

Jefatura de Gabinete de Ministros
Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección General de Antropología Urbana

2022

DINÁMICA URBANA

OBRAS Y MERCADO INMOBILIARIO



Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Secretario de Desarrollo Urbano
Álvaro García Resta

Director General de Antropología Urbana
Anibal Del Olmo

04

INFORME ANUAL 2022

PERMISOS DE OBRAS		MERCADO INMOBILIARIO	
06	OBRAS NUEVAS	22	TERRENOS EN VENTA
08	MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN	24	DEPARTAMENTOS EN VENTA
10	DEMOLICIÓN	26	DEPARTAMENTOS EN ALQUILER
11	SITUACIÓN ACTUAL	27	LOCALES EN VENTA
13	OBRAS NUEVAS POR BARRIOS	28	LOCALES EN ALQUILER
14	DEMOLICIÓN POR BARRIOS	30	OFICINAS EN VENTA
16	MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN POR BARRIOS	32	OFICINAS EN ALQUILER
17	ANÁLISIS POR USOS DEL SUELO	33	CASAS EN VENTA

Informe anual 2022

El Informe Anual de Dinámica Urbana 2022 caracteriza de manera sintética la situación de la actividad constructiva e inmobiliaria para la Ciudad de Buenos Aires. Para el análisis de la actividad constructiva se toman como variables de análisis a la cantidad de obras, superficies a construir y los tipos de obras, entendiendo a los mismos por obras nuevas, demoliciones, ampliaciones y modificaciones de obras. A su vez, para mercado inmobiliario se analizan los distintos tipos de inmuebles en sus categorías operativas de venta y alquiler observando características tales como precios y superficies. Para ambos casos, se observan tendencias históricas y territoriales que permiten entender cómo es la dinámica de cada rubro en específico.

Para poder llevar a cabo este informe se tomaron datos de diversas fuentes. Los datos correspondientes a obras son brindados por la Subsecretaría de Gestión Urbana (SSGU) y los de mercado inmobiliario fueron relevados y procesados por la Dirección General de Antropología Urbana (DGAUR) utilizando como fuentes distintas páginas web que publican ofertas de los distintos barrios de la Ciudad.

En estos últimos años se destacan algunos hitos que resultan relevantes para comprender el contexto en el que se desarrollan estas actividades. Para 2019, ya se encontraban vigentes la actualización de los nuevos términos del Código Urbanístico y la Ley para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable. Estos hechos acompañaron niveles activos en la construcción, pero en 2020, con la propagación del Covid-19 y la cuarentena estricta asociada, se paralizó todo tipo de actividad inmobiliaria y se desplomaron tanto los valores de los inmuebles como los salarios. Esto último se refleja hasta 2022 en un contexto macroeconómico desfavorable. Si bien para el año 2022 el fin de la cuarentena permitió retomar dichas actividades, al evaluar el impacto de la misma -sumado a la situación económica- se observa que aún no se han podido recuperar los niveles previos al 2020.

1

PERMISO DE OBRAS

La primera de las actividades económicas a analizar es aquella ligada a los permisos de obras. En una primera instancia, se efectúa un análisis histórico de la actividad con el fin de observar tendencias y variaciones que permitan posteriormente entender el contexto en el que se encuentra el año 2022. Tanto en la tendencia histórica como en la situación actual se caracteriza la situación para los tres tipos de permisos principales: Obras nuevas, Modificaciones y Ampliaciones, y finalmente, Demoliciones. El análisis consiste en considerar las superficies declaradas y el total de permisos en los distintos barrios de la Ciudad. Hacia el final del capítulo, se focaliza la dinámica de esta actividad según los destinos de obra.

Para el siguiente análisis, se consideran tanto totales como promedios anuales, trimestrales o por barrio según la escala o unidad de análisis correspondiente, además del coeficiente de variación.



Tendencia histórica: serie 2011-2022

Obras nuevas

Durante el período 2011-2022, el 2020, en un marco de cuarentena estricta, fue el año en el que se registró la menor cantidad de permisos de obra nueva y superficie total.

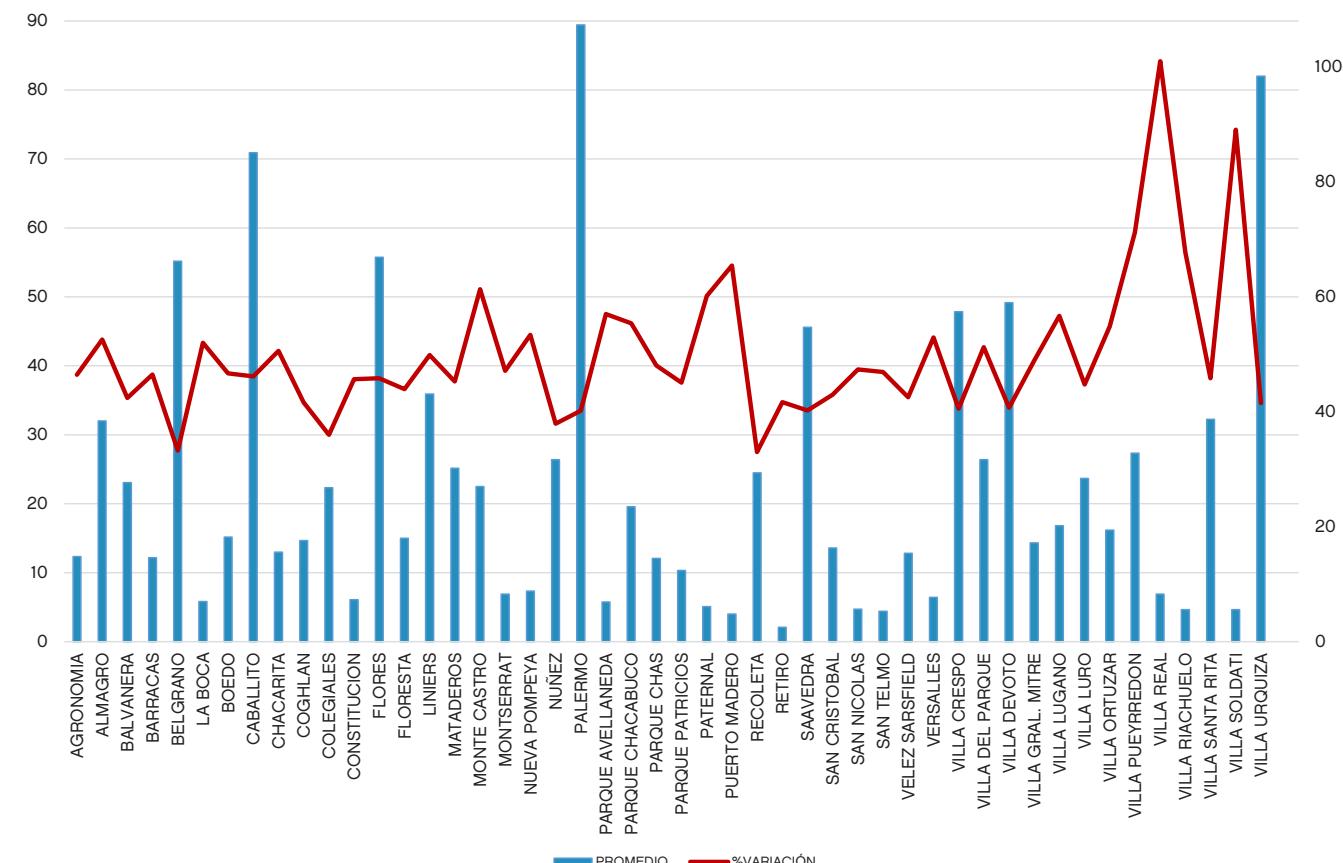
A partir de los años 2021 y 2022, ambos rubros repuntan sin retomar valores históricos. No obstante, en relación a la superficie total, el año 2022 aún encuentra valores que representan menos de un 50% con respecto al 2018, año que registra los valores máximos de la serie.

Para el análisis de esta sección se utilizará la variación como herramienta estadística, lo cual nos permite tener una medida de dispersión que elimine las posibles distorsiones de las medias de dos o más cantidades de permisos o superficie a construir.

El promedio de permisos por barrio se sitúa en 260. Los barrios con mayor cantidad son Palermo, Belgrano, Caballito y Villa Urquiza, y los de menor cantidad son Retiro, Puerto Madero y Villa Riachuelo. A su vez la variación promedio de permisos por barrio a lo largo de todo el período es de 46%.

Algunos barrios, como Villa Real, Villa Soldati y Villa Pueyrredón encuentran una variación interanual de más del 70% y un promedio de permisos de obra bajo en relación al resto de la Ciudad. Esta situación, puede ser el indicio de que la actividad creció sobre estos barrios en un año o algunos años. Por otro lado, barrios como Almagro, Liniers y Villa del Parque poseen una variación interanual en torno al 52% y un promedio de obras mayor que el resto de la Ciudad. Esto puede ser un indicio de una actividad en crecimiento constante sobre estos barrios.

Promedio anual de obras nuevas y variación por año (2011-2022)





Por otra parte, considerando la superficie, barrios como Villa Soldati, Barracas y Villa Lugano representan la mayor variación en torno al 120%, con un promedio de superficie en torno a la media de la Ciudad (68%). Esto representa un crecimiento de los tipos de obra analizados en estos barrios.

Por otro lado, barrios como Villa Riachuelo, Paternal y Villa Real son los que menos superficie registran, sin embargo cuentan con una variación levemente mayor que la media, en torno al 78%, lo cual puede ser indicio de algunos años con mayor crecimiento en los metros cuadrados.

Superficie y total de obras nuevas (2011-2022)



Tendencia histórica: serie 2011-2022

Modificación y ampliación

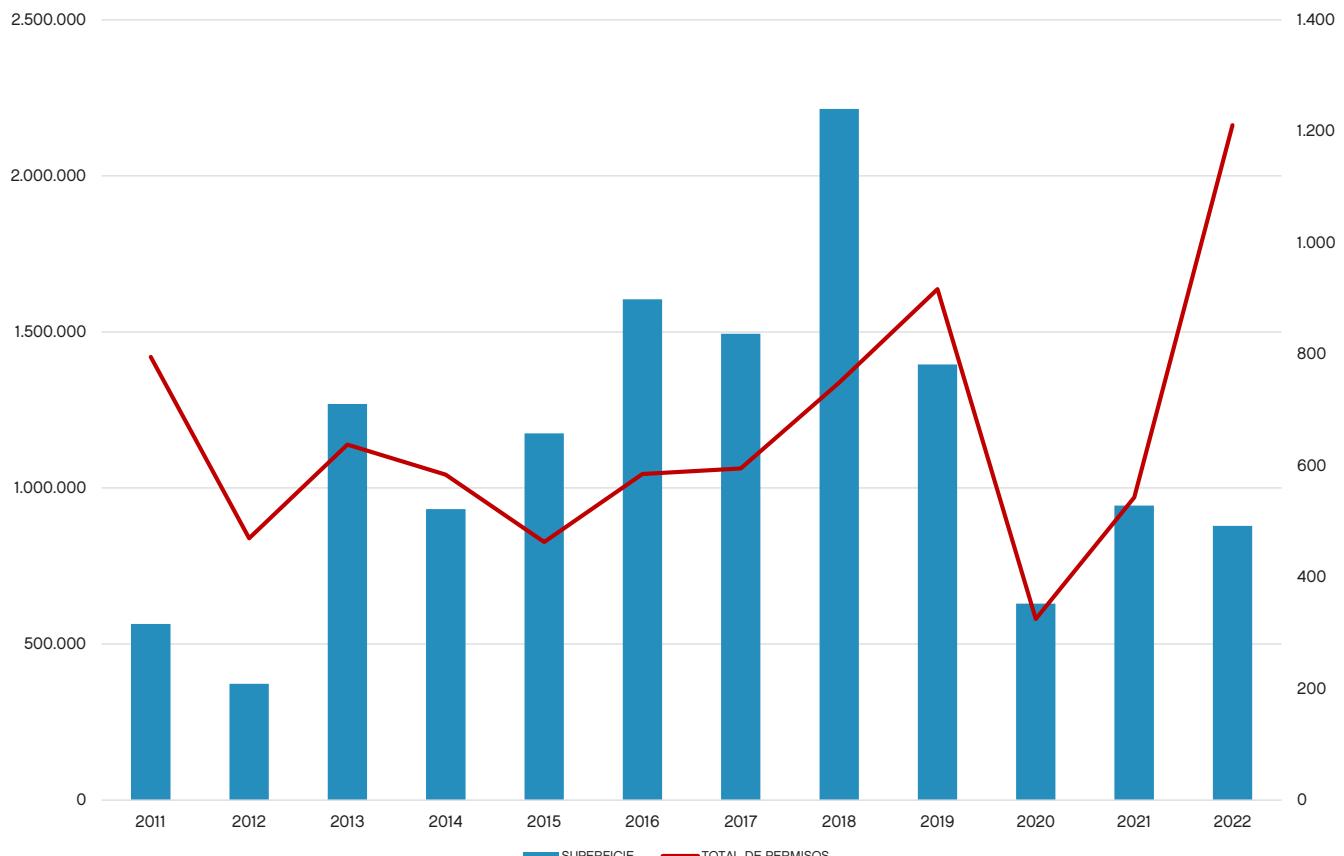
Los años 2019 y 2022 representan la mayor cantidad de permisos totales en este tipo de obra. Particularmente, 2022 es el año de mayor cantidad con 1211 permisos.

A su vez, la superficie a modificar permisada posee sus valores más altos entre los años 2016 y 2018, siendo este último, el año con mayor superficie permisada. A partir del año 2020 hasta el 2022, el total de superficie desciende por debajo del promedio de toda la serie, de 850.000 m².

Por otro lado, la variación interanual promedio por barrio se encuentra en un 50% y no se registran muchos valores atípicos, exceptuando barrios como Puerto Madero y Villa Soldati, con una variación de más de 100% pero un total de permisos debajo del promedio considerando toda la serie. En relación a la superficie permisada, el valor promedio por barrio es de 280.000 m² y la variación es de 95%, el segundo lugar en variación considerando el tipo de obra.

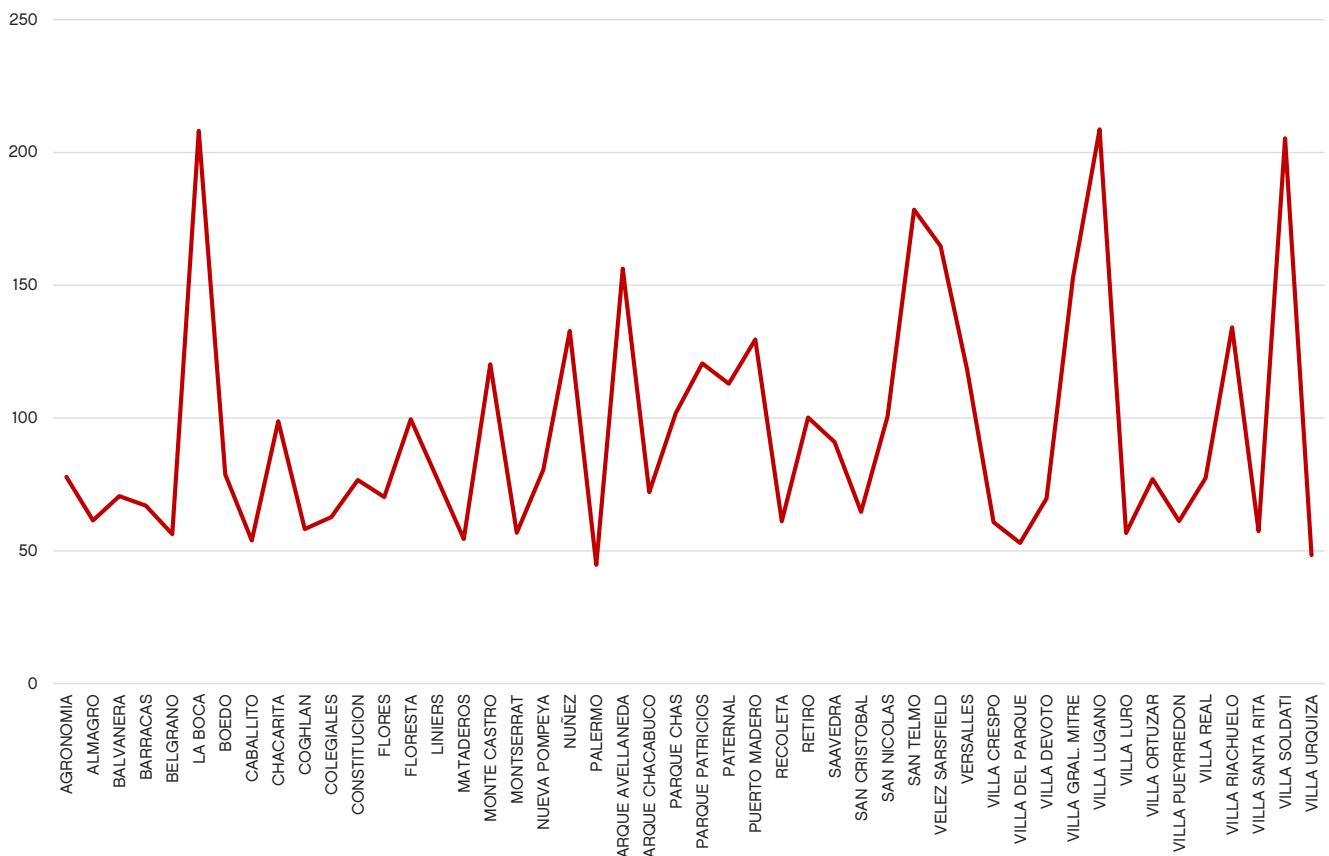
Los valores más altos de superficie corresponden a los barrios de Palermo, Puerto Madero y Belgrano, siendo seis veces mayores que el promedio histórico. Por su parte, se encuentran algunos barrios como La Boca, Villa Lugano y Villa Soldati, con una variación de más del 200%, pero valores bajos en términos de superficie. Puntualmente, Liniers, Villa Pueyrredón, Mataderos y Recoleta cuentan con un promedio de permisos mayor a la media y una variación que sigue la media general, lo cual puede ser un indicio de una actividad creciente a valores constantes en estos barrios.

Superficie y total de permisos de modificación y ampliación (2011-2022)





Variación porcentual por barrio (2011-2022). Obras nuevas



Tendencia histórica: serie 2011-2022

Demolición

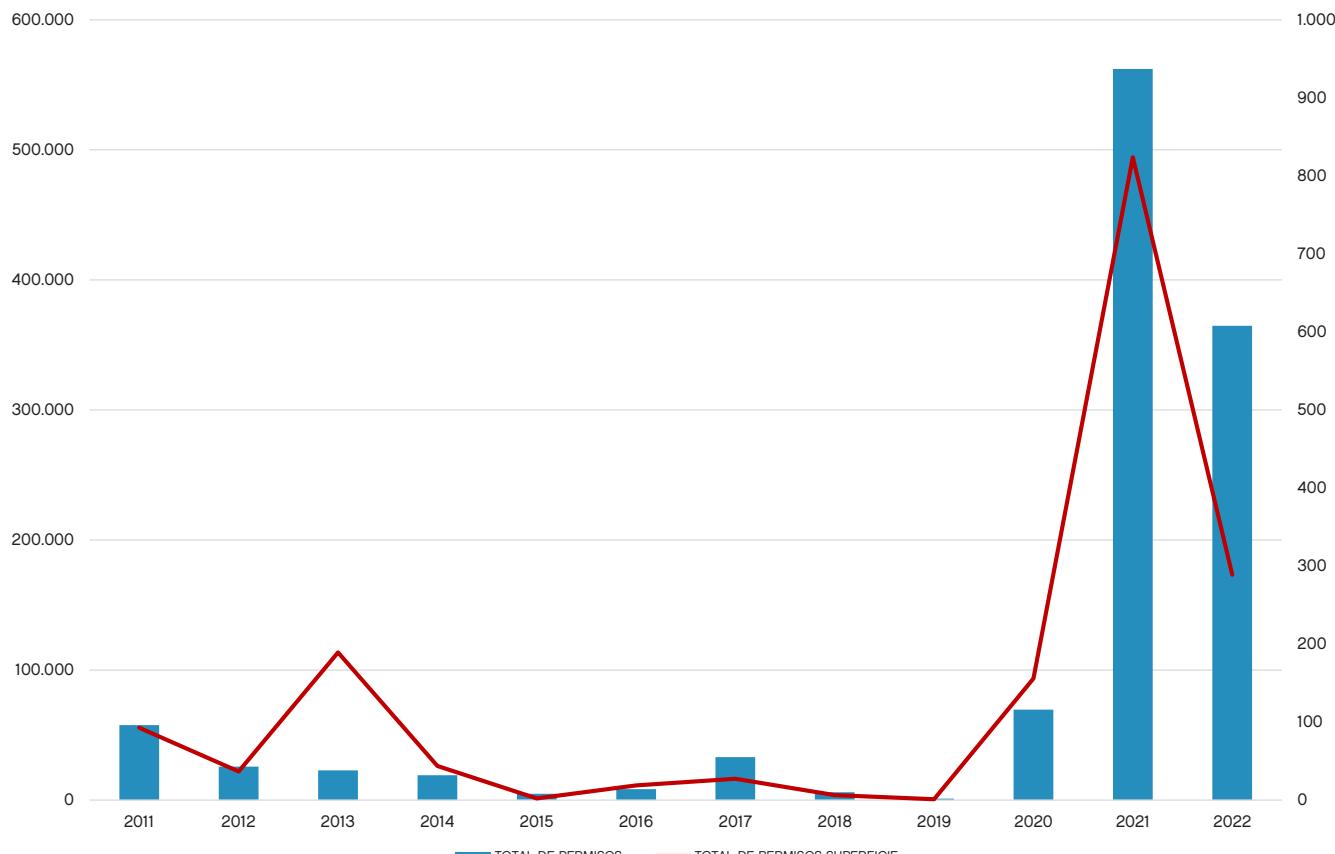
En este tipo de obra, los años 2021 y 2022 presentan la mayor cantidad de permisos. Particularmente, 2021 cuenta con 855 permisos, siendo el valor más alto en la serie y con mayor superficie permisada a demoler.

Durante el año 2022, se encuentra un descenso tanto en superficie como en cantidad de permisos, no obstante se mantiene como segundo valor más alto.

De 2011 a 2019 tanto la cantidad de permisos como la superficie de demolición se mantienen en valores por debajo del promedio anual, con un promedio de 93 permisos y una superficie que ronda los 49.000 m². Por otra parte, si bien el año 2020 se encuentra en la media en relación a permisos, registra un incremento sustancial en términos de superficie con un total de 101.133 m², similar a la superficie total del año 2013.

Considerando la distribución geográfica de los permisos de demolición, los barrios con mayor cantidad de permisos son Palermo, Villa Urquiza, Saavedra y Caballito y la superficie promedio encuentra sus valores más altos en Retiro, Villa Crespo y Villa Devoto. En la serie, se observan barrios como Versalles, La Boca y Villa Riachuelo, que poseen una variación superior a la media tanto en permisos como en superficie.

Superficie y total de permisos de demolición (2011-2022)





Año 2022

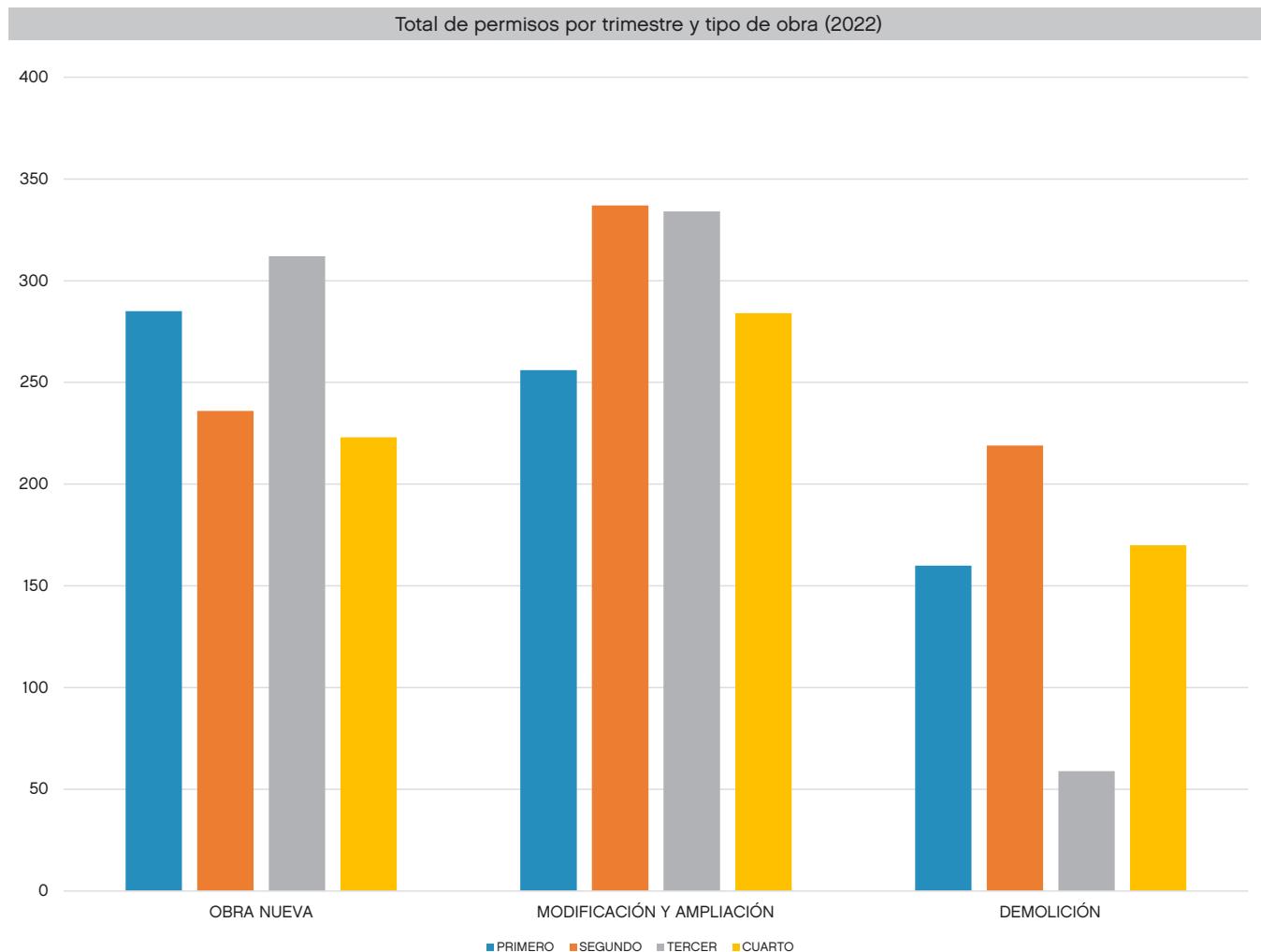
Situación actual

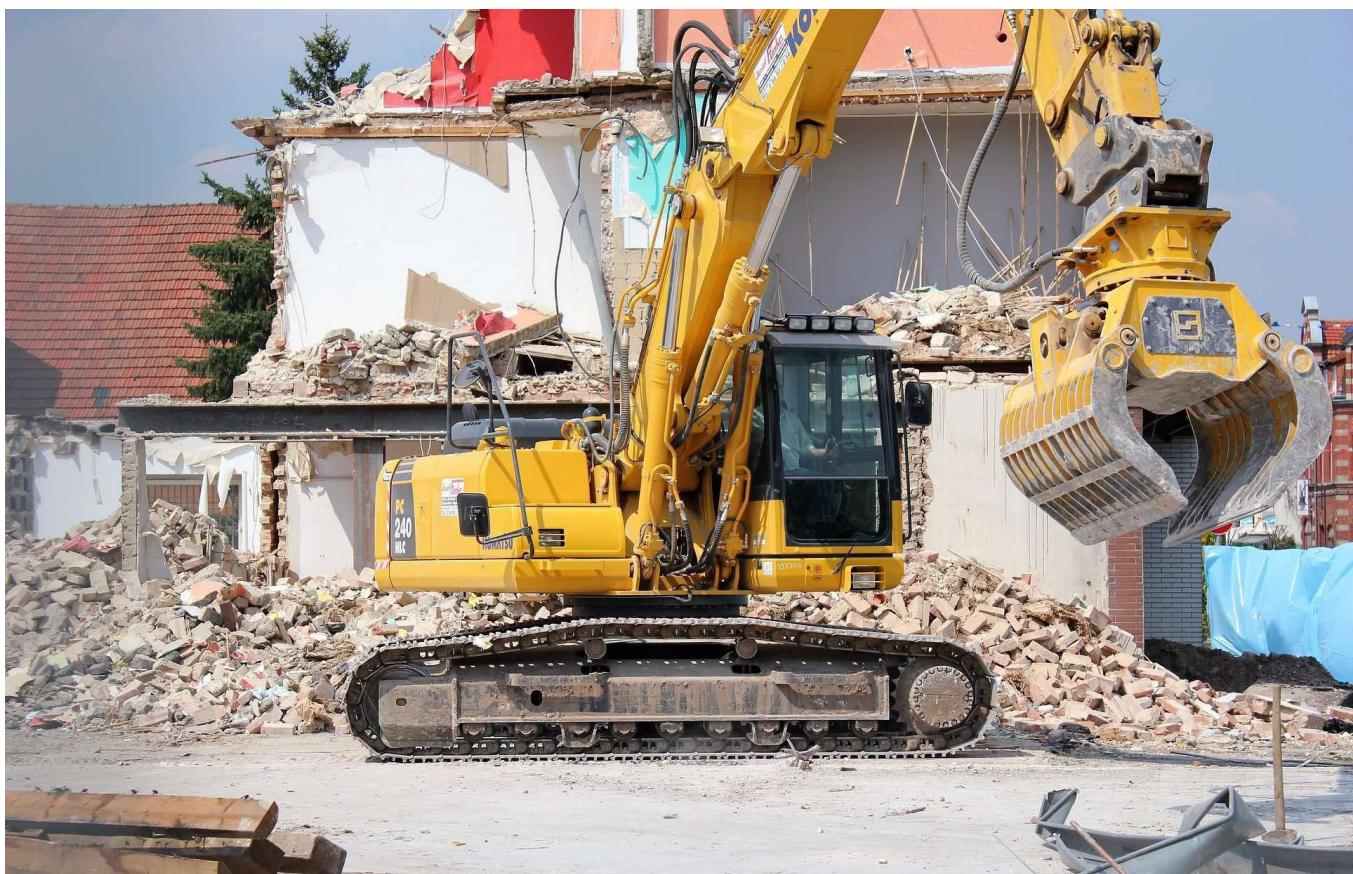
Se destaca el protagonismo de los permisos destinados a la modificación y ampliación de obras, con unos 302 permisos por trimestre, por encima de los destinados a obra nueva.

En relación a los permisos destinados a obras nuevas, se observa una recuperación frente a años anteriores, con un promedio de unos 250 permisos por trimestre. Tanto los permisos de obra nueva como de demolición encuentran sus valores máximos en el tercer trimestre del año analizado. Por otro lado, en relación a la demolición, sus valores en este año son menores al año 2021 con una mayor variación trimestral, con un valor máximo de 219 permisos en el segundo trimestre y un mínimo de 59 en el tercero.

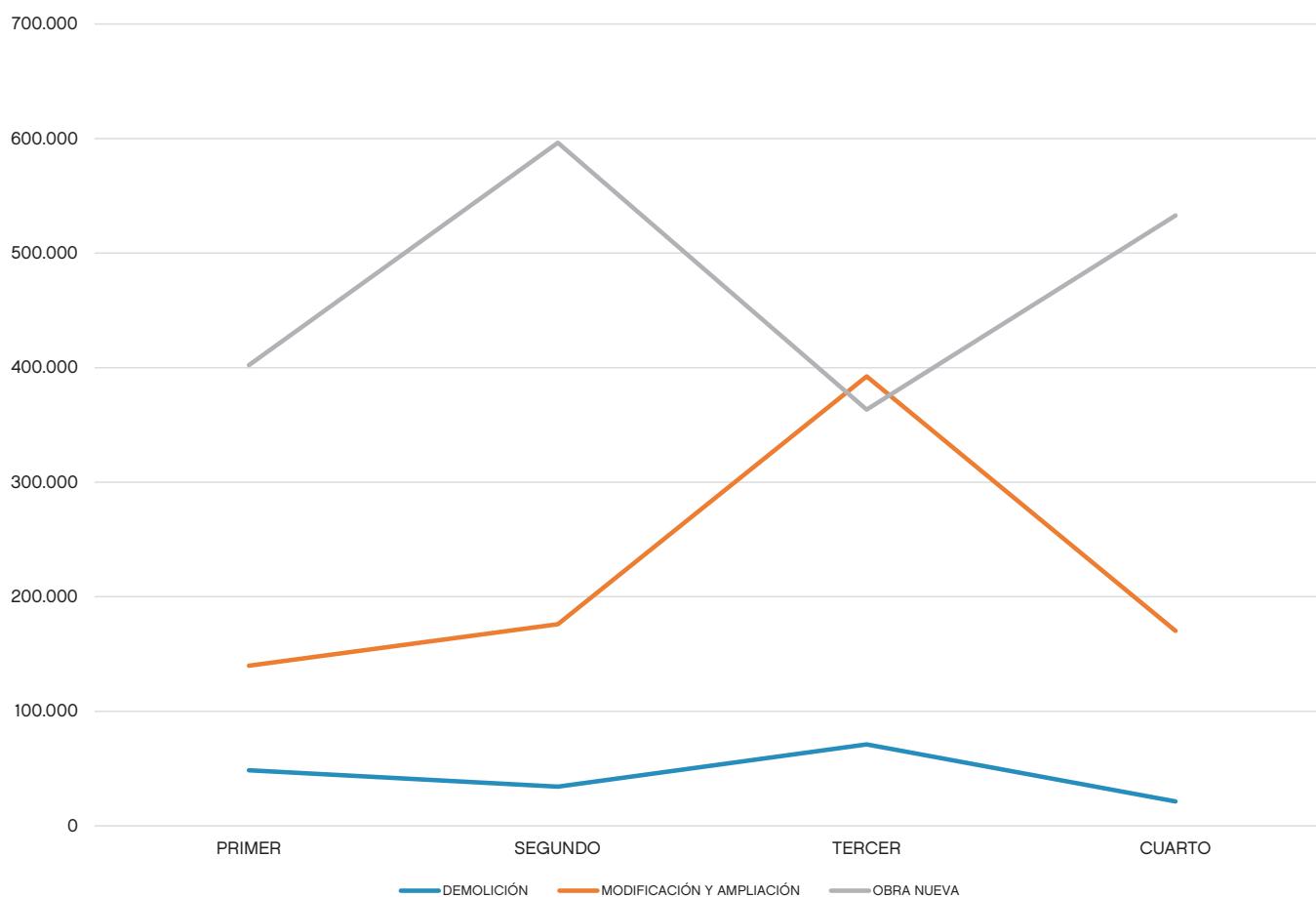
En relación a la superficie, 2022 representa el mayor valor histórico en términos de modificación y ampliación, con un promedio de 270.000 m² por trimestre. La obra nueva muestra un valor cercano a los 500.000 m² por trimestre, representando la mitad de los años 2018 y 2019, con un promedio trimestral aproximado de 1 millón de m².

Considerando valores históricos, se puede decir que el número de permisos de obra nueva representa menos del 10% del total, en tanto la modificación y ampliación representa un 13%, y la demolición un 27%. En este sentido, es posible mencionar que, para el año 2022, se observa una mayor participación de estos dos últimos tipos de obra en el total de actividades, siguiendo la tendencia de los años posteriores al 2019.





Total de superficie por trimestre (2011-2022) en m²



Año 2022

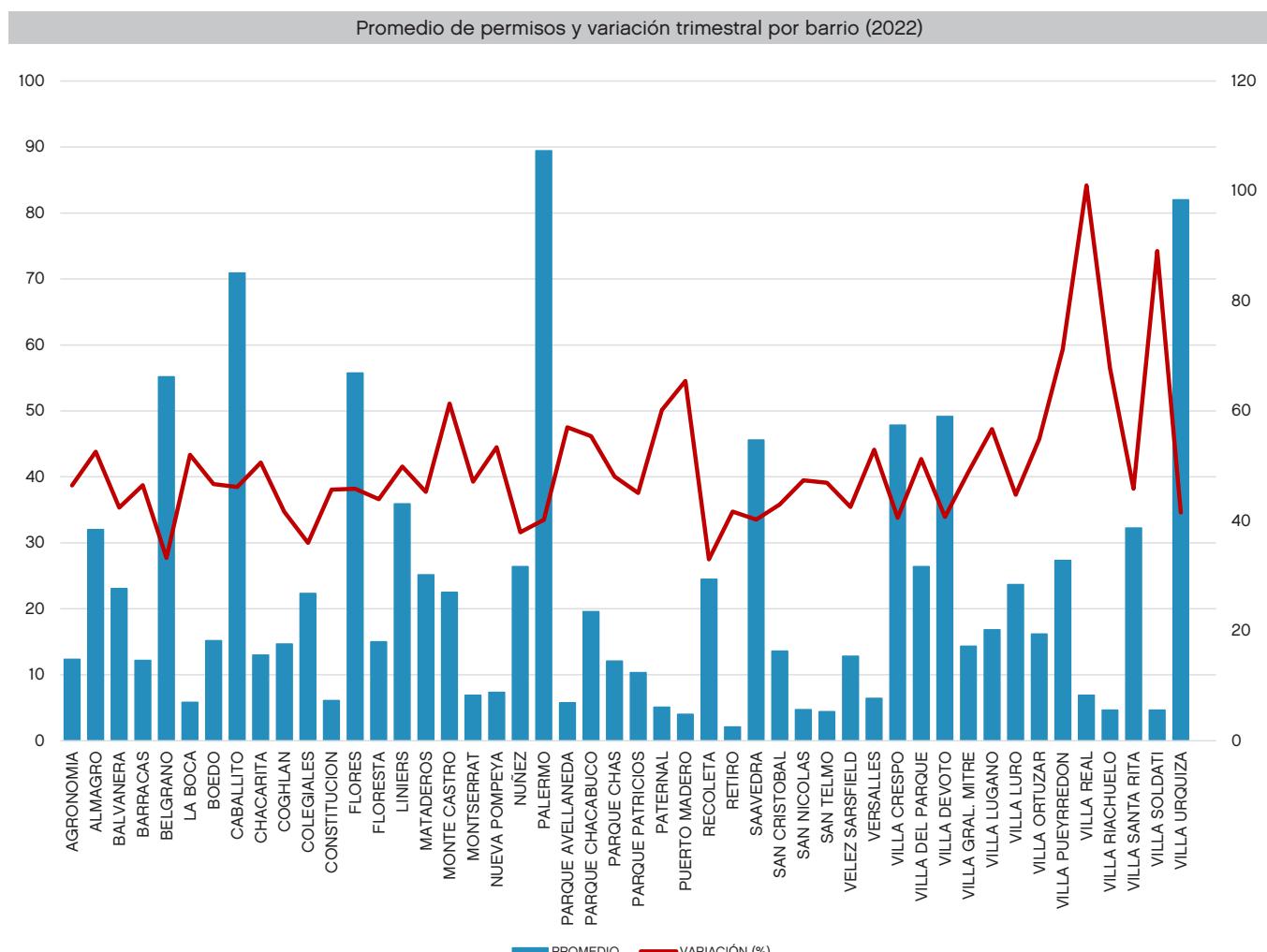
Obras nuevas por barrio

Palermo, Belgrano, Saavedra y Villa Urquiza son los que mayor cantidad de permisos de obras nuevas por barrio concentran.

A su vez, durante este año la variación interbarrial promedio es de 12%, lejana a la variación histórica que ronda el 49%. Puntualmente, la variación más alta se encuentra en barrios con actividad constructiva relativamente baja, como ser Villa Soldati, La Boca, Parque Avellaneda y Villa Riachuelo, lo cual puede indicar un avance o repunte de la actividad en estos barrios.

En relación a la superficie de obras nuevas, en 2022 se contabiliza un total de 1.894.999 m² por barrio, representando un valor promedio de 39.479 m². Los valores más altos corresponden a Palermo, Núñez y Belgrano registrando más de 100 mil metros cuadrados a construir en el año. Por su parte, Retiro, Puerto Madero y San Telmo no registran obras nuevas durante el año 2022.

A su vez, durante 2022 la variación interbarrial promedio en relación a la superficie se encuentra en torno al 85%, cercano al promedio histórico de variación. En este caso los barrios de La Boca, Recoleta, Caballito y Coghlan representan los valores más altos. Puntualmente, barrios como Parque Avellaneda, Parque Chas o Floresta presentan una variación en torno al promedio general y mayor en relación a su variación histórica, de 49%.





Año 2022

Demolición por barrio

Para 2022 se registran un total de 608 permisos de demolición, con un promedio de 13 permisos por barrio.

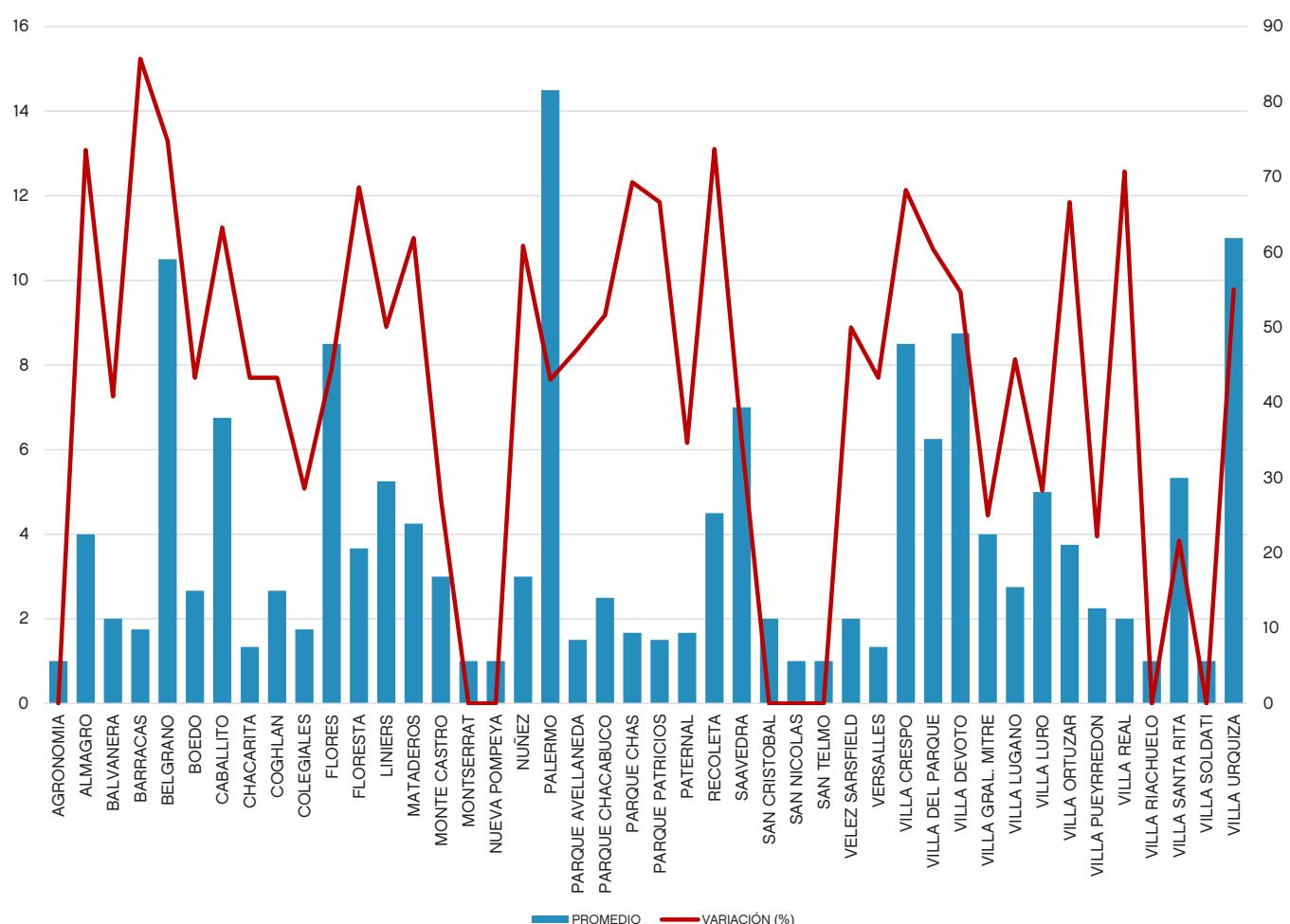
Considerando valores trimestrales, los barrios con mayor promedio de permisos son Palermo, Villa Urquiza, Belgrano y Villa Devoto.

La variación interbarrial por trimestre se sitúa en 40%. Los valores más altos están representados por los barrios de Barracas, Belgrano, Recoleta y Almagro, con un 76% de variación trimestral promedio.

A su vez el valor promedio de superficie demolida por barrio se sitúa en los 3000 m², con sus valores más altos en los barrios de Palermo, Belgrano y Villa Crespo.

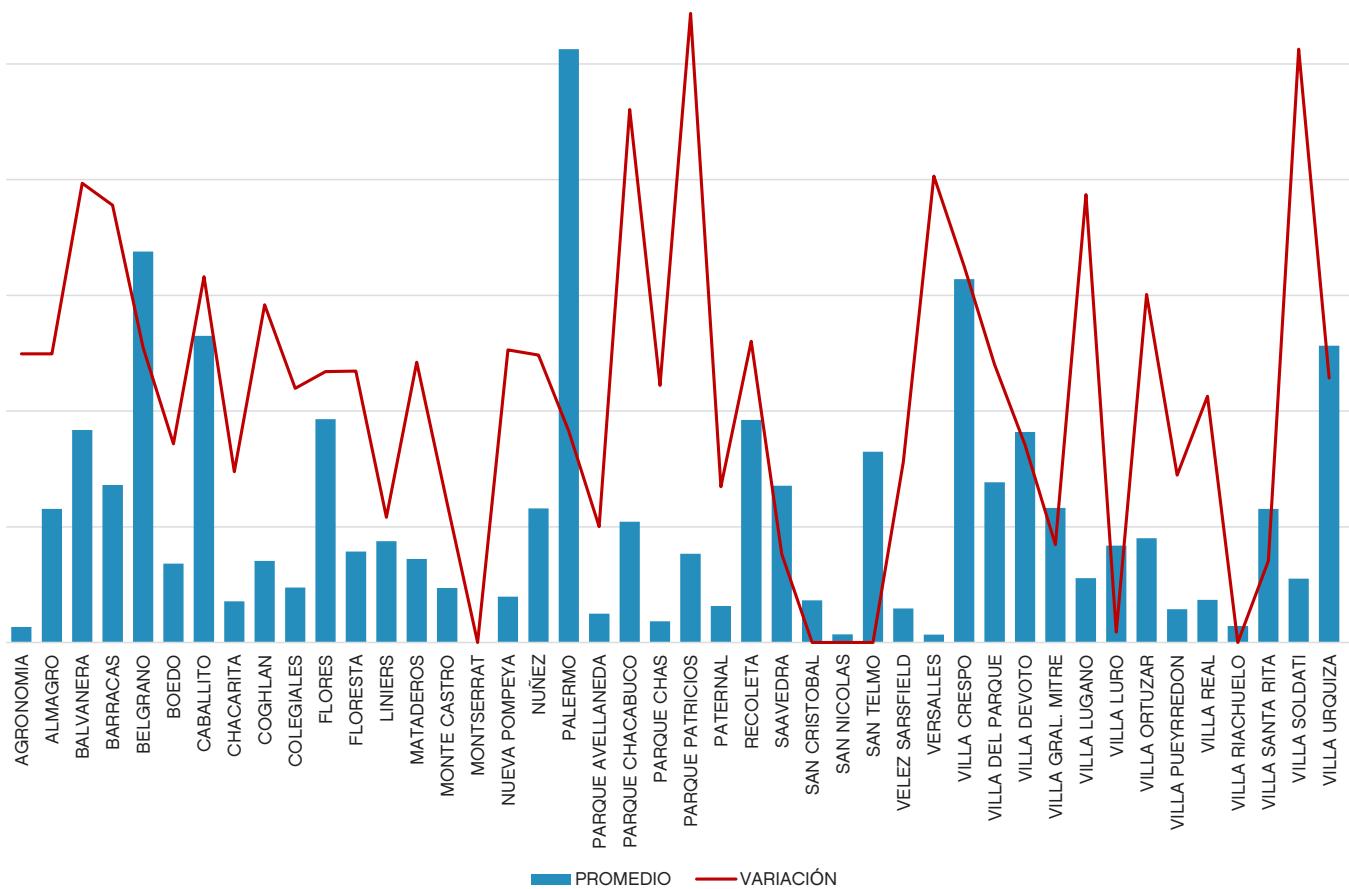
Por otro lado, los barrios de Parque Patricios, Villa Soldati y Parque Chas representan los valores más altos de variación trimestral, con un promedio de variación de 150%.

Promedio trimestral de permisos de demolición y variación por barrio (2022)





Promedio de superficie de permisos de demolición y variación trimestral (2022)



Año 2022

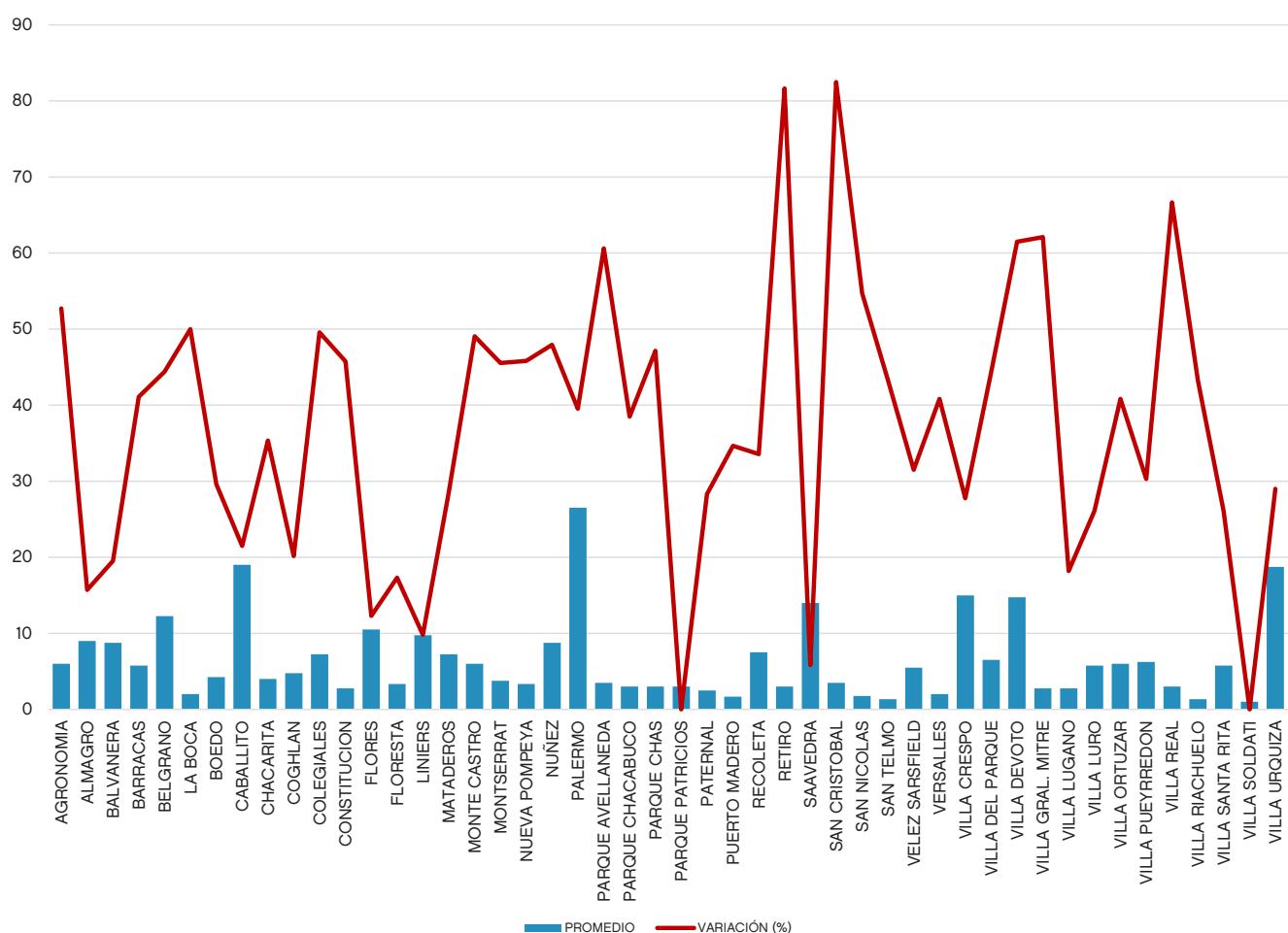
Modificación y ampliación por barrio

Este tipo de obra es el de mayor variación durante 2022, considerando que durante el segundo trimestre la superficie total supera al total de superficie a construir de obras nuevas, y durante el tercero el total de permisos es el más alto considerando todos los tipos de obra.

El promedio de permisos totales por trimestre es de 25. Palermo, Villa Urquiza, Belgrano y Caballito representan los valores más altos con un promedio de 60 permisos. Por otro lado, la variación trimestral se encuentra en torno al 50%, en donde se destacan los barrios de Retiro, Nueva Pompeya y Constitución, con un promedio de variación en torno al 73%.



Promedio anual de permisos de modificación y ampliación y variación porcentual trimestral (2022)



Análisis por uso de suelo

Tomando como referencia la serie histórica 2011 - 2022, el 92% de los permisos de obras nuevas residenciales se destinan a las viviendas multifamiliares.

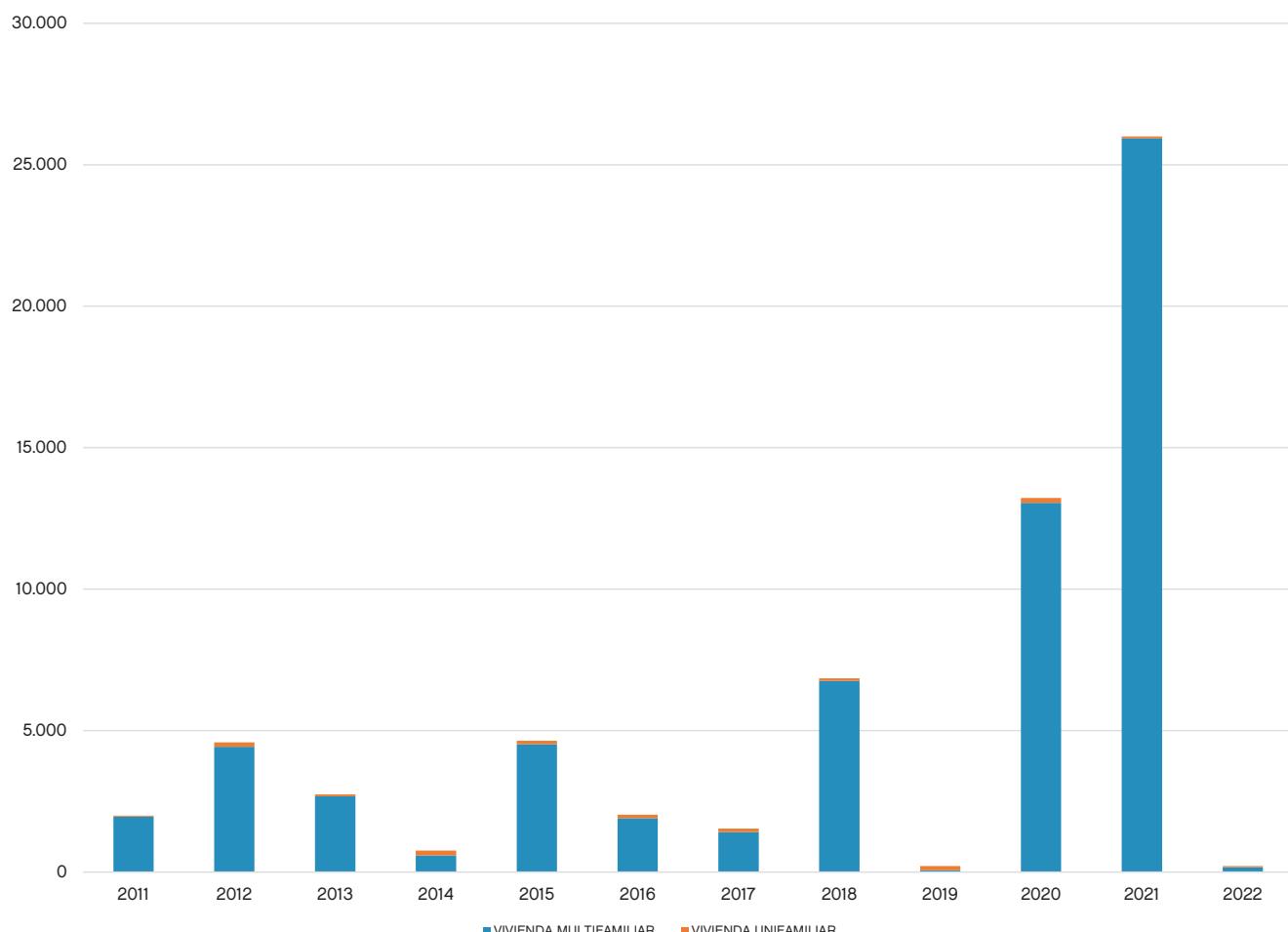
A su vez el año 2011 representa la mayor cantidad de permisos totales considerando el uso residencial.

En el caso de las viviendas multifamiliares, se pueden encontrar tres períodos: uno correspondiente a los años 2011 a 2015, en donde se encuentra una tendencia decreciente, otro entre los años 2016 a 2019, de recuperación y aumento en cantidad de permisos, y un último periodo posterior al 2020, en donde se puede ver una recuperación sostenida.

Por otro lado, considerando la vivienda unifamiliar, se encuentra una variación menor a la de vivienda multifamiliar en toda la serie, pese a encontrar una diferencia negativa del 50% considerando toda la serie (2011-2022). Si bien en el año 2020 la cantidad de permisos disminuyó considerablemente, entre los años 2021 y 2022 se observa cierta recuperación.

Considerando los valores de aquellos permisos de obras destinados a usos no residenciales, se encuentra una disminución importante en el total de permisos con destino a actividades comerciales, con una caída del 146% entre el año 2011 y 2022. Por otro lado, se puede ver una tendencia positiva en el rubro oficinas y

Total de permisos de obras nuevas residenciales (2011-2022)



hotelería, con un crecimiento del total de obras hasta el año 2018. Los equipamientos siguieron una tendencia similar al total de rubros, que encuentran una disminución importante luego del año 2020, sin recuperar valores previos.

Con fines de mejorar el análisis, el total de permisos de obras nuevas se divide de dos formas: un análisis considerando los usos residenciales y los no residenciales, y otro puntuizando en los usos incluidos dentro de este último criterio.

En este caso, se puede ver que los barrios que encuentran los mayores valores de permisos de obras nuevas en la serie histórica poseen también un peso importante de permisos con destino a uso residencial, considerando en promedio un 85% de usos residenciales frente a otros usos. En este caso, se destacan barrios como Flores, Floresta, Palermo o Villa Santa Rita, que encuentran un porcentaje menor de permisos destinados a usos residenciales frente a los no residenciales, lo cual puede evidenciar un crecimiento de permisos destinados hacia otras actividades.

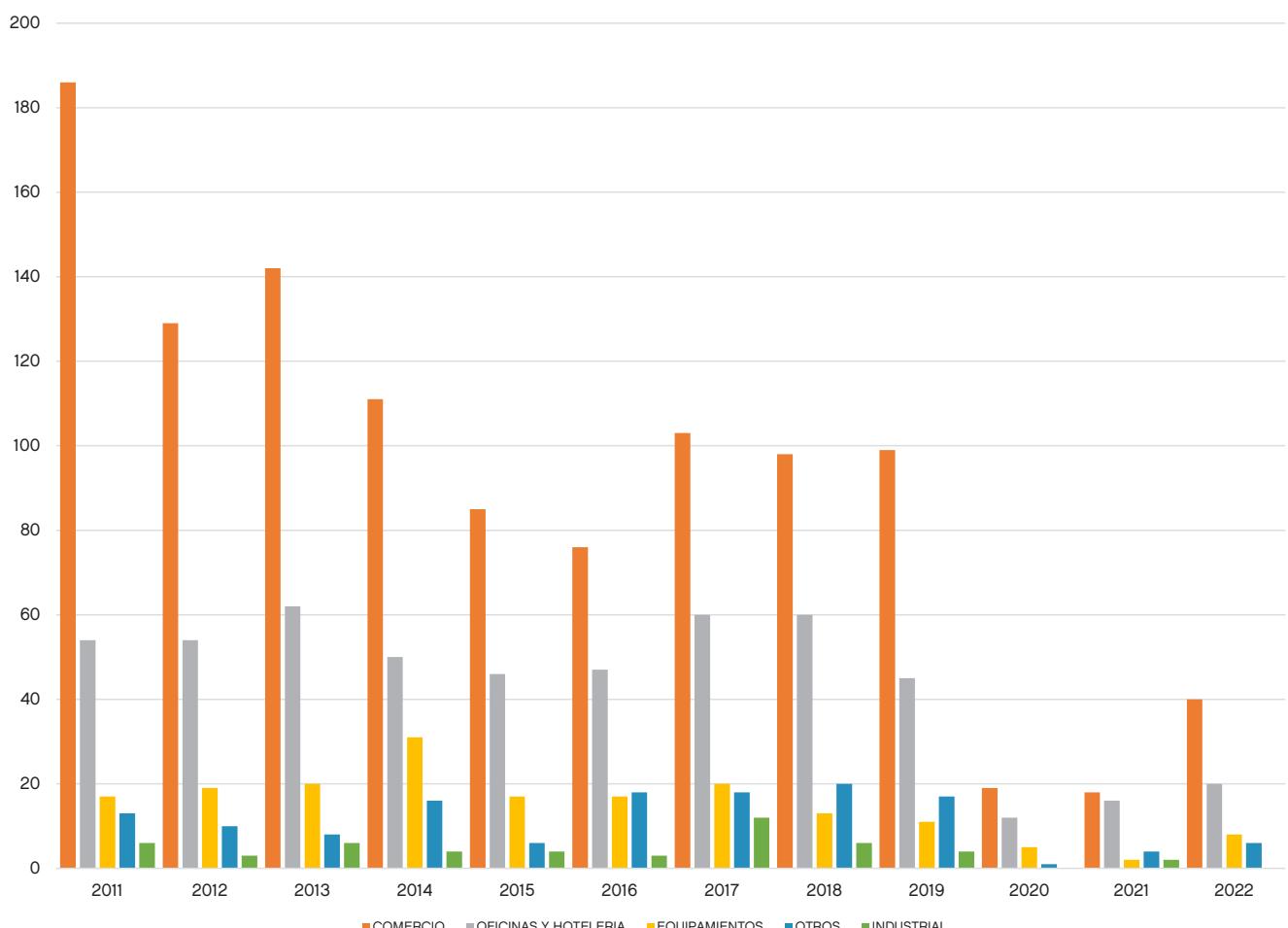
Por otra parte, en barrios como Retiro o San Nicolás predominaron los permisos de obras nuevas con destinos no resi-

denciales. Asimismo, resulta interesante destacar casos en donde se observa una paridad entre los usos residenciales y no residenciales. Aquí se ubican los barrios de Paternal, Villa Soldati, Floresta, Parque Patricios y Nueva Pompeya. La dinámica en estos dos últimos puede asociarse al Distrito Tecnológico.

En los barrios mencionados anteriormente, la actividad con mayor peso por fuera de la residencial es el comercio, vinculado principalmente a la importancia de los corredores comerciales en la Avenida Avellaneda, Rivadavia o Santa Fé, por citar algunos ejemplos. A este análisis pueden sumarse los barrios de Villa Crespo, Mataderos, Caballito, Balvanera y Belgrano, que encuentran un peso menor pero destacable de la actividad comercial en relación al total de usos no residenciales.

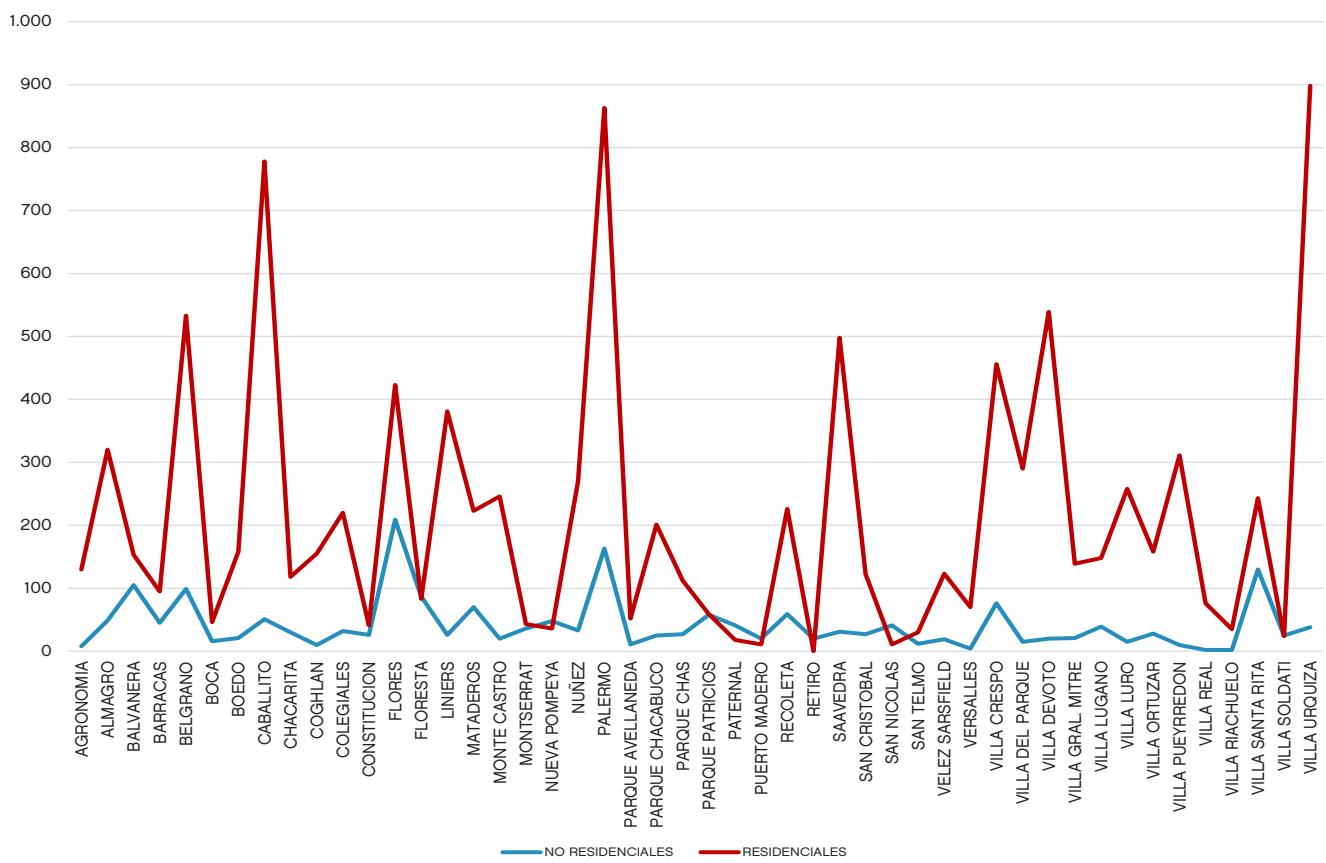
Considerando el período 2011-2022, es destacable el incremento de los permisos de oficinas en barrios con actividad tradicionalmente vinculadas a los servicios, como Palermo, Belgrano o Balvanera, pero también en barrios como Parque Patricios o Flores, lo cual puede evidenciar un aumento de este tipo de actividad en zonas nuevas.

Total de permisos de obras nuevas no residenciales (2011-2022)

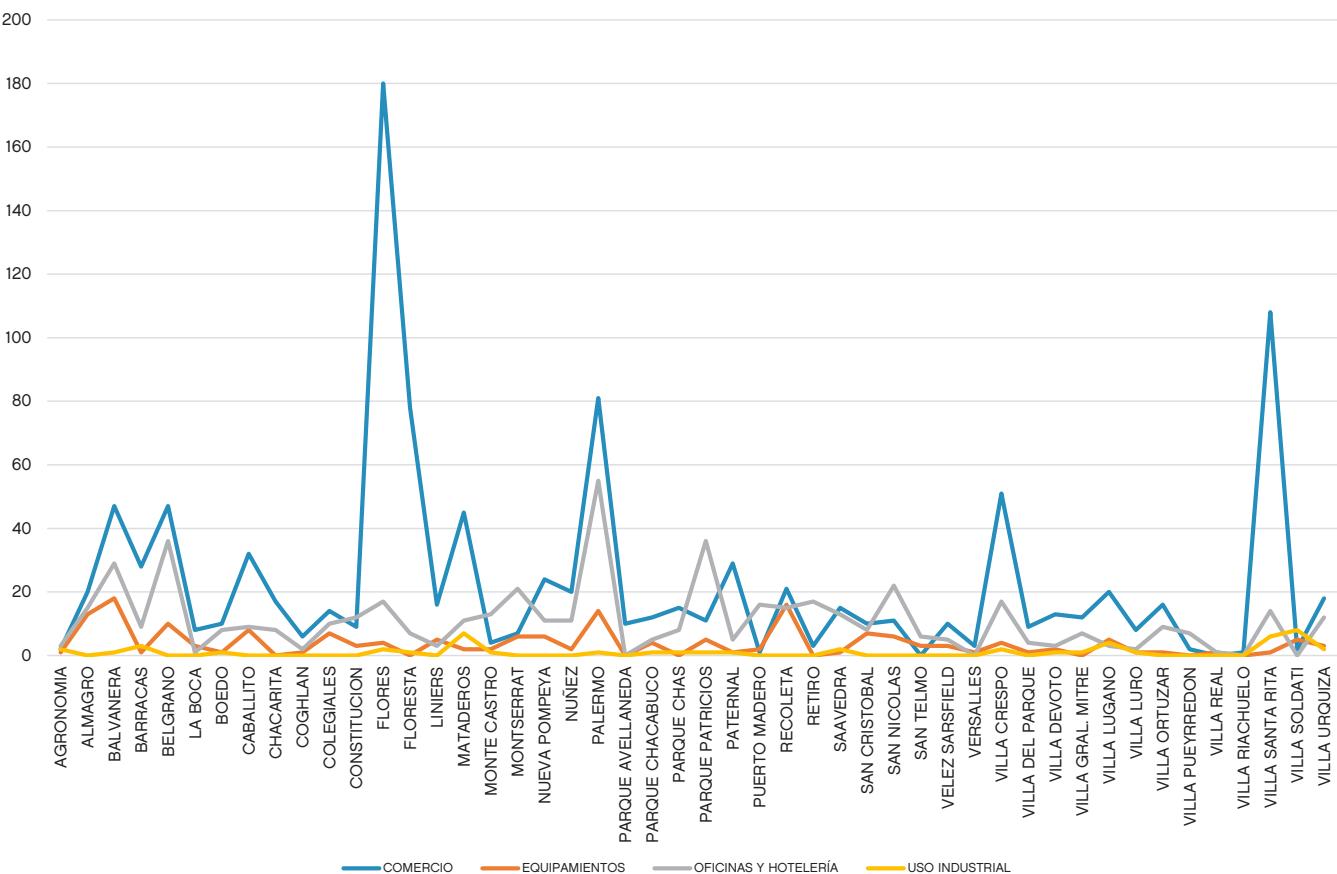




Total de permisos de obras nuevas por barrio (2011-2022)



Total de obras nuevas no residenciales por barrio (2011-2022)



CONCLUSIÓN

El presente informe caracteriza de manera sintética la situación actual de los permisos de obra y cómo fueron las tendencias durante el período 2011 - 2022, a partir de un análisis de valores totales y variaciones anuales, teniendo en cuenta el impacto de la actividad en cada barrio.

El año 2022 muestra un leve repunte en términos de superficie a construir y permisos de obra respecto al año anterior. No obstante, considerando el período completo, a partir del año 2020, la disminución en la actividad es importante y no se recuperaron valores previos en relación a permisos de obras nuevas y modificación y ampliación.

En consonancia con la serie histórica, el tipo de obra modificación y ampliación es el más dinámico, con una variación anual de 70% frente a un 50% de obras nuevas y demoliciones.

Además, a partir del año 2021, se observa un crecimiento en la proporción de permisos otorgados para obras de modificación y ampliación, así como de demoliciones sobre el total de permisos. Por el contrario, se encuentra una reducción en los permisos de obras nuevas, localizando su actividad en ciertos barrios. En este año, la demolición encuentra su valor más alto en relación a permisos y superficie.

En este sentido, en los últimos años es posible encontrar barrios con mayor actividad, entre ellos barrios históricos como Retiro, San Telmo o Constitución, que aumentan su total de permisos a partir de la actividad de demolición, y barrios emergentes como Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Real y Villa Ortúzar, con valores altos de variación a partir de los tipos de obra analizados.

Finalmente, al considerar usos de suelo, el uso residencial mantiene un peso importante en el total de obras para toda la serie. Otros usos, como el comercial o equipamientos, se encuentran relacionados con ciertas localizaciones, como ser avenidas de importancia o ciertas zonas del microcentro con aspectos históricos.

2

MERCADO INMOBILIARIO

El análisis del mercado inmobiliario consiste en una caracterización de la venta y/o alquiler de distintos rubros tales como terrenos, departamentos, locales, oficinas y casas. En líneas generales el mismo toma como unidad de referencia al dólar por metro cuadrado, a excepción de departamentos en alquiler el cual es analizado en la moneda local. El objetivo de este apartado radica en la comprensión de la actividad inmobiliaria a niveles históricos, actuales y geográficos, entendiendo así el surgimiento (o no) de ciertas dinámicas barriales y locales.

Terrenos en venta

Durante el período 2008-2022 se observa una tendencia fluctuante, aunque creciente, hasta el año 2019 con un valor promedio de 2.686 USD/m². Luego, en el año 2020 comienzan a decrecer los valores promedio llegando al 2022 con un valor promedio de 2.174 USD/m².

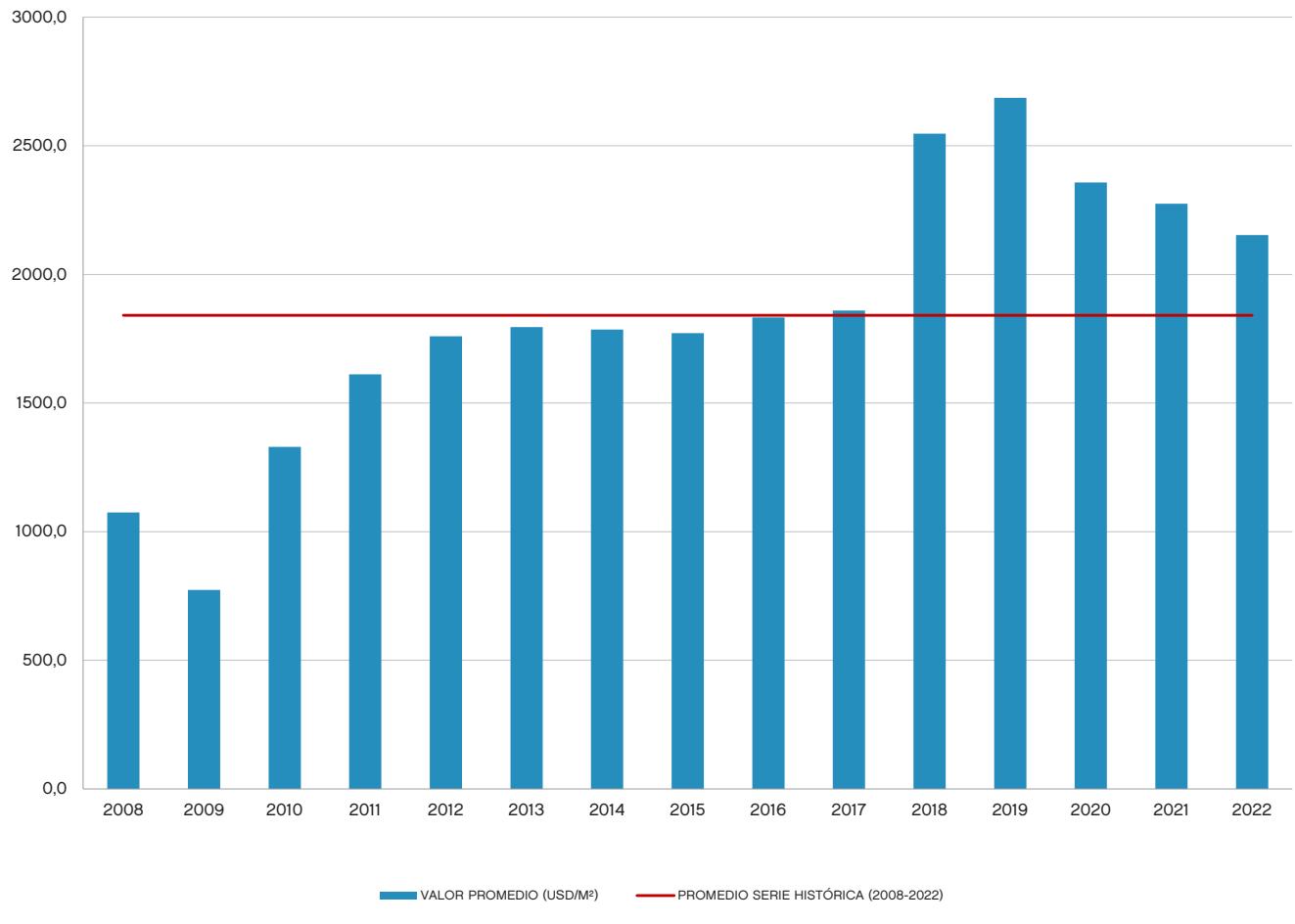
La Ciudad presenta un valor promedio general de 1.841 USD/m² en el período 2008-2022. El valor promedio más alto se registra en el año 2019, mientras que el menor valor promedio corresponde al año 2009 contando con 773,2 USD/m².

Se observan en este lapso de tiempo tres grandes subperiodos: el primero entre los años 2008-2010 con valores entre 500 USD/m² y 1.500 USD/m², el segundo entre los años 2011-2017 con valores entre 1.500 USD/m² y 2.000 USD/m², y el tercero entre los años 2018-2022 con valores entre 2.000 USD/m² a 3.000 USD/m². Siendo el año 2022 el más bajo de esta subdivisión de períodos analizados, se registra una tendencia decreciente.

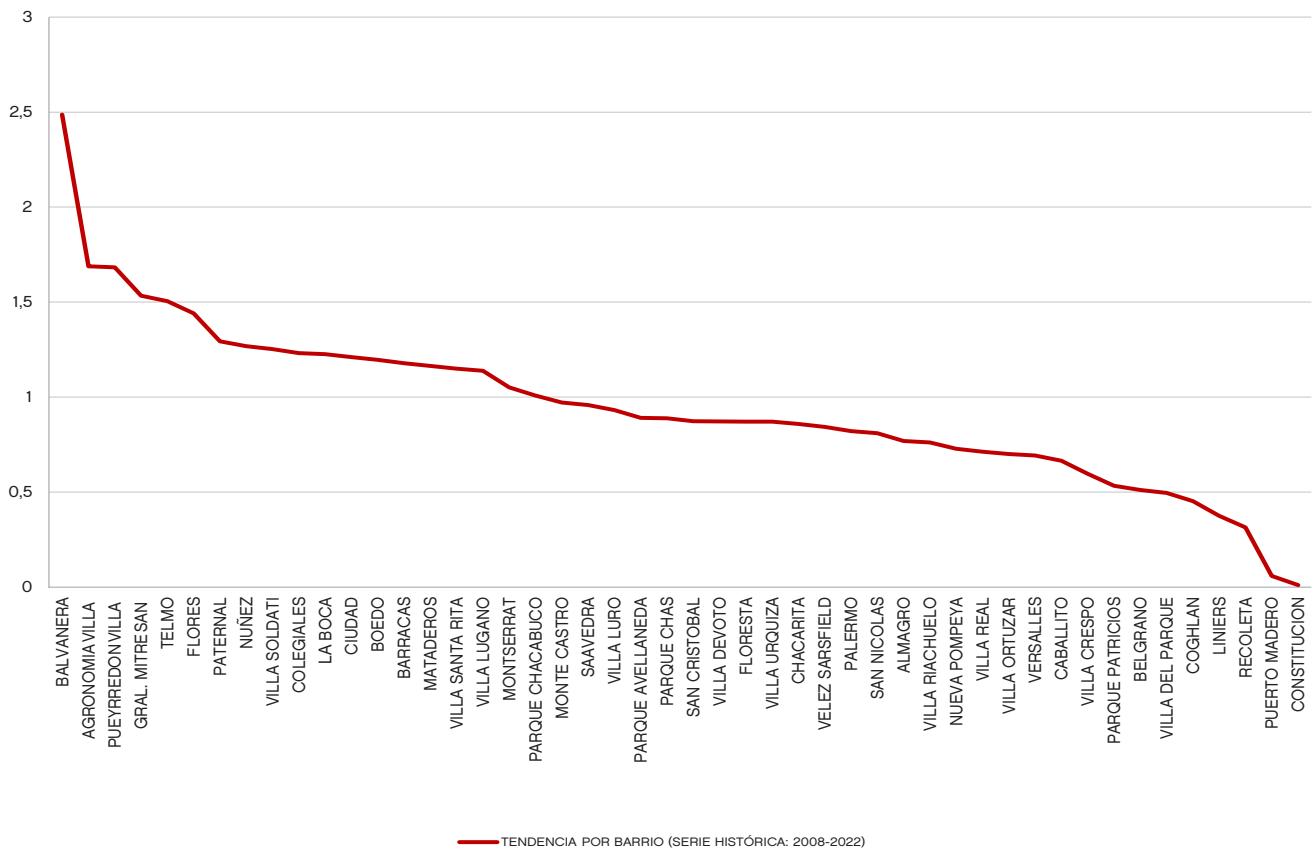
El gráfico de tendencia es una estimación de valores a lo largo de un período. En este caso, de 2008 a 2022, para Terrenos en Venta se observa que los mayores valores se ubican en los barrios de Balvanera, Agronomía y Villa Pueyrredón, mientras que Retiro y Constitución presentan los valores más bajos.

Para el año 2022 el barrio que representa el valor promedio por metro cuadrado más bajo en terrenos en venta es Villa Soldati con 521 USD/m², en tanto que el mayor valor le corresponde a Recoleta con 4.256 USD/m². El barrio de Puerto Madero, que suele ser el más caro entre los distintos rubros, no presenta ofertas de terrenos en venta. Por su parte, se registran 15 barrios que están por encima del valor promedio de la Ciudad.

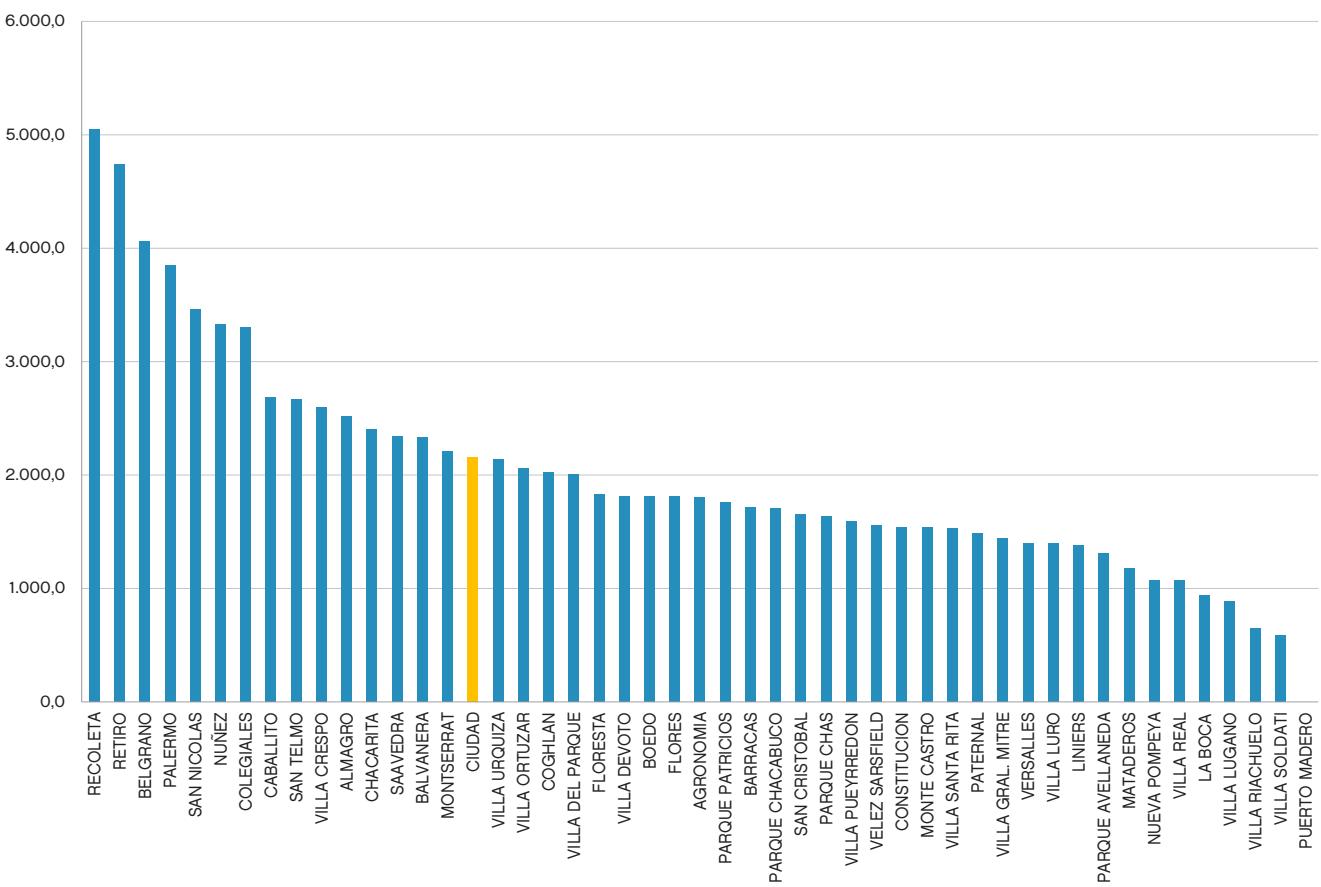
Valor promedio (USD/m²) y promedio serie histórica (2008-2022)



Tendencia por barrios (2008-2022)



Terrenos en venta (USD/m²). Año 2022



Departamentos en venta

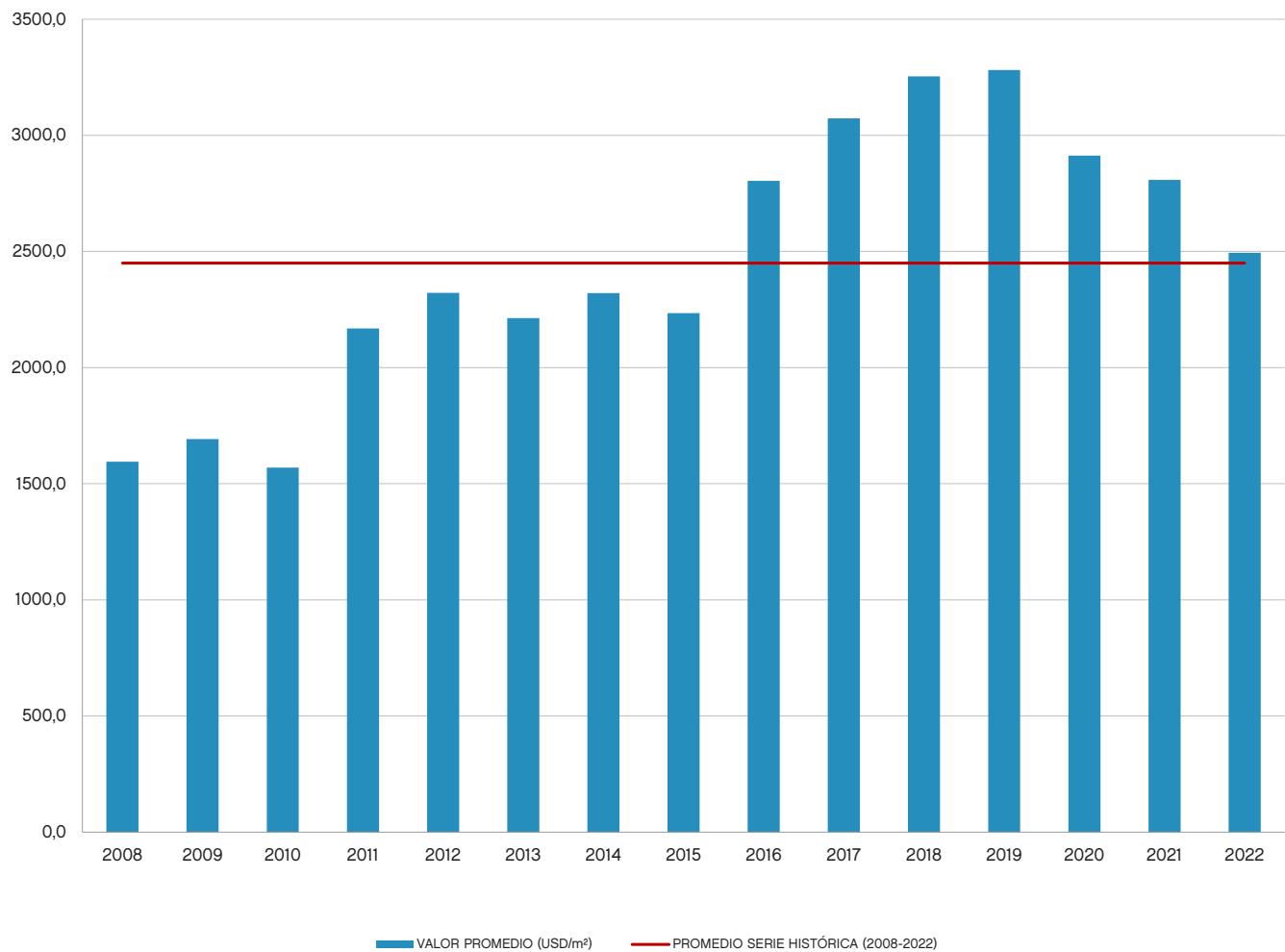
El periodo que abarca 2008-2022 muestra fluctuaciones de los valores promedio. Se registra un decrecimiento durante los años 2010, con 1.570 USD/m², 2013, con 2.213 USD/m², y 2015, con 2.234 USD/m², para luego profundizar la caída desde 2020 hasta 2022.

La Ciudad presenta un valor promedio general de 2.450 USD/m² en el período 2008-2022.

El valor promedio más alto se registra en el año 2019 con 3.282 USD/m², mientras que el menor valor promedio corresponde al año 2010 contando con 1.570 USD/m².

El barrio que representa el valor promedio por metro cuadrado más bajo es Villa Soldati con 829 USD/m², mientras que el mayor valor le corresponde a Puerto Madero con 6.158 USD/m². Es decir que el valor de un metro cuadrado en el barrio más caro de la Ciudad equivale a más de siete veces de uno en el más barato. Además de Puerto Madero, se han registrado otros 10 barrios por encima de la media de la Ciudad.

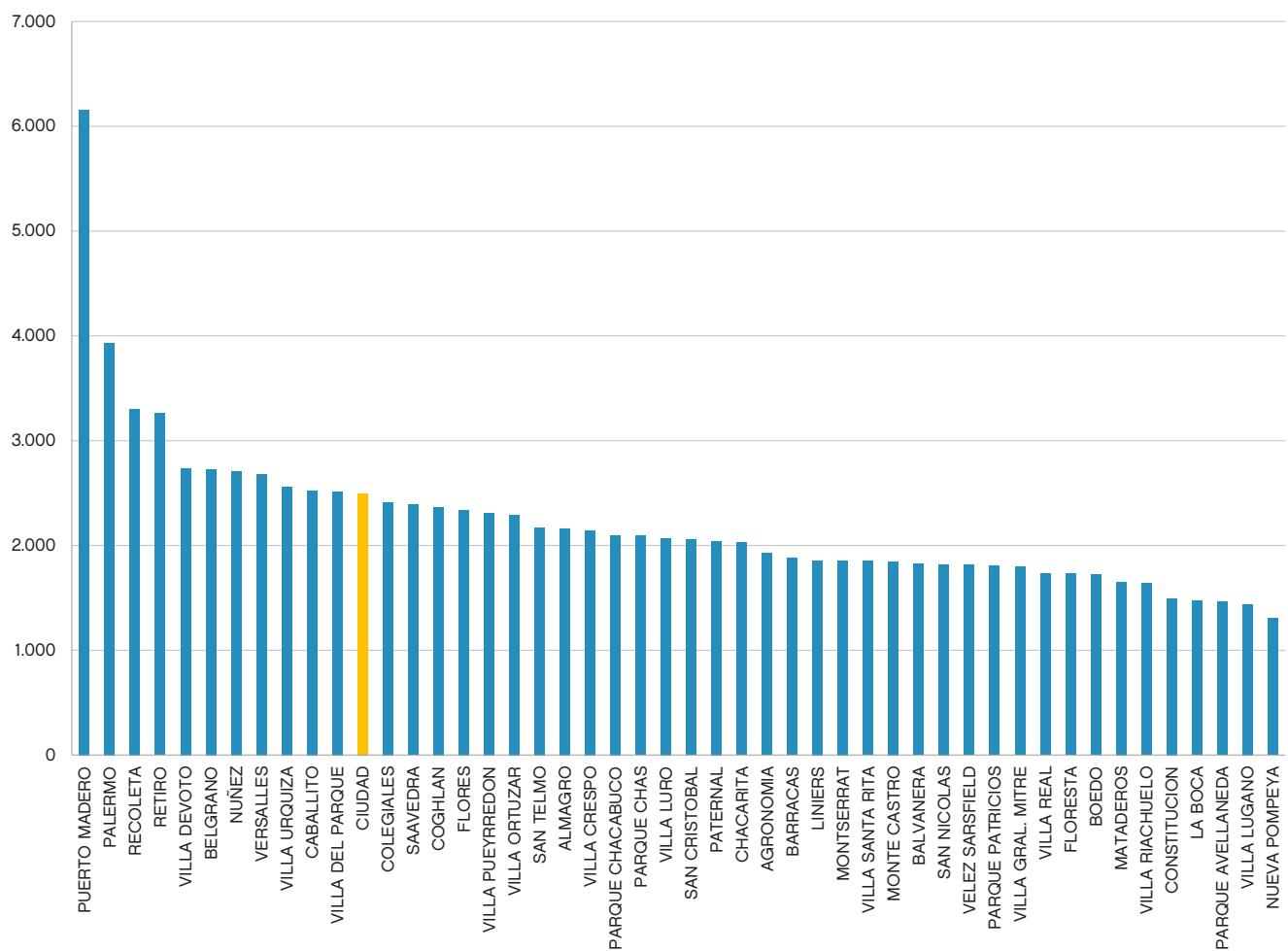
Valor promedio (USD/m²) y promedio serie histórica (2008-2022)



■ VALOR PROMEDIO (USD/m²) ————— PROMEDIO SERIE HISTÓRICA (2008-2022)



Valor promedio de departamentos en venta (USD/m²). Año 2022



Departamentos en alquiler (35-45 m²)

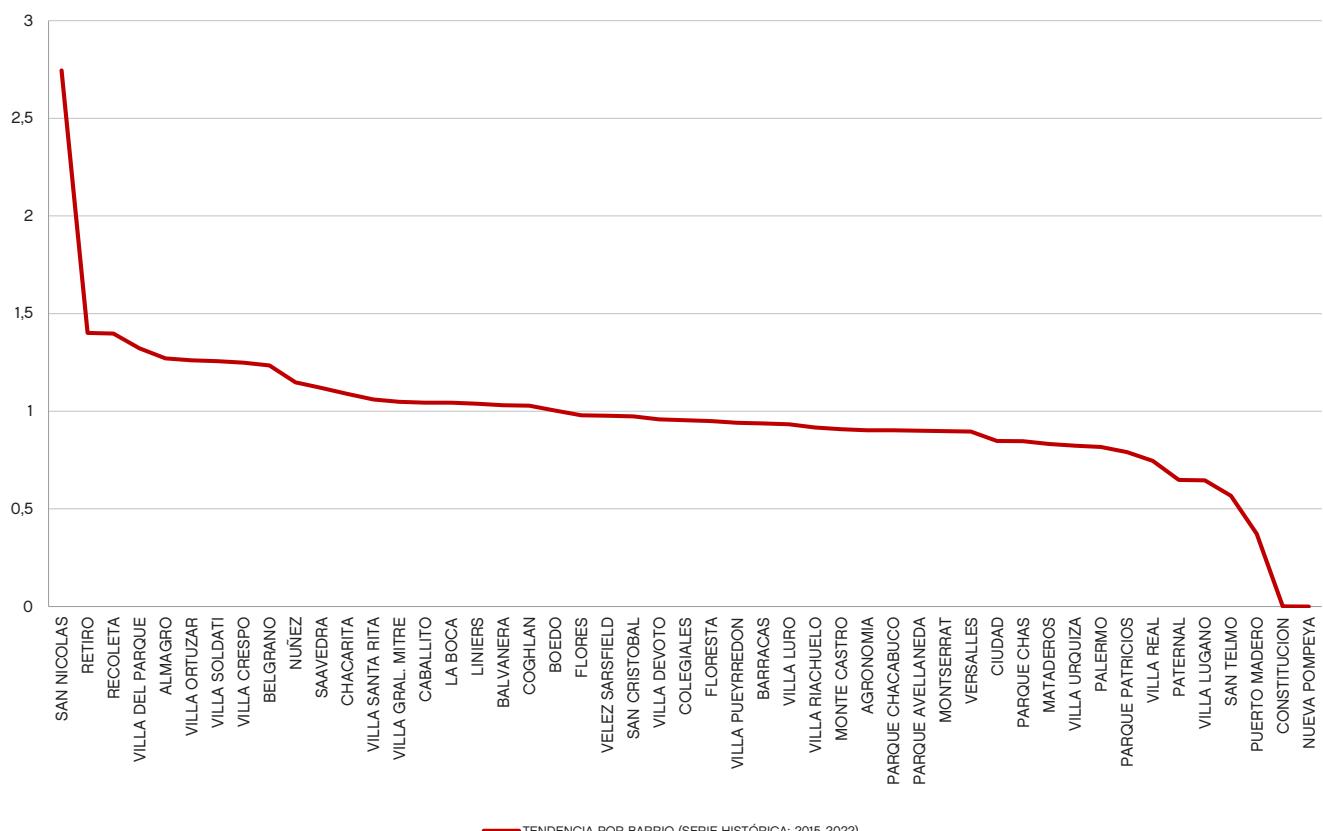
Durante el período 2015-2022 se observa un crecimiento que abarca desde el año 2015 con un valor promedio de \$4.850, hasta el año 2022 con un valor promedio de \$65.730, siendo este el más elevado de la serie.

La Ciudad presenta un valor promedio general de \$16.487 en el periodo 2015-2022, siendo el barrio de Villa Riachuelo el que representa el valor promedio en pesos más bajo y Puerto Madero al que le corresponde el mayor valor. Considerando los precios para todo el período, el valor promedio de un departamento en alquiler se incrementó más de 13 veces en ocho años.

En cuanto al gráfico de tendencia, de 2015 a 2022, para departamentos en alquiler se puede notar que los barrios de San Nicolás, Retiro y Recoleta tienen la mayor tendencia en alza, mientras que la mayor tendencia decreciente se ubica en los barrios de Constitución, San Telmo y Puerto Madero, pese a ser este último el barrio más caro de la Ciudad.



Tendencia por barrio (2015-2022)



— TENDENCIA POR BARRIO (SERIE HISTÓRICA: 2015-2022)

Locales en venta

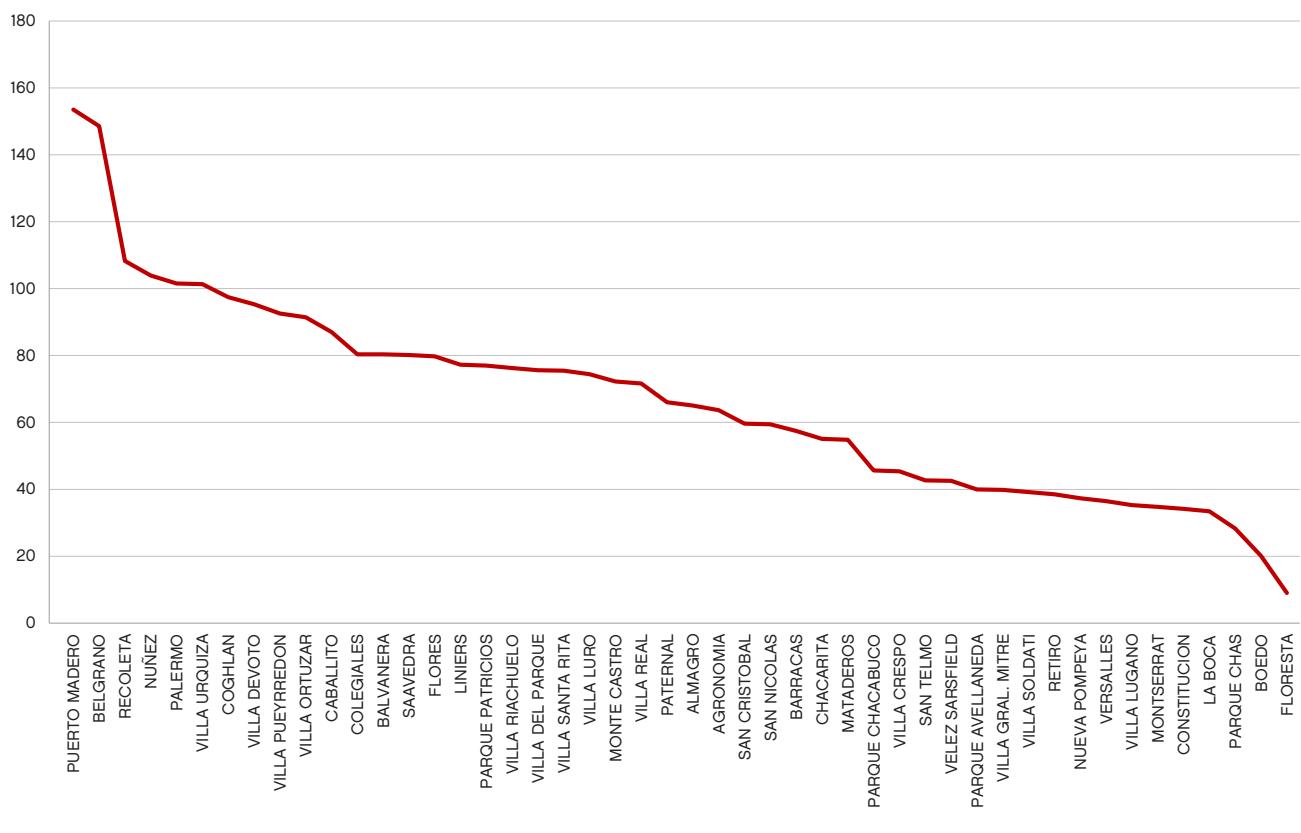
En el período 2008-2022 los valores son crecientes hacia el año 2014, con un promedio de 2.789 USD/m², tomando el valor máximo en el año 2019 con 3.187 USD/m². Para el 2022 los valores decrecen.

El valor más alto se registra en 2019 con un promedio de 3.187 USD/m², y el más bajo en 2008 con 1.441 USD/m².

El valor promedio general del período 2008-2022 da un total de 2.412 USD/m². Los barrios con menor valor promedio general de locales en venta en el período 2008-2022 son Villa Soldati, con 946 USD/m², Villa Riachuelo, con 1.205 USD/m² y La Boca, con 1.205 USD/m²; mientras que los de mayor valor son Puerto Madero, con 4.895 USD/m², Recoleta, con 3.865 USD/m² y Retiro, con 3.462 USD/m².



Tenencia por barrio (año 2022)



Locales en alquiler

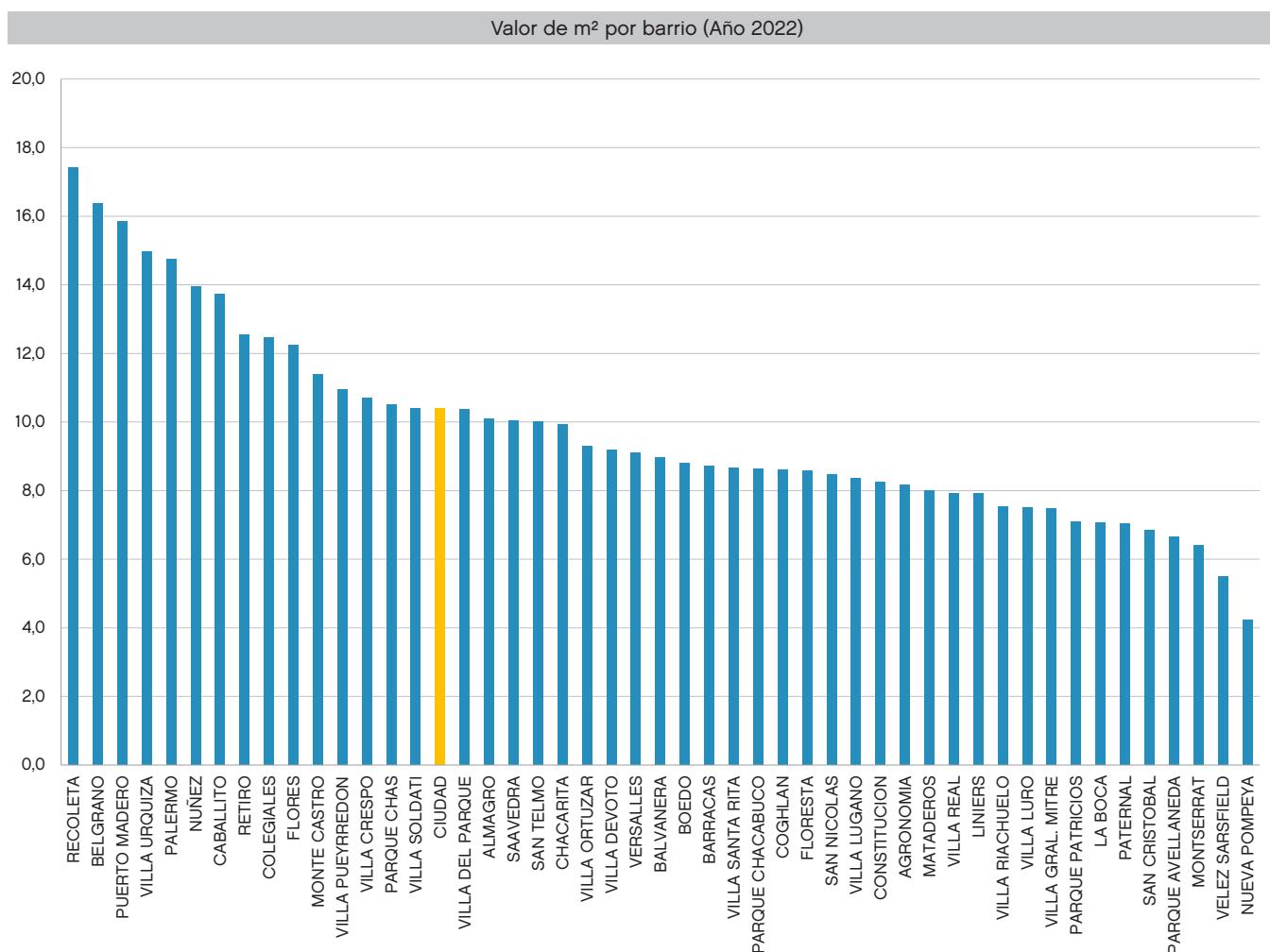
En el período 2008-2022 los valores crecen hacia el año 2012 alcanzando un promedio de 20,6 USD/m², tomando el valor máximo en el año 2018 con 21,1 USD/m².

Para el año 2022 los valores decrecen. El valor más bajo se da en 2020 con 9,4 USD/m², en tanto que el valor promedio para toda la serie histórica es de 15,2 USD/m².

El barrio con menor valor promedio general de locales en alquiler en el período 2008-2022 es Villa Soldati con 7,2 USD/m², seguido por La Boca con 8,1 U\$D/m² y luego por Vélez Sarsfield con 8,8 USD/m². En el otro extremo, el barrio de mayor valor es Puerto Madero con 23,4 USD/m², seguido por Recoleta con 22,8 U\$D/m² y luego por Belgrano con 20,6 USD/m².

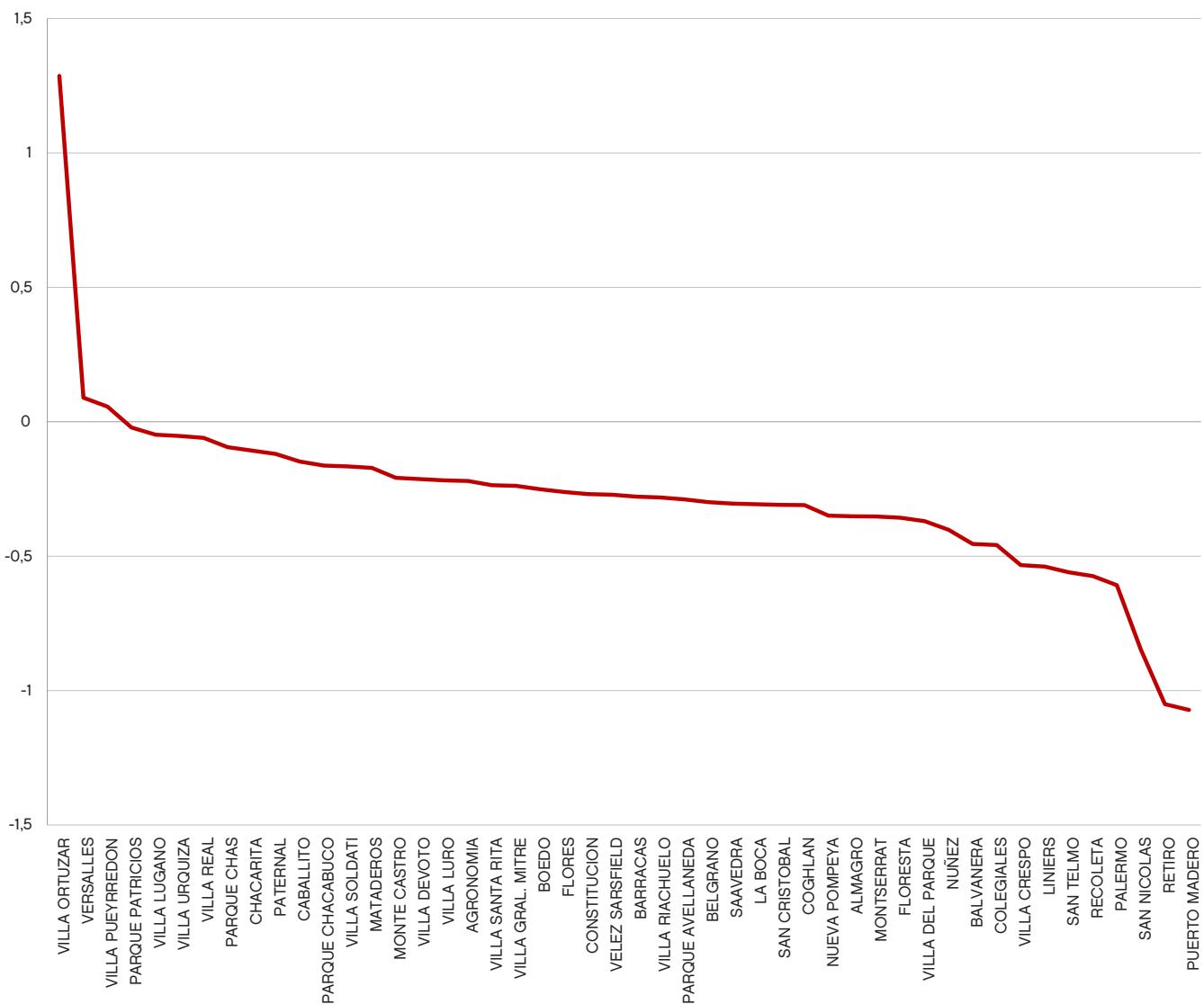
En líneas generales, la tendencia ha sido decreciente en la mayoría de los barrios.

En ese sentido, entre 2008 y 2022, en el rubro Locales en Alquiler se observa que el barrio de Villa Ortuzar registra el mayor valor con tendencia en alza, mientras que Puerto Madero y Retiro muestran la mayor tendencia decreciente.





Tenencia por barrio (serie histórica: 2008-2022)



Oficinas en venta

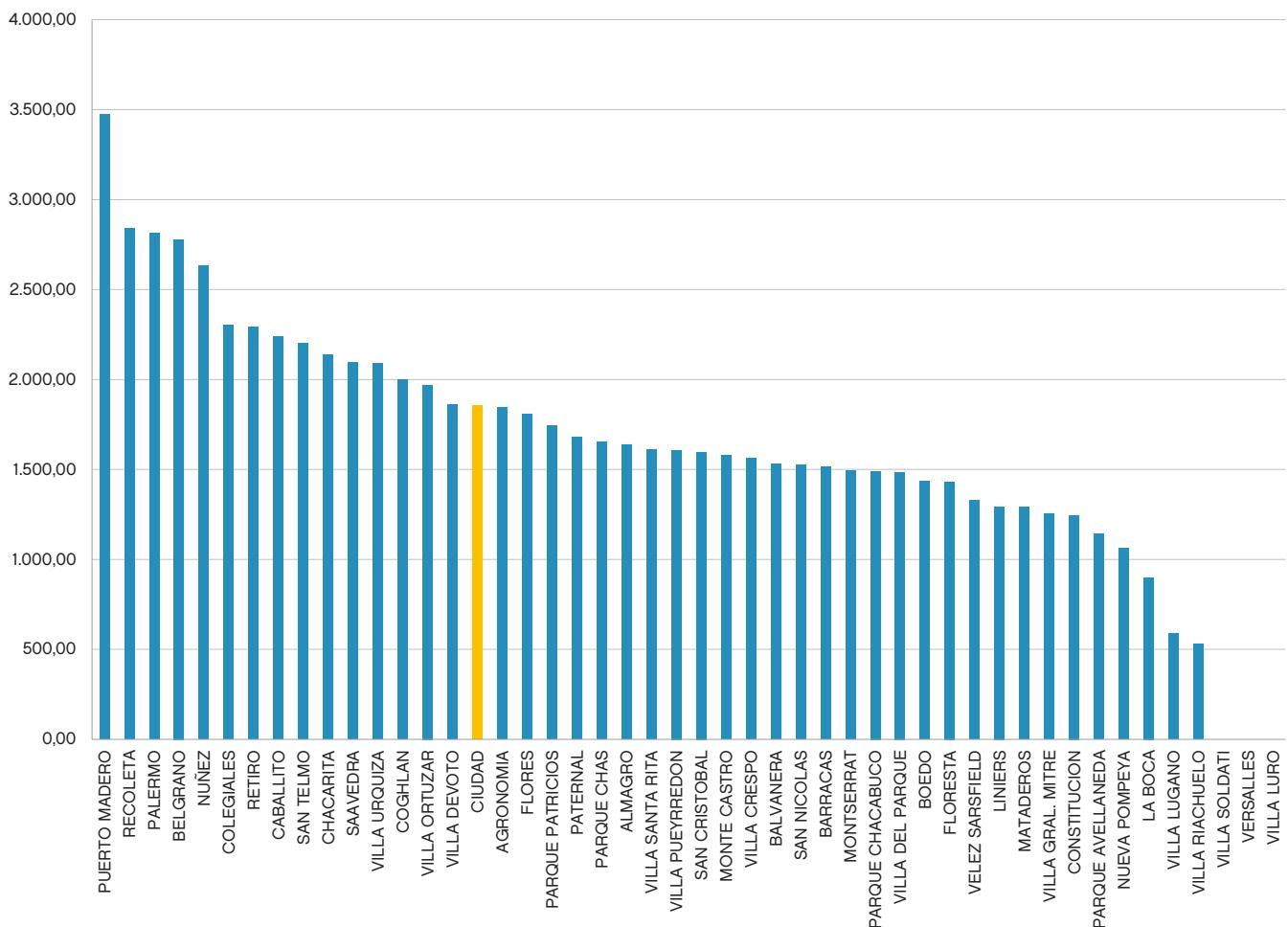
El periodo 2014-2022 muestra una tendencia creciente hasta el año 2019, y a partir de allí una caída hasta el año 2022 que alcanza un valor promedio de 1.854 USD/m².

El valor promedio más alto se registra en el año 2018, con 2.387 USD/m², mientras que el menor valor promedio le corresponde al año 2022 contando con 1.854 USD/m².

La Ciudad presenta un valor promedio general de 2.121 U\$D/m² en el período 2008-2022. El barrio con el valor promedio por metro cuadrado más bajo es Villa Riachuelo, con 403 USD/m², a continuación se ubican Villa Soldati, con 420 U\$D/m², y Versalles, con 468 USD/m². Respecto al mayor valor, le corresponde a Puerto Madero con 4.047 USD/m², luego figuran Palermo, con 3.137 USD/m², y Belgrano, con 3.090 USD/m².

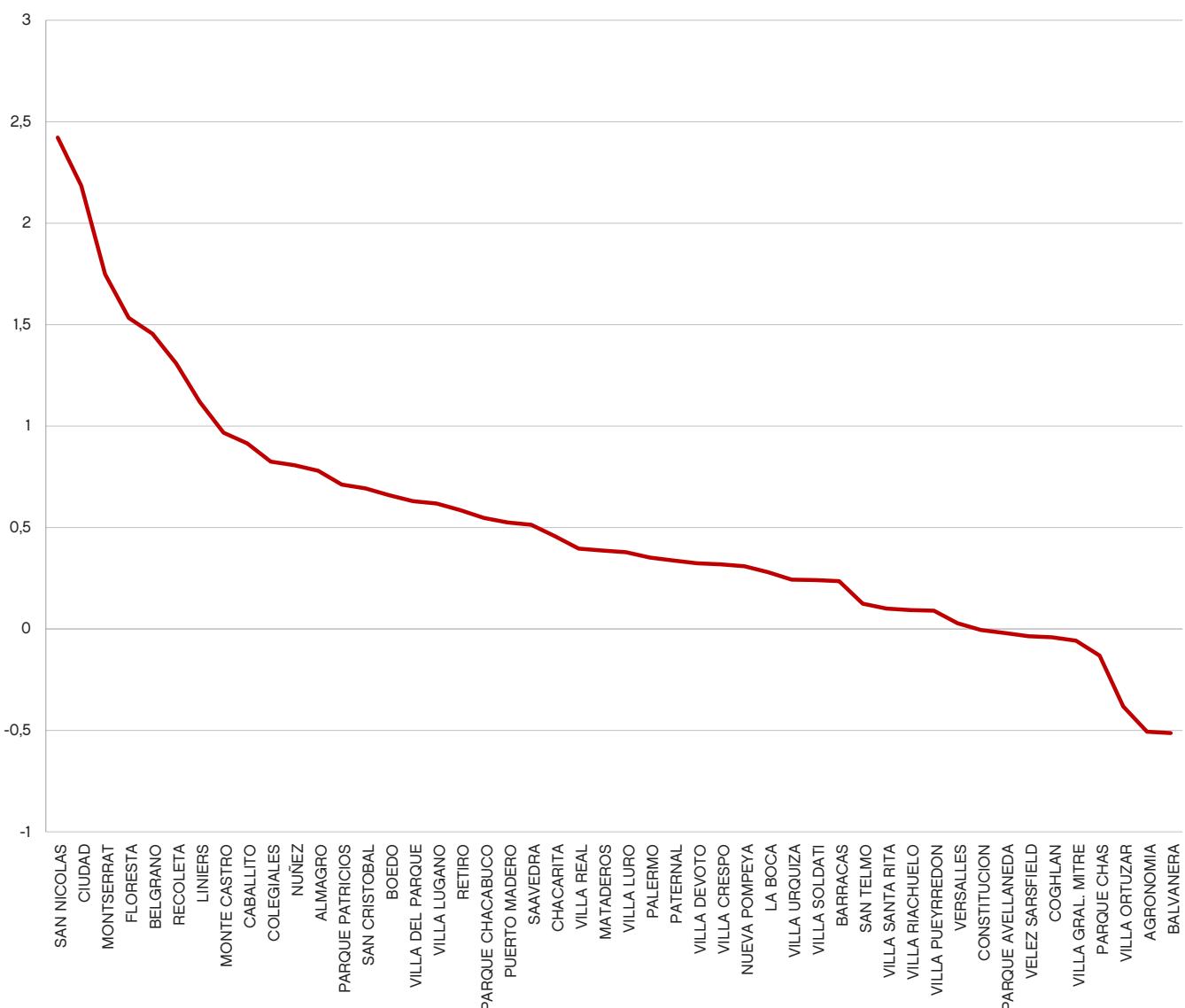
En cuanto a la tendencia para Oficinas en Venta, entre 2014 y 2022 podemos notar que los mayores valores se registran en San Nicolás, Montserrat y Floresta, mientras que Flores, Balvanera y Agronomía presentan los valores más bajos.

Oficinas en venta (USD/m²). Año 2022





Tenencia por barrio (serie histórica: 2008-2022)



Oficinas en alquiler

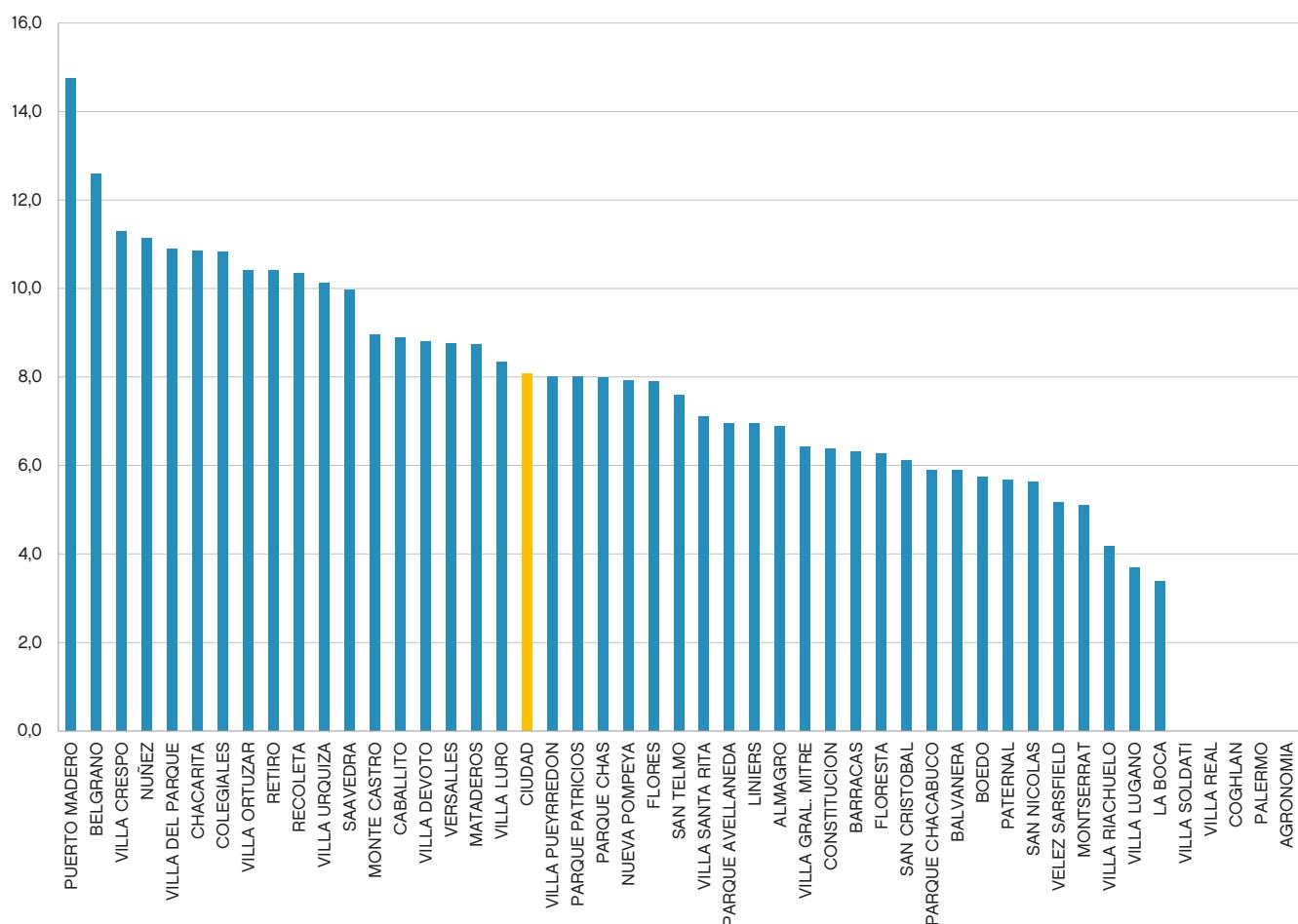
En el período 2014-2022 hay una tendencia fluctuante. Se puede dividir el análisis en dos subperiodos: entre 2014 y 2019, donde el valor de Oficinas en alquiler supera el promedio de 10 U\$D/m²; y entre 2020 y 2022, donde dicho valor queda por debajo del promedio de 10 U\$D/m².

En este rubro, el valor promedio más alto se registra en el año 2018 con 13,4 USD/m², un número similar al de 2017 de 13,2 USD/m²; mientras que el menor valor promedio corresponde al año 2020 contando con 4,4 USD/m². Muy próximo a este valor se ubica el promedio de 2021 que es de 7,5 USD/m². En cuanto al año 2022, el valor se mantiene bajo con una cifra de 8,1 USD/m².

La Ciudad presenta un valor promedio general de 10,2 USD/m² en el período 2014-2022.

El barrio que registra el valor promedio por metro cuadrado más bajo es La Boca, con 3,4 USD/m², seguido por Villa Lugano, con 3,7 USD/m², y luego por Villa Riachuelo, con 4,2 USD/m². Respecto al mayor valor, le corresponde a Puerto Madero, con 14,7 USD/m², seguido por Belgrano, con 12,6 USD/m², y luego por Villa Crespo, con 11,3 USD/m².

Valor de m² por barrio (Año 2022)





Casas en venta

En el periodo 2012-2022 hay una variabilidad de promedios anuales que connotan una tendencia lineal creciente en los valores de casas en venta hacia el año 2018.

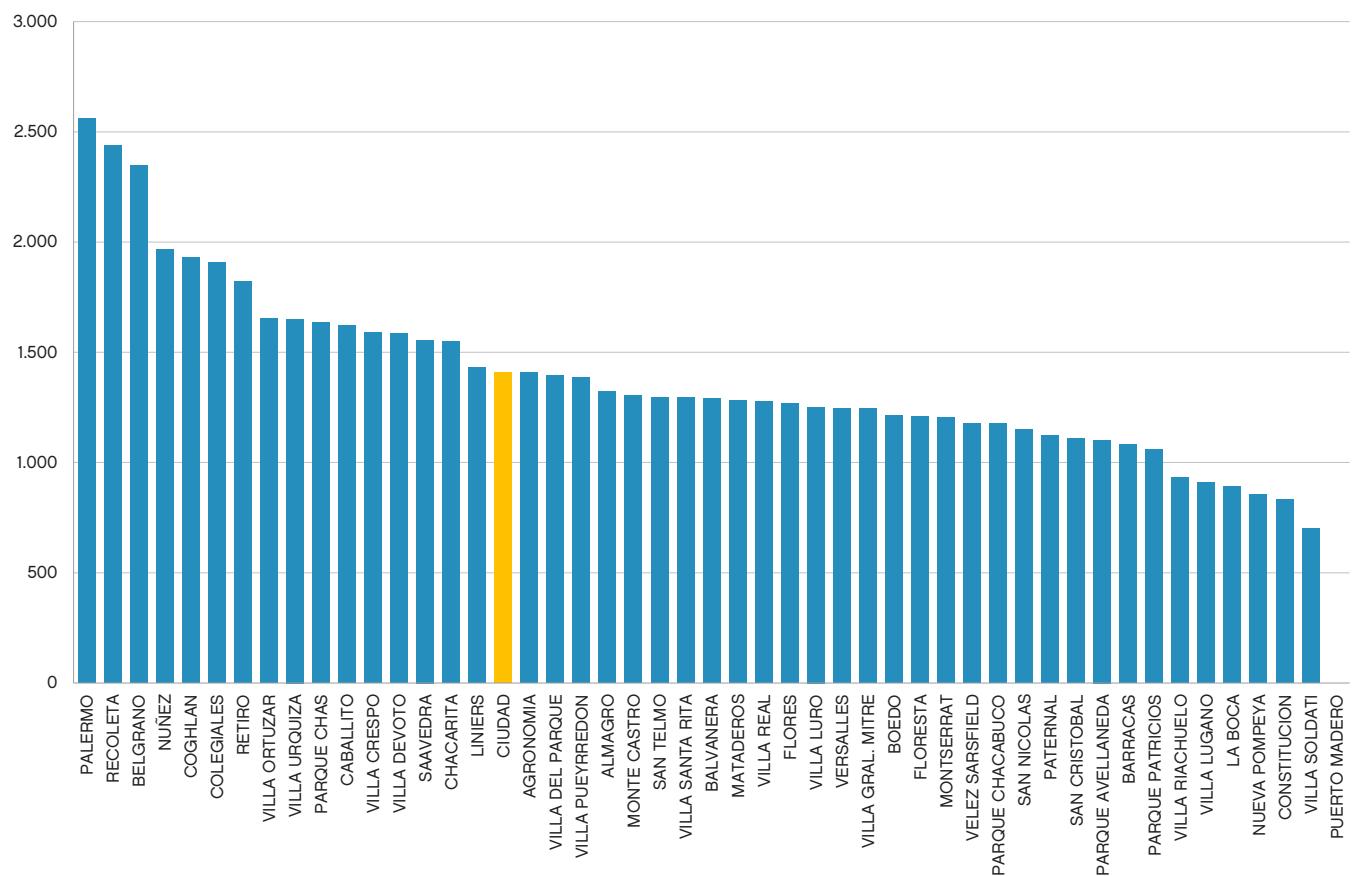
En 2018, con un promedio de 2.376 USD/m², se registraron los valores más altos del período, mientras que el promedio más bajo se dio en 2022 con 1.409 USD/m².

El valor promedio general del período 2014-2022 da un total de 1.730 USD/m².

El barrio con menor valor promedio general de casas en venta entre 2012 y 2022 es Villa Soldati, con 700 USD/m², seguido por Constitución, con 833 USD/m², y Nueva Pompeya, con 853 USD/m²; mientras que el barrio de mayor valor promedio en el rubro es Palermo con 2.559 USD/m², seguido por Recoleta, con 2.439 USD/m², y Belgrano, con 2.348 USD/m².



Tenencia por barrio (serie histórica: 2008-2022)



CONCLUSIÓN

A lo largo de la serie histórica los mayores valores anuales se registran entre los años 2018 y 2019. Posteriormente, se observan fluctuaciones negativas entre 2020 y 2022, previstas tras la crisis sanitaria, ya que en parte, la caída de los valores se explica por el periodo de aislamiento social y preventivo, marcando una disminución respecto a años anteriores de un 25%.

En términos territoriales, los barrios del eje norte de la Ciudad -entre ellos Puerto Madero, Retiro, Recoleta, Palermo, Belgrano y Núñez- conservan los promedios más altos del mercado inmobiliario. En tanto que Villa Soldati, Villa Riachuelo y La Boca son los barrios que registran los valores más bajos.

Director General de Antropología Urbana
Anibal Del Olmo

Jefe de Gabinete
Alejandro Yomal

Coordinadora general
María Emilia Persico

Coordinadores de producción
Federico Tripoli - María Sol Belacín

Equipo
Bárbara García
Konstanze Low
Leandro Rodríguez
Paulina Aguirre
Santiago Nuñez Rimedio
Mariana Escobar
Octavio Otero Sánchez
Andrea Portela
Gustavo Rey
Alejandro Laciana
Sebastian Musachi
Ana Castillo
Julian Cheula
Florencia Ruppi
Belén Posada

Edición y revisión de contenidos
Laura Carlucci

Diseño gráfico y maquetación
Alejandro Ambrosone

