

A photograph of a city street scene. In the foreground, there are several bare trees with dark trunks and branches. Behind the trees, there are multi-story buildings. One building on the left has a balcony with potted plants and an air conditioning unit. Another building in the center has a sign on its facade. The sky is overcast and grey.

DINÁMICA URBANA

TERCER TRIMESTRE 2022

ÍNDICE

1- INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

2- ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

3- MERCADO INMOBILIARIO



INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

El Informe trimestral de Dinámica Urbana consiste en un análisis detallado sobre la actividad constructiva y el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires.

El conocimiento de estas actividades permite entender la dinámica de la construcción en la Ciudad como factor de Desarrollo Urbano, que se vincula estrechamente con los ciclos económicos y el Código Urbanístico.

El Informe se elabora con datos proporcionados por distintas áreas del Gobierno. Los datos correspondientes a la **actividad constructiva** -permisos de obra e inicios de obra- son proporcionados por la Subsecretaría de Gestión Urbana (SSGU) y la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFyCO) respectivamente.

Los permisos de obra se analizan según su solicitud, ya sea como obra nueva o como ampliación y/o modificación. En el caso de los inicios de obra, el análisis no se encuentra desagregado según tipo de obra.

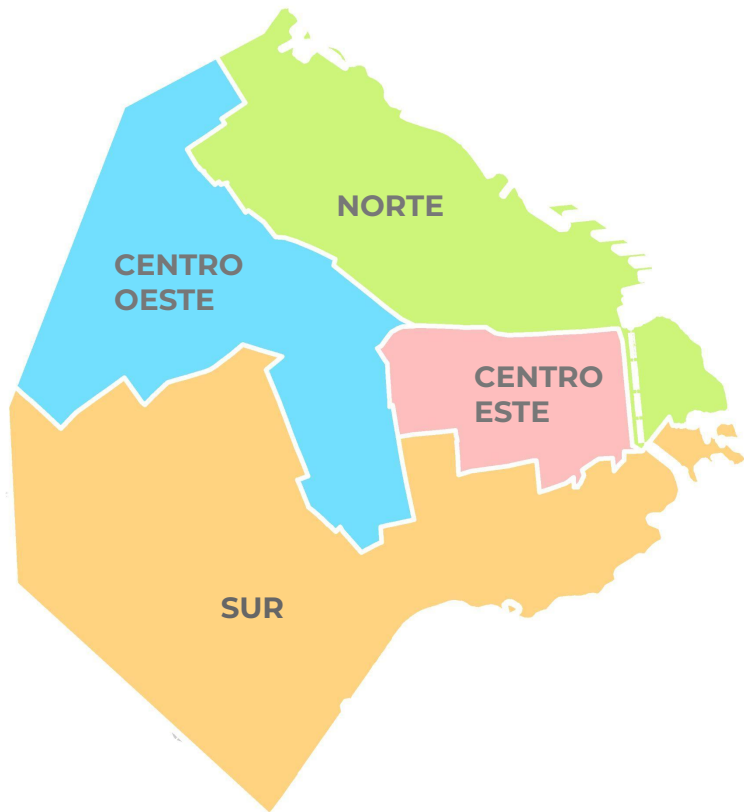
En ambos casos, el análisis consiste en la distribución geográfica de la superficie declarada, la identificación del destino de obra y el registro de su evolución a lo largo del tiempo.

El análisis del **mercado inmobiliario** parte del relevamiento de las ofertas publicadas en distintas páginas web realizado íntegramente por la Dirección General de Antropología Urbana (DGAUR).

Los datos relevados -precio, superficie y dirección del inmueble publicado- se sistematizan con el fin de conocer la dinámica a partir del valor del metro cuadrado.

Del mismo modo, en el análisis inmobiliario se realiza la distribución geográfica de los valores promedio ofertados, registrándose los valores acordes a ciertas características propias del inmueble como la superficie total o la cantidad de ambientes, y se observa su evolución a lo largo del tiempo.

INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA



Considerando el comportamiento del mercado inmobiliario y la distribución geográfica de los valores, se distinguen cuatro zonas que permiten la descripción de estas actividades a lo largo del territorio de la Ciudad: Norte, Centro-Este, Centro-Oeste y Sur.

El informe describe la evolución de las actividades mencionadas por zona y su relación con la Ciudad, y caracteriza la evolución de los distintos rubros inmobiliarios en venta a partir de los valores correspondientes a cada zona.

GLOSARIO

Inicio de obra: trámite permitido una vez aprobado el permiso de obra.

Micro obra: modificaciones internas no estructurales en superficies con registro previo sin límites de superficie. Demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obra nueva y ampliaciones de hasta 50 m².

Obra menor: demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 1.000 m² y/o subsuelos de hasta 4,00 m de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere los 15,00 m sobre la cota de parcela.

Obra media: demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones de hasta 5.000 m² y/o subsuelos de hasta 6,00 m de profundidad total y/o para aquellas obras nuevas donde el plano límite no supere los 45,00 m sobre la cota de parcela.

Obra mayor: demoliciones y modificaciones parciales estructurales, obras nuevas y ampliaciones sin límite de superficie, altura o profundidad.

Valor de incidencia: valor del terreno por metro cuadrado edificable calculado por manzana con la implementación del método residual deductivo.

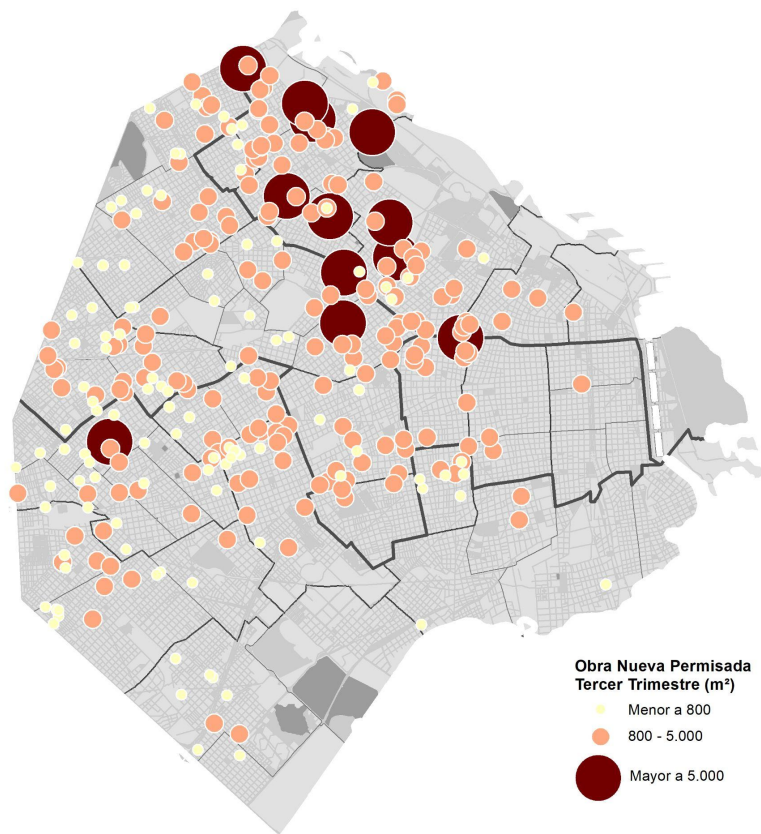
TABLA SÍNTESIS

TERCER TRIMESTRE 2022			
	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN ANUAL
OBRAS NUEVAS PERMISADAS (m²)	538.396	+44,4%	+151,3%
MODIFICACIONES Y AMPLIACIONES DE OBRA (m²)	172.111	-59,8%	-12,9%
INICIOS DE OBRA (m²)	476.947	+55,3%	+7,4%
TERRENOS VENTA (USD/m²)	1.864	-2,7%	-14,4%
DEPARTAMENTOS VENTA (USD/m²)	2.313	-19,5%	-13,5%
DEPARTAMENTOS ALQUILER - 2 AMBIENTES (\$)	69.594	+17,5%	+119,4%
LOCALES VENTA (USD/m²)	1.983	-4,3%	-20,1%
LOCALES ALQUILER (USD/m²)	9,4	-15,3%	+4,4%
OFICINAS VENTA (USD/m²)	1.803	-1,3%	-11,3%
OFICINAS ALQUILER (USD/m²)	9,0	-5,8%	+11,1%
CASAS VENTA (USD/m²)	1.537	+12,7%	-16%

ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

OBRAS NUEVAS PERMISADAS

OBRAS NUEVAS PERMISADAS



3er trimestre 2022: **538.396 m²**

(317 obras)

2do trimestre 2022: **372.766 m²**

(239 obras)

Variación trimestral: **+44,4%**

3er trimestre 2021: **233.646 m²**

(122 Obras)

Variación interanual: **+151,3%**

Obras mayores a 5.000 m²

3er trimestre 2022: **84.507 m²**

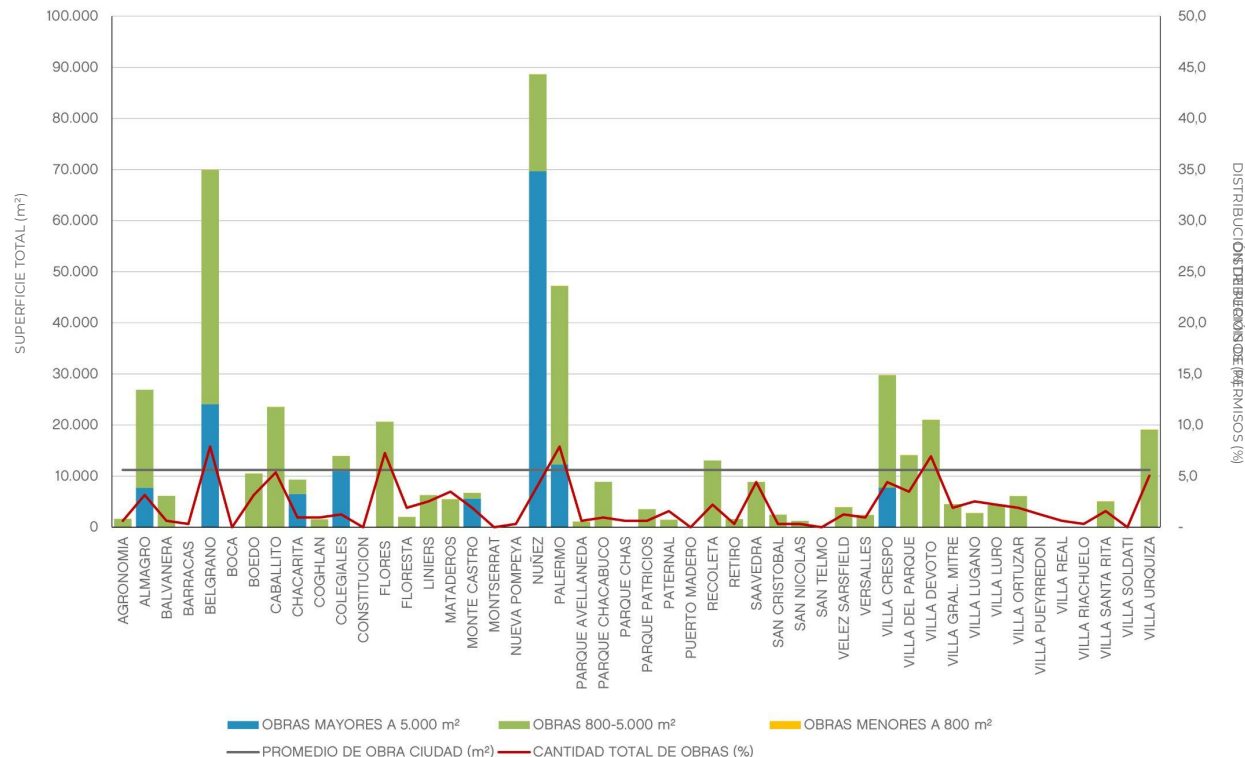
2do trimestre 2022: **90.363 m²**

Variación trimestral: **-6,5%**

3er trimestre 2021: **56.650 m²**

Variación interanual: **-62,4%**

OBRAS NUEVAS PERMISADAS POR BARRIO



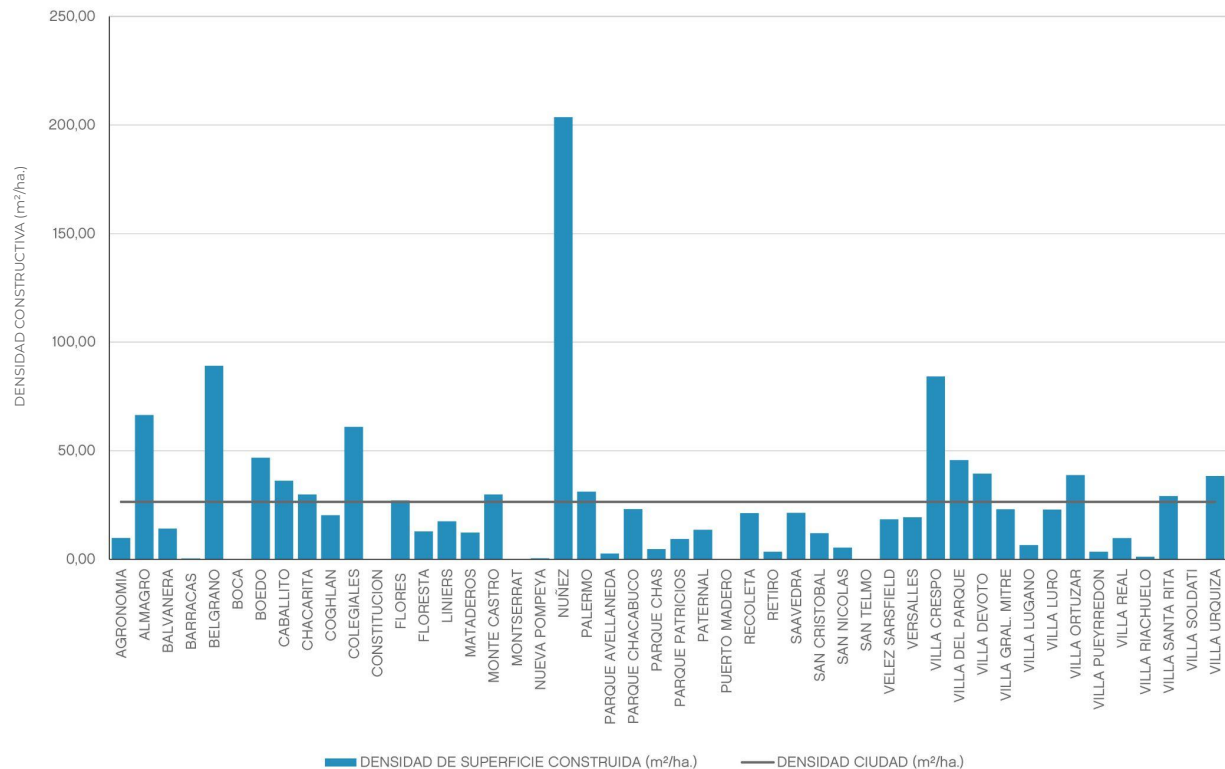
Representación de la distribución barrial de las obras según la superficie a construir y la cantidad de permisos de obra. Tercer trimestre 2022.

12 barrios superan el promedio por obra en Ciudad.

30 barrios se encuentran por debajo del promedio de obra en la Ciudad.

6 barrios no registraron obras nuevas.

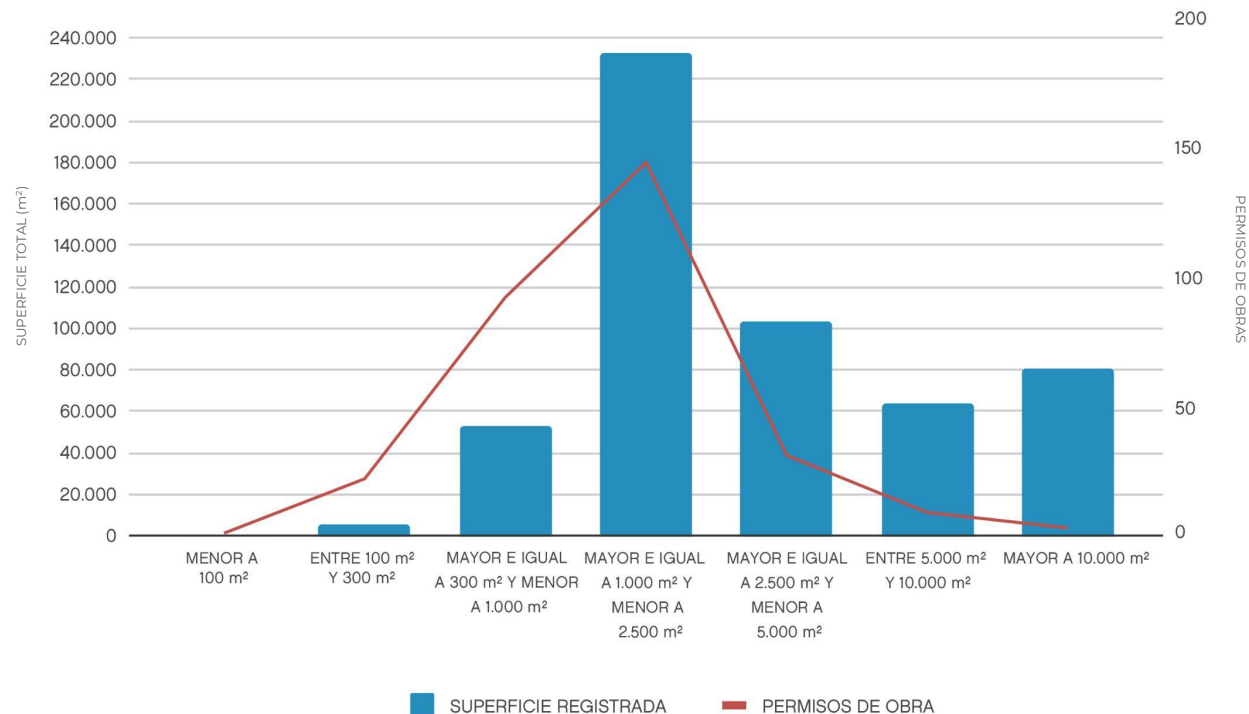
DENSIDAD CONSTRUCTIVA POR BARRIO



Representación de la distribución barrial de los metros cuadrados a construir según la superficie de cada barrio. Tercer trimestre 2022.

Densidad constructiva a nivel Ciudad: **26,5 m²/ha.**

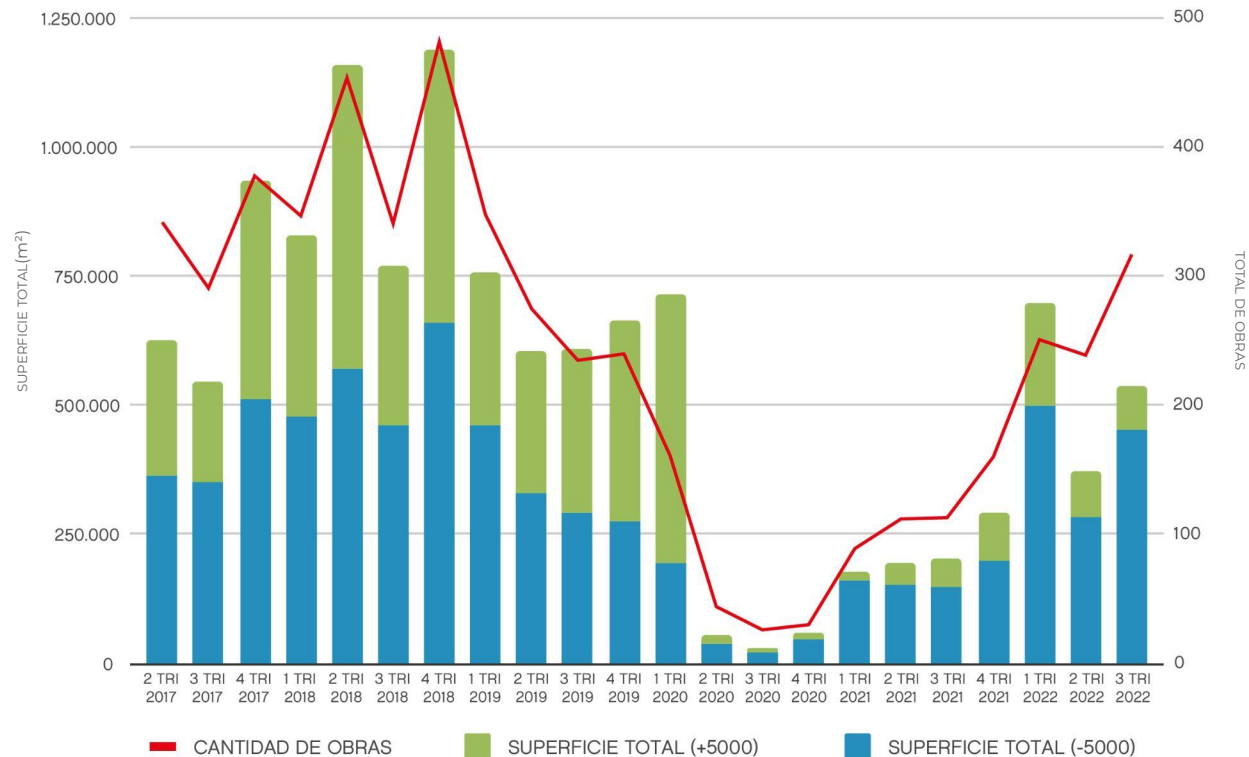
SUPERFICIE CONSTRUIDA POR RANGOS DE TAMAÑOS



Construcción de obra nueva según rango de tamaños. Tercer trimestre 2022.

La mayor cantidad de permisos de obra se registra en las obras mayores e iguales a 1.000 m² y menores a 2.500 m² y también en las obras mayores e iguales a 2.500 m² y menores a 5.000 m², mientras que las obras menores a 100 m² presentan la menor cantidad de permisos de obra.

OBRAS NUEVAS PERMISADAS CANTIDAD DE PERMISOS POR TRIMESTRE



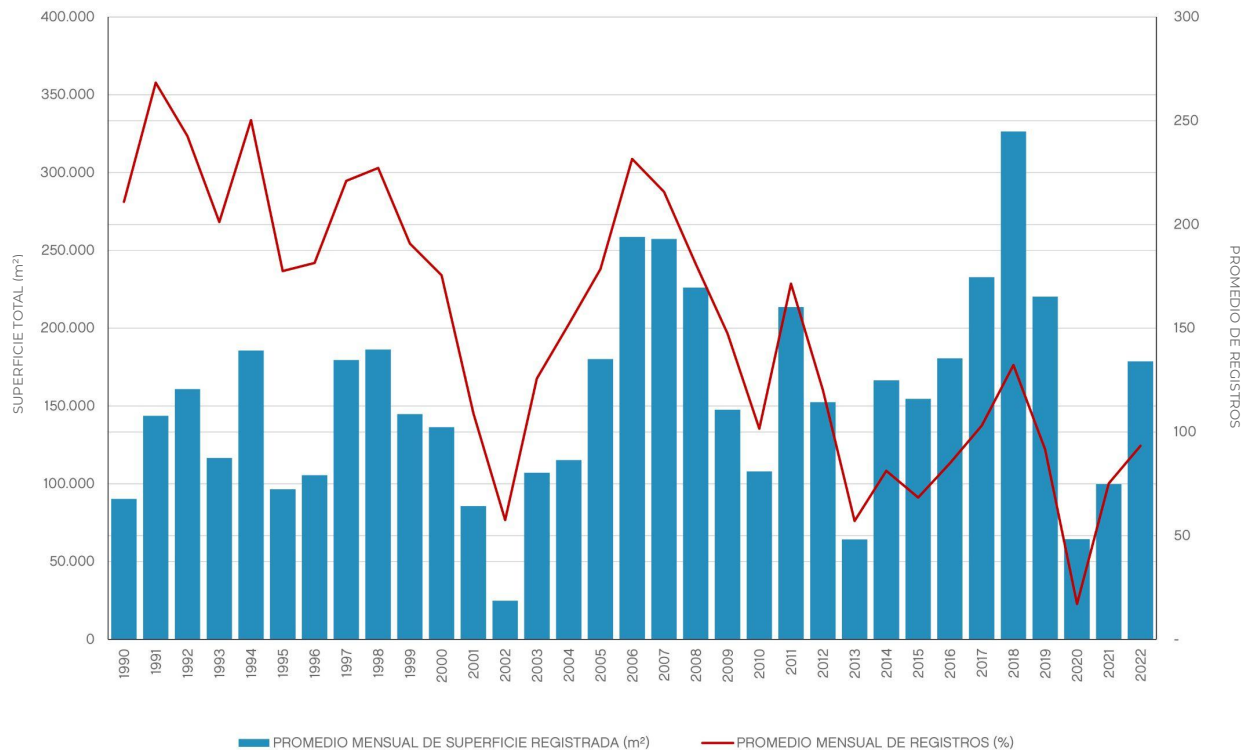
Comparación de obra nueva según la superficie total y la cantidad de obras según trimestre.

Obras menores a 5.000 m²
3er trimestre 2022: **453.889 m²**

Obras mayores a 5.000 m²
3er trimestre 2022: **84.507 m²**

Cantidad de obras: **317**

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE OBRA NUEVA (m²)

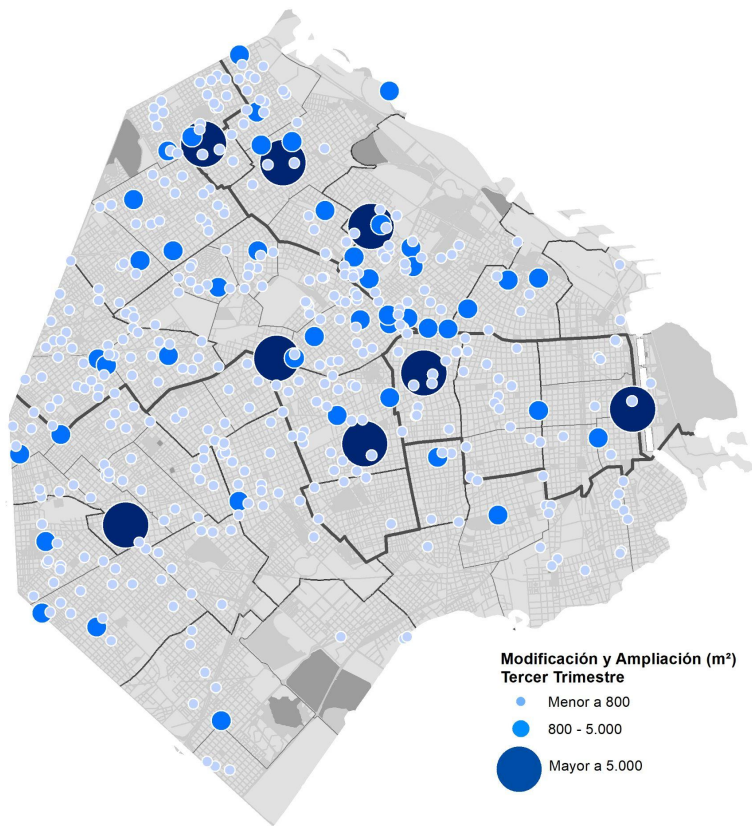


Evolución de la superficie construida en obras nuevas.

Comparación por año, desde 1990 al tercer trimestre 2022, y promedio.

MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRAS

MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRA



3er trimestre 2022: **172.111 m²**

(337 obras)

2do trimestre 2022: **427.774 m²**

(556 obras)

Variación trimestral: **-59,8%**

3er trimestre 2021: **197.667 m²**

(487 Obras)

Variación interanual: **-12,9%**

Obras mayores a 5.000 m²

3er trimestre 2022: **61.694 m²**

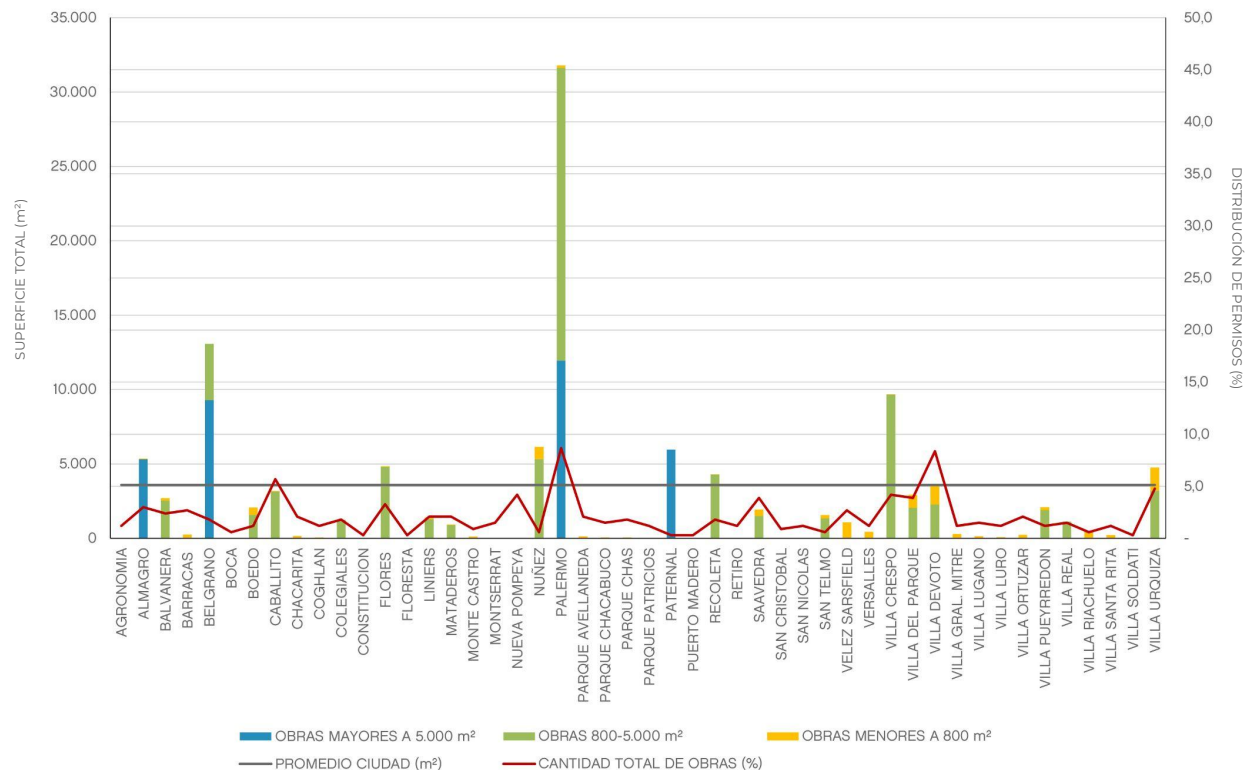
2do trimestre 2022: **258.535 m²**

Variación trimestral: **-76,1%**

3er trimestre 2021: **64.756 m²**

Variación interanual: **-4,7%**

MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRA POR BARRIOS



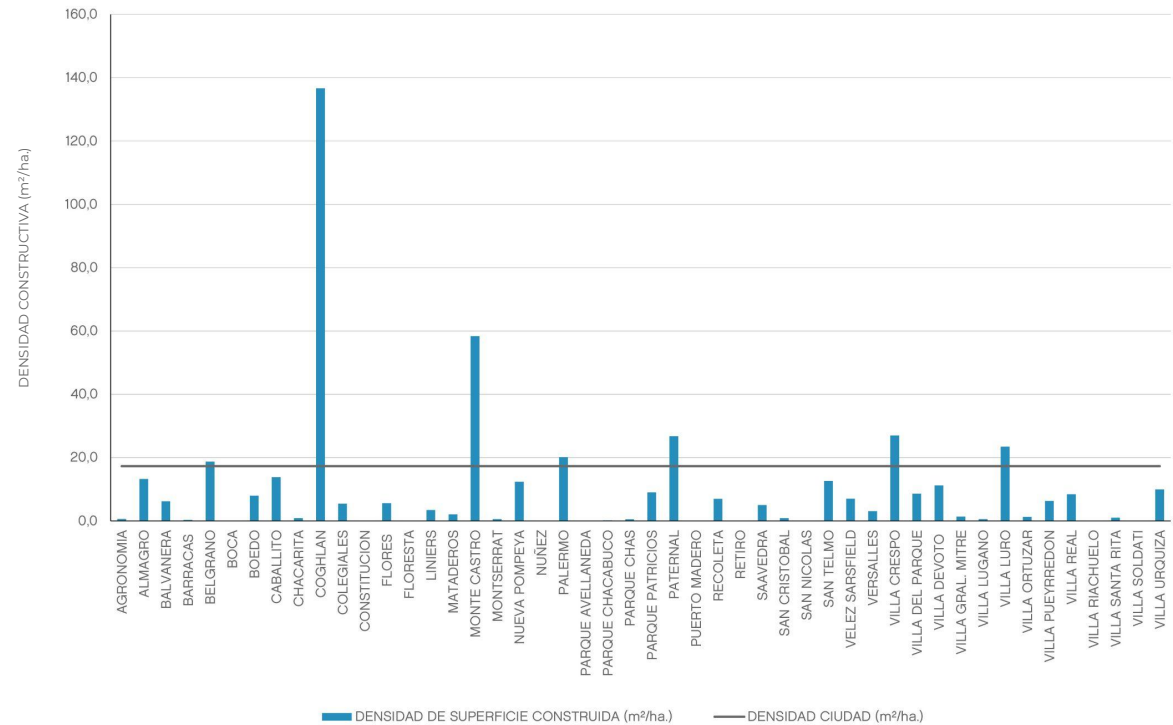
Representación de la distribución barrial de las obras según la superficie a construir y la cantidad de permisos de modificación y ampliación de obra. Tercer trimestre 2022.

9 barrios superan el promedio por obra en Ciudad.

31 barrios se encuentran por debajo del promedio de obra en la Ciudad.

8 barrios no registraron obras nuevas.

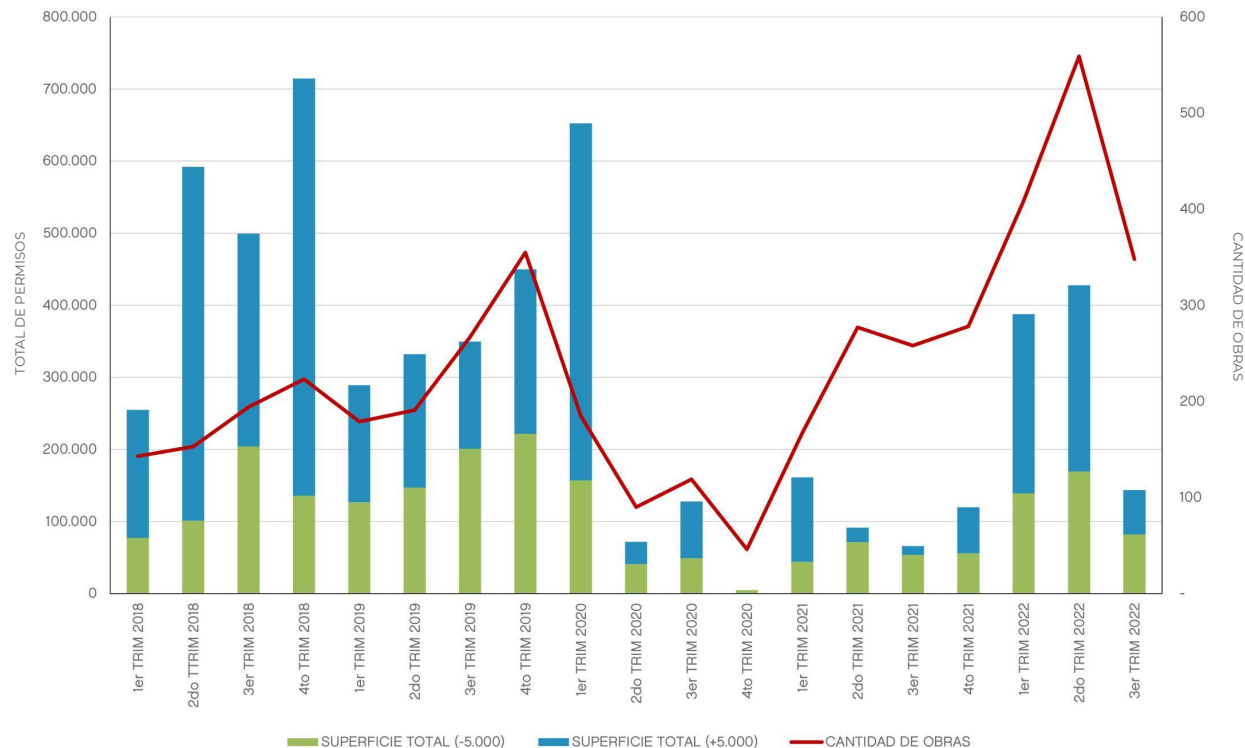
DENSIDAD CONSTRUCTIVA POR BARRIOS



Representación de la distribución barrial de los metros cuadrados a construir según la superficie de cada barrio. Tercer trimestre 2022.

Densidad constructiva a nivel Ciudad:
17,3 m²/ha.

MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRAS CANTIDAD DE PERMISOS POR TRIMESTRE



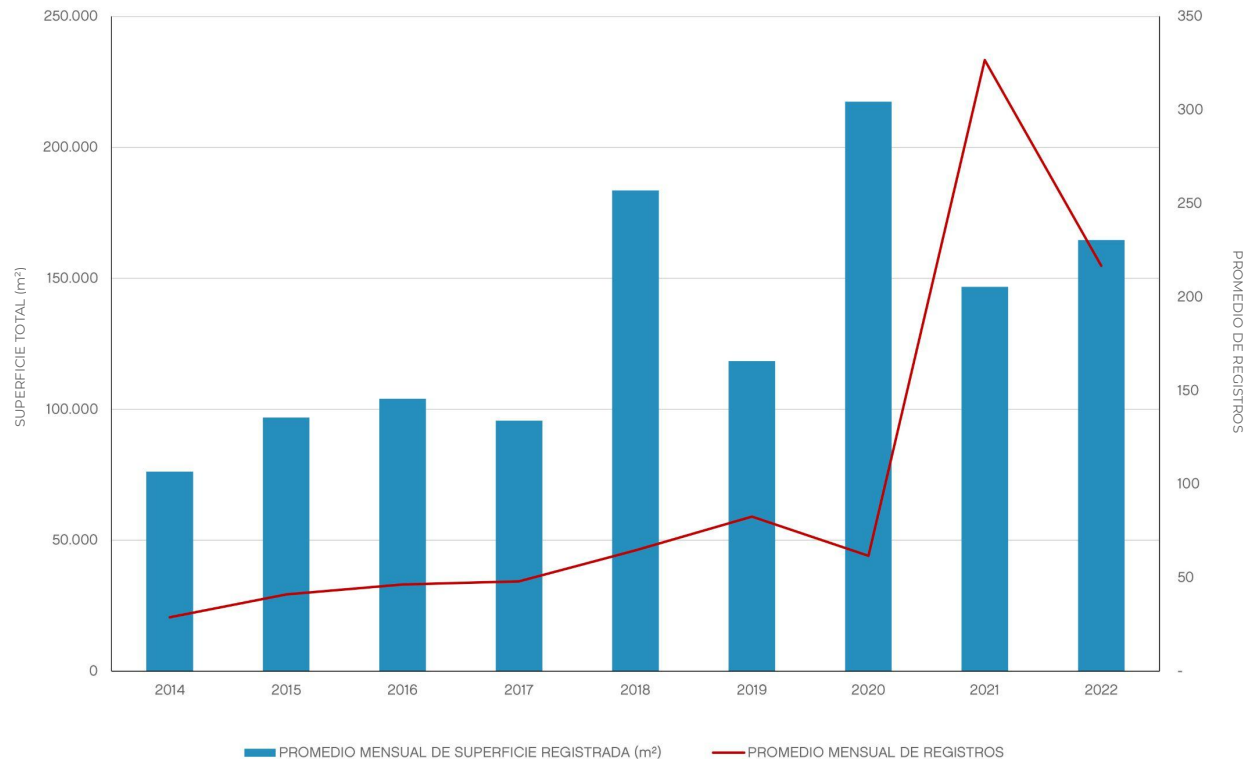
Comparación de obra nueva según su superficie total y la cantidad de obras según trimestre.

Obras menores a 5.000 m²
3er trimestre 2022: **82.055 m²**

Obras mayores a 5.000 m²
3er trimestre 2022: **32.514 m²**

Cantidad de obras: **348**

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRA (m²)

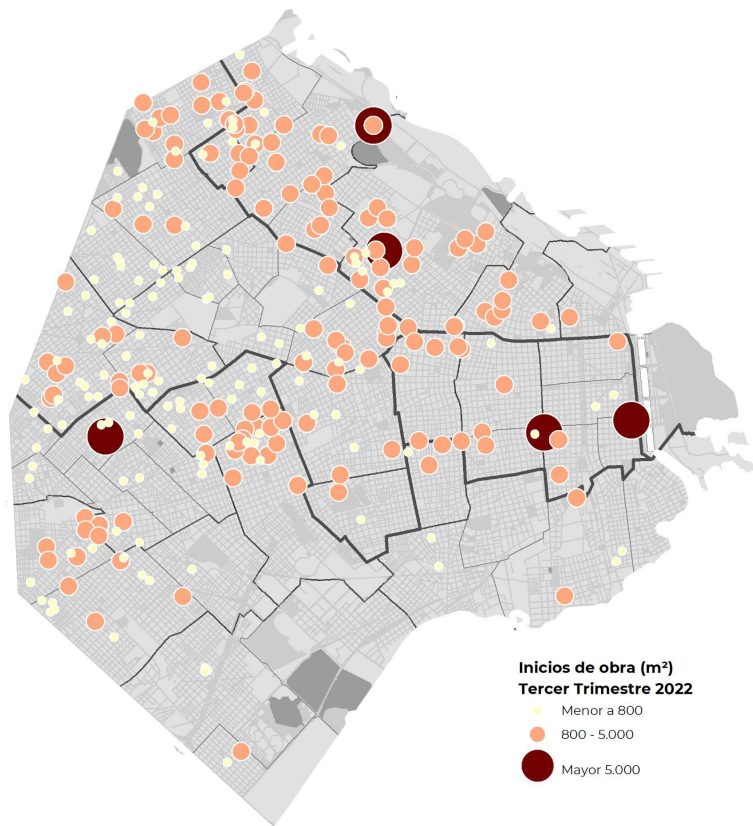


Apreciación de la superficie construida en modificación y ampliación de obras.

Comparación por año, desde 2014 al Tercer trimestre 2022, y cantidad de registros.

INICIOS DE OBRAS

INICIOS DE OBRA



3er trimestre 2022: **476.947 m²**

(379 obras)

2do trimestre 2022: **295.616 m²**

(231 obras)

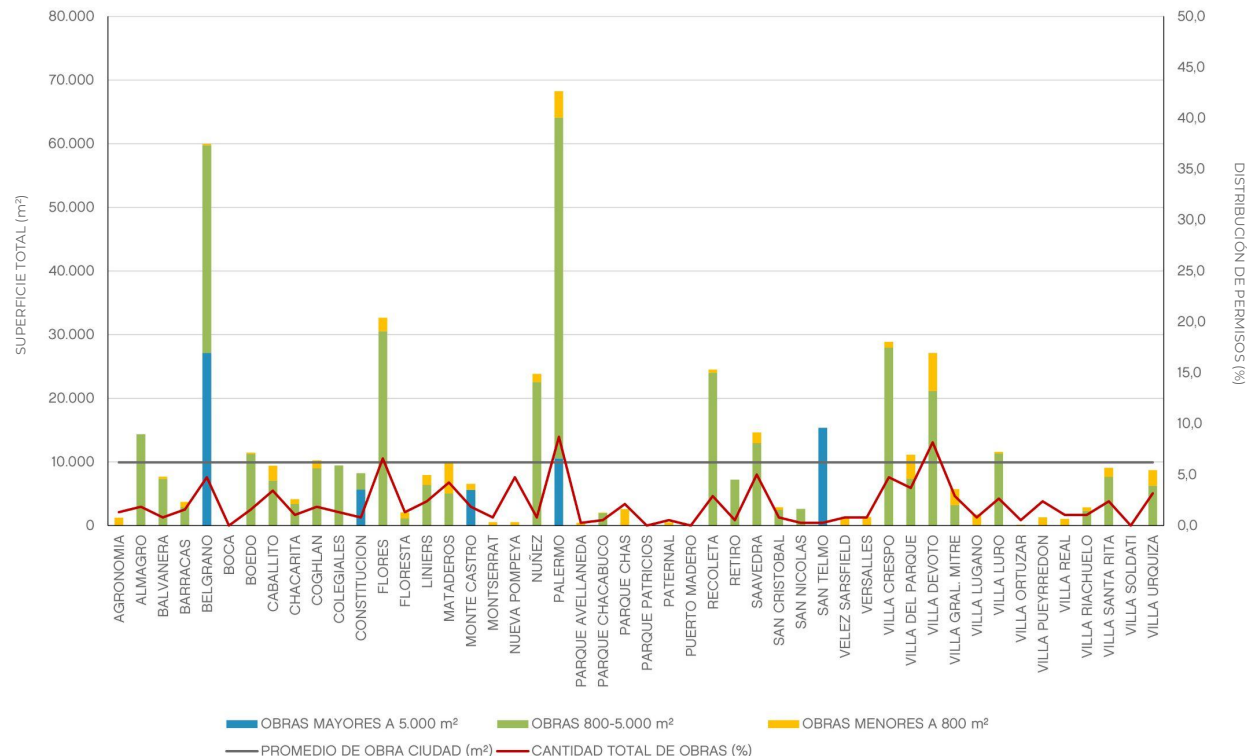
Variación trimestral: **+55,3 %**

3er trimestre 2021: **444.031 m²**

(244 Obras)

Variación interanual: **+7,4%**

INICIOS DE OBRA POR BARRIOS



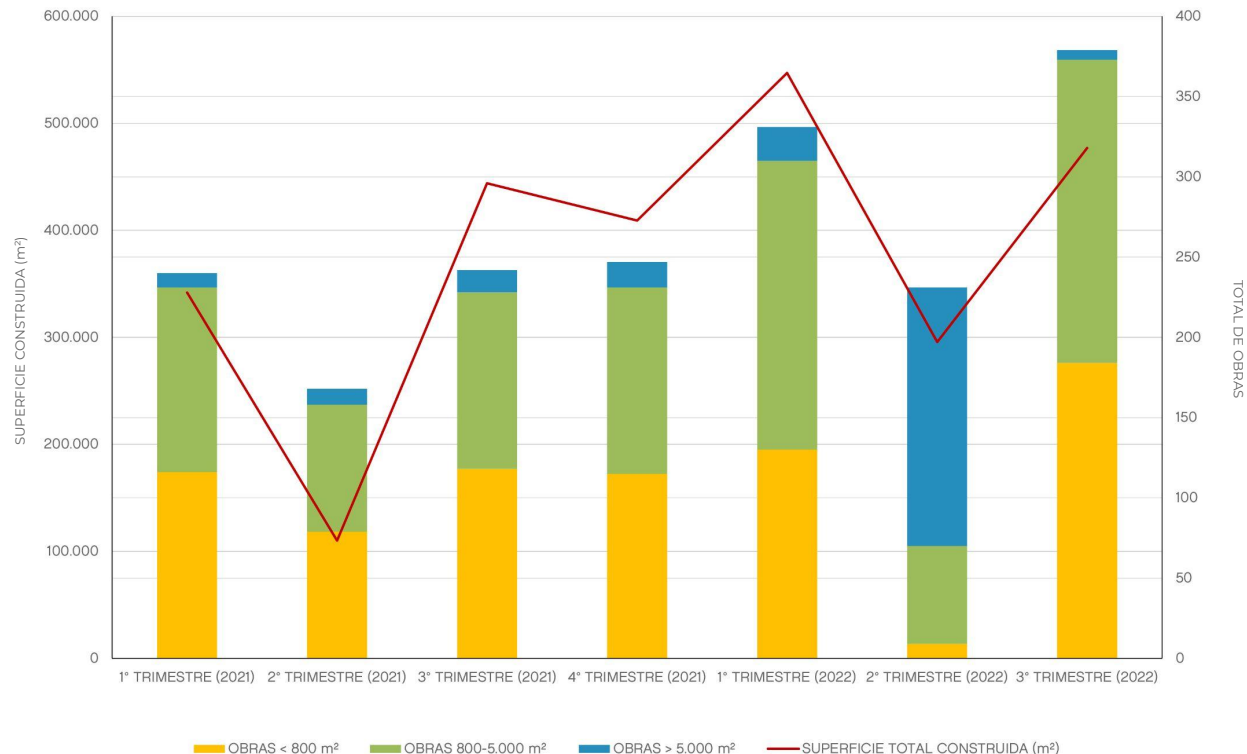
Representación de la distribución barrial de las obras según la superficie a construir y la cantidad de obras iniciadas.

14 barrios superan el promedio por obra en Ciudad.

30 barrios se encuentran por debajo del promedio de obra de la Ciudad.

4 barrios no presentan inicio de obra.

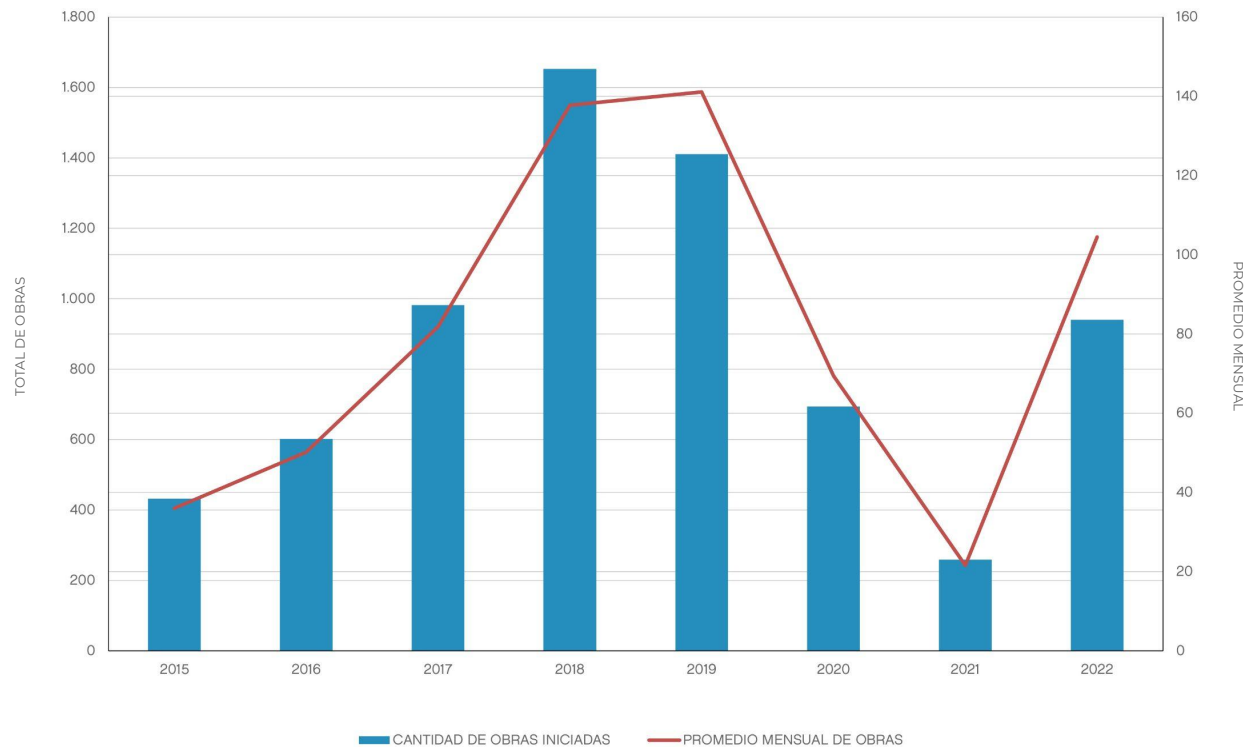
SUPERFICIE Y CANTIDAD OBRAS INICIADAS APRECIADAS POR TRIMESTRE Y POR TAMAÑO



Apreciación de la superficie (m²) y del total de obras iniciadas según trimestre y según tamaño.

Comparación por trimestre (desde 1° trimestre de 2021 hasta 3° trimestre de 2022).

CANTIDAD DE OBRAS INICIADAS: EVOLUCIÓN HISTÓRICA



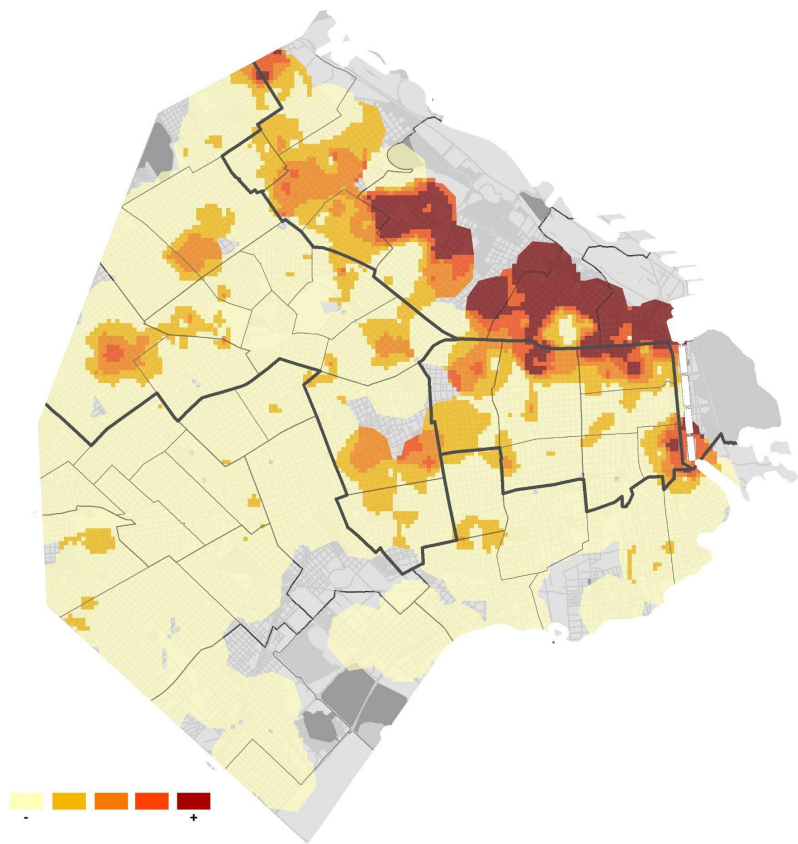
Apreciación de la cantidad total de obras iniciadas desde 2015 al tercer trimestre 2022.

MERCADO INMOBILIARIO

MERCADO INMOBILIARIO

TERRENOS EN VENTA

TERRENOS EN VENTA



3er trimestre 2022: **1.864 USD/m²**

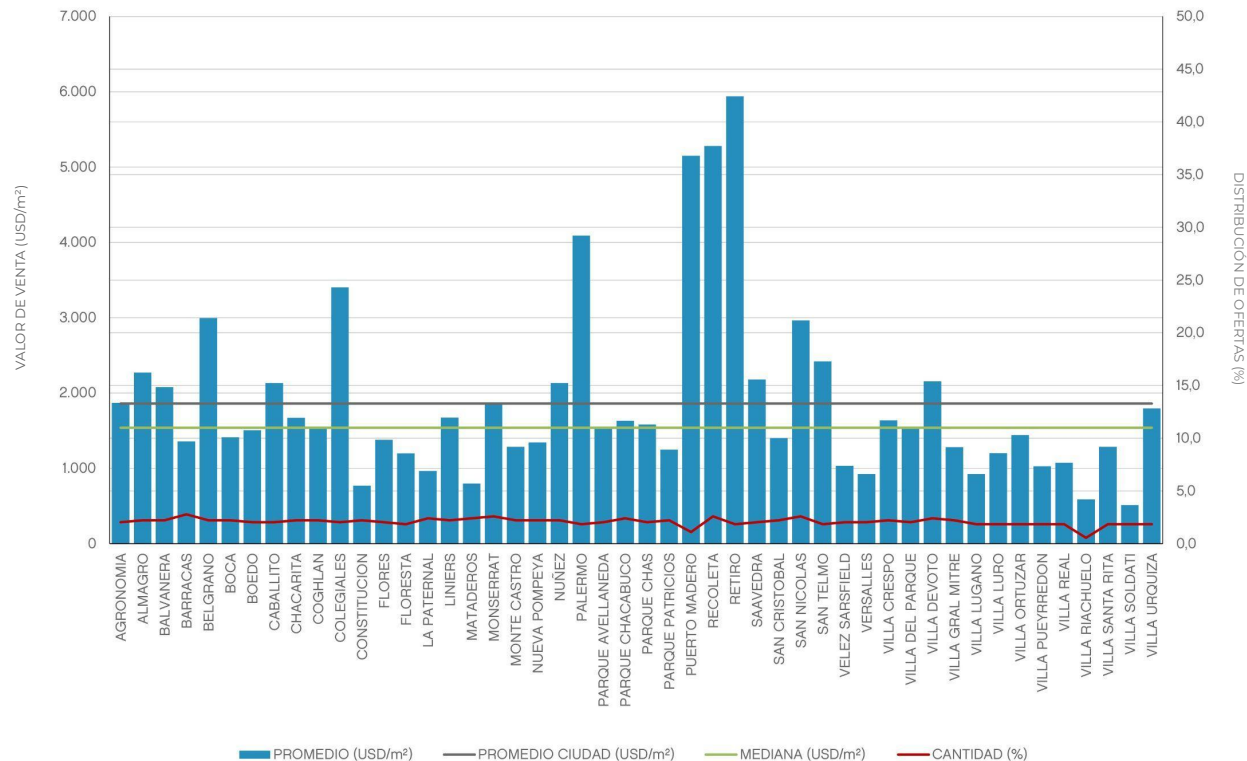
2do trimestre 2022: **1.915 USD/m²**

Variación trimestral: **-2,7%**

3er trimestre 2021: **2.178 USD/m²**

Variación interanual: **-14,4%**

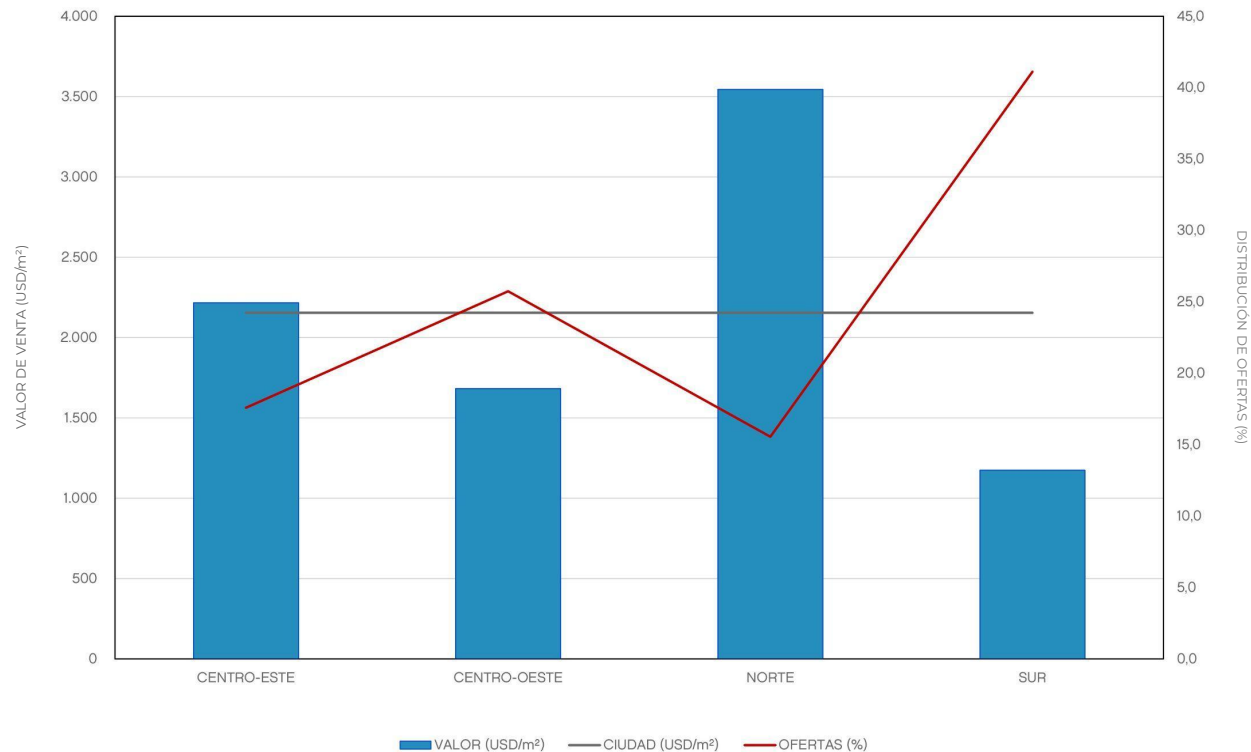
TERRENOS EN VENTA POR BARRIOS



Valor promedio de terrenos en venta (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

15 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
33 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

TERRENOS EN VENTA POR ZONA

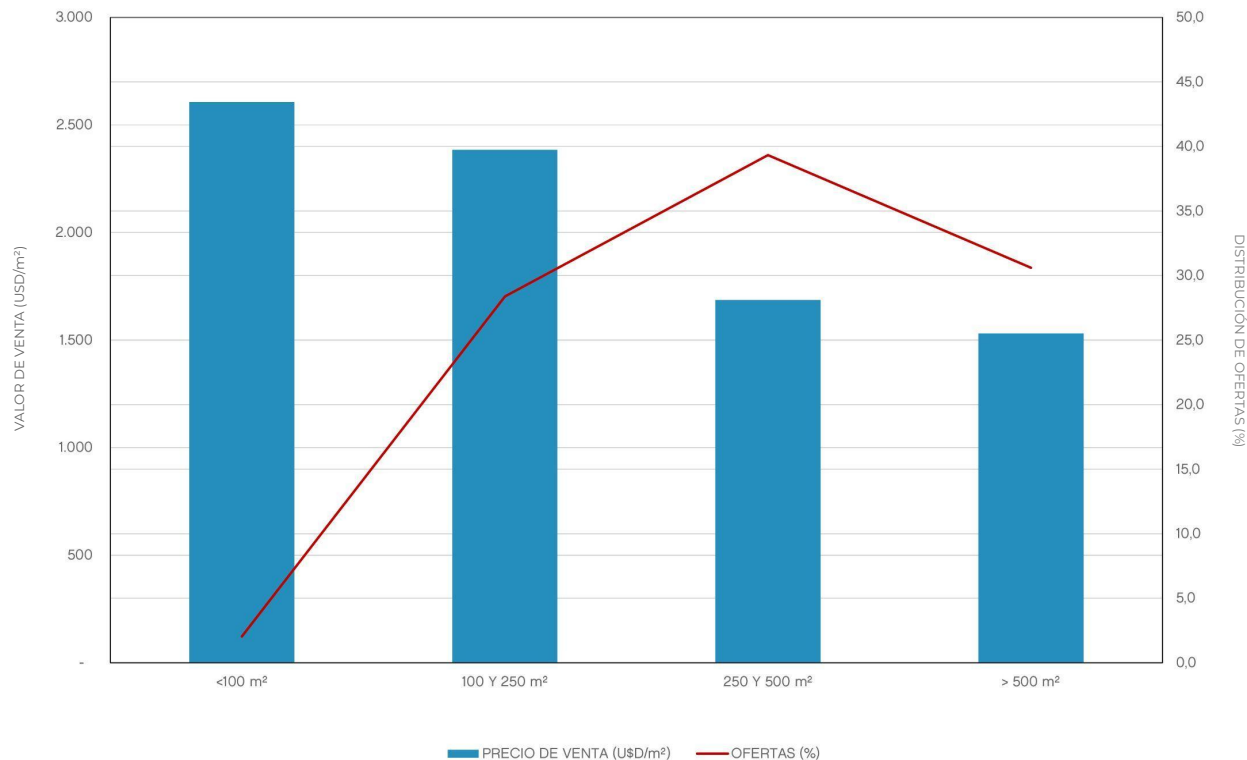


Valor promedio de terrenos en venta por zona (USD/m²) y la distribución de ofertas relevadas.

El valor del metro cuadrado de los terrenos en Zona Norte es de 3.543 USD/m², representando el valor más alto de las zonas.

El valor más bajo es en Zona Sur con un precio que ronda los 1.174 USD/m², asimismo, representa la mayor cantidad de ofertas publicadas con un 41.1%.

DISTRIBUCIÓN OFERTAS DE TERRENOS SEGÚN SUPERFICIE Y PRECIO

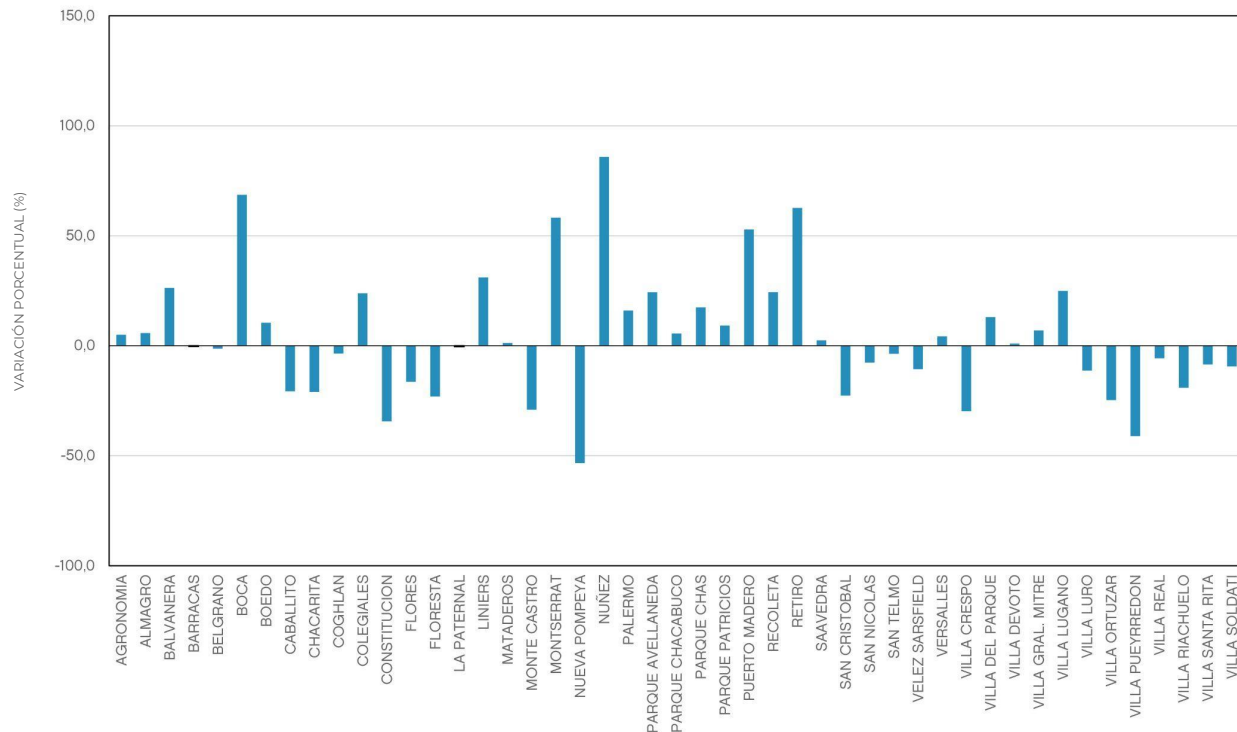


Valor promedio de ofertas en dólares estadounidenses por superficie.

Las ofertas con valores menores a las 100 m², tienen un valor que ronda los 2.607 USD/m², pero representa el segmento con menos ofertas.

Los terrenos con una superficie entre 250 a 500 m², representan el 39,3% de las ofertas publicadas, es decir, que este segmento tiene la mayor cantidad de terrenos en la publicados.

VARIACIÓN TRIMESTRAL VALORES VENTA DE TERRENOS POR BARRIO



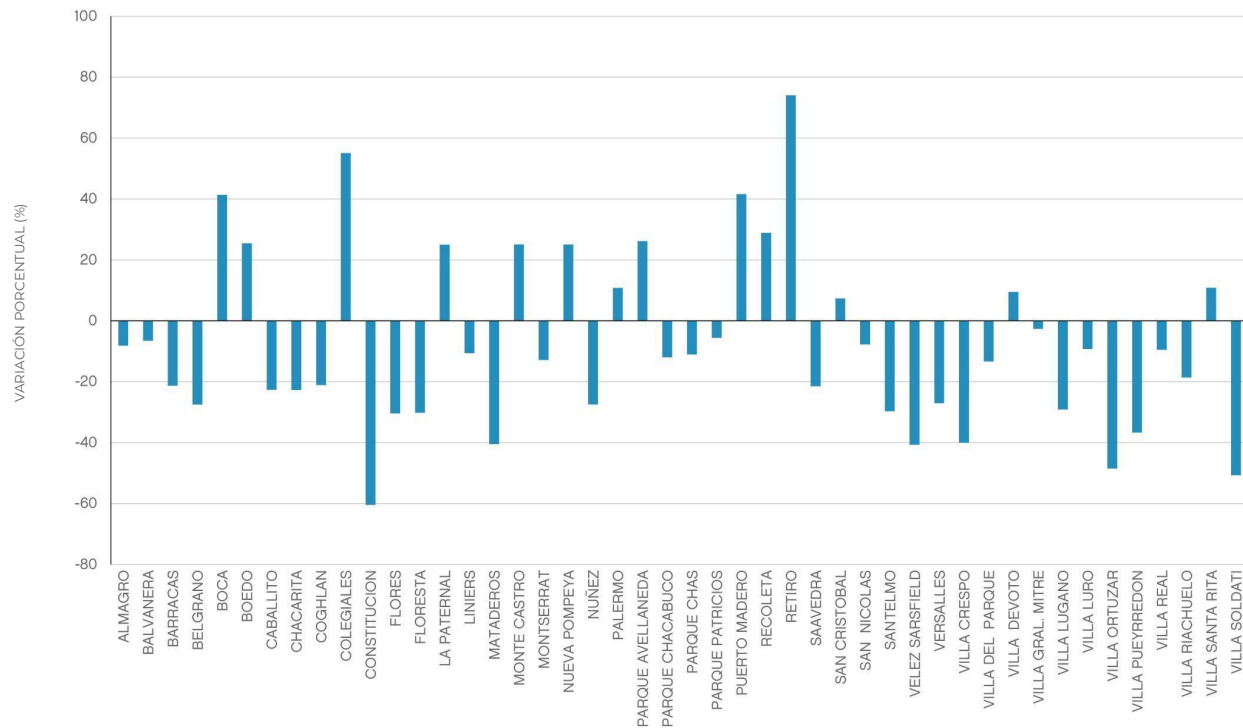
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
-2,7%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2022	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
NUEVA POMPEYA	1.343	2.879	-53,4%
VILLA PUEYREDÓN	1.028	1.745	-41,1%
CONSTITUCIÓN	771	1.175	-34,4%
NÚÑEZ	2.134	1.148	85,9%
BOCA	1.415	839	68,6%
RETIRO	5.939	3.652	62,6%

VARIACIÓN ANUAL VALORES DE VENTA DE TERRENOS POR BARRIO



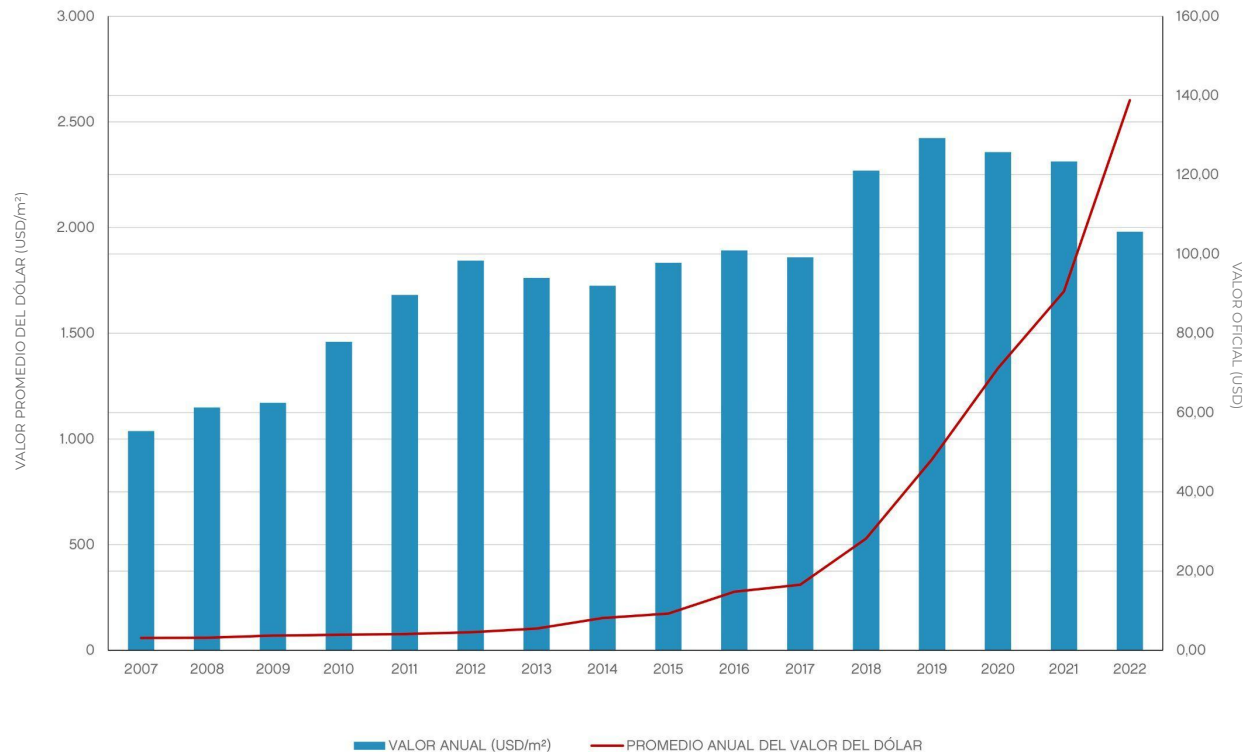
Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021.

Variación anual a nivel Ciudad:
-14,4%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN ANUAL (%)
RETIRO	3.412	5.939	74,1%
COLEGIALES	2.195	3.404	55,1%
PUERTO MADERO	3.637	5.151	74,1%
CONSTITUCION	1.949	771	-60,4%
VILLA SOLDATI	1.039	512	-50,7%
VILLA ORTÚZAR	2.804	1.444	-48,5%

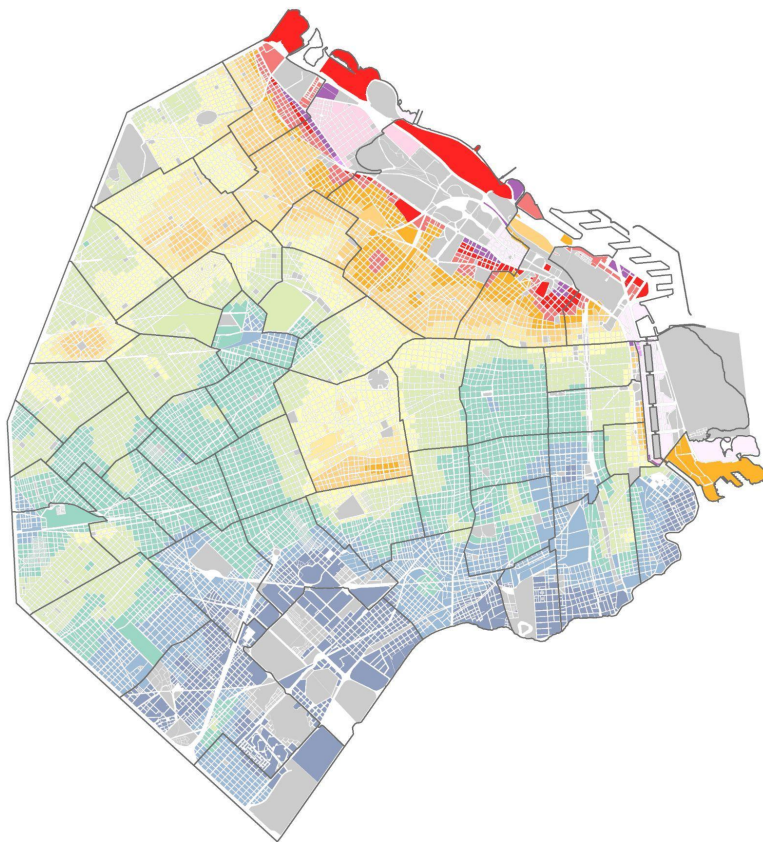
EVOLUCIÓN DEL DÓLAR DE TERRENOS EN VENTA (USD/m²)



Evolución histórica del valor promedio del terreno (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2007 – 2022.

Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).
Fuente: Banco de la Nación Argentina.

INCIDENCIA DEL TERRENO



Incidencia 2021 en Dólares
Valor USD/m²

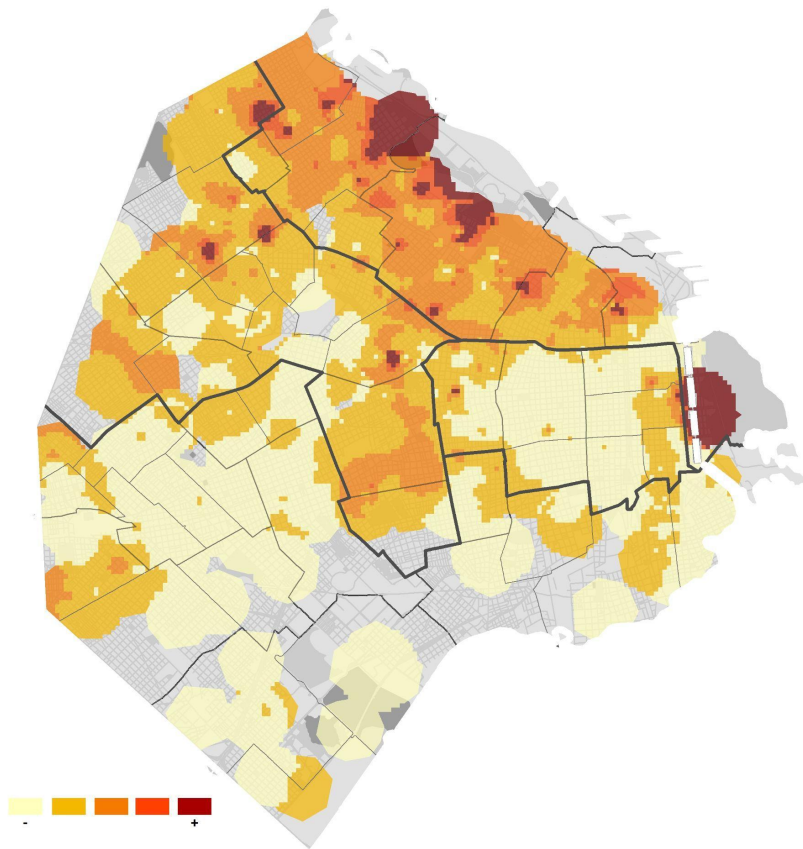


**Valor de incidencia del terreno por manzana
(USD/m²). Enero-Julio 2021**

**Valor promedio de la incidencia del terreno:
381,1 (USD/m²)**

DEPARTAMENTOS EN VENTA

DEPARTAMENTOS EN VENTA



3er trimestre 2022: 2.313 USD/m²

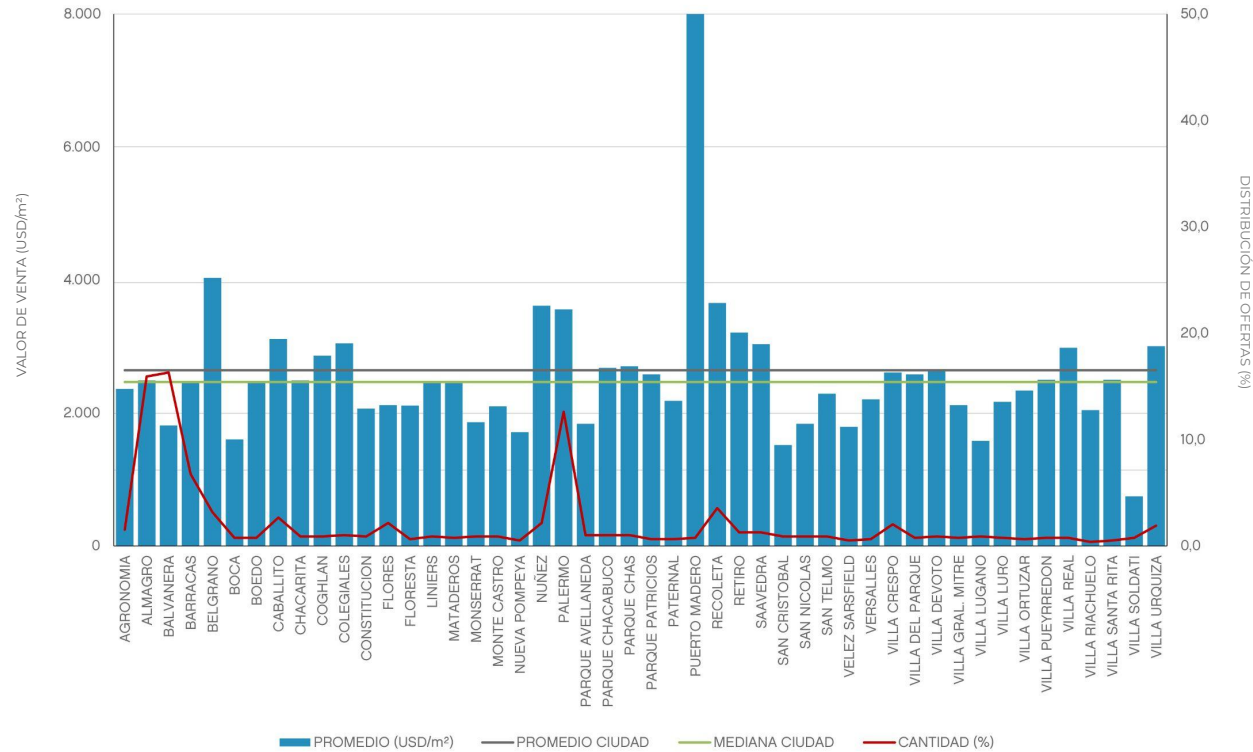
2do trimestre 2022: 2.873 USD/m²

Variación Trimestral: **-19,5%**

3er trimestre 2021: 2.673 USD/m²

Variación Interanual: **-13,5%**

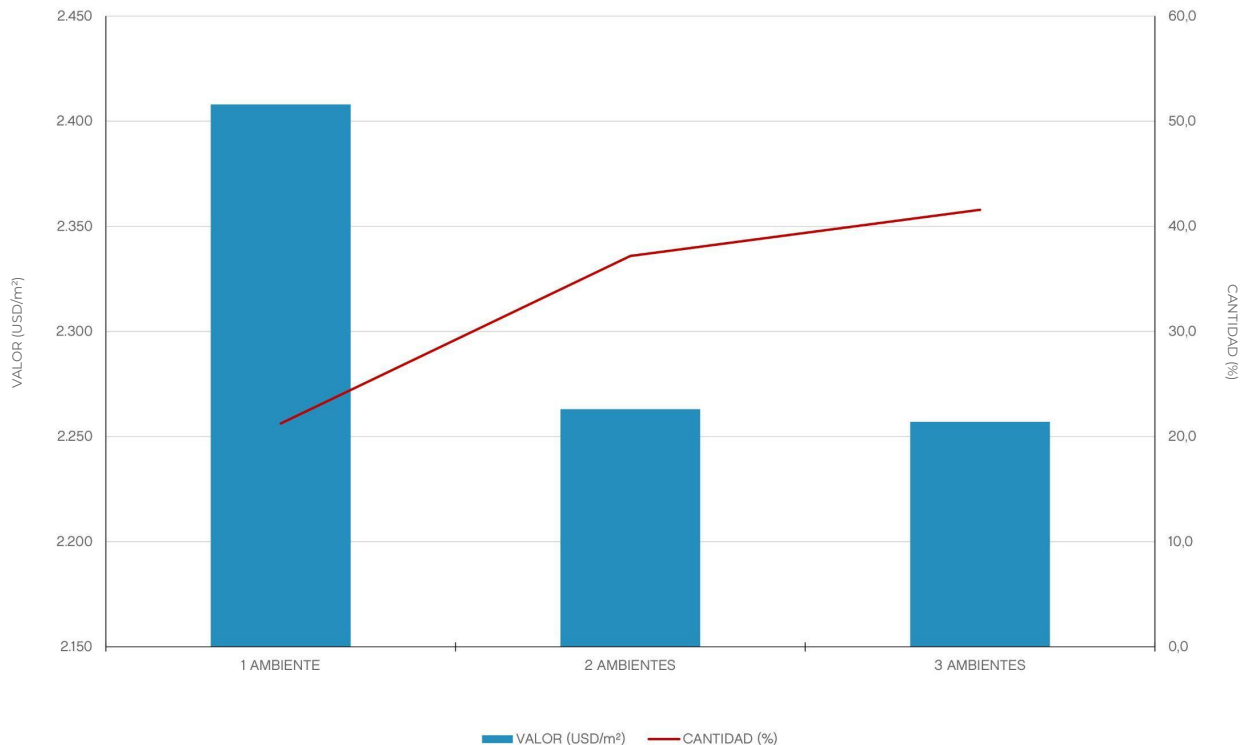
DEPARTAMENTOS EN VENTA POR BARRIOS



Valor promedio de departamentos en venta (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

14 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
34 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN AMBIENTES (USD/m²)



Valor promedio de departamentos en venta por cantidad de ambientes (USD/m²).

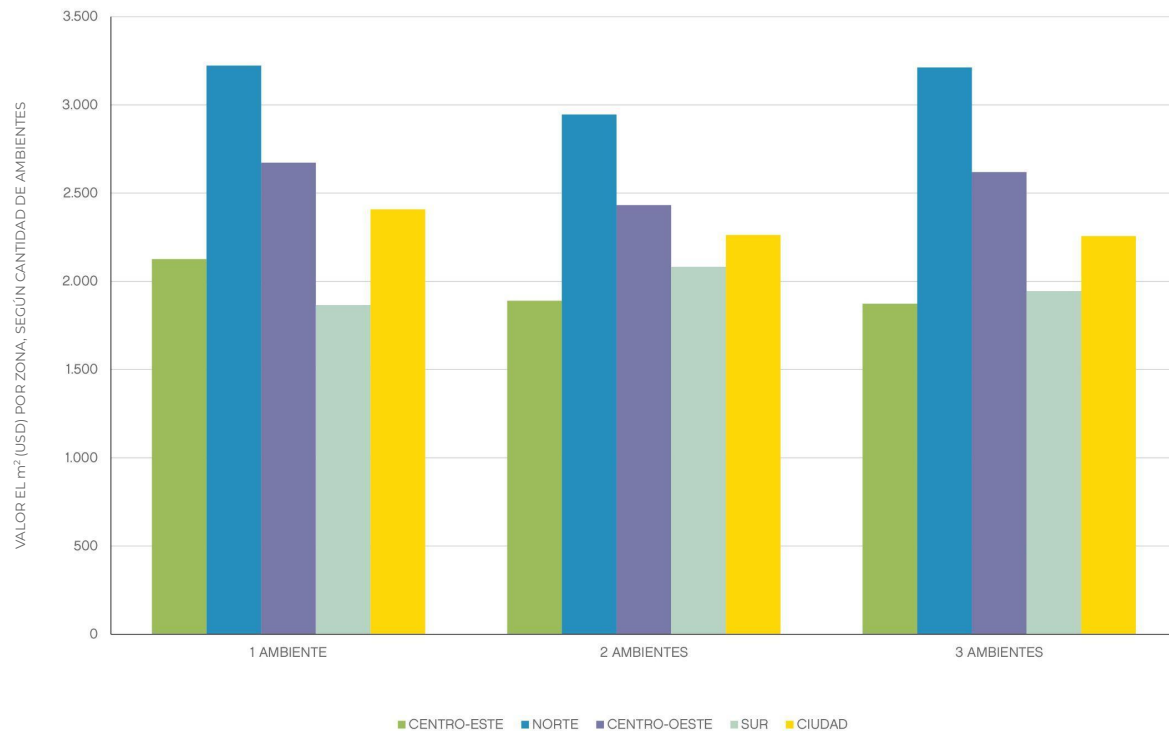
Cantidad promedio de ambientes Ciudad:

1 ambiente: **21,2%**

2 ambientes: **37,2%**

3 ambientes: **41,6%**

DEPARTAMENTOS EN VENTA SEGÚN ZONA Y AMBIENTES



Valor promedio de departamentos en venta por zona (USD/m²) según cantidad de ambientes.

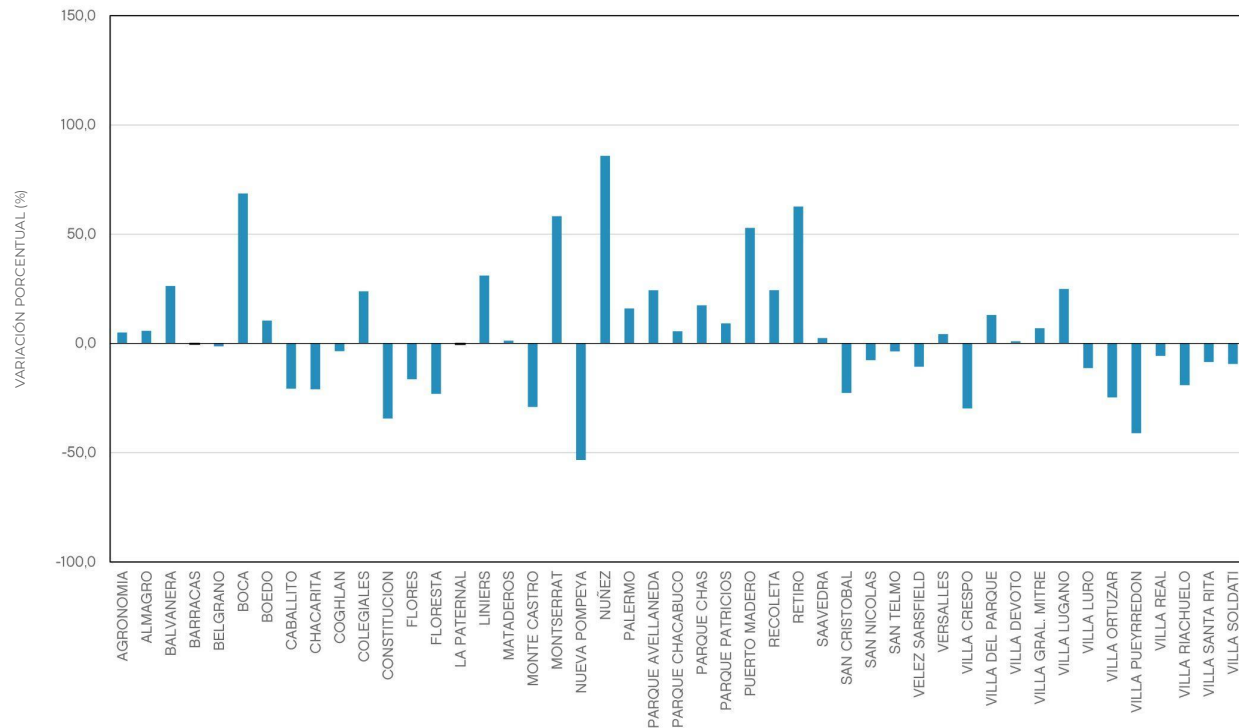
Valores promedio Ciudad:

1 ambiente: **2.408 USD/m²**

2 ambientes: **2.263 USD/m²**

3 ambientes: **2.257 USD/m²**

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE COSTOS DE DEP. EN VENTA POR BARRIO (%)



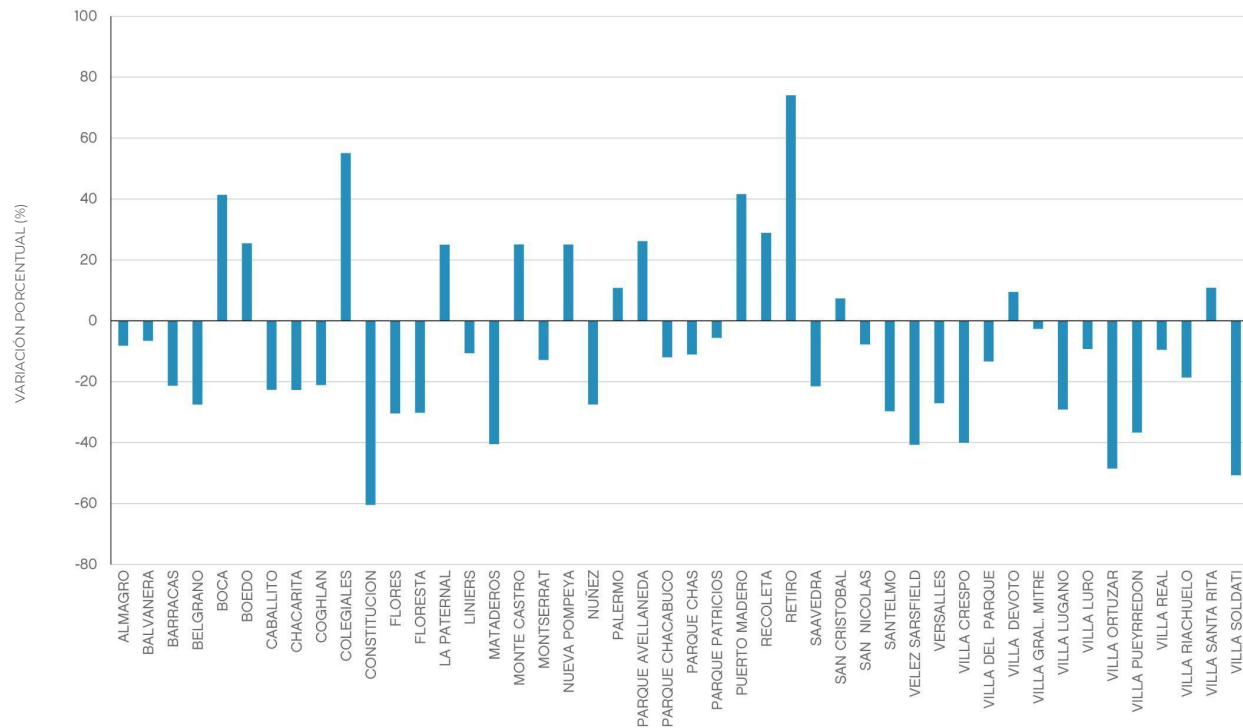
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
-19,5%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
VILLA REAL	1.909	2.608	36,6
MATADEROS	1.609	2.173	35,1
VILLA RIACHUELO	1.367	1.788	30,8
SAN CRISTÓBAL	2.026	1.330	-34,4
PALERMO	4.428	3.114	-29,7
FLORES	2.606	1.855	-28,8

VARIACIÓN ANUAL DE COSTOS DE DEP. EN VENTA POR BARRIO (%)



Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021.

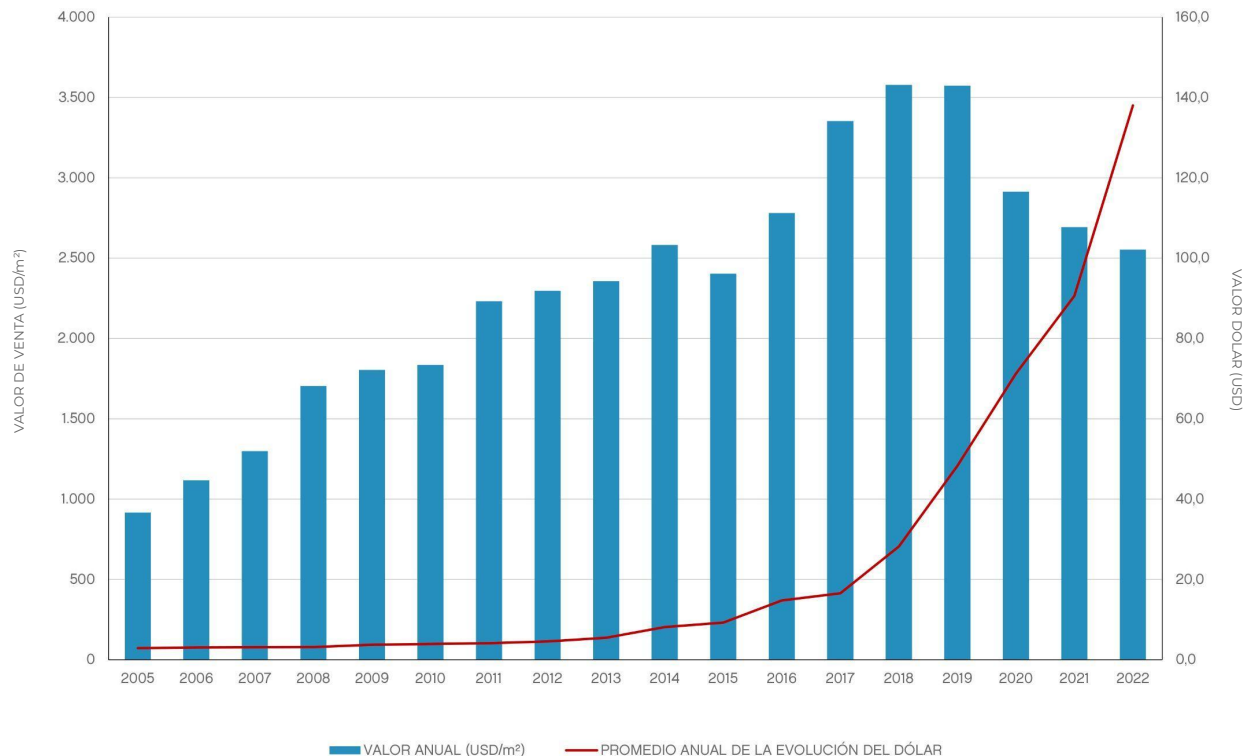
Variación anual a nivel Ciudad:

-13,5%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	SEGUNDO TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN ANUAL (%)
VILLA REAL	1.799	2.608	44,9
CONSTITUCIÓN	1.456	1.809	24,3
MATADEROS	1.797	2.173	20,9
SAN CRISTÓBAL	2.133	1.330	-37,6
VILLA ORTÚZAR	3.033	2.044	-32,6
VILLA URQUIZA	3.656	2.630	-28,1

EVOLUCIÓN VALOR DE DEPARTAMENTOS EN VENTA EN DÓLARES (USD/m²)



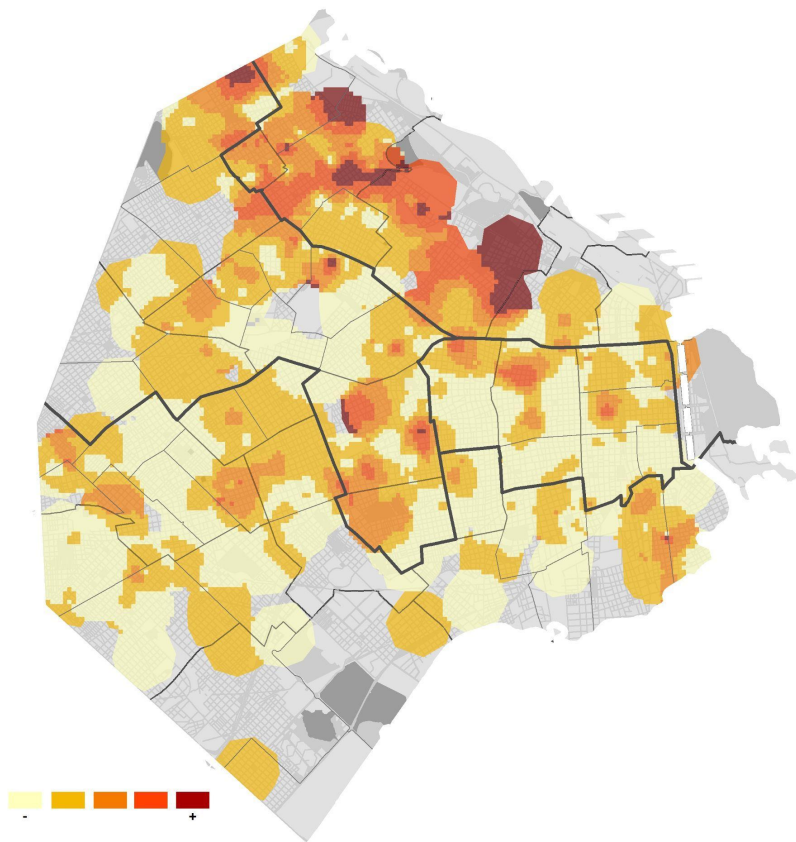
Evolución histórica del valor promedio de departamentos en venta (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2007 – 2022.

Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).

Fuente: Banco de la Nación Argentina.

DEPARTAMENTOS EN ALQUILER

DEPARTAMENTOS EN ALQUILER



3er trimestre 2022: **80.582 \$**
mediana

1 ambiente: **53.522 \$**
promedio

2 ambientes: **69.594 \$**
promedio

3 ambientes: **95.718 \$**
promedio

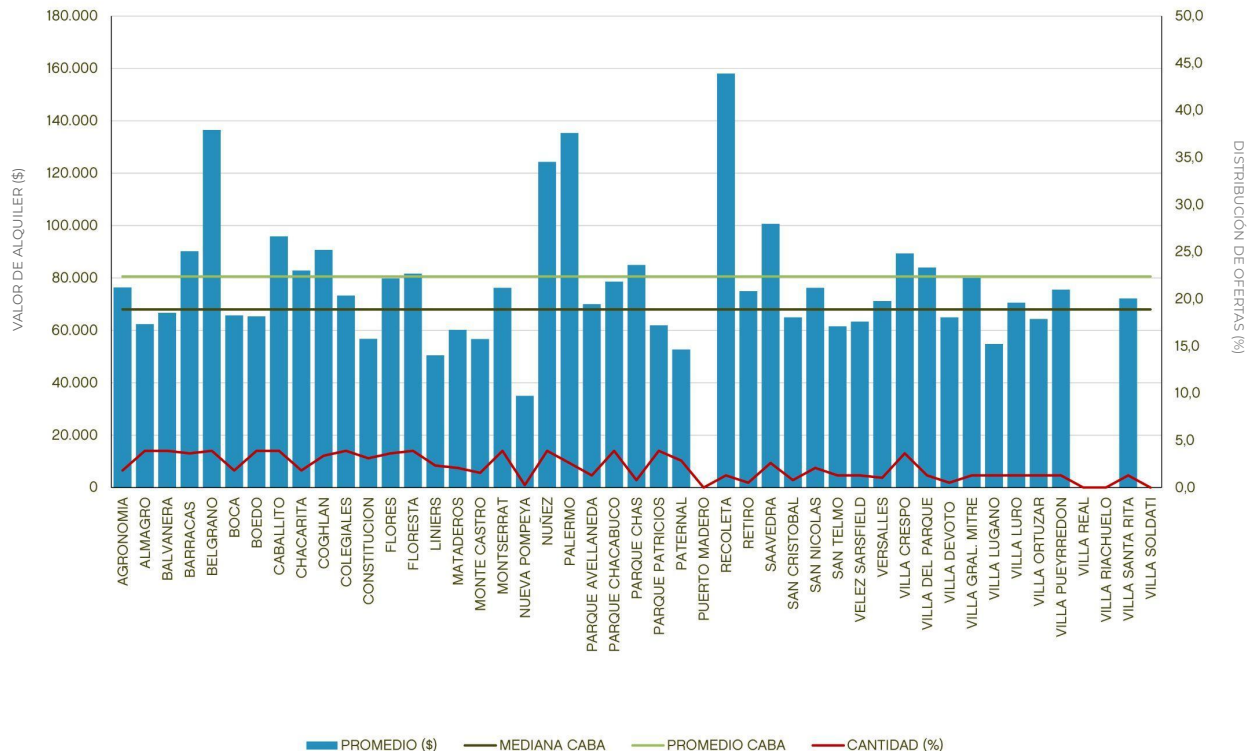
2do trimestre 2022: **67.050 \$**
mediana

1 ambiente: **53.103 \$ (+0,8%)**
promedio

2 ambientes: **59.996 \$ (+17,5%)**
promedio

3 ambientes: **119.446 \$ (-19,9%)**
promedio

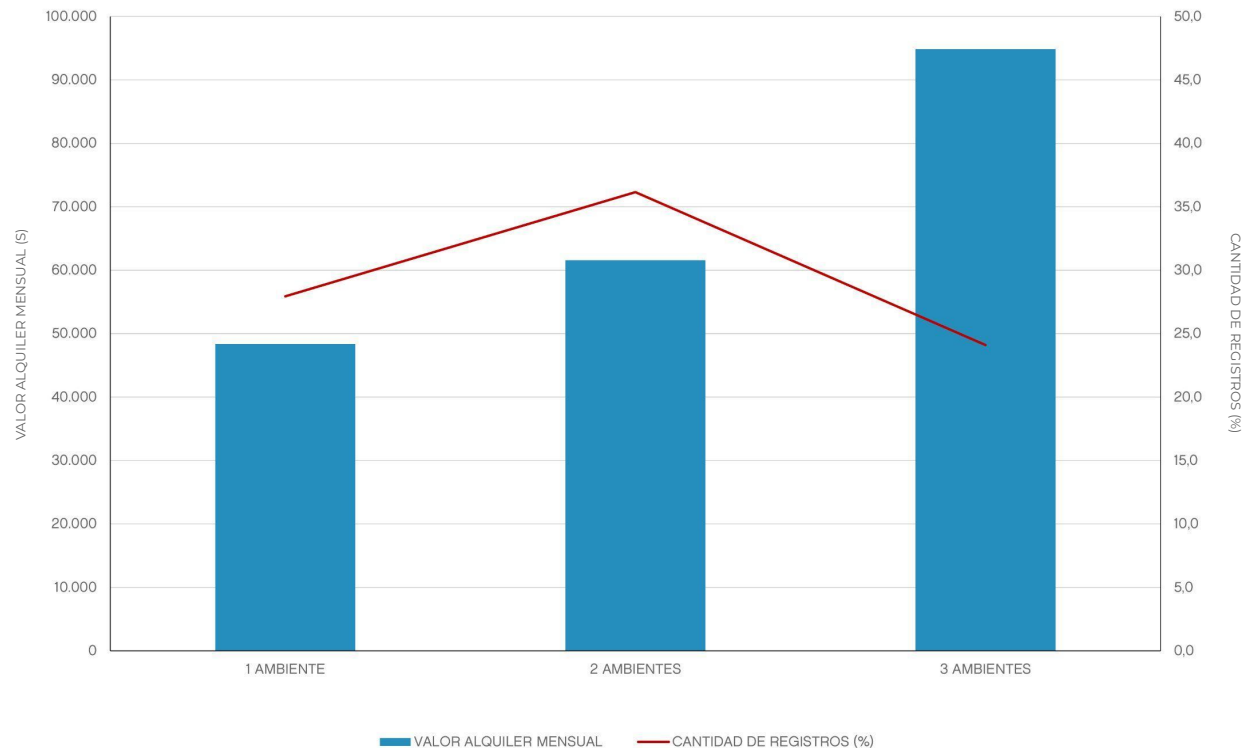
DEPARTAMENTOS EN ALQUILER POR BARRIOS



Valor promedio de departamentos en alquiler (\$) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

13 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
 30 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
 4 barrios no presentan ofertas de locales en venta.

DEPARTAMENTOS EN ALQUILER POR AMBIENTES



Valor promedio de departamentos en alquiler (\$) según la cantidad de ambientes.

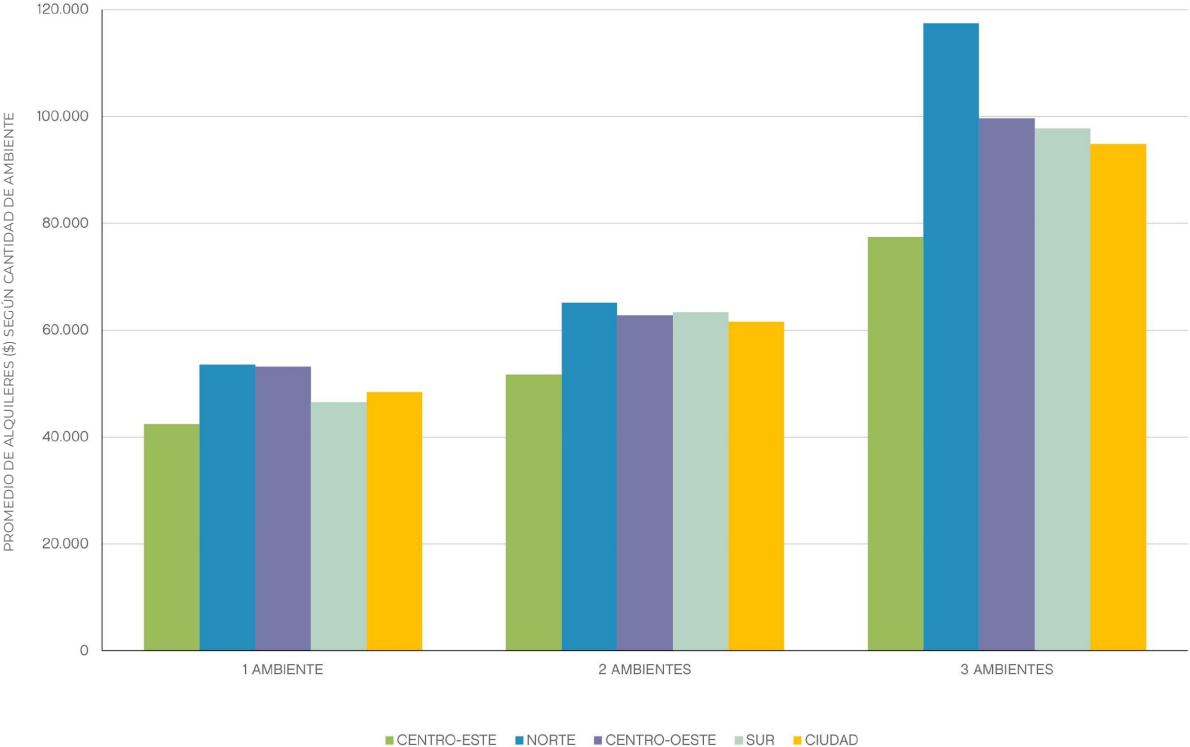
Cantidad de registros Ciudad:

1 ambiente: **27,9%**

2 ambientes: **36,2%**

3 ambientes: **24,1%**

DEPARTAMENTOS EN ALQUILER SEGÚN ZONA Y AMBIENTES

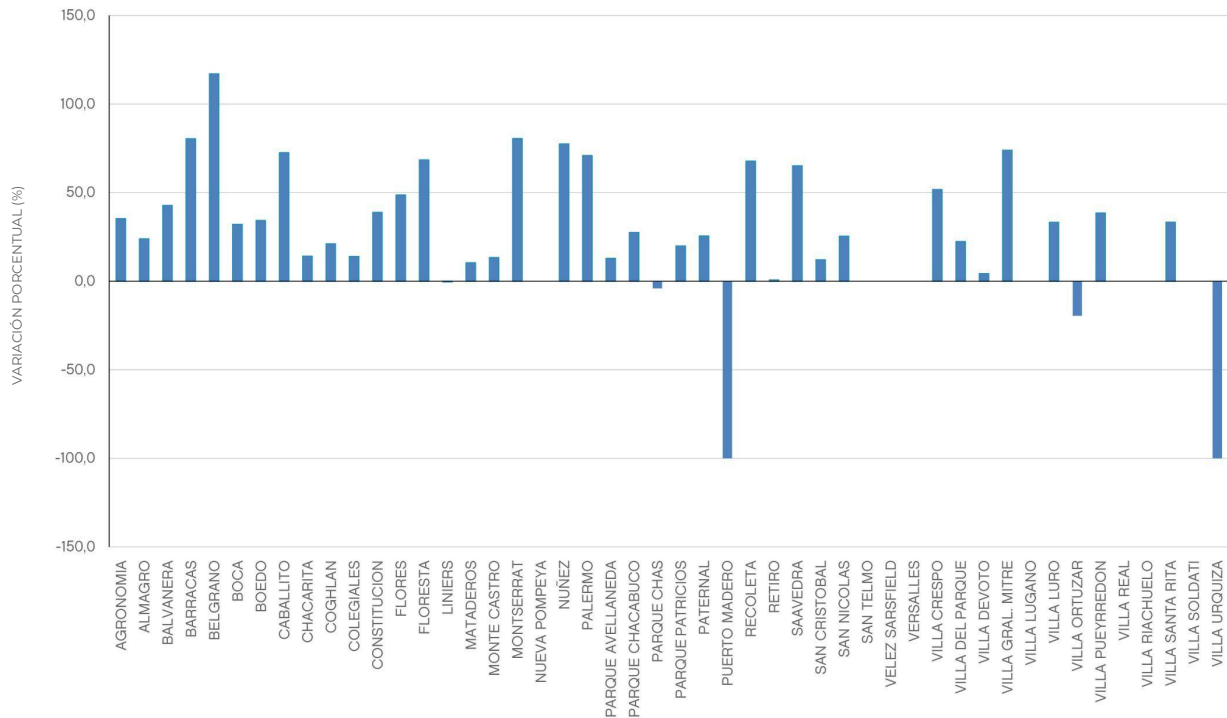


Valor promedio de departamentos en alquiler por zona (\$) según cantidad de ambientes.

Valores promedio Ciudad:

- 1 ambiente: **53.522 \$**
- 2 ambientes: **69.594 \$**
- 3 ambientes: **95.718 \$**

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE COSTOS DEP. EN ALQUILER POR BARRIO (%)



*ACLARACIÓN: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE DEPARTAMENTOS 2 AMBIENTES PARA PUERTO MADERO Y VILLA URQUIZA, EN ESTE TRIMESTRE LO QUE HACE PARECER UNA CAÍDA ABRUPTA EN SUS PRECIOS.

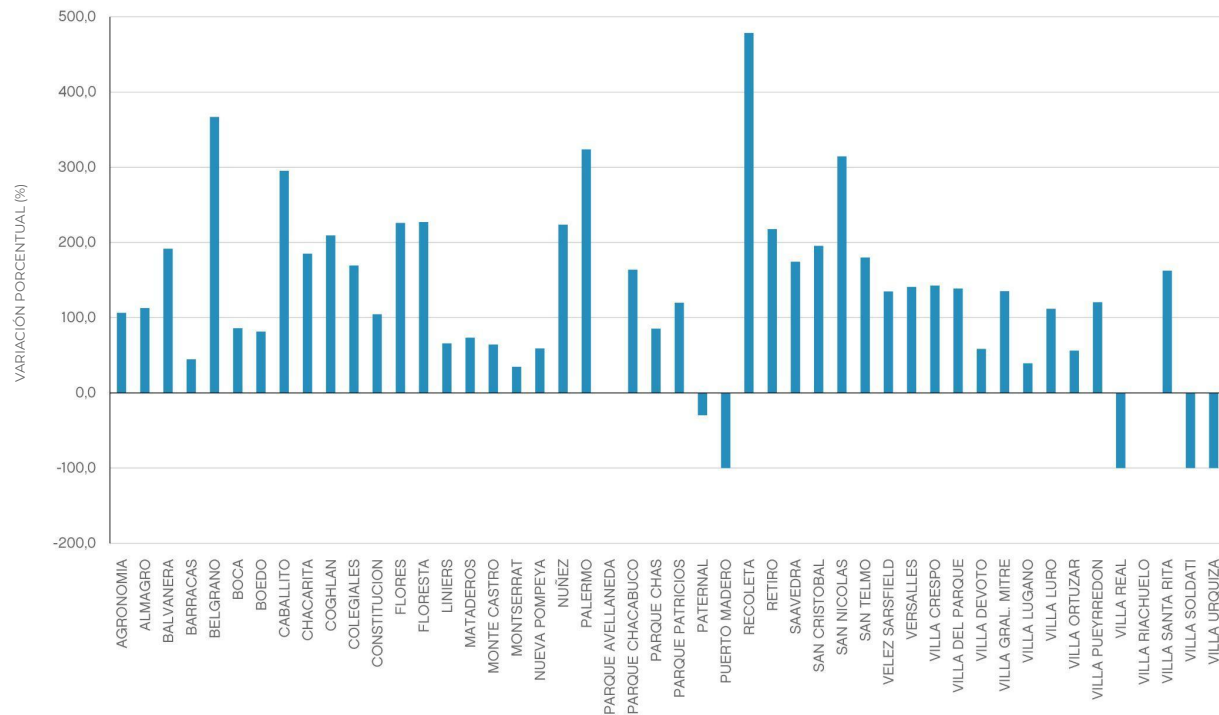
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022. Departamentos de 2 ambientes.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
+17,5%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE ALQUILER

BARRIOS	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
BELGRANO	62.917	136.533	117,0
MONSERRAT	42.250	76.267	80,5
BARRACAS	50.000	90.214	80,4
VILLA ORTÚZAR	80.025	64.400	-19,5
PARQUE CHAS	88.600	85.000	-4,1

VARIACIÓN ANUAL DE COSTOS DE DEP. EN ALQUILER POR BARRIO (%)



Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021. Departamentos de 2 ambientes.

Variación anual a nivel Ciudad:
119,4%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE ALQUILER

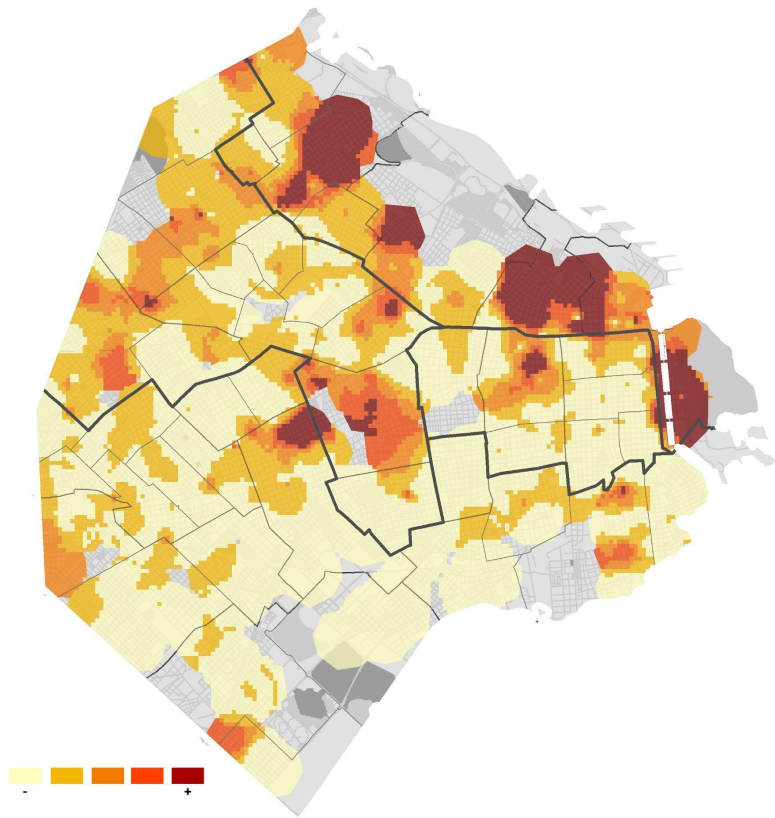
BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN ANUAL (%)
RECOLETA	27.308	158.000	478,6
BELGRANO	29.240	136.533	366,9
PALERMO	31.953	135.400	323,7
PATERNAL	75.000	52.727	-29,7

*ACLARACIÓN: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE DEPARTAMENTOS 2 AMBIENTES PARA PUERTO MADERO, VILLA REAL, VILLA SOLDATI Y VILLA URQUIZA, EN ESTE TRIMESTRE LO QUE HACE PARECER UNA CAÍDA ABRUPTA EN SUS PRECIOS.

MERCADO INMOBILIARIO

LOCALES EN VENTA

LOCALES EN VENTA



3er trimestre 2022: **1.983 USD/m²**

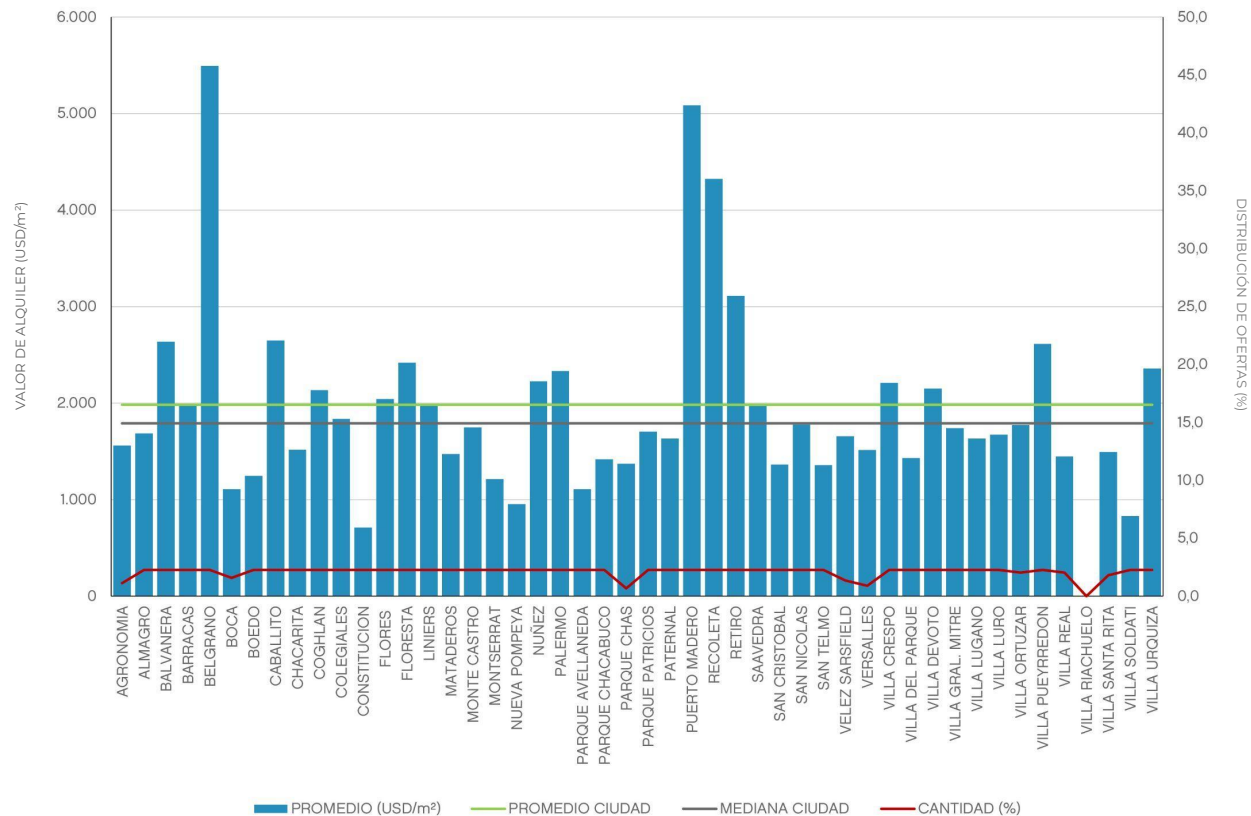
2do trimestre 2022: **2.071 USD/m²**

Variación trimestral: **-4,3%**

3er trimestre 2021: **2.482 USD/m²**

Variación Interanual: **-20,1%**

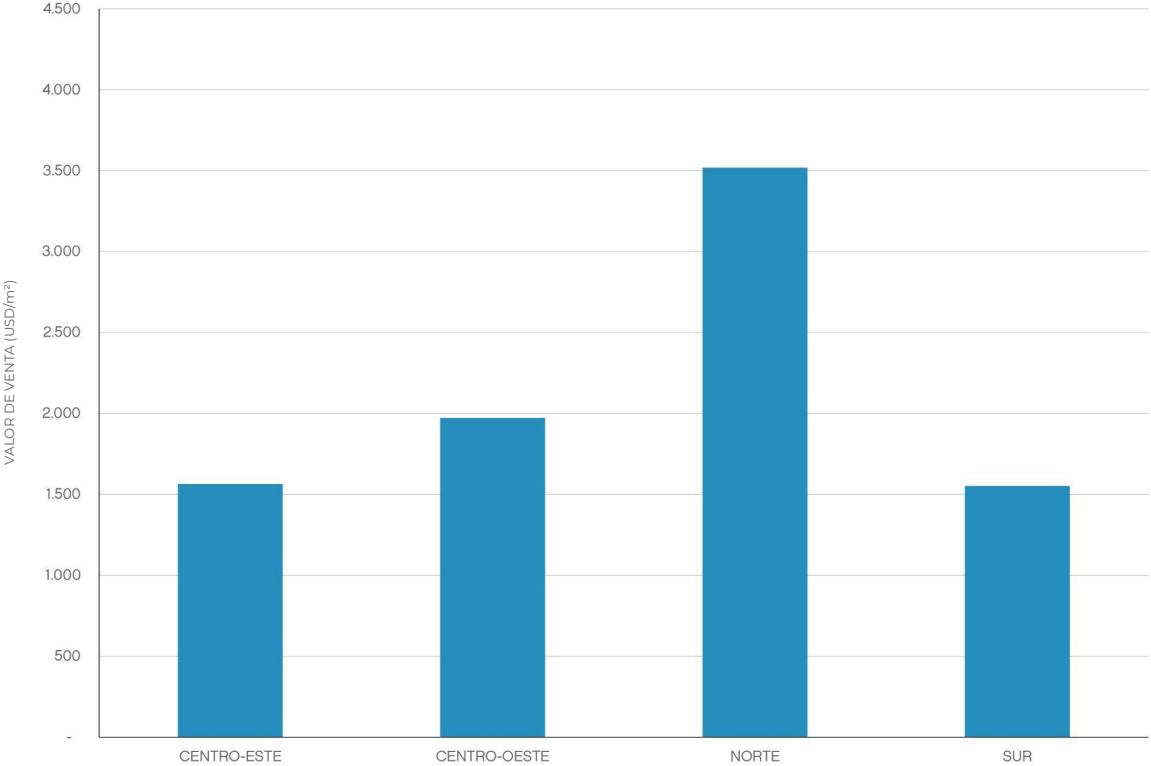
LOCALES EN VENTA POR BARRIOS



Valor promedio de locales en venta (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

15 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
32 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
1 barrio no presenta ofertas de locales en venta.

LOCALES EN VENTA POR ZONA



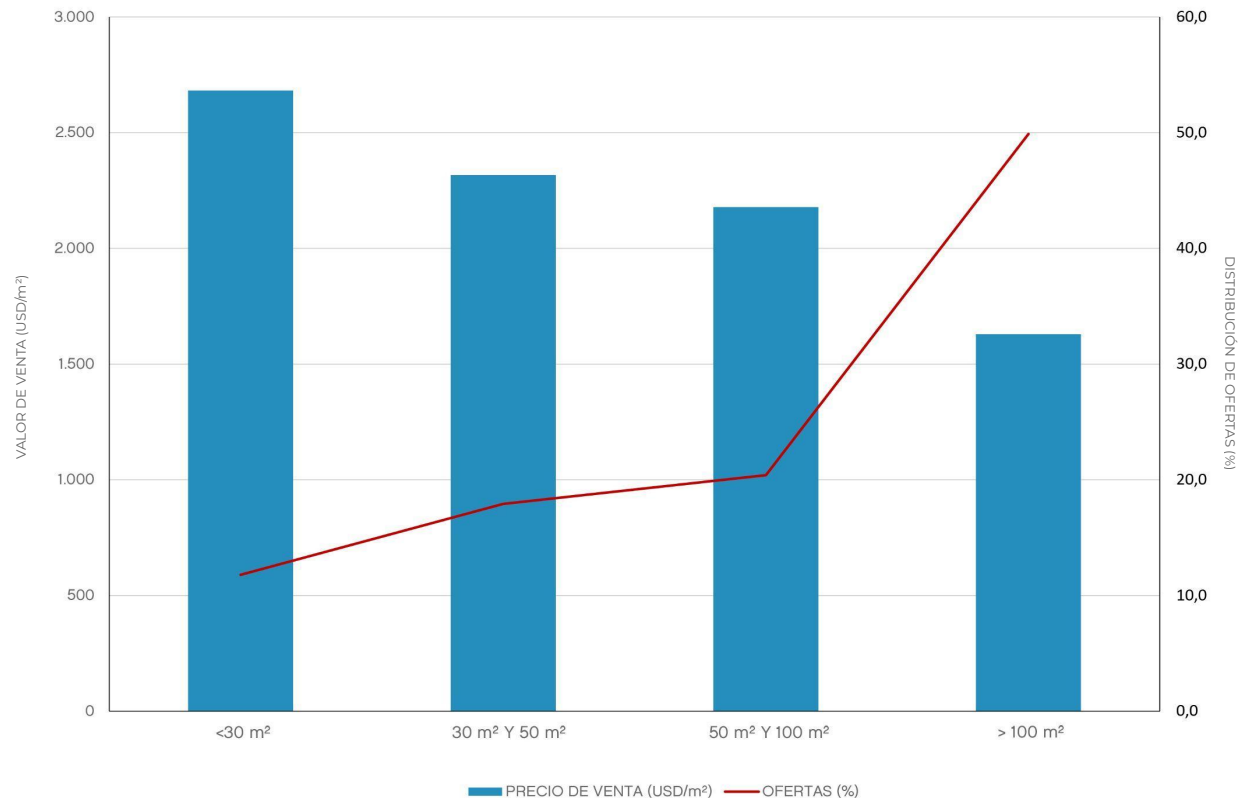
DISTRIBUCIÓN DE OFERTAS (%)

Valor promedio de locales en venta por zona (USD/m²) y distribución de ofertas relevadas.

El valor del metro cuadrado de los locales comerciales en Zona Norte es de 3.519 USD/m², representando el valor más alto en las zonas, sin embargo este sector tiene la menor cantidad de ofertas publicadas.

Los valores de las zonas sur son los valores más bajos, no obstante, representa la mayor cantidad de ofertas publicadas con un 40.14% del total de las ofertas publicadas.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE OFERTAS DE LOCALES POR m²

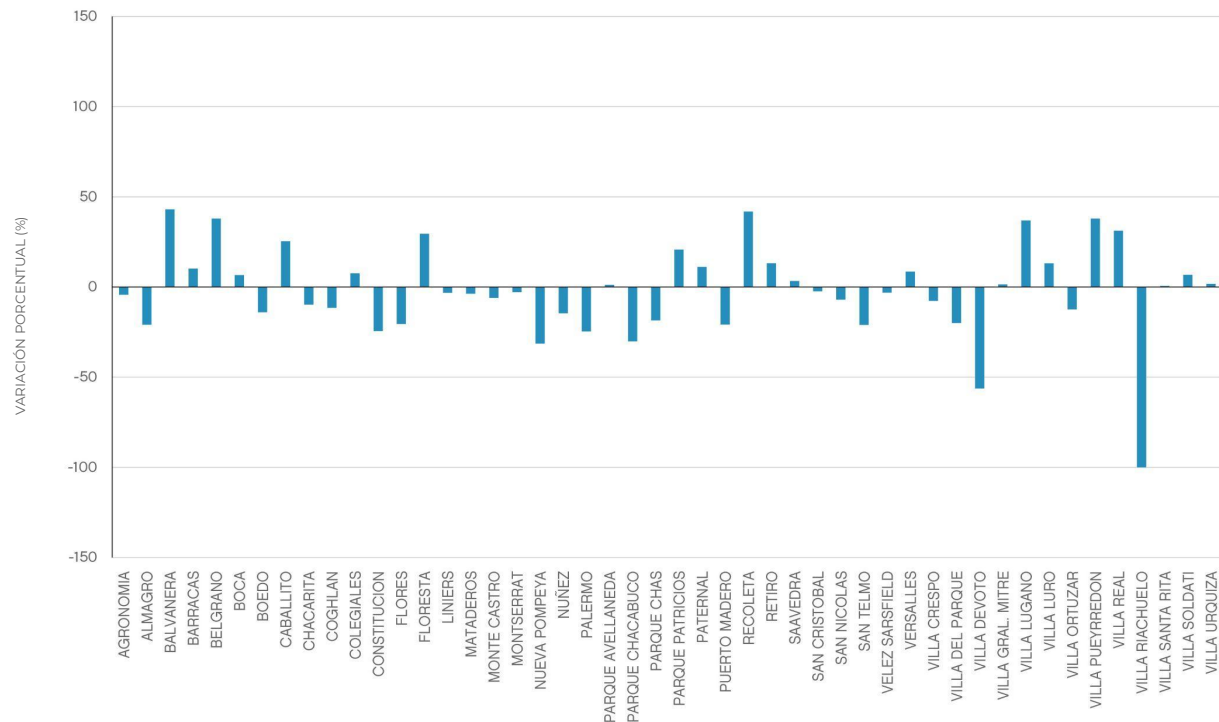


Valor promedio de ofertas en dólares estadounidenses por cantidad de metros cuadrados.

Los locales con un área inferior a los 30 m² tienen el mayor valor del segmento con 2.683 USD/m², pero la menor cantidad de ofertas publicadas.

Asimismo, los locales con áreas superiores a los 100 m² tienen el valor inferior de la muestra con 1.629 USD/m², pero la mayor cantidad de datos publicados.

VARIACIÓN TRIMESTRAL VALORES DE VENTA DE LOCALES POR BARRIO



*ACLARACIÓN: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE LOCALES EN VENTA PARA VILLA RIACHUELO EN ESTE TRIMESTRE LO QUE HACE PARECER UNA CAÍDA ABRUPTA EN SUS PRECIOS.

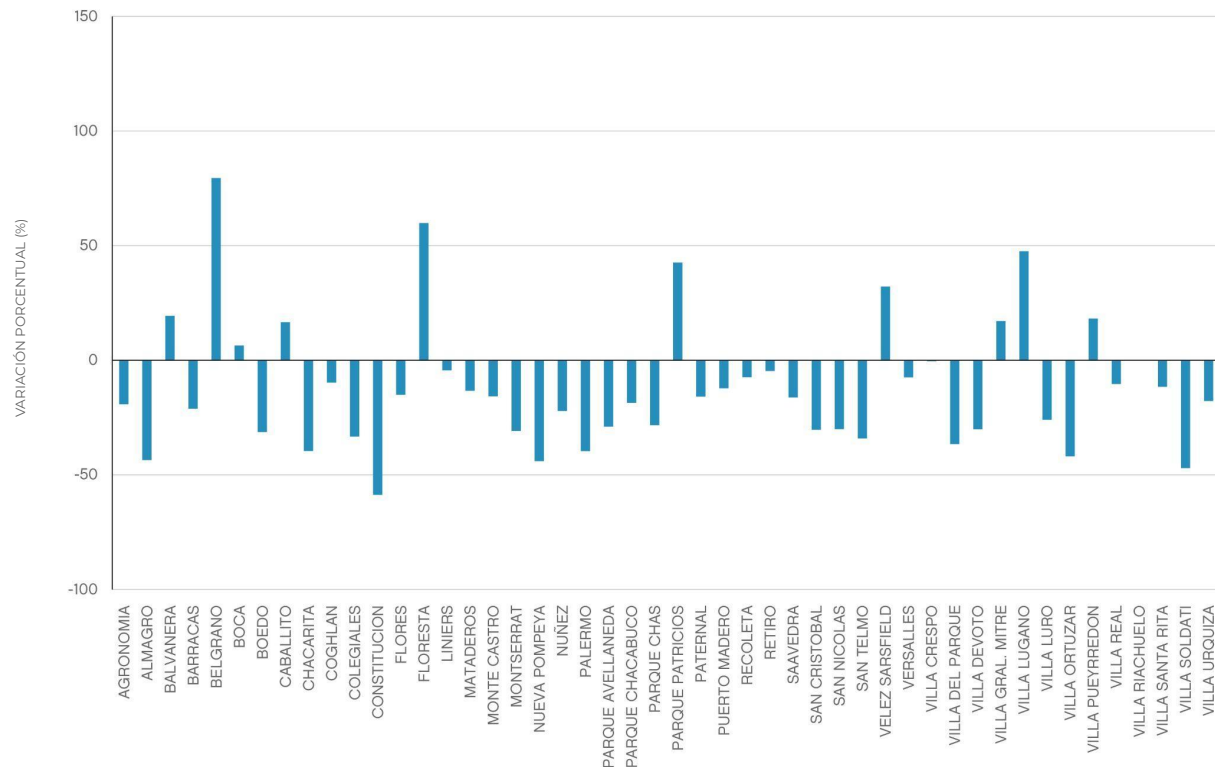
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
-4,3%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
BALVANERA	1.843	2.636	+43,1
RECOLETA	3.048	4.324	+41,8
VILLA PUEYREDÓN	1.894	2.613	+37,9
VILLA DEVOTO	4.923	2.151	-56,3
NUEVA POMPEYA	1.390	954	-31,4
PARQUE CHACABUCO	2.032	1.419	-30,2

VARIACIÓN ANUAL VALORES DE VENTA DE LOCALES POR BARRIO



Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021.

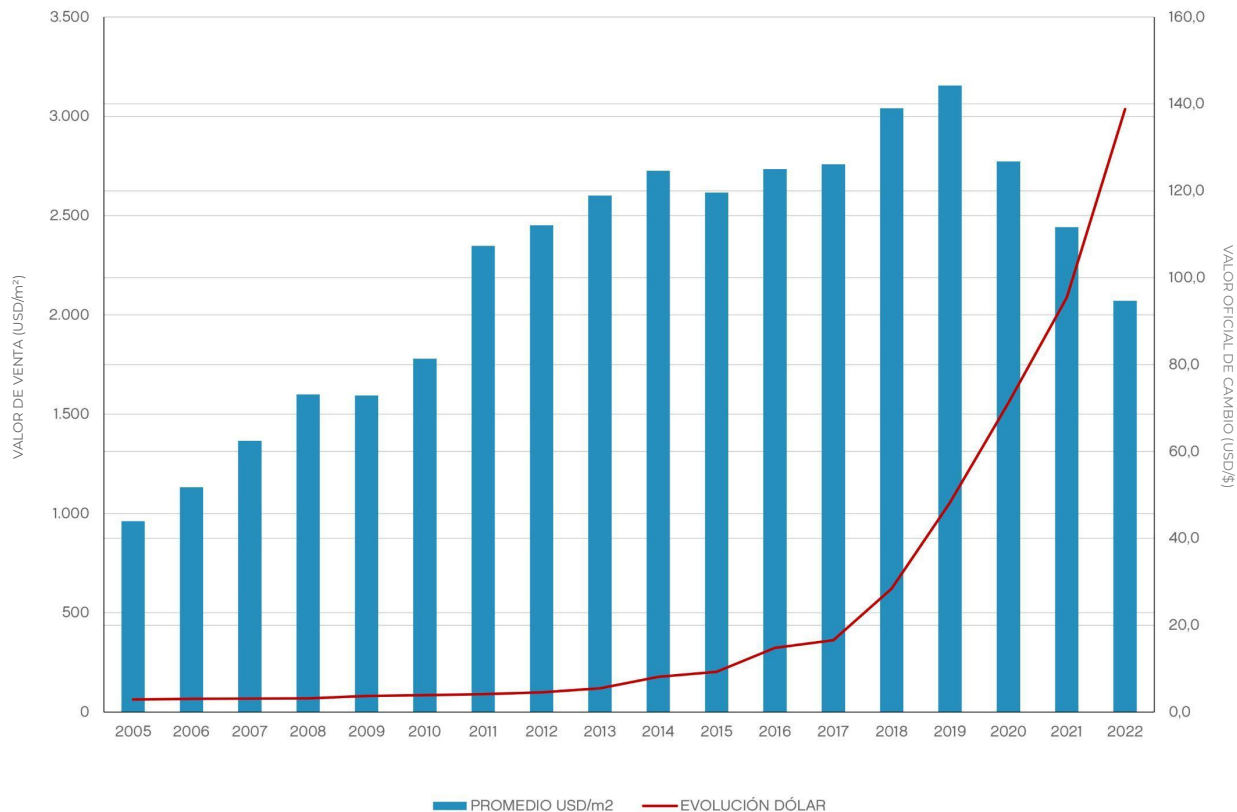
Variación anual a nivel Ciudad:

-20,1%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN ANUAL (%)
BELGRANO	3.061	5.494	+79,5
FLORESTA	1.867	2.418	+59,8
VILLA LUGANO	1.194	1.635	+47,6
CONSTITUCIÓN	1.721	710	-58,7
VILLA SOLDATI	1.567	830	-47,1
NUEVA POMPEYA	1.704	954	-44,0

EVOLUCIÓN DEL DÓLAR DE LOCALES EN VENTA (USD/m²)



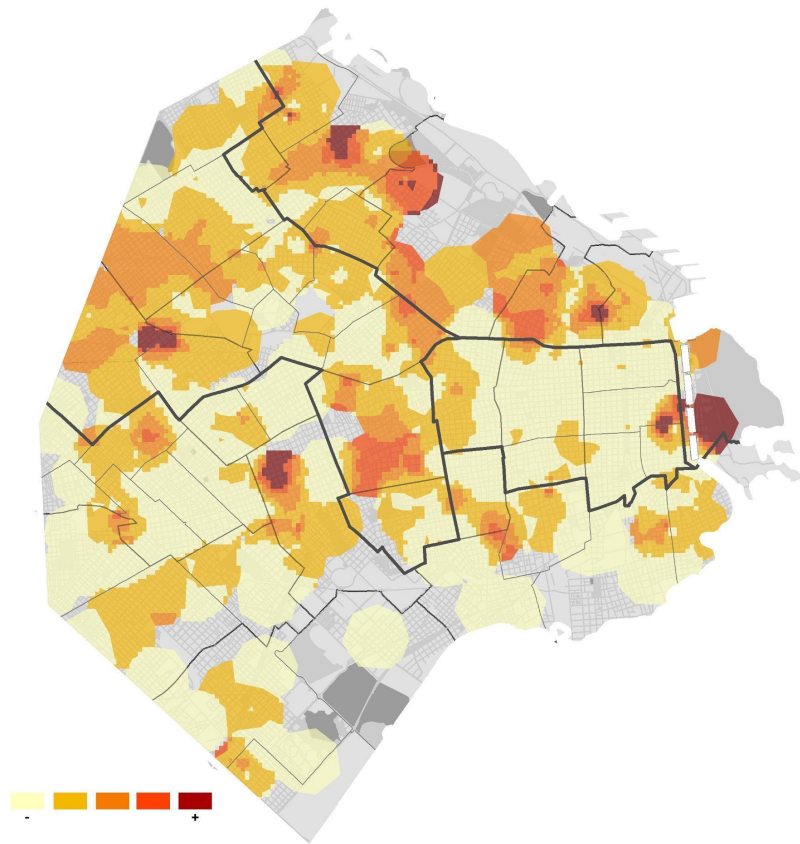
Evolución histórica del valor promedio de locales en venta (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2007 – 2022.

Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).

Fuente: Banco de la Nación Argentina.

LOCALES EN ALQUILER

LOCALES EN ALQUILER



3er trimestre 2022: **9,4 USD/m²**

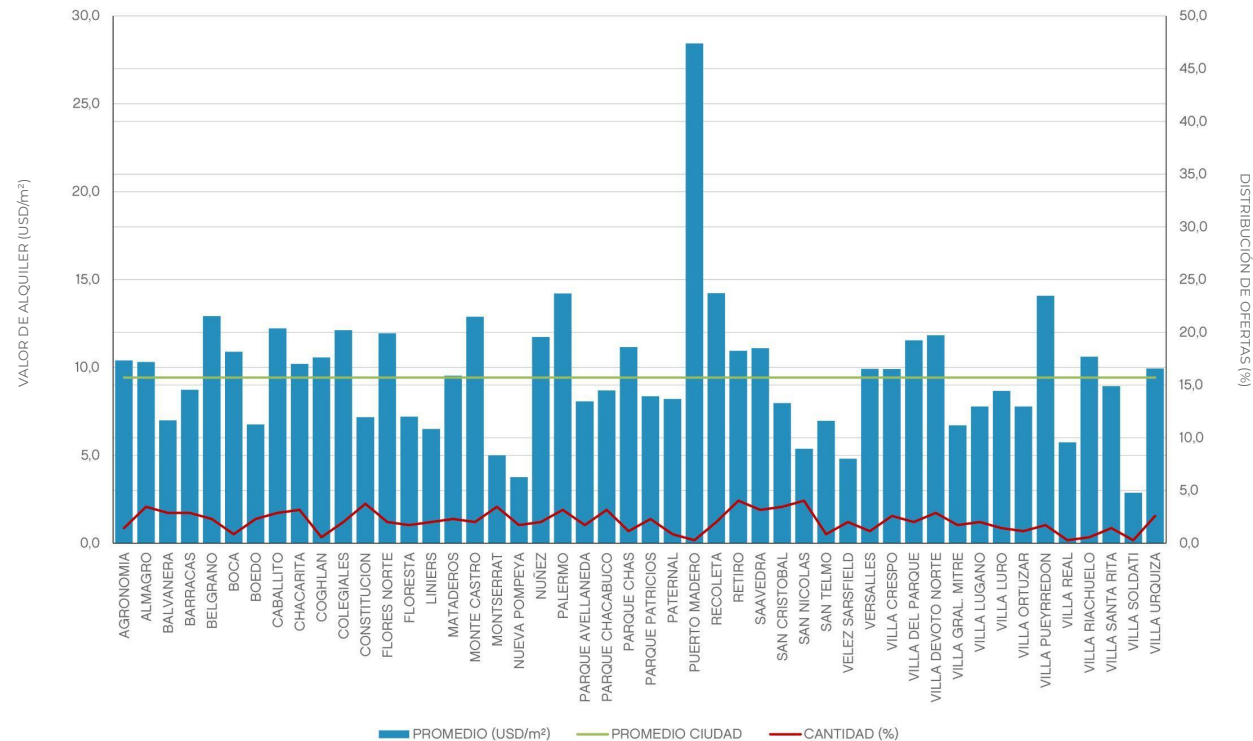
2do trimestre 2022: **11,1 USD/m²**

Variación trimestral: **-15,3%**

3er trimestre 2021: **9,0 USD/m²**

Variación Interanual: **+4,4%**

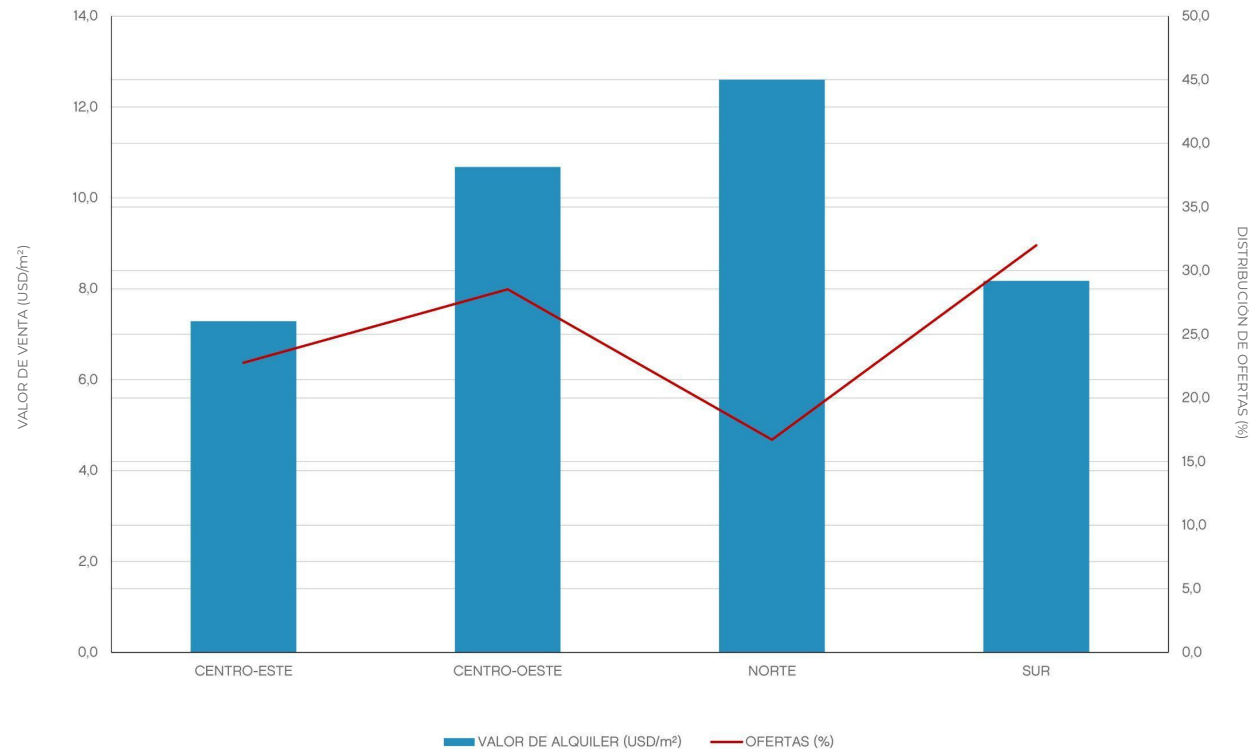
LOCALES EN ALQUILER POR BARRIOS



Valor promedio de alquiler de locales (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

25 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
23 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

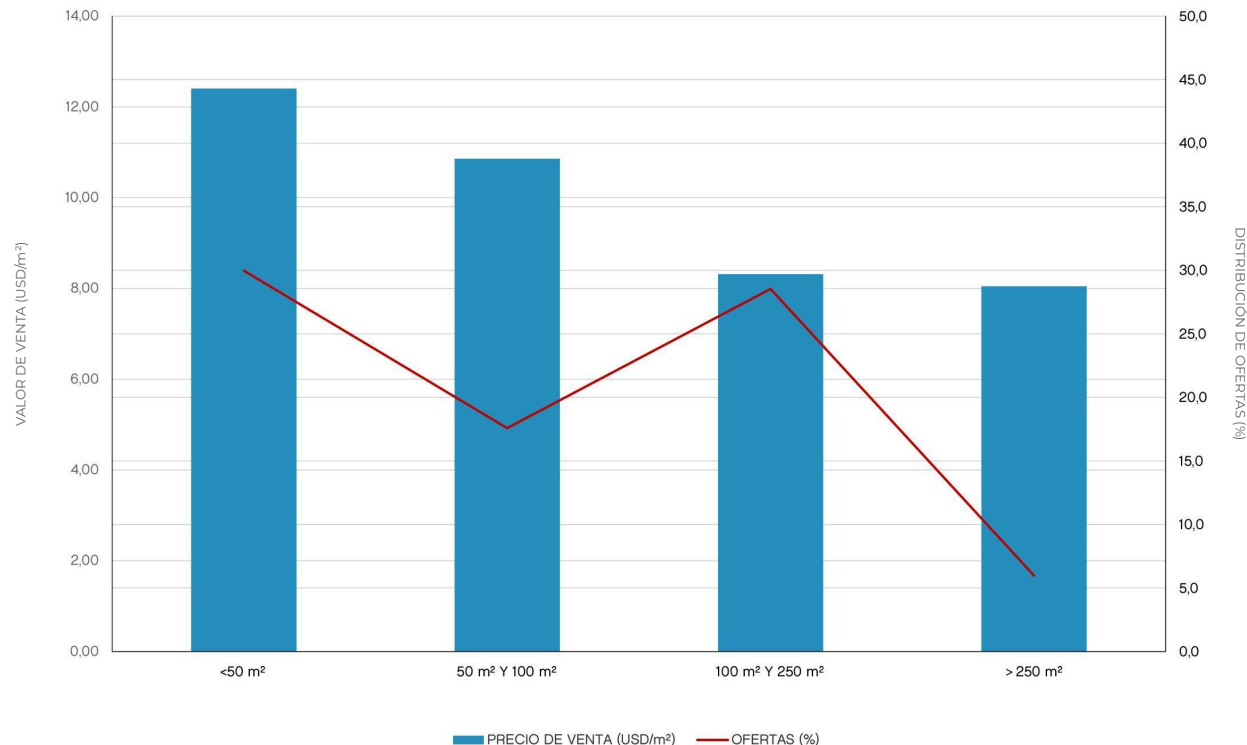
LOCALES EN ALQUILER POR ZONAS



Valor promedio de alquiler de locales por zona (USD/m²) y distribución de ofertas relevadas.

Los locales con mayor precio de alquiler se encuentran en zona norte, con un valor de 12,6 USD/m², así también, sin embargo en esta zona se encuentra la menor cantidad de ofertas publicadas. Las ofertas en la zona centro-este presentan los menores valores de alquiler en 7,29 USD/m² y la mayor cantidad de ofertas se localizan en zona sur.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE OFERTAS DE ALQUILER DE LOCALES POR SUPERFICIE

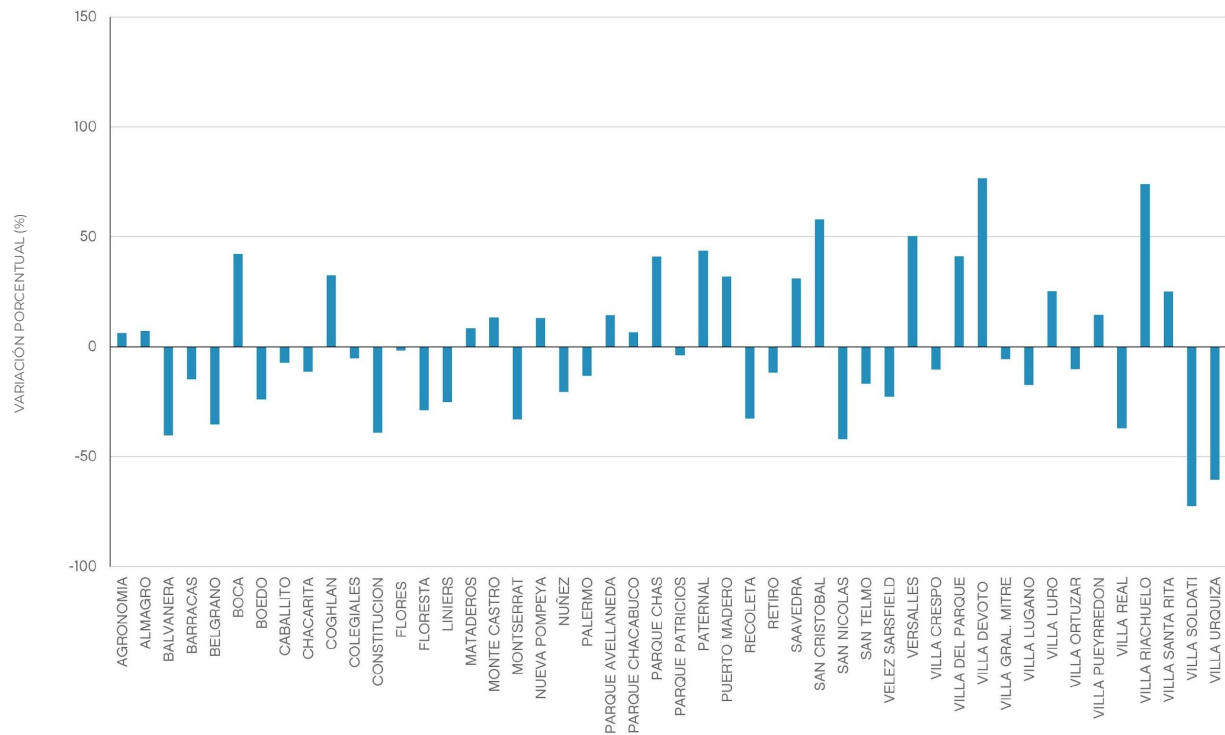


Valor promedio de ofertas en dólares estadounidenses según superficie del local.

Los locales con superficie inferior a 50 m² tienen un valor de alquiler de 12,4 USD/m², y equivalen a la mayor cantidad de ofertas publicadas.

Los valores de un área mayor a 250 m², tienen el menor valor de superficie con 8,05 USD/m², y este rango presenta la menor cantidad de ofertas publicadas en el segmento.

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LOS VALORES DE ALQUILER DE LOCALES POR BARRIO



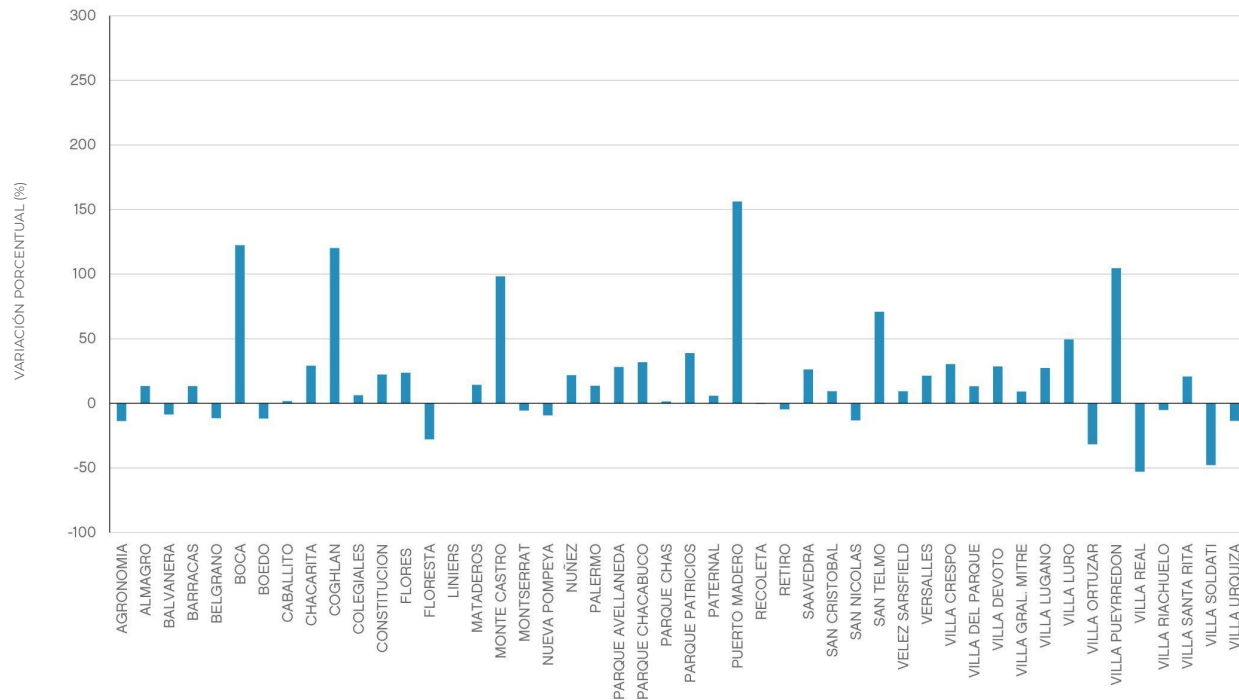
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
-15,3%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2022	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
VILLA DEVOTO	12,7	7,2	+76,7
VILLA RIACHUELO	10,6	6,1	+74,1
SAN CRISTÓBAL	8,1	5,1	+57,9
VILLA SOLDATI	2,9	10,4	-72,5
VILLA URQUIZA	9,9	25,2	-60,5
SAN NICOLÁS	5,9	10,2	-42,1

VARIACIÓN ANUAL DE LOS VALORES DE ALQUILER POR BARRIO



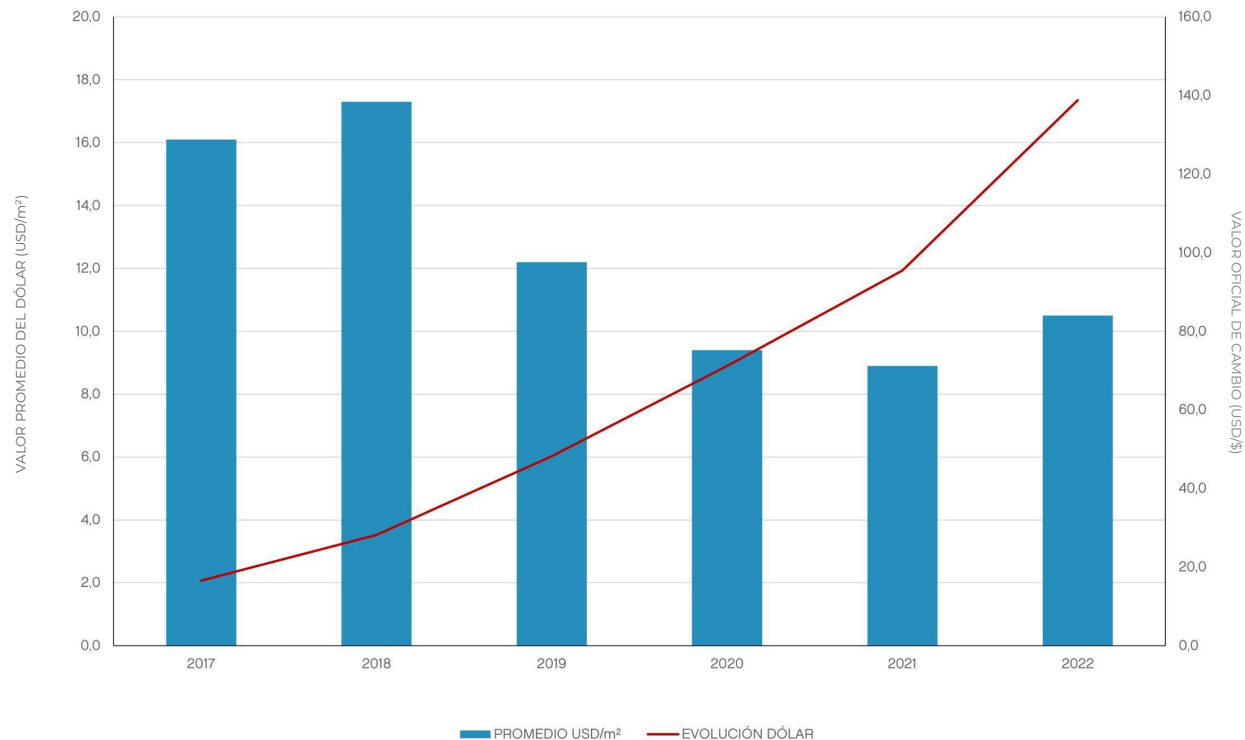
Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021.

Variación anual a nivel Ciudad:
+4,4%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2022	TERCER TRIMESTRE 2021	VARIACIÓN ANUAL (%)
PUERTO MADERO	28,4	11,1	+156,2
BOCA	10,9	4,9	+122,4
COGHLAN	10,6	4,8	+120,2
VILLA REAL	5,7	12,2	-52,9
VILLA SOLDATI	2,9	5,5	-47,8
VILLA ORTÚZAR	7,8	11,4	-31,7

EVOLUCIÓN DEL DÓLAR DE LOCALES EN ALQUILER (USD/m²)



Evolución histórica del valor promedio de locales en alquiler (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2017 – 2022.

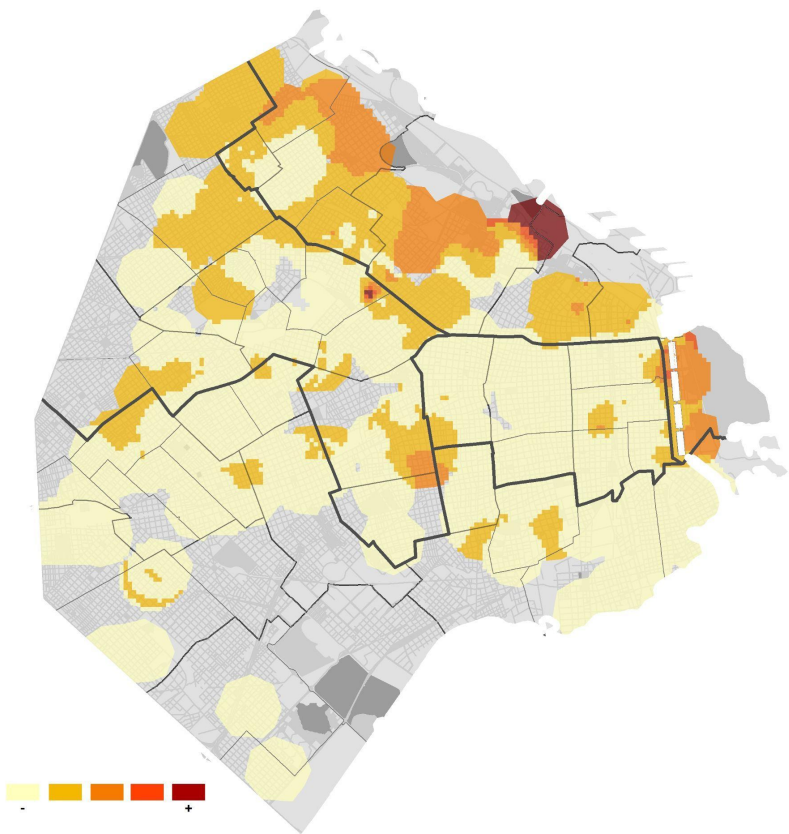
Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).

Fuente: Banco de la Nación Argentina.

MERCADO INMOBILIARIO

OFICINAS EN VENTA

OFICINAS EN VENTA



3er trimestre 2022: **1.803 USD/m²**

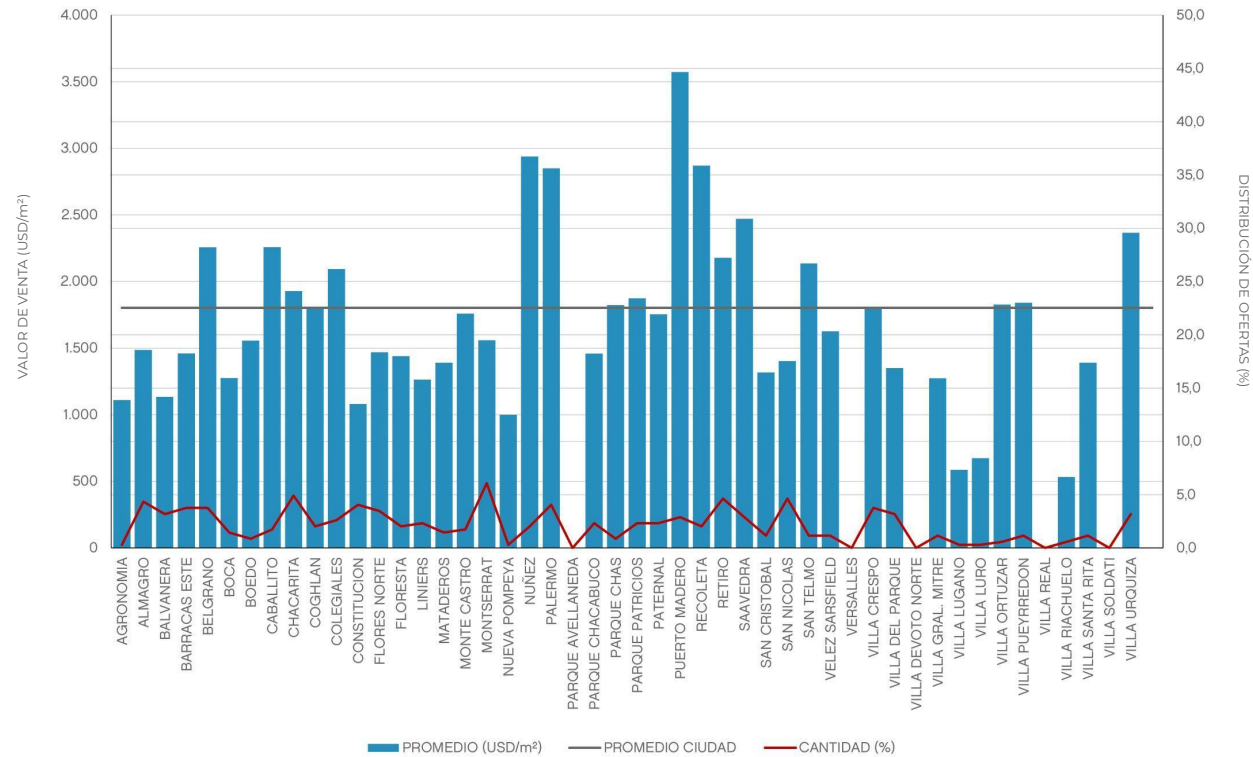
2do trimestre 2022: **1.824 USD/m²**

Variación trimestral: **-1,3%**

3er trimestre 2021: **2.094 USD/m²**

Variación Interanual: **-11,3%**

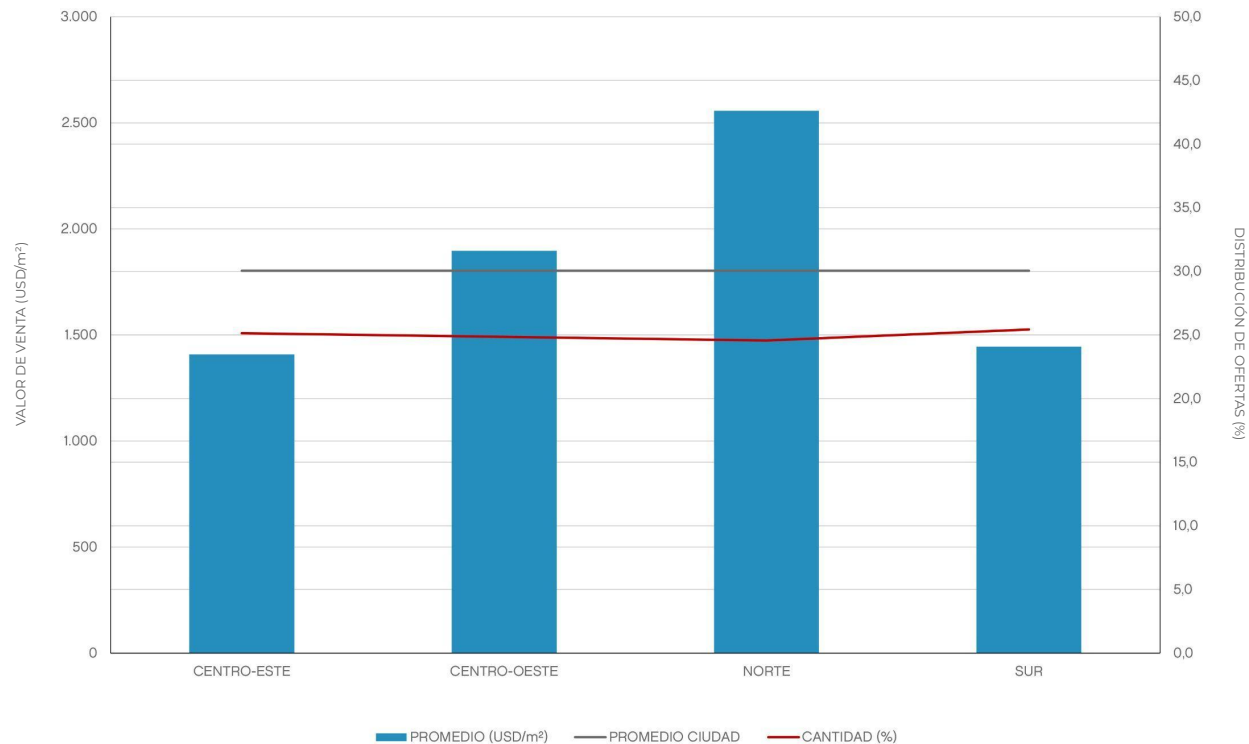
OFICINAS EN VENTA POR BARRIOS



Valor promedio de oficinas en venta (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

16 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
27 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.
5 barrios no presentan ofertas de oficinas en venta.

OFICINAS EN VENTA POR ZONA



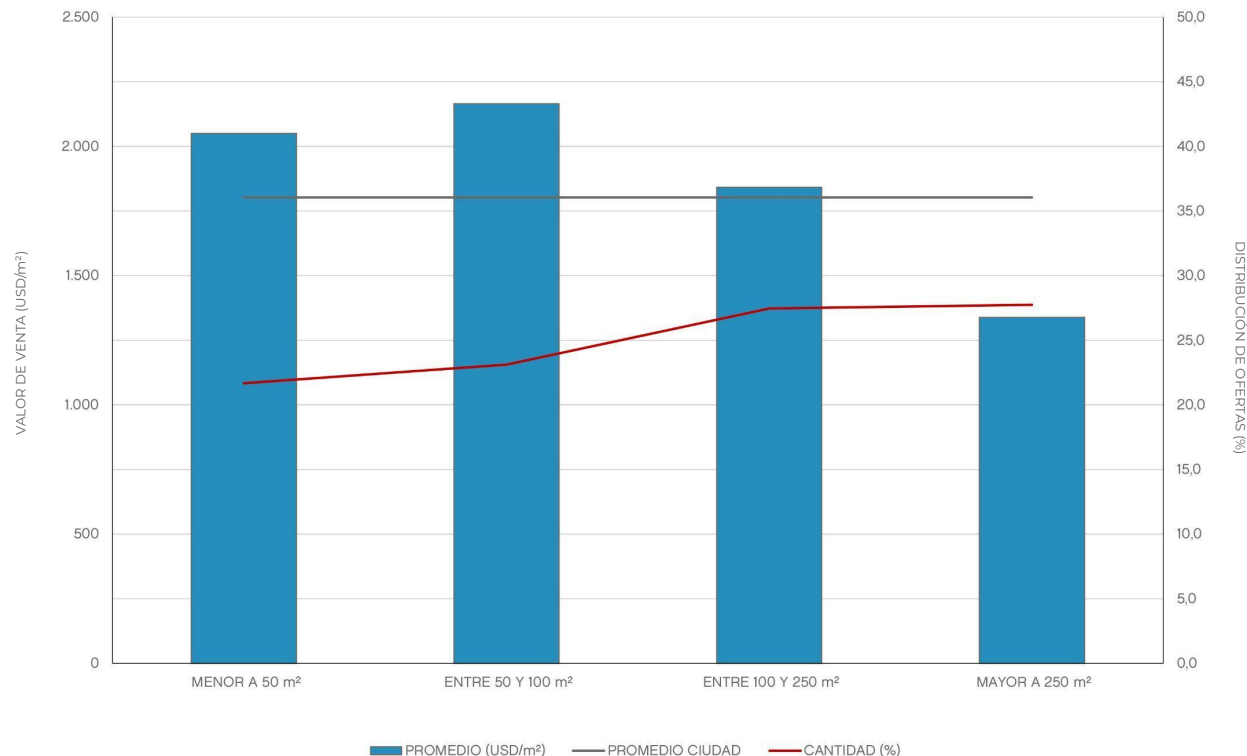
Valor promedio de oficinas en venta por zona (USD/m²) y distribución de ofertas relevadas.

Los locales con mayor precio de venta se encuentran en zona norte, con un valor de 2.558 USD/m².

Las ofertas en las zonas centro-este y zona sur presentan los menores valores de venta en 1.408 USD/m², y 1.445 USD/m², respectivamente.

Si bien la mayor cantidad de ofertas relevadas se localizan en zona sur, la cantidad de ofertas son similares para las cuatro zonas.

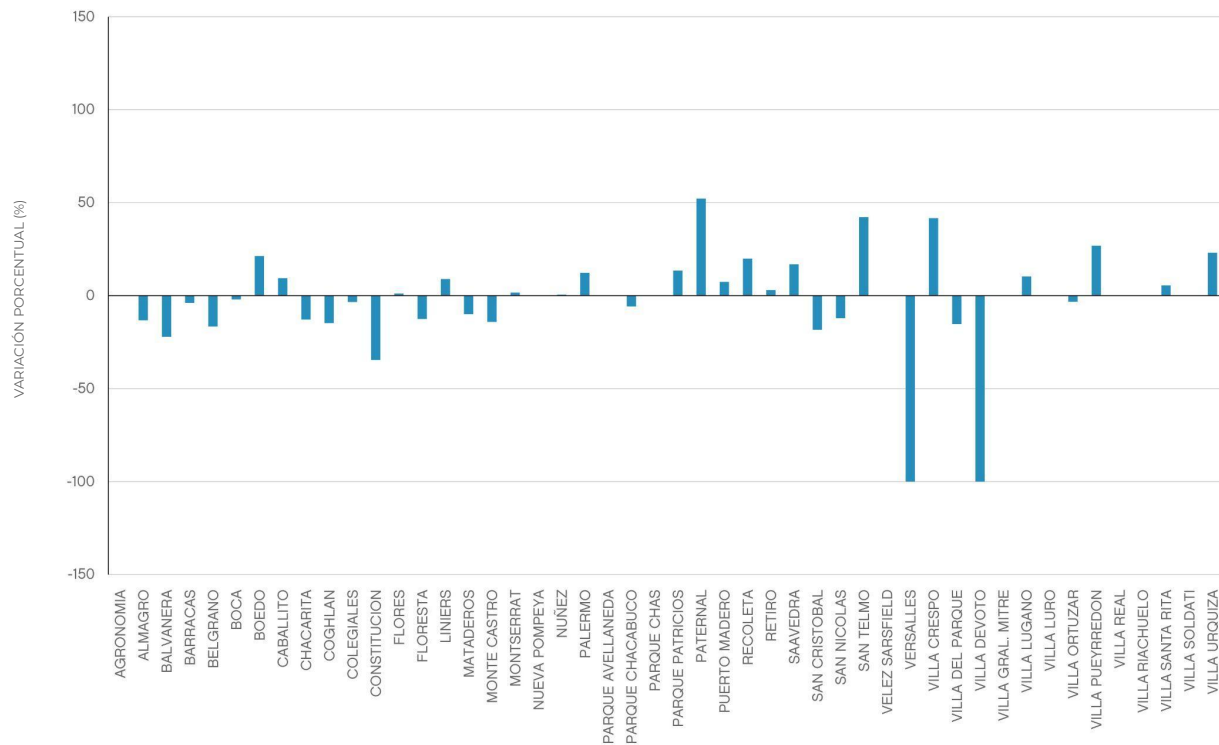
DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA POR SUPERFICIE



Valor promedio de ofertas en dólares estadounidenses según superficie de oficinas en venta.

Mientras que las oficinas con superficie entre los 50 y 100 m² presentan el valor promedio de venta más elevado con 2.165 USD/m², aquellas propiedades con una superficie mayor a 250 m², tienen el menor valor (1.338 USD/m²).

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE COSTOS DE OFICINAS EN VENTA POR BARRIO (%)



*ALCLARACION: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA PARA VERSALLES Y VILLA DEVOTO EN ESTE TRIMESTRE.

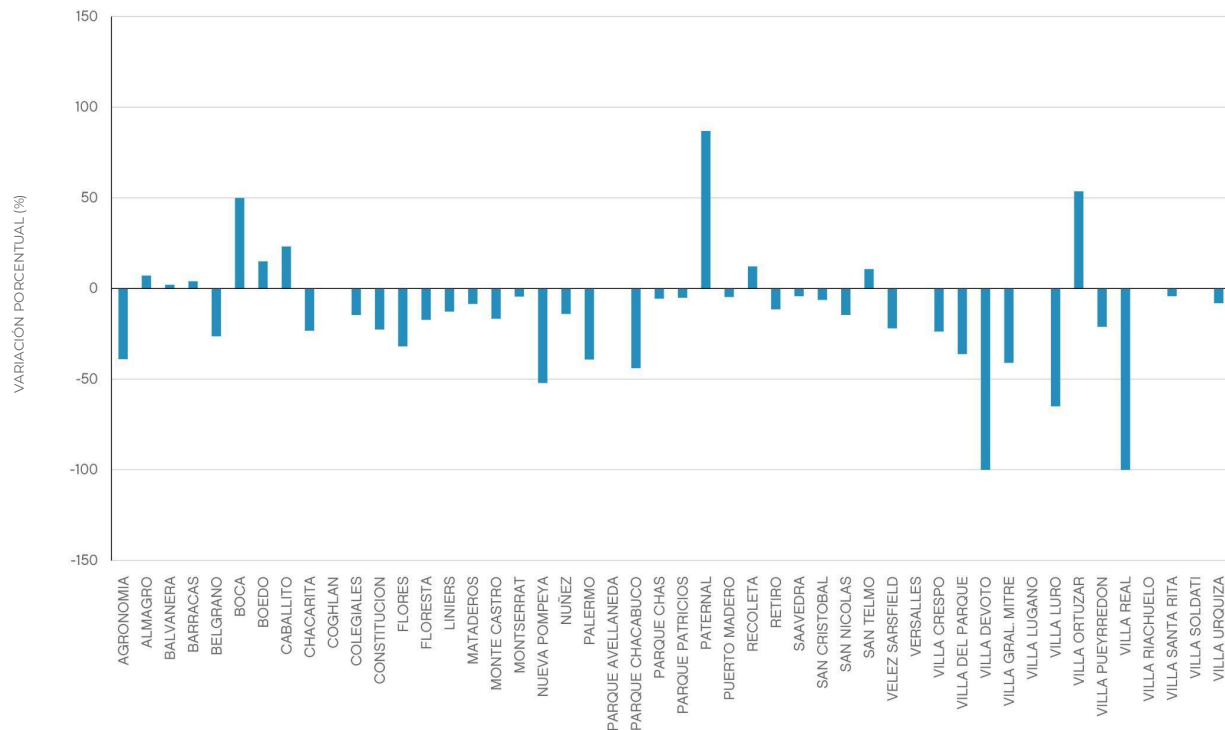
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
-0,14%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
PATERNAL	1.153	1.755	+52,2
SAN TELMO	1.503	2.137	+42,2
VILLA CRESPO	1.268	1.796	+41,7
SAN CRISTÓBAL	1.613	1.317	-18,4
BALVANERA	1.456	1.134	-22,1
CONSTITUCIÓN	1.651	1.080	-34,6

VARIACIÓN ANUAL DE COSTOS DE OFICINAS EN VENTA POR BARRIO (%)



*ACLARACIÓN: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE OFICINAS EN VENTA PARA VILLA DEVOTO Y VILLA REAL EN ESTE TRIMESTRE LO QUE HACE PARECER UNA CAÍDA ABRUPTA EN SUS PRECIOS.

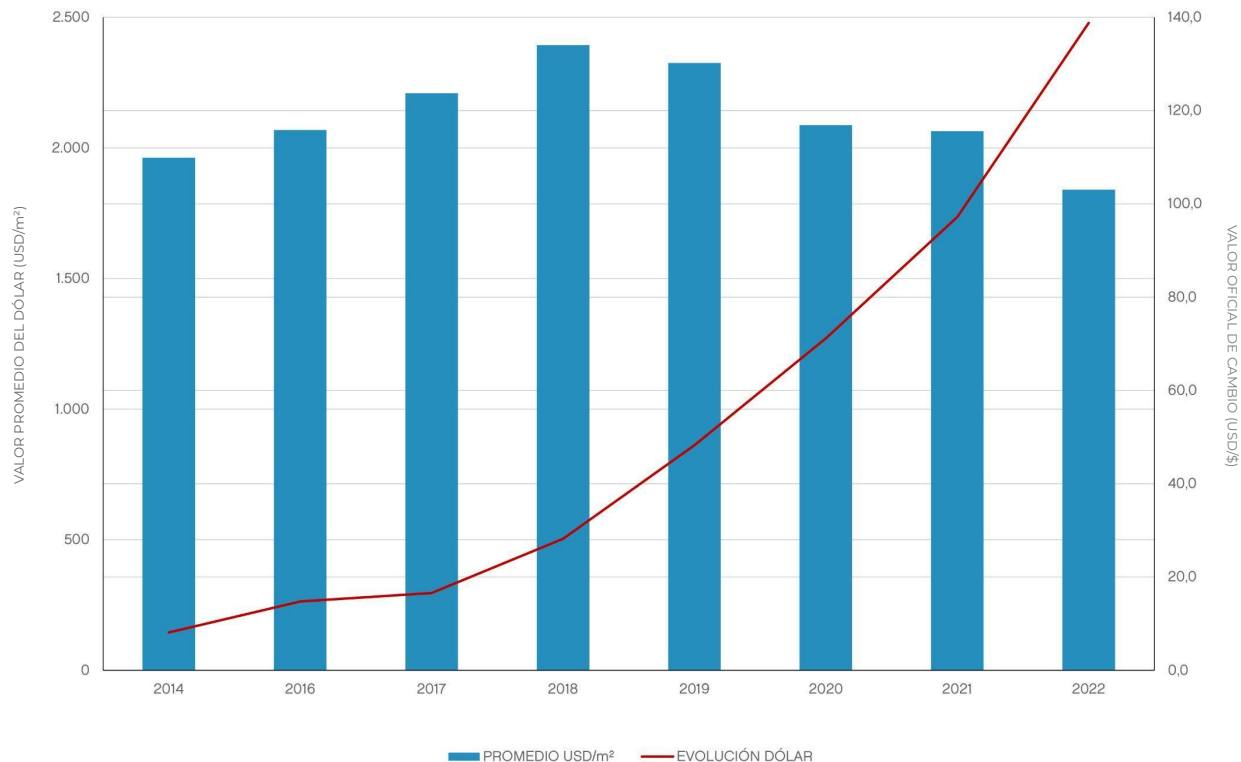
Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021

Variación anual a nivel Ciudad:
-13%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN ANUAL (%)
PATERNAL	939	1.755	+86,9
VILLA ORTÚZAR	1.189	1.827	+53,6
BOCA	850	1.275	+49,9
PARQUE CHACABUCO	2.600	1.459	-43,9
NUÉVA POMPEYA	2.089	1.000	-52,1
VILLA LURO	1.926	674	-65,0

EVOLUCIÓN DEL DÓLAR DE OFICINAS EN VENTA (USD/m²)



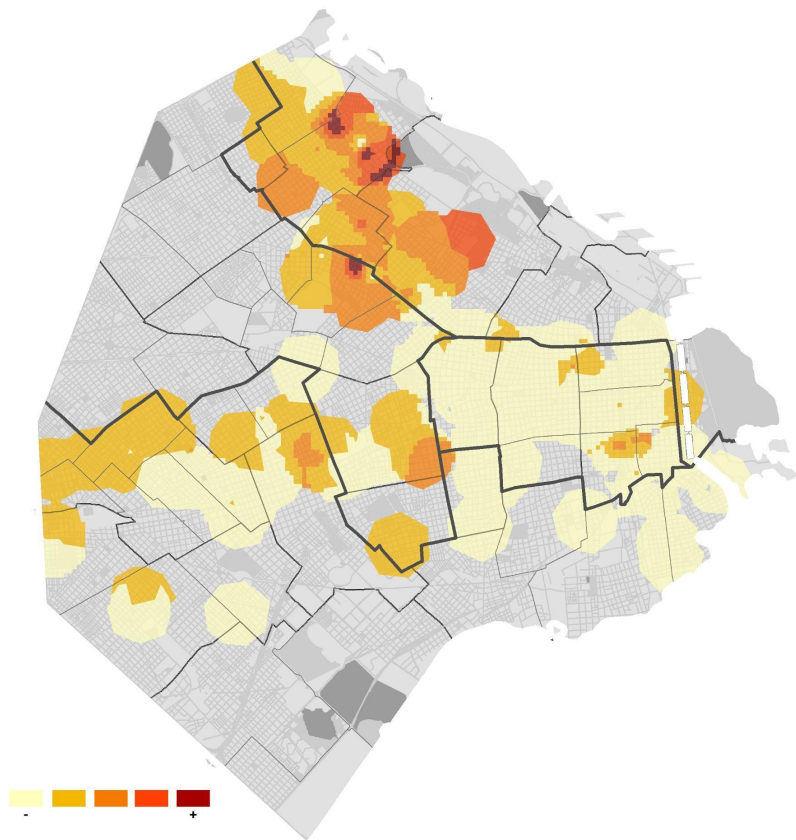
Evolución histórica del valor promedio de oficinas en venta (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2014 – 2022.

Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).

Fuente: Banco de la Nación Argentina.

OFICINAS EN ALQUILER

OFICINAS EN ALQUILER



3er trimestre 2022: **9,0 USD/m²**

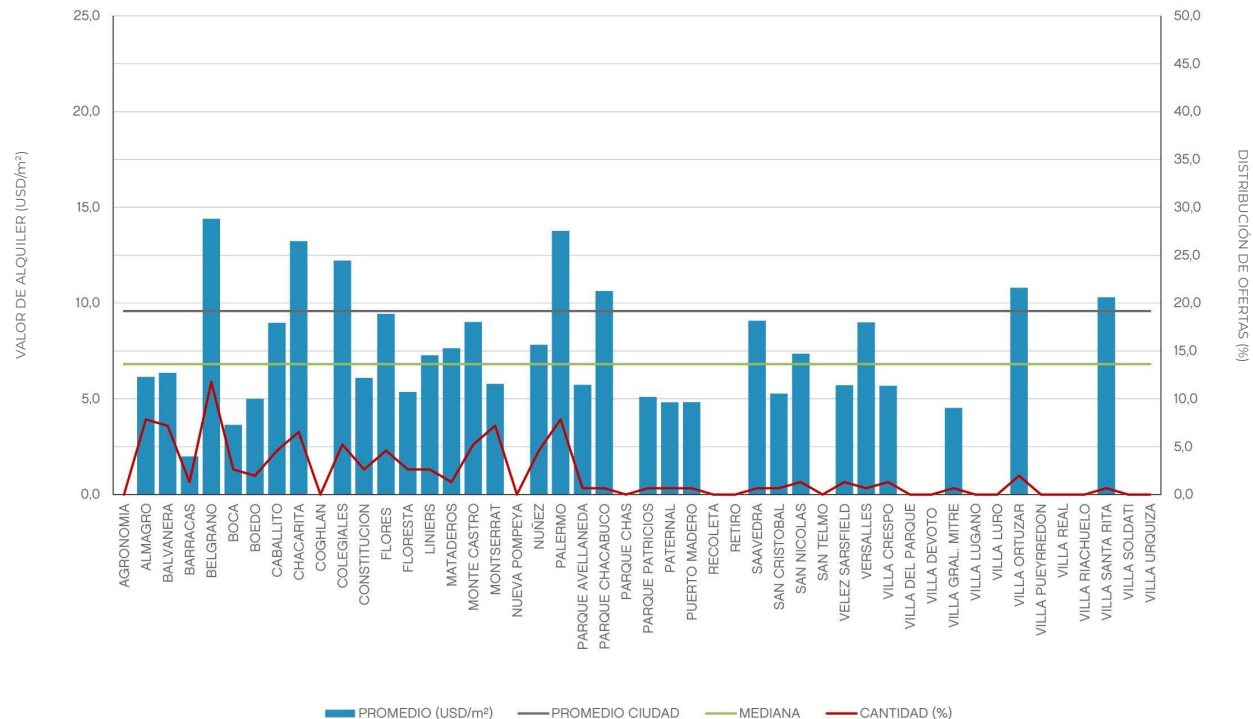
2do trimestre 2022: **9,5 USD/m²**

Variación trimestral: **-5,8 %**

3er trimestre 2021: **8,1 USD/m²**

Variación Interanual: **+11,1%**

OFICINAS EN ALQUILER POR BARRIOS



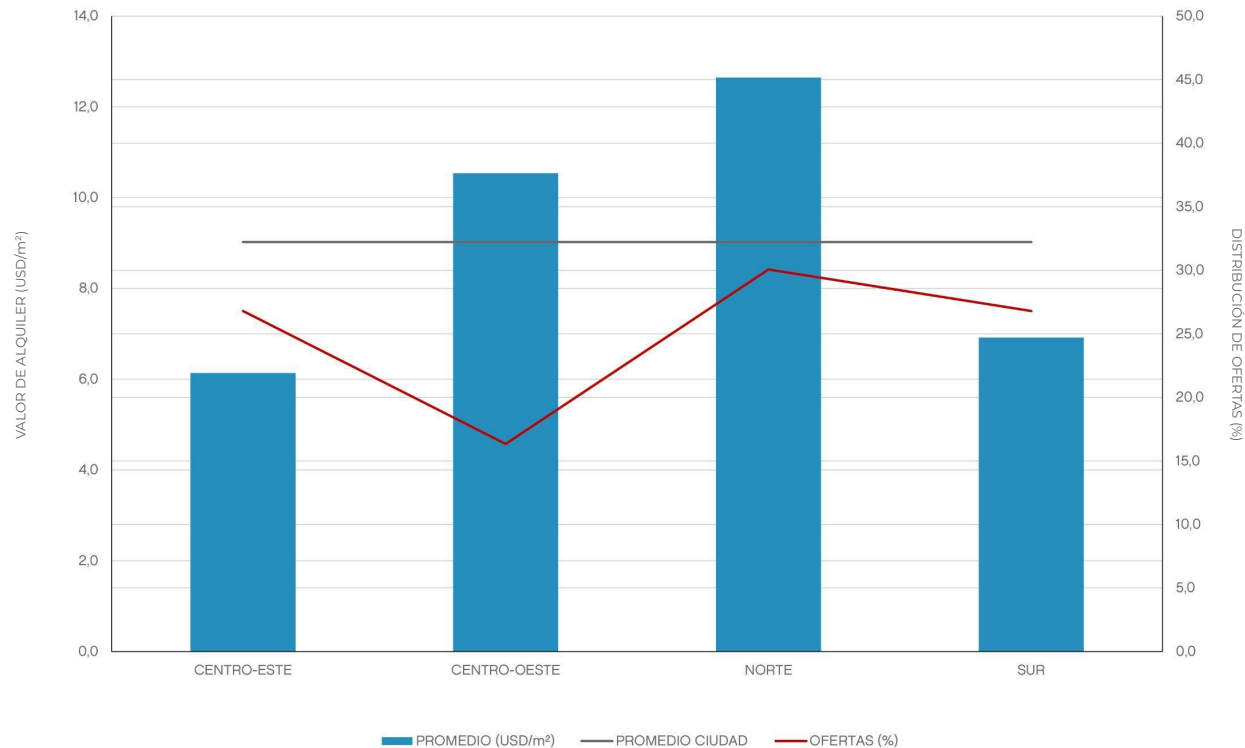
Valor promedio de oficinas en alquiler (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el segundo trimestre del 2022.

7 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

23 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

16 barrios no presentan ofertas de oficinas en venta.

OFICINAS EN ALQUILER POR ZONA

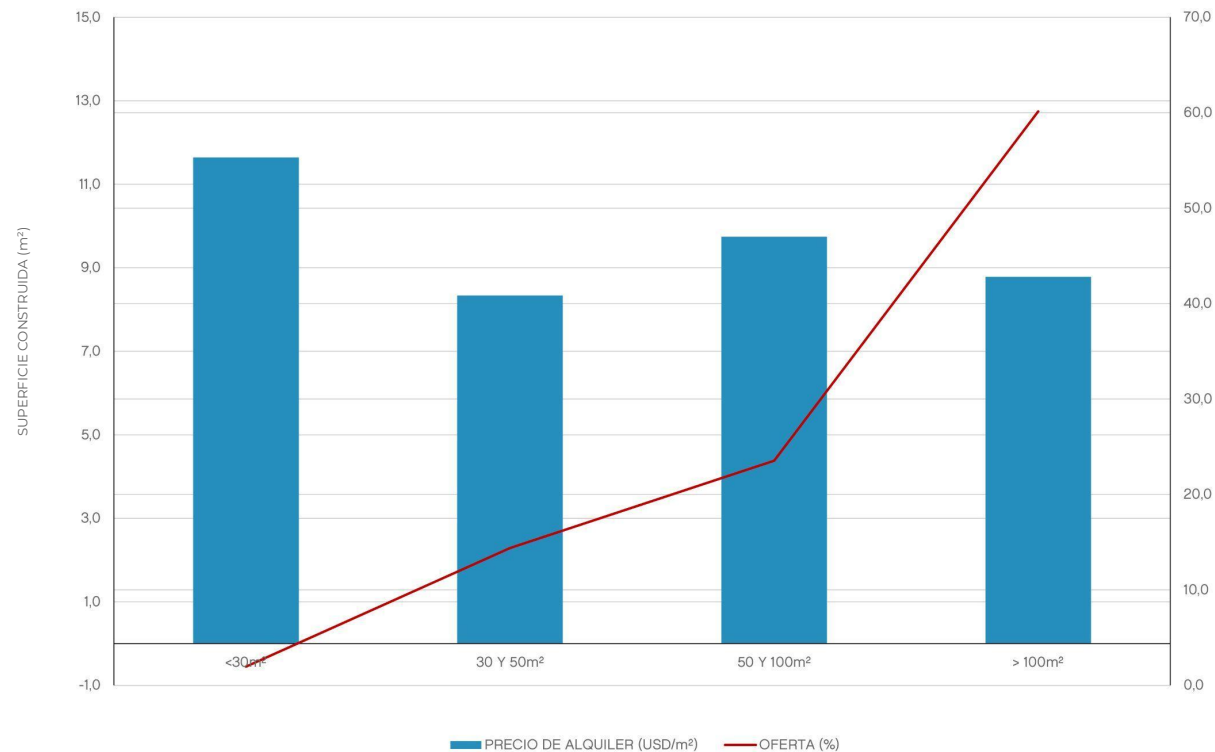


Valor promedio de alquiler de oficinas (USD/m²) según la cantidad de ofertas por ambientes.

Las oficinas con mayor precio de alquiler se encuentran en zona norte, con un valor de 12,7 USD/m², asimismo, este sector tiene la mayor cantidad de ofertas publicadas.

Las ofertas en las zonas centro-este y zona sur presentan los menores valores de alquiler en 6,1 USD/m² y 6,9 USD/m², respectivamente.

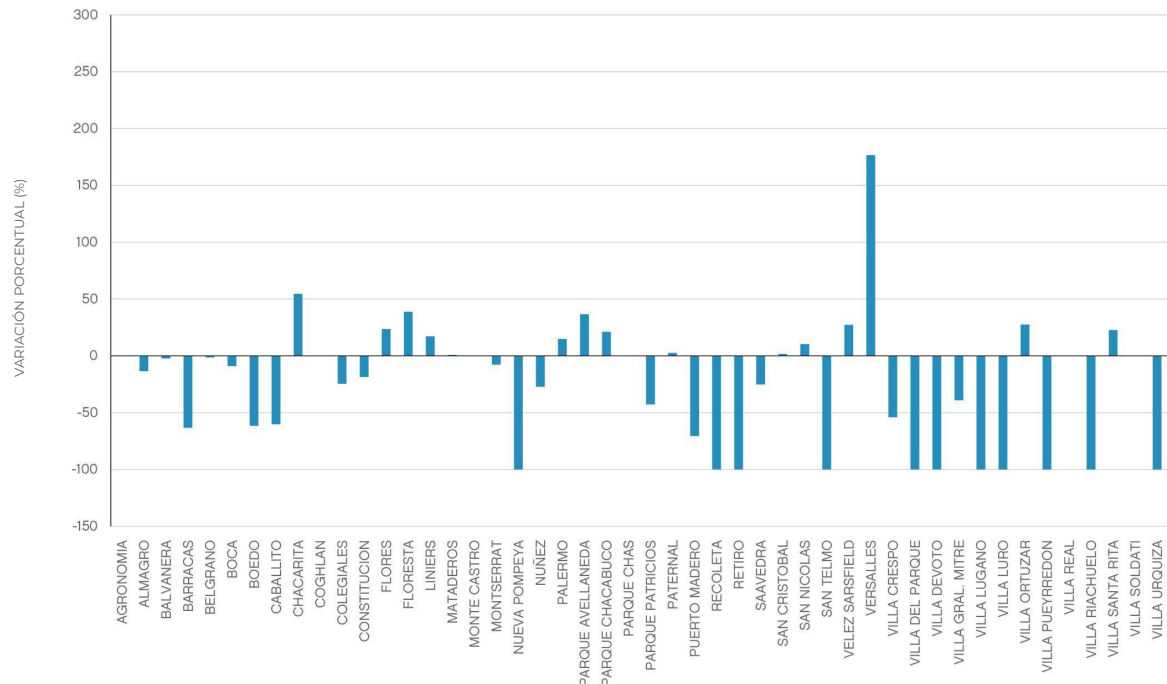
DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER POR SUPERFICIE



Valor promedio de ofertas en dólares estadounidenses según la superficie de la oficina publicada.

Las oficinas con superficie inferior a 30 m² tienen un valor de alquiler de 11,6 USD/m², pero tiene la menor cantidad de ofertas publicadas.
Las ofertas con un área superior a 100 m² tienen la mayor cantidad de ofertas publicadas.

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE COSTOS DE OFICINAS EN ALQUILER POR BARRIO (%)



*ACLARACIÓN: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER PARA RECOLETA, RETIRO, SAN TELMO, VILLA DEL PARQUE, VILLA DEVOTO, VILLA LUGANO, VILLA LURO, VILLA PUEYRREDÓN, VILLA RIACHUELO Y VILLA URQUIZA EN ESTE TRIMESTRE LO QUE HACE PARECER UNA CAÍDA ABRUPTA EN SUS PRECIOS.

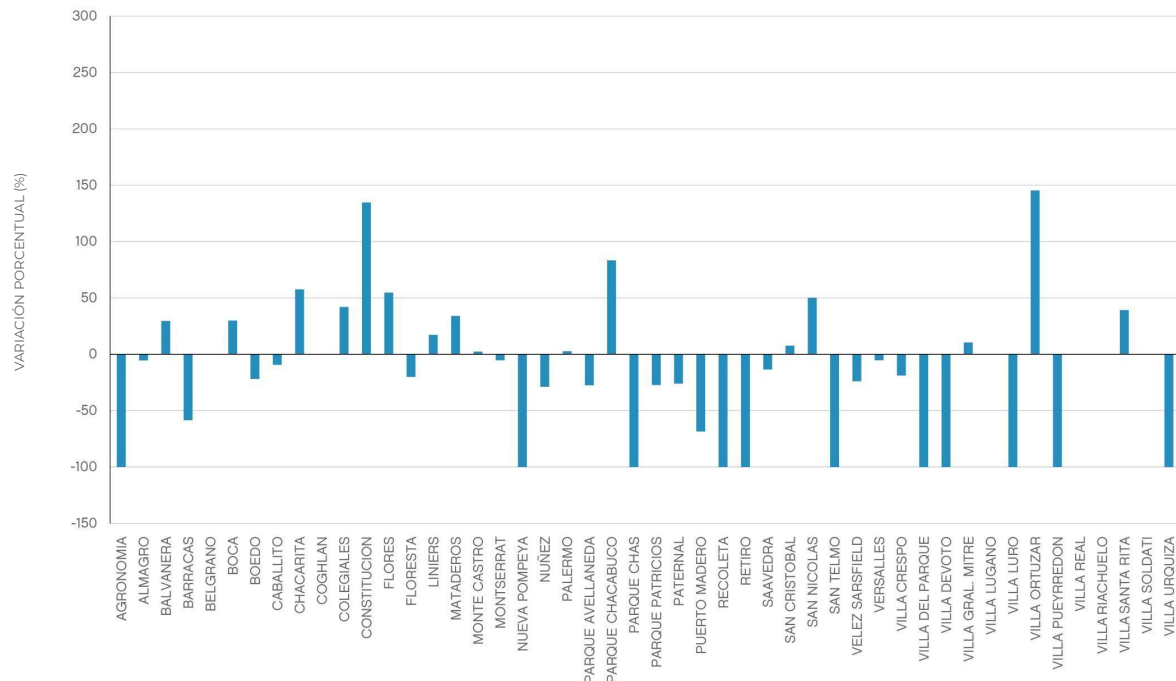
Tercer trimestre 2022 – Segundo trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
-5,8%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2022	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
VERSALLES	3,3	9,0	+176,7
CHACARITA	8,6	13,2	+54,5
FLORESTA	3,9	5,4	+38,9
BOEDO	13	3,3	-61,3
BARRACAS	5,4	2	-63,3
PUERTO MADERO	16,4	4,8	-70,6

VARIACIÓN ANUAL DE COSTOS DE OFICINAS EN ALQUILER POR BARRIO (%)



*ACLARACIÓN: NO SE REGISTRARON OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER PARA AGRONOMÍA, NUEVA POMPEYA, PARQUE CHAS, RECOLETA, RETIRO, SAN TELMO, VILLA DEL PARQUE, VILLA DEVOTO, VILLA LURO, VILLA PUEYRRREDÓN Y VILLA URQUIZA EN ESTE TRIMESTRE LO QUE HACE PARECER UNA CAÍDA ABRUPTA EN SUS PRECIOS.

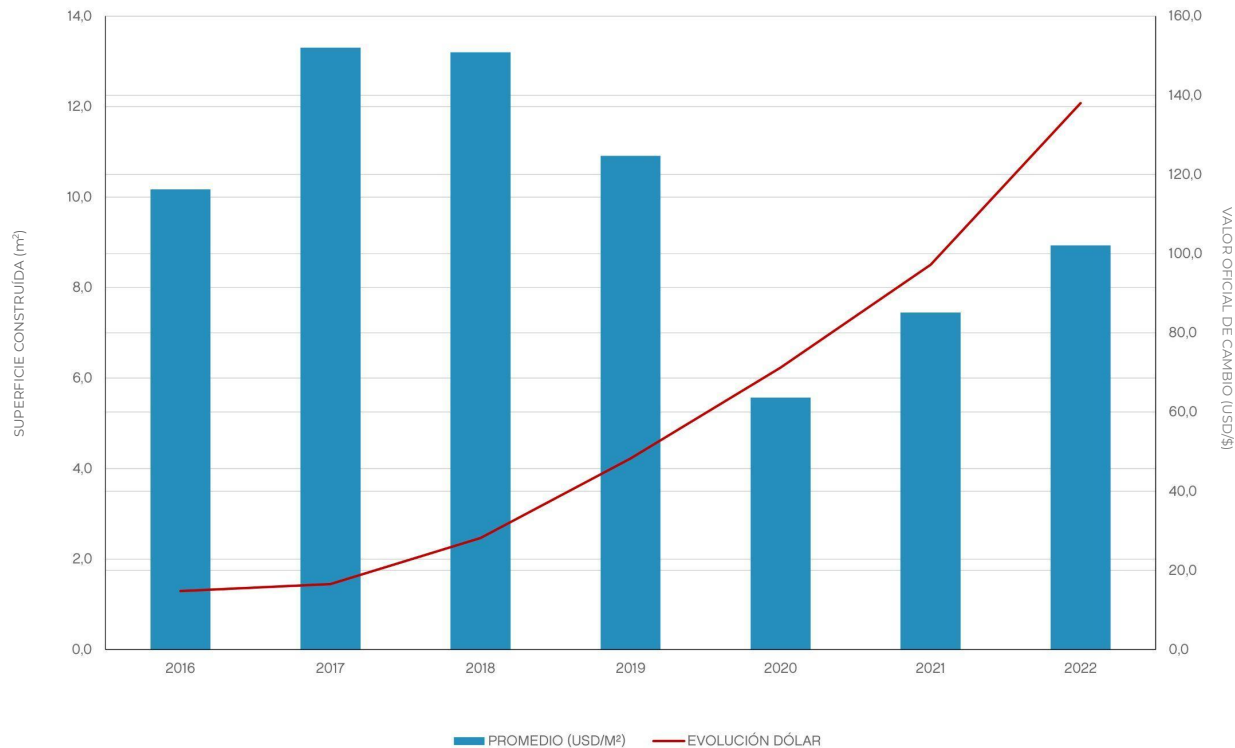
Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021.

Variación anual a nivel Ciudad:
+11,4%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN ANUAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
VILLA ORTÚZAR	4,4	10,8	+145,4
CONSTITUCIÓN	2,6	6,1	+134,7
PARQUE CHACABUCO	4,8	7,5	+83,3
NÚÑEZ	11	7,8	-28,8
BARRANCA	4,8	2	-58,5
PUERTO MADERO	15,3	4,8	-68,5

EVOLUCIÓN PROMEDIO EN DÓLARES DE OFICINAS ALQUILER (USD/m²)



Evolución histórica del valor promedio de oficinas en venta (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2016 – 2022.

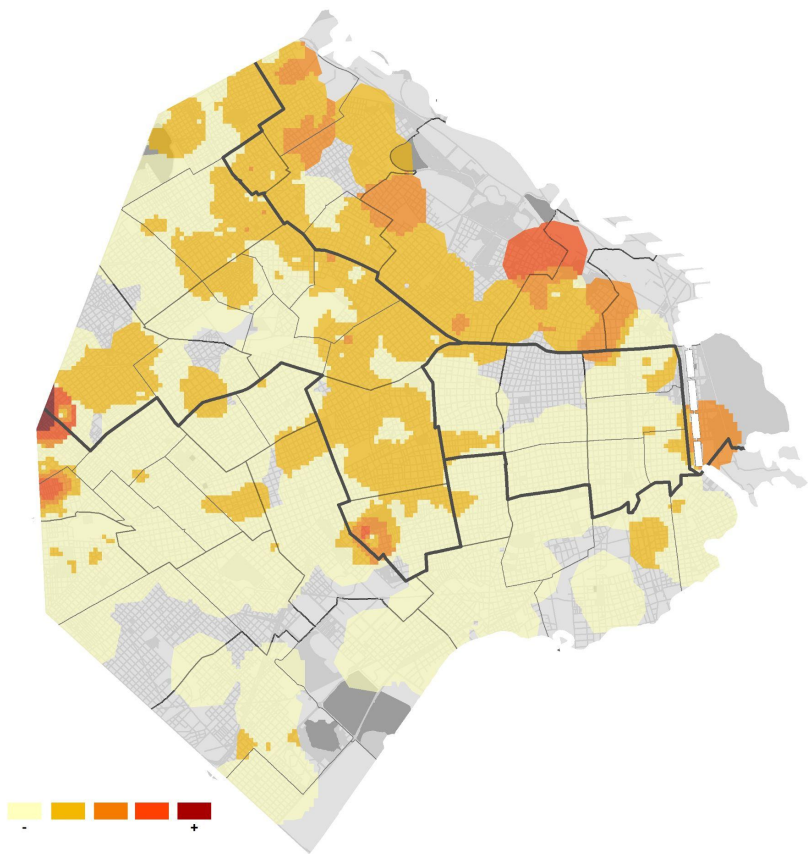
Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).

Fuente: Banco de la Nación Argentina.

MERCADO INMOBILIARIO

CASAS EN VENTA

CASAS EN VENTA



3er trimestre 2022: **1.537 USD/m²**

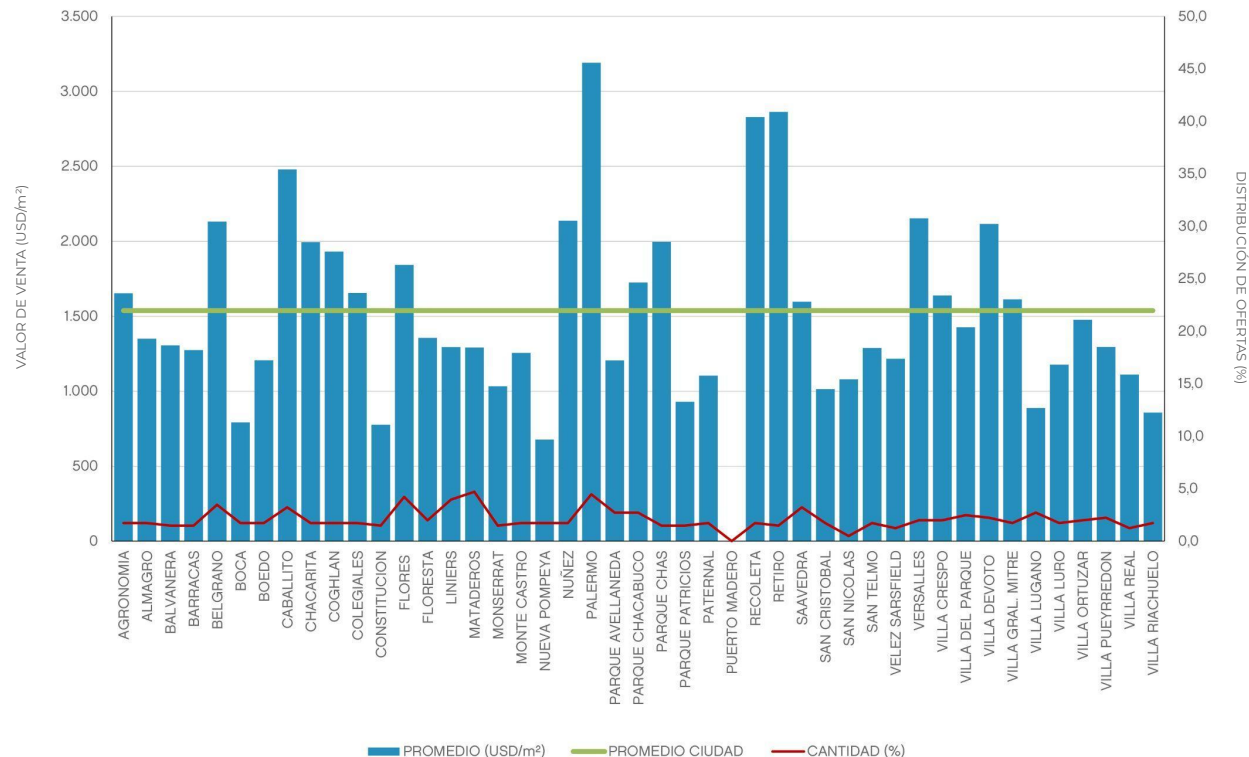
2do trimestre 2022: **1.479 USD/m²**

Variación trimestral: **+12,7%**

3er trimestre 2021: **1.983 USD/m²**

Variación Interanual: **-16,0%**

CASAS EN VENTA POR BARRIOS



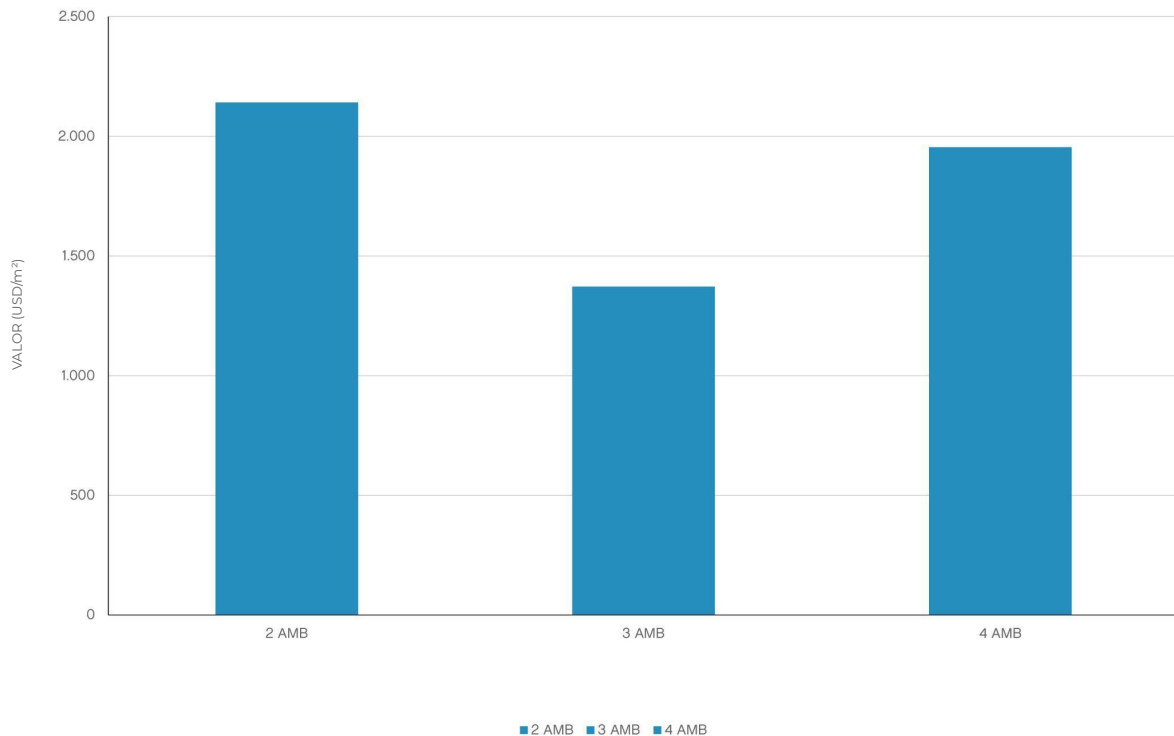
Valor promedio de casas en venta (USD/m²) y distribución de ofertas según la cantidad relevada para el tercer trimestre del 2022.

18 barrios superan el valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

29 barrios se encuentran por debajo del valor promedio del metro cuadrado para Ciudad.

1 barrio no presenta ofertas de casas en venta.

OFERTA DE CASAS EN VENTA SEGÚN AMBIENTES (USD/m²)



Valor promedio de casas en venta por cantidad de ambientes (USD/m²).

Cantidad promedio de ambientes Ciudad:

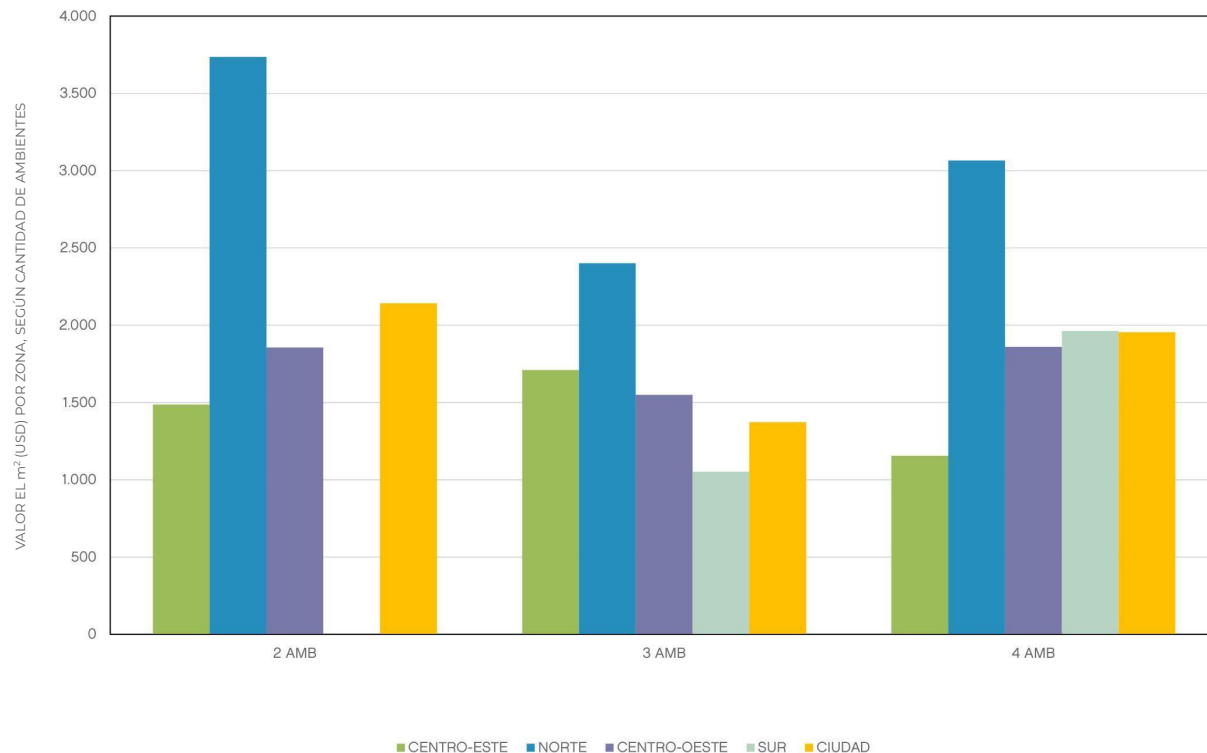
2 ambiente: **2.141 (USD/m²)**

3 ambientes: **1.372 (USD/m²)**

4 ambientes: **1.954 (USD/m²)**

Las casas con dos ambientes presentan el mayor valor de venta en el segmento.

CASAS EN VENTA SEGÚN ZONA Y AMBIENTES

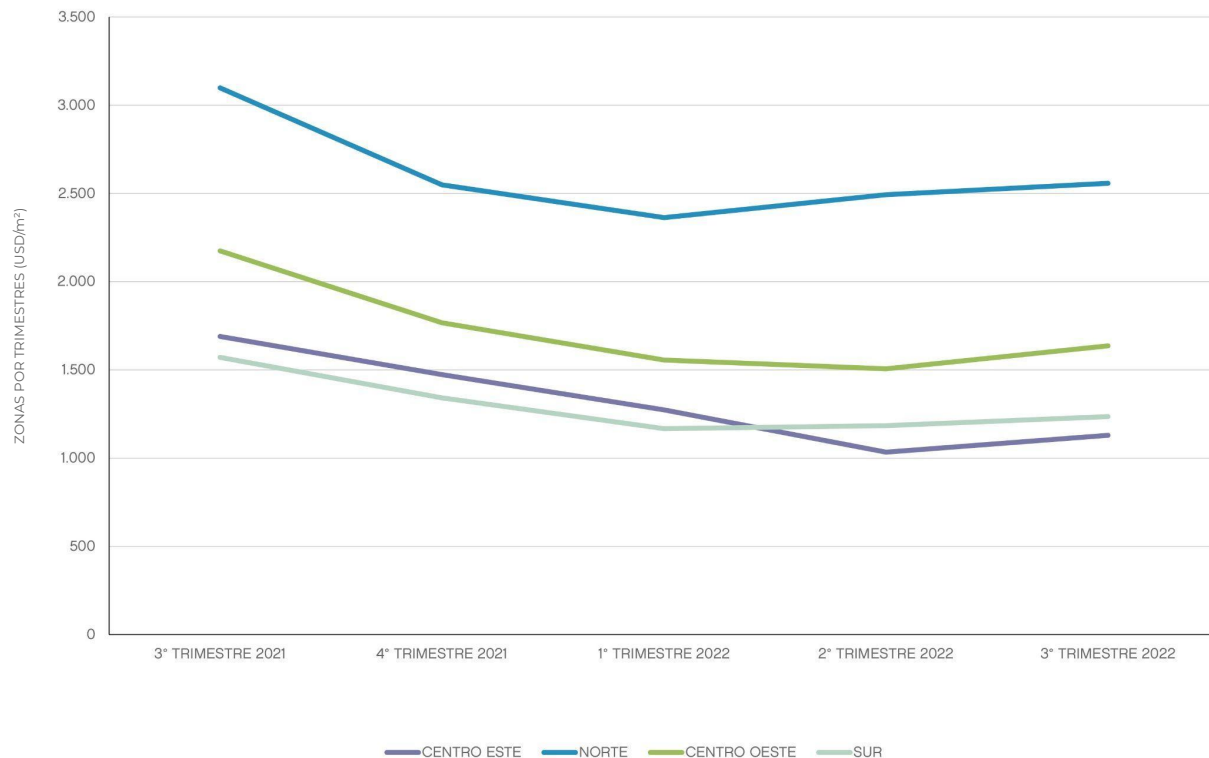


Valor promedio de casas en venta por zona (USD/m²) según cantidad de ambientes.

Las casas de 2 ambientes en zona norte presentan el mayor valor de oferta del segmento con un valor de 3.736 USD/m², para zona sur en este segmento no existen ofertas. Las casas de 3 ambientes en zona norte también tienen el mayor valor del rango en 2.402 USD/m² y zona sur presenta el menor valor con 1.053 USD/m².

Las casas de 4 ambientes en zona norte tienen el mayor valor de la muestra en 3.066 USD/m², el menor valor está en zona centro-este con 1.156 USD/m² y las zonas sur y centro-este presentan valores similares.

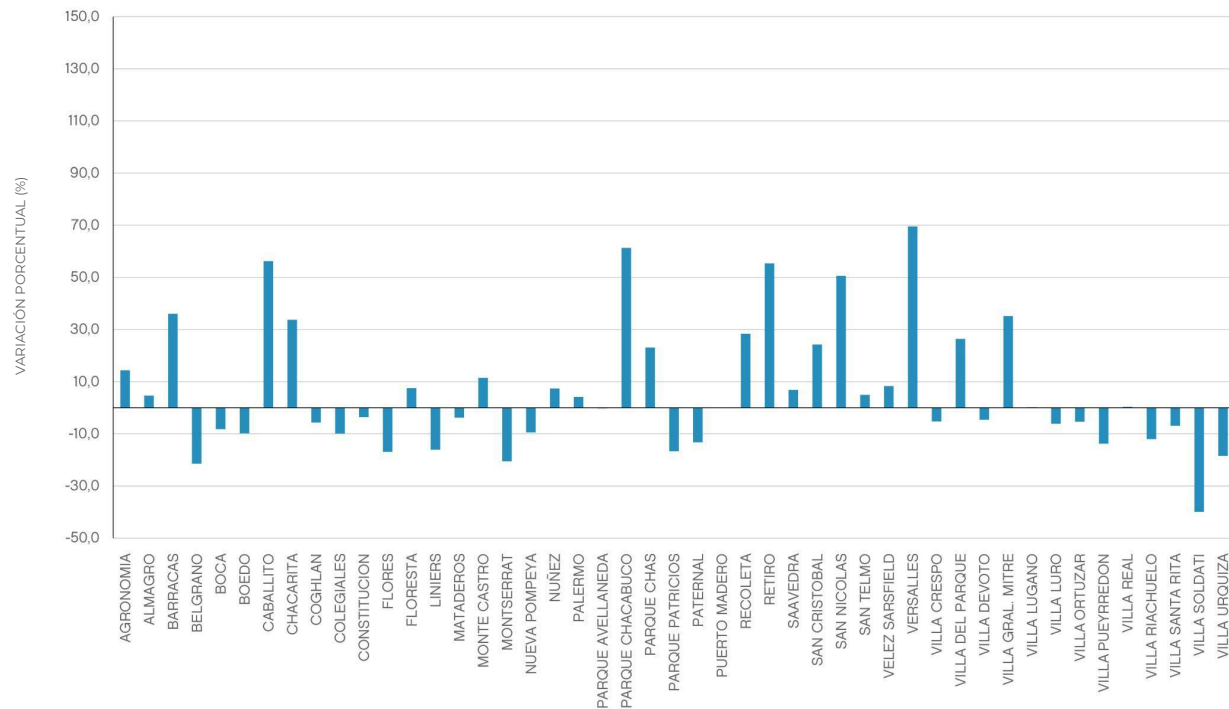
CASAS EN VENTA SEGÚN ZONA POR TRIMESTRE



Evolución trimestral de las casas en venta (USD/m²). Años 2021-2022.

Las casas en zona norte han presentado un leve crecimiento constante respecto a los trimestres anteriores, las ofertas presentan el mayor valor en la Ciudad. Zona centro-oeste y zona sur presentan una tendencia positiva respecto al trimestre anterior. Zona centro este presenta una leve recuperación luego de la tendencia negativa sostenida desde el tercer trimestre del 2021. Esta zona presenta los menores valores en la muestra analizada.

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE COSTOS DE CASAS EN VENTA POR BARRIO (%)



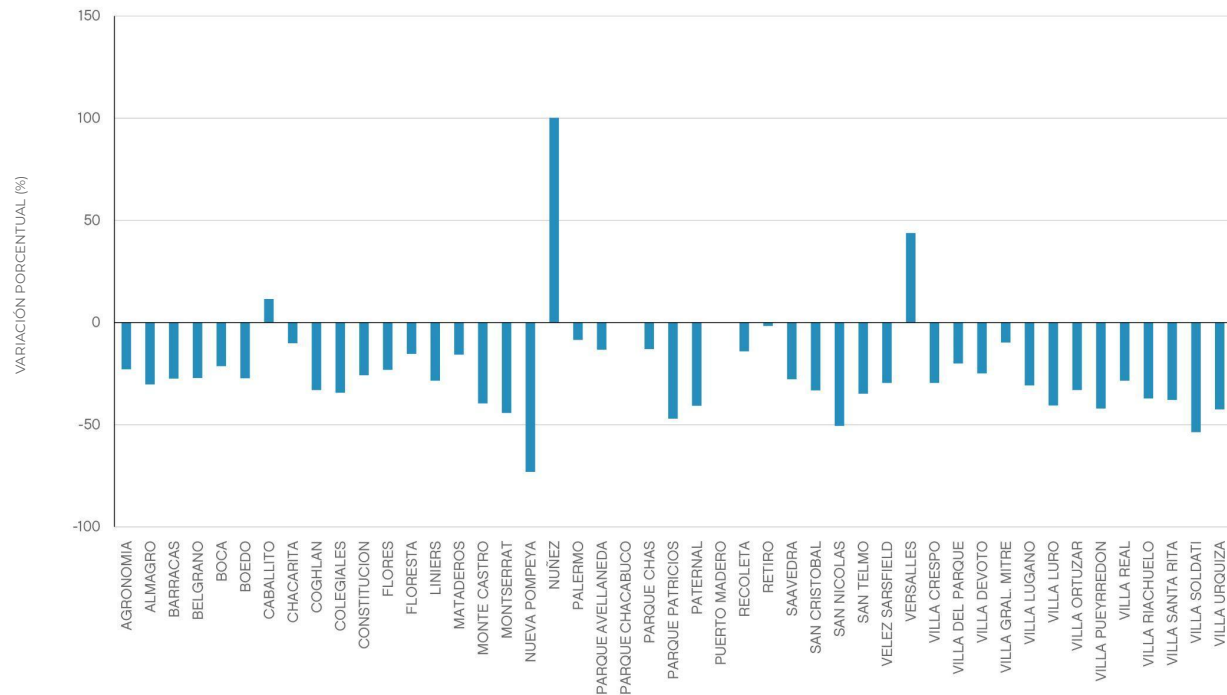
Segundo trimestre 2022 – Tercer trimestre 2022.

Variación trimestral a nivel Ciudad:
+12,7

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	SEGUNDO TRIMESTRE 2022	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
VERSALLES	1.270	2.153	+69,5
PARQUE CHACABUCO	1.070	1.726	+61,3
CABALLITO	1.587	2.480	+56,2
VILLA SOLDATI	687	748	-65,8
BELGRANO	2.713	2.132	-21,42
MONTSERRAT	1.300	1.034	-20,5

VARIACIÓN ANUAL DE COSTOS DE CASAS EN VENTA POR BARRIO (%)



Tercer trimestre 2022 – Tercer trimestre 2021.

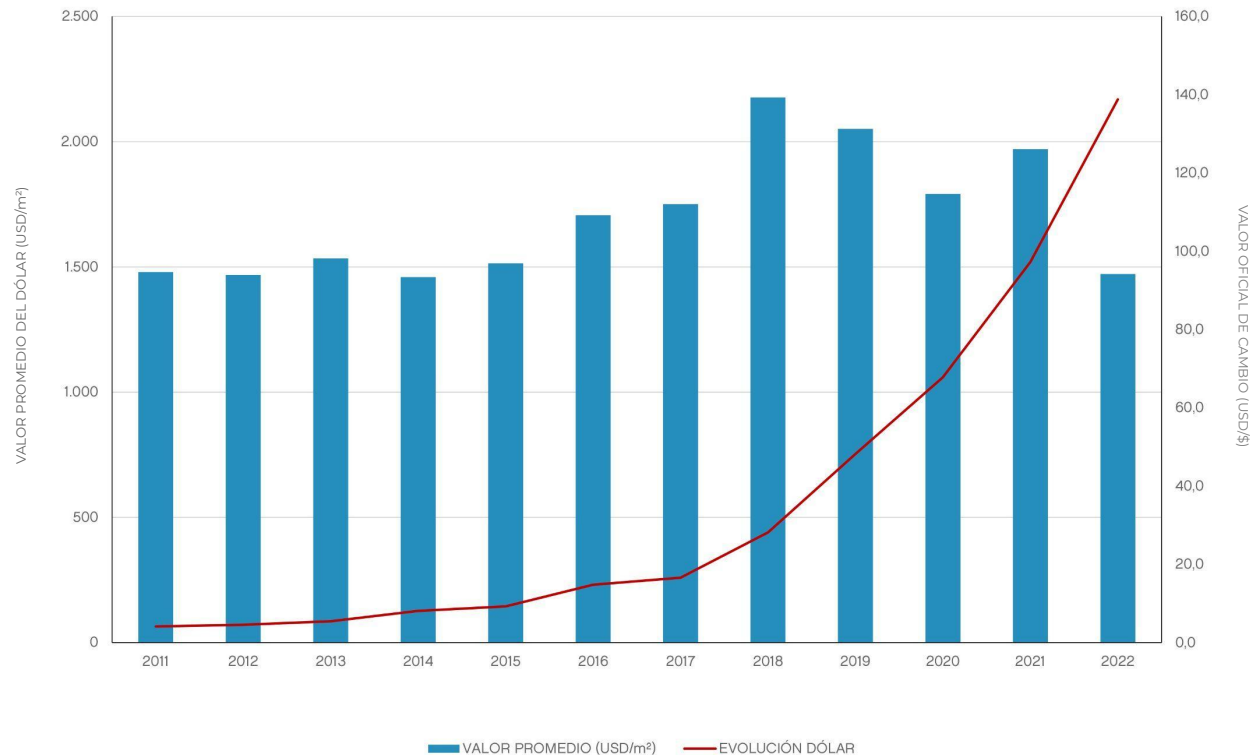
Variación anual a nivel Ciudad:

-16%

BARRIOS CON MEJOR Y PEOR VARIACIÓN TRIMESTRAL EN VALORES DE VENTA

BARRIOS	TERCER TRIMESTRE 2021	TERCER TRIMESTRE 2022	VARIACIÓN TRIMESTRAL (%)
NUÑEZ	1.067	2.136	+100,2
VERSALLES	1.497	2.153	+43,8
CABALLITO	2.223	2.480	+56,2
NUEVA POMPEYA	2.519	677	-73,1
VILLA SOLDATI	891	413	-53,3
SAN NICOLÁS	2.181	1.078	-50,6

EVOLUCIÓN PROMEDIO EN DÓLARES DE CASAS EN VENTA (USD/m²)



Evolución histórica del valor promedio de casas en venta (USD/m²) en relación al valor oficial del dólar. Años 2011 – 2022.

Valor oficial del dólar para el tercer trimestre del 2022: 138,03 (USD/\$).
Fuente: Banco de la Nación Argentina.



MUCHAS GRACIAS

Secretaría de Desarrollo Urbano