



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er. trimestre. Año 2016

Informe de resultados | 1029



Julio de 2016

*“2016: Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina”*



# Dinámica del mercado de venta de departamentos. 1er. trimestre. Año 2016

## Resumen ejecutivo

Este trabajo presenta el análisis de los valores de la oferta de inmuebles en venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el primer trimestre de 2016. El universo corresponde a los departamentos en venta de 2 y 3 ambientes, usados y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*. Entre los indicadores estudiados se encuentran el precio promedio por m<sup>2</sup> por barrio, el tiempo promedio de publicación de los inmuebles y la evolución de las escrituras de compra-venta.

Para las unidades de 2 ambientes a estrenar, en el primer trimestre de 2016 se observó un incremento interanual de 9,0% en el valor promedio en USD del m<sup>2</sup> ofertado. Por su parte, los valores del m<sup>2</sup> en dólares para las unidades de 3 ambientes a estrenar crecieron un 11,0%.

Para los departamentos de 2 ambientes usados, el alza en el valor promedio del m<sup>2</sup> ofertado (USD) alcanzó un 8,9% respecto del mismo período de 2015. En las unidades de 3 ambientes usadas, la suba totalizó el 7,5%.

En el primer trimestre de 2016 el tiempo promedio de publicación de los departamentos a estrenar en venta fue cerca de 300 días. El segmento de los usados mostró un promedio menor, de 279 días.

Por último, la cantidad de escrituras realizadas en el primer trimestre de 2016 fue de 6.955, 13,9% mayor que en igual período de 2015.

# Índice

<b>1 Precio promedio del m<sup>2</sup>.</b>	<b>3</b>
1.1 Departamentos de 2 ambientes a estrenar	3
1.2 Departamentos de 3 ambientes a estrenar.	3
1.3 Departamentos de 2 ambientes usados	3
1.4 Departamentos de 3 ambientes usados	3
<b>2 Tiempo medio de publicación</b>	<b>4</b>
2.1 Departamentos a estrenar por comuna	5
2.2 Departamentos usados por comuna	5
<b>3 Escrituras de compra-venta.</b>	<b>6</b>

## 1. Precio promedio del m<sup>2</sup>

### 1.1 Departamentos de 2 ambientes a estrenar

Para el conjunto de la Ciudad, el precio promedio del m<sup>2</sup> aumentó un 9,0%. Las alzas más significativas se registraron en Villa Pueyrredón (20,4%), Villa Luro (13,7%), Villa Crespo (13,4%) y Almagro (10,3%). Por el contrario, San Nicolás y Núñez registraron caídas de precio: -2,9% y -1,0% respectivamente.

**Cuadro 1.1** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	Precio promedio del m <sup>2</sup> (USD)		Variación interanual (%)
	1er. trimestre 2015	1er. trimestre 2016	
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.420</b>	<b>2.639</b>	<b>9,0</b>
Almagro	2.189	2.416	10,3
Belgrano	2.778	2.959	6,5
Caballito	2.418	2.456	1,6
Flores	2.147	2.174	1,3
Monte Castro	1.888	1.974	4,6
Núñez	2.841	2.813	-1,0
Palermo	3.111	3.264	4,9
Recoleta	3.287	3.298	0,3
Saavedra	2.476	2.565	3,6
San Nicolás	3.036	2.947	-2,9
Villa Crespo	2.261	2.564	13,4
Villa Luro	2.035	2.314	13,7
Villa Pueyrredón	2.078	2.501	20,4
Villa Urquiza	2.413	2.507	3,9

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Adinco* (2015) y *Argenprop* (2016).

### 1.2 Departamentos de 3 ambientes a estrenar

El precio promedio del m<sup>2</sup> registró un aumento del 11,0% para el conjunto de la Ciudad. Almagro sobresale con la suba más significativa (18,1%); en tanto Caballito sufrió una caída en los precios (-0,3%).

**Cuadro 1.2** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	Precio promedio del m <sup>2</sup> (USD)		Variación interanual (%)
	1er. trimestre 2015	1er. trimestre 2016	
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.523</b>	<b>2.800</b>	<b>11,0</b>
Almagro	2.203	2.602	18,1
Caballito	2.493	2.485	-0,3
Flores	2.288	2.478	8,3
Saavedra	2.423	2.422	0,0
Villa Urquiza	2.593	2.784	7,4

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Adinco* (2015) y *Argenprop* (2016).

### 1.3 Departamentos de 2 ambientes usados

Para el segmento de usados, el precio promedio del m<sup>2</sup> de los departamentos de 2 ambientes aumentó un 8,9% respecto del primer trimestre de 2015. Las mayores alzas se dieron en Villa Pueyrredón (20,8%), Villa Urquiza (17,1%), Constitución (15,9%), Belgrano (14,1%) y Barracas (13,7%). Monserrat y Recoleta fueron los únicos barrios con registros en baja: 2,8% y 1,4%, respectivamente.

**Cuadro 1.3** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	Precio promedio del m <sup>2</sup> (USD)		Variación interanual (%)
	1er. trimestre 2015	1er. trimestre 2016	
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.212</b>	<b>2.409</b>	<b>8,9</b>
Almagro	2.064	2.176	5,4
Balvanera	1.891	1.917	1,3
Barracas	2.111	2.401	13,7
Belgrano	2.406	2.744	14,1
Boedo	1.887	2.040	8,1
Caballito	2.087	2.306	10,5
Chacarita	2.229	2.469	10,8
Colegiales	2.470	2.736	10,8
Constitución	1.544	1.789	15,9
Flores	1.911	2.004	4,9
Montserrat	2.091	2.032	-2,8
Núñez	2.553	2.709	6,1
Palermo	2.718	2.964	9,0
Recoleta	2.807	2.768	-1,4
Saavedra	2.250	2.412	7,2
San Nicolás	2.012	2.045	1,7
Villa Crespo	2.200	2.249	2,3
Villa del Parque	1.979	2.207	11,5
Villa Devoto	2.033	2.176	7,1
Villa Pueyrredón	1.962	2.369	20,8
Villa Urquiza	2.159	2.527	17,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Adinco* (2015) y *Argenprop* (2016).

### 1.4 Departamentos de 3 ambientes usados

Por último, el precio promedio del m<sup>2</sup> de las unidades de 3 ambientes usadas se incrementó un 7,5% para el conjunto de la Ciudad. Sobresale el caso de Chacarita, con el aumento más significativo (24,2%). Cerca del promedio se ubicaron las alzas de Villa del Parque (8,4%) y Núñez (8,0%); y Colegiales fue el único barrio con caída de precio para este parcial (-4,3%).

**Cuadro 1.4** Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados, Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	Precio promedio del m <sup>2</sup> (USD)		Variación interanual (%)
	1er. trimestre 2015	1er. trimestre 2016	
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>2.192</b>	<b>2.357</b>	<b>7,5</b>
Almagro	2.053	2.144	4,4
Balvanera	1.716	1.843	7,4
Belgrano	2.499	2.617	4,7
Caballito	2.167	2.240	3,4
Chacarita	1.833	2.276	24,2
Colegiales	2.426	2.322	-4,3
Flores	1.803	1.906	5,7
Núñez	2.474	2.672	8,0
Palermo	2.699	2.829	4,8
Recoleta	2.575	2.758	7,1
Villa Crespo	2.044	2.102	2,8
Villa del Parque	1.996	2.164	8,4
Villa Urquiza	2.388	2.501	4,7

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Adinco* (2015) y *Argenprop* (2016).

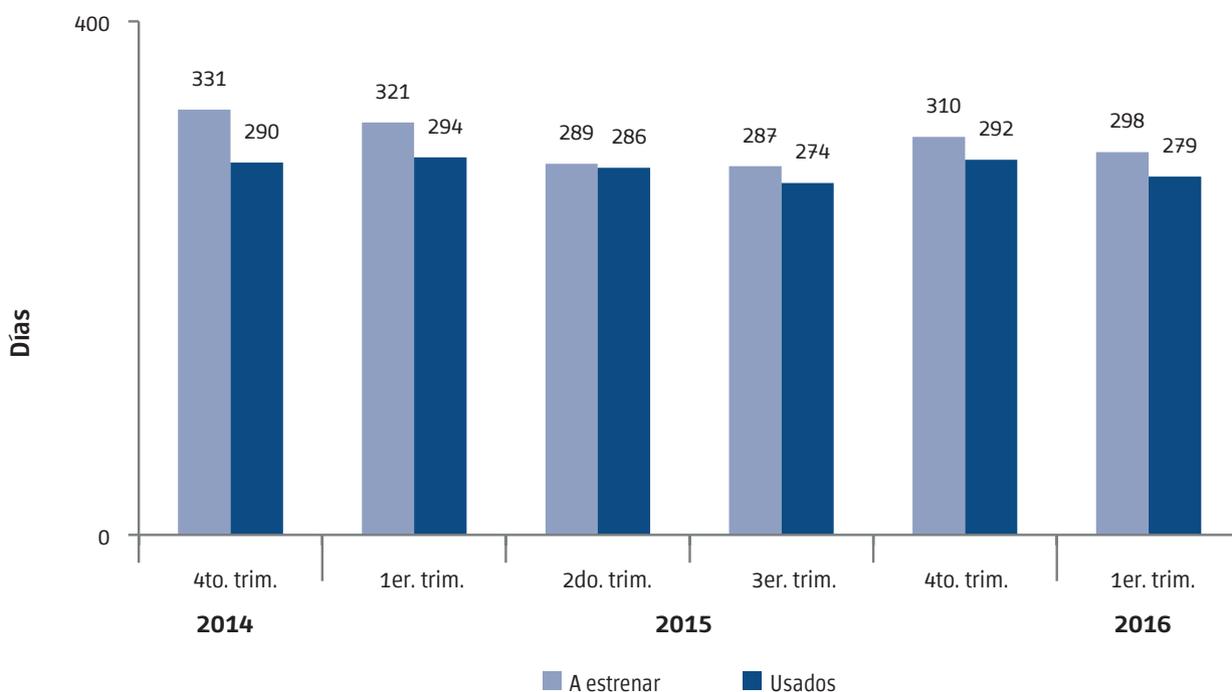
## 2. Tiempo medio de publicación

En este apartado se presenta el análisis del lapso medio de permanencia en oferta de departamentos en venta en relación con su fecha inicial de publicación. Para ello, se considera el *stock* de unidades en venta al último día del trimestre<sup>1</sup>

Al último día de marzo de 2016, el tiempo promedio de publicación de los departamentos a estrenar en venta fue cerca de 300 días. El segmento de los usados mostró un promedio de 279 días. En términos interanuales, el tiempo medio de publicación de las unidades a estrenar y usadas se redujo en 23 y 15 días, respectivamente.

<sup>1</sup> Para el dato de tiempo medio de publicación se considera la oferta completa de unidades en venta a una fecha dada independientemente de su tamaño.

**Gráfico 2.1** Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre 2014/1er. trimestre 2016



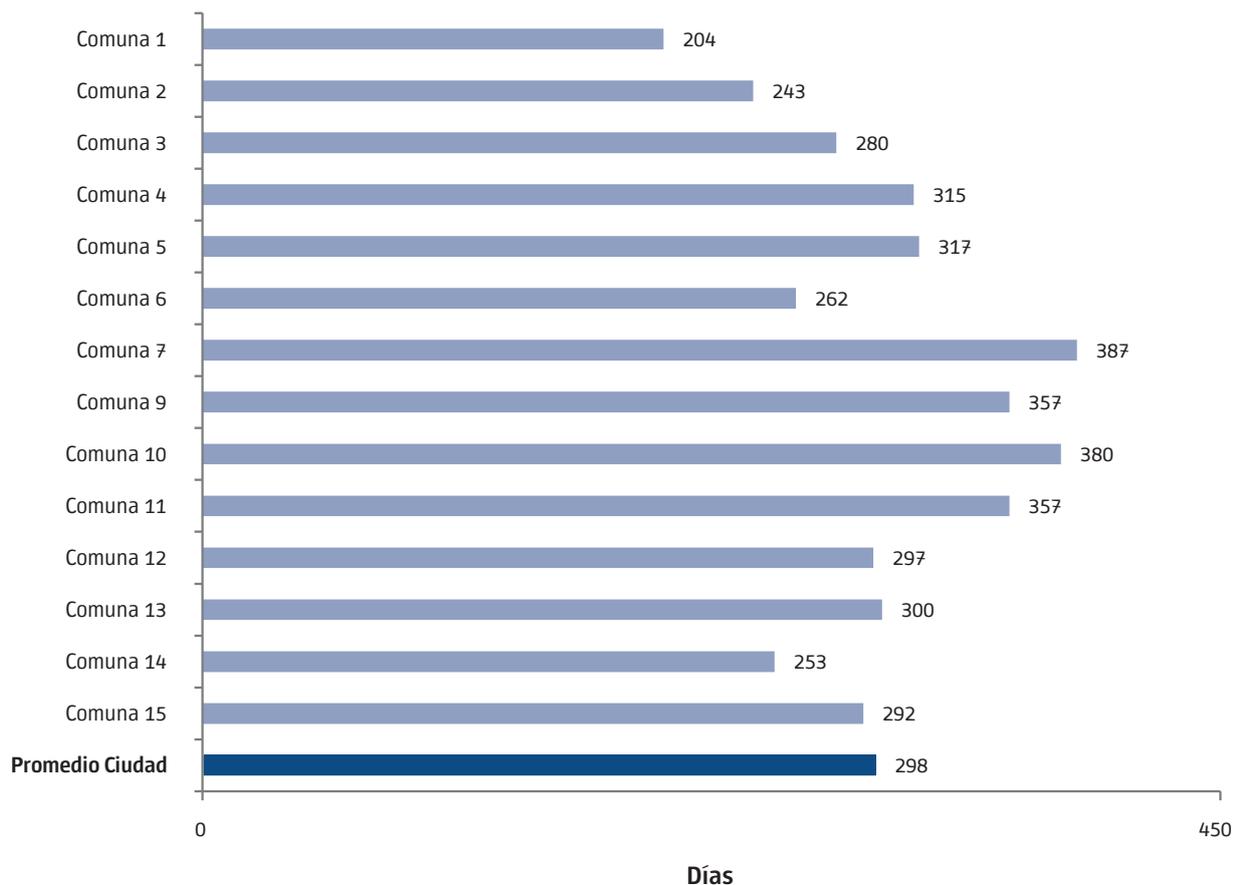
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 2.1 Departamentos a estrenar por comuna

Una mirada por comuna permite identificar algunas particularidades: en las Comunas 7 (Flores y Parque Chacabuco) y 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sársfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) los departamentos demoraron 89 y 82 días más en salir de publicación que el promedio del distrito. Las Comunas 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y 11 (Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita) le siguieron con lapsos superiores a la media.

Por el contrario, el mercado de unidades a estrenar fue más dinámico en las Comunas 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo), 2 (Recoleta) y 14 (Palermo), con permanencias menores.

**Gráfico 2.2** Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos a estrenar por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Marzo. Año 2016



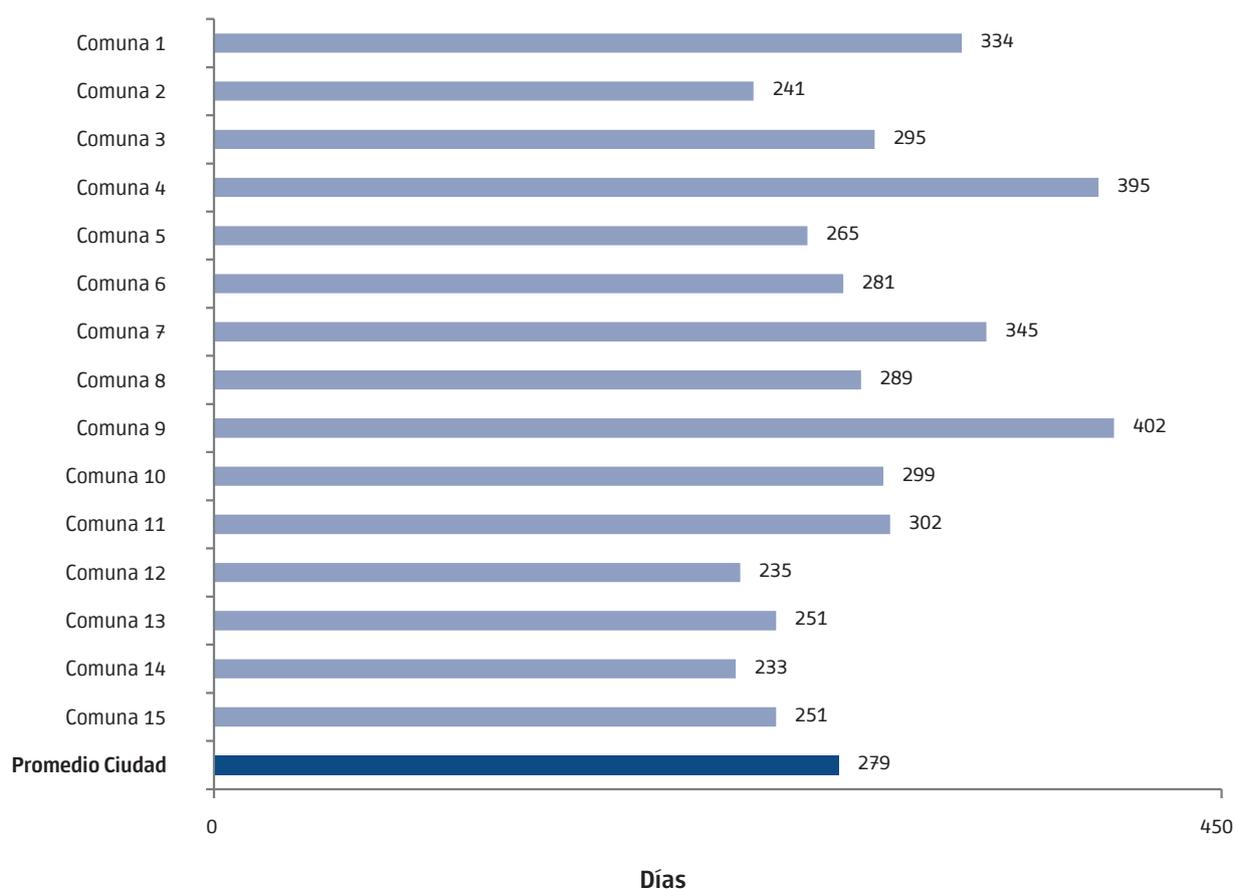
**Nota:** no se informa tiempo medio de publicación para la Comuna 8 porque presenta menos registros que el mínimo establecido.

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

## 2.2 Departamentos usados por comuna

Los departamentos usados, por su parte, demoraron más en ser sacados de publicación en las comunas del sur, 9 y 4. Las Comunas 14, 12 y 2, en oposición, mostraron los tiempos medios de permanencia de unidades más acotados.

**Gráfico 2.3** Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Marzo. Año 2016



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

### 3. Escrituras de compra-venta

La cantidad de escrituras realizadas en el primer trimestre de 2016 fue de 6.955, un 13,9% mayor que en igual período de 2015. El guarismo constituye la cuarta suba consecutiva, tras un período de catorce trimestres en baja (iniciado en el cuarto de 2011).

**Gráfico 3.1** Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación interanual (%). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre 2011/1er. trimestre 2016



Fuente: 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.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)  
 Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)

