

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

MAYO 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.



Obras nuevas registradas

	total obras	
mayo 2019	181.800 m ²	94 obras
abril 2019	175.755 m ²	86 obras (+3,4%)
mayo 2018	336.289 m ²	125 obras (-45,9%)
	+5.000 m ²	
mayo 2019	65.507 m ²	7 obras
abril 2019	70.020 m ²	9 obras (-9,0%)
mayo 2018	183.520 m ²	18 obras (-64,3%)

Registros obras modificación y ampliación

	total obras	
mayo 2019	133.156 m ²	65 obras
abril 2019	62.892 m ²	45 obras (+111,7%)
mayo 2018	349.731 m ²	61 obras (-61,9%)
	+5.000 m ²	
mayo 2019	65.063 m ²	4 obras
abril 2019	27.096 m ²	2 obras (+140,1%)
mayo 2018	319.707 m ²	8 obras (-79,6%)

Finales de obra

	total obras	
mayo 2019	118.940 m ²	131 obras
abril 2019	180.726 m ²	103 obras (-34,2%)
mayo 2018	100.527 m ²	94 obras (+18,3%)
	+5.000 m ²	
mayo 2019	14.226 m ²	2 obras
abril 2019	124.651 m ²	6 obras (-88,6%)
mayo 2018	24.638 m ²	3 obras (-42,3%)

Obras iniciadas

mayo 2019	223.221 U\$/m ²	147 obras
abril 2019	213.146 m ²	92 obras (+4,7%)
mayo 2018	390.434 m ²	143 obras (-42,8%)

Departamentos a estrenar en venta

mayo 2019	3.628 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	3.646 U\$/m ²	promedio del valor
	-0,5%	variación mensual
	+12,8%	% variación a estrenar/usado

Departamentos usados en venta

mayo 2019	3.216 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	3.200 U\$/m ²	promedio del valor
	+0,5%	variación mensual
	-11,4%	% variación a estrenar/usado

Terrenos en venta

mayo 2019	2.583 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	2.562 U\$/m ²	promedio del valor
	+0,8%	variación mensual

Departamentos a estrenar en alquiler

mayo 2019	14.238 \$	1 amb. - promedio
	18.883 \$	2 amb. - promedio
	43.850 \$	3 amb. - promedio
abril 2019	15.553 \$	1 amb. - promedio (-8,5%)
	16.839 \$	2 amb. - promedio (+12,1%)
	47.817 \$	3 amb. - promedio (-8,3%)
	+17,2%	% variación a estrenar/usado

Departamentos usados en alquiler

mayo 2019	12.234 \$	1 amb. - promedio
	14.897 \$	2 amb. - promedio
	27.512 \$	3 amb. - promedio
abril 2019	11.834 \$	1 amb. - promedio (+3,4%)
	14.186 \$	2 amb. - promedio (+5,0%)
	25.133 \$	3 amb. - promedio (+9,5%)
	-13,5%	% variación a estrenar/usado

Locales comerciales en venta

mayo 2019	3.205 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	3.148 U\$/m ²	promedio del valor
	+1,8%	variación mensual

Locales comerciales en alquiler

mayo 2019	12,3 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	12,8 U\$/m ²	promedio del valor
	-4,1%	variación mensual

Oficinas en venta

mayo 2019	2.245 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	2.451 U\$/m ²	promedio del valor
	-8,4%	variación mensual

Oficinas en alquiler

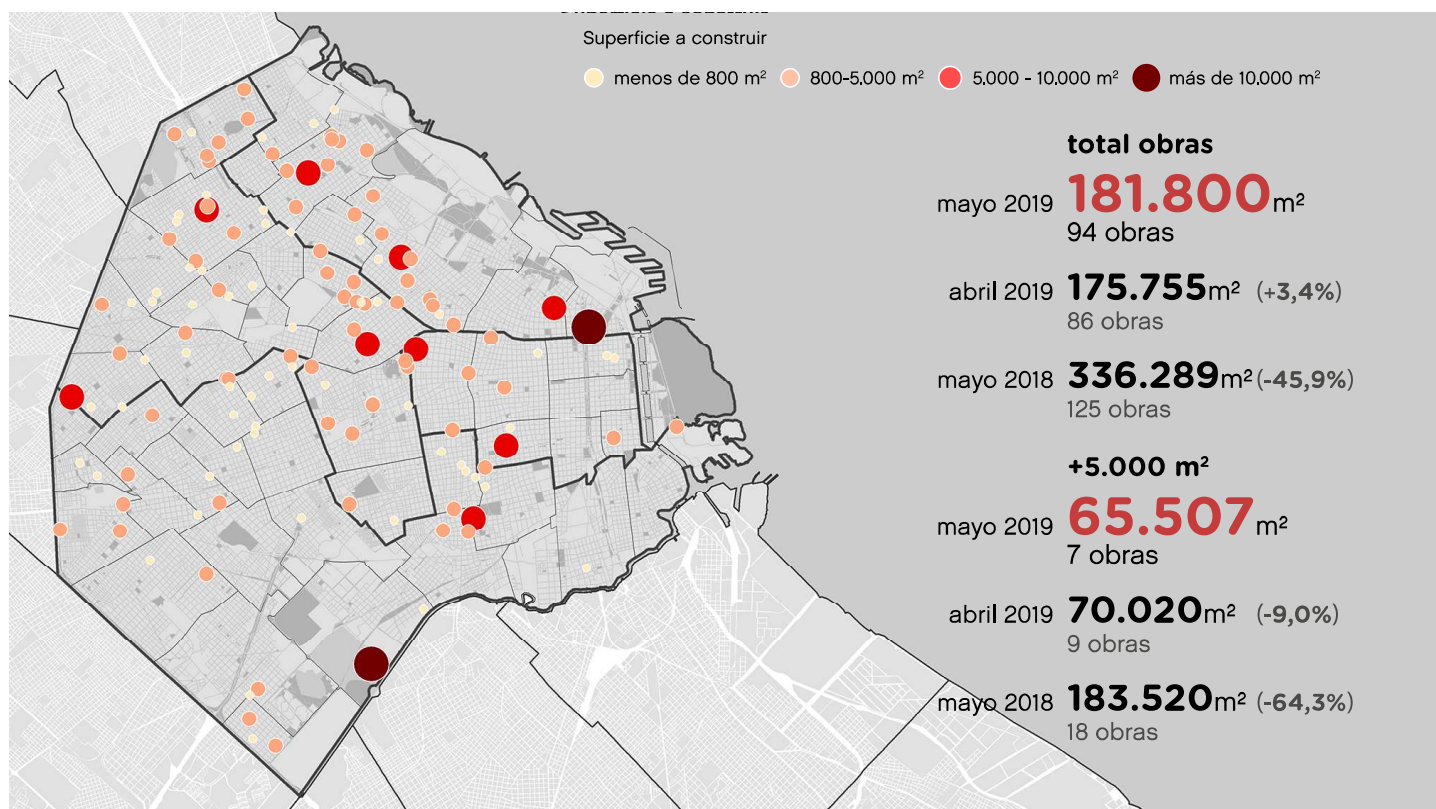
mayo 2019	10,1 U\$/m ²	promedio del valor
abril 2019	11,3 U\$/m ²	promedio del valor
	-10,9%	variación mensual

2019
MAYO
DINÁMICA
URBANA

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



Obras nuevas registradas • mayo 2019



Obras nuevas registradas por barrio

17 barrios

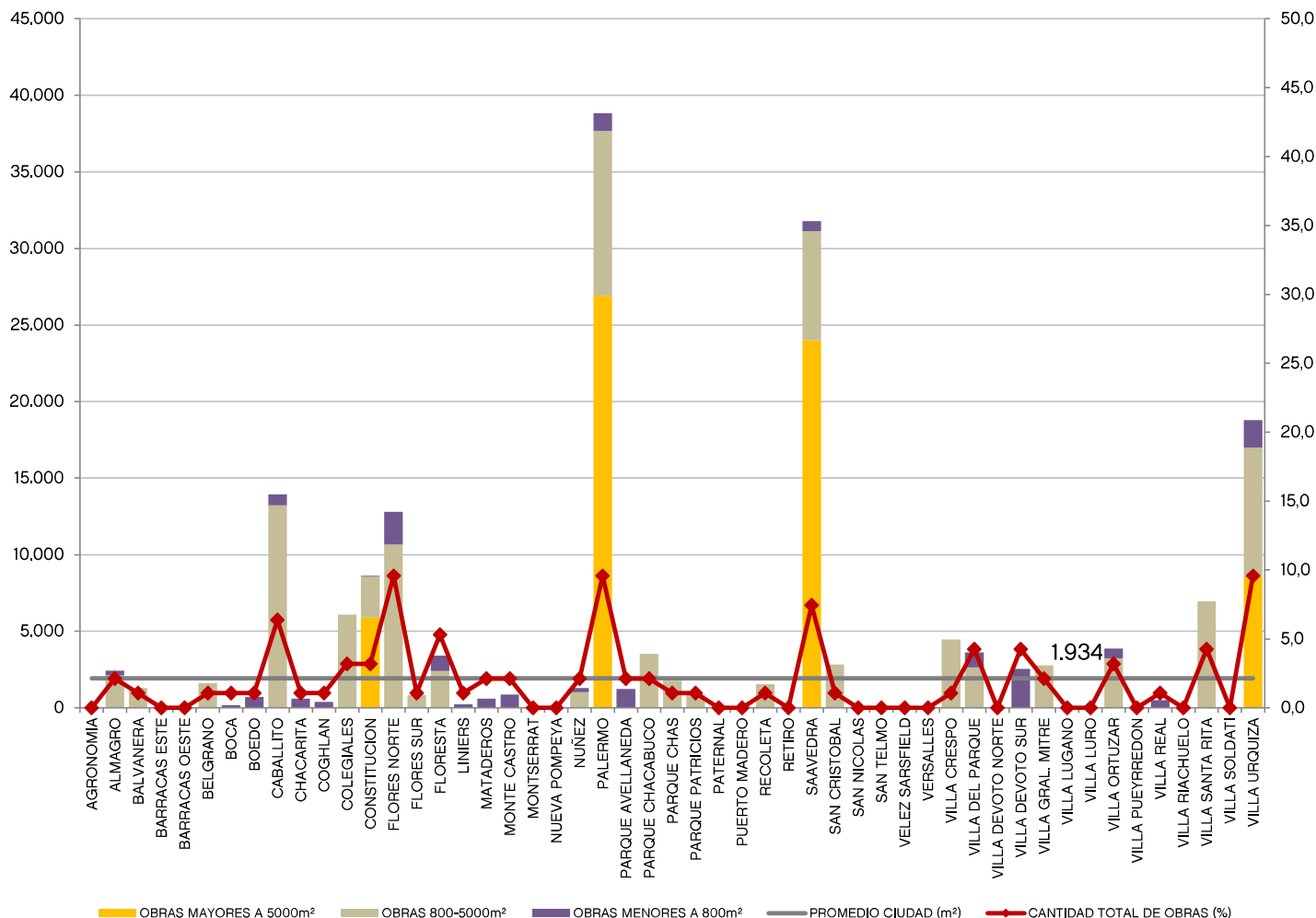
por encima del promedio Ciudad.

16 barrios

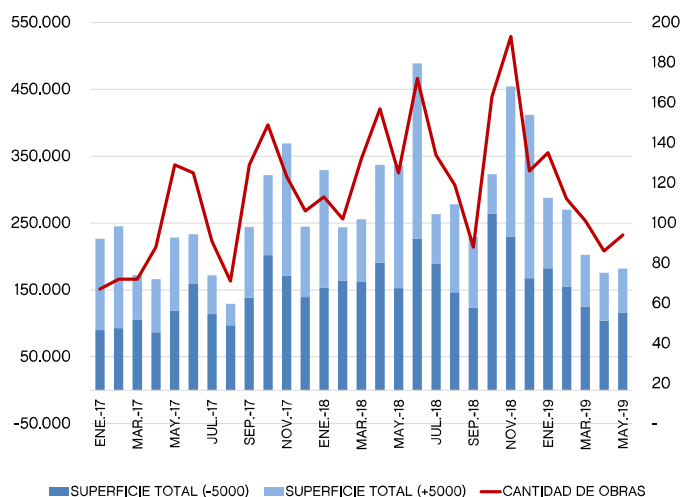
por debajo del promedio Ciudad.

18 barrios

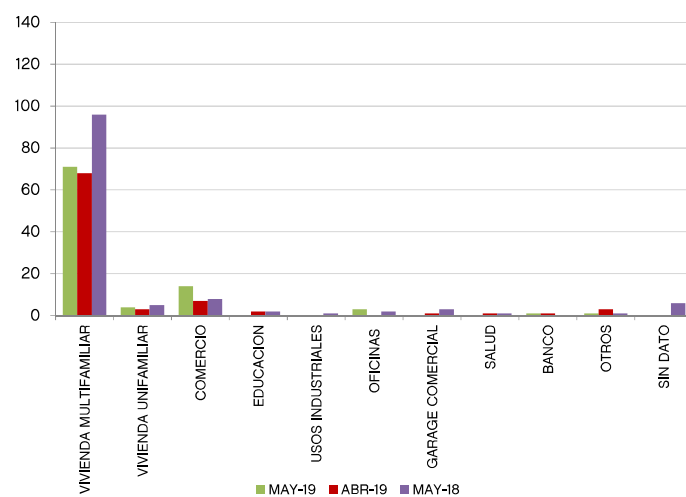
no registraron obras nuevas.



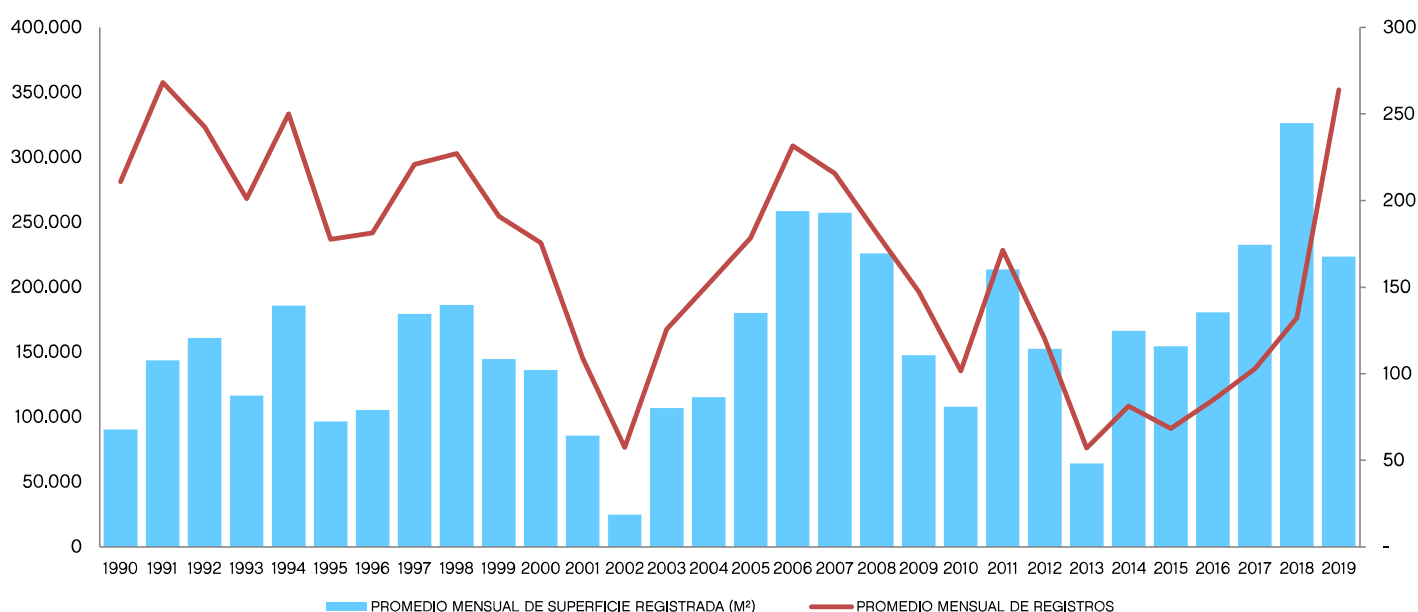
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-19



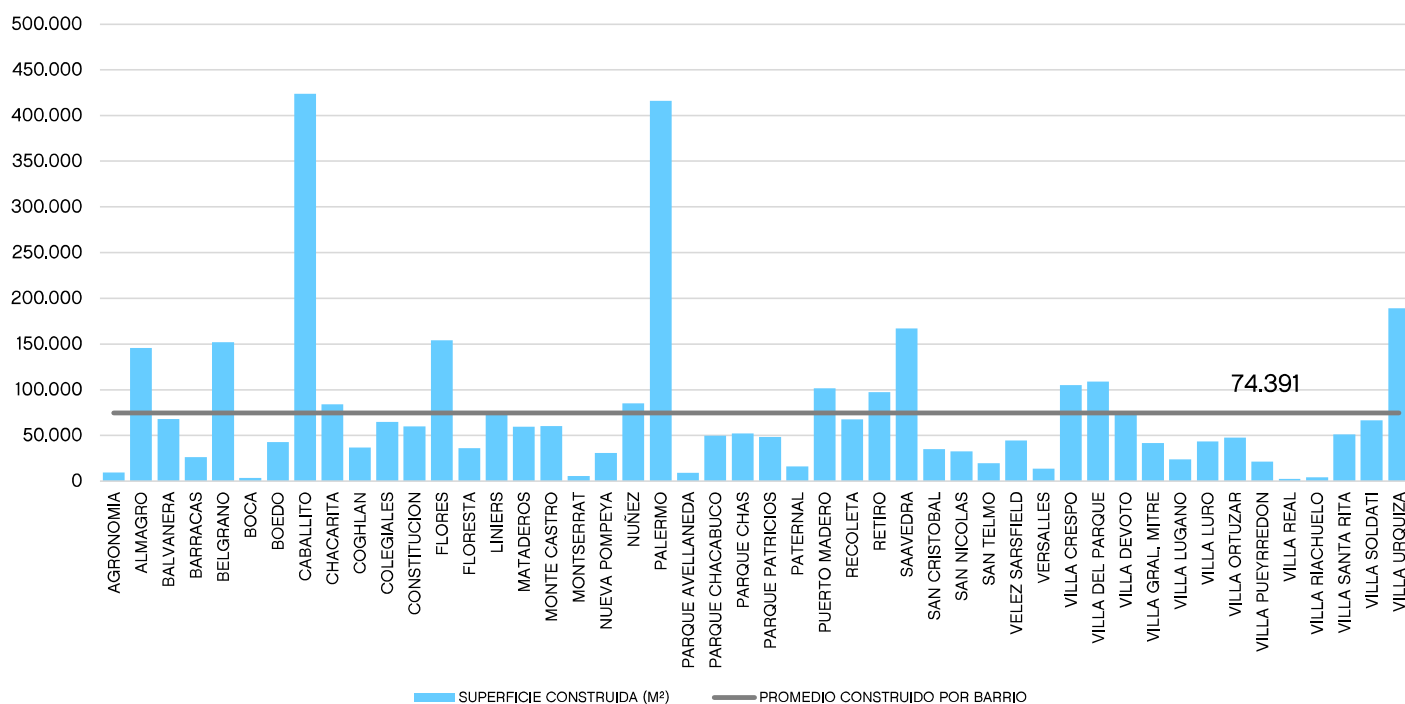
Destino de usos



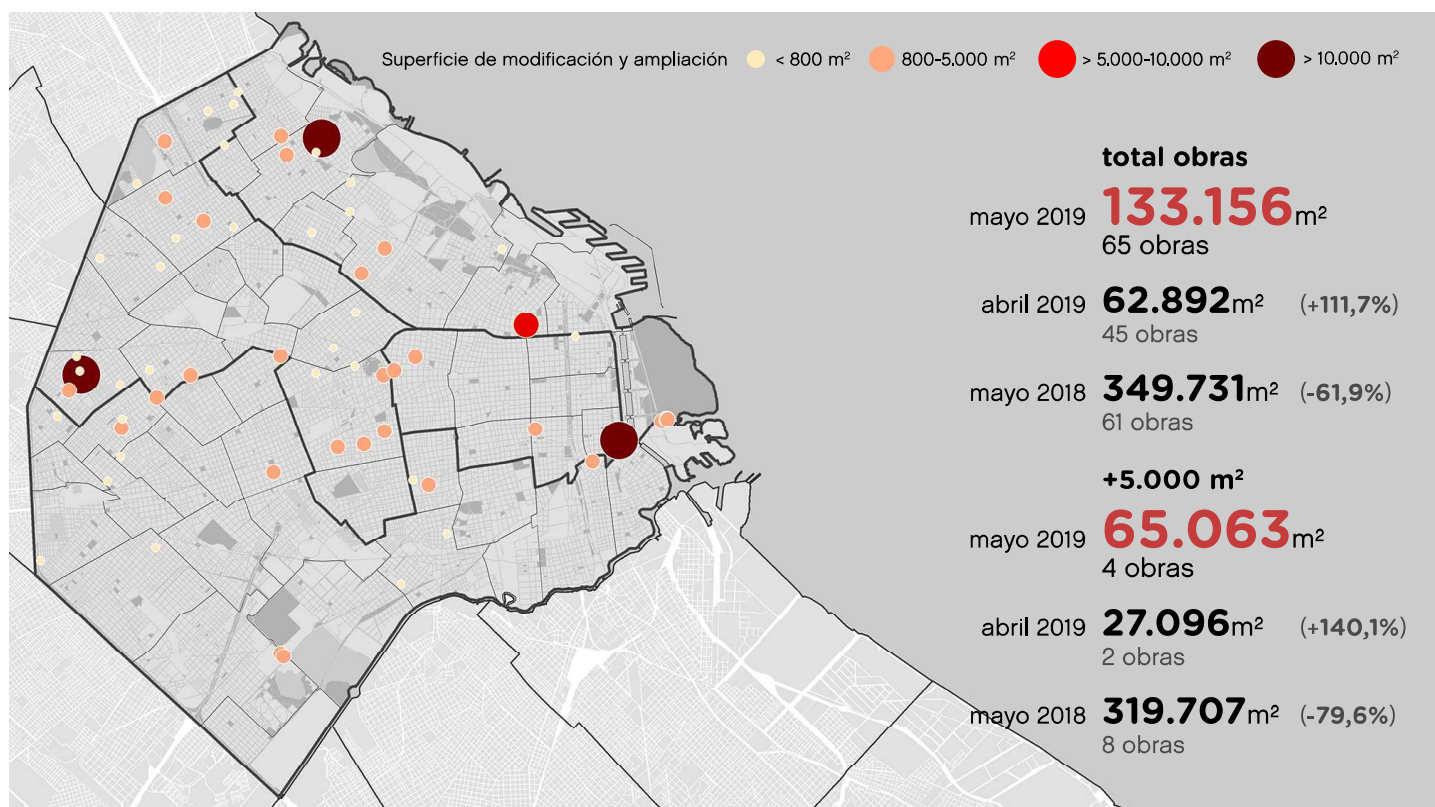
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Registros de obras en modificación y ampliación • mayo 2019



Registros de obras en modificación o ampliación por barrio

15 barrios

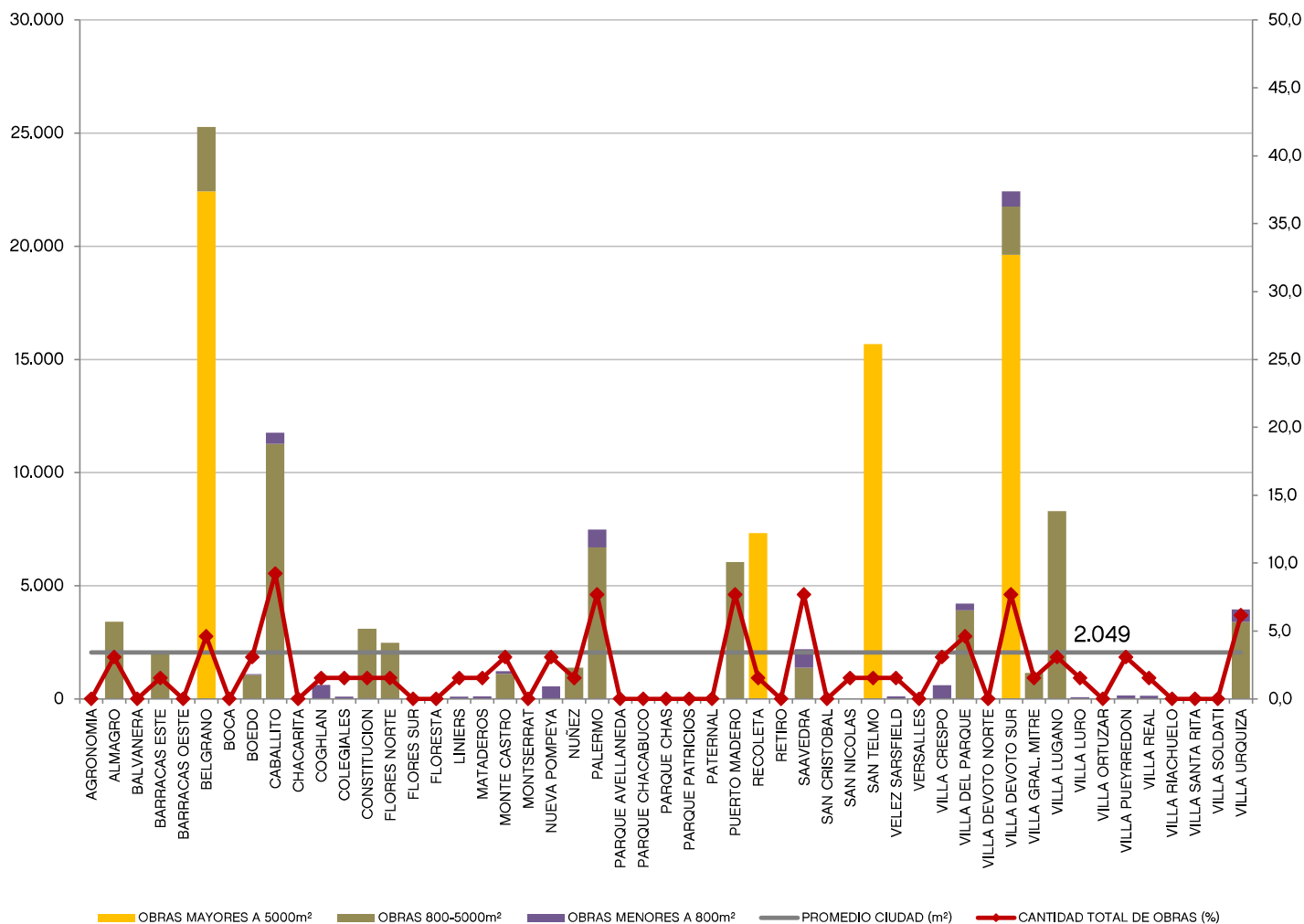
por encima del promedio Ciudad.

15 barrios

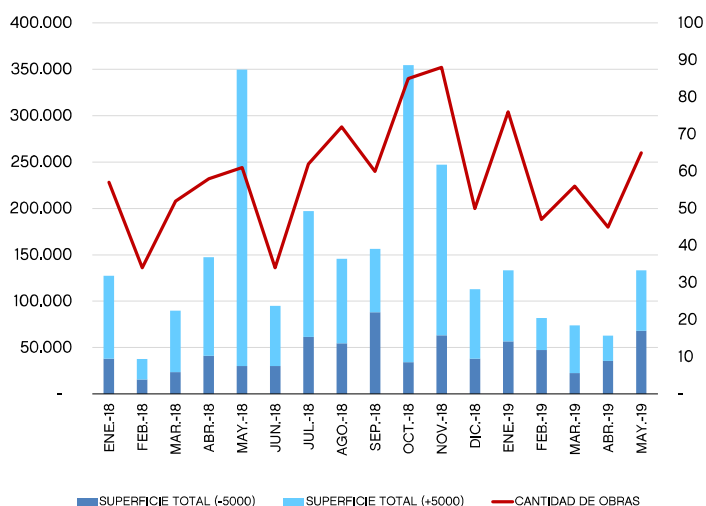
por debajo del promedio Ciudad.

21 barrios

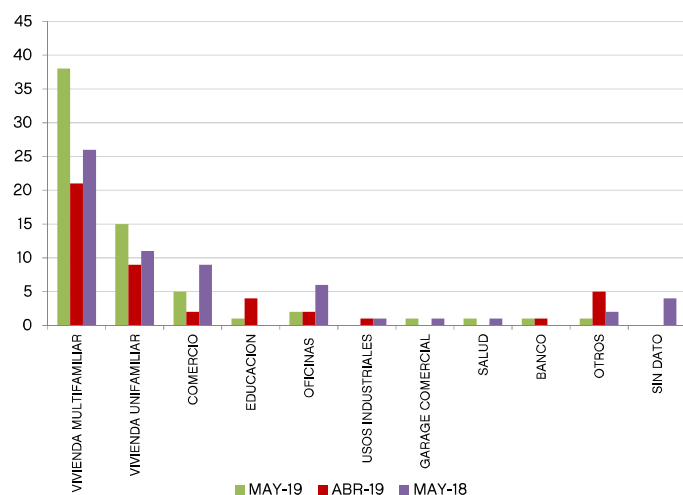
en modificación o ampliación.



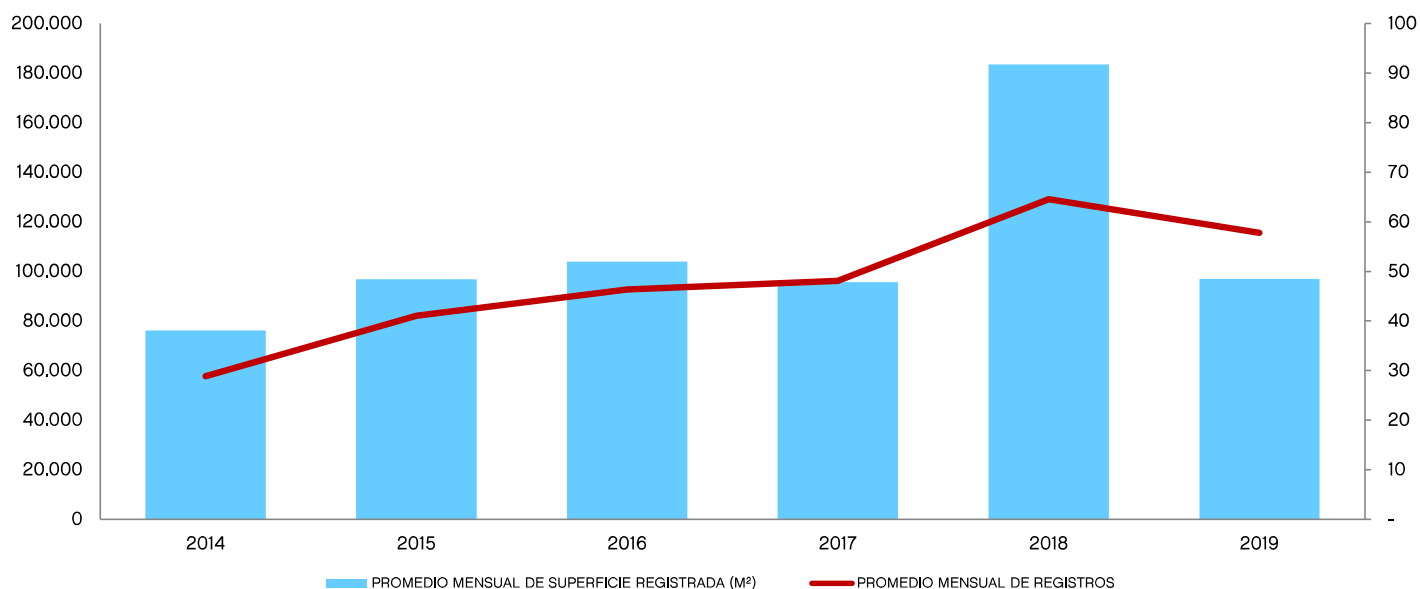
Finales de obra según superficie



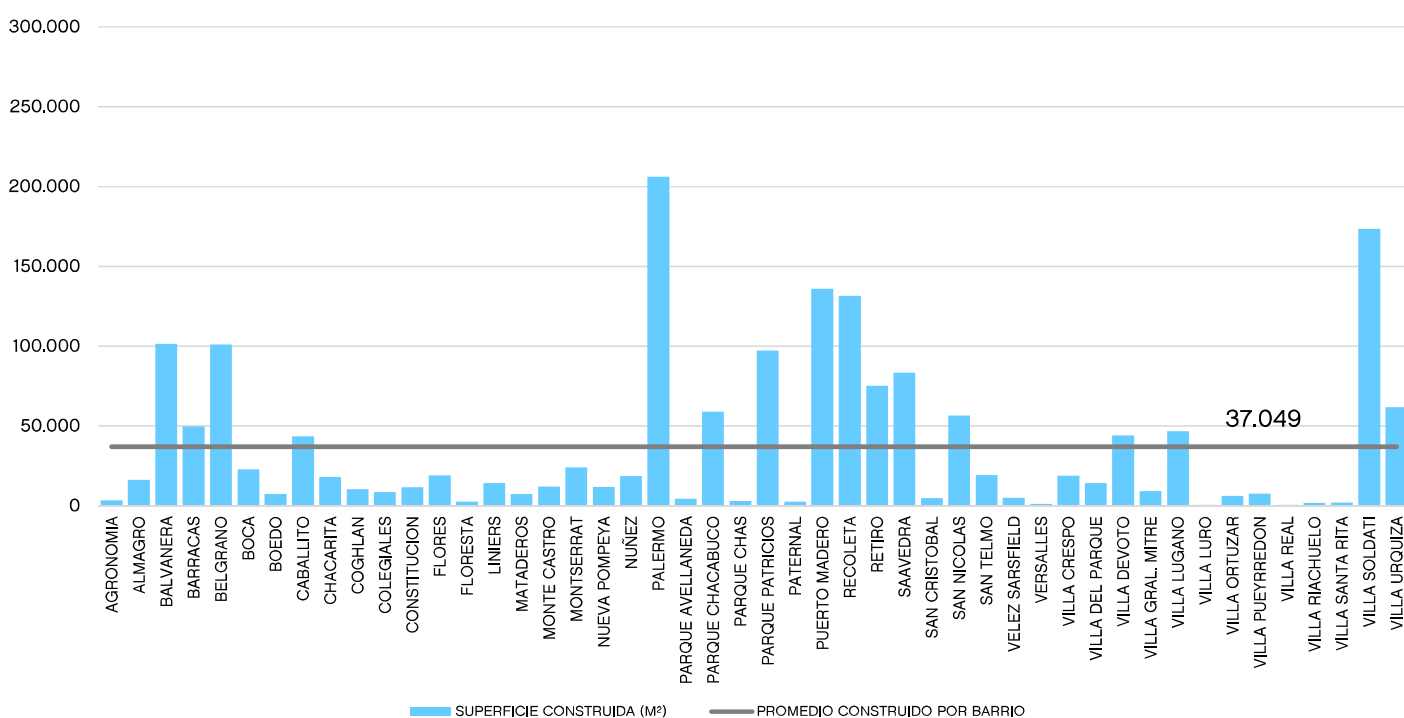
Cantidad según el Uso



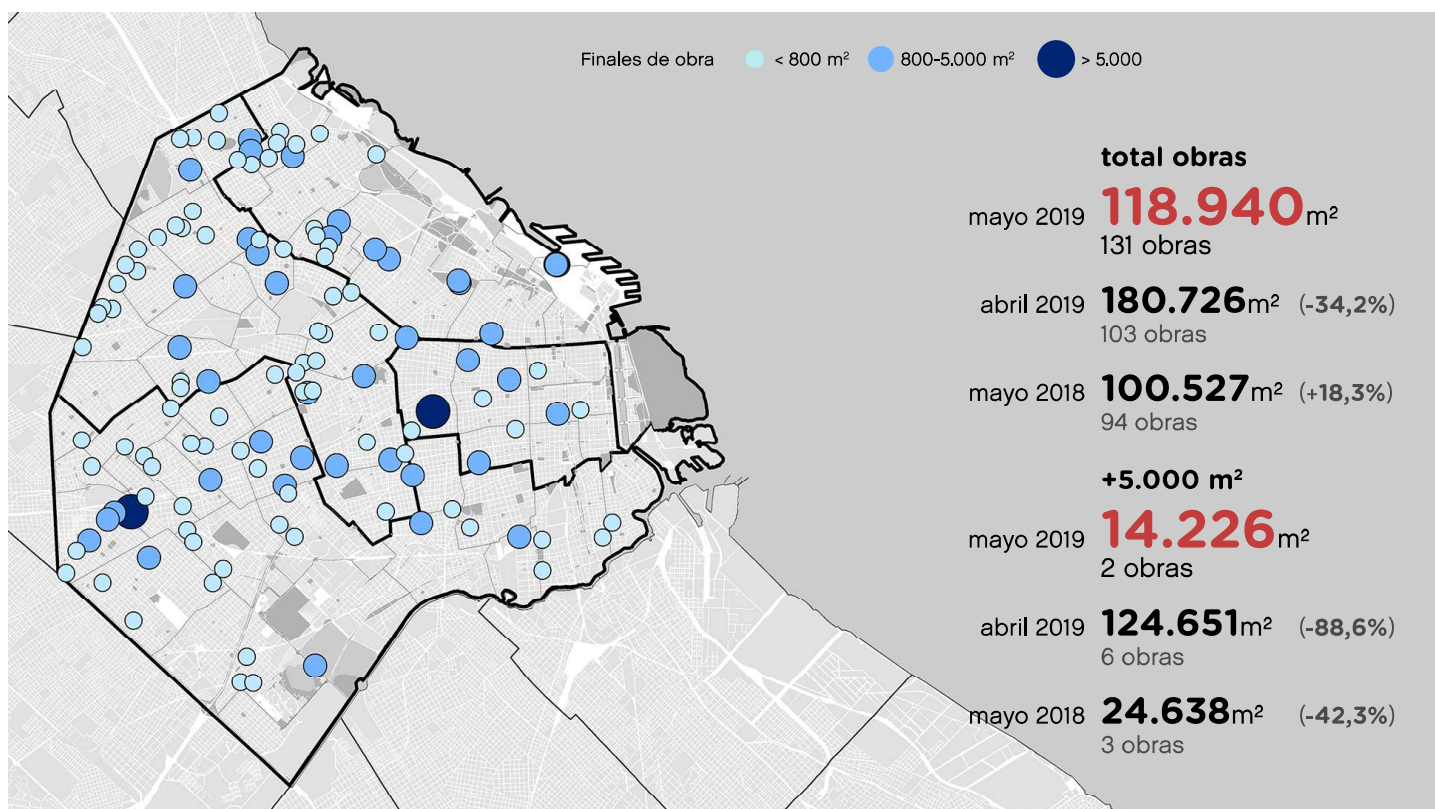
Evolución histórica (2014-2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Finales de obra • mayo 2019



Finales de obra por barrio

19 barrios

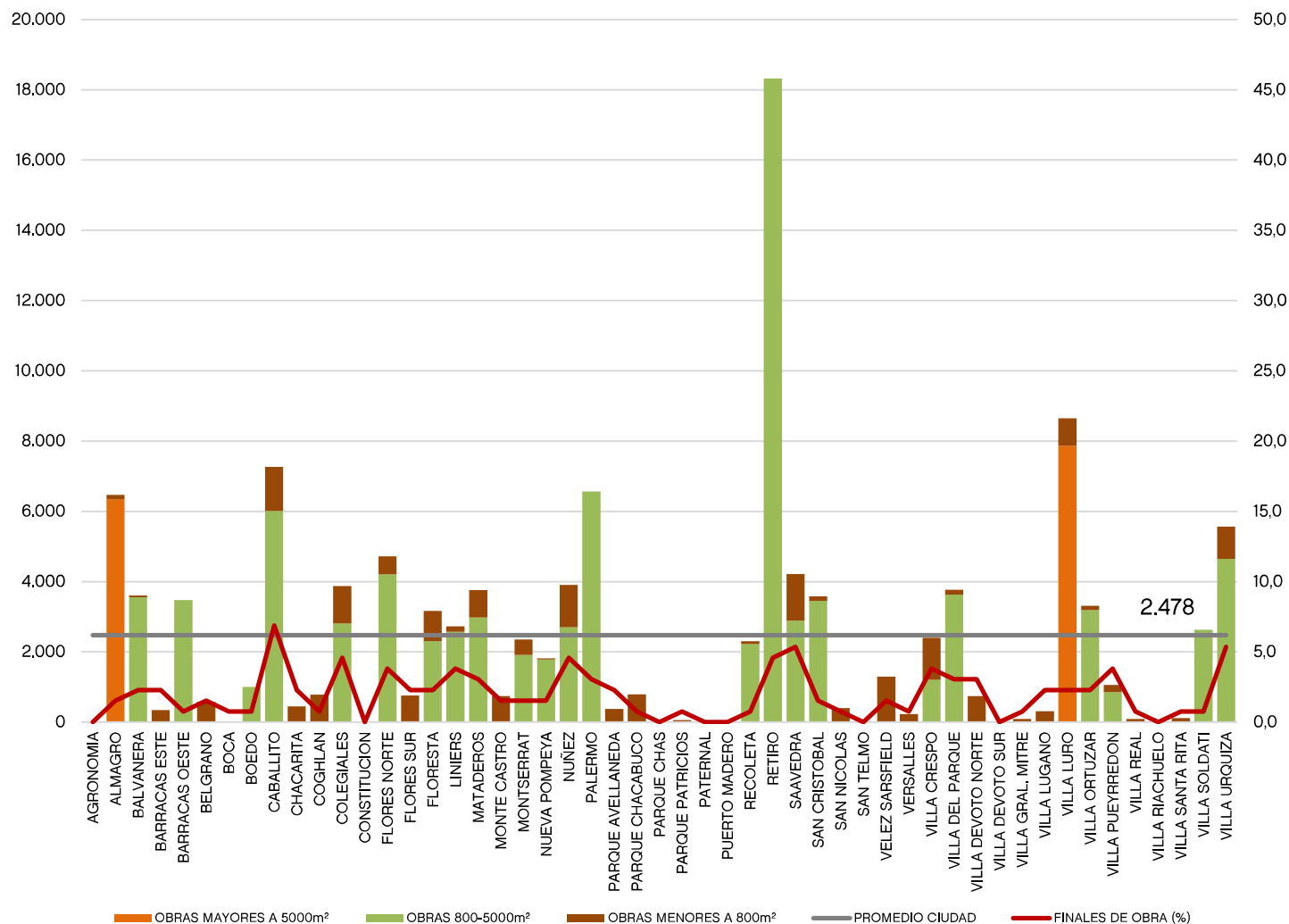
por encima del promedio Ciudad.

24 barrios

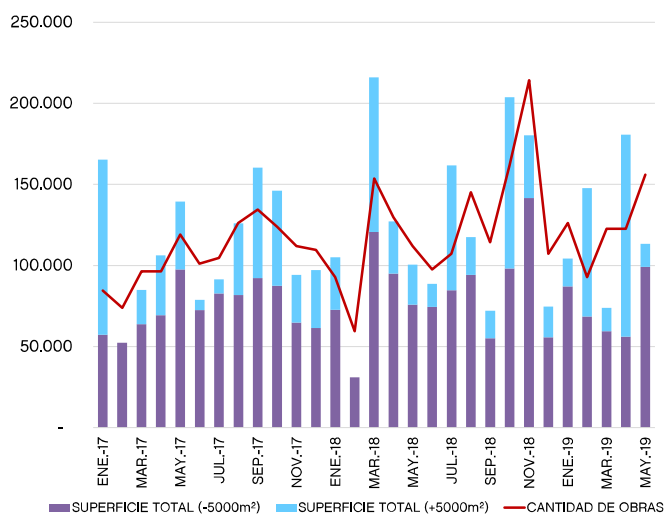
por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

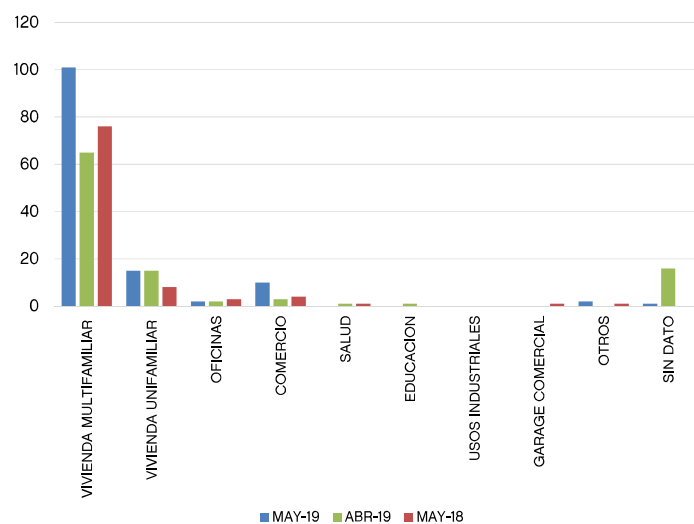
no registran finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso

**Promedio de la obra**

mayo 2019: **2.478 m²**
 abril 2019: **1.755 m²**
 mayo 2018: **1.1069 m²**

Superficie

44,5%

6 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

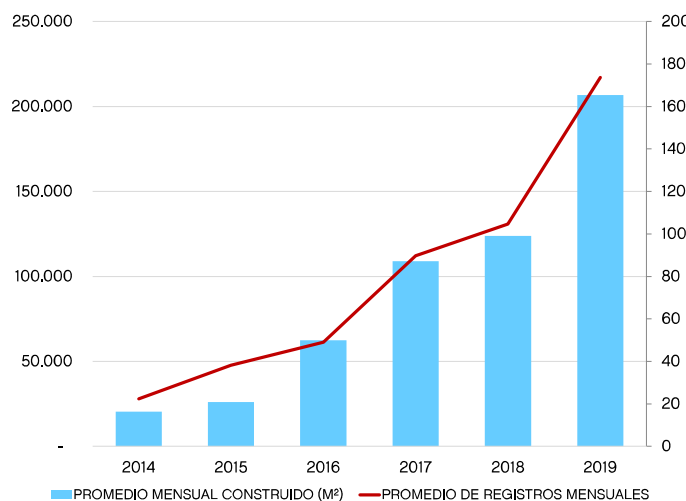
Retiro, Villa Luro, Caballito, Palermo Almagro y Villa Urquiza.

Cantidad según el uso

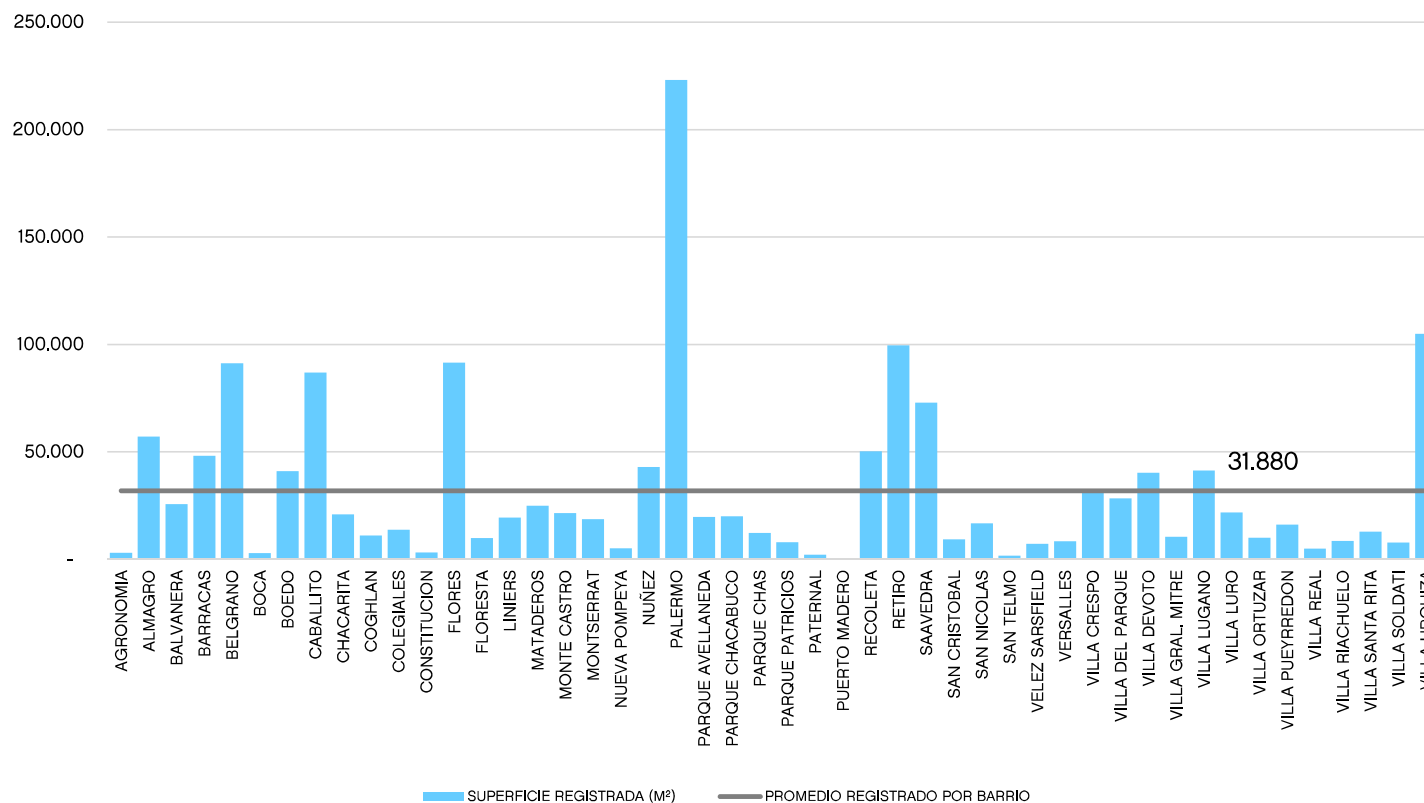
77% viviendas multifamiliares

11,5% vivienda unifamiliares

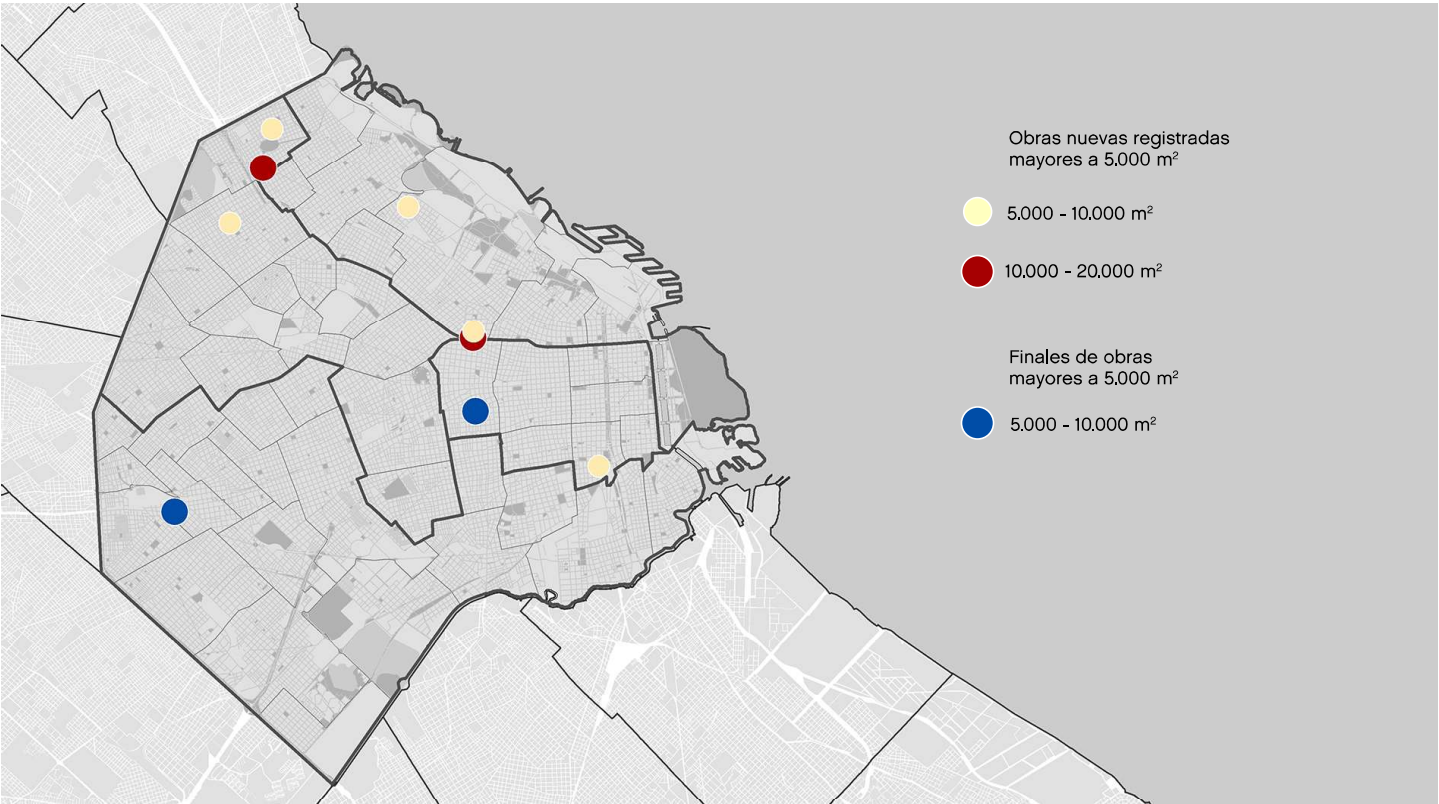
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Obras más de 5.000 m² • mayo 2019



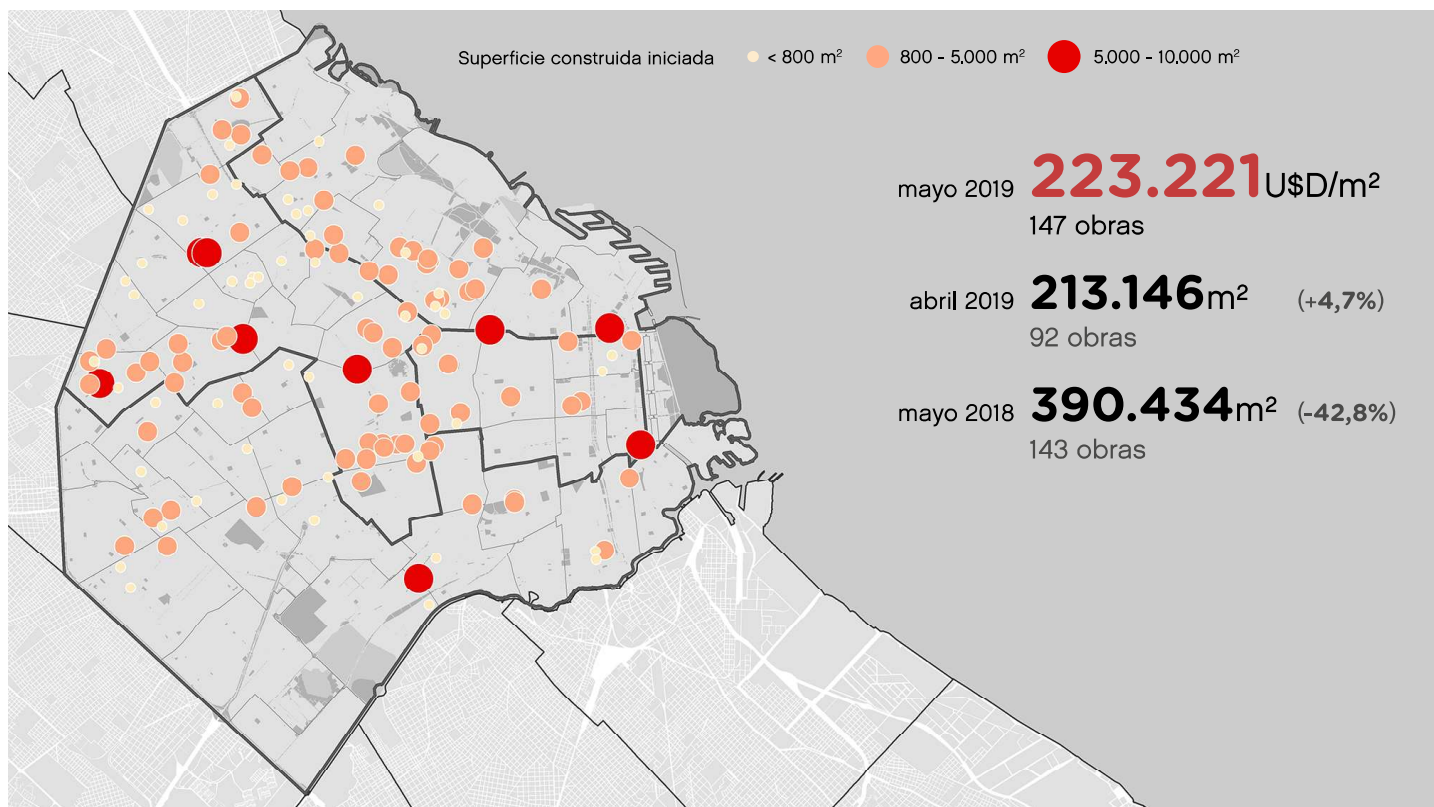
Obras nuevas registradas - mayo 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m²)	Tipo de obra
R. NAÓN 3618/56	23720518/18	18.950,4	OBRA NUEVA
CÓRDOBA 3815	16834243/17	14.123,1	OBRA NUEVA
TRIUNVIRATO 5369/75	29343221/17	8.664,3	OBRA NUEVA
OLLEROS 1871/81	31681733/18	7.365,2	OBRA NUEVA
BRASIL 1202/300	33115913/18	5.910,2	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
MEDRANO 1164	27885808/18	5.430,7	OBRA NUEVA
R. HUIDOBRO 3075	19531411/18	5.062,7	OBRA NUEVA

Finales de obra -mayo 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m²)	Tipo de obra
AV. CNEL. RAMÓN L. FALCÓN 5743	28761491/2017	7.874,1	OBRA NUEVA
AV. CASTRO BARROS 242	35434146/2018	6.351,6	MODIFICACIÓN

Obras iniciadas • mayo 2019

Obras iniciadas (m²)**17 barrios**

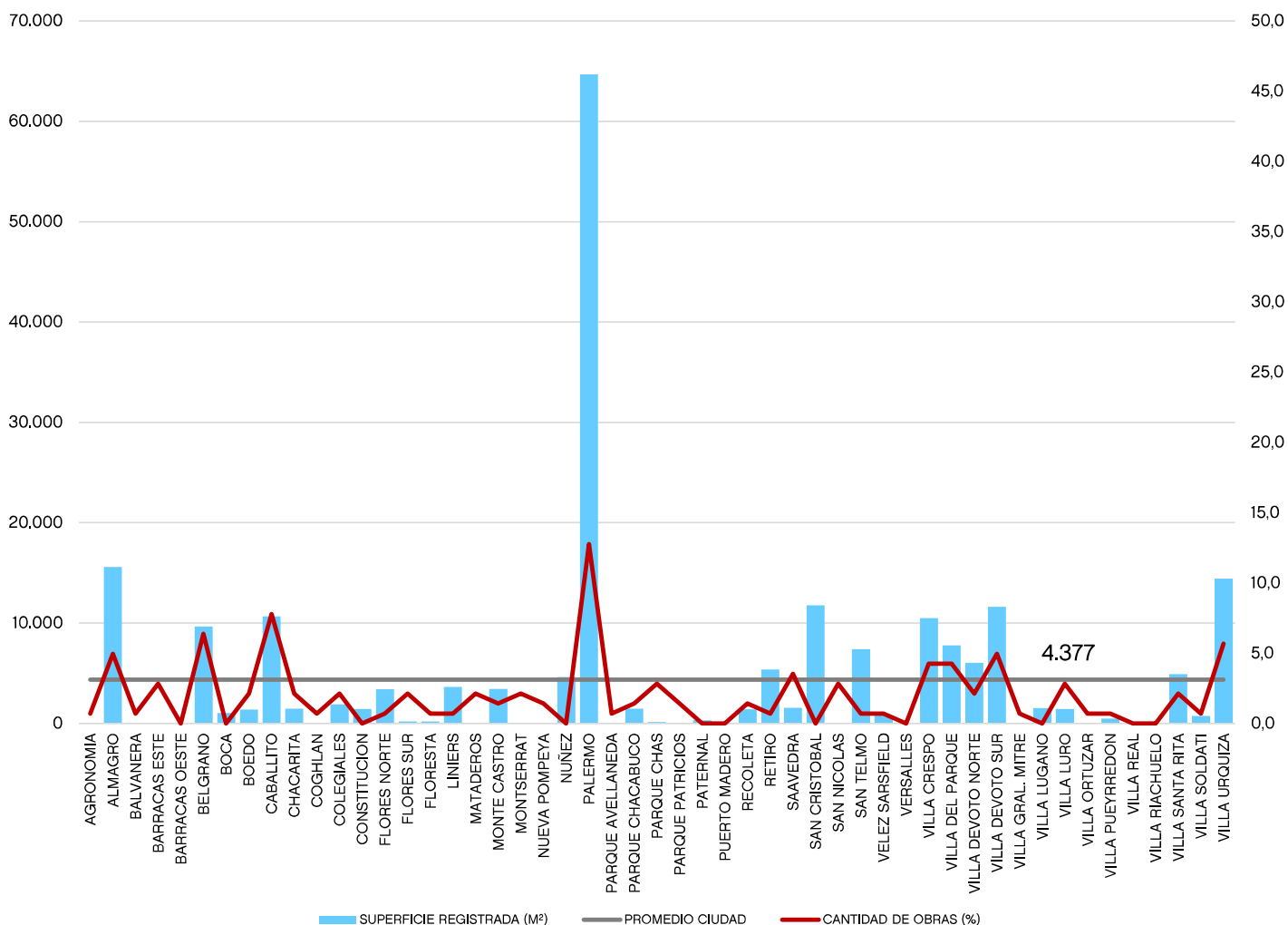
por encima del promedio Ciudad.

22 barrios

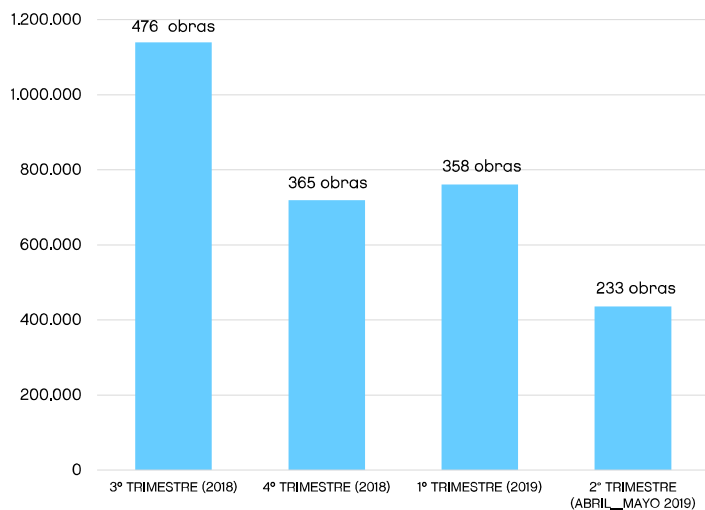
por debajo del promedio Ciudad.

12 barrios

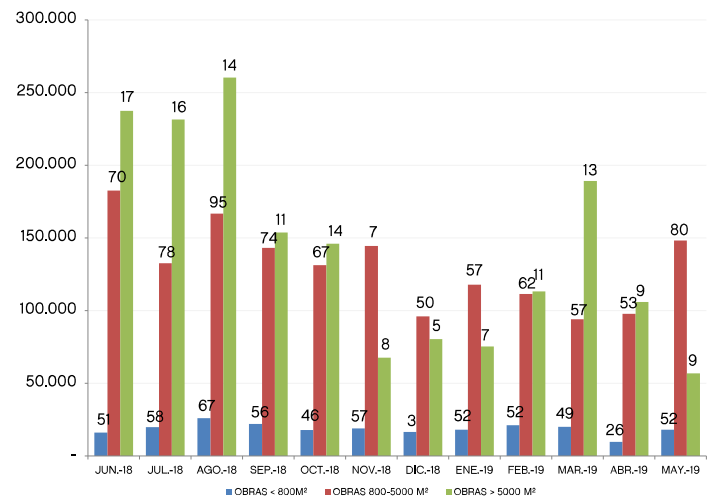
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.

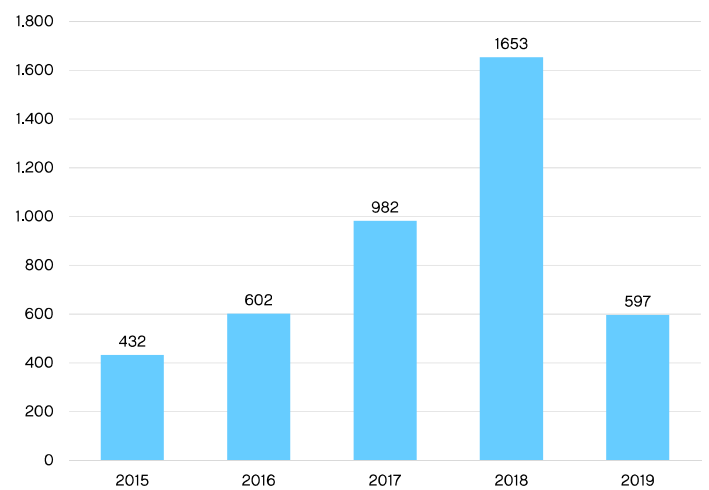


Obras +5.000m²:
25,5% de la superficie registrada.

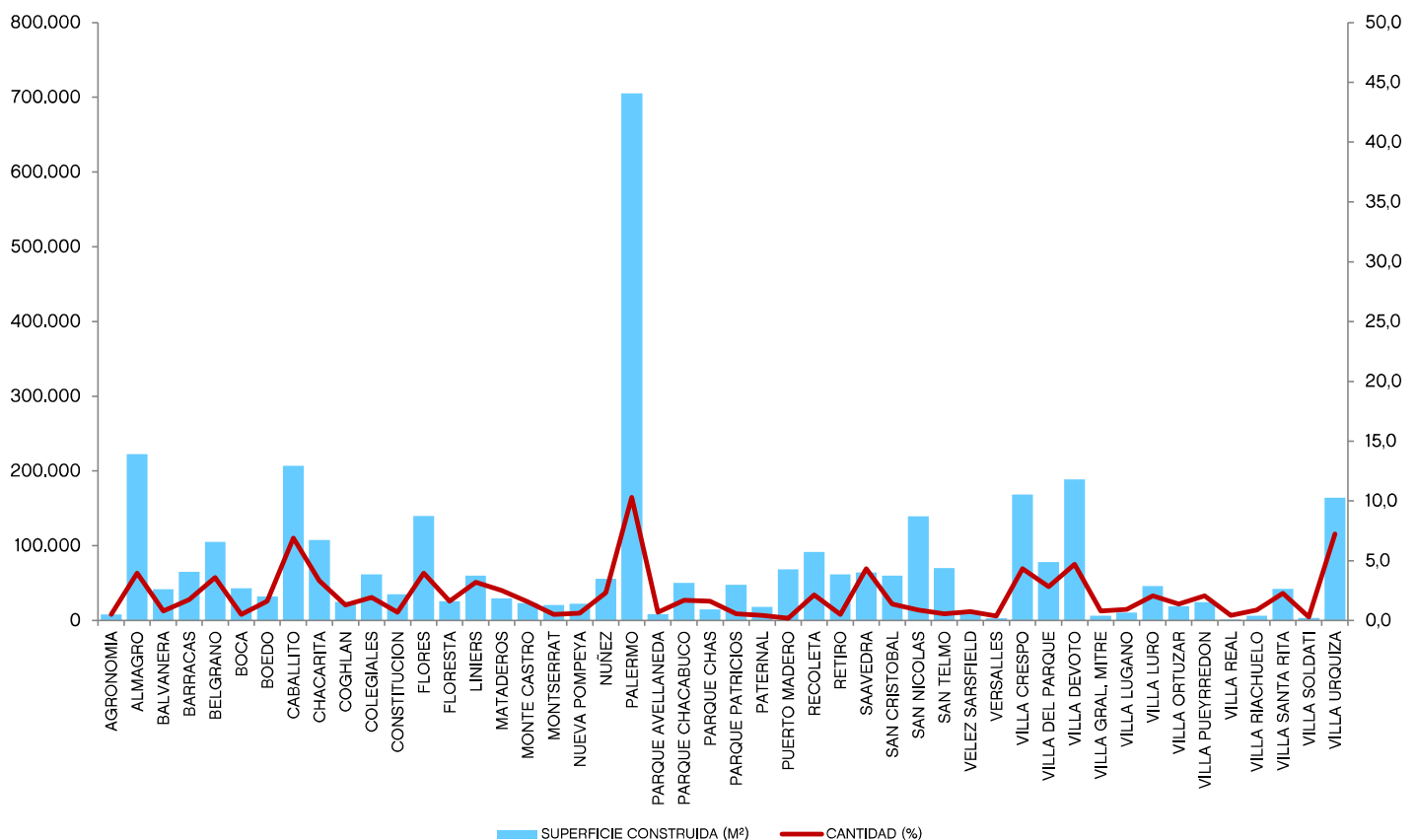
Caballito, Villa Urquiza, Villa Devoto Sur y Villa Crespo
 representan el **42,6%** con respecto al total de la ciudad.

12 barrios
 no presentan obras este mes.

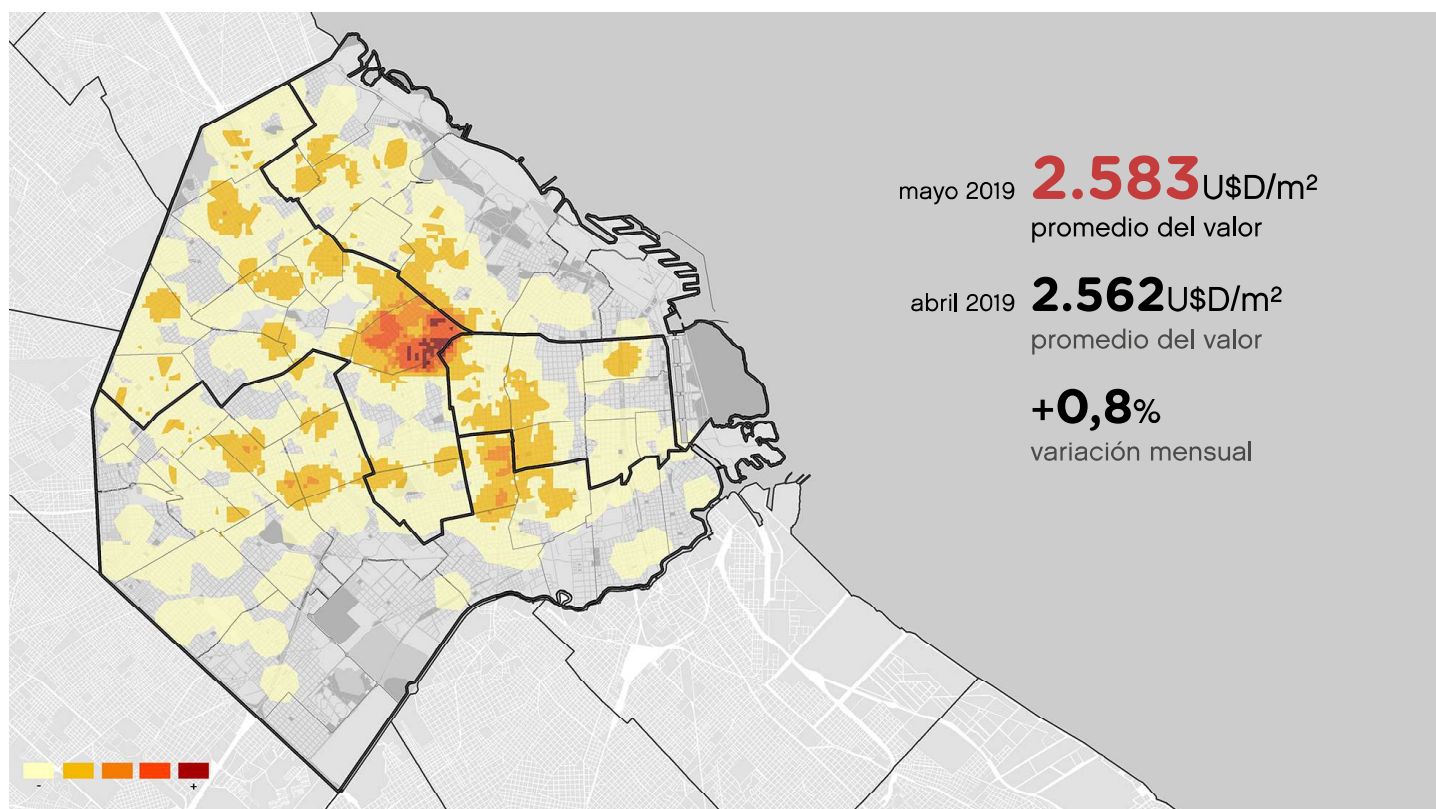
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Terrenos en venta • mayo 2019



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

14 barrios

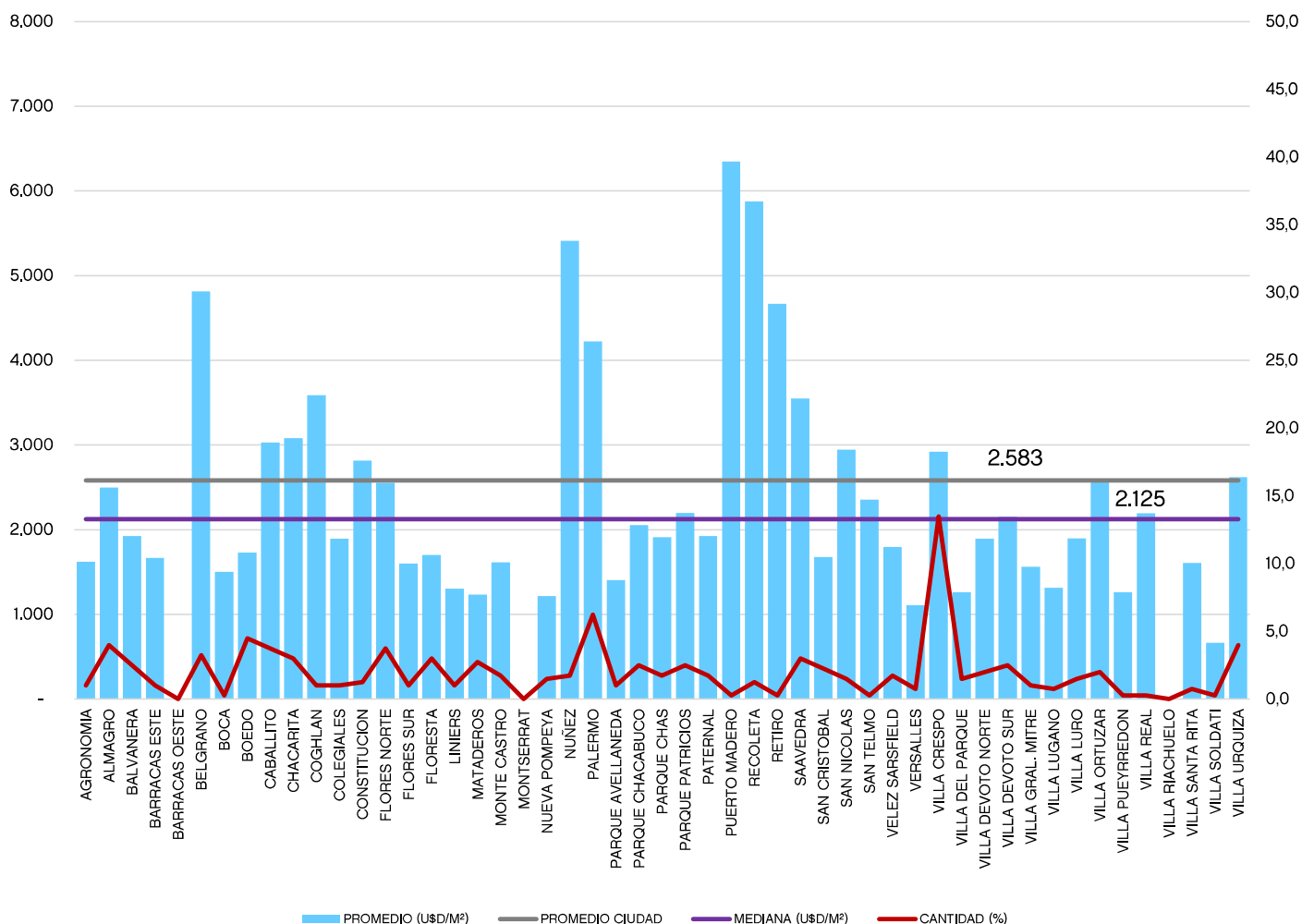
por encima del promedio Ciudad.

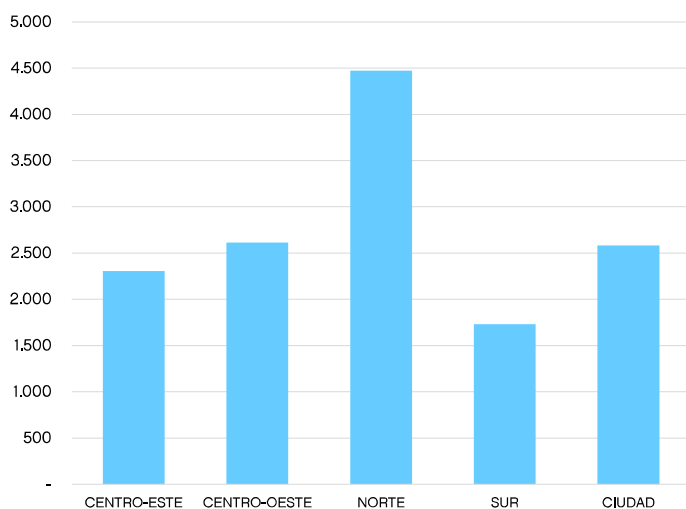
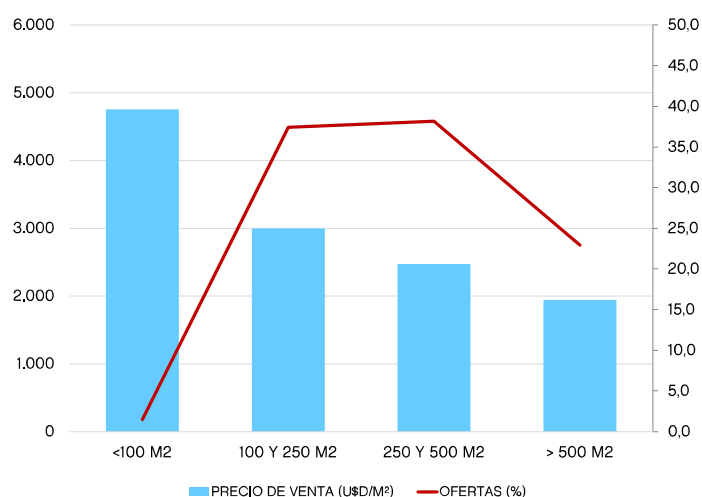
34 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

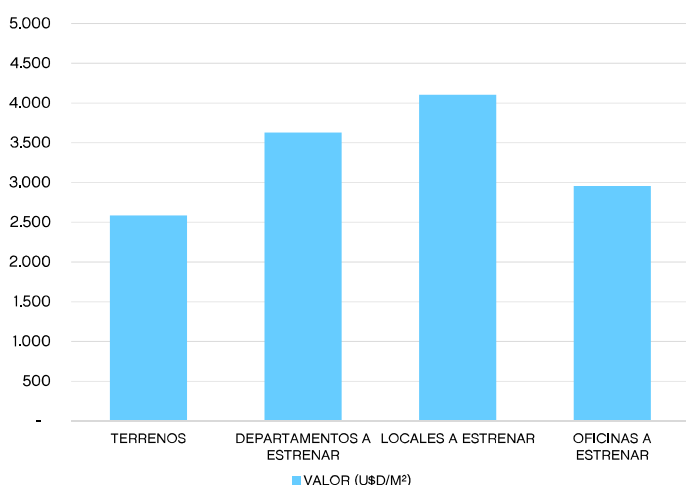
3 barrios

no presentan registros.

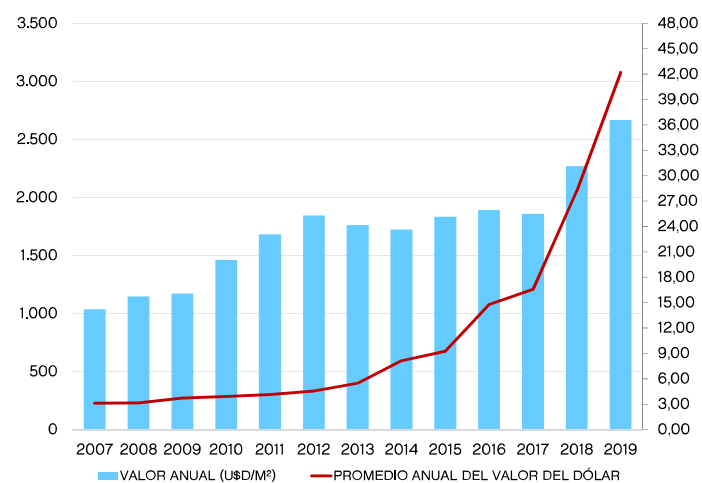


Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zona

Distribución porcentual de ofertas por m²


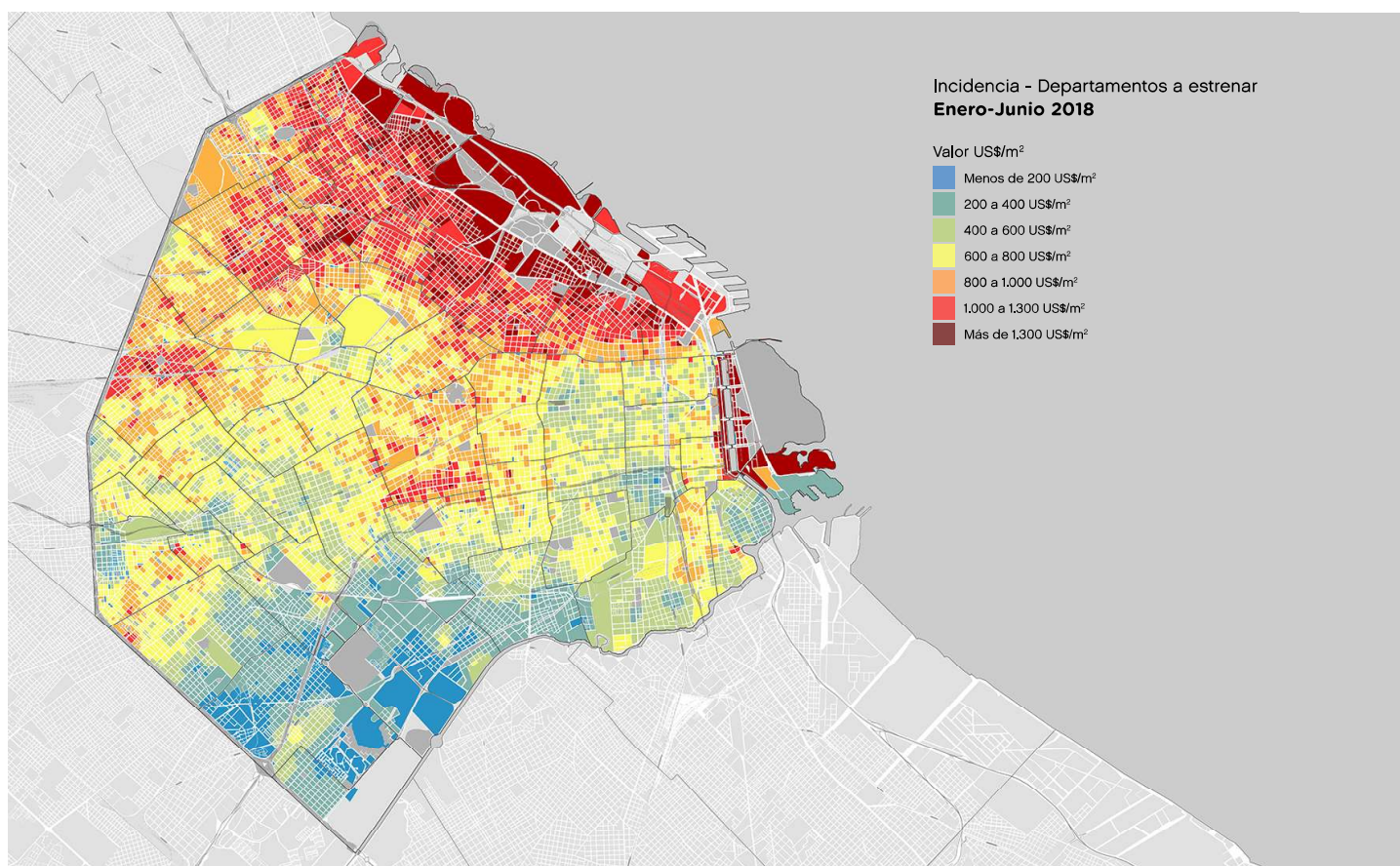
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



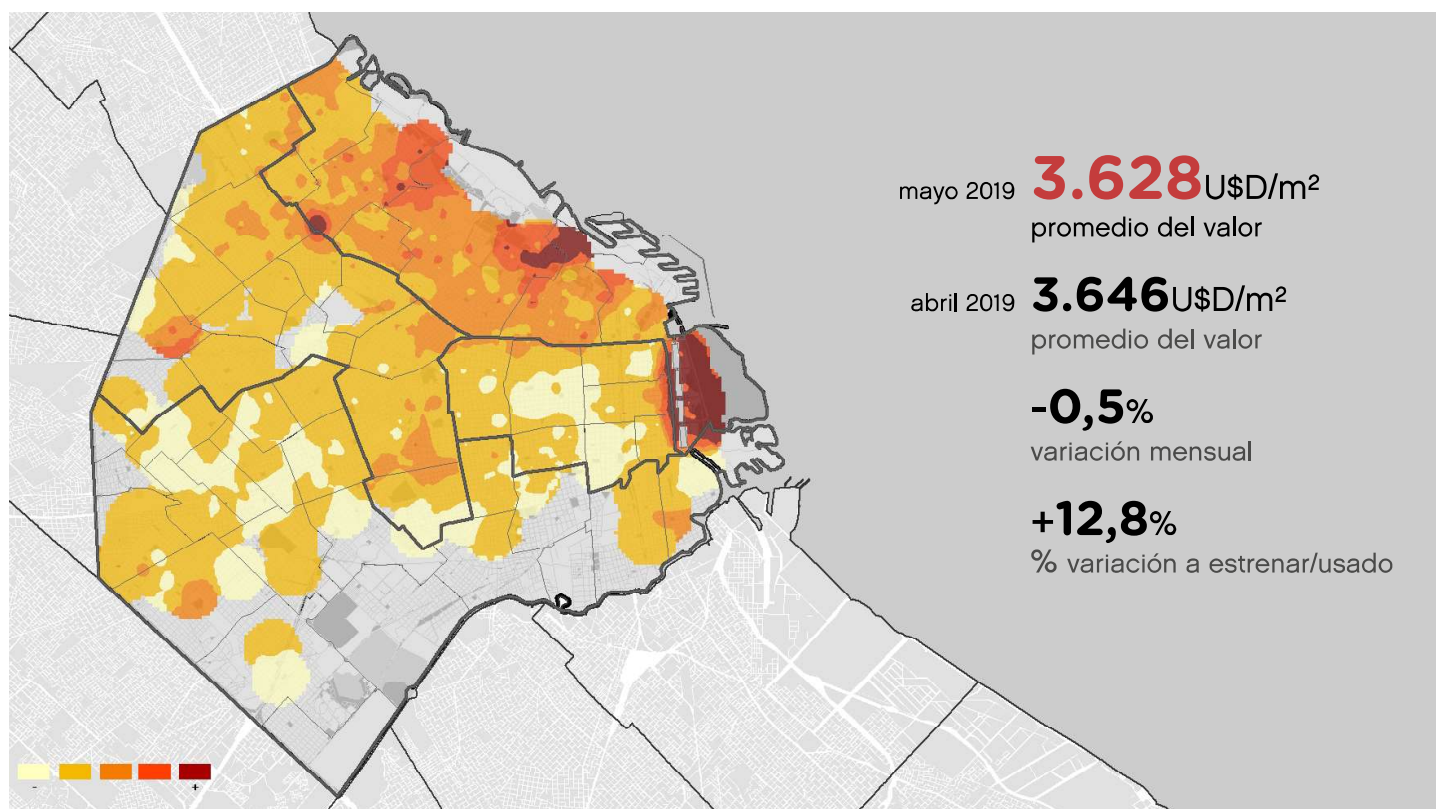
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • mayo 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

5 barrios

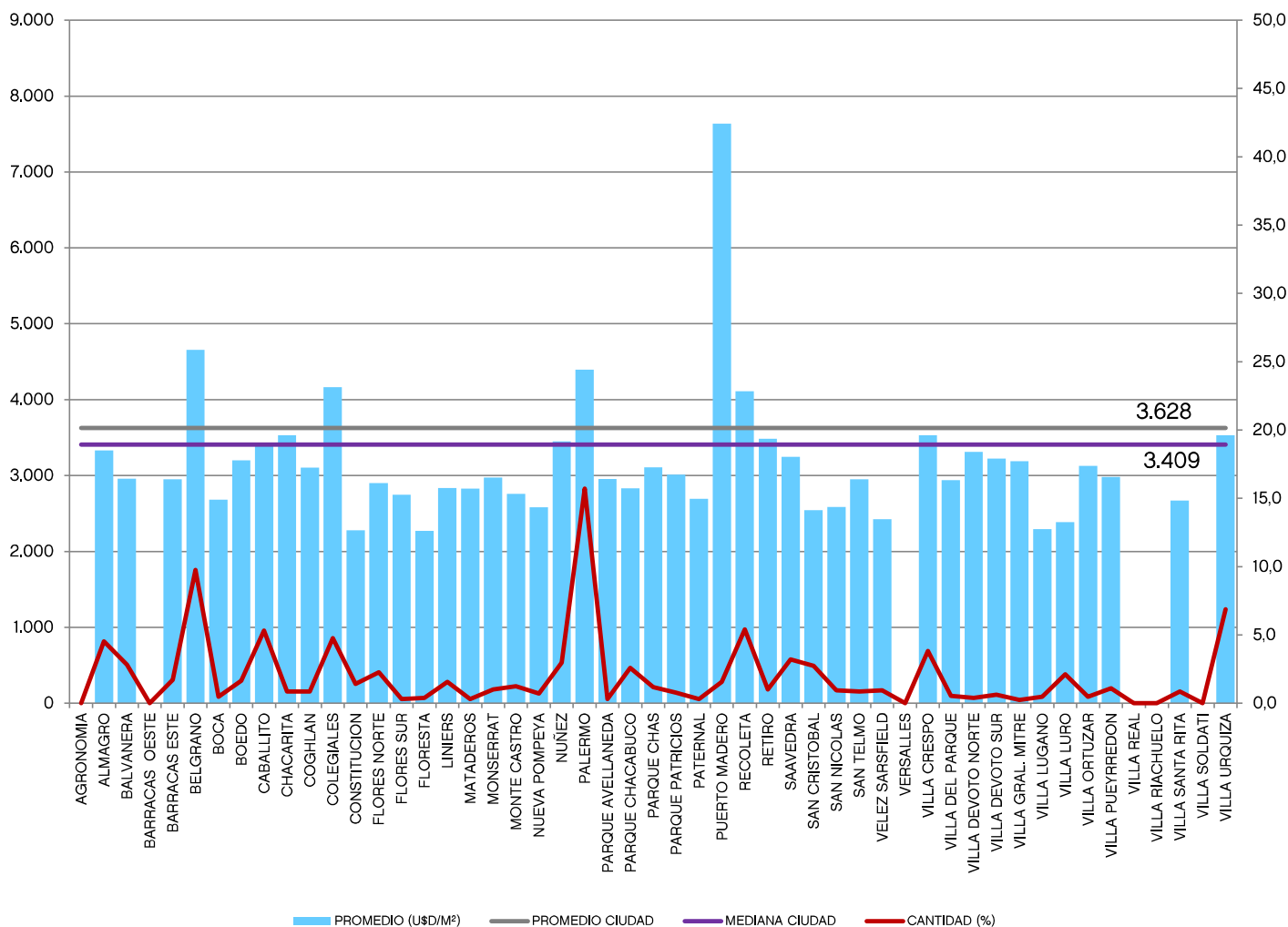
por encima del promedio Ciudad.

40 barrios

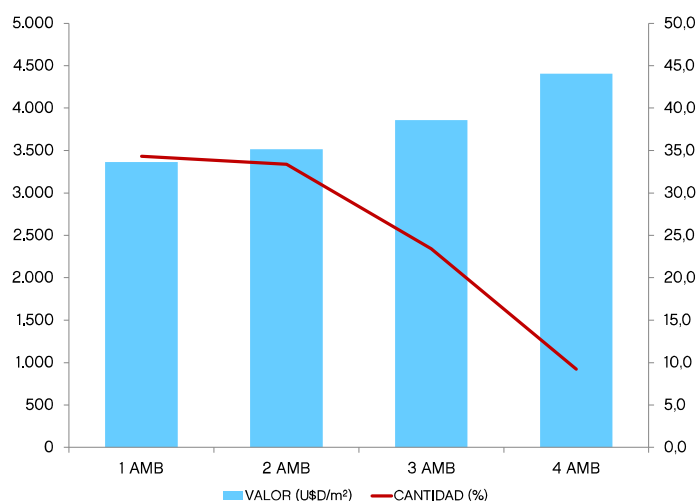
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

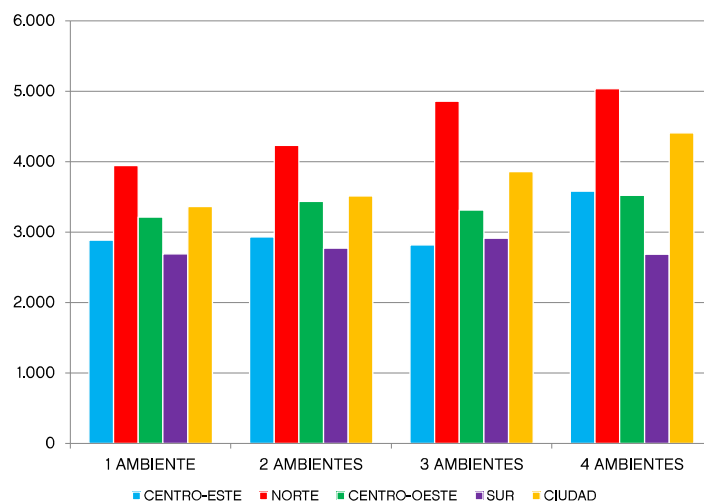
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

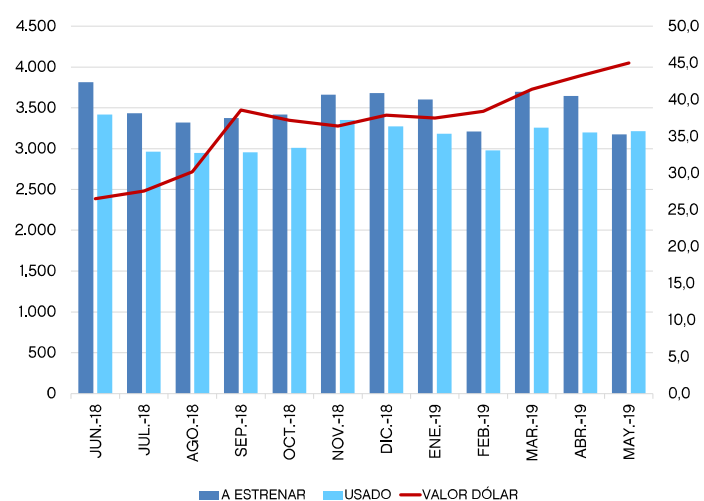


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

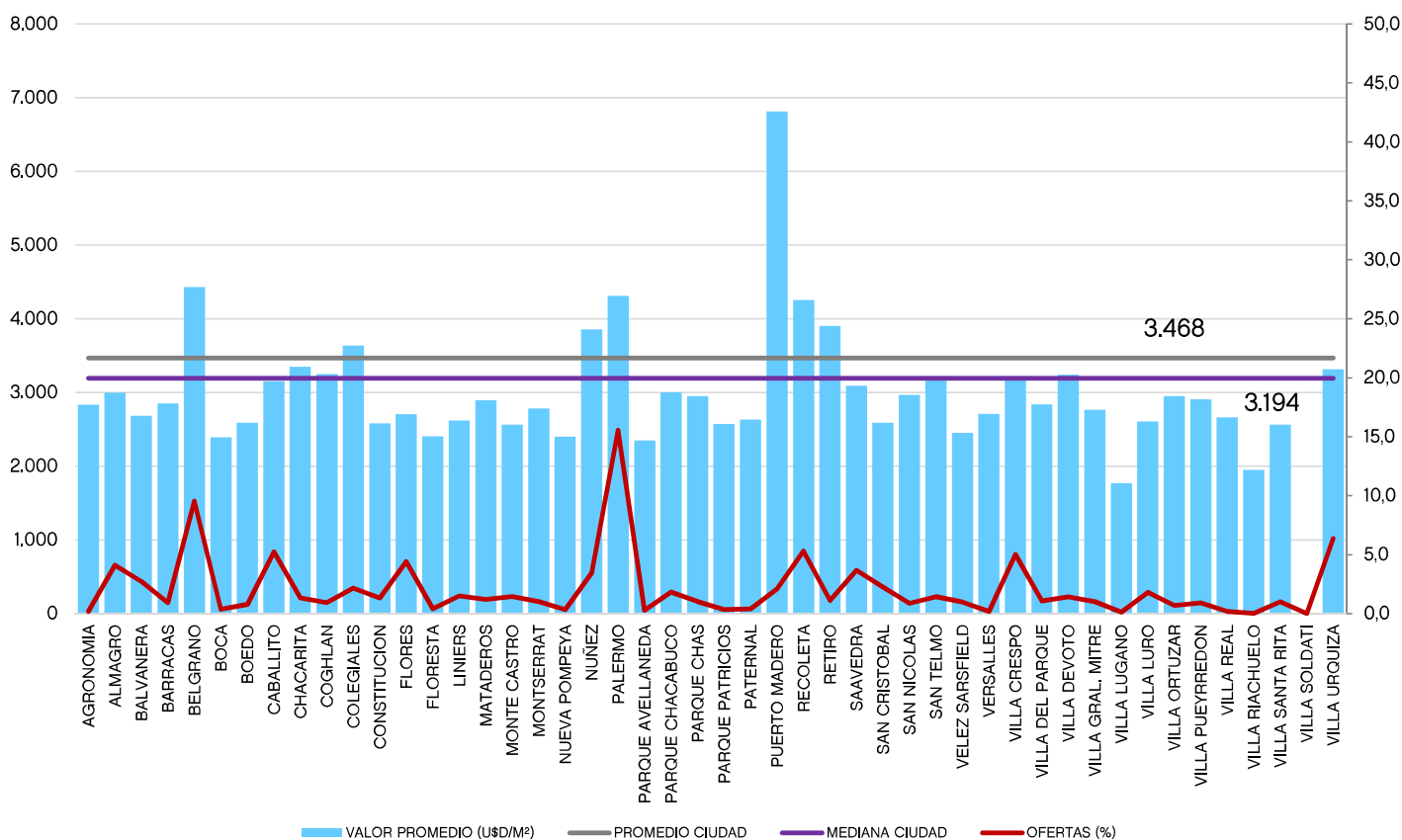


Zonas	Promedio superficie m²	U\$/m²
CENTRO-ESTE	51,0	2.907
NORTE	63,2	4.399
CENTRO-OESTE	51,0	3.334
SUR	46,3	2.767
CIUDAD	55,4	3.628

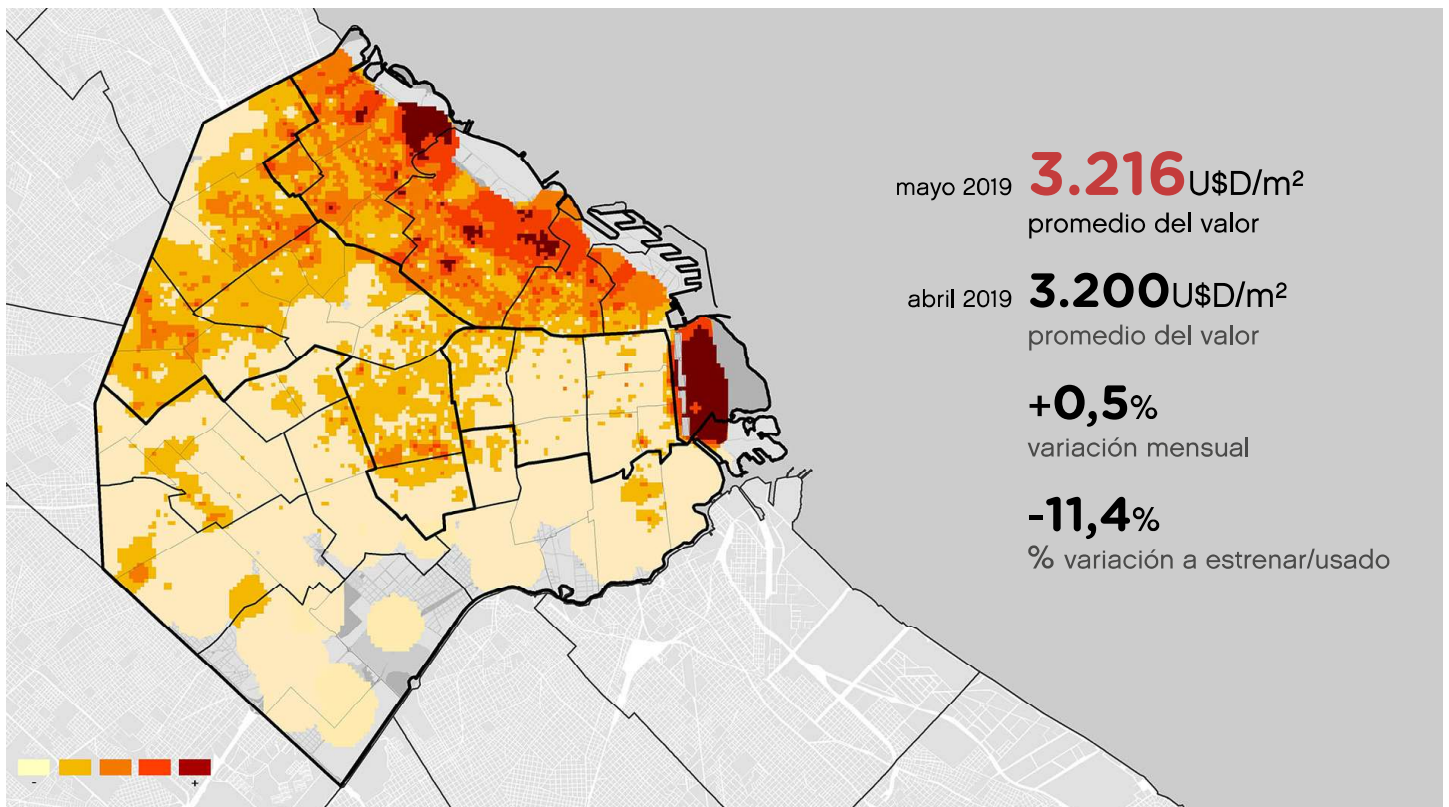
Comparación usado/a estrenar de los últimos 12 meses



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Departamentos usados en venta • mayo 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

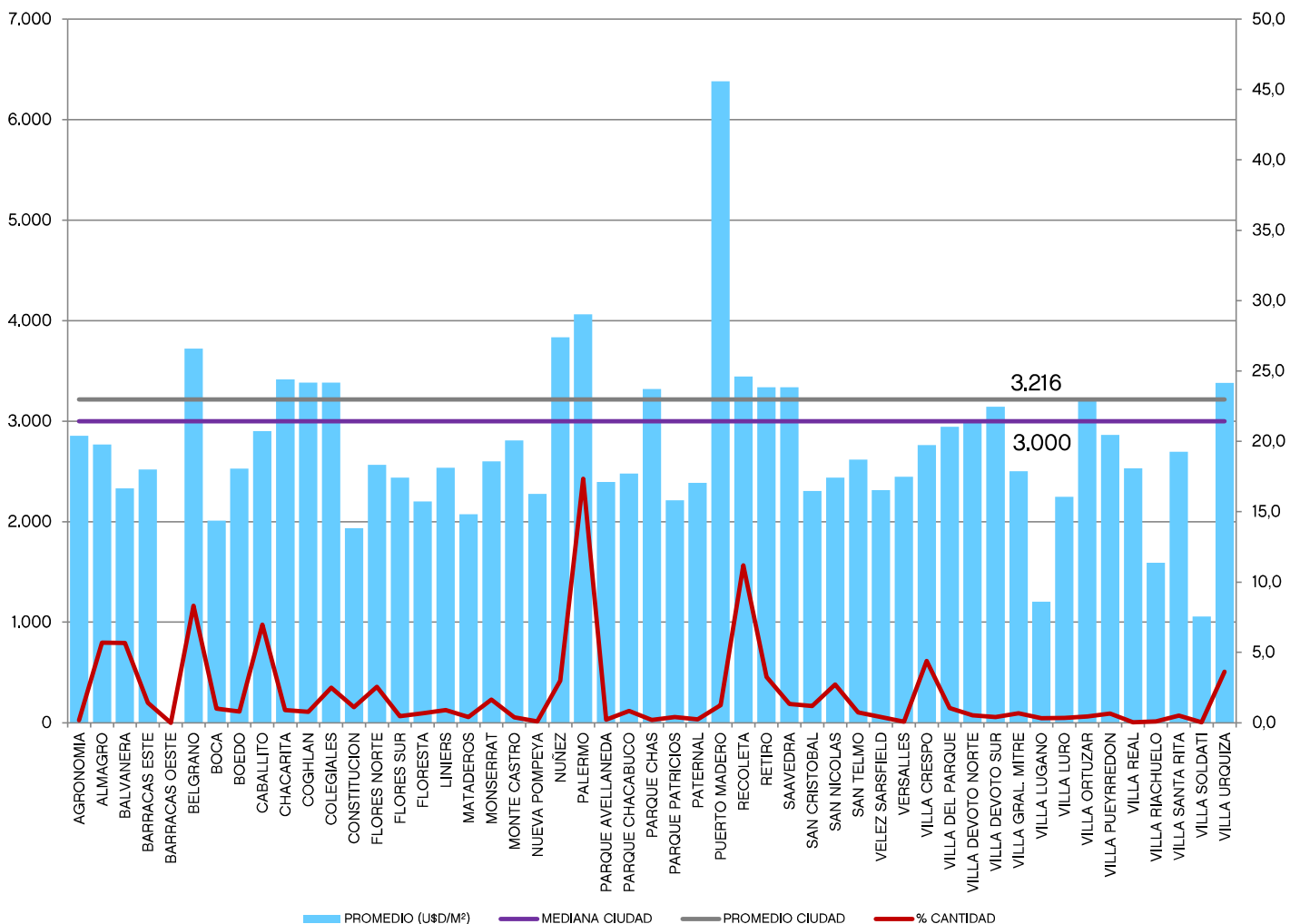
por encima del promedio Ciudad.

37 barrios

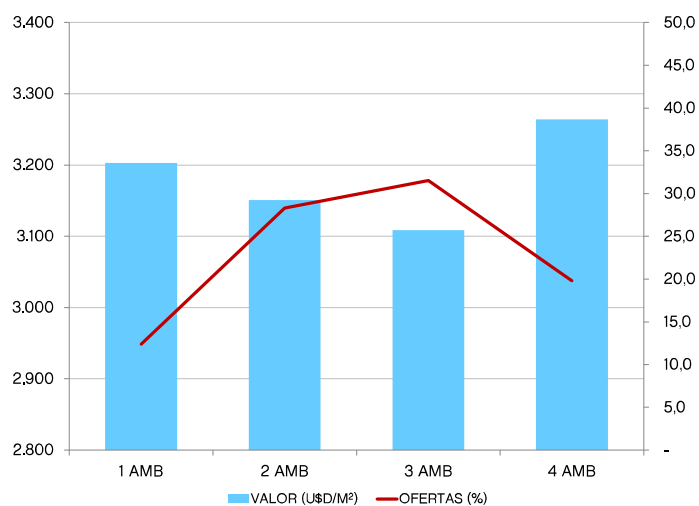
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

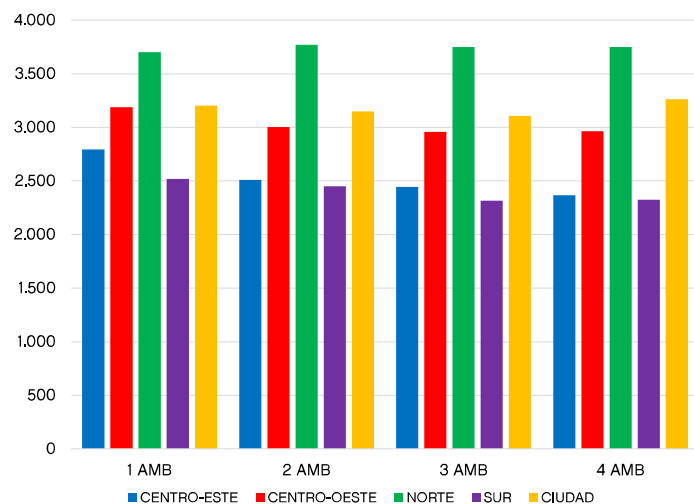
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

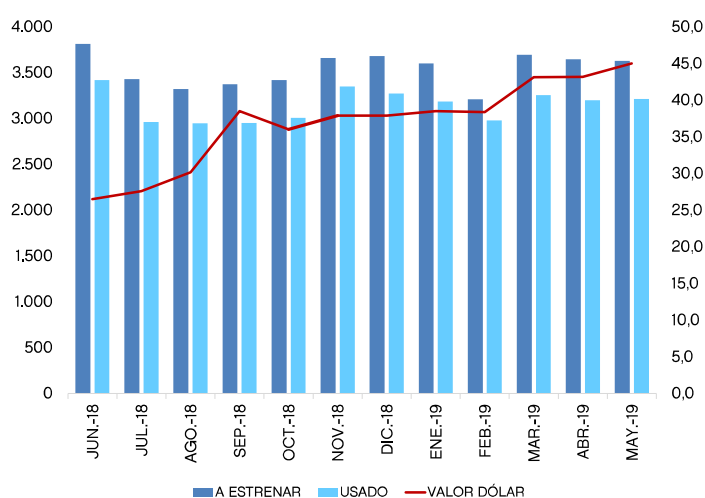


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

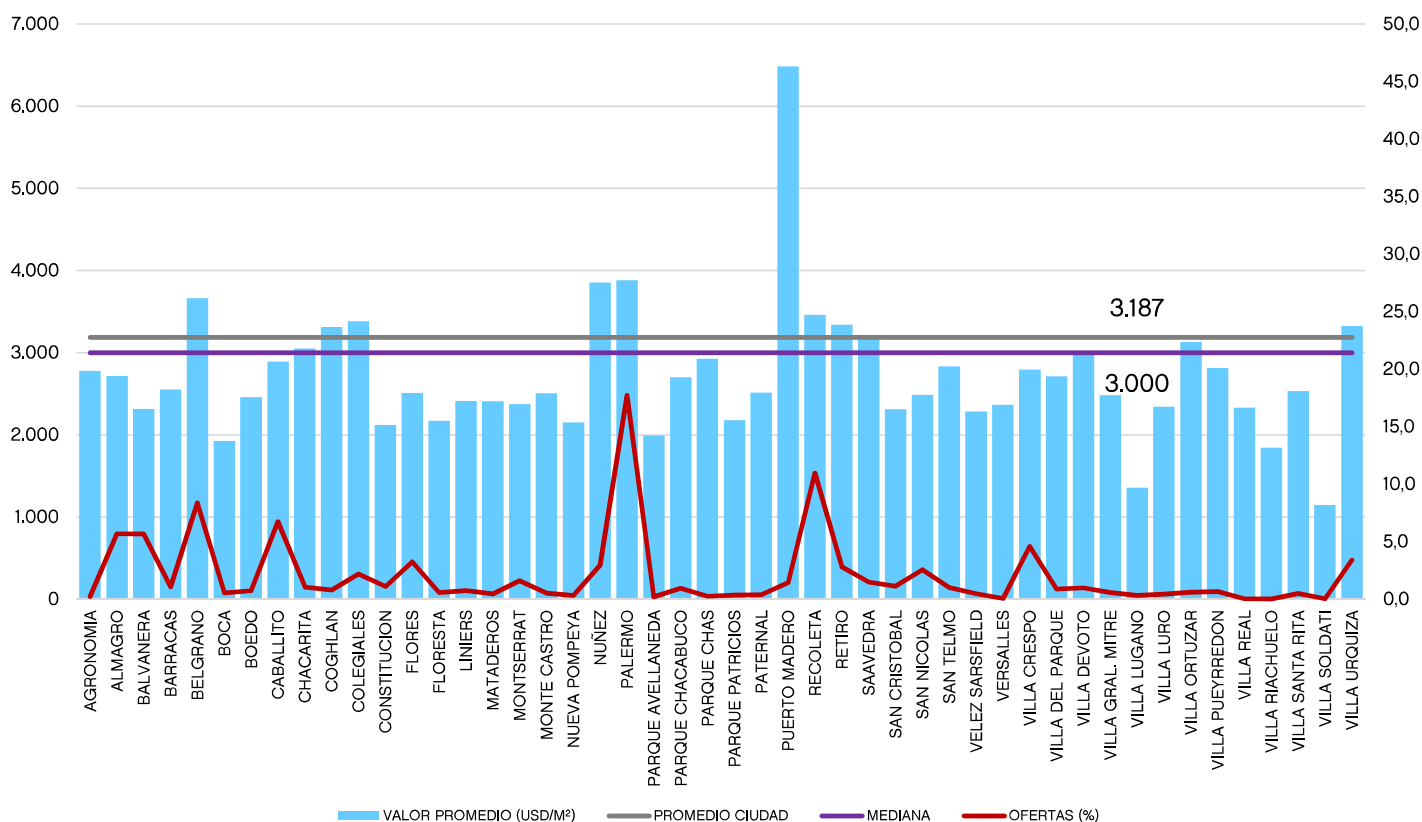


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	61	2.488,9
CENTRO-OESTE	62	2.996,3
NORTE	91	3.808,9
SUR	56	2.391,2
CIUDAD	75	3.215,9

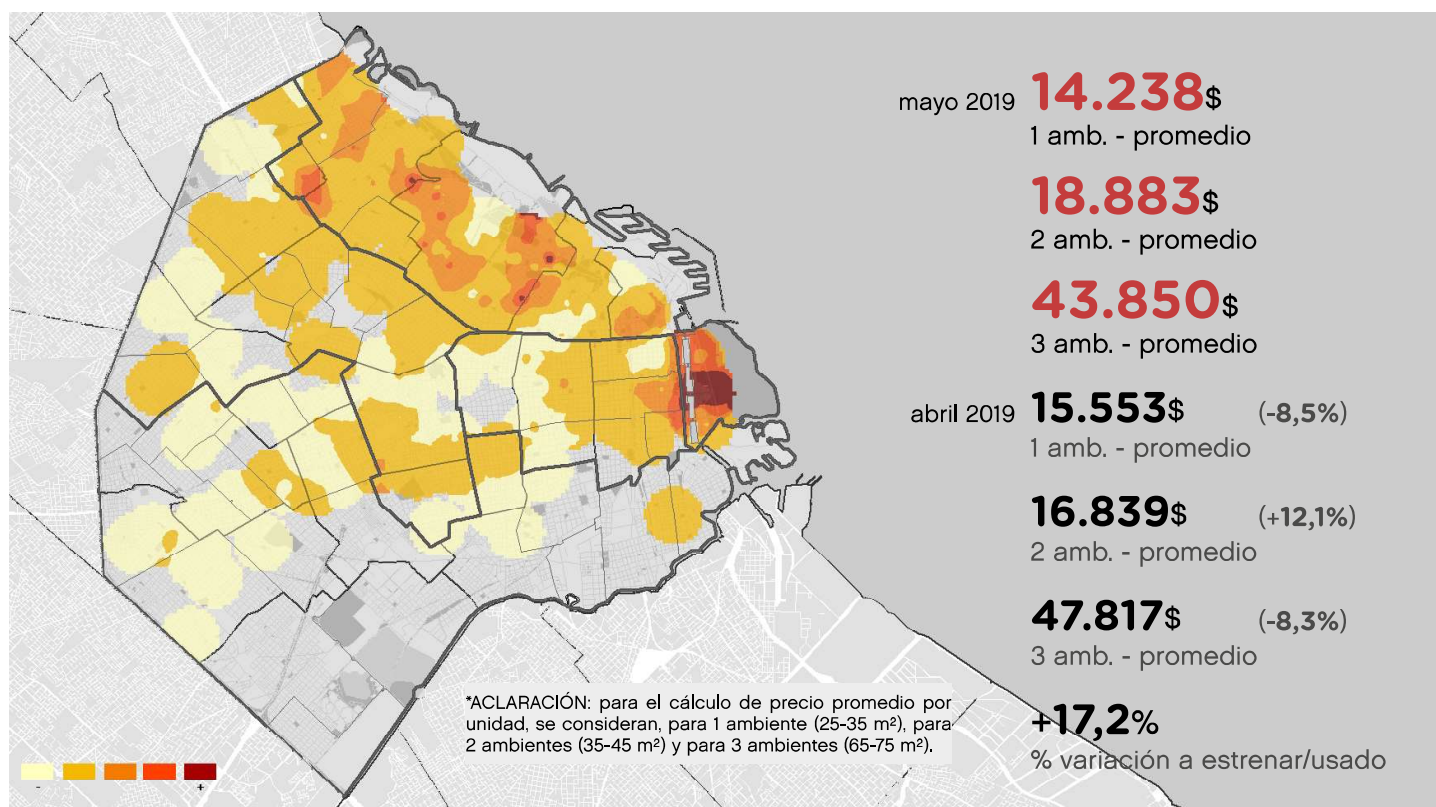
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Departamentos a estrenar en alquiler • mayo 2019



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

16 barrios

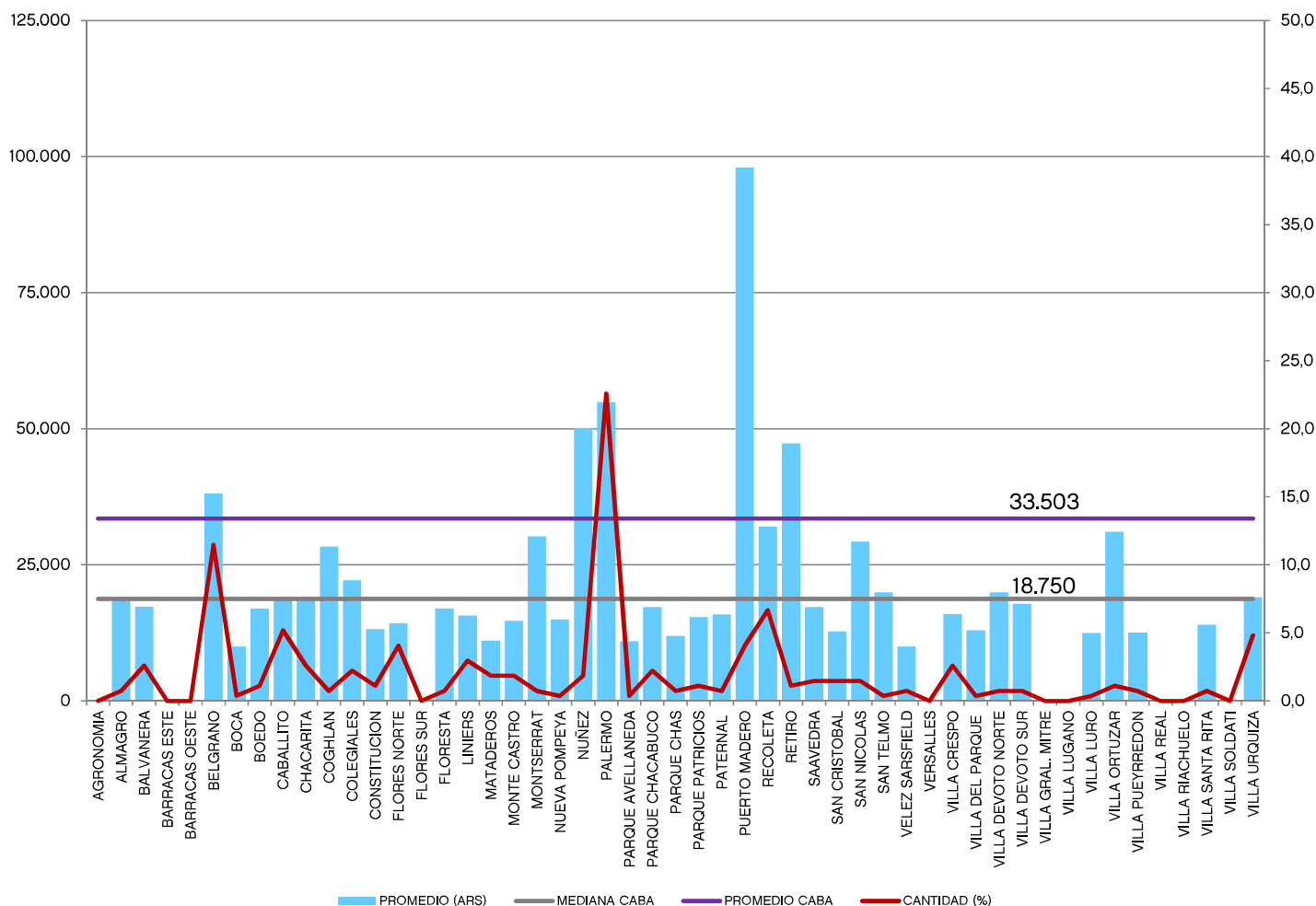
por encima del promedio Ciudad.

25 barrios

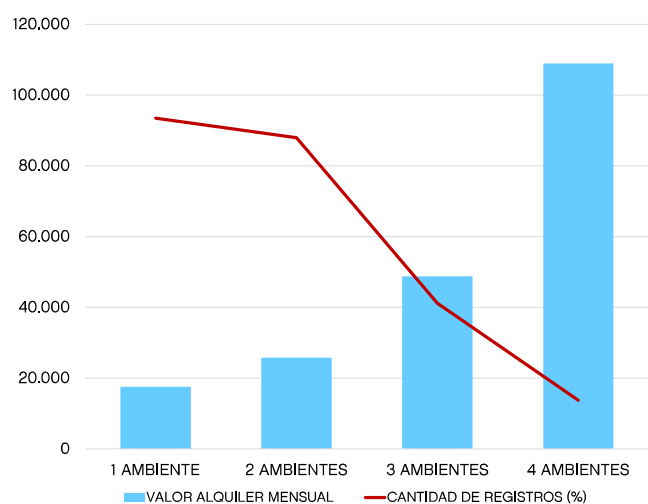
por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

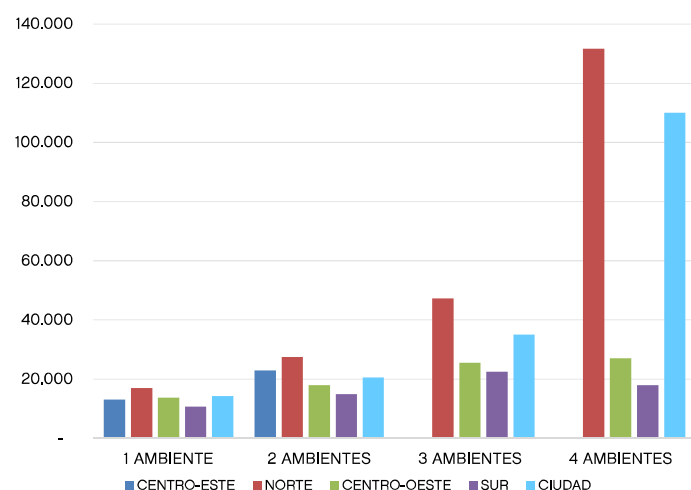
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

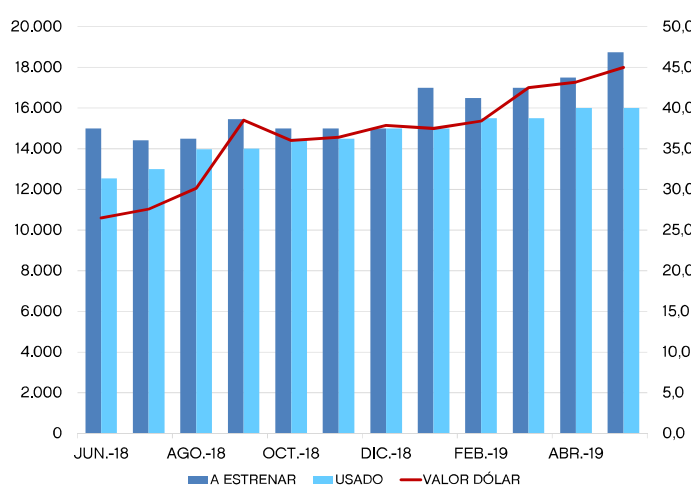


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

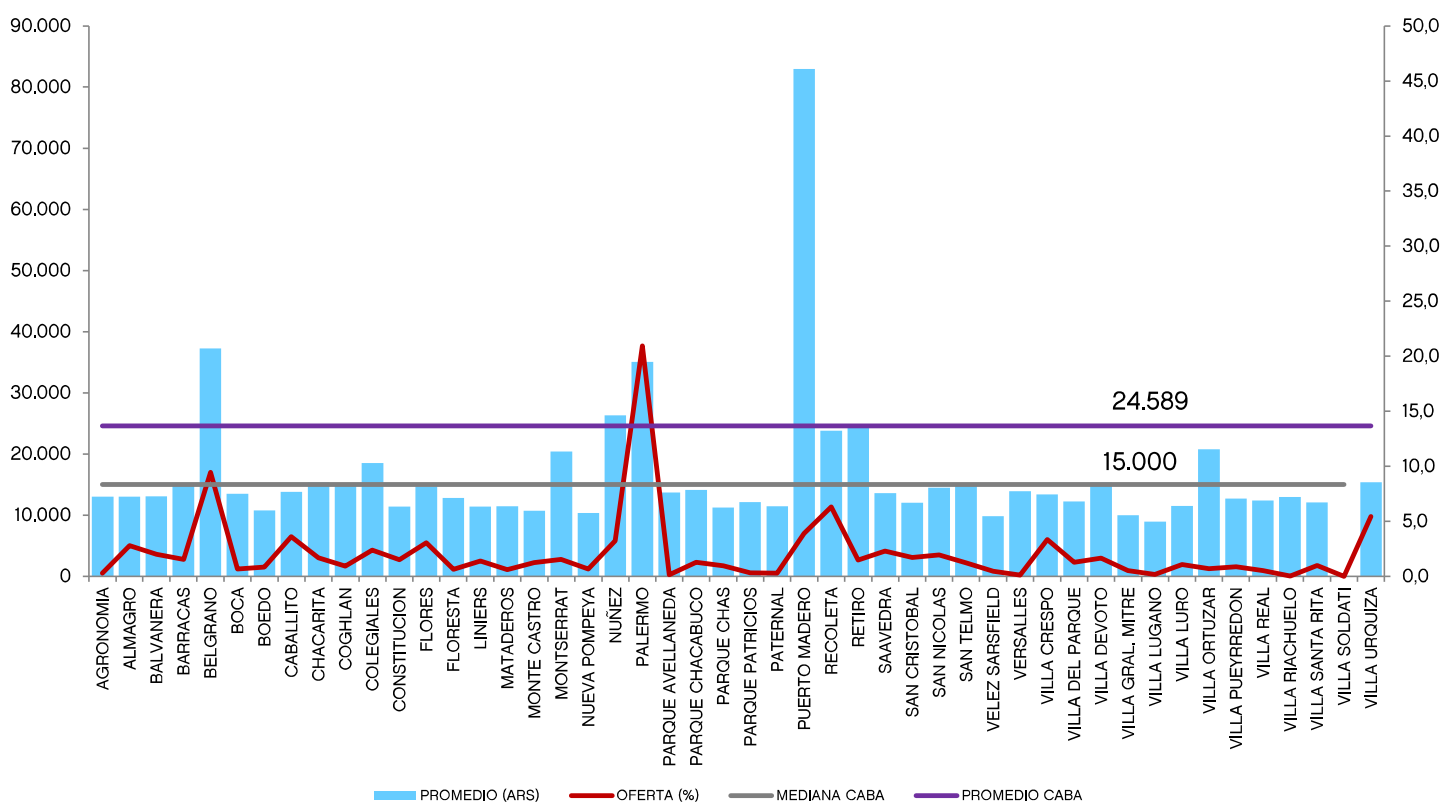


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	47	418	14.000
NORTE	67	593	28.000
CENTRO-OESTE	45	408	16.000
SUR	41	336	14.000
CIUDAD	56	491	18.750

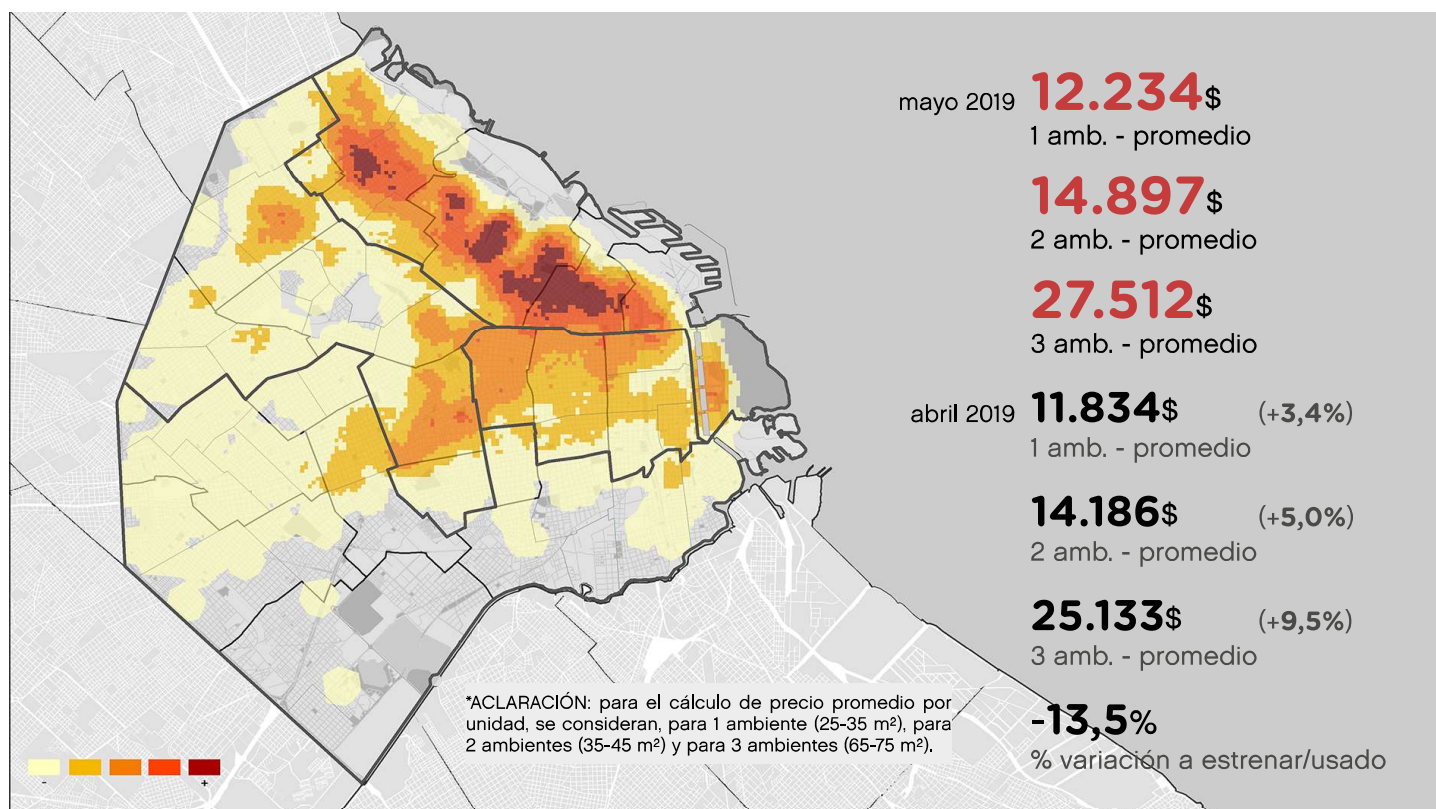
Evolución mensual (junio 2018 - mayo 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Departamentos usados en alquiler • mayo 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

18 barrios

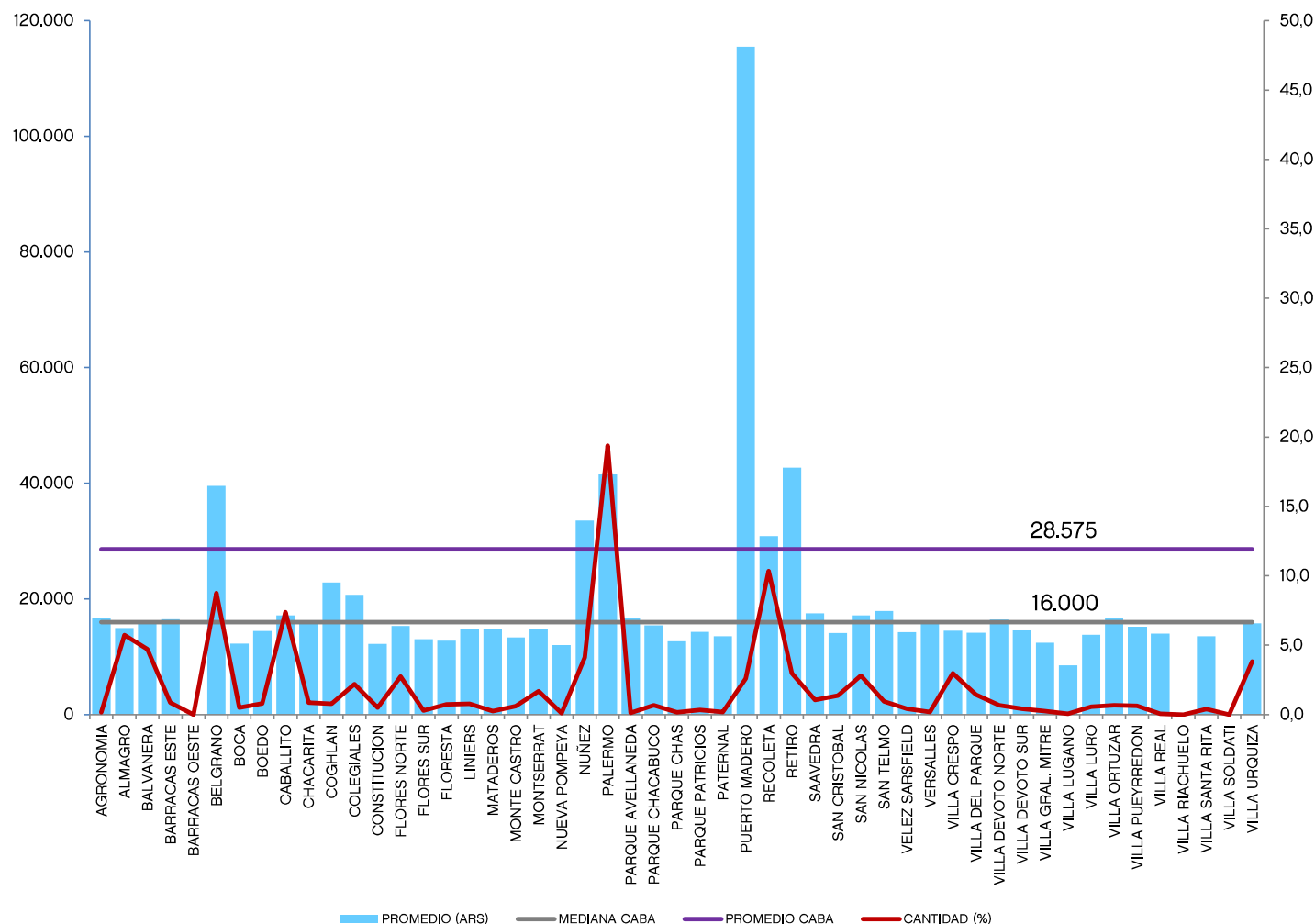
por encima de la mediana de la Ciudad.

30 barrios

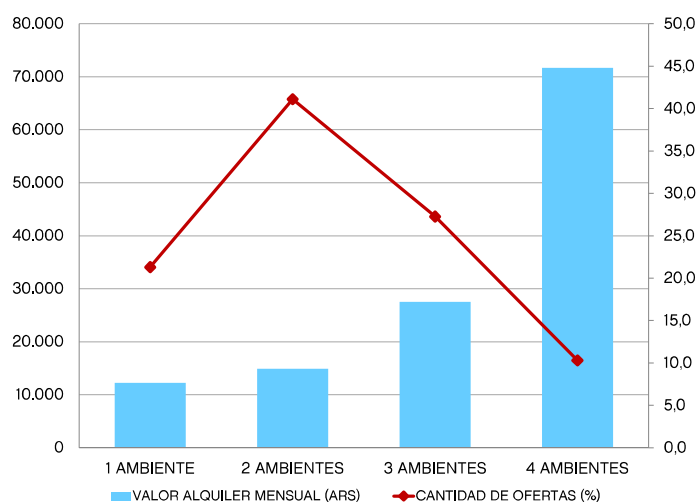
por debajo de la mediana de la Ciudad.

3 barrios

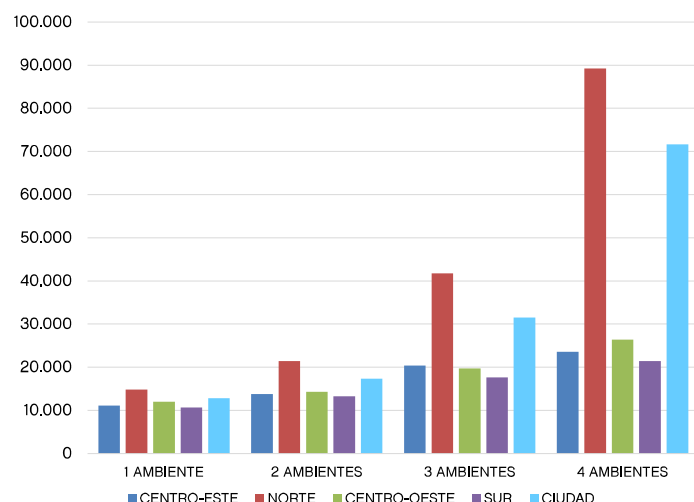
no presenta ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

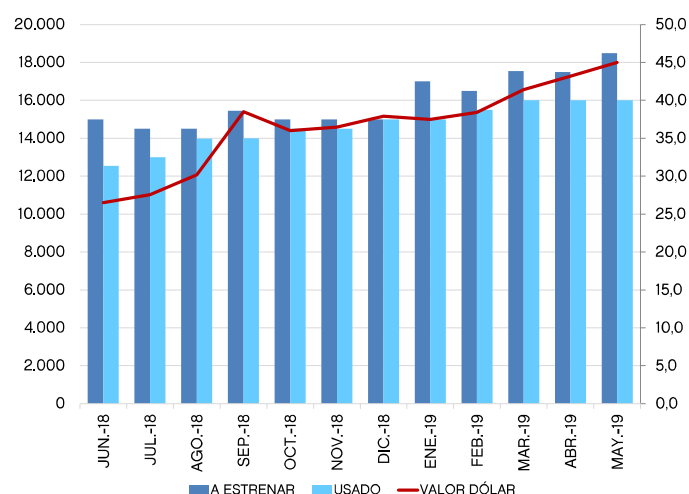


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

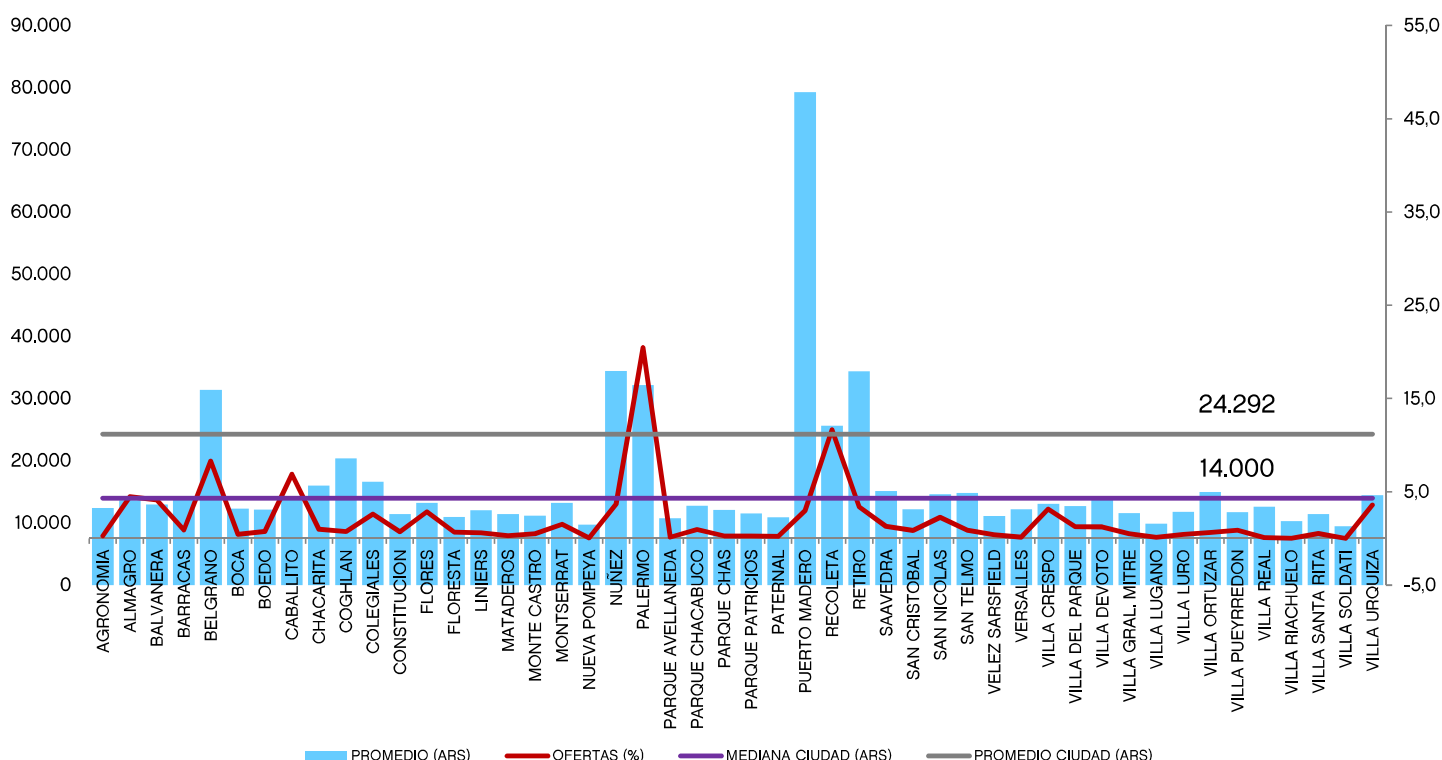


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	48,8	349,6	13.500
NORTE	74,1	487,0	21.000
CENTRO-OESTE	53,0	366,1	14.150
SUR	49,7	305,1	13.500
CIUDAD	61,8	418,8	16.000

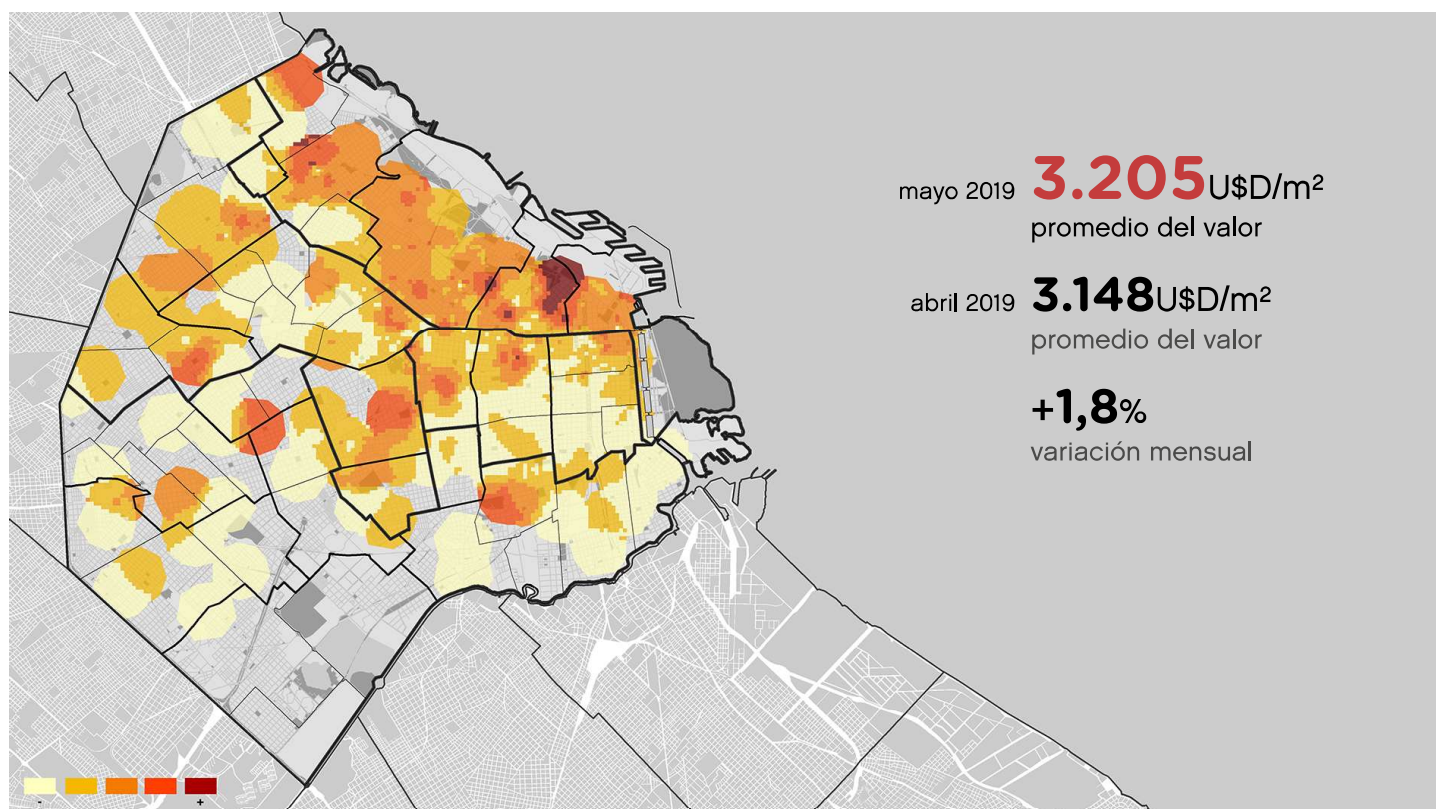
Variación mensual (USD), comparando deptos. estrenar-usados (junio 2018 - mayo 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Locales comerciales en venta • mayo 2019



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

10 barrios

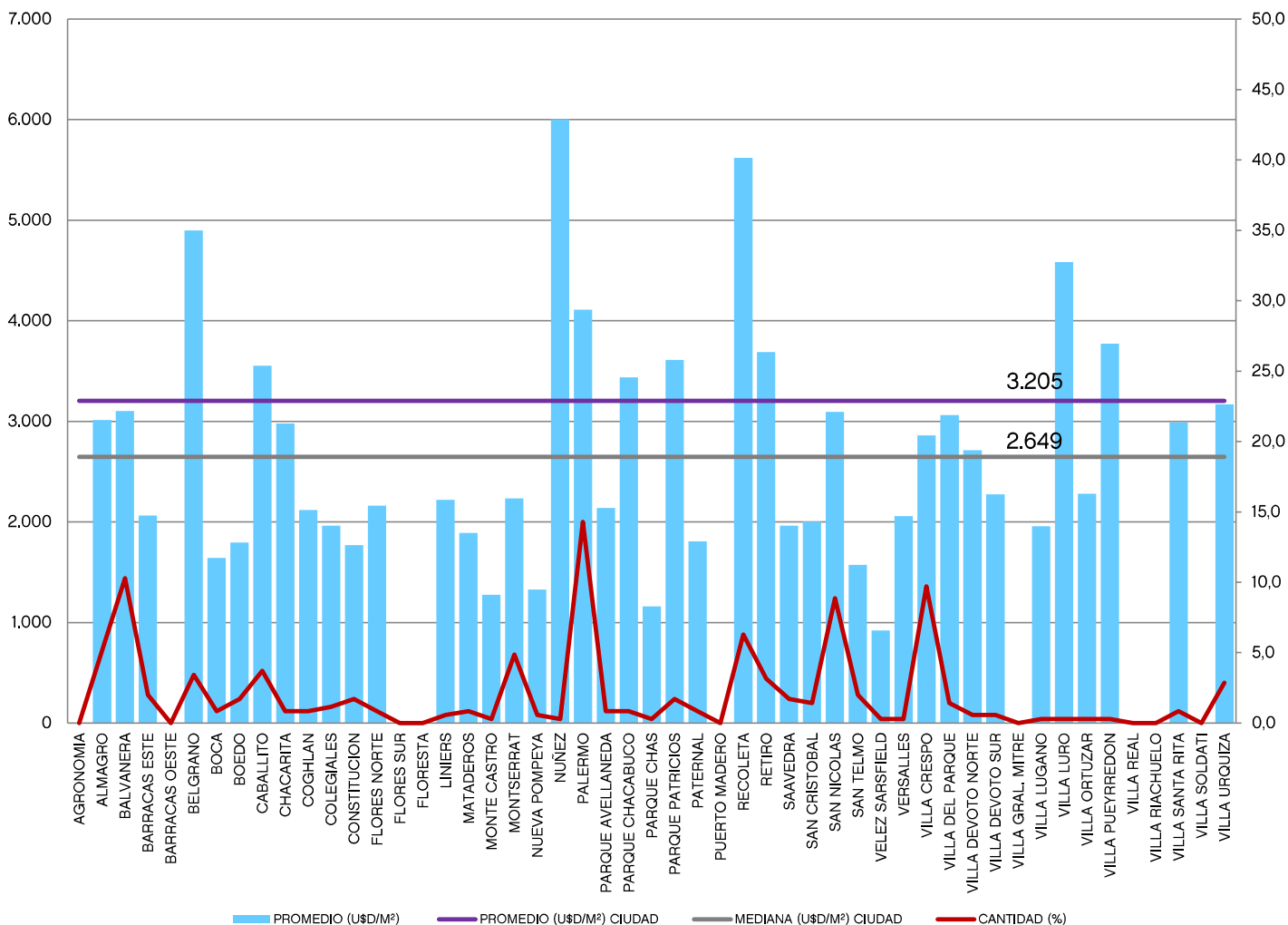
por encima del promedio de la ciudad.

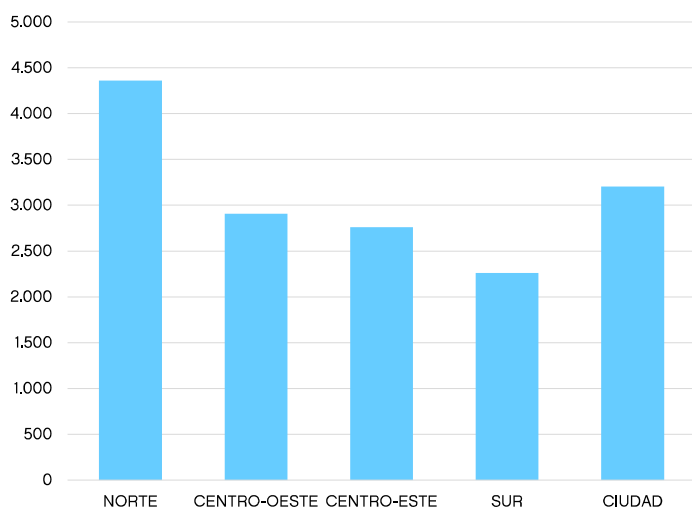
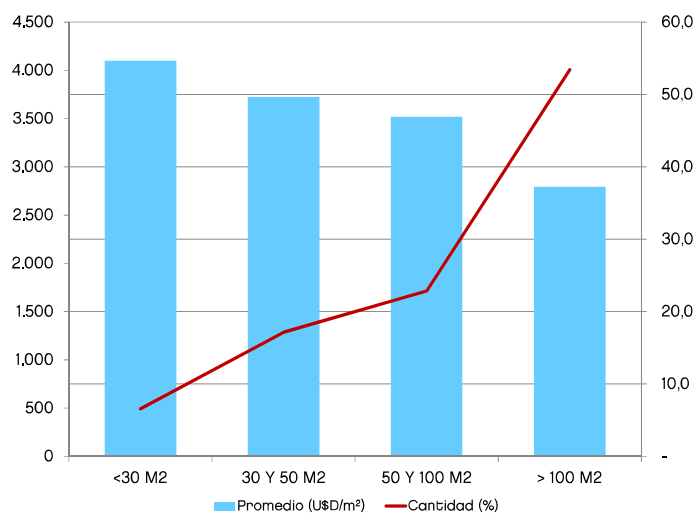
32 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

9 barrios

no registran oferta.



U\$/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²

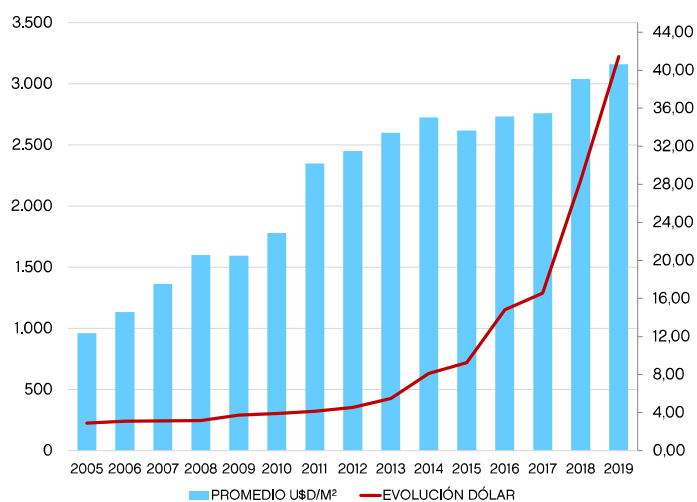
14%
de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

+34,1%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

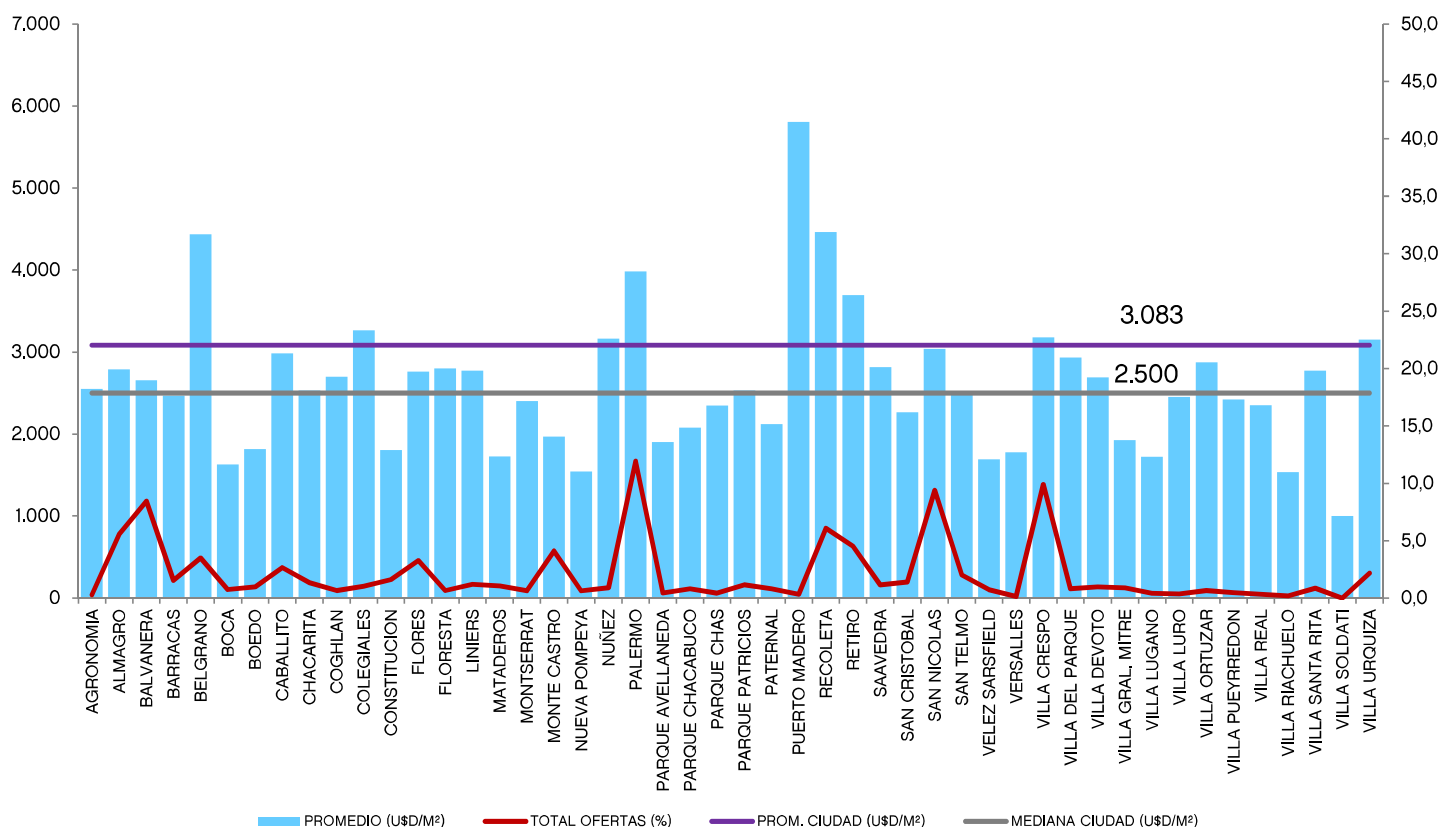
9 barrios sin oferta

Agronomía, Barracas Oeste, Flores Sur, Puerto Madero, Floresta, Villa Gral. Mitre, Villa Riachuelo, Villa Soldati y Villa Real.

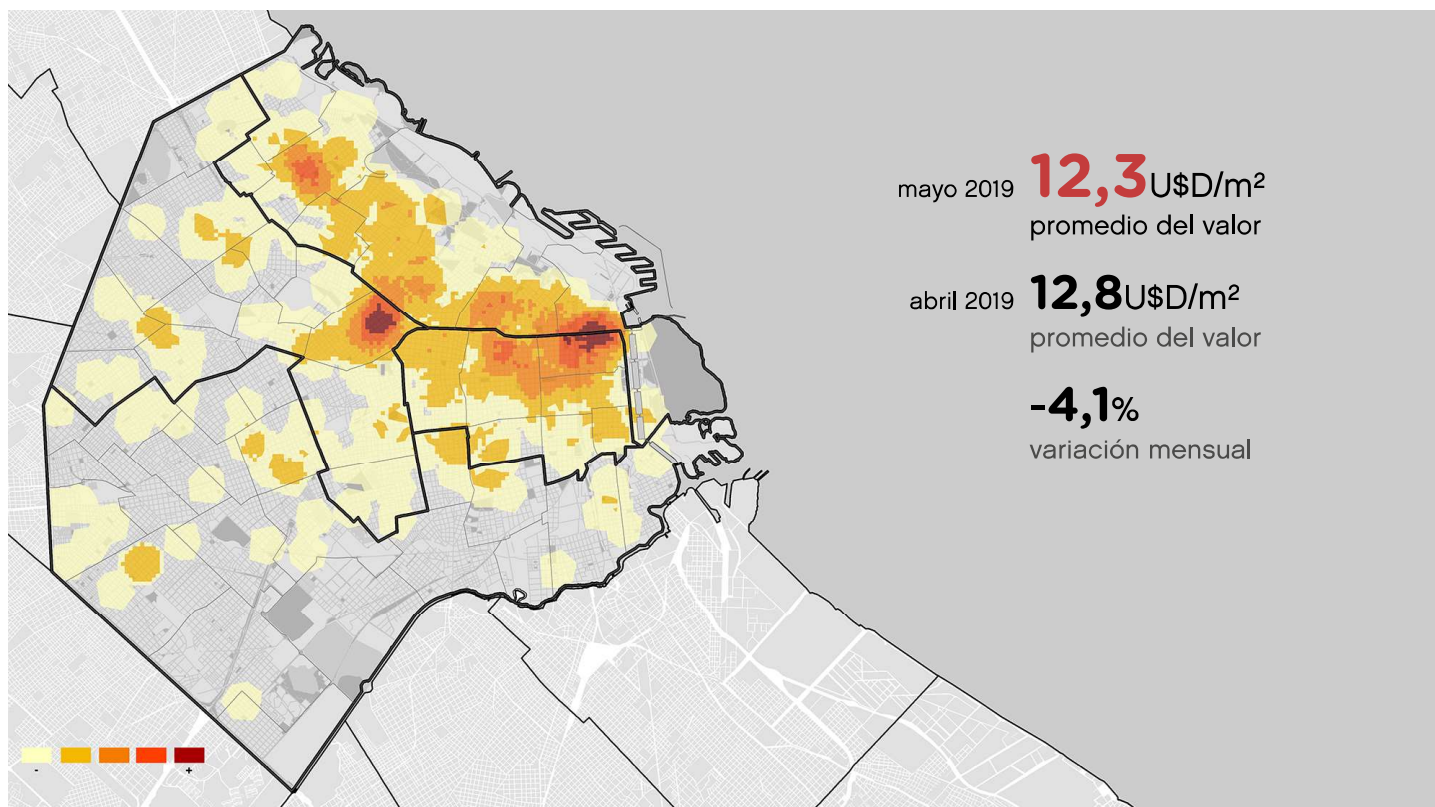
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Locales comerciales en alquiler • mayo 2019



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

12 barrios

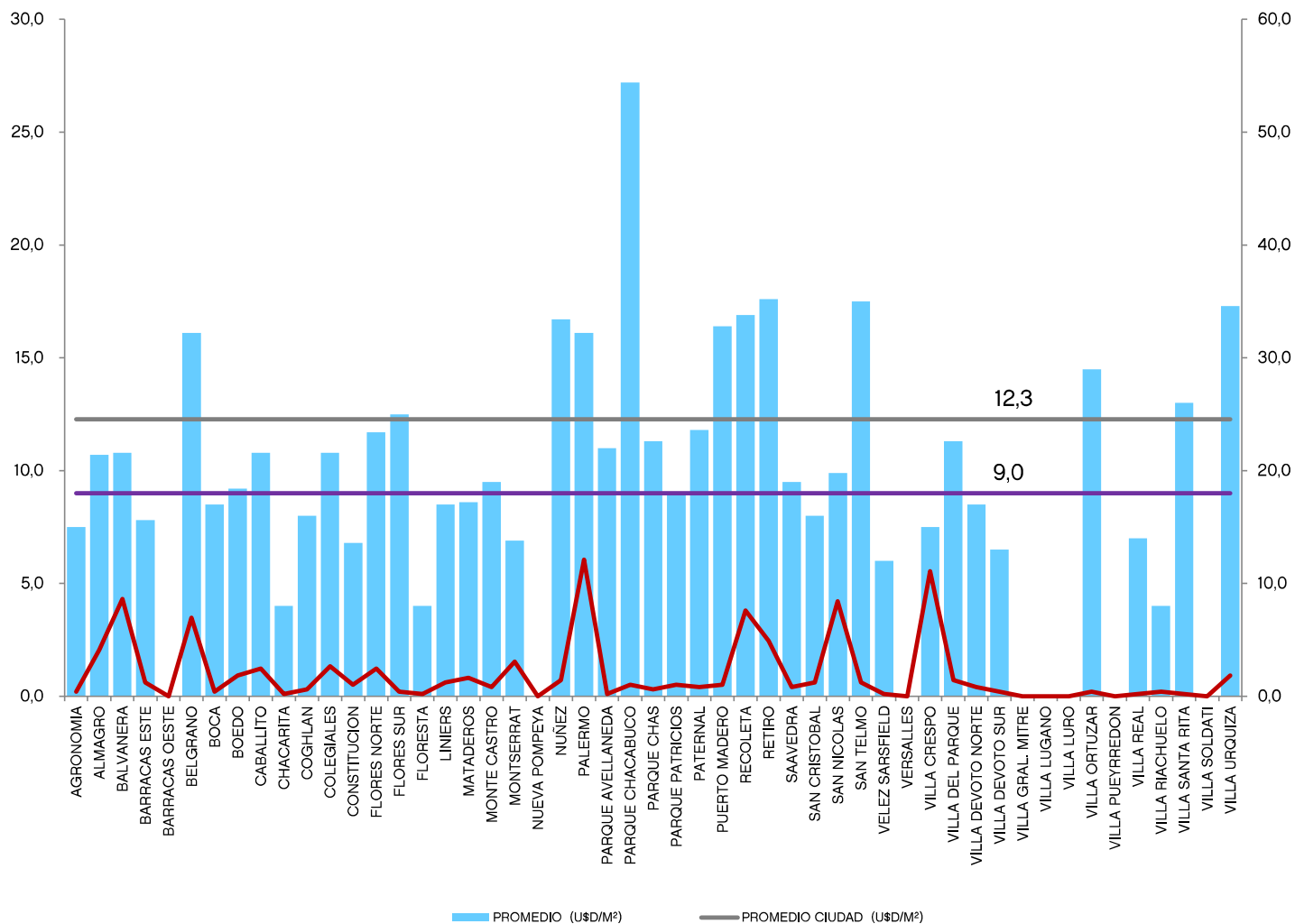
por encima del promedio Ciudad.

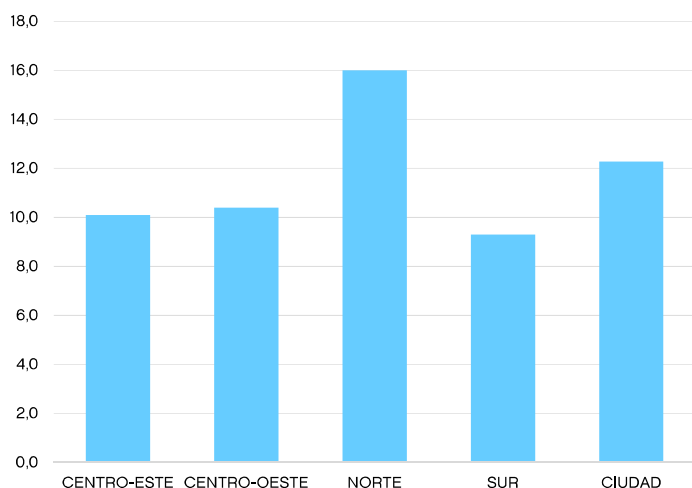
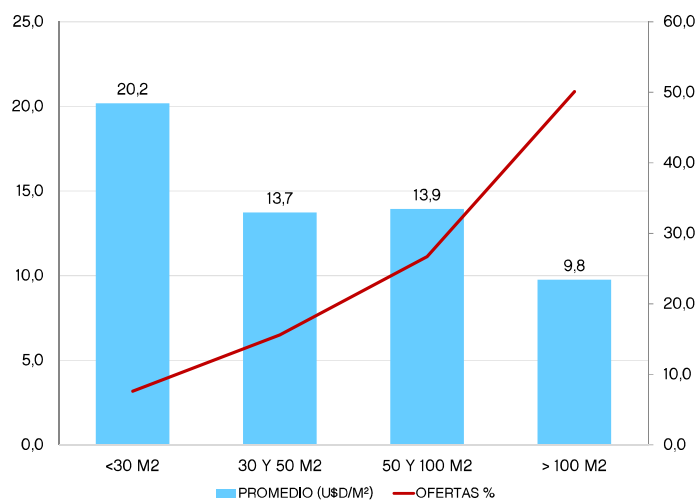
31 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

no registran ofertas.



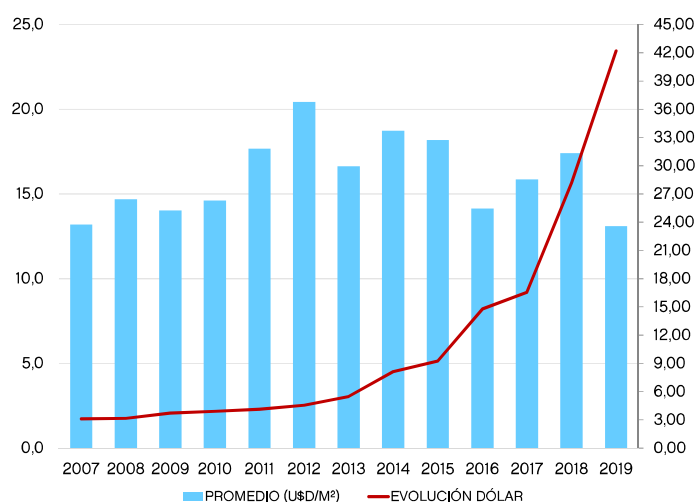
U\$/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²

14%
de las ofertas son Locales Comerciales a estrenar.

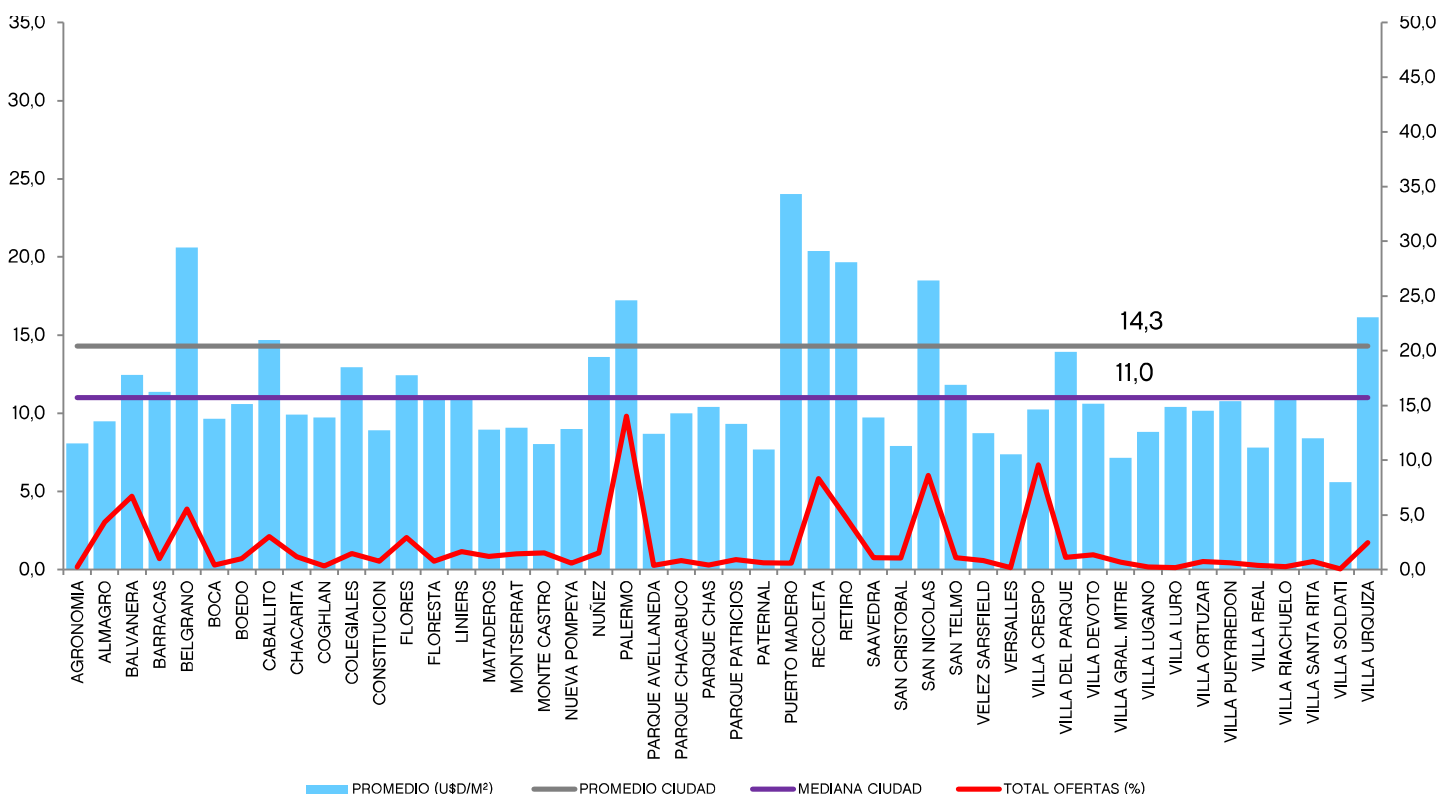
+15,8%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

8 barrios sin oferta

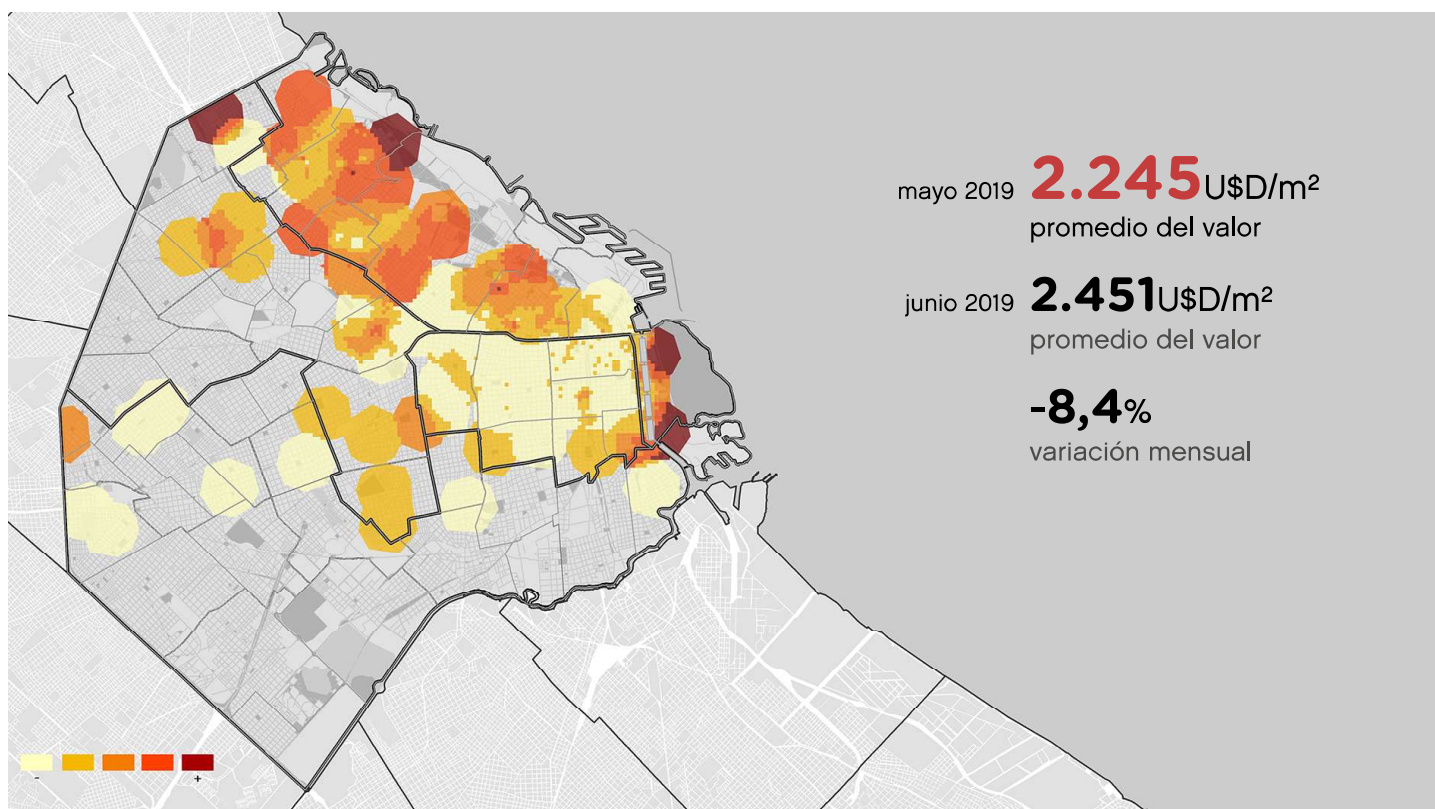
Barracas Oeste, Nueva Pompeya, Versalles, Villa General Mitre, Villa Lugano, Villa Pueyrredón, Villa Soldati y Villa Luro.

Evolución mensual de los promedio de alquileres (U\$/m²)

Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Oficinas en venta • mayo 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

15 barrios

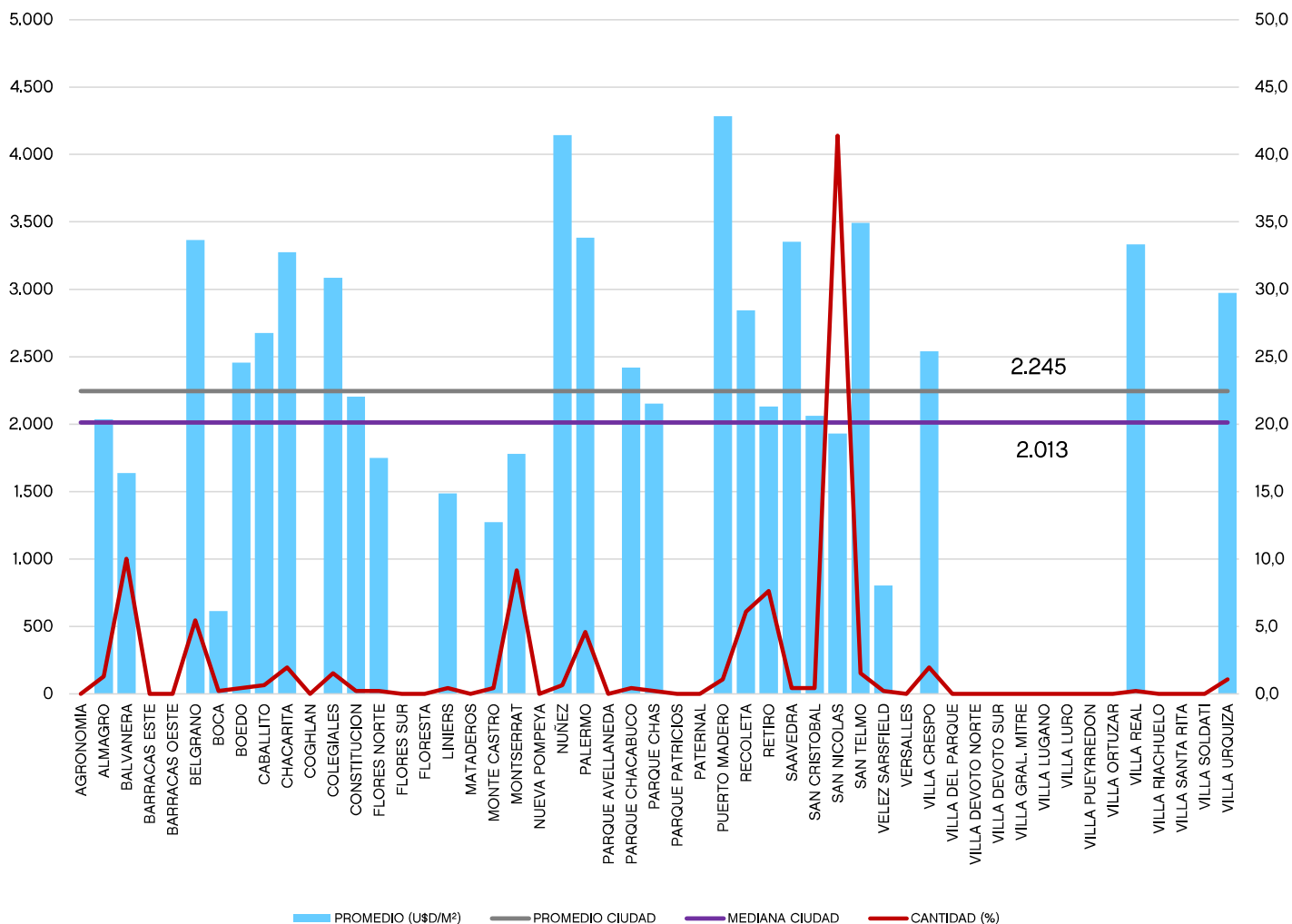
por encima del promedio Ciudad.

13 barrios

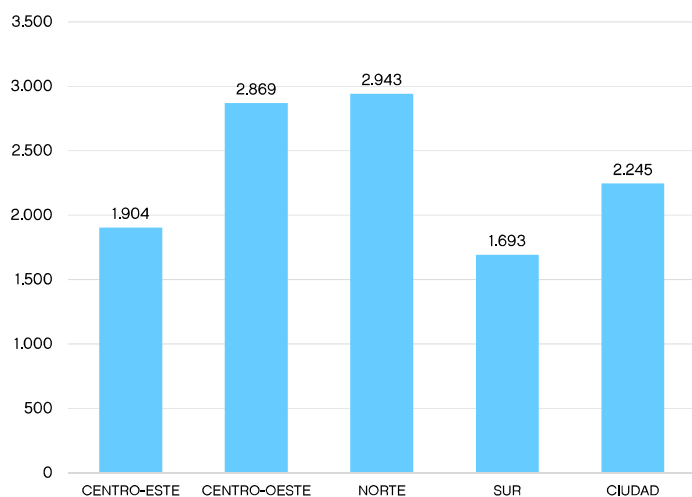
por debajo del promedio Ciudad.

23 barrios

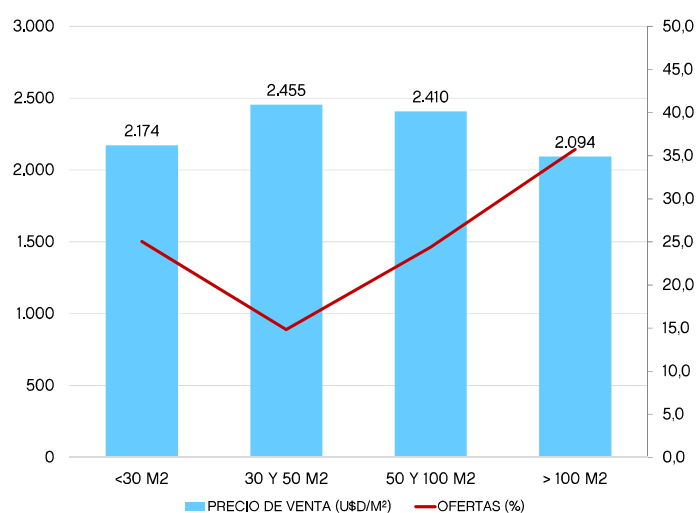
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²

**68%**

de la oferta se concentra en San Nicolás, Retiro, Montserrat, Palermo y Belgrano.

12,2%

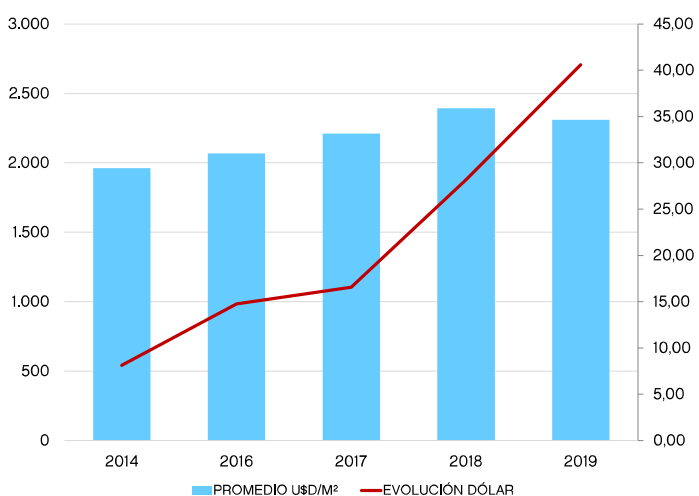
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

+38%

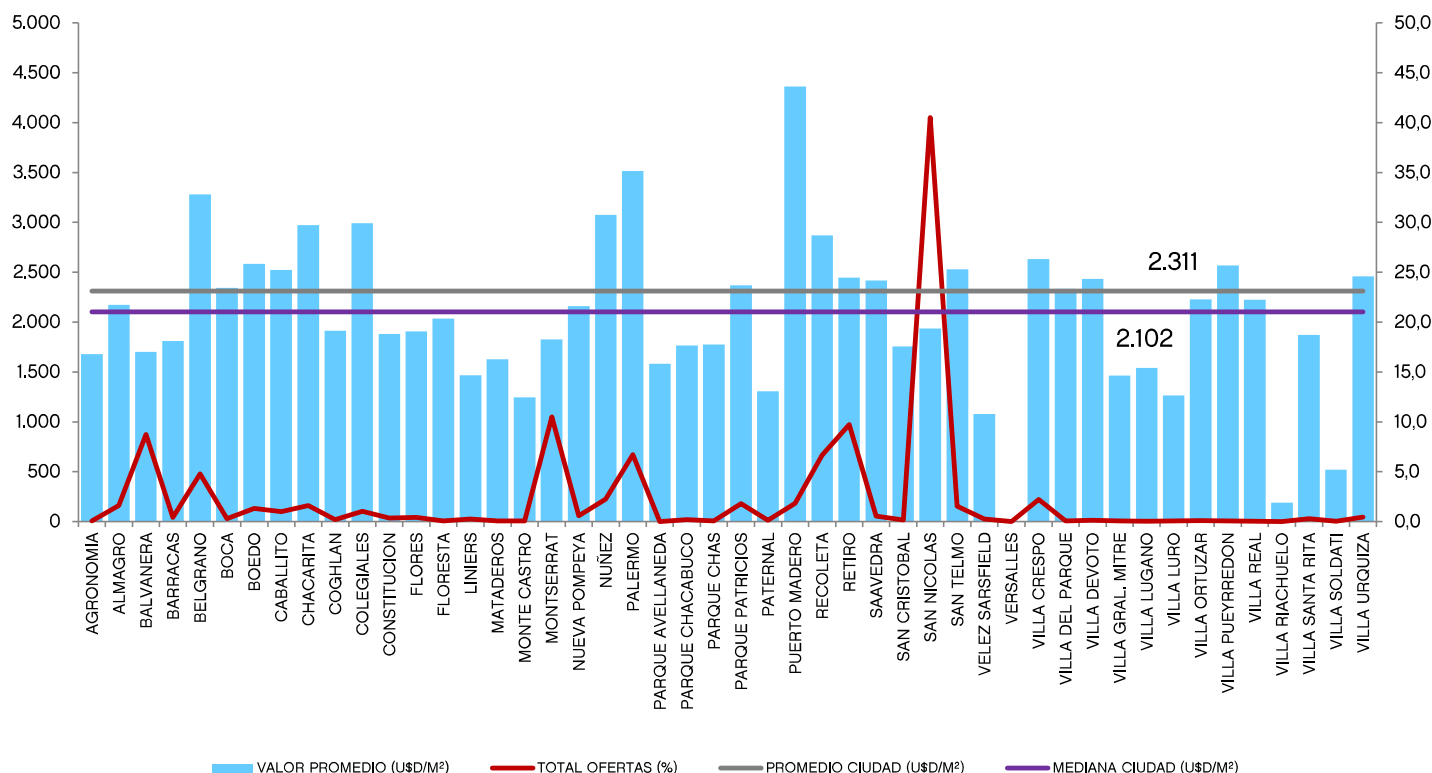
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

Distrito tecnológico: **2.455,5** U\$/m².

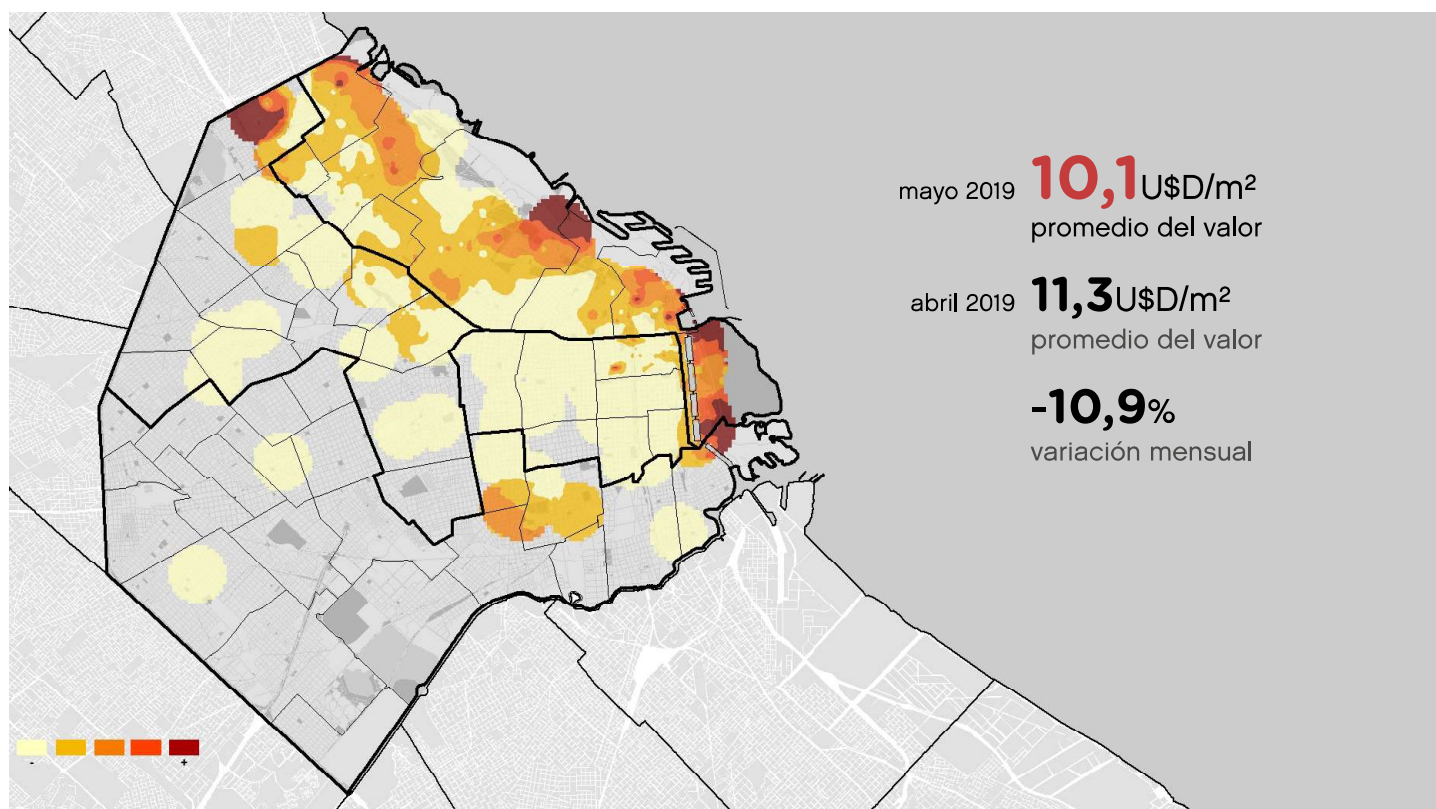
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Oficinas en alquiler • mayo 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

8 barrios

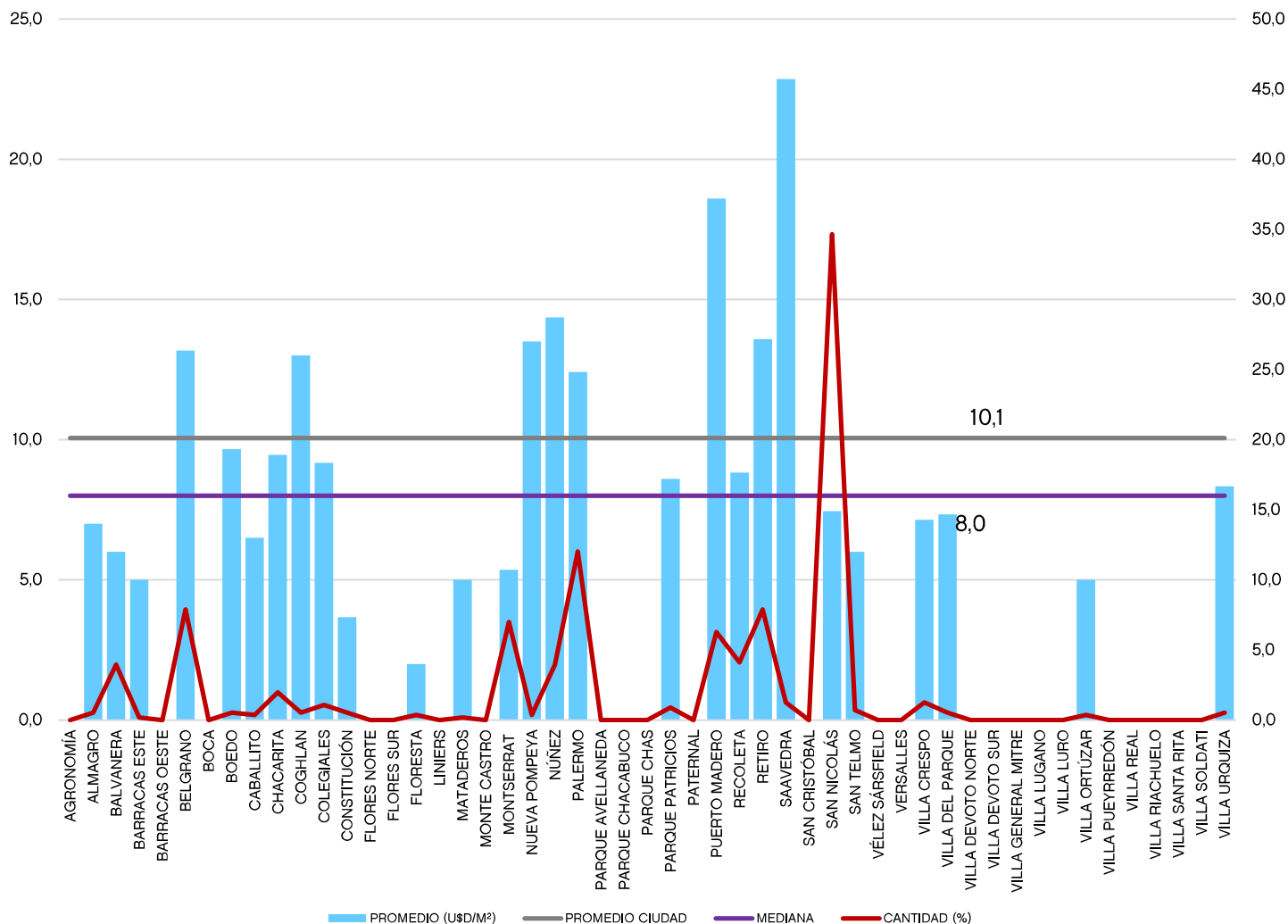
por encima del promedio Ciudad.

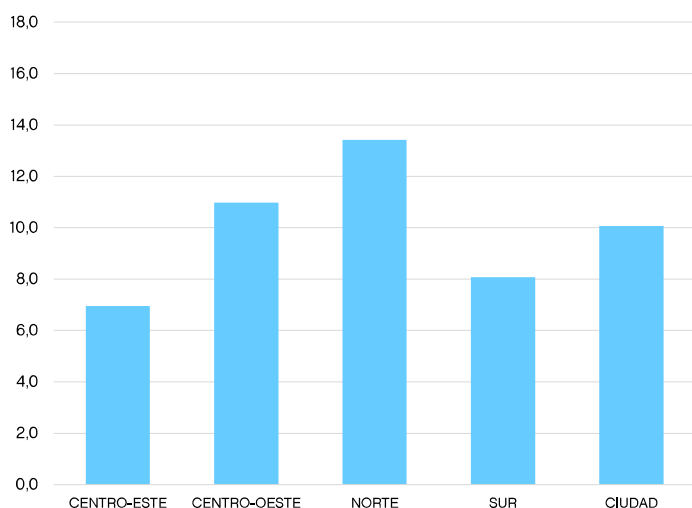
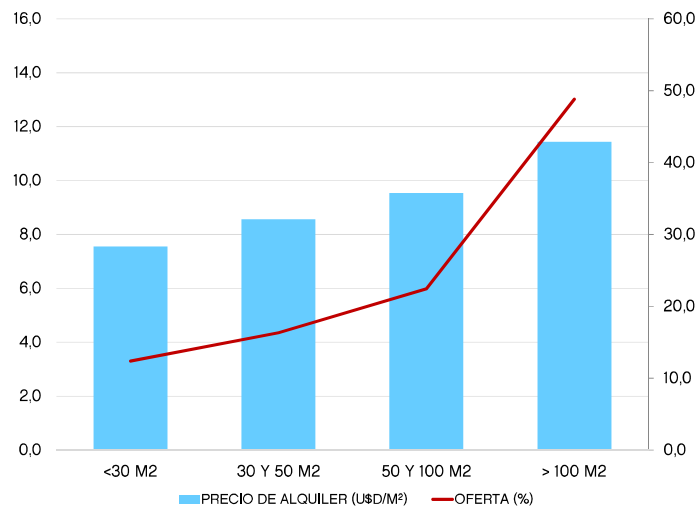
20 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

23 barrios

no registran ofertas.

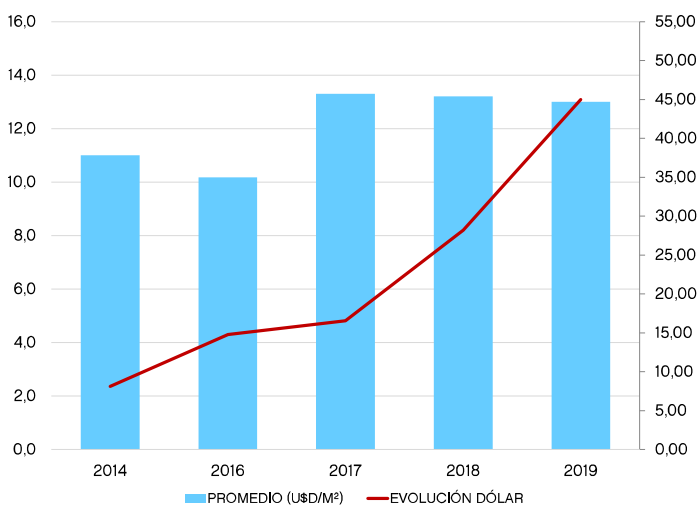


U\$/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**34,6%**de las ofertas se concentran en un solo barrio:
San Nicolás.**9,1%**

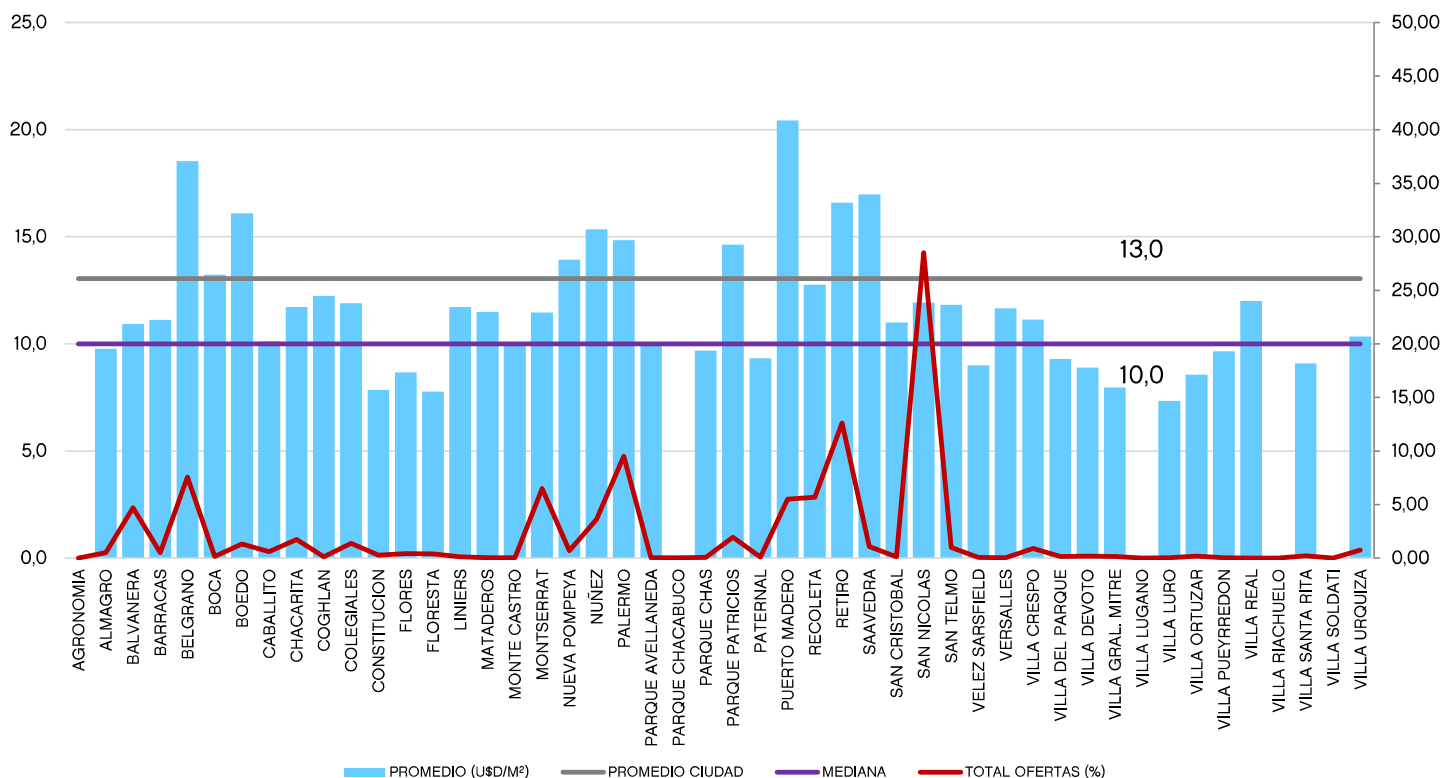
de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

+29,6%más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con
el usado.Distrito Tecnológico: **10,0** U\$/m².

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (junio 2018 - mayo 2019)



Director General de Datos, Estadísticas y Proyección Urbana
Guillermo Raddavero

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
Mariano Bachini
Gustavo Rey

Programación de software
Ignacio Casinelli Esviza
Juan Antenucci
Gonzalo Varisco



Buenos Aires Ciudad