

 **Dinámica reciente
del mercado inmobiliario
de la Ciudad de Buenos Aires.
Departamentos de
2 y 3 ambientes en venta.
Octubre 2013**

Marzo de 2014



Informe
de resultados **662** 

“2014 - Año de la letras argentinas”

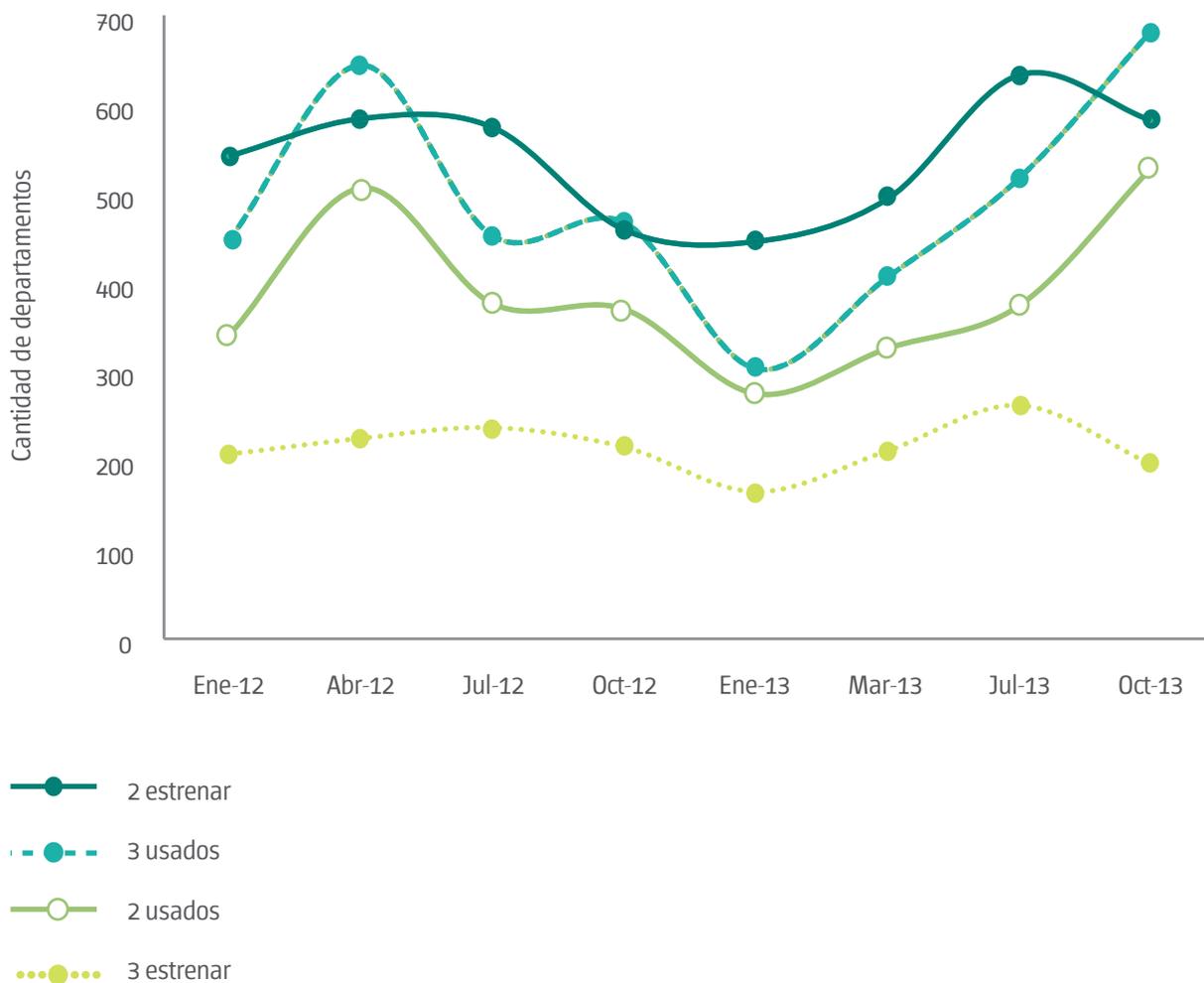
Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Octubre 2013

Resumen

- ▶ La cantidad de nuevos departamentos publicados para la venta siguió aumentando interanualmente, incremento que se explica por la mayor cantidad de unidades usadas en el segmento en dólares.
- ▶ 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 y Belgrano).
- ▶ En el período agosto-octubre de 2013 el valor promedio en U\$ del m² ofertado se mantuvo estable con respecto a igual período de 2012 (-0,4%).
- ▶ En particular, el valor en U\$ del m² a estrenar cayó (3,2%), en tanto que el de los usados se incrementó levemente (1,8%).
- ▶ Almagro y Villa Crespo, con caídas del 5% en las propiedades de 2 ambientes a estrenar y Belgrano, con bajas del 6% en unidades de 2 a estrenar y 3 usadas, son los barrios con las mermas más pronunciadas.
- ▶ Palermo, en contraposición, exhibió una suba en el segmento de propiedades de 2 ambientes nuevas (7,4%) y 3 ambientes usadas (0,6%).
- ▶ 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.
- ▶ A partir de la agudización de los controles cambiarios se deterioró de manera continua y significativa el poder de compra de inmuebles de los asalariados porteños. Entre 2010 y 2013, la cuota de los préstamos hipotecarios se incrementó a un ritmo muy superior al del salario.
- ▶ Teniendo un ahorro previo del 50%, se necesita un ingreso familiar de \$ 20.000 para pagar la cuota hipotecaria de un departamento de 2 ambientes.
- ▶ La cantidad de escrituras en el tercer trimestre fue de 9.402, un 14,9% menos que en igual período de 2012.

Oferta de unidades en venta

- ▶ La cantidad ofertada de departamentos (tanto en pesos como en dólares) es un 32% mayor a la de un año atrás
- ▶ El incremento se explica por la mayor oferta de unidades en el segmento en dólares
- ▶ En contraposición, la oferta en pesos disminuyó para todos los rubros
- ▶ Cabe destacar el aumento intertrimestral de la oferta desde marzo de 2013, con excepción de los departamentos a estrenar en el período julio-octubre

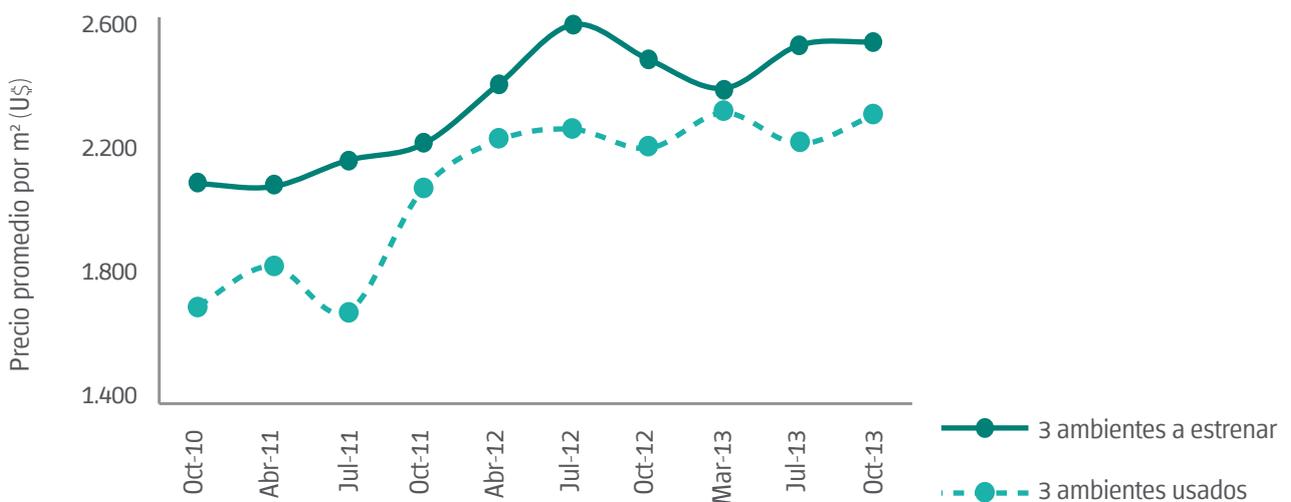
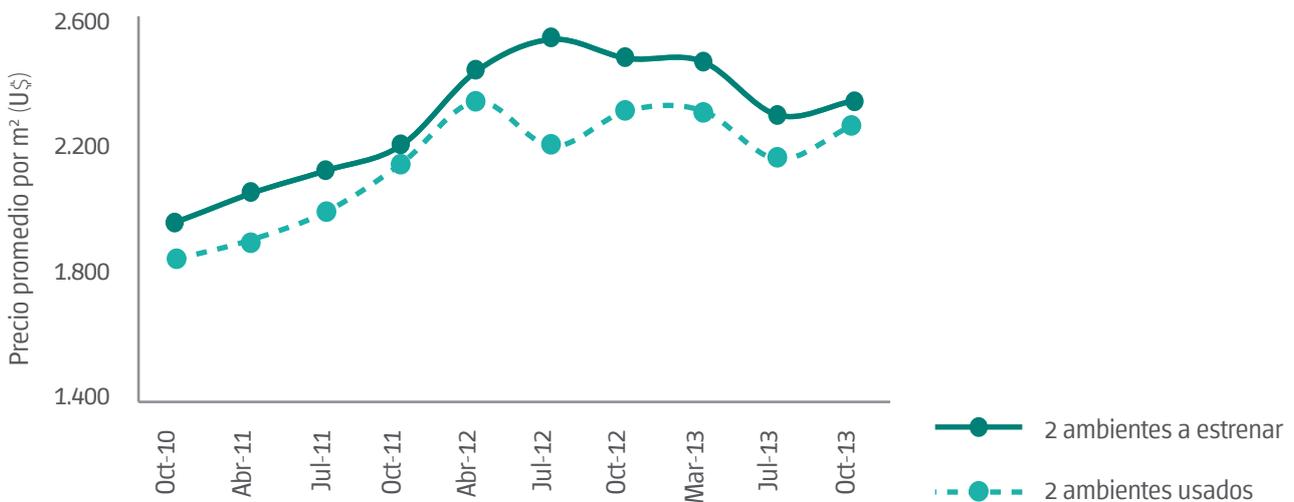


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda G.C.B.A), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Evolución del precio del m² en dólares

► El precio del m² presentó, en los últimos años, una tendencia levemente alcista para todos los segmentos. Éste se estabilizó a partir de mediados de 2012

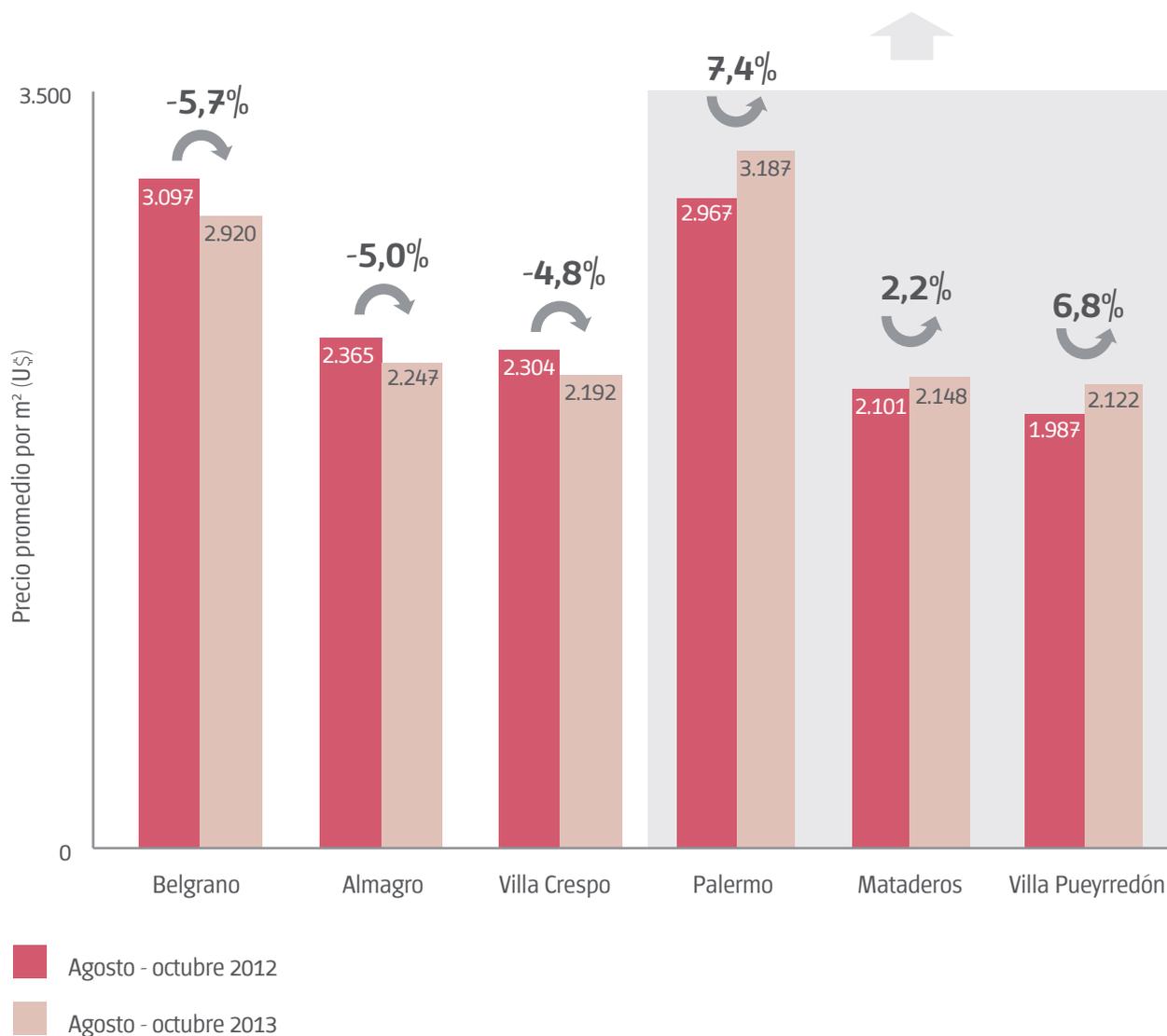
► Los precios se incrementaron levemente con respecto a julio (entre un 2% y un 5%). Sólo los 3 ambientes a estrenar se mantuvieron estables



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 3,6%
- ▶ Palermo no sólo fue uno de los barrios más caros de la Ciudad, sino también el de mayor aumento de precios (7,4%)
- ▶ Varios barrios tuvieron disminuciones en los precios. El valor del m² en Belgrano, Almagro y Villa Crespo cayó cerca del 5%

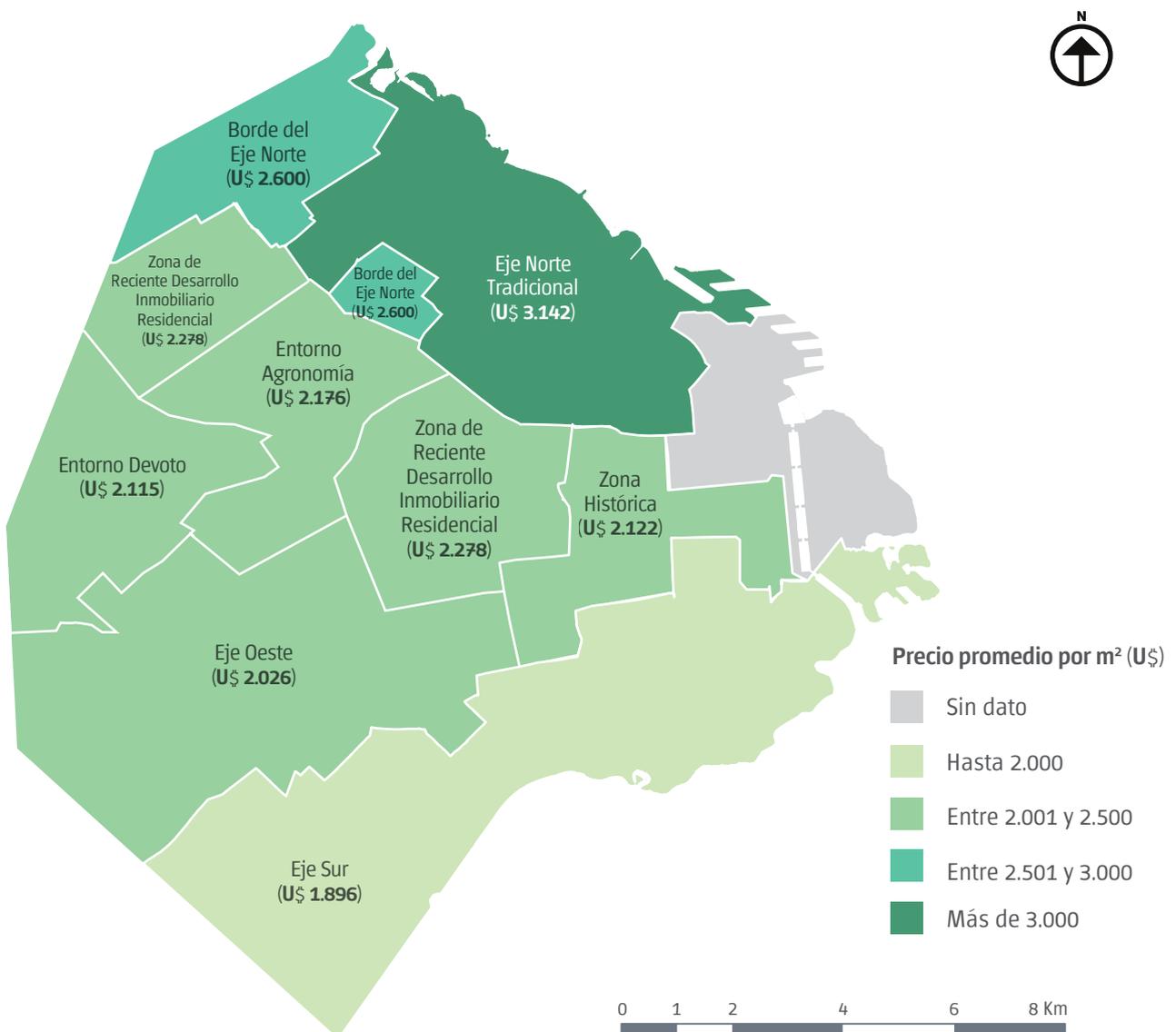


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

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

▶ La zona más cara de la Ciudad fue el Eje Norte Tradicional (u\$ 3.142). Ésta fue, a su vez, la única que tuvo un incremento interanual en el valor del m² (3,3%)

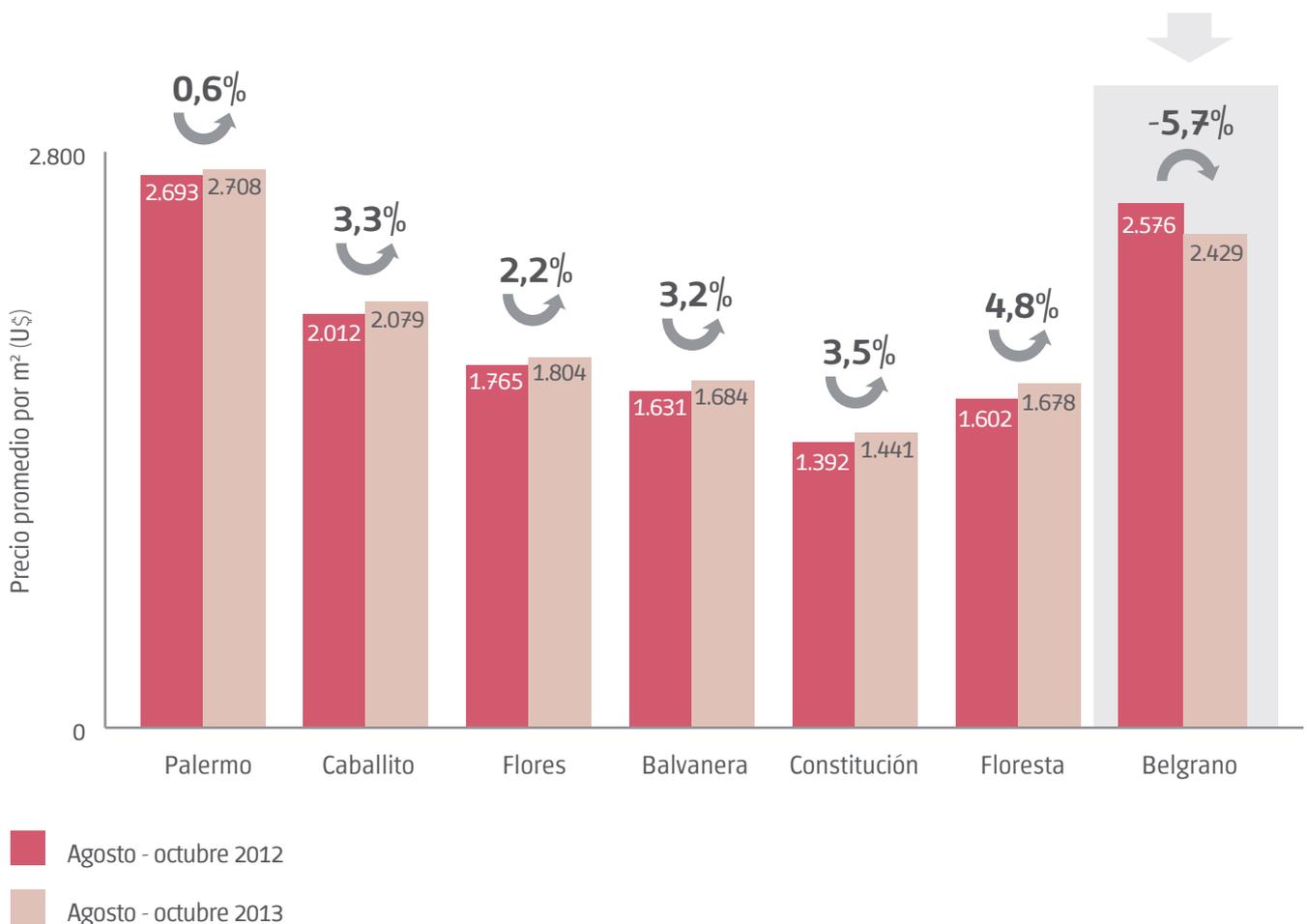
▶ Las demás zonas de la Ciudad reconocieron mermas en sus precios. La que más cayó fue la zona Sur (8,4%), que mostró a su vez los valores más bajos (u\$ 1.896 el m²)



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

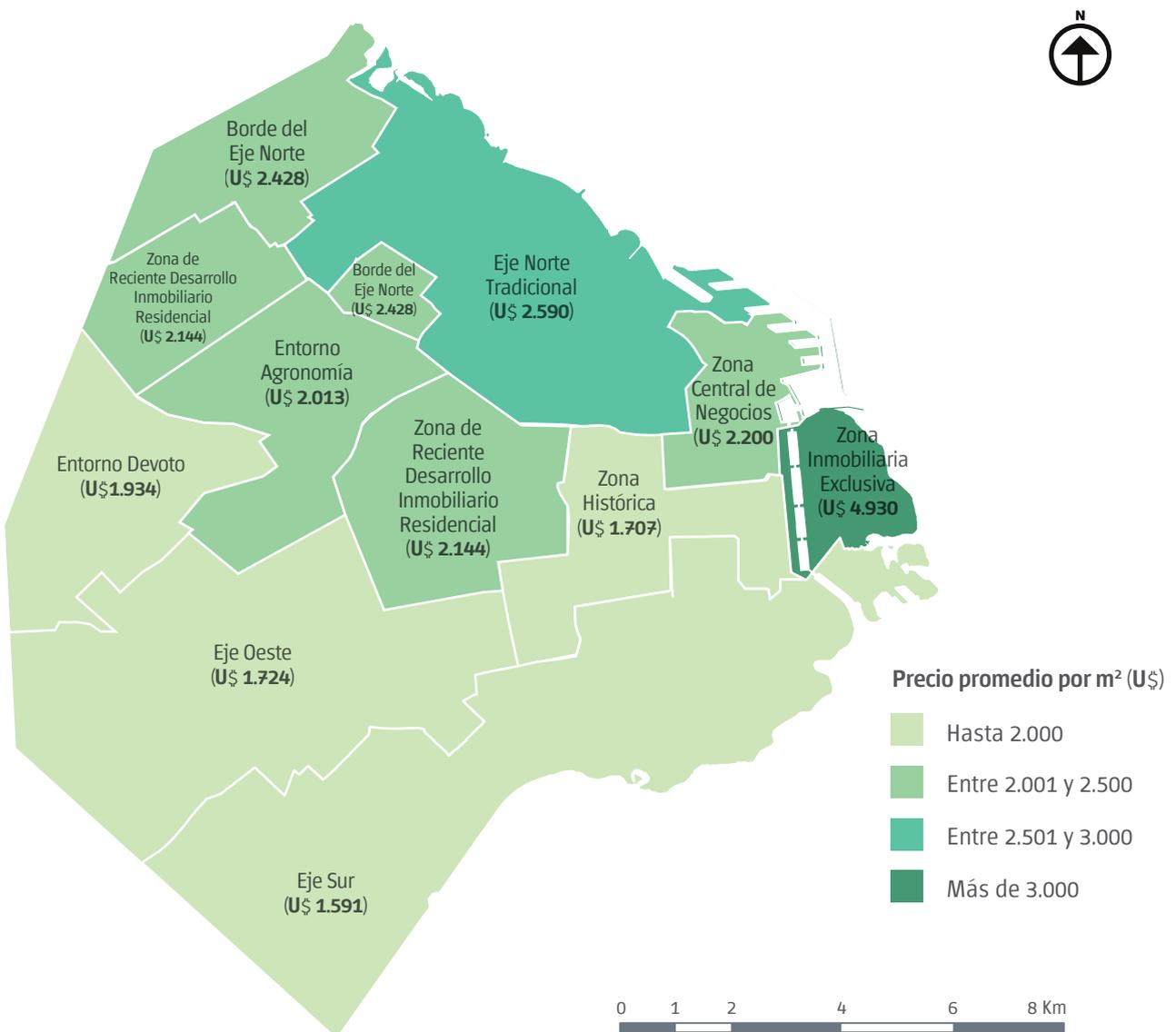
- ▶ En promedio los precios en la Ciudad subieron un 3% interanualmente
- ▶ En Flores, Balvanera, Constitución y Floresta, la suba varió entre el 2% y el 5%
- ▶ En Caballito y Villa Crespo el valor del m² se incrementó el 3%
- ▶ Belgrano fue el barrio donde más cayó el valor del m² (5,7%)
- ▶ Aún partiendo de valores del m² inferiores, en barrios de menor dinamismo, la evolución fue similar



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

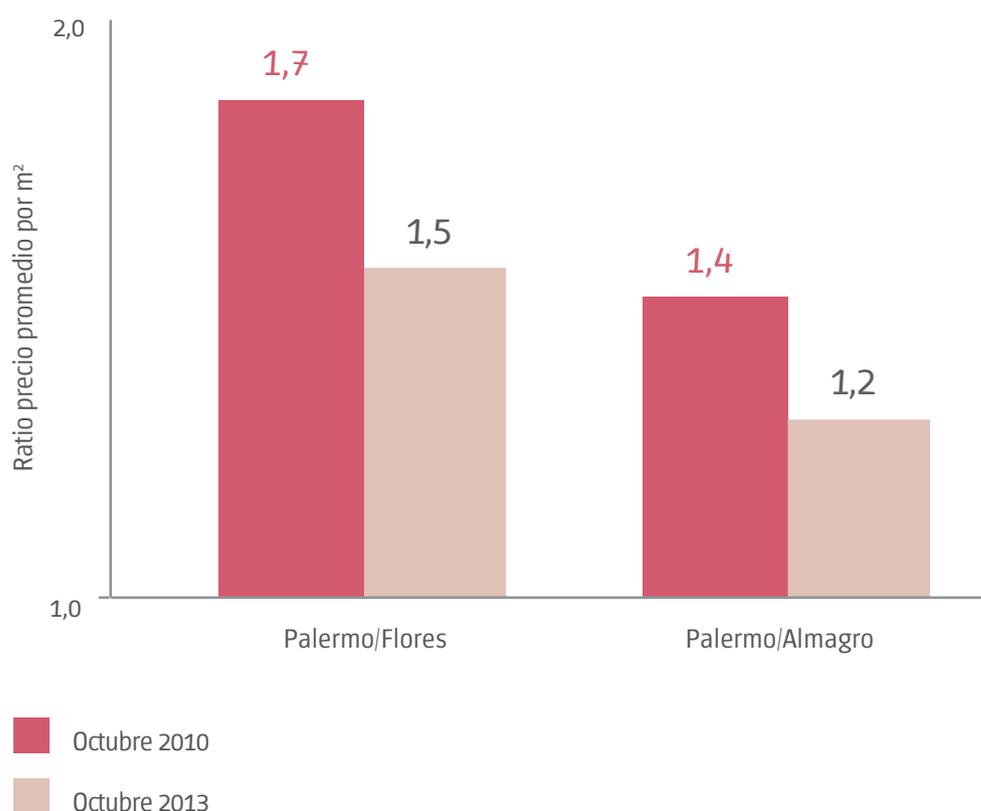
- ▶ Puede constatar la fuerte disparidad de precios entre distintas zonas de la Ciudad
- ▶ El Eje Norte Tradicional es el más caro. Comprar un departamento de 3 ambientes usado allí cuesta un 63% más que en el Eje Sur
- ▶ La zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial tiene valores apenas inferiores al promedio de la Ciudad (U\$ 2.225)



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

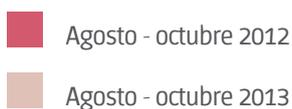
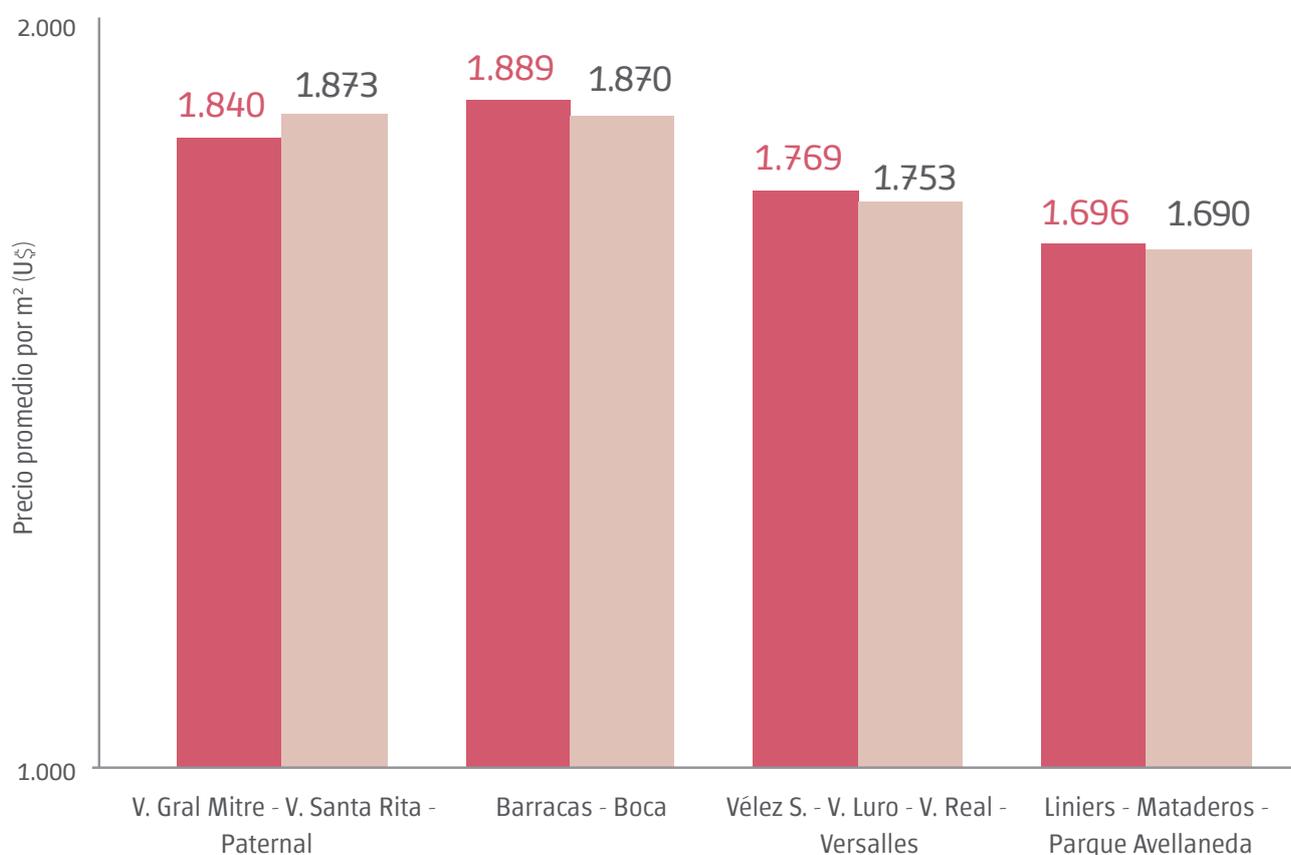
- ▶ La brecha entre el valor del m² en las zonas más caras y otras de valor medio se redujo de manera significativa entre 2010 y 2013
- ▶ En Palermo, en octubre de 2013 el m² costaba casi un 50% más que en Flores. En igual período de 2010, esa relación era incluso mayor



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

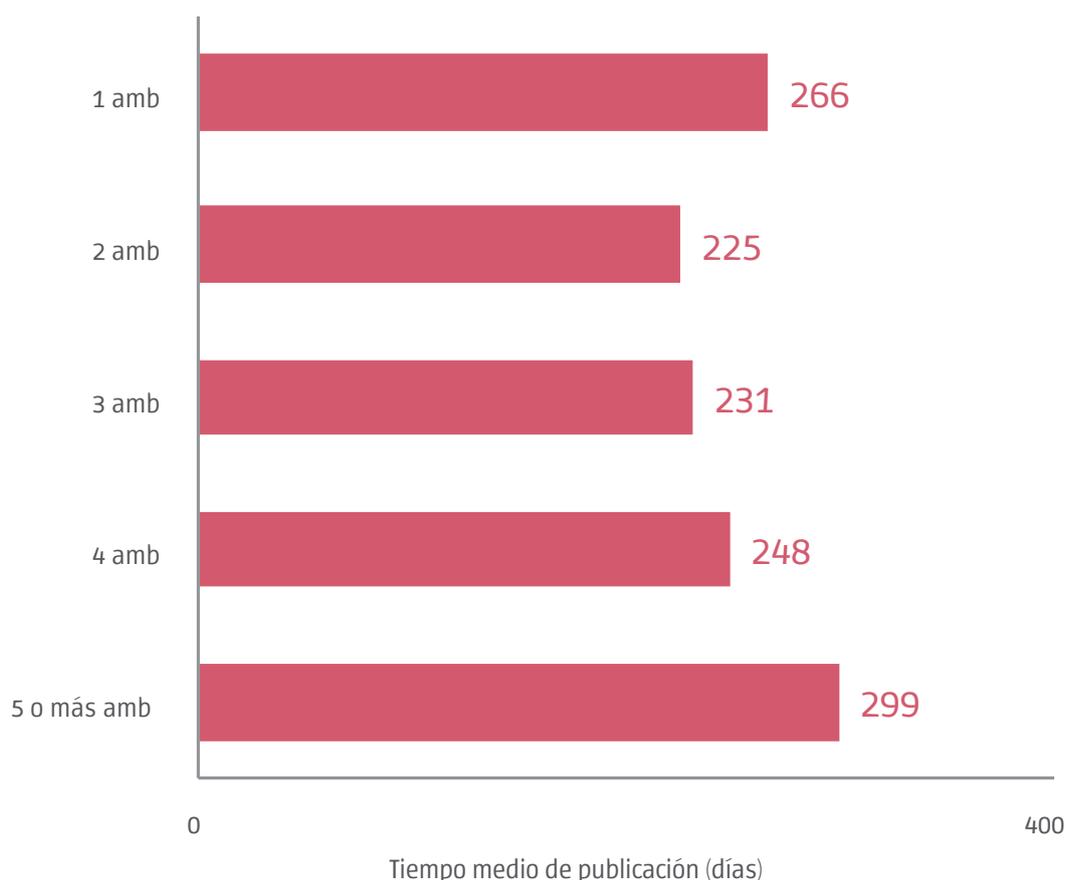
- ▶ En barrios más laterales del centro geográfico, el oeste y el sur de la Ciudad, el valor del m² es mucho menor que en las zonas de mayor oferta de propiedades



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

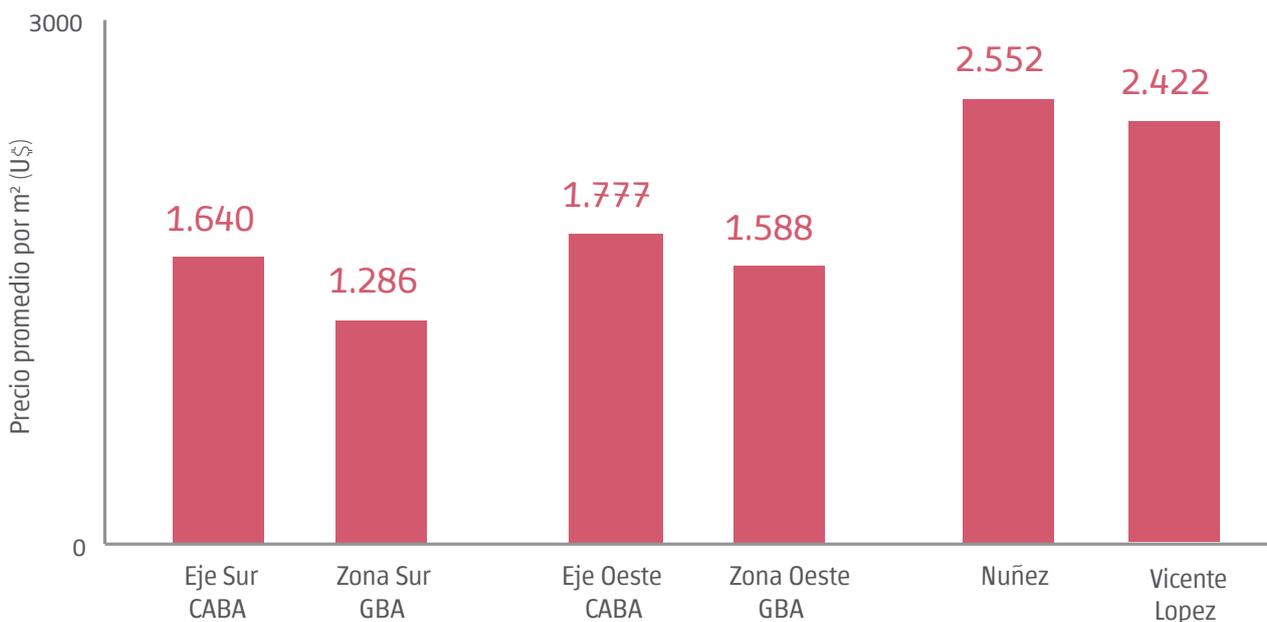
- ▶ El tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue de 8 meses (240 días)
- ▶ Los departamentos a estrenar tuvieron una permanencia mucho mayor a la de los usados
- ▶ Por otra parte, un 18% de los nuevos departamentos publicados para la venta entre agosto y octubre de 2012 continuaban disponibles para la venta en 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*.

Precio promedio del m² en dólares. Ciudad versus partidos del GBA

- ▶ Entre agosto y octubre de 2013, 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 27% más caro en el Eje Sur de la Ciudad que en los partidos del sur del GBA
- ▶ Los precios del Eje Oeste de la Ciudad también superan a los correspondientes al GBA (12%)
- ▶ La Zona Norte es la que reviste menor diferencia de precios



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 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*.

Ingresos necesarios para cubrir el monto de un crédito hipotecario

- ▶ En octubre de 2013, teniendo un ahorro previo del 50%, se necesitaba un ingreso de \$ 20.000 para comprar un departamento de 2 ambientes
- ▶ En 2010, un trabajador varón con calificación profesional tenía un salario que le permitía acceder a la cuota de un crédito para adquirir un departamento de 2 ambientes
- ▶ En 2013, el salario de ninguna categoría ocupacional estuvo en condiciones de acceder a los ingresos requeridos para la compra mediante crédito
- ▶ Entre ambos períodos, mientras los salarios se duplicaron, la cuota de los préstamos aumentó un 260%

Departamento usado	Valor mediano de venta (\$)	Monto a solicitar 50%	Monto a solicitar 75%
		Ingreso Neto Familiar necesario (\$)	
2 Ambientes	872.200	20.006	30.009
3 Ambientes	1.323.000	30.346	45.519

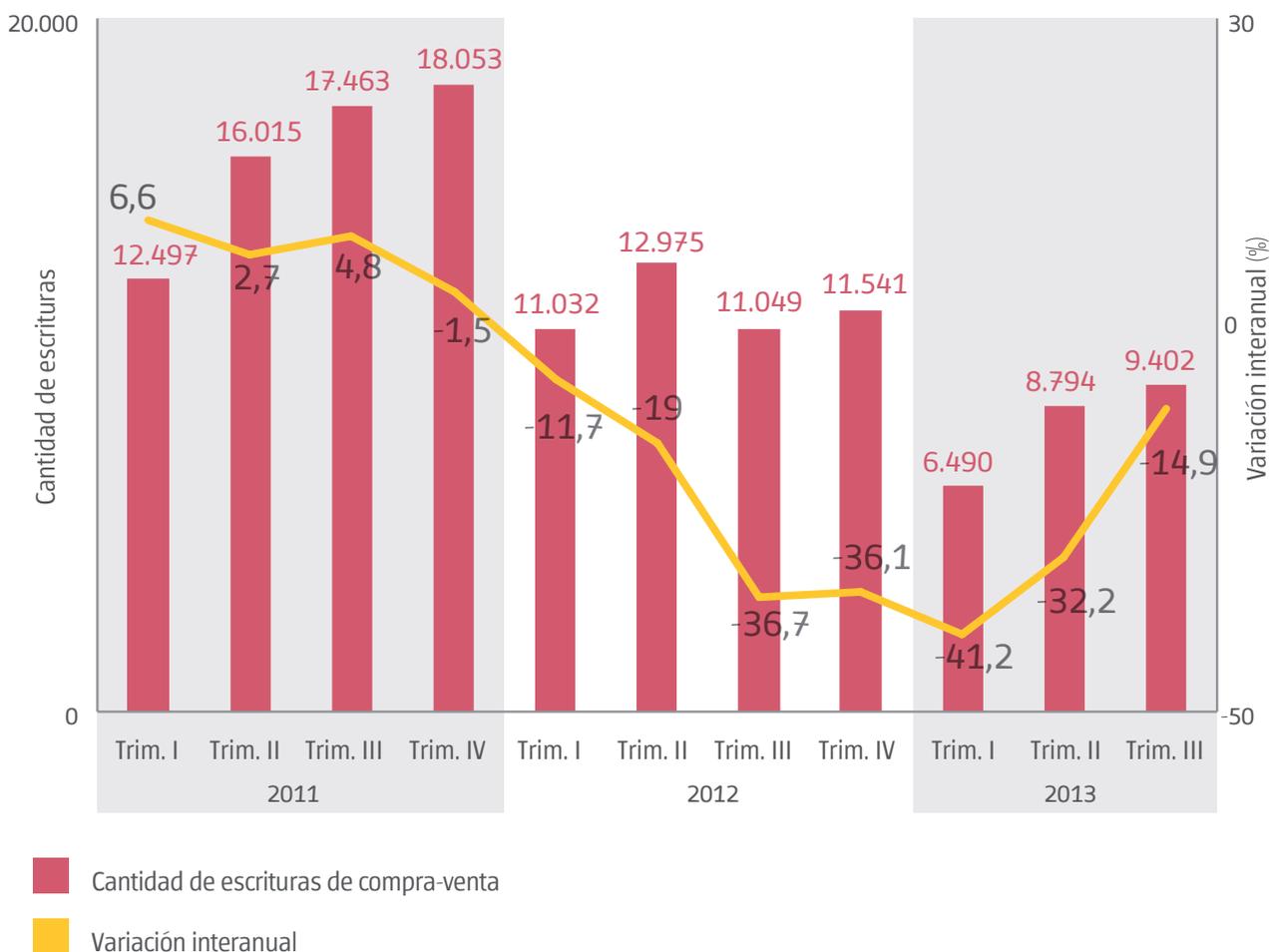
Salario promedio correspondiente a calificación ocupacional profesional (\$)
10.800

Nota: El análisis comparativo corresponde a octubre 2010 y 2013 y supone un ahorro previo mínimo del 50%, un crédito a 180 meses y una cuota equivalente al 40% del ingreso neto familiar disponible. El salario promedio corresponde a octubre de 2013 y se realizó en base a estimación propia, sobre datos de EAH.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, Crédito Hipotecario Ciudad Vivienda del Banco Ciudad y Encuesta Anual de Hogares (DGEYC-GCBA) onda 2010 y 2012.

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 14,9%. No obstante, la merma es significativamente menor a la de los parciales anteriores



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 (%)
	Agosto-octubre 2012	Agosto-octubre 2013	
Palermo	2.751	2.720	-1,1
Recoleta	2.786	2.640	-5,3
Belgrano	2.497	2.468	-1,1
Nuñez	2.334	2.552	9,4
Retiro	2.688	2.494	-7,2
Colegiales	2.469	2.389	-3,2
Saavedra	2.182	2.351	7,7
Villa Urquiza	2.276	2.328	2,3
Promedio total Ciudad	2.187	2.227	1,8
Chacarita	2.245	2.182	-2,8
Villa Crespo	2.070	2.164	4,5
Almagro	2.097	2.157	2,9
Caballito	2.069	2.094	1,2
Villa del Parque	1.984	2.041	2,9
Villa Devoto	2.060	2.041	-0,9
Barracas	2.015	2.015	0,0
Villa Pueyrredón	2.105	1.939	-7,9
Boedo	2.061	1.897	-8,0
Flores	1.798	1.856	3,2
San Nicolás	1.938	1.853	-4,4
Montserrat	1.848	1.806	-2,3
Floresta	1.607	1.752	9,0
Balvanera	1.678	1.725	2,8
San Cristóbal	1.747	1.705	-2,4
Constitución	1.451	1.511	4,1

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

Agosto a octubre de 2013.

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.
- Ingresos necesarios para cubrir el monto de un crédito hipotecario. El ejercicio supone un ahorro previo como mínimo del 50%, con un crédito a 180 meses y una cuota igual al 40% del ingreso neto familiar disponible suponiendo que la cuota no puede ser mayor al 40% del ingreso neto familiar disponible.
- 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)