

 **Dinámica reciente del mercado
inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires.
Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta.
Abril 2014**



Informe de resultados **749** 

Agosto de 2014

“2014 - Año de las letras argentinas”

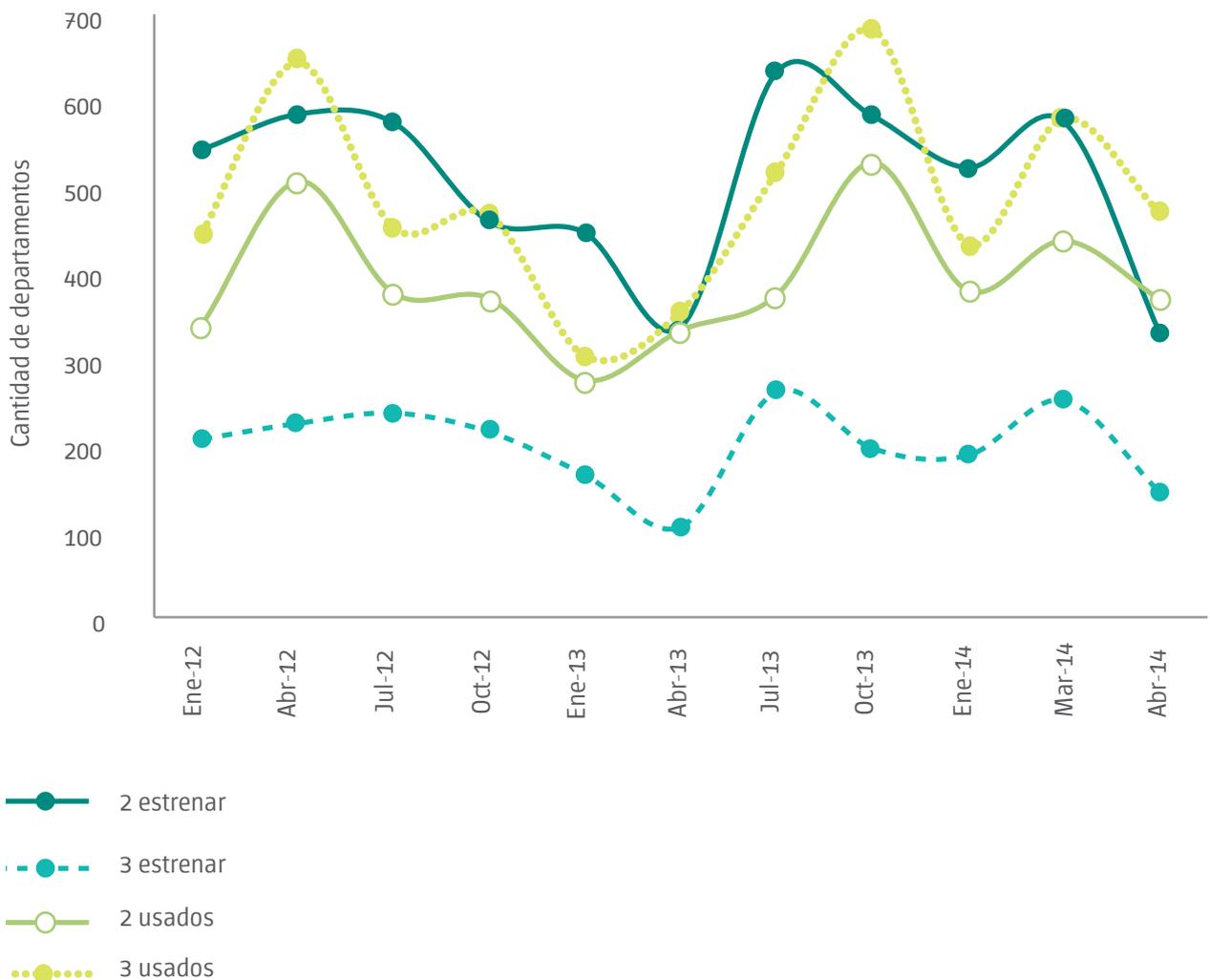
Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Abril 2014

En resumen

- ▶ La cantidad de nuevos avisos de departamentos publicados para la venta durante abril de 2014 fue de 1.313 unidades, lo que significó un aumento interanual de 16,2% con respecto a abril de 2013.
- ▶ Continúa la concentración de la oferta en los barrios de reciente desarrollo inmobiliario residencial (Almagro, Caballito, Villa Urquiza y Villa Crespo), los del norte de la Ciudad (Palermo y Belgrano) y Flores.
- ▶ En el período febrero-abril de 2014 el valor promedio en dólares del m² ofertado registró una pequeña caída con respecto a igual período de 2013 (-1,3%).
- ▶ En particular, el valor en U\$ del m² a estrenar cayó un 0,8%, en tanto que el de usados disminuyó 1,4%.
- ▶ Villa Urquiza y Núñez, con caídas del 5,5% y 5,4% respectivamente en las propiedades de 2 ambientes a estrenar; Belgrano, con baja del 7,8% en unidades de 3 a estrenar y Recoleta con caída de 5,8% en 3 usadas son los barrios con las mermas más pronunciadas.
- ▶ En contraposición, Almagro exhibió una suba en el segmento de propiedades de 2 ambientes nuevas (12%) y 3 ambientes usadas (7,2%) y San Nicolás de 9,2% en las de 2 ambientes usadas.
- ▶ A su vez los valores del m² se ubicaron entre un 2,5% y un 6% por debajo de los valores máximos alcanzados a mediados de 2012.
- ▶ La cantidad de escrituras en el primer trimestre de 2014 fue de 9.402, un 0,4% menos que en igual período de 2013.

Oferta de unidades en venta

- ▶ La cantidad ofertada de departamentos fue de 1.313, un 16,2% mayor a la de un año atrás (abril 2013-abril 2014).
- ▶ El incremento interanual se dio en todos los tipos de unidades a excepción de los departamentos de 2 ambientes a estrenar.
- ▶ Sin embargo, la oferta disminuyó (28,8%) con respecto a marzo de 2014 para todos los rubros.

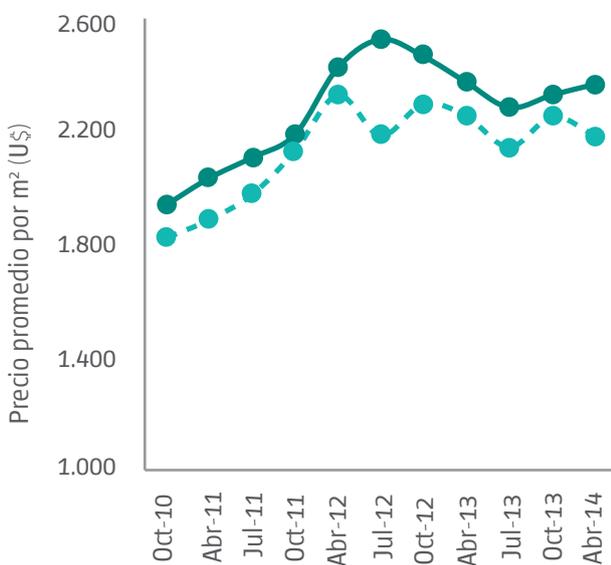


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

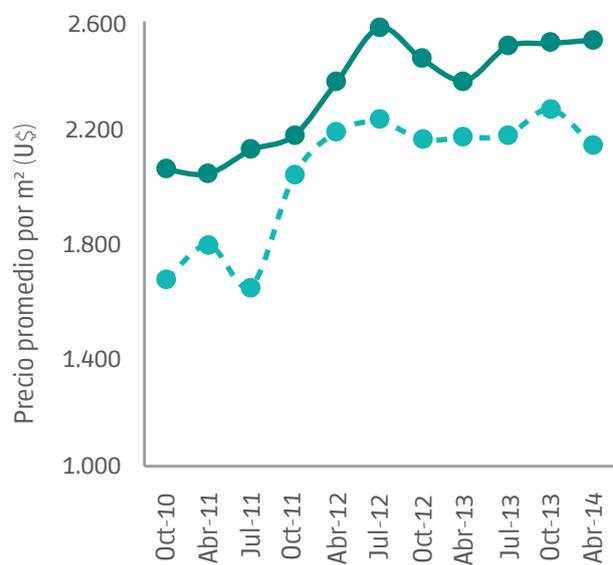
Evolución del precio del m² en dólares

▶ En abril los precios cayeron en términos interanuales (entre un 0,5% y un 3%). Sólo el valor del m² del 3 ambientes a estrenar registró una variación positiva.

▶ En todos los casos los valores se encuentran por debajo (entre un 2% y un 6,5%) de los máximos de la serie, alcanzados en 2012.



—●— 2 ambientes a estrenar
- -●- - 2 ambientes usados

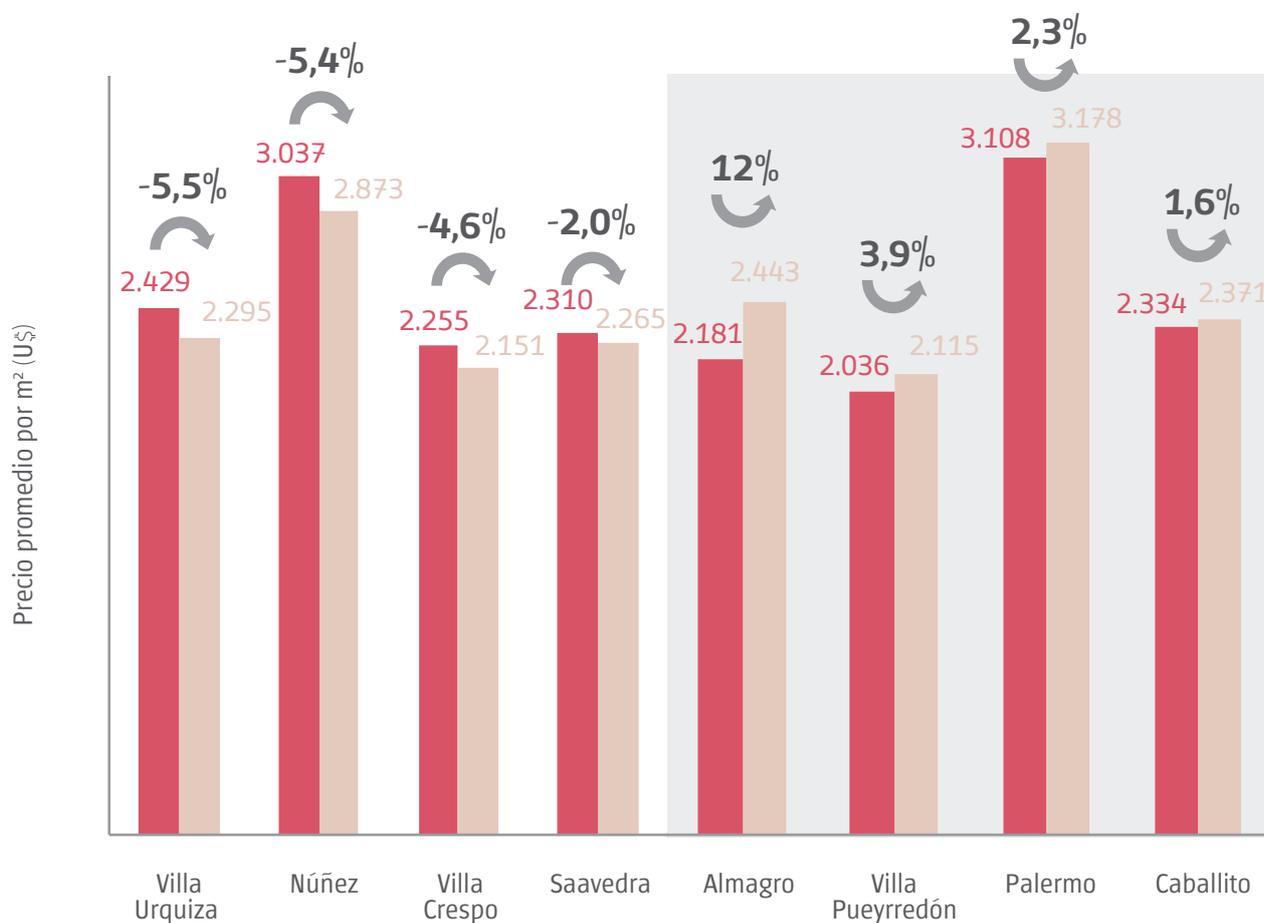


—●— 3 ambientes nuevos
- -●- - 3 ambientes usados

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Precio promedio del m² de 2 ambientes a estrenar en dólares por barrio

- ▶ En promedio para la CABA, los precios bajaron un 3,3% respecto del mismo período del año anterior.
- ▶ Almagro fue el barrio de mayor aumento de precios (12%).
- ▶ Entre las caídas más significativas se destacan los barrios Villa Urquiza, Núñez, y Villa Crespo con bajas del 5%.



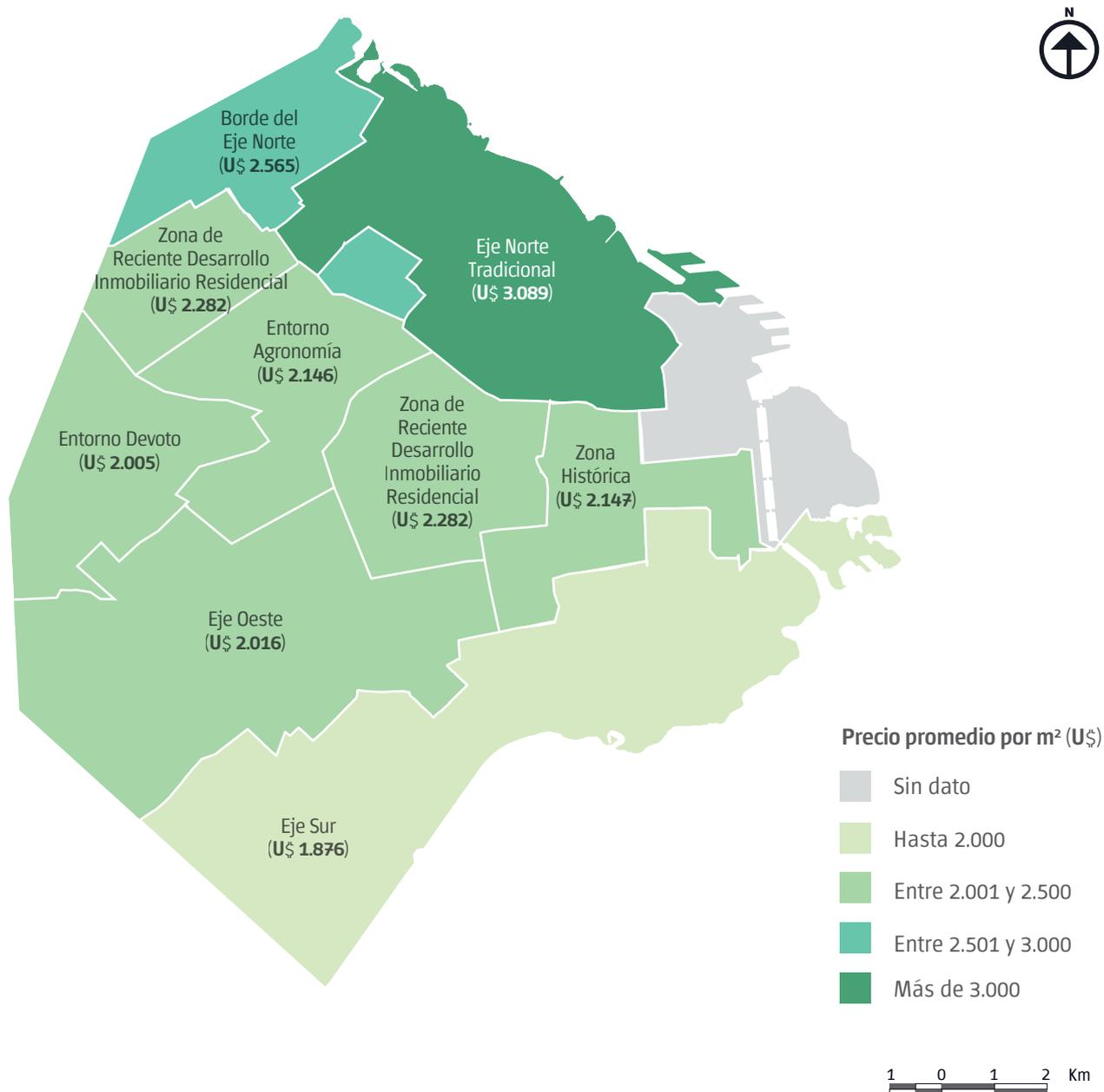
■ febrero-abril 2013
■ febrero-abril 2014

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Precio promedio del m² de 2 ambientes a estrenar en dólares por zona

▶ La zona más cara de la Ciudad fue el Eje Norte (USD 3.089). Ésta fue, junto a la Zona Histórica, la única que tuvo un incremento interanual en el valor del m² (2,6% y 2,9%).

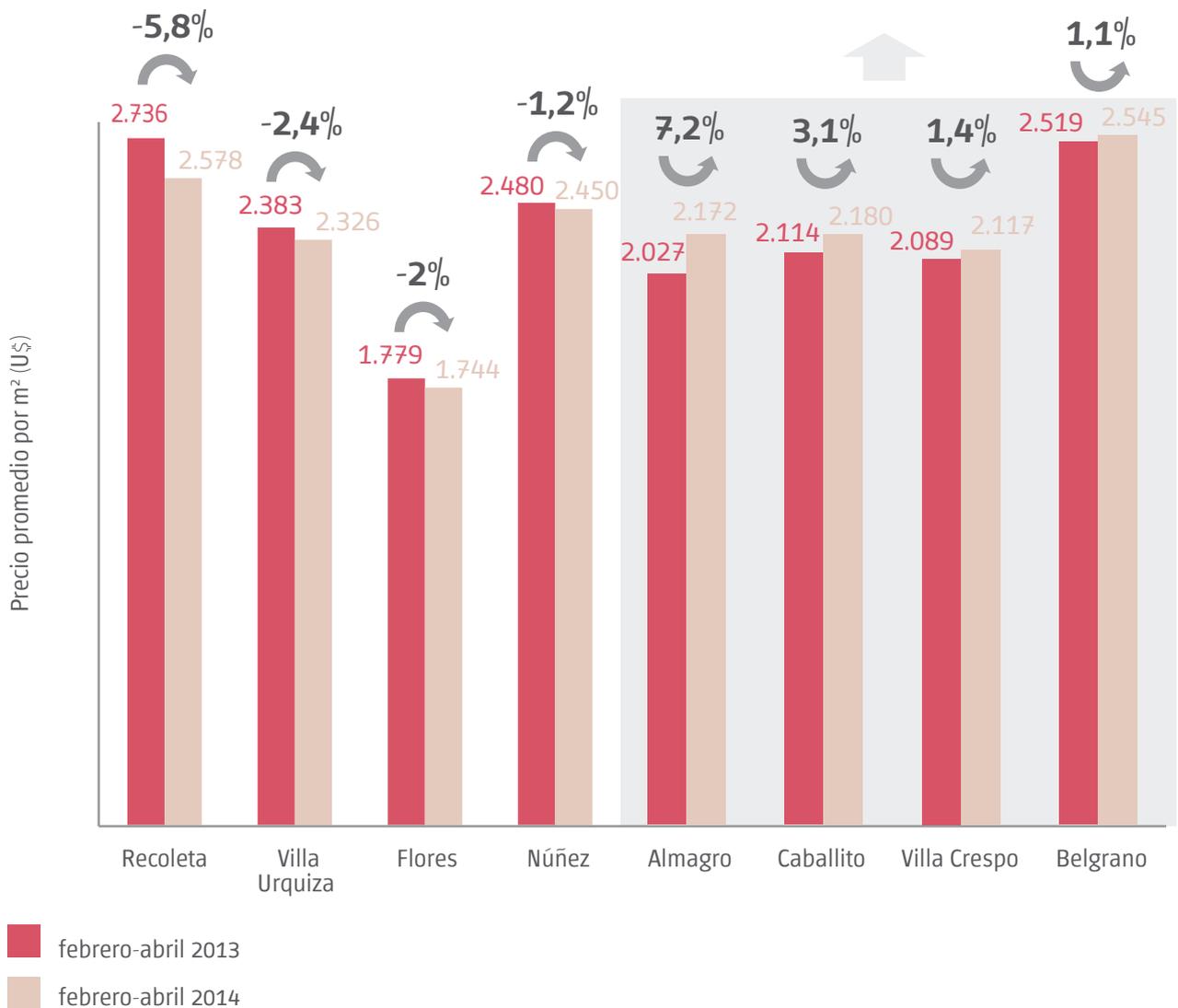
▶ Las demás zonas de la Ciudad tuvieron mermas en sus precios. La que más cayó fue el Eje Sur (12,8%), que mostró a su vez los valores más bajos (USD 1.876 el m²).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Precio promedio del m² de 3 ambientes usados en dólares por barrio

- ▶ En promedio los precios en la Ciudad cayeron un 2% interanualmente.
- ▶ Recoleta fue el barrio donde el valor del m² más disminuyó (5,8%).
- ▶ Almagro fue el barrio donde el valor del m² más se incrementó (7,2%).

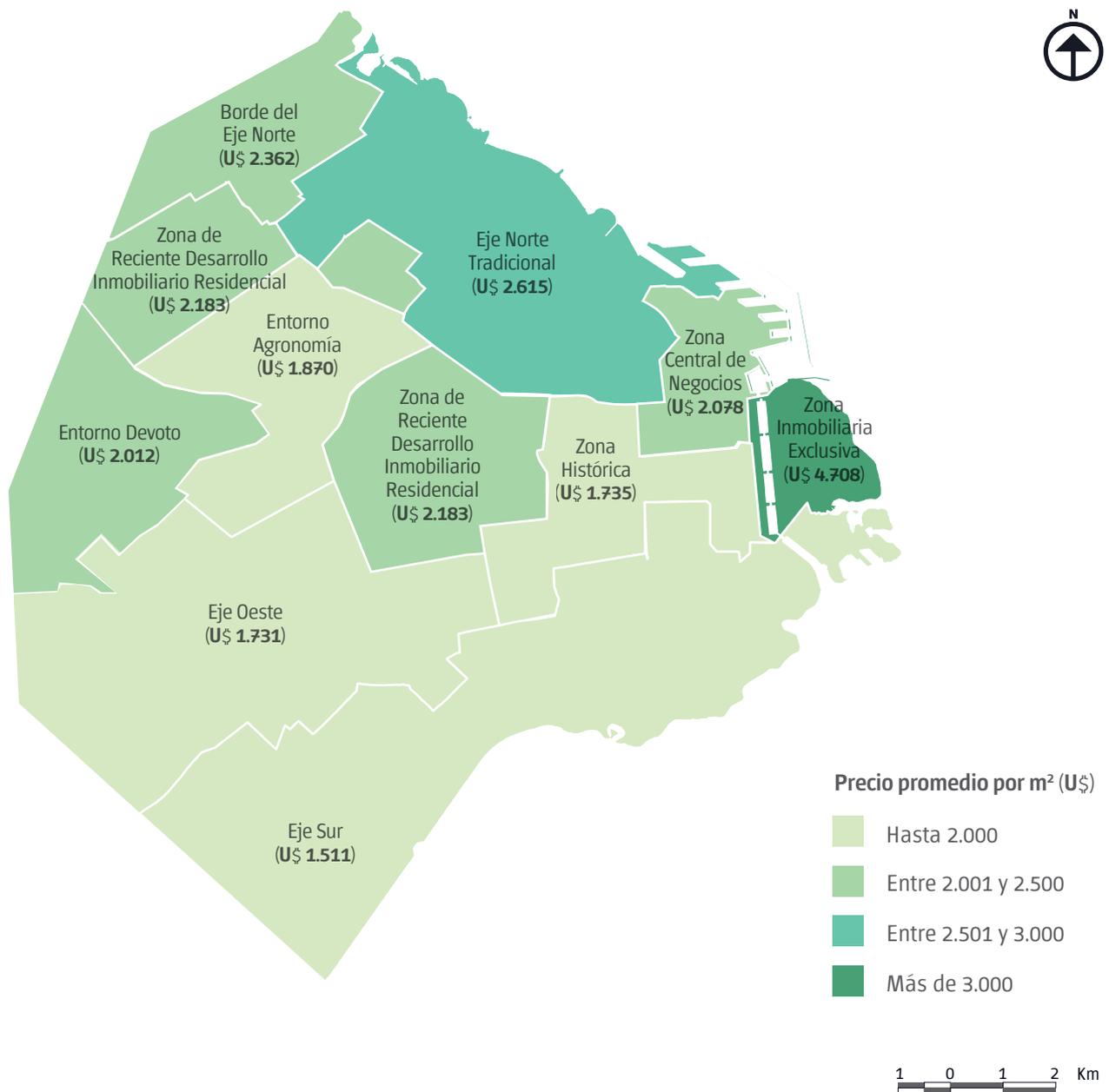


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Precio promedio del m² de 3 ambientes usados en dólares por zona

▶ El Eje Norte es el más caro. Allí, un departamento de 3 ambientes usado cuesta un 63% más que en el Eje Sur.

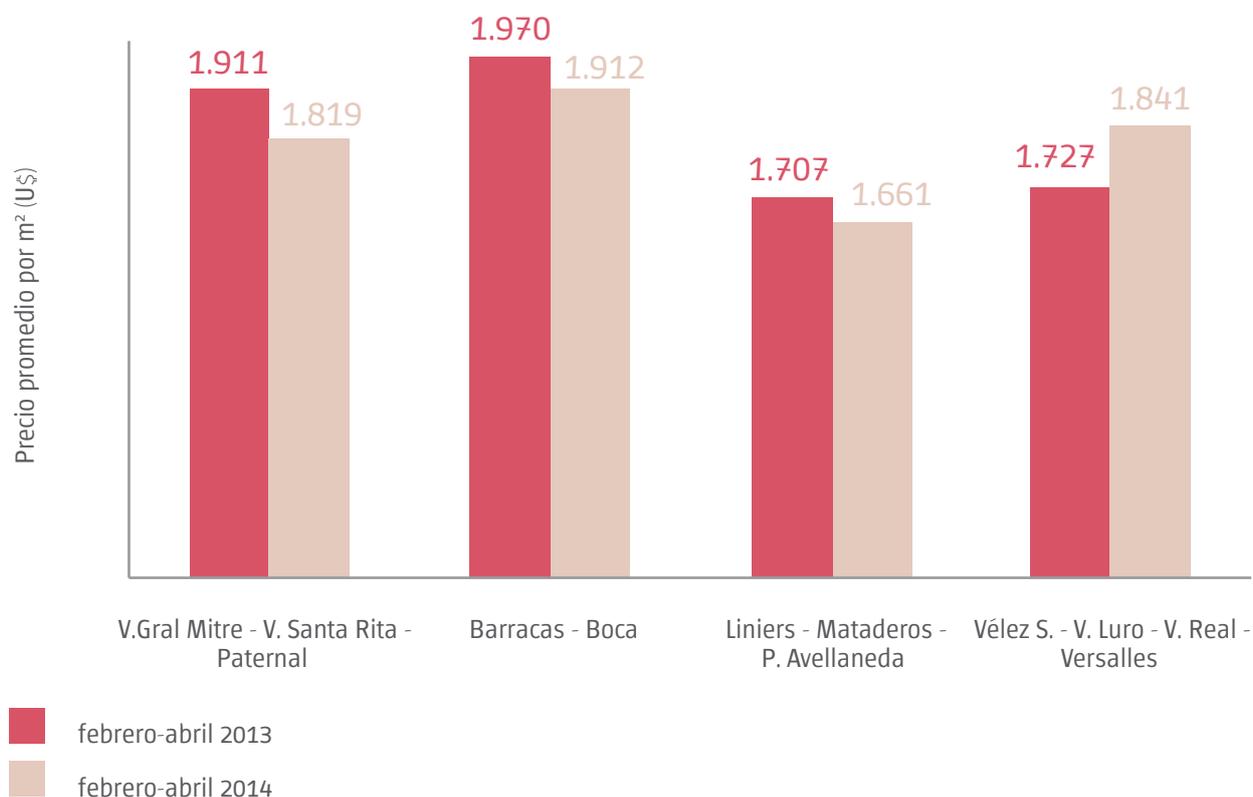
▶ La zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial tiene valores apenas superiores al promedio de la Ciudad (USD 2.183).



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Precio promedio del m² de 2 y 3 ambientes usados en dólares por zona

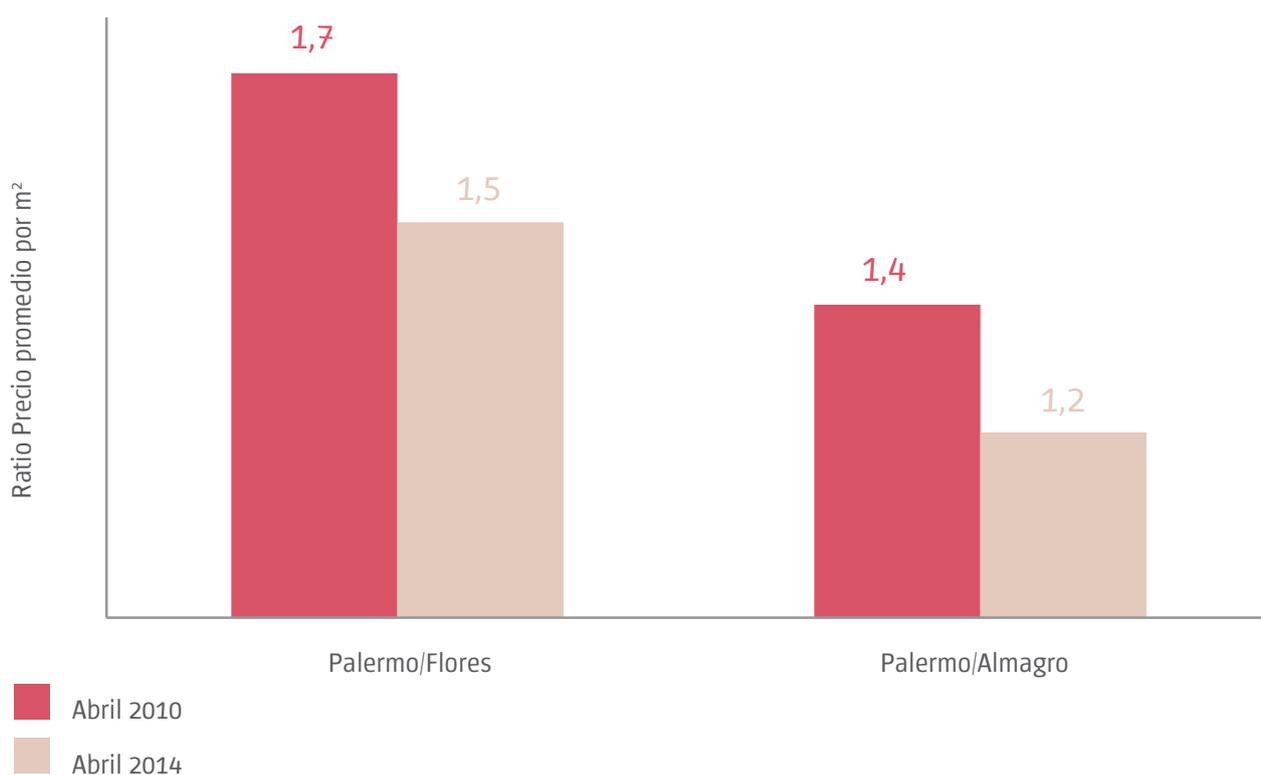
- ▶ En barrios más laterales del centro geográfico, en el oeste y en el sur de la Ciudad, zonas de menor valor relativo del m² los precios cayeron entre 3% y 5%, salvo en el área Vélez Sarsfield-Villa Luro-Villa Real –Versalles.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Precio promedio del m² de 3 ambientes usados en dólares. Brecha en barrios seleccionados

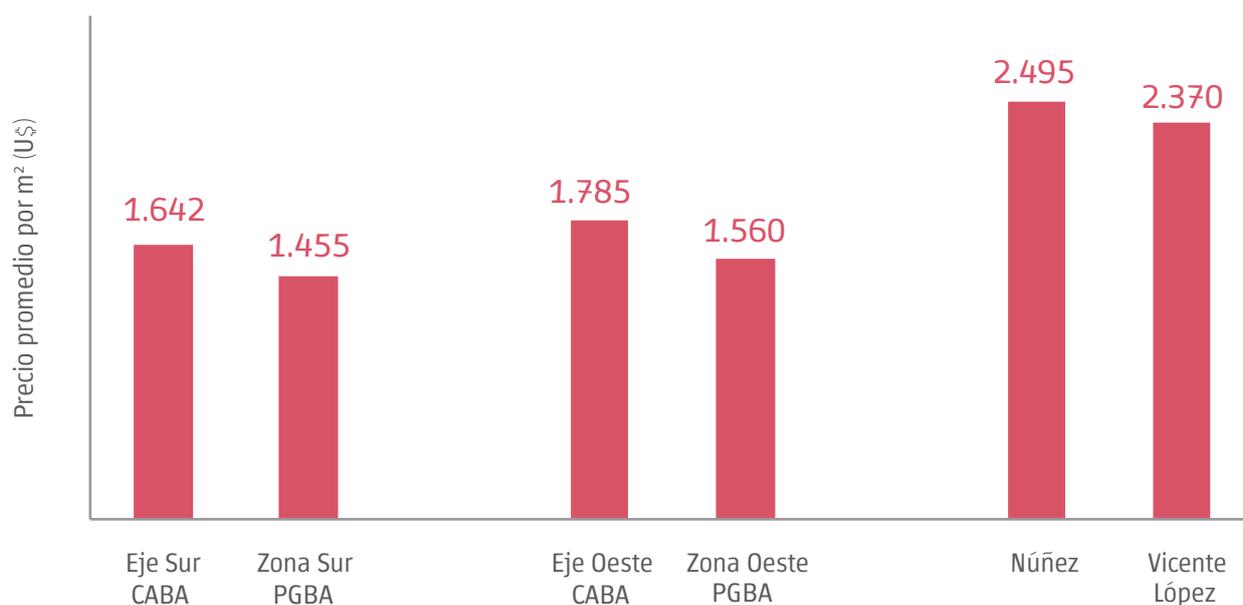
- ▶ La brecha entre el valor del m² en las zonas más caras y otras de valor medio, se redujo de manera significativa entre 2010 y 2014.
- ▶ En Palermo, en abril de 2014 el m² costaba casi un 50% más que en Flores. En igual período de 2010, esa relación era incluso mayor (72%).
- ▶ En relación a Almagro, en abril de 2014, esta diferencia se redujo 42% en 2010 a 25% en 2014.



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Precio promedio del m² en dólares. Ciudad *versus* partidos del PGBA

- ▶ Entre febrero y abril de 2014, el precio de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados fue superior en la Ciudad que en zonas vecinas del Gran Buenos Aires.
- ▶ El precio promedio del m² es un 12,9% más caro en el Eje Sur de la Ciudad que en los partidos del sur del PGBA.
- ▶ Los precios del Eje Oeste de la Ciudad también superan a los correspondientes al PGBA (14,4%).
- ▶ La Zona Norte es la que reviste menor diferencia de precios (5,3%).

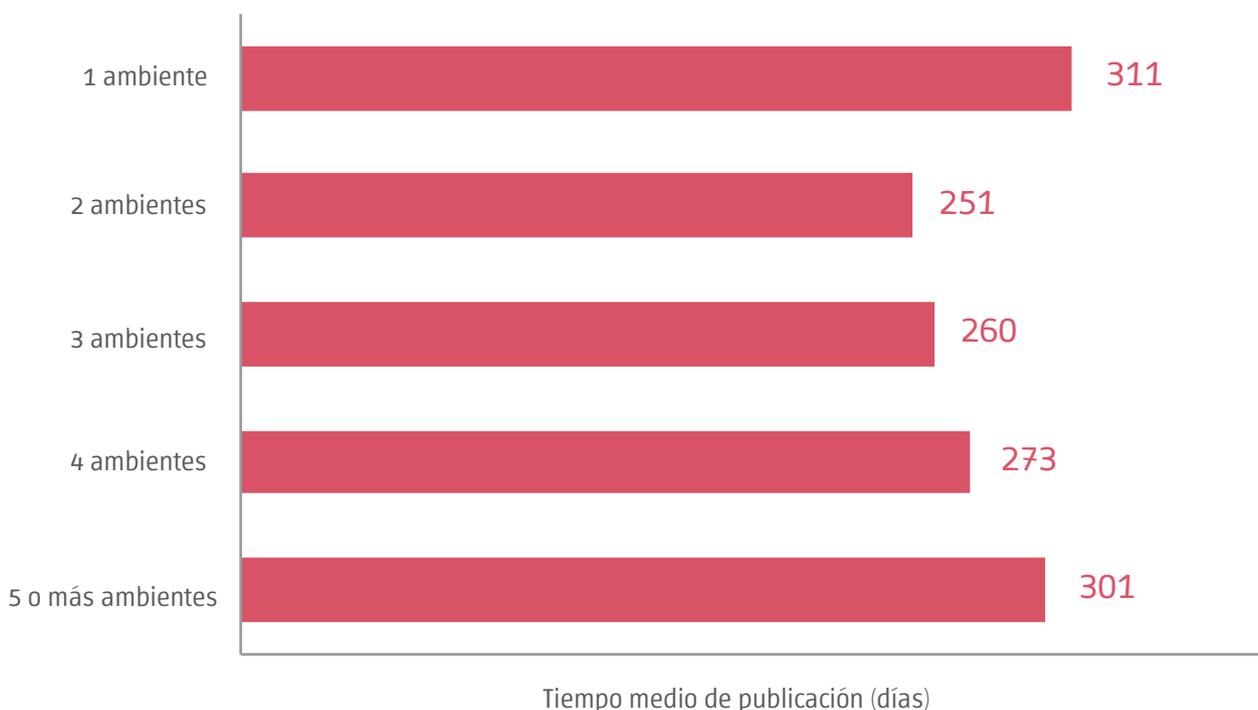


Nota: El Eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires está integrado por Barracas, Boca, Constitución, Nueva Pompeya, Parque Patricios, V. Lugano, V. Riachuelo y V. Soldati. El Eje Oeste, por Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield y Villa Luro. Con respecto a las zonas del PGBA, la Zona Sur está integrada por los partidos de Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes; mientras que la Oeste, por Tres de Febrero, La Matanza y Morón. Los datos de Vicente López refieren al partido.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Tiempo promedio de permanencia de departamentos usados y a estrenar en venta

- ▶ En abril de 2014 el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue de 9 meses (270 días).
- ▶ Los departamentos a estrenar tuvieron una permanencia mucho mayor a la de los usados (82 días).
- ▶ Los barrios donde las unidades se publican menos tiempo son San Nicolás y Retiro (210 días).
- ▶ Villa Lugano (383 días) y Liniers (379 días) son los barrios donde los departamentos permanecen más tiempo en publicación.

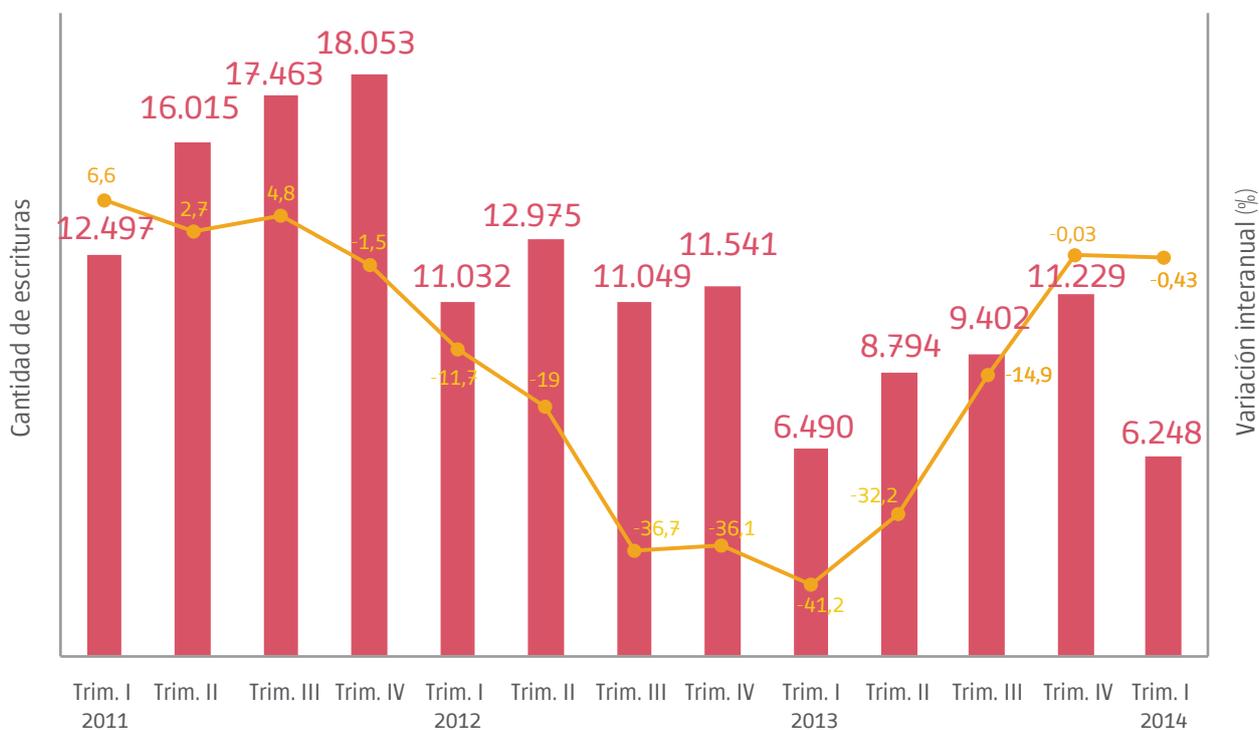


Nota: el tiempo de permanencia refiere al lapso medio de publicación del *stock* de departamentos, en relación con la fecha inicial de publicación.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Escrituras de compra – venta

- ▶ En el contexto de deterioro de capacidad de compra y lento ajuste de precios de oferta, la cantidad de operaciones realizadas cayó en el primer trimestre del año en un 0,4%. No obstante, la merma continuó reduciéndose respecto a la de los parciales anteriores.



- Cantidad de escrituras de compra-venta
- Variación interanual

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Anexo. Precio promedio del m² de 2 y 3 ambientes usados en dólares

| Barrio | Precio promedio por m ² (U\$) | | Variación interanual (%) |
|------------------------------|--|--------------------|--------------------------|
| | Febrero-Abril 2013 | Febrero-Abril 2014 | |
| Puerto Madero | 4.735 | 4.646 | -1,9% |
| Palermo | 2.691 | 2.700 | 0,3% |
| Recoleta | 2.740 | 2.679 | -2,2% |
| Belgrano | 2.535 | 2.540 | 0,2% |
| Retiro | 2.618 | 2.538 | -3,1% |
| Nuñez | 2.490 | 2.495 | 0,2% |
| Colegiales | 2.424 | 2.410 | -0,6% |
| Villa Urquiza | 2.355 | 2.331 | -1,0% |
| Coghlan | 2.266 | 2.273 | 0,3% |
| Saavedra | 2.495 | 2.240 | -10,2% |
| Almagro | 2.072 | 2.202 | 6,3% |
| Villa Del Parque | 2.324 | 2.193 | -5,7% |
| Promedio Total Ciudad | 2.220 | 2.189 | -1,4% |
| Villa Devoto | 1.988 | 2.150 | 8,2% |
| Caballito | 2.127 | 2.131 | 0,2% |
| Villa Crespo | 2.121 | 2.124 | 0,2% |
| Barracas | 2.054 | 2.093 | 1,9% |
| Chacarita | 2.156 | 2.082 | -3,4% |
| Villa Pueyrredón | 2.043 | 2.063 | 1,0% |
| San Nicolás | 1.870 | 1.956 | 4,6% |
| San Cristóbal | 1.752 | 1.914 | 9,2% |
| Villa Santa Rita | 2.044 | 1.913 | -6,4% |
| Monte Castro | 1.782 | 1.905 | 6,9% |
| Parque Chacabuco | 1.907 | 1.870 | -1,9% |
| San Telmo | 1.879 | 1.838 | -2,2% |
| Boedo | 2.028 | 1.811 | -10,7% |
| Flores | 1.816 | 1.810 | -0,3% |
| Montserrat | 1.865 | 1.794 | -3,8% |

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Ficha técnica

Universo

Departamentos de dos y tres ambientes usados y a estrenar.

Fuente

Sistema *Adinco* y *Argenprop*.

Período analizado

Febrero a abril de 2014.

Variables analizadas

- Cantidad de nuevos departamentos ofertados.
- Precio promedio por m² (dólares) por barrio y por zona.
- Tiempo de permanencia de las unidades a la venta que se encuentran en *stock*.
- Comparación del precio promedio por m² (dólares) con Partidos del PGBA.
- Registro de escrituras traslativas de dominio del Colegio de Escribanos de la Ciudad.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadistica.buenosaires.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)