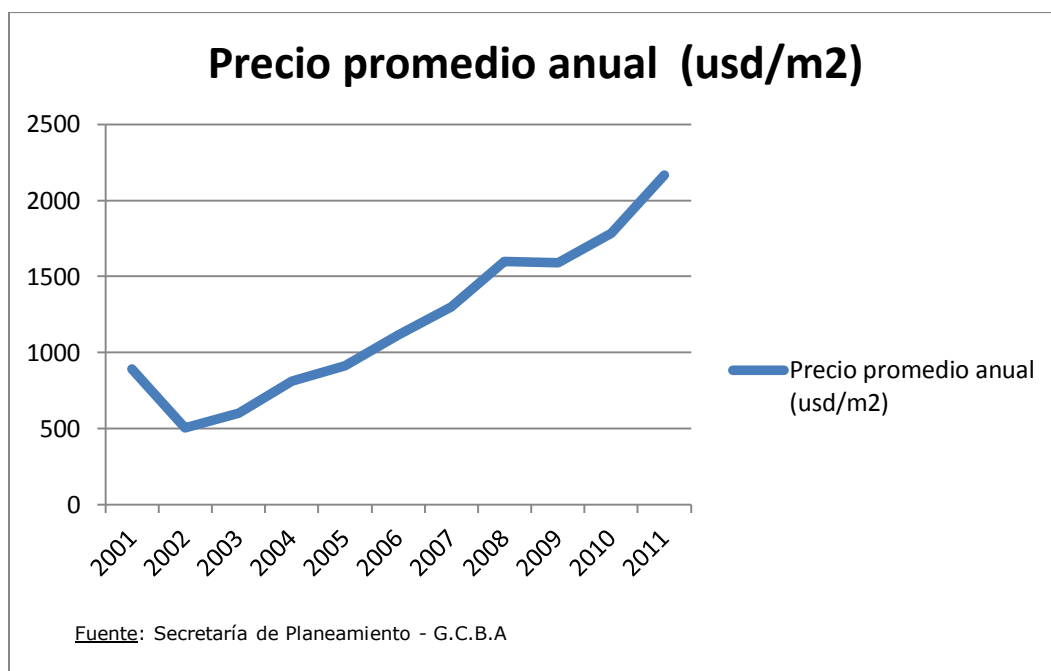
⁷ Lynch, A., and Rasmussen, D. "Measuring the Impact of Crime on House Price". Applied Economics, 2001.

Uno de los principales objetivos que nos planteamos al inicio de esta tesis es identificar cómo los agentes le asignan valor a cada una de las características que conforman una propiedad. De esta manera, intentamos determinar qué parte del precio de una vivienda corresponde a sus atributos intrínsecos y de localización (cercanía a espacios verdes, distancia a accesos o al transporte público, calidad del aire o niveles de ruido en la zona, entre otros).

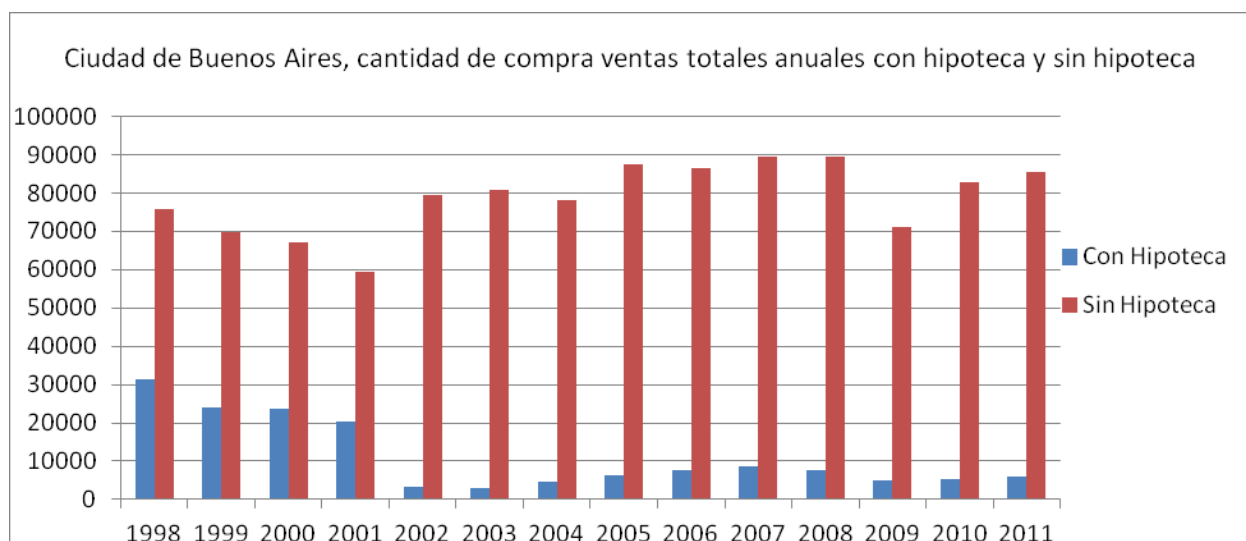
3 Análisis Macroeconómico

En esta segunda sección analizaremos distintos factores macroeconómicos que repercuten en la determinación del precio que el mercado le asigna al metro cuadrado. Estos factores van a estar reflejados en la tendencia temporal, ya que los mismos están presentes en el contexto económico general y en teoría impactan en el mercado inmobiliario como un todo.

El plan de pesificación de los depósitos en dólares implementado a finales de 2001 para evitar una corrida bancaria que hubiese derivado en la quiebra de todo el sistema financiero generó una fuerte caída en los saldos monetarios reales, lo que tuvo como contrapartida el derrumbe de los precios de los activos reales. No obstante, luego de la crisis, más especialmente desde 2003, los precios de los inmuebles empezaron a recuperarse a pesar de la inexistencia de crédito hipotecario.



La disponibilidad de crédito hipotecario ha sido tradicionalmente muy baja en el país, por lo que es una variable que si bien es relevante desde el punto de vista teórico, presenta una baja aplicación práctica en el caso de la Argentina. En la medida que no aumente el plazo promedio de los depósitos y se desarrollen instrumentos de ahorro a largo plazo, no es factible esperar un rol determinante para esta variable.



Fuente: Reporte Inmobiliario

Más allá de su interés relativo, el gráfico arroja luz sobre la importancia del entorno macroeconómico, ya que como se puede visualizar a lo largo de la serie, las transacciones con préstamos hipotecarios fueron disminuyendo a partir de 1998 cuando el Plan de Convertibilidad comenzó a debilitarse, luego se ve la leve recuperación post crisis y la caída producida con la debacle financiera internacional de 2008, acompañada del contexto económico interno inflacionario.

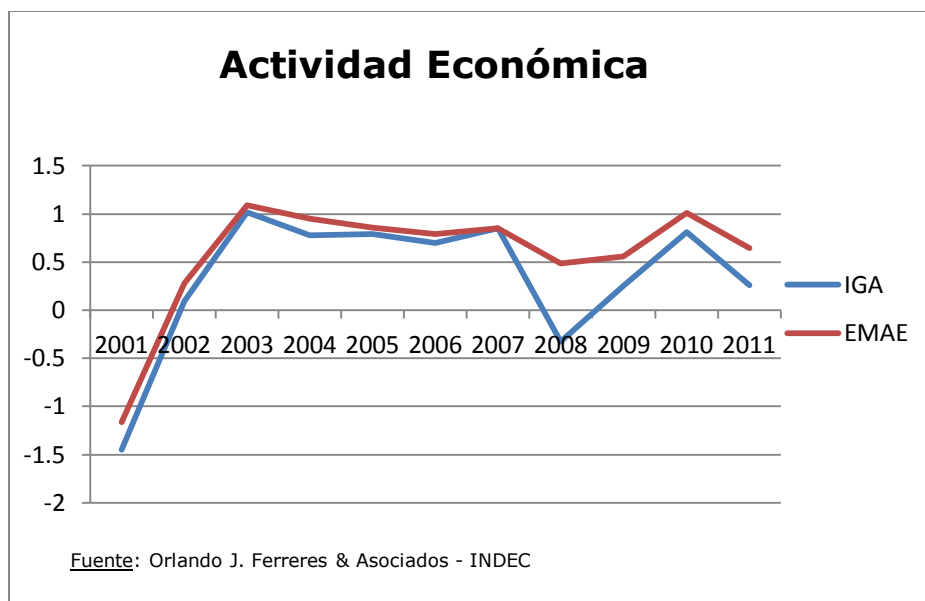
Si bien el presente trabajo no abarca la totalidad de la década del 90, a partir del Plan de Convertibilidad se produjo un aumento en el precio de los inmuebles y en la cantidad de transacciones motivado por la aparición del crédito y por la baja de la tasa de inflación, lo que permitió a su vez un entorno de mayor certeza en las variables macroeconómicas, fortaleciendo la inversión en bienes durables. La baja de la tasa de inflación hizo aumentar el poder adquisitivo del dinero y permitió un mayor horizonte de planeamiento, lo que tiene un impacto directo en la demanda de bienes durables y en especial de los inmuebles. La combinación de una baja tasa de inflación y la consecuente monetización de la economía potencia el ahorro y su canalización hacia el sector real.

Con los sucesos del 2001 desapareció el crédito, pero excepto en el período más profundo de la crisis, los precios no bajaron. La pérdida de confianza en el sistema bancario y financiero redujo las posibilidades de colocación de excedentes financieros, lo que puso

freno a la venta de los inmuebles por la carencia de alternativas de inversión. De esta manera se podría inferir que en esta etapa de la economía argentina el rol de la propiedad como reserva de valor adquirió una relevancia mayor a la experimentada hasta ese momento.

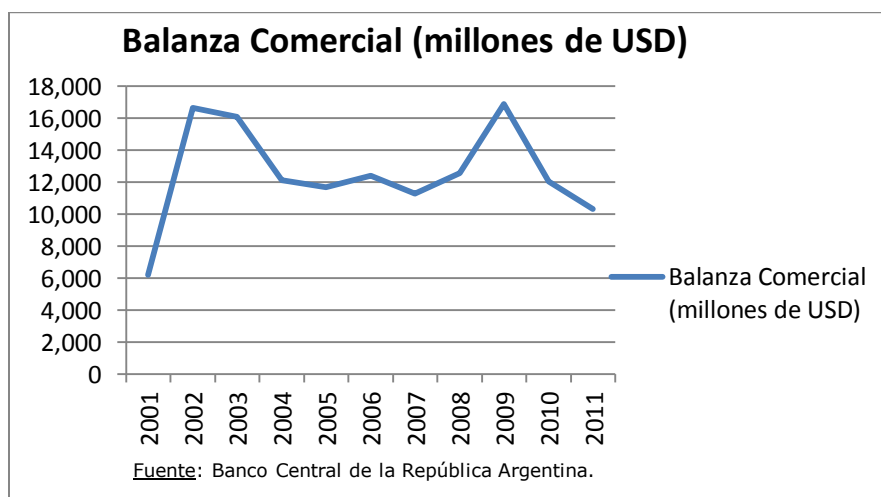
Adicionalmente a la disponibilidad de crédito, el contexto macroeconómico tiene una importancia significativa para explicar la evolución del precio de los inmuebles.

Más allá de un lógico rebote desde los bajos niveles alcanzados en el año 2002, fue la mejora económica experimentada luego de un fuerte período de retracción, acompañada por el crecimiento del precio internacional de los commodities lo que promovió un aumento sostenido en los precios. Un índice que permite visualizar este cambio de tendencia es el EMAE (Estimador Mensual de Actividad Económica), el cual es publicado por el INDEC e informa sobre el curso de la actividad económica mensual. El mismo muestra una pauta del comportamiento de la actividad económica real para un lapso menor al del PBI trimestral, y se calcula a partir de los datos recolectados de distintas ramas de la economía. Si bien está construido con información parcial y provisoria, no deja de ser una buena medida que refleja el curso de la actividad económica. Adicionalmente al preparado por el INDEC, incluimos otro indicador de actividad elaborado por una consultora privada, el IGA (Índice General de Actividad). Dada la actual desconfianza en las estadísticas oficiales, la incorporación de otro índice elaborado por el sector privado le da mayor certeza a nuestro análisis. No obstante tal desconfianza, ambos índices muestran tendencias similares.

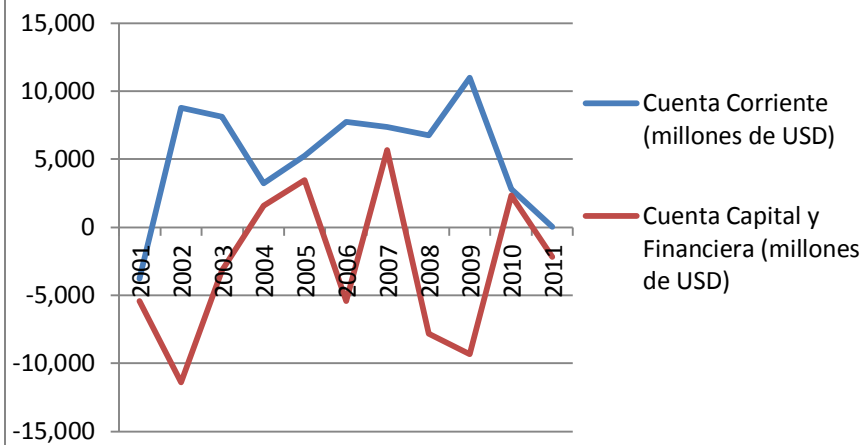


En el gráfico anterior se ve claramente la recuperación de la actividad recogida por ambos índices a partir de la crisis y su sostenimiento relativo hasta el comienzo de la debacle financiera global del 2008, su posterior rebote y el decaimiento actual.

El retorno a una etapa de crecimiento y la recuperación de los bonos argentinos (con posterioridad al canje de deuda implementado luego de la crisis) generó una etapa de creciente confianza y excedentes que no podían ser colocados en activos financieros accesibles para la mayoría de la población, la que seguía mirando con desconfianza al sistema financiero.

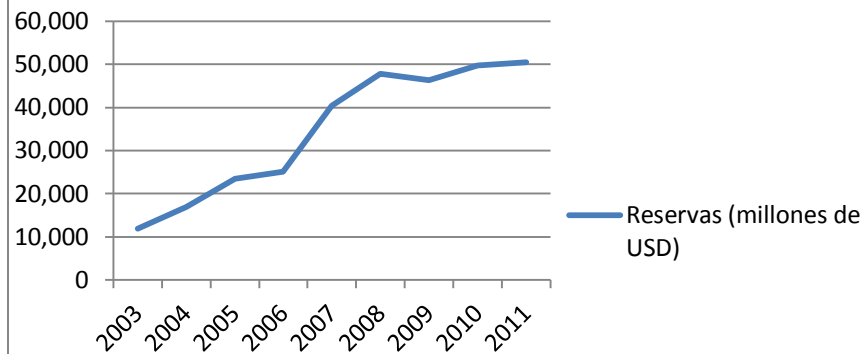


Balanza de Pagos (millones de USD)

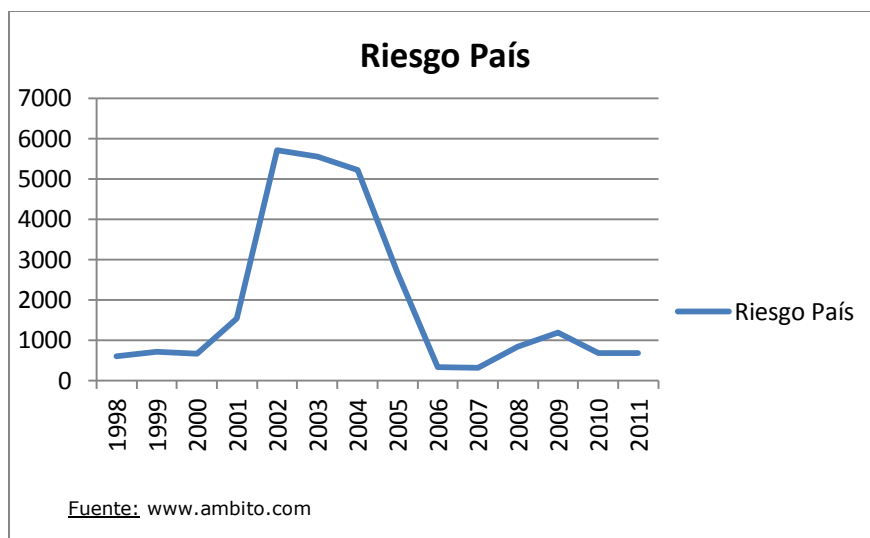


Fuente: Banco Central de la República Argentina.

Reservas Internacionales (millones de USD)

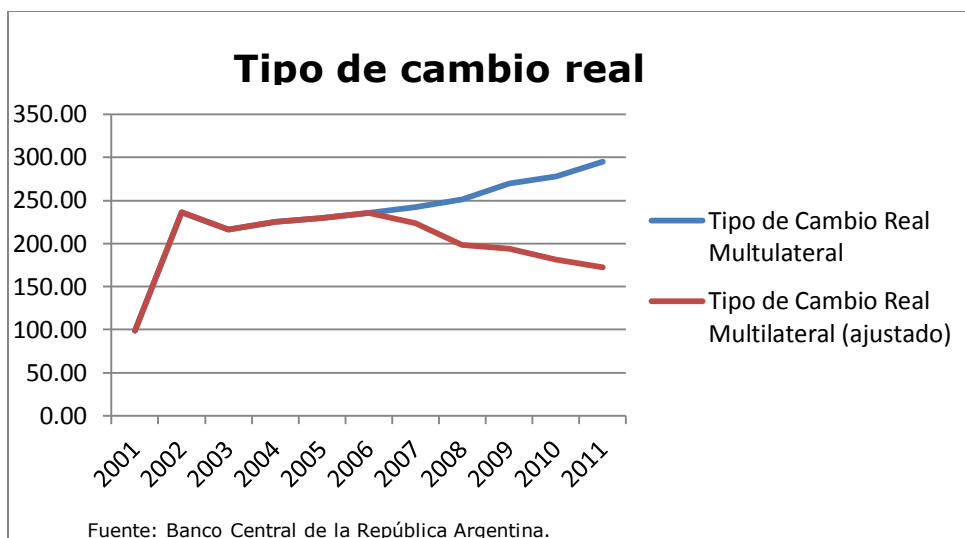


Fuente: Banco Central de la República Argentina.



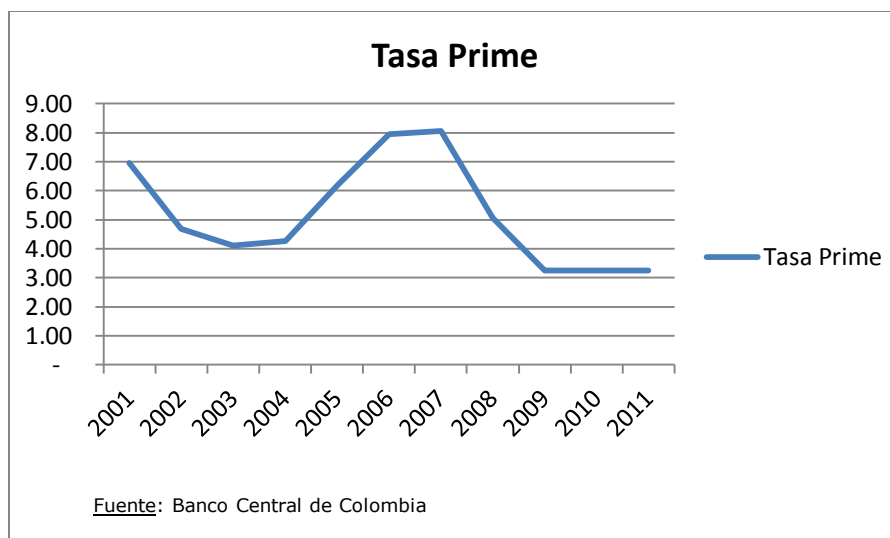
Los gráficos precedentes son una clara muestra de la fortaleza de los indicadores macroeconómicos y del sendero de recuperación mencionado. La solidez de la balanza comercial, el concomitante aumento de las reservas internacionales y la política de desendeudamiento público llevada a cabo por el Gobierno Nacional despejaron cualquier tipo de dudas sobre la posibilidad de una típica crisis del sector externo tan común en el país a partir de la década del ochenta. El coeficiente DEUDA/PRODUCTO alcanzó mínimos históricos, lo que dio lugar a un clima de confianza que impulsó el mercado bajo análisis. El sostenimiento del superávit comercial durante varios años consolidó el nivel de reservas permitiendo además bajar la tasa de interés interna, lo que estimuló aún más la inversión en activos reales. Una combinación de tipo de cambio real alto, favorables términos del intercambio, tasas de interés internacionales sostenidamente bajas y desendeudamiento público fueron las bases de un importante aumento en la inversión inmobiliaria y su creciente nivel de precios.

El elevado tipo de cambio real producto del shock devaluatorio post crisis y los argumentos vertidos precedentemente tornaron al dólar poco atractivo como inversión, al tiempo que la consolidación de los superávits gemelos (fiscal y de cuenta corriente) impulsó, tal como fue indicado, a la inversión en activos reales no sólo como alternativa rentable sino como reserva de valor. Posteriormente, el tipo de cambio real comenzó a revaluarse gracias al superávit externo y al overshooting producido por la devaluación, incrementando el ingreso real de las familias medido en dólares con el consiguiente aumento del salario real y de la demanda de bienes durables.



Debido a la intervención del INDEC en el 2007 y su consecuente pérdida de credibilidad, además del tipo de cambio real multilateral incluimos uno ajustado, el cual está deflactado por la tasa de inflación recogida por consultoras privadas.

Tras la crisis del 2008, las tasas de interés internacionales comenzaron a bajar dadas las políticas lideradas por la Reserva Federal. Estas medidas lograron fortalecer el escenario de suba de precios de los inmuebles, lo que hizo poco atractiva la inversión en títulos públicos internacionales y en depósitos a plazo en el exterior, con lo cual el rol de la inversión inmobiliaria como resguardo de valor se ve fortalecido. La crisis mundial puso en duda la salud de la banca internacional, lo que achicó aún más el menú de inversiones disponibles para los aversos al riesgo. Este elemento constituye un impulso adicional al mercado inmobiliario.



A nivel internacional tenemos dos tasas utilizadas como parámetro, la tasa Prime (aquella que pagan las empresas de primera línea en el mercado americano) y la Libor, que es la interbancaria en el mercado financiero de Londres. Ambas nos dan un indicador de las tasas internacionales, la primera es una tasa activa y la segunda una tasa de préstamos entre bancos. Si bien a los efectos de este trabajo tomamos la Tasa Prime, cualquiera de las dos constituye un buen indicador de la tasa de interés internacional.

La inversión inmobiliaria no tiene un tiempo rápido de realización, y su desarrollo y posibilidades de entrada y salida conllevan normalmente periodos más largos que las inversiones financieras. Por lo tanto, variables macroeconómicas claves como el superávit en cuenta corriente y el tipo de cambio real, su nivel y variación esperada de acuerdo a la performance macroeconómica (que consolide o ponga en duda las tendencias futuras), son relevantes para analizar el mercado inmobiliario. El riesgo país es un indicador asociado, ya que su aumento influye negativamente en los flujos de capitales para inversión productiva y exige a las mismas un mayor rendimiento, lo que reduce su valor actual.

Como puede desprenderse del análisis vertido, las variables macroeconómicas tienen una incidencia directa en el devenir del mercado inmobiliario, con su influencia en el empleo y en el ciclo económico. Por lo tanto, nos parece importante clarificar las relaciones causales y su peso relativo, dado que entendemos que el precio de un inmueble no está simplemente determinado por las características intrínsecas y de localización.

No obstante, el objetivo central de nuestra investigación es analizar si estas tendencias, tomando periodos anuales, son distintas por barrio o por tipo de departamentos. Por esta razón, vamos a crear un modelo de precios hedónicos, tomando como variable dependiente el precio del metro cuadrado, y como variables de control a las características intrínsecas y de localización de los inmuebles.

4 Componentes que determinan el precio de la propiedad

La forma más sencilla de valorar una propiedad es a través de sus características intrínsecas tales como la cantidad de ambientes, el número de habitaciones, disponibilidad de cochera, el barrio en el que se encuentra, etc. Sin embargo, si uno se limita a considerar este tipo de características como los únicos componentes del precio estaría incurriendo en un error. A partir de nuestra investigación, llegamos a la conclusión de que hay otros factores no menos importantes que influyen en el precio de los inmuebles. De este modo, atributos como la cercanía a espacios verdes, distancia a accesos o transporte público, calidad del aire o nivel de ruido en la zona, entre otros, tienen también una ponderación importante en la valoración del inmueble.

En el campo académico aparecen cinco categorías principales que surgen de la desagregación de los componentes del precio: entorno natural (medio ambiente, clima, etc.), construcción (tipo de edificio, calidad edilicia, etc.), entorno socio-político (vida comunitaria, etc.), entorno económico local (nivel de desempleo, salarios, etc.) y políticas públicas (seguridad, salud, limpieza, educación, etc.).

A grandes rasgos uno podría descomponer el precio de una vivienda en tres tipos de características:

- Características *intrínsecas* o *estructurales*: son los atributos propios del inmueble (superficie, cantidad de habitaciones, etc.)
- Características *de localización*: distancia a determinados puntos estratégicos (parques o plazas, transporte público, comisarías, etc.).
- Características *ambientales*: nivel de ruido o contaminación, características sociales de los individuos que componen el barrio (cultura, nivel de educación y nivel de ingresos, tasa de criminalidad, etc.).

Como se ha explicado anteriormente, una función de precios hedónicos tiene por objeto encontrar, tomando el precio de un bien o activo en particular, la valoración correspondiente a cada factor desagregado que, en conjunto, componen el precio del activo en cuestión. En el mercado inmobiliario en particular, la idea de valuación hedónica en el precio de los departamentos implica que dentro del precio de la propiedad se encuentra implícita la ponderación de los distintos atributos o características que conforman el inmueble. Nuestro

método de estudio corresponde a un análisis empírico del precio de los bienes, el cual se puede descomponer según sus características explícitas o implícitas.

De este modo, el análisis consiste en tomar los dos grupos de características que componen el precio del inmueble. Estos dos conjuntos son, por un lado, las variables intrínsecas que determinan las características de la propiedad per se ("housing characteristics"), y por el otro aquellas que determinan las características del barrio en el que se halla el inmueble, tales como distancia al centro de la ciudad, accesos, áreas verdes, infraestructura básica, etc. Con esta metodología derivaremos la valoración de las características específicas de cada barrio y de cada propiedad a través de "augmented hedonic regressions of property prices"⁸. De esta forma, al encontrar un resultado empírico que asigne precios específicos a cada componente de un inmueble, podremos ver, a través de las dummies por año que incluimos en la regresión econométrica, la tendencia de nuestra variable a explicar que dependiera del contexto macroeconómico y las expectativas de los agentes. De esta forma, veremos cómo el mercado provoca variaciones reales en el precio de los inmuebles por ser un refugio de valor o una inversión alternativa.

Con el objetivo de analizar el precio del metro cuadrado en base a estos dos grupos de características calibramos un modelo econométrico que nos permitió cuantificar las variables en cuestión y explicar adecuadamente la composición del precio de la propiedad.

En nuestro caso, hemos tomado las siguientes características que ex-ante repercuten directamente en el precio del metro cuadrado.

Características intrínsecas del inmueble:

- Localización específica (por medio de la calle y la numeración de la cuadra).
- Piso en el que se encuentra.
- Tamaño (medido por la cantidad de metros cuadrados).
- Cantidad de ambientes.
- Cantidad de dormitorios.
- Cantidad de baños.
- Antigüedad (medida en años).
- Usado o a estrenar, calibrado a través de variables dummies.

⁸ Cruces, G., Ham, A. and Tetaz, M. "Quality of life in Buenos Aires neighborhoods: Hedonic Price Regressions and the Life Satisfaction Approach". CEDLAS, UNLP, 2008.

- Disposición del departamento (frente, contrafrente, lateral o interno), calibrado a través de variables dummies.
- Modalidad del departamento (dúplex, semi-piso, por escalera, etc.), calibrado a través de variables dummies.
- Disponibilidad de bauleras.
- Disponibilidad de cocheras.
- Disponibilidad de lavadero, calibrado a través de variables dummies.
- Disponibilidad de dependencia, calibrado a través de variables dummies.
- Disponibilidad de terraza, balcón, patio o jardín, calibrado a través de dummies.
- Apto profesional o residencial, calibrado a través de variables dummies.
- Amenities, calibrado a través de variables dummies. La dummy es igual a uno si tiene al menos una de las siguientes particularidades: parrilla - solárium – salón de usos múltiples - piscina - hidromasaje – vigilancia.

Características de localización:

- Barrio donde se encuentra ubicado, calibrado a través de variables dummies.
- Distancia a la comisaría más cercana, medida en metros.
- Distancia a la estación de subterráneo más cercana, medida en metros.
- Distancia al espacio verde más cercano, medida en metros.
- Densidad de población dentro de la hectárea en la que se encuentra ubicado el departamento.
- Cantidad de vecinos que son inquilinos en la hectárea en la que se encuentra el departamento, medido en porcentaje.
- Cantidad de vecinos con estudios universitarios, medido en porcentaje.

Es importante señalar que no incluimos aquellas variables de infraestructura básica, tales como hospitales, escuelas primarias y secundarias, supermercados, almacenes y estaciones de servicio y líneas de colectivo entre otras, puesto que la distribución de las mismas en la Ciudad de Buenos Aires es bastante homogénea, con lo cual su inclusión era trivial. Del mismo modo, si bien en algunos lugares concretos de la Ciudad la contaminación es mayor (por ejemplo, en la cuenca del Riachuelo), no tomaremos en cuenta una variable que refleje el nivel de toxicidad del aire o de ruido pues es razonable considerar que el nivel de contaminación es relativamente similar en toda la Capital Federal.

Asimismo, hay otras variables que despertaron nuestro interés y que a priori influirían en el precio de los inmuebles, pero al no hallar los datos correspondientes su inclusión en el grupo de variables explicativas de nuestro modelo no fue posible. Ellas son calidad edilicia, luminosidad, cantidad de ascensores y de pisos en el edificio, monto de las expensas por metro cuadrado, distancia al microcentro, nivel de tránsito vehicular, proximidad a centros comerciales o lugares de entretenimiento, etc.

Debido a la disponibilidad de datos, el período de análisis corresponde a los años 2001-2011. Los primeros meses del 2012 no fueron incluidos al no contar hasta el momento con datos concluyentes que nos permitan su incorporación. Asimismo, las condiciones macroeconómicas particulares resultantes de decisiones de política económica que sin duda influyen en el mercado bajo análisis y su cercanía en el tiempo hacen inconveniente su consideración, al no quedar claro por el momento el alcance de las restricciones al mercado cambiario y el sesgo de desaceleración económica sobre el mercado en cuestión.

Por otra parte, si bien la base de datos que logramos construir contiene todos los años del período bajo análisis y todos los barrios de la Capital Federal, no todas las variables están incluidas para todos los años, dado que no fue posible hallar datos de todas las variables explicativas para el periodo de análisis completo.

5 El Modelo: método de ejecución del modelo econométrico

La función de precios hedónicos que creamos con el objetivo de estimar el precio del metro cuadrado fue estructurada de la siguiente manera:

- La variable dependiente es el logaritmo natural del precio del metro cuadrado en dólares del inmueble i: $\ln(\text{Precio del metro cuadrado en dólares}_{it})$
- Las variables independientes son:
 - i. La sumatoria de las características intrínsecas j (j-ésima) de la propiedad i
 - ii. La sumatoria de las características de localización h (h-ésima) de la propiedad i
 - iii. Una variable dummy por año (t) para la propiedad i que corresponde al momento temporal donde se establece el precio de oferta.
 - iv. Una variable dummy por barrio (b) de la propiedad i

De esta forma, la función de precios hedónicos es la siguiente:

$$\ln(\text{Precio del metro cuadrado en dólares}_{it}) = \alpha + \sum_j \beta_j X_{ijt} + \sum_h \Omega_h \ln Z_{iht} + \eta D_{ib} + \lambda D_{it} + \mu_{it}$$

Donde:

α = constante

X_{ijt} = característica intrínseca j del departamento i (características intrínsecas de la propiedad).

Z_{iht} = característica de localización h del departamento i (atributos del inmueble por proximidad a la variable o que correspondan a especificidades del barrio, la zona o la hectárea donde se encuentra el mismo).

D_{it} = tendencia temporal anual del departamento i marcada por los factores macroeconómicos.

D_{ib} = variable dummy por barrio del departamento i.

μ_{it} = término de error.

A partir de la base de datos provista por la Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial perteneciente a la Secretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se logró recuperar y filtrar una muestra de casi noventa mil departamentos. Para poder recopilar datos de localización espacial, se utilizó un Sistema de Información

Geográfica (GIS) a través del software ArcView. Posteriormente se utilizó el software Stata, dado que las regresiones econométricas a efectuar contenían una gran cantidad de observaciones y de variables. Los modelos se estimaron mediante el método de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO).

En los trabajos de precios hedónicos la presencia de correlación o colinealidad entre las características observables y no observables resulta ser uno de los mayores problemas, lo cual dificulta la identificación del impacto sobre el precio de las características sobre las cuales se tiene información. Este problema de variables omitidas genera sesgos en los coeficientes de las variables explicativas. En el posterior análisis de los resultados se evaluará en qué casos este problema es relevante para la interpretación de los resultados.

Es importante destacar algunos puntos que son homogéneos para todos los modelos que realizamos:

- El estudio econométrico fue hecho en forma de pool de cross-sections, aglomerando todos los cross-sections anuales que recopilamos.
- De las casi 90.000 observaciones de la base sólo utilizamos 56.337, puesto que las muestras restantes no contenían la variable "antigüedad", que resultó ser una variable explicativa determinante.
- Además de las variables dummies por año y por barrio hemos incluido las siguientes variables explicativas: metros cuadrados; antigüedad; bauleras; cocheras; lavadero; dependencia; apto profesional; amenities; balcón; terraza; patio; jardín; frente; contrafrente; lateral; interno; por escalera; semipiso; piso entero; pent house; dúplex; PH; edificio en torre; distancia a espacios verdes; distancia a comisaría; distancia a estación de subte; densidad poblacional; porcentaje de vecinos con título universitario; porcentaje de vecinos que alquilan.
- Hay algunas variables que a priori son significativas, pero que la falta de datos nos obligó a no incluirlas en el conjunto de variables explicativas. Estas son piso; cantidad de baños; cantidad de ambientes; cantidad de dormitorios.

5.1 Modelo Base

A continuación comentaremos exhaustivamente los resultados obtenidos en el modelo principal. Habiendo explicado anteriormente cómo éste está explicado, podremos observar las particularidades de los efectos marginales de cada variable en el precio del metro cuadrado.

Source	SS	df	MS	Number of obs = 56337
Model	7819.30366	89	87.8573445	F(89, 56247) = 1672.17
Residual	2955.26293	56247	.05254081	Prob > F = 0.0000
				R-squared = 0.7257
				Adj R-squared = 0.7253
Total	10774.5666	56336	.191255442	Root MSE = .22922

logsum	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
m2	-.001214	.0000214	-56.63	0.000	-.0012561
antigAeada-m	-.0018611	.000056	-33.23	0.000	-.0019709
cocheras_num	.122735	.0031163	39.39	0.000	.1166271
baulera_num	.029908	.0036709	8.15	0.000	.0227129
lavadero	.0063219	.0025634	2.47	0.014	.0012976
dependencia	-.0071756	.0031425	-2.28	0.022	-.013335
amenities	.0844657	.0107778	7.84	0.000	.0633411
apto_profes-l	.0132222	.005458	2.42	0.015	.0025245
a_estrenar	.0922125	.0050072	18.42	0.000	.0823984
Frente	.0197093	.0027917	7.06	0.000	.0142375
contraFrente	.0065891	.0031424	2.10	0.036	.0004299
lateral	.0212105	.0054954	3.86	0.000	.0104395
interno	-.017526	.0081604	-2.15	0.032	-.0335205
balcon	.023521	.002538	9.27	0.000	.0185464
terrazza	-.0189733	.0042549	-4.46	0.000	-.027313
patio	-.0770926	.0048672	-15.84	0.000	-.0866324
jardin	-.0573992	.0247205	-2.32	0.020	-.1058514
suite	.1147106	.0343434	3.34	0.001	.0473974
sempiso	.0280068	.0047497	5.90	0.000	.0186974
piso0	.0779029	.0076749	10.15	0.000	.0628601
pent_house	.2084217	.0489589	4.26	0.000	.112462
duplex	.0541836	.0095198	5.69	0.000	.0355247
PH	-.1291471	.0177791	-7.26	0.000	-.1639942
edificio_e-e	.1195262	.0116402	10.27	0.000	.0967114
por_escalera	-.1573115	.0100297	-15.68	0.000	-.1769699
logverde	-.0051001	.0011831	-4.31	0.000	-.0074191
logcomisar-s	-.0112327	.0018236	-6.16	0.000	-.014807
logsubte	.0272882	.0165058	16.99	0.000	.0241407
logdensidad	-.0044921	.0015856	-2.83	0.005	-.0075999
logunivers	.1455113	.0032638	44.58	0.000	.1391142
loginquili-s	-.0335856	.0031356	-10.71	0.000	-.0397315
agronomia	-.2116055	.0189835	-11.15	0.000	-.2488134
almagro	-.0799861	.0085754	-9.33	0.000	-.0967939
balvanera	-.1428354	.0085915	-16.63	0.000	-.1596749
barracas	-.1663903	.0105763	-15.73	0.000	-.18712
belgrano	.0231496	.0085789	2.70	0.007	.0063349
boca	-.2632735	.0128416	-20.50	0.000	-.2884432
boedo	-.1400223	.0125473	-11.16	0.000	-.1646151
caballito	-.1125132	.0084174	-13.37	0.000	-.1290114
chacarita	-.0649157	.0133501	-4.86	0.000	-.091082
coghlan	-.083656	.0145591	-5.75	0.000	-.112192
colegiales	-.0232026	.0103002	-2.25	0.024	-.043391
constitucion	-.2212125	.0106351	-20.80	0.000	-.2420573
flores	-.2497386	.009068	-27.54	0.000	-.2675119
floresta	-.2906752	.0127675	-22.77	0.000	-.3156996
limers	.3450951	.0140297	24.60	0.000	.3725934
mataderos	-.3372664	.0152915	-22.06	0.000	-.3677279
monte_castro	-.2894895	.0153964	-18.80	0.000	-.3196666
montserrat	-.0629849	.0102973	-6.12	0.000	-.0831677
nueva_pomp-a	-.3436448	.0184611	-18.61	0.000	-.3798287
ruenz	.0025563	.0099702	0.26	0.798	.0169855
palermo	.1420133	.0081962	17.33	0.000	.1259487
parque_ave-a	-.3997295	.0160382	-24.92	0.000	-.4311645
parque_cha-o	-.1732799	.0125543	-13.80	0.000	-.1978864
parque_chas	-.0882158	.0228058	-3.87	0.000	-.1329154
parque_pat-s	.2664632	.014141	18.84	0.000	.2941797
paternal	-.2288541	.0195698	-11.69	0.000	-.267211
puerto_mad-o	.6525117	.0176165	37.04	0.000	.6179833
recoleta	.1782411	.0084581	21.07	0.000	.1616632
retiro	.2733025	.0103085	26.51	0.000	.2530978
saavedra	-.0676923	.0121511	-5.57	0.000	-.0915085
san_cristo-l	-.1712965	.0115445	-14.84	0.000	-.1939239
san_telmo	-.0388627	.0113084	-3.44	0.001	-.0610273
san_nicolas	-.0126472	.0098234	-1.29	0.198	-.031901
velez_sars-d	-.3030218	.0143106	-21.17	0.000	-.3310707
versalles	-.3257958	.0217935	-14.95	0.000	-.3685111
villa_crespo	-.1169164	.00908	-12.88	0.000	-.1347134
villa_del_e	-.2153095	.0113968	-18.89	0.000	-.2376472
villa_devoto	-.2094853	.0116577	-17.97	0.000	-.2323345
villa_gral-e	-.257792	.0130441	-19.76	0.000	-.2833586
villa_lugano	-.5674096	.016798	-33.78	0.000	-.6003337
villa_luro	-.292205	.0153196	-19.07	0.000	-.3222315
villa_puey-n	-.2185893	.012901	-16.94	0.000	-.2438754
villa_real	-.3136055	.0271319	-11.56	0.000	-.3667842
villa_riac-o	-.392115	.0267797	-14.64	0.000	-.4446034
villa_sant-a	-.2553843	.0148726	-17.17	0.000	-.2845347
villa_sold-i	-.4460914	.039394	-11.32	0.000	-.5233038
villa_urqu-a	-.0954	.0092059	-10.36	0.000	-.1134437
d_2001	-.366834	.0163042	-22.50	0.000	-.3987903
d_2002	-.1015274	.0174585	-58.15	0.000	-.1049492
d_2003	-.7958752	.0129967	-61.24	0.000	-.8213489
d_2004	-.5718414	.0085034	-67.25	0.000	-.5885081
d_2005	-.4686122	.0091194	-51.39	0.000	-.4864863
d_2006	-.287969	.0094625	-30.43	0.000	-.3065155
d_2007	-.1292046	.0082678	-15.63	0.000	-.1454095
d_2008	.0659841	.0082801	7.97	0.000	.0497551
d_2009	.1468444	.0080477	18.25	0.000	.131071
d_2010	.1899483	.0080563	23.58	0.000	.1741579
d_2011	.384125	.0086023	44.65	0.000	.3672644
_cons	7.067729	.0252657	279.74	0.000	7.018208

Variables Intrínsecas

Debemos aclarar, antes de realizar las interpretaciones, que para cada variable intrínseca incorporada al modelo en forma de dummy (todas excepto metros y antigüedad), los valores estimados, mostrados por los coeficientes que marcan los efectos marginales, tienen un significado particular, tomando todos los otros factores constantes. Este es que el aumento marginal en una variable incrementa o reduce el precio del metro cuadrado según el coeficiente obtenido, de manera porcentual.

En cuanto a la variable “metros cuadrados” podemos observar que el beta es negativo. Esto implica que a mayor cantidad de metros cuadrados menor será el precio de cada uno. Este resultado, que a priori es intuitivo, es acompañado por la evidencia, dado que hay un efecto marginal decreciente del -0,12% a medida que el metraje aumenta. La razón de la caída del valor con el aumento del tamaño de la propiedad (dado los otros factores constantes) es que las unidades chicas son más líquidas, ya que su mercado es relativamente mayor. Hay un número superior de demandantes pues es menor el precio total y por la tanto también es más sencillo cumplir con los parámetros exigidos para obtener un crédito en caso de que haya disponibilidad del mismo.

Año 2011

Gráfico 5.1.1

Categoría	Porcentaje del mercado	Precio Promedio anual (usd/m2)	Precio max (usd/m2)	Precio min (usd/m2)
Menos de 30 m2	4,40	2.458,40	5.421,00	916,70
31 m2 a 50 m2	29,80	2.165,50	6.938,80	560,00
51 m2 a 80 m2	31,70	2.025,50	12.580,60	186,60
81 m2 a 120 m2	17,40	2.077,40	7.368,40	404,50
121 m2 a 200 m2	11,60	2.336,50	7.462,70	469,10
Mas de 200 m2	5,00	2.472,00	9.523,80	403,50

Año 2001

Gráfico 5.1.2

Categoría	Porcentaje del mercado	Precio Promedio anual (usd/m2)	Precio max (usd/m2)	Precio min (usd/m2)
Menos de 30 m2	1,50	1.105,10	3.980,00	666,70
31 m2 a 50 m2	22,10	934,80	3.062,50	310,00
51 m2 a 80 m2	37,00	879,70	2.933,30	153,50
81 m2 a 120 m2	24,80	873,30	2.580,00	262,10
121 m2 a 200 m2	12,20	862,10	2.437,50	199,30
Mas de 200 m2	2,40	856,60	2.875,00	140,20

En el caso de la antigüedad, la evidencia muestra que se comporta de forma parabólica y estrictamente decreciente. Sin embargo, después de un determinado punto de inflexión, la segunda mitad de la curva representa la parte con utilidad marginal creciente de la misma, debido al aumento en el valor histórico. A pesar de esto, el coeficiente resulta pequeño y negativo (-0,18%), dado que la media de la distribución que caracteriza a la variable se encuentra en la mitad donde la utilidad marginal es negativa. Para sustentar la no linealidad de esta variable, realizamos una regresión creando tres dummies que remplacen la variable antigüedad. La primera abarca todos los departamentos con una antigüedad de 0 a 10 años, la segunda de 10 a 100 años (excepto para el intervalo 40-50 años de antigüedad) y, finalmente, de 100 a 150 años (se omitió una dummy que calibre todos los departamentos con antigüedad entre 40 y 50 años, por lo que los coeficientes obtenidos captan los efectos marginales en relación a esta variable base). En el gráfico 5.1.3, el cuadro resaltado en amarillo muestra los efectos marginales de las dummies. De allí se puede concluir que, de 0 a 10 años, la variable arroja un efecto marginal positivo, mientras que de 10 a 100 muestra un efecto marginal negativo, y, para los departamentos más viejos, denota nuevamente un efecto marginal positivo. Todos estos efectos son sobre el precio del metro cuadrado, con los otros factores constantes.

Gráfico 5.1.3

Source	SS	df	MS			
Model	7825.31253	91	85.9924453			
Residual	2949.25407	56245	.052435844			
Total	10774.5666	56336	.191255442			

Number of obs	=	56337
F(91, 56245)	=	1639.96
Prob > F	=	0.0000
R-squared	=	0.7263
Adj R-squared	=	0.7258
Root MSE	=	.22899

logusm	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
m7	-.0012447	.0000214	-58.20	0.000	-.0012866 - .0012028
antig0_10	.0650294	.0026947	24.13	0.000	.0597478 .070311
antig10_100	-.0537006	.0028914	-18.57	0.000	-.0593678 -.0480334
antigMAY~100	.0110856	.0150364	0.74	0.461	-.0183859 .0405571
baulera_rum	.0307587	.003667	8.39	0.000	.0235714 .0379459
lavadero	.0074557	.0025663	2.91	0.004	.0024257 .0124857
dependencia	-.0065701	.0031405	-2.09	0.036	-.0127256 -.0004147
amenities	.0815763	.01077	7.57	0.000	.060467 .1026856
apto_profe-l	.0129058	.005453	2.37	0.018	.0022179 .0235937
a_estrenar	.0884887	.0050571	17.50	0.000	.0785767 .0984007
frente	.021026	.0027992	7.51	0.000	.0155395 .0265125
contrafrente	.0078792	.0031475	2.50	0.012	.0017102 .0140482
lateral	.0223938	.0055018	4.07	0.000	.0116103 .0331774
interno	-.0185493	.0081479	-2.28	0.023	-.0345192 -.0025794
balcon	.0228806	.0025362	9.02	0.000	.0179097 .0278516
terraza	-.0194166	.0042545	-4.56	0.000	-.0277555 -.0110777
patio	-.078866	.0048667	-16.21	0.000	-.0884047 -.0693272
jardin	-.0579376	.0246959	-2.35	0.019	-.1063418 -.0095335
suite	.1145549	.0343092	3.34	0.001	.0473087 .1818012
semipiso	.0266033	.0047459	5.61	0.000	.0173013 .0359053
priso0	.0800664	.0076685	10.44	0.000	.0650361 .0950967
pent_house	.2105133	.0489099	4.30	0.000	.1146497 .3063769
duplex	.0528094	.0095122	5.55	0.000	.0341655 .0714533
PH	-.1303624	.0177613	-7.34	0.000	-.1651747 -.0955501
edificio_e-e	.1205791	.0116357	10.36	0.000	.0977732 .1433851
por_escalara	-.1581436	.0100254	-15.77	0.000	-.1777934 -.1384938
logverde	-.0049829	.001182	-4.22	0.000	-.0072996 -.0026663
logcomisar-s	-.0111209	.001822	-6.10	0.000	-.0146919 -.0075499
logsubte	.027653	.0016047	17.23	0.000	.0245079 .0307982
logdensidad	-.0037024	.0015854	-2.34	0.020	-.0068097 -.0005951
logunivers	.1456173	.0032611	44.65	0.000	.1392256 .152009
loginquili-s	-.0356729	.0031335	-11.38	0.000	-.0418145 -.0295312
agronomia	-.2116356	.0189652	-11.16	0.000	-.2488076 -.1744636
almagro	-.0794993	.0085671	-9.28	0.000	-.0962909 -.0627078
balvanera	-.1449978	.0085825	-16.89	0.000	-.1618196 -.128176
barracas	-.1684701	.0105673	-15.94	0.000	-.1891821 -.147758
belgrano	.0242336	.0085699	2.83	0.005	.0074365 .0410307
boca	-.2641417	.0128288	-20.59	0.000	-.2892862 -.2398973
boedo	-.1391507	.0125353	-11.10	0.000	-.1637199 -.1145815
caballito	-.1111385	.0084089	-13.22	0.000	-.1276201 -.094657
chacarita	-.0655767	.0133377	-4.92	0.000	-.0917186 -.0394348
coghan	-.0843136	.014545	-5.80	0.000	-.1128219 -.0558052
colegiales	-.0240353	.0102904	-2.34	0.020	-.0442045 -.0038661
constitucion	-.2284118	.0106177	-21.51	0.000	-.2492225 -.2076011
flores	-.2479989	.0090596	-27.37	0.000	-.2657557 -.230242
floresta	-.2870826	.0127566	-22.50	0.000	-.3120856 -.2620796
liniers	-.3436168	.0140178	-24.51	0.000	-.3710918 -.3161418
mataderos	-.3344456	.0152773	-21.89	0.000	-.3643891 -.3045021
monte_castro	-.2896493	.0153825	-18.83	0.000	-.3197999 -.2594996
montserratt	-.0792918	.0102729	-7.72	0.000	-.0994266 -.0591569
nueva_pomp-a	-.3422595	.0184446	-18.56	0.000	-.3784111 -.3061079
ruhez	.0011332	.0099617	0.11	0.909	-.0183917 .0206581
palermo	.1426568	.008188	17.42	0.000	.1266082 .1587054
parque_ave-a	-.3980613	.0160234	-24.84	0.000	-.4294672 -.3666554
parque_cha-o	-.1725434	.0125417	-13.76	0.000	-.1971252 -.1479616
parque_chas	-.085855	.0227858	-3.77	0.000	-.1305153 -.0411948
parque_pat-s	-.2676023	.0141266	-18.94	0.000	-.2952905 -.2399141
paternal	-.2245051	.0195525	-11.48	0.000	-.2628283 -.186182
puerto_mad-o	.6446984	.0176171	36.60	0.000	.6101688 .6792281
recoleta	.1776672	.0084528	21.02	0.000	.1610997 .1942347
retiro	.2703136	.0103011	26.24	0.000	.2501233 .2905038
saavedra	-.0690964	.0121395	-5.69	0.000	-.0928899 -.0453029
san_cristo-l	-.1724947	.0115335	-14.96	0.000	-.1951004 -.1498889
san_nicolas	-.0220084	.0098026	-2.25	0.025	-.0412217 -.0027952
san_telmo	-.0603259	.0112682	-5.35	0.000	-.0824117 -.03824
velez_sars-d	-.3014531	.0142977	-21.08	0.000	-.3294767 -.2734294
versalles	-.3258613	.0217723	-14.97	0.000	-.3685351 -.2831874
villa_crespo	-.1154357	.009072	-12.72	0.000	-.1332169 -.0976545
villa_del_e	-.2152194	.0113878	-18.90	0.000	-.2375395 -.1928993
villa_devoto	-.2093479	.0116478	-17.97	0.000	-.2321776 -.1865181
villa_gral-e	-.2562472	.0130338	-19.66	0.000	-.2817936 -.2307008
villa_lugano	-.5671059	.0167831	-33.79	0.000	-.6000008 -.5342109
villa_luro	-.2906936	.0153052	-18.99	0.000	-.3206919 -.2606953
villa_puey-n	-.2201078	.0128886	-17.08	0.000	-.2453694 -.1948461
villa_real	-.3178648	.0271041	-11.73	0.000	-.370989 .2647407
villa_riac-o	-.3921774	.0267536	-14.66	0.000	-.4446147 -.3397401
villa_sant-a	-.2536872	.0148585	-17.07	0.000	-.2828099 -.2245645
villa_sold-i	-.4386966	.0393568	-11.15	0.000	-.515836 .3615571
villa_urqu-a	-.0968547	.0091975	-10.53	0.000	-.114882 -.0788275
d_2001	-.3702018	.0162916	-22.72	0.000	-.4021335 -.3382701
d_2002	-.1022962	.0174515	-5.82	0.000	-.157167 -.047565
d_2003	-.8041898	.0129995	-61.86	0.000	-.8296689 -.7787106
d_2004	-.5716202	.0084954	-67.29	0.000	-.5882712 -.5549691
d_2005	-.466311	.0091119	-51.18	0.000	-.4841704 -.4484516
d_2006	-.2892538	.0094618	-30.57	0.000	-.3077989 -.2707087
d_2007	-.130168	.0082674	-15.74	0.000	-.146372 -.1139639
d_2008	.0632981	.0082877	7.64	0.000	.0470542 .079542
d_2009	.1480827	.0080449	18.41	0.000	.1323146 .1638508
d_2010	.1907026	.0080504	23.69	0.000	.1749238 .2064815
d_2011	.3852122	.0086013	44.79	0.000	.3683536 .4020709
_cons	7.005849	.0252559	277.39	0.000	6.956347 7.05535

Las cocheras impactan positivamente en el valor de la propiedad, y con una correlación del 12,27%. Esto es por factores de comodidad, seguridad y costo de oportunidad de tener que realizar erogaciones de alquiler de cochera alternativa, o simplemente por el costo que cada individuo le asigne a dejar el vehículo en la calle, ya sea por posibles hechos de inseguridad o por la existencia de una gran cantidad de autos que puede dificultar el estacionamiento callejero.

Dentro del edificio de residencia, las bauleras funcionan como depósito personal. Por lo tanto, si no se especifica un precio de venta extra por este espacio, el hecho de que el departamento se venda conjuntamente con estos metros cuadrados extra aumenta el valor total. El beta de esta variable es de 2,99%.

La existencia de lavadero en el inmueble y amenities en el edificio aportan una utilidad superior, influyendo así en la valoración asignada. En el modelo calibrado se observa que la presencia de lavadero tiene un efecto marginal positivo del 0,63%, mientras que el de los amenities es del 8,44%. Por otro lado, se puede ver que, en promedio, la existencia de dependencia en el inmueble tiene un efecto marginal negativo del -0,71% en la variable dependiente, con los otros factores constantes. Como se puede observar en el gráfico 5.1.4, el 80% de los departamentos con dependencia son los inmuebles con mayor metraje. Es por esto que, teniendo en cuenta la intuición de la incidencia de los metros cuadrados en el modelo, se puede concluir que la existencia de dependencia en la propiedad funciona como variable característica de los departamentos relativamente grandes, a diferencia de los departamentos menores a 80 metros cuadrados, que no la poseen. Es menester aclarar que, teniendo en cuenta la no linealidad de la variable que calibra los metros cuadrados totales, podemos deducir que la característica "dependencia" logra captar este problema, acentuando el efecto negativo que un mayor metraje tiene sobre el precio del metro cuadrado. Vale aclarar también que esto puede producir un inconveniente en el sesgo del estimador, ante la omisión de variables que calibren la no linealidad de los metros cuadrados. Como se destacó anteriormente, y utilizando el gráfico 5.1.5 a modo de ilustración, a los departamentos de mayor metraje se les atribuye, en promedio, un menor valor por metro cuadrado.

Gráfico 5.1.4

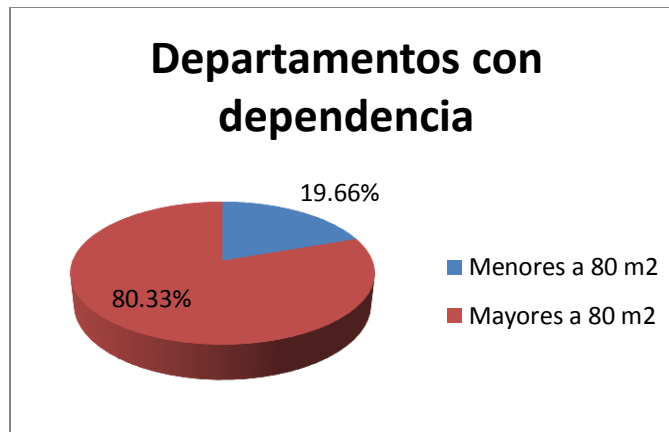
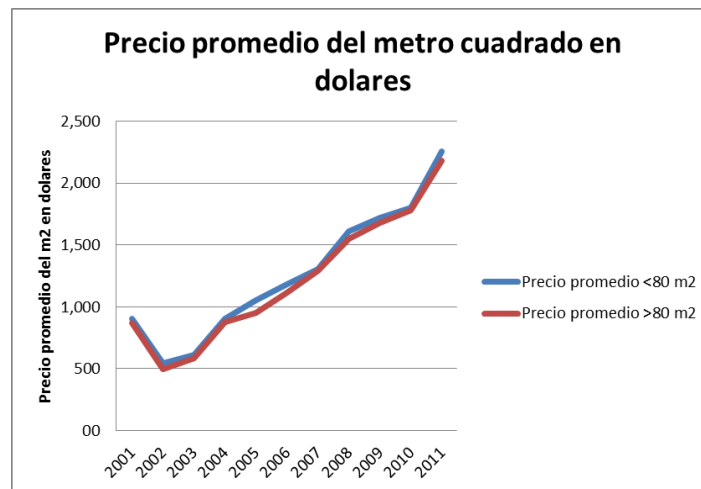
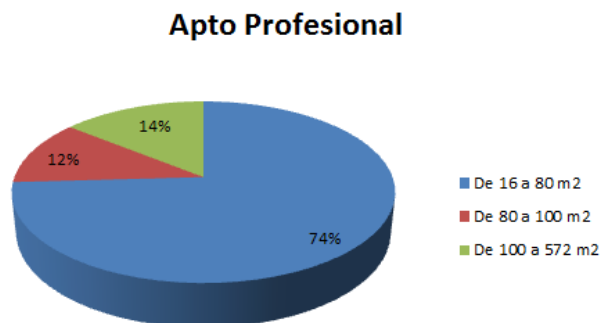


Gráfico 5.1.5



La posibilidad de que el inmueble se utilice para uso profesional resulta, en nuestro modelo, una cualidad nada despreciable, dado que el beta es de 1,32%. Destacamos la importancia de esta variable debido a que es una característica intangible del inmueble, a diferencia de muchas otras particularidades, ya que su existencia es determinada en el reglamento del edificio. En sintonía con la intuición, se puede observar en el gráfico 5.1.6 que los departamentos apto profesionales suelen ser los de menor metraje. Este tipo de inmueble, como explicamos anteriormente, suelen ser los más caros en términos relativos. Esto fundamenta la explicación de que esta característica tiene un beta promedio relativamente preponderante, debido a que los departamentos apto profesionales de hasta 80 metros cuadrados conforman el 74% del mercado de uso laboral en inmuebles.

Gráfico 5.1.6

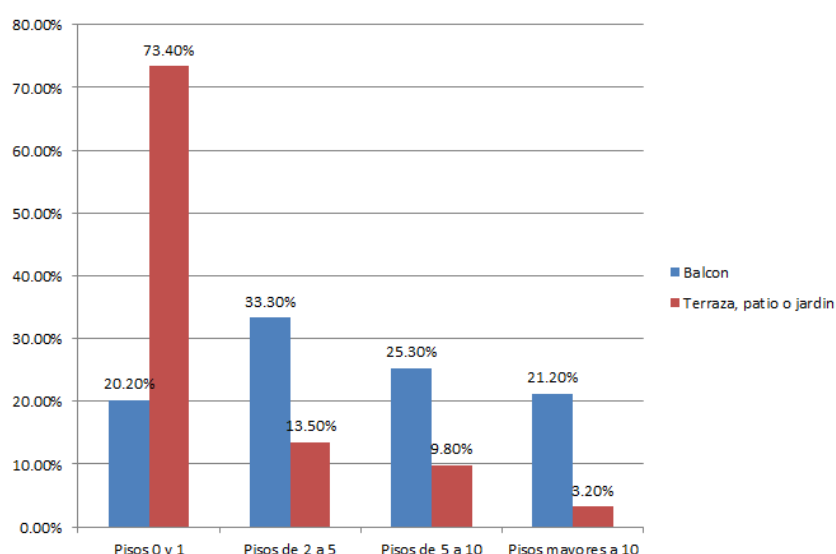


El beta que el modelo le asignó a la característica "A estrenar" es de 9,22%. Este resultado nos parece particularmente interesante debido a que denota la importante diferencia en disposiciones a pagar por inmuebles que no hayan sido usados. Es decir, se le asigna una depreciación inmediata y espontánea a una propiedad que ya haya sido usada, dándole una importancia relativamente menor a la cantidad de años que se utilizó. Mientras que, a priori, se podría pensar en la redundancia de esta variable ante la inclusión de la "antigüedad", existen dos razones por las cuales es pertinente utilizarla. En primer lugar permite, en cierta medida, captar algún efecto producido por la no linealidad de la variable "antigüedad", demostrada anteriormente. En segundo lugar, entendemos que la relevancia de esta característica proviene del hecho de que logra captar los efectos de la variable que concierne a la calidad edilicia, funcionando como un proxy de esta variable. Nuevamente, aparece el problema de variables omitidas que podría significar un sesgo en nuestro estimador.

Hemos encontrado resultados intuitivos e interesantes acerca de la disposición del inmueble. Como podemos observar, el mayor beta lo obtiene la disposición lateral (2,12%) seguido por la frente, contrafrente e interna, cuyas incidencias son 1,97%, 0,65% y -1,75% respectivamente. La lateral es una disposición particular debido a que se le asigna solamente a los departamentos en torre, es decir, que no son entre medianeras. Esto le otorga a este tipo de inmuebles una vista exterior panorámica. Por otro lado, el frente otorga una vista exterior hacia la calle, mientras que el contrafrente da una vista al pulmón de la manzana. Al contrario de estas disposiciones, la interna no tiene vista externa, sino que deriva en el núcleo del edificio. En la construcción de estas dummies, se excluyó una que calibre todos aquellos departamentos que no tengan disposición, por lo que los coeficientes obtenidos pueden ser analizados relativamente a esta variable base.

En cuanto a los metros cuadrados descubiertos de los departamentos, destacamos cuatro clases distintas. El balcón es el agregado más común y se encuentra, en general, en todos los pisos de manera homogénea (excepto en plantas bajas). La incidencia de la presencia de balcón en un inmueble es del 2,33%. Sin embargo, las clases restantes se caracterizan por marcar una fuerte presencia en las plantas bajas y los primeros pisos. Si bien ex-ante se podría pensar que estas estructuras aportan un valor a la propiedad, nuestro modelo ha ilustrado una verdad empírica. Al no poder incluir los pisos de los departamentos en la muestra, hemos llegado a la conclusión de que la presencia de un patio, una terraza o un jardín funciona como proxy de la variable que identifique los inmuebles de planta baja y pisos bajos. Por ende, el efecto marginal negativo que encontramos para estas tres estructuras intrínsecas a la propiedad resulta profundamente intuitivo. Nuevamente, al destacar una probable omisión de variables, podría haber un problema de sesgo en los estimadores. Vale destacar que, como para el caso de la “disposición”, hemos excluido la dummy que calibre aquellos departamentos que no tengan ningún tipo de metro cuadrado descubierto, para que los coeficientes se capturen en relación a esta variable base. Este resultado econométrico se puede observar en el gráfico 5.1.7, en el cual se aprecia que la mayor parte de los departamentos en planta baja y primer piso suelen tener jardín (-5,73%), patio (-7,70%) o terraza (-1,89%). Esta última se destaca por sobre las otras dos por tener una relativa mayor presencia en pisos superiores.

Gráfico 5.1.7



A lo largo de nuestra investigación hemos encontrado siete tipos diferentes de edificación que resultan significativos en nuestro modelo. Los resultados se mostraron siempre

positivos, excepto para un tipo en particular: el estilo PH, que obtuvo un coeficiente de -12,91%. Este caso se aplica cuando existe una casa común que esta subdividida en distintos departamentos, una por propietario. Las clases restantes obtuvieron resultados positivos, debido a que son formas particulares que aportan un valor extra al inmueble en su totalidad. Por un lado, piso (7,79%), semipiso (2,80%) y dúplex (5,41%) se reúnen en un grupo de estructuraciones que aportan un agregado real al valor de la propiedad, además de un atractivo residencial. Por otro lado, pent house (20,84%) y edificio en torre (11,95%) se ligan a propiedades con precios elevados y de residentes de un mayor nivel adquisitivo que el promedio de la población. De nuevo, los coeficientes de estas variables se calibran relativamente a la variable base excluida de la regresión que tome, en forma de dummy, todos los departamentos sin estos tipos de edificación en particular.

Las habitaciones en suite son un gran atractivo a la hora de comprar un departamento. En nuestro modelo, el impacto que genera esta variable sobre el precio del metro cuadrado resulta positivo y relativamente grande, alcanzando una incidencia del 11,47%.

Por último, para finalizar con el análisis de las variables intrínsecas, destacamos la particularidad de ciertos inmuebles en cuanto a la inexistencia de ascensores, y el hecho de que se deba subir exclusivamente por escalera genera una gran desutilidad para los residentes de la propiedad. Esto se ve reflejado en el beta de nuestro modelo, pudiéndose observar un efecto marginal del -15,73% sobre el precio del metro cuadrado, con los otros factores constantes.

Variables de Localización

Así como las variables intrínsecas de las propiedades forman un grupo de determinantes fundamentales en el precio del metro cuadrado, hemos encontrado que las variables de localización también cumplen un rol muy importante. En primer lugar, destacamos la relevancia de la cercanía a espacios verdes (plaza, plazoleta, parques, reserva natural, entre otros), obteniendo un coeficiente de -0,51%. Es decir, cuanto mayor sea la distancia que separa al inmueble del espacio verde, mayor es la caída en el precio del metro cuadrado.

Por su parte, la variable que considera la cercanía a la comisaría más próxima revela el mismo resultado intuitivo, pero con un beta de -1,12% (más del doble). Podemos interpretar este coeficiente como el precio sombra de la seguridad, o cómo la sociedad valúa monetariamente esta variable. Se puede expresar el precio tal que, si el metro cuadrado cuesta por ejemplo 1.000 dólares, conservando todos los otros factores constantes se deberá pagar 11,40 dólares por metro de cercanía a una comisaría. Por lo tanto, tomando este parámetro como proxy de la seguridad en los alrededores de los departamentos, el resultado econométrico acierta en la determinación de la protección pública como variable profundamente considerable. Es necesario destacar que la distancia a comisarías es una variable no lineal. Es por eso que, haciendo el mismo ejercicio que para la "antigüedad", logramos dividir, en forma de dummies, el efecto marginal de esta característica sobre la variable dependiente. En primer lugar, captamos los departamentos que se encuentran a menos de 500 metros de la comisaría más próxima, obteniendo un aumento marginal de 0,41% del precio del metro cuadrado, con otros factores constantes, mientras que para los departamentos que se encuentran a más de 1.000 metros, se alcanza una disminución marginal de -2,72%. Cabe destacar que, al excluir la dummy que calibra los departamentos entre 500 y 1.000 metros, los coeficientes son estimados en relación a esta variable omitida.

Gráfico 5.1.8

Source	SS	df	MS	Number of obs = 56337		
Model	7821.42656	90	86.9047395	F(90, 56246) = 1655.20		
Residual	2953.14004	56246	.052504001	Prob > F = 0.0000		
				R-squared = 0.7259		
Total	10774.5666	56336	.191255442	Adj R-squared = 0.7255		
				Root MSE = .22914		
logusm	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
m2	-.0012114	.0000214	-56.51	0.000	-.0012534	-.0011694
antigAeada-m	-.0018557	.000056	-33.14	0.000	-.0019654	-.0017459
cocheras_rum	.122767	.0031151	39.41	0.000	.1166613	.1288727
baulera_rum	.0301021	.0036698	8.20	0.000	.0229094	.0372949
lavadero	.006322	.0025625	2.47	0.014	.0012995	.0113445
dependencia	-.0070525	.0031415	-2.24	0.025	-.01321	-.0008951
amenities	.0839009	.0107741	7.79	0.000	.0627835	.1050182
apto_profes-l	.0134134	.0054562	2.46	0.014	.0027192	.0241076
a_estrenar	.0921561	.0050055	18.41	0.000	.0823453	.101967
frente	.0196651	.0027909	7.05	0.000	.0141948	.0251353
contrafrente	.0065012	.0031414	2.07	0.038	.0003441	.0126582
lateral	.0210235	.0054935	3.83	0.000	.0102562	.0317909
interno	-.017344	.0081575	-2.13	0.033	-.0333329	-.0013552
balcon	.023562	.0025372	9.29	0.000	.0185892	.0285349
terrazza	-.0190269	.0042534	-4.47	0.000	-.0273636	-.0106902
patio	-.0769451	.0048656	-15.81	0.000	-.0864817	-.0674085
jardin	-.0583107	.0247118	-2.36	0.018	-.1067461	-.0098754
suite	.1141097	.0343319	3.32	0.001	.046819	.1814005
semipiso	.0276572	.0047483	5.82	0.000	.0183504	.036964
pisos	.0778454	.0076723	10.15	0.000	.0628077	.0928831
pent_house	.2078083	.0489418	4.25	0.000	.111882	.3037346
duplex	.0540178	.0095164	5.68	0.000	.0353655	.0726701
PH	-.1281659	.0177735	-7.21	0.000	-.1630021	-.0933297
edificio_e-e	.1193836	.0116359	10.26	0.000	.0965771	.14219
por_escalara	-.1570093	.0100264	-15.66	0.000	-.1766611	-.1373576
comisari-500	.0042263	.0022476	1.88	0.060	-.000179	.0086317
comisan-1.000	-.0272259	.0033476	-8.13	0.000	-.0337873	-.0206644
logusm	.0000000	.0000000	0.00	0.000	.0000000	.0000000
logdensidad	-.0043091	.0015846	-2.72	0.007	-.0074149	-.0012034
logunivers	.1437412	.0032748	43.89	0.000	.1373227	.1501598
loginquili-s	-.0347594	.0031432	-11.06	0.000	-.0409201	-.0285988
agronomia	-.216194	.0189911	-11.38	0.000	-.2534168	-.1789713
almagro	-.0843868	.0085982	-9.81	0.000	-.1012393	-.0675343
balvanera	-.1461631	.008608	-16.98	0.000	-.1630349	-.1292913
barracas	-.1692027	.0105761	-16.00	0.000	-.1899319	-.1484735
belgrano	.0189172	.0086	2.20	0.028	.0020612	.0357733
boca	-.2703495	.0128931	-20.97	0.000	-.29562	-.245079
boedo	-.1470978	.0125844	-11.69	0.000	-.1717634	-.1224323
caballito	-.1117298	.0084152	-13.28	0.000	-.1282236	-.095236
chacarita	-.0624294	.0133512	-4.68	0.000	-.0885978	-.0362609
coghlán	-.0850695	.0145575	-5.84	0.000	-.1136023	-.0565367
colegiales	-.0191345	.0103164	-1.85	0.064	-.0393547	.0010857
constitucion	-.224892	.0106661	-21.08	0.000	-.2457975	-.2039864
flores	-.2527374	.009077	-27.84	0.000	-.2705283	-.2349464
floresta	-.2969678	.0128063	-23.19	0.000	-.3220683	-.2718674
limiers	-.3422908	.0140361	-24.39	0.000	-.3698017	-.3147799
mataderos	-.33481	.0152948	-21.89	0.000	-.3647878	-.3048321
monte_castro	-.2850898	.015417	-18.49	0.000	-.3153071	-.2548724
montserrat	-.068029	.0103233	-6.59	0.000	-.0882627	-.0477953
nueva_pomp-a	-.3478279	.0184661	-18.84	0.000	-.3840216	-.3116343
ruiz	.0003509	.0099732	0.04	0.972	-.0191966	.0198984
palermo	.1397383	.0082008	17.04	0.000	.1236647	.1558119
parque_ave-a	-.4033014	.0160434	-25.14	0.000	-.4347466	-.3718562
parque_cha-o	-.1727581	.0125502	-13.77	0.000	-.1973565	-.1481597
parque_chas	-.0870447	.0227985	-3.82	0.000	-.13173	-.0423594
parque_pat-s	-.2721075	.0141646	-19.21	0.000	-.2998701	-.2443448
paternal	-.220281	.0196027	-11.24	0.000	-.2587024	-.1818595
puerto_mad-o	.6444414	.0176562	36.50	0.000	.6098352	.6790476
recoleta	.1745865	.0084746	20.60	0.000	.1579762	.1911968
retiro	.270519	.0103169	26.22	0.000	.2502979	.2907401
saavedra	-.064376	.0121589	-5.29	0.000	-.0882074	-.0405445
san_cristo-l	-.1758794	.011567	-15.21	0.000	-.1985508	-.153208
san_nicolas	-.0149977	.0098307	-1.53	0.127	-.0342659	.0042704
san_telmo	-.0394552	.0112712	-3.50	0.000	-.0615469	-.0173636
velez_sars-d	-.3066702	.0143162	-21.42	0.000	-.3347301	-.2786102
versalles	-.3327432	.0218119	-15.26	0.000	-.3754947	-.2899917
villa_cresco	-.1204354	.0090937	-13.24	0.000	-.1382591	-.1026117
villa_del_e	-.2094059	.0114353	-18.31	0.000	-.2318191	-.1869927
villa_devoto	-.2119518	.0116604	-18.18	0.000	-.2348062	-.1890973
villa_gral-e	-.2608758	.0130517	-19.99	0.000	-.2864572	-.2352945
villa_lugano	-.570888	.0168051	-33.97	0.000	-.603826	-.5379499
villa_luro	-.2864893	.0153514	-18.66	0.000	-.316578	-.2564005
villa_puey-n	-.2234945	.0129207	-17.30	0.000	-.2488191	-.1981699
villa_real	-.312613	.0271234	-11.53	0.000	-.365775	-.2594511
villa_ric-o	-.3992314	.0267937	-14.90	0.000	-.4517472	-.3467156
villa_sant-a	-.2612267	.0148944	-17.54	0.000	-.2904197	-.2320336
villa_sold-i	-.4459028	.0393835	-11.32	0.000	-.5230947	-.3687109
villa_urqu-a	-.1006834	.0092396	-10.90	0.000	-.118793	-.0825737
d_2001	-.36757	.0162988	-22.55	0.000	-.3995157	-.3356243
d_2002	-.101626	.0174528	-5.82	0.000	-.1050468	-.09820527
d_2003	-.7961559	.0129921	-61.28	0.000	-.8216206	-.7706913
d_2004	-.5714566	.0085005	-67.23	0.000	-.5881176	-.5547955
d_2005	-.468384	.0091163	-51.38	0.000	-.486252	-.450516
d_2006	-.2878487	.0094591	-30.43	0.000	-.3063886	-.2693088
d_2007	-.1290003	.008265	-15.61	0.000	-.1451996	-.1128009
d_2008	.0657377	.0082772	7.94	0.000	.0495144	.0819611
d_2009	.1468821	.0080448	18.26	0.000	.1311143	.16265
d_2010	.1901623	.0080536	23.61	0.000	.1743773	.2059474
d_2011	.3841203	.0085994	44.67	0.000	.3672654	.4009752
_cons	7.001041	.0223603	313.10	0.000	6.957215	7.044867

En cuanto a la variable que mide la densidad poblacional en la zona donde se halla el departamento, ex-ante se pensó que los grandes barrios céntricos que son compuestos por un gran número relativo de habitantes se caracterizaban por tener precios del metro cuadrado mayores que los barrios más alejados del centro laboral de la Ciudad. Sin embargo, el resultado de nuestro modelo nos reveló un coeficiente de -0,45%, por lo que, a mayor densidad poblacional en la hectárea donde se encuentra el inmueble, menor debería ser el precio del metro cuadrado. Es importante notar que es posible que esta variable esté captando el efecto de una variable omitida lo que, nuevamente, podría provocar un problema de sesgo del estimador. En particular, podría ser que esta variable funcione como proxy de la congestión de servicios, población, ruido y medio ambiente, representando las variables de contaminación ambiental y saturación poblacional.

A diferencia de estos resultados, hemos obtenido conclusiones contraintuitivas para la variable que revela la proximidad a la estación de subte más cercana. Mientras que en una primera impresión uno le concedería un coeficiente negativo a la lejanía a subtes, el beta obtenido fue positivo y relativamente grande, alcanzando el 2,72%. Ante este resultado, analizamos la no linealidad de esta variable, de la misma forma que se hizo para variables anteriores. Para ello se incluyeron dummies que calibren la distancia de los departamentos a las bocas del subte. La primera abarca los departamentos a menos de 100 metros de la estación, mientras que la segunda toma aquellos entre 500 y 2.000 metros. Finalmente, la tercera es para los inmuebles a más de 2.000 metros, omitiendo la dummy que toma departamentos entre 100 y 500 metros, por lo que los coeficientes obtenidos se darán en relación a esta variable base. Para la primera dummy, se obtuvo un beta negativo de -0,52%. Esto muestra que, al formarse un gran caudal de movimiento, ruido y personas en la cuadra, los vecinos deban soportar, día a día, la externalidad negativa en términos de comodidad que provoca la cercanía a este transporte público. Para la segunda, se capturó el efecto marginal positivo de vivir cerca de una estación de subte, mostrando un coeficiente de 4,94%. Por último, en la tercera dummy vemos que superando los 2.000 metros de distancia la imposibilidad de utilizar de manera accesible este transporte público provoca una reducción marginal de -0,98% sobre el precio del metro cuadrado, con los otros factores constantes.

Gráfico 5.1.9

Source	SS	df	MS		Number of obs = 56337	
Model	7830.15989	91	86.0457131		F(91, 56245) = 1643.67	
Residual	2944.4067	56245	.052349661		Prob > F = 0.0000	
					R-squared = 0.7267	
Total	10774.5666	56336	.191255442		Adj R-squared = 0.7263	
					Root MSE = .2288	
logsum	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
m2	-.0012163	.0000214	-56.83	0.000	-.0012583	-.0011744
antigAeada~m	-.0018432	.0000559	-32.95	0.000	-.0019529	-.0017336
cocheras_num	.1228652	.00311	39.51	0.000	.1167696	.1289609
baulera_num	.0297139	.0036643	8.11	0.000	.0225319	.036896
lavadero	.0062146	.0025588	2.43	0.015	.0011993	.0112299
dependencia	-.0068463	.0031371	-2.18	0.029	-.0129951	-.0006975
amenities	.0822984	.0107581	7.65	0.000	.0612124	.1033844
apto_profes~l	.0119674	.005448	2.20	0.028	.0012893	.0226455
a_estrénar	.0911174	.0049986	18.23	0.000	.08132	.1009147
frente	.0198685	.0027868	7.13	0.000	.0144064	.0253306
contrafrente	.006233	.0031368	1.99	0.047	.0000849	.0123811
lateral	.0216959	.0054854	3.96	0.000	.0109446	.0324473
interno	-.0150226	.0081462	-1.84	0.065	-.0309892	.0009439
balcon	.023137	.0025336	9.13	0.000	.0181712	.0281029
terrazza	-.0193057	.0042474	-4.55	0.000	-.0276306	-.0109809
patio	-.0769944	.0048588	-15.85	0.000	-.0865178	-.067471
jardin	-.0567347	.0246766	-2.30	0.022	-.105101	-.0083683
suite	.1127622	.0342823	3.29	0.001	.0455687	.1799556
sempiso	.0275356	.0047409	5.81	0.000	.0182434	.0368278
piso0	.0772414	.0076611	10.08	0.000	.0622255	.0922573
pent_house	.2083051	.0488696	4.26	0.000	.1125204	.3040898
duplex	.0538989	.0095028	5.67	0.000	.0352733	.0725245
PH	-.1271161	.0177473	-7.16	0.000	-.1619008	-.0923314
edificio_e~e	.1205684	.0116184	10.38	0.000	.0977962	.1433406
por_escalera	-.1559335	.0100118	-15.58	0.000	-.1755566	-.1363104
logverde	-.0050866	.0011818	-4.30	0.000	-.0074029	-.0027703
subtesME~100	-.0052491	.0062726	-0.84	0.403	-.0175435	.0070453
subtes5~2000	.0494727	.0025117	19.70	0.000	.0445498	.0543956
subtesM~2000	-.0098966	.0066561	-1.49	0.137	-.0229427	.0031494
logueni~oada	.1393904	.0032663	42.68	0.000	.1329884	.1457924
loguinquill~s	-.0356505	.0031333	-11.38	0.000	-.0417919	-.0295092
agronomia	-.1540649	.0192896	-7.99	0.000	-.1918726	-.1162572
almagro	-.0777695	.0085656	-9.08	0.000	-.0945581	-.0609809
balvanera	-.1451394	.0085665	-16.94	0.000	-.1619298	-.1283489
barracas	-.1588737	.0105542	-15.05	0.000	-.17956	-.1381874
belgrano	.024007	.0085585	2.81	0.005	.0072322	.0407817
boca	-.2316462	.0129398	-17.90	0.000	-.2570083	-.2062842
boedo	-.1441065	.0125258	-11.50	0.000	-.1686571	-.1195558
caballito	-.112947	.0084025	-13.44	0.000	-.129416	-.0964781
chacarita	-.0753242	.0133283	-5.65	0.000	-.1014477	-.0492008
coghlan	-.0819728	.0144945	-5.66	0.000	-.1103821	-.0535635
colegiales	-.0234641	.0102801	-2.28	0.022	-.043613	.0033151
constitucion	-.2220271	.0106168	-20.91	0.000	-.2428361	-.2012181
flores	-.2541731	.0090561	-28.07	0.000	-.2719231	-.236423
floresta	-.236457	.0131871	-17.93	0.000	-.2623039	-.2106102
liniers	-.2500665	.0147236	-16.98	0.000	-.2789248	-.2212081
mataderos	-.2548566	.01599	-15.94	0.000	-.2861972	-.2235161
monte_castro	-.200542	.0160796	-12.47	0.000	-.2320582	-.1690259
montserrat	-.0676735	.0102711	-6.59	0.000	-.0878048	-.0475421
nueva_pomp~a	-.3098003	.0185165	-16.73	0.000	-.3460927	-.2735079
ruñez	.0108718	.0099356	1.09	0.274	.0086021	.0303456
palermo	.142092	.00818	17.37	0.000	.1260592	.1581248
parque_ave~a	-.375586	.0160393	-23.42	0.000	-.4070232	-.3441488
parque_cha~o	-.1796989	.0125311	-14.34	0.000	-.20426	-.1551379
parque_chas	-.0947499	.0227666	-4.16	0.000	-.1393726	-.0501272
parque_pat~s	-.2746935	.0141221	-19.45	0.000	-.3023729	-.247014
paternal	-.2089937	.0195026	-10.72	0.000	-.2472189	-.1707685
puerto_mad~o	.6468836	.0175907	36.77	0.000	.6124058	.6813615
recoleta	.1784299	.0084428	21.13	0.000	.161882	.1949777
retiro	.2751799	.010289	26.74	0.000	.2550133	.2953464
saavedra	-.0376771	.0122037	-3.09	0.002	-.0615964	-.0137579
san_cristo~l	-.1726276	.0115261	-14.98	0.000	-.1952188	-.1500363
san_nicolas	-.0123601	.0097925	-1.26	0.207	-.0315535	.0068333
san_telmo	-.0469803	.0113077	-4.15	0.000	-.0691434	-.0248172
vez_sars~d	-.2272935	.0151313	-15.02	0.000	-.256951	-.197636
versalles	-.2276808	.0222047	-10.25	0.000	-.2712022	-.1841594
villa_crespo	-.1175048	.009063	-12.97	0.000	-.1352683	-.0997413
villa_del_~e	-.1344947	.0125283	-10.74	0.000	-.1590503	-.109939
villa_devoto	-.118568	.0126579	-9.37	0.000	-.1433775	-.0937585
villa_gral~e	-.206287	.0134177	-15.37	0.000	-.2325858	-.1799883
villa_lugano	-.4906952	.0173562	-28.27	0.000	-.5247136	-.4566769
villa_luro	-.2067456	.0160585	-12.87	0.000	-.2382203	-.1752708
villa_puey~n	-.1482222	.0136809	-10.83	0.000	-.1750368	-.1214076
villa_real	-.214664	.0274229	-7.83	0.000	-.268413	-.160915
villa_riac~o	-.3025611	.0270953	-11.17	0.000	-.355668	-.2494541
villa_sant~a	-.1834197	.0155884	-11.77	0.000	-.213973	-.1528664
villa_sold~i	-.3788443	.0395972	-9.57	0.000	-.456455	-.3012335
villa_urqu~a	-.0836947	.0091268	-9.17	0.000	-.1015832	-.0658062
d_2001	-.3614622	.0162771	-22.21	0.000	-.3933655	-.3295589
d_2002	-.1010891	.0174314	-57.99	0.000	-.1045057	-.09767254
d_2003	-.7957175	.0129735	-61.33	0.000	-.8211455	-.7702894
d_2004	-.5704755	.008489	-67.20	0.000	-.587114	-.5538369
d_2005	-.4691592	.0091034	-51.54	0.000	-.487002	-.4513165
d_2006	-.2866948	.0094453	-30.35	0.000	-.3052076	-.268182
d_2007	-.1284876	.0082529	-15.57	0.000	-.1446633	-.1123118
d_2008	.0661673	.0082652	8.01	0.000	.0499675	.0823671
d_2009	.1474594	.0080332	18.36	0.000	.1317143	.1632045
d_2010	.1905255	.0080418	23.69	0.000	.1747635	.2062875
d_2011	.3850691	.0085868	44.84	0.000	.3682389	.4018992
_cons	7.224151	.0231614	311.90	0.000	7.178754	7.269547

En la búsqueda de variables de localización relevantes, se pensó que la educación de los vecinos podía llegar a ser significativa, pero nunca creímos que los niveles serían tan elevados. Nuestro resultado arroja un coeficiente de 14,55%. Esto significa que la proporción de vecinos con título universitario marca una tendencia positiva en los precios de los departamentos. Con respecto a la intuición de este resultado, hemos concluido que al omitir en el modelo alguna variable que calibre los salarios o el ingreso de los habitantes de la zona donde se encuentra cada departamento, el porcentaje de los vecinos con título universitario puede tomarse como un medidor de niveles de ingreso, con una correlación positiva entre ambos parámetros. Esto es si tomamos que el título universitario es un determinante de la riqueza, dado el efecto positivo directo sobre el ingreso. De esta forma, un mayor ingreso de los vecinos puede estar revelando efectos de variables omitidas que tienen una correlación directa con el precio del metro cuadrado. Los agentes relativamente “más ricos” tendrán una mayor demanda tanto por la seguridad como por la calidad de construcción, por lo que la disposición a pagar será más grande que para los agentes relativamente “más pobres”. Nuevamente, la omisión de variables puede producir un problema de sesgo en los estimadores, pero como el nivel de significatividad es correcto, es pertinente incluir este parámetro al modelo.

A diferencia de esta última característica, el modelo arrojó un coeficiente negativo para la proporción de vecinos que alquilan en la zona, con una incidencia de -3,35%. Este resultado resulta intuitivo si pensamos que, como los inquilinos no son propietarios del departamento, se crea un problema de incentivos en el que el arrendatario no tendrá el mismo cuidado ni por el departamento ni por las instalaciones del edificio, a diferencia del propietario, creando así una diferencia de intereses. No obstante, si bien es lógico pensar que un individuo puede acceder a este tipo de información dentro de un edificio, es difícil que conozca la composición de dueños e inquilinos de la hectárea en la que se encuentra ubicado el inmueble. Si bien el resultado obtenido es verosímil, no es concluyente pues se trata de una característica no observable en su totalidad para los agentes.

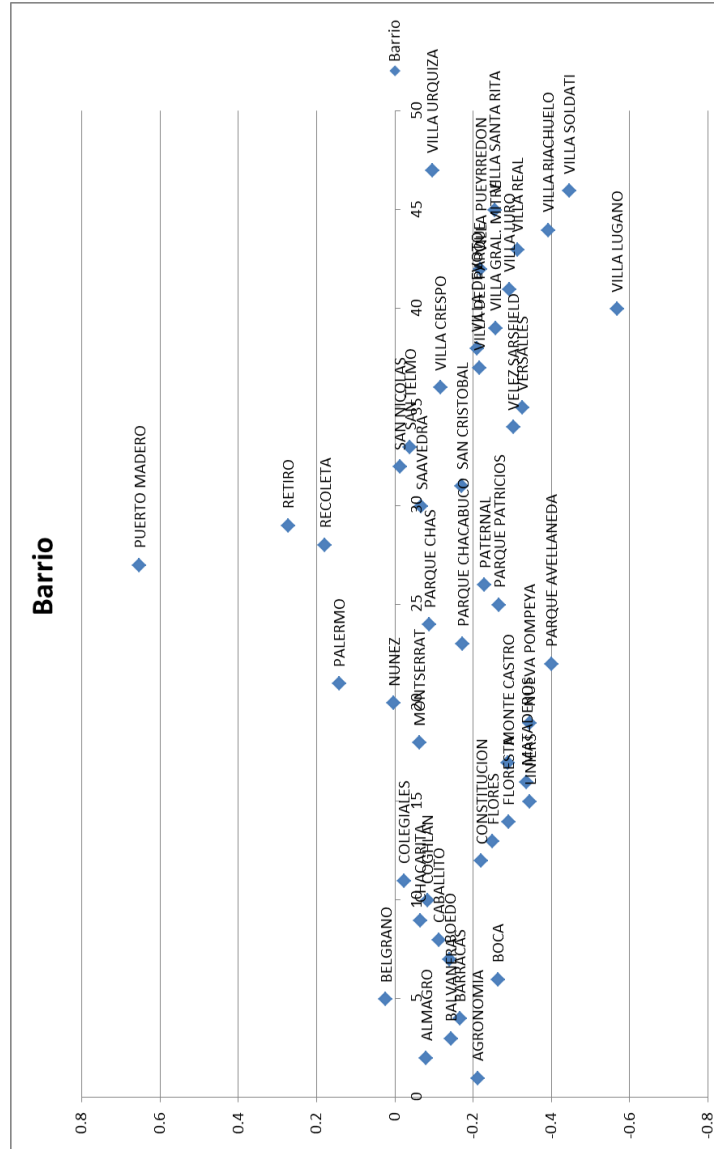
Análisis Cualitativo de los Barrios

En particular, introduciendo una dummy por barrio se puede observar si la regresión le otorga un coeficiente de estimación diferente a cada vecindario, lo que nos permite ver si hay un valor implícito de que la propiedad se encuentre en un barrio determinado.

Los coeficientes obtenidos para las variables dummies de los barrios representan el porcentaje del valor del metro cuadrado que se le añade o se le quita a un departamento por pertenecer a un barrio específico, en relación a un barrio base excluido del modelo (Villa Ortúzar) y tomando los otros factores constantes. En el gráfico 5.1.10 se pueden visualizar los betas de cada barrio. Es posible apreciar que tan sólo seis de los 47 barrios analizados obtienen coeficientes positivos. Los factores que establecen esta relación se pueden determinar intuitivamente, ya que los barrios mencionados son y fueron habitados por agentes de mayores salarios relativos, determinando históricamente barrios exclusivos. Son vecindarios que, además de caracterizarse por ser habitados por agentes de mayor poder adquisitivo, tienen los menores índices de criminalidad de la Ciudad, como también los mejores accesos al centro político-administrativo, una mayor cercanía al Río de la Plata, o una mayor cantidad de espacios verdes próximos (Reserva Ecológica de Puerto Madero, el Rosedal de Palermo, etc.).

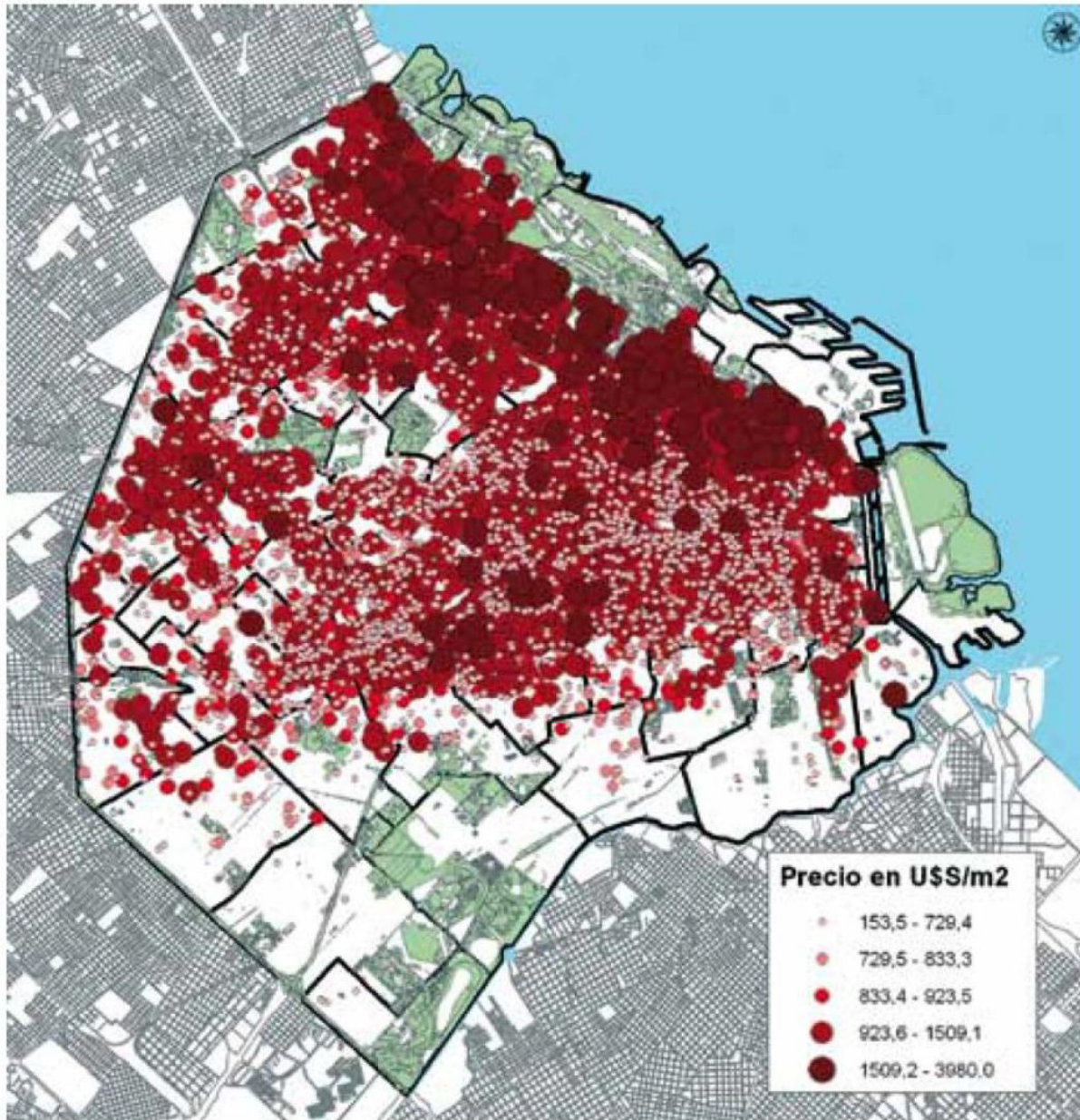
Como se puede apreciar en los gráficos 5.1.11 y 5.1.12, los mayores precios en dólares por metro cuadrado se concentran en los seis barrios que obtienen un beta positivo. Esta muestra empírica denota el peso de las propiedades que se encuentran en estos barrios, dejando relegados y con un coeficiente negativo a todos los otros. Asimismo, se demuestra la relevancia de la variable de localización que respecta a los barrios, ya que las diferencias entre cada zona son profundamente considerables.

Gráfico 5.1.10



Año 2001

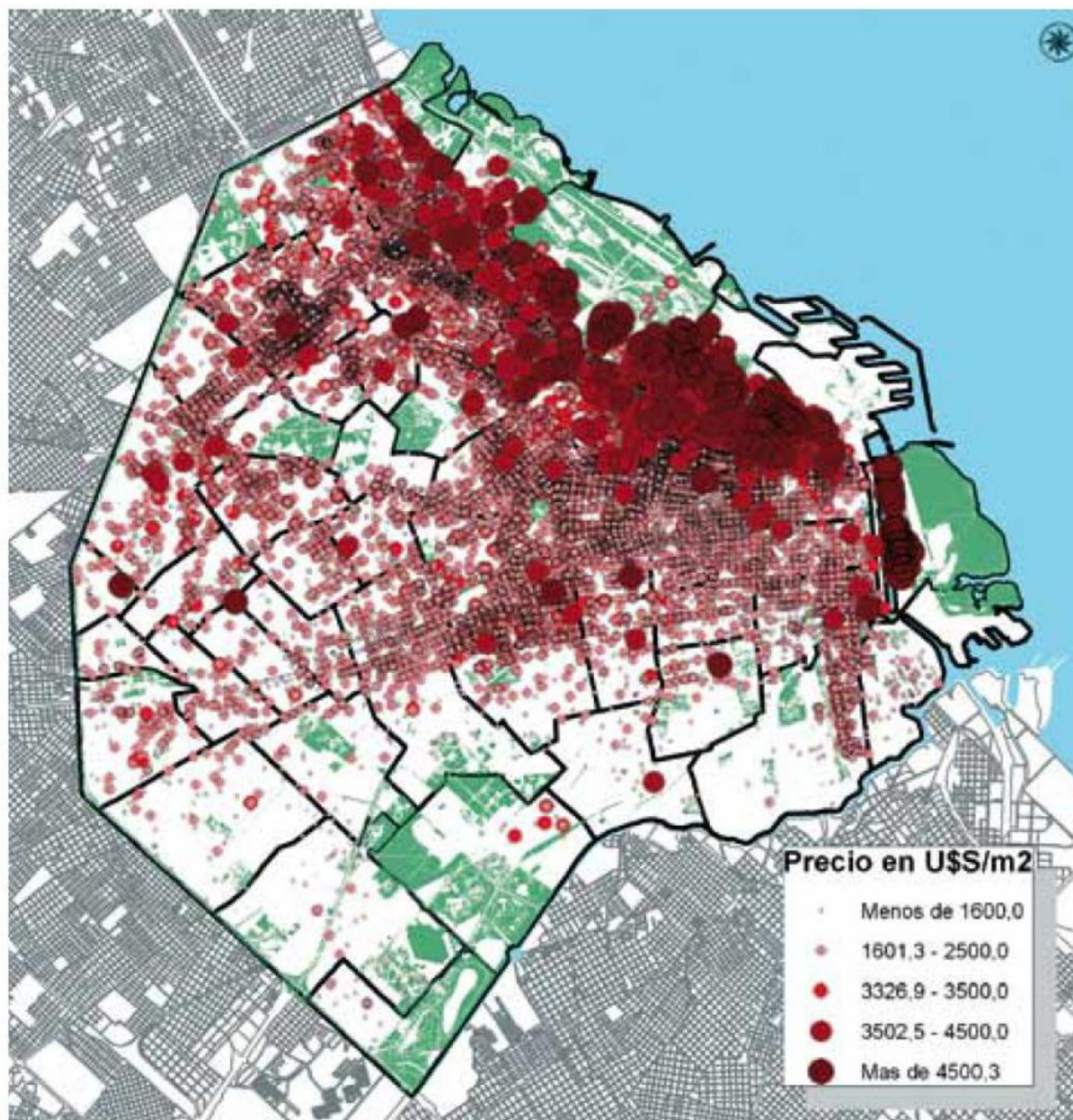
Gráfico 5.1.11



Fuente: Secretaría de Planeamiento del GCBA.

Año 2011

Gráfico 5.1.12



Fuente: Secretaría de Planeamiento del GCBA.

Análisis de las Variables Dummies por Año

Por último, es necesario analizar el resultado econométrico de las dummies por año, las cuales arrojan una visión empírica sobre la tendencia temporal macroeconómica del precio del metro cuadrado, haciendo referencia a la segunda sección de nuestra tesis y mostrando que el análisis previo tiene una fundamentación microeconómica.

Gráfico 5.1.13



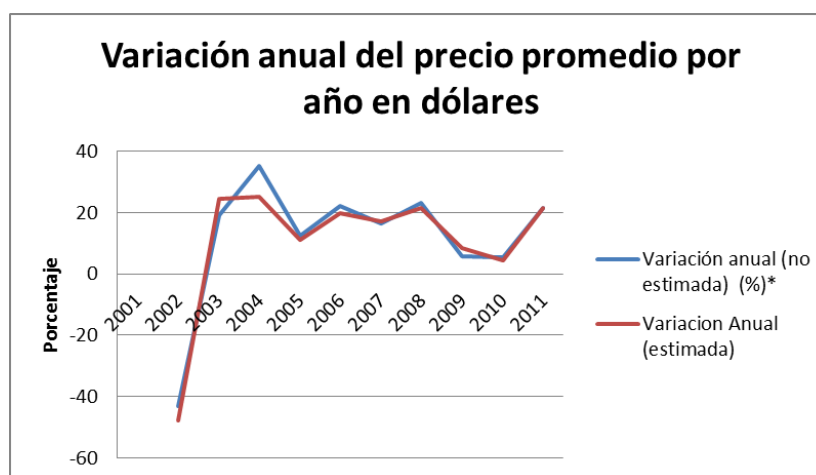
Para llevar a cabo el estudio, utilizamos la constante estimada de la regresión que capta nuestro modelo, para así tener el promedio general del precio del metro cuadrado de todos los departamentos considerados.

Ahora bien, es necesario un procedimiento algebraico que logre transformar los betas estimados, a través de la comparativa con la constante estimada, para así obtener la tendencia temporal macroeconómica, es decir, el efecto marginal de los factores macroeconómicos sobre el precio del metro cuadrado de los departamentos promedio de cada año.

- Precio promedio total estimado = $e^{\text{constante estimada}} = 1173,48 \text{ USD/m}^2$
- Precio promedio anual (t) estimado = $e^{\text{constante estimada}} * e^{\text{dummy anual en t}}$

Dummy Año	Betas estimados	Precio promedio anual estimado	diferencia porcentual
2001	-0.366834	813.1332539	-30.7075339
2002	-1.015274	425.1555066	-63.76968548
2003	-0.7958752	529.4579779	-54.88138161
2004	-0.5718414	662.4119213	-43.55149617
2005	-0.4686122	734.4462398	-37.41297514
2006	-0.287969	879.857533	-25.02151648
2007	-0.1292046	1031.247383	-12.12058541
2008	0.0659841	1253.522792	6.82097325
2009	0.1468444	1359.093755	15.81737372
2010	0.1899483	1418.956895	20.91870811
2011	0.384125	1723.054729	46.83289713

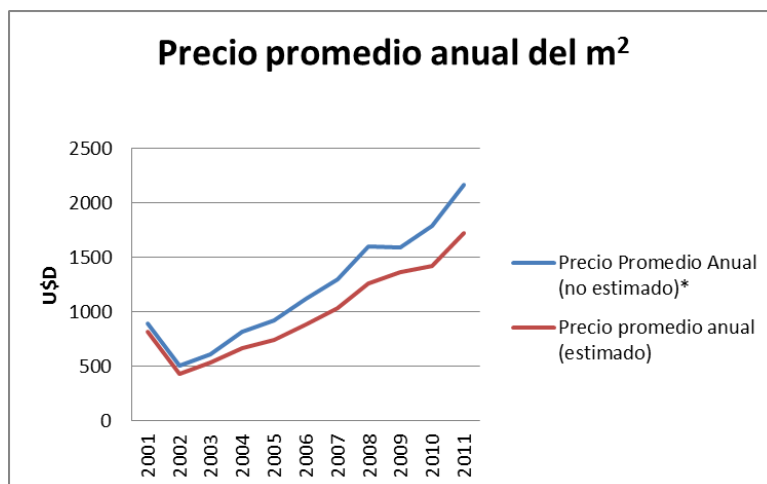
Gráfico 5.1.14



Fuente: Reporte Inmobiliario

Resulta pertinente comparar la evolución del precio del metro cuadrado con la tendencia temporal dada por los estimadores del modelo. Se puede apreciar una similitud concreta entre ambos gráficos. Esto nos permite concluir que en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires los factores macroeconómicos resultan ser una variable líder en la determinación del precio promedio anual del metro cuadrado en todos los barrios. De esta forma, se demuestra empíricamente que los resultados obtenidos no rechazan la hipótesis planteada.

Gráfico 5.1.15



Fuente: Reporte Inmobiliario

Para finalizar el análisis estadístico del modelo, es importante destacar el valor obtenido del “R cuadrado ajustado”, ya que el nivel alcanzado muestra que las variables independientes explican el 72,53% del precio del metro cuadrado. Es menester aclarar que en un modelo de pool de cross-sections, obtener un valor semejante acompañado de niveles de significatividad aceptables en un intervalo de confianza del 95% denota la efectividad y coherencia del estudio.

Este es el modelo que tomaremos como base, efectuando variaciones del mismo en las próximas regresiones.

5.2 Primer Modelo: “Dummies anuales por metraje”

En esta primera regresión después del modelo base se buscó marcar la diferencia en la tendencia temporal de los precios del metro cuadrado debido a los factores macroeconómicos, entre los departamentos menores a 80 metros cuadrados y mayores a 80 metros cuadrados. Para efectuar el estudio, modificamos las dummies por año del modelo principal, distinguiendo aquellos departamentos de un mismo año entre los que tuviesen más o menos de 80 metros cuadrados. Este análisis fue propuesto debido a que, a priori, las tendencias debían ser distintas.

Es necesario aclarar que en el armado de esta regresión excluimos todas las variables de tipo de edificación, dado que creaban grandes problemas en los niveles de significatividad de las otras variables.

Gráfico 5.2.1

Source	SS	df	MS			
Model	7884.90043	93	84.7838755	Number of obs = 56337		
Residual	2889.66617	56243	.051378237	F(93, 56243) = 1650.19		
Total	10774.5666	56336	.191255442	Prob > F = 0.0000		
				R-squared = 0.7318		
				Adj R-squared = 0.7314		
				Root MSE = .22667		

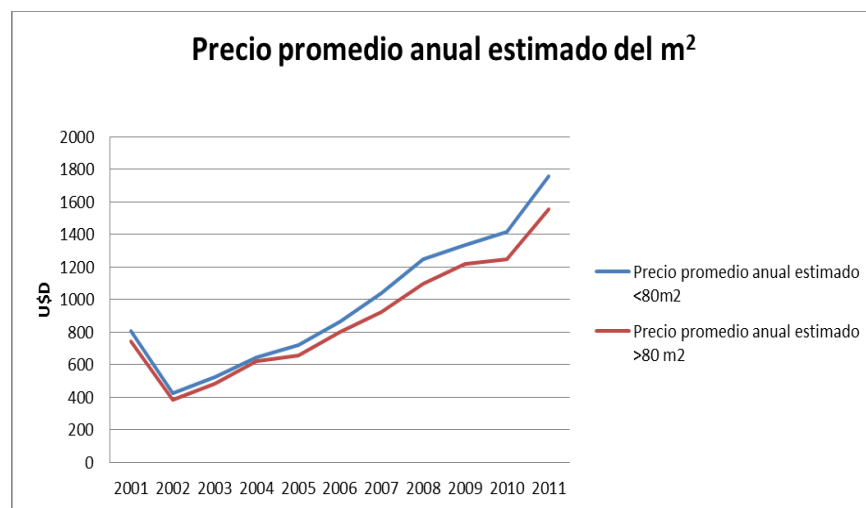
logusm	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
m2	-.0006375	.0000253	-25.24	0.000	-.000687	-.000588
por_escalera	-.162727	.0099143	-16.41	0.000	-.1821591	-.1432949
amenities	.0826074	.0106574	7.75	0.000	.0617189	.1034958
lavadero	.0071414	.002534	2.82	0.005	.0021749	.012108
apto_profe~l	.010504	.0054011	1.94	0.052	-.0000821	.0210902
a_estrenar	.0874947	.004969	17.61	0.000	.0777555	.0972339
dependencia	.0118568	.0031671	3.74	0.000	.0056493	.0180643
balcon	.0250147	.0025082	9.97	0.000	.0200987	.0299308
terrazza	-.0158416	.0042125	-3.76	0.000	-.024098	-.0075851
patio	-.0795902	.0048031	-16.57	0.000	-.0890044	-.070176
jardin	-.0602525	.0244632	-2.46	0.014	-.1082006	-.0123043
frente	.025418	.0027658	9.19	0.000	.019997	.0308389
contrafrente	.0055587	.0031084	1.79	0.074	-.0005337	.0116512
lateral	.0108234	.0054579	1.98	0.047	.0001259	.0215209
interno	-.0278751	.0080872	-3.45	0.001	-.0437262	-.012024
antigAeada~m	-.0017774	.0000555	-32.02	0.000	-.0018862	-.0016686
baulera_rum	.0294403	.0036451	8.08	0.000	.0222958	.0365847
cocheras_rum	.125658	.0030872	40.70	0.000	.1196071	.131709
logverde	-.0049309	.0011696	-4.22	0.000	-.0072235	-.0026384
logcomisar~s	-.011748	.0018034	-6.51	0.000	-.0152827	-.0082132
logsubte	.0248856	.0015892	15.66	0.000	.0217709	.0280003
logdensidad	-.0037549	.0015678	-2.39	0.017	-.0068279	-.0006819
logunivers	.1496745	.0032279	46.37	0.000	.1433479	.1560012
loginquili~s	-.0315264	.0031014	-10.17	0.000	-.0376052	-.0254476
agronomia	-.2138932	.0187726	-11.39	0.000	-.2506876	-.1770988
almagro	-.0900123	.0084821	-10.61	0.000	-.1066372	-.0733873
balvanera	-.1483198	.0084974	-17.45	0.000	-.1649748	-.1316648
barracas	-.1609208	.0104596	-15.39	0.000	-.1814216	-.14042
belgrano	.0238424	.0084842	2.81	0.005	.0072133	.0404715
boca	-.2633966	.0126998	-20.74	0.000	-.2882882	-.2385049
boedo	-.1513979	.0124116	-12.20	0.000	-.1757246	-.1270711
caballito	-.1144802	.0083239	-13.75	0.000	-.1307951	-.0981654
chacarita	-.0745564	.0132032	-5.65	0.000	-.1004347	-.0486781
coghlan	-.0811762	.0143983	-5.64	0.000	-.109397	-.0529554
colegiales	-.0220674	.0101866	-2.17	0.030	-.0420332	-.0021016
constitucion	-.2264474	.0105172	-21.53	0.000	-.2470613	-.2058336
flores	-.2475124	.0089668	-27.60	0.000	-.2650874	-.2299374
floresta	-.2921511	.0126238	-23.14	0.000	-.3168938	-.2674085
limiers	-.3450117	.0138721	-24.87	0.000	-.372201	-.3178224
mataderos	-.3365937	.0151232	-22.26	0.000	-.3662352	-.3069523
monte_castro	-.290045	.015224	-19.05	0.000	-.3198841	-.2602059
montserrat	-.069612	.0101867	-6.83	0.000	-.089578	-.049646
rueva_pomp~a	-.3423818	.0182581	-18.75	0.000	-.3781678	-.3065958
ruñez	.0021502	.0098591	0.22	0.827	-.0171737	.021474
palermo	.1392506	.0081067	17.18	0.000	.1233614	.1551398
parque_ave~a	-.4009699	.0158601	-25.28	0.000	-.4320558	-.369884
parque_cha~o	-.1769241	.0124147	-14.25	0.000	-.2012571	-.1525912
parque_chas	-.0963608	.0225527	-4.27	0.000	-.1405643	-.0521574
parque_pat~s	-.2729606	.0139842	-19.52	0.000	-.3003697	-.2455515
paternal	-.2248364	.0193531	-11.62	0.000	-.2627686	-.1869041
puerto_mad~o	.6828338	.017425	39.19	0.000	.6486806	.7169869
recoleta	.1761807	.008365	21.06	0.000	.1597852	.1925762
retiro	.2610298	.0101963	25.60	0.000	.241045	.2810147
saavedra	-.06797	.0120177	-5.66	0.000	-.0915247	-.0444153
san_cristo~l	-.1827713	.0114189	-16.01	0.000	-.2051524	-.1603902
san_nicolas	-.0205338	.0097203	-2.11	0.035	-.0395857	-.0014818
san_telmo	-.041829	.0111891	-3.74	0.000	-.0637597	-.0198983
vezel_sars~d	-.3036332	.0141526	-21.45	0.000	-.3313724	-.2758941
versalles	-.3297359	.0215505	-15.30	0.000	-.371975	-.2874969
villa_crespo	-.1225634	.0089805	-13.65	0.000	-.1401652	-.1049617
villa_del~e	-.2105217	.0112697	-18.68	0.000	-.2326103	-.188433
villa_devoto	-.2051447	.0115291	-17.79	0.000	-.2277419	-.1825475
villa_gral~e	-.2619061	.0128981	-20.31	0.000	-.2871865	-.2366257
villa_lugano	-.5715391	.0166126	-34.40	0.000	-.6040999	-.5389784
villa_luro	-.2948856	.0151485	-19.47	0.000	-.3245768	-.2651943
villa_puey~n	-.2258239	.0127593	-17.70	0.000	-.2508322	-.2008157
villa_real	-.3086125	.0268279	-11.50	0.000	-.3611953	-.2560297
villa_riac~o	-.382958	.0264812	-14.46	0.000	-.4348614	-.3310547
villa_sant~a	-.2590687	.0147075	-17.61	0.000	-.2878956	-.2302418
villa_sold~i	-.4288961	.0389538	-11.01	0.000	-.5052458	-.3525465
villa_urqu~a	-.1011431	.0091112	-11.10	0.000	-.119001	-.0832851
d_2001_mas80	-.4081847	.0247173	-16.51	0.000	-.4566307	-.3597387
d_2001_me~80	-.3250754	.0191451	-16.98	0.000	-.3625999	-.2875508
d_2002_mas80	-.1069066	.0288474	-37.06	0.000	-.125607	-.0882055
d_2002_me~80	-.9655765	.0197787	-48.82	0.000	-.1.004343	-.92681
d_2003_mas80	-.8375674	.0200318	-41.81	0.000	-.8768298	-.798305
d_2003_me~80	-.7563514	.0142532	-53.07	0.000	-.7842878	-.7284149
d_2004_mas80	-.5851681	.009874	-59.26	0.000	-.6045212	-.565815
d_2004_me~80	-.5495695	.0086791	-63.32	0.000	-.5665806	-.5325583
d_2005_mas80	-.5310573	.0125052	-42.47	0.000	-.5555675	-.506547
d_2005_me~80	-.4356119	.0093366	-46.66	0.000	-.4539117	-.4173121
d_2006_mas80	-.3294654	.0118581	-27.78	0.000	-.3527074	-.3062233
d_2006_me~80	-.2553897	.0100702	-25.36	0.000	-.2751275	-.235652
d_2007_mas80	-.1900332	.0088137	-21.56	0.000	-.2073082	-.1727583
d_2007_me~80	-.0714648	.008454	-8.45	0.000	-.0880348	-.0548949
d_2008_mas80	-.0163127	.0089945	-1.81	0.070	-.0339419	.0013165
d_2008_me~80	.1152021	.0084774	13.59	0.000	.0985864	.1318178
d_2009_mas80	.0877013	.0084211	10.41	0.000	.071196	.1042066
d_2009_me~80	.1786057	.0081463	21.92	0.000	.1626389	.1945726
d_2010_mas80	.1142613	.0084423	13.53	0.000	.0977144	.1308082
d_2010_me~80	.239382	.0081881	29.24	0.000	.2233334	.2554307
d_2011_mas80	.3317684	.0087501	37.92	0.000	.3146182	.3489186
d_2011_me~80	.4568222	.0101955	44.81	0.000	.4368388	.4768055
_cons	7.016485	.0250194	280.44	0.000	6.967447	7.065523

De la misma forma que se efectuaron los cálculos para el modelo base, se repetirá el procedimiento algebraico, pero esta vez dividiendo las tendencias temporales del precio promedio anual por metraje.

- Precio promedio total estimado = $e^{\text{constante estimada}} = 1114,86 \text{ USD/m}^2$
- Precio promedio anual (t) estimado = $e^{\text{constante estimada}} * e^{\text{dummy anual en } t}$

Podemos ilustrar los resultados con un gráfico que muestre la tendencia temporal de las dummies.

Gráfico 5.2.2



Como se puede observar, hay una relación temporal similar entre ambas tendencias. Es decir, todos los tipos de departamentos se vieron afectados, siguiendo un mismo patrón, por los factores macroeconómicos. Del año 2001 al 2004 se puede apreciar una convergencia en los precios. Además, se visualiza que en el año 2002 ambos tipos de departamentos son casi igual de flexibles a la baja, y que desde 2005 la brecha entre los precios promedio anuales de estos dos tipos de departamentos se fue incrementando en el tiempo, alcanzando el diferencial máximo en 2010. Es así como se puede explicar que al ser el primer mercado mucho más líquido que el segundo, ante un shock negativo a la actividad económica la elasticidad de la demanda respecto a los factores macroeconómicos resulta más baja para el primer mercado.

5.3 Segundo Modelo: "Dummies Anuales por Barrio"

En esta segunda regresión después del modelo base se trató de marcar la diferencia en la tendencia temporal de los precios del metro cuadrado debido a los factores macroeconómicos, creando dummies anuales por barrio que muestren el efecto marginal de cualquiera de estos en cualquiera de los diez años, con respecto a las dummies anuales por barrio base (Villa Ortúzar).

Source	SS	df	MS	
Model	7783.08463	507	15.3512517	Number of obs = 56337
Residual	2991.48196	55829	.05358294	F(507, 55829) = 286.50
				Prob > F = 0.0000
				R-squared = 0.7224
				Adj R-squared = 0.7198
Total	10774.5666	56336	.191255442	Root MSE = .23148

logusm	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
suite	.1264161	.0364183	3.47	0.001	.0550359 .1977962
semipiso	.0236057	.0048423	4.87	0.000	.0141147 .0330966
piso0	.0739623	.0078042	9.48	0.000	.058666 .0892587
pent_house	.205397	.0495928	4.14	0.000	.1081949 .3025992
duplex	.0548417	.0096954	5.66	0.000	.0358387 .0738447
PH	-.1388291	.0182712	-7.60	0.000	-.1746407 -.1030175
edificio_eve	.1188883	.0118699	10.02	0.000	.0956232 .1421533
m2	-.0011885	.0000218	-54.43	0.000	-.0012313 -.0011457
por_escalera	-.1632635	.0102811	-15.88	0.000	-.1834146 -.1431125
amenities	.0904152	.011126	8.13	0.000	.0686081 .1122223
lavadero	.0092797	.0026186	3.54	0.000	.0041472 .0144121
apto_profesional	.0186409	.0056052	3.33	0.001	.0076546 .0296272
a_estrénar	.0920424	.0051622	17.83	0.000	.0819245 .1021604
dependencia	-.0091201	.0031978	-2.85	0.004	-.0153878 -.0028524
balcon	.0232675	.0026137	8.90	0.000	.0181446 .0283904
terrazza	-.0183564	.0043436	-4.23	0.000	-.0268699 -.009843
patio	-.0773544	.0049617	-15.59	0.000	-.0870793 -.0676295
jardin	-.0626399	.0252497	-2.48	0.013	-.1121294 -.0131503
frente	.0154067	.0028425	5.42	0.000	.0098353 .0209781
contrafrente	.0029772	.0031976	0.93	0.352	-.0032901 .0092445
lateral	.0179541	.0055772	3.22	0.001	.0070228 .0288855
interno	-.020859	.0082808	-2.52	0.012	-.0370895 -.0046285
antiguedad	-.0018409	.0000577	-31.90	0.000	-.001954 -.0017277
baulera_num	.0309666	.0037322	8.30	0.000	.0236515 .0382817
cocheras_num	.1252975	.0031774	39.43	0.000	.1190697 .1315252
logverde	-.0050071	.0012047	-4.16	0.000	-.0073684 -.0026458
logcomisar	-.0108403	.0018444	-5.88	0.000	-.0144553 -.0072253
logsubte	.0246312	.001617	15.23	0.000	.0214618 .0278006
logdensidad	-.0067583	.0016022	-4.22	0.000	-.0098986 -.003618
logunivers	.1620786	.0032828	49.37	0.000	.1556442 .1685129
loginquili	-.0283366	.0031782	-8.92	0.000	-.0345659 -.0221074
agronom	(omitted)				
almagro	-.4395764	.0522573	-8.41	0.000	-.5420011 -.3371518
balvane	-.4960011	.0396247	-12.52	0.000	-.5736657 -.4183365
barraca	(omitted)				
belgran	-.4423628	.0467654	-9.46	0.000	-.5340234 -.3507022
boca_d	-.7106262	.2315912	-3.07	0.002	-1.164546 -.2567059
boedo	-.4609425	.1638152	-2.81	0.005	-.7820214 -.1398636
caballi	-.4431079	.0434201	-10.21	0.000	-.5282117 -.3580042
chacari	-.5112351	.094992	-5.38	0.000	-.6974201 -.3250501
coghlan	-.4584234	.1160646	-3.95	0.000	-.6859108 -.230936
constit	-.6156023	.231594	-2.66	0.008	-1.069528 -.1616766
flores	-.5687861	.0521679	-10.90	0.000	-.6710355 -.4665367
florest	-.3272311	.2316587	-1.41	0.158	-.7812835 .1268214
liniers	-.3190357	.1641112	-1.94	0.052	-.6406948 .0026234
matader	-.4389825	.1638877	-2.68	0.007	-.7602034 -.1177615
monte_c	-.443894	.1638739	-2.71	0.007	-.7650878 -.1227001
montser	(omitted)				
nueva_p	(omitted)				
nunez_d	-.3300768	.0821223	-4.02	0.000	-.4910369 -.1691166
palermo	-.3777609	.0467424	-8.08	0.000	-.4693763 -.2861454
parque_av	(omitted)				
parq-o_d	-.3876946	.0774111	-5.01	0.000	-.5394208 -.2359684
par-as_d	(omitted)				
parque_pa	(omitted)				
paterna	(omitted)				
puerto_	(omitted)				
recolet	-.395082	.0537965	-7.34	0.000	-.5005235 -.2896406
retiro_d	(omitted)				
saavedr	-.3668785	.1338253	-2.74	0.006	-.6291769 -.10458
san_cri	-.5050768	.133782	-3.78	0.000	-.7672904 -.2428632
san_tel	(omitted)				
velez_s	(omitted)				
versall	(omitted)				
villa_c	-.5559492	.0644825	-8.62	0.000	-.6823353 -.4295631
villa_del	-.5385321	.0947601	-5.68	0.000	-.7242624 -.3528017
villa_dev	(omitted)				
villa_g	-.6341566	.1638226	-3.87	0.000	-.9552499 -.3130633
villa_lug	(omitted)				
villa_lur	-.7200977	.2316062	-3.11	0.002	-1.174047 -.2661481
villa_p	-.4021005	.2316042	-1.74	0.083	-.8560462 .0518451
villa_rea	(omitted)				
villa_ria	(omitted)				
villa_san	-.5279279	.2315872	-2.28	0.023	-.9818404 -.0740154
villa_sol	(omitted)				
villa_u	-.5096233	.0565363	-9.01	0.000	-.6204349 -.3988118

agronom~2002	-1.9974091	.2316212	-4.31	0.000	-1.451388	-.54343
almagro~2002	-1.010004	.0671101	-15.05	0.000	-1.141541	-.878468
balvane~2002	-1.219552	.0734736	-16.60	0.000	-1.363561	-1.075544
barraca~2002	-1.502026	.23157	-6.49	0.000	-1.955905	-1.048147
belgran~2002	-.9295364	.0489021	-19.01	0.000	-1.025385	-.833688
boca_d2002	-.7106262	.2315912	-3.07	0.002	-1.164546	-.2567059
boedo_d2002	-1.12631	.1159216	-9.72	0.000	-1.353517	-.8991029
caballi~2002	-1.107728	.0407823	-27.16	0.000	-1.187662	-1.027795
chacar~2002	-.8254514	.1338274	-6.17	0.000	-1.087754	-.5631489
coghlan~2002	-1.086077	.1159311	-9.37	0.000	-1.313303	-.8588513
constit~2002	-1.149983	.2315935	-4.97	0.000	-1.603907	-.696058
flores_d2002	-1.229028	.0878723	-13.99	0.000	-1.401259	-1.056798
florest~2002	-1.206463	.2316426	-5.21	0.000	-1.660484	-.7524421
liniers~2002	-1.096058	.231628	-4.73	0.000	-1.550051	-.6420658
matader~2002	-1.436051	.2316388	-6.20	0.000	-1.890065	-.9820376
monte_c~2002	(omitted)					
montser~2002	-1.563125	.2316253	-6.75	0.000	-2.017112	-1.109138
nueva_p~2002	(omitted)					
runez_d2002	-1.063681	.067179	-15.83	0.000	-1.195352	-.9320094
palermo~2002	-.9778122	.0368199	-26.56	0.000	-1.049979	-.9056451
parque_ave~2	(omitted)					
parq~o_d2002	-1.071461	.1337991	-8.01	0.000	-1.333708	-.809214
par~as_d2002	(omitted)					
parque_pat~2	(omitted)					
paterna~2002	-1.158031	.2315692	-5.00	0.000	-1.611908	-.7041535
puerto~2002	(omitted)					
recolet~2002	-.896569	.0822005	-10.91	0.000	-1.057683	-.7354554
retiro_d2002	(omitted)					
saavedr~2002	-1.548399	.2316239	-6.68	0.000	-2.002384	-1.094415
san_cri~2002	-1.343109	.1338623	-10.03	0.000	-1.60548	-1.080738
san_tel~2002	-1.216513	.1638236	-7.43	0.000	-1.537608	-.8954174
velez_s~2002	(omitted)					
versall~2002	-1.325374	.2315953	-5.72	0.000	-1.779302	-.8714455
villa_c~2002	-1.260172	.073578	-17.13	0.000	-1.404385	-1.115959
villa_del~2	-1.520925	.2316767	-6.56	0.000	-1.975013	-1.066837
villa_devo~2	-1.298243	.1344625	-9.66	0.000	-1.56179	-1.034696
villa_g~2002	-1.634486	.1649599	-9.91	0.000	-1.957808	-1.311163
villa_luga~2	(omitted)					
villa_luro~2	-1.244796	.2316025	-5.37	0.000	-1.698738	-.7908533
villa_p~2002	(omitted)					
villa_real~2	-.9349559	.2344494	-3.99	0.000	-1.394478	-.4754335
villa_riac~2	(omitted)					
villa_sant~2	-1.446541	.1159765	-12.47	0.000	-1.673856	-1.219226
villa_sold~2	(omitted)					
villa_u~2002	-1.117739	.0582619	-19.18	0.000	-1.231933	-1.003545
agronom~2003	(omitted)					
almagro~2003	-.9285433	.0467061	-19.88	0.000	-1.020088	-.836999
balvane~2003	-.9477366	.0458929	-20.65	0.000	-1.037687	-.8577863
barraca~2003	-1.217145	.1160465	-10.49	0.000	-1.444597	-.9896932
belgran~2003	-.7485044	.0333921	-22.42	0.000	-.8139532	-.6830556
boca_d2003	-1.147667	.2316367	-4.95	0.000	-1.601677	-.6936579
boedo_d2003	-.9154705	.0774401	-11.82	0.000	-1.067254	-.7636874
caballi~2003	-.9434792	.0320861	-29.40	0.000	-1.006368	-.8805903
chacar~2003	-.7776284	.077547	-10.03	0.000	-.9296209	-.6256358
coghlan~2003	-.9026988	.0774586	-11.65	0.000	-1.054518	-.7508794
constit~2003	-1.145016	.1159382	-9.88	0.000	-1.372255	-.9177764
flores_d2003	-1.078585	.04141	-26.05	0.000	-1.159748	-.9974207
florest~2003	-1.165444	.1343804	-8.67	0.000	-1.428831	-.9020576
liniers~2003	-1.228688	.1639579	-7.49	0.000	-1.550046	-.9073292
matader~2003	-1.219459	.1342372	-9.08	0.000	-1.482565	-.9563532
monte_c~2003	-.9225552	.2316511	-3.98	0.000	-1.376593	-.4685174
montser~2003	-1.068919	.1037516	-10.30	0.000	-1.272272	-.8655648
nueva_p~2003	(omitted)					
runez_d2003	-.8189945	.035144	-23.30	0.000	-.8878771	-.7501119
palermo~2003	-.7087626	.0288519	-24.57	0.000	-.7653125	-.6522127
parque_ave~3	-1.4642	.1641306	-8.92	0.000	-1.785897	-1.142503
parq~o_d2003	-.7610257	.070142	-10.85	0.000	-.8985045	-.623547
par~as_d2003	-.9897187	.2316349	-4.27	0.000	-1.443725	-.5357128
parque_pat~3	-1.382048	.1638173	-8.44	0.000	-1.703131	-1.060965
paterna~2003	-1.124056	.1638177	-6.86	0.000	-1.44514	-.8029721
puerto~2003	(omitted)					
recolet~2003	-.597324	.0451104	-13.24	0.000	-.6857406	-.5089073
retiro_d2003	-.3309407	.1639458	-2.02	0.044	-.6522755	-.0096059
saavedr~2003	-.8234543	.0646542	-12.74	0.000	-.950177	-.6967317
san_cri~2003	-1.076721	.0775381	-13.89	0.000	-1.228696	-.9247454
san_tel~2003	-1.086597	.1338607	-8.12	0.000	-1.348965	-.824229
velez_s~2003	-1.018793	.1338488	-7.61	0.000	-1.281138	-.7564489
versall~2003	(omitted)					
villa_c~2003	-.9619855	.0536692	-17.92	0.000	-1.067177	-.8567936
villa_del~3	-1.037566	.0947437	-10.95	0.000	-1.223264	-.8518678
villa_devo~3	-1.162897	.1344646	-8.65	0.000	-1.426449	-.8993458
villa_g~2003	-1.198605	.133851	-8.95	0.000	-1.460954	-.9362565
villa_luga~3	(omitted)					
villa_luro~3	-.7811728	.1640864	-4.76	0.000	-1.102783	-.4595625
villa_p~2003	-.9626807	.0947744	-10.16	0.000	-1.148439	-.7769223
villa_real~3	-1.062157	.1639526	-6.48	0.000	-1.383506	-.7408092
villa_riac~3	(omitted)					
villa_sant~3	-1.059323	.0701541	-15.10	0.000	-1.196825	-.9218201
villa_sold~3	(omitted)					
villa_u~2003	-.9140156	.0421025	-21.71	0.000	-.9965367	-.8314945

agronom~2004	-.7071879	.0467192	-15.14	0.000	-.7987578	-.615618
almagro~2004	-.6636492	.0139722	-47.50	0.000	-.6910349	-.6362635
balvane~2004	-.7486624	.0151018	-49.57	0.000	-.778262	-.7190628
barraca~2004	-.8541668	.0242935	-35.16	0.000	-.9017822	-.8065513
belgran~2004	-.5560356	.0135468	-41.05	0.000	-.5825875	-.5294837
boca_d2004	-.9790406	.0274512	-35.66	0.000	-1.032845	-.925236
boedo_d2004	-.760853	.0350227	-21.72	0.000	-.8294978	-.6922082
caballi~2004	-.6638896	.0123625	-53.70	0.000	-.6881201	-.6396592
chacari~2004	-.6777359	.0361918	-18.73	0.000	-.748672	-.6067997
coghlan~2004	-.6929332	.0476172	-14.55	0.000	-.7862631	-.5996032
constit~2004	-.8830583	.0269669	-32.75	0.000	-.9359136	-.8302029
flores_d2004	-.8191551	.0172179	-47.58	0.000	-.8529023	-.785408
florester~2004	-.8604321	.0296244	-29.04	0.000	-.9184962	-.802368
liniers~2004	-.9591116	.03315	-28.93	0.000	-1.024086	-.8941373
matader~2004	-.9388305	.045997	-20.41	0.000	-1.028985	-.8486761
monte_c~2004	-.8154168	.0421827	-19.33	0.000	-.8980953	-.7327384
montser~2004	-.7537708	.0259527	-29.04	0.000	-.8046383	-.7029034
nueva_p~2004	-.8318814	.0701434	-11.86	0.000	-.9693629	-.6943999
runez_d2004	-.5424961	.0206815	-26.23	0.000	-.583032	-.5019601
palermo~2004	-.447522	.0120742	-37.06	0.000	-.4711874	-.4238566
parque_ave~4	-.9667837	.0372119	-25.98	0.000	-1.039719	-.8938482
parq~o_d2004	-.6971951	.031491	-22.14	0.000	-.7589177	-.6354726
par~as_d2004	-.6651596	.0877143	-7.58	0.000	-.8370802	-.4932389
parque_pat~4	-.914424	.0407705	-22.43	0.000	-.9943344	-.8345136
paterna~2004	-.744316	.0645765	-11.53	0.000	-.8708865	-.6177456
puerto~2004	-.1228464	.0740224	-1.66	0.097	-.2679308	.0222381
recolet~2004	-.4187864	.0135431	-30.92	0.000	-.4453309	-.3922419
retiro_d2004	-.3770667	.031796	-11.86	0.000	-.4393871	-.3147463
saavedr~2004	-.6081129	.0366586	-16.59	0.000	-.679964	-.5362618
san_cri~2004	-.8236257	.0252764	-32.58	0.000	-.8731676	-.7740837
san_tel~2004	-.7871272	.0371011	-21.22	0.000	-.8598457	-.7144088
velez_s~2004	-.8464436	.035477	-23.86	0.000	-.9159788	-.7769084
versall~2004	-.9698953	.0646237	-15.01	0.000	-1.096558	-.8432324
villa_c~2004	-.7242133	.0153705	-47.12	0.000	-.7543396	-.6940871
villa_del~4	-.7656584	.0250831	-30.52	0.000	-.8148215	-.7164954
villa_devo~4	-.7201703	.0272013	-26.48	0.000	-.7734849	-.6668556
villa_g~2004	-.8470462	.03007	-28.17	0.000	-.9059835	-.7881089
villa_luga~4	-1.162641	.040546	-28.67	0.000	-1.242111	-1.08317
villa_luro~4	-.8378997	.0450584	-18.60	0.000	-.9262144	-.7495851
villa_p~2004	-.8361453	.032739	-25.54	0.000	-.9003139	-.7719767
villa_real~4	-.8819569	.0821994	-10.73	0.000	-1.043068	-.7208455
villa_riac~4	-1.04272	.0775907	-13.44	0.000	-1.194798	-.8906414
villa_sant~4	-.8723181	.0381184	-22.88	0.000	-.9470305	-.7976058
villa_sold~4	-1.654341	.2316232	-7.14	0.000	-2.108324	-1.200358
villa_u~2004	-.627871	.0192937	-32.54	0.000	-.6656868	-.5900552
agronom~2005	-.5760711	.0700991	-8.22	0.000	-.7134657	-.4386765
almagro~2005	-.5827781	.0175382	-33.23	0.000	-.6171531	-.5484032
balvane~2005	-.6018699	.0208864	-28.82	0.000	-.6428073	-.5609325
barraca~2005	-.6497525	.0564922	-11.50	0.000	-.7604775	-.5390274
belgran~2005	-.4878504	.0192253	-25.38	0.000	-.5255322	-.4501687
boca_d2005	-.7696436	.0498794	-15.43	0.000	-.8674076	-.6718796
boedo_d2005	-.5750622	.0508915	-11.30	0.000	-.67481	-.4753145
caballi~2005	-.5693758	.0153273	-37.15	0.000	-.5994174	-.5393342
chacari~2005	-.4928673	.0486448	-10.13	0.000	-.5882114	-.3975232
coghlan~2005	-.6131676	.0820639	-7.47	0.000	-.7740133	-.4523218
constit~2005	-.7131435	.0467451	-15.26	0.000	-.8047643	-.6215228
flores_d2005	-.7135484	.0222811	-32.02	0.000	-.7572195	-.6698774
florester~2005	-.7219813	.0434707	-16.61	0.000	-.8071841	-.6367785
liniers~2005	-.7908597	.0386817	-20.45	0.000	-.8666762	-.7150433
matader~2005	-.7619407	.0536878	-14.19	0.000	-.8671692	-.6567122
monte_c~2005	-.7423983	.0510089	-14.55	0.000	-.8423761	-.6424206
montser~2005	-.533463	.0413642	-12.90	0.000	-.6145371	-.4523889
nueva_p~2005	-.8595122	.1638993	-5.24	0.000	-1.180756	-.5382686
runez_d2005	-.5033442	.0242197	-20.78	0.000	-.5508149	-.4558735
palermo~2005	-.3682665	.0162817	-22.62	0.000	-.4001788	-.3363542
parque_ave~5	-.928506	.0535021	-17.35	0.000	-1.03337	-.8236416
parq~o_d2005	-.6167565	.0427204	-14.44	0.000	-.7004887	-.5330242
par~as_d2005	-.4754785	.0877578	-5.42	0.000	-.6474843	-.3034727
parque_pat~5	-.7630779	.0701072	-10.88	0.000	-.9004885	-.6256673
paterna~2005	-.7702525	.1159456	-6.64	0.000	-.9975066	-.5429985
puerto~2005	-.1213509	.0779685	1.56	0.120	-.0314679	.2741697
recolet~2005	-.3298036	.0193392	-17.05	0.000	-.3677086	-.2918986
retiro_d2005	-.3279838	.0401864	-8.16	0.000	-.4067494	-.2492182
saavedr~2005	-.6366503	.0420314	-15.15	0.000	-.7190321	-.5542686
san_cri~2005	-.6981656	.0487176	-14.33	0.000	-.7936523	-.6026789
san_tel~2005	-.7310917	.052166	-14.01	0.000	-.8333375	-.6288459
velez_s~2005	-.6862116	.0435227	-15.77	0.000	-.7715165	-.6009068
versall~2005	-.7344021	.1339017	-5.48	0.000	-.9968503	-.471954
villa_c~2005	-.6190045	.0205275	-30.15	0.000	-.6592385	-.5787705
villa_del~5	-.6954343	.0336911	-20.64	0.000	-.7614691	-.6293996
villa_devo~5	-.6779701	.0301923	-22.46	0.000	-.7371472	-.618793
villa_g~2005	-.7738428	.0376182	-20.57	0.000	-.8475748	-.7001109
villa_luga~5	-1.034431	.077566	-13.34	0.000	-1.186461	-.8824015
villa_luro~5	-.7636393	.0487351	-15.67	0.000	-.8591604	-.6681182
villa_p~2005	-.6705361	.0386221	-17.36	0.000	-.7462356	-.5948366
villa_real~5	-.8081403	.1159709	-6.97	0.000	-1.035444	-.5808365
villa_riac~5	-.7551931	.1340589	-5.63	0.000	-1.017949	-.4924368
villa_sant~5	-.7355888	.052175	-14.10	0.000	-.837852	-.6333256
villa_sold~5	(omitted)					
villa_u~2005	-.5697864	.0210474	-27.07	0.000	-.6110395	-.5285333

agronom~2006	-4.4871507	.0821057	-5.93	0.000	-.6480784	-.326223
almagro~2006	-.3608855	.0236338	-15.27	0.000	-.4072078	-.3145631
balvane~2006	-.4637063	.0210107	-22.07	0.000	-.5048875	-.4225251
barraca~2006	-.4487006	.0358274	-12.52	0.000	-.5189226	-.3784786
belgran~2006	-.34754	.0216268	-16.07	0.000	-.3899287	-.3051512
boca_d2006	-.5015304	.0360988	-13.89	0.000	-.5722843	-.4307765
boedo_d2006	-.3894689	.0458973	-8.49	0.000	-.4794279	-.29951
caballi~2006	-.4324883	.0210951	-20.50	0.000	-.4738348	-.3911418
chacari~2006	-.3527956	.0582328	-6.06	0.000	-.4669322	-.2386589
coghlan~2006	-.5073249	.0878433	-5.78	0.000	-.6794984	-.3351514
constit~2006	-.4809779	.0350468	-13.72	0.000	-.5496698	-.4122886
flores_d2006	-.5067486	.0284605	-17.81	0.000	-.5625314	-.4509659
florest~2006	-.4986339	.0701267	-7.11	0.000	-.6360826	-.3611851
liniers~2006	-.5866833	.0623148	-9.41	0.000	-.7088207	-.4645459
matader~2006	-.5757947	.0735835	-7.83	0.000	-.7200189	-.4315705
monte_c~2006	-.4305909	.0672328	-6.40	0.000	-.5623676	-.2988142
montser~2006	-.3402308	.0379985	-8.95	0.000	-.4147081	-.2657535
nueva_p~2006	-.6130687	.0822501	-7.45	0.000	-.7742793	-.451858
nunez_d2006	-.3931211	.0468294	-8.39	0.000	-.4849071	-.3013352
palermo~2006	-.2309523	.0169267	-13.64	0.000	-.2641288	-.1977758
parque_ave~6	-.7160026	.0622433	-11.50	0.000	-.8379999	-.5940054
parq-o_d2006	-.4015023	.0534415	-7.51	0.000	-.5062481	-.2967566
par-as_d2006	-.3292124	.2316856	-1.42	0.155	-.7833176	-.1248928
parque_pat~6	-.5378331	.0534818	-10.06	0.000	-.6426578	-.4330085
paterna~2006	-.4296644	.1160524	-3.70	0.000	-.6571278	-.202201
puerto_~2006	.2970943	.1640593	1.81	0.070	-.024463	.6186516
recolet~2006	-.1705445	.0182613	-9.34	0.000	-.2063369	-.1347522
retiro_d2006	.0139065	.0396074	0.35	0.726	-.0637242	.0915372
saavedr~2006	-.4035235	.0427745	-9.43	0.000	-.4873617	-.3196852
san_cri~2006	-.4502615	.0413812	-10.88	0.000	-.531369	-.369154
san_tel~2006	-.4003391	.0385521	-10.38	0.000	-.4759014	-.3247767
velez_s~2006	-.4781629	.053579	-8.92	0.000	-.5831781	-.3731476
versall~2006	-.6401254	.0702277	-9.11	0.000	-.7777722	-.5024786
villa_c~2006	-.4378642	.0304478	-14.38	0.000	-.497542	-.3781864
villa_del_~6	-.5193046	.0371614	-13.97	0.000	-.5921411	-.4464681
villa_devo~6	-.5120961	.0414675	-12.35	0.000	-.5933726	-.4308196
villa_g~2006	-.5611451	.0700809	-8.01	0.000	-.698504	-.4237861
villa_luga~6	-.8243071	.0674225	-12.23	0.000	-.9564556	-.6921586
villa_luro~6	-.518157	.0550017	-9.42	0.000	-.6259606	-.4103534
villa_p~2006	-.4571977	.044303	-10.32	0.000	-.5440318	-.3703635
villa_real~6	-.4164776	.1339382	-3.11	0.002	-.6789974	-.1539579
villa_riac~6	-.5816109	.103893	-5.60	0.000	-.7852419	-.3779798
villa_sant~6	-.4915833	.0735027	-6.69	0.000	-.635649	-.3475175
villa_sold~6	-.5767727	.0953432	-6.05	0.000	-.7636461	-.3898994
villa_u~2006	-.388114	.0214184	-18.12	0.000	-.4300941	-.3461339
agronom~2007	-.3094421	.0385751	-8.02	0.000	-.3850495	-.2338348
almagro~2007	-.2302658	.0124935	-18.43	0.000	-.2547533	-.2057784
balvane~2007	-.3011187	.0121249	-24.83	0.000	-.3248837	-.2773537
barraca~2007	-.276699	.0234203	-11.81	0.000	-.3226028	-.2307951
belgran~2007	-.1423917	.0117661	-12.10	0.000	-.1654534	-.11933
boca_d2007	-.3620022	.0262144	-13.81	0.000	-.4133825	-.3106219
boedo_d2007	-.2475272	.0271967	-9.10	0.000	-.3008329	-.1942215
caballi~2007	-.2782567	.0108347	-25.68	0.000	-.2994927	-.2570206
chacari~2007	-.2733638	.0307087	-8.90	0.000	-.333553	-.2131746
coghlan~2007	-.2568451	.0346414	-7.41	0.000	-.3247424	-.1889478
constit~2007	-.3353044	.0202533	-16.56	0.000	-.3750009	-.2956078
flores_d2007	-.3720741	.0135543	-27.45	0.000	-.3986407	-.3455076
florest~2007	-.4208018	.0251915	-16.70	0.000	-.4701773	-.3714264
liniers~2007	-.4236005	.0283367	-14.95	0.000	-.4791405	-.3680605
matader~2007	-.4465524	.0332263	-13.44	0.000	-.5116762	-.3814287
monte_c~2007	-.3872661	.0304339	-12.72	0.000	-.4469167	-.3276154
montser~2007	-.2114356	.0183734	-11.51	0.000	-.2474475	-.1754237
nueva_p~2007	-.5242813	.0415298	-12.62	0.000	-.60568	-.4428826
nunez_d2007	-.1641469	.0155004	-10.59	0.000	-.1945277	-.1337661
palermo~2007	-.0142237	.0095724	-1.49	0.137	-.0329857	.0045383
parque_ave~7	-.5042942	.0330695	-15.25	0.000	-.5691107	-.4394777
parq-o_d2007	-.3811562	.0253849	-15.02	0.000	-.4309107	-.3314017
par-as_d2007	-.3351063	.054909	-6.10	0.000	-.4427284	-.2274843
parque_pat~7	-.3746752	.0304824	-12.29	0.000	-.434421	-.3149295
paterna~2007	-.3758901	.0645104	-5.83	0.000	-.502331	-.2494493
puerto_~2007	.4779904	.0305754	15.63	0.000	.4180624	.5379184
recolet~2007	.0296582	.0112278	2.64	0.008	.0076516	.0516647
retiro_d2007	.1272103	.0204919	6.21	0.000	.0870461	.1673746
saavedr~2007	-.2616552	.0263127	-9.94	0.000	-.3132284	-.2100821
san_cri~2007	-.308132	.023188	-13.29	0.000	-.3535806	-.2626835
san_tel~2007	-.1694402	.0243539	-6.96	0.000	-.2171739	-.1217064
velez_s~2007	-.4162523	.0294101	-14.15	0.000	-.4738963	-.3586084
versall~2007	-.4345274	.0522518	-8.32	0.000	-.5369412	-.3321135
villa_c~2007	-.2836658	.0145341	-19.52	0.000	-.3121527	-.2551789
villa_del_~7	-.3716315	.0198955	-18.68	0.000	-.4106268	-.3326362
villa_devo~7	-.3835843	.0201677	-19.02	0.000	-.4231131	-.3440554
villa_g~2007	-.3768521	.0271145	-13.90	0.000	-.4299967	-.3237076
villa_luga~7	-.6321995	.0353072	-17.91	0.000	-.7014018	-.5629972
villa_luro~7	-.4155872	.0351498	-11.82	0.000	-.484481	-.3466933
villa_p~2007	-.3535687	.0212399	-16.65	0.000	-.3951991	-.3119383
villa_real~7	-.4038741	.0522599	-7.73	0.000	-.5063038	-.3014444
villa_riac~7	-.414556	.0737069	-5.62	0.000	-.559022	-.2700901
villa_sant~7	-.3621219	.0298675	-12.12	0.000	-.4206625	-.3035813
villa_sold~7	-.6887983	.0951145	-7.24	0.000	-.8752233	-.5023732
villa_u~2007	-.2572379	.0142613	-18.04	0.000	-.2851901	-.2292857

agronom~2008	-.1395699	.0508916	-2.74	0.006	-.2393179	-.039822
almagro~2008	.0075168	.0110608	0.68	0.497	-.0141625	.029196
balvane~2008	-.0855192	.012249	-6.98	0.000	-.1095274	-.061511
barraca~2008	-.1171314	.0187261	-6.25	0.000	-.1538346	-.0804281
belgran~2008	.0679833	.0134797	5.04	0.000	.041563	.0944035
boca_d2008	-.2116868	.0252986	-8.37	0.000	-.2612722	-.1621013
boedo_d2008	-.0934679	.0277307	-3.37	0.001	-.1478203	-.0391156
caballi~2008	-.1007652	.012775	-7.89	0.000	-.1258042	-.0757261
chacari~2008	-.0164285	.029296	-0.56	0.575	-.0738488	.0409918
coghlan~2008	.0092116	.0361971	0.25	0.799	-.0617349	.0801582
constit~2008	-.19297	.0218641	-8.83	0.000	-.2358237	-.1501162
flores_d2008	-.2355224	.015522	-15.17	0.000	-.2659457	-.2050992
florest~2008	-.3215774	.0312905	-10.28	0.000	-.382907	-.2602477
liniers~2008	-.3057873	.0337759	-9.05	0.000	-.3719883	-.2395863
matader~2008	-.2756649	.0283952	-9.71	0.000	-.3313197	-.2200101
monte_c~2008	-.3481192	.0435271	-8.00	0.000	-.4334325	-.2628059
montser~2008	(omitted)					
nueva_p~2008	-.3835747	.0535507	-7.16	0.000	-.4885344	-.2786151
nunez_d2008	(omitted)					
palermo~2008	.1877034	.0097703	19.21	0.000	.1685535	.2068533
parque_ave~8	-.3257231	.039643	-8.22	0.000	-.4034237	-.2480225
parq-o_d2008	-.1181007	.0291095	-4.06	0.000	-.1751555	-.0610459
par-as_d2008	.0112983	.0390213	0.29	0.772	-.0651836	.0877802
parque_pat~8	-.237269	.0340201	-6.97	0.000	-.3039486	-.1705894
paterna~2008	-.2743793	.0621933	-4.41	0.000	-.3962786	-.1524799
puerto~2008	.7043526	.0484268	14.54	0.000	.6094358	.7992694
recolet~2008	.233471	.0107097	21.80	0.000	.21248	.2544621
retiro_d2008	.34089	.022208	15.35	0.000	.2973621	.3844179
saavedr~2008	.0199706	.028541	0.70	0.484	-.0359699	.0759111
san_cri~2008	-.1186974	.0270528	-4.39	0.000	-.171721	-.0656738
san_tel~2008	.0241444	.0240415	1.00	0.315	-.0229771	.0712659
velez_s~2008	-.2432727	.0362686	-6.71	0.000	-.3143594	-.172186
versall~2008	-.2278627	.0522638	-4.36	0.000	-.3303	-.1254253
villa_c~2008	-.0759204	.0154162	-4.92	0.000	-.1061362	-.0457046
villa_del~8	-.1436574	.0253446	-5.67	0.000	-.193333	-.0939817
villa_devo~8	-.2137841	.0288342	-7.41	0.000	-.2702993	-.1572688
villa_g~2008	-.2355223	.033319	-7.07	0.000	-.3008279	-.1702168
villa_luga~8	-.4541476	.0332386	-13.66	0.000	-.5192954	-.3889998
villa_luro~8	-.253532	.0402453	-6.30	0.000	-.3324132	-.1746509
villa_p~2008	-.204929	.0261838	-7.83	0.000	-.2562495	-.1536086
villa_real~8	-.3058016	.0877997	-3.48	0.000	-.4778897	-.1337136
villa_riac~8	-.3791634	.056692	-6.69	0.000	-.4902801	-.2680467
villa_sant~8	-.2107688	.0381022	-5.53	0.000	-.2854494	-.1360882
villa_sold~8	-.2509088	.1639945	-1.53	0.126	-.5723391	.0705214
villa_u~2008	-.0420757	.0110781	-3.80	0.000	-.0637889	-.0203624
agronom~2009	-.1523399	.0420297	-3.62	0.000	-.2347184	-.0699614
almagro~2009	.017388	.0102524	1.70	0.090	-.0027068	.0374828
balvane~2009	-.0216235	.0092694	-2.33	0.020	-.0397916	-.0034554
barraca~2009	-.0044948	.0150041	-0.30	0.765	-.033903	.0249135
belgran~2009	.1368495	.0096124	14.24	0.000	.1180092	.1556899
boca_d2009	-.0569321	.020337	-2.80	0.005	-.0967928	-.0170714
boedo_d2009	-.0154996	.0217856	-0.71	0.477	-.0581996	.0272003
caballi~2009	.0163886	.0099122	1.65	0.098	-.0030394	.0358165
chacari~2009	.0659179	.0257673	2.56	0.011	.0154137	.116422
coghlan~2009	.0339279	.0245684	1.38	0.167	-.0142264	.0820822
constit~2009	-.0550027	.0146872	-3.74	0.000	-.0837897	-.0262158
flores_d2009	-.1006346	.012291	-8.19	0.000	-.124725	-.0765441
florest~2009	-.155755	.0209577	-7.43	0.000	-.1968324	-.1146777
liniers~2009	-.1737641	.0251108	-6.92	0.000	-.2229815	-.1245467
matader~2009	-.1928024	.0286449	-6.73	0.000	-.2489467	-.1366582
monte_c~2009	-.1110216	.0291036	-3.81	0.000	-.1680649	-.0539783
montser~2009	.0545107	.0137783	3.96	0.000	.0275051	.0815163
nueva_p~2009	-.1062581	.031462	-3.38	0.001	-.1679238	-.0445924
nunez_d2009	.1028565	.0145805	7.05	0.000	.0742786	.1314345
palermo~2009	.2468704	.0077896	31.69	0.000	.2316028	.262138
parque_ave~9	-.2585308	.0321607	-8.04	0.000	-.3215659	-.1954957
parq-o_d2009	-.0436169	.0216772	-2.01	0.044	-.0861044	-.0011293
par-as_d2009	.1047246	.060063	1.74	0.081	-.0129992	.2224484
parque_pat~9	-.1685087	.0242927	-6.94	0.000	-.2161226	-.1208949
paterna~2009	-.1160149	.03213	-3.61	0.000	-.17899	-.0530398
puerto~2009	.790729	.0364836	21.67	0.000	.7192209	.862237
recolet~2009	.3053863	.0091919	33.22	0.000	.2873701	.3234024
retiro_d2009	.3595125	.0150518	23.89	0.000	.3300109	.389014
saavedr~2009	.0923895	.0214169	4.31	0.000	.0504123	.1343667
san_cri~2009	-.0155357	.0182052	-0.85	0.393	-.0512181	.0201466
san_tel~2009	.0966531	.0164405	5.88	0.000	.0644296	.1288767
velez_s~2009	-.1904133	.0264689	-7.19	0.000	-.2422924	-.1385341
versall~2009	-.2107625	.0477971	-4.41	0.000	-.3044451	-.1170799
villa_c~2009	.0108662	.0121809	0.89	0.372	-.0130084	.0347407
villa_del~9	-.0468418	.0184051	-2.55	0.011	-.082916	-.0107677
villa_devo~9	-.0560272	.0189397	-2.96	0.003	-.0931491	-.0189054
villa_g~2009	-.0757878	.024076	-3.15	0.002	-.1229769	-.0285987
villa_luga~9	-.3828565	.0305636	-12.53	0.000	-.4427613	-.3229517
villa_luro~9	-.1526044	.0259732	-5.88	0.000	-.203512	-.1016968
villa_p~2009	-.0959912	.0253333	-3.79	0.000	-.1456446	-.0463379
villa_real~9	-.1908848	.0622717	-3.07	0.002	-.3129378	-.0688319
villa_riac~9	-.2554896	.0500336	-5.11	0.000	-.3535558	-.1574234
villa_sant~9	-.1076847	.0278383	-3.87	0.000	-.1622479	-.0531214
villa_sold~9	-.2437424	.0779019	-3.13	0.002	-.3964306	-.0910541
villa_u~2009	.0512998	.0127471	4.02	0.000	.0263154	.0762842

agronom~2010	-.1671841	.0434268	-3.85	0.000	-.252301	-.0820673
almagro~2010	.0838268	.0105016	7.98	0.000	.0632436	.10441
balvane~2010	.0512528	.0095351	5.38	0.000	.032564	.0699417
barraca~2010	.0297555	.0164444	1.81	0.070	-.0024756	.0619867
belgran~2010	.1860844	.0097654	19.06	0.000	.1669442	.2052246
boca_d2010	-.0312895	.0220087	-1.42	0.155	-.0744267	.0118477
boedo_d2010	.0241201	.0221923	1.09	0.277	-.019377	.0676171
caballi~2010	.0482543	.0096553	5.00	0.000	.0293299	.0671788
chacar~2010	.1261547	.0246696	5.11	0.000	.077802	.1745073
coghlan~2010	.0766613	.0293021	2.62	0.009	.0192291	.1340935
constit~2010	-.0505997	.0157416	-3.21	0.001	-.0814534	-.019746
flores_d2010	-.0903134	.0116353	-7.76	0.000	-.1131187	-.0675081
florest~2010	-.1247218	.0219475	-5.68	0.000	-.1677391	-.0817046
liniers~2010	-.2181006	.0257687	-8.46	0.000	-.2686073	-.1675938
matader~2010	-.1518225	.0281208	-5.40	0.000	-.2069393	-.0967056
monte_c~2010	-.1295622	.025752	-5.03	0.000	-.1800362	-.0790882
montser~2010	.135443	.0139095	9.74	0.000	.1081803	.1627057
nueva_p~2010	-.1698377	.0328887	-5.16	0.000	-.2342998	-.1053755
runez_d2010	.1781093	.0132326	13.46	0.000	.1521734	.2040452
palermo~2010	.3033104	.0083162	36.47	0.000	.2870107	.3196102
parque_ave~0	-.1945835	.0337491	-5.77	0.000	-.260732	-.1284351
parq~o_d2010	-.0240527	.0233522	-1.03	0.303	-.0698232	.0217177
par~as_d2010	.0101367	.0508585	0.20	0.842	-.0895463	.1098197
parque_pat~0	-.0158067	.0247775	-0.64	0.524	-.0643708	.0327574
paterna~2010	.0010477	.0340006	0.03	0.975	-.0655936	.067689
puerto~2010	.8076064	.0274571	29.41	0.000	.7537902	.8614226
recolet~2010	.3120239	.0093746	33.28	0.000	.2936495	.3303983
retiro_d2010	.3804691	.0160692	23.68	0.000	.3489733	.4119649
saavedr~2010	.0885739	.0202819	4.37	0.000	.0488212	.1283265
san_cri~2010	.0234382	.0190836	1.23	0.219	-.0139658	.0608422
san_tel~2010	.1897096	.0184457	10.28	0.000	.1535558	.2258633
velez_s~2010	-.1446544	.0296095	-4.89	0.000	-.2026893	-.0866195
versall~2010	-.0956818	.0428939	-2.23	0.026	-.1797542	-.0116094
villa_c~2010	.0844283	.0121807	6.93	0.000	.060554	.1083026
villa_del~0	-.0781182	.0196388	-3.98	0.000	-.1166103	-.039626
villa_devo~0	-.0504152	.0191863	-2.63	0.009	-.0880204	-.0128099
villa_g~2010	-.0635661	.02274	-2.80	0.005	-.1081367	-.0189954
villa_luga~0	-.3967889	.0299887	-13.23	0.000	-.4555669	-.3380109
villa_luro~0	-.1671573	.0286631	-5.83	0.000	-.2233373	-.1109774
villa_p~2010	-.0106071	.0252147	-0.42	0.674	-.0600281	.0388139
villa_real~0	-.1063084	.0646193	-1.65	0.100	-.2329626	.0203459
villa_riac~0	-.1890709	.060253	-3.14	0.002	-.3071671	-.0709746
villa_sant~0	-.0635974	.0298546	-2.13	0.033	-.1221127	-.0050822
villa_sold~0	-.1700378	.082418	-2.06	0.039	-.3315777	-.0084979
villa_u~2010	.0380608	.01385	2.75	0.006	.0109146	.065207
agronom~2011	.2234557	.0734977	3.04	0.002	.0793997	.3675117
almagro~2011	.2525738	.0158977	15.89	0.000	.2214142	.2837334
balvane~2011	.1919007	.0121465	15.80	0.000	.1680936	.2157078
barraca~2011	.1777125	.0235953	7.53	0.000	.1314656	.2239594
belgran~2011	.3785953	.0131021	28.90	0.000	.3529151	.4042756
boca_d2011	.0275496	.0399211	0.69	0.490	-.0506961	.1057953
boedo_d2011	.2255447	.0366694	6.15	0.000	.1536724	.297417
caballi~2011	.2168153	.0140117	15.47	0.000	.1893523	.2442783
chacar~2011	.2688211	.0413476	6.50	0.000	.1877795	.3498627
coghlan~2011	.3058305	.0401492	7.62	0.000	.2271378	.3845232
constit~2011	.0852625	.02452	3.48	0.001	.0372031	.1333218
flores_d2011	.0634028	.0185095	3.43	0.001	.0271241	.0996815
florest~2011	.1215914	.0486983	2.50	0.013	.0261425	.2170403
liniers~2011	.0349047	.0535711	0.65	0.515	-.070095	.1399045
matader~2011	.0664009	.0646537	1.03	0.304	-.0603209	.1931226
monte_c~2011	-.0208156	.07748	-0.27	0.788	-.1726769	.1310458
montser~2011	.2821348	.0208326	13.54	0.000	.2413027	.3229669
nueva_p~2011	-.0526859	.0583486	-0.90	0.367	-.1670495	.0616777
runez_d2011	.4319707	.0290975	14.85	0.000	.3749394	.489002
palermo~2011	.5355738	.0106684	50.20	0.000	.5146636	.556484
parque_av~11	-.0545917	.0701137	-0.78	0.436	-.192015	.0828316
parq~o_d2011	.0940986	.0497241	1.89	0.058	-.0033609	.1915581
par~as_d2011	.2688554	.0947131	2.84	0.005	.0832171	.4544936
parque_pa~11	.0494823	.0601165	0.82	0.410	-.0683464	.167311
paterna~2011	.071887	.0735251	0.98	0.328	-.0722226	.2159966
puerto~2011	1.035384	.0325829	31.78	0.000	.9715218	1.099247
recolet~2011	.52741	.0098833	53.36	0.000	.5080387	.5467812
retiro_d2011	.6637084	.0148528	44.69	0.000	.6345967	.69282
saavedr~2011	.3183659	.0278067	11.45	0.000	.2638646	.3728671
san_cri~2011	.1572634	.0381028	4.13	0.000	.0825817	.2319451
san_tel~2011	.3182634	.0227293	14.00	0.000	.2737138	.362813
velez_s~2011	-.0983313	.0442413	-2.22	0.026	-.1850445	-.011618
versall~2011	-.1035355	.0821792	-1.26	0.208	-.2646072	.0575362
villa_c~2011	.2841719	.0198036	14.35	0.000	.2453568	.3229871
villa_del~11	.1528007	.0316283	4.83	0.000	.090809	.2147924
villa_dev~11	.1892166	.0266218	7.11	0.000	.1370377	.2413955
villa_g~2011	.0533482	.0372074	1.43	0.152	-.0195786	.126275
villa_lug~11	-.2992101	.0737453	-4.06	0.000	-.4437514	-.1546689
villa_lur~11	.1485201	.0701388	2.12	0.034	.0110475	.2859927
villa_p~2011	.3347973	.0701199	4.77	0.000	.197362	.4722327
villa_rea~11	-.1281061	.0821674	-1.56	0.119	-.2891549	.0329426
villa_ria~11	.1306855	.1338921	0.98	0.329	-.1317438	.3931148
villa_san~11	.0710352	.0565702	1.26	0.209	-.0398427	.1819132
villa_sol~11	-.1289436	.1039903	-1.24	0.215	-.3327653	.0748781
villa_u~2011	.3088325	.0235255	13.13	0.000	.2627223	.3549427

colegia~2001	-.5269377	.0947642	-5.56	0.000	-.7126761	-.3411993
san_nic~2001	(omitted)					
colegia~2002	-1.104086	.0774083	-14.26	0.000	-1.255806	-.9523647
san_nic~2002	-1.100887	.2316743	-4.75	0.000	-1.55497	-.6468034
colegia~2003	-.7950018	.0645549	-12.32	0.000	-.9215299	-.6684737
san_nic~2003	-1.453444	.2316827	-6.27	0.000	-1.907544	-.9993448
colegia~2004	-.5681606	.0229232	-24.79	0.000	-.6130903	-.5232309
san_nic~2004	-.6539019	.0289031	-22.62	0.000	-.7105521	-.5972517
colegia~2005	-.5169847	.0288864	-17.90	0.000	-.5736022	-.4603672
san_nic~2005	-.4318749	.0333394	-12.95	0.000	-.4972203	-.3665296
colegia~2006	-.3480486	.0346387	-10.05	0.000	-.4159407	-.2801565
san_nic~2006	-.2732041	.0391356	-6.98	0.000	-.3499101	-.196498
colegia~2007	-.1716819	.0200245	-8.57	0.000	-.2109301	-.1324337
san_nic~2007	-.2009562	.0189644	-10.60	0.000	-.2381265	-.1637859
colegia~2008	.012	.021897	0.55	0.584	-.0309183	.0549183
san_nic~2008	.0132463	.0192004	0.69	0.490	-.0243866	.0508791
colegia~2009	.0985128	.0162387	6.07	0.000	.0666848	.1303408
san_nic~2009	.1222967	.0127112	9.62	0.000	.0973827	.1472107
colegia~2010	.127595	.0160769	7.94	0.000	.0960842	.1591059
san_nic~2010	.1763005	.0136565	12.91	0.000	.1495336	.2030674
colegia~2011	.3061017	.0232637	13.16	0.000	.2605047	.3516987
san_nic~2011	.3077392	.0166046	18.53	0.000	.275194	.3402844
_cons	7.059076	.0237373	297.38	0.000	7.012551	7.105601

El objetivo de este modelo es entender la tendencia temporal macroeconómica por barrio, a través de los coeficientes que reflejan el efecto marginal sobre el precio del metro cuadrado relativo a los betas de las dummies de Villa Ortúzar, con los otros factores constantes. De esta forma, estudiaremos la existencia de ciertos barrios que fueron selectamente elegidos en la búsqueda de un refugio de valor o inversión alternativa ante la incertidumbre macroeconómica.

En términos generales, se observan en el gráfico 5.3.1 tres grandes grupos de barrios en cuanto al comportamiento de los coeficientes, los cuales muestran el porcentaje del valor del metro cuadrado que se le añade o se le quita a un departamento por pertenecer a un barrio y a un año específico, en relación a un barrio base excluido del modelo (Villa Ortúzar), y tomando los otros factores constantes.

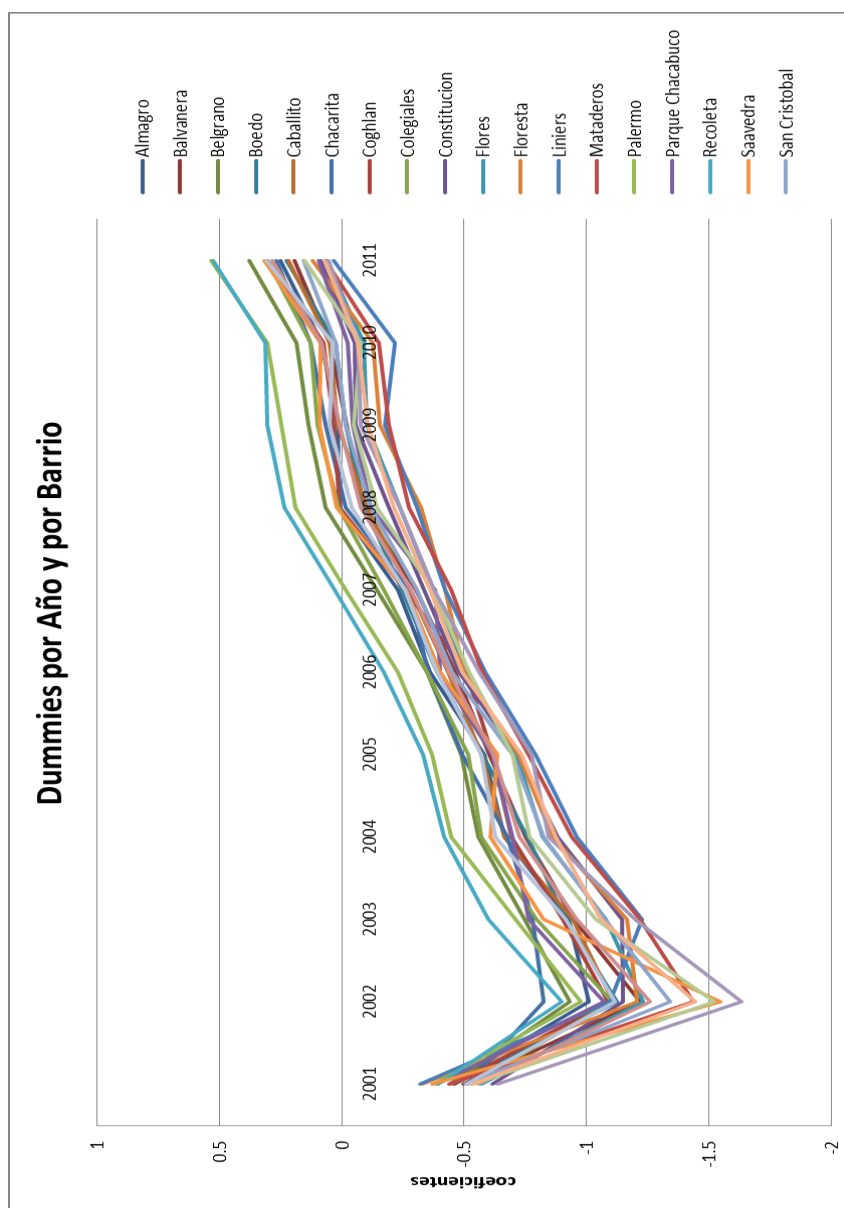
En primer lugar, encontramos los que se utilizaron como refugio de valor en términos relativos, que fueron inflexibles a la baja en momentos que los factores macroeconómicos afectaron negativamente al beta, y más flexibles a la suba ante el escenario positivo. Por ejemplo, observamos los barrios Recoleta, Palermo y Belgrano, siendo este un resultado intuitivo debido a que estos tuvieron un rol predominante en la búsqueda de refugio de valor.

En segundo lugar aparecen los que se encuentran cerca de la media de todos los barrios, comportándose de manera similar ante ambos tipos de escenarios, relativamente a la

totalidad de los vecindarios. Por ejemplo, en este grupo encontramos a los barrios de Saavedra, Coghlan o Almagro.

Por último, lo que se encuentra por debajo del grueso de los vecindarios se comportan de manera más flexible a la baja y más inflexible a la suba. En este grupo podemos hallar, por ejemplo, barrios como Parque Chacabuco o Colegiales.

Gráfico 5.3.1



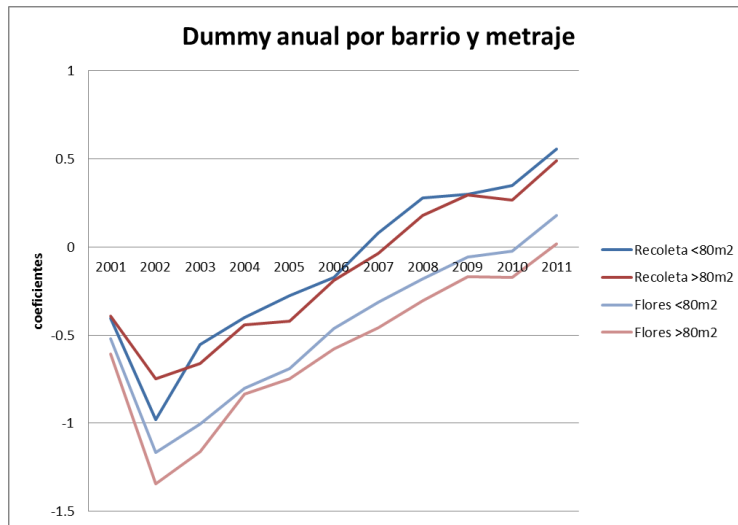
5.4 Tercer Modelo: “Dummies Anuales por Barrio y por Metraje”

En este último modelo analizaremos las diferencias de las tendencias temporales macroeconómicas para los distintos barrios para departamentos mayores y menores a 80 metros cuadrados. Esto nos permite ver cómo se comportaron estas variables contra las dummies bases del barrio de Villa Ortúzar, mostrando las variaciones porcentuales relativas a las variaciones de este barrio base.

Para este caso particular, tomamos dos barrios representativos: uno para los barrios con precio promedio por metro cuadrado más alto (Recoleta) y uno para los barrios con un nivel medio en el precio promedio del metro cuadrado con respecto a los demás vecindarios (Flores). En el gráfico 5.4.1 se destaca la tendencia temporal para los departamentos menores a 80 metros cuadrados en Recoleta, dado que, si bien experimentan una gran caída en su coeficiente relativo a los departamentos de mayor metraje en el mismo barrio, se observa una rápida y fuerte recuperación para los años posteriores. Si comparamos esta evolución con la tendencia temporal de los departamentos menores a 80 metros cuadrados de Flores, notamos que si bien la caída en 2002 fue más intensa, la recuperación posterior no alcanza los niveles de variación anual de Recoleta, agrandando una brecha que se extiende desde el 2002 en adelante (excepto para el año 2004).

Es importante aclarar el rol de la falta de crédito dada la caída del mercado hipotecario tras la crisis del 2001. En el barrio de Flores, al ser un vecindario de ingreso promedio, la falta de crédito hipotecario obligó a una gran porción de los agentes a optar por departamentos de menor metraje. Esto es debido a que, para estos individuos, la elasticidad de la demanda con respecto al precio total de la vivienda es mayor que para aquellos que tienen más ingreso y que viven en los barrios relativamente más caros, como Recoleta. De esta forma, podemos afirmar que en este último barrio, como el mercado inmobiliario no dependía tanto del crédito inmobiliario como Flores debido al mayor nivel adquisitivo de los residentes de la zona, no fue necesario optar por departamentos más chicos. En la ilustración podemos ver claramente cómo la brecha entre departamentos chicos y grandes de Flores se agranda frente a la misma brecha en Recoleta.

Gráfico 5.4.1



Source	SS	df	MS	
Model	7952.1379	924	8.60620985	Number of obs = 56337
Residual	2822.4287	55412	.050935333	F(924, 55412) = 168.96
Total	10774.5666	56336	.191255442	Prob > F = 0.0000
				R-squared = 0.7380
				Adj R-squared = 0.7337
				Root MSE = .22569

logsum	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
suite	.1221257	.0379896	3.21	0.001	.0476658 .1965855
semipiso	.0329228	.0047709	6.90	0.000	.0235717 .0422738
piso0	.0827023	.007817	10.58	0.000	.0673809 .0980238
pent_house	.1781113	.048717	3.66	0.000	.0826256 .273597
duplex	.0634093	.0095454	6.64	0.000	.0447002 .0821183
PH	-.1243678	.0183124	-6.79	0.000	-.1602603 -.0884754
edificio_e-e	.1165535	.011603	10.05	0.000	.0938116 .1392954
m2	-.0007189	.0000257	-28.01	0.000	-.0007693 -.0006686
por_escalera	-.1671197	.0101384	-16.48	0.000	-.186991 -.1472484
amenities	.0882038	.0109715	8.04	0.000	.0666996 .109708
lavadero	.0078092	.0025695	3.04	0.002	.002773 .0128453
apto_profes-l	.0175912	.0055131	3.19	0.001	.0067855 .028397
a_estrenar	.0838941	.0050809	16.51	0.000	.0739355 .0938527
dependencia	.0072357	.0031999	2.26	0.024	.0009639 .0135075
balcon	.0224039	.0025642	8.74	0.000	.017378 .0274298
terrazza	-.0072461	.0042702	-1.70	0.090	-.0156157 .0011235
patio	-.0714564	.0048666	-14.68	0.000	-.080995 -.0619177
jardin	-.042548	.0251089	-1.69	0.090	-.0917616 .0066657
frente	.0183189	.0027953	6.55	0.000	.01284 .0237977
contrafrente	-.0007591	.0031357	-0.24	0.809	-.0069052 .005387
lateral	.005796	.0054756	1.06	0.290	-.0049363 .0165283
interno	-.0298771	.0081184	-3.68	0.000	-.0457893 -.0139649
antiguaeda-m	-.001736	.000057	-30.46	0.000	-.0018477 -.0016243
baulera_num	.0267369	.0036682	7.29	0.000	.0195472 .0339265
cocheras_num	.1217112	.0031321	38.86	0.000	.1155724 .1278501
logverde	-.0042101	.0011808	-3.57	0.000	-.0065246 -.0018957
logcomsar-s	-.0115368	.0018075	-6.38	0.000	-.0150795 -.0079941
logsubte	.0216452	.0015865	13.64	0.000	.0185356 .0247548
logdensidad	-.0071256	.0015702	-4.54	0.000	-.0102031 -.0040481
logunivers	.1625739	.0032259	50.40	0.000	.1562511 .1688967
loginquili-s	-.0226563	.0031247	-7.25	0.000	-.0287806 -.0165319
agronomia...	(omitted)				
agr-01_mas80	(omitted)				
almagro_d2...	-.4529011	.0654362	-6.92	0.000	-.5811564 -.3246457
alm-01_mas80	-.4106857	.0806064	-5.09	0.000	-.5686748 -.2526966
balvanera...	-.4579596	.0423486	-10.81	0.000	-.5409632 -.3749561
bal-01_mas80	-.6320136	.0925746	-6.83	0.000	-.8134604 -.4505667
barracas_d...	(omitted)				
bar-01_mas80	(omitted)				
belgrano_2...	-.4533223	.0629898	-7.20	0.000	-.5767827 -.3298619
bel-01_mas80	-.4213751	.0655431	-6.43	0.000	-.5498401 -.2929102
boca_d2001...	-.6879637	.2257989	-3.05	0.002	-1.130531 -.2453963
boc-01_mas80	(omitted)				
boedo_d200...	-.4517374	.1597182	-2.83	0.005	-.7647861 -.1386886
boe-01_mas80	(omitted)				
caballito...	-.4268975	.0535566	-7.97	0.000	-.5318688 -.3219262
cab-01_mas80	-.4626879	.0683246	-6.77	0.000	-.5966045 -.3287713
chacarita...	-.464354	.1304738	-3.56	0.000	-.7200835 -.2086246
cha-01_mas80	-.558034	.1313236	-4.25	0.000	-.8154292 -.3006388
coghlán_d2...	-.4113294	.1306986	-3.15	0.002	-.6674995 -.1551593
cog-01_mas80	-.5585444	.2258031	-2.47	0.013	-1.00112 -.1159688
constituci...	(omitted)				
con-01_mas80	-.6155775	.2258006	-2.73	0.006	-1.058148 -.1730068
flores_d20...	-.5184124	.0755269	-6.86	0.000	-.6664457 -.3703791
flores_d20...	-.6092461	.0684109	-8.91	0.000	-.7433318 -.4751603
floresta_d...	-.3343088	.2258647	-1.48	0.139	-.7770052 .1083876
floresta_d...	(omitted)				
l-01_menos80	-.304857	.1600207	-1.91	0.057	-.6184987 .0087847
lin-01_mas80	(omitted)				
mataderos...	-.4193822	.1597903	-2.62	0.009	-.7325723 -.1061921
mat-01_mas80	(omitted)				
monte_cast...	-.4214608	.1597767	-2.64	0.008	-.7346241 -.1082974
monte_cast...	(omitted)				
montserrat...	(omitted)				
montserrat...	(omitted)				
nueva_pomp...	(omitted)				
rue-01_mas80	(omitted)				
ruñez_d200...	-.3160005	.0855495	-3.69	0.000	-.483678 -.1483229
run-01_mas80	-.3885022	.2264995	-1.72	0.086	-.8324429 .0554384
palermo_d2...	-.3214559	.0654701	-4.91	0.000	-.4497778 -.193134
pal-01_mas80	-.4316274	.0629661	-6.85	0.000	-.5550414 -.3082135
parque_ave...	(omitted)				
parque_ave...	(omitted)				
parque_cha...	-.3526009	.1011317	-3.49	0.000	-.5508197 -.1543821
parque_cha...	-.4284037	.1130113	-3.79	0.000	-.6499067 -.2069007
parque_cha...	(omitted)				
parque_cha...	(omitted)				
parque_pat...	(omitted)				
parque_pat...	(omitted)				
paternal_d...	(omitted)				
pat-01_mas80	(omitted)				
puerto_mad...	(omitted)				
pue-01_mas80	(omitted)				
recoleta_d...	-.4044754	.0800499	-5.05	0.000	-.5613737 -.2475772
rec-01_mas80	-.3929218	.0691289	-5.68	0.000	-.5284148 -.2574287
retiro_d20...	(omitted)				
ret-01_mas80	(omitted)				
saavedra_d...	-.3424612	.13048	-2.62	0.009	-.5982029 -.0867196
saa-01_mas80	(omitted)				
san_cristo...	-.4867974	.1304365	-3.73	0.000	-.7424537 -.231141
san_cristo...	(omitted)				
san_telmo...	(omitted)				
san_telmo...	(omitted)				
velez_sars...	(omitted)				
vel-01_mas80	(omitted)				
versalles...	(omitted)				
ver-01_mas80	(omitted)				

villa_cres..	-.5096937	.0800257	-6.37	0.000	-.6665445	-.3528428
villa_cres..	-.6178854	.1011179	-6.11	0.000	-.8160772	-.4196935
villa_del..	-.4648358	.1305067	-3.56	0.000	-.7206298	-.2090418
villa_del..	-.590535	.1305019	-4.53	0.000	-.8463196	-.3347504
villa_devo..	(omitted)					
villa_devo..	(omitted)					
villa_gral..	-.6080617	.1597262	-3.81	0.000	-.9211261	-.2949973
villa_gral..	(omitted)					
villa_luga..	(omitted)					
villa_luga..	(omitted)					
villa_luro..	-.7015458	.2258128	-3.11	0.002	-1.14414	-.2589511
villa_luro..	(omitted)					
villa_puey..	-.3725184	.2258121	-1.65	0.099	-.8151116	.0700748
villa_puey..	(omitted)					
villa_real..	(omitted)					
villa_real..	(omitted)					
villa_riac..	(omitted)					
villa_riac..	(omitted)					
villa_sant..	-.5048725	.225795	-2.24	0.025	-.9474323	-.0623127
villa_sant..	(omitted)					
villa_sold..	(omitted)					
villa_sold..	(omitted)					
villa_urqu..	-.4871333	.0586305	-8.31	0.000	-.6020494	-.3722172
villa_urqu..	-.5225696	.1598342	-3.27	0.001	-.8358456	-.2092935
ag~2_menos80	-.9835787	.225828	-4.36	0.000	-1.426203	-.5409543
ag~2_menos80	(omitted)					
al~2_menos80	-.9835451	.0716108	-13.73	0.000	-1.123903	-.8431874
alma~2_mas80	-1.101369	.1598421	-6.89	0.000	-1.41466	-.7880772
balvanera..	-1.20536	.071639	-16.83	0.000	-1.345772	-1.064947
balv~2_mas80	(omitted)					
barracas_d..	-1.489877	.2257771	-6.60	0.000	-1.932402	-1.047352
barr~2_mas80	(omitted)					
be~2_menos80	-.816912	.0588205	-13.89	0.000	-.9322007	-.7016234
belg~2_mas80	-1.125657	.0802095	-14.03	0.000	-1.282869	-.9684462
boca_d2002..	-.6879637	.2257989	-3.05	0.002	-1.130531	-.2453963
boca~2_mas80	(omitted)					
boedo_d200..	-1.028917	.1597067	-6.44	0.000	-1.341943	-.7158906
boed~2_mas80	-1.245564	.1597661	-7.80	0.000	-1.558707	-.9324218
ca~2_menos80	-1.068412	.0521377	-20.49	0.000	-1.170603	-.9662219
caba~2_mas80	-1.17207	.0607082	-19.31	0.000	-1.291058	-1.053081
ch~2_menos80	-.8133238	.1304814	-6.23	0.000	-1.069068	-.5575793
chac~2_mas80	(omitted)					
coghlard2..	-1.087837	.1304814	-8.34	0.000	-1.343582	-.832093
cogh~2_mas80	-1.011112	.2258155	-4.48	0.000	-1.453712	-.5685124
constituci..	-1.134734	.2258012	-5.03	0.000	-1.577306	-.6921619
cons~2_mas80	(omitted)					
flores_d20..	-1.164966	.1011336	-11.52	0.000	-1.363188	-.9667432
flores_d20..	-1.343634	.1608234	-8.35	0.000	-1.658849	-1.028419
floresta_d..	-1.188842	.2258496	-5.26	0.000	-1.631509	-.7461754
floresta_d..	(omitted)					
li~2_menos80	(omitted)					
lini~2_mas80	-1.07945	.2258345	-4.78	0.000	-1.522087	-.6368125
ma~2_menos80	-1.406116	.225846	-6.23	0.000	-1.848776	-.963456
mata~2_mas80	(omitted)					
monte_cast..	(omitted)					
monte_cast..	(omitted)					
montserrat..	(omitted)					
montserrat..	-1.604123	.225834	-7.10	0.000	-2.046759	-1.161487

rueva_pomp..	(omitted)					
ruev~2_mas80	(omitted)					
runez_d200..	-1.038857	.0684067	-15.19	0.000	-1.172935	-.9047798
rune~2_mas80	-1.116348	.2258121	-4.94	0.000	-1.558941	-.737548
palermo_d2..	-.9794073	.0430819	-22.73	0.000	-1.063848	-.8949666
pale~2_mas80	-.9491382	.0635213	-14.94	0.000	-1.07364	-.824636
parque_ave..	(omitted)					
parque_cha..	(omitted)					
parque_cha..	-1.8944667	.1597204	-5.60	0.000	-1.20752	-.5814137
parque_cha..	-1.395164	.2257768	-6.18	0.000	-1.837688	-.9526399
parque_cha..	(omitted)					
parque_cha..	(omitted)					
parque_pat..	(omitted)					
paternal_d..	(omitted)					
pate~2_mas80	-1.133532	.2257774	-5.02	0.000	-1.576057	-.6910071
pu~2_mas80	(omitted)					
puer~2_mas80	(omitted)					
recoleta_d..	-1.9781491	.1011174	-9.67	0.000	-1.17634	-.7799583
reco~2_mas80	-1.7478921	.1310777	-5.71	0.000	-1.004805	-.4909789
retiro_d20..	(omitted)					
reti~2_mas80	(omitted)					
saavedra_d..	-1.531818	.2258306	-6.78	0.000	-1.974447	-1.089188
saav~2_mas80	(omitted)					
san_cristo..	-1.332616	.1305163	-10.21	0.000	-1.588428	-1.076803
san_cristo..	(omitted)					
san_telmo..	-1.198607	.1597268	-7.50	0.000	-1.511672	-.8855413
san_telmo..	(omitted)					
velez_sars..	(omitted)					
velez~2_mas80	(omitted)					
versalles..	-1.294158	.2258033	-5.73	0.000	-1.736734	-.851582
vers~2_mas80	(omitted)					
villa_cnes..	-1.283364	.160277	-8.01	0.000	-1.597509	-.9692203
villacnes..	-1.266907	.0801504	-15.81	0.000	-1.424002	-1.109811
villa_del..	(omitted)					
villa_del..	-1.519683	.225883	-6.73	0.000	-1.962415	-1.07695
villa_devo..	-1.187194	.1598635	-7.43	0.000	-1.500528	-.8738605
villa_devo..	-1.494174	.2289843	-6.53	0.000	-1.942985	-1.045363
villa_gnal..	(omitted)					
villa_gnal..	-1.613108	.1609793	-10.02	0.000	-1.928629	-1.297588
villa_luga..	(omitted)					
villa_luga..	-1.207118	.2258115	-5.35	0.000	-1.64971	-.7645258
villa_luro..	(omitted)					
villa_puey..	(omitted)					
villa_puey..	(omitted)					
villa_real..	(omitted)					
villa_real..	-.9384696	.2289827	-4.10	0.000	-1.387277	-.489662
villariac..	(omitted)					
villariac..	-1.27497	.130531	-9.77	0.000	-1.530812	-1.019129
villa_sant..	-1.90353	.2258247	-8.43	0.000	-2.346201	-1.460965
villa_sold..	(omitted)					
villa_sold..	-1.013106	.06548	-15.47	0.000	-1.141448	-.8847652
villa_urqu..	-1.386294	.1130873	-12.26	0.000	-1.607946	-1.164642
ag~3_mas80	(omitted)					
al~3_mas80	-.9008559	.0521387	-17.28	0.000	-1.003048	-.7986638
alma~3_mas80	-.981759	.092361	-10.63	0.000	-1.162787	-.8007309
balvanera..	-.8505151	.0536253	-15.86	0.000	-.9556211	-.7454091
balv~3_mas80	-1.142031	.0801163	-14.25	0.000	-1.29906	-.9850028
barracas_d..	-1.125593	.1305153	-8.62	0.000	-1.381404	-.8697826
barr~2_mas80	-1.445958	.2265243	-6.34	0.000	-1.879582	-.9916033
be~3_mas80	-.7074126	.0421575	-16.78	0.000	-.7900416	-.6247835
belg~3_mas80	-.7928151	.049816	-15.91	0.000	-.8904548	-.6951754
boca_d2003..	-1.141796	.225843	-5.06	0.000	-1.58445	-.6991425
boca~3_mas80	(omitted)					
boedo_d200..	-.9743068	.085563	-11.39	0.000	-1.142011	-.8066027
boed~3_mas80	-.7127787	.1597111	-4.46	0.000	-1.025813	-.3997429
ca~3_mas80	-.9369975	.0380757	-24.61	0.000	-1.011626	-.8623688
caba~3_mas80	-.9309294	.0535884	-17.37	0.000	-1.035963	-.8258957
ch~3_mas80	-.7761556	.0801652	-9.68	0.000	-.93328	-.6190312
chac~3_mas80	-.6562613	.2265258	-2.90	0.004	-1.100253	-.2122693
coghlan_d2..	-.875793	.0800828	-10.94	0.000	-1.032756	-.7188303
cogh~3_mas80	-.9470827	.2258325	-4.19	0.000	-1.389716	-.5044494
constituci..	-1.18431	.1304784	-9.08	0.000	-1.440048	-.9285714
cons~3_mas80	-1.171188	.2260517	-5.18	0.000	-1.614251	-.7281252
flores_d20..	-1.005522	.0521147	-19.29	0.000	-1.107667	-.9033769
Flores_d20..	-1.162254	.0631568	-18.40	0.000	-1.286042	-1.038466
Floresta_d..	-1.161871	.1597503	-7.27	0.000	-1.474983	-.8487598
Floresta_d..	-1.124355	.2289658	-4.91	0.000	-1.573129	-.6755805
li~3_mas80	-1.163823	.226021	-5.15	0.000	-1.606826	-.7208201
lini~3_mas80	-1.274967	.225922	-5.64	0.000	-1.717776	-.8321588
ma~3_mas80	-1.099968	.160013	-6.87	0.000	-1.413595	-.7863413
mata~3_mas80	-1.513474	.2272517	-6.66	0.000	-1.958889	-1.068059
monte_cast..	-.9013753	.2258583	-3.99	0.000	-1.344059	-.4586915
monte_cast..	(omitted)					
montserrat..	-.949217	.1598127	-5.94	0.000	-1.262451	-.635983
montserrat..	-1.153715	.1304987	-8.84	0.000	-1.409494	-.8979369
rueva_pomp..	(omitted)					
ruev~3_mas80	(omitted)					
runez_d200..	-.7580622	.0372016	-20.38	0.000	-.8309777	-.6851467
rune~2_mas80	-1.034893	.0856422	-12.08	0.000	-1.202753	-.867054
palermo_d2..	-.6980819	.0357901	-19.50	0.000	-.7682307	-.6279331
pale~3_mas80	-.7089755	.0442684	-16.02	0.000	-.7957419	-.6222091
parque_ave..	(omitted)					
parque_ave..	-1.494988	.1600408	-9.34	0.000	-1.808669	-1.181307
parque_cha..	-.7561656	.0800912	-9.44	0.000	-.913145	-.5991863
parque_cha..	-.758167	.1306056	-5.81	0.000	-1.014155	-.5021792
parque_cha..	(omitted)					
parque_cha..	-1.035568	.2258446	-4.59	0.000	-1.478225	-.5929114
parque_pat..	-1.307036	.2257834	-5.79	0.000	-1.749573	-.8644989
parque_pat..	-1.442564	.2257844	-6.39	0.000	-1.885103	-1.0000025
paternal_d..	-1.09513	.1597223	-6.86	0.000	-1.408187	-.7820731
pate~2_mas80	(omitted)					
pu~3_mas80	(omitted)					
puer~3_mas80	(omitted)					
recoleta_d..	-.5530065	.0536187	-10.31	0.000	-.6580995	-.4479134
reco~3_mas80	-.6609375	.0759808	-8.70	0.000	-.8098604	-.5120146
retiro_d20..	-.4236324	.22586	-1.88	0.061	-.8663196	.0190548
reti~3_mas80	-.1989824	.2260556	-0.88	0.379	-.6418946	-.2442466
saavedra_d..	-.7926781	.0717299	-11.05	0.000	-.9332693	-.652087
saav~3_mas80	-.8847294	.1307189	-6.77	0.000	-1.140939	-.6285194
san_cristo..	-1.063871	.0756159	-14.07	0.000	-1.212079	-.9156634
san_cristo..	(omitted)					
san_telmo..	-1.068483	.130515	-8.19	0.000	-1.324293	-.8126724
san_telmo..	(omitted)					
velez_sars..	-.7837043	.2257998	-3.47	0.001	-1.226273	-.3411353
velez~3_mas80	-1.169392	.1598146	-7.32	0.000	-1.48263	-.8561545
versalles..	(omitted)					
vers~3_mas80	(omitted)					
villacnes..	-.9486949	.0523414	-18.14	0.000	-1.052284	-.8471055
villacnes..	(omitted)					
villa_del..	-1.015741	.0923766	-11.00	0.000	-1.1968	-.8346825
villadel..	(omitted)					

villa_devo..	-1.166615	.1598291	-7.30	0.000	-1.479881	-.8533487
villa_devo..	-1.148668	.2291737	-5.01	0.000	-1.59785	-.6994861
villa_gral..	-1.177053	.1305049	-9.02	0.000	-1.432843	-.921262
villa_gral..	(omitted)					
villa_luga..	(omitted)					
villa_luga..	(omitted)					
villa_luro..	-.767796	.1599966	-4.80	0.000	-1.08139	-.4542015
villa_luro..	(omitted)					
villa_puey..	-.9560753	.1011999	-9.45	0.000	-1.154428	-.7577229
villa_puey..	-.8793927	.2258551	-3.89	0.000	-1.32207	-.4367152
villa_real..	-1.031665	.1598554	-6.45	0.000	-1.344982	-.7183471
villa_real..	(omitted)					
villa_riac..	(omitted)					
villa_riac..	(omitted)					
villa_sant..	-1.045696	.0717253	-14.58	0.000	-1.186278	-.9051139
villa_sant..	-1.035059	.2258006	-4.58	0.000	-1.47763	-.5924883
villa_sold..	(omitted)					
villa_sold..	(omitted)					
villa_urqu..	-.8699382	.0456025	-19.08	0.000	-.9593194	-.7805571
villa_urqu..	-1.022307	.0927116	-11.03	0.000	-1.204023	-.840592
agr4_menos80	-.6802095	.0474611	-14.33	0.000	-.7732336	-.5871854
agro4_mas80	-.8200408	.1597248	-5.13	0.000	-1.133102	-.5069791
al4_menos80	-.6349113	.0152947	-41.51	0.000	-.6648891	-.6049336
alma4_mas80	-.7388541	.0261733	-28.23	0.000	-.7901539	-.6875544
balvanera..	-.6980749	.0171128	-40.79	0.000	-.7316161	-.6645336
balv4_mas80	-.8675299	.025748	-33.69	0.000	-.9179961	-.8170638
barracas.d..	-.8314145	.0295213	-28.16	0.000	-.8892765	-.7735525
barr4_mas80	-.8713754	.0380964	-22.87	0.000	-.9460446	-.7967061
be4_menos80	-.5483255	.0165631	-33.11	0.000	-.5807894	-.5158617
belg4_mas80	-.5570642	.0194817	-28.59	0.000	-.5952484	-.51888
boca_d2004..	-.9528533	.0313269	-30.42	0.000	-1.014254	-.8914523
boca4_mas80	-1.010436	.0487087	-20.74	0.000	-1.105906	-.9149669
boedo_d200..	-.7406148	.0409642	-18.08	0.000	-.8209049	-.6603248
boed4_mas80	-.7965157	.0606186	-13.14	0.000	-.9153285	-.6777028
ca4_menos80	-.6471346	.013997	-46.23	0.000	-.6745688	-.6197004
caba4_mas80	-.6826764	.020178	-33.83	0.000	-.7222255	-.6431274
ch4_menos80	-.6731087	.0361406	-18.62	0.000	-.7439446	-.6022728
chac4_mas80	-.5670477	.1597001	-3.55	0.000	-.880061	-.2540343
coghlan.d2..	-.6786505	.0521105	-13.02	0.000	-.7807874	-.5765135
cogh4_mas80	-.6908093	.1011084	-6.83	0.000	-.8889824	-.4926361
constituci..	-.8640204	.0300367	-28.77	0.000	-.9228925	-.8051483
cons4_mas80	-.941073	.0521467	-18.05	0.000	-1.043281	-.8388651
flores_d20..	-.8003654	.019233	-41.61	0.000	-.8380623	-.7626685
flores_d20..	-.8343932	.0315318	-26.46	0.000	-.8961957	-.7725908
florestd.d..	-.8464718	.0305226	-27.73	0.000	-.9062963	-.7866474
florestd.d..	-.8329984	.08586	-9.70	0.000	-1.001285	-.6647122
li4_menos80	-.9064455	.0359069	-25.24	0.000	-.9768231	-.8360678
limi4_mas80	-1.073593	.0716944	-14.97	0.000	-1.214114	-.9330711
ma4_menos80	-.895553	.0497931	-18.07	0.000	-.9971502	-.8019604
mat4_mas80	-1.004494	.1012002	-9.93	0.000	-1.202847	-.8061409
monte.cast..	-.7770067	.043993	-17.66	0.000	-.8632334	-.6907801
monte.cast..	-.9526268	.1131269	-8.42	0.000	-1.174356	-.7308974
montserrat..	-.7663064	.0309778	-24.74	0.000	-.8270231	-.7055897
montserrat..	-.7364282	.0423545	-17.39	0.000	-.8194434	-.653413
rueva.pomp..	-.8187091	.0683929	-11.97	0.000	-.9527596	-.6846586
ruev4_mas80	(omitted)					
runez_d200..	-.5455654	.023956	-22.77	0.000	-.5925193	-.4986115
rune4_mas80	-.5035463	.0353237	-14.26	0.000	-.572781	-.4343116
palermo.d2..	-.467861	.0140177	-33.38	0.000	-.4953357	-.4403863
pale4_mas80	-.3993485	.0182747	-21.85	0.000	-.435167	-.3635299
parque.ave..	-.9540141	.0387218	-24.64	0.000	-1.029909	-.8781191
parque.ave..	-.9188979	.1011371	-9.09	0.000	-1.117127	-.7206684
parque.cha..	-.6804097	.032759	-20.77	0.000	-.7446176	-.6162018
parque.cha..	-.7458901	.0855109	-8.72	0.000	-.9134921	-.5782882
parque.cha..	-.6572141	.0923416	-7.12	0.000	-.8382043	-.4762239
parque.cha..	-.6654458	.2258954	-2.95	0.003	-1.108202	-.2226893
parque.pat..	-.8678358	.0446622	-19.43	0.000	-.955374	-.7802977
parque.pat..	-1.035447	.0856217	-12.09	0.000	-1.203266	-.8676274
paternal.d..	-.7201945	.0855634	-8.42	0.000	-.8878993	-.5524897
pate4_mas80	-.7577243	.0924356	-8.20	0.000	-.9388987	-.5765499
pu4_menos80	-.7636469	.2259363	-3.38	0.001	-1.206484	-.3208102
puer4_mas80	-.0380475	.0760143	-0.50	0.617	-1.187036	-.1109411
recoleta.d..	-.3983425	.0172985	-23.03	0.000	-.4322477	-.3644372
reco4_mas80	-.4434566	.0182792	-24.26	0.000	-.4792838	-.4076293
retiro_d20..	-.3650477	.0508146	-7.18	0.000	-.4646447	-.2654506
reti4_mas80	-.3879031	.0386181	-10.04	0.000	-.4635949	-.3122113
saavedra.d..	-.6218267	.0391628	-15.88	0.000	-.698586	-.5450674
saav4_mas80	-.4509684	.08556	-5.27	0.000	-.6186665	-.2832702
san.cristo..	-.8121727	.0278284	-29.19	0.000	-.8667165	-.757629
san.cristo..	-.8362227	.0508231	-16.45	0.000	-.9358363	-.736609
san.telmo..	-.9026658	.0484799	-18.62	0.000	-.9976867	-.8076449
san.telmo..	-.6434833	.0535533	-12.02	0.000	-.748448	-.5385185
velez.sars..	-.8007647	.0381384	-21.00	0.000	-.8755161	-.7260132
vele4_mas80	-.9690744	.0800529	-12.11	0.000	-1.125979	-.8121703
versalles..	-.8898469	.068442	-13.00	0.000	-1.023994	-.7557001
vers4_mas80	-1.250449	.1597798	-7.83	0.000	-1.563619	-.9372798
villa.cres..	-.7065503	.0167332	-42.22	0.000	-.7393475	-.6737531
villa.cres..	-.7586928	.0301707	-25.15	0.000	-.8178275	-.6995581
villa.del..	-.7295432	.0278748	-26.17	0.000	-.784178	-.6749083
villa.del..	-.8213427	.0485283	-16.93	0.000	-.9164586	-.7262268
villa_devo..	-.7035384	.0298538	-23.57	0.000	-.7620521	-.6450247
villa_devo..	-.6971698	.0551412	-12.64	0.000	-.805247	-.5890926
villa_gral..	-.8089021	.031898	-25.36	0.000	-.8714223	-.7463818
villa_gral..	-.959893	.0716777	-13.39	0.000	-1.100382	-.8194042
villa_luga..	-1.124995	.0434002	-25.92	0.000	-1.21006	-.1.039931
villa_luga..	-1.231052	.0925647	-13.30	0.000	-1.412479	-.1.049624
villa_luro..	-.8035698	.0465484	-17.26	0.000	-.8948049	-.7123347
villa_luro..	-.9429601	.1304948	-7.23	0.000	-1.198731	-.6871893
villa_puey..	-.8097678	.0346086	-23.40	0.000	-.8776009	-.7419346
villa_puey..	-.8749856	.0800508	-10.93	0.000	-1.031886	-.7180855
villa_real..	-.8609954	.0801473	-10.74	0.000	-1.018085	-.7039062
villa_real..	(omitted)					
villa_riac..	-1.02161	.0856748	-11.92	0.000	-1.189533	-.8536872
villa_riac..	-1.025594	.1598225	-6.42	0.000	-1.338848	-.7123411
villa_sant..	-.7960298	.0410363	-19.40	0.000	-.8764612	-.7155983
villa_sant..	-1.12185	.0855755	-13.11	0.000	-1.289578	-.954121
villa_sold..	-1.634127	.2258307	-7.24	0.000	-2.076756	-1.191497
villa_sold..	(omitted)					

villaurqu...	-.6119741	.0204206	-29.97	0.000	-.6519986	-.5719496
villaurqu...	-.6265917	.0446428	-14.04	0.000	-.7140918	-.5390915
agr-5_menos80	-.5485134	.0219724	-7.60	0.000	-.609431	-.4083915
agro-5_mas80	-.6340433	.2265108	-2.80	0.005	-1.078006	-.1900807
al-5_menos80	-.5469797	.0186279	-29.36	0.000	-.5834905	-.5104689
alma-5_mas80	-.7168993	.0391636	-18.31	0.000	-.7936603	-.6401384
balvanera...	-.555237	.0391636	-24.99	0.000	-.555237	-.5116812
balv-5_mas80	-.7820636	.0475267	-16.46	0.000	-.8752164	-.6889109
barracas_d...	-.6169191	.0654279	-9.43	0.000	-.7451583	-.48868
barr-5_mas80	-.68928	.1021243	-6.81	0.000	-.8876802	-.4908797
be-5_menos80	-.4709407	.0229724	-20.50	0.000	-.5199667	-.4259147
belg-5_mas80	-.501486	.0304752	-16.46	0.000	-.5612176	-.4417545
boca_d2005...	-.7441809	.0497605	-14.96	0.000	-.8417119	-.64665
boca-5_mas80	-.9012644	.2265182	-3.98	0.000	-1.345242	-.4572872
boedo_d200...	-.5604002	.0496227	-11.29	0.000	-.657661	-.4631394
boed-5_mas80	(omitted)					
ca-5_menos80	-.5346545	.0165482	-32.31	0.000	-.5670891	-.5022198
caba-5_mas80	-.657596	.0309737	-21.23	0.000	-.7183047	-.5968872
ch-5_menos80	-.4525241	.0521109	-8.68	0.000	-.5546619	-.3503863
chac-5_mas80	-.6438534	.1131059	-5.69	0.000	-.8655417	-.422165
coghlán_d2...	-.5833311	.0855103	-6.82	0.000	-.7509318	-.4157304
cogh-5_mas80	-.6626286	.2259136	-2.93	0.003	-1.105421	-.2198364
constituci...	-.6768974	.0496531	-13.63	0.000	-.7742178	-.579577
cons-5_mas80	-.8790384	.113075	-7.77	0.000	-1.100666	-.6574106
florés_d20...	-.6887454	.0247358	-27.84	0.000	-.7372278	-.640263
florés_d20...	-.7493835	.0430536	-17.41	0.000	-.8337689	-.6649981
floréstad...	-.7011342	.0431114	-16.26	0.000	-.7856328	-.6166357
floréstad...	-.8417235	.2265104	-3.72	0.000	-1.284706	-.3947445
li-5_menos80	-.7676046	.0393004	-19.53	0.000	-.8446336	-.6905757
lim-5_mas80	-.7443357	.130489	-5.70	0.000	-1.000095	-.4885765
ma-5_menos80	-.728065	.0607766	-11.98	0.000	-.8471875	-.6089425
mata-5_mas80	-.7815145	.1014448	-7.70	0.000	-.9803468	-.582682
monte_cast...	-.7169398	.0509453	-14.07	0.000	-.8167929	-.6170866
monte_cast...	-.752493	.2259576	-3.33	0.001	-1.195372	-.3096146
montserrat...	-.4846702	.0464428	-10.44	0.000	-.5756985	-.3936419
montserrat...	-.6569945	.0800615	-8.21	0.000	-.8139155	-.5000735
nueva_pomp...	-.8486534	.1598011	-5.31	0.000	-1.161865	-.5354422
ruv-5_mas80	(omitted)					
ruv-5_mas80	-.4835031	.0265136	-18.24	0.000	-.5354699	-.4315363
ruv-5_mas80	-.5088326	.0496258	-10.25	0.000	-.6060994	-.4115658
palermo_d2...	-.3648414	.0188684	-19.34	0.000	-.4015236	-.278592
pale-5_mas80	-.3490879	.0267658	-13.04	0.000	-.401549	-.2966268
parque_ave...	-.9115082	.0521678	-17.47	0.000	-1.013757	-.8092591
parque_ave...	(omitted)					
parque_cha...	-.5548204	.0455686	-12.18	0.000	-.6441351	-.4655056
parque_cha...	-.8490627	.1011309	-8.40	0.000	-1.04728	-.6508455
parque_cha...	-.4275704	.0923943	-4.63	0.000	-.6086639	-.246477
parque_cha...	-.6741256	.2258943	-2.98	0.003	-1.11688	-.2313712
parque_pat...	-.680993	.0855363	-7.95	0.000	-.8477509	-.6124477
parque_pat...	-.8838822	.1131549	-7.81	0.000	-1.105666	-.6620979
paternal_d...	-.7542163	.1130472	-6.67	0.000	-.9757895	-.5326431
pate-5_mas80	(omitted)					
pu-5_menos80	-.187716	.1134077	1.66	0.098	-.0345638	-.4099957
puer-5_mas80	-.0925278	.1015681	0.91	0.362	-1.06546	-.2916019
recoleta_d...	-.2770977	.0228164	-12.14	0.000	-.321818	-.2323774
reco-5_mas80	-.4218596	.0313246	-13.47	0.000	-.483256	-.3604632
retiro_d20...	-.3395359	.0535611	-5.97	0.000	-.1424516	-.2145558
reti-5_mas80	-.3291352	.0567608	-5.80	0.000	-.4403867	-.2170836
saavedra_d...	-.5831939	.0438538	-13.30	0.000	-.6691476	-.4972402
saav-5_mas80	-.8596152	.1131008	-7.60	0.000	-1.081294	-.6379369
sancristo...	-.6799508	.052191	-13.03	0.000	-.7822456	-.5776561
sancristo...	-.7460358	.1131203	-6.60	0.000	-.9637704	-.5243372
santelmo...	-.728208	.0551066	-13.21	0.000	-.8362173	-.6201988
santelmo...	-.6895018	.1304736	-5.28	0.000	-.945231	-.4337726
velez_sars...	-.6614213	.0424428	-15.58	0.000	-.7446095	-.5782331
velez-5_mas80	(omitted)					
versalles...	-.7441459	.1305554	-5.47	0.000	-.9700353	-.4582564
vers-5_mas80	(omitted)					
villacres...	-.6037081	.0214313	-28.17	0.000	-.6457136	-.5617026
villacres...	-.6456251	.0521304	-12.37	0.000	-.7479187	-.5433315
villadel...	-.6521075	.0362424	-18.13	0.000	-.7281428	-.5860722
villadel...	-.7627439	.075518	-10.10	0.000	-.9107598	-.6147281
villadevo...	-.6468562	.0332775	-19.44	0.000	-.7120803	-.5816321
villadevo...	-.7030674	.0607486	-11.57	0.000	-.822135	-.5839997
villagral...	-.7310479	.0397804	-18.38	0.000	-.8090177	-.6530781
villagral...	-.9142168	.0924221	-9.89	0.000	-1.095365	-.7330688
villaluga...	-.9255881	.092454	-10.01	0.000	-1.106799	-.7443778
villaluga...	-.1194606	.1305946	-9.15	0.000	-1.450572	-.93864
villaluro...	-.7389157	.0475223	-15.55	0.000	-.8320597	-.6457716
villaluro...	(omitted)					
villapuey...	-.6047406	.0404178	-14.96	0.000	-.6839597	-.5255214
villapuey...	-.9521521	.1012432	-9.40	0.000	-1.150589	-.7537147
villareal...	-.7894944	.1130718	-6.98	0.000	-1.011106	-.5678628
villareal...	(omitted)					
villariac...	-.6668112	.1599851	-4.17	0.000	-.9803831	-.3532393
villariac...	-.8689435	.2259867	-3.85	0.000	-1.311879	-.426008
villasant...	-.6562223	.0567847	-11.56	0.000	-.7675207	-.5449239
villasant...	-.9697349	.1130622	-8.58	0.000	-1.191338	-.7481322
villasold...	(omitted)					
villasold...	(omitted)					
villaurqu...	-.5445673	.0221364	-24.60	0.000	-.5879547	-.5011799
villaurqu...	-.411431	.0570306	-11.88	0.000	-.503931	-.3293821
agr-6_menos80	-.4546071	.0923725	-4.92	0.000	-.6356578	-.2735564
agro-6_mas80	-.5193986	.1597168	-3.25	0.001	-.8324446	-.2063525
al-6_menos80	-.3332927	.0264898	-12.58	0.000	-.3852129	-.2813725
alma-6_mas80	-.4182976	.0446552	-9.37	0.000	-.5058232	-.330778
balvanera...	-.4256721	.0250225	-17.01	0.000	-.4747212	-.376623
balv-6_mas80	-.5342894	.0338125	-15.80	0.000	-.600562	-.4680168
barracas_d...	-.4056876	.0474483	-8.55	0.000	-.4986866	-.3126886
barr-6_mas80	-.4825113	.0508324	-9.49	0.000	-.5821432	-.3828794
be-6_menos80	-.3363325	.0288119	-11.39	0.000	-.382804	-.269861
belg-6_mas80	-.3712412	.0297535	-12.48	0.000	-.4295582	-.3129241
boca_d2006...	-.5024257	.0405154	-12.40	0.000	-.5818362	-.4230151
boca-6_mas80	-.4305058	.0686266	-6.56	0.000	-.5850144	-.3159972
boedo_d200...	-.3527434	.0521642	-6.76	0.000	-.4549885	-.2505013
boed-6_mas80	-.4643024	.0856811	-5.42	0.000	-.6322379	-.2963669
ca-6_menos80	-.3902066	.0254062	-15.36	0.000	-.4400029	-.3404103
caba-6_mas80	-.4924063	.0334117	-14.74	0.000	-.5578935	-.4268191
ch-6_menos80	-.312395	.0629293	-4.96	0.000	-.4357368	-.1890531
chac-6_mas80	-.4886092	.1304983	-3.74	0.000	-.7443868	-.2328316
coghlán_d2...	-.4185329	.0924301	-4.53	0.000	-.5996965	-.2373693
cogh-6_mas80	-.8766321	.2260521	-3.88	0.000	-1.319696	-.4335684
constituci...	-.4483594	.0397417	-11.28	0.000	-.5262534	-.3704654
cons-6_mas80	-.5633727	.0654517	-8.61	0.000	-.6916585	-.4350869
florés_d20...	-.4608532	.0334167	-13.79	0.000	-.5263501	-.3953563
florés_d20...	-.5786616	.0484607	-11.94	0.000	-.6736449	-.4836784
floréstad...	-.48556	.0800542	-6.07	0.000	-.6424667	-.3286533
floréstad...	-.5077384	.1307175	-3.88	0.000	-.7639456	-.351531
li-6_menos80	-.5552655	.0655845	-8.47	0.000	-.6838116	-.4267195
lim-6_mas80	-.6152553	.159764	-3.85	0.000	-.9283938	-.3021167
ma-6_menos80	-.5000085	.085608	-5.84	0.000	-.6678007	-.322162
mata-6_mas80	-.6841356	.1305453	-5.32	0.000	-.9500053	-.4382658
monte_cast...	-.4059349	.0655559	-6.19	0.000	-.5344248	-.2774449
monte_cast...	(omitted)					
montserrat...	-.3111392	.0415972	-7.48	0.000	-.39267	-.2296084
montserrat...	-.4114314	.080021	-5.14	0.000	-.5680275	-.2545815
nueva_pomp...	-.6272516	.0857187	-7.32	0.000	-.7952609	-.4592423
ruv-6_mas80	-.3502311	.22578	-1.55	0.121	-.7927615	-.0922992
ruv-6_mas80	-.3345766	.0522578	-6.40	0.000	-.4370022	-.232151
ruv-6_mas80	-.5213061	.0923906	-5.64	0.000	-.7023906	-.2402215
palermo_d2...	-.2423916	.0201792	-12.01	0.000	-.2819429	-.2028403
pale-6_mas80	-.2089963	.0263264	-7.94	0.000	-.2605962	-.1573964
parque_ave...	-.6641992	.0755686	-8.79	0.000	-.8123141	-.5160843
parque_ave...	-.7708347	.1011603	-7.62	0.000	-.9688096	-.5723598
parque_cha...	-.3585321	.0567307	-6.32	0.000	-.4697246	-.2473391
parque_cha...	-.5603703	.1304751	-4.29	0.000	-.8161023	-.3046383
parque_cha...	-.3057376	.2258929	-1.35	0.176	-.7484892	-.137014
parque_cha...	(omitted)					

parque_pat..	-5203627	.0628854	-8.27	0.000	-.6436186	-.3971069
parque_pat..	-5436904	.0924955	-5.87	0.000	-.7239821	-.3613986
paternal_d..	-2063755	.160046	-1.29	0.197	-.5300667	-.1073157
pate-6_mas80	-.6314074	.1597526	-3.95	0.000	-.9445236	-.3182912
pu-6_menos80	-.180133	.2260149	0.80	0.425	-.2628578	.6231238
puer-6_mas80	-.4703053	.2159737	-2.08	0.037	-.0274754	.9132895
recoleta_d..	-.1716598	.0247701	-6.93	0.000	-.2202094	-.1231102
reco-6_mas80	-.1874332	.0243129	-7.71	0.000	-.2350867	-.1397798
retiro_d20..	-.1990488	.060638	-3.28	0.001	-.3179007	-.0801989
retti-6_mas80	-.1217197	.0498455	-5.56	0.010	-.0298545	-.2450455
saavedra_d..	-.4010474	.0455818	-8.80	0.000	-.4903888	-.3117068
saav-6_mas80	-.2776764	.1012408	-2.74	0.006	-.4761091	-.0792437
san_cristo..	-.3812919	.0474367	-8.04	0.000	-.4742682	-.2883156
san_cristo..	-.6298461	.0755043	-8.33	0.000	-.778131	-.4817613
san_telmo..	-.3858497	.044655	-8.64	0.000	-.4733739	-.2983255
san_telmo..	-.3985253	.0683989	-5.83	0.000	-.5325876	-.2644631
velez_sars..	-.4800992	.0684077	-7.02	0.000	-.6214787	-.3460197
vele-6_mas80	-.4451113	.0801353	-5.55	0.000	-.6021771	-.2880455
versalles..	-.5253673	.0756024	-6.95	0.000	-.6735485	-.3771861
vers-6_mas80	-.1.027781	.1598592	-6.43	0.000	-.1.341106	-.7144558
villa_cres..	-.3570347	.0353007	-10.11	0.000	-.4262243	-.2879451
villa_cres..	-.6062575	.0535153	-11.33	0.000	-.7111479	-.5013671
villa_de_l..	-.4783318	.0447104	-10.70	0.000	-.5659645	-.390699
villa_de_l..	-.5478547	.0606831	-9.03	0.000	-.666794	-.4289154
villa_devo..	-.4296715	.0607043	-7.08	0.000	-.5496723	-.3106907
villa_devo..	-.5690198	.0536231	-10.61	0.000	-.6741214	-.4639181
villa_gral..	-.5092676	.0800228	-6.36	0.000	-.6661128	-.3524223
villa_gral..	-.6554011	.1305779	-5.02	0.000	-.9113348	-.3994675
villa_luga..	-.7995967	.0711443	-11.12	0.000	-.1.940593	-.6585443
villa_luga..	-.8224851	.1603302	-5.13	0.000	-.1.367733	-.5082369
villa_luro..	-.4503999	.060701	-7.42	0.000	-.5693734	-.3314245
villa_luro..	-.6620111	.1131406	-5.85	0.000	-.8837675	-.4402546
villa_puey..	-.4362322	.0475563	-9.17	0.000	-.5944298	-.8430211
villa_puey..	-.4573519	.1013778	-4.51	0.000	-.656053	-.2586508
villa_real..	-.1489003	.2260824	-0.66	0.510	-.5920234	.2942228
villa_real..	-.5403577	.1598286	-3.38	0.001	-.8536227	-.2270927
villa_riac..	-.1560764	.11327314	-4.95	0.000	-.7827007	-.3888321
villa_riac..	-.6100795	.2258156	-2.70	0.007	-.1.05268	-.1674793
villa_sant..	-.474926	.0755092	-6.29	0.000	-.6229246	-.3269274
villa_sant..	-.479332	.2252559	-2.12	0.344	-.9221987	-.0364878
villa_sold..	-.6177232	.1018327	-6.07	0.000	-.817316	-.4181304
villa_sold..	-.2050529	.226008	-0.91	0.364	-.6480301	.2379243
villa_urqu..	-.3421689	.0235664	-14.52	0.000	-.3883593	-.2959785
villa_urqu..	-.4865138	.0423238	-11.49	0.000	-.5949238	-.4035444
ag-7_menos80	-.283813	.0430973	-6.59	0.000	-.368284	-.1993421
agro-7_mas80	-.3627919	.0755231	-4.80	0.000	-.5108177	-.2147661
al-7_menos80	-.174024	.0433564	-12.12	0.000	-.2021626	-.1458853
alme-7_mas80	-.3434592	.0197257	-7.41	0.000	-.3821217	-.304796
balvanera..	-.2363131	.0148689	-15.89	0.000	-.2654563	-.2071698
balv-7_mas80	-.3983088	.0167661	-23.76	0.000	-.4311704	-.3654472
barracas_d..	-.237637	.0293156	-8.11	0.000	-.2950957	-.1801783
barr-7_mas80	-.3212158	.0349384	-4.19	0.000	-.3887053	-.827466
be-7_menos80	-.1257835	.015759	-7.98	0.000	-.1566713	-.0948958
bel-7_mas80	-.1762925	.0147597	-11.94	0.000	-.2052216	-.1473635
boca_d2007..	-.3277612	.0316713	-10.35	0.000	-.5998372	-.2658852
boca-7_mas80	-.4045231	.0411361	-9.83	0.000	-.4851502	-.3338961
boedo_d200..	-.207832	.032438	-6.41	0.000	-.2714108	-.1442532
boed-7_mas80	-.3159806	.0446516	-7.08	0.000	-.403498	-.2284632
cab-7_menos80	-.2400718	.0130989	-18.33	0.000	-.2574468	-.2139389
cab-7_mas80	-.3335038	.014928	-22.34	0.000	-.3627627	-.3042449
ch-7_menos80	-.2414336	.0337781	-7.15	0.000	-.3076389	-.1752282
chac-7_mas80	-.3499339	.0628985	-5.56	0.000	-.4732154	-.2266524
coghl_d2..	-.2218181	.0446449	-4.97	0.000	-.3991821	-.1431791
cogh-7_mas80	-.2957255	.0508262	-5.82	0.000	-.3953452	-.1961058
constituci..	-.2793968	.0240458	-11.62	0.000	-.3265266	-.2322669
cons-7_mas80	-.4495323	.0325313	-13.82	0.000	-.5132939	-.3857706
Flores_d20..	-.313262	.016437	-19.00	0.000	-.3445789	-.2801455
Flores_d20..	-.4586388	.0198533	-23.10	0.000	-.4975514	-.4197261
florestd_d..	-.3379183	.0293211	-11.52	0.000	-.3953879	-.2804487
florestd_d..	-.5781386	.0431268	-13.41	0.000	-.6626674	-.4936098
l-7_menos80	-.3687889	.03210418	-11.51	0.000	-.4316098	-.3103961
l-7_mas80	-.515169	.0522169	-9.87	0.000	-.6175144	-.4128236
ma-7_menos80	-.3299577	.0382822	-8.62	0.000	-.4049911	-.2549243
mas-7_mas80	-.6718179	.0587544	-11.43	0.000	-.7869769	-.5566584
monte_cast..	-.3026375	.0346951	-8.72	0.000	-.3705402	-.2345348
monte_cast..	-.5538025	.0551898	-10.03	0.000	-.6619749	-.4456301
montserrat..	-.169059	.0244977	-6.90	0.000	-.2170746	-.1210433
montserrat..	-.2802665	.0106589	-11.28	0.000	-.3289727	-.2315607
nueva_pomp..	-.394398	.05222	-7.55	0.000	-.4967496	-.2920464
nuev-7_mas80	-.6937983	.0630542	-11.00	0.000	-.8173849	-.5702117
nuev-7_mas80	-.1310252	.0184165	-7.11	0.000	-.8171216	-.0949288
nure-7_mas80	-.2130832	.0299717	-8.89	0.000	-.2600679	-.1660698
palermo_d2..	-.0060274	.01149	0.52	0.600	-.0164931	.0285479
pale-7_mas80	-.0565665	.0125227	-4.52	0.000	-.081111	-.0320219
parque_ave..	-.4158986	.0404206	-10.29	0.000	-.4951243	-.3368749
parque_ave..	-.6433405	.0521961	-12.32	0.000	-.5498357	-.2498357
parque_cha..	-.2950822	.0310011	-9.52	0.000	-.3558445	-.2343199
parque_cha..	-.5238156	.0397336	-13.18	0.000	-.6016937	-.4459376
parque_cha..	-.15174431	.0654147	-2.41	0.016	-.2856563	-.0292299
parque_cha..	-.6813324	.0925215	-7.36	0.000	-.8636751	-.4999886
parque_pat..	-.2753386	.0357397	-7.70	0.000	-.4333887	-.2052886
parque_pat..	-.5721396	.0521223	-10.98	0.000	-.6742996	-.4699795
paternal_d..	-.2710637	.0711413	-3.78	0.000	-.1134812	-.1306461
pate-7_mas80	-.6699364	.1304938	-5.13	0.000	-.9257051	-.4141677
pu-7_menos80	-.4269957	.063517	6.72	0.000	.3025019	.5514894
puer-7_mas80	-.4888861	.0328833	14.87	0.000	.4244346	.5533377
recoleta_d..	-.081876	.0150112	5.40	0.000	.0518791	.1110761
reco-7_mas80	-.0359336	.01389	-2.59	0.010	-.0631581	-.008709
retiro_d20..	-.0416	.0310484	1.34	0.180	-.0192551	.1024552
reti-7_mas80	-.1422339	.0252979	5.62	0.000	.0926498	.191818
saavedra_d..	-.197263	.0302701	-6.52	0.000	-.2569526	-.1379333
saav-7_mas80	-.3720286	.0464776	-8.00	0.000	-.463125	-.2809321
san_cristo..	-.2599101	.0259294	-10.02	0.000	-.3107319	-.2090883
san_cristo..	-.4392459	.0438688	-10.01	0.000	-.525229	-.3532627
san_telmo..	-.1526322	.0318296	-4.80	0.000	-.2150184	-.0902459
san_telmo..	-.1906607	.034533	-5.52	0.000	-.2583457	-.1229757
velez_sars..	-.3250222	.0331857	-9.79	0.000	-.3900664	-.2599781
vele-7_mas80	-.6285998	.0551252	-11.40	0.000	-.7366456	-.520554
versalles..	-.3653377	.0587034	-6.22	0.000	-.4803967	-.2502787
vers-7_mas80	-.5718789	.1011981	-5.65	0.000	-.7702278	-.37353
villa_cres..	-.2230189	.0169011	-13.20	0.000	-.2561451	-.1898927
villa_cres..	-.4005174	.0233024	-17.19	0.000	-.4462003	-.3548545
villa_de_l..	-.3333914	.0236522	-14.10	0.000	-.3797499	-.2870329
villa_de_l..	-.4055005	.0316436	-12.81	0.000	-.467522	-.3434789
villa_devo..	-.3156151	.0249325	-12.66	0.000	-.364483	-.2667473
villa_devo..	-.4658624	.0299455	-15.57	0.000	-.5244971	-.4072277
villa_gral..	-.3026538	.0302755	-10.00	0.000	-.361994	-.2433136
villa_gral..	-.5562467	.0521523	-10.67	0.000	-.6584656	-.4540278
villa_luga..	-.5949936	.0377458	-15.76	0.000	-.6689757	-.5210115
villa_luga..	-.6905133	.0802004	-8.61	0.000	-.8476166	-.533223
villa_luro..	-.3584124	.0387163	-9.26	0.000	-.4342966	-.2825282
villa_luro..	-.5363637	.0717029	-7.48	0.000	-.6769019	-.3958255
villa_puey..	-.3065073	.0221758	-13.82	0.000	-.3499719	-.2630426
villa_puey..	-.5234096	.0533641	-9.77	0.000	-.6183951	-.4184236
villa_real..	-.2988049	.0607347	-4.92	0.000	-.4178454	-.1797644
villa_real..	-.6051807	.0924279	-6.55	0.000	-.7863401	-.4240213
villa_riac..	-.2758257	.0856876	-3.22	0.001	-.443774	-.1078771
villa_riac..	-.6905585	.130823	-5.28	0.000	-.9469705	-.4341426
villa_sant..	-.2836571	.0328571	-8.63	0.000	-.3480573	-.2192569
villa_sant..	-.583534	.0606693	-9.62	0.000	-.7024463	-.4646217
villa_sold..	-.5013963	.1309104	-3.84	0.000	-.7580396	-.2458874
villa_sold..	-.8259923	.1309134	-6.31	0.000	-.1.082583	-.5694011
villa_urqu..	-.2033916	.0158464	-12.84	0.000	-.2344506	-.1723325
villa_urqu..	-.367857	.0252003	-14.60	0.000	-.4172498	-.3184642
ag-8_mas80	-.098443	.0606289	-1.62	0.104	-.217276	-.0203899
al-8_mas80	-.1754412	.0855368	-2.05	0.040	-.3430939	-.0077885
alme-8_mas80	.0435651	.011932	3.65	0.000	.0201783	.066952
balvanera..	-.0701537	.0200893	-3.49	0.000	-.1095182	-.0307891
balv-8_mas80	-.0105606	.010173	0.73	0.462	-.0176107	.0387188
barracas_d..	-.2499016	.0182417	-13.70	0.000	-.2856554	-.2141478
barracas_d..	-.0289679	.0234243	-1.24	0.216	-.0748797	.0169439

barr~8_mas80	-.2278994	-.0274297	-9.31	0.000	-.2816218	-.174097
be~8_mas80	-1.207679	-.016906	-1.14	0.000	-.087632	-.153937
bel~8_mas80	.0065345	.0187624	0.35	0.728	-.03024	-.043309
boca_d2008..	-.1698846	-.0275195	-6.17	0.000	-.223823	-.1159461
boca~8_mas80	-.309424	-.0522422	-5.81	0.000	-.0458174	-.2010273
boedo_d200..	.0179835	.0307222	0.59	0.558	-.0422323	.0781593
boed~8_mas80	-.4274597	-.0550787	-7.76	0.000	-.5354143	-.319505
ca~8_mas80	-.0560632	.0151698	-5.70	0.000	-.0857983	-.0261322
caba~8_mas80	-.1615933	.0914108	-8.46	0.000	-.1994753	-.1244432
ch~8_mas80	.0540986	.0334175	1.62	0.105	-.0114	-.1159572
chac~8_mas80	.1653446	.0535077	1.94	0.000	-.270224	.06047
coghlán_d2..	.0615754	.0430435	1.43	0.153	-.02279	-.1459409
cogh~8_mas80	-.0476547	.0605971	-0.79	0.432	-.1664254	.071116
constitut..	-.1453469	.0319112	-1.60	0.000	-.1511792	-.0660867
cons~8_mas80	-.2549977	.0276538	-9.22	0.000	-.3091994	-.200796
florés_d20..	-.1819467	.0188812	-13.64	0.000	-.2189539	-.1449394
florés_d20..	.0303288	.0232541	1.94	0.000	-.248907	-.2577505
floréstá_d..	-.2348745	.0366572	-6.41	0.000	-.3067228	-.1630262
floréstá_d..	-.4665027	-.0535576	-8.71	0.000	-.571476	-.3615293
l~8_mas80	-.2300045	.0377211	-6.10	0.000	-.3039381	-.1160709
lini~8_mas80	-.4669764	.0655065	-7.13	0.000	-.5953696	-.3385832
ma~8_mas80	-.1986524	-.0320862	-6.19	0.000	-.2615217	-.1357432
matá~8_mas80	-.4245538	.0522681	-8.12	0.000	-.5269995	-.322108
monte_cast..	-.2119532	.0551457	-3.84	0.000	-.3200392	-.1038671
monte~8_mas80	-.5035002	.0655111	-7.69	0.000	-.6319042	-.3750997
montserrat..	(omitted)					
montserrat..	(omitted)					
ruev_a_pomp..	-.1560779	.0716994	-2.18	0.029	-.2966072	-.015485
ruev~8_mas80	-.6446967	.075548	-8.53	0.000	-.7972712	-.4966222
runez_d200..	(omitted)					
runez~8_mas80	(omitted)					
palermo_d2..	.1908341	.0119047	16.03	0.000	.1675008	.2141674
pale~8_mas80	.1786606	.0212898	13.97	0.000	.1335924	.2037287
parque_ave..	.279391	.0474816	-5.77	0.000	-.3669975	-.1806868
parque_ave..	-.3998676	.0654613	-6.11	0.000	-.5281722	-.2715629
parque_cha..	-.0286742	.0361532	-0.79	0.428	-.0995347	.0421863
parque_cha..	.2384207	.0446732	-5.36	0.000	-.3369807	-.151861
parque_cha..	.0287633	.0474168	0.61	0.544	-.0641739	.1217005
parque_cha..	-.000651	.0628621	0.01	0.992	-.1235592	.12138613
parque_pat..	-.1103019	.0423718	-2.60	0.000	-.0233148	.0274403
parque_pat..	-.4242109	.0521835	-8.13	0.000	-.5264909	-.3219309
paternal_d..	-.1963858	.0923481	-2.13	0.031	-.3773888	.0153828
pate~8_mas80	.3238666	.0800506	-4.08	0.000	-.4807666	-.166967
pu~8_mas80	.6913069	.0859448	8.04	0.000	.5228545	.8597593
puer~8_mas80	.7235514	.0557156	12.98	0.000	.6141484	.8325543
recoleta_d..	.2792589	.0140026	18.94	0.000	.2518137	.3067042
reco~8_mas80	.177714	.013974	13.26	0.000	.151455	.203973
retrig_d20..	.2772342	.0261627	1.67	0.000	.2063551	.3481133
ret~8_mas80	.3451252	.0264305	13.06	0.000	.0452238	.3962311
saavedra_d..	.0804757	.0307617	2.62	0.009	.02021825	.140769
saav~8_mas80	-.1170079	.0629277	-1.02	0.043	-.2504265	-.0037492
san_cristo..	.0659489	.0301992	-2.18	0.029	.1251396	-.0067582
san_cristo..	-.2627926	.0521485	-5.04	0.000	-.3650041	.1605811
san_belmo..	.0037791	.0309945	-0.12	0.903	-.0549507	.0645089
san_belmo..	.0508758	.0345818	1.47	0.141	-.0169048	.1186564
veléz_sars..	-.190905	.0392019	-4.87	0.000	-.267741	-.114069
veléz~8_mas80	.3727713	.0800506	6.66	0.000	.5296634	.218729
versalles..	-.1353084	.0587148	-2.30	0.021	-.2503899	-.0202269
vers~8_mas80	-.4071642	.1011929	-4.02	0.000	-.6055031	-.2048254
villá_cres..	.010571	.02768	-0.60	0.550	-.0452238	.0240819
villá_cres..	-.2014364	.0259935	-7.75	0.000	-.2523838	-.150489
villá_de_l..	-.0958993	.0295829	-3.24	0.001	-.133882	-.0379166
villá_de_l..	.1993181	.0431011	-0.62	0.000	.837965	.1148396
villá_devo..	-.1515653	.0332296	-4.56	0.000	-.2166955	-.0864351
villá_devo..	-.2980832	.0508714	-5.86	0.000	-.3977915	-.198375
villá_gral..	.1622717	.0371194	-4.37	0.000	.3505295	.0885175
villá_gral..	-.4045354	.0654369	-6.18	0.000	-.5327922	-.2762786
villá_luga..	-.4231907	.0344403	-11.94	0.000	-.492654	-.3537275
villá_luga..	-.4150508	.0752408	-6.23	0.000	-.6199133	-.0374403
villá_luro..	-.1742726	.0465246	-3.75	0.000	-.2654611	-.0830841
villá_luro..	-.3872004	.071672	-5.40	0.000	-.527678	-.2467228
villá_puey..	.1128911	.0269547	-4.78	0.000	-.187428	.0767098
villá_puey..	-.608351	.0755219	-8.06	0.000	-.7563743	-.4603276
villá_real..	-.2958942	.1597878	-1.85	0.064	-.6090795	.017291
villá_real..	.294437	.1011839	-2.91	0.004	-.4927481	-.096116
villá_ríac..	-.2397591	.068508	-3.50	0.000	-.3740352	-.105483
villá_ríac..	-.5797143	.0924497	-6.27	0.000	-.7609163	-.3985123
villá_sant..	.1385288	.0403988	-1.43	0.000	-.2717107	.0393468
villá_sant..	-.4792672	.0923707	-5.19	0.000	-.6603143	-.2982201
villá_solá..	-.2854436	.2259299	-1.26	0.206	-.7283183	.1574312
villá_solá..	-.1899816	.2259677	-0.84	0.400	-.6328797	.2529167
villá_lurqu..	-.0055785	.0146663	-0.49	0.627	-.0280526	.0168957
villá_lurqu..	.11047169	.0247315	-4.23	0.000	-.1531907	.0562431
ag~9_mas80	-.1179753	.045539	-2.59	0.010	-.207232	-.0287185
agro~9_mas80	-.2226009	.0923662	-2.42	0.015	-.4046393	-.0425625
al~9_mas80	.0739449	.0111367	6.59	0.000	-.0521659	.0911729
alma~9_mas80	-.1223654	.0174105	-7.03	0.000	-.1564901	-.0882407
balvanera..	.0372363	.0105351	3.53	0.000	.0165875	.0578852
balv~9_mas80	-.0125119	.0127773	-0.80	0.000	-.150187	.1002168
barracas_d..	.0494294	.0193694	2.55	0.011	.0114653	.0873935
barr~9_mas80	-.0665134	.0203926	-3.24	0.001	-.1061231	-.0261837
be~9_mas80	-.1205161	.0126056	-11.08	0.000	-.1615649	.1613825
bel~9_mas80	.1161186	.0157116	10.03	0.000	.0934382	.1387991
boca_d2009..	-.0236072	.0216872	-1.09	0.276	-.0661143	.0189
boca~9_mas80	.11386824	.0433583	-4.20	0.000	-.223665	-.0516998
boedo_d200..	.0310752	.0232064	1.34	0.181	-.0144096	.0765599
boed~9_mas80	-.2031489	.0496199	-4.09	0.000	-.3004042	-.1058935
ca~9_mas80	.0466931	.0191557	-6.92	0.000	-.0233183	.0704079
caba~9_mas80	-.026153	.0133129	-1.96	0.049	-.0522463	-.0000597
ch~9_mas80	.1039874	.0283695	3.67	0.000	.048383	.1959519
chac~9_mas80	.0436611	.0521153	-8.23	0.000	-.1484075	.0594833
coghlán_d2..	.10013	.028575	3.50	0.000	.0441228	.1561373
cogh~9_mas80	-.0805052	.0422947	-2.01	0.044	-.1679562	-.0021602
constitut..	.0014404	.017268	0.08	0.834	-.0324048	.0352857
cons~9_mas80	-.1750727	.0224781	-7.79	0.000	-.21913	-.1310154
florés_d20..	-.0562993	.0241311	-3.98	0.000	-.0839963	-.0286022
florés_d20..	.1699174	.0393725	-7.77	0.000	-.2078874	-.1319468
floréstá_d..	-.1057334	.0225728	-4.68	0.000	-.1499762	-.0614905
floréstá_d..	-.3033875	.0446949	-6.79	0.000	-.3909893	-.2157852
l~9_mas80	-.1244911	.026776	-4.65	0.000	-.1769722	.0720099
lini~9_mas80	-.28073	.0568321	-4.94	0.000	-.3921213	-.1693388
ma~9_mas80	-.1202898	.0318562	-0.78	0.631	-.182718	.0578515
matá~9_mas80	-.3584578	.0552251	-6.49	0.000	-.4666995	-.2502161
monte_cast..	-.040455	.0317408	-1.27	0.202	-.1026672	.0217572
monte~9_mas80	-.2839066	.0606167	-4.68	0.000	-.4026509	-.1649623
montserrat..	.0981715	.0166199	5.91	0.000	.0655963	.1307467
montserrat..	-.0272251	.020092	-1.36	0.175	-.0666056	.0215554
ruev_a_pomp..	.0605007	.0226705	0.84	0.060	-.441851	.0320838
ruev~9_mas80	-.2911436	.0855756	-3.40	0.001	-.4588724	-.1234148
runez_d200..	.1308081	.0169355	7.73	0.000	.0976864	.1640738
runez~9_mas80	.0718726	.0234038	3.16	0.001	.0280009	.1197443
palermo_d2..	.2303667	.009377	24.57	0.000	.2119877	.2487457
pale~9_mas80	.2414478	.0091186	26.48	0.000	.2235753	.2593202
parque_ave..	.1902035	.0371691	-5.12	0.000	-.2630831	-.1173799
parque_ave..	-.3896299	.0567767	-6.86	0.000	-.5009126	-.2783472
parque_cha..	.0078678	.0257271	0.31	0.760	-.0425174	.058293
parque_cha..	.1130617	.035306	-3.77	0.000	-.2022516	-.0618616
parque_cha..	.1451554	.0606011	2.40	0.017	.0263767	.263934
parque_cha..	-.2971532	.2257881	-1.32	0.188	-.7396994	.145393
parque_pat..	.1185636	.0280225	-4.23	0.000	-.1734878	-.0636393
parque_pat..	-.2788811	.0423758	-6.58	0.000	-.361938	-.1958243
paternal_d..	.0262799	.0403862	0.65	0.515	-.0528774	.1054372
pate~9_mas80	.3114187	.0485335	6.42	0.000	.4065252	.2163123
pu~9_mas80	.8844654	.0721196	12.26	0.000	.7431104	.102582
puer~9_mas80	.752068	.0401099	18.75	0.000	.6734523	.8306837
recoleta_d..	.28984835	.0117988	25.45	0.000	.278179	.3226962
reco~9_mas80	.2943322	.0109785	26.81	0.000	.2728143	.3158501
retrig_d20..	.2686247	.0213877	12.56	0.000	.2267948	.3105447
ret~9_mas80	.3975002	.0188137	21.17	0.000	.3606275	.4343775
saavedra_d..	.1516475	.0239157	6.34	0.000	.1047726	.1985223
saav~9_mas80	-.0323502	.0403459	-0.48	0.631	-.0984284	-.059728
san_cristo..	-.0224684	.0201177	-1.12	0.264	-.0169625	.0618993
san_cristo..	-.1141422	.0345581	-3.30	0.001	-.1818763	-.0464081
san_belmo..	.0978717	.0191724	-4.10	0.000	-.0602937	.1384497
san_belmo..	.0989089	.0263546	3.75	0.000	.0472537	.1505641
veléz_sars..	-.1174168	.0239198	-4.00	0.000	-.1748839	-.0599497
veléz~9_mas80	.3619459	.0521135	9.44	0.000	-.4640281	.2596639
versalles..	-.1733575	.0475864	-3.64	0.000	-.2666272	-.0800879
vers~9_mas80	-.5457958	.2258297	-2.42	0.016	-.9884235	.0132681
villá_cres..	.0406098	.0138278	-0.33	0.000	-.0289592	.0732006
villá_cres..	-.0533977	.0173388	-2.71	0.007	-.0920859	

villariac..	-.1002452	.0608809	-1.65	0.100	-.2195722	.0190818
villariac..	-.4851182	.0801939	-6.05	0.000	-.6422988	-.3279377
villasant..	-.0578965	.0302917	-1.91	0.056	-.1172685	.0014755
villasant..	-.2288719	.0586222	-3.90	0.000	-.3437714	-.1139724
villasold..	-.2955058	.085963	-3.44	0.001	-.4639939	-.1270177
villasold..	.0323442	.1599371	0.20	0.840	-.2811336	.345822
villaurqu..	.0756101	.0139651	5.41	0.000	.0482383	.1029818
villaurqu..	.0358056	.0228819	1.56	0.118	-.0090431	.0806543
ag-0_menos80	-.0516307	.0535403	-0.96	0.335	-.1565701	.0533087
agro-0_mas80	-.3282071	.0683723	-4.80	0.000	-.4622173	-.1941969
al-0_menos80	.1299859	.0116049	11.20	0.000	.1072403	.1527315
alma-0_mas80	-.012462	.0171972	-0.72	0.469	-.0461686	.0212445
balvanera..	.106376	.0106213	10.02	0.000	.0855583	.1271937
balv-0_mas80	-.0613814	.0140453	-4.37	0.000	-.0889103	-.0338525
barracas.d..	.0948561	.0218772	4.34	0.000	.0519767	.1377355
barr-0_mas80	-.0373886	.0219702	-1.70	0.089	-.0804503	.005673
be-0_menos80	.2229297	.0128428	17.36	0.000	.1977577	.2481017
belg-0_mas80	.1458671	.0118562	12.30	0.000	.1226289	.1691054
boca_d2010..	-.0256473	.0247885	-1.03	0.301	-.0742329	.0229383
boca-0_mas80	-.0235612	.0390093	-0.60	0.546	-.1000197	.0528973
boedo_d201..	.0868609	.0241085	3.60	0.000	.039608	.1341138
boed-0_mas80	-.1581333	.0464418	-3.40	0.001	-.2491596	-.0671071
ca-0_menos80	.090481	.0112011	8.08	0.000	.0685268	.1124352
caba-0_mas80	-.0125181	.0136139	-0.92	0.356	-.0392743	.0141132
ch-0_menos80	.1882109	.0281475	6.69	0.000	.1330416	.2433802
chac-0_mas80	-.0119328	.0446399	-0.27	0.789	-.0994274	.0755617
coghlan_d2..	.1387139	.0385879	3.59	0.000	.0630813	.2143464
cogh-0_mas80	.0138549	.0416228	0.33	0.739	-.067726	.0954359
constituci..	.0144399	.0183013	0.79	0.430	-.0214309	.0503107
cons-0_mas80	-.1931304	.025159	-7.68	0.000	-.2424422	-.1438186
florosa_d20..	.0243578	.014396	-1.69	0.091	-.0525741	.0038585
florosa_d20..	.1737449	.0159141	-10.92	0.000	-.2049366	-.1425533
florosa_d..	-.0595278	.0250954	-2.37	0.018	-.1087149	-.0103406
florosa_d..	-.2461093	.0386562	-6.37	0.000	-.3218756	-.1703429
li-0_menos80	-.1277909	.0290318	-4.40	0.000	-.1846934	-.0708883
lini-0_mas80	-.4090146	.0475542	-8.60	0.000	-.5022212	-.315808
ma-0_menos80	-.0847909	.0305591	-2.77	0.006	-.144687	-.0248949
mata-0_mas80	-.3159772	.0587674	-5.38	0.000	-.4311617	-.2007928
monte_cast..	-.0345068	.0280014	-1.23	0.218	-.0893897	.0203761
monte_cast..	-.4166285	.0536537	-7.77	0.000	-.5217901	-.3114668
montserrat..	.1983463	.016919	11.72	0.000	.1651849	.2315078
montserrat..	.0266597	.0201142	1.33	0.185	-.0127644	.0660837
nueva_pomp..	-.1146204	.0372573	-3.07	0.002	-.187735	.0415174
ruev-0_mas80	-.27385	.0607275	-4.51	0.000	-.3928763	-.1548236
runez_d201..	.02090464	.0160017	13.06	0.000	.177683	.2404098
rune-0_mas80	.1471735	.0192522	7.64	0.000	.1094391	.184908
palermo_d2..	.3216188	.0100122	32.12	0.000	.3019948	.3412429
pale-0_mas80	.2723672	.0102061	26.69	0.000	.2523632	.2923712
parque_ave..	-.1205227	.0393094	-3.07	0.002	-.1975693	-.043476
parque_ave..	-.3158199	.0586149	-5.39	0.000	-.4307055	-.2009342
parque_cha..	.0079257	.0263782	0.30	0.764	-.0437757	.059627
parque_cha..	-.0873444	.0430466	-2.03	0.042	-.171716	-.0029728
parque_cha..	.0833096	.0550567	1.51	0.130	-.024602	.1912211
parque_cha..	-.2283531	.1129981	-2.02	0.043	-.4498302	-.006876
parque_pat..	-.0067027	.0264128	-0.25	0.800	-.0584719	.0450666
parque_pat..	-.0093494	.0567984	-0.16	0.869	-.1206746	.1019759
paternal_d..	.0940197	.0386508	2.43	0.015	.0182639	.1697755
pate-0_mas80	-.1901535	.062906	-3.02	0.003	-.3134497	-.0668573
pu-0_menos80	.8266964	.0574223	14.40	0.000	.7141482	.9392445
puer-0_mas80	.7973171	.0293467	27.17	0.000	.7397974	.8548369
recoleta_d..	.3471857	.0125436	27.68	0.000	.3225999	.3717709
reco-0_mas80	.2671087	.0108979	24.79	0.000	.245512	.2886647
retiro_d20..	.3059003	.024945	12.26	0.000	.257008	.3547926
reti-0_mas80	.3863961	.0191578	20.17	0.000	.3488466	.4239455
saavedra_d..	.1955782	.02379	8.22	0.000	.1489496	.2422067
saav-0_mas80	-.079083	.0334855	-2.36	0.018	-.1447147	-.0134513
san_cristo..	.056265	.0205402	2.74	0.006	.016006	.096524
san_cristo..	-.0884604	.0403967	-2.19	0.029	-.1676381	-.0092826
san_telmo..	.213661	.0225626	9.47	0.000	.1694382	.2578838
san_telmo..	.1476659	.0277176	5.33	0.000	.0933392	.2019926
velez_sars..	-.0443686	.0342151	-1.30	0.195	-.1144305	-.0226932
vele-0_mas80	-.3367383	.0521441	-6.46	0.000	-.4389411	.2345355
versalles..	-.0643713	.0440284	-1.46	0.144	-.1506674	.0219247
vers-0_mas80	-.1797463	.1305433	-1.38	0.169	-.435612	.0761195
villacres..	.1349865	.0140872	9.58	0.000	.1073755	.1625975
villacres..	-.0094152	.01899	-0.50	0.620	-.0466357	.0278053
villadel..	-.0030297	.0244481	-0.12	0.902	-.0510126	.0449531
villadel..	-.1580686	.0288812	-5.47	0.000	-.214676	-.1014613
villadevo..	.0027978	.0238155	0.12	0.906	-.0438808	.0494764
villadevo..	-.0994623	.0281578	-3.53	0.000	-.1546518	-.0442728
villagral..	.0245373	.0261298	0.94	0.348	-.0266773	.0757519
villagral..	-.2436173	.039778	-6.12	0.000	-.3215825	.165652
villaluga..	-.3555205	.0303386	-11.72	0.000	-.4149844	-.2960566
villaluga..	-.5936158	.1012992	-5.86	0.000	-.7921629	-.3950686
villaluro..	-.1129734	.032596	-3.47	0.001	-.1768618	-.0490851
villaluro..	-.2515611	.0522129	-4.82	0.000	-.3538988	-.1492234
villapuey..	.0601545	.0269756	2.23	0.026	.0072821	.1130269
villapuey..	-.2278948	.0567901	-4.01	0.000	-.3392037	-.1165859
villareal..	-.0897447	.0684373	-1.31	0.190	-.2238822	.0443929
villareal..	-.0622275	.1597939	-0.39	0.697	-.3754247	.2508697
villariac..	-.1326166	.0630595	-2.10	0.035	-.2562135	-.0090196
villariac..	-.3843089	.1597493	-2.41	0.016	-.6974186	-.0711993
villasant..	.048313	.03353	1.44	0.150	-.0174061	.114032
villasant..	-.3345136	.0567851	-5.89	0.000	-.4458127	-.2232145
villasold..	-.2488141	.1013719	-2.45	0.014	-.4475037	-.0501245
villasold..	-.0385348	.130756	-0.29	0.768	-.2948175	.2177479
villaurqu..	.1374677	.0168162	8.17	0.000	.1045078	.1704276
villaurqu..	-.0952985	.0201643	-4.73	0.000	-.1348206	-.0557764
agronomia..	.3347916	.1130584	2.96	0.003	.1131963	.5563868
agr-01_mas80	.1491612	.0913606	1.61	0.106	-.0318662	.3301896
alagro_d2..	.3648865	.0251908	14.48	0.000	.355124	.4142605
alm-01_mas80	.1803261	.0186629	9.66	0.000	.1437467	.2169055
balvanera..	.350199	.0193972	18.05	0.000	.3121803	.3882177
bal-01_mas80	.1054435	.0136731	7.71	0.000	.0786441	.132243
barracas.d..	.2479106	.0586202	4.23	0.000	.1330145	.3628066
bar-01_mas80	.143153	.0247567	5.78	0.000	.0946297	.1916763
belgrano_2..	.409754	.0370853	11.05	0.000	.3370667	.4824414
bel-01_mas80	.3514413	.0133363	26.35	0.000	.3253021	.3775805
boca_d201..	.0620799	.065594	0.95	0.344	-.0664848	.1906446
boc-01_mas80	.0043904	.047746	0.09	0.927	-.0891921	.0979729
boedo_d201..	.2974613	.0464602	6.40	0.000	.206399	.3885237
boe-01_mas80	.1337856	.0550904	2.43	0.015	.0258081	.2417631
caballito..	.2795967	.0294661	9.49	0.000	.2218431	.3373504
cab-01_mas80	.1880079	.0148973	12.62	0.000	.158809	.2172068
chacarita..	.3565249	.0628642	5.67	0.000	.2333107	.4797392
cha-01_mas80	.1840508	.0521293	3.53	0.000	.081877	.2862246
coghlan_d2..	.2788222	.0754642	3.69	0.000	.1309117	.4267326
cog-01_mas80	.3169251	.0455241	6.96	0.000	.2276975	.4061527

constituci...	.279166	.0431252	6.47	0.000	.1946404	.3636916
com-11_mas80	-.0191795	.028148	-0.68	0.496	-.0743499	.0359908
flores_d20...	.1802414	.0370606	4.86	0.000	.1076023	.2528805
flores_d20...	.018113	.0202081	0.90	0.370	-.021495	.057721
florestd...	.252549	.0923579	2.76	0.006	.0742329	.436277
florestd...	.0744832	.0551091	1.35	0.177	-.033531	.1824973
l-11_menos80	.2079815	.0923952	2.25	0.024	.0268863	.3890767
lin-11_mas80	-.0383366	.0629961	-0.61	0.543	-.1618092	.0851361
mataderos...	.165298	.0801319	2.06	0.039	.0082389	.322357
mat-11_mas80	-.0620339	.1012388	-0.61	0.540	-.2604626	.1363948
monte_cast...	.0433738	.1011777	0.43	0.668	-.1549352	.2416828
monte_cast...	-.0680854	.1130529	-0.60	0.547	-.2896699	.1534991
montserrat...	.3890453	.0321981	12.08	0.000	.3259369	.4521537
montserrat...	.1881285	.0252665	7.45	0.000	.1386059	.237651
nueva_pomp...	.1532005	.0717308	2.14	0.033	.0126077	.2937933
nue-11_mas80	-.3712507	.092462	-4.02	0.000	-.5524769	-.1900245
ruiz_d201...	.4363253	.0567136	7.69	0.000	.3251663	.5474842
run-11_mas80	.4266215	.0324503	13.15	0.000	.3630186	.4902243
palermo_d2...	.5384988	.0256163	21.02	0.000	.4882906	.588707
pal-11_mas80	.5047539	.0109341	46.16	0.000	.483323	.5261849
parque_ave...	.0189304	.0923657	0.20	0.838	-.162107	.1999678
parque_ave...	-.1198654	.1011684	-1.18	0.236	-.3181561	.0784253
parque_cha...	.2610498	.0855107	3.05	0.002	.0934483	.4286514
parque_cha...	-.0032366	.0585902	-0.06	0.956	-.1180737	.1116005
parque_cha...	.3253467	.1596977	2.04	0.042	.0123382	.6383551
parque_cha...	.2087821	.1130612	1.85	0.065	-.0128187	.4303828
parque_pat...	.1945505	.0853327	2.27	0.023	.0269057	.3621952
parque_pat...	-.0880324	.080064	-1.10	0.272	-.2449584	.0688935
paternal_d...	.2322045	.1597252	1.45	0.146	-.080858	.5452671
pat-11_mas80	.0044303	.0801031	0.06	0.956	-.1525722	.1614329
puerto_mad...	.8807141	.1307306	6.74	0.000	.6244813	1.136947
pue-11_mas80	1.028662	.0325813	31.57	0.000	.964802	1.092521
recoleta_d...	.5563713	.0202921	27.42	0.000	.5165987	.5961439
rec-11_mas80	.4894672	.0102261	47.86	0.000	.469424	.5095105
retiro_d20...	.566489	.0447118	12.67	0.000	.4788536	.6541244
ret-11_mas80	.6204495	.0151561	40.94	0.000	.5907434	.6501556
saavedra_d...	.3521656	.0410129	8.59	0.000	.2717801	.4325511
saa-11_mas80	.3045406	.0353663	8.61	0.000	.2352224	.3758588
san_cristo...	.2632385	.0606426	4.34	0.000	.1443785	.3820984
san_cristo...	.073264	.0465284	1.57	0.115	-.017932	.1644599
san_telmo...	.3418819	.0319468	10.70	0.000	.2792658	.4044979
san_telmo...	.2889391	.0296225	9.75	0.000	.2308788	.3469993
velez_sars...	.042369	.0855951	0.49	0.621	-.1253979	.2101359
vel-11_mas80	-.1417683	.0496576	-2.85	0.004	-.2390976	-.044439
versalles...	.0519665	.1597689	0.33	0.745	-.2611816	.3651146
ver-11_mas80	-.145781	.0924308	-1.58	0.115	-.3269459	.0353839
villacres...	.3843814	.0345165	11.14	0.000	.3167289	.4520339
villacres...	.2291286	.0226825	10.10	0.000	.1846707	.2735865
villadel...	.2364537	.0689469	3.76	0.000	.1130774	.359883
villadel...	.1221254	.0350222	3.49	0.000	.0535737	.1908591
villadevo...	.2319037	.0417496	5.55	0.000	.1500742	.3137332
villadevo...	.1674973	.0323424	5.18	0.000	.104106	.2308887
villagral...	.1321092	.0755249	1.75	0.080	-.0159201	.2801384
villagral...	.0274476	.0410646	0.67	0.504	-.0530392	.1079344
villaluga...	-.4084484	.1307967	-3.12	0.002	-.6648108	-.152086
villaluga...	-.2392683	.0856776	-2.79	0.005	-.407197	-.0713396
villaluro...	.3276765	.0923946	3.55	0.000	.1465824	.5087706
villaluro...	.0196178	.1011627	-0.19	0.846	-.2178974	.1786618
villapuey...	.4510167	.080074	5.63	0.000	.2940711	.6079622
villapuey...	.1147533	.1304802	0.88	0.379	-.1409888	.3704953
villareal...	.1448971	.1305047	-1.14	0.254	-.4047772	.1068031
villareal...	-.1059288	.1011886	-1.05	0.295	-.3042592	.0924016
villariac...	.2471296	.1597974	1.55	0.122	-.0660743	.5603336
villariac...	-.0407056	.2258257	-0.18	0.857	-.4833255	.4019144
villasant...	.1141306	.1597277	0.71	0.475	-.1989367	.4271979
villasant...	.0601273	.0586729	1.02	0.305	-.0548719	.1751266
villasold...	-.1062477	.1599633	-0.66	0.507	-.4197768	.2072814
villasold...	-.1683596	.1306307	-1.29	0.197	-.4243966	.0876775
villaurqu...	.3845246	.0386254	9.96	0.000	.3088185	.4602307
villaurqu...	.2720381	.0278778	9.76	0.000	.2173974	.3266788
colegiales...	.3829637	.0530579	7.16	0.000	.2780879	.4878366
col-11_mas80	.2790589	.0247692	13.27	0.000	.2305112	.3276060
san_nicola...	.4221418	.0227859	18.53	0.000	.3774812	.4668024
san_nicola...	.1972586	.0214513	9.20	0.000	.1552138	.2393034
colegiales...	.2037382	.0204305	9.97	0.000	.1636944	.2437821
cole-0_mas80	.0401492	.0227344	1.77	0.077	-.0044104	.0847087
san_nicola...	.2284931	.0157248	14.53	0.000	.1976725	.2593138
san_nicola...	.0740636	.0217594	3.40	0.001	.031415	.1167122
colegiales...	.1420501	.0206484	6.88	0.000	.1015792	.1825211
cole-9_mas80	.0508612	.0229544	2.22	0.027	.0058704	.095852
san_nicola...	.1879747	.0141448	13.29	0.000	.1602507	.2156987
san_nicola...	-.0245876	.0215156	-1.14	0.253	-.0667584	.0175832
colegiales...	.0717516	.0261752	2.74	0.006	.020448	.1230552
cole-8_mas80	-.0784718	.0352976	-2.22	0.026	-.1476553	-.0092884
san_nicola...	.0792665	.0217004	3.65	0.000	.0367336	.1217994
san_nicola...	-.1231845	.0345183	-3.57	0.000	-.1908405	-.0555284
colegiales...	.1233679	.0244543	-5.04	0.000	-.1712986	-.0754372
cole-7_mas80	-.250774	.0307698	-8.15	0.000	-.311083	-.1904651
san_nicola...	-.1609054	.0221157	-7.28	0.000	-.2042523	-.1175585
san_nicola...	-.2760858	.0313367	-8.81	0.000	-.337506	-.2146656
colegiales...	-.3152466	.0370637	-8.51	0.000	-.3878917	-.2426016
cole-6_mas80	-.4430397	.0800759	-5.53	0.000	-.599989	-.2860904
san_nicola...	-.1925046	.0509776	-3.78	0.000	-.2924211	-.0925881
san_nicola...	-.3673947	.0567402	-6.48	0.000	-.478606	-.2561834
colegiales...	-.4833294	.0330889	-14.61	0.000	-.5481839	-.4184749
cole-5_mas80	-.5741583	.0521128	-11.02	0.000	-.6762997	-.472017
san_nicola...	-.3760669	.0381391	-9.86	0.000	-.4508198	-.301314
san_nicola...	-.5397445	.0606703	-8.90	0.000	-.6586587	-.4208304
colegiales...	-.5563982	.0252721	-22.02	0.000	-.6059317	-.5068646
cole-4_mas80	-.5681851	.0455083	-12.49	0.000	-.6573816	-.4789886
san_nicola...	-.6393425	.0375652	-17.02	0.000	-.7129705	-.5657145
san_nicola...	-.6758844	.0416251	-16.24	0.000	-.7574699	-.5942989
colegiales...	-.7120078	.1011544	-7.04	0.000	-.9102711	-.5137446
cole-3_mas80	-.8435165	.0801548	-10.52	0.000	-.1.00062	-.6864126
san_nicola...	(omitted)					
san_nicola...	-.1.474796	.2258886	-6.53	0.000	-.1.917539	-.1.032025
colegiales...	-.1.010155	.0855305	-11.81	0.000	-.1.177795	-.8425144
cole-2_mas80	-.1.390789	.1597145	-8.71	0.000	-.1.703831	-.1.077748
san_nicola...	-.1.090624	.2258813	-4.83	0.000	-.1.533352	-.6478948
san_nicola...	(omitted)					
colegiales...	-.5307215	.11305	-4.69	0.000	-.7523003	-.3091427
col-01_mas80	-.4905666	.1599521	-3.07	0.002	-.8040737	-.1770595
san_nicola...	(omitted)					
san_nicola...	(omitted)					
_cons	7.019115	.0233073	301.15	0.000	6.973433	7.064798

6 Conclusiones

El estudio realizado en este trabajo de investigación permitió vislumbrar, a través de un modelo microeconómico que calibró una gran muestra de departamentos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el contenido general de los determinantes del precio del metro cuadrado. Al captar los precios sombras determinados por los precios hedónicos estimados de la regresión, se logró desagregar los componentes valuados implícitamente en el precio de una propiedad, pudiendo establecer relaciones directas entre cada variable independiente considerada y la variable a explicar. Si bien la cantidad de características, tanto observables como no observables que definen este precio, puede alcanzar una variedad tal que no permita la recopilación necesaria de datos, podemos decir que si bien el problema de variables omitidas puede deformar el sesgo de los estimadores, los resultados que hemos obtenido se presentan robustos, analizando particularmente los eficientes niveles de significatividad y el valor del "R cuadrado ajustado".

Tras la calibración de un modelo ajustado por un número limitado de variables y observaciones, a lo largo de la investigación hemos acentuado el énfasis no sólo en la semejanza y correlación del modelo con la realidad, sino que también hemos podido captar, de forma exitosa, tendencias temporales macroeconómicas que nos permitieron alcanzar un sustento empírico microfundado en el análisis de la influencia de la actividad económica sobre el mercado inmobiliario de la Capital Federal y sus respectivos barrios.

De esta forma, logramos explicar cómo estas tendencias temporales, que funcionan como proxy de los factores macroeconómicos, mantienen cautivo a este determinante implícito fundamental en la valuación inmobiliaria de la Ciudad de Buenos Aires. Este argumento nos otorga fundamentos empíricos para no rechazar la hipótesis de que los precios de los departamentos no son estricta y exclusivamente dependientes de las características intrínsecas y de localización. Por el contrario, al observar comportamientos de tendencias anuales similares entre barrios y tipos de departamentos (metraje), y al no existir ningún tipo de incentivo artificial en los precios (como lo es el crédito hipotecario de fácil acceso), podemos afirmar que el rol de los factores macroeconómicos sobre este sector productivo no sólo es preponderante sino que, definido y calibrado este parámetro implícito, aparece en los resultados como una variable líder de dicho mercado.

Finalmente, es de vital importancia destacar que demostrada la irrevocable significatividad de la variable implícita macroeconómica, el modelo arroja resultados que demuestran la existencia de variabilidades por año, por barrio y por metraje de los departamentos dirigidas por las divergencias entre las coyunturas económicas anuales tan peculiares y características de la Argentina, mostrando la heterogeneidad de los efectos de esta variable implícita en nuestro modelo.

7 Bibliografía

- Rosen, Sherwin. "Hedonic prices and implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition". Journal of Political Economy, 1974.
- Freeman, M. "Hedonic prices, Property Values and Measuring Environmental Benefits: a Survey of the Issues". Journal of Economics, 1979.
- Cruces, G., Ham A. and Tetaz M. "Quality of Life in Buenos Aires Neighborhoods: Hedonic Price Regressions and the Life Satisfaction Approach". CEDLAS, UNLP, 2008.
- Lora, E., Powell, A., Van Praag, B. and Sanguinetti, P. "The Quality of Life in Latin American Cities. Markets and Perceptions". Inter-American Development Bank and World Bank, 2010
- Cheshire, P., and Shephard, S. "On the Price of Land and the Value of Amenities". Economica, 1995.
- Blomquist, G., Berger, M. and Hoehn, J. "New Estimates of Quality of Life in Urban Areas". The American Economic Review, 1988.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina. www.indec.gov.ar
- Banco Central de la República Argentina. www.bcra.gov.ar
- Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. www.buenosaires.gob.ar
- Secretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. www.ssplan.buenosaires.gov.ar
- Reporte Inmobiliario. www.reporteinmobiliario.com

8 Anexo

Comandos de programación utilizados para efectuar las regresiones en el software STATA:

```
set mem 1g
set matsize 1500
```

```
****COMANDOS BASE****
```

```
destring baulera, gen(baulera_num)
destring antigÃedad, gen(antigÃedad_num)
destring cocheras, gen(cocheras_num)
gen logusm= log(u_s_m2)
```

```
replace frente=0 if frente==.
replace contrafrente=0 if contrafrente==.
replace lateral=0 if lateral==.
replace interno=0 if interno==.
```

```
replace balcon=0 if balcon==.
replace terraza=0 if terraza==.
replace patio=0 if patio==.
replace jardin=0 if jardin==.
```

```
replace a_estrenar=0 if a_estrenar==.
replace apto_profesional=0 if apto_profesional==.
replace lavadero=0 if lavadero==.
replace piscina=0 if piscina==.
replace parrilla=0 if parrilla==.
replace solarium=0 if solarium==.
replace sum=0 if sum==.
replace hidromasaje=0 if hidromasaje==.
replace vigilancia=0 if vigilancia==.
gen amenities= parrilla + solarium + sum + piscina + hidromasaje + vigilancia
replace por_escalera=0 if por_escalera==.
```

```
gen logverde= log(distancia_espacios_verdes)
replace logverde=0 if logverde==.
gen logcomisarias= log(distancia_comisarias)
gen logsubte= log(distancia_estacion_subte)
gen logdensidad= log(densidad_poblacional)
replace logdensidad=0 if logdensidad==.
gen logunivers= log(____veciones_con_estudios_univers)
replace logunivers=0 if logunivers==.
gen loginquilinos= log(____vecinos_inquilinos)
replace loginquilinos=0 if loginquilinos==.
```

```
replace amenities=1 if amenities==2
replace amenities=1 if amenities==3
```

```
replace tipo_casa=0 if tipo_casa==.
replace semipiso=0 if semipiso==.
replace piso0=0 if piso0==.
replace pent_house=0 if pent_house==.
```

```

replace monoblock=0 if monoblock==.
replace loft=0 if loft==.
replace duplex=0 if duplex==.
replace ph=0 if ph==.
replace edificio_en_torre=0 if edificio_en_torre==.
replace suite=0 if suite==.

drop if antigÃæedad_num==.

***DUMMIES utilizadas para corregir la no linealidad de antigüedad**
gen antig5= 1 if antigÃæedad_num<=5
replace antig5=0 if antig5==.

gen antig10A= 1 if antigÃæedad_num<=10
gen antig10= antig10A - antig5
replace antig10=0 if antig10==.

gen antig30A= 1 if antigÃæedad_num<=30
gen antig30= antig30A - antig10 - antig5
replace antig30=0 if antig30==.

gen antig50A= 1 if antigÃæedad_num<=50
gen antig50= antig50A - antig30 - antig10 - antig5
replace antig50=0 if antig50==.

gen antig100= 1 if antigÃæedad_num>80
replace antig150=0 if antig150==.

gen antigMAYOR100=1 if antigÃæedad_num>=100
replace antigMAYOR100=0 if antigMAYOR100==.

gen antig100=1 if antigÃæedad_num<100
replace antig100=0 if antig100==.

gen antig10_100= antig100 - antig50 - antig10 - antig5

*** DUMMIES utilizadas para corregir la no linealidad de comisarias***
gen comisariasMENOS800=1 if distancia_comisarias<=800
replace comisariasMENOS800=0 if comisariasMENOS800==.

gen comisarias200_800A=1 if distancia_comisarias<=800
gen comisarias200_800= comisarias200_800A - comisariasMENOS200
replace comisarias200_800=0 if comisarias200_800==.

gen comisariasMAS1000=1 if distancia_comisarias>1000
replace comisariasMAS1000=0 if comisariasMAS1000==.

***DUMMIES utilizadas para corregir la no linealidad subtes***
gen subtesMENOS100=1 if distancia_estacion_subte<=100
replace subtesMENOS100=0 if subtesMENOS100==.

gen subtesMENOS500=1 if distancia_estacion_subte<=500
replace subtesMENOS500=0 if subtesMENOS500==.

```

```

gen subtes500_2000A=1 if distancia_estacion_subte<=2000
gen subtes500_2000= subtes500_2000A - subtesMENOS500
replace subtes500_2000=0 if subtes500_2000==.

```

```

gen subtesMAS2000=1 if distancia_estacion_subte>2000
replace subtesMAS2000=0 if subtesMAS2000==.

```

*****DUMMIES NECESARIAS PARA CALIBRAR MODELO "AÑO POR METROS"****

```

gen MAS80=1 if m2>=80
replace MAS80=0 if MAS80==.
gen MENOS80=1 if m2<80
replace MENOS80=0 if MENOS80==.

```

```

gen d_2001_mas80= d_2001 * MAS80
gen d_2001_menos80= d_2001 * MENOS80
gen d_2002_mas80= d_2002 * MAS80
gen d_2002_menos80= d_2002 * MENOS80
gen d_2003_mas80= d_2003 * MAS80
gen d_2003_menos80= d_2003 * MENOS80
gen d_2004_mas80= d_2004 * MAS80
gen d_2004_menos80= d_2004 * MENOS80
gen d_2005_mas80= d_2005 * MAS80
gen d_2005_menos80= d_2005 * MENOS80
gen d_2006_mas80= d_2006 * MAS80
gen d_2006_menos80= d_2006 * MENOS80
gen d_2007_mas80= d_2007 * MAS80
gen d_2007_menos80= d_2007 * MENOS80
gen d_2008_mas80= d_2008 * MAS80
gen d_2008_menos80= d_2008 * MENOS80
gen d_2009_mas80= d_2009 * MAS80
gen d_2009_menos80= d_2009 * MENOS80
gen d_2010_mas80= d_2010 * MAS80
gen d_2010_menos80= d_2010 * MENOS80
gen d_2011_mas80= d_2011 * MAS80
gen d_2011_menos80= d_2011 * MENOS80

```

****DUMMIES NECESARIAS PARA CALIBRAR MODELO "AÑO X BARRIO X M2"*****

```

gen agronomia_d2001_menos80= d_2001 * agronomia * MENOS80
gen agronomia_d2001_mas80= d_2001 * agronomia * MAS80
gen almagro_d2001_menos80= d_2001 * almagro * MENOS80
gen almagro_d2001_mas80= d_2001 * almagro * MAS80
gen balvanera_d2001_menos80= d_2001 * balvanera * MENOS80
gen balvanera_d2001_mas80= d_2001 * balvanera * MAS80
gen barracas_d2001_menos80= d_2001 * barracas * MENOS80
gen barracas_d2001_mas80= d_2001 * barracas * MAS80
gen belgrano_2001_menos80= d_2001 * belgrano * MENOS80
gen belgrano_2001_mas80= d_2001 * belgrano * MAS80
gen boca_d2001_menos80= d_2001 * boca * MENOS80
gen boca_d2001_mas80= d_2001 * boca * MAS80
gen boedo_d2001_menos80= d_2001 * boedo * MENOS80
gen boedo_d2001_mas80= d_2001 * boedo * MAS80
gen caballito_d2001_menos80= d_2001 * caballito * MENOS80

```


gen caballito_d2001_mas80= d_2001 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2001_menos80= d_2001 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2001_mas80= d_2001 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2001_menos80= d_2001 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2001_mas80= d_2001 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2001_menos80= d_2001 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2001_mas80= d_2001 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2001_menos80= d_2001 * flores * MENOS80
 gen flores_d2001_mas80= d_2001 * flores * MAS80
 gen floresta_d2001_menos80= d_2001 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2001_mas80= d_2001 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2001_menos80= d_2001 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2001_mas80= d_2001 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2001_menos80= d_2001 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2001_mas80= d_2001 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2001_menos80= d_2001 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2001_mas80= d_2001 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2001_menos80= d_2001 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2001_mas80= d_2001 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2001_menos80= d_2001 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2001_mas80= d_2001 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2001_menos80= d_2001 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2001_mas80= d_2001 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2001_menos80= d_2001 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2001_mas80= d_2001 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2001_menos80= d_2001 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2001_mas80= d_2001 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2001_menos80= d_2001 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2001_mas80= d_2001 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2001_menos80= d_2001 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2001_mas80= d_2001 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2001_menos80= d_2001 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2001_mas80= d_2001 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2001_menos80= d_2001 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2001_mas80= d_2001 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2001_menos80= d_2001 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2001_mas80= d_2001 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2001_menos80= d_2001 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2001_mas80= d_2001 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2001_menos80= d_2001 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2001_mas80= d_2001 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2001_menos80= d_2001 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2001_mas80= d_2001 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2001_menos80= d_2001 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2001_mas80= d_2001 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2001_menos80= d_2001 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2001_mas80= d_2001 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2001_menos80= d_2001 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2001_mas80= d_2001 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2001_menos80= d_2001 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2001_mas80= d_2001 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2001_menos80= d_2001 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2001_mas80= d_2001 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2001_menos80= d_2001 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2001_mas80= d_2001 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2001_menos80= d_2001 * villa_devoto * MENOS80

gen villa_devoto_d2001_mas80= d_2001 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2001_menos80= d_2001 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2001_mas80= d_2001 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2001_menos80= d_2001 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2001_mas80= d_2001 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2001_menos80= d_2001 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2001_mas80= d_2001 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2001_menos80= d_2001 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2001_mas80= d_2001 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2001_menos80= d_2001 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2001_mas80= d_2001 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2001_menos80= d_2001 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2001_mas80= d_2001 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2001_menos80= d_2001 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2001_mas80= d_2001 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2001_menos80= d_2001 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2001_mas80= d_2001 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2001_menos80= d_2001 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2001_mas80= d_2001 * villa_urquiza * MAS80

gen agronomia_d2002_menos80= d_2002 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2002_mas80= d_2002 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2002_menos80= d_2002 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2002_mas80= d_2002 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2002_menos80= d_2002 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2002_mas80= d_2002 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2002_menos80= d_2002 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2002_mas80= d_2002 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2002_menos80= d_2002 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2002_mas80= d_2002 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2002_menos80= d_2002 * boca * MENOS80
 gen boca_d2002_mas80= d_2002 * boca * MAS80
 gen boedo_d2002_menos80= d_2002 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2002_mas80= d_2002 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2002_menos80= d_2002 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2002_mas80= d_2002 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2002_menos80= d_2002 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2002_mas80= d_2002 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2002_menos80= d_2002 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2002_mas80= d_2002 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2002_menos80= d_2002 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2002_mas80= d_2002 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2002_menos80= d_2002 * flores * MENOS80
 gen flores_d2002_mas80= d_2002 * flores * MAS80
 gen floresta_d2002_menos80= d_2002 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2002_mas80= d_2002 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2002_menos80= d_2002 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2002_mas80= d_2002 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2002_menos80= d_2002 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2002_mas80= d_2002 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2002_menos80= d_2002 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2002_mas80= d_2002 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2002_menos80= d_2002 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2002_mas80= d_2002 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2002_menos80= d_2002 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2002_mas80= d_2002 * nueva_pompeya * MAS80

gen nunez_d2002_menos80= d_2002 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2002_mas80= d_2002 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2002_menos80= d_2002 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2002_mas80= d_2002 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2002_menos80= d_2002 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2002_mas80= d_2002 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2002_menos80= d_2002 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2002_mas80= d_2002 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2002_menos80= d_2002 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2002_mas80= d_2002 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2002_menos80= d_2002 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2002_mas80= d_2002 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2002_menos80= d_2002 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2002_mas80= d_2002 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2002_menos80= d_2002 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2002_mas80= d_2002 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2002_menos80= d_2002 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2002_mas80= d_2002 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2002_menos80= d_2002 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2002_mas80= d_2002 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2002_menos80= d_2002 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2002_mas80= d_2002 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2002_menos80= d_2002 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2002_mas80= d_2002 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2002_menos80= d_2002 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2002_mas80= d_2002 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2002_menos80= d_2002 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2002_mas80= d_2002 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2002_menos80= d_2002 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2002_mas80= d_2002 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2002_menos80= d_2002 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2002_mas80= d_2002 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2002_menos80= d_2002 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2002_mas80= d_2002 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2002_menos80= d_2002 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2002_mas80= d_2002 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2002_menos80= d_2002 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2002_mas80= d_2002 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2002_menos80= d_2002 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2002_mas80= d_2002 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2002_menos80= d_2002 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2002_mas80= d_2002 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2002_menos80= d_2002 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2002_mas80= d_2002 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2002_menos80= d_2002 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2002_mas80= d_2002 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2002_menos80= d_2002 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2002_mas80= d_2002 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2002_menos80= d_2002 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2002_mas80= d_2002 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2002_menos80= d_2002 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2002_mas80= d_2002 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2002_menos80= d_2002 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2002_mas80= d_2002 * villa_urquiza * MAS80
 gen agronomia_d2003_menos80= d_2003 * agronomia * MENOS80

gen agronomia_d2003_mas80= d_2003 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2003_menos80= d_2003 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2003_mas80= d_2003 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2003_menos80= d_2003 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2003_mas80= d_2003 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2003_menos80= d_2003 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2003_mas80= d_2003 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2003_menos80= d_2003 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2003_mas80= d_2003 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2003_menos80= d_2003 * boca * MENOS80
 gen boca_d2003_mas80= d_2003 * boca * MAS80
 gen boedo_d2003_menos80= d_2003 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2003_mas80= d_2003 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2003_menos80= d_2003 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2003_mas80= d_2003 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2003_menos80= d_2003 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2003_mas80= d_2003 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2003_menos80= d_2003 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2003_mas80= d_2003 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2003_menos80= d_2003 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2003_mas80= d_2003 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2003_menos80= d_2003 * flores * MENOS80
 gen flores_d2003_mas80= d_2003 * flores * MAS80
 gen floresta_d2003_menos80= d_2003 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2003_mas80= d_2003 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2003_menos80= d_2003 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2003_mas80= d_2003 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2003_menos80= d_2003 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2003_mas80= d_2003 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2003_menos80= d_2003 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2003_mas80= d_2003 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2003_menos80= d_2003 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2003_mas80= d_2003 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2003_menos80= d_2003 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2003_mas80= d_2003 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2003_menos80= d_2003 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2003_mas80= d_2003 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2003_menos80= d_2003 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2003_mas80= d_2003 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2003_menos80= d_2003 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2003_mas80= d_2003 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2003_menos80= d_2003 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2003_mas80= d_2003 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2003_menos80= d_2003 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2003_mas80= d_2003 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2003_menos80= d_2003 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2003_mas80= d_2003 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2003_menos80= d_2003 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2003_mas80= d_2003 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2003_menos80= d_2003 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2003_mas80= d_2003 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2003_menos80= d_2003 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2003_mas80= d_2003 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2003_menos80= d_2003 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2003_mas80= d_2003 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2003_menos80= d_2003 * saavedra * MENOS80

gen saavedra_d2003_mas80= d_2003 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2003_menos80= d_2003 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2003_mas80= d_2003 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2003_menos80= d_2003 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2003_mas80= d_2003 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2003_menos80= d_2003 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2003_mas80= d_2003 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2003_menos80= d_2003 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2003_mas80= d_2003 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2003_menos80= d_2003 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2003_mas80= d_2003 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2003_menos80= d_2003 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2003_mas80= d_2003 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2003_menos80= d_2003 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2003_mas80= d_2003 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2003_menos80= d_2003 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2003_mas80= d_2003 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2003_menos80= d_2003 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2003_mas80= d_2003 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2003_menos80= d_2003 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2003_mas80= d_2003 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2003_menos80= d_2003 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2003_mas80= d_2003 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2003_menos80= d_2003 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2003_mas80= d_2003 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2003_menos80= d_2003 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2003_mas80= d_2003 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2003_menos80= d_2003 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2003_mas80= d_2003 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2003_menos80= d_2003 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2003_mas80= d_2003 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2003_menos80= d_2003 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2003_mas80= d_2003 * villa_urquiza * MAS80

 gen agronomia_d2004_menos80= d_2004 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2004_mas80= d_2004 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2004_menos80= d_2004 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2004_mas80= d_2004 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2004_menos80= d_2004 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2004_mas80= d_2004 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2004_menos80= d_2004 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2004_mas80= d_2004 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2004_menos80= d_2004 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2004_mas80= d_2004 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2004_menos80= d_2004 * boca * MENOS80
 gen boca_d2004_mas80= d_2004 * boca * MAS80
 gen boedo_d2004_menos80= d_2004 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2004_mas80= d_2004 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2004_menos80= d_2004 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2004_mas80= d_2004 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2004_menos80= d_2004 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2004_mas80= d_2004 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2004_menos80= d_2004 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2004_mas80= d_2004 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2004_menos80= d_2004 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2004_mas80= d_2004 * constitucion * MAS80

gen flores_d2004_menos80= d_2004 * flores * MENOS80
 gen flores_d2004_mas80= d_2004 * flores * MAS80
 gen floresta_d2004_menos80= d_2004 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2004_mas80= d_2004 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2004_menos80= d_2004 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2004_mas80= d_2004 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2004_menos80= d_2004 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2004_mas80= d_2004 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2004_menos80= d_2004 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2004_mas80= d_2004 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2004_menos80= d_2004 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2004_mas80= d_2004 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2004_menos80= d_2004 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2004_mas80= d_2004 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2004_menos80= d_2004 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2004_mas80= d_2004 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2004_menos80= d_2004 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2004_mas80= d_2004 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2004_menos80= d_2004 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2004_mas80= d_2004 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2004_menos80= d_2004 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2004_mas80= d_2004 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2004_menos80= d_2004 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2004_mas80= d_2004 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2004_menos80= d_2004 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2004_mas80= d_2004 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2004_menos80= d_2004 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2004_mas80= d_2004 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2004_menos80= d_2004 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2004_mas80= d_2004 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2004_menos80= d_2004 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2004_mas80= d_2004 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2004_menos80= d_2004 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2004_mas80= d_2004 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2004_menos80= d_2004 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2004_mas80= d_2004 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2004_menos80= d_2004 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2004_mas80= d_2004 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2004_menos80= d_2004 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2004_mas80= d_2004 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2004_menos80= d_2004 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2004_mas80= d_2004 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2004_menos80= d_2004 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2004_mas80= d_2004 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2004_menos80= d_2004 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2004_mas80= d_2004 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2004_menos80= d_2004 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2004_mas80= d_2004 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2004_menos80= d_2004 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2004_mas80= d_2004 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2004_menos80= d_2004 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2004_mas80= d_2004 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2004_menos80= d_2004 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2004_mas80= d_2004 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2004_menos80= d_2004 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2004_mas80= d_2004 * villa_luro * MAS80

gen villa_pueyrredon_d2004_menos80= d_2004 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2004_mas80= d_2004 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2004_menos80= d_2004 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2004_mas80= d_2004 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2004_menos80= d_2004 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2004_mas80= d_2004 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2004_menos80= d_2004 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2004_mas80= d_2004 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2004_menos80= d_2004 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2004_mas80= d_2004 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2004_menos80= d_2004 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2004_mas80= d_2004 * villa_urquiza * MAS80

 gen agronomia_d2005_menos80= d_2005 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2005_mas80= d_2005 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2005_menos80= d_2005 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2005_mas80= d_2005 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2005_menos80= d_2005 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2005_mas80= d_2005 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2005_menos80= d_2005 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2005_mas80= d_2005 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2005_menos80= d_2005 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2005_mas80= d_2005 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2005_menos80= d_2005 * boca * MENOS80
 gen boca_d2005_mas80= d_2005 * boca * MAS80
 gen boedo_d2005_menos80= d_2005 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2005_mas80= d_2005 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2005_menos80= d_2005 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2005_mas80= d_2005 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2005_menos80= d_2005 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2005_mas80= d_2005 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2005_menos80= d_2005 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2005_mas80= d_2005 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2005_menos80= d_2005 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2005_mas80= d_2005 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2005_menos80= d_2005 * flores * MENOS80
 gen flores_d2005_mas80= d_2005 * flores * MAS80
 gen floresta_d2005_menos80= d_2005 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2005_mas80= d_2005 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2005_menos80= d_2005 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2005_mas80= d_2005 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2005_menos80= d_2005 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2005_mas80= d_2005 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2005_menos80= d_2005 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2005_mas80= d_2005 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2005_menos80= d_2005 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2005_mas80= d_2005 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2005_menos80= d_2005 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2005_mas80= d_2005 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2005_menos80= d_2005 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2005_mas80= d_2005 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2005_menos80= d_2005 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2005_mas80= d_2005 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2005_menos80= d_2005 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2005_mas80= d_2005 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2005_menos80= d_2005 * parque_chacabuco * MENOS80

gen parque_chacabuco_d2005_mas80= d_2005 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2005_menos80= d_2005 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2005_mas80= d_2005 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2005_menos80= d_2005 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2005_mas80= d_2005 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2005_menos80= d_2005 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2005_mas80= d_2005 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2005_menos80= d_2005 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2005_mas80= d_2005 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2005_menos80= d_2005 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2005_mas80= d_2005 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2005_menos80= d_2005 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2005_mas80= d_2005 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2005_menos80= d_2005 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2005_mas80= d_2005 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2005_menos80= d_2005 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2005_mas80= d_2005 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2005_menos80= d_2005 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2005_mas80= d_2005 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2005_menos80= d_2005 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2005_mas80= d_2005 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2005_menos80= d_2005 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2005_mas80= d_2005 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2005_menos80= d_2005 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2005_mas80= d_2005 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2005_menos80= d_2005 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2005_mas80= d_2005 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2005_menos80= d_2005 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2005_mas80= d_2005 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2005_menos80= d_2005 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2005_mas80= d_2005 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2005_menos80= d_2005 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2005_mas80= d_2005 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2005_menos80= d_2005 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2005_mas80= d_2005 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2005_menos80= d_2005 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2005_mas80= d_2005 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2005_menos80= d_2005 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2005_mas80= d_2005 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2005_menos80= d_2005 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2005_mas80= d_2005 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2005_menos80= d_2005 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2005_mas80= d_2005 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2005_menos80= d_2005 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2005_mas80= d_2005 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2005_menos80= d_2005 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2005_mas80= d_2005 * villa_urquiza * MAS80

gen agronomia_d2006_menos80= d_2006 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2006_mas80= d_2006 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2006_menos80= d_2006 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2006_mas80= d_2006 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2006_menos80= d_2006 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2006_mas80= d_2006 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2006_menos80= d_2006 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2006_mas80= d_2006 * barracas * MAS80

gen belgrano_2006_menos80= d_2006 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2006_mas80= d_2006 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2006_menos80= d_2006 * boca * MENOS80
 gen boca_d2006_mas80= d_2006 * boca * MAS80
 gen boedo_d2006_menos80= d_2006 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2006_mas80= d_2006 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2006_menos80= d_2006 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2006_mas80= d_2006 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2006_menos80= d_2006 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2006_mas80= d_2006 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2006_menos80= d_2006 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2006_mas80= d_2006 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2006_menos80= d_2006 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2006_mas80= d_2006 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2006_menos80= d_2006 * flores * MENOS80
 gen flores_d2006_mas80= d_2006 * flores * MAS80
 gen floresta_d2006_menos80= d_2006 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2006_mas80= d_2006 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2006_menos80= d_2006 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2006_mas80= d_2006 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2006_menos80= d_2006 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2006_mas80= d_2006 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2006_menos80= d_2006 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2006_mas80= d_2006 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2006_menos80= d_2006 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2006_mas80= d_2006 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2006_menos80= d_2006 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2006_mas80= d_2006 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2006_menos80= d_2006 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2006_mas80= d_2006 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2006_menos80= d_2006 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2006_mas80= d_2006 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2006_menos80= d_2006 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2006_mas80= d_2006 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2006_menos80= d_2006 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2006_mas80= d_2006 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2006_menos80= d_2006 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2006_mas80= d_2006 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2006_menos80= d_2006 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2006_mas80= d_2006 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2006_menos80= d_2006 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2006_mas80= d_2006 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2006_menos80= d_2006 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2006_mas80= d_2006 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2006_menos80= d_2006 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2006_mas80= d_2006 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2006_menos80= d_2006 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2006_mas80= d_2006 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2006_menos80= d_2006 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2006_mas80= d_2006 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2006_menos80= d_2006 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2006_mas80= d_2006 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2006_menos80= d_2006 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2006_mas80= d_2006 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2006_menos80= d_2006 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2006_mas80= d_2006 * velez_sarsfield * MAS80

gen versalles_d2006_menos80= d_2006 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2006_mas80= d_2006 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2006_menos80= d_2006 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2006_mas80= d_2006 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2006_menos80= d_2006 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2006_mas80= d_2006 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2006_menos80= d_2006 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2006_mas80= d_2006 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2006_menos80= d_2006 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2006_mas80= d_2006 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2006_menos80= d_2006 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2006_mas80= d_2006 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2006_menos80= d_2006 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2006_mas80= d_2006 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2006_menos80= d_2006 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2006_mas80= d_2006 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2006_menos80= d_2006 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2006_mas80= d_2006 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2006_menos80= d_2006 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2006_mas80= d_2006 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2006_menos80= d_2006 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2006_mas80= d_2006 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2006_menos80= d_2006 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2006_mas80= d_2006 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2006_menos80= d_2006 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2006_mas80= d_2006 * villa_urquiza * MAS80

gen agronomia_d2007_menos80= d_2007 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2007_mas80= d_2007 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2007_menos80= d_2007 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2007_mas80= d_2007 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2007_menos80= d_2007 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2007_mas80= d_2007 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2007_menos80= d_2007 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2007_mas80= d_2007 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2007_menos80= d_2007 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2007_mas80= d_2007 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2007_menos80= d_2007 * boca * MENOS80
 gen boca_d2007_mas80= d_2007 * boca * MAS80
 gen boedo_d2007_menos80= d_2007 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2007_mas80= d_2007 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2007_menos80= d_2007 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2007_mas80= d_2007 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2007_menos80= d_2007 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2007_mas80= d_2007 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2007_menos80= d_2007 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2007_mas80= d_2007 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2007_menos80= d_2007 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2007_mas80= d_2007 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2007_menos80= d_2007 * flores * MENOS80
 gen flores_d2007_mas80= d_2007 * flores * MAS80
 gen floresta_d2007_menos80= d_2007 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2007_mas80= d_2007 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2007_menos80= d_2007 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2007_mas80= d_2007 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2007_menos80= d_2007 * mataderos * MENOS80

gen mataderos_d2007_mas80= d_2007 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2007_menos80= d_2007 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2007_mas80= d_2007 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2007_menos80= d_2007 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2007_mas80= d_2007 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2007_menos80= d_2007 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2007_mas80= d_2007 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2007_menos80= d_2007 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2007_mas80= d_2007 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2007_menos80= d_2007 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2007_mas80= d_2007 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2007_menos80= d_2007 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2007_mas80= d_2007 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2007_menos80= d_2007 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2007_mas80= d_2007 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2007_menos80= d_2007 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2007_mas80= d_2007 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2007_menos80= d_2007 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2007_mas80= d_2007 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2007_menos80= d_2007 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2007_mas80= d_2007 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2007_menos80= d_2007 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2007_mas80= d_2007 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2007_menos80= d_2007 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2007_mas80= d_2007 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2007_menos80= d_2007 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2007_mas80= d_2007 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2007_menos80= d_2007 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2007_mas80= d_2007 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2007_menos80= d_2007 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2007_mas80= d_2007 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2007_menos80= d_2007 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2007_mas80= d_2007 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2007_menos80= d_2007 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2007_mas80= d_2007 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2007_menos80= d_2007 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2007_mas80= d_2007 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2007_menos80= d_2007 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2007_mas80= d_2007 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2007_menos80= d_2007 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2007_mas80= d_2007 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2007_menos80= d_2007 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2007_mas80= d_2007 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2007_menos80= d_2007 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2007_mas80= d_2007 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2007_menos80= d_2007 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2007_mas80= d_2007 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2007_menos80= d_2007 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2007_mas80= d_2007 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2007_menos80= d_2007 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2007_mas80= d_2007 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2007_menos80= d_2007 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2007_mas80= d_2007 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2007_menos80= d_2007 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2007_mas80= d_2007 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2007_menos80= d_2007 * villa_santa_rita * MENOS80

gen villa_santa_rita_d2007_mas80= d_2007 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2007_menos80= d_2007 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2007_mas80= d_2007 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2007_menos80= d_2007 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2007_mas80= d_2007 * villa_urquiza * MAS80

 gen agronomia_d2008_menos80= d_2008 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2008_mas80= d_2008 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2008_menos80= d_2008 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2008_mas80= d_2008 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2008_menos80= d_2008 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2008_mas80= d_2008 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2008_menos80= d_2008 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2008_mas80= d_2008 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2008_menos80= d_2008 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2008_mas80= d_2008 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2008_menos80= d_2008 * boca * MENOS80
 gen boca_d2008_mas80= d_2008 * boca * MAS80
 gen boedo_d2008_menos80= d_2008 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2008_mas80= d_2008 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2008_menos80= d_2008 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2008_mas80= d_2008 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2008_menos80= d_2008 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2008_mas80= d_2008 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2008_menos80= d_2008 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2008_mas80= d_2008 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2008_menos80= d_2008 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2008_mas80= d_2008 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2008_menos80= d_2008 * flores * MENOS80
 gen flores_d2008_mas80= d_2008 * flores * MAS80
 gen floresta_d2008_menos80= d_2008 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2008_mas80= d_2008 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2008_menos80= d_2008 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2008_mas80= d_2008 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2008_menos80= d_2008 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2008_mas80= d_2008 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2008_menos80= d_2008 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2008_mas80= d_2008 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2008_menos80= d_2008 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2008_mas80= d_2008 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2008_menos80= d_2008 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2008_mas80= d_2008 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2008_menos80= d_2008 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2008_mas80= d_2008 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2008_menos80= d_2008 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2008_mas80= d_2008 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2008_menos80= d_2008 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2008_mas80= d_2008 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2008_menos80= d_2008 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2008_mas80= d_2008 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2008_menos80= d_2008 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2008_mas80= d_2008 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2008_menos80= d_2008 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2008_mas80= d_2008 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2008_menos80= d_2008 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2008_mas80= d_2008 * paternal * MAS80

gen puerto_madero_d2008_menos80= d_2008 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2008_mas80= d_2008 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2008_menos80= d_2008 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2008_mas80= d_2008 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2008_menos80= d_2008 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2008_mas80= d_2008 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2008_menos80= d_2008 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2008_mas80= d_2008 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2008_menos80= d_2008 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2008_mas80= d_2008 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2008_menos80= d_2008 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2008_mas80= d_2008 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2008_menos80= d_2008 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2008_mas80= d_2008 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2008_menos80= d_2008 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2008_mas80= d_2008 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2008_menos80= d_2008 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2008_mas80= d_2008 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2008_menos80= d_2008 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2008_mas80= d_2008 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2008_menos80= d_2008 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2008_mas80= d_2008 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2008_menos80= d_2008 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2008_mas80= d_2008 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2008_menos80= d_2008 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2008_mas80= d_2008 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2008_menos80= d_2008 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2008_mas80= d_2008 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2008_menos80= d_2008 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2008_mas80= d_2008 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2008_menos80= d_2008 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2008_mas80= d_2008 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2008_menos80= d_2008 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2008_mas80= d_2008 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2008_menos80= d_2008 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2008_mas80= d_2008 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2008_menos80= d_2008 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2008_mas80= d_2008 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2008_menos80= d_2008 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2008_mas80= d_2008 * villa_urquiza * MAS80

gen agronomia_d2009_menos80= d_2009 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2009_mas80= d_2009 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2009_menos80= d_2009 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2009_mas80= d_2009 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2009_menos80= d_2009 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2009_mas80= d_2009 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2009_menos80= d_2009 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2009_mas80= d_2009 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2009_menos80= d_2009 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2009_mas80= d_2009 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2009_menos80= d_2009 * boca * MENOS80
 gen boca_d2009_mas80= d_2009 * boca * MAS80
 gen boedo_d2009_menos80= d_2009 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2009_mas80= d_2009 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2009_menos80= d_2009 * caballito * MENOS80

gen caballito_d2009_mas80= d_2009 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2009_menos80= d_2009 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2009_mas80= d_2009 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2009_menos80= d_2009 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2009_mas80= d_2009 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2009_menos80= d_2009 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2009_mas80= d_2009 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2009_menos80= d_2009 * flores * MENOS80
 gen flores_d2009_mas80= d_2009 * flores * MAS80
 gen floresta_d2009_menos80= d_2009 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2009_mas80= d_2009 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2009_menos80= d_2009 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2009_mas80= d_2009 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2009_menos80= d_2009 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2009_mas80= d_2009 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2009_menos80= d_2009 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2009_mas80= d_2009 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2009_menos80= d_2009 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2009_mas80= d_2009 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2009_menos80= d_2009 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2009_mas80= d_2009 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2009_menos80= d_2009 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2009_mas80= d_2009 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2009_menos80= d_2009 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2009_mas80= d_2009 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2009_menos80= d_2009 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2009_mas80= d_2009 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2009_menos80= d_2009 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2009_mas80= d_2009 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2009_menos80= d_2009 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2009_mas80= d_2009 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2009_menos80= d_2009 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2009_mas80= d_2009 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2009_menos80= d_2009 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2009_mas80= d_2009 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2009_menos80= d_2009 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2009_mas80= d_2009 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2009_menos80= d_2009 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2009_mas80= d_2009 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2009_menos80= d_2009 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2009_mas80= d_2009 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2009_menos80= d_2009 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2009_mas80= d_2009 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2009_menos80= d_2009 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2009_mas80= d_2009 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2009_menos80= d_2009 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2009_mas80= d_2009 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2009_menos80= d_2009 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2009_mas80= d_2009 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2009_menos80= d_2009 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2009_mas80= d_2009 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2009_menos80= d_2009 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2009_mas80= d_2009 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2009_menos80= d_2009 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2009_mas80= d_2009 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2009_menos80= d_2009 * villa_devoto * MENOS80

gen villa_devoto_d2009_mas80= d_2009 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2009_menos80= d_2009 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2009_mas80= d_2009 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2009_menos80= d_2009 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2009_mas80= d_2009 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2009_menos80= d_2009 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2009_mas80= d_2009 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2009_menos80= d_2009 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2009_mas80= d_2009 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2009_menos80= d_2009 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2009_mas80= d_2009 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2009_menos80= d_2009 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2009_mas80= d_2009 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2009_menos80= d_2009 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2009_mas80= d_2009 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2009_menos80= d_2009 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2009_mas80= d_2009 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2009_menos80= d_2009 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2009_mas80= d_2009 * villa_urquiza * MAS80

gen agronomia_d2010_menos80= d_2010 * agronomia * MENOS80
 gen agronomia_d2010_mas80= d_2010 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2010_menos80= d_2010 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2010_mas80= d_2010 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2010_menos80= d_2010 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2010_mas80= d_2010 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2010_menos80= d_2010 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2010_mas80= d_2010 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2010_menos80= d_2010 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2010_mas80= d_2010 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2010_menos80= d_2010 * boca * MENOS80
 gen boca_d2010_mas80= d_2010 * boca * MAS80
 gen boedo_d2010_menos80= d_2010 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2010_mas80= d_2010 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2010_menos80= d_2010 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2010_mas80= d_2010 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2010_menos80= d_2010 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2010_mas80= d_2010 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2010_menos80= d_2010 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2010_mas80= d_2010 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2010_menos80= d_2010 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2010_mas80= d_2010 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2010_menos80= d_2010 * flores * MENOS80
 gen flores_d2010_mas80= d_2010 * flores * MAS80
 gen floresta_d2010_menos80= d_2010 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2010_mas80= d_2010 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2010_menos80= d_2010 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2010_mas80= d_2010 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2010_menos80= d_2010 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2010_mas80= d_2010 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2010_menos80= d_2010 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2010_mas80= d_2010 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2010_menos80= d_2010 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2010_mas80= d_2010 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2010_menos80= d_2010 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2010_mas80= d_2010 * nueva_pompeya * MAS80

gen nunez_d2010_menos80= d_2010 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2010_mas80= d_2010 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2010_menos80= d_2010 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2010_mas80= d_2010 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2010_menos80= d_2010 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2010_mas80= d_2010 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2010_menos80= d_2010 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2010_mas80= d_2010 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2010_menos80= d_2010 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2010_mas80= d_2010 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2010_menos80= d_2010 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2010_mas80= d_2010 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2010_menos80= d_2010 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2010_mas80= d_2010 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2010_menos80= d_2010 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2010_mas80= d_2010 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2010_menos80= d_2010 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2010_mas80= d_2010 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2010_menos80= d_2010 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2010_mas80= d_2010 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2010_menos80= d_2010 * saavedra * MENOS80
 gen saavedra_d2010_mas80= d_2010 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2010_menos80= d_2010 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2010_mas80= d_2010 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2010_menos80= d_2010 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2010_mas80= d_2010 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2010_menos80= d_2010 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2010_mas80= d_2010 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2010_menos80= d_2010 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2010_mas80= d_2010 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2010_menos80= d_2010 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2010_mas80= d_2010 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2010_menos80= d_2010 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2010_mas80= d_2010 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2010_menos80= d_2010 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2010_mas80= d_2010 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2010_menos80= d_2010 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2010_mas80= d_2010 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2010_menos80= d_2010 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2010_mas80= d_2010 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2010_menos80= d_2010 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2010_mas80= d_2010 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2010_menos80= d_2010 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2010_mas80= d_2010 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2010_menos80= d_2010 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2010_mas80= d_2010 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2010_menos80= d_2010 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2010_mas80= d_2010 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2010_menos80= d_2010 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2010_mas80= d_2010 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2010_menos80= d_2010 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2010_mas80= d_2010 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2010_menos80= d_2010 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2010_mas80= d_2010 * villa_urquiza * MAS80

 gen agronomia_d2011_menos80= d_2011 * agronomia * MENOS80

gen agronomia_d2011_mas80= d_2011 * agronomia * MAS80
 gen almagro_d2011_menos80= d_2011 * almagro * MENOS80
 gen almagro_d2011_mas80= d_2011 * almagro * MAS80
 gen balvanera_d2011_menos80= d_2011 * balvanera * MENOS80
 gen balvanera_d2011_mas80= d_2011 * balvanera * MAS80
 gen barracas_d2011_menos80= d_2011 * barracas * MENOS80
 gen barracas_d2011_mas80= d_2011 * barracas * MAS80
 gen belgrano_2011_menos80= d_2011 * belgrano * MENOS80
 gen belgrano_2011_mas80= d_2011 * belgrano * MAS80
 gen boca_d2011_menos80= d_2011 * boca * MENOS80
 gen boca_d2011_mas80= d_2011 * boca * MAS80
 gen boedo_d2011_menos80= d_2011 * boedo * MENOS80
 gen boedo_d2011_mas80= d_2011 * boedo * MAS80
 gen caballito_d2011_menos80= d_2011 * caballito * MENOS80
 gen caballito_d2011_mas80= d_2011 * caballito * MAS80
 gen chacarita_d2011_menos80= d_2011 * chacarita * MENOS80
 gen chacarita_d2011_mas80= d_2011 * chacarita * MAS80
 gen coghlan_d2011_menos80= d_2011 * coghlan * MENOS80
 gen coghlan_d2011_mas80= d_2011 * coghlan * MAS80
 gen constitucion_d2011_menos80= d_2011 * constitucion * MENOS80
 gen constitucion_d2011_mas80= d_2011 * constitucion * MAS80
 gen flores_d2011_menos80= d_2011 * flores * MENOS80
 gen flores_d2011_mas80= d_2011 * flores * MAS80
 gen floresta_d2011_menos80= d_2011 * floresta * MENOS80
 gen floresta_d2011_mas80= d_2011 * floresta * MAS80
 gen liniers_d2011_menos80= d_2011 * liniers * MENOS80
 gen liniers_d2011_mas80= d_2011 * liniers * MAS80
 gen mataderos_d2011_menos80= d_2011 * mataderos * MENOS80
 gen mataderos_d2011_mas80= d_2011 * mataderos * MAS80
 gen monte_castro_d2011_menos80= d_2011 * monte_castro * MENOS80
 gen monte_castro_d2011_mas80= d_2011 * monte_castro * MAS80
 gen montserrat_d2011_menos80= d_2011 * montserrat * MENOS80
 gen montserrat_d2011_mas80= d_2011 * montserrat * MAS80
 gen nueva_pompeya_d2011_menos80= d_2011 * nueva_pompeya * MENOS80
 gen nueva_pompeya_d2011_mas80= d_2011 * nueva_pompeya * MAS80
 gen nunez_d2011_menos80= d_2011 * nunez * MENOS80
 gen nunez_d2011_mas80= d_2011 * nunez * MAS80
 gen palermo_d2011_menos80= d_2011 * palermo * MENOS80
 gen palermo_d2011_mas80= d_2011 * palermo * MAS80
 gen parque_avellaneda_d2011_menos80= d_2011 * parque_avellaneda * MENOS80
 gen parque_avellaneda_d2011_mas80= d_2011 * parque_avellaneda * MAS80
 gen parque_chacabuco_d2011_menos80= d_2011 * parque_chacabuco * MENOS80
 gen parque_chacabuco_d2011_mas80= d_2011 * parque_chacabuco * MAS80
 gen parque_chas_d2011_menos80= d_2011 * parque_chas * MENOS80
 gen parque_chas_d2011_mas80= d_2011 * parque_chas * MAS80
 gen parque_patricios_d2011_menos80= d_2011 * parque_patricios * MENOS80
 gen parque_patricios_d2011_mas80= d_2011 * parque_patricios * MAS80
 gen paternal_d2011_menos80= d_2011 * paternal * MENOS80
 gen paternal_d2011_mas80= d_2011 * paternal * MAS80
 gen puerto_madero_d2011_menos80= d_2011 * puerto_madero * MENOS80
 gen puerto_madero_d2011_mas80= d_2011 * puerto_madero * MAS80
 gen recoleta_d2011_menos80= d_2011 * recoleta * MENOS80
 gen recoleta_d2011_mas80= d_2011 * recoleta * MAS80
 gen retiro_d2011_menos80= d_2011 * retiro * MENOS80
 gen retiro_d2011_mas80= d_2011 * retiro * MAS80
 gen saavedra_d2011_menos80= d_2011 * saavedra * MENOS80

gen saavedra_d2011_mas80= d_2011 * saavedra * MAS80
 gen san_cristobal_d2011_menos80= d_2011 * san_cristobal * MENOS80
 gen san_cristobal_d2011_mas80= d_2011 * san_cristobal * MAS80
 gen san_telmo_d2011_menos80= d_2011 * san_telmo * MENOS80
 gen san_telmo_d2011_mas80= d_2011 * san_telmo * MAS80
 gen velez_sarsfield_d2011_menos80= d_2011 * velez_sarsfield * MENOS80
 gen velez_sarsfield_d2011_mas80= d_2011 * velez_sarsfield * MAS80
 gen versalles_d2011_menos80= d_2011 * versalles * MENOS80
 gen versalles_d2011_mas80= d_2011 * versalles * MAS80
 gen villa_crespo_d2011_menos80= d_2011 * villa_crespo * MENOS80
 gen villa_crespo_d2011_mas80= d_2011 * villa_crespo * MAS80
 gen villa_del_parque_d2011_menos80= d_2011 * villa_del_parque * MENOS80
 gen villa_del_parque_d2011_mas80= d_2011 * villa_del_parque * MAS80
 gen villa_devoto_d2011_menos80= d_2011 * villa_devoto * MENOS80
 gen villa_devoto_d2011_mas80= d_2011 * villa_devoto * MAS80
 gen villa_gral_mitre_d2011_menos80= d_2011 * villa_gral_mitre * MENOS80
 gen villa_gral_mitre_d2011_mas80= d_2011 * villa_gral_mitre * MAS80
 gen villa_lugano_d2011_menos80= d_2011 * villa_lugano * MENOS80
 gen villa_lugano_d2011_mas80= d_2011 * villa_lugano * MAS80
 gen villa_luro_d2011_menos80= d_2011 * villa_luro * MENOS80
 gen villa_luro_d2011_mas80= d_2011 * villa_luro * MAS80
 gen villa_pueyrredon_d2011_menos80= d_2011 * villa_pueyrredon * MENOS80
 gen villa_pueyrredon_d2011_mas80= d_2011 * villa_pueyrredon * MAS80
 gen villa_real_d2011_menos80= d_2011 * villa_real * MENOS80
 gen villa_real_d2011_mas80= d_2011 * villa_real * MAS80
 gen villa_riachuelo_d2011_menos80= d_2011 * villa_riachuelo * MENOS80
 gen villa_riachuelo_d2011_mas80= d_2011 * villa_riachuelo * MAS80
 gen villa_santa_rita_d2011_menos80= d_2011 * villa_santa_rita * MENOS80
 gen villa_santa_rita_d2011_mas80= d_2011 * villa_santa_rita * MAS80
 gen villa_soldati_d2011_menos80= d_2011 * villa_soldati * MENOS80
 gen villa_soldati_d2011_mas80= d_2011 * villa_soldati * MAS80
 gen villa_urquiza_d2011_menos80= d_2011 * villa_urquiza * MENOS80
 gen villa_urquiza_d2011_mas80= d_2011 * villa_urquiza * MAS80

gen colegiales_d2011_menos80= d_2011 * colegiales * MENOS80
 gen colegiales_d2011_mas80= d_2011 * colegiales * MAS80
 gen san_nicolas_d2011_menos80= d_2011 * san_nicolas * MENOS80
 gen san_nicolas_d2011_mas80= d_2011 * san_nicolas * MAS80
 gen colegiales_d2010_menos80= d_2010 * colegiales * MENOS80
 gen colegiales_d2010_mas80= d_2010 * colegiales * MAS80
 gen san_nicolas_d2010_menos80= d_2010 * san_nicolas * MENOS80
 gen san_nicolas_d2010_mas80= d_2010 * san_nicolas * MAS80
 gen colegiales_d2009_menos80= d_2009 * colegiales * MENOS80
 gen colegiales_d2009_mas80= d_2009 * colegiales * MAS80
 gen san_nicolas_d2009_menos80= d_2009 * san_nicolas * MENOS80
 gen san_nicolas_d2009_mas80= d_2009 * san_nicolas * MAS80
 gen colegiales_d2008_menos80= d_2008 * colegiales * MENOS80
 gen colegiales_d2008_mas80= d_2008 * colegiales * MAS80
 gen san_nicolas_d2008_menos80= d_2008 * san_nicolas * MENOS80
 gen san_nicolas_d2008_mas80= d_2008 * san_nicolas * MAS80
 gen colegiales_d2007_menos80= d_2007 * colegiales * MENOS80
 gen colegiales_d2007_mas80= d_2007 * colegiales * MAS80
 gen san_nicolas_d2007_menos80= d_2007 * san_nicolas * MENOS80
 gen san_nicolas_d2007_mas80= d_2007 * san_nicolas * MAS80
 gen colegiales_d2006_menos80= d_2006 * colegiales * MENOS80
 gen colegiales_d2006_mas80= d_2006 * colegiales * MAS80

```

gen san_nicolas_d2006_menos80= d_2006 * san_nicolas * MENOS80
gen san_nicolas_d2006_mas80= d_2006 * san_nicolas * MAS80
gen colegiales_d2005_menos80= d_2005 * colegiales * MENOS80
gen colegiales_d2005_mas80= d_2005 * colegiales * MAS80
gen san_nicolas_d2005_menos80= d_2005 * san_nicolas * MENOS80
gen san_nicolas_d2005_mas80= d_2005 * san_nicolas * MAS80
gen colegiales_d2004_menos80= d_2004 * colegiales * MENOS80
gen colegiales_d2004_mas80= d_2004 * colegiales * MAS80
gen san_nicolas_d2004_menos80= d_2004 * san_nicolas * MENOS80
gen san_nicolas_d2004_mas80= d_2004 * san_nicolas * MAS80
gen colegiales_d2003_menos80= d_2003 * colegiales * MENOS80
gen colegiales_d2003_mas80= d_2003 * colegiales * MAS80
gen san_nicolas_d2003_menos80= d_2003 * san_nicolas * MENOS80
gen san_nicolas_d2003_mas80= d_2003 * san_nicolas * MAS80
gen colegiales_d2002_menos80= d_2002 * colegiales * MENOS80
gen colegiales_d2002_mas80= d_2002 * colegiales * MAS80
gen san_nicolas_d2002_menos80= d_2002 * san_nicolas * MENOS80
gen san_nicolas_d2002_mas80= d_2002 * san_nicolas * MAS80
gen colegiales_d2001_menos80= d_2001 * colegiales * MENOS80
gen colegiales_d2001_mas80= d_2001 * colegiales * MAS80
gen san_nicolas_d2001_menos80= d_2001 * san_nicolas * MENOS80
gen san_nicolas_d2001_mas80= d_2001 * san_nicolas * MAS80

```

*****DUMMIES NECESARIAS PARA CALIBRAR MODELO "AÑO X BARRIO"*****

```

gen agronomia_d2001= d_2001 * agronomia
gen almagro_d2001= d_2001 * almagro
gen balvanera_d2001= d_2001 * balvanera
gen barracas_d2001= d_2001 * barracas
gen belgrano_2001= d_2001 * belgrano
gen boca_d2001= d_2001 * boca
gen boedo_d2001= d_2001 * boedo
gen caballito_d2001= d_2001 * caballito
gen chacarita_d2001= d_2001 * chacarita
gen coghlan_d2001= d_2001 * coghlan
gen colegiales_d2001= d_2001 * colegiales
gen constitucion_d2001= d_2001 * constitucion
gen flores_d2001= d_2001 * flores
gen floresta_d2001= d_2001 * floresta
gen liniers_d2001= d_2001 * liniers
gen mataderos_d2001= d_2001 * mataderos
gen monte_castro_d2001= d_2001 * monte_castro
gen montserrat_d2001= d_2001 * montserrat
gen nueva_pompeya_d2001= d_2001 * nueva_pompeya
gen nunez_d2001= d_2001 * nunez
gen palermo_d2001= d_2001 * palermo
gen parque_avellaneda_d2001= d_2001 * parque_avellaneda
gen parque_chacabuco_d2001= d_2001 * parque_chacabuco
gen parque_chas_d2001= d_2001 * parque_chas
gen parque_patricios_d2001= d_2001 * parque_patricios
gen paternal_d2001= d_2001 * paternal
gen puerto_madero_d2001= d_2001 * puerto_madero
gen recoleta_d2001= d_2001 * recoleta
gen retiro_d2001= d_2001 * retiro
gen saavedra_d2001= d_2001 * saavedra

```

gen san_cristobal_d2001= d_2001 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2001= d_2001 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2001= d_2001 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2001= d_2001 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2001= d_2001 * versalles
 gen villa_crespo_d2001= d_2001 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2001= d_2001 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2001= d_2001 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2001= d_2001 * villa_gral_mitre
 gen villa_lugano_d2001= d_2001 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2001= d_2001 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2001= d_2001 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2001= d_2001 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2001= d_2001 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2001= d_2001 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2001= d_2001 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2001= d_2001 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2001= d_2001 * villa_urquiza

gen agronomia_d2002= d_2002 * agronomia
 gen almagro_d2002= d_2002 * almagro
 gen balvanera_d2002= d_2002 * balvanera
 gen barracas_d2002= d_2002 * barracas
 gen belgrano_2002= d_2002 * belgrano
 gen boca_d2002= d_2002 * boca
 gen boedo_d2002= d_2002 * boedo
 gen caballito_d2002= d_2002 * caballito
 gen chacarita_d2002= d_2002 * chacarita
 gen coghlan_d2002= d_2002 * coghlan
 gen colegiales_d2002= d_2002 * colegiales
 gen constitucion_d2002= d_2002 * constitucion
 gen flores_d2002= d_2002 * flores
 gen floresta_d2002= d_2002 * floresta
 gen liniers_d2002= d_2002 * liniers
 gen mataderos_d2002= d_2002 * mataderos
 gen monte_castro_d2002= d_2002 * monte_castro
 gen montserrat_d2002= d_2002 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2002= d_2002 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2002= d_2002 * nunez
 gen palermo_d2002= d_2002 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2002= d_2002 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2002= d_2002 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2002= d_2002 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2002= d_2002 * parque_patricios
 gen paternal_d2002= d_2002 * paternal
 gen puerto_madero_d2002= d_2002 * puerto_madero
 gen recoleta_d2002= d_2002 * recoleta
 gen retiro_d2002= d_2002 * retiro
 gen saavedra_d2002= d_2002 * saavedra
 gen san_cristobal_d2002= d_2002 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2002= d_2002 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2002= d_2002 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2002= d_2002 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2002= d_2002 * versalles
 gen villa_crespo_d2002= d_2002 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2002= d_2002 * villa_del_parque

gen villa_devoto_d2002= d_2002 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2002= d_2002 * villa_gral__mitre
 gen villa_lugano_d2002= d_2002 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2002= d_2002 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2002= d_2002 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2002= d_2002 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2002= d_2002 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2002= d_2002 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2002= d_2002 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2002= d_2002 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2002= d_2002 * villa_urquiza

gen agronomia_d2003= d_2003 * agronomia
 gen almagro_d2003= d_2003 * almagro
 gen balvanera_d2003= d_2003 * balvanera
 gen barracas_d2003= d_2003 * barracas
 gen belgrano_2003= d_2003 * belgrano
 gen boca_d2003= d_2003 * boca
 gen boedo_d2003= d_2003 * boedo
 gen caballito_d2003= d_2003 * caballito
 gen chacarita_d2003= d_2003 * chacarita
 gen coghlan_d2003= d_2003 * coghlan
 gen colegiales_d2003= d_2003 * colegiales
 gen constitucion_d2003= d_2003 * constitucion
 gen flores_d2003= d_2003 * flores
 gen floresta_d2003= d_2003 * floresta
 gen liniers_d2003= d_2003 * liniers
 gen mataderos_d2003= d_2003 * mataderos
 gen monte_castro_d2003= d_2003 * monte_castro
 gen montserrat_d2003= d_2003 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2003= d_2003 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2003= d_2003 * nunez
 gen palermo_d2003= d_2003 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2003= d_2003 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2003= d_2003 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2003= d_2003 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2003= d_2003 * parque_patricios
 gen paternal_d2003= d_2003 * paternal
 gen puerto_madero_d2003= d_2003 * puerto_madero
 gen recoleta_d2003= d_2003 * recoleta
 gen retiro_d2003= d_2003 * retiro
 gen saavedra_d2003= d_2003 * saavedra
 gen san_cristobal_d2003= d_2003 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2003= d_2003 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2003= d_2003 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2003= d_2003 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2003= d_2003 * versalles
 gen villa_crespo_d2003= d_2003 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2003= d_2003 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2003= d_2003 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2003= d_2003 * villa_gral__mitre
 gen villa_lugano_d2003= d_2003 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2003= d_2003 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2003= d_2003 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2003= d_2003 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2003= d_2003 * villa_real

gen villa_riachuelo_d2003= d_2003 * villa_riachuelo
gen villa_santa_rita_d2003= d_2003 * villa_santa_rita
gen villa_soldati_d2003= d_2003 * villa_soldati
gen villa_urquiza_d2003= d_2003 * villa_urquiza

gen agronomia_d2004= d_2004 * agronomia
gen almagro_d2004= d_2004 * almagro
gen balvanera_d2004= d_2004 * balvanera
gen barracas_d2004= d_2004 * barracas
gen belgrano_2004= d_2004 * belgrano
gen boca_d2004= d_2004 * boca
gen boedo_d2004= d_2004 * boedo
gen caballito_d2004= d_2004 * caballito
gen chacarita_d2004= d_2004 * chacarita
gen coghlan_d2004= d_2004 * coghlan
gen colegiales_d2004= d_2004 * colegiales
gen constitucion_d2004= d_2004 * constitucion
gen flores_d2004= d_2004 * flores
gen floresta_d2004= d_2004 * floresta
gen liniers_d2004= d_2004 * liniers
gen mataderos_d2004= d_2004 * mataderos
gen monte_castro_d2004= d_2004 * monte_castro
gen montserrat_d2004= d_2004 * montserrat
gen nueva_pompeya_d2004= d_2004 * nueva_pompeya
gen nunez_d2004= d_2004 * nunez
gen palermo_d2004= d_2004 * palermo
gen parque_avellaneda_d2004= d_2004 * parque_avellaneda
gen parque_chacabuco_d2004= d_2004 * parque_chacabuco
gen parque_chas_d2004= d_2004 * parque_chas
gen parque_patricios_d2004= d_2004 * parque_patricios
gen paternal_d2004= d_2004 * paternal
gen puerto_madero_d2004= d_2004 * puerto_madero
gen recoleta_d2004= d_2004 * recoleta
gen retiro_d2004= d_2004 * retiro
gen saavedra_d2004= d_2004 * saavedra
gen san_cristobal_d2004= d_2004 * san_cristobal
gen san_nicolas_d2004= d_2004 * san_nicolas
gen san_telmo_d2004= d_2004 * san_telmo
gen velez_sarsfield_d2004= d_2004 * velez_sarsfield
gen versalles_d2004= d_2004 * versalles
gen villa_crespo_d2004= d_2004 * villa_crespo
gen villa_del_parque_d2004= d_2004 * villa_del_parque
gen villa_devoto_d2004= d_2004 * villa_devoto
gen villa_gral_mitre_d2004= d_2004 * villa_gral_mitre
gen villa_lugano_d2004= d_2004 * villa_lugano
gen villa_luro_d2004= d_2004 * villa_luro
gen villa_ortuzar_d2004= d_2004 * villa_ortuzar
gen villa_pueyrredon_d2004= d_2004 * villa_pueyrredon
gen villa_real_d2004= d_2004 * villa_real
gen villa_riachuelo_d2004= d_2004 * villa_riachuelo
gen villa_santa_rita_d2004= d_2004 * villa_santa_rita
gen villa_soldati_d2004= d_2004 * villa_soldati
gen villa_urquiza_d2004= d_2004 * villa_urquiza

gen agronomia_d2005= d_2005 * agronomia
gen almagro_d2005= d_2005 * almagro

gen balvanera_d2005= d_2005 * balvanera
 gen barracas_d2005= d_2005 * barracas
 gen belgrano_2005= d_2005 * belgrano
 gen boca_d2005= d_2005 * boca
 gen boedo_d2005= d_2005 * boedo
 gen caballito_d2005= d_2005 * caballito
 gen chacarita_d2005= d_2005 * chacarita
 gen coghlan_d2005= d_2005 * coghlan
 gen colegiales_d2005= d_2005 * colegiales
 gen constitucion_d2005= d_2005 * constitucion
 gen flores_d2005= d_2005 * flores
 gen floresta_d2005= d_2005 * floresta
 gen liniers_d2005= d_2005 * liniers
 gen mataderos_d2005= d_2005 * mataderos
 gen monte_castro_d2005= d_2005 * monte_castro
 gen montserrat_d2005= d_2005 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2005= d_2005 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2005= d_2005 * nunez
 gen palermo_d2005= d_2005 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2005= d_2005 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2005= d_2005 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2005= d_2005 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2005= d_2005 * parque_patricios
 gen paternal_d2005= d_2005 * paternal
 gen puerto_madero_d2005= d_2005 * puerto_madero
 gen recoleta_d2005= d_2005 * recoleta
 gen retiro_d2005= d_2005 * retiro
 gen saavedra_d2005= d_2005 * saavedra
 gen san_cristobal_d2005= d_2005 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2005= d_2005 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2005= d_2005 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2005= d_2005 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2005= d_2005 * versalles
 gen villa_crespo_d2005= d_2005 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2005= d_2005 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2005= d_2005 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2005= d_2005 * villa_gral_mitre
 gen villa_lugano_d2005= d_2005 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2005= d_2005 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2005= d_2005 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2005= d_2005 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2005= d_2005 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2005= d_2005 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2005= d_2005 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2005= d_2005 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2005= d_2005 * villa_urquiza

gen agronomia_d2006= d_2006 * agronomia
 gen almagro_d2006= d_2006 * almagro
 gen balvanera_d2006= d_2006 * balvanera
 gen barracas_d2006= d_2006 * barracas
 gen belgrano_2006= d_2006 * belgrano
 gen boca_d2006= d_2006 * boca
 gen boedo_d2006= d_2006 * boedo
 gen caballito_d2006= d_2006 * caballito

gen chacarita_d2006= d_2006 * chacarita
 gen coghlan_d2006= d_2006 * coghlan
 gen colegiales_d2006= d_2006 * colegiales
 gen constitucion_d2006= d_2006 * constitucion
 gen flores_d2006= d_2006 * flores
 gen floresta_d2006= d_2006 * floresta
 gen liniers_d2006= d_2006 * liniers
 gen mataderos_d2006= d_2006 * mataderos
 gen monte_castro_d2006= d_2006 * monte_castro
 gen montserrat_d2006= d_2006 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2006= d_2006 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2006= d_2006 * nunez
 gen palermo_d2006= d_2006 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2006= d_2006 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2006= d_2006 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2006= d_2006 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2006= d_2006 * parque_patricios
 gen paternal_d2006= d_2006 * paternal
 gen puerto_madero_d2006= d_2006 * puerto_madero
 gen recoleta_d2006= d_2006 * recoleta
 gen retiro_d2006= d_2006 * retiro
 gen saavedra_d2006= d_2006 * saavedra
 gen san_cristobal_d2006= d_2006 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2006= d_2006 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2006= d_2006 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2006= d_2006 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2006= d_2006 * versalles
 gen villa_crespo_d2006= d_2006 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2006= d_2006 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2006= d_2006 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2006= d_2006 * villa_gral_mitre
 gen villa_lugano_d2006= d_2006 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2006= d_2006 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2006= d_2006 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2006= d_2006 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2006= d_2006 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2006= d_2006 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2006= d_2006 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2006= d_2006 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2006= d_2006 * villa_urquiza

gen agronomia_d2007= d_2007 * agronomia
 gen almagro_d2007= d_2007 * almagro
 gen balvanera_d2007= d_2007 * balvanera
 gen barracas_d2007= d_2007 * barracas
 gen belgrano_d2007= d_2007 * belgrano
 gen boca_d2007= d_2007 * boca
 gen boedo_d2007= d_2007 * boedo
 gen caballito_d2007= d_2007 * caballito
 gen chacarita_d2007= d_2007 * chacarita
 gen coghlan_d2007= d_2007 * coghlan
 gen colegiales_d2007= d_2007 * colegiales
 gen constitucion_d2007= d_2007 * constitucion
 gen flores_d2007= d_2007 * flores
 gen floresta_d2007= d_2007 * floresta
 gen liniers_d2007= d_2007 * liniers

gen mataderos_d2007= d_2007 * mataderos
 gen monte_castro_d2007= d_2007 * monte_castro
 gen montserrat_d2007= d_2007 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2007= d_2007 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2007= d_2007 * nunez
 gen palermo_d2007= d_2007 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2007= d_2007 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2007= d_2007 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2007= d_2007 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2007= d_2007 * parque_patricios
 gen paternal_d2007= d_2007 * paternal
 gen puerto_madero_d2007= d_2007 * puerto_madero
 gen recoleta_d2007= d_2007 * recoleta
 gen retiro_d2007= d_2007 * retiro
 gen saavedra_d2007= d_2007 * saavedra
 gen san_cristobal_d2007= d_2007 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2007= d_2007 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2007= d_2007 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2007= d_2007 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2007= d_2007 * versalles
 gen villa_crespo_d2007= d_2007 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2007= d_2007 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2007= d_2007 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2007= d_2007 * villa_gral_mitre
 gen villa_lugano_d2007= d_2007 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2007= d_2007 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2007= d_2007 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2007= d_2007 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2007= d_2007 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2007= d_2007 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2007= d_2007 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2007= d_2007 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2007= d_2007 * villa_urquiza

gen agronomia_d2008= d_2008 * agronomia
 gen almagro_d2008= d_2008 * almagro
 gen balvanera_d2008= d_2008 * balvanera
 gen barracas_d2008= d_2008 * barracas
 gen belgrano_2008= d_2008 * belgrano
 gen boca_d2008= d_2008 * boca
 gen boedo_d2008= d_2008 * boedo
 gen caballito_d2008= d_2008 * caballito
 gen chacarita_d2008= d_2008 * chacarita
 gen coghlan_d2008= d_2008 * coghlan
 gen colegiales_d2008= d_2008 * colegiales
 gen constitucion_d2008= d_2008 * constitucion
 gen flores_d2008= d_2008 * flores
 gen floresta_d2008= d_2008 * floresta
 gen liniers_d2008= d_2008 * liniers
 gen mataderos_d2008= d_2008 * mataderos
 gen monte_castro_d2008= d_2008 * monte_castro
 gen montserrat_d2008= d_2008 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2008= d_2008 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2008= d_2008 * nunez
 gen palermo_d2008= d_2008 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2008= d_2008 * parque_avellaneda

gen parque_chacabuco_d2008= d_2008 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2008= d_2008 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2008= d_2008 * parque_patricios
 gen paternal_d2008= d_2008 * paternal
 gen puerto_madero_d2008= d_2008 * puerto_madero
 gen recoleta_d2008= d_2008 * recoleta
 gen retiro_d2008= d_2008 * retiro
 gen saavedra_d2008= d_2008 * saavedra
 gen san_cristobal_d2008= d_2008 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2008= d_2008 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2008= d_2008 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2008= d_2008 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2008= d_2008 * versalles
 gen villa_crespo_d2008= d_2008 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2008= d_2008 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2008= d_2008 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2008= d_2008 * villa_gral_mitre
 gen villa_lugano_d2008= d_2008 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2008= d_2008 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2008= d_2008 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2008= d_2008 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2008= d_2008 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2008= d_2008 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2008= d_2008 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2008= d_2008 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2008= d_2008 * villa_urquiza

gen agronomia_d2009= d_2009 * agronomia
 gen almagro_d2009= d_2009 * almagro
 gen balvanera_d2009= d_2009 * balvanera
 gen barracas_d2009= d_2009 * barracas
 gen belgrano_d2009= d_2009 * belgrano
 gen boca_d2009= d_2009 * boca
 gen boedo_d2009= d_2009 * boedo
 gen caballito_d2009= d_2009 * caballito
 gen chacarita_d2009= d_2009 * chacarita
 gen coghlan_d2009= d_2009 * coghlan
 gen colegiales_d2009= d_2009 * colegiales
 gen constitucion_d2009= d_2009 * constitucion
 gen flores_d2009= d_2009 * flores
 gen floresta_d2009= d_2009 * floresta
 gen liniers_d2009= d_2009 * liniers
 gen mataderos_d2009= d_2009 * mataderos
 gen monte_castro_d2009= d_2009 * monte_castro
 gen montserrat_d2009= d_2009 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2009= d_2009 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2009= d_2009 * nunez
 gen palermo_d2009= d_2009 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2009= d_2009 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2009= d_2009 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2009= d_2009 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2009= d_2009 * parque_patricios
 gen paternal_d2009= d_2009 * paternal
 gen puerto_madero_d2009= d_2009 * puerto_madero
 gen recoleta_d2009= d_2009 * recoleta
 gen retiro_d2009= d_2009 * retiro

gen saavedra_d2009= d_2009 * saavedra
 gen san_cristobal_d2009= d_2009 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2009= d_2009 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2009= d_2009 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2009= d_2009 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2009= d_2009 * versalles
 gen villa_crespo_d2009= d_2009 * villa_crespo
 gen villa_del_parque_d2009= d_2009 * villa_del_parque
 gen villa_devoto_d2009= d_2009 * villa_devoto
 gen villa_gral_mitre_d2009= d_2009 * villa_gral_mitre
 gen villa_lugano_d2009= d_2009 * villa_lugano
 gen villa_luro_d2009= d_2009 * villa_luro
 gen villa_ortuzar_d2009= d_2009 * villa_ortuzar
 gen villa_pueyrredon_d2009= d_2009 * villa_pueyrredon
 gen villa_real_d2009= d_2009 * villa_real
 gen villa_riachuelo_d2009= d_2009 * villa_riachuelo
 gen villa_santa_rita_d2009= d_2009 * villa_santa_rita
 gen villa_soldati_d2009= d_2009 * villa_soldati
 gen villa_urquiza_d2009= d_2009 * villa_urquiza

gen agronomia_d2010= d_2010 * agronomia
 gen almagro_d2010= d_2010 * almagro
 gen balvanera_d2010= d_2010 * balvanera
 gen barracas_d2010= d_2010 * barracas
 gen belgrano_2010= d_2010 * belgrano
 gen boca_d2010= d_2010 * boca
 gen boedo_d2010= d_2010 * boedo
 gen caballito_d2010= d_2010 * caballito
 gen chacarita_d2010= d_2010 * chacarita
 gen coghlan_d2010= d_2010 * coghlan
 gen colegiales_d2010= d_2010 * colegiales
 gen constitucion_d2010= d_2010 * constitucion
 gen flores_d2010= d_2010 * flores
 gen floresta_d2010= d_2010 * floresta
 gen liniers_d2010= d_2010 * liniers
 gen mataderos_d2010= d_2010 * mataderos
 gen monte_castro_d2010= d_2010 * monte_castro
 gen montserrat_d2010= d_2010 * montserrat
 gen nueva_pompeya_d2010= d_2010 * nueva_pompeya
 gen nunez_d2010= d_2010 * nunez
 gen palermo_d2010= d_2010 * palermo
 gen parque_avellaneda_d2010= d_2010 * parque_avellaneda
 gen parque_chacabuco_d2010= d_2010 * parque_chacabuco
 gen parque_chas_d2010= d_2010 * parque_chas
 gen parque_patricios_d2010= d_2010 * parque_patricios
 gen paternal_d2010= d_2010 * paternal
 gen puerto_madero_d2010= d_2010 * puerto_madero
 gen recoleta_d2010= d_2010 * recoleta
 gen retiro_d2010= d_2010 * retiro
 gen saavedra_d2010= d_2010 * saavedra
 gen san_cristobal_d2010= d_2010 * san_cristobal
 gen san_nicolas_d2010= d_2010 * san_nicolas
 gen san_telmo_d2010= d_2010 * san_telmo
 gen velez_sarsfield_d2010= d_2010 * velez_sarsfield
 gen versalles_d2010= d_2010 * versalles
 gen villa_crespo_d2010= d_2010 * villa_crespo

gen villa_del_parque_d2010= d_2010 * villa_del_parque
gen villa_devoto_d2010= d_2010 * villa_devoto
gen villa_gral_mitre_d2010= d_2010 * villa_gral_mitre
gen villa_lugano_d2010= d_2010 * villa_lugano
gen villa_luro_d2010= d_2010 * villa_luro
gen villa_ortuzar_d2010= d_2010 * villa_ortuzar
gen villa_pueyrredon_d2010= d_2010 * villa_pueyrredon
gen villa_real_d2010= d_2010 * villa_real
gen villa_riachuelo_d2010= d_2010 * villa_riachuelo
gen villa_santa_rita_d2010= d_2010 * villa_santa_rita
gen villa_soldati_d2010= d_2010 * villa_soldati
gen villa_urquiza_d2010= d_2010 * villa_urquiza

gen agronomia_d2011= d_2011 * agronomia
gen almagro_d2011= d_2011 * almagro
gen balvanera_d2011= d_2011 * balvanera
gen barracas_d2011= d_2011 * barracas
gen belgrano_2011= d_2011 * belgrano
gen boca_d2011= d_2011 * boca
gen boedo_d2011= d_2011 * boedo
gen caballito_d2011= d_2011 * caballito
gen chacarita_d2011= d_2011 * chacarita
gen coghlan_d2011= d_2011 * coghlan
gen colegiales_d2011= d_2011 * colegiales
gen constitucion_d2011= d_2011 * constitucion
gen flores_d2011= d_2011 * flores
gen floresta_d2011= d_2011 * floresta
gen liniers_d2011= d_2011 * liniers
gen mataderos_d2011= d_2011 * mataderos
gen monte_castro_d2011= d_2011 * monte_castro
gen montserrat_d2011= d_2011 * montserrat
gen nueva_pompeya_d2011= d_2011 * nueva_pompeya
gen nunez_d2011= d_2011 * nunez
gen palermo_d2011= d_2011 * palermo
gen parque_avellaneda_d2011= d_2011 * parque_avellaneda
gen parque_chacabuco_d2011= d_2011 * parque_chacabuco
gen parque_chas_d2011= d_2011 * parque_chas
gen parque_patricios_d2011= d_2011 * parque_patricios
gen paternal_d2011= d_2011 * paternal
gen puerto_madero_d2011= d_2011 * puerto_madero
gen recoleta_d2011= d_2011 * recoleta
gen retiro_d2011= d_2011 * retiro
gen saavedra_d2011= d_2011 * saavedra
gen san_cristobal_d2011= d_2011 * san_cristobal
gen san_nicolas_d2011= d_2011 * san_nicolas
gen san_telmo_d2011= d_2011 * san_telmo
gen velez_sarsfield_d2011= d_2011 * velez_sarsfield
gen versalles_d2011= d_2011 * versalles
gen villa_crespo_d2011= d_2011 * villa_crespo
gen villa_del_parque_d2011= d_2011 * villa_del_parque
gen villa_devoto_d2011= d_2011 * villa_devoto
gen villa_gral_mitre_d2011= d_2011 * villa_gral_mitre
gen villa_lugano_d2011= d_2011 * villa_lugano
gen villa_luro_d2011= d_2011 * villa_luro
gen villa_ortuzar_d2011= d_2011 * villa_ortuzar
gen villa_pueyrredon_d2011= d_2011 * villa_pueyrredon


```
gen villa_real_d2011= d_2011 * villa_real  
gen villa_riachuelo_d2011= d_2011 * villa_riachuelo  
gen villa_santa_rita_d2011= d_2011 * villa_santa_rita  
gen villa_soldati_d2011= d_2011 * villa_soldati  
gen villa_urquiza_d2011= d_2011 * villa_urquiza
```

Regresiones introducidas en el software STATA

Regresión del Modelo Base:

```
reg logusm m2 antigÃedad_num cocheras_num baulera_num lavadero dependencia amenities apto_profesional  
a_estrenar frente contrafrente lateral interno balcon terraza patio jardin suite semipiso piso0 pent_house duplex  
PH edificio_en_torre por_escalera logverde logcomisaria logsubte logdensidad logunivers loginquilinos agronomia  
almagro balvanera barracas belgrano boca boedo caballito chacarita coghlan colegiales constitucion flores floresta  
liniers mataderos monte_castro montserrat nueva_pompeya nunez palermo parque_avellaneda parque_chacabuco  
parque_chas parque_patricios paternal puerto_madero recoleta retiro saavedra san_cristobal san_nicolas  
san_telmo velez_sarsfield versalles villa_crespo villa_del_parque villa_devoto villa_gral_mitre villa_lugano  
villa_luro villa_pueyrredon villa_real villa_riachuelo villa_santa_rita villa_soldati villa_urquiza d_2001 d_2002  
d_2003 d_2004 d_2005 d_2006 d_2007 d_2008 d_2009 d_2010 d_2011
```

Regresión del Modelo 1:

```
reg logusm m2 por_escalera amenities lavadero apto_profesional a_estrenar dependencia balcon terraza patio  
jardin frente contrafrente lateral interno antigÃedad_num baulera_num cocheras_num logverde logcomisaria  
logsubte logdensidad logunivers loginquilinos agronomia almagro balvanera barracas belgrano boca boedo  
caballito chacarita coghlan constitucion flores floresta liniers mataderos monte_castro montserrat nueva_pompeya  
nunez palermo parque_avellaneda parque_chacabuco parque_chas parque_patricios paternal puerto_madero  
recoleta retiro saavedra san_cristobal san_telmo velez_sarsfield versalles villa_crespo villa_del_parque villa_devoto  
villa_gral_mitre villa_lugano villa_luro villa_pueyrredon villa_real villa_riachuelo villa_santa_rita villa_soldati  
villa_urquiza d_2001_mas80 d_2001_menos80 d_2002_mas80 d_2002_menos80 d_2003_mas80  
d_2003_menos80 d_2004_mas80 d_2004_menos80 d_2005_mas80 d_2005_menos80 d_2006_mas80  
d_2006_menos80 d_2007_mas80 d_2007_menos80 d_2008_mas80 d_2008_menos80 d_2009_mas80  
d_2009_menos80 d_2010_mas80 d_2010_menos80 d_2011_mas80 d_2011_menos80
```

Regresión del Modelo 2:

```
reg logusm suite semipiso piso0 pent_house duplex PH edificio_en_torre m2 por_escalera amenities lavadero  
apto_profesional a_estrenar dependencia balcon terraza patio jardin frente contrafrente lateral interno  
antigÃedad_num baulera_num cocheras_num logverde logcomisaria logsubte logdensidad logunivers  
loginquilinos agronomia_d2001 almagro_d2001 balvanera_d2001 barracas_d2001 belgrano_2001 boca_d2001  
boedo_d2001 caballito_d2001 chacarita_d2001 coghlan_d2001 constitucion_d2001 flores_d2001 floresta_d2001  
liniers_d2001 mataderos_d2001 monte_castro_d2001 montserrat_d2001 nueva_pompeya_d2001 nunez_d2001  
palermo_d2001 parque_avellaneda_d2001 parque_chacabuco_d2001 parque_chas_d2001 parque_patricios_d2001  
paternal_d2001 puerto_madero_d2001 recoleta_d2001 retiro_d2001 saavedra_d2001 san_cristobal_d2001  
san_telmo_d2001 velez_sarsfield_d2001 versalles_d2001 villa_crespo_d2001 villa_del_parque_d2001  
villa_devoto_d2001 villa_gral_mitre_d2001 villa_lugano_d2001 villa_luro_d2001 villa_pueyrredon_d2001  
villa_real_d2001 villa_riachuelo_d2001 villa_santa_rita_d2001 villa_soldati_d2001 villa_urquiza_d2001  
agronomia_d2002 almagro_d2002 balvanera_d2002 barracas_d2002 belgrano_2002 boca_d2002 boedo_d2002  
caballito_d2002 chacarita_d2002 coghlan_d2002 constitucion_d2002 flores_d2002 floresta_d2002 liniers_d2002  
mataderos_d2002 monte_castro_d2002 montserrat_d2002 nueva_pompeya_d2002 nunez_d2002 palermo_d2002  
parque_avellaneda_d2002 parque_chacabuco_d2002 parque_chas_d2002 parque_patricios_d2002 paternal_d2002  
puerto_madero_d2002 recoleta_d2002 retiro_d2002 saavedra_d2002 san_cristobal_d2002 san_telmo_d2002  
velez_sarsfield_d2002 versalles_d2002 villa_crespo_d2002 villa_del_parque_d2002 villa_devoto_d2002  
villa_gral_mitre_d2002 villa_lugano_d2002 villa_luro_d2002 villa_pueyrredon_d2002 villa_real_d2002  
villa_riachuelo_d2002 villa_santa_rita_d2002 villa_soldati_d2002 villa_urquiza_d2002 agronomia_d2003  
almagro_d2003 balvanera_d2003 barracas_d2003 belgrano_2003 boca_d2003 boedo_d2003 caballito_d2003  
chacarita_d2003 coghlan_d2003 constitucion_d2003 flores_d2003 floresta_d2003 liniers_d2003 mataderos_d2003  
monte_castro_d2003 montserrat_d2003 nueva_pompeya_d2003 nunez_d2003 palermo_d2003  
parque_avellaneda_d2003 parque_chacabuco_d2003 parque_chas_d2003 parque_patricios_d2003 paternal_d2003  
puerto_madero_d2003 recoleta_d2003 retiro_d2003 saavedra_d2003 san_cristobal_d2003 san_telmo_d2003  
velez_sarsfield_d2003 versalles_d2003 villa_crespo_d2003 villa_del_parque_d2003 villa_devoto_d2003  
villa_gral_mitre_d2003 villa_lugano_d2003 villa_luro_d2003 villa_pueyrredon_d2003 villa_real_d2003  
villa_riachuelo_d2003 villa_santa_rita_d2003 villa_soldati_d2003 villa_urquiza_d2003 agronomia_d2004  
almagro_d2004 balvanera_d2004 barracas_d2004 belgrano_2004 boca_d2004 boedo_d2004 caballito_d2004
```

chacarita_d2004 coghlan_d2004 constitucion_d2004 flores_d2004 floresta_d2004 liniers_d2004 mataderos_d2004
 monte_castro_d2004 montserrat_d2004 nueva_pompeya_d2004 nunez_d2004 palermo_d2004
 parque_avellaneda_d2004 parque_chacabuco_d2004 parque_chas_d2004 parque_patricios_d2004 paternal_d2004
 puerto_madero_d2004 recoleta_d2004 retiro_d2004 saavedra_d2004 san_cristobal_d2004 san_telmo_d2004
 velez_sarsfield_d2004 versalles_d2004 villa_crespo_d2004 villa_del_parque_d2004 villa_devoto_d2004
 villa_gral_mitre_d2004 villa_lugano_d2004 villa_luro_d2004 villa_pueyrredon_d2004 villa_real_d2004
 villa_riachuelo_d2004 villa_santa_rita_d2004 villa_soldati_d2004 villa_urquiza_d2004 agronomia_d2005
 almagro_d2005 balvanera_d2005 barracas_d2005 belgrano_2005 boca_d2005 boedo_d2005 caballito_d2005
 chacarita_d2005 coghlan_d2005 constitucion_d2005 flores_d2005 floresta_d2005 liniers_d2005 mataderos_d2005
 monte_castro_d2005 montserrat_d2005 nueva_pompeya_d2005 nunez_d2005 palermo_d2005
 parque_avellaneda_d2005 parque_chacabuco_d2005 parque_chas_d2005 parque_patricios_d2005 paternal_d2005
 puerto_madero_d2005 recoleta_d2005 retiro_d2005 saavedra_d2005 san_cristobal_d2005 san_telmo_d2005
 velez_sarsfield_d2005 versalles_d2005 villa_crespo_d2005 villa_del_parque_d2005 villa_devoto_d2005
 villa_gral_mitre_d2005 villa_lugano_d2005 villa_luro_d2005 villa_pueyrredon_d2005 villa_real_d2005
 villa_riachuelo_d2005 villa_santa_rita_d2005 villa_soldati_d2005 villa_urquiza_d2005 agronomia_d2006
 almagro_d2006 balvanera_d2006 barracas_d2006 belgrano_2006 boca_d2006 boedo_d2006 caballito_d2006
 chacarita_d2006 coghlan_d2006 constitucion_d2006 flores_d2006 floresta_d2006 liniers_d2006 mataderos_d2006
 monte_castro_d2006 montserrat_d2006 nueva_pompeya_d2006 nunez_d2006 palermo_d2006
 parque_avellaneda_d2006 parque_chacabuco_d2006 parque_chas_d2006 parque_patricios_d2006 paternal_d2006
 puerto_madero_d2006 recoleta_d2006 retiro_d2006 saavedra_d2006 san_cristobal_d2006 san_telmo_d2006
 velez_sarsfield_d2006 versalles_d2006 villa_crespo_d2006 villa_del_parque_d2006 villa_devoto_d2006
 villa_gral_mitre_d2006 villa_lugano_d2006 villa_luro_d2006 villa_pueyrredon_d2006 villa_real_d2006
 villa_riachuelo_d2006 villa_santa_rita_d2006 villa_soldati_d2006 villa_urquiza_d2006 agronomia_d2007
 almagro_d2007 balvanera_d2007 barracas_d2007 belgrano_2007 boca_d2007 boedo_d2007 caballito_d2007
 chacarita_d2007 coghlan_d2007 constitucion_d2007 flores_d2007 floresta_d2007 liniers_d2007 mataderos_d2007
 monte_castro_d2007 montserrat_d2007 nueva_pompeya_d2007 nunez_d2007 palermo_d2007
 parque_avellaneda_d2007 parque_chacabuco_d2007 parque_chas_d2007 parque_patricios_d2007 paternal_d2007
 puerto_madero_d2007 recoleta_d2007 retiro_d2007 saavedra_d2007 san_cristobal_d2007 san_telmo_d2007
 velez_sarsfield_d2007 versalles_d2007 villa_crespo_d2007 villa_del_parque_d2007 villa_devoto_d2007
 villa_gral_mitre_d2007 villa_lugano_d2007 villa_luro_d2007 villa_pueyrredon_d2007 villa_real_d2007
 villa_riachuelo_d2007 villa_santa_rita_d2007 villa_soldati_d2007 villa_urquiza_d2007 agronomia_d2008
 almagro_d2008 balvanera_d2008 barracas_d2008 belgrano_2008 boca_d2008 boedo_d2008 caballito_d2008
 chacarita_d2008 coghlan_d2008 constitucion_d2008 flores_d2008 floresta_d2008 liniers_d2008 mataderos_d2008
 monte_castro_d2008 montserrat_d2008 nueva_pompeya_d2008 nunez_d2008 palermo_d2008
 parque_avellaneda_d2008 parque_chacabuco_d2008 parque_chas_d2008 parque_patricios_d2008 paternal_d2008
 puerto_madero_d2008 recoleta_d2008 retiro_d2008 saavedra_d2008 san_cristobal_d2008 san_telmo_d2008
 velez_sarsfield_d2008 versalles_d2008 villa_crespo_d2008 villa_del_parque_d2008 villa_devoto_d2008
 villa_gral_mitre_d2008 villa_lugano_d2008 villa_luro_d2008 villa_pueyrredon_d2008 villa_real_d2008
 villa_riachuelo_d2008 villa_santa_rita_d2008 villa_soldati_d2008 villa_urquiza_d2008 agronomia_d2009
 almagro_d2009 balvanera_d2009 barracas_d2009 belgrano_2009 boca_d2009 boedo_d2009 caballito_d2009
 chacarita_d2009 coghlan_d2009 constitucion_d2009 flores_d2009 floresta_d2009 liniers_d2009 mataderos_d2009
 monte_castro_d2009 montserrat_d2009 nueva_pompeya_d2009 nunez_d2009 palermo_d2009
 parque_avellaneda_d2009 parque_chacabuco_d2009 parque_chas_d2009 parque_patricios_d2009 paternal_d2009
 puerto_madero_d2009 recoleta_d2009 retiro_d2009 saavedra_d2009 san_cristobal_d2009 san_telmo_d2009
 velez_sarsfield_d2009 versalles_d2009 villa_crespo_d2009 villa_del_parque_d2009 villa_devoto_d2009
 villa_gral_mitre_d2009 villa_lugano_d2009 villa_luro_d2009 villa_pueyrredon_d2009 villa_real_d2009
 villa_riachuelo_d2009 villa_santa_rita_d2009 villa_soldati_d2009 villa_urquiza_d2009 agronomia_d2010
 almagro_d2010 balvanera_d2010 barracas_d2010 belgrano_2010 boca_d2010 boedo_d2010 caballito_d2010
 chacarita_d2010 coghlan_d2010 constitucion_d2010 flores_d2010 floresta_d2010 liniers_d2010 mataderos_d2010
 monte_castro_d2010 montserrat_d2010 nueva_pompeya_d2010 nunez_d2010 palermo_d2010
 parque_avellaneda_d2010 parque_chacabuco_d2010 parque_chas_d2010 parque_patricios_d2010 paternal_d2010
 puerto_madero_d2010 recoleta_d2010 retiro_d2010 saavedra_d2010 san_cristobal_d2010 san_telmo_d2010
 velez_sarsfield_d2010 versalles_d2010 villa_crespo_d2010 villa_del_parque_d2010 villa_devoto_d2010
 villa_gral_mitre_d2010 villa_lugano_d2010 villa_luro_d2010 villa_pueyrredon_d2010 villa_real_d2010
 villa_riachuelo_d2010 villa_santa_rita_d2010 villa_soldati_d2010 villa_urquiza_d2010 agronomia_d2011
 almagro_d2011 balvanera_d2011 barracas_d2011 belgrano_2011 boca_d2011 boedo_d2011 caballito_d2011

chacarita_d2011 coghlan_d2011 constitucion_d2011 flores_d2011 floresta_d2011 liniers_d2011 mataderos_d2011 monte_castro_d2011 montserrat_d2011 nueva_pompeya_d2011 nunez_d2011 palermo_d2011 parque_avellaneda_d2011 parque_chacabuco_d2011 parque_chas_d2011 parque_patricios_d2011 paternal_d2011 puerto_madero_d2011 recoleta_d2011 retiro_d2011 saavedra_d2011 san_cristobal_d2011 san_telmo_d2011 velez_sarsfield_d2011 versalles_d2011 villa_crespo_d2011 villa_del_parque_d2011 villa_devoto_d2011 villa_gral_mitre_d2011 villa_lugano_d2011 villa_luro_d2011 villa_pueyrredon_d2011 villa_real_d2011 villa_riachuelo_d2011 villa_santa_rita_d2011 villa_soldati_d2011 villa_urquiza_d2011 colegiales_d2001 san_nicolas_d2001 colegiales_d2002 san_nicolas_d2002 colegiales_d2003 san_nicolas_d2003 colegiales_d2004 san_nicolas_d2004 colegiales_d2005 san_nicolas_d2005 colegiales_d2006 san_nicolas_d2006 colegiales_d2007 san_nicolas_d2007 colegiales_d2008 san_nicolas_d2008 colegiales_d2009 san_nicolas_d2009 colegiales_d2010 san_nicolas_d2010 colegiales_d2011 san_nicolas_d2011

Regresión del Modelo 3:

reg logusm suite semipiso piso0 pent_house duplex PH edificio_en_torre m2 por_escalera amenities lavadero apto_profesional a_estrenar dependencia balcon terraza patio jardin frente contrafrente lateral interno antigÃedad_num baulera_num cocheras_num logverde logcomisaria logsubte logdensidad logunivers loginquilinos agronomia_d2001_menos80 agronomia_d2001_mas80 almagro_d2001_menos80 almagro_d2001_mas80 balvanera_d2001_menos80 balvanera_d2001_mas80 barracas_d2001_menos80 barracas_d2001_mas80 belgrano_2001_menos80 belgrano_2001_mas80 boca_d2001_menos80 boca_d2001_mas80 boedo_d2001_menos80 boedo_d2001_mas80 caballito_d2001_menos80 caballito_d2001_mas80 chacarita_d2001_menos80 chacarita_d2001_mas80 coghlan_d2001_menos80 coghlan_d2001_mas80 constitucion_d2001_menos80 constitucion_d2001_mas80 flores_d2001_menos80 flores_d2001_mas80 floresta_d2001_menos80 floresta_d2001_mas80 liniers_d2001_menos80 liniers_d2001_mas80 mataderos_d2001_menos80 mataderos_d2001_mas80 monte_castro_d2001_menos80 monte_castro_d2001_mas80 montserrat_d2001_menos80 montserrat_d2001_mas80 nueva_pompeya_d2001_menos80 nueva_pompeya_d2001_mas80 nunez_d2001_menos80 nunez_d2001_mas80 palermo_d2001_menos80 palermo_d2001_mas80 parque_avellaneda_d2001_menos80 parque_avellaneda_d2001_mas80 parque_chacabuco_d2001_menos80 parque_chacabuco_d2001_mas80 parque_chas_d2001_menos80 parque_chas_d2001_mas80 parque_patricios_d2001_menos80 parque_patricios_d2001_mas80 paternal_d2001_menos80 paternal_d2001_mas80 puerto_madero_d2001_menos80 puerto_madero_d2001_mas80 recoleta_d2001_menos80 recoleta_d2001_mas80 retiro_d2001_menos80 retiro_d2001_mas80 saavedra_d2001_menos80 saavedra_d2001_mas80 san_cristobal_d2001_menos80 san_cristobal_d2001_mas80 san_telmo_d2001_menos80 san_telmo_d2001_mas80 velez_sarsfield_d2001_menos80 velez_sarsfield_d2001_mas80 versalles_d2001_menos80 versalles_d2001_mas80 villa_crespo_d2001_menos80 villa_crespo_d2001_mas80 villa_del_parque_d2001_menos80 villa_del_parque_d2001_mas80 villa_devoto_d2001_menos80 villa_devoto_d2001_mas80 villa_gral_mitre_d2001_menos80 villa_gral_mitre_d2001_mas80 villa_lugano_d2001_menos80 villa_lugano_d2001_mas80 villa_luro_d2001_menos80 villa_luro_d2001_mas80 villa_pueyrredon_d2001_menos80 villa_pueyrredon_d2001_mas80 villa_real_d2001_menos80 villa_real_d2001_mas80 villa_riachuelo_d2001_menos80 villa_riachuelo_d2001_mas80 villa_santa_rita_d2001_menos80 villa_santa_rita_d2001_mas80 villa_soldati_d2001_menos80 villa_soldati_d2001_mas80 villa_urquiza_d2001_menos80 villa_urquiza_d2001_mas80 agronomia_d2002_menos80 agronomia_d2002_mas80 almagro_d2002_menos80 almagro_d2002_mas80 balvanera_d2002_menos80 balvanera_d2002_mas80 barracas_d2002_menos80 barracas_d2002_mas80 belgrano_2002_menos80 belgrano_2002_mas80 boca_d2002_menos80 boca_d2002_mas80 boedo_d2002_menos80 boedo_d2002_mas80 caballito_d2002_menos80 caballito_d2002_mas80 chacarita_d2002_menos80 chacarita_d2002_mas80 coghlan_d2002_menos80 coghlan_d2002_mas80 constitucion_d2002_menos80 constitucion_d2002_mas80 flores_d2002_menos80 flores_d2002_mas80 floresta_d2002_menos80 floresta_d2002_mas80 liniers_d2002_menos80 liniers_d2002_mas80 mataderos_d2002_menos80 mataderos_d2002_mas80 monte_castro_d2002_menos80 monte_castro_d2002_mas80 montserrat_d2002_menos80 montserrat_d2002_mas80 nueva_pompeya_d2002_menos80 nueva_pompeya_d2002_mas80 nunez_d2002_menos80 nunez_d2002_mas80 palermo_d2002_menos80 palermo_d2002_mas80 parque_avellaneda_d2002_menos80 parque_avellaneda_d2002_mas80 parque_chacabuco_d2002_menos80 parque_chacabuco_d2002_mas80 parque_chas_d2002_menos80 parque_chas_d2002_mas80 parque_patricios_d2002_menos80 parque_patricios_d2002_mas80 paternal_d2002_menos80 paternal_d2002_mas80 puerto_madero_d2002_menos80 puerto_madero_d2002_mas80 recoleta_d2002_menos80 recoleta_d2002_mas80

recoleta_d2002_mas80 retiro_d2002_menos80 retiro_d2002_mas80 saavedra_d2002_menos80
 saavedra_d2002_mas80 san_cristobal_d2002_menos80 san_cristobal_d2002_mas80 san_telmo_d2002_menos80
 san_telmo_d2002_mas80 velez_sarsfield_d2002_menos80 velez_sarsfield_d2002_mas80
 versalles_d2002_menos80 versalles_d2002_mas80 villa_crespo_d2002_menos80 villa_crespo_d2002_mas80
 villa_del_parque_d2002_menos80 villa_del_parque_d2002_mas80 villa_devoto_d2002_menos80
 villa_devoto_d2002_mas80 villa_gral_mitre_d2002_menos80 villa_gral_mitre_d2002_mas80
 villa_lugano_d2002_menos80 villa_lugano_d2002_mas80 villa_luro_d2002_menos80 villa_luro_d2002_mas80
 villa_pueyrredon_d2002_menos80 villa_pueyrredon_d2002_mas80 villa_real_d2002_menos80
 villa_real_d2002_mas80 villa_riachuelo_d2002_menos80 villa_riachuelo_d2002_mas80
 villa_santa_rita_d2002_menos80 villa_santa_rita_d2002_mas80 villa_soldati_d2002_menos80
 villa_soldati_d2002_mas80 villa_urquiza_d2002_menos80 villa_urquiza_d2002_mas80
 agronomia_d2003_menos80 agronomia_d2003_mas80 almagro_d2003_menos80 almagro_d2003_mas80
 balvanera_d2003_menos80 balvanera_d2003_mas80 barracas_d2003_menos80 barracas_d2003_mas80
 belgrano_2003_menos80 belgrano_2003_mas80 boca_d2003_menos80 boca_d2003_mas80
 boedo_d2003_menos80 boedo_d2003_mas80 caballito_d2003_menos80 caballito_d2003_mas80
 chacarita_d2003_menos80 chacarita_d2003_mas80 coghlan_d2003_menos80 coghlan_d2003_mas80
 constitucion_d2003_menos80 constitucion_d2003_mas80 flores_d2003_menos80 flores_d2003_mas80
 floresta_d2003_menos80 floresta_d2003_mas80 liniers_d2003_menos80 liniers_d2003_mas80
 mataderos_d2003_menos80 mataderos_d2003_mas80 monte_castro_d2003_menos80
 monte_castro_d2003_mas80 montserrat_d2003_menos80 montserrat_d2003_mas80
 nueva_pompeya_d2003_menos80 nueva_pompeya_d2003_mas80 nunez_d2003_menos80 nunez_d2003_mas80
 palermo_d2003_menos80 palermo_d2003_mas80 parque_avellaneda_d2003_menos80
 parque_avellaneda_d2003_mas80 parque_chacabuco_d2003_menos80 parque_chacabuco_d2003_mas80
 parque_chas_d2003_menos80 parque_chas_d2003_mas80 parque_patricios_d2003_menos80
 parque_patricios_d2003_mas80 paternal_d2003_menos80 paternal_d2003_mas80
 puerto_madero_d2003_menos80 puerto_madero_d2003_mas80 recoleta_d2003_menos80 recoleta_d2003_mas80
 retiro_d2003_menos80 retiro_d2003_mas80 saavedra_d2003_menos80 saavedra_d2003_mas80
 san_cristobal_d2003_menos80 san_cristobal_d2003_mas80 san_telmo_d2003_menos80 san_telmo_d2003_mas80
 velez_sarsfield_d2003_menos80 velez_sarsfield_d2003_mas80 versalles_d2003_menos80 versalles_d2003_mas80
 villa_crespo_d2003_menos80 villa_crespo_d2003_mas80 villa_del_parque_d2003_menos80
 villa_del_parque_d2003_mas80 villa_devoto_d2003_menos80 villa_devoto_d2003_mas80
 villa_gral_mitre_d2003_menos80 villa_gral_mitre_d2003_mas80 villa_lugano_d2003_menos80
 villa_lugano_d2003_mas80 villa_luro_d2003_menos80 villa_luro_d2003_mas80 villa_pueyrredon_d2003_menos80
 villa_pueyrredon_d2003_mas80 villa_real_d2003_menos80 villa_real_d2003_mas80
 villa_riachuelo_d2003_menos80 villa_riachuelo_d2003_mas80 villa_santa_rita_d2003_menos80
 villa_santa_rita_d2003_mas80 villa_soldati_d2003_menos80 villa_soldati_d2003_mas80
 villa_urquiza_d2003_menos80 villa_urquiza_d2003_mas80 agronomia_d2004_menos80 agronomia_d2004_mas80
 almagro_d2004_menos80 almagro_d2004_mas80 balvanera_d2004_menos80 balvanera_d2004_mas80
 barracas_d2004_menos80 barracas_d2004_mas80 belgrano_2004_menos80 belgrano_2004_mas80
 boca_d2004_menos80 boca_d2004_mas80 boedo_d2004_menos80 boedo_d2004_mas80
 caballito_d2004_menos80 caballito_d2004_mas80 chacarita_d2004_menos80 chacarita_d2004_mas80
 coghlan_d2004_menos80 coghlan_d2004_mas80 constitucion_d2004_menos80 constitucion_d2004_mas80
 flores_d2004_menos80 flores_d2004_mas80 floresta_d2004_menos80 floresta_d2004_mas80
 liniers_d2004_menos80 liniers_d2004_mas80 mataderos_d2004_menos80 mataderos_d2004_mas80
 monte_castro_d2004_menos80 monte_castro_d2004_mas80 montserrat_d2004_menos80
 montserrat_d2004_mas80 nueva_pompeya_d2004_menos80 nueva_pompeya_d2004_mas80
 nunez_d2004_menos80 nunez_d2004_mas80 palermo_d2004_menos80 palermo_d2004_mas80
 parque_avellaneda_d2004_menos80 parque_avellaneda_d2004_mas80 parque_chacabuco_d2004_menos80
 parque_chacabuco_d2004_mas80 parque_chas_d2004_menos80 parque_chas_d2004_mas80
 parque_patricios_d2004_menos80 parque_patricios_d2004_mas80 paternal_d2004_menos80
 paternal_d2004_mas80 puerto_madero_d2004_menos80 puerto_madero_d2004_mas80 recoleta_d2004_menos80
 recoleta_d2004_mas80 retiro_d2004_menos80 retiro_d2004_mas80 saavedra_d2004_menos80
 saavedra_d2004_mas80 san_cristobal_d2004_menos80 san_cristobal_d2004_mas80 san_telmo_d2004_menos80
 san_telmo_d2004_mas80 velez_sarsfield_d2004_menos80 velez_sarsfield_d2004_mas80
 versalles_d2004_menos80 versalles_d2004_mas80 villa_crespo_d2004_menos80 villa_crespo_d2004_mas80
 villa_del_parque_d2004_menos80 villa_del_parque_d2004_mas80 villa_devoto_d2004_menos80

villa_devoto_d2004_mas80 villa_gral_mitre_d2004_menos80 villa_gral_mitre_d2004_mas80
 villa_lugano_d2004_menos80 villa_lugano_d2004_mas80 villa_luro_d2004_menos80 villa_luro_d2004_mas80
 villa_pueyrredon_d2004_menos80 villa_pueyrredon_d2004_mas80 villa_real_d2004_menos80
 villa_real_d2004_mas80 villa_riachuelo_d2004_menos80 villa_riachuelo_d2004_mas80
 villa_santa_rita_d2004_menos80 villa_santa_rita_d2004_mas80 villa_soldati_d2004_menos80
 villa_soldati_d2004_mas80 villa_urquiza_d2004_menos80 villa_urquiza_d2004_mas80
 agronomia_d2005_menos80 agronomia_d2005_mas80 almagro_d2005_menos80 almagro_d2005_mas80
 balvanera_d2005_menos80 balvanera_d2005_mas80 barracas_d2005_menos80 barracas_d2005_mas80
 belgrano_2005_menos80 belgrano_2005_mas80 boca_d2005_menos80 boca_d2005_mas80
 boedo_d2005_menos80 boedo_d2005_mas80 caballito_d2005_menos80 caballito_d2005_mas80
 chacarita_d2005_menos80 chacarita_d2005_mas80 coghlan_d2005_menos80 coghlan_d2005_mas80
 constitucion_d2005_menos80 constitucion_d2005_mas80 flores_d2005_menos80 flores_d2005_mas80
 floresta_d2005_menos80 floresta_d2005_mas80 liniers_d2005_menos80 liniers_d2005_mas80
 mataderos_d2005_menos80 mataderos_d2005_mas80 monte_castro_d2005_menos80
 monte_castro_d2005_mas80 montserrat_d2005_menos80 montserrat_d2005_mas80
 nueva_pompeya_d2005_menos80 nueva_pompeya_d2005_mas80 nunez_d2005_menos80 nunez_d2005_mas80
 palermo_d2005_menos80 palermo_d2005_mas80 parque_avellaneda_d2005_menos80
 parque_avellaneda_d2005_mas80 parque_chacabuco_d2005_menos80 parque_chacabuco_d2005_mas80
 parque_chas_d2005_menos80 parque_chas_d2005_mas80 parque_patricios_d2005_menos80
 parque_patricios_d2005_mas80 paternal_d2005_menos80 paternal_d2005_mas80
 puerto_madero_d2005_menos80 puerto_madero_d2005_mas80 recoleta_d2005_menos80 recoleta_d2005_mas80
 retiro_d2005_menos80 retiro_d2005_mas80 saavedra_d2005_menos80 saavedra_d2005_mas80
 san_cristobal_d2005_menos80 san_cristobal_d2005_mas80 san_telmo_d2005_menos80 san_telmo_d2005_mas80
 velez_sarsfield_d2005_menos80 velez_sarsfield_d2005_mas80 versalles_d2005_menos80 versalles_d2005_mas80
 villa_crespo_d2005_menos80 villa_crespo_d2005_mas80 villa_del_parque_d2005_menos80
 villa_del_parque_d2005_mas80 villa_devoto_d2005_menos80 villa_devoto_d2005_mas80
 villa_gral_mitre_d2005_menos80 villa_gral_mitre_d2005_mas80 villa_lugano_d2005_menos80
 villa_lugano_d2005_mas80 villa_luro_d2005_menos80 villa_luro_d2005_mas80 villa_pueyrredon_d2005_menos80
 villa_pueyrredon_d2005_mas80 villa_real_d2005_menos80 villa_real_d2005_mas80
 villa_riachuelo_d2005_menos80 villa_riachuelo_d2005_mas80 villa_santa_rita_d2005_menos80
 villa_santa_rita_d2005_mas80 villa_soldati_d2005_menos80 villa_soldati_d2005_mas80
 villa_urquiza_d2005_menos80 villa_urquiza_d2005_mas80 agronomia_d2006_menos80 agronomia_d2006_mas80
 almagro_d2006_menos80 almagro_d2006_mas80 balvanera_d2006_menos80 balvanera_d2006_mas80
 barracas_d2006_menos80 barracas_d2006_mas80 belgrano_2006_menos80 belgrano_2006_mas80
 boca_d2006_menos80 boca_d2006_mas80 boedo_d2006_menos80 boedo_d2006_mas80
 caballito_d2006_menos80 caballito_d2006_mas80 chacarita_d2006_menos80 chacarita_d2006_mas80
 coghlan_d2006_menos80 coghlan_d2006_mas80 constitucion_d2006_menos80 constitucion_d2006_mas80
 flores_d2006_menos80 flores_d2006_mas80 floresta_d2006_menos80 floresta_d2006_mas80
 liniers_d2006_menos80 liniers_d2006_mas80 mataderos_d2006_menos80 mataderos_d2006_mas80
 monte_castro_d2006_menos80 monte_castro_d2006_mas80 montserrat_d2006_menos80
 montserrat_d2006_mas80 nueva_pompeya_d2006_menos80 nueva_pompeya_d2006_mas80
 nunez_d2006_menos80 nunez_d2006_mas80 palermo_d2006_menos80 palermo_d2006_mas80
 parque_avellaneda_d2006_menos80 parque_avellaneda_d2006_mas80 parque_chacabuco_d2006_menos80
 parque_chacabuco_d2006_mas80 parque_chas_d2006_menos80 parque_chas_d2006_mas80
 parque_patricios_d2006_menos80 parque_patricios_d2006_mas80 paternal_d2006_menos80
 paternal_d2006_mas80 puerto_madero_d2006_menos80 puerto_madero_d2006_mas80 recoleta_d2006_menos80
 recoleta_d2006_mas80 retiro_d2006_menos80 retiro_d2006_mas80 saavedra_d2006_menos80
 saavedra_d2006_mas80 san_cristobal_d2006_menos80 san_cristobal_d2006_mas80 san_telmo_d2006_menos80
 san_telmo_d2006_mas80 velez_sarsfield_d2006_menos80 velez_sarsfield_d2006_mas80
 versalles_d2006_menos80 versalles_d2006_mas80 villa_crespo_d2006_menos80 villa_crespo_d2006_mas80
 villa_del_parque_d2006_menos80 villa_del_parque_d2006_mas80 villa_devoto_d2006_menos80
 villa_devoto_d2006_mas80 villa_gral_mitre_d2006_menos80 villa_gral_mitre_d2006_mas80
 villa_lugano_d2006_menos80 villa_lugano_d2006_mas80 villa_luro_d2006_menos80 villa_luro_d2006_mas80
 villa_pueyrredon_d2006_menos80 villa_pueyrredon_d2006_mas80 villa_real_d2006_menos80
 villa_real_d2006_mas80 villa_riachuelo_d2006_menos80 villa_riachuelo_d2006_mas80
 villa_santa_rita_d2006_menos80 villa_santa_rita_d2006_mas80 villa_soldati_d2006_menos80

villa_soldati_d2006_mas80 villa_urquiza_d2006_menos80 villa_urquiza_d2006_mas80
 agronomia_d2007_menos80 agronomia_d2007_mas80 almagro_d2007_menos80 almagro_d2007_mas80
 balvanera_d2007_menos80 balvanera_d2007_mas80 barracas_d2007_menos80 barracas_d2007_mas80
 belgrano_2007_menos80 belgrano_2007_mas80 boca_d2007_menos80 boca_d2007_mas80
 boedo_d2007_menos80 boedo_d2007_mas80 caballito_d2007_menos80 caballito_d2007_mas80
 chacarita_d2007_menos80 chacarita_d2007_mas80 coghlan_d2007_menos80 coghlan_d2007_mas80
 constitucion_d2007_menos80 constitucion_d2007_mas80 flores_d2007_menos80 flores_d2007_mas80
 floresta_d2007_menos80 floresta_d2007_mas80 liniers_d2007_menos80 liniers_d2007_mas80
 mataderos_d2007_menos80 mataderos_d2007_mas80 monte_castro_d2007_menos80
 monte_castro_d2007_mas80 montserrat_d2007_menos80 montserrat_d2007_mas80
 nueva_pompeya_d2007_menos80 nueva_pompeya_d2007_mas80 nunez_d2007_menos80 nunez_d2007_mas80
 palermo_d2007_menos80 palermo_d2007_mas80 parque_avellaneda_d2007_menos80
 parque_avellaneda_d2007_mas80 parque_chacabuco_d2007_menos80 parque_chacabuco_d2007_mas80
 parque_chas_d2007_menos80 parque_chas_d2007_mas80 parque_patricios_d2007_menos80
 parque_patricios_d2007_mas80 paternal_d2007_menos80 paternal_d2007_mas80
 puerto_madero_d2007_menos80 puerto_madero_d2007_mas80 recoleta_d2007_menos80 recoleta_d2007_mas80
 retiro_d2007_menos80 retiro_d2007_mas80 saavedra_d2007_menos80 saavedra_d2007_mas80
 san_cristobal_d2007_menos80 san_cristobal_d2007_mas80 san_telmo_d2007_menos80 san_telmo_d2007_mas80
 velez_sarsfield_d2007_menos80 velez_sarsfield_d2007_mas80 versalles_d2007_menos80 versalles_d2007_mas80
 villa_crespo_d2007_menos80 villa_crespo_d2007_mas80 villa_del_parque_d2007_menos80
 villa_del_parque_d2007_mas80 villa_devoto_d2007_menos80 villa_devoto_d2007_mas80
 villa_gral_mitre_d2007_menos80 villa_gral_mitre_d2007_mas80 villa_lugano_d2007_menos80
 villa_lugano_d2007_mas80 villa_luro_d2007_menos80 villa_luro_d2007_mas80 villa_pueyrredon_d2007_menos80
 villa_pueyrredon_d2007_mas80 villa_real_d2007_menos80 villa_real_d2007_mas80
 villa_riachuelo_d2007_menos80 villa_riachuelo_d2007_mas80 villa_santa_rita_d2007_menos80
 villa_santa_rita_d2007_mas80 villa_soldati_d2007_menos80 villa_soldati_d2007_mas80
 villa_urquiza_d2007_menos80 villa_urquiza_d2007_mas80 agronomia_d2008_menos80 agronomia_d2008_mas80
 almagro_d2008_menos80 almagro_d2008_mas80 balvanera_d2008_menos80 balvanera_d2008_mas80
 barracas_d2008_menos80 barracas_d2008_mas80 belgrano_2008_menos80 belgrano_2008_mas80
 boca_d2008_menos80 boca_d2008_mas80 boedo_d2008_menos80 boedo_d2008_mas80
 caballito_d2008_menos80 caballito_d2008_mas80 chacarita_d2008_menos80 chacarita_d2008_mas80
 coghlan_d2008_menos80 coghlan_d2008_mas80 constitucion_d2008_menos80 constitucion_d2008_mas80
 flores_d2008_menos80 flores_d2008_mas80 floresta_d2008_menos80 floresta_d2008_mas80
 liniers_d2008_menos80 liniers_d2008_mas80 mataderos_d2008_menos80 mataderos_d2008_mas80
 monte_castro_d2008_menos80 monte_castro_d2008_mas80 montserrat_d2008_menos80
 montserrat_d2008_mas80 nueva_pompeya_d2008_menos80 nueva_pompeya_d2008_mas80
 nunez_d2008_menos80 nunez_d2008_mas80 palermo_d2008_menos80 palermo_d2008_mas80
 parque_avellaneda_d2008_menos80 parque_avellaneda_d2008_mas80 parque_chacabuco_d2008_menos80
 parque_chacabuco_d2008_mas80 parque_chas_d2008_menos80 parque_chas_d2008_mas80
 parque_patricios_d2008_menos80 parque_patricios_d2008_mas80 paternal_d2008_menos80
 paternal_d2008_mas80 puerto_madero_d2008_menos80 puerto_madero_d2008_mas80 recoleta_d2008_menos80
 recoleta_d2008_mas80 retiro_d2008_menos80 retiro_d2008_mas80 saavedra_d2008_menos80
 saavedra_d2008_mas80 san_cristobal_d2008_menos80 san_cristobal_d2008_mas80 san_telmo_d2008_menos80
 san_telmo_d2008_mas80 velez_sarsfield_d2008_menos80 velez_sarsfield_d2008_mas80
 versalles_d2008_menos80 versalles_d2008_mas80 villa_crespo_d2008_menos80 villa_crespo_d2008_mas80
 villa_del_parque_d2008_menos80 villa_del_parque_d2008_mas80 villa_devoto_d2008_menos80
 villa_devoto_d2008_mas80 villa_gral_mitre_d2008_menos80 villa_gral_mitre_d2008_mas80
 villa_lugano_d2008_menos80 villa_lugano_d2008_mas80 villa_luro_d2008_menos80 villa_luro_d2008_mas80
 villa_pueyrredon_d2008_menos80 villa_pueyrredon_d2008_mas80 villa_real_d2008_menos80
 villa_real_d2008_mas80 villa_riachuelo_d2008_menos80 villa_riachuelo_d2008_mas80
 villa_santa_rita_d2008_menos80 villa_santa_rita_d2008_mas80 villa_soldati_d2008_menos80
 villa_soldati_d2008_mas80 villa_urquiza_d2008_menos80 villa_urquiza_d2008_mas80
 agronomia_d2009_menos80 agronomia_d2009_mas80 almagro_d2009_menos80 almagro_d2009_mas80
 balvanera_d2009_menos80 balvanera_d2009_mas80 barracas_d2009_menos80 barracas_d2009_mas80
 belgrano_2009_menos80 belgrano_2009_mas80 boca_d2009_menos80 boca_d2009_mas80
 boedo_d2009_menos80 boedo_d2009_mas80 caballito_d2009_menos80 caballito_d2009_mas80

chacarita_d2009_menos80 chacarita_d2009_mas80 coghlan_d2009_menos80 coghlan_d2009_mas80
constitucion_d2009_menos80 constitucion_d2009_mas80 flores_d2009_menos80 flores_d2009_mas80
floresta_d2009_menos80 floresta_d2009_mas80 liniers_d2009_menos80 liniers_d2009_mas80
mataderos_d2009_menos80 mataderos_d2009_mas80 monte_castro_d2009_menos80
monte_castro_d2009_mas80 montserrat_d2009_menos80 montserrat_d2009_mas80
nueva_pompeya_d2009_menos80 nueva_pompeya_d2009_mas80 nunez_d2009_menos80 nunez_d2009_mas80
palermo_d2009_menos80 palermo_d2009_mas80 parque_avellaneda_d2009_menos80
parque_avellaneda_d2009_mas80 parque_chacabuco_d2009_menos80 parque_chacabuco_d2009_mas80
parque_chas_d2009_menos80 parque_chas_d2009_mas80 parque_patricios_d2009_menos80
parque_patricios_d2009_mas80 paternal_d2009_menos80 paternal_d2009_mas80
puerto_madero_d2009_menos80 puerto_madero_d2009_mas80 recoleta_d2009_menos80 recoleta_d2009_mas80
retiro_d2009_menos80 retiro_d2009_mas80 saavedra_d2009_menos80 saavedra_d2009_mas80
san_cristobal_d2009_menos80 san_cristobal_d2009_mas80 san_telmo_d2009_menos80 san_telmo_d2009_mas80
velez_sarsfield_d2009_menos80 velez_sarsfield_d2009_mas80 versalles_d2009_menos80 versalles_d2009_mas80
villa_crespo_d2009_menos80 villa_crespo_d2009_mas80 villa_del_parque_d2009_menos80
villa_del_parque_d2009_mas80 villa_devoto_d2009_menos80 villa_devoto_d2009_mas80
villa_gral_mitre_d2009_menos80 villa_gral_mitre_d2009_mas80 villa_lugano_d2009_menos80
villa_lugano_d2009_mas80 villa_luro_d2009_menos80 villa_luro_d2009_mas80 villa_pueyrredon_d2009_menos80
villa_pueyrredon_d2009_mas80 villa_real_d2009_menos80 villa_real_d2009_mas80
villa_riachuelo_d2009_menos80 villa_riachuelo_d2009_mas80 villa_santa_rita_d2009_menos80
villa_santa_rita_d2009_mas80 villa_soldati_d2009_menos80 villa_soldati_d2009_mas80
villa_urquiza_d2009_menos80 villa_urquiza_d2009_mas80 agronomia_d2010_menos80 agronomia_d2010_mas80
almagro_d2010_menos80 almagro_d2010_mas80 balvanera_d2010_menos80 balvanera_d2010_mas80
barracas_d2010_menos80 barracas_d2010_mas80 belgrano_2010_menos80 belgrano_2010_mas80
boca_d2010_menos80 boca_d2010_mas80 boedo_d2010_menos80 boedo_d2010_mas80
caballito_d2010_menos80 caballito_d2010_mas80 chacarita_d2010_menos80 chacarita_d2010_mas80
coghlan_d2010_menos80 coghlan_d2010_mas80 constitucion_d2010_menos80 constitucion_d2010_mas80
flores_d2010_menos80 flores_d2010_mas80 floresta_d2010_menos80 floresta_d2010_mas80
liniers_d2010_menos80 liniers_d2010_mas80 mataderos_d2010_menos80 mataderos_d2010_mas80
monte_castro_d2010_menos80 monte_castro_d2010_mas80 montserrat_d2010_menos80
montserrat_d2010_mas80 nueva_pompeya_d2010_menos80 nueva_pompeya_d2010_mas80
nunez_d2010_menos80 nunez_d2010_mas80 palermo_d2010_menos80 palermo_d2010_mas80
parque_avellaneda_d2010_menos80 parque_avellaneda_d2010_mas80 parque_chacabuco_d2010_menos80
parque_chacabuco_d2010_mas80 parque_chas_d2010_menos80 parque_chas_d2010_mas80
parque_patricios_d2010_menos80 parque_patricios_d2010_mas80 paternal_d2010_menos80
paternal_d2010_mas80 puerto_madero_d2010_menos80 puerto_madero_d2010_mas80 recoleta_d2010_menos80
recoleta_d2010_mas80 retiro_d2010_menos80 retiro_d2010_mas80 saavedra_d2010_menos80
saavedra_d2010_mas80 san_cristobal_d2010_menos80 san_cristobal_d2010_mas80 san_telmo_d2010_menos80
san_telmo_d2010_mas80 velez_sarsfield_d2010_menos80 velez_sarsfield_d2010_mas80
versalles_d2010_menos80 versalles_d2010_mas80 villa_crespo_d2010_menos80 villa_crespo_d2010_mas80
villa_del_parque_d2010_menos80 villa_del_parque_d2010_mas80 villa_devoto_d2010_menos80
villa_devoto_d2010_mas80 villa_gral_mitre_d2010_menos80 villa_gral_mitre_d2010_mas80
villa_lugano_d2010_menos80 villa_lugano_d2010_mas80 villa_luro_d2010_menos80 villa_luro_d2010_mas80
villa_pueyrredon_d2010_menos80 villa_pueyrredon_d2010_mas80 villa_real_d2010_menos80
villa_real_d2010_mas80 villa_riachuelo_d2010_menos80 villa_riachuelo_d2010_mas80
villa_santa_rita_d2010_menos80 villa_santa_rita_d2010_mas80 villa_soldati_d2010_menos80
villa_soldati_d2010_mas80 villa_urquiza_d2010_menos80 villa_urquiza_d2010_mas80
agronomia_d2011_menos80 agronomia_d2011_mas80 almagro_d2011_menos80 almagro_d2011_mas80
balvanera_d2011_menos80 balvanera_d2011_mas80 barracas_d2011_menos80 barracas_d2011_mas80
belgrano_2011_menos80 belgrano_2011_mas80 boca_d2011_menos80 boca_d2011_mas80
boedo_d2011_menos80 boedo_d2011_mas80 caballito_d2011_menos80 caballito_d2011_mas80
chacarita_d2011_menos80 chacarita_d2011_mas80 coghlan_d2011_menos80 coghlan_d2011_mas80
constitucion_d2011_menos80 constitucion_d2011_mas80 flores_d2011_menos80 flores_d2011_mas80
floresta_d2011_menos80 floresta_d2011_mas80 liniers_d2011_menos80 liniers_d2011_mas80
mataderos_d2011_menos80 mataderos_d2011_mas80 monte_castro_d2011_menos80
monte_castro_d2011_mas80 montserrat_d2011_menos80 montserrat_d2011_mas80

nueva_pompeya_d2011_menos80 nueva_pompeya_d2011_mas80 nunez_d2011_menos80 nunez_d2011_mas80
palermo_d2011_menos80 palermo_d2011_mas80 parque_avellaneda_d2011_menos80
parque_avellaneda_d2011_mas80 parque_chacabuco_d2011_menos80 parque_chacabuco_d2011_mas80
parque_chas_d2011_menos80 parque_chas_d2011_mas80 parque_patricios_d2011_menos80
parque_patricios_d2011_mas80 paternal_d2011_menos80 paternal_d2011_mas80
puerto_madero_d2011_menos80 puerto_madero_d2011_mas80 recoleta_d2011_menos80 recoleta_d2011_mas80
retiro_d2011_menos80 retiro_d2011_mas80 saavedra_d2011_menos80 saavedra_d2011_mas80
san_cristobal_d2011_menos80 san_cristobal_d2011_mas80 san_telmo_d2011_menos80 san_telmo_d2011_mas80
velez_sarsfield_d2011_menos80 velez_sarsfield_d2011_mas80 versalles_d2011_menos80 versalles_d2011_mas80
villa_crespo_d2011_menos80 villa_crespo_d2011_mas80 villa_del_parque_d2011_menos80
villa_del_parque_d2011_mas80 villa_devoto_d2011_menos80 villa_devoto_d2011_mas80
villa_gral_mitre_d2011_menos80 villa_gral_mitre_d2011_mas80 villa_lugano_d2011_menos80
villa_lugano_d2011_mas80 villa_luro_d2011_menos80 villa_luro_d2011_mas80 villa_pueyrredon_d2011_menos80
villa_pueyrredon_d2011_mas80 villa_real_d2011_menos80 villa_real_d2011_mas80
villa_riachuelo_d2011_menos80 villa_riachuelo_d2011_mas80 villa_santa_rita_d2011_menos80
villa_santa_rita_d2011_mas80 villa_soldati_d2011_menos80 villa_soldati_d2011_mas80
villa_urquiza_d2011_menos80 villa_urquiza_d2011_mas80 colegiales_d2011_menos80 colegiales_d2011_mas80
san_nicolas_d2011_menos80 san_nicolas_d2011_mas80 colegiales_d2010_menos80 colegiales_d2010_mas80
san_nicolas_d2010_menos80 san_nicolas_d2010_mas80 colegiales_d2009_menos80 colegiales_d2009_mas80
san_nicolas_d2009_menos80 san_nicolas_d2009_mas80 colegiales_d2008_menos80 colegiales_d2008_mas80
san_nicolas_d2008_menos80 san_nicolas_d2008_mas80 colegiales_d2007_menos80 colegiales_d2007_mas80
san_nicolas_d2007_menos80 san_nicolas_d2007_mas80 colegiales_d2006_menos80 colegiales_d2006_mas80
san_nicolas_d2006_menos80 san_nicolas_d2006_mas80 colegiales_d2005_menos80 colegiales_d2005_mas80
san_nicolas_d2005_menos80 san_nicolas_d2005_mas80 colegiales_d2004_menos80 colegiales_d2004_mas80
san_nicolas_d2004_menos80 san_nicolas_d2004_mas80 colegiales_d2003_menos80 colegiales_d2003_mas80
san_nicolas_d2003_menos80 san_nicolas_d2003_mas80 colegiales_d2002_menos80 colegiales_d2002_mas80
san_nicolas_d2002_menos80 san_nicolas_d2002_mas80 colegiales_d2001_menos80 colegiales_d2001_mas80
san_nicolas_d2001_menos80 san_nicolas_d2001_mas80