



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

Informe de resultados

896



Agosto de 2015

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



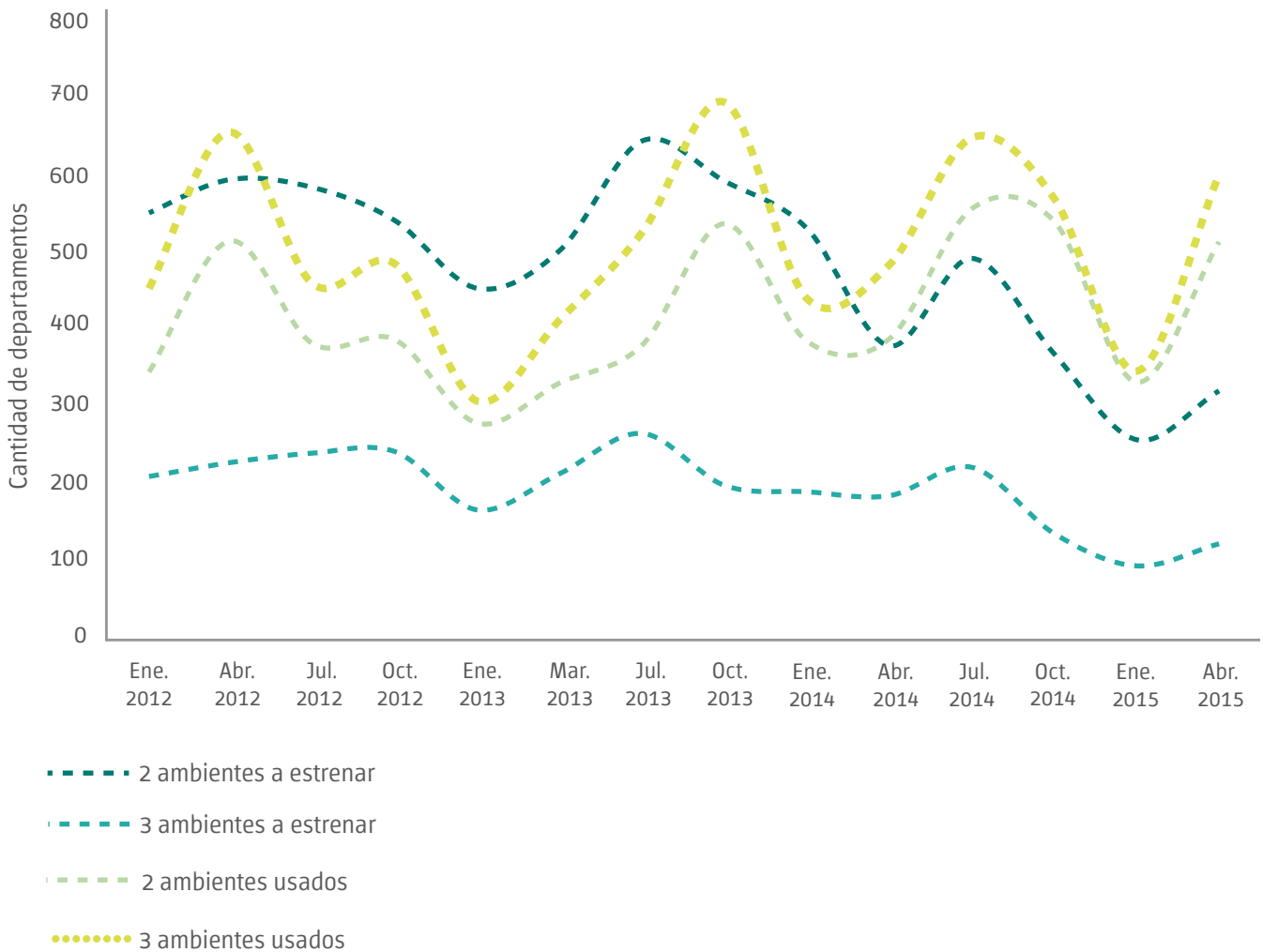
# Dinámica reciente del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires. Departamentos de 2 y 3 ambientes en venta. Febrero a abril de 2015

## Resumen

- ▶ La cantidad de departamentos de 2 y 3 ambientes (usados y a estrenar) publicados para la venta creció interanualmente 8,4%. Este incremento estuvo concentrado en las unidades de 2 y 3 ambientes usadas mientras que cayó la oferta de unidades a estrenar.
- ▶ En el período febrero-abril de 2015 el valor promedio del m<sup>2</sup> (U\$ 2.269) ofertado de departamentos (2 y 3 ambientes usados y a estrenar) cayó 0,2% con respecto a igual período de 2014.
- ▶ El valor promedio del m<sup>2</sup> en las propiedades de 2 ambientes a estrenar aumentó 8,6% para el conjunto de la Ciudad. Villa Crespo, Belgrano y Villa Urquiza, con variaciones de 16,4% y 8,1% respectivamente, son los barrios con los aumentos más pronunciados. Almagro y Saavedra, por su parte, mostraron caídas de 13,5% y 4,9%.
- ▶ En el rubro de propiedades de 2 ambientes usadas el m<sup>2</sup> cayó 1,3% en el conjunto de la Ciudad. Exhibieron aumentos Palermo (6,6%) y Villa Crespo (4,5%) mientras que se destacan las caídas en Villa Del Parque (-9,5%) y Recoleta (-6,3%).
- ▶ Entre las unidades de 3 ambientes a estrenar, el valor en la Ciudad aumentó 3,8%. Belgrano y Boedo tuvieron alzas de 16,7% y 8% respectivamente, mientras que se registraron caídas en Flores (-10,9%) y Caballito (-0,4%).
- ▶ En los departamentos de 3 ambientes usados el valor del m<sup>2</sup> cayó 2,6% en el conjunto de la Ciudad. Saavedra (11,8%) y Villa Devoto (6,8%) tuvieron las mayores alzas en tanto que Villa Crespo (-5%) y Palermo (-3,7%), las mayores caídas.
- ▶ El precio de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados de la Ciudad fue disímil en relación con distintas zonas vecinas del Gran Buenos Aires.
- ▶ La cantidad de escrituras en el primer trimestre de 2015 fue de 6.105, un 2,3% menos que en igual período de 2014.
- ▶ El tiempo medio de publicación para la venta de una propiedad en abril de 2015 fue de 293 días, 23 días más que en abril de 2014.

## Departamentos en venta. Oferta de unidades

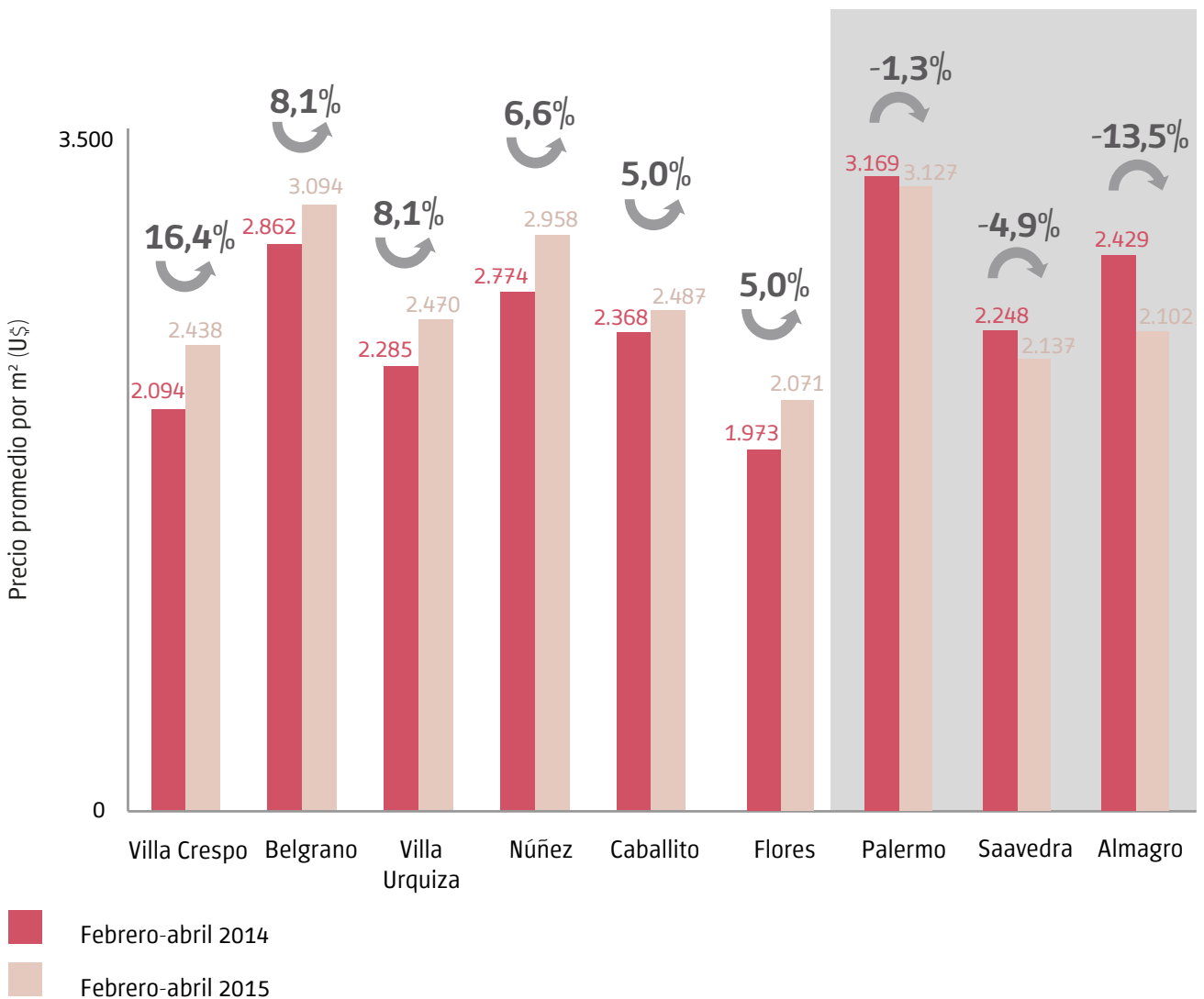
- ▶ En abril de 2015 el número de nuevos avisos de venta de departamentos aumentó respecto de un año atrás.
- ▶ El aumento en la cantidad de nuevos avisos de venta se explica por el crecimiento de la oferta de departamentos usados de 2 y 3 ambientes (23,9% y 32,2% respectivamente), arrojando un incremento global de la oferta de 8,4%.



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 m<sup>2</sup> de unidades de 2 ambientes a estrenar en dólares por barrio

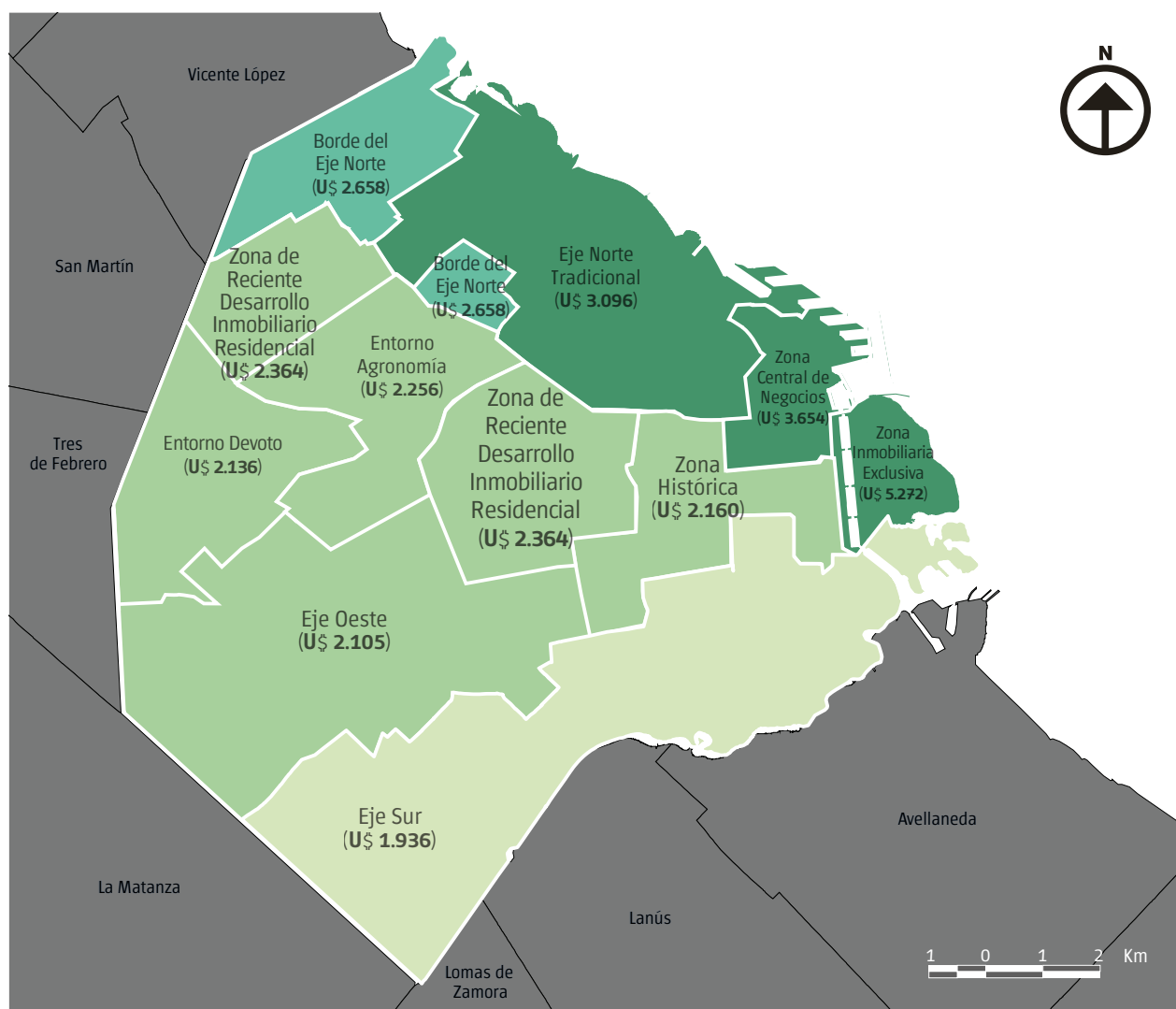
- ▶ El valor del m<sup>2</sup> fue de U\$ 2.486, lo que representa un 8,6% de aumento respecto del mismo período del 2014.
- ▶ Villa Crespo, Belgrano y Villa Urquiza encabezaron el crecimiento.
- ▶ El precio del m<sup>2</sup> disminuyó en Palermo y Saavedra 1,3% y 4,9%.
- ▶ Almagro fue el barrio de mayor caída de precios (13,5%).



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 m<sup>2</sup> de unidades de 2 ambientes a estrenar en dólares por zona

- ▶ La zona más cara de la Ciudad fue la Zona Central de Negocios (U\$ 3.654).
- ▶ El Eje Sur fue el que mostró los valores más bajos (U\$ 1.936 el m<sup>2</sup>).
- ▶ Todas las demás zonas de la Ciudad reconocieron incrementos en sus precios entre 0,9% y 8,4%. La que más aumentó fue el Entorno Devoto y la que menos el Eje Norte Tradicional.



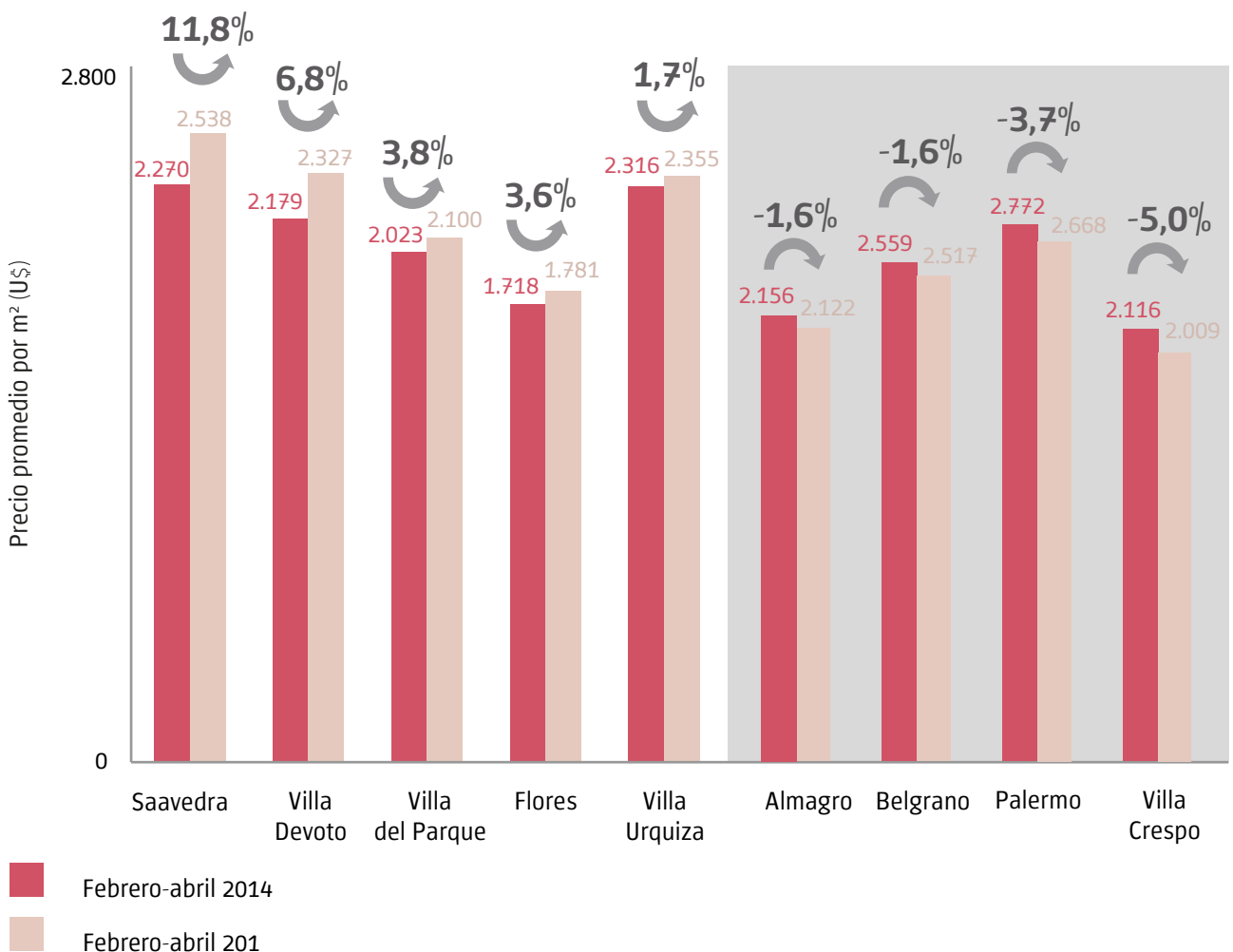
### Precio promedio por m<sup>2</sup> (U\$)



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 m<sup>2</sup> de unidades de 3 ambientes usadas en dólares por barrio

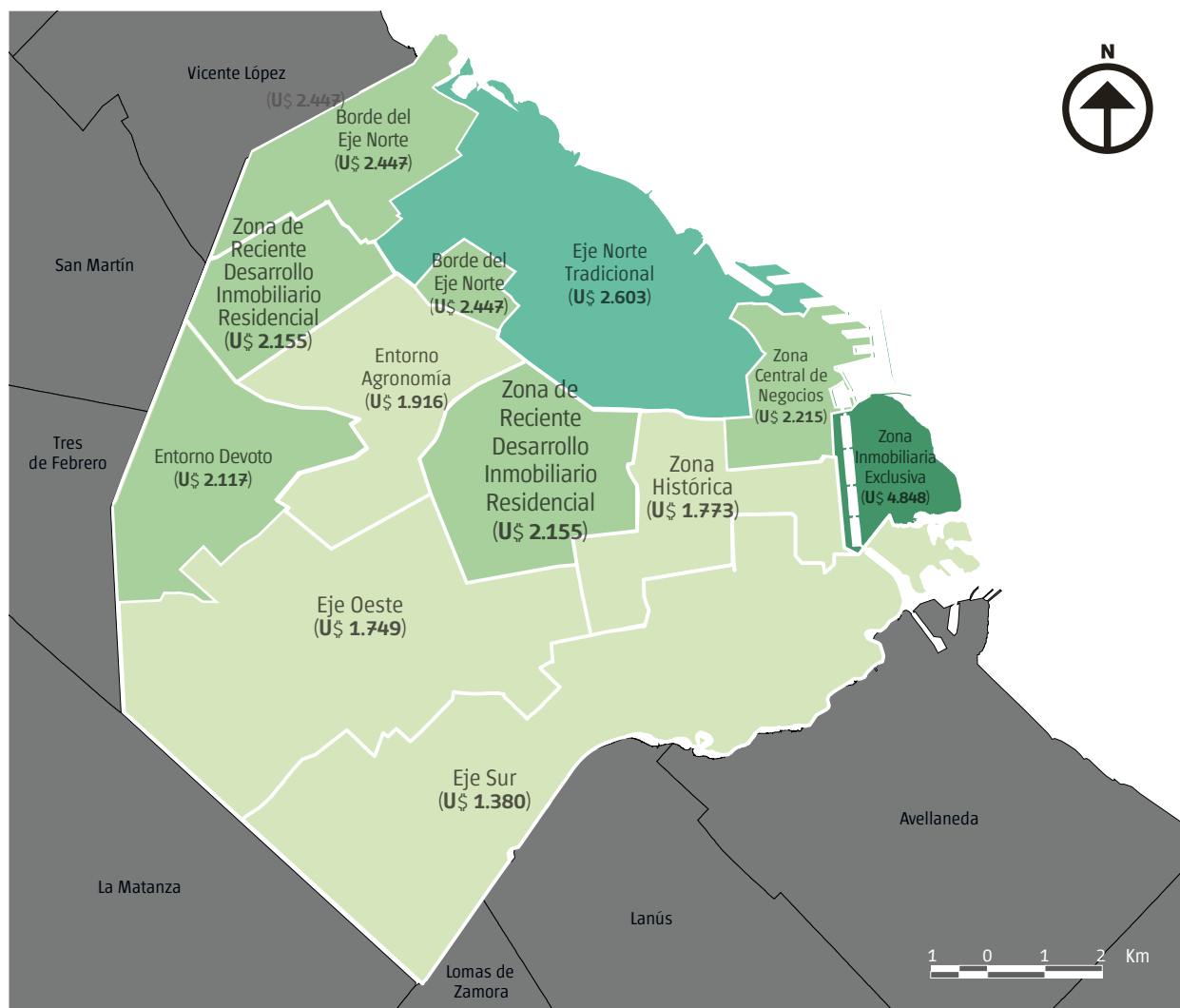
- ▶ El valor del m<sup>2</sup> fue de U\$ 2.145, lo que representa un 2,6% de caída respecto del mismo período del 2014.
- ▶ No obstante la evolución fue disímil, con varios barrios que mostraron importantes incrementos.
- ▶ Hubo ajustes del precio del m<sup>2</sup> entre 1,6% y 5% en algunos de los barrios más importantes.



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 m<sup>2</sup> de unidades de 3 ambientes usadas en dólares por zona

- ▶ Se puede constatar la fuerte disparidad de precios entre distintas zonas de la Ciudad.
- ▶ El Eje Norte es el más caro. Comprar un departamento de 3 ambientes usado allí cuesta un 89% más que en el Eje Sur, zona donde el precio cayó 8,8%.
- ▶ La zona de Reciente Desarrollo Inmobiliario Residencial tiene valores apenas superiores al promedio de la Ciudad (U\$ 2.145).



Precio promedio por m<sup>2</sup> (U\$)

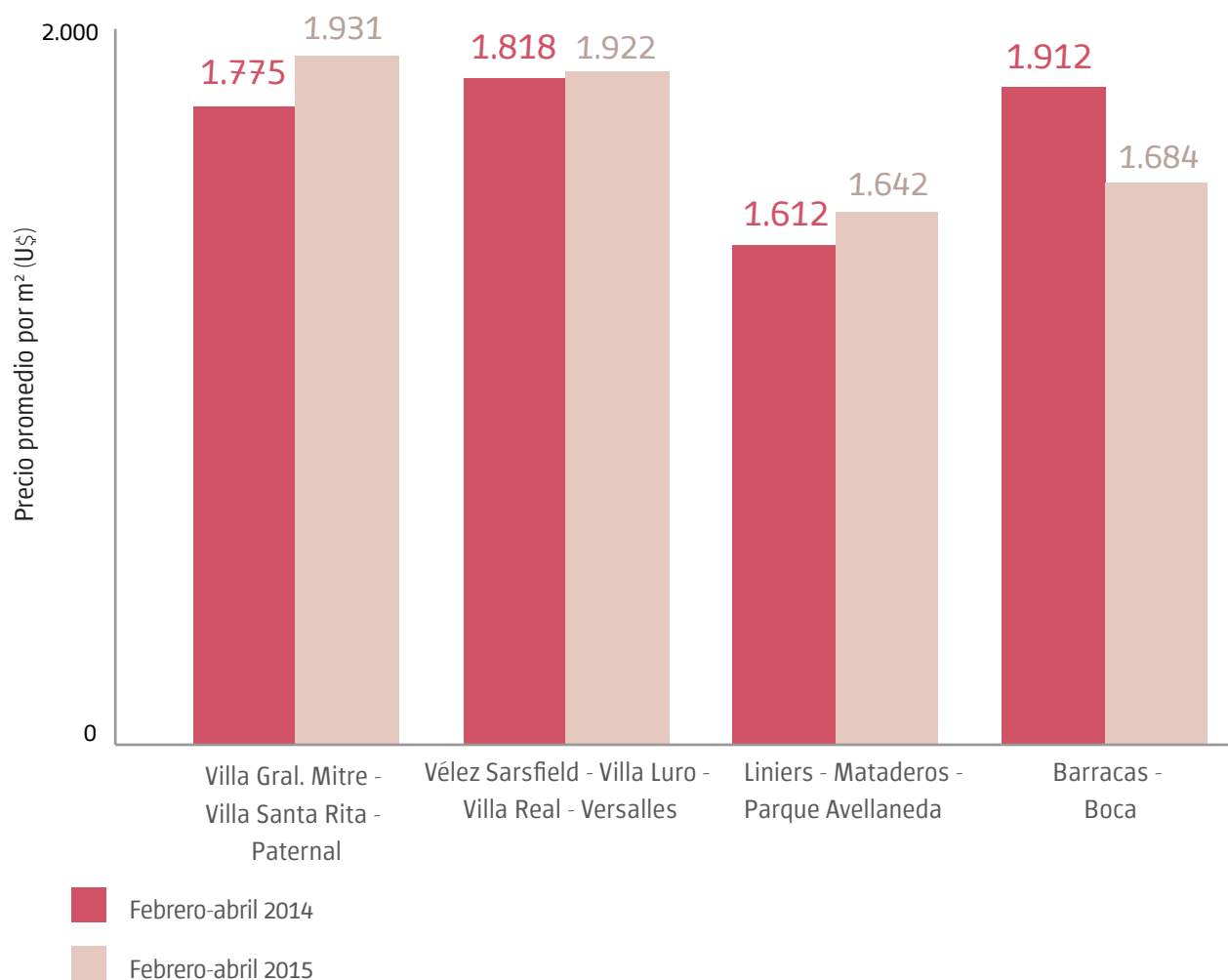
Hasta 2.000
  Entre 2.001 y 2.500
  Entre 2.501 y 3.000
  Más de 3.000

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 m<sup>2</sup> de unidades de 2 y 3 ambientes usadas en dólares por zona

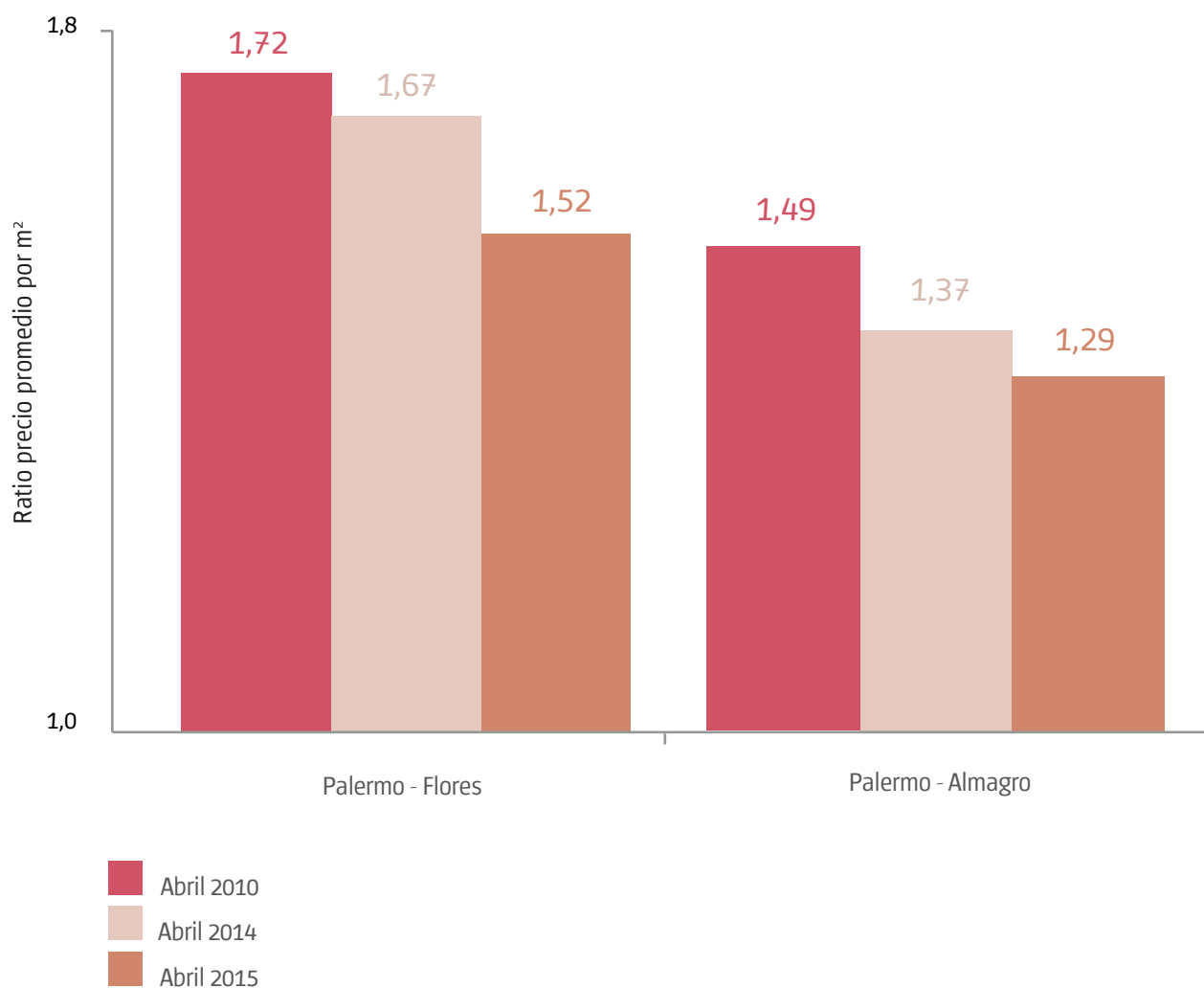
- ▶ En barrios más laterales del centro geográfico, en el oeste y el sur de la Ciudad, el valor del m<sup>2</sup> es mucho menor que en las zonas de mayor oferta de propiedades.
- ▶ Asimismo, el precio en dichas áreas aumentó entre 1,9% y 8,8% respecto de febrero-abril de 2014, con excepción de Barracas-Boca donde cayó 11,9%.



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 m<sup>2</sup> de unidades de 3 ambientes usadas en dólares. Brecha en barrios seleccionados

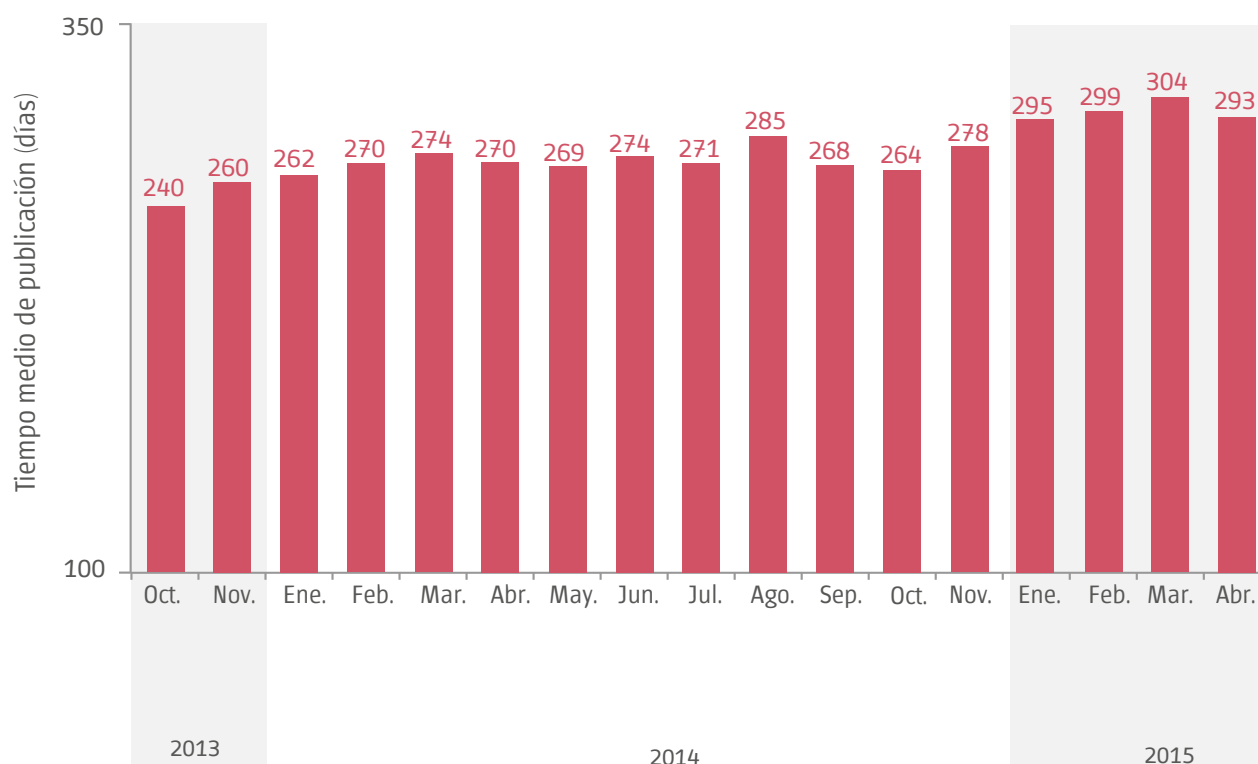
- ▶ La brecha entre el valor del m<sup>2</sup> en las zonas más caras y otras de valor medio se redujo de manera significativa entre 2010 y 2015.
- ▶ En Palermo, en abril de 2015 el m<sup>2</sup> costaba casi un 52% más que en Flores. En igual período de 2010, esa relación era incluso mayor (72%).
- ▶ Con respecto a Almagro, en 2010 una propiedad en Palermo costaba 49% más; en 2015 la diferencia se redujo a 29%.



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

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

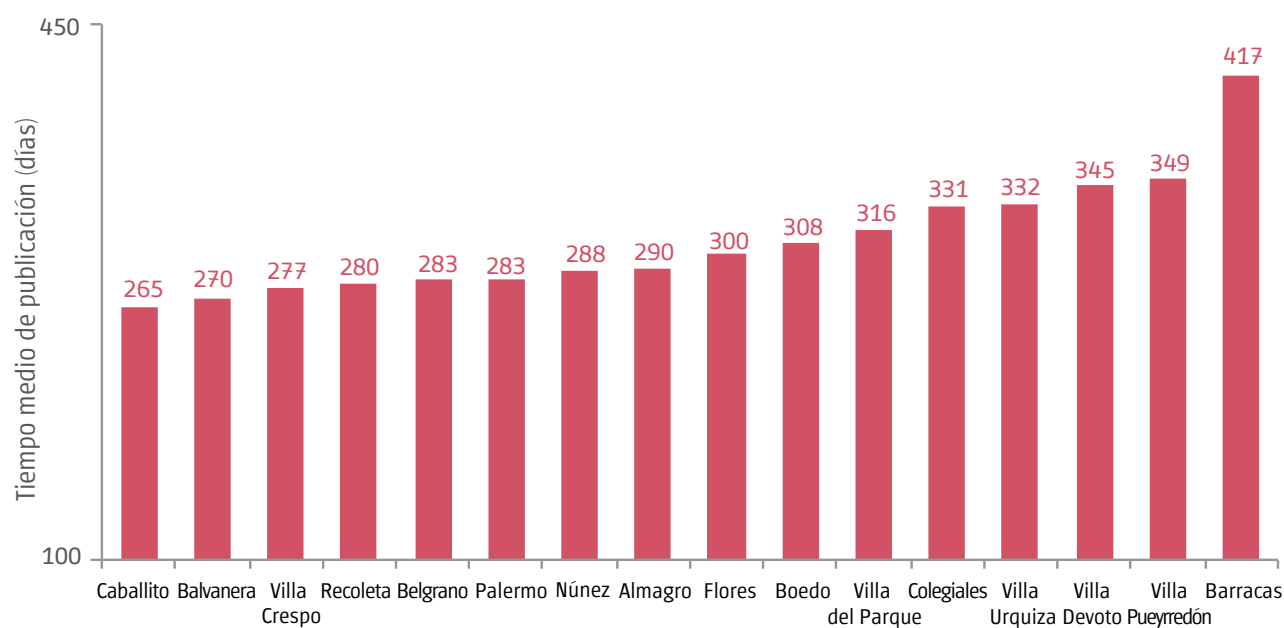
- ▶ En abril de 2015 el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta fue casi 10 meses (293 días).
- ▶ El tiempo medio de publicación para la venta de un departamento se incrementó en 23 días respecto de abril de 2014.



**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

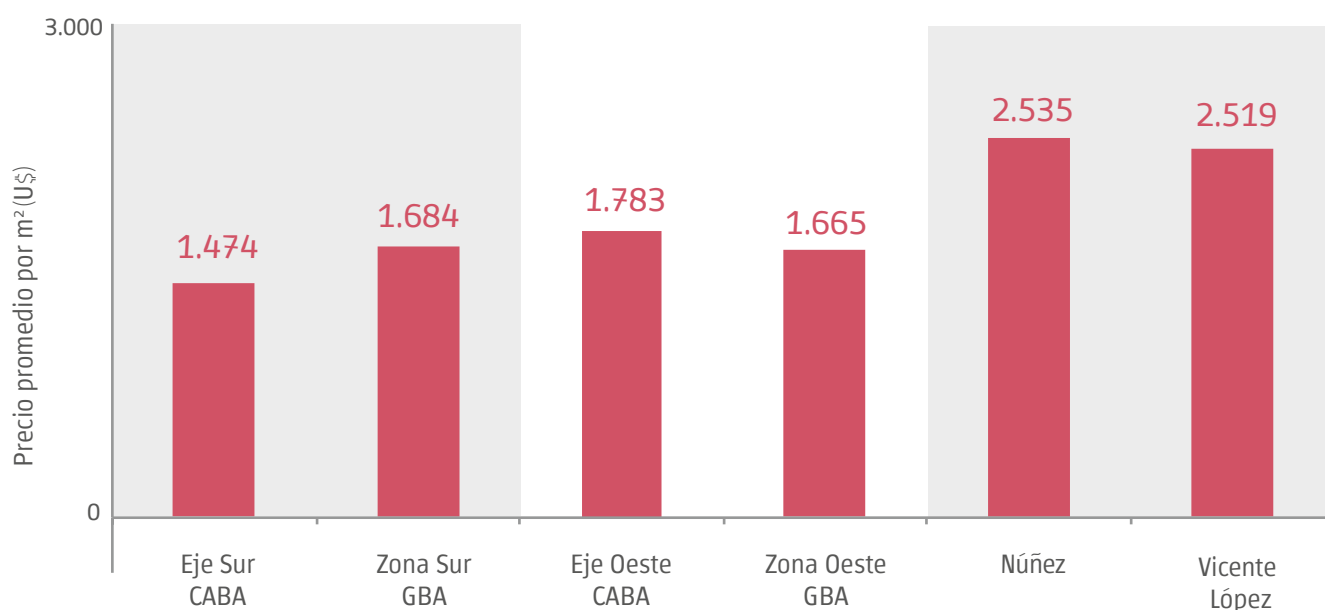
- ▶ El tiempo promedio de permanencia fue de 293 días.
- ▶ Se incrementó 54 días en las unidades a estrenar mientras que se redujo en 23 en las usadas.
- ▶ Los departamentos a estrenar tuvieron una permanencia apenas mayor a la de los usados (295 y 290 días respectivamente).
- ▶ El 55% de las propiedades en *stock* fueron publicadas antes de 2015.



**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. Precio promedio del m<sup>2</sup> de unidades de 2 y 3 ambientes usadas en dólares. Ciudad *versus* partidos del GBA

- ▶ Entre febrero y abril de 2015, el precio de los departamentos de 2 y 3 ambientes usados en la Ciudad fue disímil con respecto a zonas vecinas del Gran Buenos Aires.
- ▶ El precio promedio del m<sup>2</sup> es un 12% más barato en el Eje Sur de la Ciudad que en partidos del sur del GBA.
- ▶ El Eje Oeste es la que reviste mayor diferencia de precios a favor del distrito porteño (7,1%).
- ▶ Los precios en el Borde del Eje Norte de la Ciudad son similares a su vecino del GBA (0,7%).

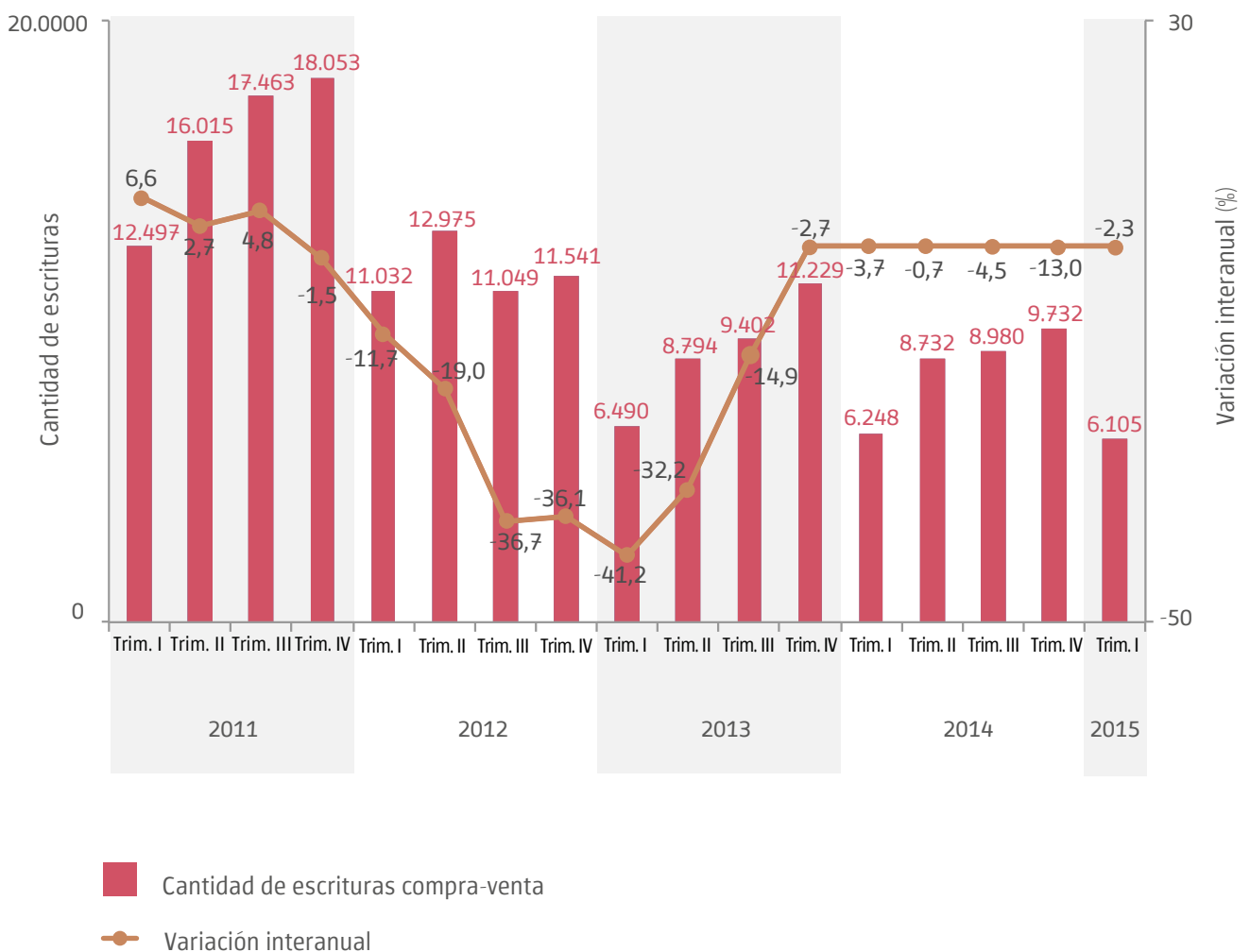


**Nota:** el Eje Sur de la Ciudad de Buenos Aires está integrado por Barracas, Boca, Constitución, Nueva Pompeya, Parque Patricios, V. Lugano, V. Riachuelo y V. Soldati. El Eje Oeste por Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Vélez Sarsfield y Villa Luro. Con respecto 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* y *Argenprop*.

## Departamentos en venta. 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 primer trimestre del año un 2,3%, tendencia que denota el estancamiento del mercado.



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. Departamentos en venta. Precio promedio del m<sup>2</sup> de unidades de 2 y 3 ambientes en dólares

Barrio	Precio promedio por m <sup>2</sup> (U\$) Febrero-abril 2014	Precio promedio por m <sup>2</sup> (U\$) Febrero-abril 2015	Variación interanual (%)
Palermo	2.886	2.878	-0,3%
Recoleta	2.740	2.665	-2,7%
Belgrano	2.651	2.664	0,5%
Núñez	2.581	2.636	2,1%
Retiro	2.481	2.535	2,2%
Colegiales	2.472	2.469	-0,1%
Coghlan	2.333	2.468	5,8%
Villa Urquiza	2.380	2.449	2,9%
Saavedra	2.271	2.414	6,3%
<b>Promedio Total Ciudad</b>	<b>2.272</b>	<b>2.269</b>	<b>-0,2%</b>
Caballito	2.271	2.268	-0,1%
Villa Devoto	2.203	2.262	2,7%
Villa Del Parque	2.208	2.171	-1,6%
Villa Pueyrredón	2.073	2.158	4,1%
Almagro	2.274	2.157	-5,1%
Villa Crespo	2.117	2.152	1,7%
Parque Chacabuco	1.858	2.122	14,2%
Villa Santa Rita	1.894	2.089	10,3%
San Telmo	1.915	2.073	8,3%
Boedo	1.914	2.068	8,0%
Villa Luro	1.915	2.049	7,0%
Chacarita	2.359	2.029	-14,0%
San Nicolás	1.915	1.945	1,6%
Barracas	2.103	1.889	-10,2%
Flores	1.890	1.853	-2,0%

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* y Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

## Período analizado

Febrero-abril de 2015.

## Variables analizadas

- ▶ Cantidad de nuevos departamentos ofertados.
- ▶ Precio promedio por m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (dólares) con partidos del GBA.
- ▶ 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](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)

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

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