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



Informe de resultados **794** 

Noviembre de 2014

“2014 - Año de las letras argentinas”

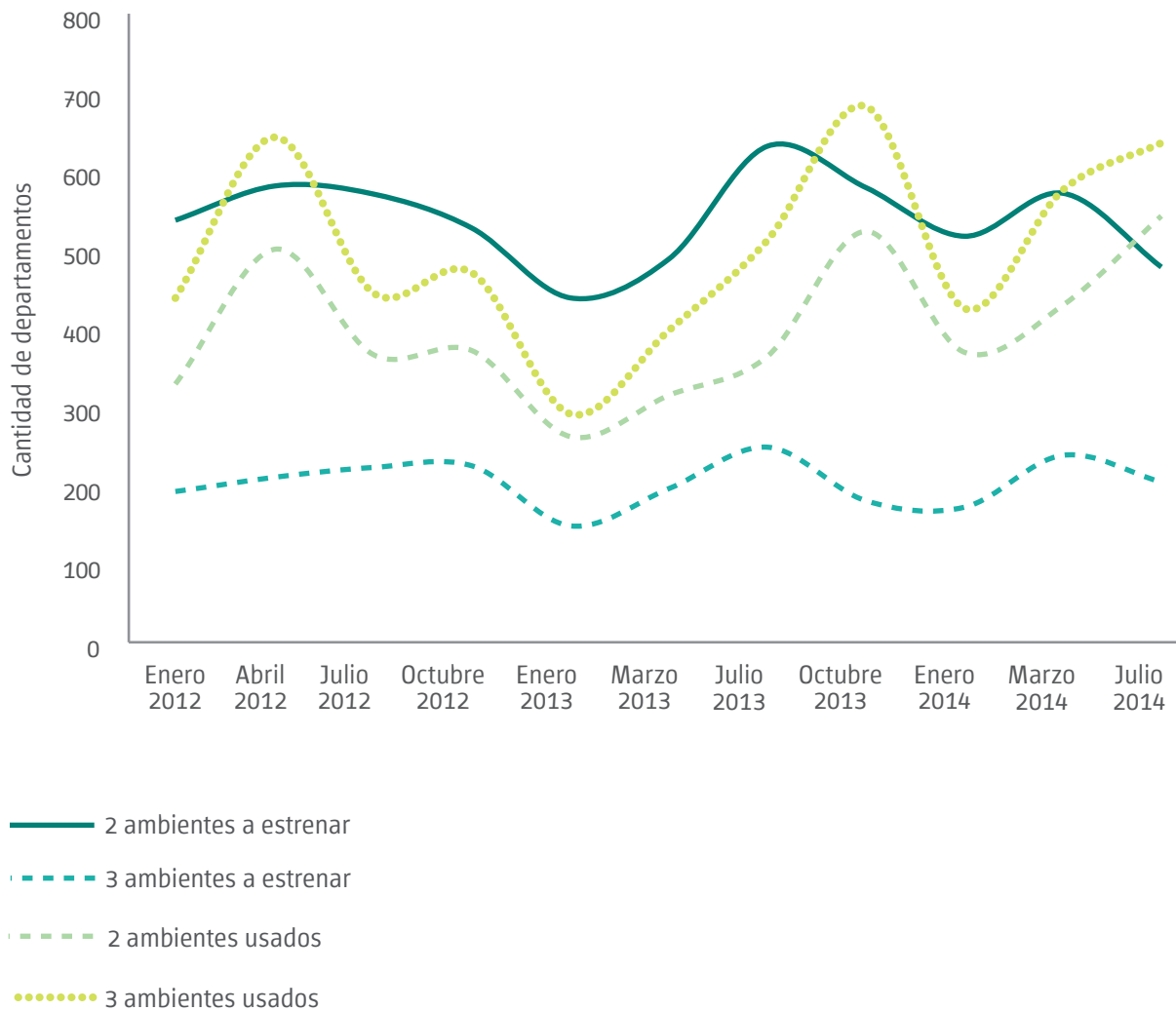
Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Mayo a julio de 2014

En resumen

- ▶ El número de nuevos avisos de departamentos de 2 y 3 ambientes (usados y a estrenar) publicados para la venta en el trimestre mayo-julio de 2014 fue de 1.887 y representó un crecimiento del 6% respecto de igual período de 2013.
- ▶ Dicho incremento se sustenta en la mayor publicación de unidades usadas (alza del 32%) que contrarrestó la fuerte caída en las unidades a estrenar (21%).
- ▶ El 53,7% 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) y Flores.
- ▶ La oferta de unidades (tanto nuevas como usadas) sigue siendo poco significativa en toda la zona Sur de la Ciudad.
- ▶ La oferta de unidades a estrenar se concentra en departamentos de 2 ambientes (71%). La de usados se reparte de forma homogénea.
- ▶ En el trimestre mayo-julio de 2014 prácticamente no se observaron variaciones en el valor promedio en U\$ del m² ofertado respecto del mismo período de 2013.
- ▶ En términos interanuales los valores ofertados en U\$ para las unidades usadas aumentaron más que en el segmento de las nuevas (1,6% y 0,8%, respectivamente).
- ▶ En zonas de menor valor relativo del m² (oeste y sur de la Ciudad) los precios cayeron entre un 1% y un 7%.
- ▶ A partir de la agudización de los controles cambiarios (noviembre 2011) se deterioró de manera continua y significativa el poder de compra de los asalariados con relación a inmuebles.
- ▶ Así, en julio de 2014 un operario industrial necesitó 75 salarios para adquirir un departamento usado de 40 m², un 63% más que en 2011.
- ▶ La cantidad de escrituras realizadas en el segundo trimestre de 2014 fue un 0,7% menor que en igual período de 2013, lo que refleja una ralentización en el ritmo de descenso.

Departamentos en venta. Oferta de unidades

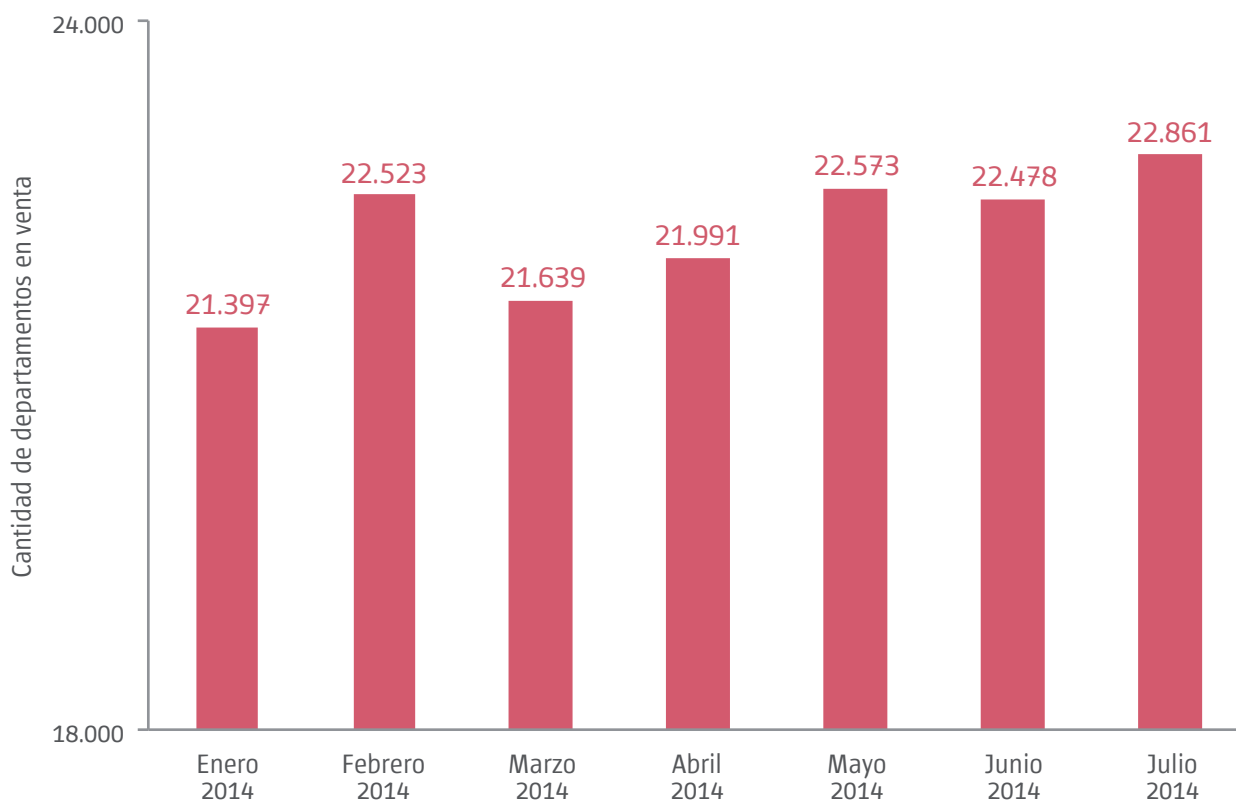
- ▶ En julio de 2014 el número de nuevos avisos de venta de departamentos se incrementó respecto de un año atrás.
- ▶ El incremento en la cantidad de nuevos avisos de venta se explica por el crecimiento en la oferta departamentos usados (32%), que contrarrestó la fuerte caída en las unidades a estrenar (21%).



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

Departamentos en venta. Unidades en *stock*

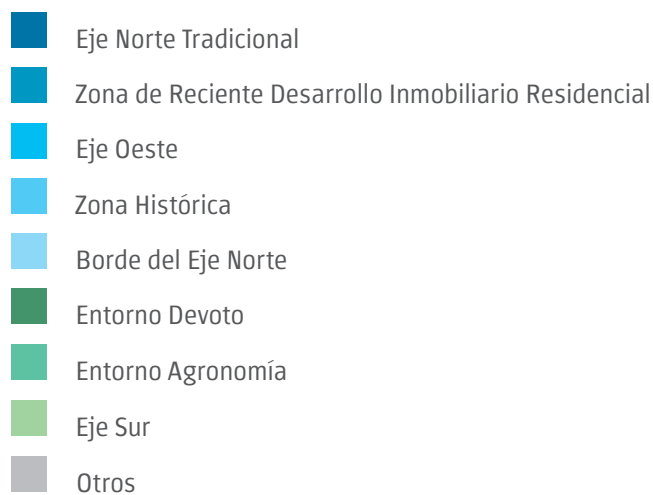
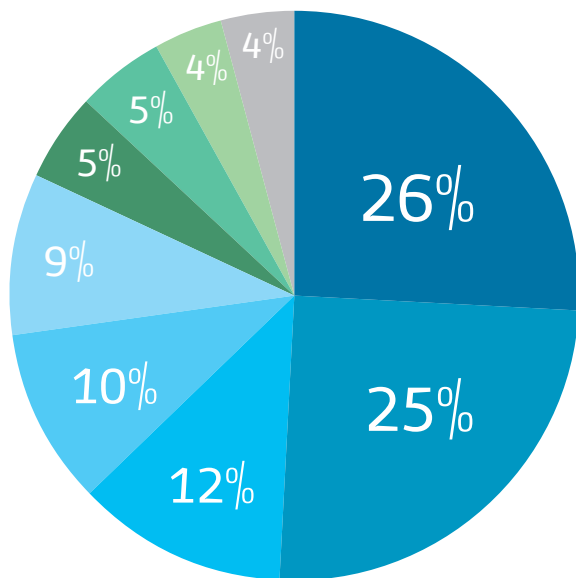
- ▶ En julio de 2014 el *stock* de departamentos para la venta aumentó levemente respecto al mes anterior.
- ▶ El *stock* de departamentos en venta registró en julio el mayor nivel de 2014.
- ▶ El *stock* de departamentos a estrenar en venta fue de 8.153 unidades mientras que el de usados fue de 14.708.



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

Departamentos en venta. Oferta de unidades por zona inmobiliaria

- ▶ Dos áreas de la Ciudad explicaron más de la mitad de la superficie ofertada en el trimestre mayo-julio de 2014.

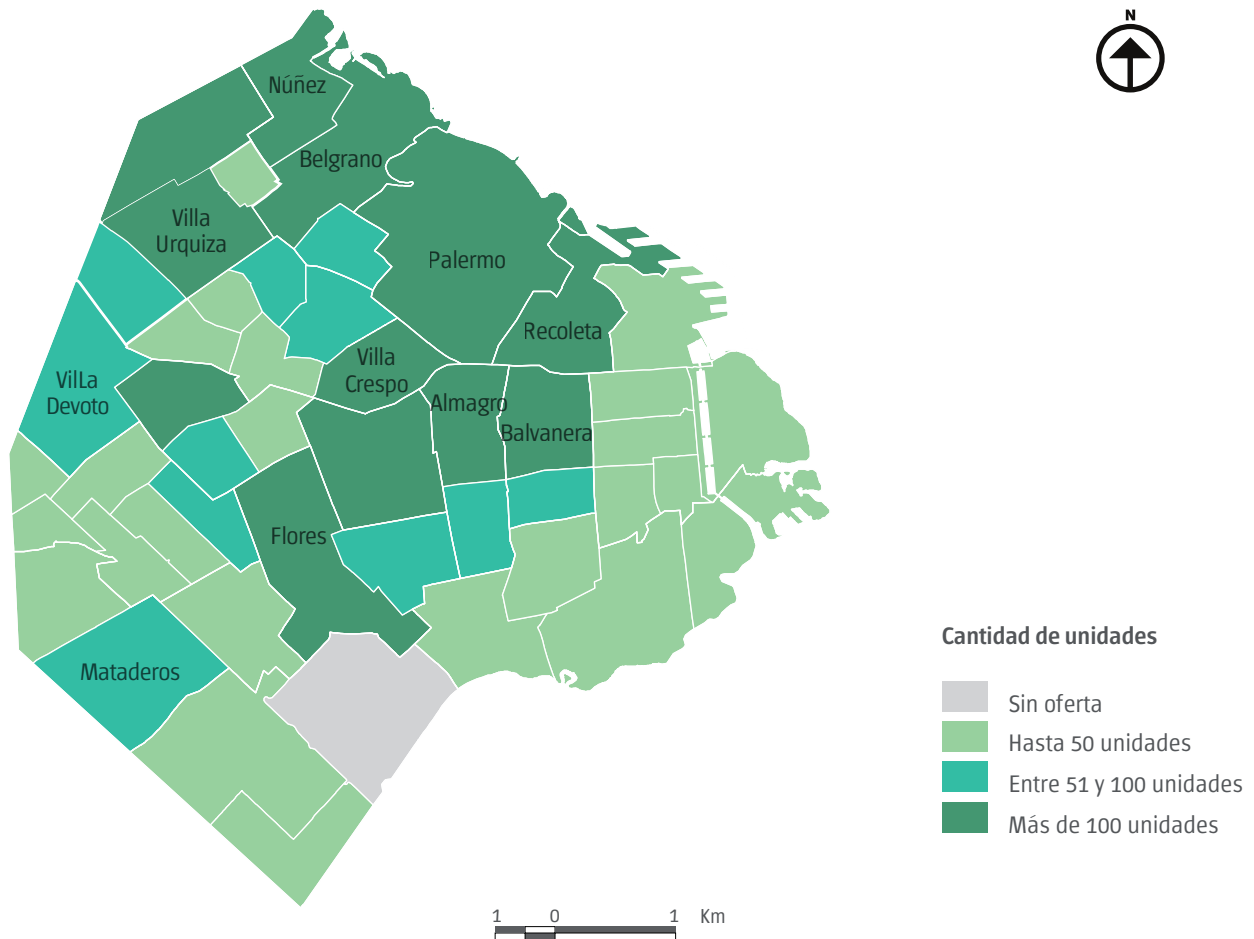


Nota: El Eje Norte Tradicional comprende los barrios de Belgrano, Palermo y Recoleta y la Zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario, los de Almagro, Caballito, Villa Crespo, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza.

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

Departamentos en venta. Oferta de unidades por barrio

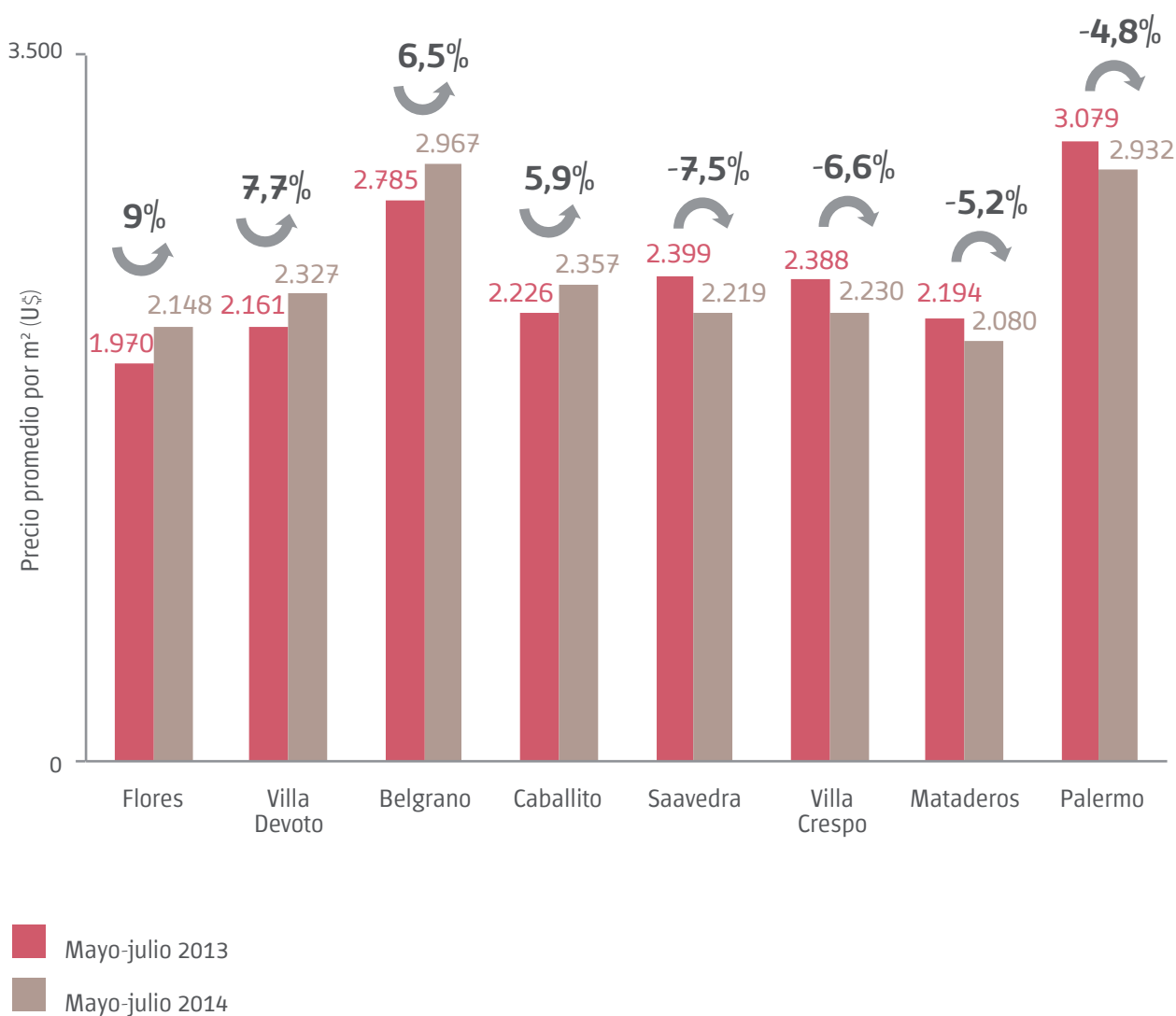
- ▶ La oferta de departamentos en venta es notoriamente menos significativa en el Eje Sur.
- ▶ Cerca del 50% de la oferta se concentra en 7 barrios: Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano, Almagro, Villa Crespo y Flores.
- ▶ Barrios como Villa Soldati y Lugano tienen una participación marginal en la oferta de propiedades.



Nota: el Eje Sur de la Ciudad está comprendido por los barrios de Barracas, 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 *Adinco*.

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

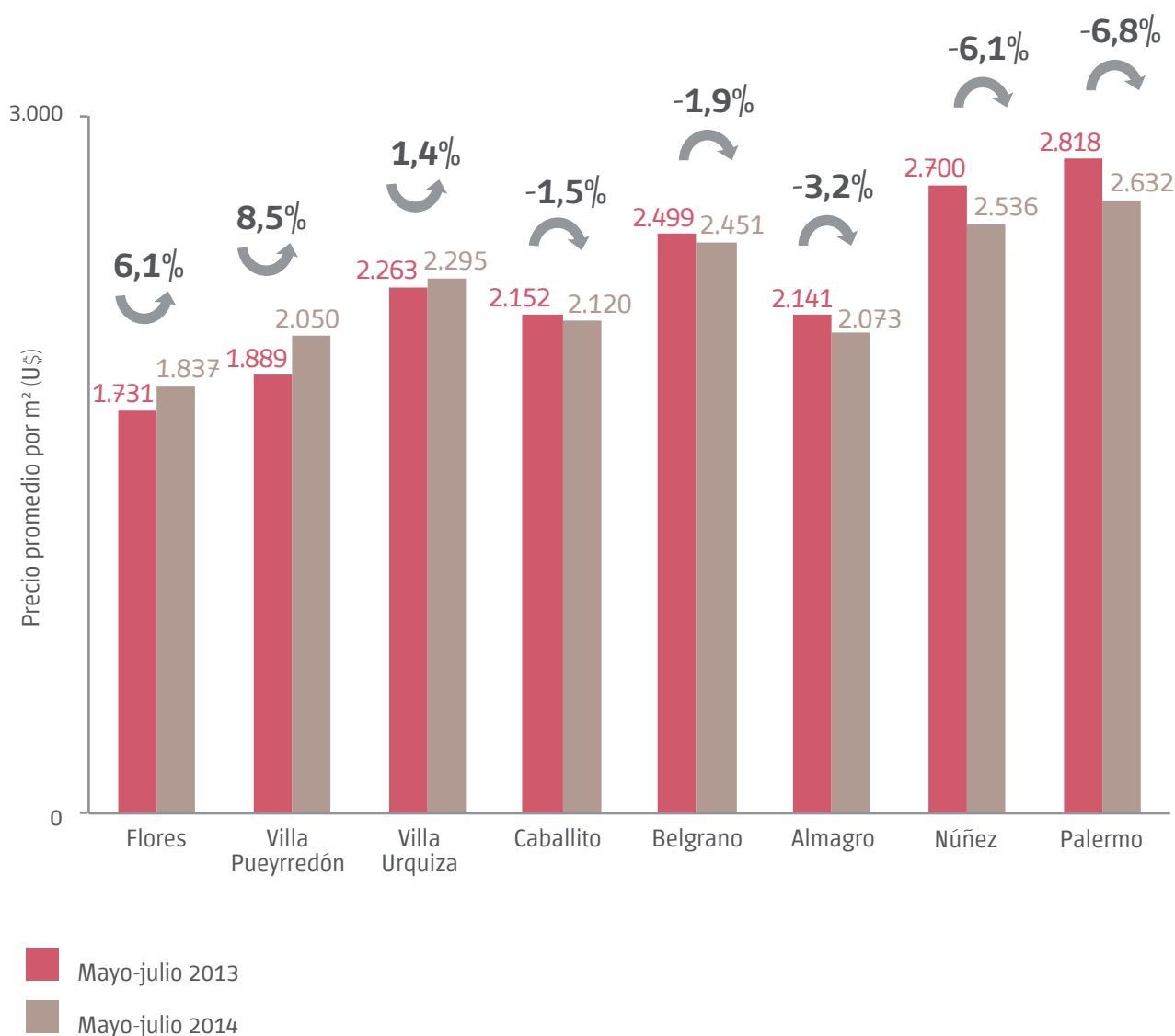
- ▶ Considerando toda la Ciudad, el valor del m² a estrenar fue de U\$ 2.404 y registró un alza promedio interanual del 1,8%.
- ▶ Las subas más significativas se registraron en Flores, Villa Devoto, Belgrano y Caballito.
- ▶ Los barrios con mayor caída de precio fueron Saavedra, Villa Crespo, Mataderos y Palermo.



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

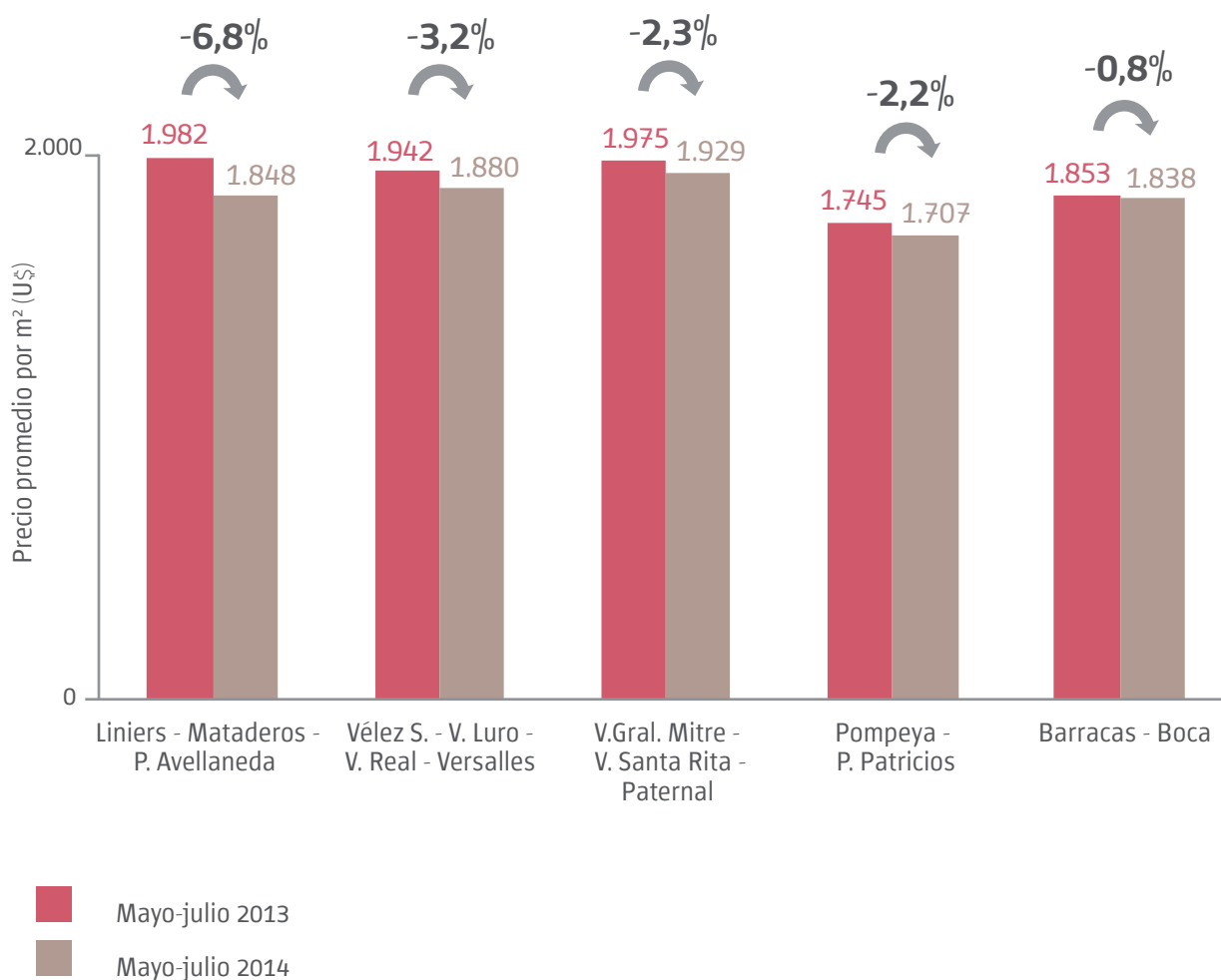
- ▶ El precio promedio para la Ciudad fue de U\$ 2.181, prácticamente sin variaciones con respecto a 2013.
- ▶ Las caídas más importantes de la Ciudad se dieron en Palermo, Núñez, Almagro, Belgrano y Caballito.
- ▶ Algunos de los barrios con alzas más significativas fueron Flores, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza.



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

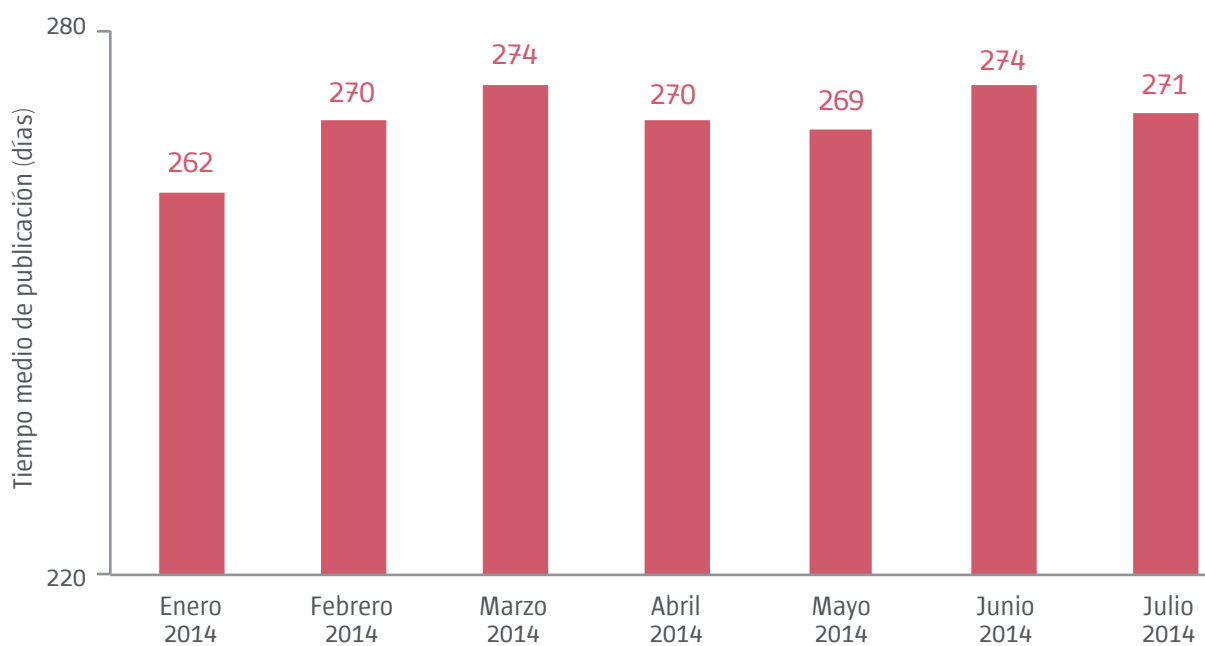
- ▶ En zonas de menor valor relativo del m², en el oeste y sur de la Ciudad, los precios cayeron entre un 1% y un 7%.
- ▶ En el conjunto Barracas-Boca la oferta de unidades fue más del doble que el registro del mismo trimestre de 2013; en V. Sársfield/Versalles/V. Luro/V. Real se incrementó un 40%.
- ▶ En el grupo Liniers-Mataderos-P. Avellaneda la oferta de unidades se redujo un 10%; en Paternal-V. Mitre-V. Santa Rita y Pompeya-P. Patricios cayó un 4%.



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

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

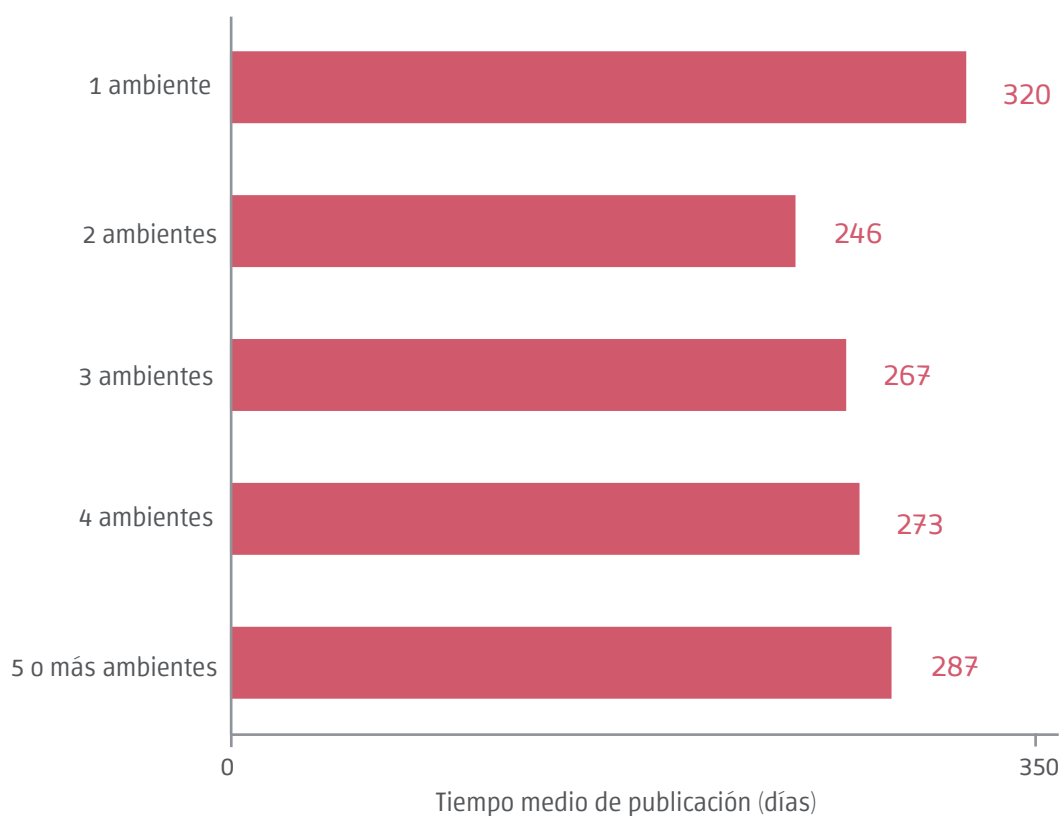
- ▶ En julio de 2014 el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue de 271 días.
- ▶ El tiempo medio de publicación para la venta de un departamento no registra variación significativa respecto de comienzos de año.



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

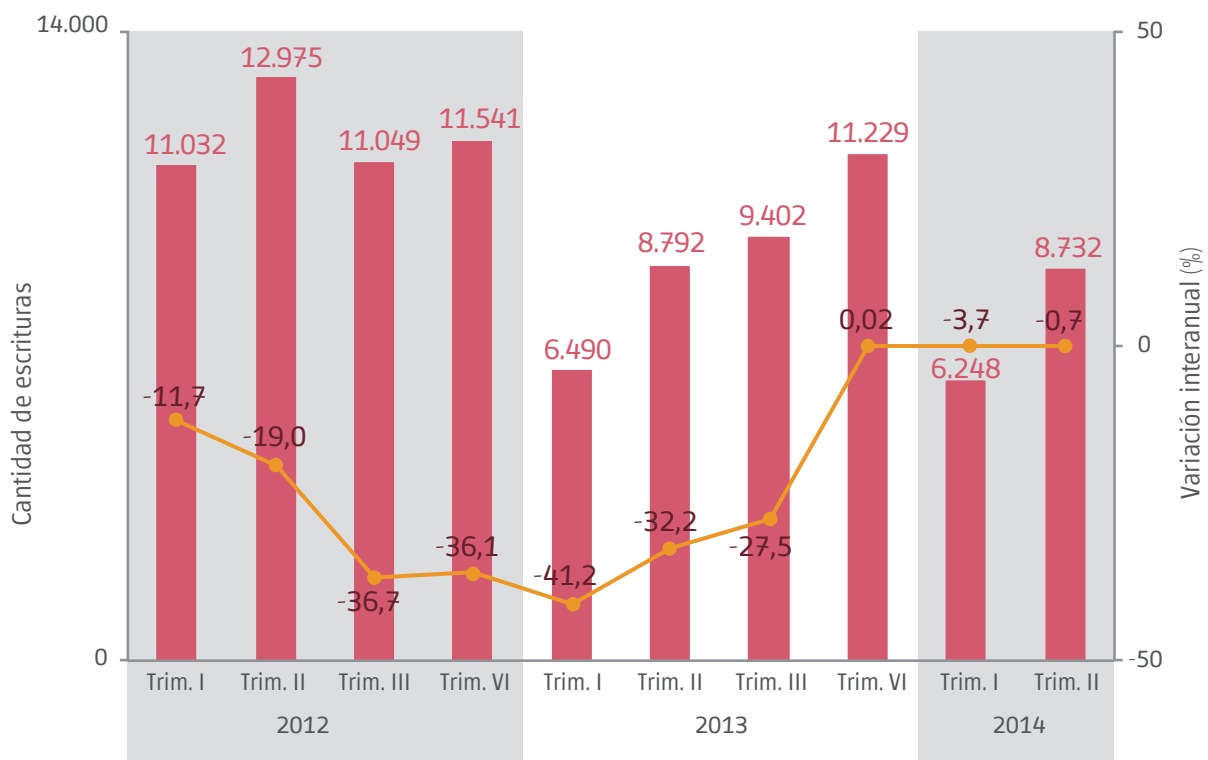
- ▶ Los departamentos a estrenar tuvieron una permanencia de 351 días, mucho mayor a la de los usados (227 días).
- ▶ Los barrios donde las unidades se publican menos tiempo son Paternal y Balvanera (211 y 223 días respectivamente).
- ▶ Liniers (382 días) y Pompeya (410 días) son los barrios donde los departamentos tienen mayor tiempo de publicación para la venta.



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 durante el segundo trimestre de 2014 cayó 0,7% con respecto a igual período de 2013.

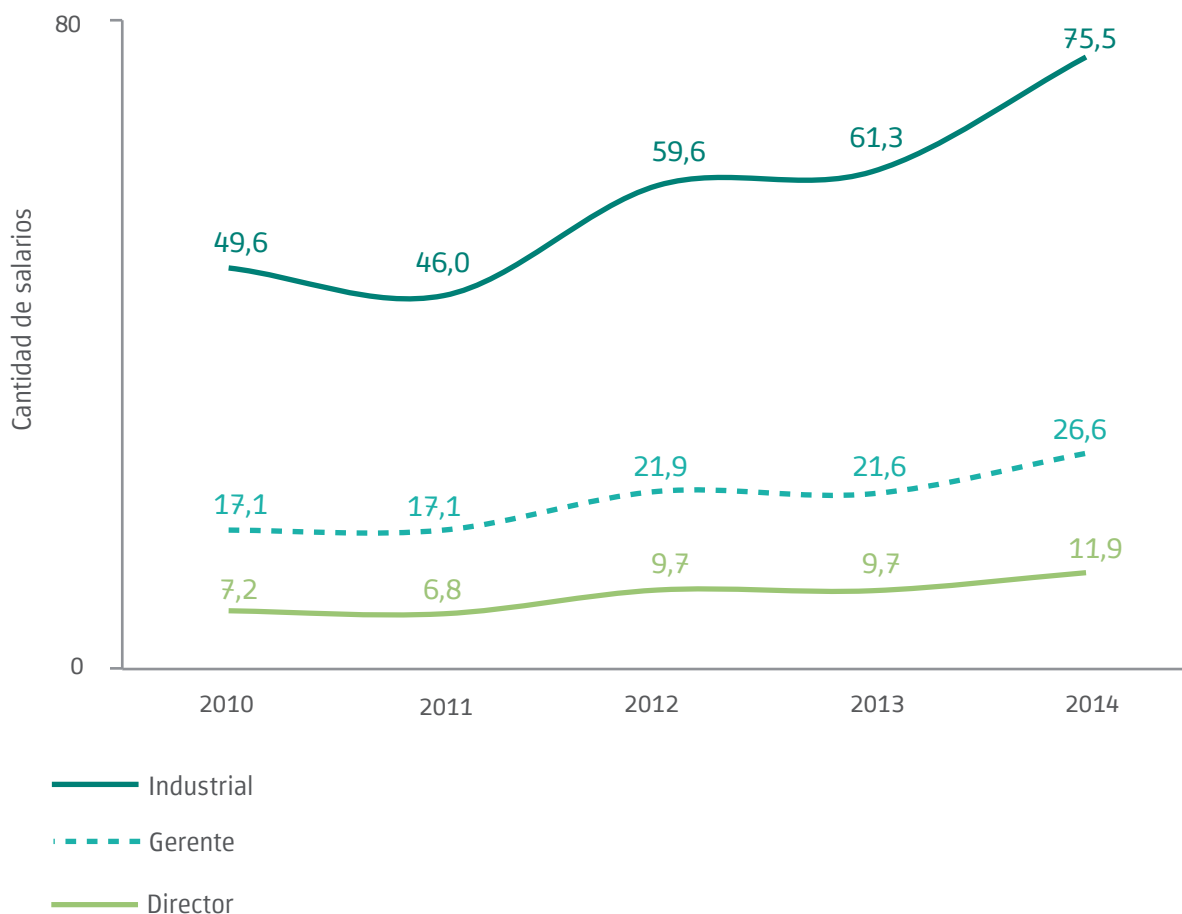


- Cantidad de escrituras de compra-venta
- Variación interanual

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.

Departamentos en venta. Salarios necesarios para la adquisición de una unidad usada

- ▶ A partir de la vigencia del control cambiario se produjo un fuerte deterioro en la capacidad de acceso a la vivienda por parte de los asalariados.
- ▶ En julio de 2014, un trabajador de la industria necesitó 29 salarios más que en 2011 (63,8% más) para comprar un departamento usado de 2 ambientes.
- ▶ Un director precisaba en julio de 2014, 12 salarios, un 74,4% más que en 2011 (6,8 salarios).
- ▶ Desde 2011 la suba de los salarios es sensiblemente menor a la verificada en el valor de las propiedades.



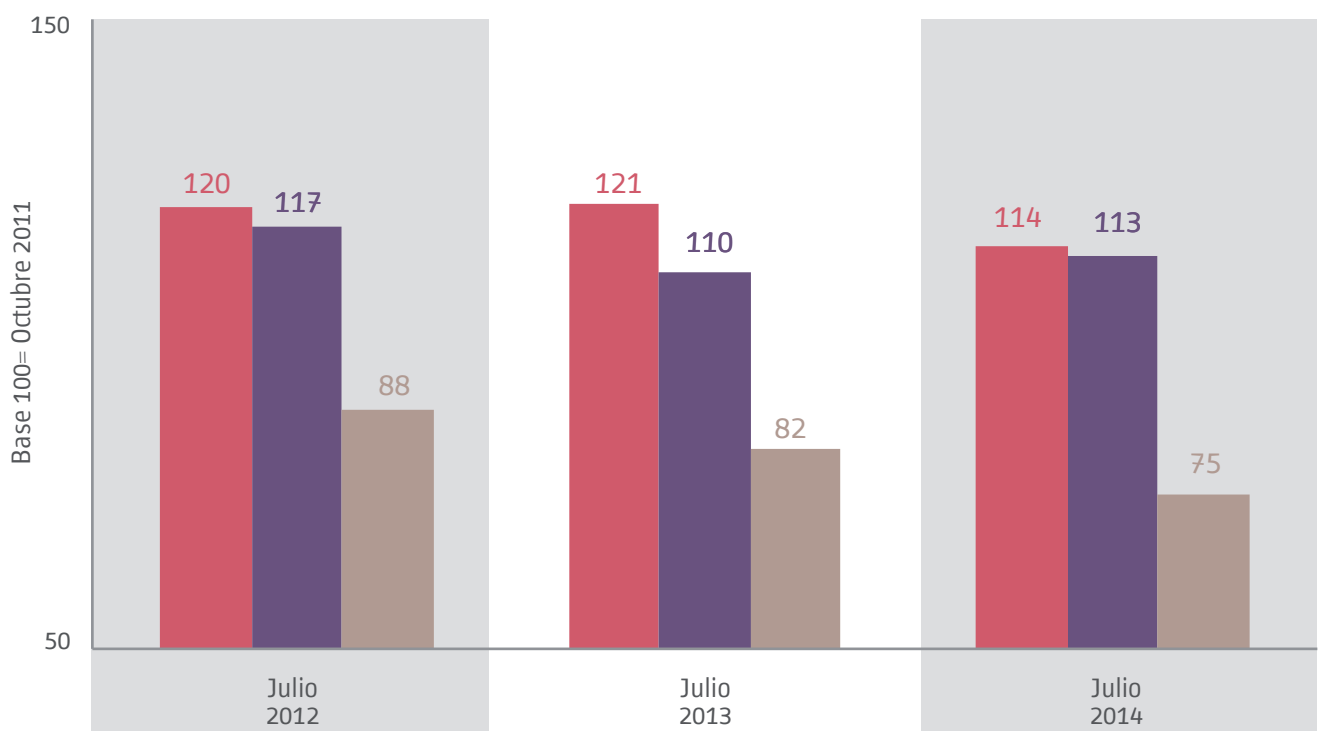
Nota 1: el cálculo se realizó sobre la base de una unidad de 40 m².

Nota 2: el promedio salarial de los directores y gerentes se realizó con datos de la encuesta anual Mercer y Adecco para 2009/2013 (salarios básicos brutos). El salario del operario de la industria, en base a datos del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (MTEySS) para 2009/2013 (remuneración por todo concepto). Para la actualización de los salarios a 2014 se utilizó el Índice de salarios de INDEC (enero - julio 2014: 19,68%).

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 a estrenar, precio promedio del m² del suelo y costo de construcción

- ▶ Desde octubre de 2011, el mayor incremento se dio en el precio del suelo.
- ▶ Los costos de construcción (mano de obra y materiales) perdieron valor en dólares durante el período en análisis.



- Precio promedio de venta de m² de suelo
- Precio promedio de venta m² de unidades de 2 y 3 ambientes
- Costo de construcción

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

Anexo. Precio promedio del m² de 2 y 3 ambientes usados en dólares

Barrio	Precio promedio por m ² (U\$)		Variación interanual (%)
	Mayo-Julio 2013	Mayo-Julio 2014	
Recoleta	2.700	2.677	-0,8%
Palermo	2.751	2.639	-4,1%
Núñez	2.627	2.516	-4,2%
Retiro	2.598	2.471	-4,9%
Belgrano	2.499	2.454	-1,8%
Villa Urquiza	2.305	2.305	0,0%
Saavedra	2.429	2.300	-5,3%
Colegiales	2.370	2.267	-4,3%
Promedio Total Ciudad	2.183	2.201	0,8%
Villa Devoto	2.050	2.151	4,9%
Chacarita	1.983	2.137	7,7%
Caballito	2.117	2.136	0,9%
Almagro	2.153	2.103	-2,3%
Villa Crespo	2.072	2.078	0,3%
Villa Pueyrredón	2.027	2.059	1,6%
San Nicolás	1.879	1.994	6,1%
Villa del Parque	2.140	1.981	-7,4%
Villa Santa Rita	1.972	1.926	-2,3%
Parque Chacabuco	1.942	1.922	-1,1%
Monte Castro	1.886	1.911	1,3%
Villa Gral. Mitre	1.807	1.838	1,8%
Flores	1.769	1.837	3,8%
Montserrat	1.698	1.814	6,9%
San Cristóbal	1.786	1.812	1,5%
Balvanera	1.735	1.807	4,1%
Boedo	1.795	1.782	-0,7%
Floresta	1.652	1.750	5,9%
Mataderos	1.718	1.679	-2,3%

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

Mayo - julio 2014.

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.
- Precio promedio de m² de suelo.
- Costo de materiales y mano de obra del sector de la construcción.
- Información sobre salarios provisto por Ministerio de Trabajo de la Nación, Encuesta Consultora Mercer S.A. y Adecco.
- 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 diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



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



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