

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 4to. trimestre de 2016

Informe de resultados | 1143



Mayo de 2017

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre de 2016, el segmento de departamentos a estrenar registró un incremento interanual del 9,6% en el valor promedio del m² ofertado para las unidades de 2 ambientes. Por su parte, para las de 3 ambientes la valorización fue levemente superior, del 10,0%.

Para los departamentos de 2 ambientes usados, el alza en el valor promedio del m² ofertado alcanzó un 7,4% respecto del mismo período de 2015. Por el lado de las unidades de 3 ambientes usadas, el crecimiento totalizó el 6,7%.

En tanto, el tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta a estrenar fue de 248 días. El segmento de los usados mostró un promedio más bajo, de 230 días.

Por último, la cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas entre octubre y diciembre fue de 15.371¹, un 35,1% mayor que en el mismo trimestre de 2015.

1 Datos provisorios.

Índice

1	Introducción	5
2	Precio promedio del m²	5
2.1	Departamentos de 2 ambientes a estrenar	6
2.2	Departamentos de 3 ambientes a estrenar	7
2.3	Departamentos de 2 ambientes usados	8
2.4	Departamentos de 3 ambientes usados	9
3	Tiempo medio de publicación	10
4	Escrituras de compra-venta de inmuebles	12

Dinámica del mercado de venta de departamentos. 4to. trimestre de 2016

1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en venta en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre de 2016. El universo corresponde a los departamentos en venta –usados y a estrenar–, en base a datos provistos por *Argenprop*.

Entre los indicadores estudiados se encuentran, para las unidades de 2 y 3 ambientes, el valor promedio, tamaño y antigüedad media y la evolución del precio del m² (en dólares) por barrio. Para el conjunto total de departamentos en oferta, se incluye el cálculo del tiempo medio de publicación de las propiedades.

Finalmente, se presenta la dinámica 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.

2. Precio promedio del m²

En el cuarto trimestre de 2016, se verificó un alza interanual en el valor del m² para todos los segmentos analizados. Los incrementos más significativos quedaron en manos de los departamentos a estrenar: en particular

los de 3 ambientes (USD 2.922) acumularon un alza del 10,0% y los de 2 ambientes (USD 2.801), del 9,6%. De esta forma, las unidades de 2 ambientes a estrenar se valoraron, en promedio, en USD 126.742 y las de 3, en USD 211.009.

El conjunto de los departamentos usados mostró precios del m² también en alza interanual, con subas del 7,4% para los 2 ambientes (USD 2.452) y del 6,7% para los 3 ambientes (USD 2.360). En promedio, en el cuarto trimestre una unidad de 2 ambientes usada alcanzó un valor de publicación de USD 104.635, al tiempo que USD 159.433 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 45 m² para los 2 ambientes usados y a estrenar, respectivamente. Los departamentos de 3 ambientes usados promediaron 68 m², y 72 m² los a estrenar.

Asimismo, para el conjunto de las propiedades usadas, las unidades de 3 ambientes arrojaron un promedio de 36 años, superando en 7 años la antigüedad de las unidades con un solo dormitorio.

Cuadro 2.1 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 y 3 ambientes por tipo y variación porcentual interanual; promedios por unidad de tamaño (m²), de antigüedad (años) y de precio (dólares). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016

Departamentos	Precio del m ²		Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)	Precio por unidad (USD)
	(USD)	Variación interanual (%)			
2 ambientes a estrenar	2.801	9,6	45	-	126.742
3 ambientes a estrenar	2.922	10,0	72	-	211.009
2 ambientes usados	2.452	7,4	43	29	104.635
3 ambientes usados	2.360	6,7	68	36	159.433

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

2.1 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 2.801, en el cuarto trimestre de 2016. Por barrio², Recoleta (USD 3.720), Palermo (USD 3.540) y Belgrano (USD 3.321) fueron los más caros. Los menores precios se registraron en Villa Santa Rita (USD 1.930), Parque Avellaneda (USD 1.986) y Floresta (USD 2.027); en tanto que Villa Urquiza (USD 2.735) y Villa Crespo (USD 2.824) fueron los barrios con valores cercanos al promedio del segmento.

En relación con el cuarto trimestre de 2015, los mayores incrementos se dieron en Villa Pueyrredón (24,2%), San

Telmo (21,8%), Vélez Sarsfield (20,6%), Coghlan (18,6%) y Recoleta (15,7%). Por el contrario, Barracas (-10,4%), Constitución (-9,9%) y Villa Santa Rita (-9,8%) registraron las caídas de precio más significativas³.

² El análisis de precio por barrio se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un requerimiento mínimo de registros.

³ Las variaciones del precio del m² por barrio están explicadas por una variedad de fenómenos que actúan en forma interrelacionada y que determinan variaciones en magnitudes que pueden diferir por mucho de la marcha del promedio general. Entre ellos se encuentra la localización geoespacial de las unidades en los diferentes momentos estudiados, con períodos de mayor concentración de las publicaciones en enclaves espacialmente más valorizados al interior de un mismo barrio (por cercanía a servicios claves como el subte; o a barrios del eje norte -como Palermo, Colegiales, Recoleta-) que determinan oscilaciones en el precio del m². Asimismo, podría verificarse una mayor volatilidad en el precio de los departamentos del segmento a estrenar, porque en muchas oportunidades el precio de compra está reflejando un valor de entrada financiado a través de un pozo. Si bien se extreman los mecanismos metodológicos para descartar estos registros, no es posible identificarlos en todos los casos.

Cuadro 2.2 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.554	2.801	9,6
Almagro	2.437	2.585	6,1
Balvanera	2.120	2.155	1,7
Barracas	2.501	2.241	-10,4
Belgrano	2.995	3.321	10,9
Boca	2.311	2.226	-3,7
Boedo	2.646	2.489	-5,9
Caballito	2.556	2.725	6,6
Chacarita	2.574	2.676	4,0
Coghlan	2.493	2.956	18,6
Colegiales	2.999	3.121	4,1
Constitución	2.470	2.226	-9,9
Flores	2.202	2.309	4,8
Floresta	1.969	2.027	2,9
Liniers	2.030	2.184	7,6
Mataderos	2.047	2.233	9,1
Monte Castro	2.087	2.155	3,3
Montserrat	2.334	2.456	5,2
Núñez	2.901	3.277	13,0
Palermo	3.126	3.540	13,2
Parque Avellaneda	1.904	1.986	4,3
Parque Chacabuco	2.351	2.691	14,5
Parque Chas	2.574	2.695	4,7
Parque Patricios	2.131	2.185	2,6
Recoleta	3.214	3.720	15,7
Saavedra	2.267	2.500	10,3
San Telmo	2.214	2.697	21,8
Vélez Sarsfield	1.720	2.074	20,6
Villa Crespo	2.544	2.824	11,0
Villa del Parque	2.130	2.413	13,3

Continúa

Cuadro 2.2 Continuación

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Villa Gral. Mitre	2.017	2.245	11,3
Villa Luro	2.139	2.137	-0,1
Villa Ortúzar	2.338	2.640	12,9
Villa Pueyrredón	2.134	2.651	24,2
Villa Santa Rita	2.141	1.930	-9,8
Villa Urquiza	2.489	2.735	9,9

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

2.2 Departamentos de 3 ambientes a estrenar

Los departamentos en venta a estrenar de 3 ambientes mostraron un valor de USD 2.922 por m², en promedio. Con registros muy superiores se ubicaron los barrios de Palermo (USD 3.778), Belgrano (USD 3.568) y Recoleta (USD 3.363). Chacarita y Villa Crespo exhibieron precios cercanos al promedio del segmento (USD 3.010 y USD 2.898, respectivamente); mientras que los valores más bajos se dieron en Balvanera (USD 2.008), Floresta (USD 2.052) y Parque Patricios (USD 2.080).

En un marco de aumentos interanuales generalizados, se destacaron las subas de Saavedra (22,3%), Belgrano (18,2%), Mataderos (18,0%) y Recoleta (16,3%). Únicamente en Villa Devoto (-11,8%) y en Monte Castro (-2,8%) se verificaron caídas del precio del m².

Cuadro 2.3 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.657	2.922	10,0
Almagro	2.328	2.388	2,6
Balvanera	1.846	2.008	8,8
Barracas	2.323	2.513	8,2
Belgrano	3.018	3.568	18,2
Boedo	2.359	2.498	5,9
Caballito	2.654	2.823	6,4
Chacarita	2.769	3.010	8,7
Coghlan	2.815	2.875	2,1
Colegiales	2.845	3.263	14,7
Flores	2.231	2.277	2,1
Floresta	2.036	2.052	0,8
Liniers	2.136	2.415	13,1
Mataderos	2.014	2.376	18,0
Monte Castro	2.350	2.285	-2,8
Núñez	2.859	3.305	15,6
Palermo	3.725	3.778	1,4
Parque Chacabuco	2.444	2.684	9,8
Parque Patricios	1.947	2.080	6,8
Recoleta	2.891	3.363	16,3
Saavedra	2.248	2.749	22,3
Villa Crespo	2.625	2.898	10,4
Villa del Parque	2.403	2.526	5,1
Villa Devoto	2.820	2.487	-11,8
Villa Gral. Mitre	2.131	2.179	2,3
Villa Luro	2.157	2.283	5,9
Villa Santa Rita	1.892	2.109	11,5
Villa Urquiza	2.670	2.802	4,9

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

2.3 Departamentos de 2 ambientes usados

El valor promedio del m² de los departamentos de 2 ambientes usados en la Ciudad fue de USD 2.452. Muy por encima de ese precio se ubicaron los barrios de Puerto Madero (USD 5.655), Palermo (USD 3.132), Recoleta (USD 3.106) y Colegiales (USD 2.962). Por su parte, Villa Urquiza y Caballito exhibieron precios cercanos a la media de la Ciudad (USD 2.581 y USD 2.406, respectivamente);

mientras que los menores valores del m² se registraron en Nueva Pompeya (USD 1.591), La Boca (USD 1.595) y Villa Lugano (USD 1.608).

En cuanto a la dinámica interanual, se destacan las subas de Colegiales (17,4%), Boedo (15,4%), Saavedra (13,3%) y Belgrano (12,9%). En el otro extremo, en Montserrat (-3,3%) y Paternal (-1,0%) se registraron las únicas caídas del segmento.

Cuadro 2.4 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.283	2.452	7,4
Agronomía	2.025	2.135	5,4
Almagro	2.178	2.275	4,5
Balvanera	1.879	1.975	5,1
Barracas	2.050	2.311	12,7
Belgrano	2.601	2.936	12,9
Boca	1.566	1.595	1,9
Boedo	1.882	2.171	15,4
Caballito	2.207	2.406	9,0
Chacarita	2.307	2.352	2,0
Coghlan	2.454	2.604	6,1
Colegiales	2.522	2.962	17,4
Constitución	1.621	1.738	7,3
Flores	1.901	2.023	6,4
Floresta	1.831	1.901	3,8
Liniers	1.850	1.922	3,9
Mataderos	1.889	2.015	6,6
Monte Castro	1.902	2.005	5,4
Montserrat	1.952	1.887	-3,3
Nueva Pompeya	1.541	1.591	3,2
Núñez	2.688	2.944	9,5
Palermo	2.826	3.132	10,8
Parque Avellaneda	1.724	1.838	6,6
Parque Chacabuco	2.104	2.269	7,8
Parque Chas	2.202	2.319	5,3
Parque Patricios	1.871	2.038	8,9
Paternal	1.903	1.884	-1,0
Puerto Madero	5.343	5.655	5,8
Recoleta	2.827	3.106	9,9
Retiro	2.525	2.623	3,9
Saavedra	2.307	2.613	13,3
San Cristóbal	1.892	1.898	0,4
San Nicolás	2.000	2.127	6,4
San Telmo	2.149	2.246	4,6
Vélez Sarsfield	1.732	1.910	10,3
Versalles	1.694	1.790	5,6
Villa Crespo	2.212	2.330	5,3
Villa del Parque	2.164	2.239	3,5

Continúa

Cuadro 2.4 Continuación

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Villa Devoto	2.162	2.229	3,1
Villa Gral. Mitre	1.917	2.122	10,7
Villa Lugano	1.489	1.608	8,0
Villa Luro	1.986	2.088	5,1
Villa Ortúzar	2.256	2.379	5,4
Villa Pueyrredón	2.111	2.267	7,4
Villa Real	1.916	2.091	9,1
Villa Santa Rita	2.058	2.063	0,3
Villa Urquiza	2.379	2.581	8,5

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

2.4 Departamentos de 3 ambientes usados

Para los departamentos de 3 ambientes usados en el cuarto trimestre de 2016, la Ciudad mostró un valor de referencia promedio de USD 2.360 por m². Comparativamente, Puerto Madero (USD 5.682), Palermo (USD 3.039) y Núñez (USD 2.893) fueron los barrios con los precios del m² más elevados. Con los valores más bajos se ubicaron Villa Lugano (USD 1.050), Nueva Pompeya (USD 1.450) y La Boca (USD 1.489). En tanto, Saavedra (USD 2.426) y Caballito (USD 2.336) mostraron precios por m² que se ubicaron en torno al promedio del segmento.

En la comparación interanual sobresale el caso de Boedo con el aumento más significativo (21,0%). También hubo alzas destacables en Puerto Madero (14,0%), Núñez y Villa Ortúzar (13,0%, en ambos casos) y Coghlan (12,9%). En contraposición, se registraron caídas del precio por m² en algunos barrios, siendo las más sobresalientes las de Parque Chas y Villa Luro (-8,5% y -4,1%, respectivamente).

Cuadro 2.5 Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Promedio Ciudad	2.211	2.360	6,7
Agronomía	1.994	2.176	9,1
Almagro	2.121	2.144	1,1
Balvanera	1.715	1.843	7,5
Barracas	2.063	2.119	2,7
Belgrano	2.569	2.802	9,1
Boca	1.328	1.489	12,1
Boedo	1.728	2.090	21,0
Caballito	2.184	2.336	7,0
Chacarita	1.999	2.250	12,6
Coghlan	2.332	2.633	12,9
Colegiales	2.623	2.666	1,6
Constitución	1.476	1.546	4,8
Flores	1.796	1.940	8,0
Floresta	1.781	1.825	2,5
Liniers	1.674	1.826	9,1
Mataderos	1.775	1.825	2,8
Monte Castro	2.039	2.094	2,7

Continúa

Cuadro 2.5 Continuación

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(USD)		
Montserrat	1.743	1.888	8,3
Nueva Pompeya	1.347	1.450	7,6
Núñez	2.559	2.893	13,0
Palermo	2.751	3.039	10,5
Parque Avellaneda	1.487	1.679	12,9
Parque Chacabuco	1.936	2.054	6,1
Parque Chas	2.422	2.217	-8,5
Parque Patricios	1.595	1.781	11,6
Paternal	1.718	1.804	5,0
Puerto Madero	4.983	5.682	14,0
Recoleta	2.661	2.864	7,6
Retiro	2.573	2.558	-0,6
Saavedra	2.267	2.426	7,0
San Cristóbal	1.695	1.785	5,3
San Nicolás	1.950	2.097	7,6
San Telmo	1.947	1.976	1,5
Vélez Sarsfield	1.692	1.760	4,0
Versalles	1.779	1.967	10,5
Villa Crespo	2.012	2.185	8,6
Villa del Parque	2.053	2.142	4,3
Villa Devoto	2.135	2.266	6,1
Villa Gral. Mitre	1.803	1.845	2,4
Villa Lugano	1.028	1.050	2,2
Villa Luro	1.935	1.856	-4,1
Villa Ortúzar	2.231	2.522	13,0
Villa Pueyrredón	2.143	2.218	3,5
Villa Real	1.850	2.047	10,6
Villa Riachuelo	1.563	1.518	-2,9
Villa Santa Rita	1.883	1.982	5,3
Villa Urquiza	2.355	2.520	7,0

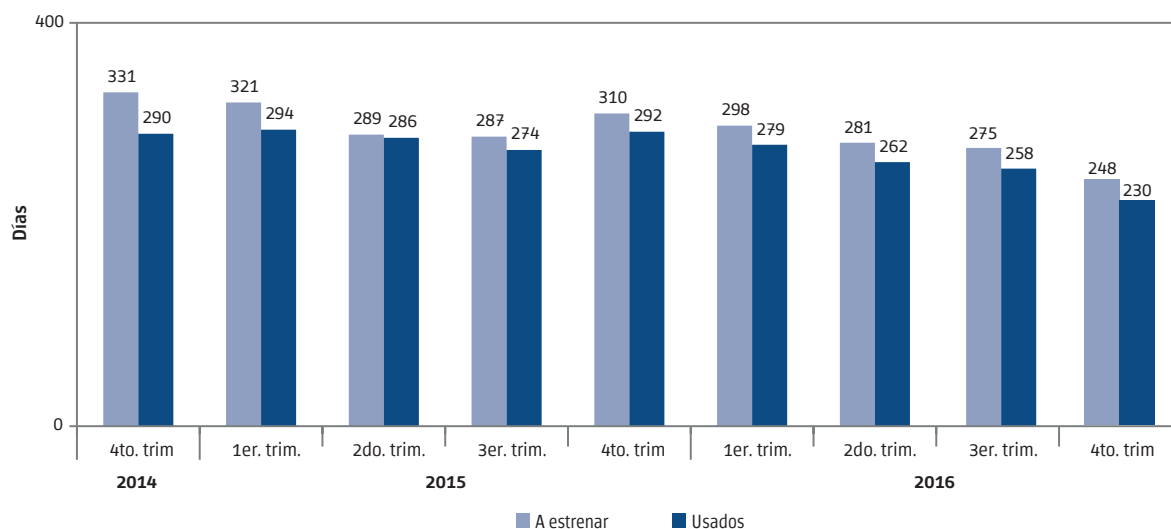
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3. Tiempo medio de publicación

En este apartado se presenta 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 mes de octubre de 2016.

El tiempo promedio de publicación de los departamentos en venta a estrenar fue de 248 días. El segmento de los usados mostró una media de 230 días. En ambos casos, el tiempo de publicación de las unidades a estrenar y usadas se redujo 62 días, en relación con el mismo período de 2015. Lo anterior estaría indicando una recuperación del sector a partir de una mayor rotación de las unidades publicadas.

Gráfico 3.1 Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos en venta por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2014/4to. trimestre de 2016



Nota: a partir del tercer trimestre de 2016 los datos refieren al *stock* del primer mes del período, en lugar del último.
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 el caso de las Comunas 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) y 7 (Flores y Parque Chacabuco) las ofertas estuvieron publicadas 92 y 79 días más que el promedio del distrito, respectivamente. En tanto, las Comunas 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda) y 4 (La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya) 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, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo) y 2 (Recoleta), con permanencias menores.

Los departamentos usados, por su parte, permanecieron publicados relativamente más tiempo en el sur de la Ciudad: Comunas 4, 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) y 9. Las Comunas 13 (Belgrano, Colegiales, Núñez), 2 (Recoleta) y 14 (Palermo), en oposición, mostraron los tiempos medios de permanencia en oferta más acotados.

Cuadro 3.1 Tiempo medio de publicación (días) de departamentos por comuna según tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016

Comuna	Tiempo medio de publicación (días)	
	A estrenar	Usados
Promedio Ciudad	248	230
Comuna 1	175	265
Comuna 2	194	194
Comuna 3	274	257
Comuna 4	306	316
Comuna 5	286	204
Comuna 6	258	236
Comuna 7	327	257
Comuna 8	///	287
Comuna 9	318	279
Comuna 10	340	271
Comuna 11	284	272
Comuna 12	251	202
Comuna 13	204	175
Comuna 14	224	200
Comuna 15	202	203

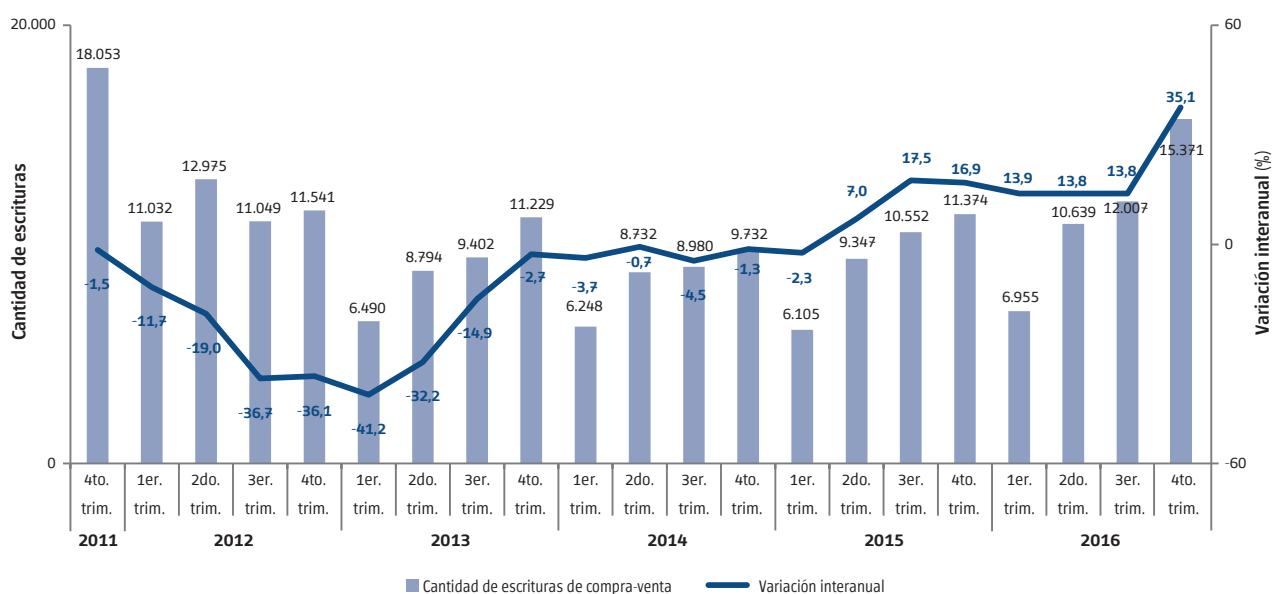
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

4. Escrituras de compra-venta de inmuebles

La cantidad de escrituras de compra-venta de inmuebles realizadas entre octubre y diciembre de 2016 fue de 15.371, un 35,1% mayor que en el mismo período del año anterior. Esta variación interanual fue la más alta desde mediados de 2015, cuando el indicador comenzó a presentar valores positivos sostenidos trimestre a trimestre. Así, la cantidad

de escrituras realizadas en la Ciudad alcanzó el registro más alto de los últimos 5 años con lo que, en el período estudiado, se afianzó su recuperación. No obstante, aún dista del máximo histórico de la serie para ese mismo parcial (2007; 22.050 escrituras).

Gráfico 4.1 Escrituras de compra-venta de inmuebles y variación porcentual interanual. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2011/4to. 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.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar