

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

MARZO 2019

DINÁMICA URBANA



Buenos Aires Ciudad

Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Vicejefe de Gobierno
Diego Santilli

Jefe de Gabinete de Ministros
Felipe Miguel

Ministro de Desarrollo Urbano y Transporte
Franco Moccia

Subsecretario de Planeamiento
Carlos Alberto Colombo

Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero



Buenos Aires Ciudad

Los informes de dinámica Urbana condensan mensualmente análisis de mercado inmobiliario, obras registradas, finales de obra y obras iniciadas, de modo tal de analizar los principales aspectos vinculados a la transformación y desarrollo de la ciudad. Se registran los cambios y evolución de las diferentes construcciones en la ciudad y sus características esenciales como destino, tamaño, ambientes, valor de venta y alquiler etc. Así mismo permite evaluar qué sectores dentro de la ciudad experimentan un mayor desarrollo y cuáles un estancamiento. El informe sirve de base para analizar el contexto urbano en que se insertan los distintos proyectos de obra pública orientados a fomentar el crecimiento económico y contribuir a garantizar su éxito.



Buenos Aires Ciudad

2019 MARZO DINÁMICA URBANA

Obras nuevas registradas

	total obras
marzo 2019	202.382 m ² 101 obras
febrero 2019	269.739 m ² (-25%) 112 obras
marzo 2018	255.537 m ² (-21%) 132 obras
	+5.000 m²
marzo 2019	77.671 m ² 11 obras
febrero 2019	114.476 m ² (-32,2%) 9 obras
marzo 2018	92.784 m ² (-16,3%) 10 obras

Finales de obra

	total obras
marzo 2019	73.953 m ² 103 obras
febrero 2019	147.635 m ² (-49,9%) 78 obras
marzo 2018	215.890 m ² (-65,7) 129 obras
	+5.000 m²
marzo 2019	14.465 m ² 2 obras
febrero 2019	79.088 m ² (-81,7%) 5 obras
marzo 2018	95.155 m ² (-84,8%) 7 obras

Obras iniciadas

marzo 2019	303.430 m ² 115 obras
febrero 2019	246.019 m ² (+23,3%) 127 obras
marzo 2018	90.318 m ² (+236,8%) 55 obras

Terrenos en venta

marzo 2019	2.758 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	2.746 U\$/m ² promedio del valor
	+0,4% variación mensual

Departamentos a estrenar en venta

marzo 2019	3.697 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	3.209 U\$/m ² promedio del valor
	+15,2% variación mensual
	+13,7% % variación a estrenar/usado

Departamentos usados en venta

marzo 2019	3.258 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	2.979 U\$/m ² promedio del valor
	+9,4% variación mensual
	-13,5% % variación a usado/estrenar

Departamentos a estrenar en alquiler

marzo 2019	13.133 \$ 1 amb. - promedio
	18.004 \$ 2 amb. - promedio
	31.968 \$ 3 amb. - promedio
febrero 2019	13.052 \$ (+0,5%) 1 amb. - promedio
	15.888 \$ (+13,3%) 2 amb. - promedio
	31.740 \$ (+0,7%) 3 amb. - promedio
	+9,7% % variación a estrenar/usado

Departamentos usados en alquiler

marzo 2019	13.112 \$ 1 amb. - promedio
	14.417 \$ 2 amb. - promedio
	26.296 \$ 3 amb. - promedio
febrero 2019	11.700 \$ (+12,1%) 1 amb. - promedio
	13.620 \$ (+5,9%) 2 amb. - promedio
	25.499 \$ (+3,1%) 3 amb. - promedio
	-8,8% % variación a estrenar/usado

Locales comerciales en venta

marzo 2019	3.002 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	3.146 U\$/m ² promedio del valor
	-4,6% variación mensual

Locales comerciales en alquiler

marzo 2019	13,3 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	13,5 U\$/m ² promedio del valor
	-1,5% variación mensual

Oficinas en venta

marzo 2019	2.366 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	2.355 U\$/m ² promedio del valor
	+0,5% variación mensual

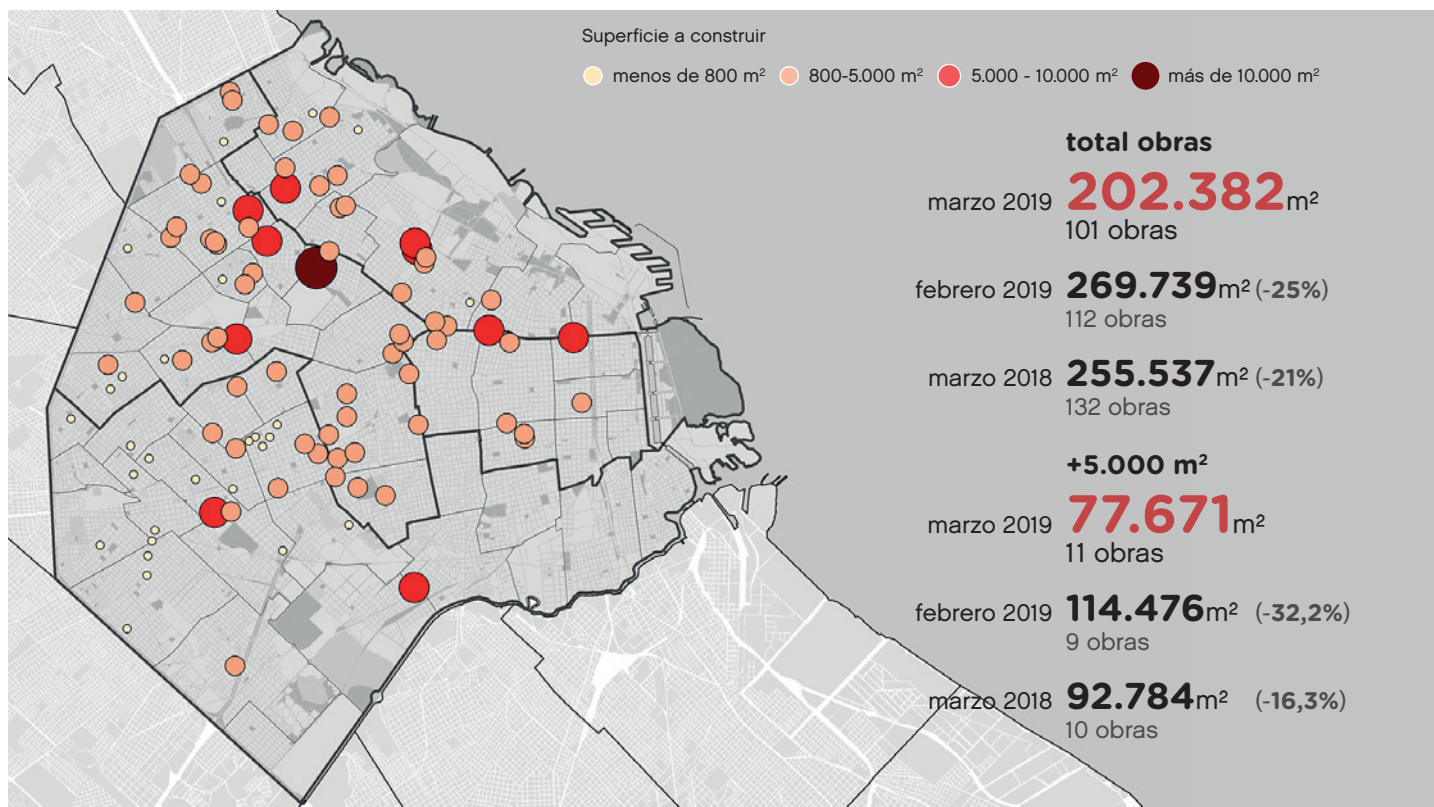
Oficinas en alquiler

marzo 2019	10,9 U\$/m ² promedio del valor
febrero 2019	14,7 U\$/m ² promedio del valor
	-25,8% variación mensual

- 6** Obras nuevas registradas
- 8** Finales de obra
- 10** Obras más de 5.000 m²
- 11** Obras iniciadas
- 13** Terrenos en venta
- 15** Departamentos a estrenar en venta
- 17** Departamentos usados en venta
- 19** Departamentos a estrenar en alquiler
- 21** Departamentos usados en alquiler
- 23** Locales comerciales en venta
- 25** Locales comerciales en alquiler
- 27** Oficinas en venta
- 29** Oficinas en alquiler



Obras nuevas registradas • marzo 2019



Obras nuevas registradas por barrio

23 barrios

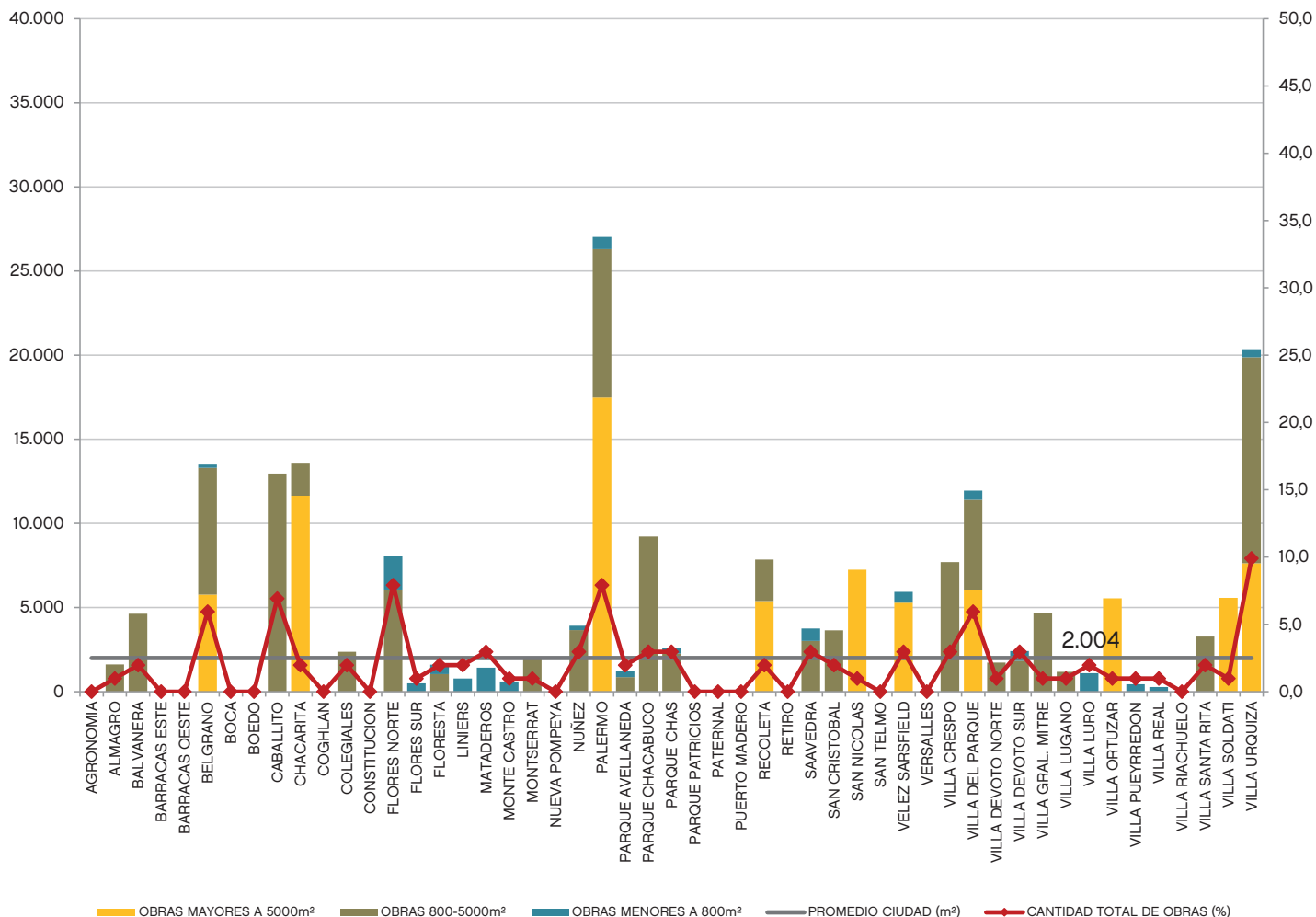
por encima del promedio Ciudad.

13 barrios

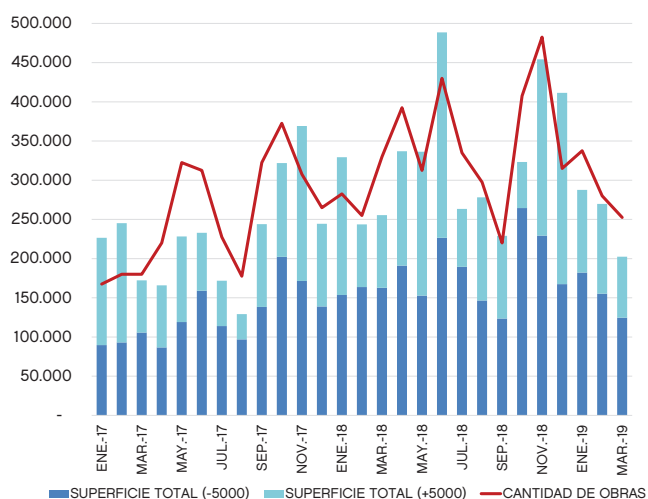
por debajo del promedio Ciudad.

15 barrios

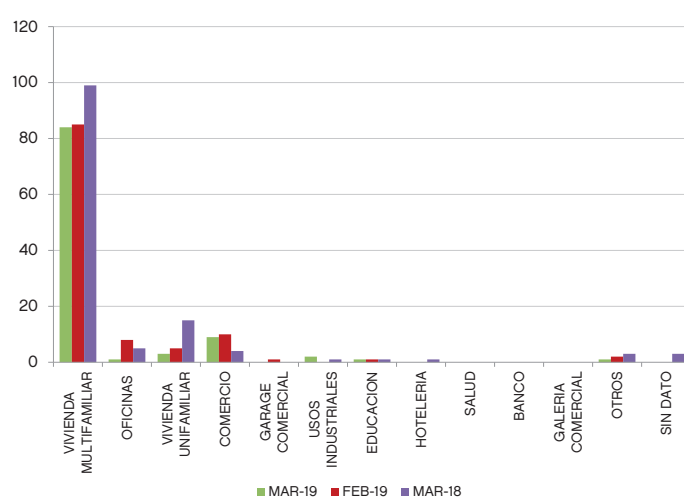
no registraron obras nuevas.



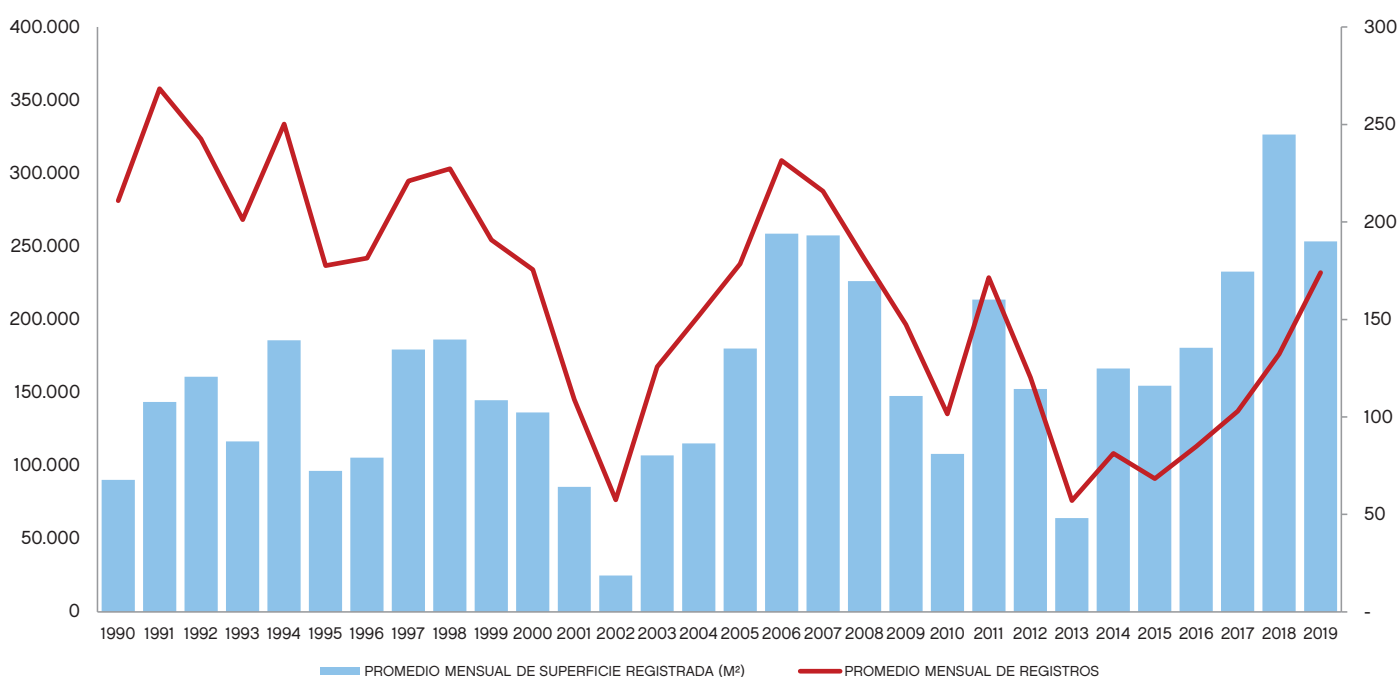
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-19



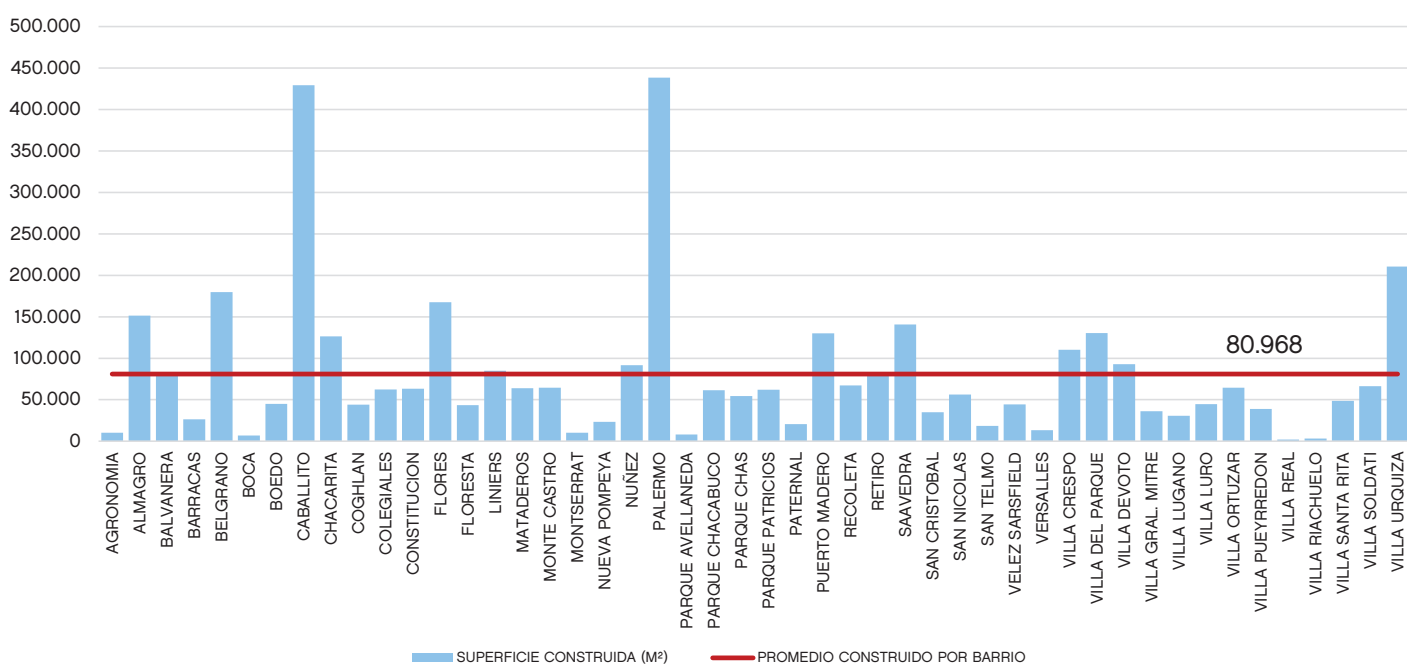
Destino de usos



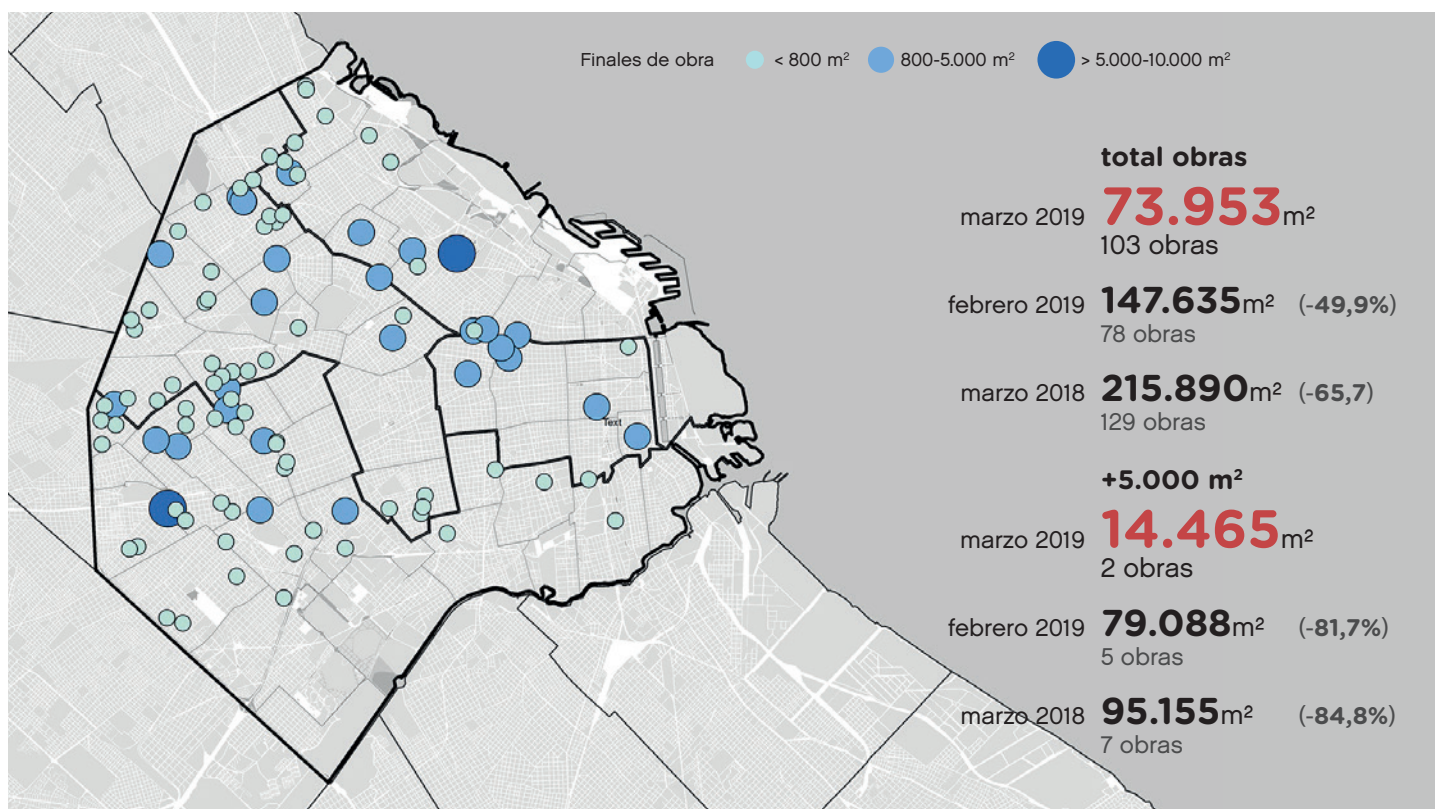
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Finales de obra • marzo 2019



Finales de obra por barrio

24 barrios

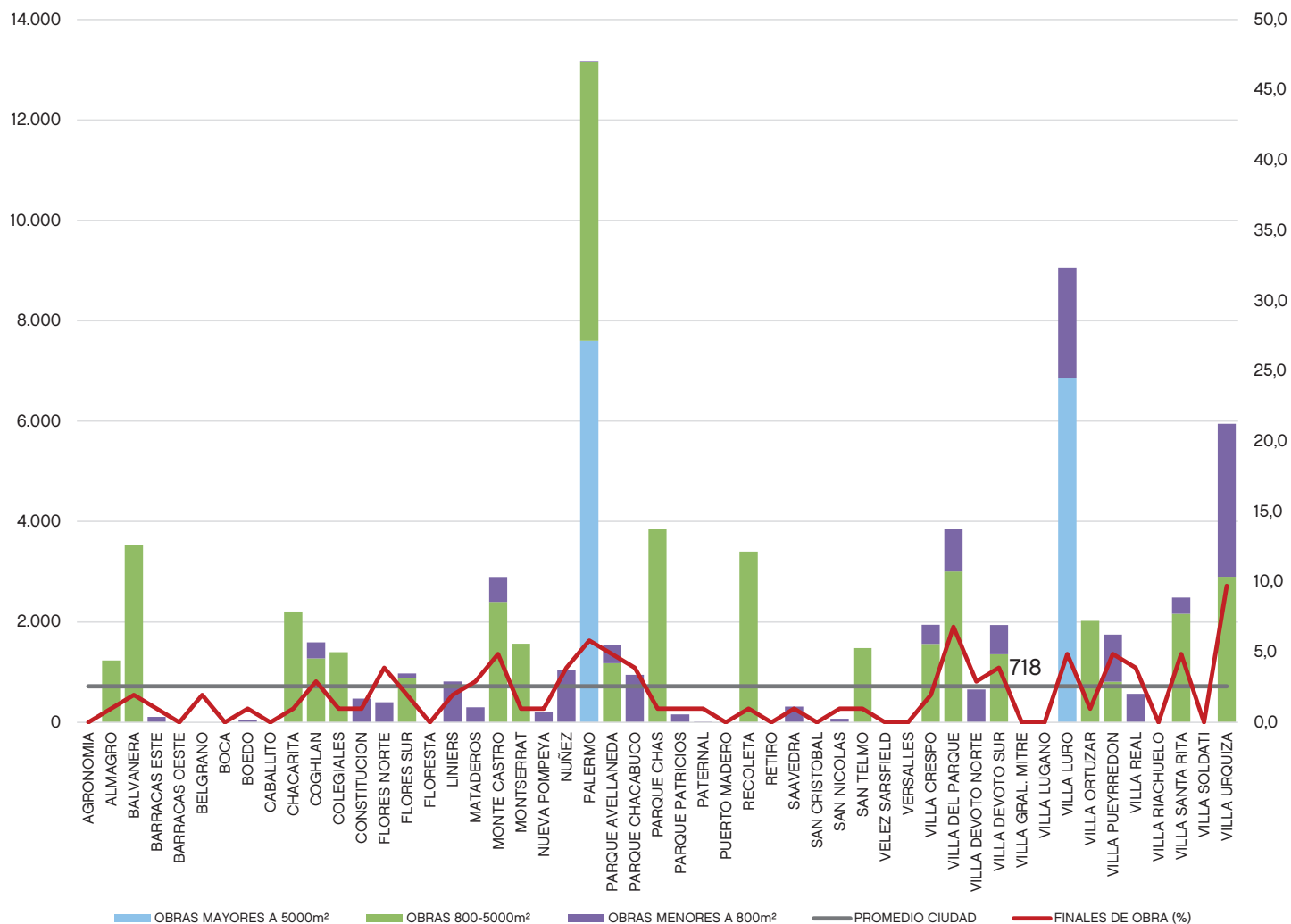
por encima del promedio Ciudad.

13 barrios

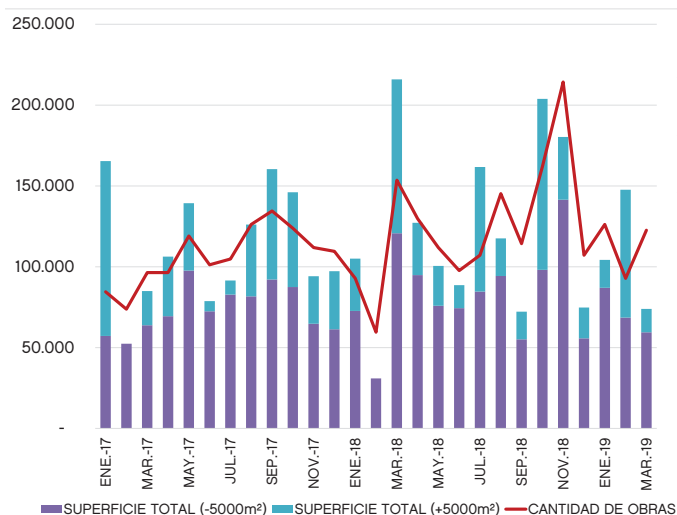
por debajo del promedio Ciudad.

14 barrios

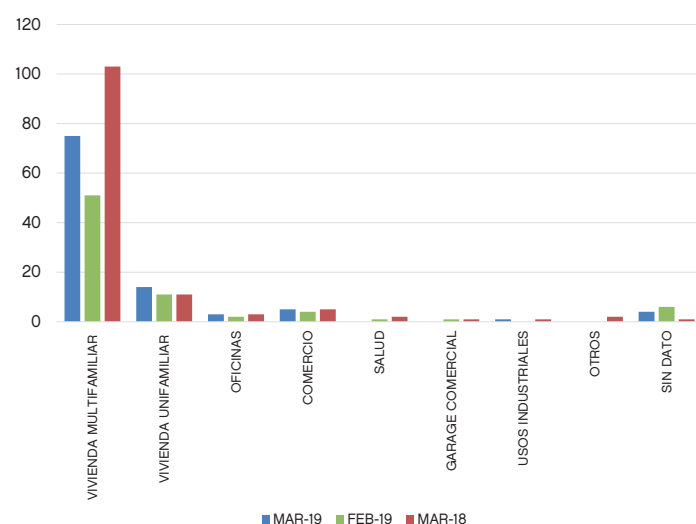
no registran finales de obra.



Finales de obra según superficie



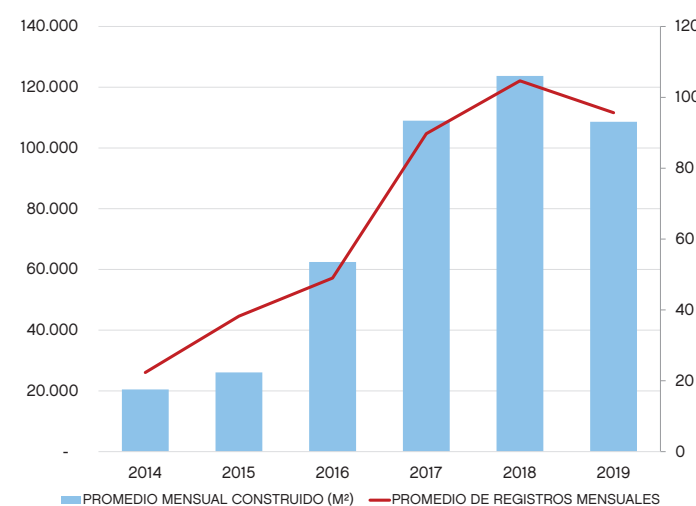
Cantidad según el Uso

**Promedio de la obra**MARZO 2019: **718 m²**FEBRERO 2019: **1.892,7 m²**MARZO 2018: **1.673,5 m²****Superficie****48,5%****5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²**

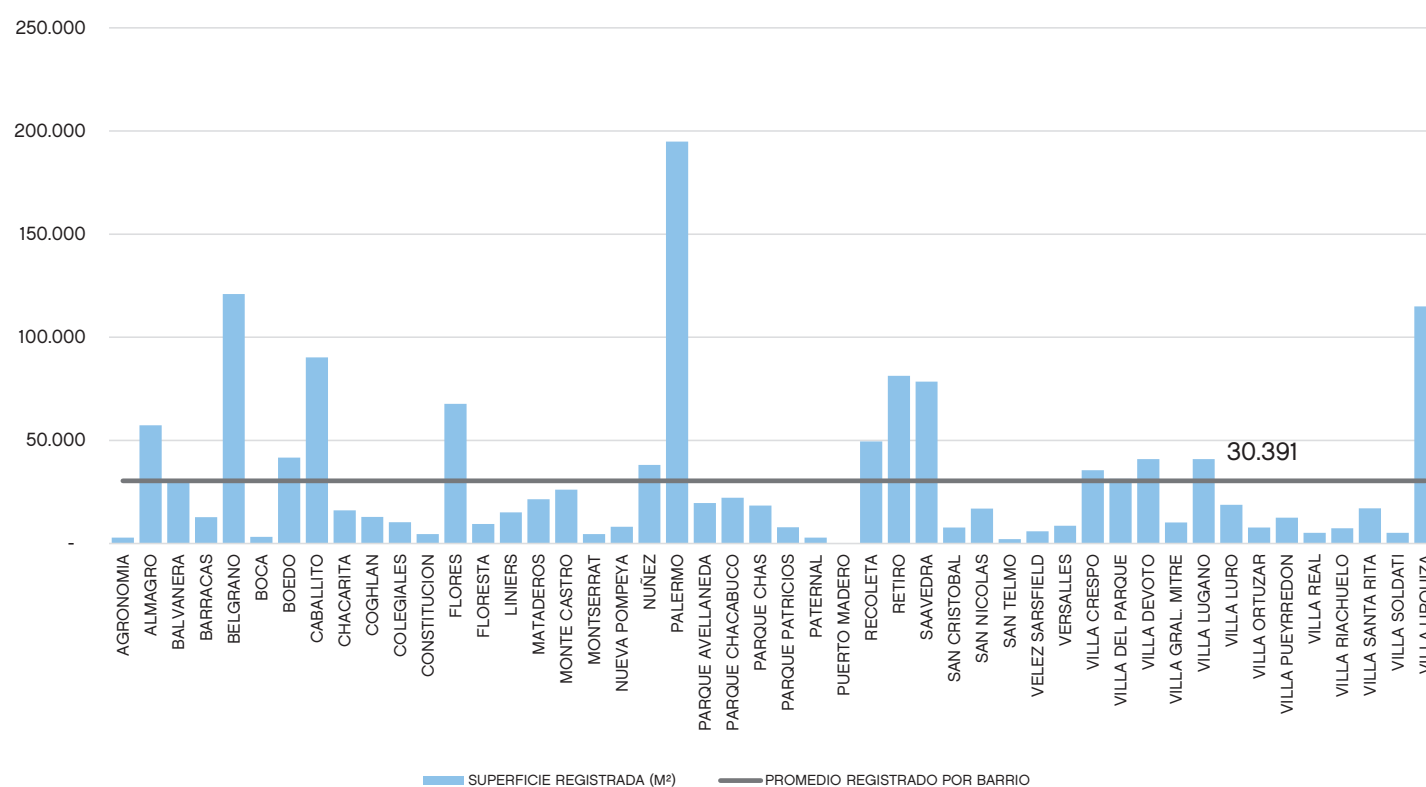
Palermo, Villa Luro, Villa Urquiza, Parque Chas y Villa del Parque.

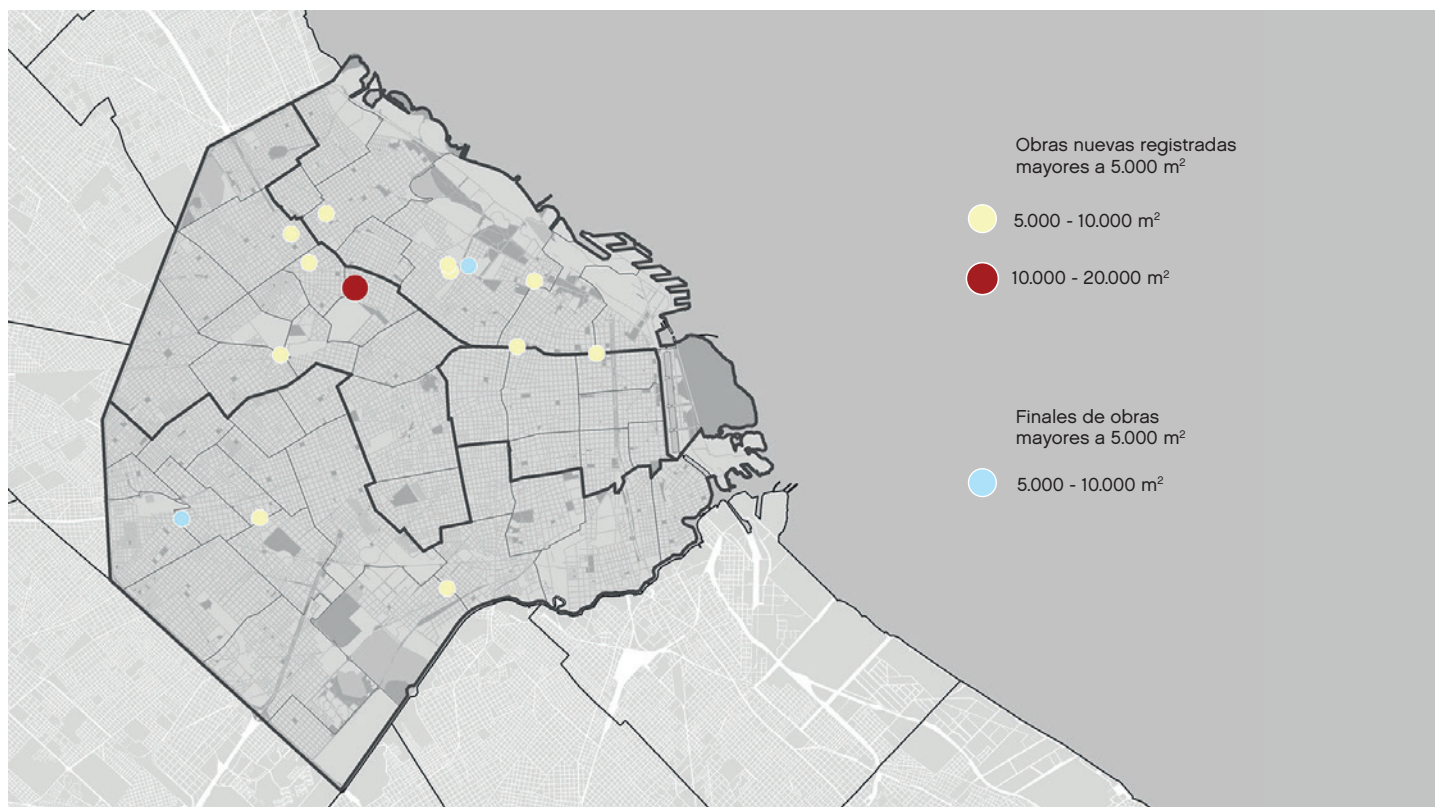
Cantidad según el uso**75%** viviendas multifamiliares**14%** vivienda unifamiliares

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Obras más de 5.000 m² • marzo 2019

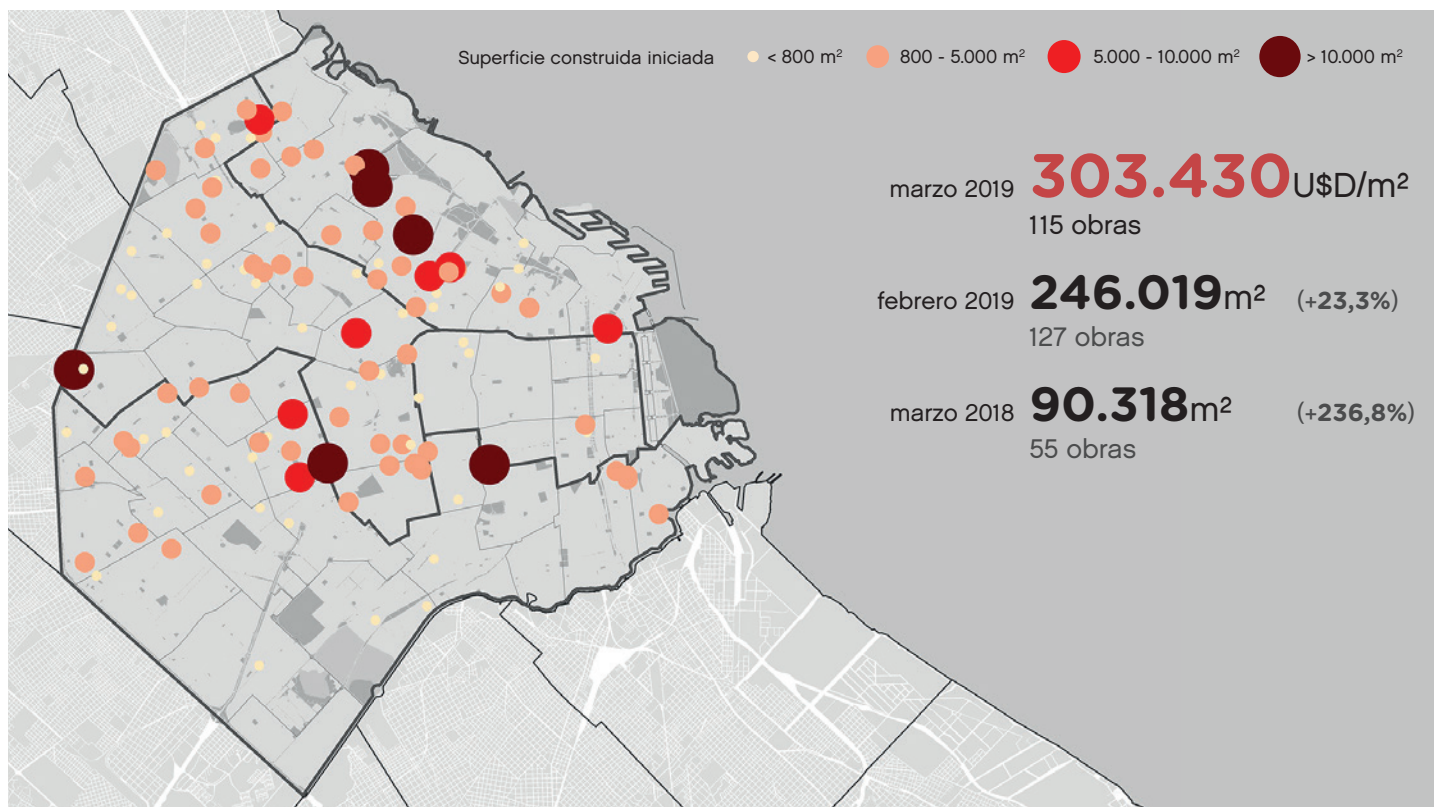
Obras nuevas registradas - marzo 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
RAMON FALCON 4305	30406508/17	5.295,6	OBRA NUEVA Y DEMOLICION TOTAL
CORDOBA 3051	18528954/18	5.391,6	OBRA NUEVA
DONADO 1601/35	31504439/18	5.552,1	OBRA NUEVA
E. BONORINO 3011	13930162/18	5.579,5	OBRA NUEVA
R.FREIRE 2242	12702381/18	5.776,4	OBRA NUEVA
SAN MARTIN 4725	12104034/18	6.044,9	OBRA NUEVA
URUGUAY 779/91	9893652/18	7.254,0	OBRA NUEVA
HOLMBERG 2308/32	4304217/18	7.642,1	OBRA NUEVA
CHARCAS 5147/51	26853062/18	7.673,4	OBRA NUEVA
HUMBOLDT 2356/74	34958369/18	9.811,2	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
SIN NOMBRE	5090897/18	11.650,4	OBRA NUEVA

Finales de obra - marzo 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
CORVALÁN 68	22071525/2018	6864,4	MODIFICACIÓN
BERUTI 4560	17114720/2017	7600,3	MODIFICACIÓN

Obras iniciadas • marzo 2019

Obras iniciadas (m²)

8 barrios

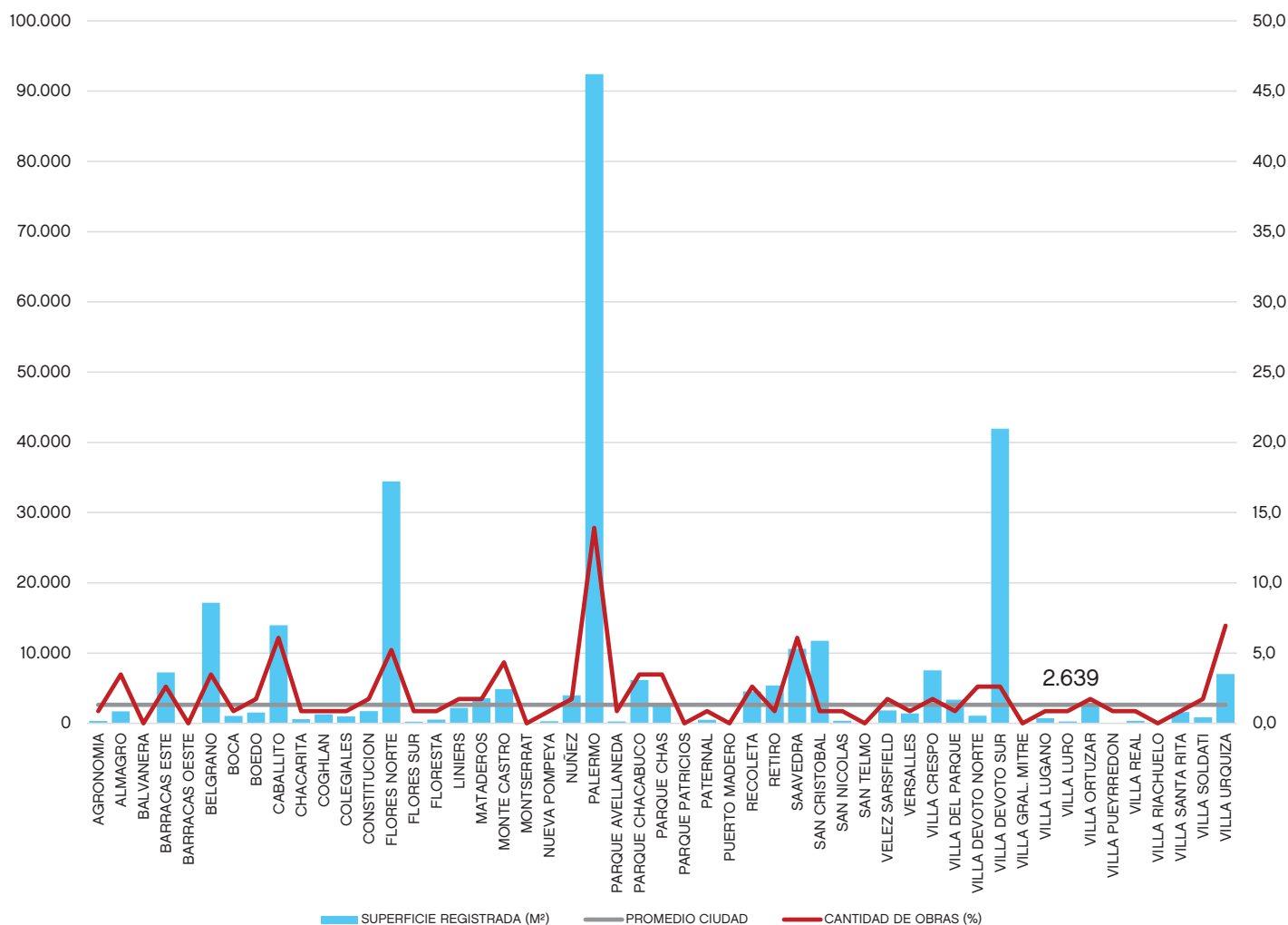
por encima del promedio Ciudad.

34 barrios

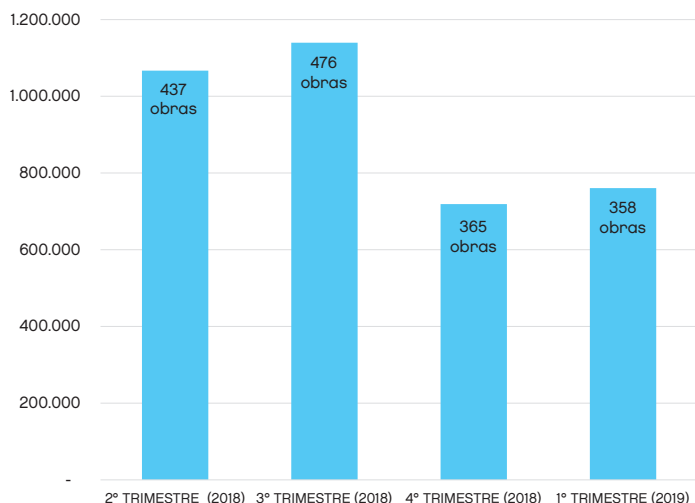
por debajo del promedio Ciudad.

9 barrios

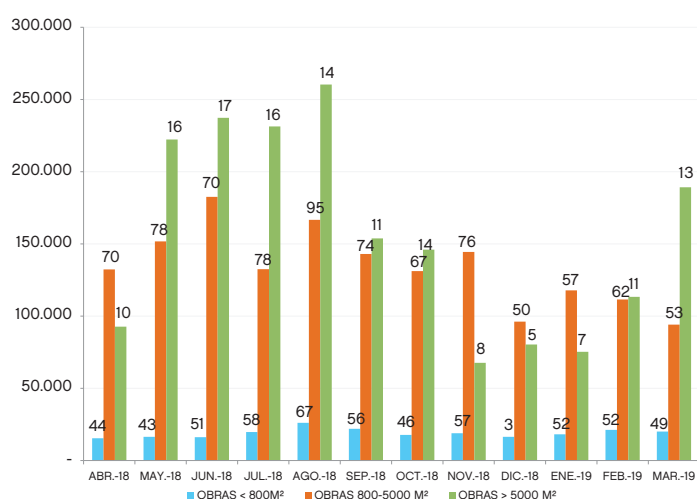
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.

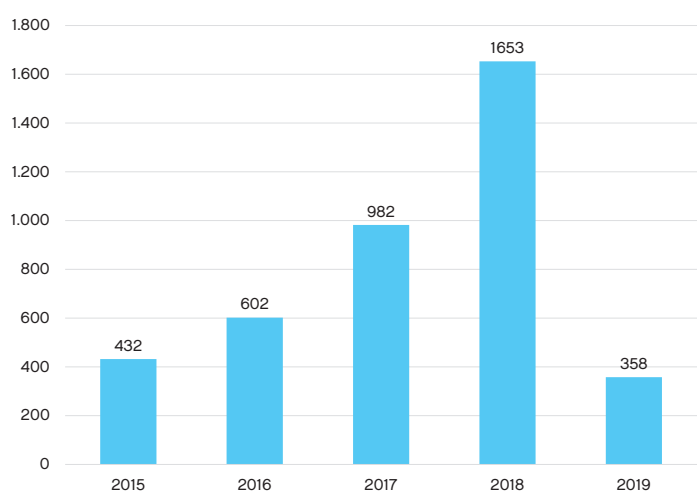


Obras +5.000m²:
73,6% de la superficie registrada.

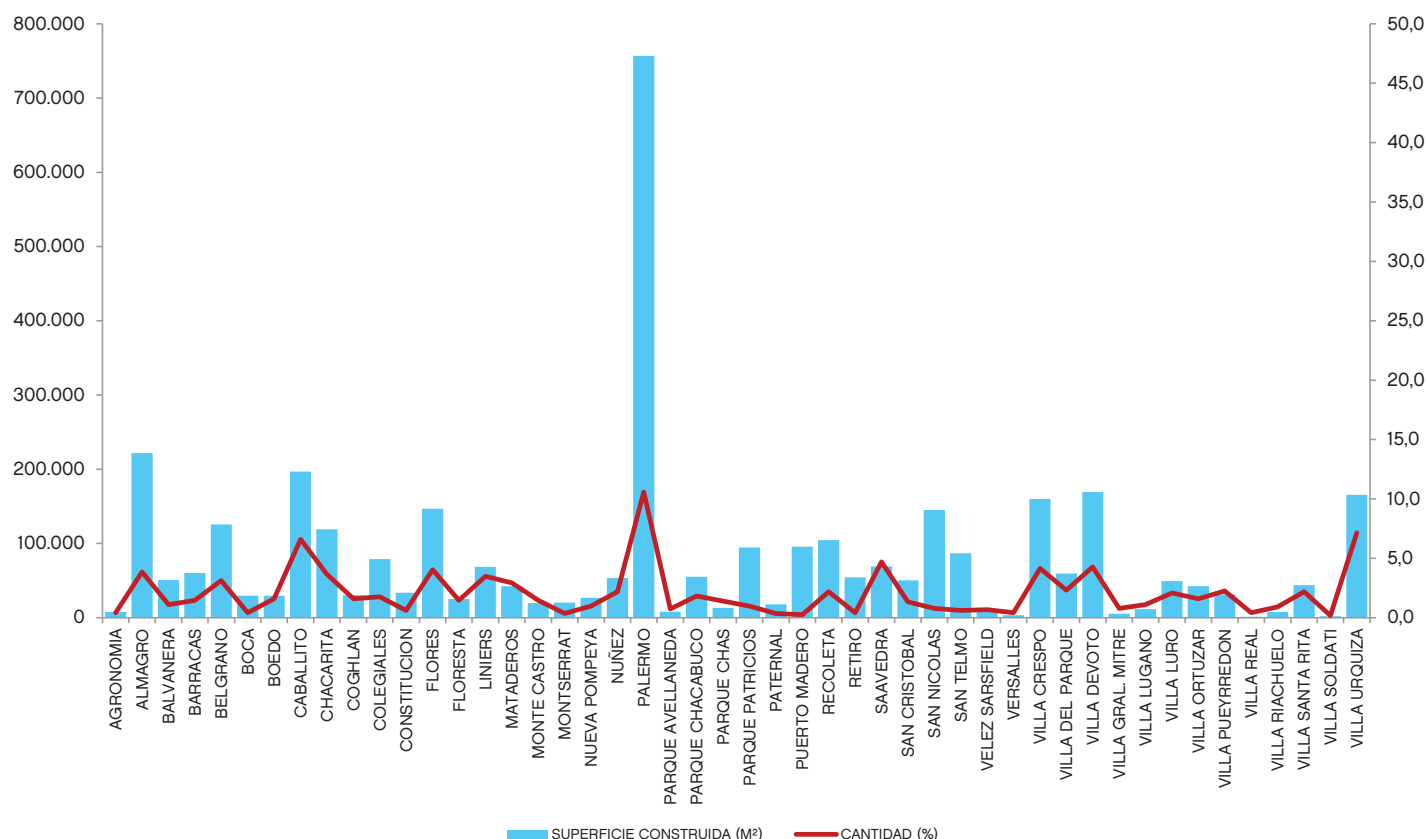
Palermo, Villa Devoto Sur, Flores Norte, Belgrano y Caballito representan el 66,2% con respecto al total de la ciudad.

9 barrios
no presentan obras este mes.

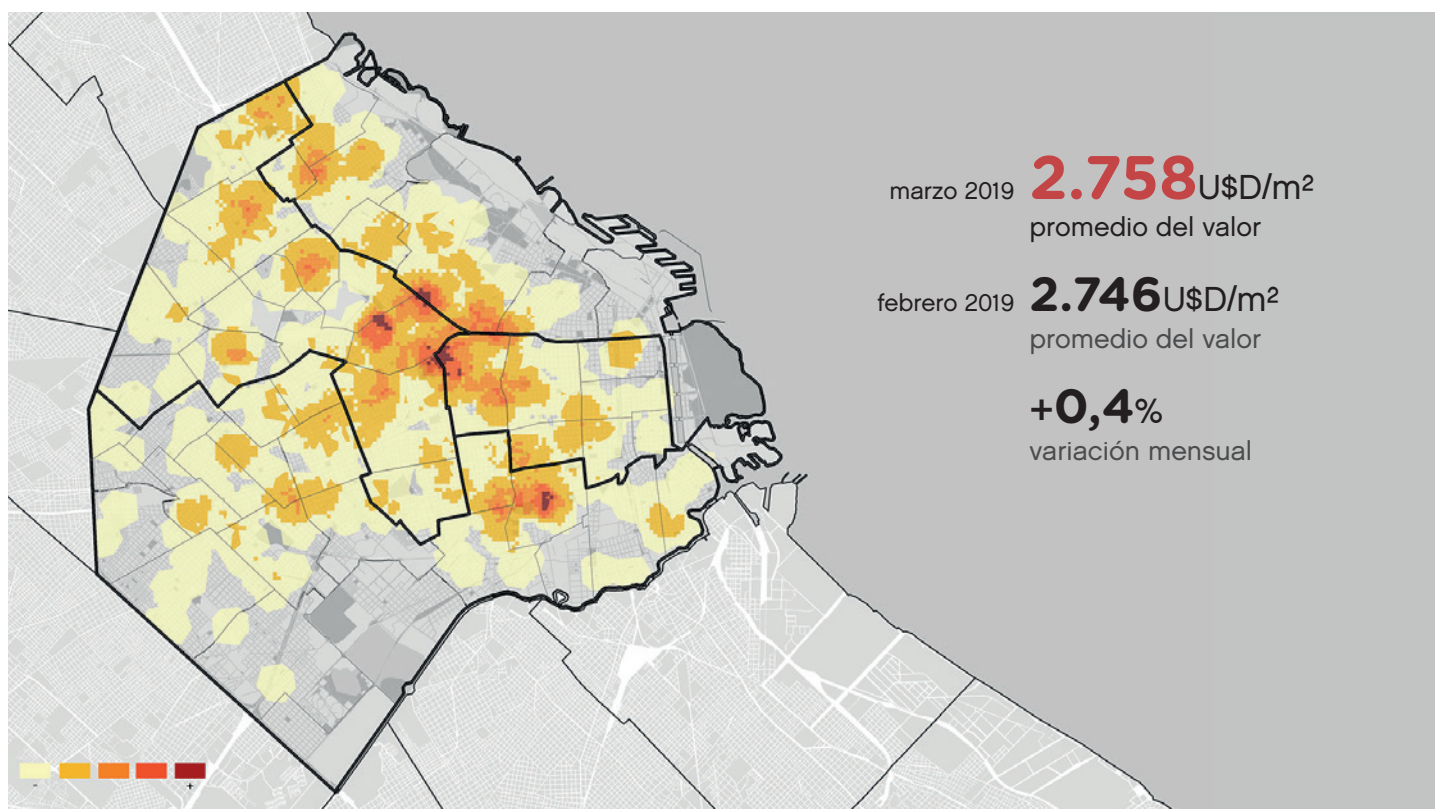
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Terrenos en venta • marzo 2019



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

14 barrios

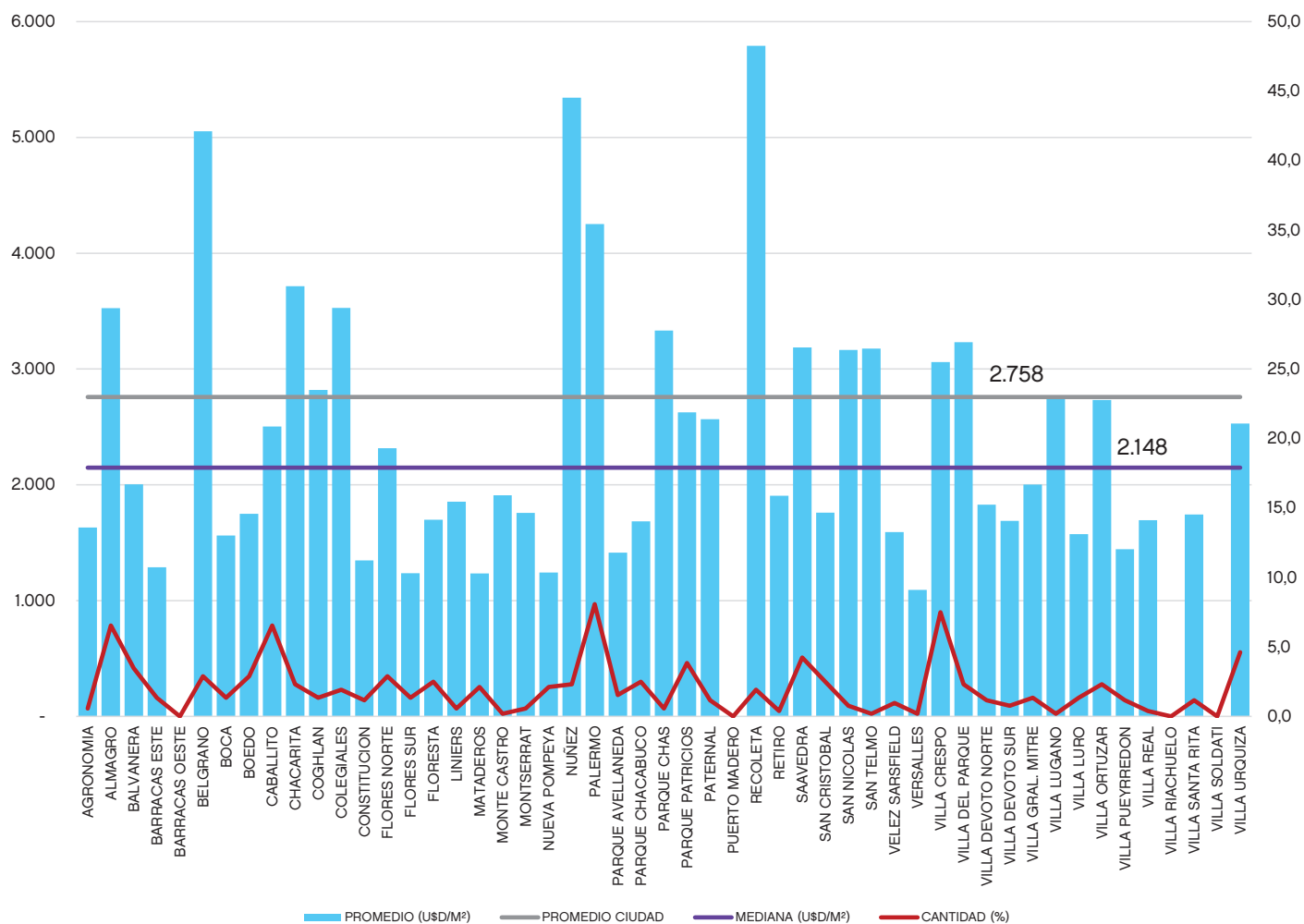
por encima del promedio Ciudad.

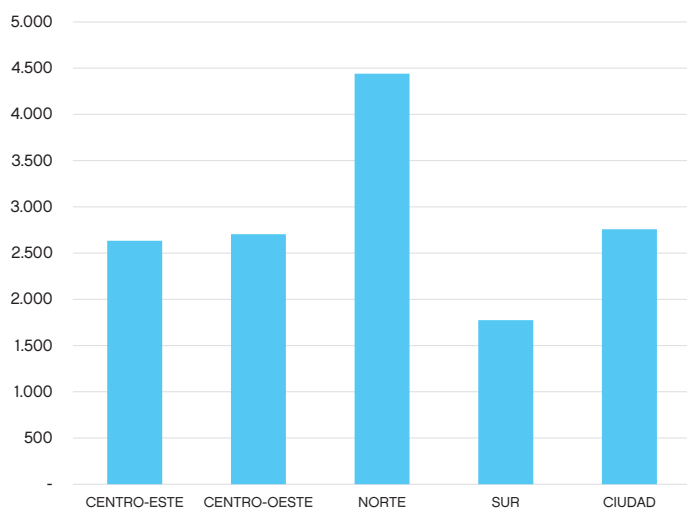
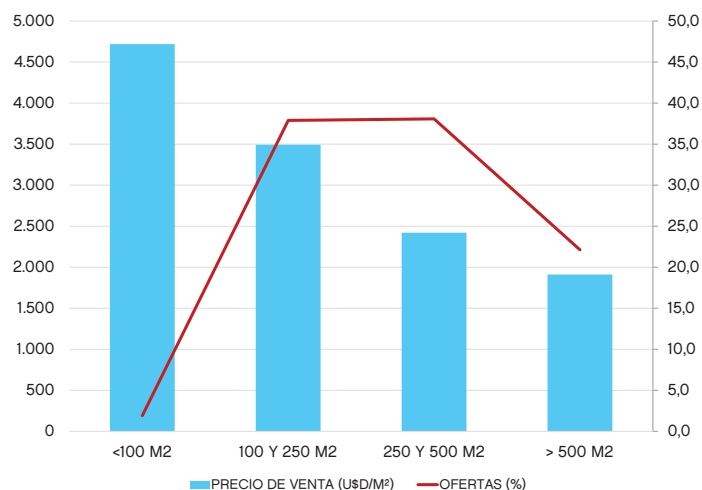
33 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

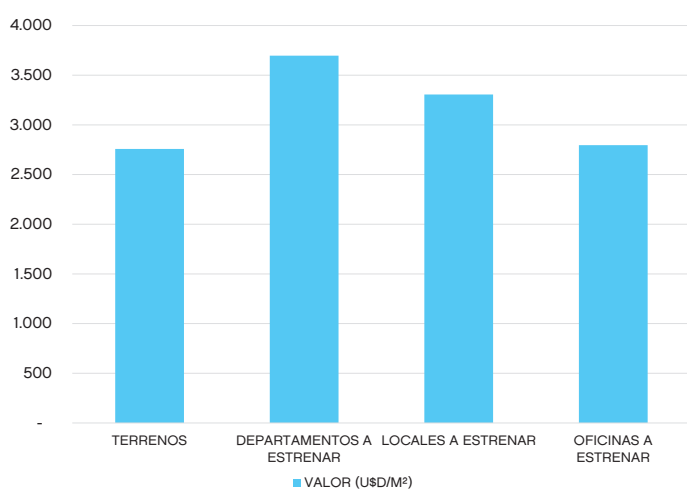
4 barrios

no presentan registros.

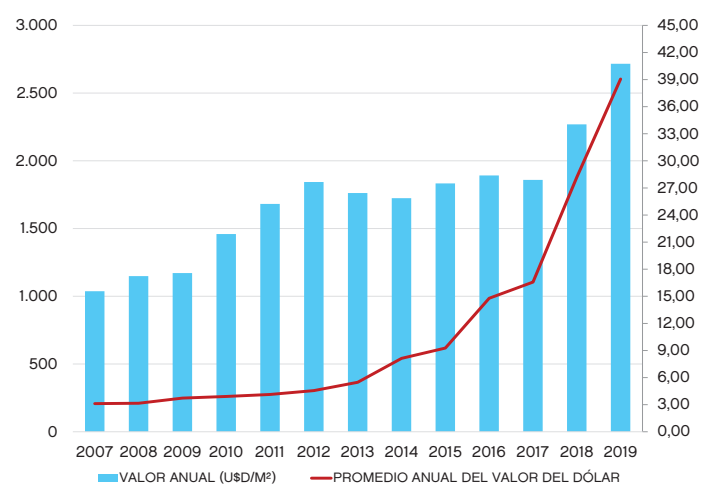


Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zona

Distribución porcentual de ofertas por m²


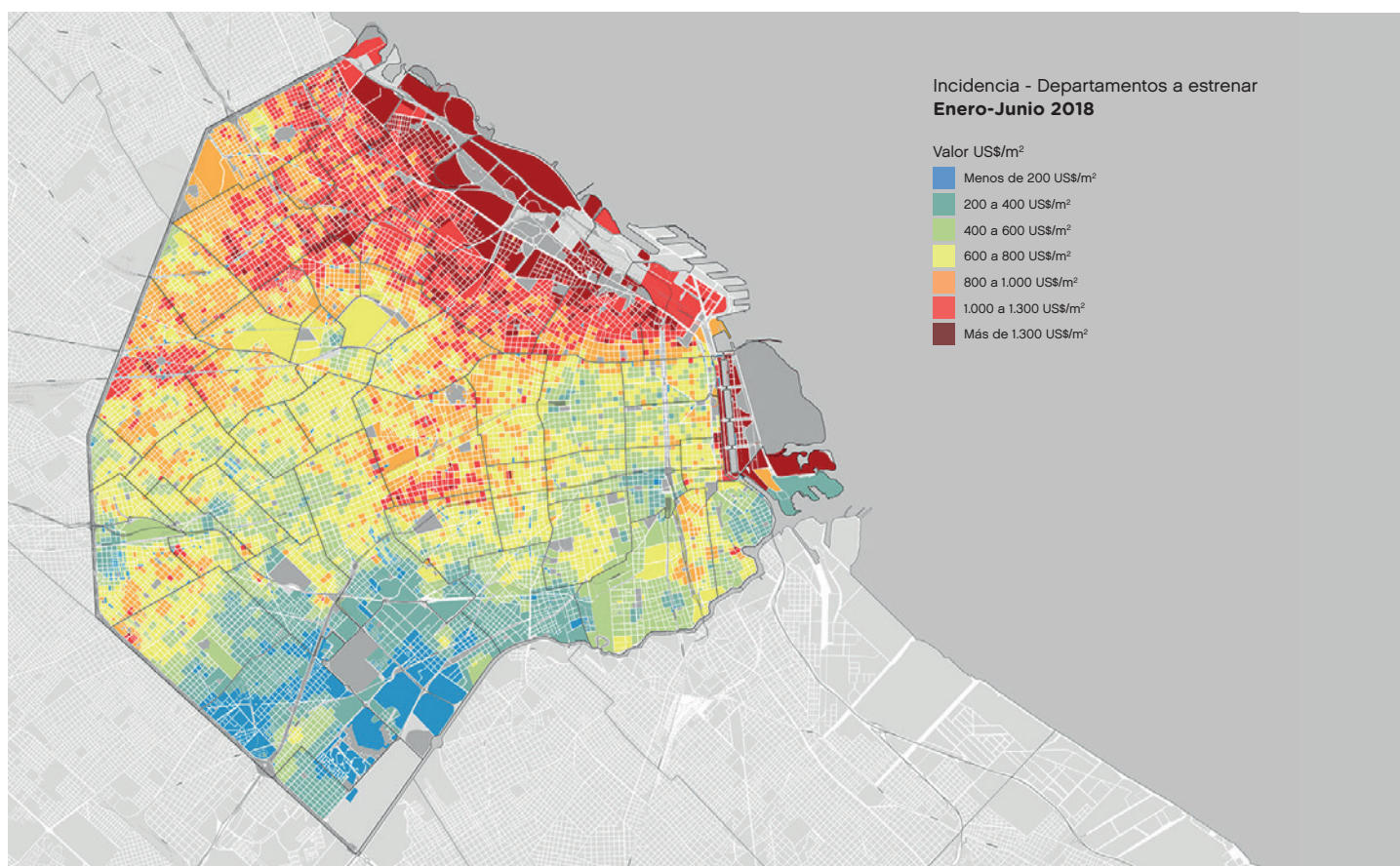
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



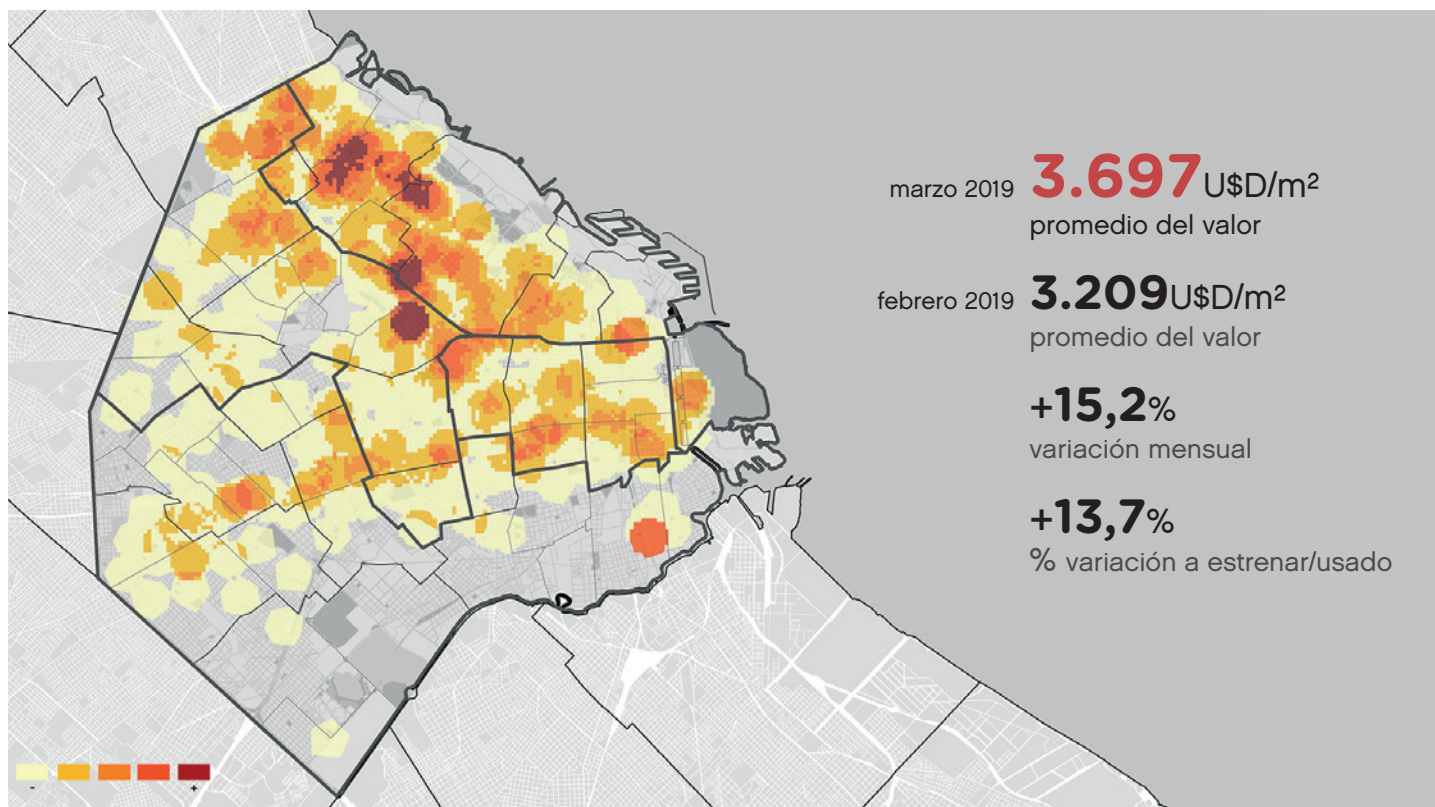
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • marzo 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

10 barrios

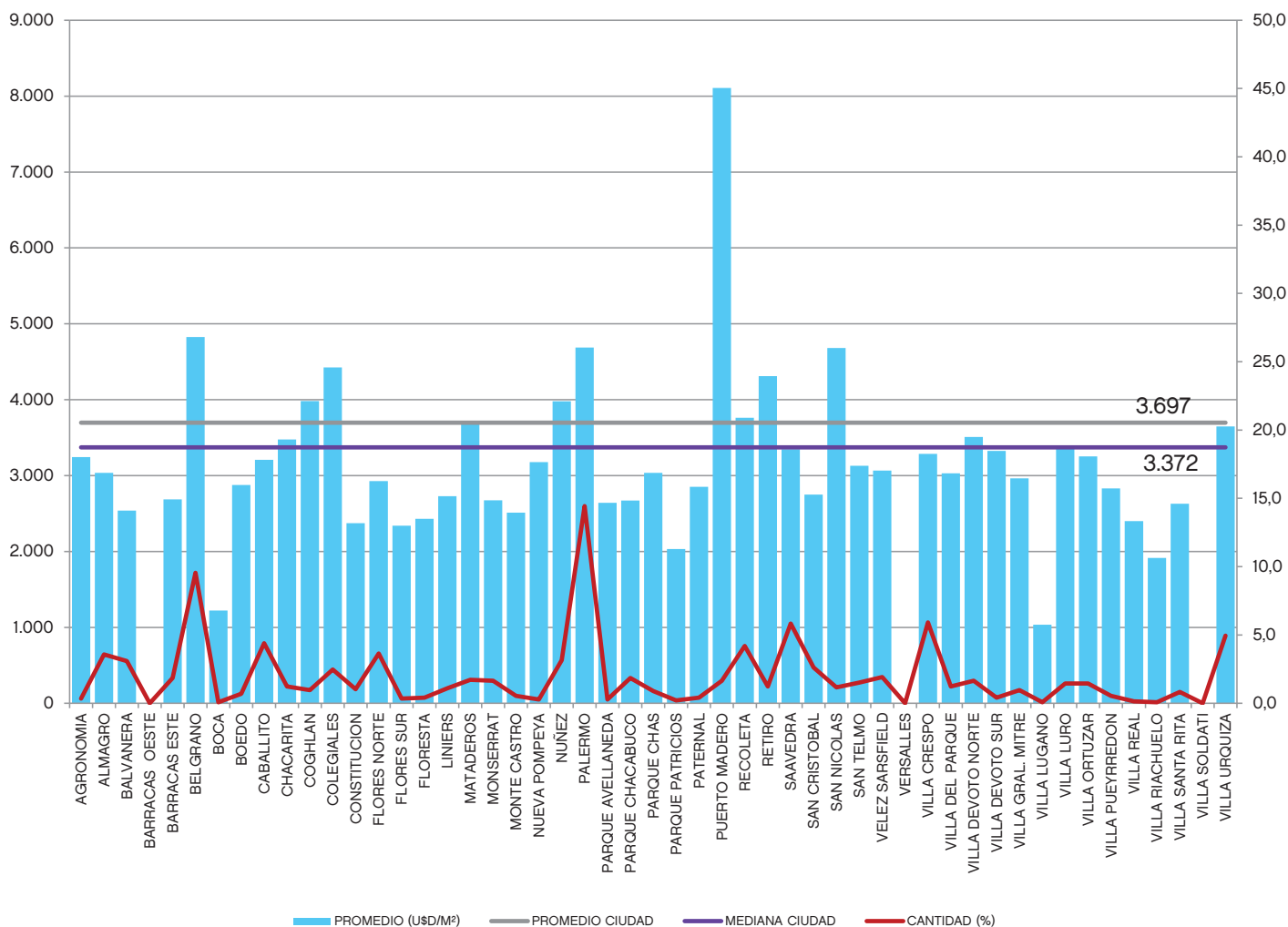
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

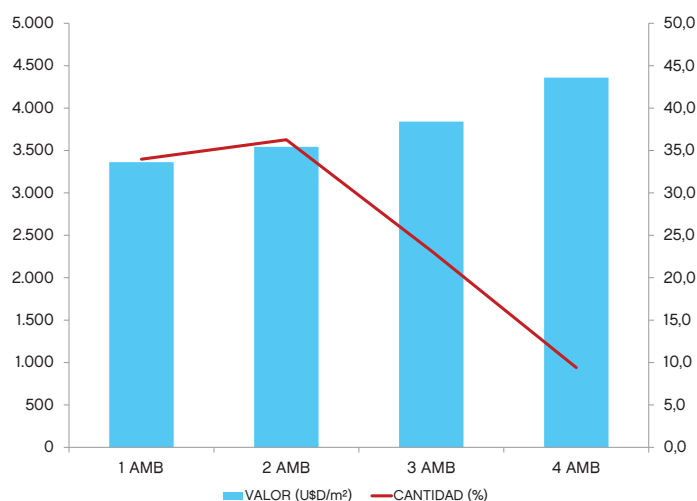
por debajo del promedio Ciudad.

3 barrios

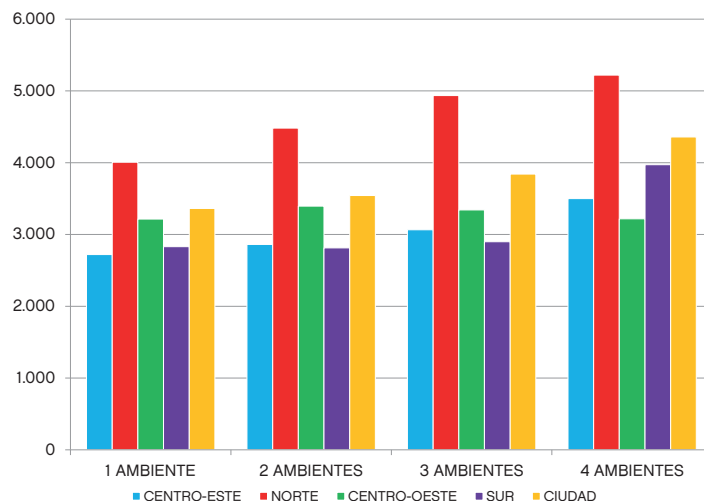
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

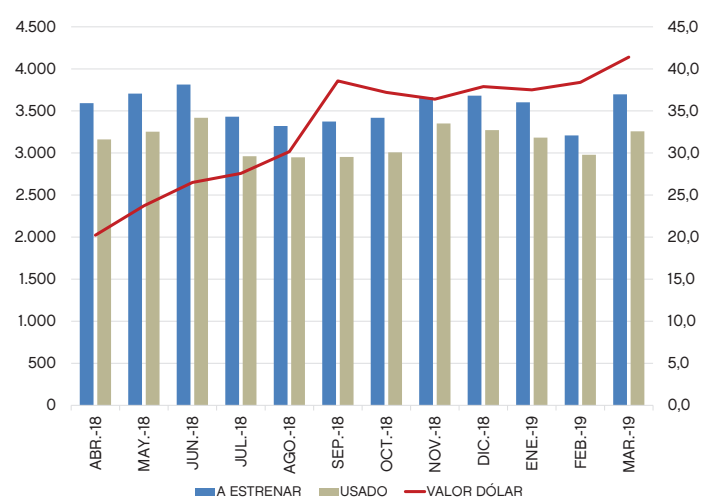


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

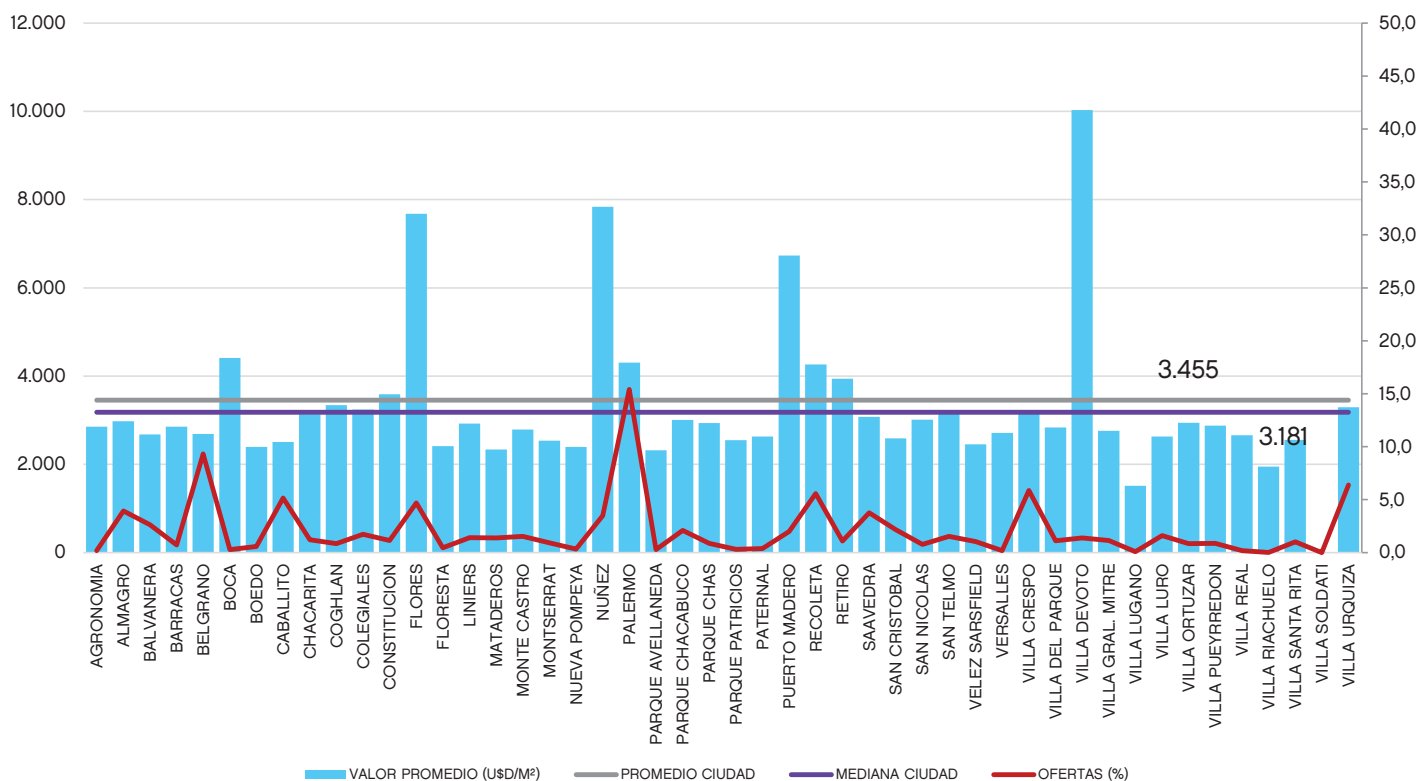


Zonas	Promedio superficie m²	U\$/m²
CENTRO-ESTE	53,6	2.933
NORTE	68,9	4.662
CENTRO-OESTE	51,0	3.294
SUR	53,8	2.937
CIUDAD	58,6	3.697

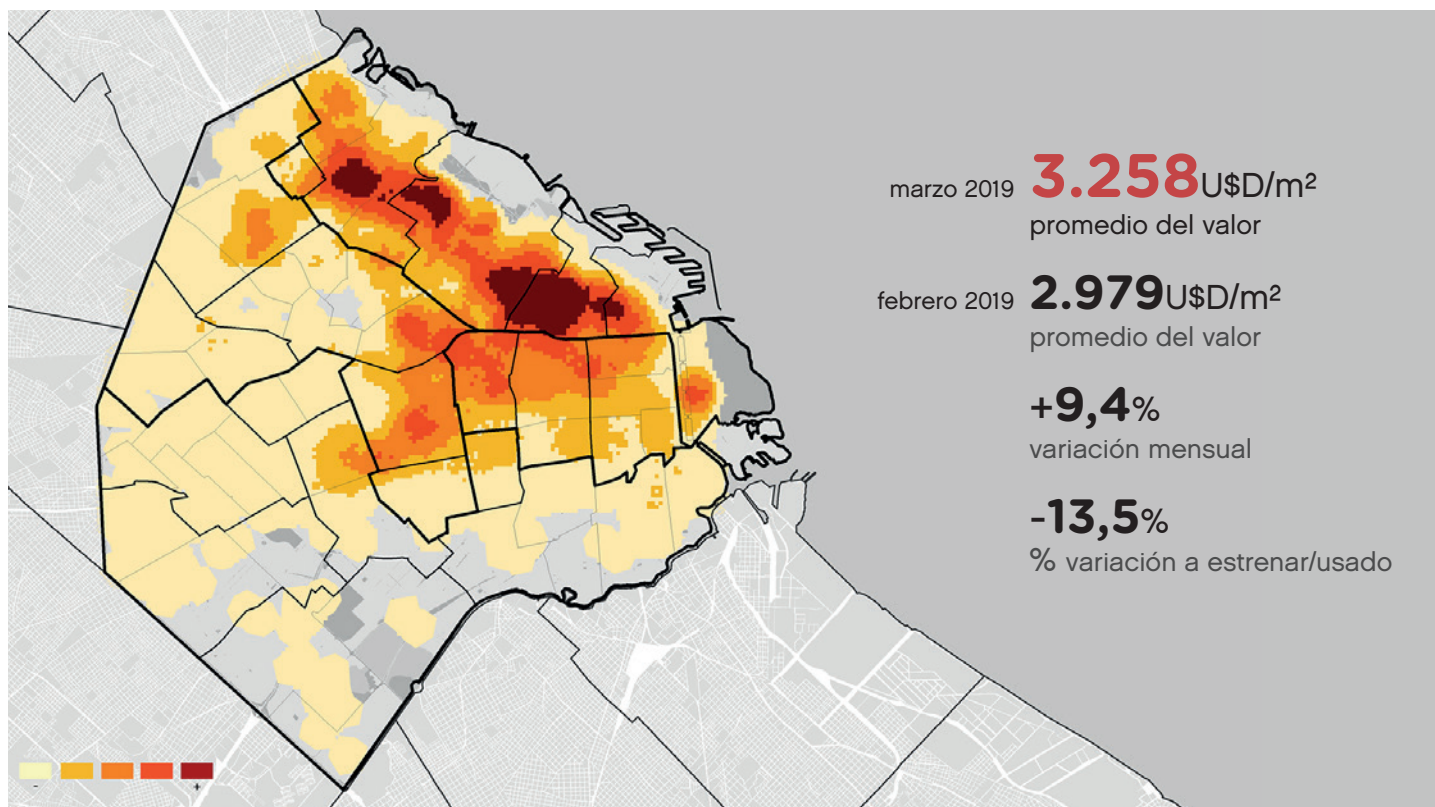
Comparación usado/a estrenar de los últimos 12 meses



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Departamentos usados en venta • marzo 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

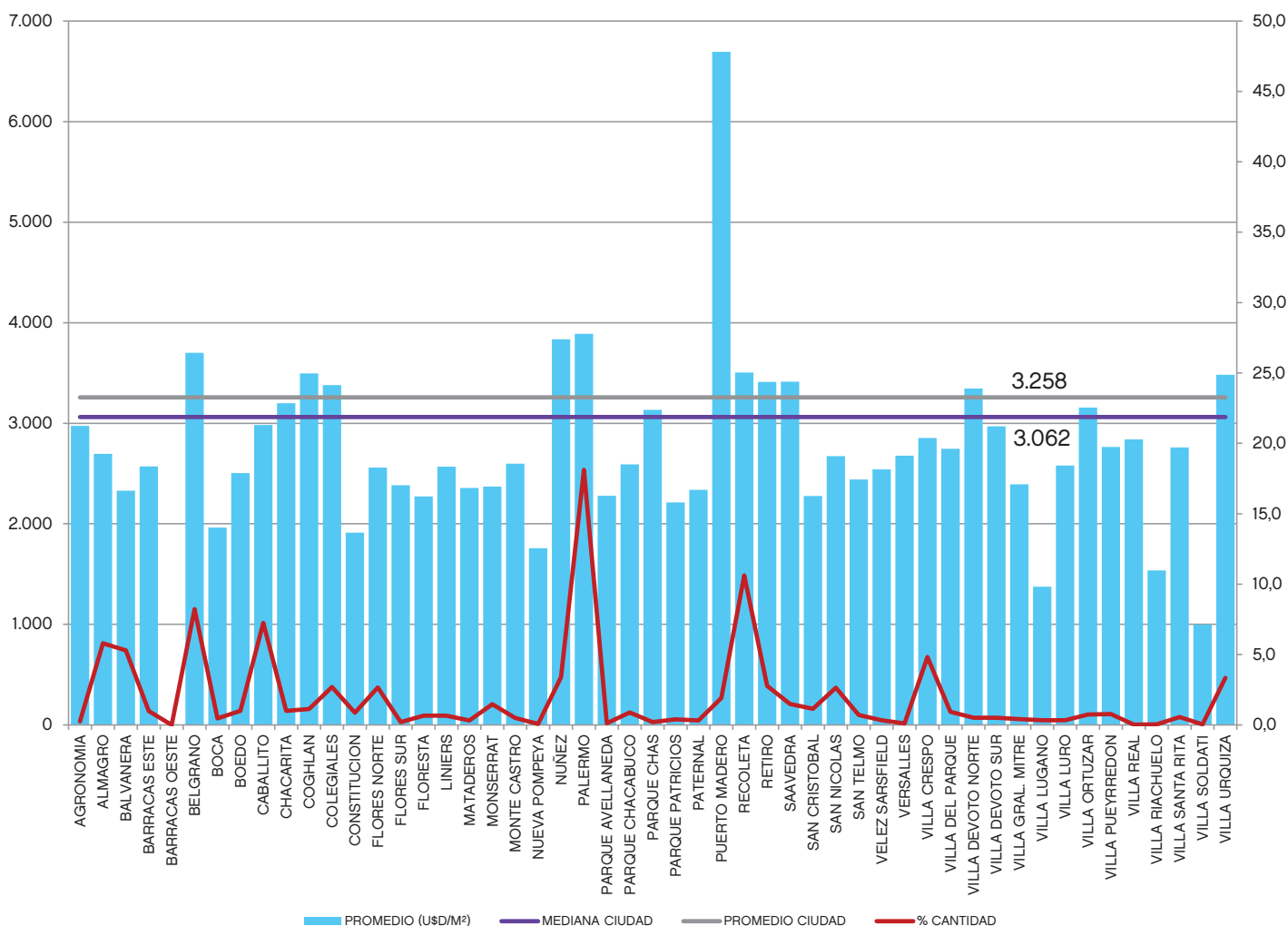
por encima del promedio Ciudad.

39 barrios

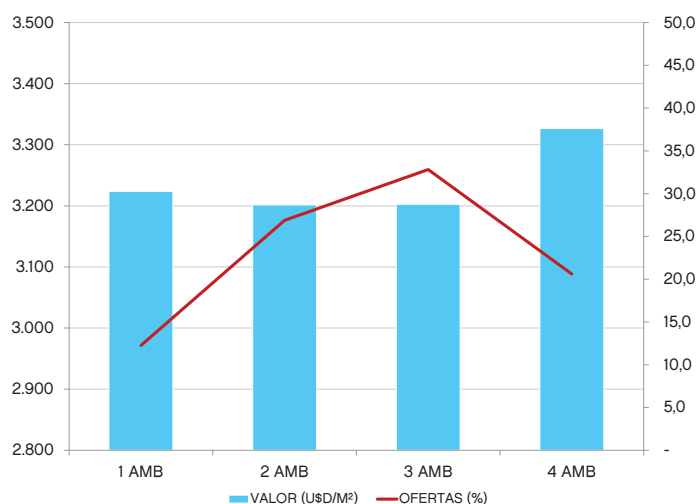
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

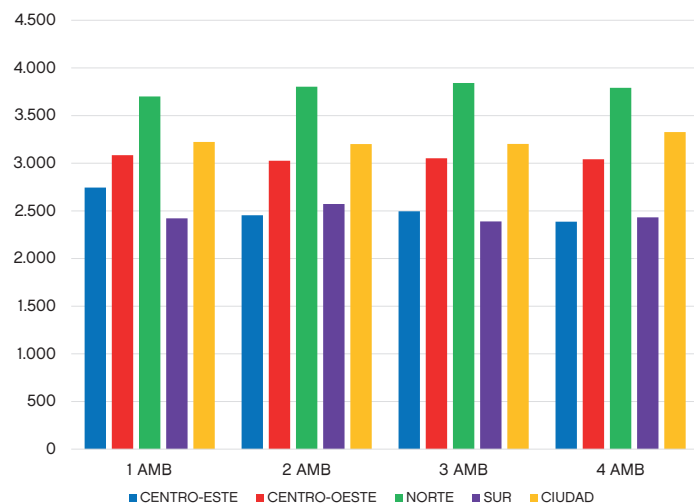
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

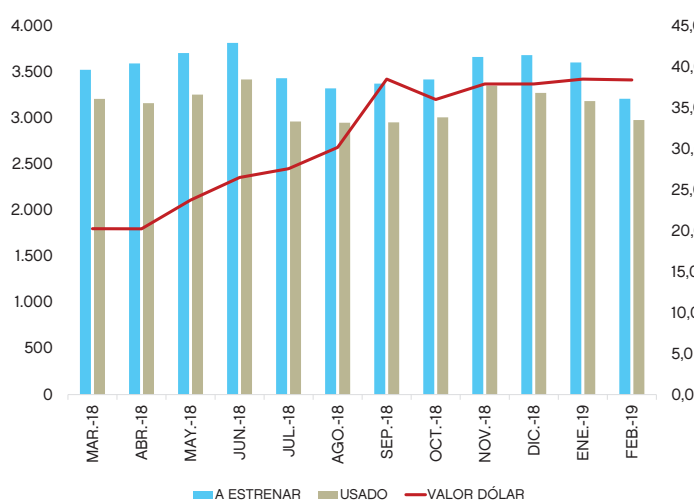


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

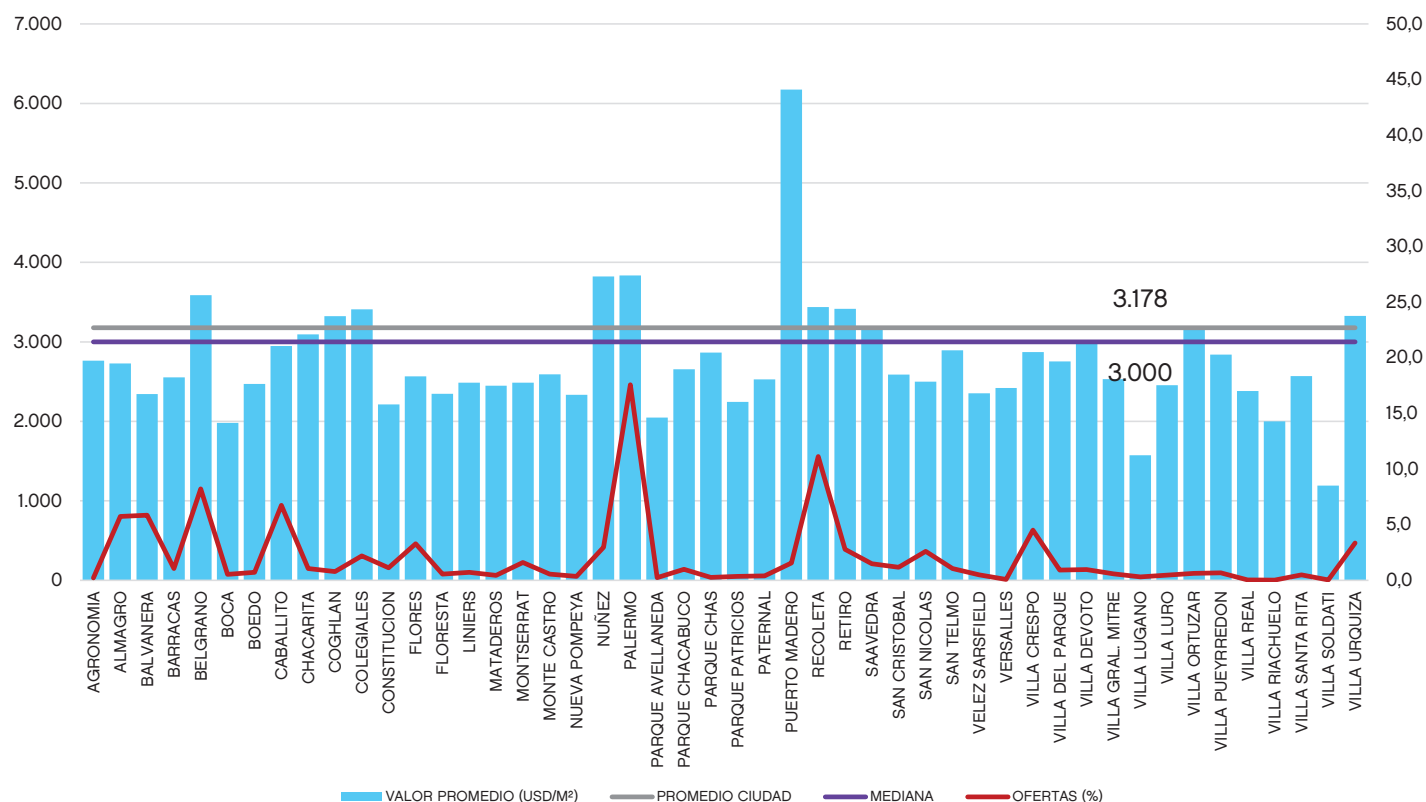


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	61	2.482,6
CENTRO-OESTE	62	3.039,5
NORTE	94	3.815,7
SUR	62	2.438,5
CIUDAD	78	3.257,5

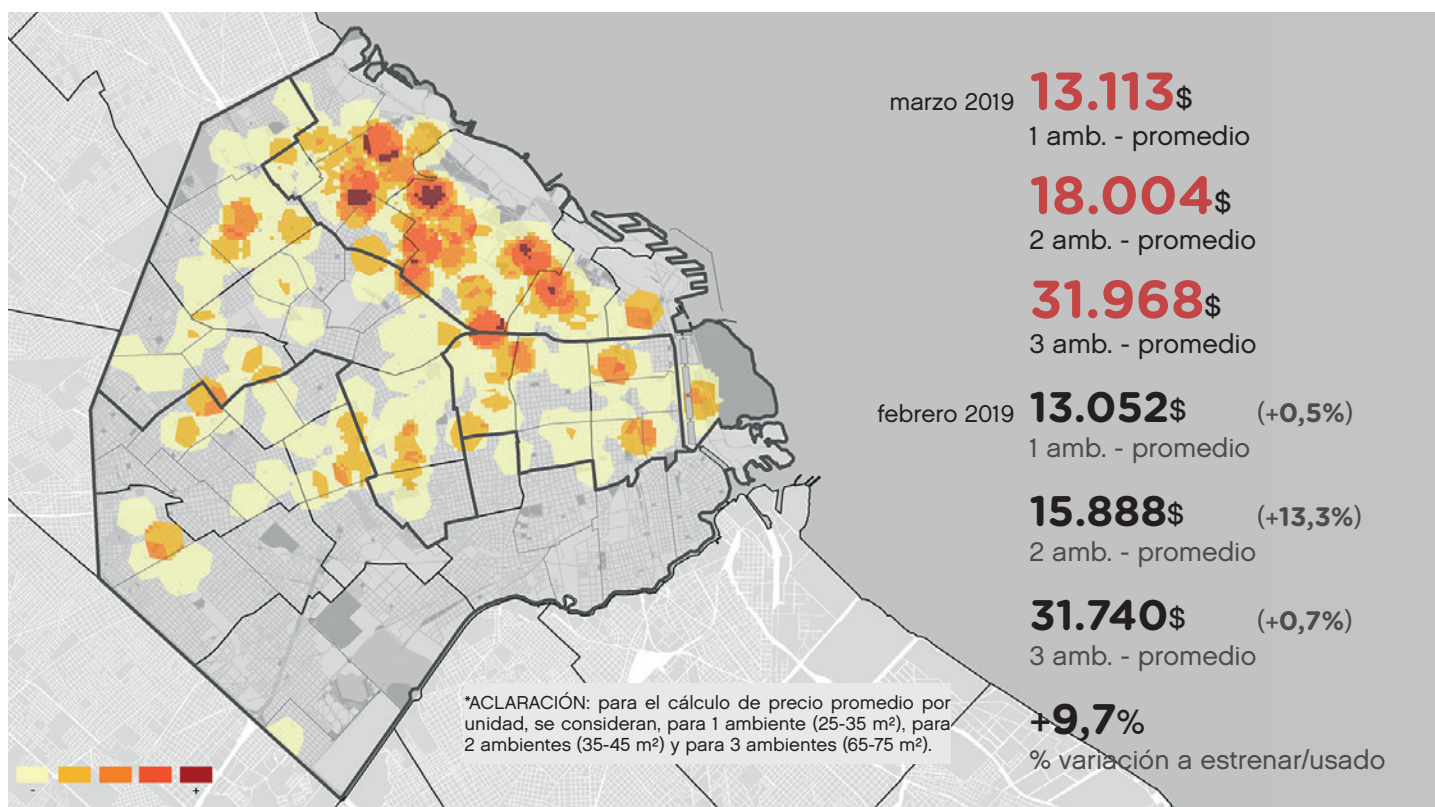
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Departamentos a estrenar en alquiler • marzo 2019



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

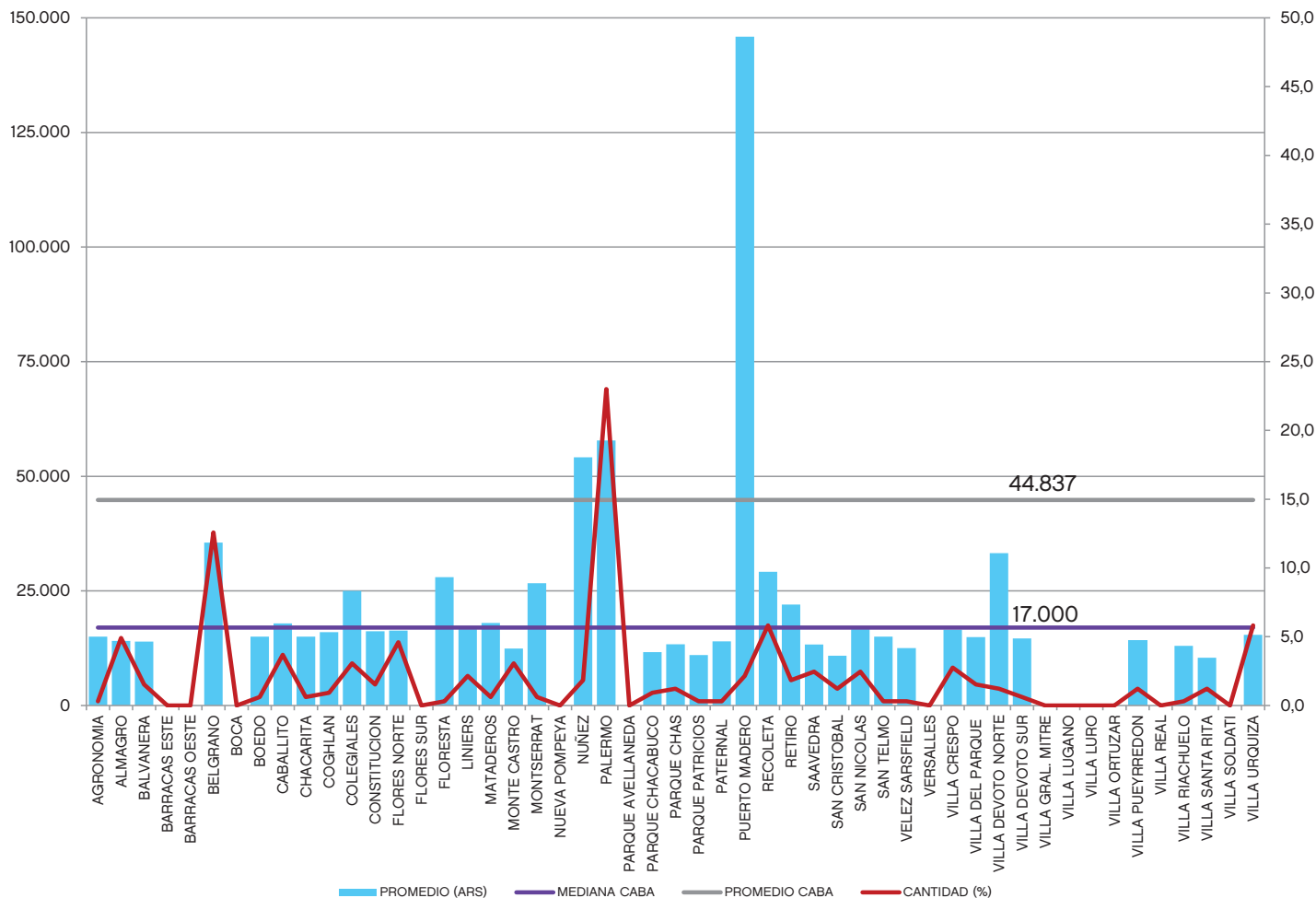
por encima del promedio Ciudad.

26 barrios

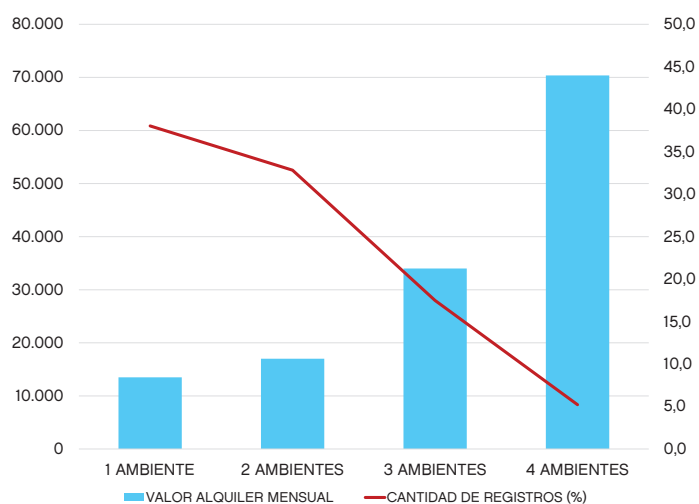
por debajo del promedio Ciudad.

13 barrios

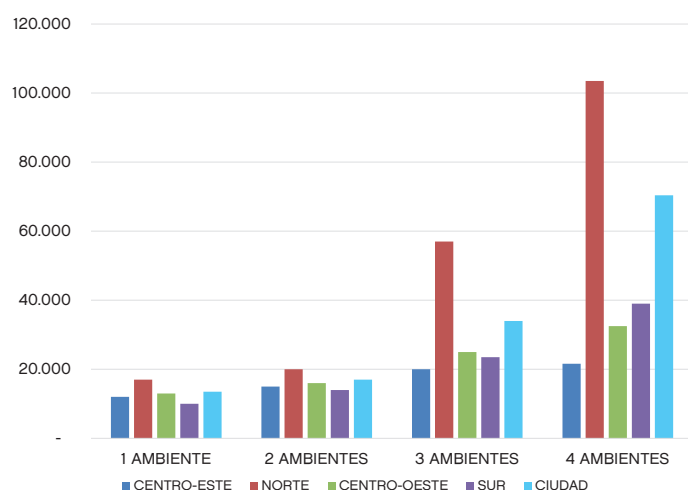
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

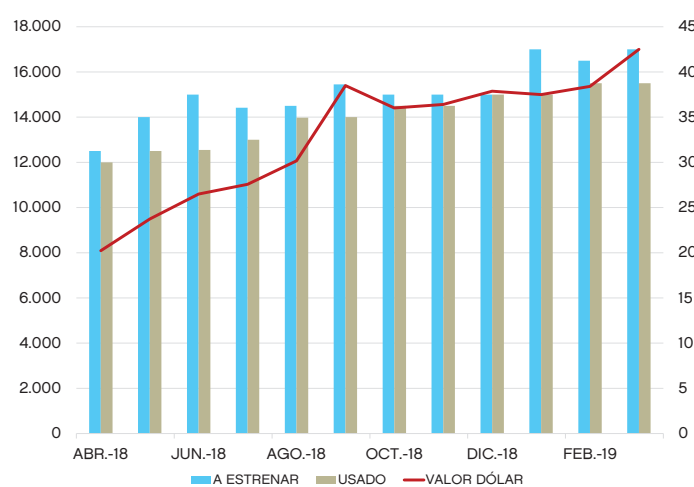


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

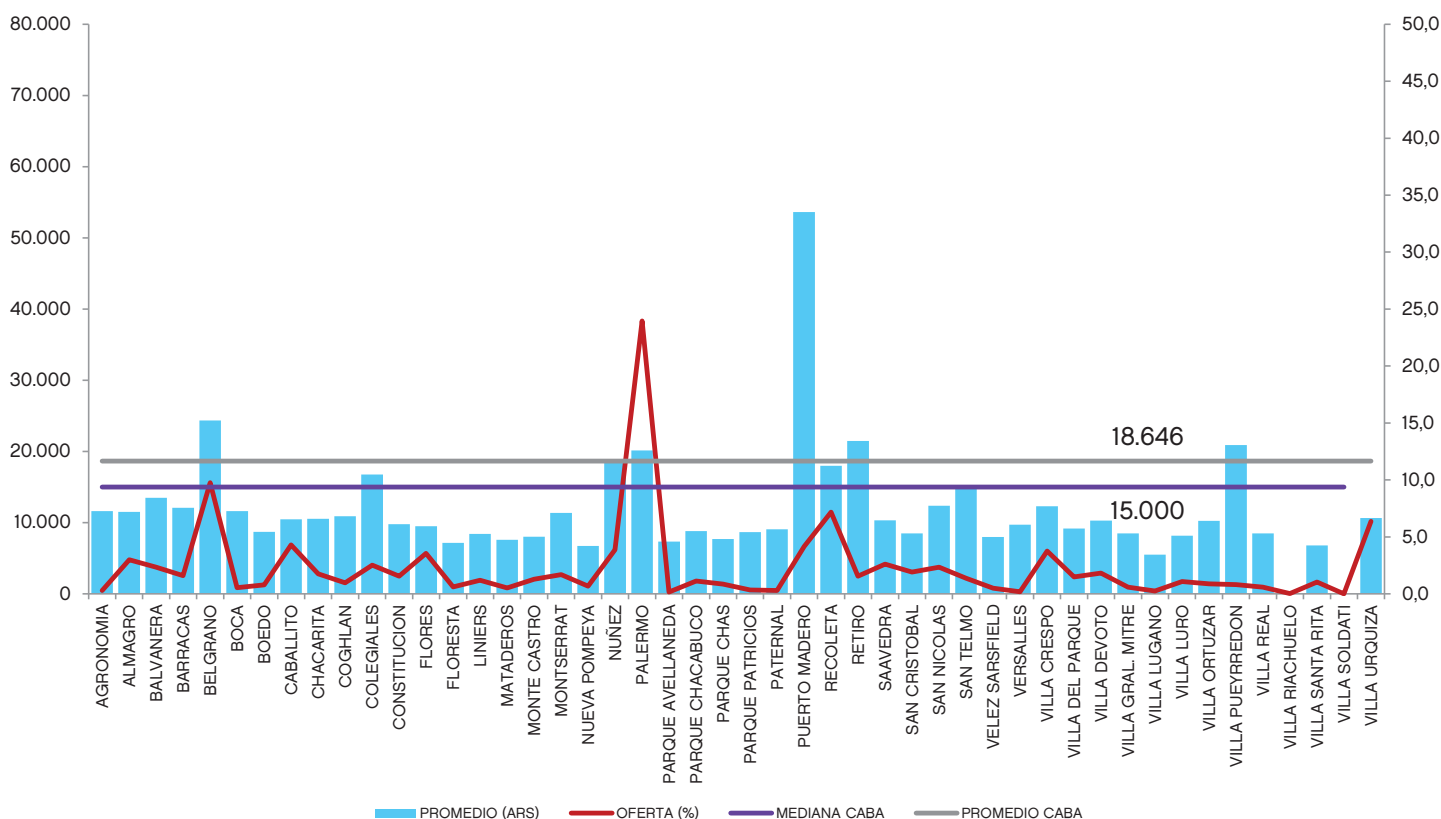


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	42	368,5	14.000
NORTE	75	572,0	23.000
CENTRO-OESTE	44	370,6	14.000
SUR	45	338,6	13.750
CIUDAD	60	469,2	17.000

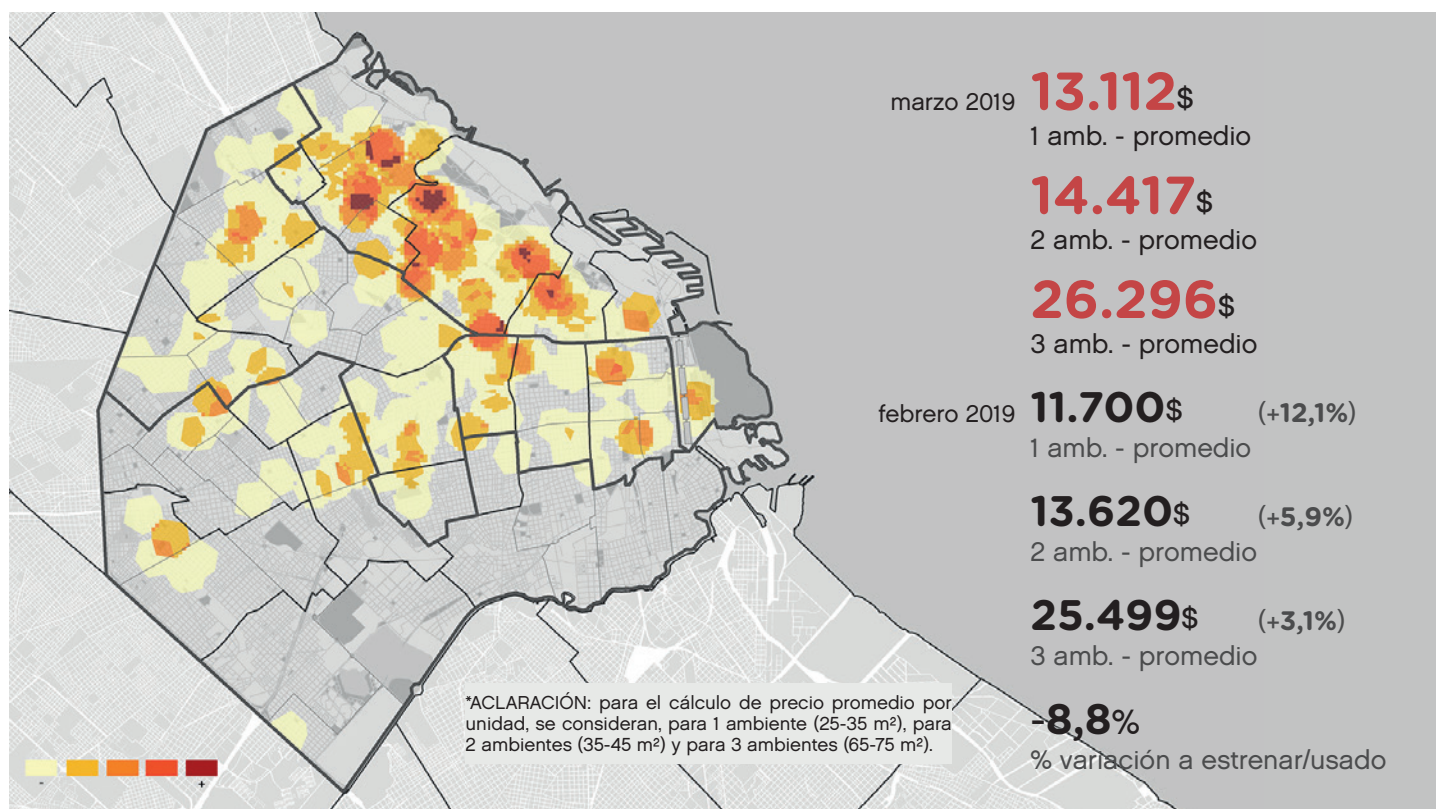
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Departamentos usados en alquiler • marzo 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

18 barrios

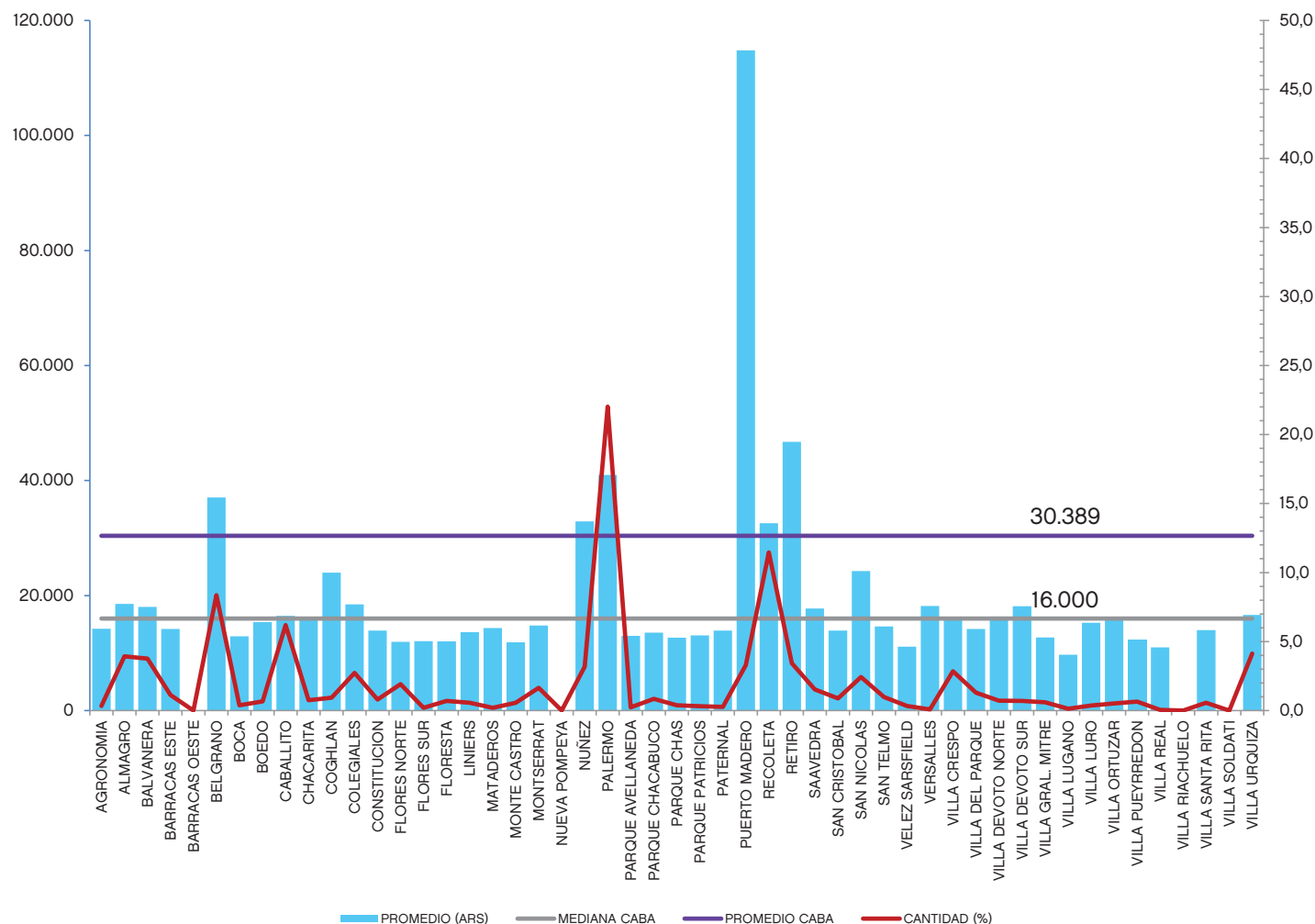
por encima de la mediana de la Ciudad.

29 barrios

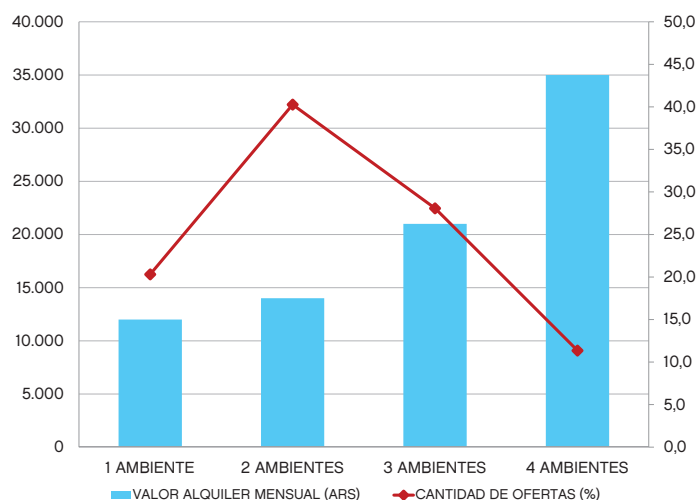
por debajo de la mediana de la Ciudad.

4 barrios

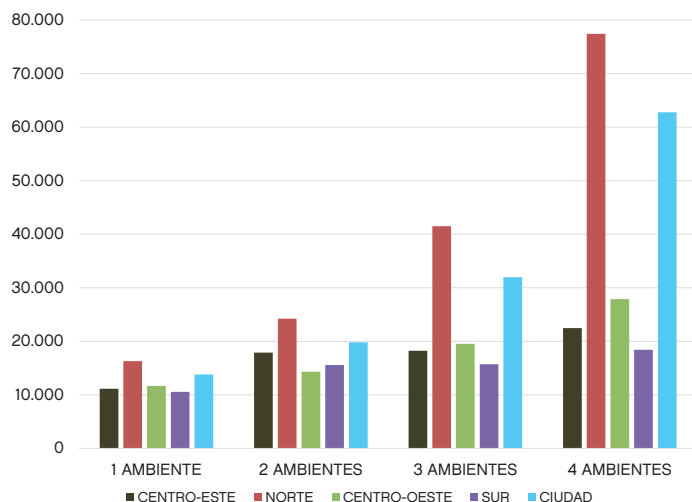
no presenta ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

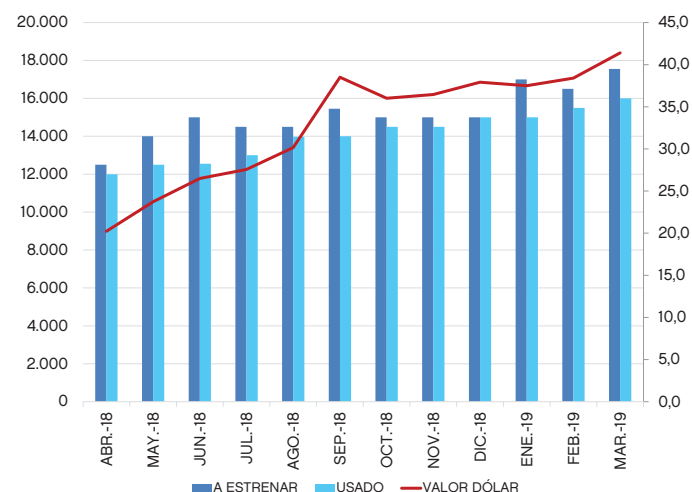


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

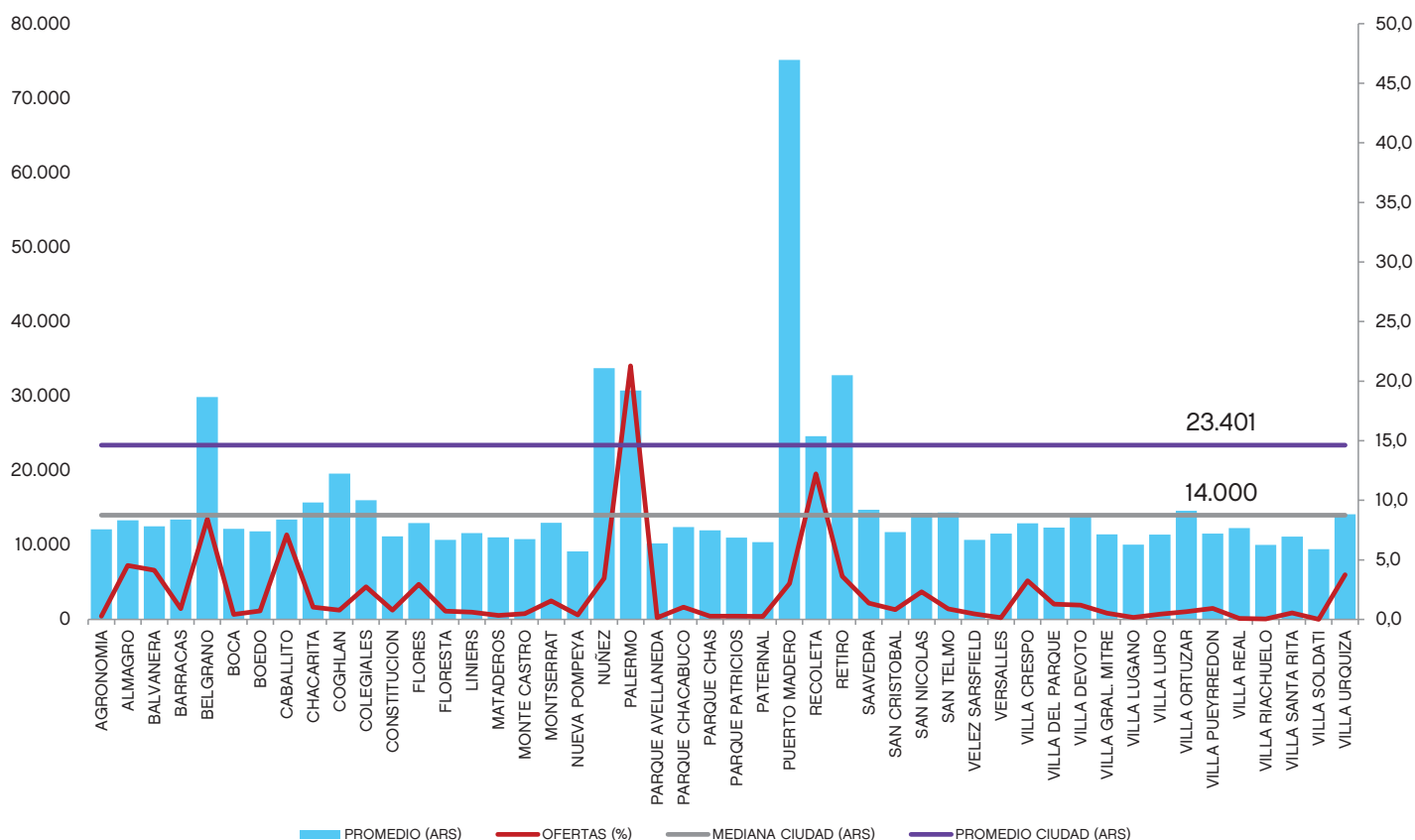


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	48,7	381,1	13.000
NORTE	80,2	495,7	21.900
CENTRO-OESTE	49,8	377,2	14.000
SUR	50,5	325,9	12.500
CIUDAD	66,5	438,8	16.000

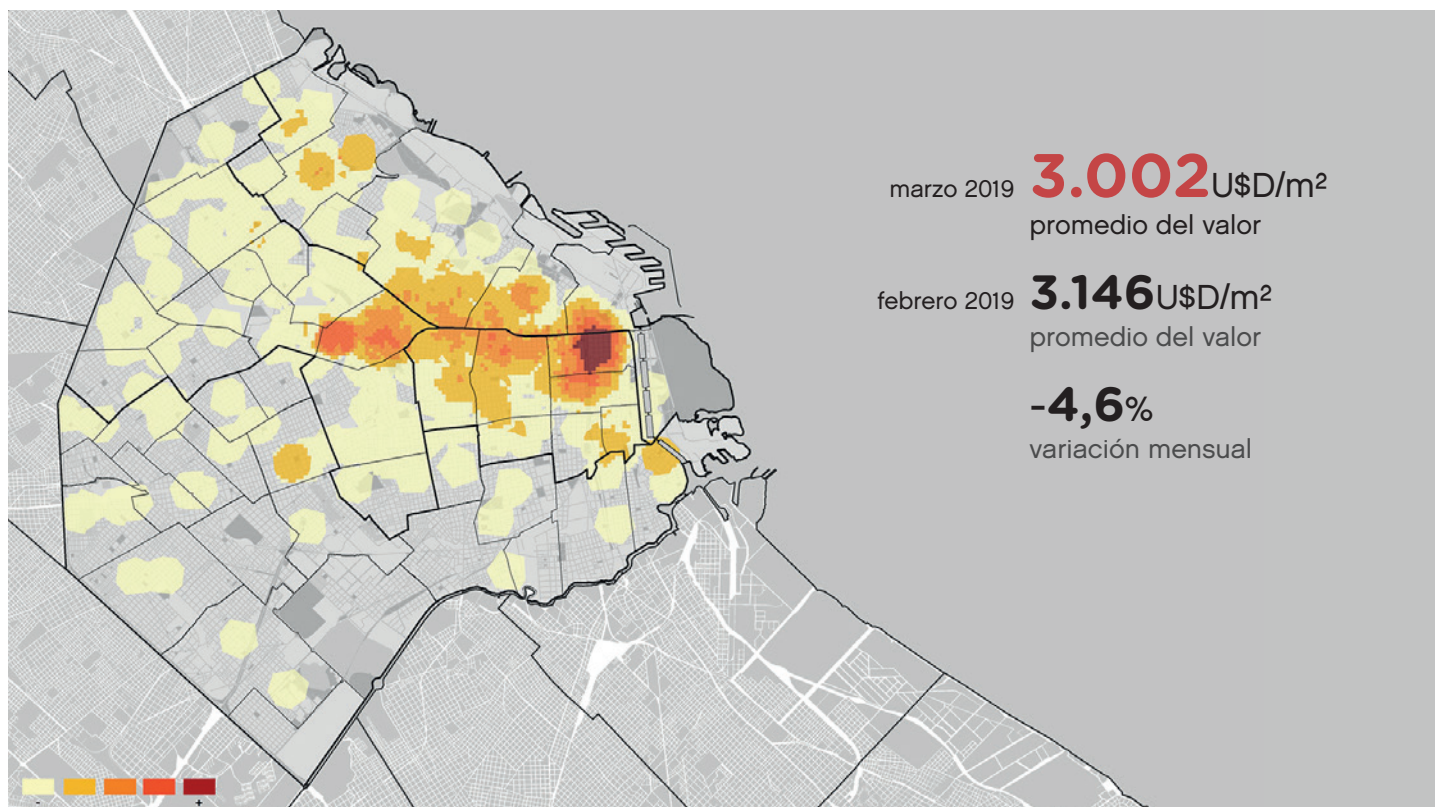
Variación mensual (U\$D), comparando deptos. estrenar-usados (abril 2018 - marzo 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Locales comerciales en venta • marzo 2019

Valor promedio de locales en venta (U\$D/m²) y distribución de ofertas según cantidad**13 barrios**

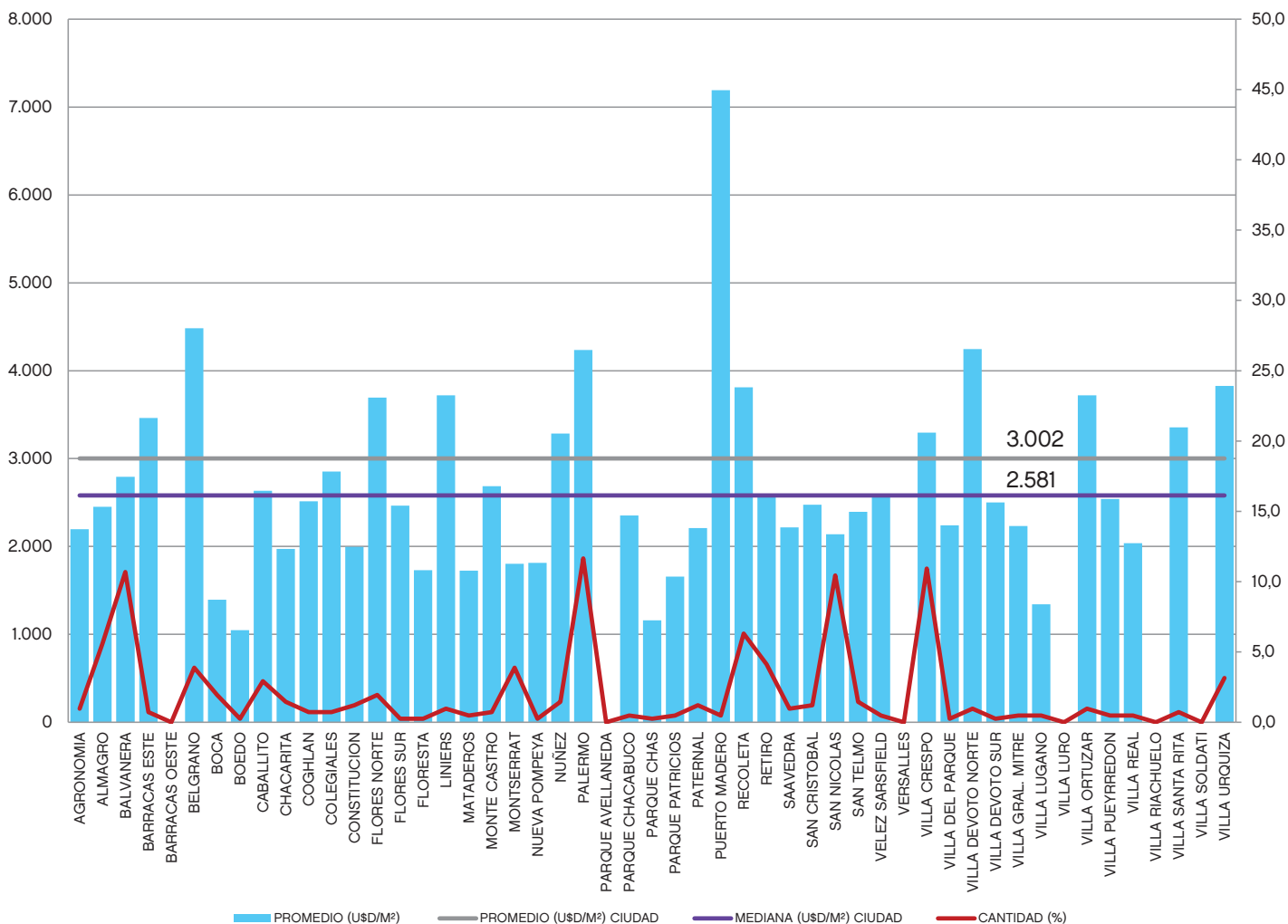
por encima del promedio de la ciudad.

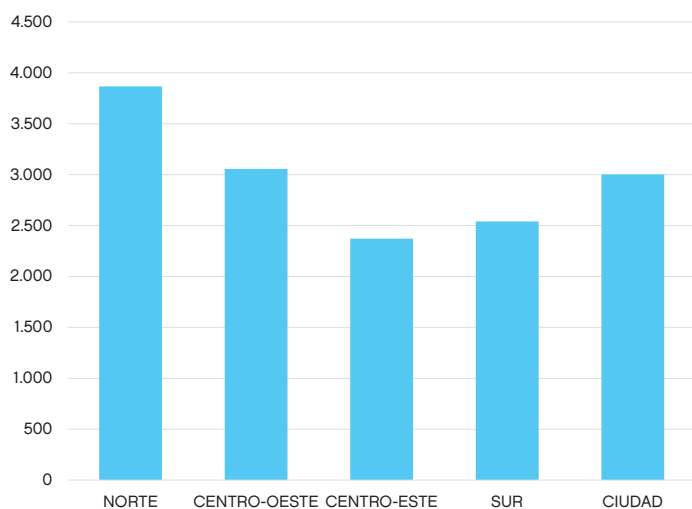
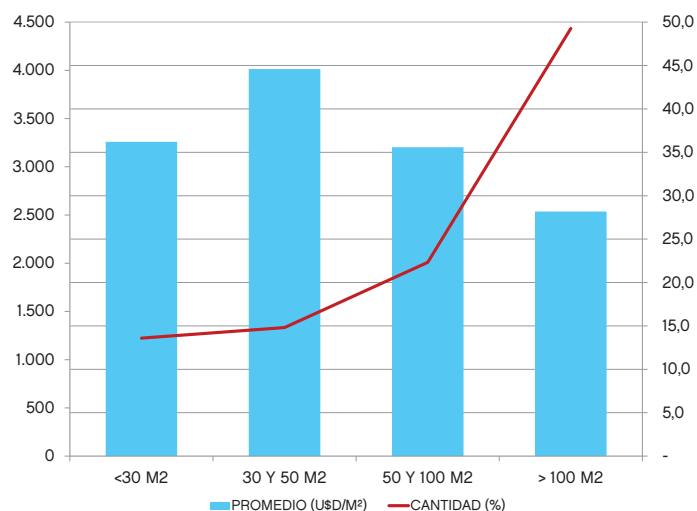
32 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

no registran oferta.



U\$/m² promedio según zona

Distribución porcentual de ofertas por m²


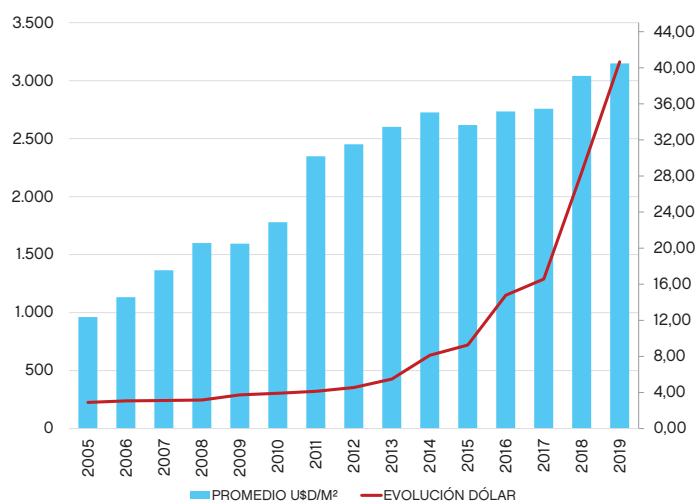
17,5%
de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

+25,5%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

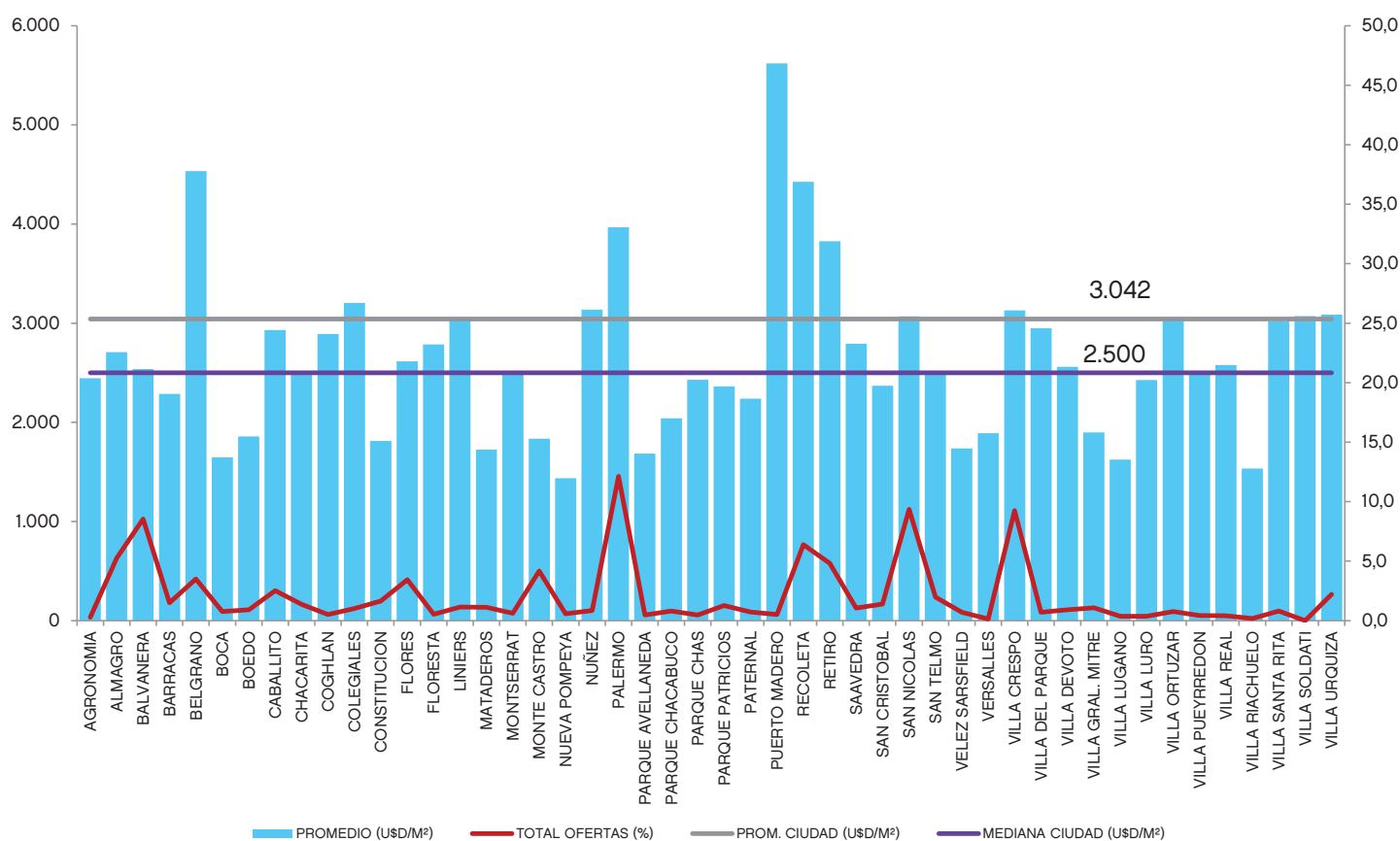
6 barrios sin oferta

Parque Avellaneda, Versalles, Villa Riachuelo, Villa Luro, Villa Soldati y Barracas Oeste.

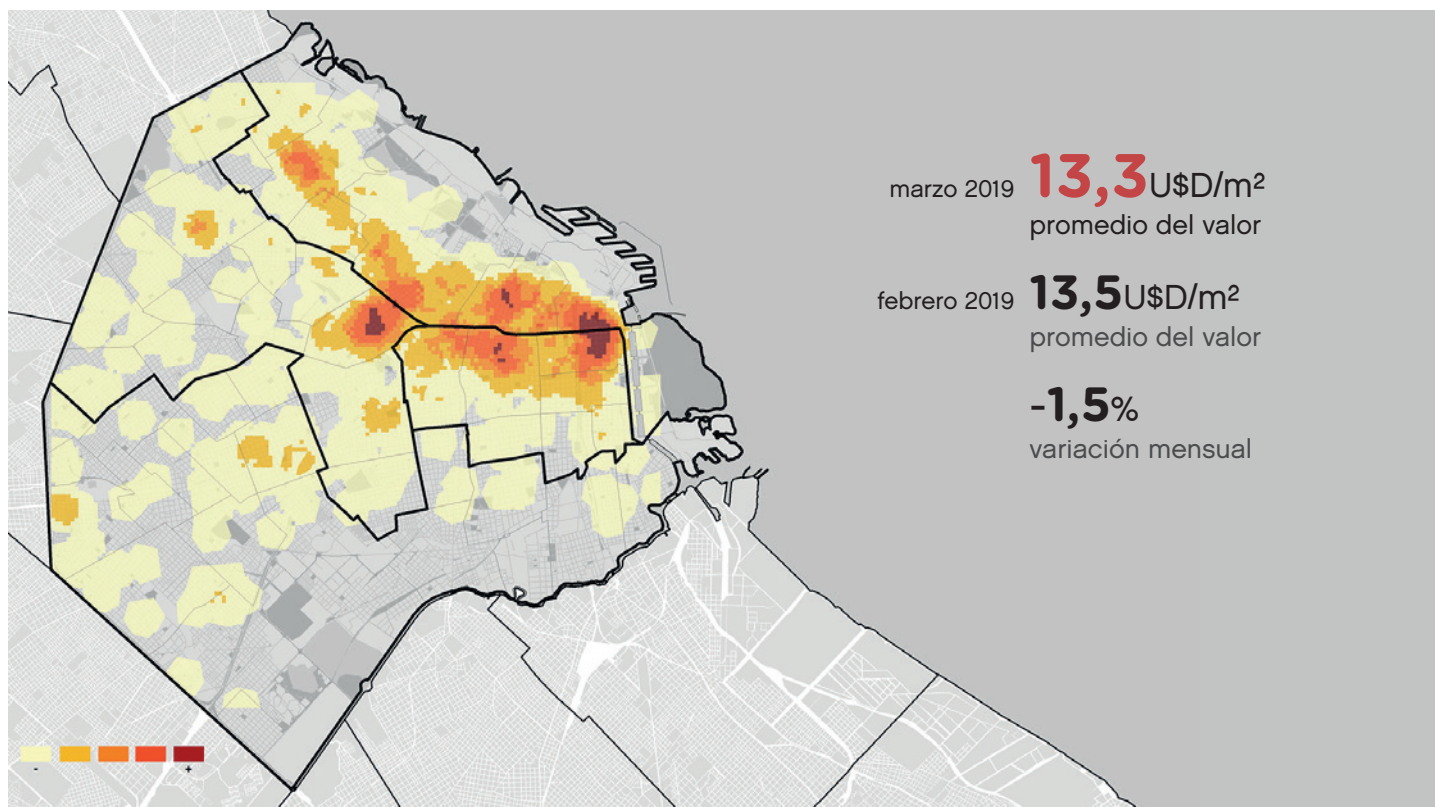
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Locales comerciales en alquiler • marzo 2019



Valor promedio de locales en alquiler (U\$D/m²) y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

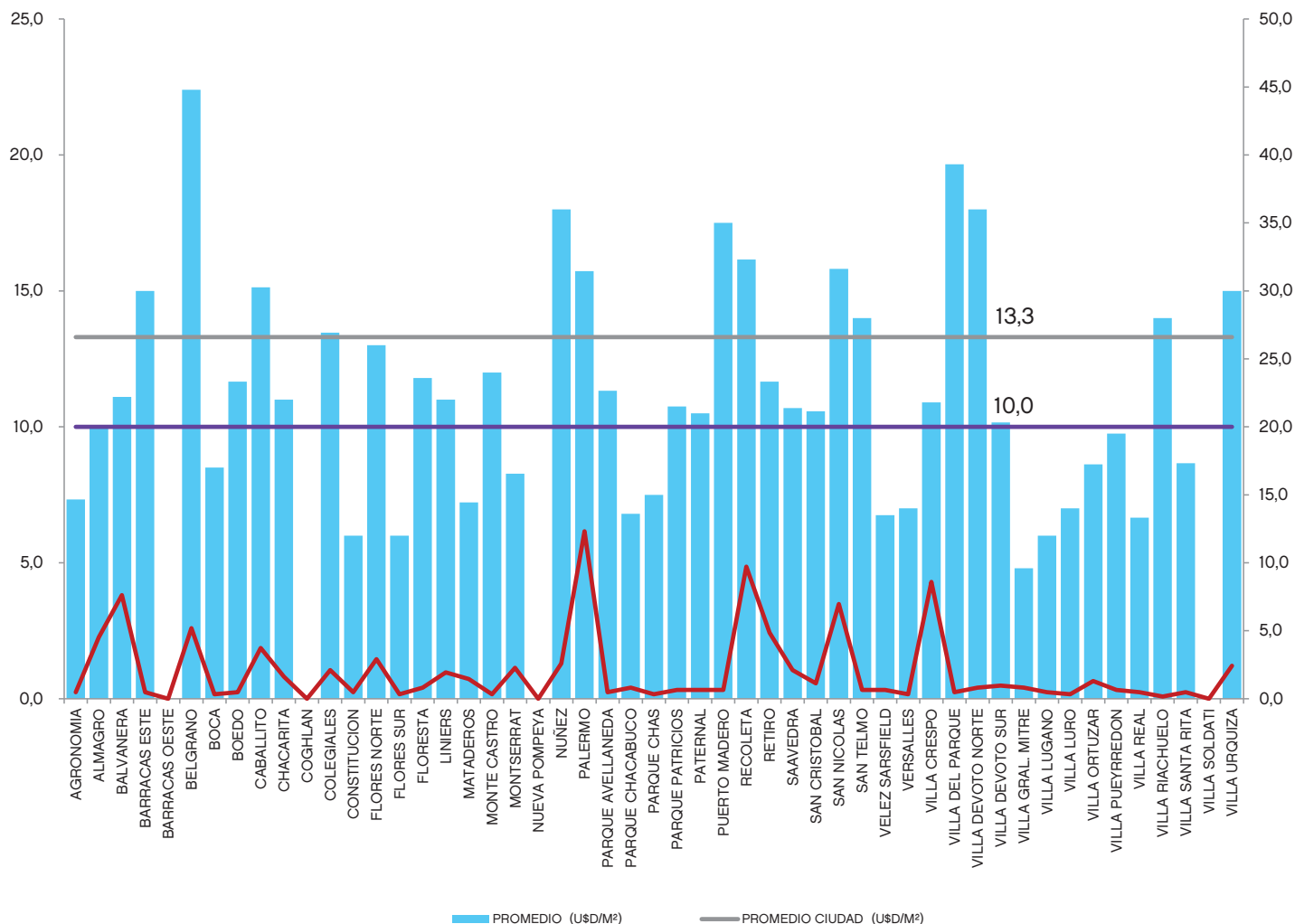
por encima del promedio Ciudad.

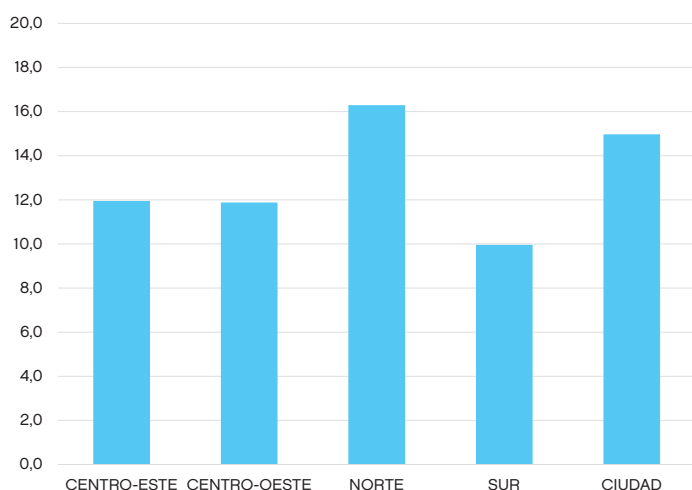
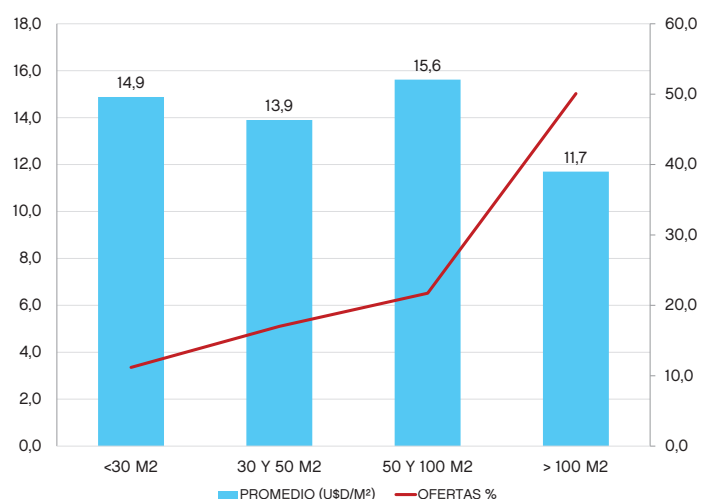
35 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

4 barrios

no registran ofertas.



USD/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**10,2%**

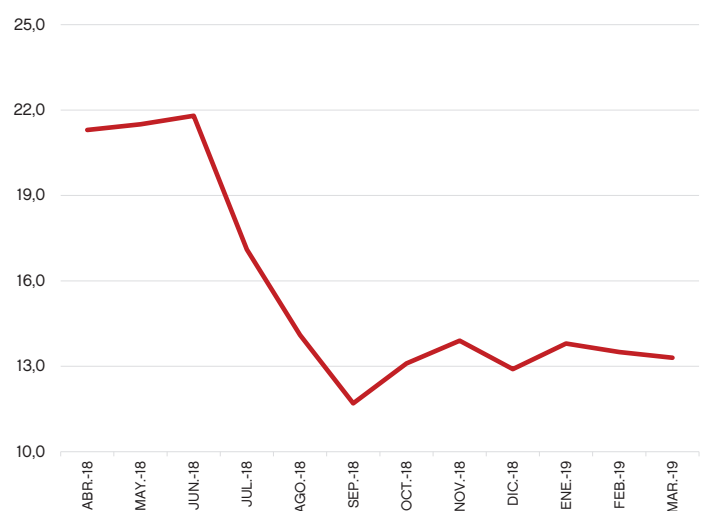
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

6,6%

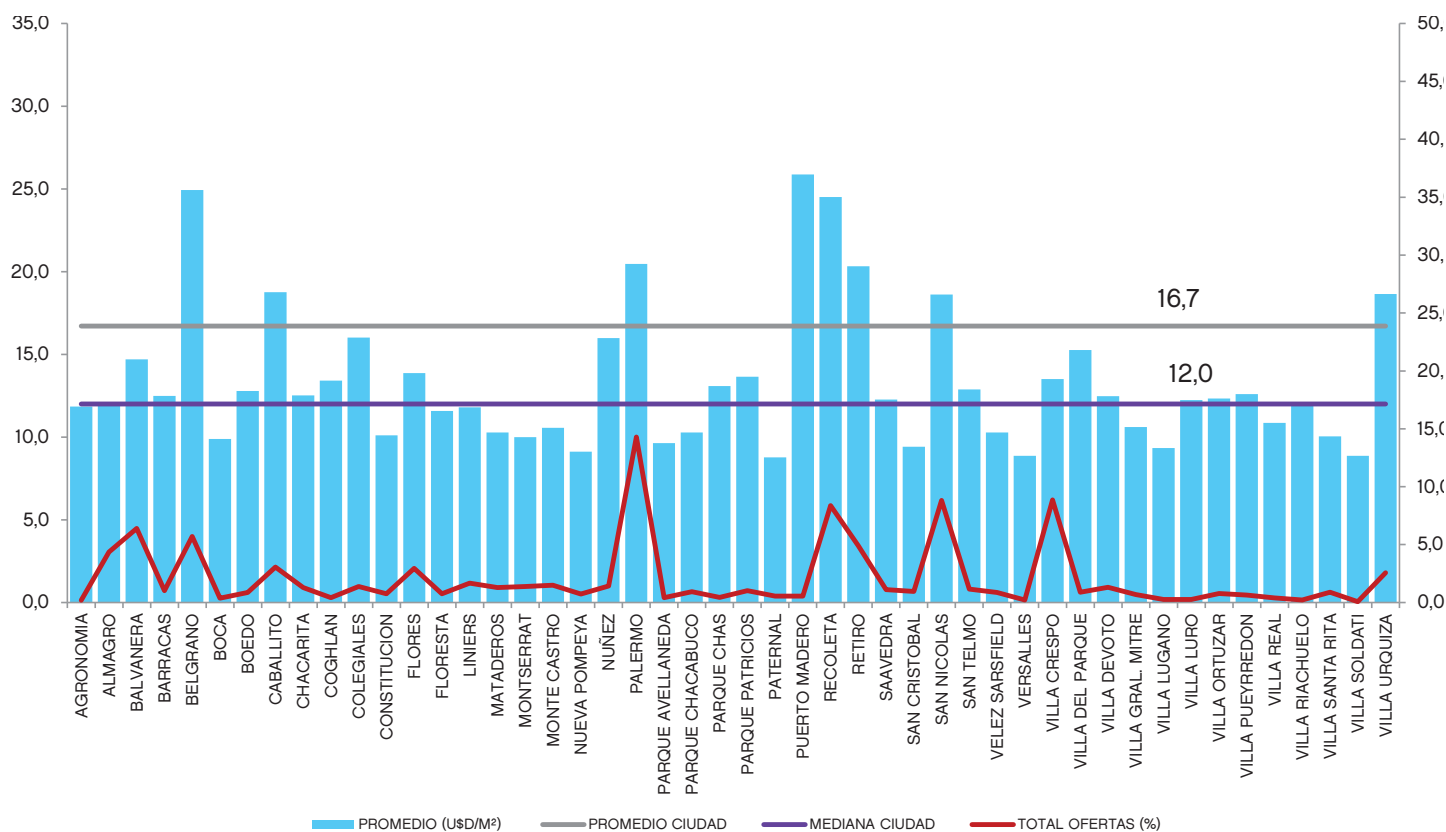
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

4 barrios sin oferta

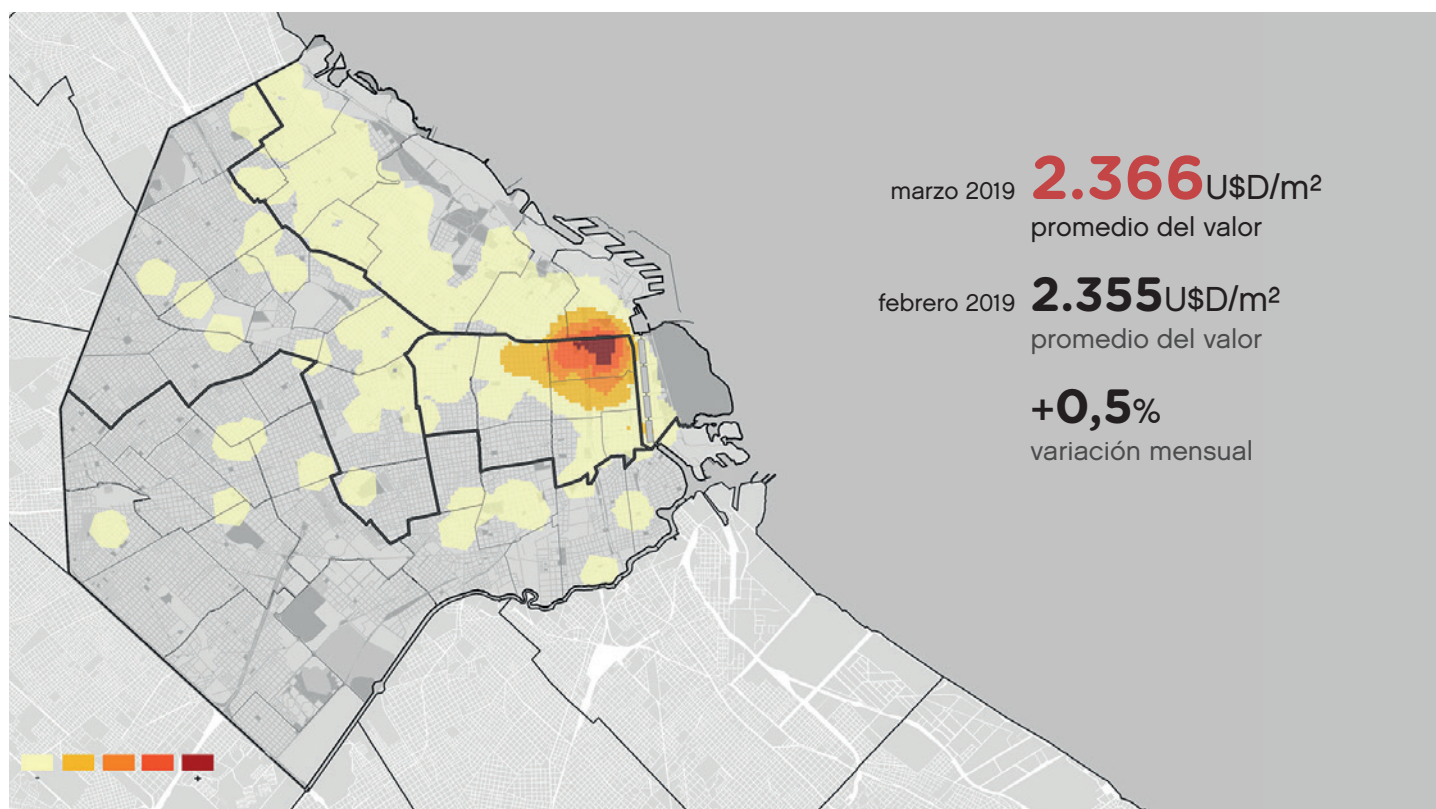
Barracas Oeste, Coghlan, Nueva Pompeya y Villa Soldati.

Evolución mensual de los promedio de alquileres (USD/m²)

Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Oficinas en venta • marzo 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

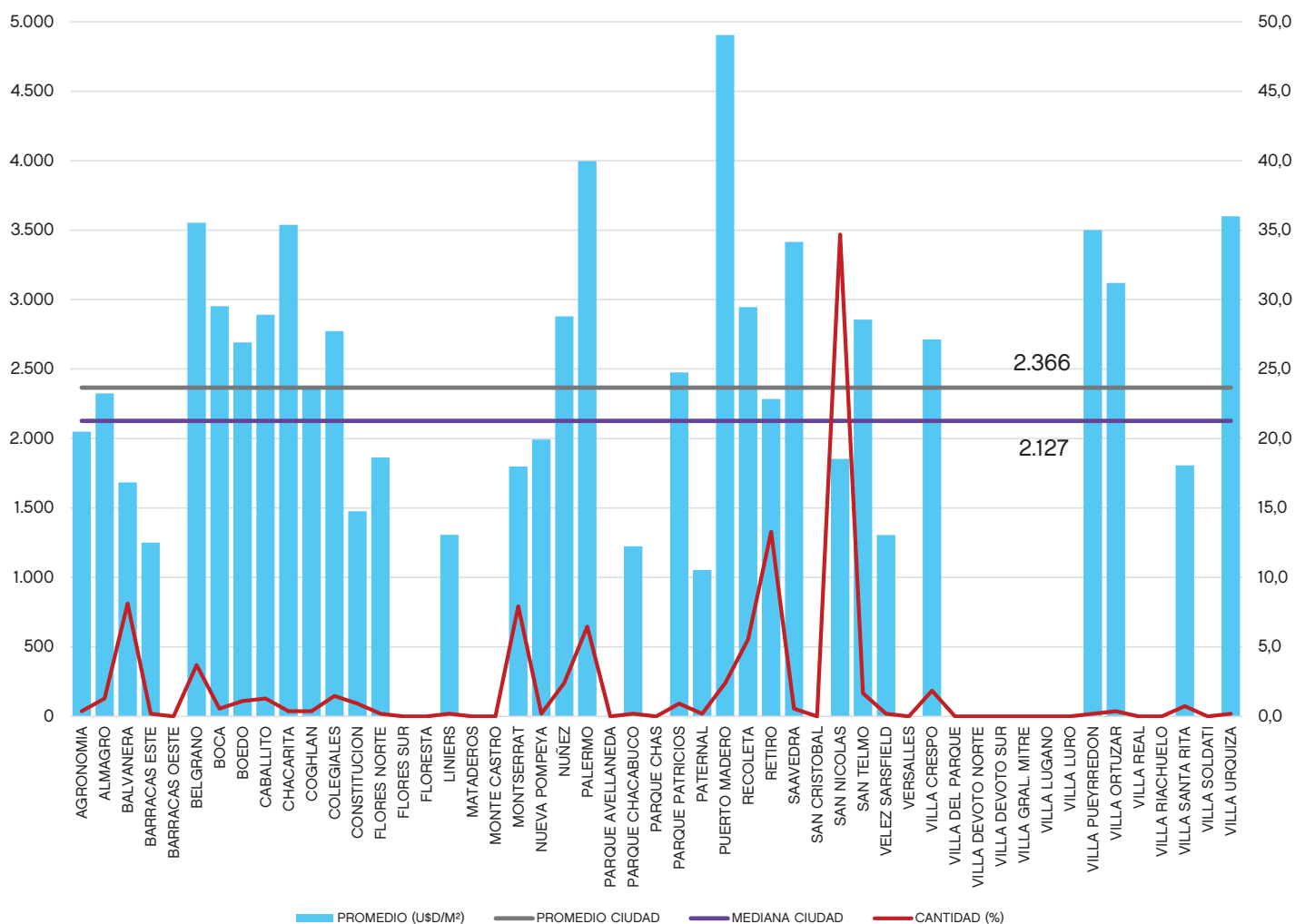
por encima del promedio Ciudad.

20 barrios

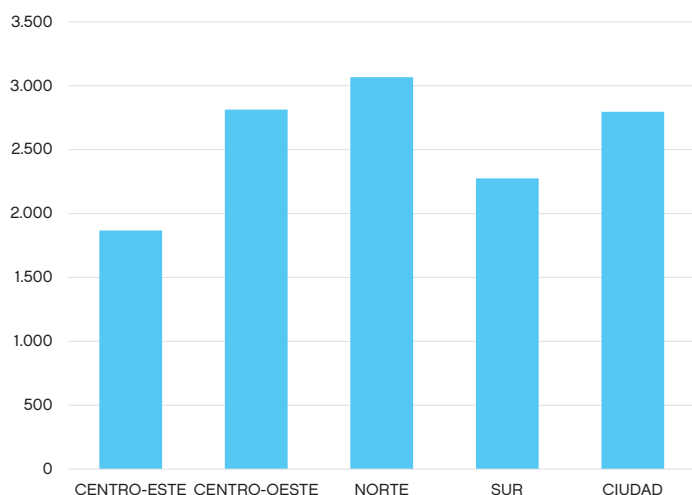
por debajo del promedio Ciudad.

18 barrios

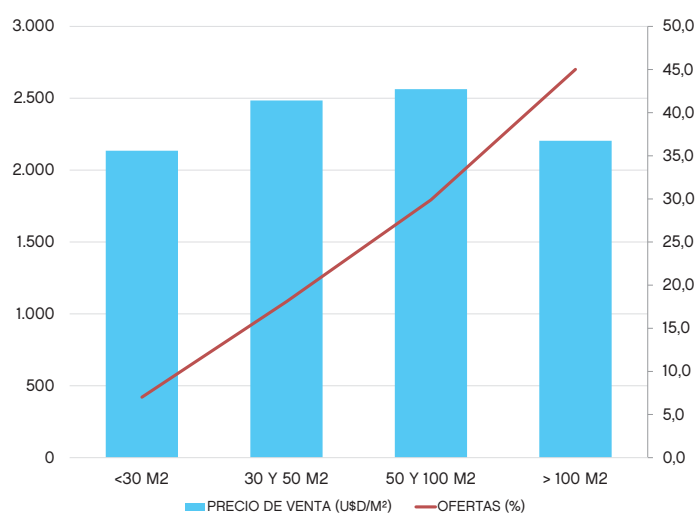
no registran ofertas.



Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zona



Distribución porcentual de ofertas por m²



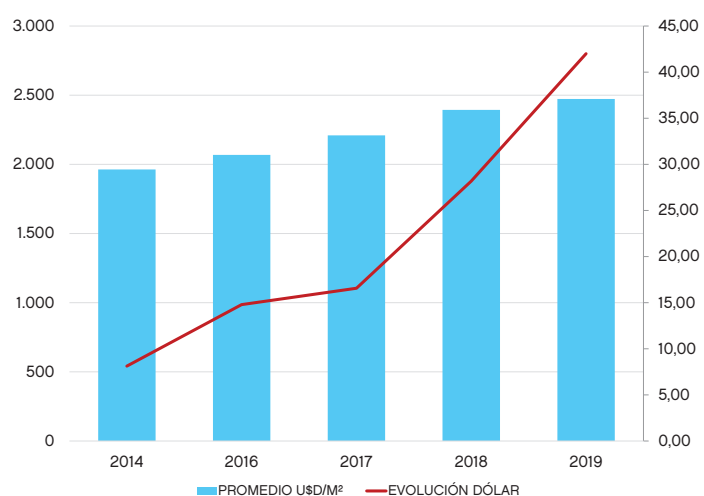
76%
de la oferta se concentra en San Nicolás, Retiro, Montserrat, Palermo, Balvanera y Recoleta.

17%
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

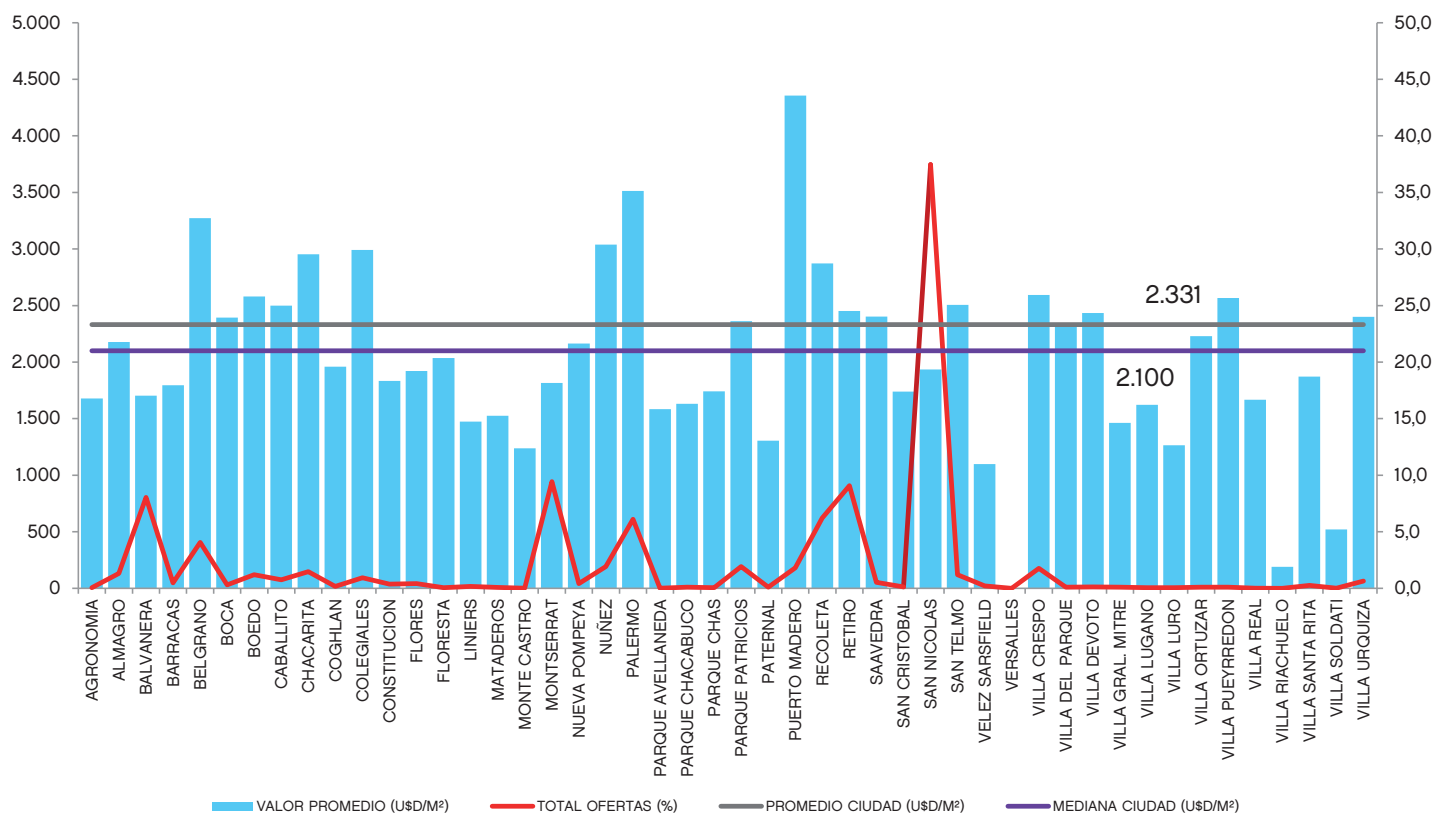
+24,8%
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

Distrito tecnológico: **2.593,5** U\$/m².

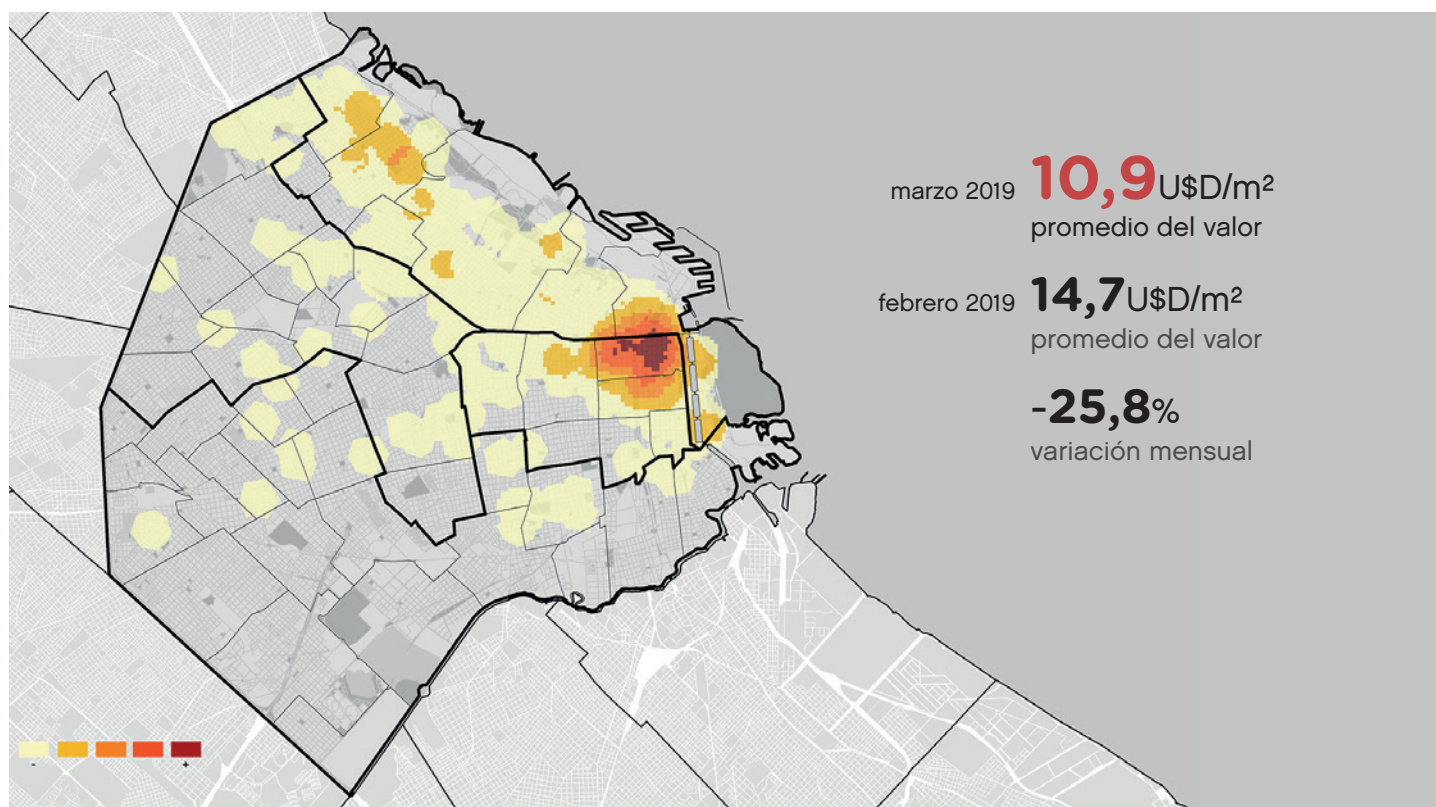
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Oficinas en alquiler • marzo 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

7 barrios

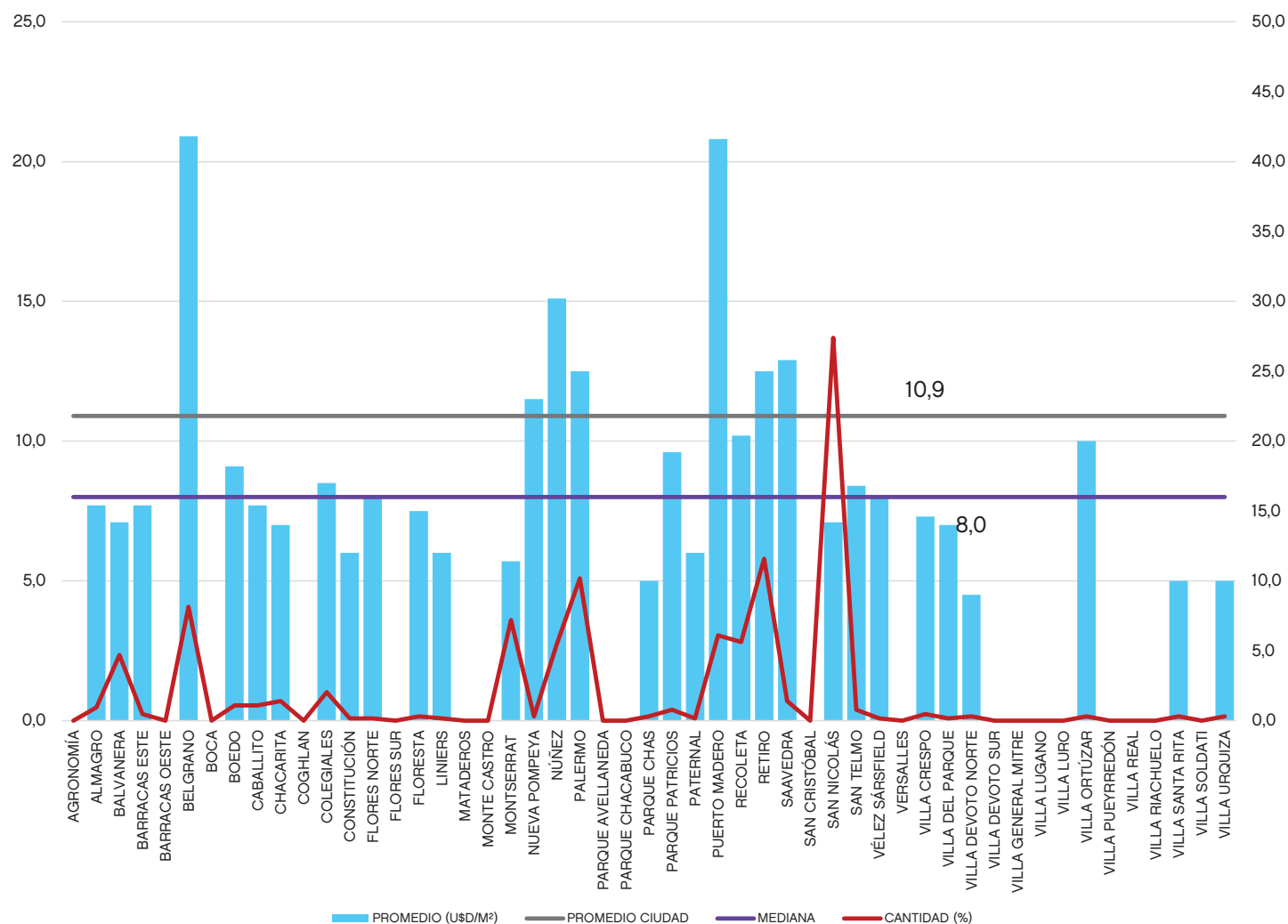
por encima del promedio Ciudad.

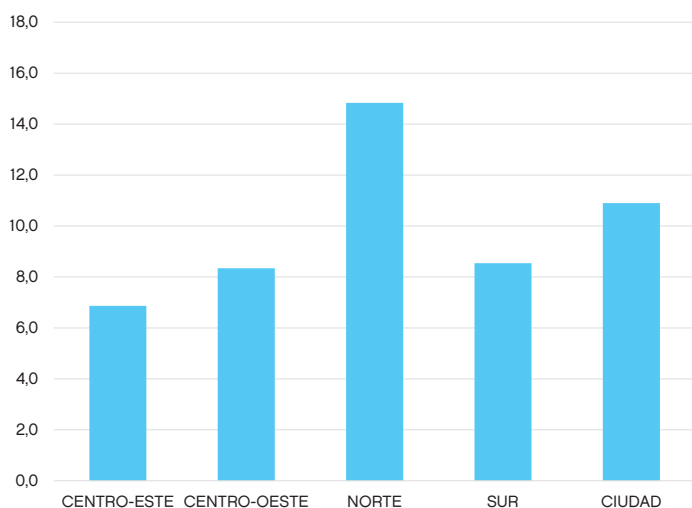
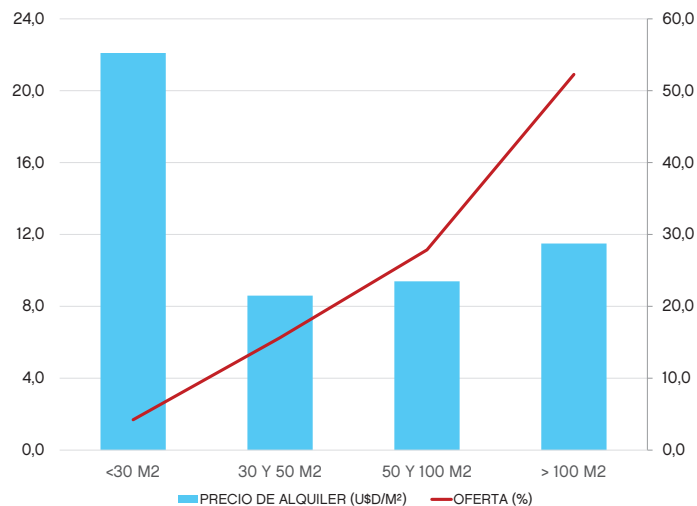
25 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

19 barrios

no registran ofertas.

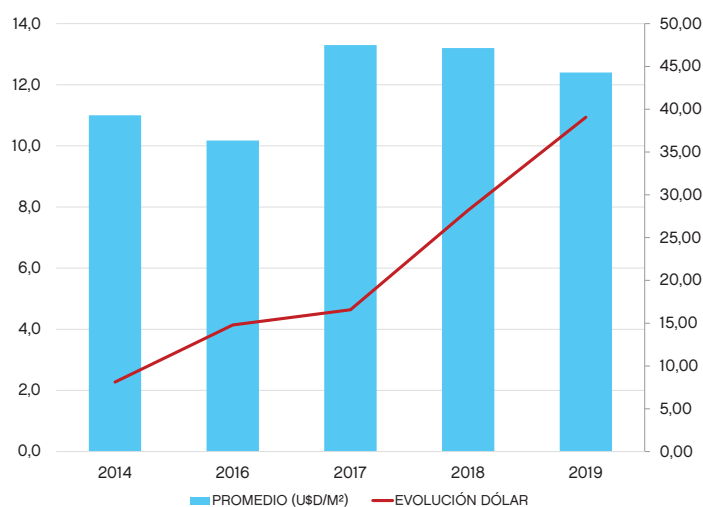


U\$/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**27,4%**de las ofertas se concentran en un solo barrio:
San Nicolás.**10%**

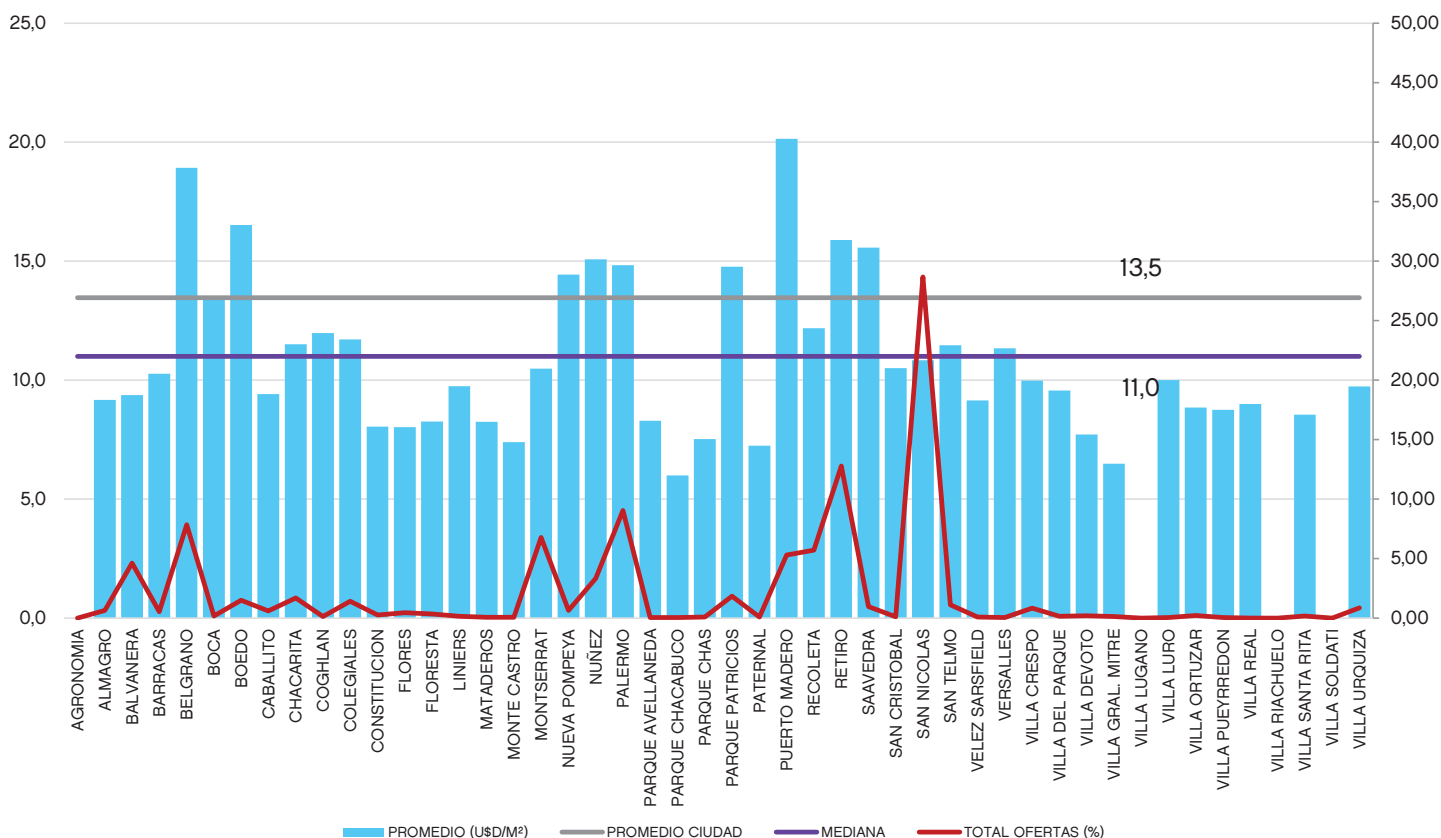
de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

+20,7%más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con
el usado.Distrito Tecnológico: **10,3** U\$/m².

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (abril 2018 - marzo 2019)



Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Radavero

Coordinación general
María Emilia Persico

Coordinación de producción
Federico Tripoli - María Sol Belacin

Equipo
Julieta Piskulic
Florencia Ruppi
Paula Villa
Maximiliano Obrador
Julián Cheula
Ana Castillo
Sebastián Musachi
Cristian Porchia
Sebastián Schaller
Barbara García
Octavio Sanchez Otero

Diseño y maquetación
Alejandro Ambrosone

Fotografía
Ariel Grinberg
Julio Juarez
Mariano Bachini
Gustavo Rey

Programación de software
Ignacio Casinelli Esviza
Juan Antenucci
Gonzalo Varisco



Buenos Aires Ciudad