



Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2016

Informe de resultados | 1074



Noviembre de 2016

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

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2016

Resumen ejecutivo

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el segundo trimestre de 2016. El universo corresponde a los departamentos de 2 y 3 ambientes en venta -usados y a estrenar- en base a datos provistos por *Argenprop*. Entre los indicadores estudiados se encuentran el valor promedio de las unidades, tamaño y antigüedad medias, la evolución del precio por m² por barrio (en dólares) y tiempo medio de publicación de las propiedades. Finalmente, se presenta la dinámica reciente de las escrituras de compra-venta de inmuebles en la Ciudad, en base a datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

En el segundo trimestre de 2016, el segmento de departamentos a estrenar sufrió un incremento interanual del 8,9% en el valor promedio del m² ofertado para las unidades de 2 ambientes. Por su parte, para las de 3 ambientes la valorización fue todavía mayor, del 13,5%.

Para los departamentos de 2 ambientes usados, el alza en el valor promedio del m² ofertado alcanzó un 5,4% respecto del mismo período de 2015. Por el lado de las unidades de 3 ambientes usadas, el crecimiento totalizó el 7,3%.

En tanto, el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta a estrenar fue de 281 días. El segmento de los usados mostró un promedio más bajo, de 262 días.

Por último, la cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas entre abril y junio fue de 10.639, un 13,8% mayor que en igual trimestre de 2015.

Índice

1 Precio promedio del m².	3
1.1 Departamentos de 2 ambientes a estrenar	3
1.2 Departamentos de 3 ambientes a estrenar.	4
1.3 Departamentos de 2 ambientes usados	5
1.4 Departamentos de 3 ambientes usados	7
2 Tiempo medio de publicación	8
3 Escrituras de compra-venta.	9

1. Precio promedio del m²

En el segundo trimestre de 2016, se verificó un alza interanual en el valor del m² de todos los segmentos analizados. Los incrementos más significativos quedaron en manos de los departamentos a estrenar, en particular los de 3 ambientes (USD 2.893) acumularon un alza del 13,5% y los de 2 ambientes (USD 2.649), del 8,9%. De esta forma, las unidades de 2 ambientes a estrenar se valoraron, en promedio, en 116.774 dólares y las de 3, en 206.546 dólares.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también en alza en la comparación interanual, con subas del 5,4% para los 2 ambientes (USD 2.393) y del 7,3% para los 3 ambientes (USD 2.354). En promedio, en el segundo trimestre una unidad de 2 ambientes usada alcanzó un precio promedio de publicación de 102.339 dólares; al tiempo que 160.495 dólares fue el monto medio de una de 3 ambientes.

Por su parte, el tamaño promedio de las propiedades se ubicó dentro del parámetro histórico para cada segmento: alcanzó 43 m² y 44 m² para los 2 ambientes usados y a estrenar, respectivamente. Los departamentos de 3 ambientes usados promediaron 68 m², y 71 m² los a estrenar.

Asimismo, para el conjunto de las propiedades usadas, las unidades de 3 ambientes arrojaron un promedio de 35 años, superando en 9 años la antigüedad de las unidades con un solo dormitorio.

Cuadro 1.1 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 y 3 ambientes por tipo y variación interanual (%); promedios por unidad de tamaño (m²), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	USD	Variación interanual (%)			
2 ambientes a estrenar	2.649	8,9	44	-	116.774
3 ambientes a estrenar	2.893	13,5	71	-	206.546
2 ambientes usados	2.393	5,4	43	26	102.339
3 ambientes usados	2.354	7,3	68	35	160.495

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

1.1 Departamentos de 2 ambientes a estrenar

El valor promedio del m² de los departamentos a estrenar de 2 ambientes de la Ciudad fue de USD 2.649, en el segundo trimestre de 2016. Por barrio¹, Recoleta (USD 3.633), Palermo (USD 3.286) y Belgrano (USD 3.255) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Villa Santa Rita (USD 1.866), Vélez Sarsfield (USD 1.978) y Floresta (USD 2.011), en tanto que Caballito (USD 2.630) y Villa Urquiza (USD 2.623) fueron los barrios con valores cercanos al promedio general.

En relación con el segundo trimestre de 2015, los mayores incrementos se dieron en Barracas (22,1%), San Cristóbal (21,5%), Parque Avellaneda (19,4%) y Recoleta (17,3%). Por el contrario, Villa Santa Rita (-8,8%) y Villa Luro (-1,8%) registraron las caídas de precio más significativas.

¹ El análisis de precio por barrio se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

Cuadro 1.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.434	2.649	8,9
Almagro	2.304	2.561	11,1
Balvanera	2.201	2.312	5,1
Barracas	1.992	2.433	22,1
Belgrano	2.916	3.255	11,6
Boedo	2.191	2.431	11,0
Caballito	2.456	2.630	7,1
Chacarita	2.497	2.484	-0,5
Coghlan	2.548	2.711	6,4
Colegiales	2.800	3.119	11,4
Flores	2.049	2.255	10,0
Floresta	1.880	2.011	6,9
Liniers	1.963	2.147	9,3
Mataderos	2.159	2.147	-0,6
Monte Castro	1.923	2.021	5,1
Núñez	2.921	2.896	-0,9
Palermo	3.065	3.286	7,2
Parque Avellaneda	2.039	2.435	19,4
Parque Chacabuco	2.341	2.571	9,8
Parque Chas	2.460	2.594	5,4
Recoleta	3.099	3.633	17,3
Saavedra	2.326	2.548	9,6
San Cristóbal	1.962	2.385	21,5
Vélez Sarsfield	1.735	1.978	14,0
Villa Crespo	2.382	2.476	4,0
Villa del Parque	2.137	2.377	11,2
Villa Devoto	2.164	2.406	11,2
Villa Gral. Mitre	2.089	2.263	8,3
Villa Luro	2.122	2.084	-1,8
Villa Ortúzar	2.336	2.526	8,1
Villa Pueyrredón	2.097	2.371	13,1
Villa Santa Rita	2.046	1.866	-8,8
Villa Urquiza	2.432	2.623	7,8

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

1.2 Departamentos de 3 ambientes a estrenar

Los departamentos en venta a estrenar de 3 ambientes mostraron un valor de USD 2.893 por m², en promedio. Con registros muy superiores se ubicaron los barrios de Palermo (USD 3.965), Colegiales (USD 3.261) y Belgrano (USD 3.248). Chacarita y Caballito exhibieron precios cercanos al promedio de la Ciudad (USD 2.963 y USD 2.777, respectivamente), mientras que los guarismos más bajos se dieron en Parque Patricios (USD 1.951) y Mataderos (USD 2.239).

En un marco de aumentos interanuales generalizados, se destacaron las subas de Chacarita (25,7%), San Cristóbal (17,9%), Mataderos (16,2%) y Colegiales (15,0%). No se computaron caídas del precio del m² en ninguno de los barrios estudiados.

Cuadro 1.3 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.549	2.893	13,5
Almagro	2.363	2.443	3,4
Belgrano	2.989	3.248	8,6
Boedo	2.226	2.331	4,7
Caballito	2.468	2.777	12,5
Chacarita	2.356	2.963	25,7
Colegiales	2.835	3.261	15,0
Flores	2.086	2.250	7,9
Liniers	2.122	2.297	8,2
Mataderos	1.926	2.239	16,2
Monte Castro	2.006	2.266	13,0
Núñez	2.714	2.966	9,3
Palermo	3.634	3.965	9,1
Parque Chacabuco	2.318	2.592	11,8
Parque Patricios	1.865	1.951	4,6
Saavedra	2.411	2.508	4,0
San Cristóbal	2.154	2.541	17,9
Villa Crespo	2.369	2.625	10,8
Villa del Parque	2.440	2.440	0,0
Villa Devoto	2.213	2.431	9,8
Villa Luro	2.082	2.275	9,2
Villa Urquiza	2.603	2.757	5,9

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

1.3 Departamentos de 2 ambientes usados

El valor promedio del m² de los departamentos de 2 ambientes usados fue de USD 2.393 en la Ciudad. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Puerto Madero (USD 5.338), Palermo (USD 2.983), Recoleta (USD 2.880) y Núñez (USD 2.822). Por su parte, Villa Ortúzar y Parque Chas exhibieron precios cercanos a la media de la Ciudad (USD 2.403 y USD 2.349, respectivamente); mientras que los menores valores del m² se registraron en Villa Lugano (USD 1.659), La Boca (USD 1.674) y Constitución (USD 1.694).

En cuanto a la dinámica interanual, las subas más importantes se dieron en Villa Pueyrredón (12,6%), Constitución (11,7%), Chacarita (11,4%), Villa Urquiza (10,4%) y Parque Chas (9,9%). En el otro extremo, se registraron las caídas más destacables en Villa Devoto (-2,4%), Villa Santa Rita (-2,3%) y Monte Castro (-2,0%).

Cuadro 1.4 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.270	2.393	5,4
Agronomía	1.936	2.032	5,0
Almagro	2.092	2.201	5,2
Balvanera	1.875	1.914	2,1
Barracas	2.006	2.173	8,4
Belgrano	2.562	2.731	6,6
Boca	1.644	1.674	1,9
Boedo	1.868	2.029	8,6
Caballito	2.153	2.321	7,8
Chacarita	2.181	2.429	11,4
Coghlan	2.260	2.466	9,1
Colegiales	2.552	2.800	9,7
Constitución	1.517	1.694	11,7
Flores	1.898	1.942	2,3
Floresta	1.779	1.895	6,5
Liniers	1.813	1.895	4,6
Mataderos	1.848	1.992	7,8
Monte Castro	1.990	1.951	-2,0
Montserrat	1.943	1.969	1,3
Nueva Pompeya	1.753	1.753	-0,0
Núñez	2.609	2.822	8,2
Palermo	2.753	2.983	8,4
Parque Avellaneda	1.786	1.826	2,3
Parque Chacabuco	2.153	2.152	-0,1
Parque Chas	2.137	2.349	9,9
Parque Patricios	1.958	1.922	-1,8
Paternal	1.926	1.918	-0,4
Puerto Madero	5.360	5.338	-0,4
Recoleta	2.750	2.880	4,7
Retiro	2.489	2.679	7,6
Saavedra	2.276	2.498	9,7
San Cristóbal	1.816	1.880	3,6
San Nicolás	1.981	2.107	6,3
San Telmo	2.065	2.163	4,8
Vélez Sarsfield	1.776	1.768	-0,5
Villa Crespo	2.198	2.281	3,8
Villa del Parque	2.084	2.225	6,8
Villa Devoto	2.177	2.124	-2,4
Villa Gral. Mitre	1.892	2.003	5,9
Villa Lugano	1.522	1.659	9,0
Villa Luro	1.928	2.012	4,4
Villa Ortúzar	2.245	2.403	7,0
Villa Pueyrredón	2.000	2.251	12,6
Villa Real	1.898	2.030	6,9
Villa Santa Rita	2.016	1.970	-2,3
Villa Urquiza	2.275	2.513	10,4

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

1.4 Departamentos de 3 ambientes usados

Para los departamentos de 3 ambientes usados, la Ciudad mostró en el segundo trimestre de 2016 un valor de referencia promedio de USD 2.354 por m². Comparativamente, Puerto Madero (USD 5.438), Palermo (USD 2.908) y Retiro (USD 2.825) fueron los barrios con los valores más elevados. Con los menores costos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.055), Nueva Pompeya (USD 1.323) y La Boca (USD 1.456). En tanto, Saavedra (USD 2.370) y Parque Chas (USD 2.327) mostraron precios por m² cercanos al promedio de la Ciudad.

En la comparación interanual sobresale el caso de Villa Real con el aumento más significativo (28,0%). También hubo alzas destacables en Parque Chacabuco (15,1%), Chacarita (13,2%) y Belgrano (12,2%). En contraposición, también se registraron caídas del precio por m² en algunos barrios, siendo las más sobresalientes las de Villa Ortúzar y Villa Lugano (-4,0%; en ambos casos).

Cuadro 1.5 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.194	2.354	7,3
Agronomía	1.990	1.998	0,4
Almagro	2.099	2.142	2,0
Balvanera	1.693	1.804	6,6
Barracas	2.146	2.083	-2,9
Belgrano	2.464	2.765	12,2
Boca	1.328	1.456	9,6
Boedo	1.762	1.766	0,2
Caballito	2.141	2.215	3,4
Chacarita	2.043	2.312	13,2
Coghlan	2.359	2.496	5,8
Colegiales	2.382	2.565	7,7
Constitución	1.486	1.542	3,8
Flores	1.771	1.882	6,3
Floresta	1.733	1.797	3,7
Liniers	1.647	1.724	4,7
Mataderos	1.626	1.806	11,1
Monte Castro	1.883	2.035	8,1
Montserrat	1.702	1.831	7,6
Nueva Pompeya	1.372	1.323	-3,6
Núñez	2.484	2.710	9,1
Palermo	2.775	2.908	4,8
Parque Avellaneda	1.515	1.578	4,1
Parque Chacabuco	1.810	2.084	15,1
Parque Chas	2.217	2.327	4,9
Parque Patricios	1.657	1.741	5,0
Paternal	1.661	1.758	5,8
Puerto Madero	5.059	5.438	7,5
Recoleta	2.603	2.740	5,2
Retiro	2.542	2.825	11,1
Saavedra	2.253	2.370	5,2
San Cristóbal	1.726	1.782	3,2
San Nicolás	1.937	2.018	4,2
San Telmo	1.846	1.999	8,3
Vélez Sarsfield	1.677	1.785	6,4

Continúa

Cuadro 1.5 Conclusión

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Versalles	1.790	1.902	6,2
Villa Crespo	2.000	2.140	7,0
Villa del Parque	1.997	2.107	5,5
Villa Devoto	2.107	2.237	6,2
Villa Gral. Mitre	1.748	1.793	2,6
Villa Lugano	1.099	1.055	-4,0
Villa Luro	1.876	1.938	3,3
Villa Ortúzar	2.354	2.260	-4,0
Villa Pueyrredón	2.061	2.187	6,1
Villa Real	1.553	1.989	28,0
Villa Santa Rita	1.831	1.907	4,2
Villa Urquiza	2.352	2.477	5,3

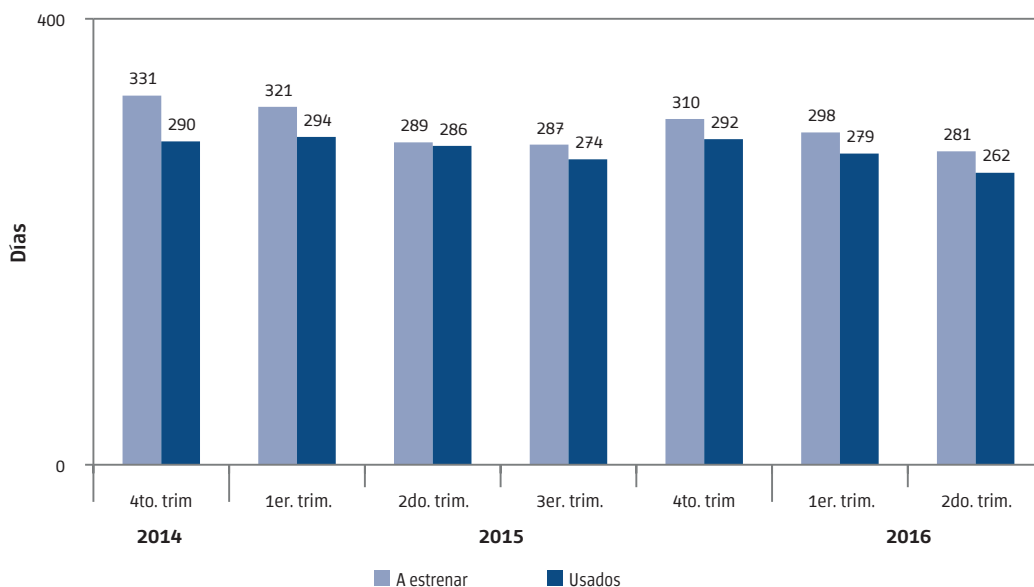
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2. Tiempo medio de publicación

Se presenta a continuación el cálculo de los días de permanencia en oferta de los departamentos en venta, en relación con su fecha inicial de publicación. Para ello, se consideró el *stock* de unidades publicadas al cierre del trimestre.

Al último día de junio de 2016, el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta a estrenar fue de 281 días. El segmento de los usados mostró un promedio de 262 días. En términos interanuales, el tiempo medio de publicación de las unidades a estrenar y usadas se redujo en 8 y 24 días, respectivamente.

Gráfico 2.1 Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2014/2do. trimestre de 2016



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

Una mirada por comuna permitió identificar algunas particularidades para los departamentos a estrenar: en las Comunas 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) y 7 (Flores y Parque Chacabuco) los departamentos estuvieron publicados 95 y 74 días más que el promedio del distrito, respectivamente. Las Comunas 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda) y 5 (Almagro y Boedo) le siguieron con lapsos superiores a la media. En el otro extremo, 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), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y 14 (Palermo), con permanencias menores.

Los departamentos usados, por su parte, permanecieron publicados relativamente más tiempo en el sur de la Ciudad: Comunas 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) y 4 (Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios). Las Comunas 2, 14 y 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón), en oposición, mostraron los tiempos medios de permanencia en oferta más acotados.

3. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas entre abril y junio de 2016 fue de 10.639, un 13,8% mayor que en el mismo período del año anterior. La variación interanual trimestre a trimestre muestra valores positivos sostenidos desde el segundo trimestre de 2015, a diferencia de todos los períodos anteriores considerados en el análisis.

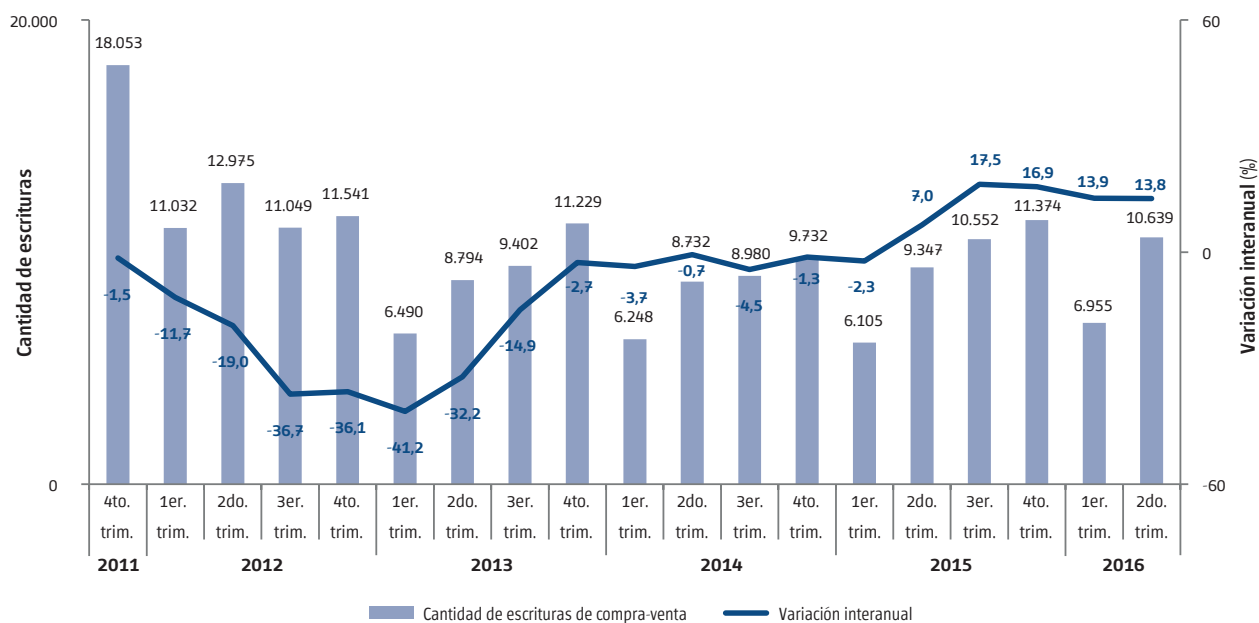
Cuadro 2.1 Tiempo medio de publicación (días) de departamentos por comuna según tipo. Ciudad de Buenos Aires. Junio de 2016

Comuna	Usados	A estrenar
	(días)	
Promedio Ciudad	262	281
Comuna 1	326	171
Comuna 2	215	196
Comuna 3	289	311
Comuna 4	371	335
Comuna 5	245	344
Comuna 6	268	256
Comuna 7	318	355
Comuna 8	372	///
Comuna 9	343	349
Comuna 10	296	376
Comuna 11	282	337
Comuna 12	222	287
Comuna 13	233	238
Comuna 14	217	240
Comuna 15	246	332

/// Dato que no corresponde presentar. La cantidad de registros de la Comuna 8 es inferior a la requerida para su publicación.

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

Gráfico 3.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación interanual (%). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2011/2do. trimestre de 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.gov.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario

a cdocumentacion@estadisticaciudad.gov.ar

