



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

Informe de resultados

841



Abril de 2015

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

En resumen

- ▶ La cantidad de nuevos departamentos de 2 y 3 ambientes (usados y a estrenar) publicados para la venta cayó interanualmente 20%. Esta disminución fue más fuerte en las unidades de 2 ambientes a estrenar. Sólo se incrementaron las unidades de 2 ambientes usadas (1,6%).
- ▶ Continúa la concentración de la oferta en los barrios de reciente desarrollo inmobiliario residencial (Almagro, Caballito, Villa Urquiza y Villa Crespo) y en los del norte de la Ciudad (Palermo, Belgrano y Recoleta), sumados a Flores, Balvanera y Núñez.
- ▶ En el período agosto-octubre de 2014 el valor promedio en U\$ del m² ofertado subió 2% con respecto a igual período de 2013.
- ▶ El valor promedio del m² de las unidades de 2 ambientes a estrenar aumentó 4,8% para el conjunto de la Ciudad. Flores y Núñez, con variaciones de 10,2% y 7,1% respectivamente, son los barrios con los aumentos más pronunciados.
- ▶ Entre las unidades de 3 ambientes usadas, el valor en la Ciudad descendió 3,3%. Parque Chacabuco y Villa Pueyrredón tuvieron alzas de 23% y 12,8% respectivamente, mientras que se registraron caídas en Saavedra (-8,9%) y Núñez (-6,9%).
- ▶ El precio de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados es superior en las distintas zonas de la Ciudad que en áreas vecinas del Gran Buenos Aires.
- ▶ La cantidad de escrituras en el tercer trimestre de 2014 fue de 8.980, un 4,5% menos que en igual período de 2013.
- ▶ El tiempo medio de publicación para la venta de una propiedad en octubre de 2014 fue de 264 días, 24 días más que en octubre de 2013

Departamentos en venta. Oferta de unidades

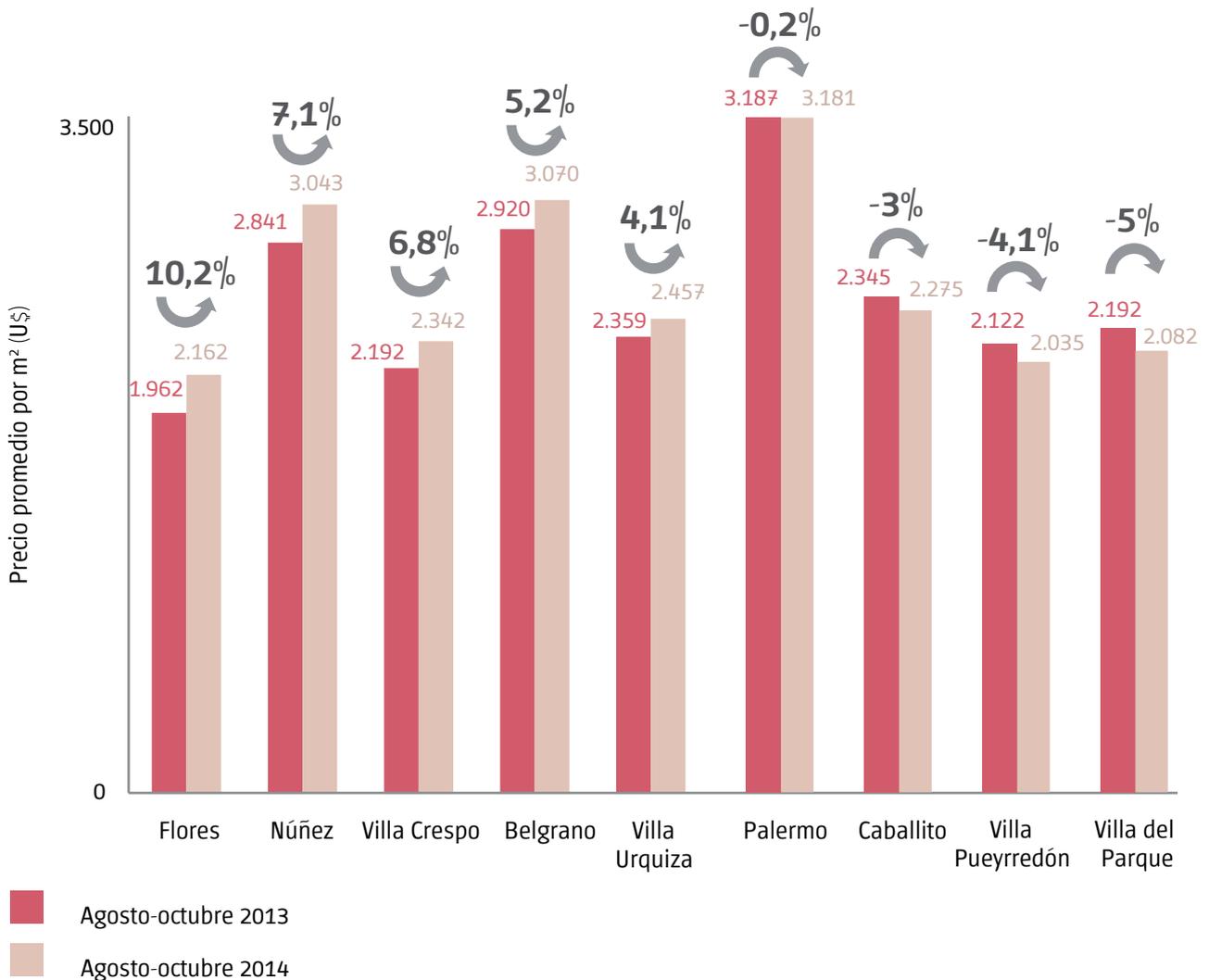
- ▶ En octubre de 2014 el número de nuevos avisos de venta de departamentos disminuyó respecto de un año atrás.
- ▶ La caída en la cantidad de nuevos avisos de venta se explica por la disminución de la oferta entre 18% y 38% en todos los rubros, excepto en dos ambientes usados, donde hubo un incremento de 1,6%.



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

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 2 ambientes a estrenar en dólares por barrio

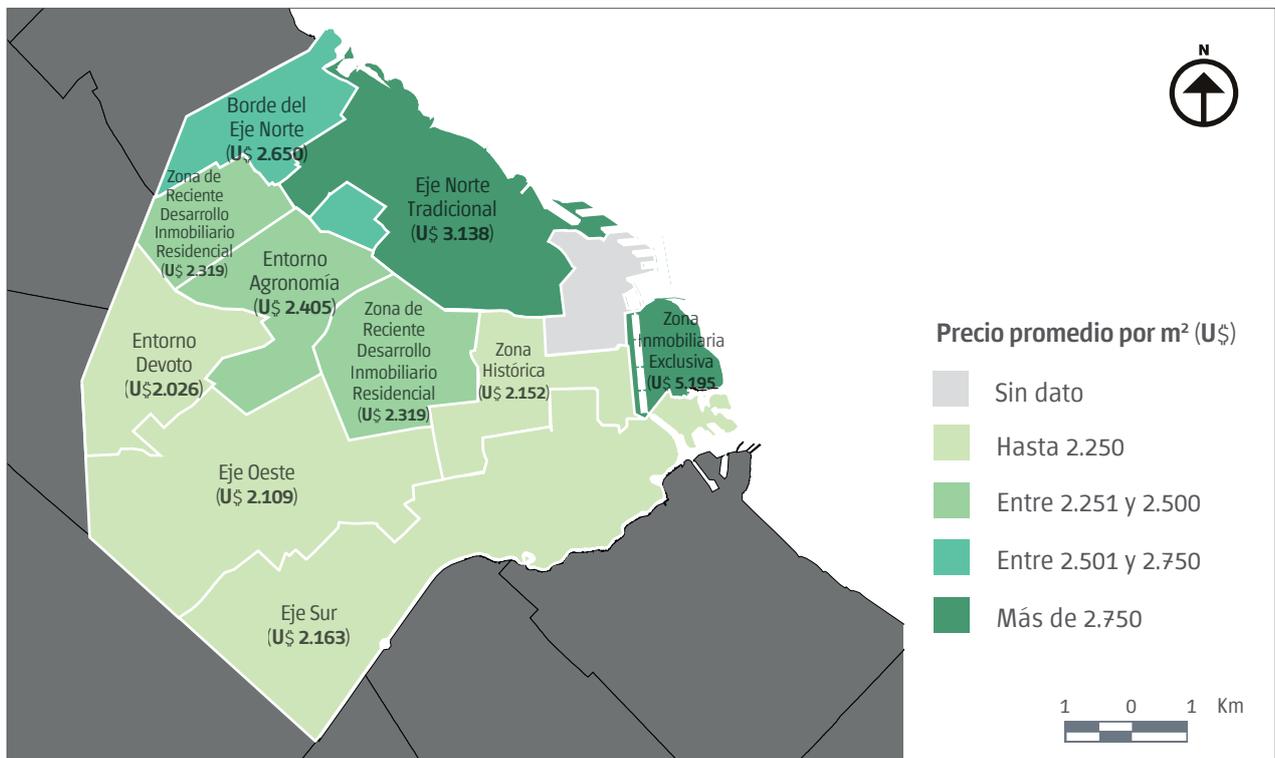
- ▶ En promedio para la Ciudad los precios aumentaron 4,8%.
- ▶ Flores y Núñez encabezaron el aumento.
- ▶ Varios barrios tuvieron disminuciones en los precios: el m² cayó en Palermo, Caballito y Villa Pueyrredón entre 0,2% y 4,1%.
- ▶ Villa del Parque fue el de mayor ajuste de precios (5%).



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

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 2 ambientes a estrenar en dólares por zona

- ▶ La zona más cara de la Ciudad fue el Eje Norte (U\$ 3.138). Junto al Entorno Devoto, fueron las únicas dos que registraron un descenso interanual en el valor del m² (-0,1% y -4,2%).
- ▶ Las demás zonas de la Ciudad reconocieron incrementos en sus precios. La que más aumentó fue la zona Sur (14,1%).
- ▶ El eje Oeste fue el que mostró los valores más bajos (U\$ 2.109 el m²).



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

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 3 ambientes usadas en dólares por barrio

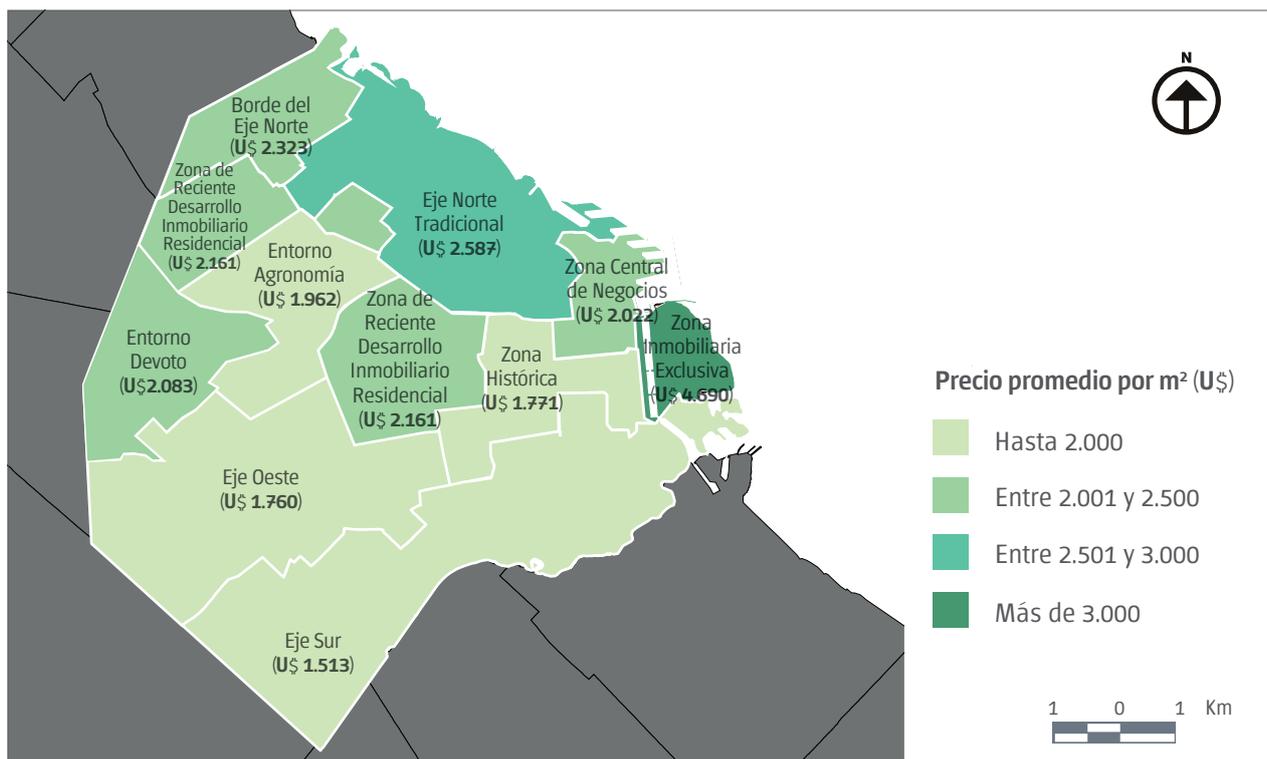
- ▶ En promedio los precios en la Ciudad cayeron 3,3% interanualmente.
- ▶ Parque Chacabuco fue el barrio donde más subió el valor del m² (23%) y Saavedra donde más cayó (-8,9%).
- ▶ No obstante la evolución fue disímil, con varios barrios con importante incrementos.



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

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 3 ambientes usadas en dólares por zona

- ▶ Puede constatarse la fuerte disparidad de precios entre distintas zonas de la Ciudad.
- ▶ La zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial tiene valores apenas inferiores al promedio de la Ciudad (U\$ 2.161).
- ▶ El Eje Norte es el más caro. Comprar un departamento de 3 ambientes usado allí cuesta un 71% más que en el Eje Sur, relación que se incrementó 5% con respecto a 2013.



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

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 2 y 3 ambientes usadas en dólares por zona

- ▶ En barrios más laterales del centro geográfico, en el oeste y el sur de la Ciudad, el valor del m² es mucho menor que en las zonas de mayor oferta de propiedades.
- ▶ Igualmente, el precio en dichas áreas aumentó entre 1% y 7,3% respecto de agosto-octubre de 2013.



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

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 3 ambientes usadas en dólares. Brecha en barrios seleccionados

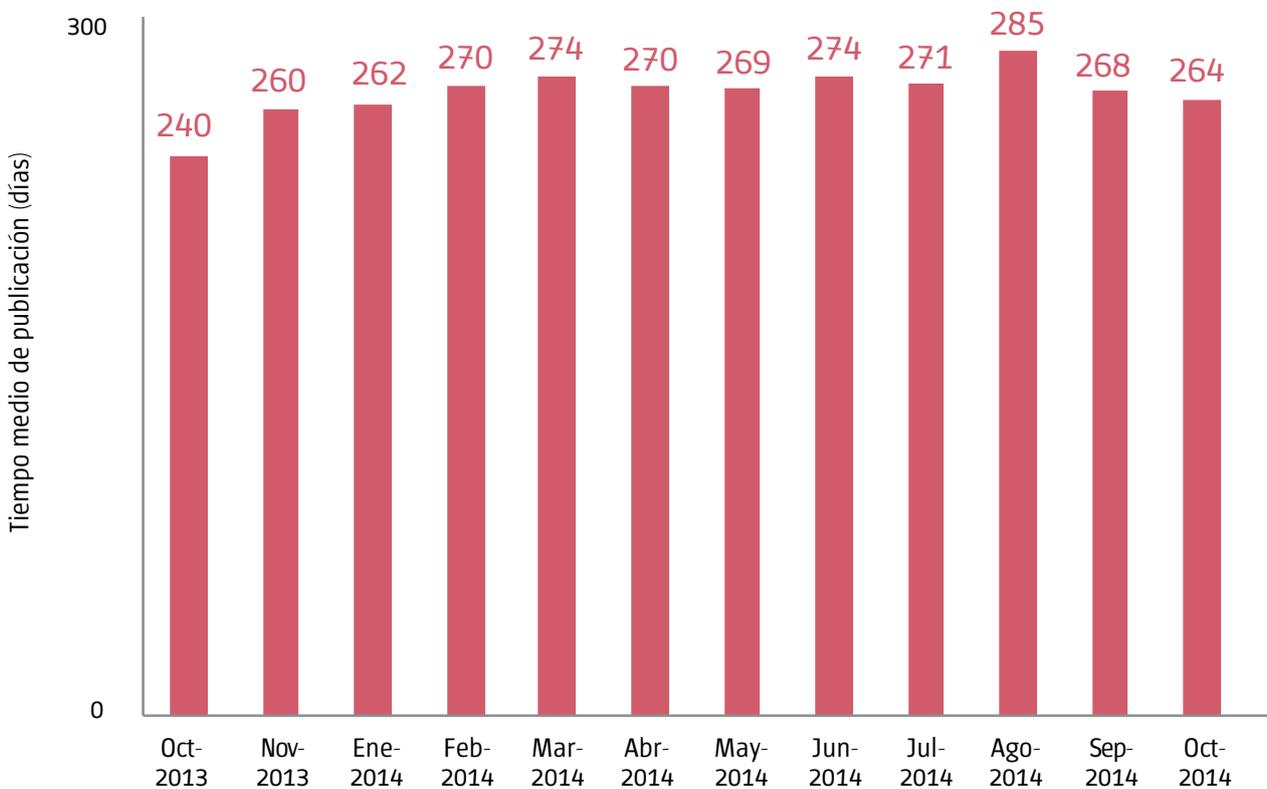
- ▶ La brecha entre el valor del m² en las zonas más caras y otras de valor medio se redujo de manera significativa entre 2010 y 2014.
- ▶ En Palermo, en octubre de 2014 el m² costaba casi un 46% más que en Flores. En igual período de 2010, esa relación era incluso mayor (69%).
- ▶ Con respecto a Almagro, en 2010 una propiedad en Palermo costaba 42% más; en 2014 la diferencia se redujo a 19%.



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

Departamentos en venta. Evolución del tiempo promedio de permanencia de unidades usadas y a estrenar

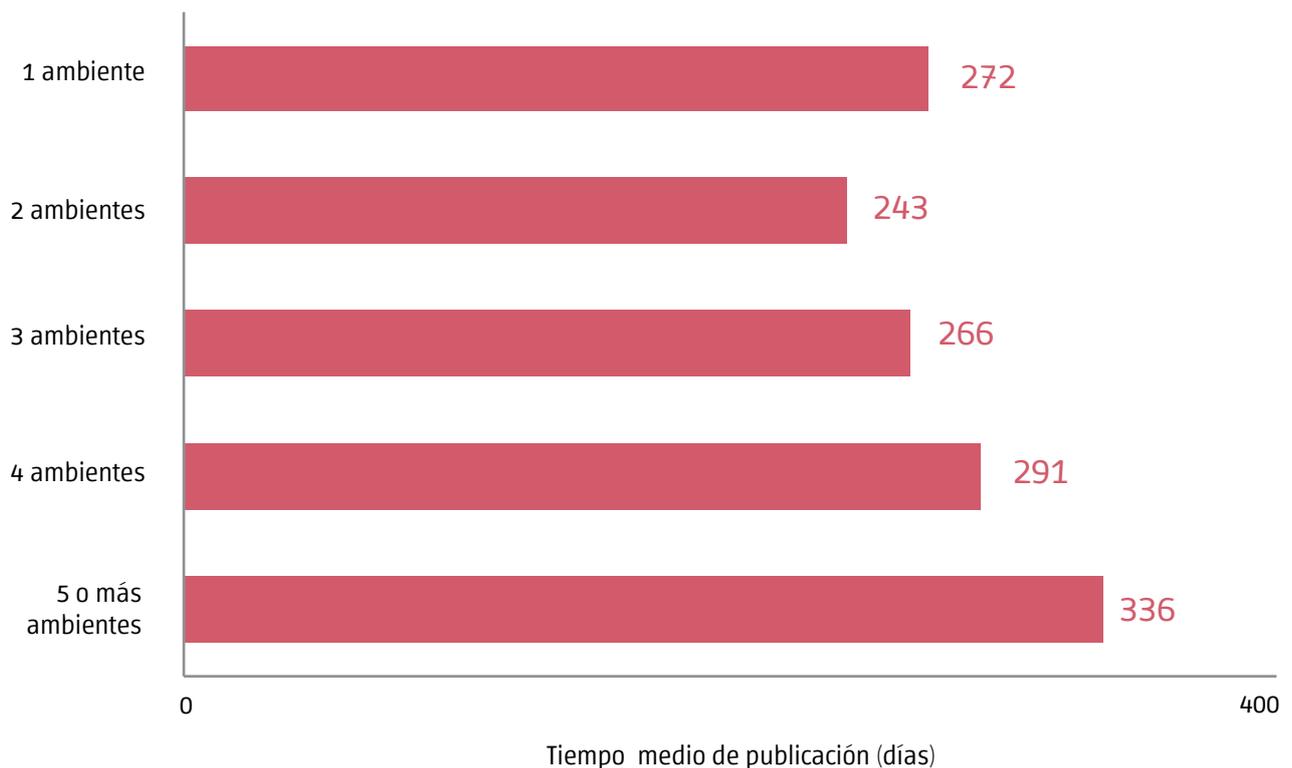
- ▶ En octubre de 2014 el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue 8 meses (264 días).
- ▶ El tiempo medio de publicación para la venta de un departamento se incrementó en 24 días respecto de octubre de 2013.



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*.

Departamentos en venta. Tiempo promedio de permanencia de unidades usadas y a estrenar

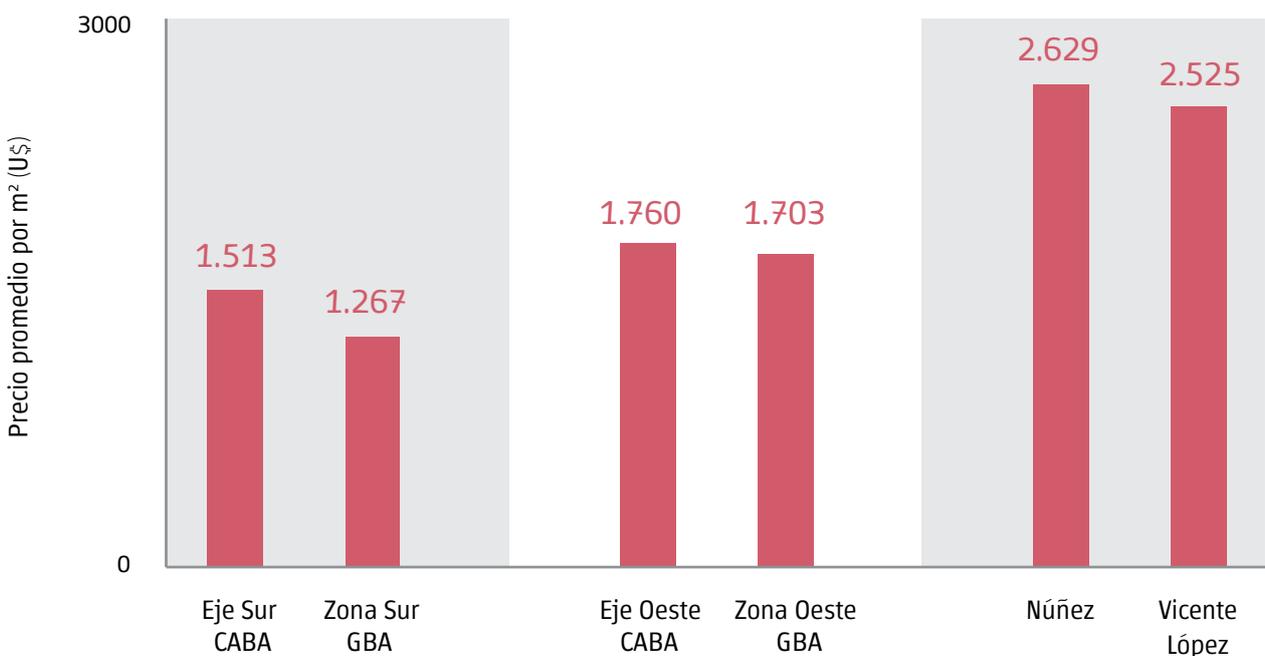
- ▶ Los departamentos a estrenar tuvieron una permanencia mayor a la de los usados (271 y 257 días respectivamente).
- ▶ Durante 2014, el 50% de las propiedades fueron publicadas entre enero y julio.
- ▶ El 31% de las propiedades en *stock* fueron publicadas entre 2009 y 2013.



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*.

Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 2 y 3 ambientes usadas en dólares. Ciudad versus partidos del GBA

- ▶ Entre agosto y octubre 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 19% más caro en el Eje Sur de la Ciudad que en los partidos del sur del GBA.
- ▶ El Eje Oeste es la que reviste menor diferencia de precios (3,3%).
- ▶ Los precios en el Borde del Eje Norte de la Ciudad también superan a sus vecinos del GBA (4,1%).

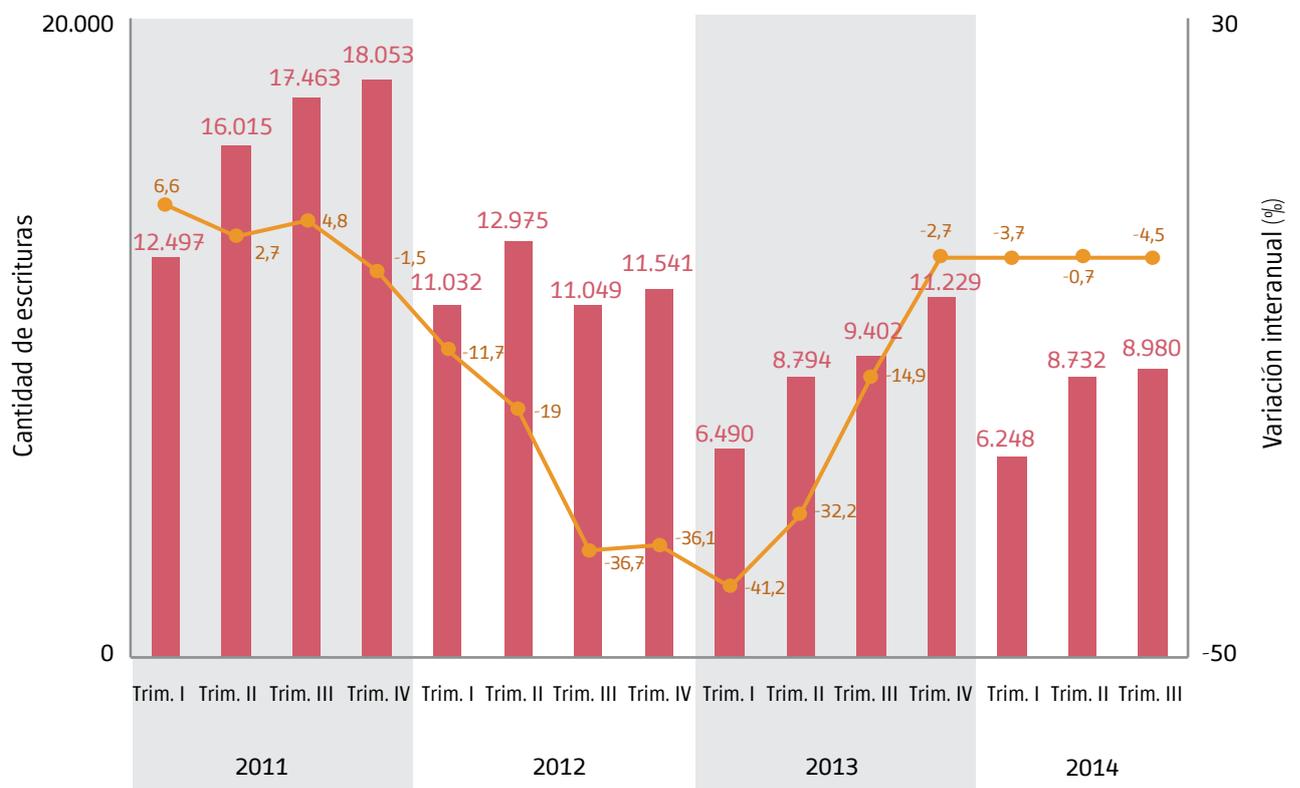


Nota: el Eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires está integrado por Barracas, Boca, Constitución, Nueva Pompeya, Parque Patricios, V. Lugano, V. Riachuelo y V. Soldati. El Eje Oeste por Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Vélez Sarsfield y Villa Luro. Con respecto a las zonas del GBA, 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*.

Departamentos en venta. 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 tercer trimestre del año un 4,5%, tendencia que denota el estancamiento del mercado.



- 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. Departamentos en venta. Precio promedio del m² de unidades de 2 y 3 ambientes usadas en dólares

Barrio	Precio promedio por m ² (U\$)		Variación interanual (%)
	Agosto-octubre 2013	Agosto-octubre 2014	
Palermo	2.720	2.828	4%
Recoleta	2.640	2.738	4%
Belgrano	2.468	2.638	7%
Núñez	2.552	2.630	3%
Colegiales	2.389	2.478	4%
Villa Urquiza	2.328	2.438	5%
Retiro	2.494	2.312	-7%
Saavedra	2.351	2.280	-3%
Promedio Total Ciudad	2.227	2.268	2%
Chacarita	2.182	2.230	2%
Caballito	2.094	2.201	5%
Villa Devoto	2.041	2.200	8%
Villa Crespo	2.164	2.193	1%
Almagro	2.157	2.161	0%
Villa Del Parque	2.401	2.131	-11%
Villa Pueyrredón	1.939	2.068	7%
Barracas	2.015	2.025	0%
San Nicolás	1.853	1.983	7%
Boedo	1.897	1.962	3%
Flores	1.856	1.942	5%
Montserrat	1.806	1.858	3%
San Cristóbal	1.705	1.822	7%
Floresta	1.752	1.801	3%
Balvanera	1.725	1.791	4%
Constitución	1.511	1.421	-6%

Ficha técnica

Universo

Departamentos de dos y tres ambientes usados y a estrenar.

Fuente

Sistema *Adinco* y *Argenprop*.

Período Analizado

Agosto - octubre 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 GBA.
- 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 dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



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



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