



Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Mayo a julio de 2015

Informe de resultados

951



Diciembre de 2015

“2015: Año del bicentenario del congreso de los pueblos libres”

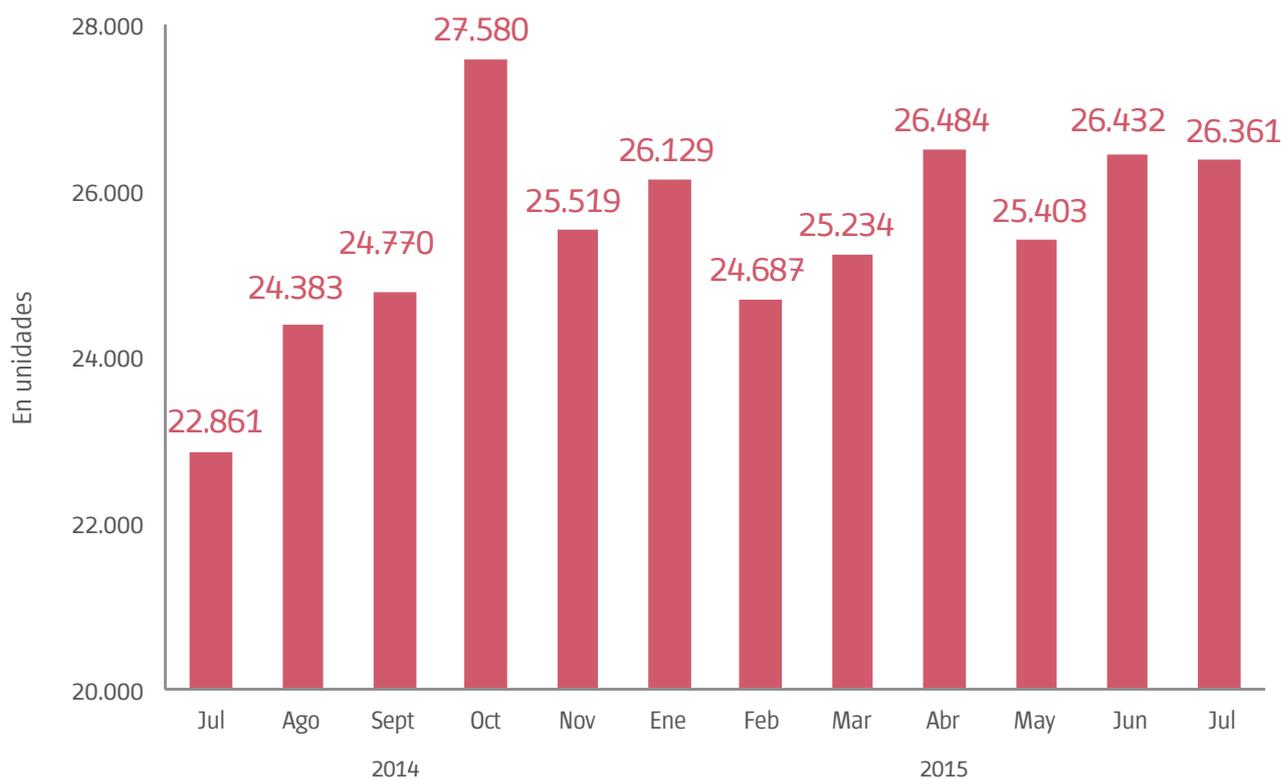
Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Mayo a julio de 2015

Resumen

- ▶ El *stock* de departamentos en venta en julio de 2015 fue de 26.361 unidades, registrando un alza interanual de 15,3%.
- ▶ El 54,8% de la oferta se concentra en los barrios de reciente desarrollo inmobiliario residencial (Caballito, Villa Urquiza, Almagro y Villa Crespo) en los del área Norte (Palermo, Belgrano y Recoleta), Flores y Balvanera.
- ▶ La oferta de unidades (tanto nuevas como usadas) sigue siendo poco significativa en toda la zona Sur de la Ciudad: 3,7%.
- ▶ La oferta de unidades a estrenar se concentra en departamentos de 2 ambientes (72,3%). La de usados se reparte de forma mas homogénea.
- ▶ En el trimestre mayo-julio de 2015 se observó un aumento de 4,6% en el valor promedio en U\$ del m² ofertado respecto del mismo período de 2014.
- ▶ En términos interanuales los valores ofertados de las unidades a estrenar aumentaron 3,3%, mientras que este valor aumentó en el segmento de las usadas un 5%.
- ▶ En zonas de menor valor relativo del m² (oeste y sur de la Ciudad) los precios subieron 6,7% y un 14,2% respectivamente.
- ▶ El tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue poco mas de 9 meses (281 días), 10 días más que el registro para igual mes de 2014.
- ▶ La cantidad de escrituras realizadas en el segundo trimestre de 2015 fue un 7% mayor que en igual período de 2014, lo que refleja cierta recuperación del mercado.

Departamentos en venta. Unidades en stock

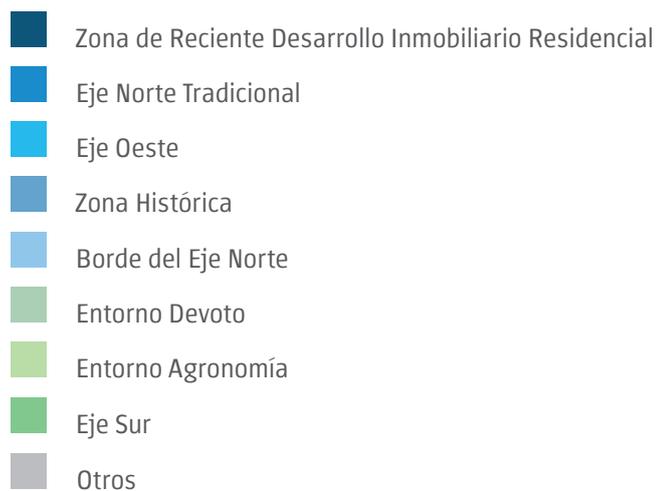
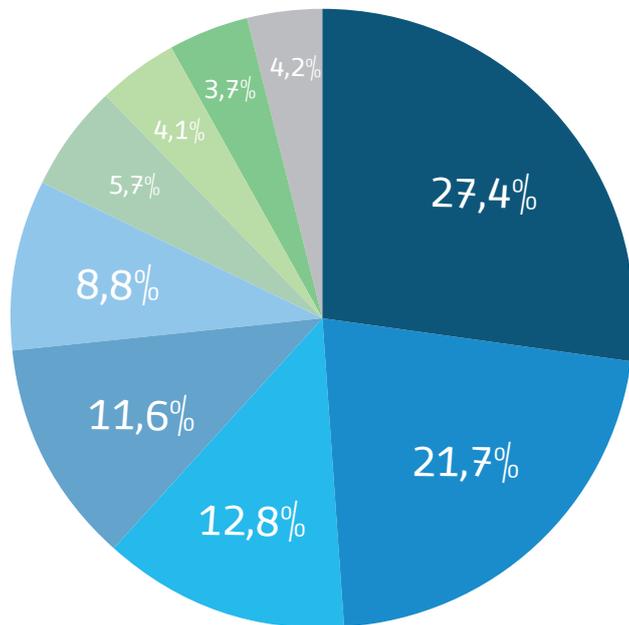
- ▶ En julio de 2015 el *stock* de departamentos para la venta aumentó levemente respecto al mes anterior.
- ▶ El *stock* de departamentos en venta registró en julio de 2015 un alza interanual de 15,3%.



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

Departamentos en venta. Oferta de unidades por zona inmobiliaria

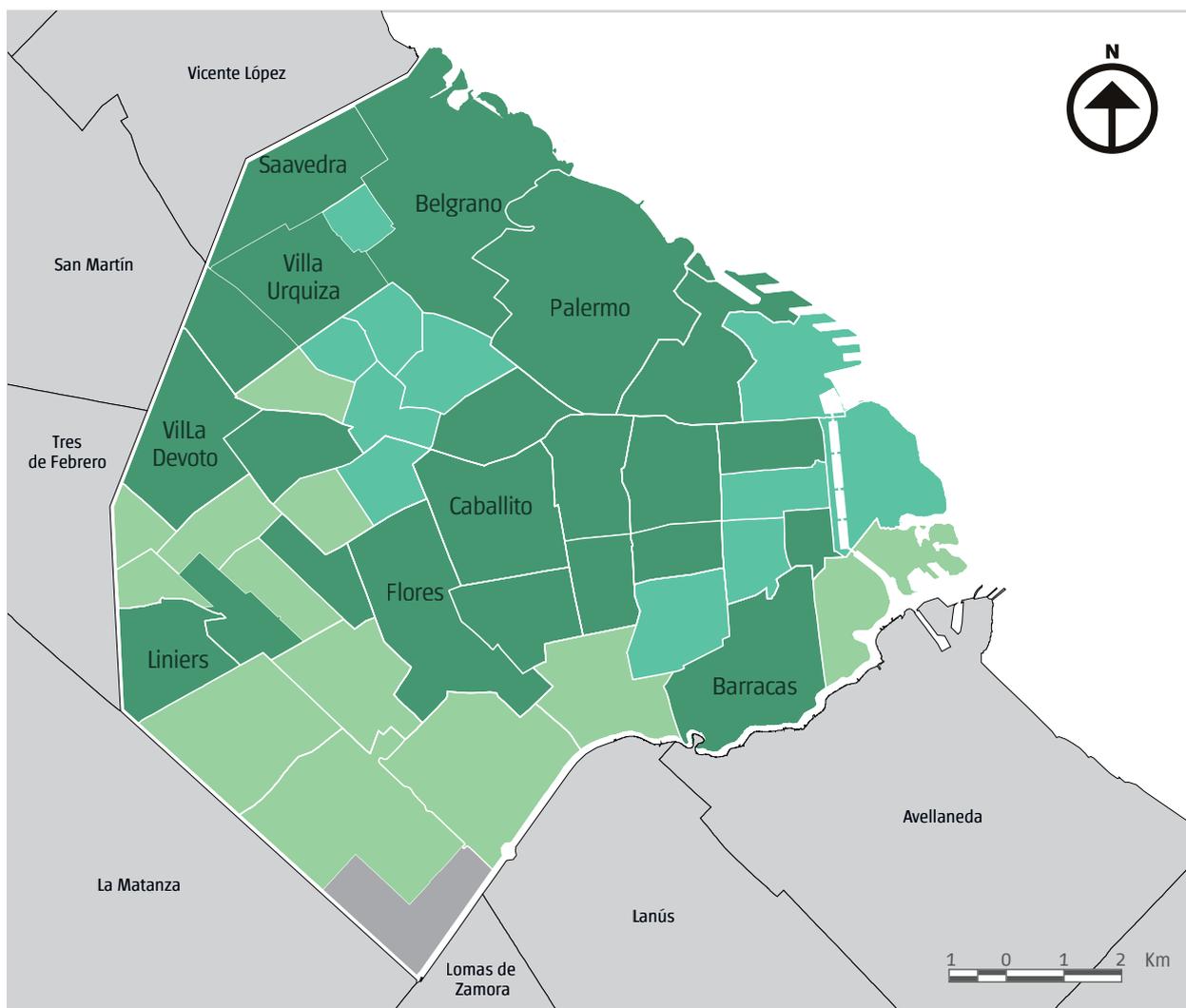
- ▶ Dos áreas de la Ciudad explicaron cerca de la mitad de la superficie ofertada en el trimestre mayo-julio de 2015.



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

Departamentos en venta. Oferta de unidades por barrio

- ▶ La oferta de departamentos en venta es notoriamente menos significativa en el Eje Sur.
- ▶ El 54,8% de la oferta se concentra en 8 barrios: Caballito, Palermo, Belgrano, Villa Urquiza, Flores, Almagro, Villa Crespo y Balvanera.
- ▶ Barrios como Villa Soldati y Lugano tienen una participación marginal en la oferta de propiedades.



Cantidades de unidades

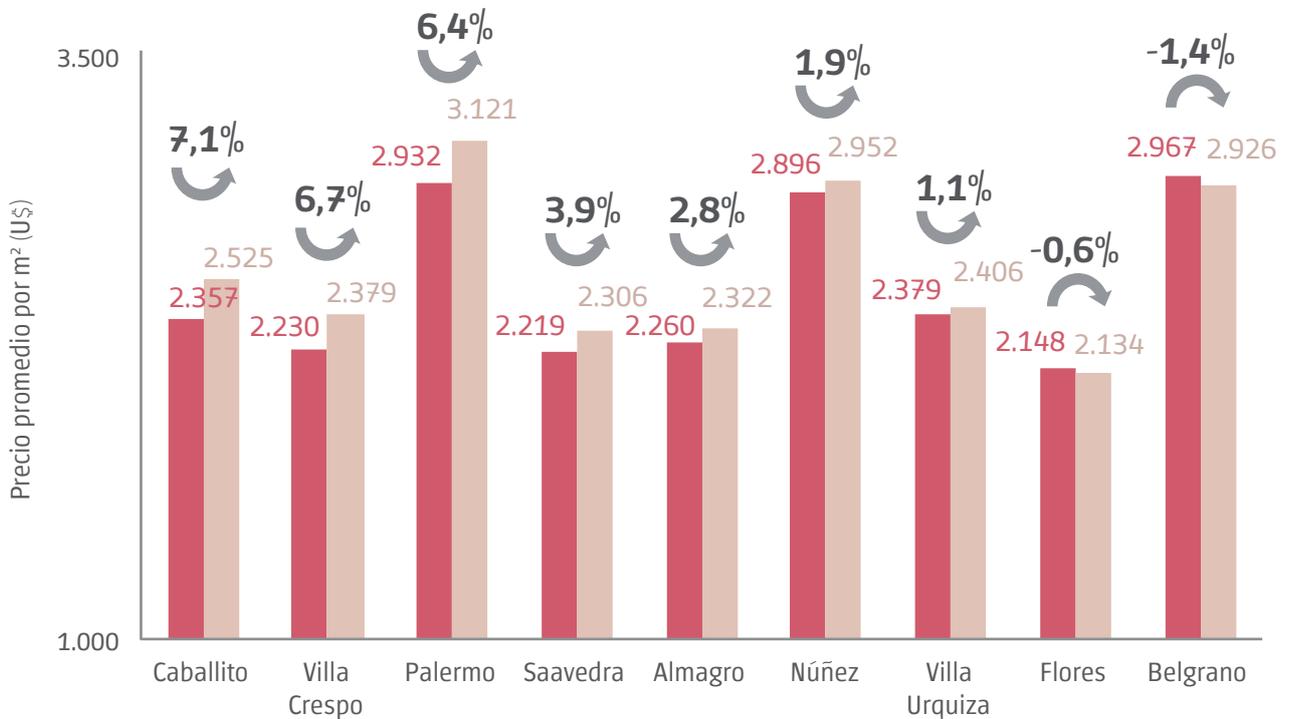
- Sin dato
- Entre 51 y 100 unidades
- Hasta 50 unidades
- Más de 100 unidades

Nota: El Eje Sur de la Ciudad está comprendido por los barrios de Barracas, La Boca, Constitución, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo.

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

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

- ▶ Considerando toda la Ciudad, el valor del m² de dos ambientes a estrenar fue de U\$ 2.456, registrando un alza promedio interanual del 2,2%.
- ▶ Las alzas más significativas se registraron en Caballito, Villa Crespo y Palermo.
- ▶ Los barrios con caída de precio fueron Belgrano y Flores.

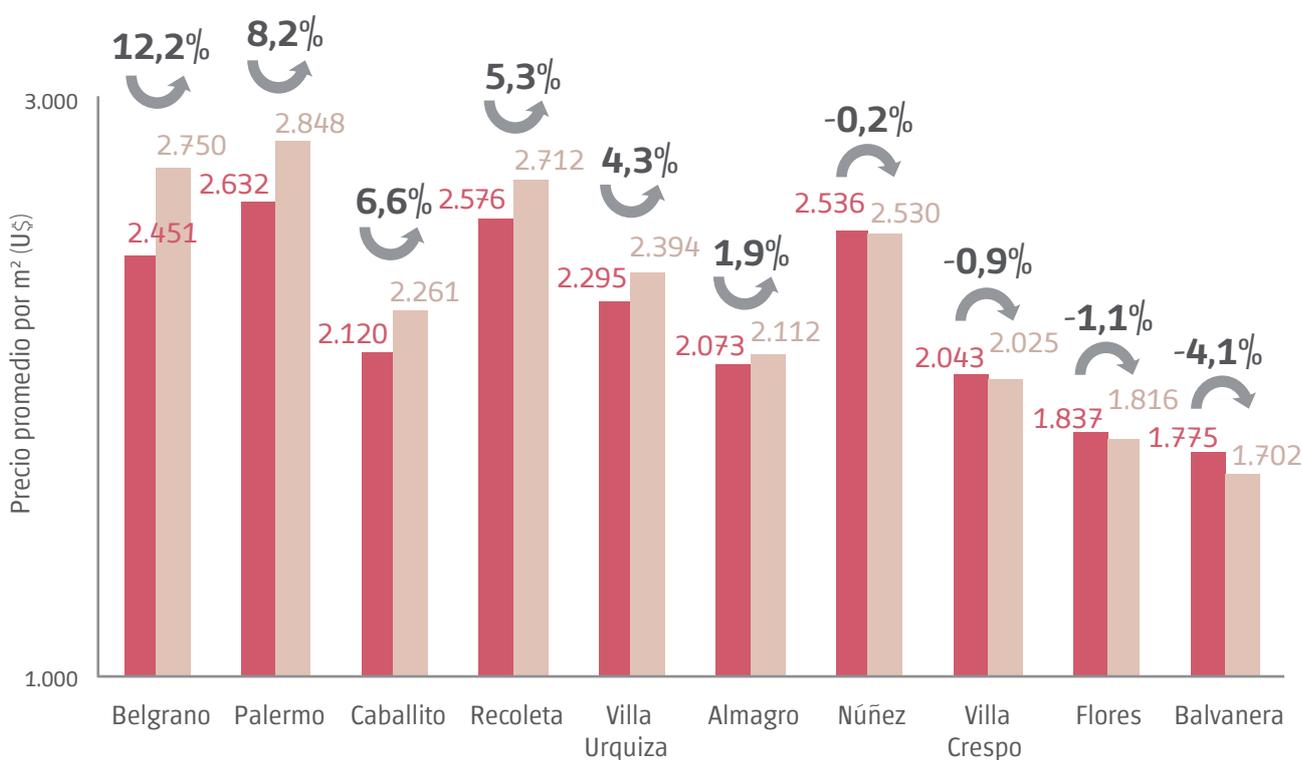


■ Mayo-julio 2014
 ■ Mayo-julio 2015

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

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

- ▶ El precio promedio para la Ciudad fue de U\$ 2.307, un incremento de 5,8% con respecto a 2014.
- ▶ Los aumentos mas importantes de la Ciudad se dieron en Belgrano, Palermo, Caballito y Recoleta.
- ▶ Algunos de los barrios con caída mas significativa fueron Núñez, Villa Crespo, Flores y Balvanera.



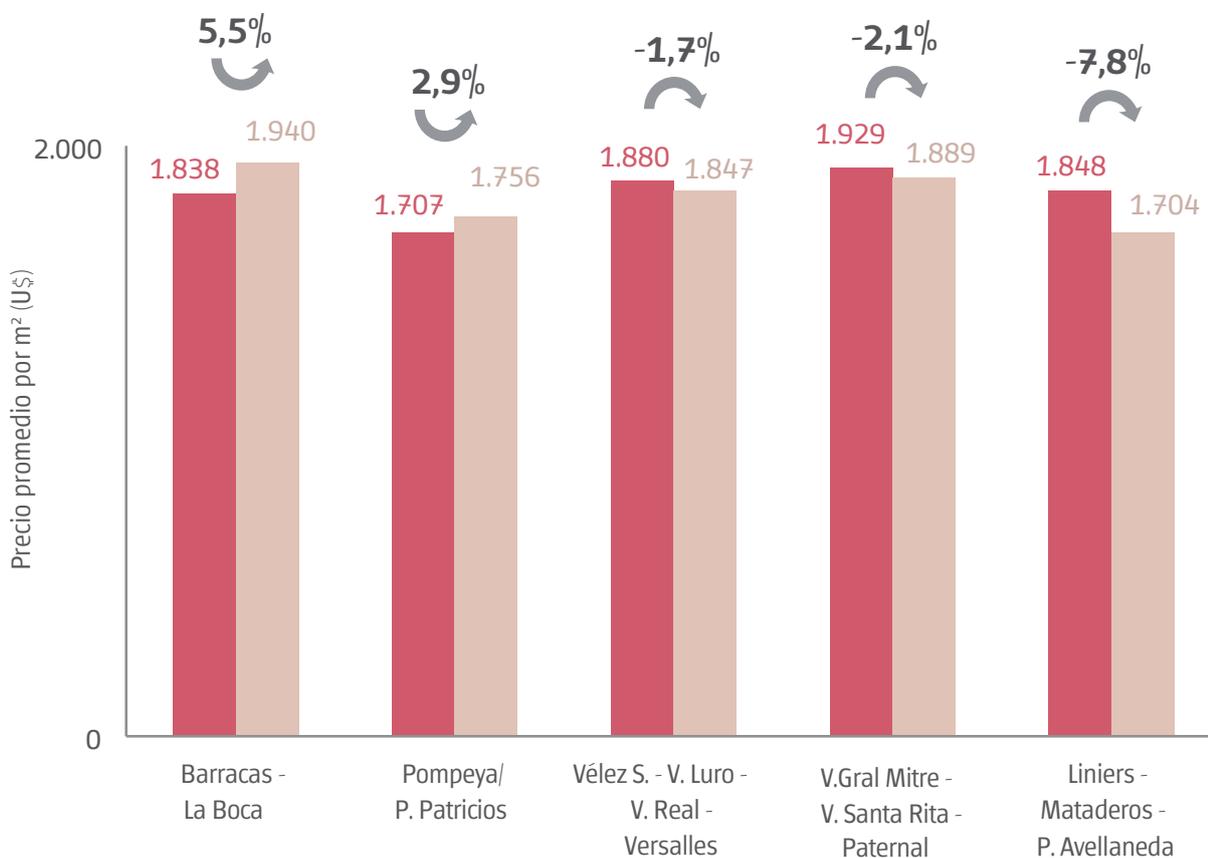
■ Mayo-julio 2014
 ■ Mayo-julio 2015

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

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

► En zonas de menor valor relativo del m², (el oeste y sur de la Ciudad), los precios tuvieron un comportamiento dispar.

► En el conjunto Barracas-La Boca la oferta de unidades creció 53,1% en relación al mismo período de 2014; en Pompeya-Patricios 84%, en V. Sarsfield/Versalles/V. Luro/V. Real se incrementó un 33,8%, en Liniers-Mataderos-P. Avellaneda 1,9% y en Villa Gral. Mitre-Santa Rita-Paternal 1,8%.



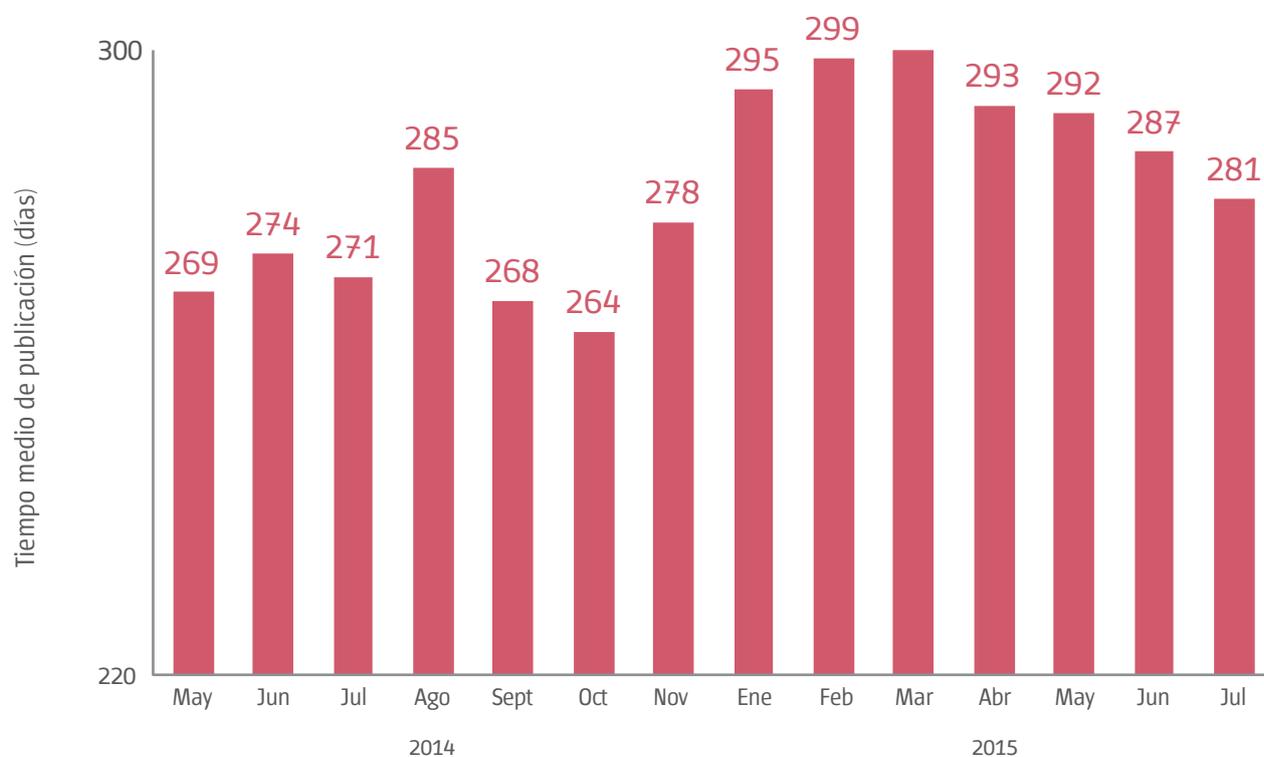
■ Mayo-julio 2014
■ Mayo-julio 2015

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

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

▶ En julio de 2015 el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue poco más de 9 meses (281 días).

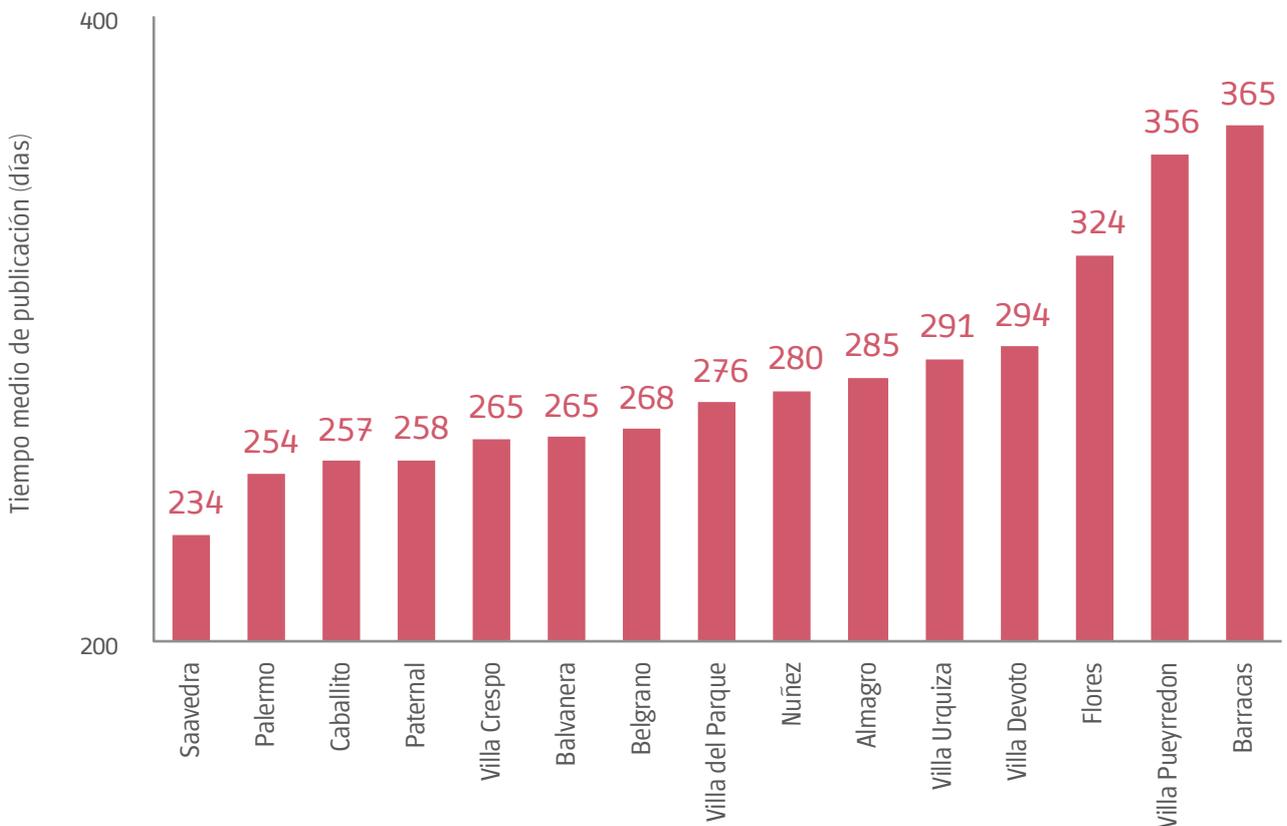
▶ El tiempo medio de publicación para la venta de un departamento se incrementó en 10 días respecto de julio de 2014.



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. Barrios seleccionados

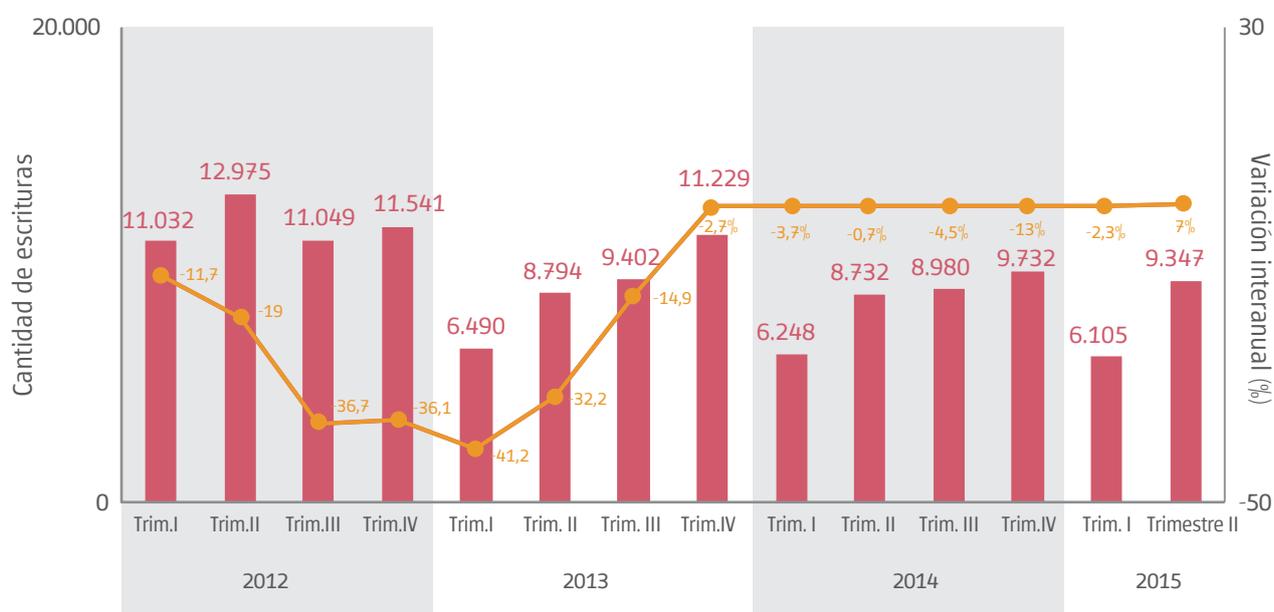
- ▶ Los departamentos a estrenar tuvieron una permanencia mayor a la de los usados (321 y 297 días respectivamente).
- ▶ El 43% de las propiedades en *stock* fueron publicadas antes de 2015.
- ▶ Las unidades de menor permanencia son la de dos ambientes (266 días).



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. Escrituras de compra – venta

- ▶ La cantidad de operaciones realizadas aumentó en el segundo trimestre de 2015 un 7% con respecto a igual período de 2014.



- 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\$) Mayo-Julio 2014	Precio promedio por m ² (U\$) Mayo-Julio 2015	Variación interanual (%)
Palermo	2.639	2.853	8,1%
Recoleta	2.677	2.732	2,0%
Belgrano	2.454	2.691	9,7%
Núñez	2.516	2.650	5,3%
Colegiales	2.267	2.416	6,6%
Villa Urquiza	2.305	2.357	2,2%
Caballito	2.136	2.227	4,2%
Saavedra	2.300	2.188	-4,9%
Villa Devoto	2.151	2.159	0,4%
Villa Pueyrredón	2.059	2.157	4,8%
Chacarita	2.137	2.149	0,5%
Almagro	2.103	2.136	1,6%
Villa Crespo	2.078	2.106	1,4%
Villa Del Parque	1.981	2.105	6,2%
Barracas	2.106	2.051	-2,6%
Parque Chacabuco	1.922	1.982	3,1%
San Telmo	1.884	1.936	2,7%
Boedo	1.782	1.914	7,4%
Villa Gral. Mitre	1.838	1.909	3,9%
Montserrat	1.814	1.896	4,5%
Villa Santa Rita	1.926	1.889	-1,9%
Flores	1.837	1.846	0,5%
Floresta	1.750	1.789	2,2%
Balvanera	1.807	1.784	-1,3%
San Cristóbal	1.812	1.764	-2,6%
Mataderos	1.679	1.757	4,7%
Constitución	1.568	1.578	0,6%
Promedio Total Ciudad	2.201	2.312	5,0%

Ficha técnica

Universo

Departamentos de dos y tres ambientes usados y a estrenar.

Fuente

Sistema *Adinco* y *Argenprop*.

Período Analizado

Mayo - julio de 2015.

Variables analizadas:

- Cantidad de departamentos ofertados para la venta
- Superficie ofertada (m²)
- Precio promedio por m² (dólares) en los barrios con mayor oferta
- Tiempo promedio de publicación
- 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.estadisticaciudad.gob.ar
Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



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



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