



Tiempo medio de publicación de departamentos en venta en la Ciudad de Buenos Aires

Junio de 2014



Informe de resultados **712** 

“2014 - Año de las letras argentinas”

Tiempo medio de publicación de departamentos en venta en la Ciudad de Buenos Aires

Antecedentes

- ▶ El tiempo promedio de publicación para la venta de un inmueble es una de las variables (junto con el valor del m², la cantidad de m² o de unidades ofrecidas, el número nuevas escrituras, el acceso al crédito, la cantidad de nuevas hipotecas y la relación ingreso valor del m², entre otros indicadores) que suele utilizarse para evaluar el comportamiento del mercado inmobiliario.
- ▶ Aquí se presenta como una *proxy* para estimar la cantidad de días que le lleva en promedio a un propietario (o inmobiliaria) vender una propiedad. En este sentido un aumento en el tiempo promedio de publicación se lo vincula con una situación de debilidad relativa de demanda de propiedades, respecto de la oferta.
- ▶ Por ejemplo, en la actualidad el tiempo promedio necesario para vender una propiedad nueva en Estados Unidos es de 75 días (3,5 meses), mientras que hacia finales de 2009 (luego de la explosión de la burbuja inmobiliaria en dicho país) alcanzó 425 días (14 meses). En el caso del mercado español el tiempo medio de permanencia de las viviendas se ha multiplicado por 33 veces en la última década, pasando de 14 días en 2003 a 465 días en marzo de 2013.

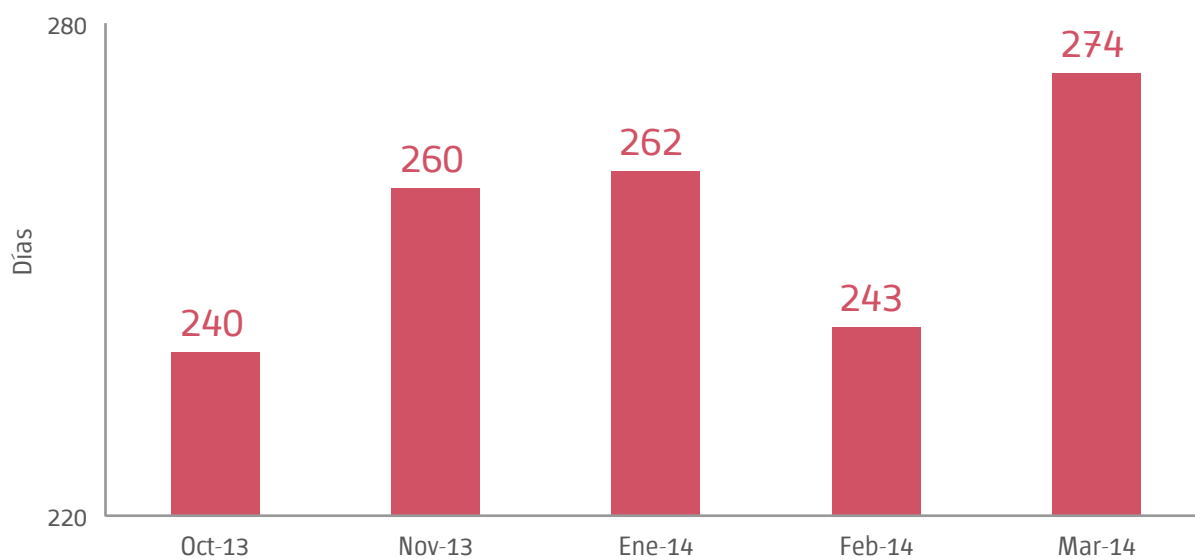
Síntesis de resultados

- ▶ El tiempo promedio de publicación de un departamento destinado a la venta en la principal base electrónica de ofertas de venta alcanzó 274 días en marzo de 2014, esto es 34 días más de permanencia respecto de octubre de 2013 (primer dato disponible de la serie) y 12 días más que en enero de 2014.
- ▶ Las unidades más pequeñas (1 ambiente) mostraron a fines de marzo, la mayor cantidad de días en publicación, 313. Además este tipo de unidades presentó el mayor aumento en la cantidad de días en publicación durante el primer trimestre del año (23 días). En cambio, las unidades de 2 ambientes alcanzaron el lapso promedio de publicación más acotado (257 días).
- ▶ Tomando en cuenta la condición del inmueble, las unidades a estrenar registraron un tiempo promedio de publicación en la base mencionada de 329 días, sensiblemente superior al de las usadas, que fue de 238 días.
- ▶ A su vez, durante los primeros tres meses de 2014 el tiempo promedio de publicación para la venta de una unidad a estrenar se incrementó de manera sensible, pasando de 282 días en enero, a 329 días en marzo. En cambio, para el caso de las unidades usadas, el tiempo de publicación promedio se mantuvo prácticamente estable durante el primer trimestre.
- ▶ En resumen, dado el bajo nivel de escrituras traslativas que se realizan, todo parecería indicar que las caídas de precios que se comenzaron a observar en el mercado no resultan suficientes para ajustar el mercado lo que impacta en la cantidad de días requeridos para vender una propiedad.

Nota: el tiempo necesario para la venta de una propiedad en EE.UU. y España se obtuvo de los informes de Haver Analytics (www.haver.com) y de Idealista.com (www.idealista.com), respectivamente.

Tiempo medio de publicación de departamentos en venta

- ▶ En marzo de 2014, el tiempo promedio de publicación de avisos de los departamentos en venta fue cercano a los 9 meses (274 días)

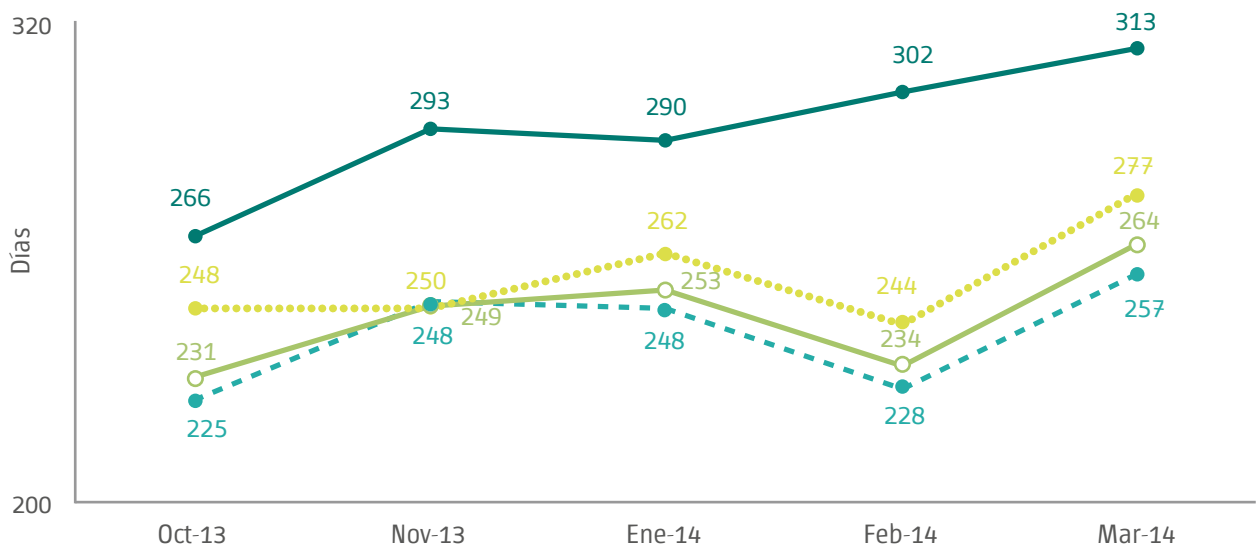


Nota: El tiempo medio de publicación refiere a la cantidad promedio de días en publicación del stock de departamentos usados y a estrenar, en relación con la fecha inicial de publicación. No se dispone de datos del stock de departamentos en diciembre de 2013.

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

Tiempo medio de publicación de departamentos en venta, por tipo de unidad

- ▶ Por tipo, todas las unidades aumentaron su tiempo promedio de permanencia en el sistema de ventas en el primer trimestre de 2014
- ▶ Los departamentos de 1 ambientes son los que tienen mayor tiempo de publicación
- ▶ Por el contrario los departamentos de 2 ambientes son los que presentan el lapso medio de publicación a la venta más acotado

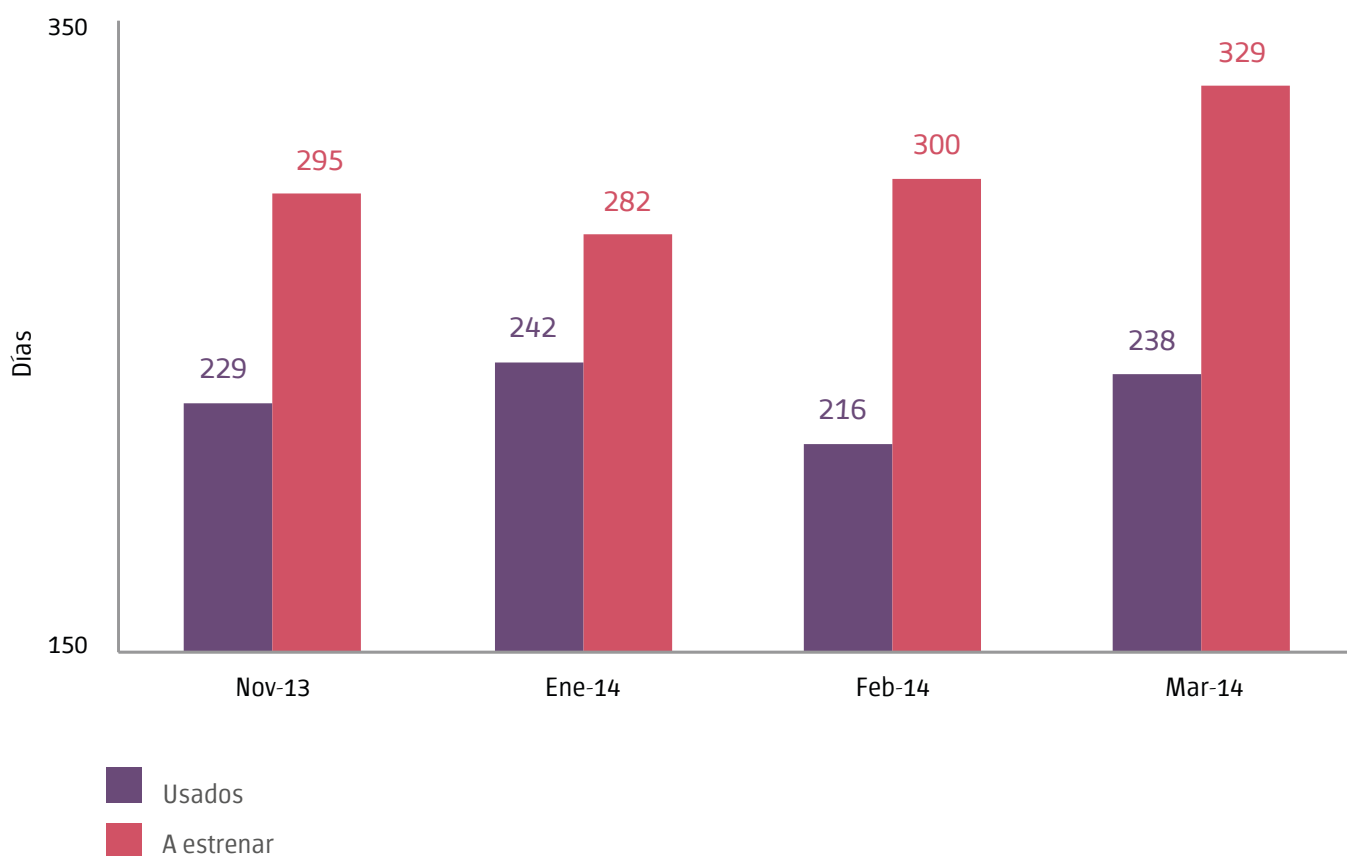


- 1 ambiente
- -●- - 2 ambientes
- 3 ambientes
- ...●... 4 ambientes

Nota: El tiempo medio de publicación refiere a la cantidad promedio de días en publicación del stock de departamentos usados y a estrenar, en relación con la fecha inicial de publicación. No se dispone de datos del stock de departamentos en diciembre de 2013.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

Tiempo medio de publicación de departamentos en venta, por condición

- ▶ Los departamentos a estrenar presentan una permanencia en la venta mucho mayor a los departamentos usados
- ▶ Desde fines de 2013 la brecha entre el tiempo medio de publicación de las unidades a estrenar respecto de las usadas se amplió



Nota: El tiempo de permanencia refiere a la cantidad promedio de días en publicación del stock de departamentos usados y a estrenar, en relación con la fecha inicial de publicación. No se dispone de datos del stock de departamentos en diciembre de 2013.

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

Ficha técnica

Universo

Stock de departamentos usados y a estrenar en venta en la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente

Base de datos *Argenprop*.

Período analizado

Octubre 2013, noviembre 2013, enero 2014, febrero 2014 y marzo 2014.

VARIABLES ANALIZADAS

Tiempo de medio de publicación de las unidades a la venta que se encuentran en *stock*.

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)