

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

JULIO 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

Obras nuevas registradas

	total obras	
julio 2019	233.835 m ²	
	97 obras	
junio 2019	248.470 m ²	(-5,9%)
	95 obras	
julio 2018	268.516 m ²	(-12,9%)
	134 obras	
	+5.000 m ²	
julio 2019	108.450 m ²	
	9 obras	
junio 2019	136.830 m ²	(-20,7%)
	9 obras	
julio 2018	85.810 m ²	(+26,4%)
	9 obras	

Registros obras modificación y ampliación

	total obras	
julio 2019	115.831 m ²	
	81 obras	
junio 2019	135.943 m ²	(-14,8%)
	81 obras	
julio 2018	196.952 m ²	(-41,2%)
	62 obras	
	+5.000 m ²	
julio 2019	53.622 m ²	
	4 obras	
junio 2019	92.649 m ²	(-42,1%)
	6 obras	
julio 2018	135.64 m ²	(-60,4%)
	9 obras	

Finales de obra

	total obras	
julio 2019	144.722 m ²	
	114 obras	
junio 2019	129.130 m ²	(+12,1%)
	101 obras	
julio 2018	161.717 m ²	(-10,5%)
	90 obras	
	+5.000 m ²	
julio 2019	46.083 m ²	
	6 obras	
junio 2019	79.495 m ²	(-42%)
	3 obras	
julio 2018	77.050 m ²	(-40,2%)
	6 obras	

Obras iniciadas

julio 2019	257.683 m ²	
	156 obras	
junio 2019	169.607 m ²	(+51,9%)
	96 obras	
julio 2018	383.603 m ²	(-32,8%)
	148 obras	

Departamentos a estrenar en venta

julio 2019	3.633 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	3.612 USD/m ²	
	promedio del valor	
	+0,6%	
	variación mensual	
	+13,2%	
	% variación a estrenar/usado	

Departamentos usados en venta

julio 2019	3.208 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	3.225 USD/m ²	
	promedio del valor	
	-0,5%	
	variación mensual	
	-11,7%	
	% variación a estrenar/usado	

Terrenos en venta

julio 2019	2.636 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	2.695 USD/m ²	
	promedio del valor	
	-2,2%	
	variación mensual	

Departamentos a estrenar en alquiler

julio 2019	15.272 \$	
	1 amb. - promedio	
	18.463 \$	
	2 amb. - promedio	
	32.474 \$	
	3 amb. - promedio	
junio 2019	14.060 \$	(+8,6%)
	1 amb. - promedio	
	19.146 \$	(-3,4%)
	2 amb. - promedio	
	34.816 \$	(-6,7%)
	3 amb. - promedio	
	+11,8%	
	% variación a estrenar/usado	

Departamentos usados en alquiler

julio 2019	12.867 \$	
	1 amb. - promedio	
	15.770 \$	
	2 amb. - promedio	
	30.340 \$	
	3 amb. - promedio	
junio 2019	14.877 \$	(-13,5%)
	1 amb. - promedio	
	15.261 \$	(+3,3%)
	2 amb. - promedio	
	28.982 \$	(+4,7%)
	3 amb. - promedio	
	-10,5%	
	% variación a estrenar/usado	

Locales comerciales en venta

julio 2019	3.000 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	3.129 USD/m ²	
	promedio del valor	
	-4,1%	
	variación mensual	

Locales comerciales en alquiler

julio 2019	12,7 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	12,5 USD/m ²	
	promedio del valor	
	+1,4%	
	variación mensual	

Oficinas en venta

julio 2019	2.271 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	2.264 USD/m ²	
	promedio del valor	
	+0,4%	
	variación mensual	

Oficinas en alquiler

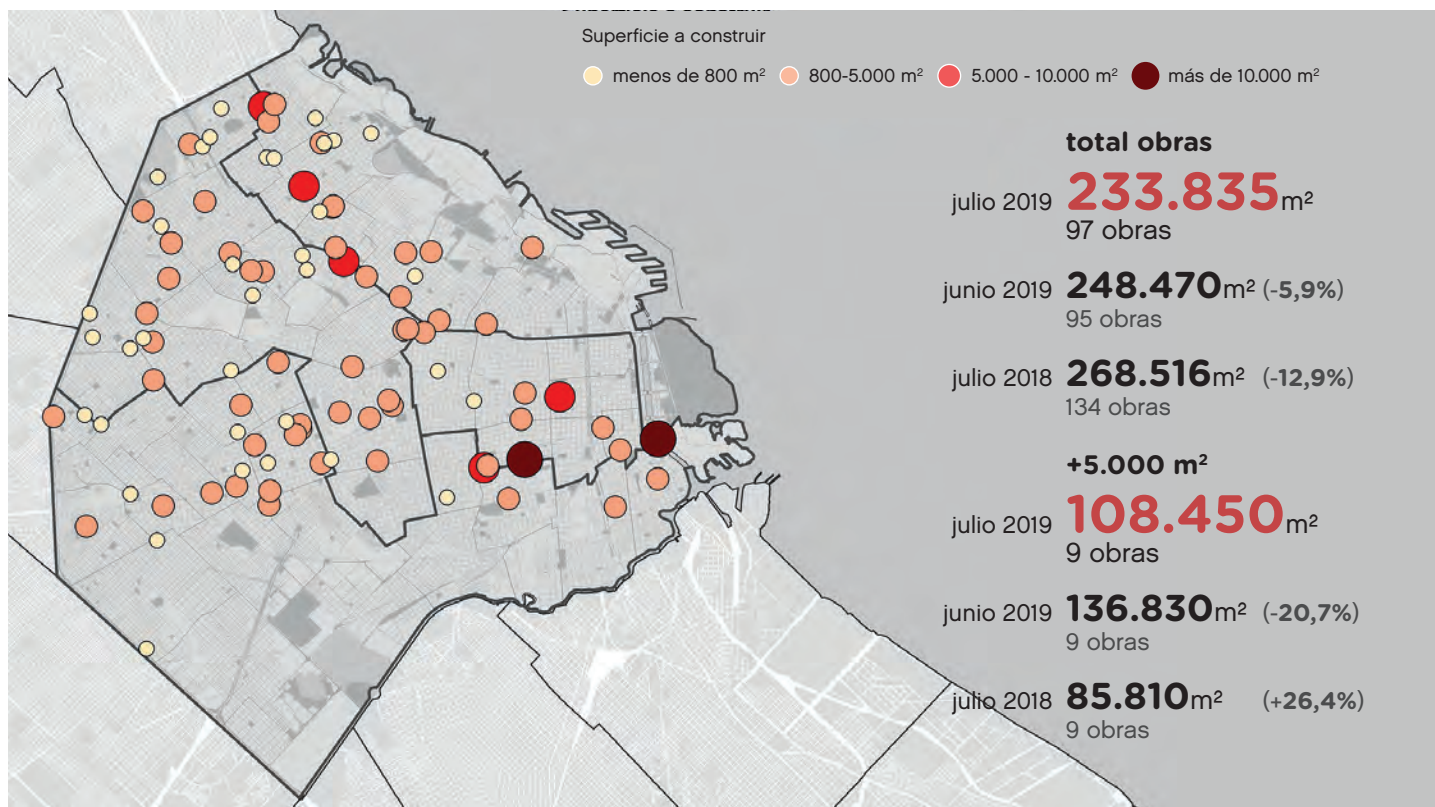
julio 2019	11,1 USD/m ²	
	promedio del valor	
junio 2019	9,7 USD/m ²	
	promedio del valor	
	+14,4%	
	variación mensual	

2019
JULIO
DINÁMICA
URBANA

- 6** Obras nuevas registradas
- 8** Registros de obras en modificación y ampliación
- 10** Finales de obra
- 12** 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 • julio 2019



Obras nuevas registradas por barrio

22 barrios

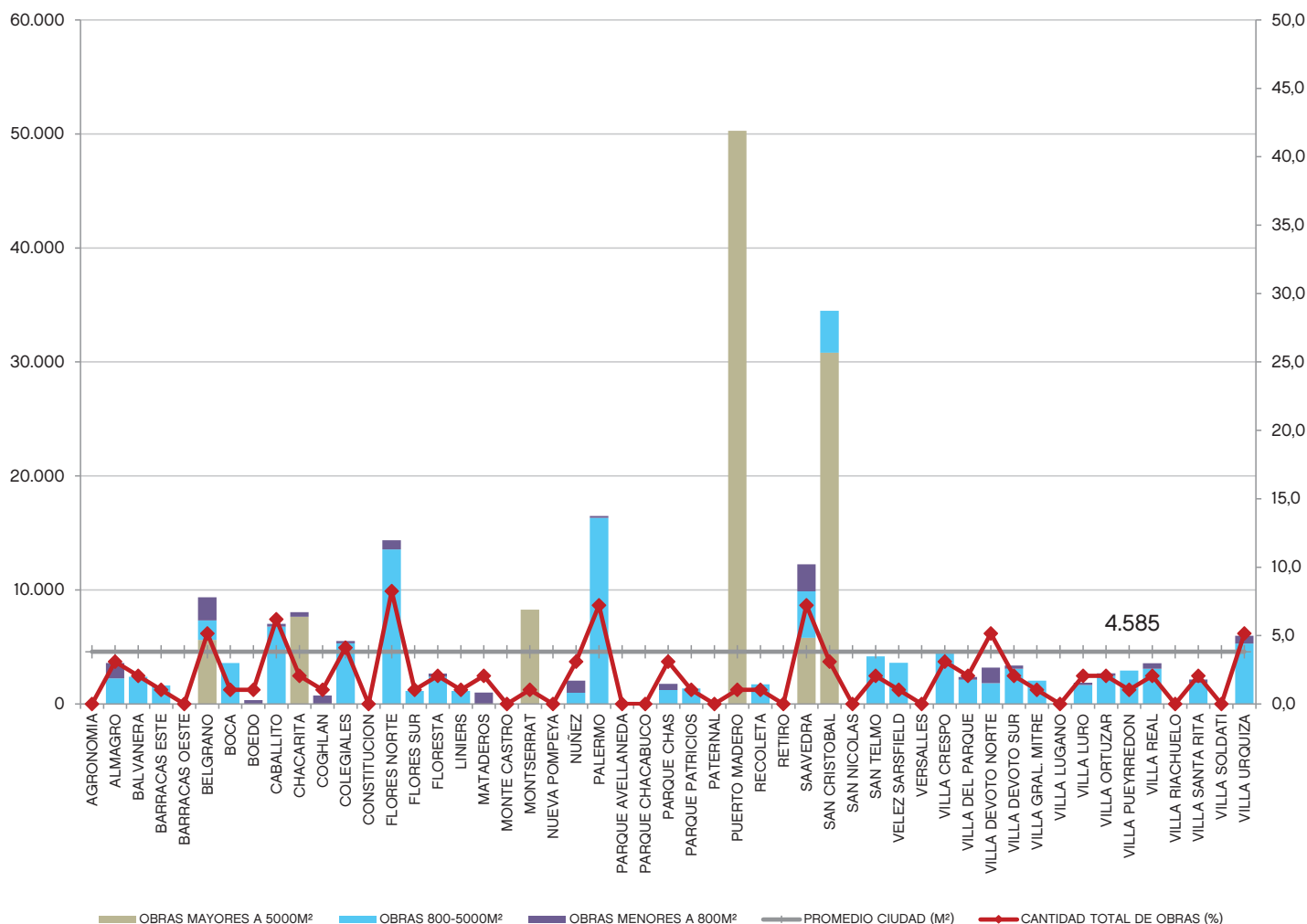
por encima del promedio Ciudad.

15 barrios

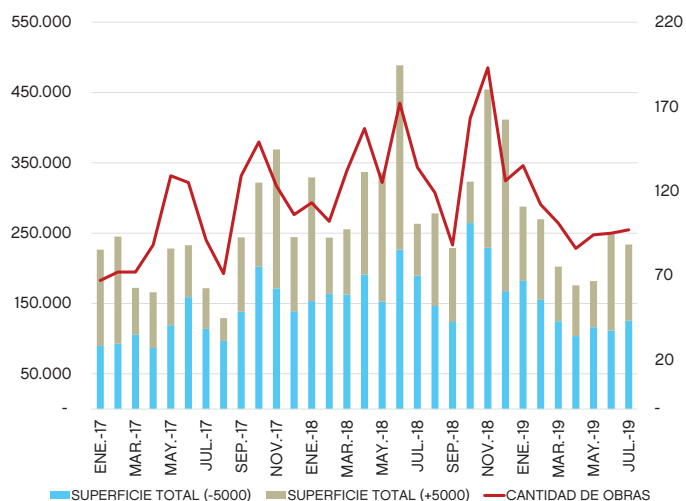
por debajo del promedio Ciudad.

14 barrios

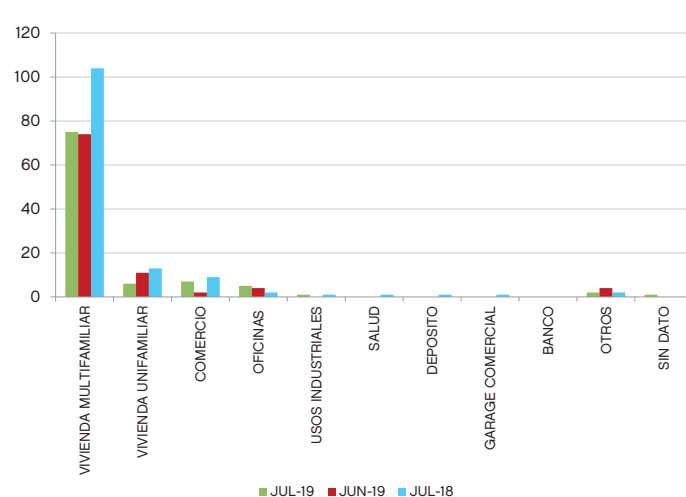
no registraron obras nuevas.



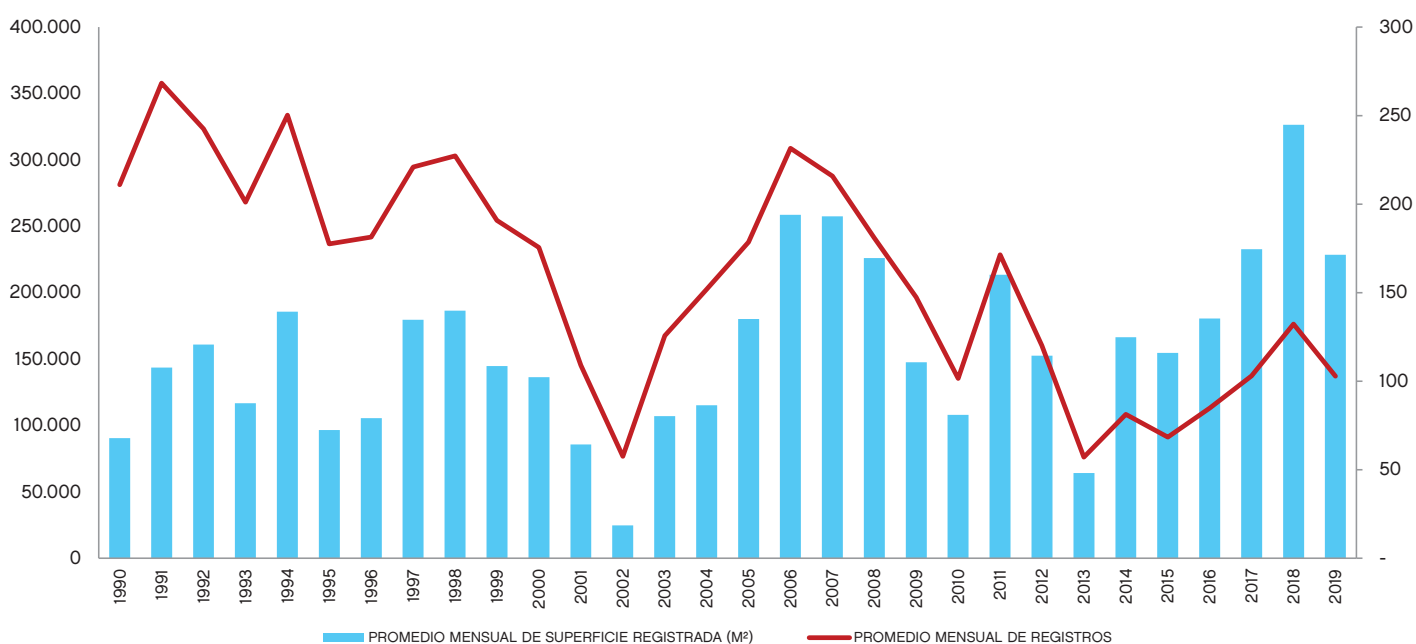
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-19



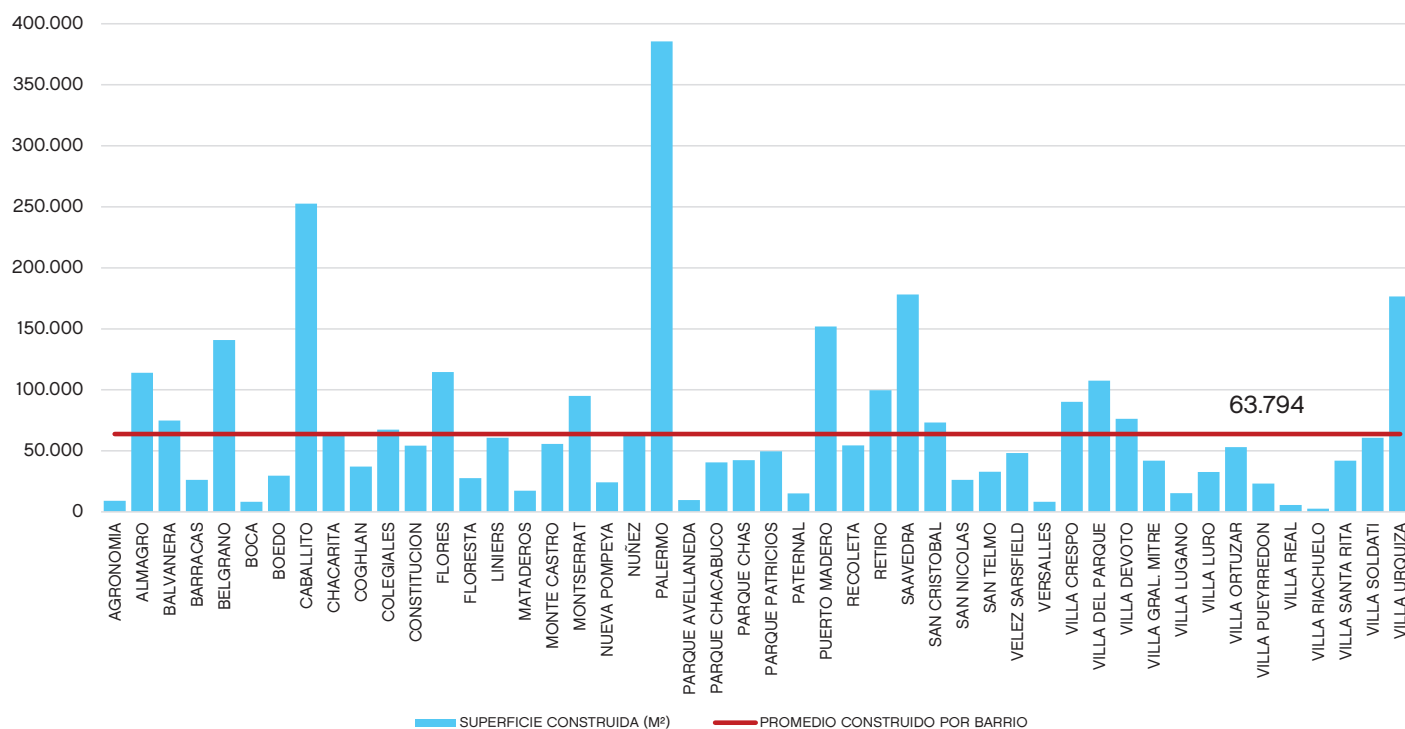
Destino de usos



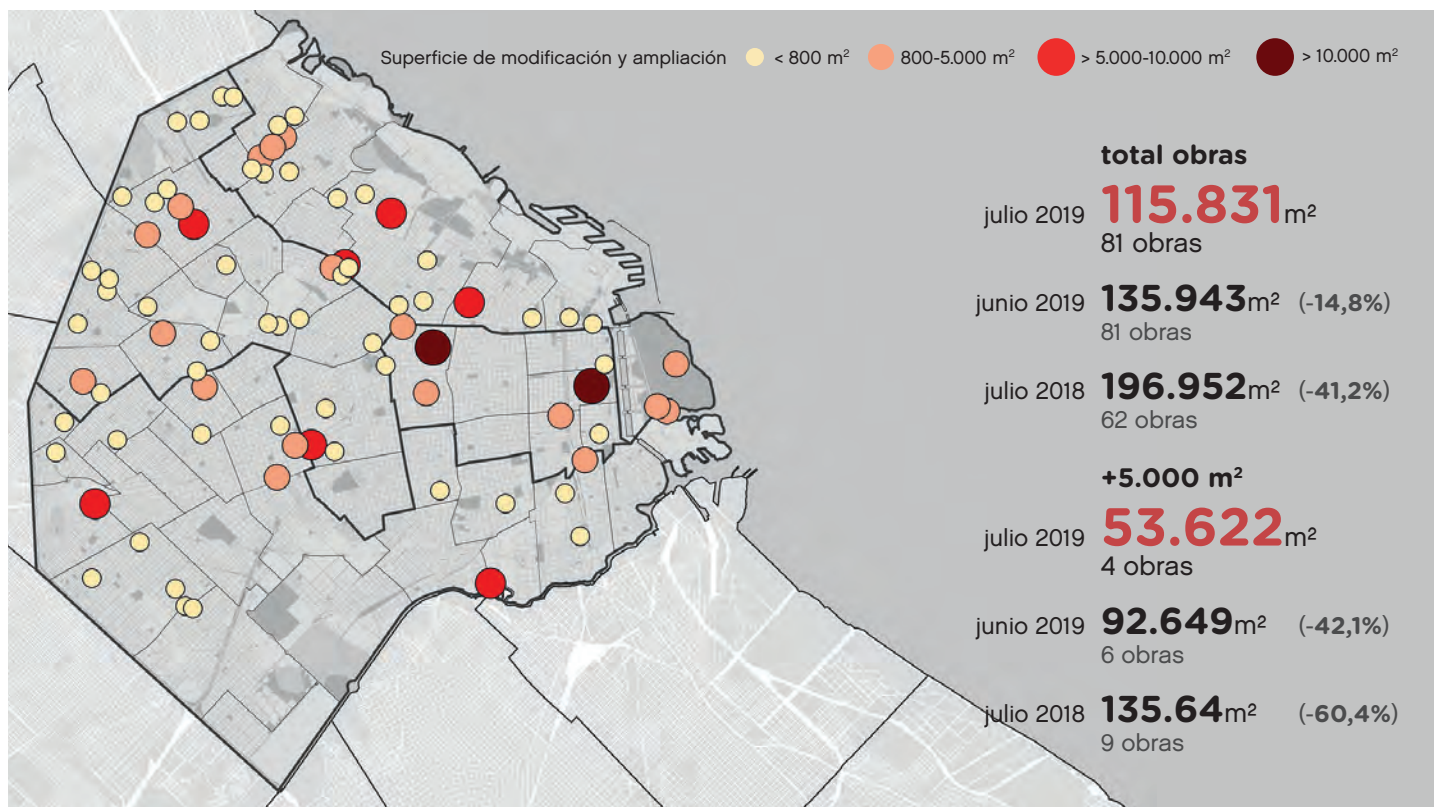
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Registros de obras en modificación y ampliación • julio 2019



Registros de obras en modificación o ampliación por barrio

12 barrios

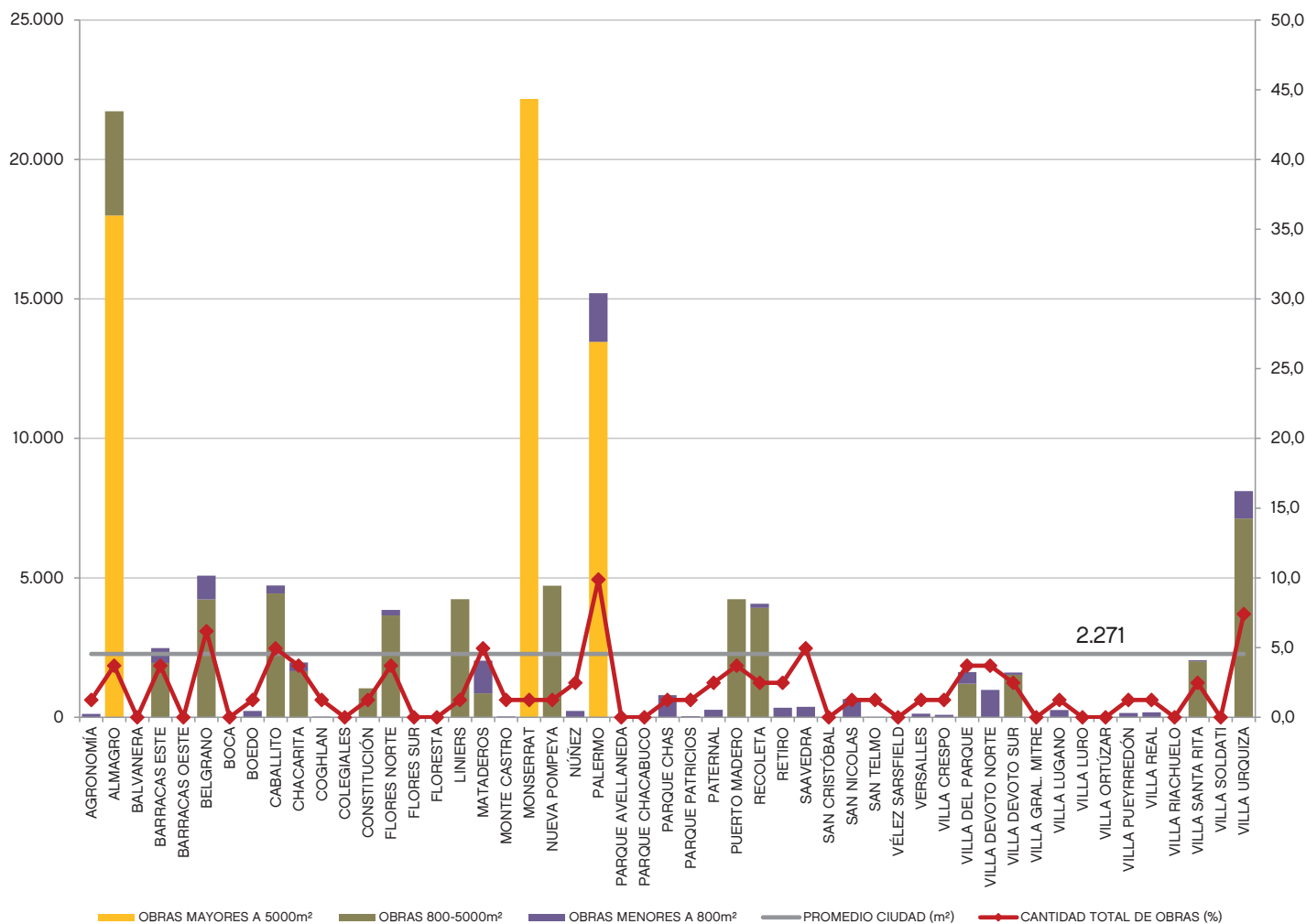
por encima del promedio Ciudad.

24 barrios

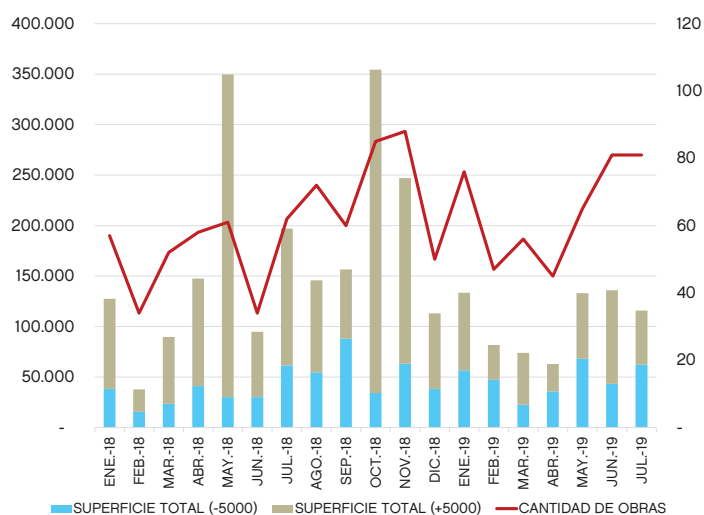
por debajo del promedio Ciudad.

15 barrios

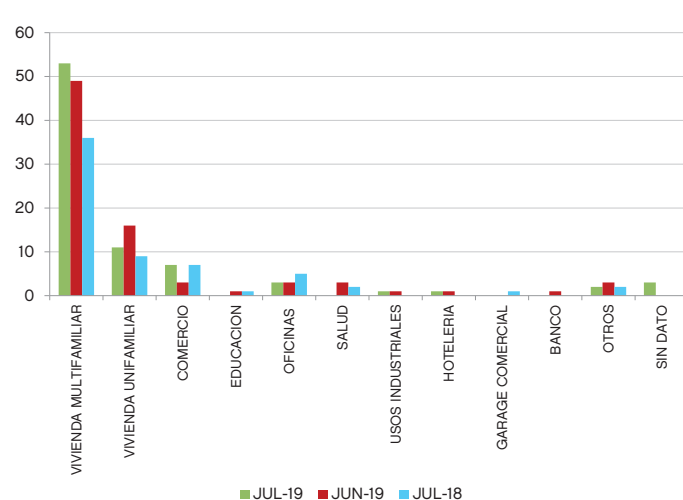
en modificación o ampliación.



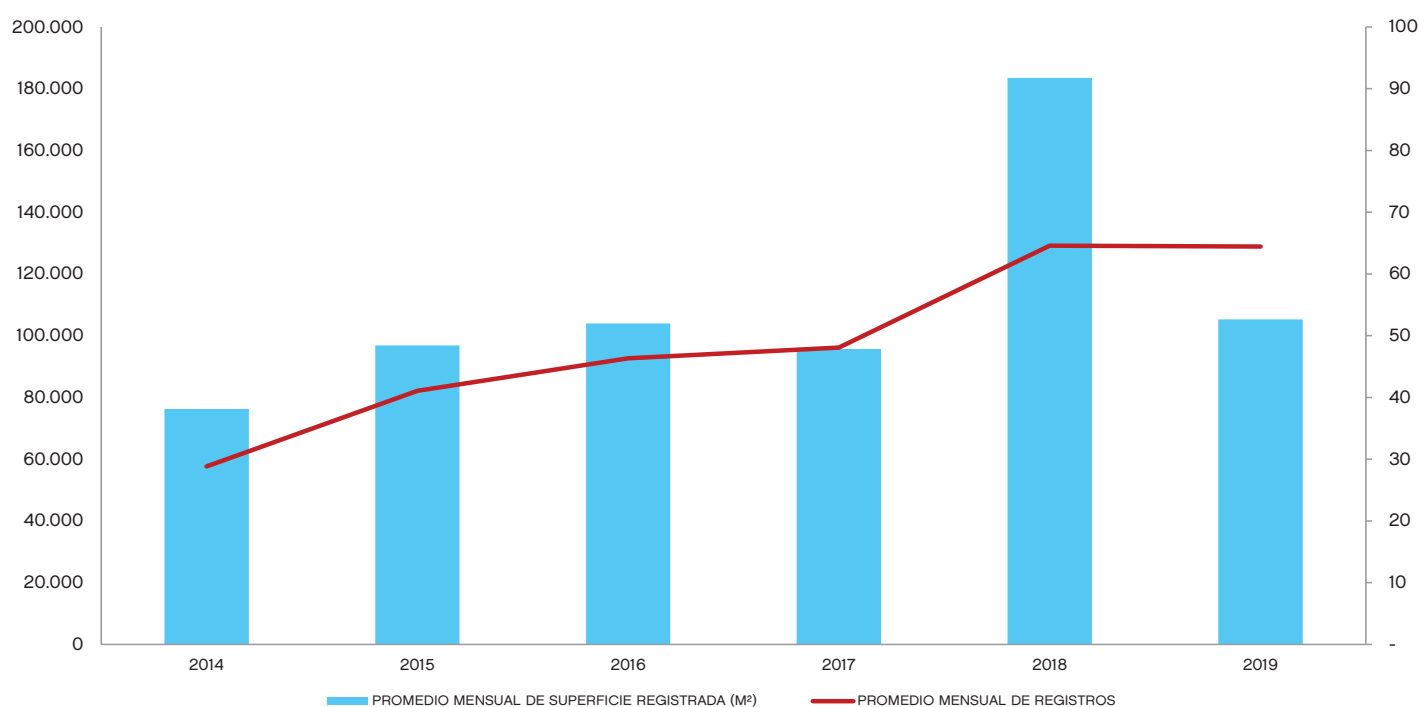
Finales de obra según superficie



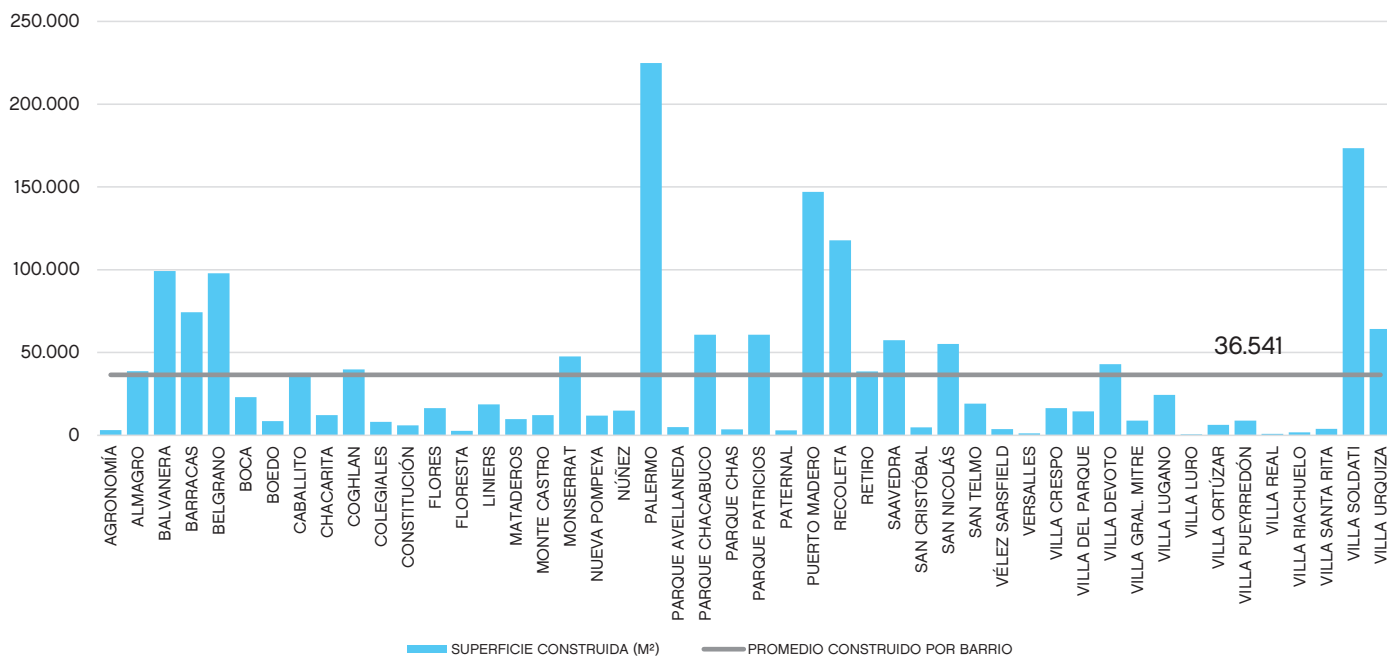
Cantidad según el Uso



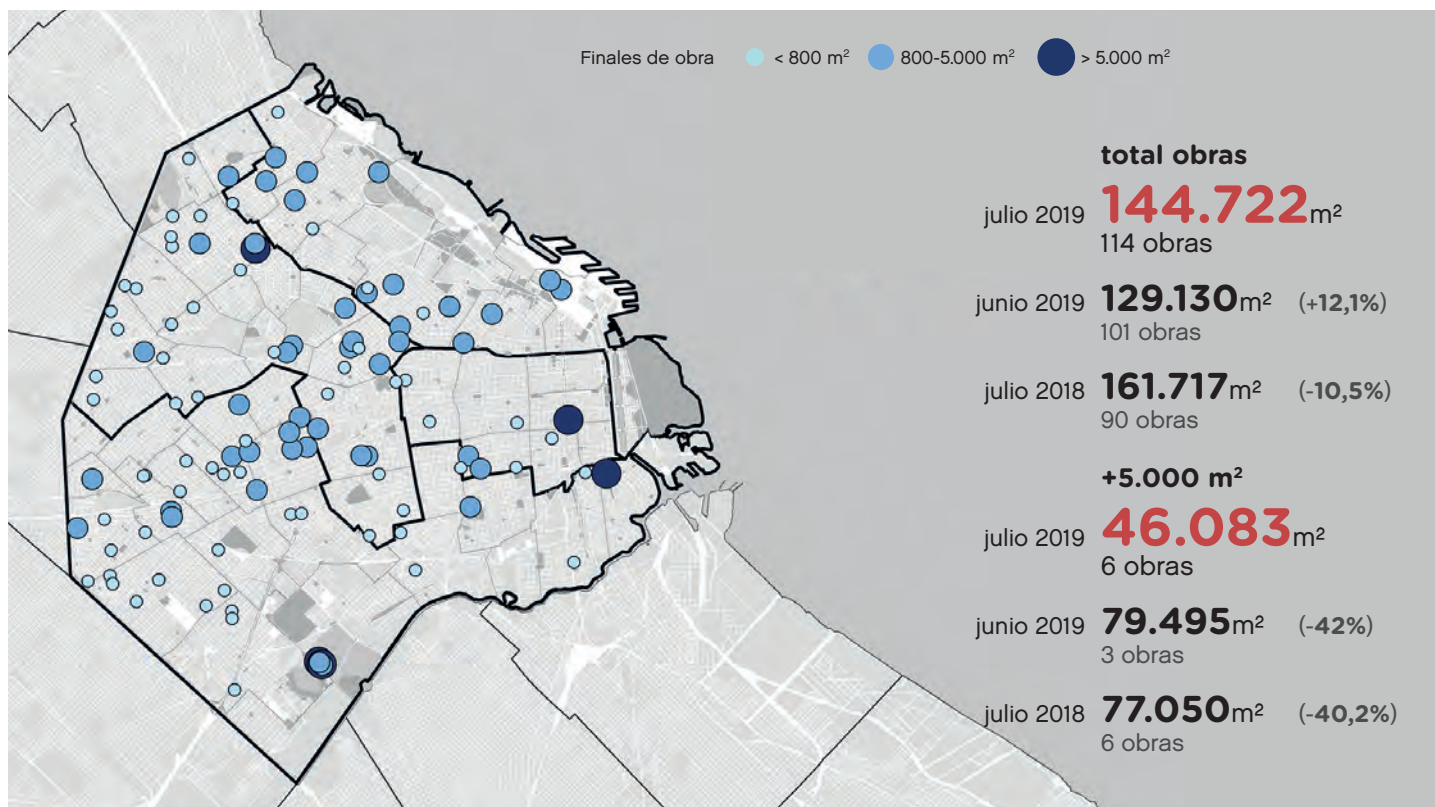
Evolución histórica (2014-2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Finales de obra • julio 2019



Finales de obra por barrio

14 barrios

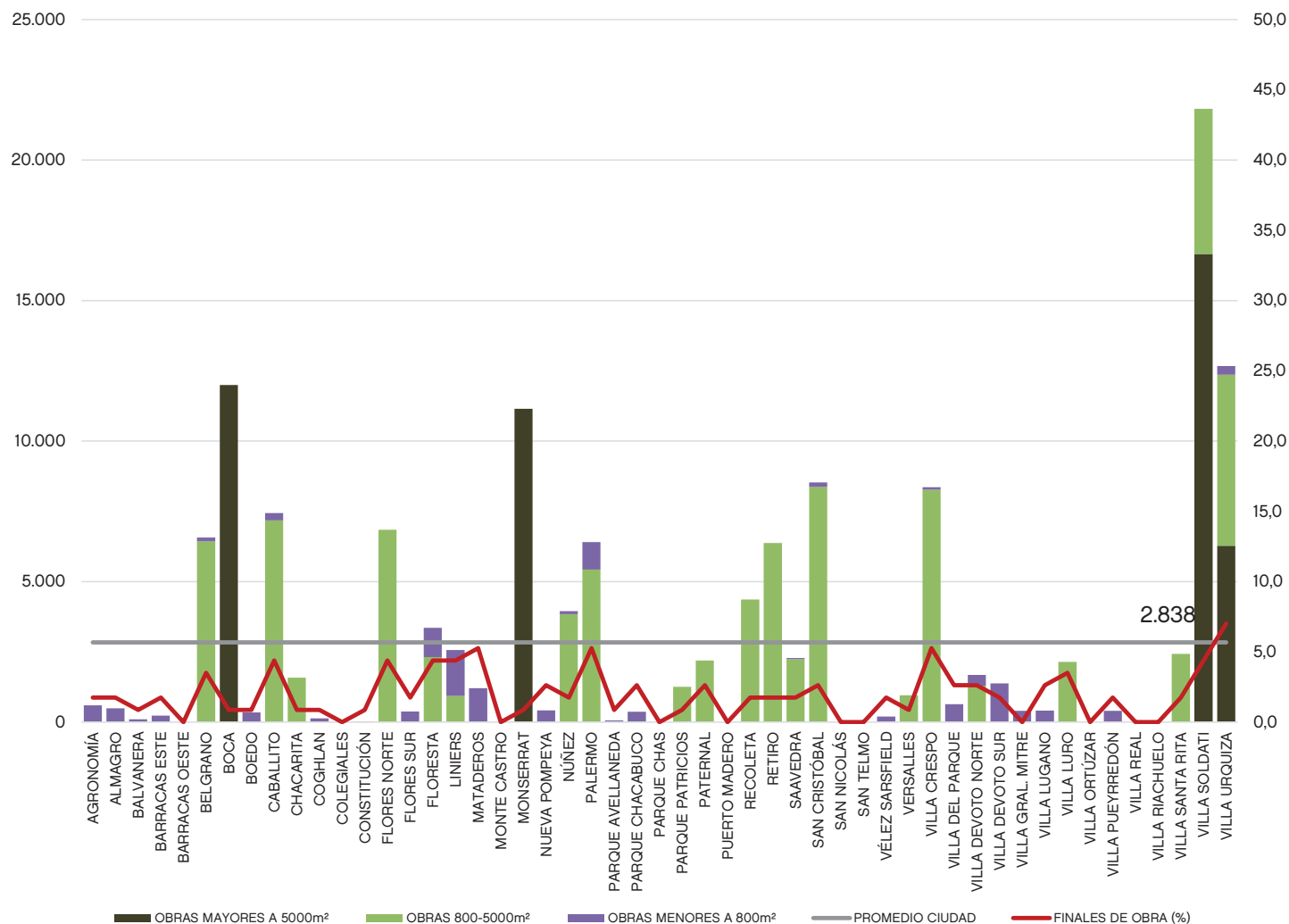
por encima del promedio Ciudad.

26 barrios

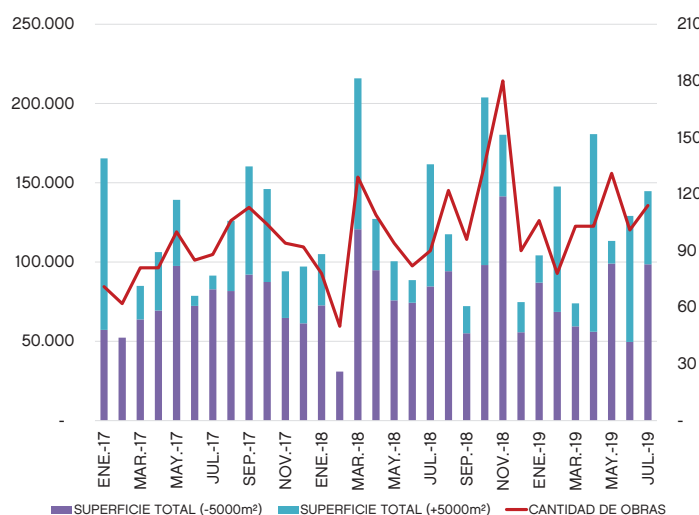
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

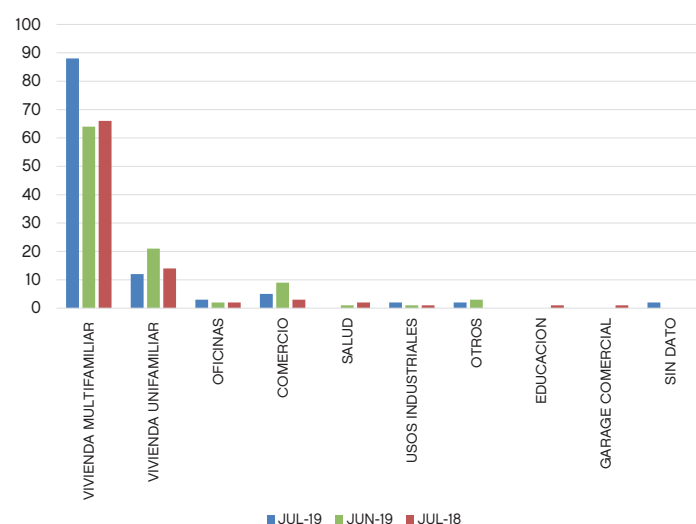
no registran finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

julio 2019: **1.269** m²

junio 2019: **1.279** m²

julio 2018: **1.797** m²

Superficie

75,545,7
5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

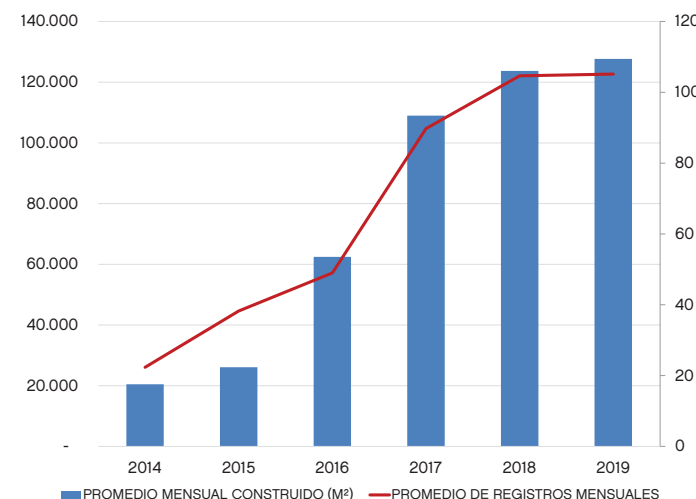
Villa Soldati, Villa Urquiza, La Boca, Monserrat y San Cristóbal.

Cantidad según el uso

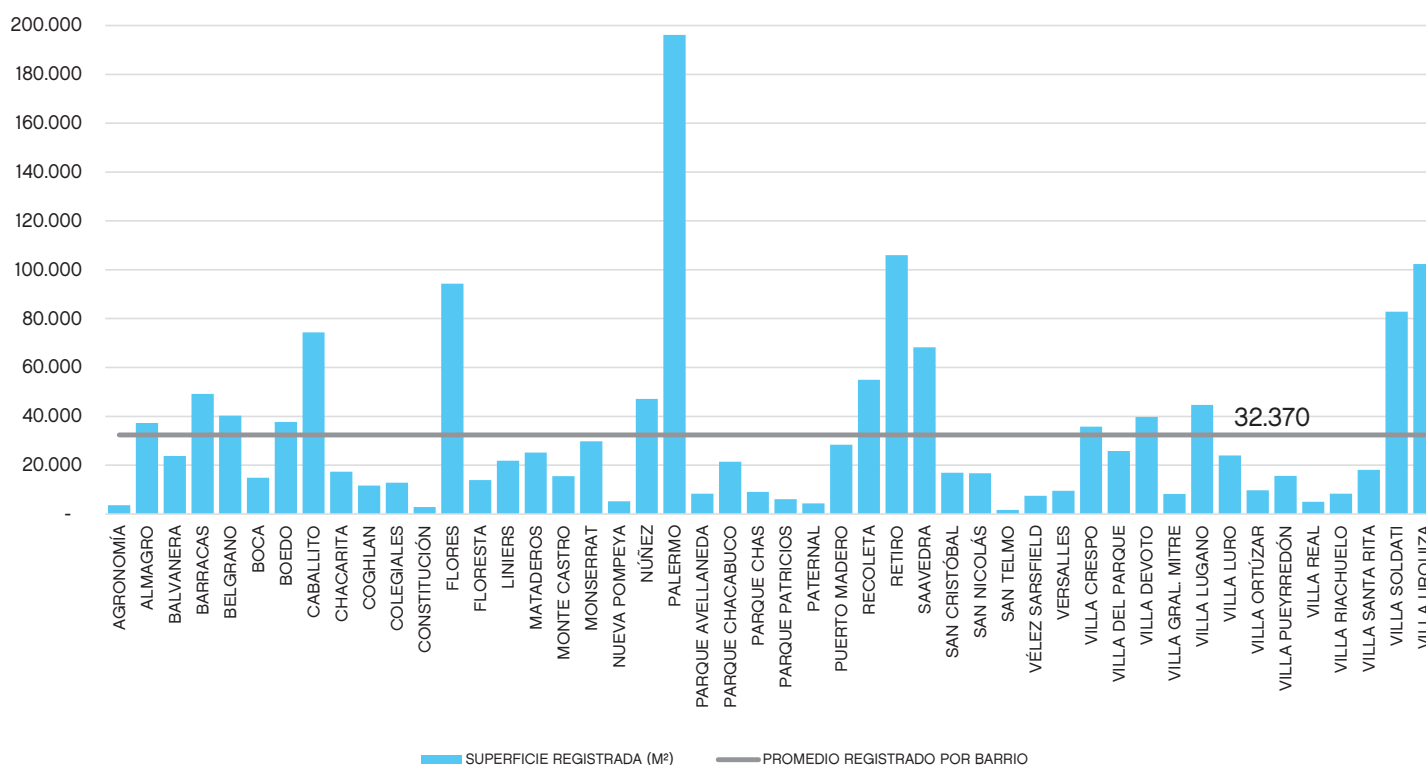
77,2% viviendas multifamiliares

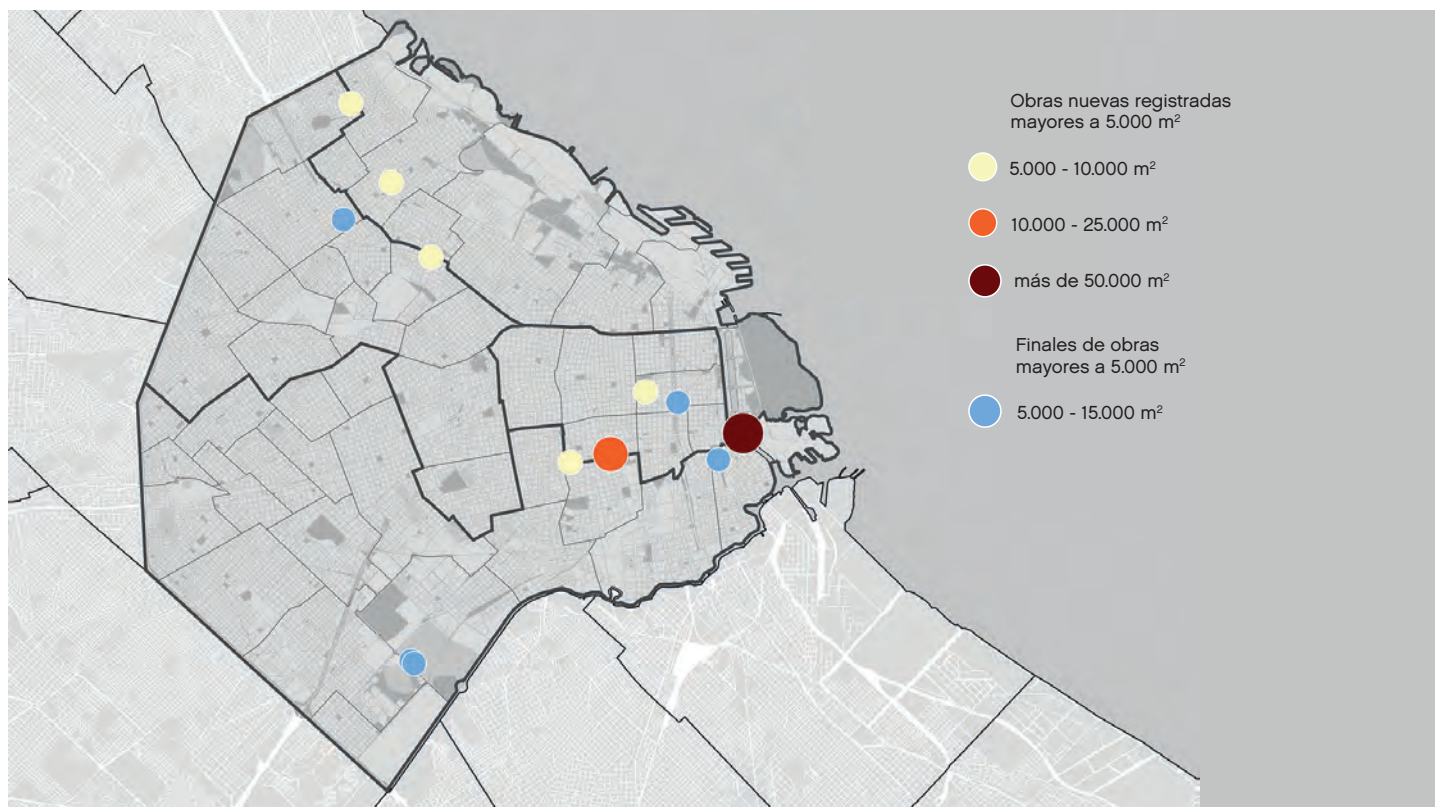
10,5% vivienda unifamiliares

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Obras más de 5.000 m² • julio 2019

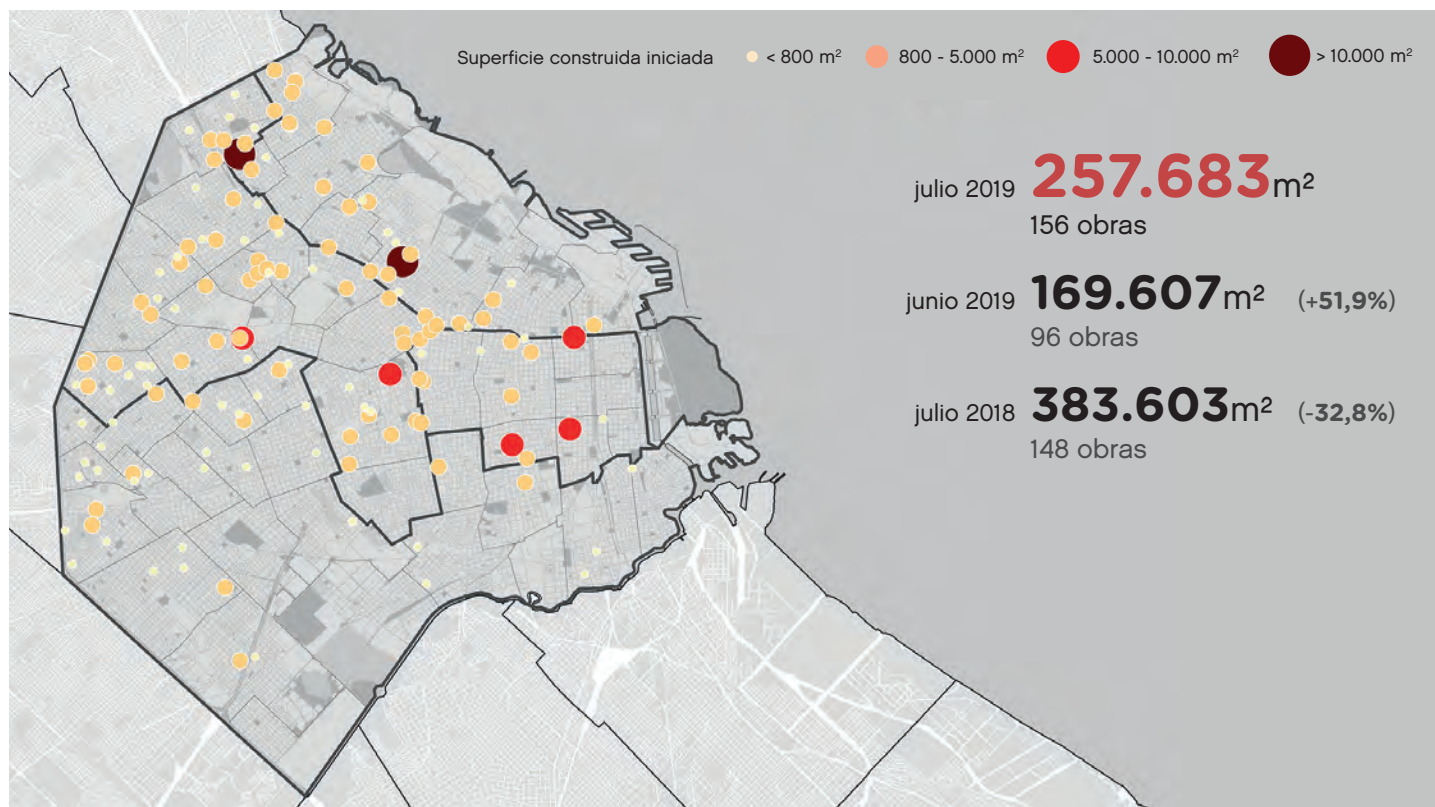
Obras nuevas registradas - julio 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
ELVIRA RAWSON 340	34797062/18	50.285	OBRA NUEVA
MATHEU 1521/55	30307005/18	24.209	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
V. CEBALLOS 341/57	32763340/18	8.274	OBRA NUEVA
J. NEWBERY 3431/61	30958421/18	7.660	OBRA NUEVA
24 DE NOVIEMBRE 1541/55	33574165/18	6.611	OBRA NUEVA
VILELA 2521/57	32322509/18	5.797	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
VIDAL 2074/80	31978887/18	5.614	OBRA NUEVA

Finales de obra - julio 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
AV. MARTÍN GARCÍA 272	10094676/2019	11.998	MODIFICACIÓN
BERNARDO DE IRIGOYEN 610	30846198/2018	11.153	MODIFICACIÓN
HOLMBERG 2004	7900316/2018	6.275	MODIFICACIÓN
BOULEVARD OLÍMPICO JOSE B ZUBIAUR 4385	7718014/2016	6.153	OBRA NUEVA
BOULEVARD OLÍMPICO JOSE B ZUBIAUR 4309	7718520/2016	5.320	OBRA NUEVA
BOULEVARD OLÍMPICO JOSE B ZUBIAUR 4403	7719173/2016	5.183	OBRA NUEVA

Obras iniciadas • julio 2019



Obras iniciadas (m²)

18 barrios

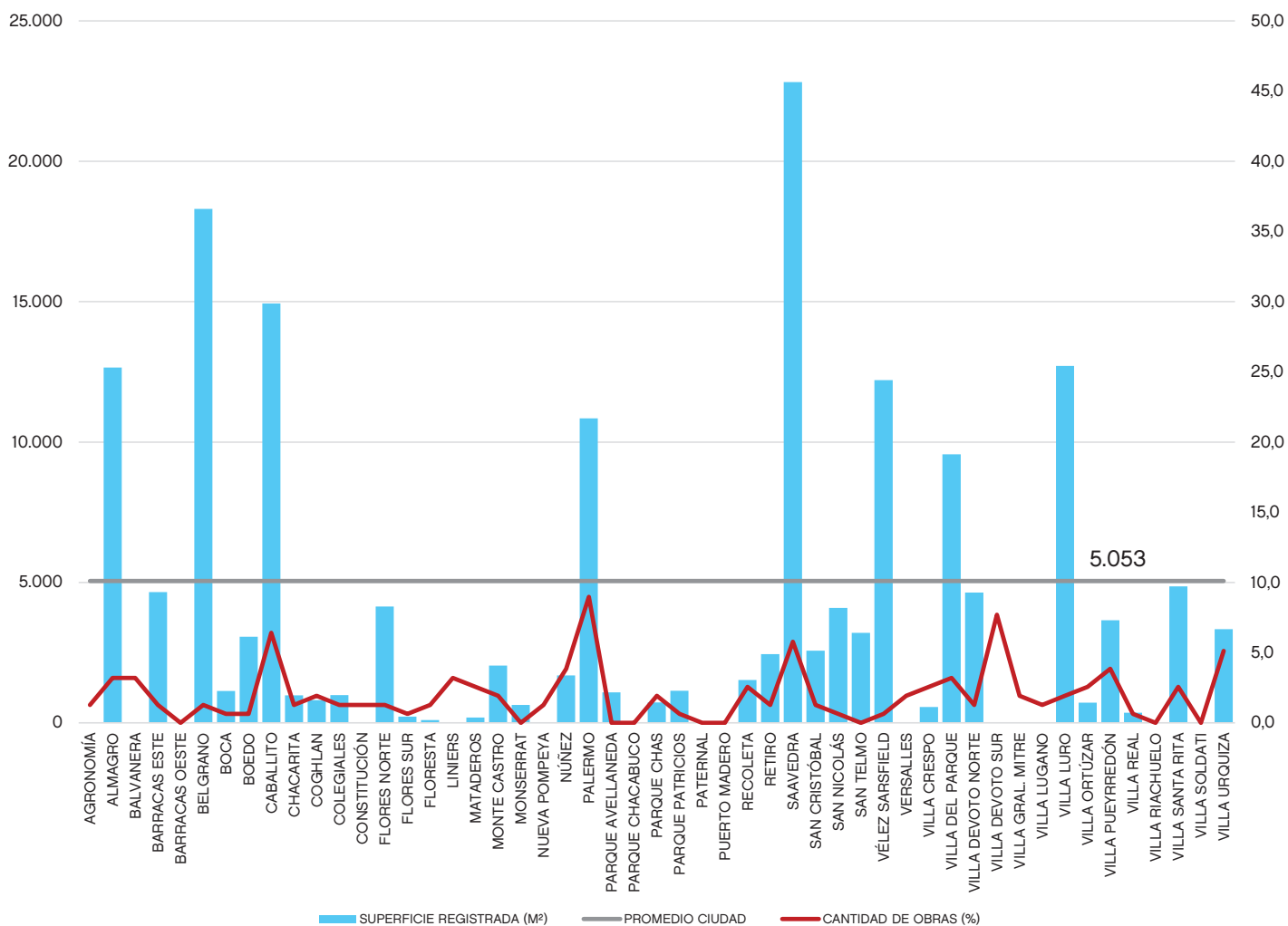
por encima del promedio Ciudad.

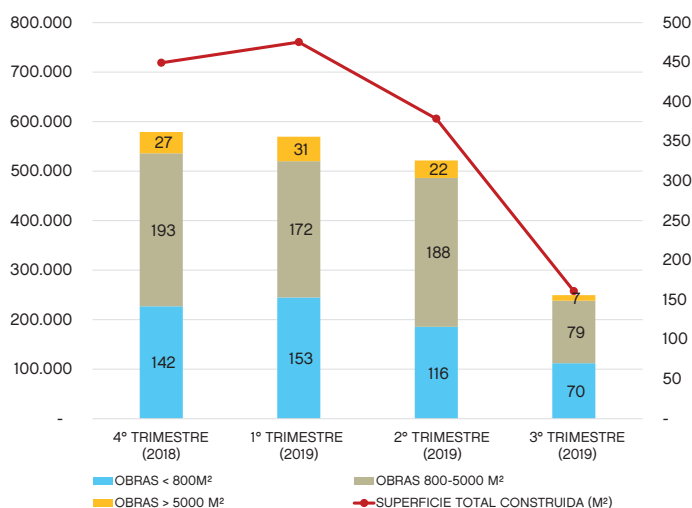
24 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

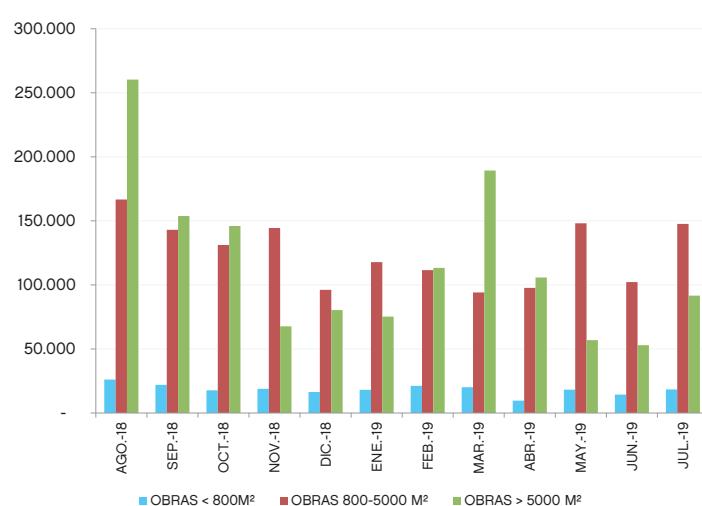
9 barrios

no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre

Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.

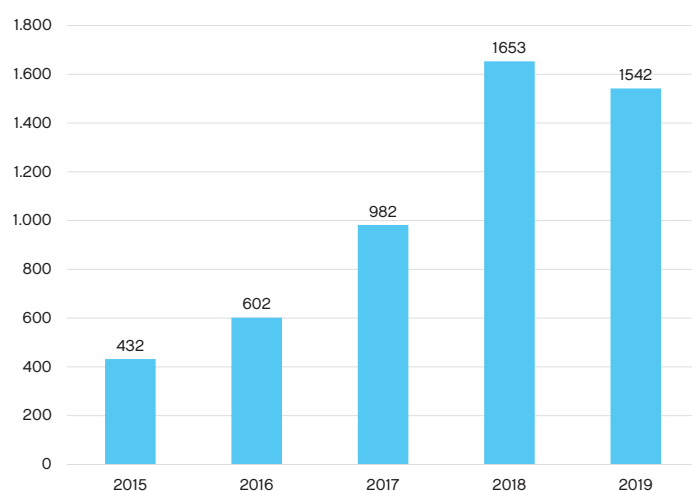


Obras +5.000m²:
35,6% de la superficie registrada.

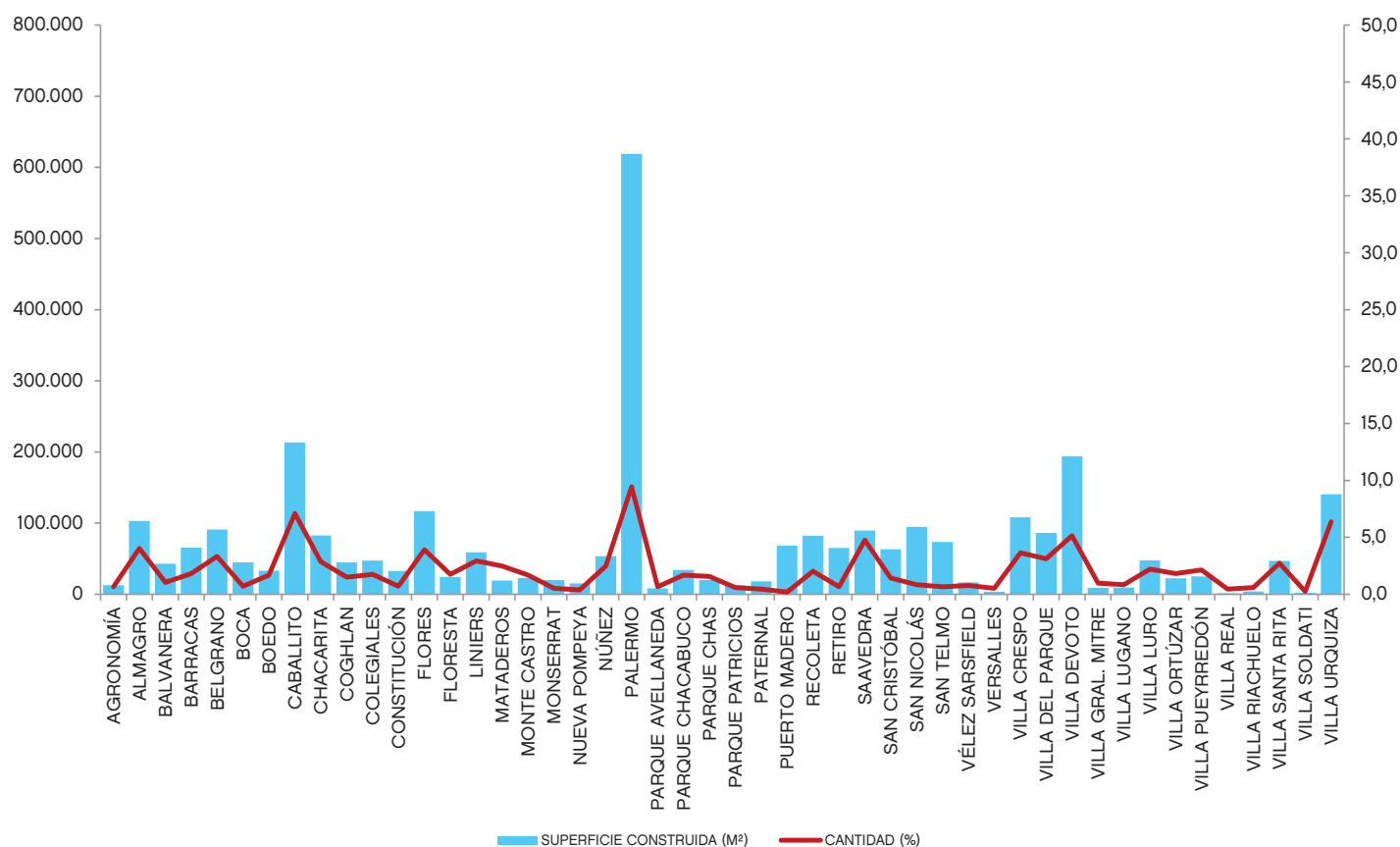
Núñez, Palermo, Saavedra, Caballito, Villa Devoto, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza representan el **48%** con respecto al total de la ciudad.

9 barrios
 no presentan obras este mes.

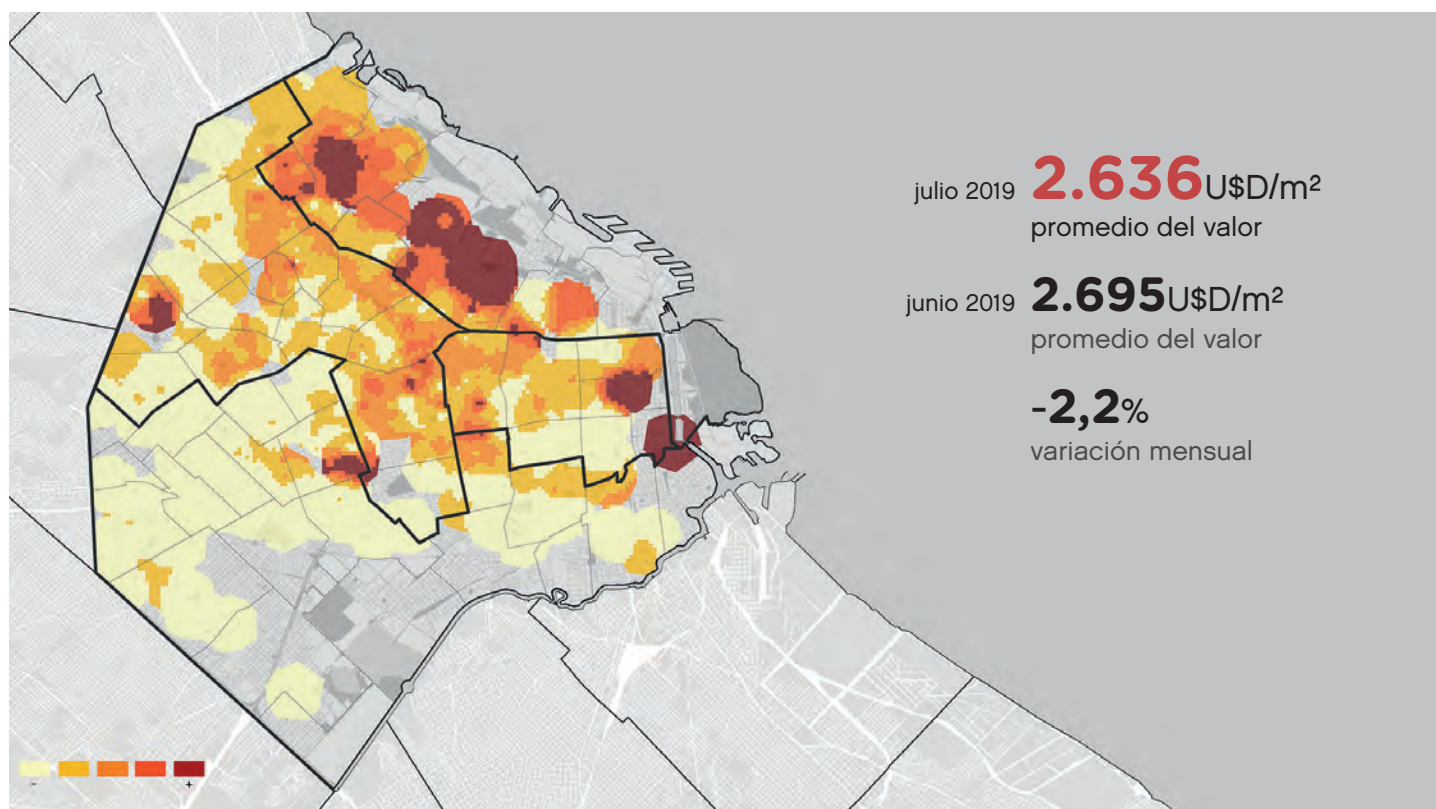
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Terrenos en venta • julio 2019



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

15 barrios

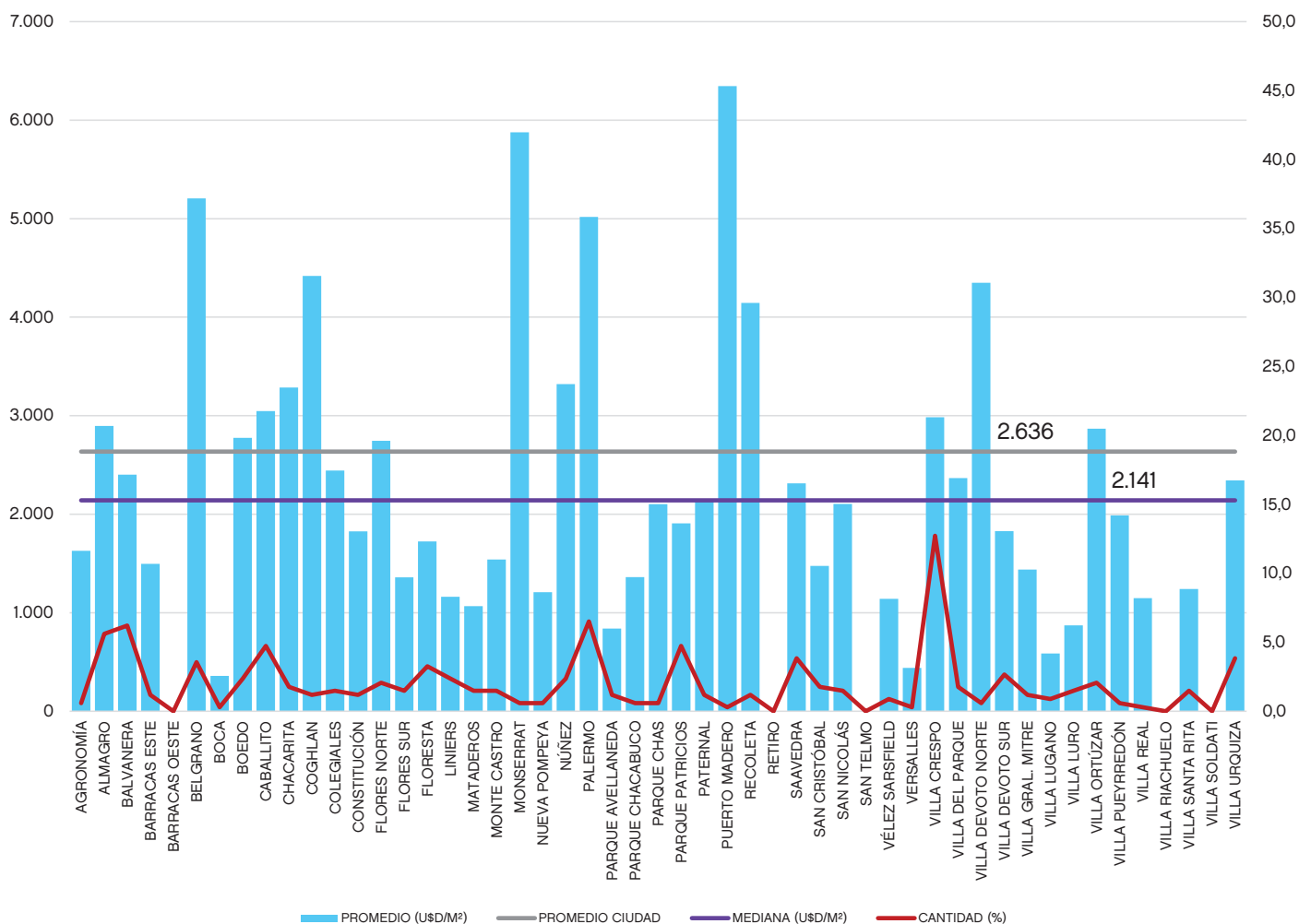
por encima del promedio Ciudad.

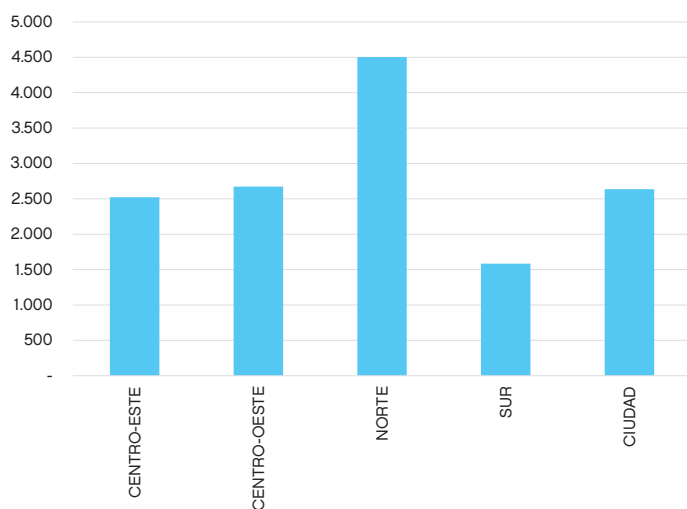
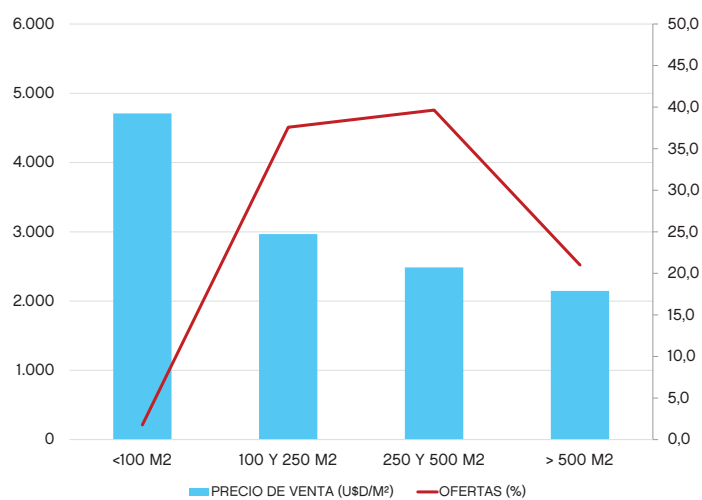
31 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

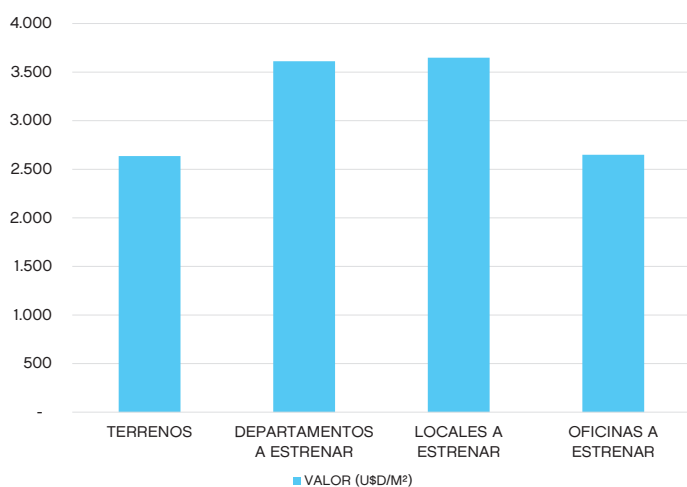
5 barrios

no presentan registros.

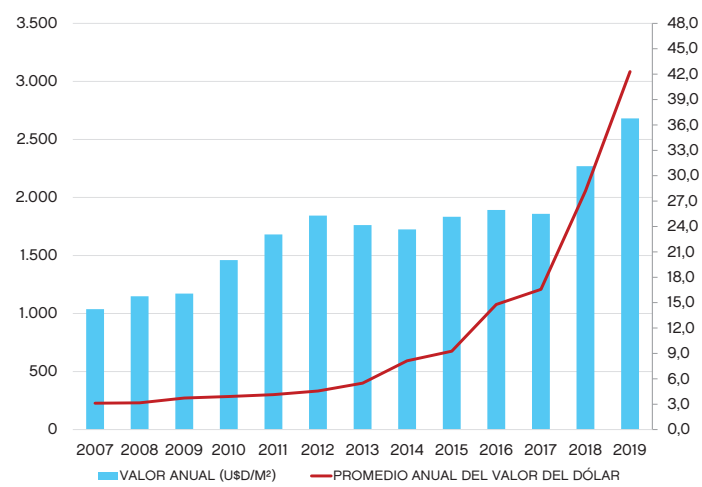


Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zona

Distribución porcentual de ofertas por m²


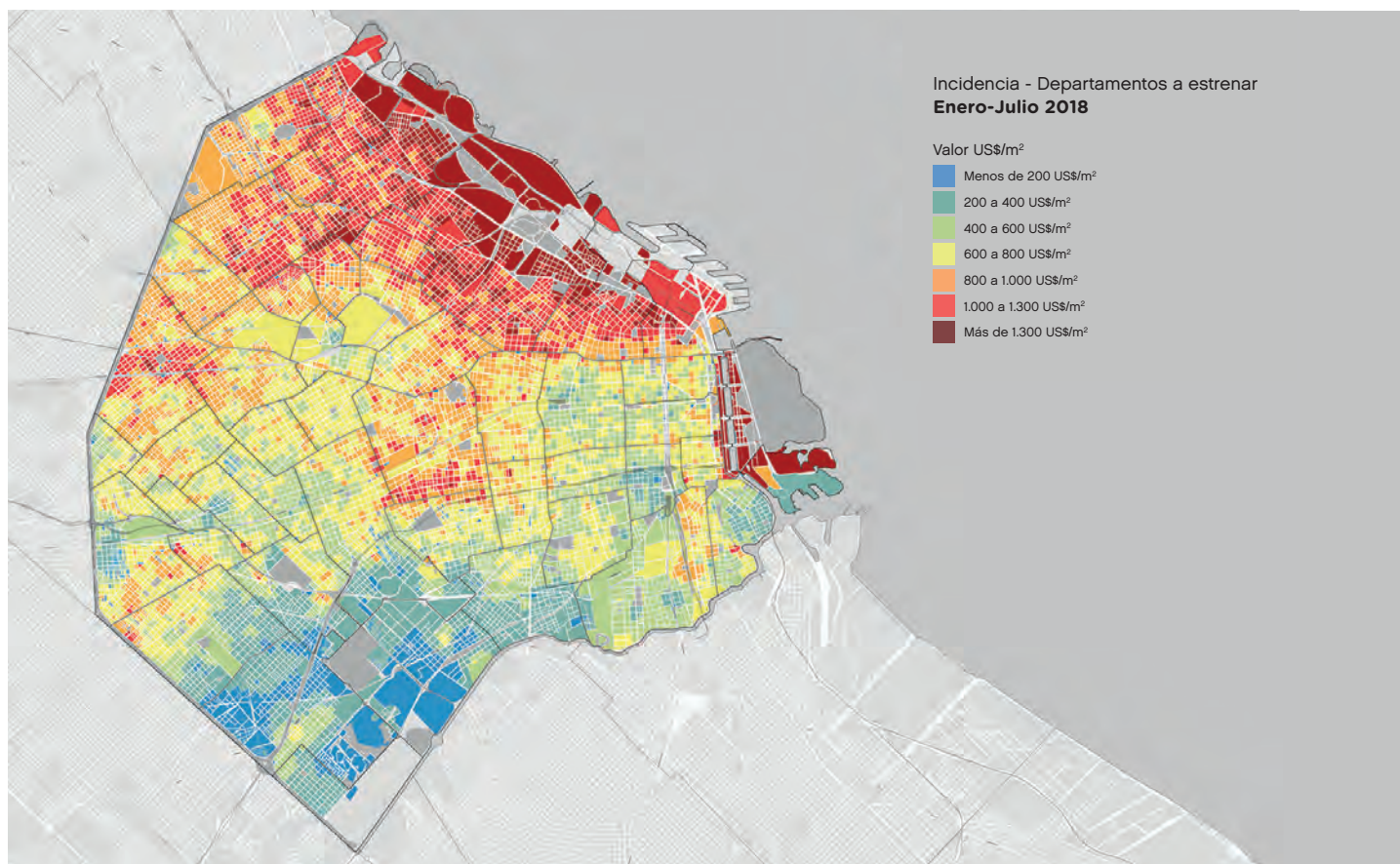
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



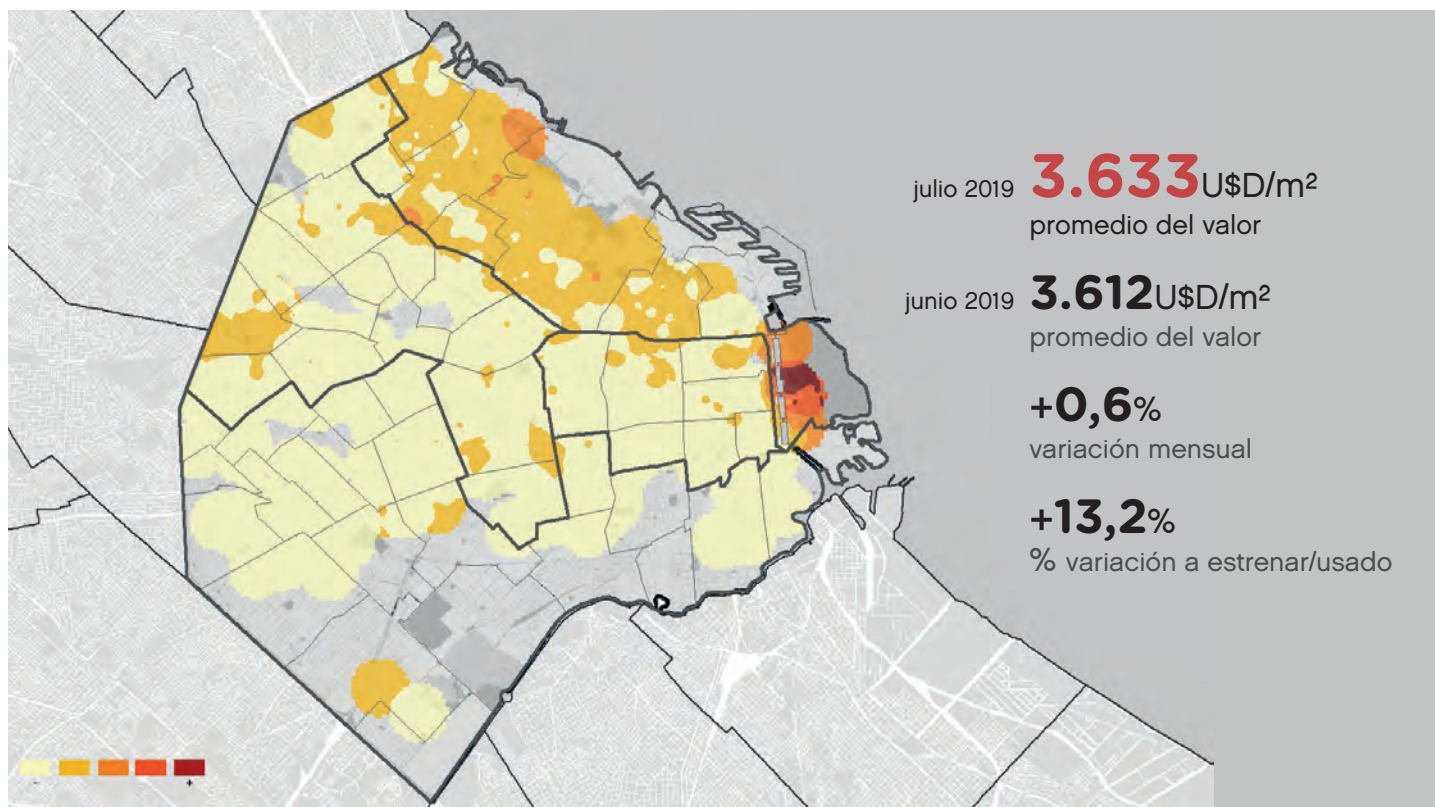
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • julio 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

9 barrios

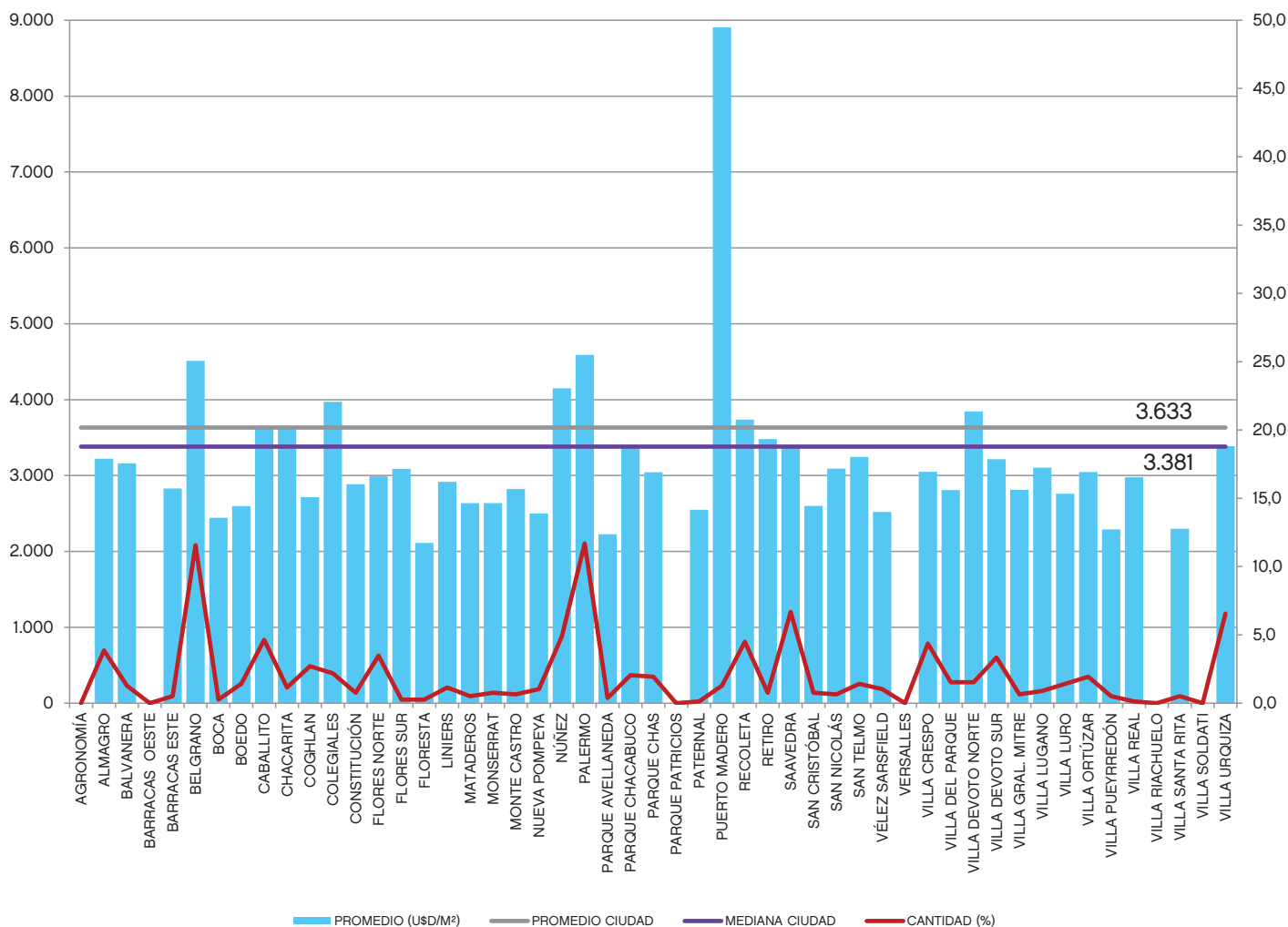
por encima del promedio Ciudad.

36 barrios

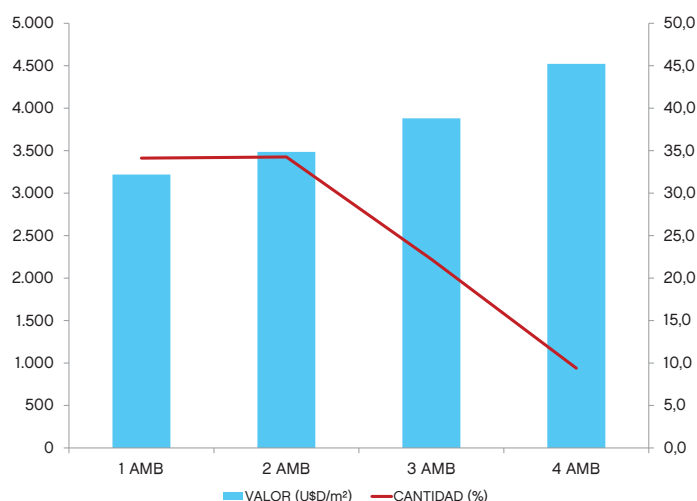
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

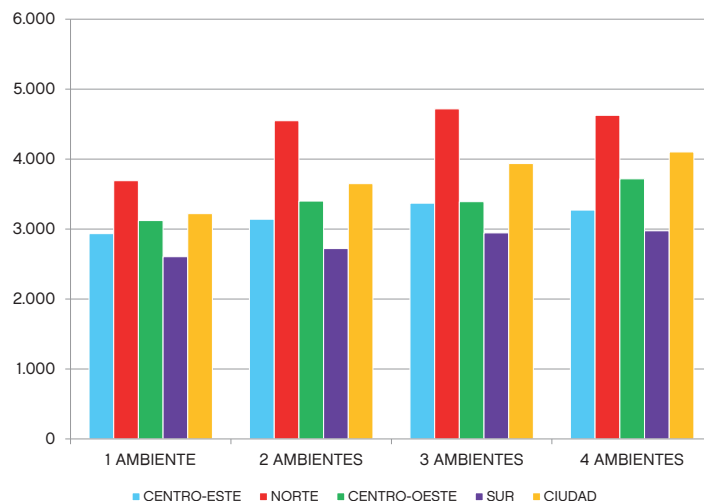
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

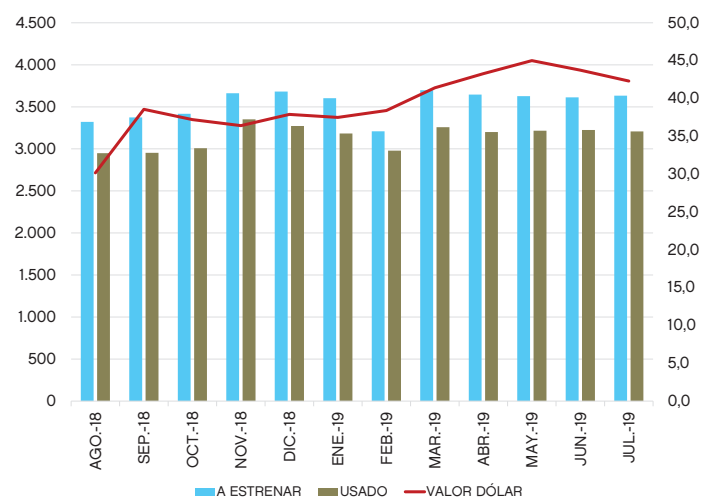


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

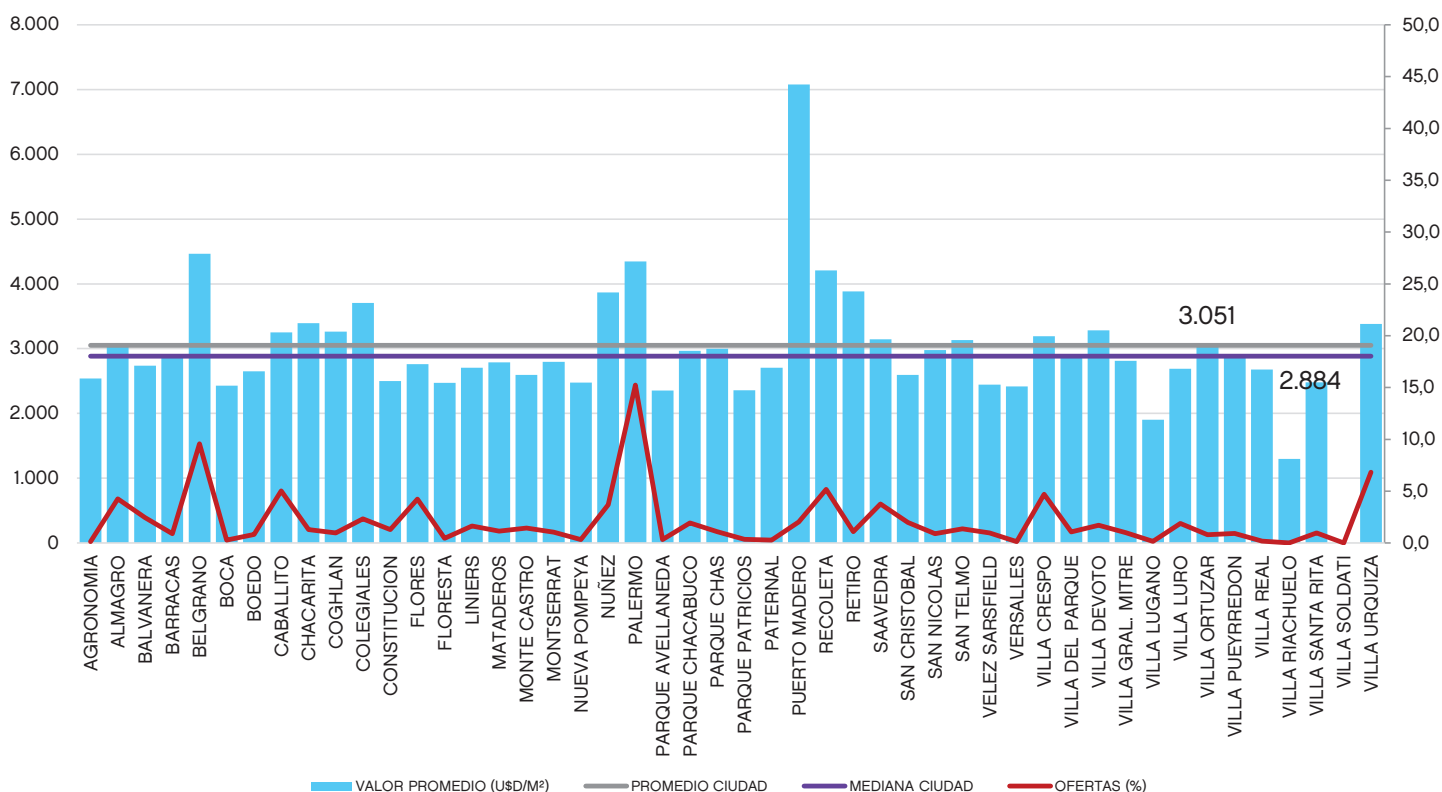


Zonas	Promedio superficie m²	U\$/m²
CENTRO-ESTE	53,6	3.132
NORTE	70,2	4.371
CENTRO-OESTE	49,7	3.308
SUR	51,5	2.760
CIUDAD	58,5	3.633

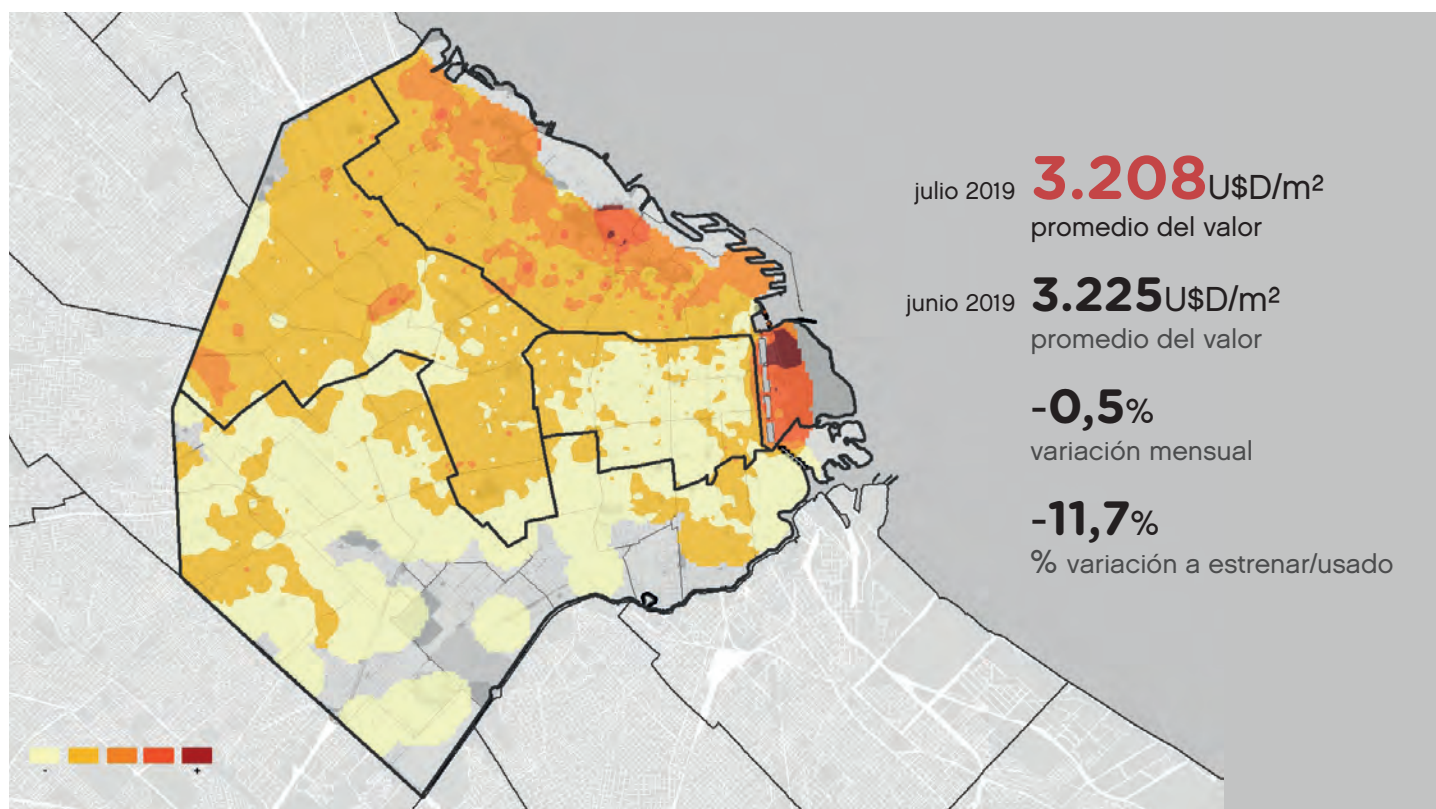
Comparación usado/a estrenar de los últimos 12 meses



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Departamentos usados en venta • julio 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

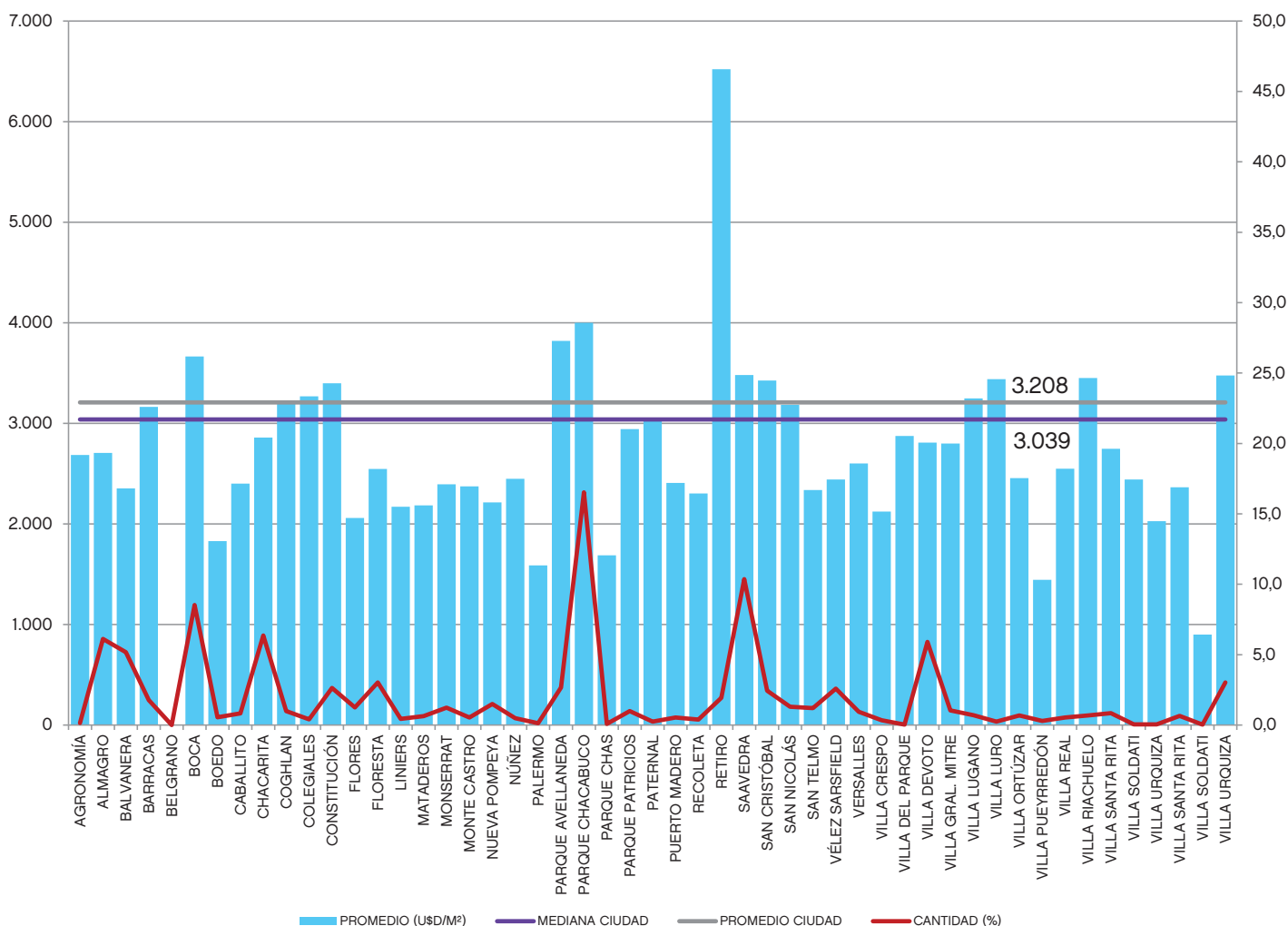
por encima del promedio Ciudad.

38 barrios

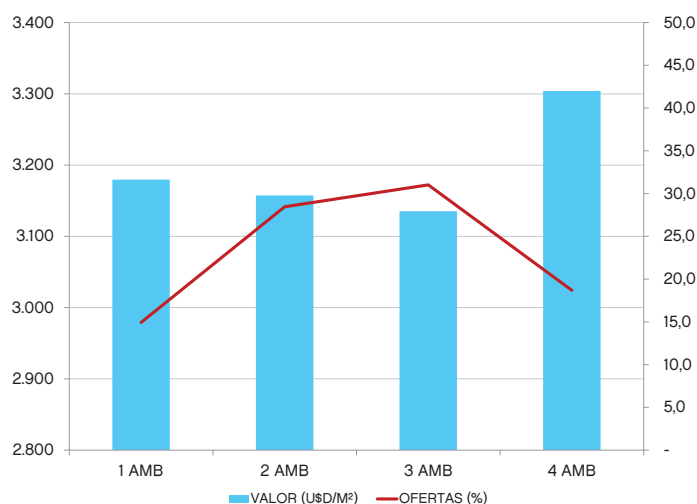
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrio

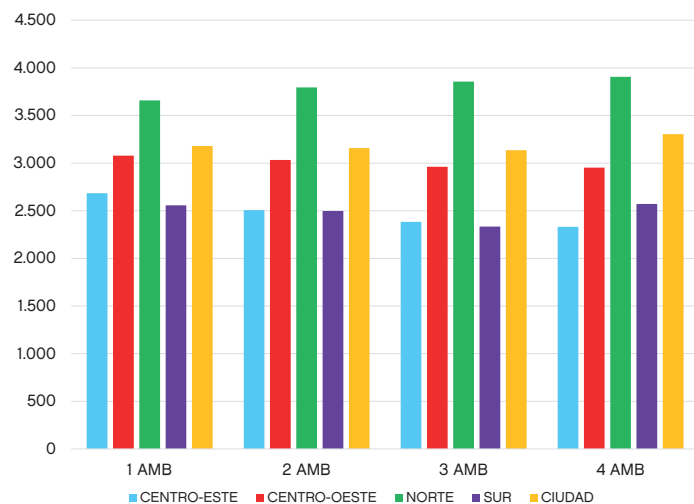
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

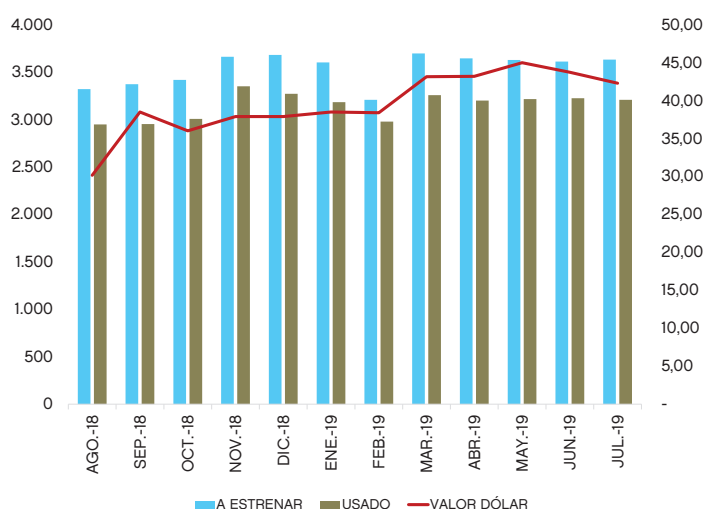


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

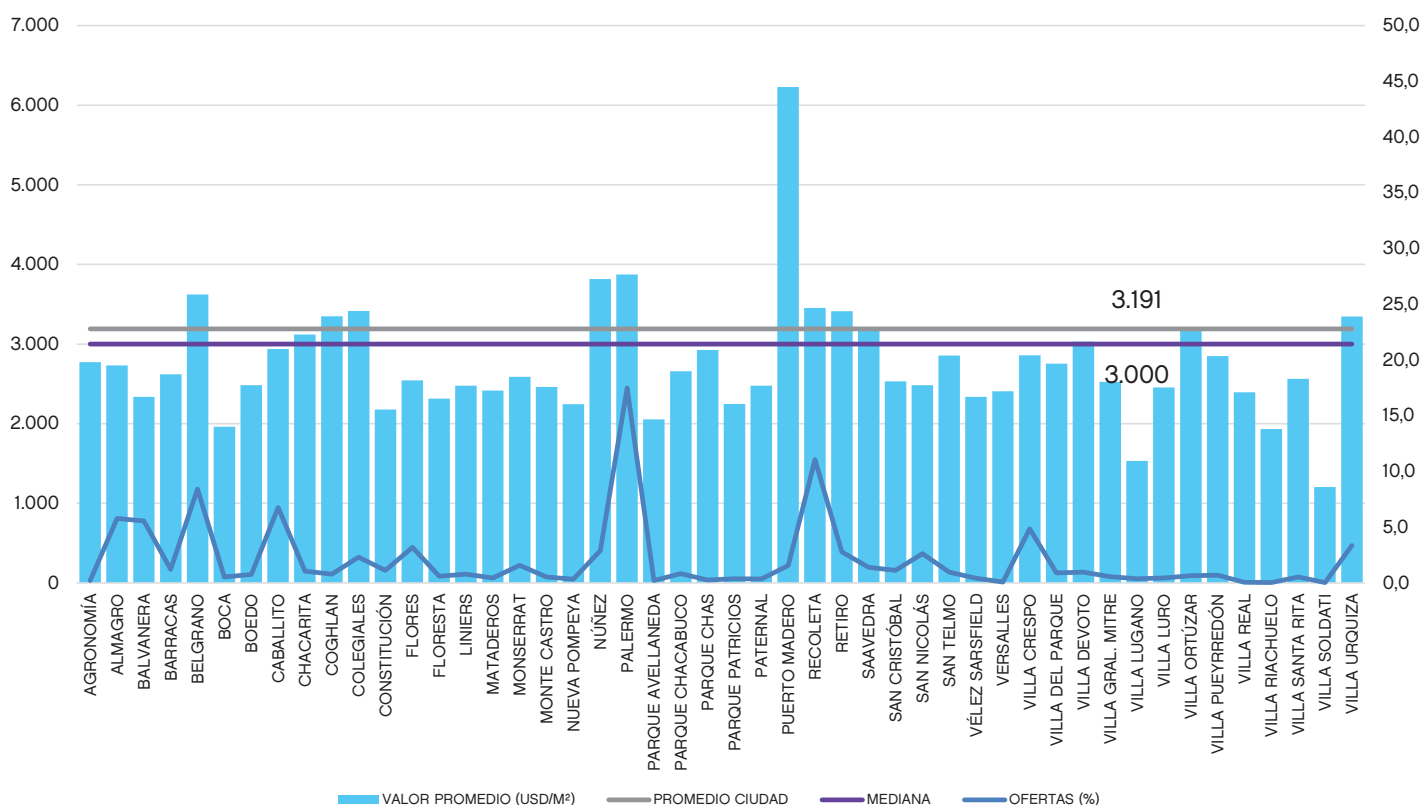


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	59	2.459,5
CENTRO-OESTE	61	2.984,4
NORTE	87	3.842,8
SUR	60	2.457,7
CIUDAD	72	3.208,0

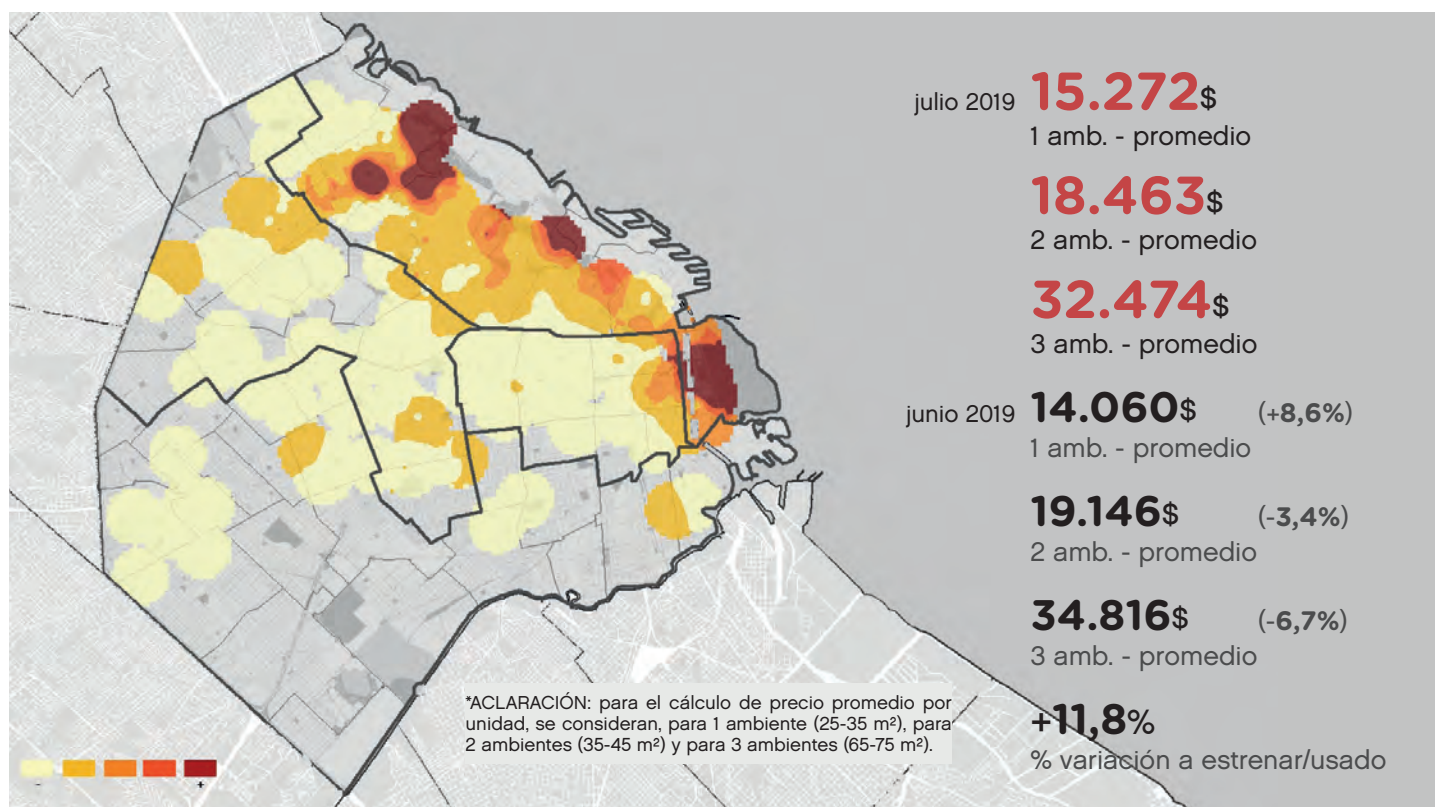
Evolución mensual



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Departamentos a estrenar en alquiler • julio 2019



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

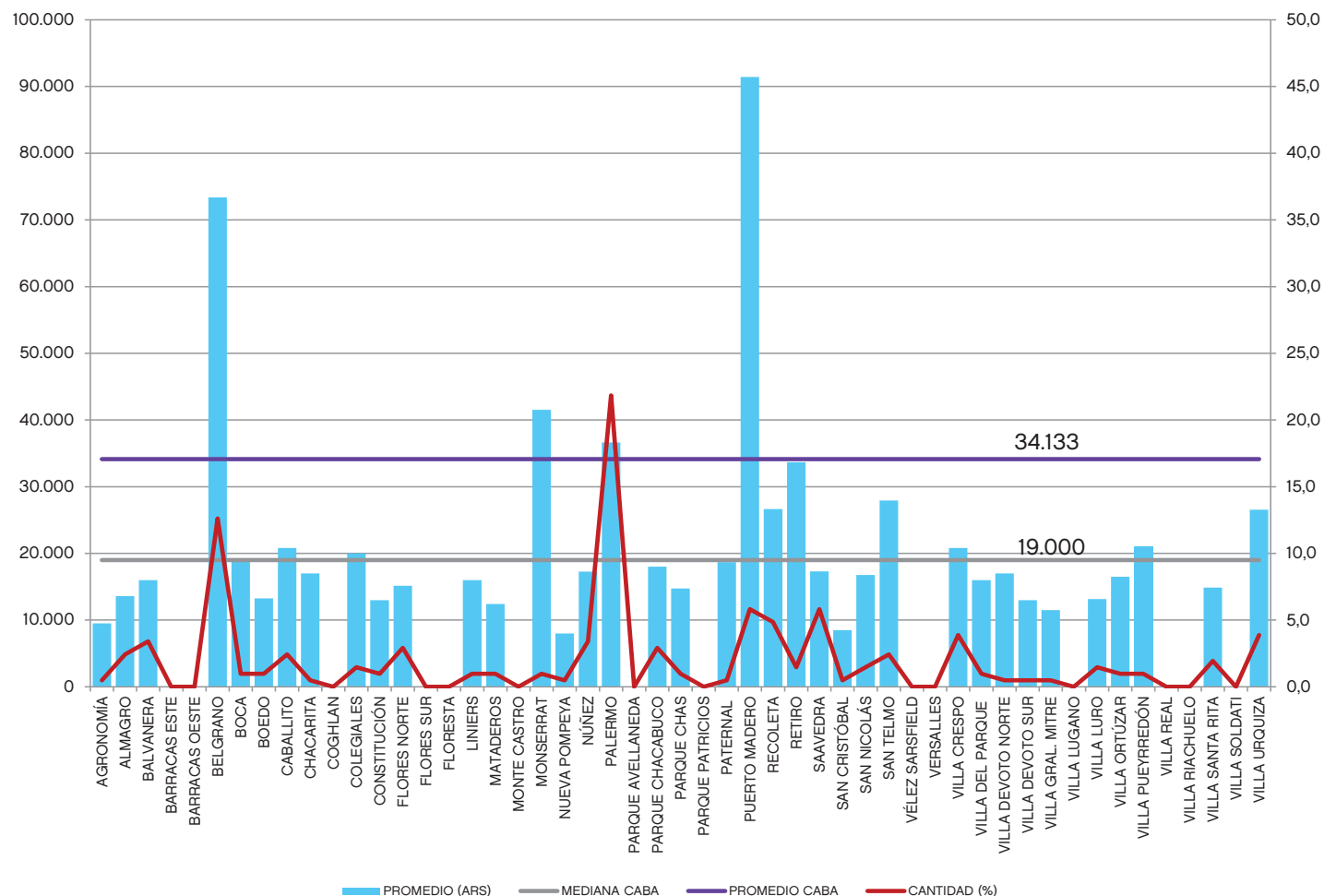
por encima del promedio Ciudad.

25 barrios

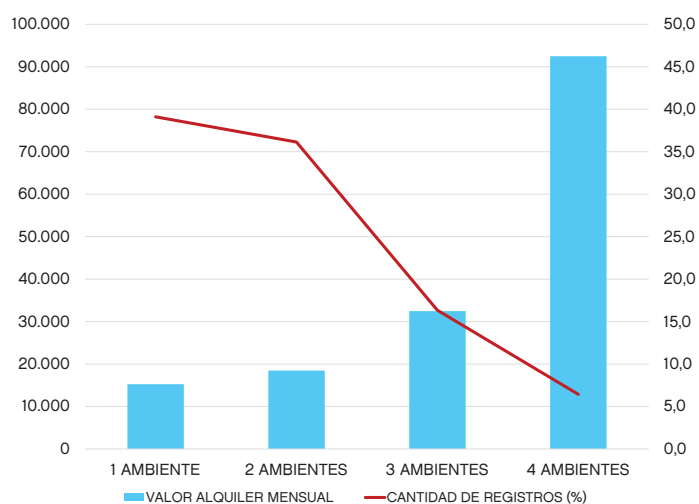
por debajo del promedio Ciudad.

14 barrios

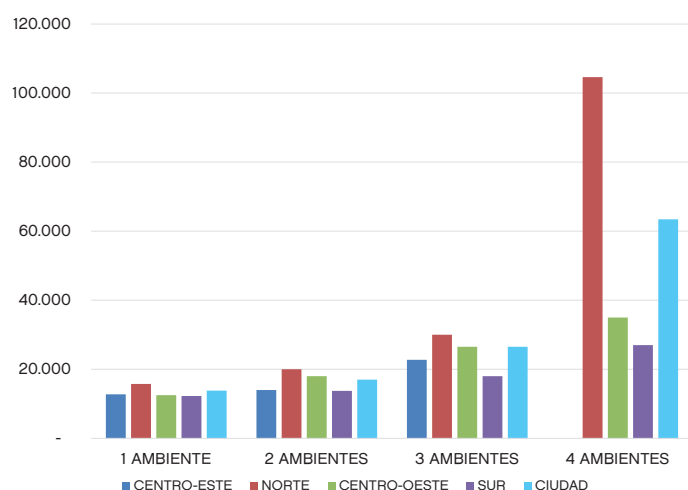
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

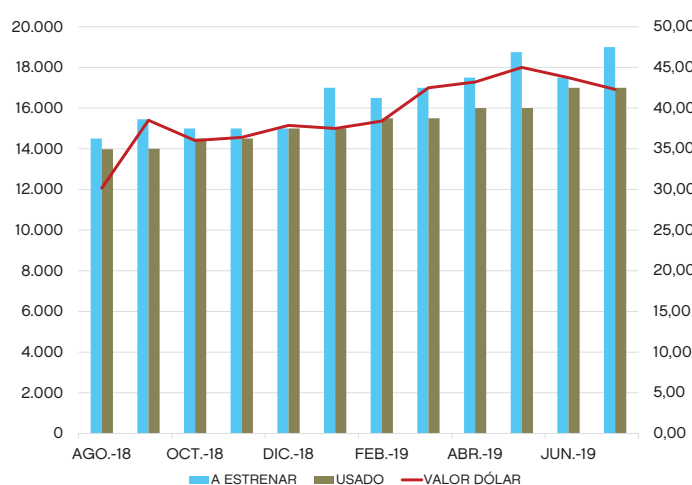


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

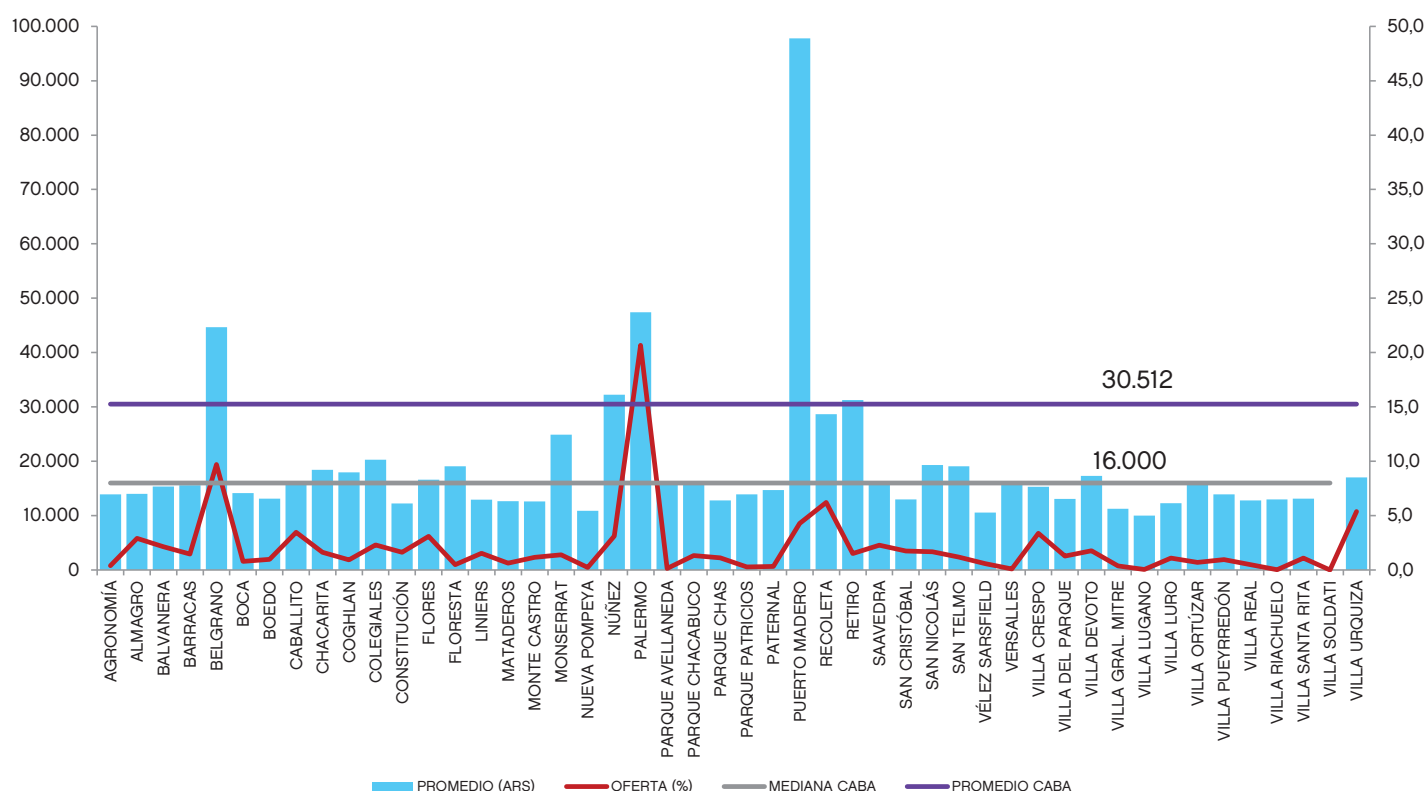


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	41	472	14.000
NORTE	70	610	25.500
CENTRO-OESTE	40	431	18.000
SUR	37	345	12.900
CIUDAD	55	518	19.000

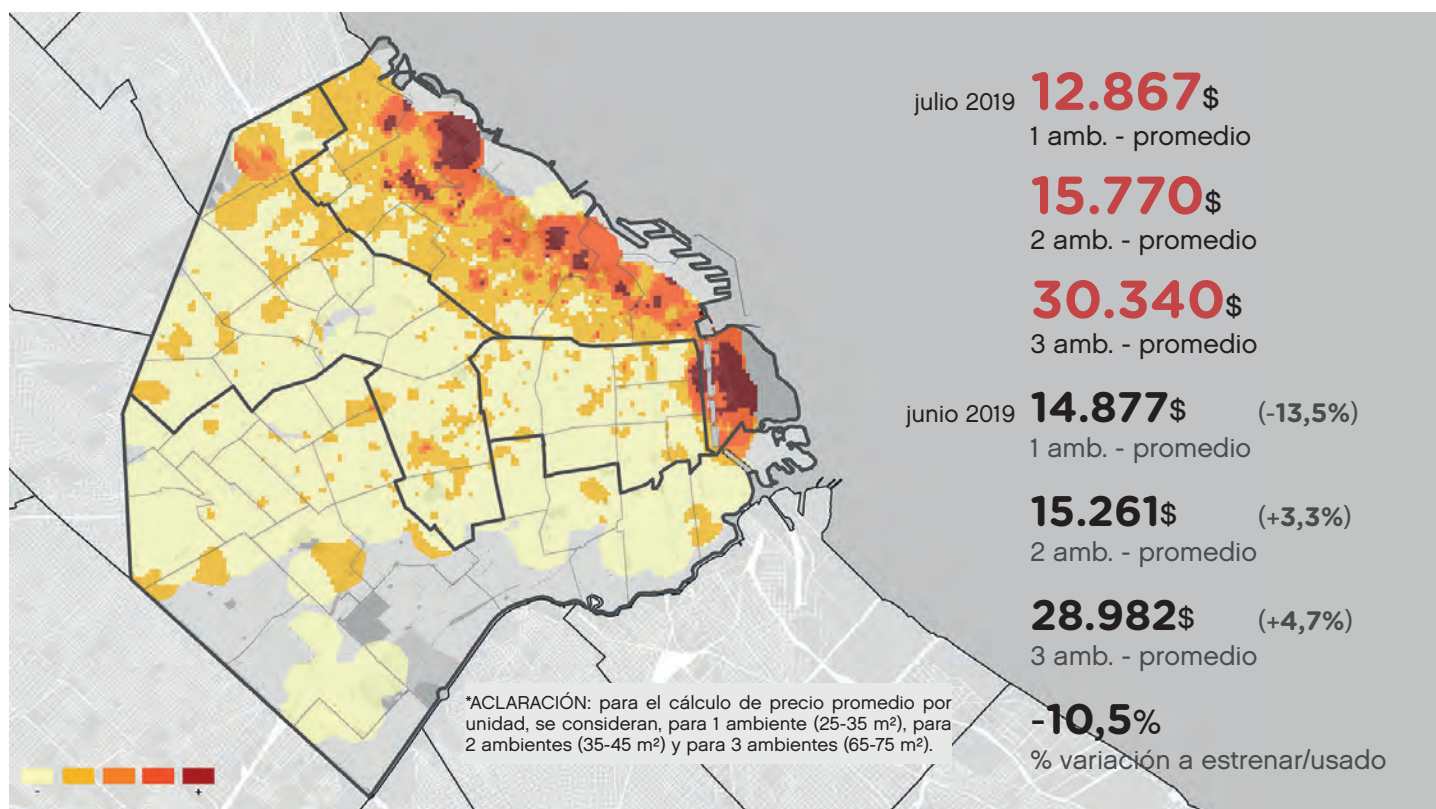
Evolución mensual (agosto 2018 - julio 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Departamentos usados en alquiler • julio 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

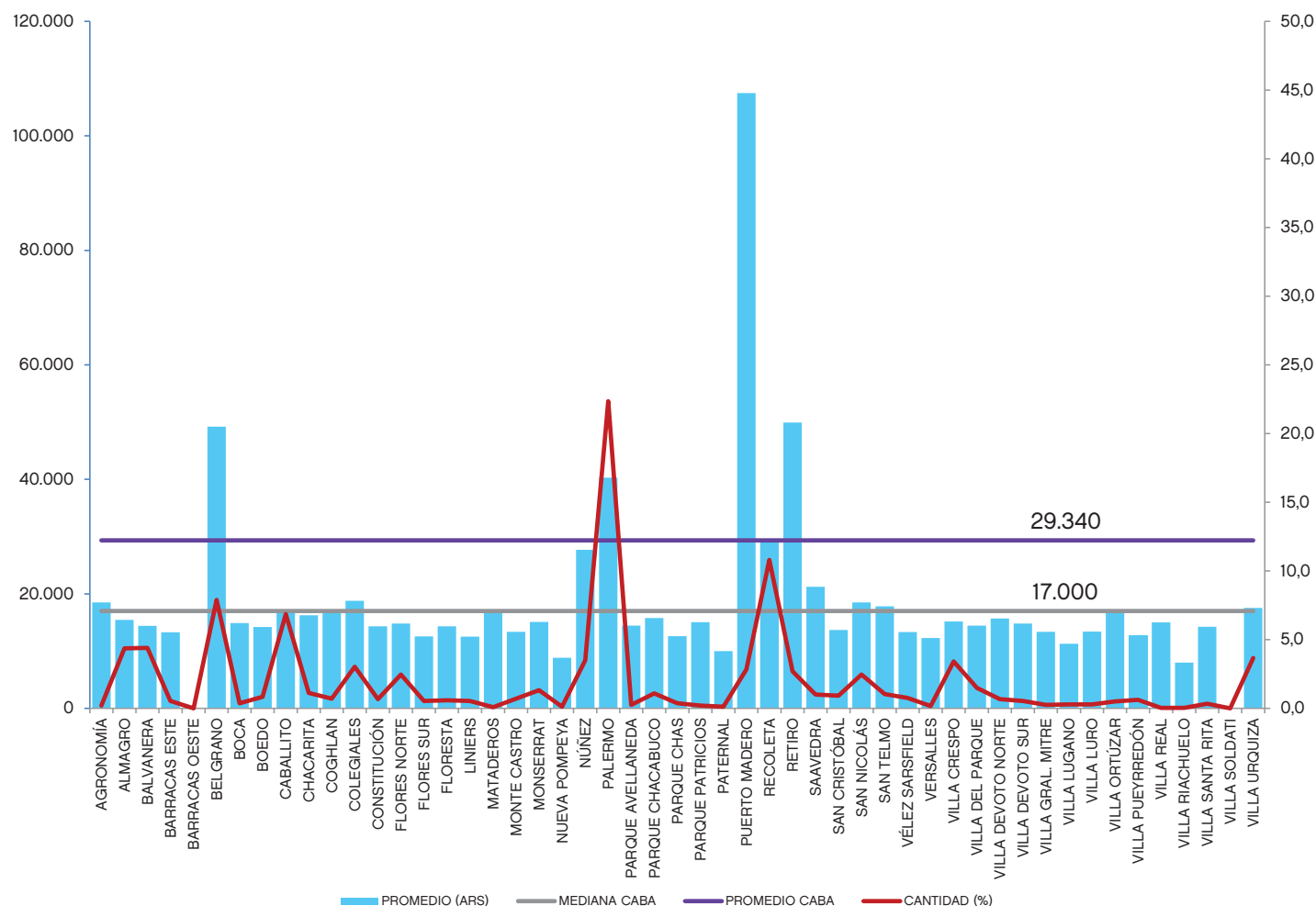
por encima de la mediana de la Ciudad.

37 barrios

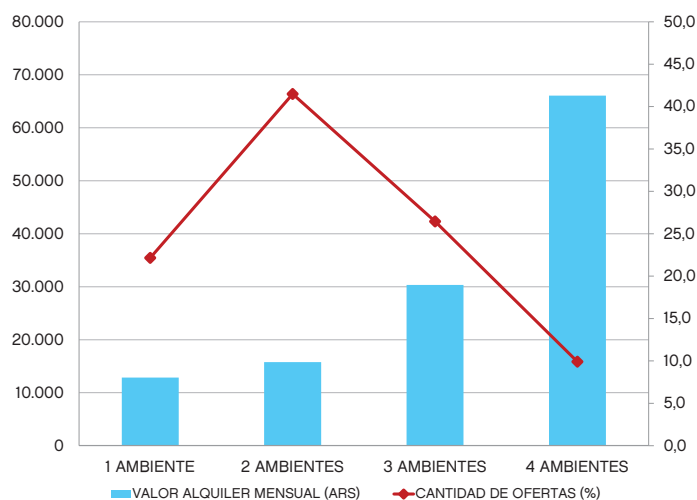
por debajo de la mediana de la Ciudad.

2 barrios

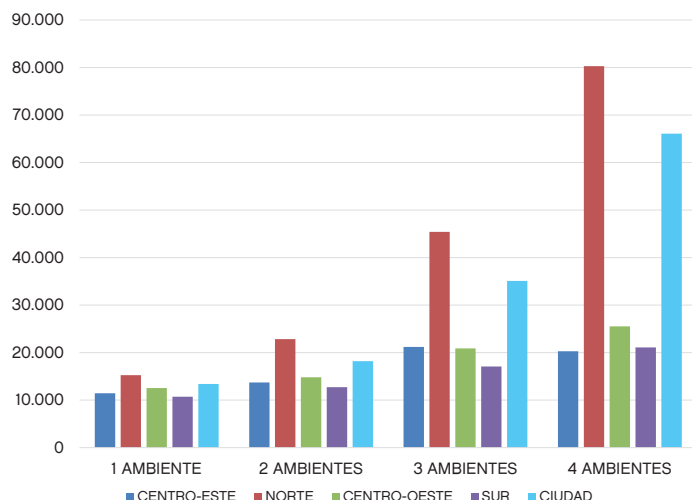
no presenta ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

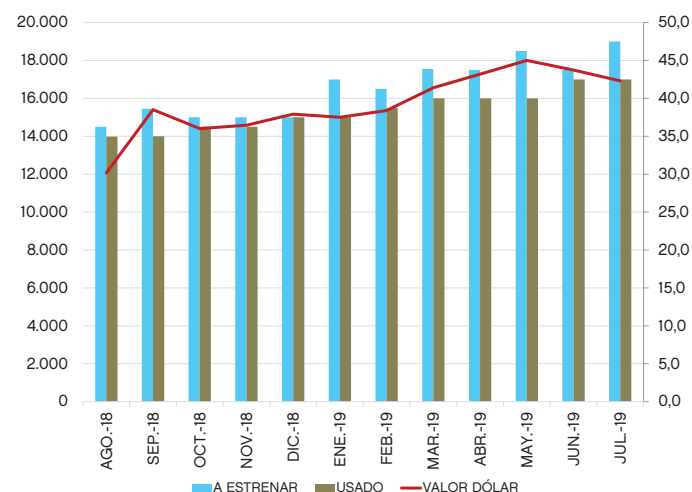


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

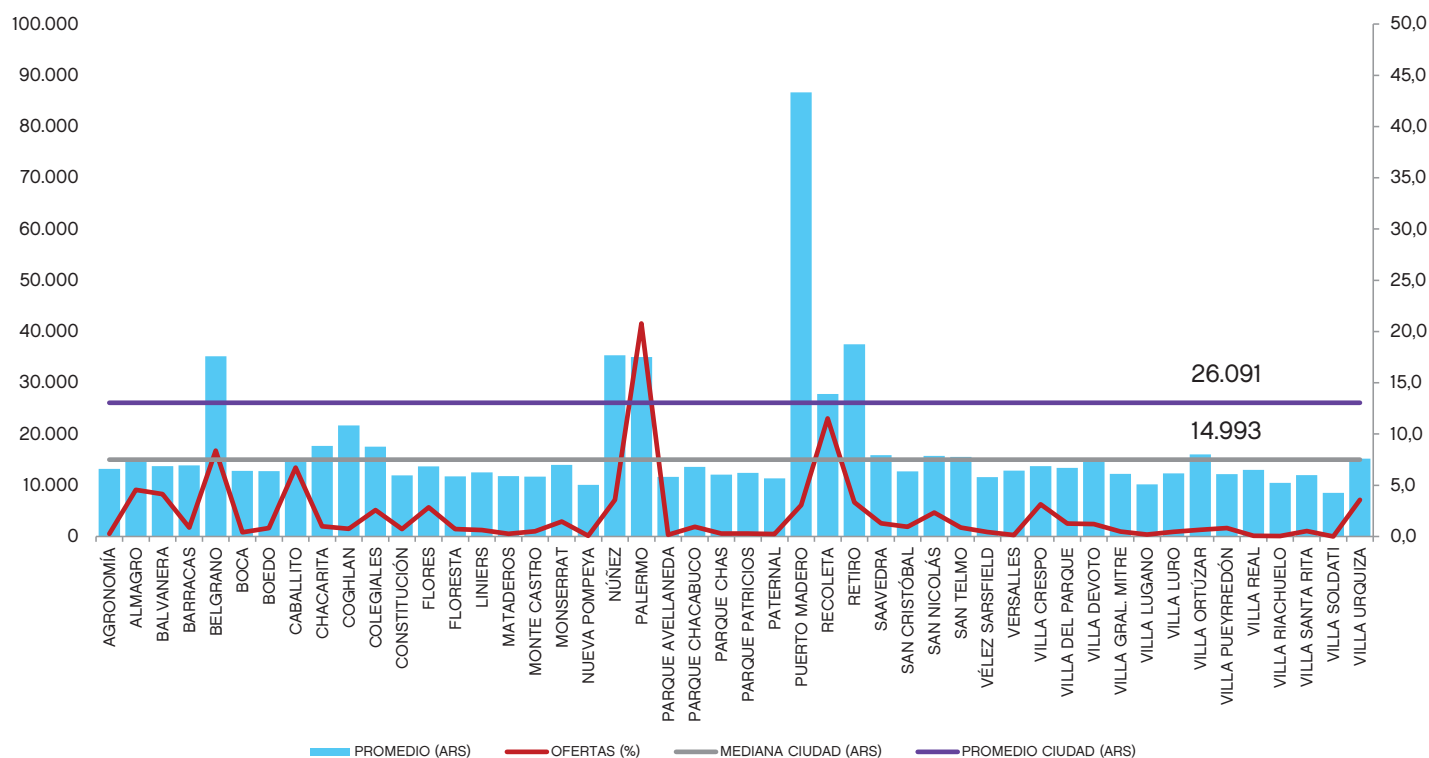


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	65,5	322,0	13.800
NORTE	72,1	497,1	23.000
CENTRO-OESTE	46,9	357,9	14.900
SUR	46,8	305,4	13.000
CIUDAD	63,3	423,9	17.000

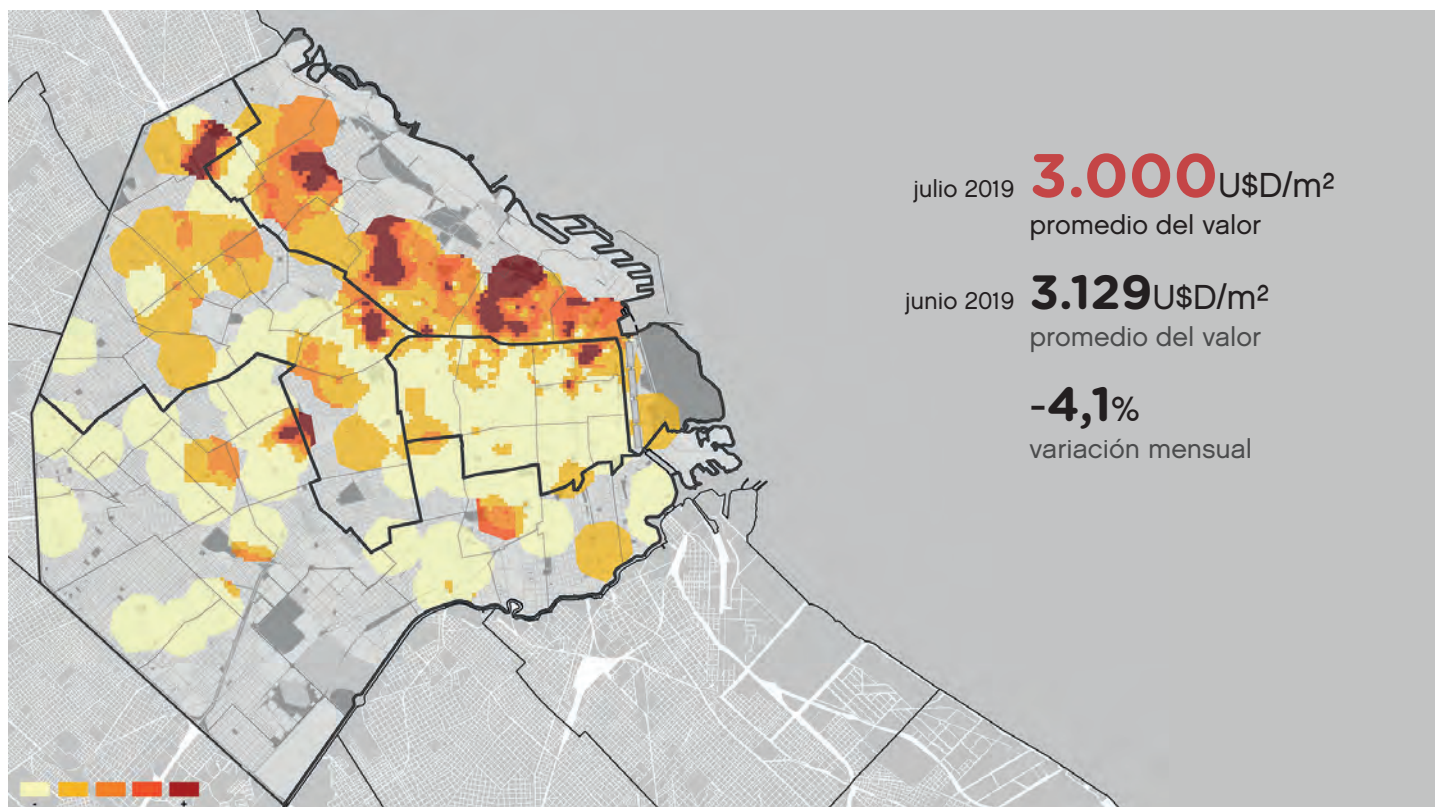
Variación mensual (U\$D), comparando depts. estrenar-usados (agosto 2018 - julio 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Locales comerciales en venta • julio 2019



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

13 barrios

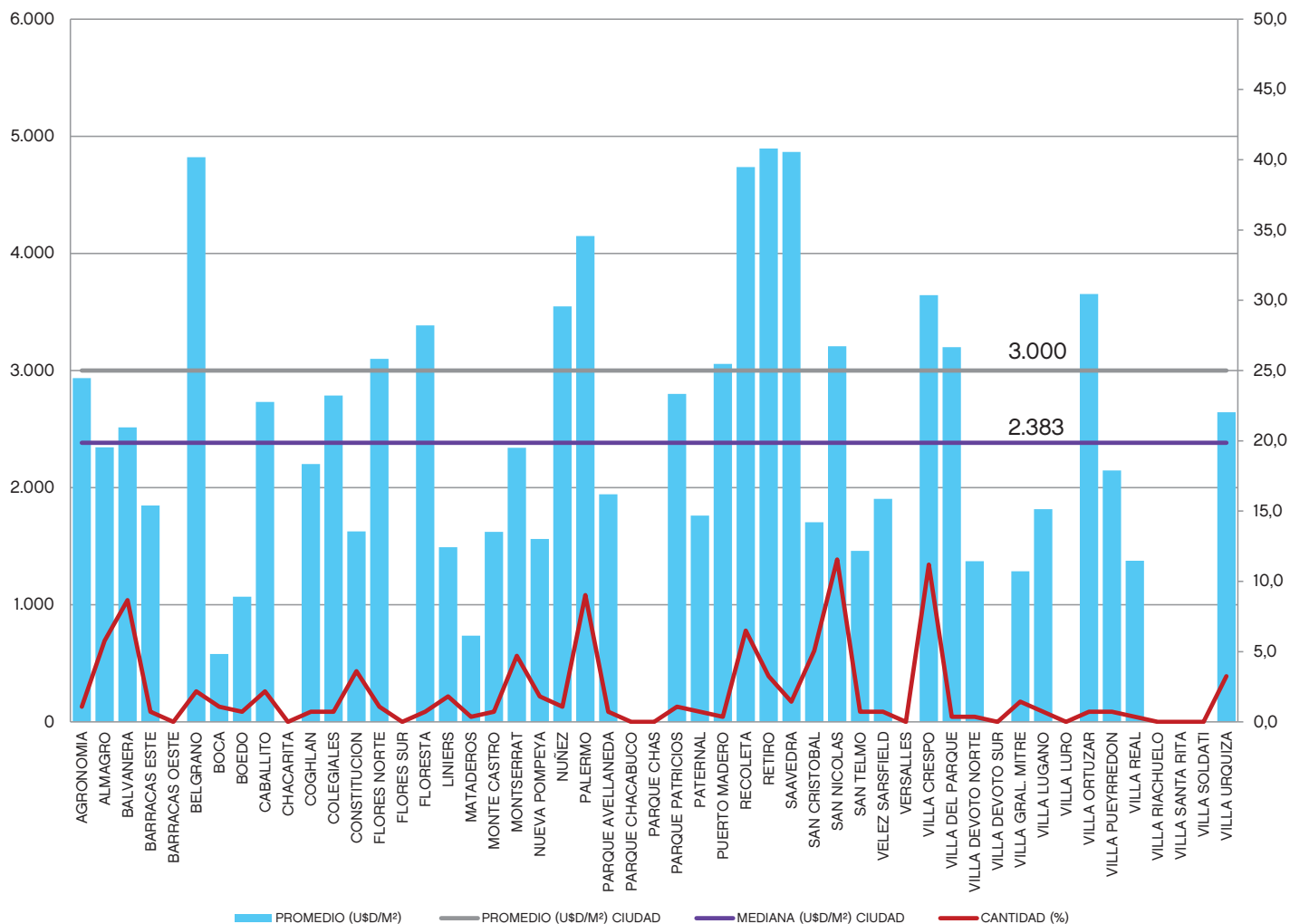
por encima del promedio de la ciudad.

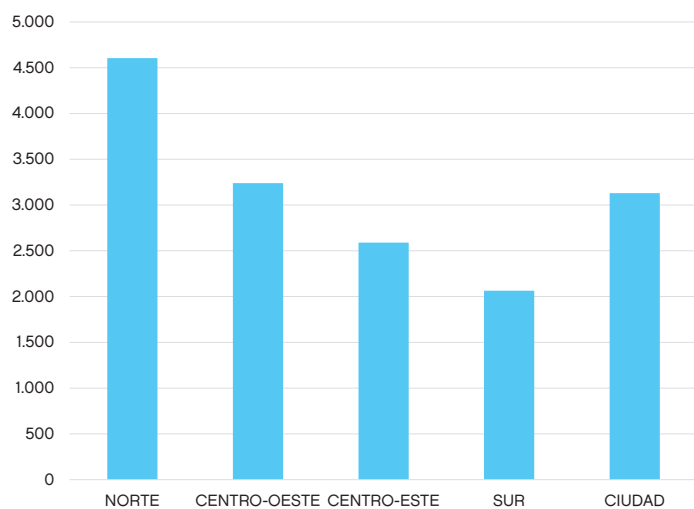
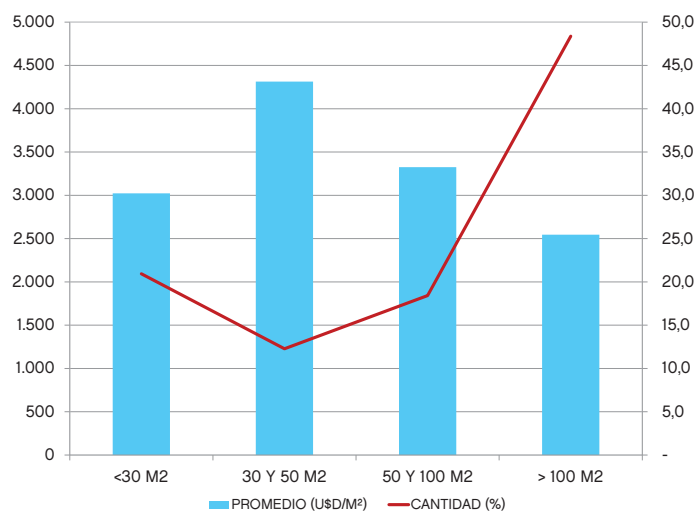
27 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

no registran oferta.



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

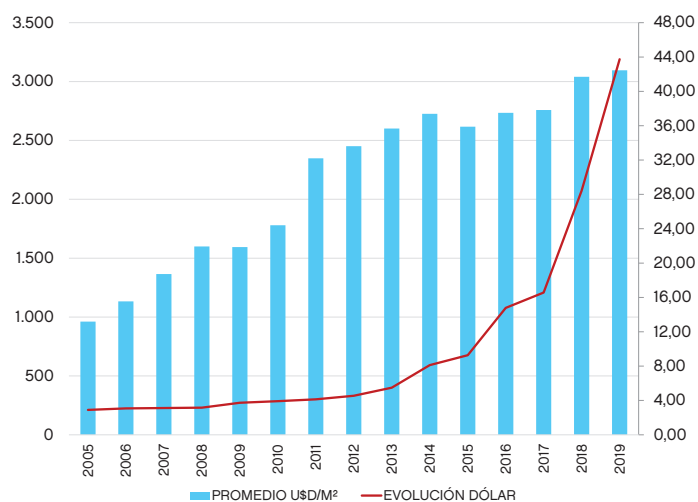
14,9%
de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

+17,9%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

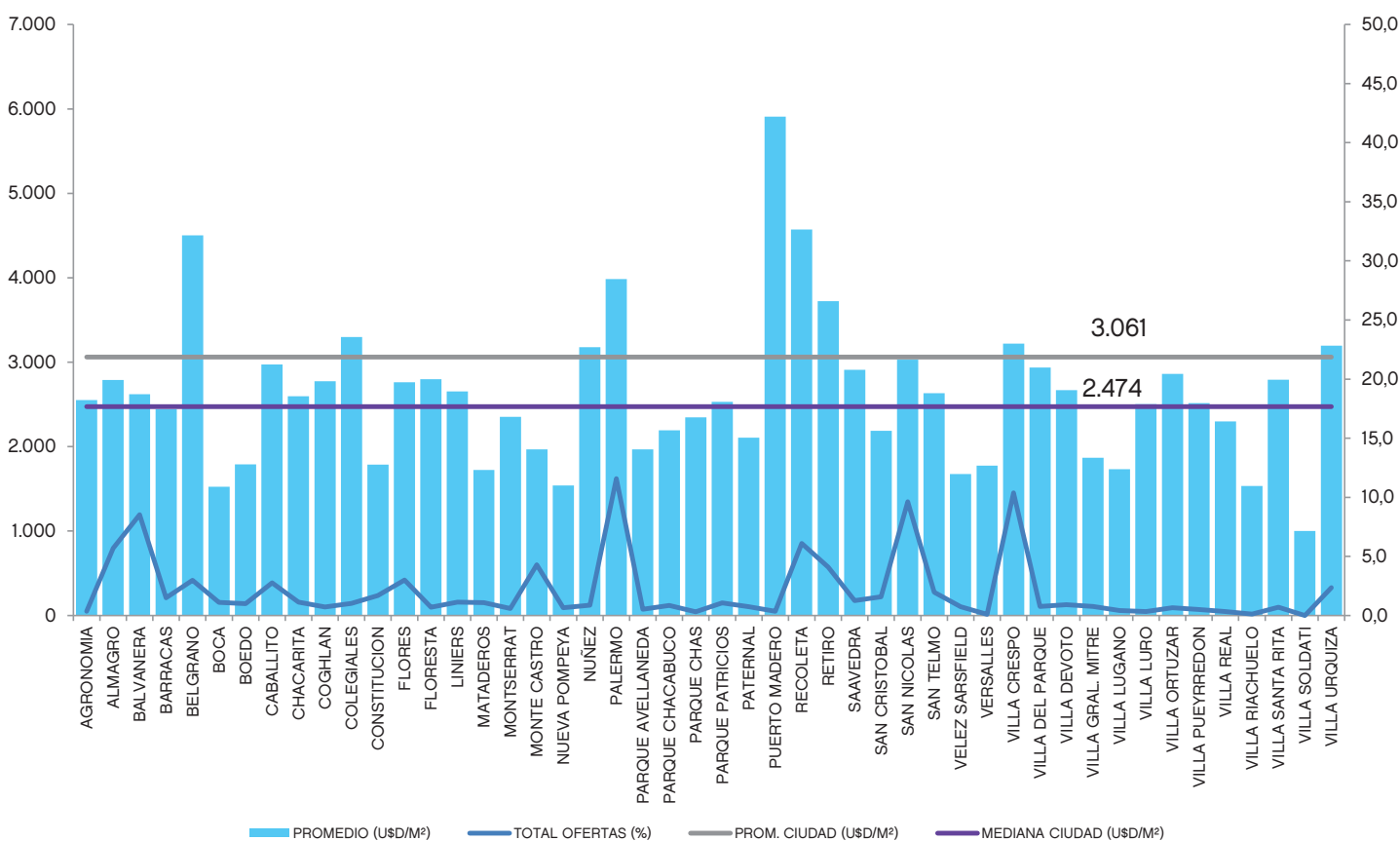
11 barrios sin oferta

Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Santa Rita, Barracas Oeste, Chacarita, Flores Sur, Parque Chacabuco, Parque Chas, Versalles, Villa Devoto Sur y Villa Luro.

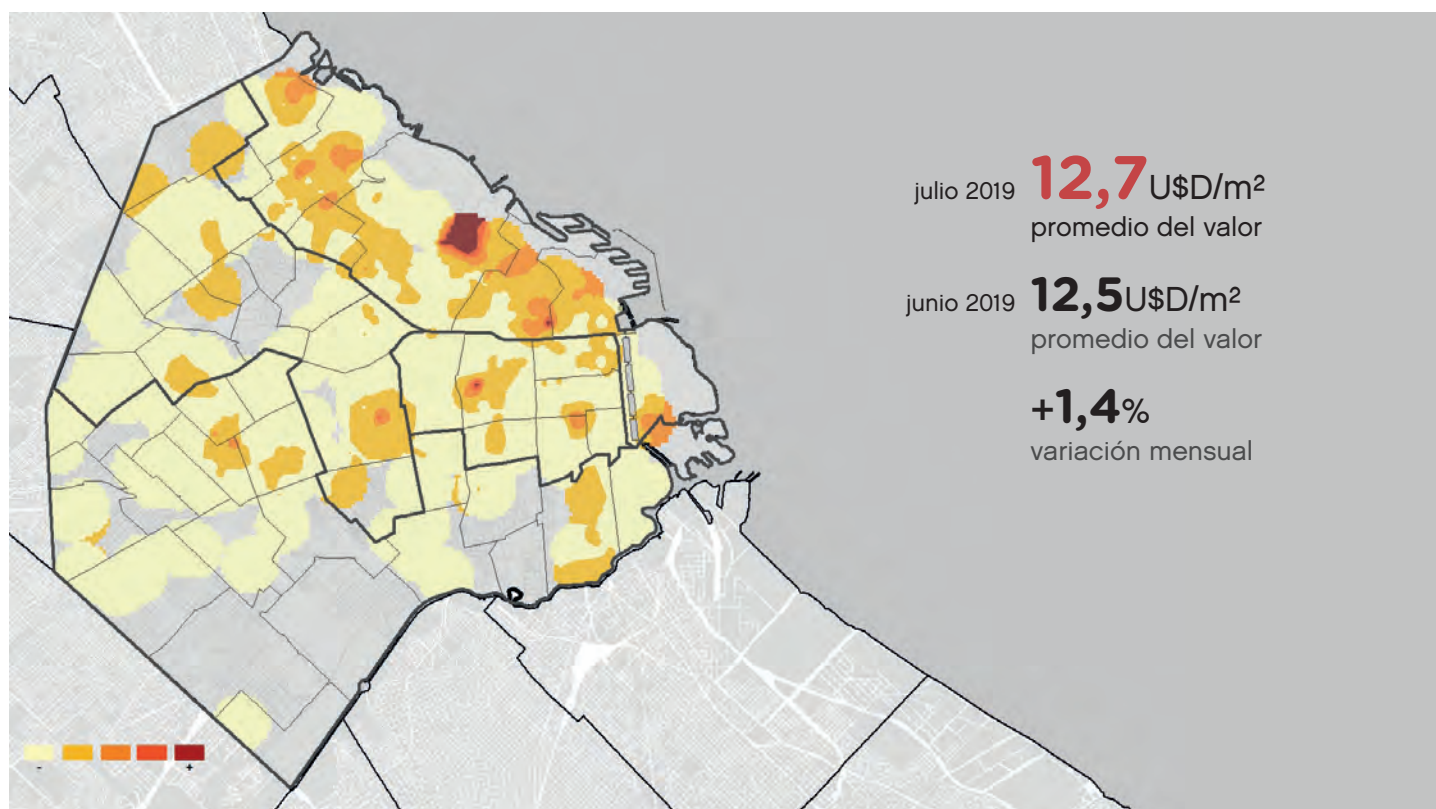
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Locales comerciales en alquiler • julio 2019



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

14 barrios

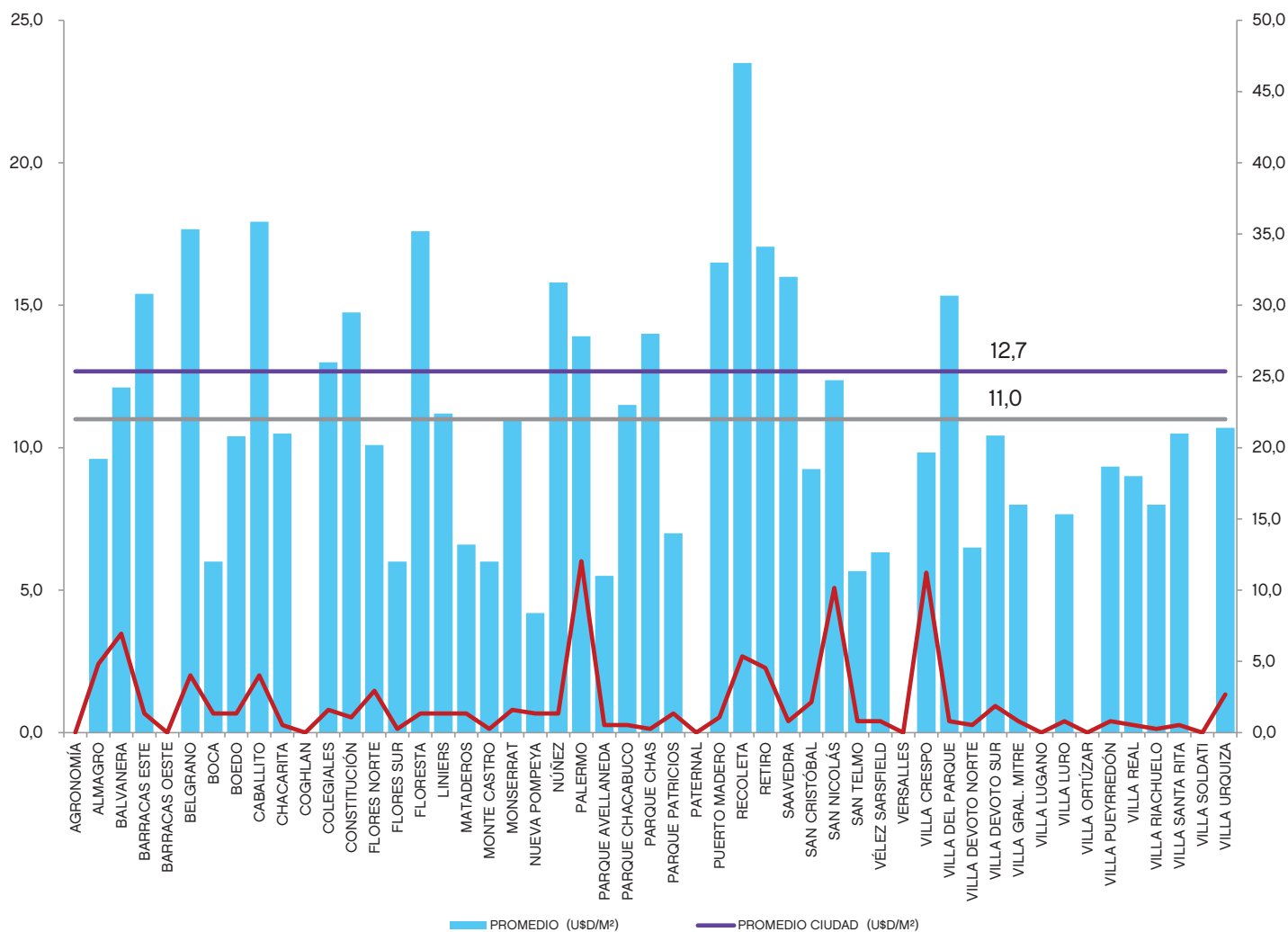
por encima del promedio Ciudad.

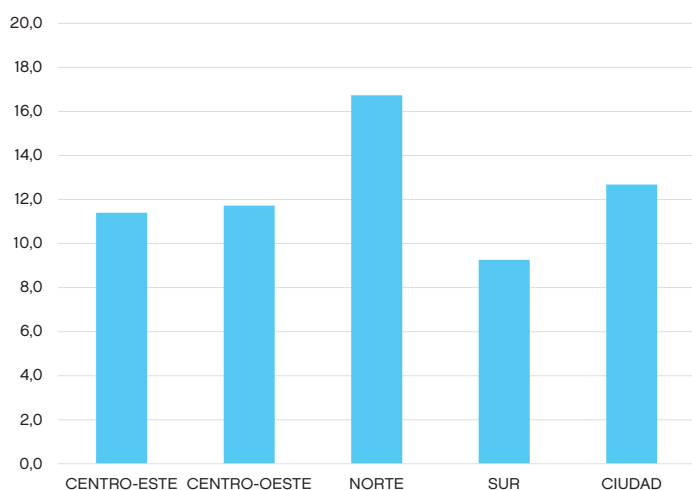
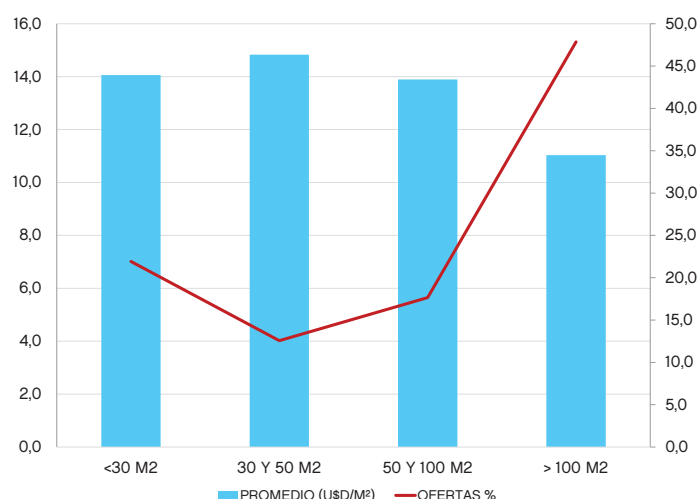
29 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

no registran ofertas.



USD/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**13,4%**

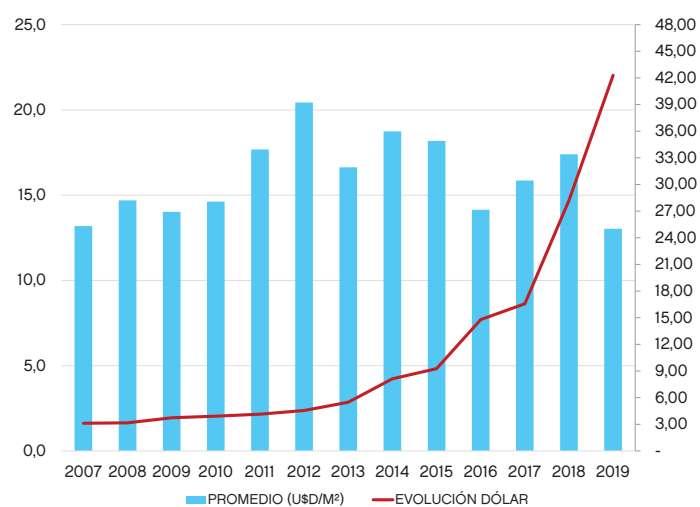
de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

+0,2%

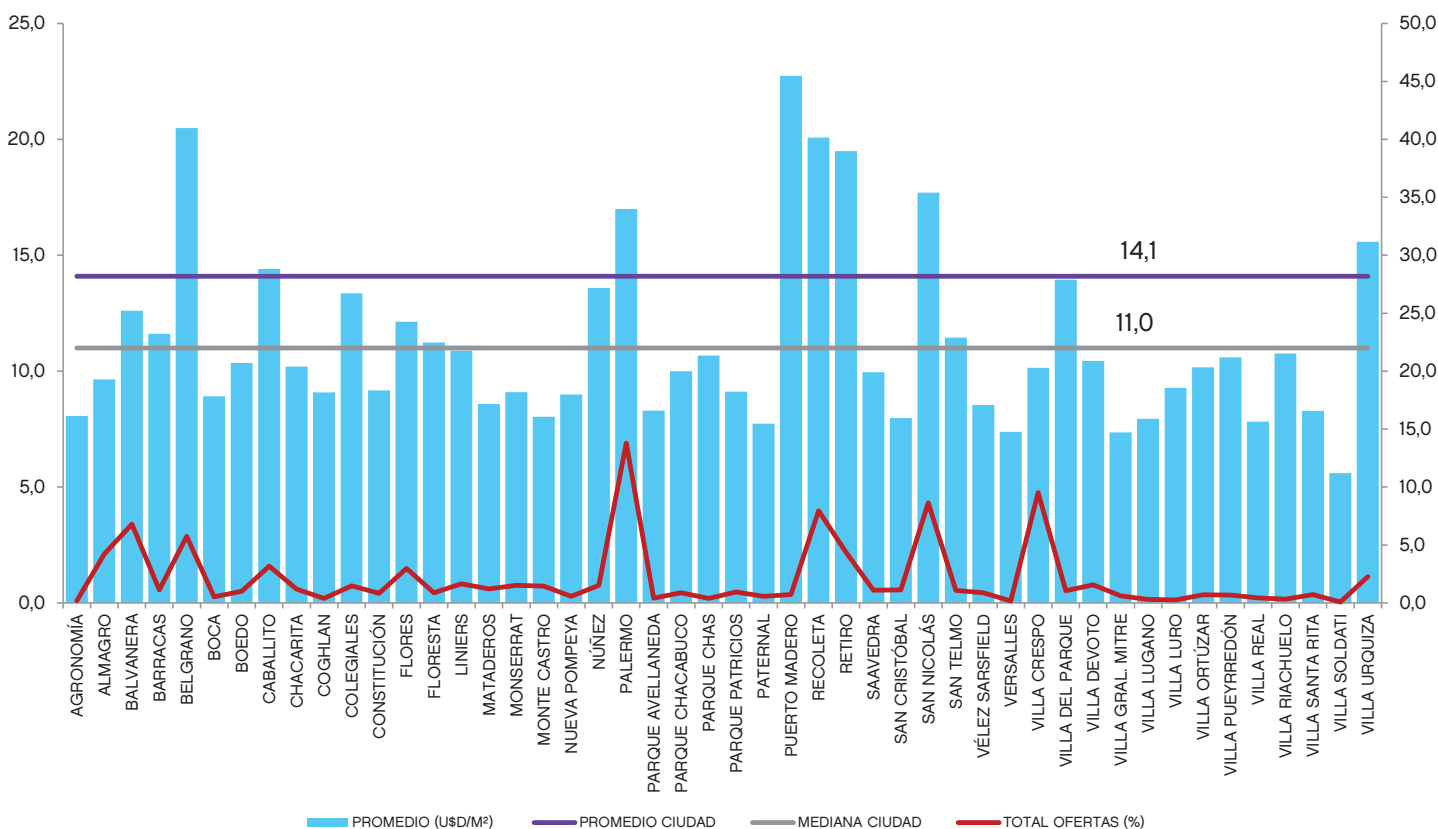
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

8 barrios sin oferta

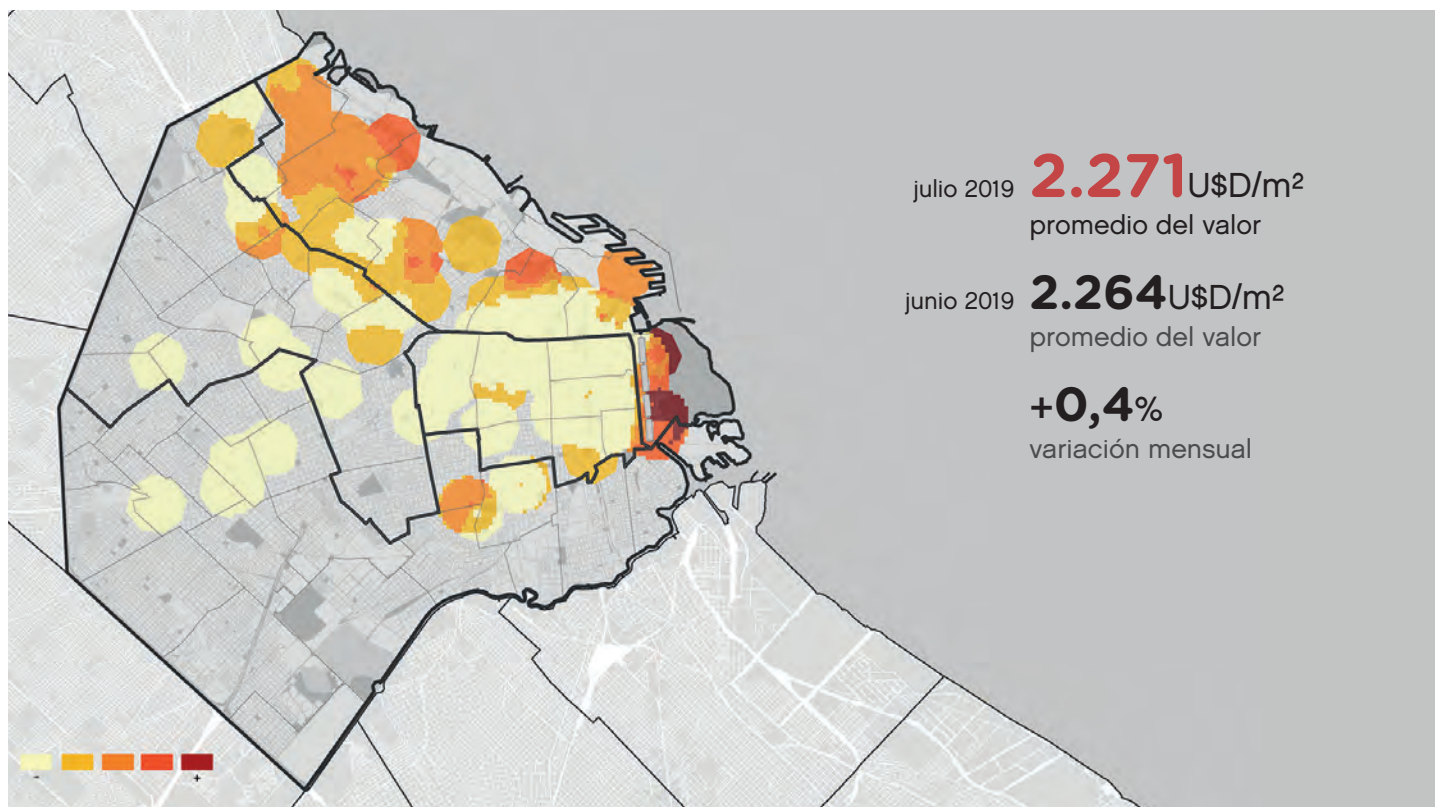
Barracas Oeste, Versailles, Agronomía, Villa Soldati, Villa Ortúzar, Paternal, Coghlan y Villa Lugano.

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

Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Oficinas en venta • julio 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

17 barrios

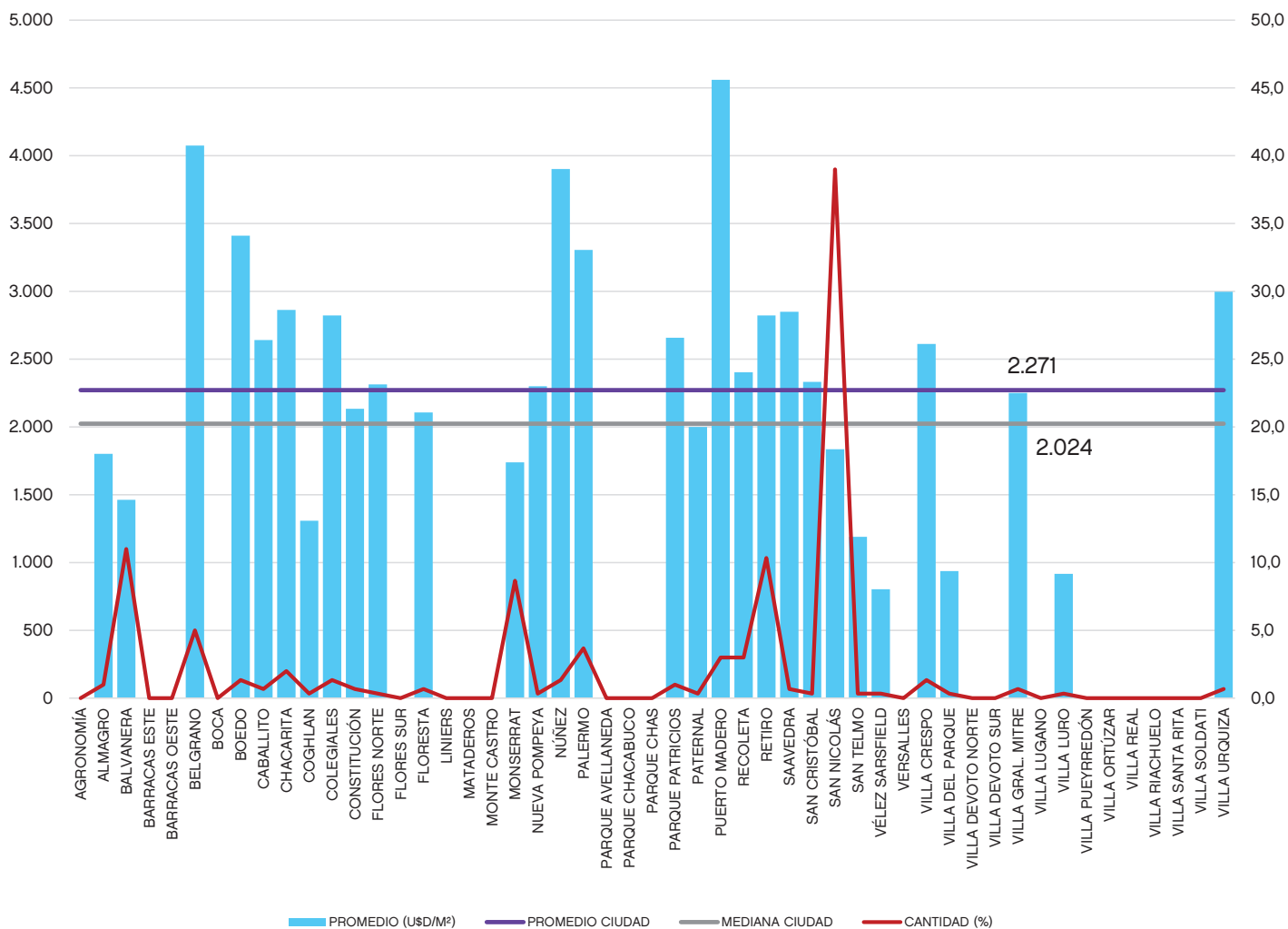
por encima del promedio Ciudad.

13 barrios

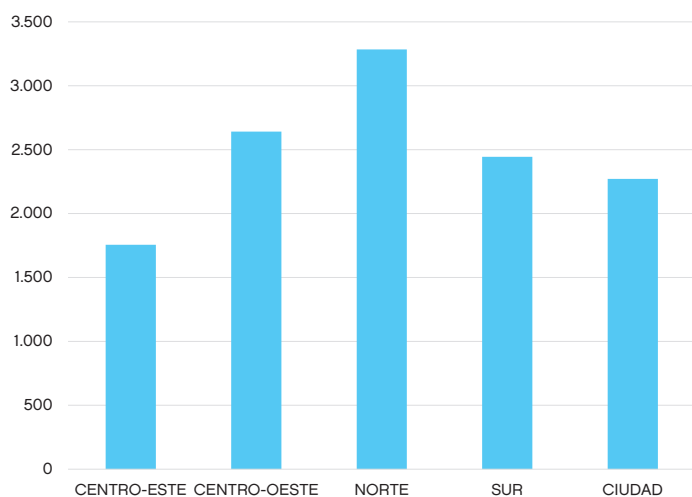
por debajo del promedio Ciudad.

21 barrios

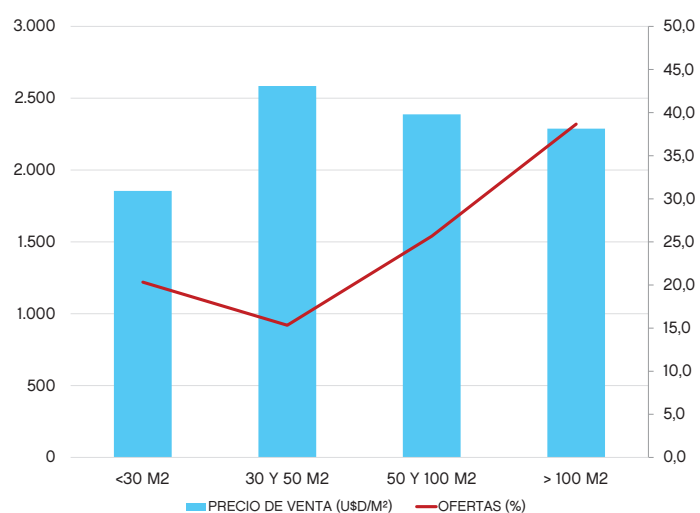
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²



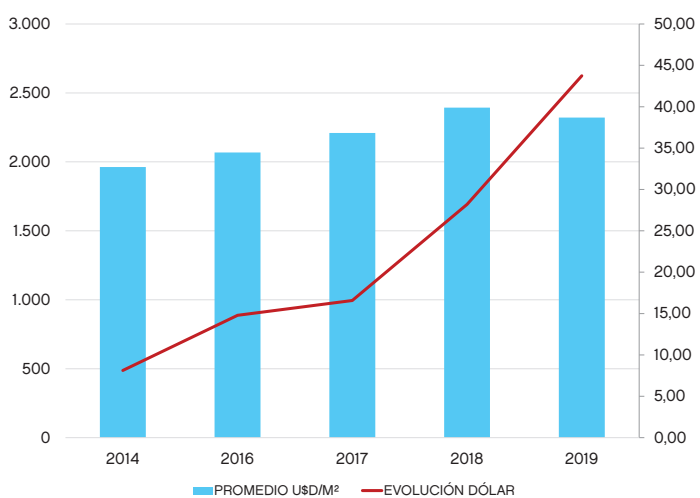
74%
de la oferta se concentra en San Nicolás, Retiro, Montserrat, Balvanera y Belgrano.

11,5%
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

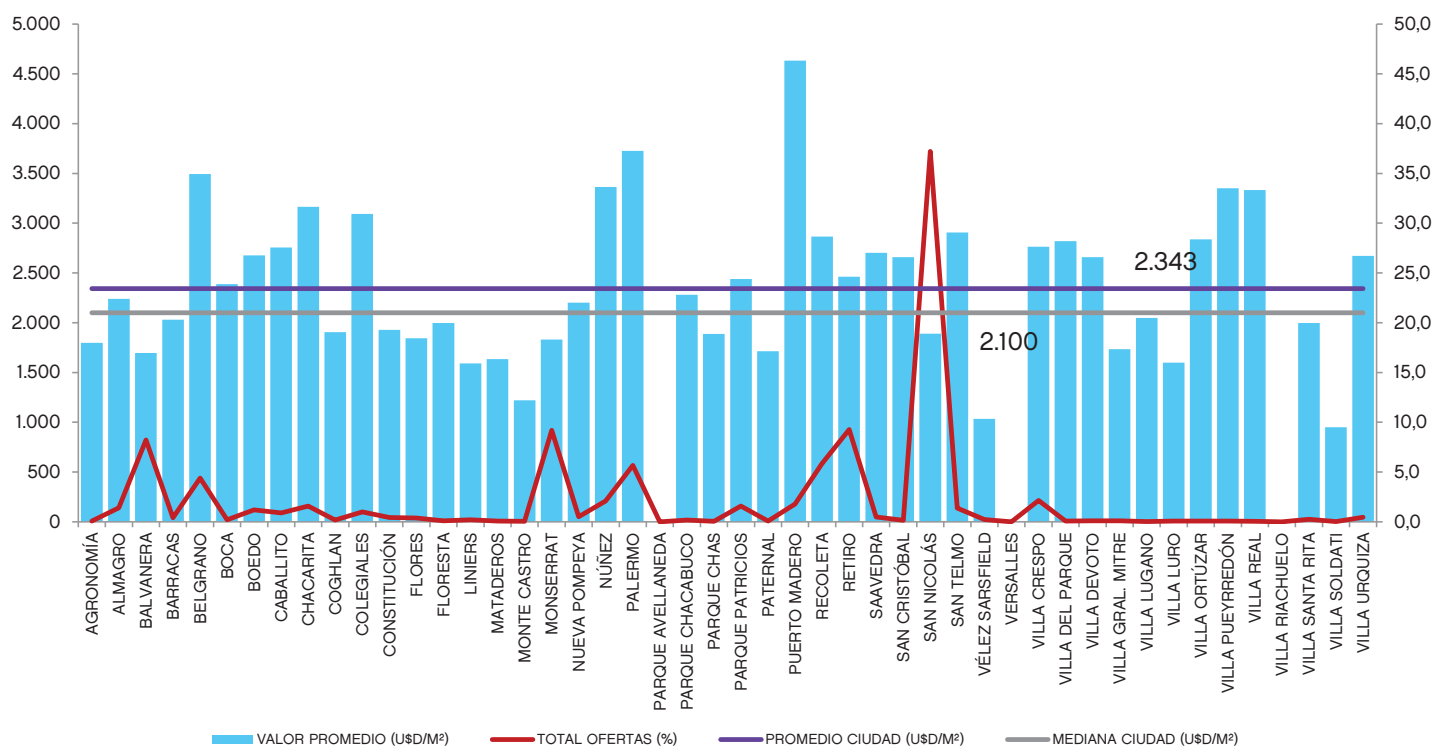
+2136,4%
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

Distrito tecnológico: **2.989** U\$/m².

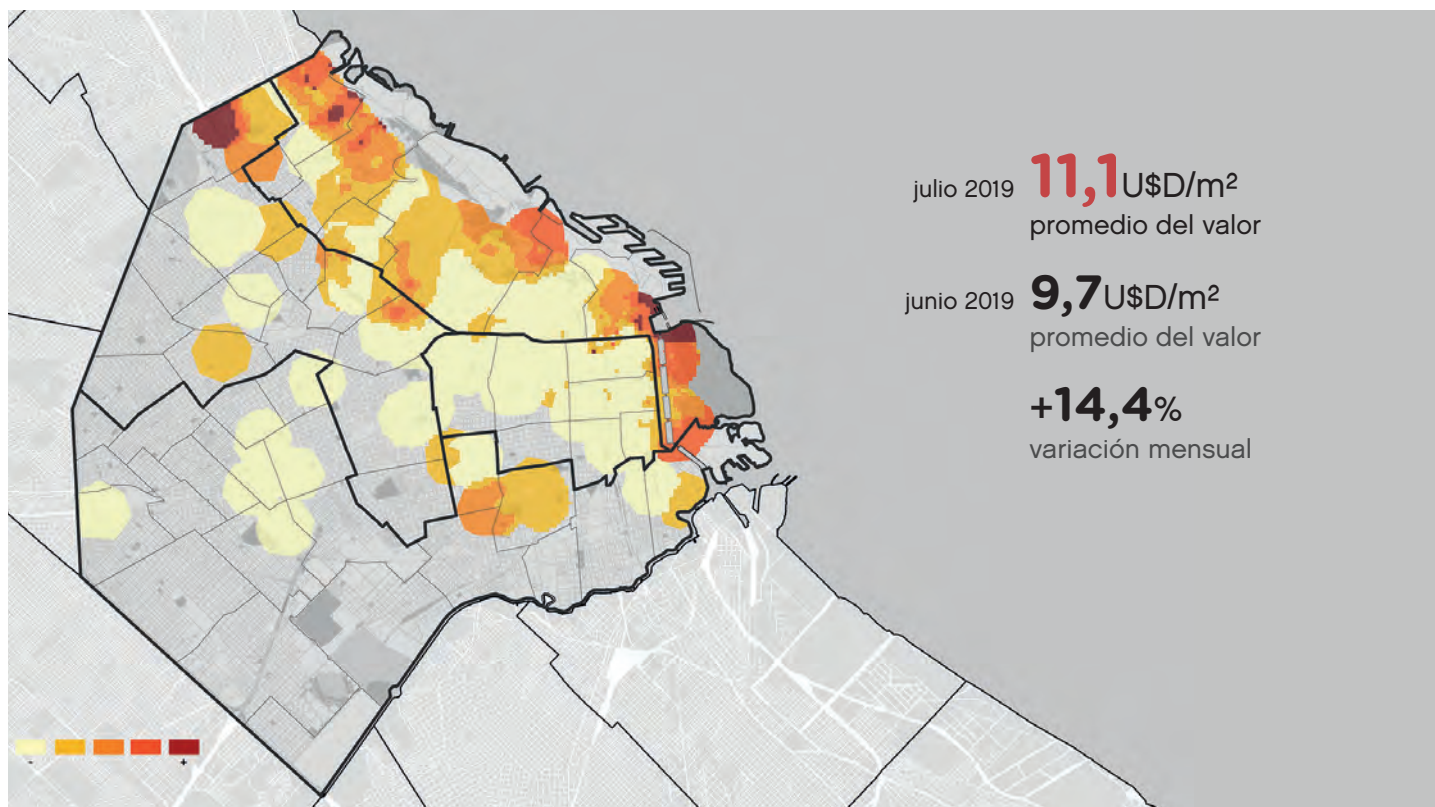
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 2019)



Oficinas en alquiler • julio 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

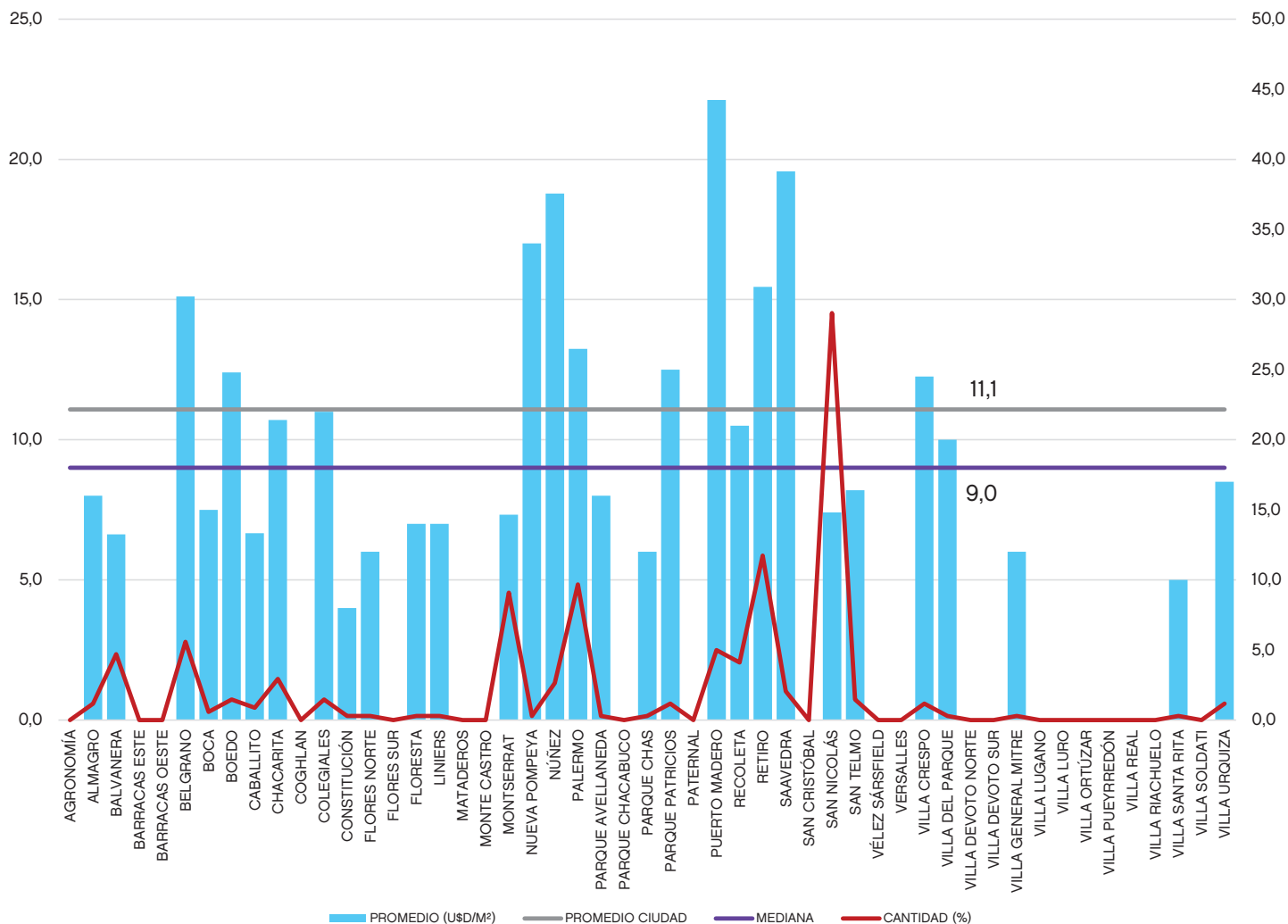
por encima del promedio Ciudad.

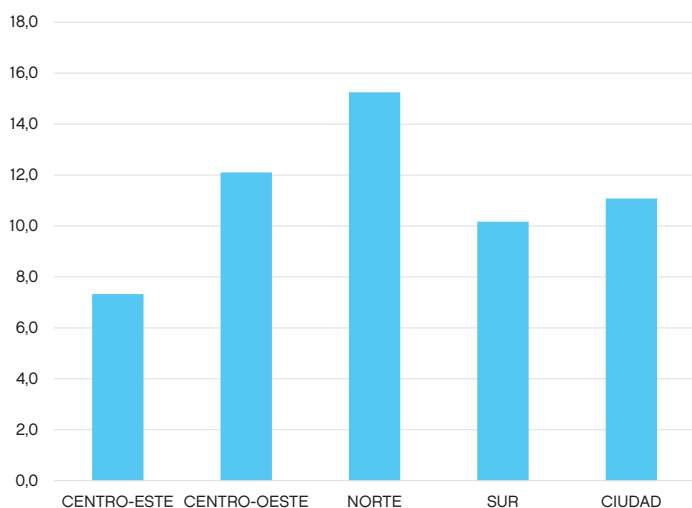
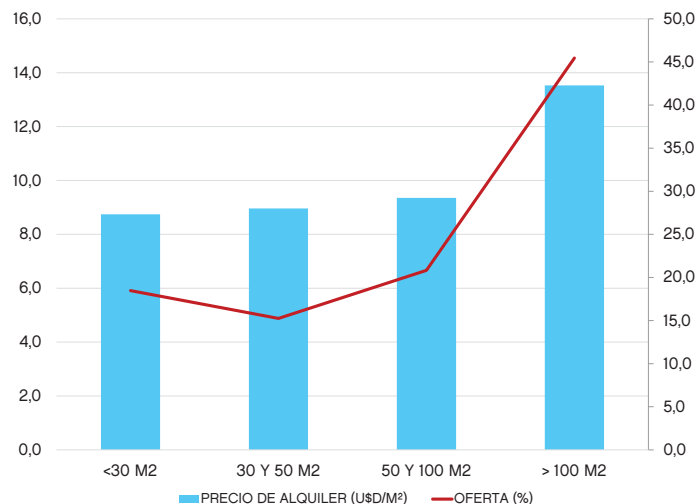
20 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

21 barrios

no registran ofertas.



USD/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**29%**

de las ofertas se concentran en un solo barrio: San Nicolás.

10%

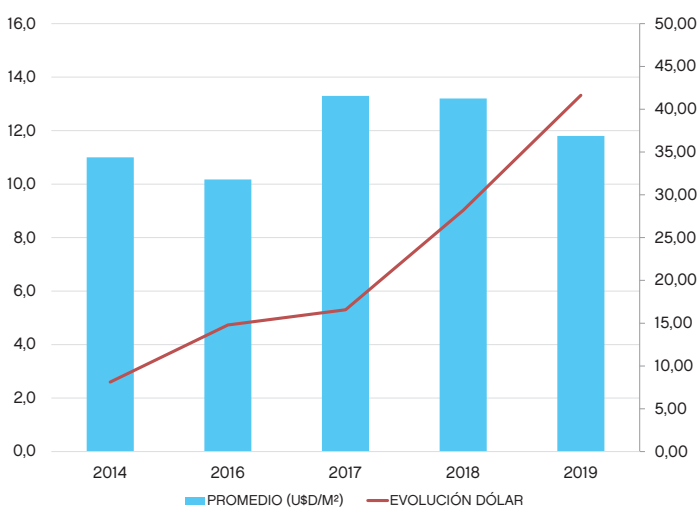
de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

+22,2%

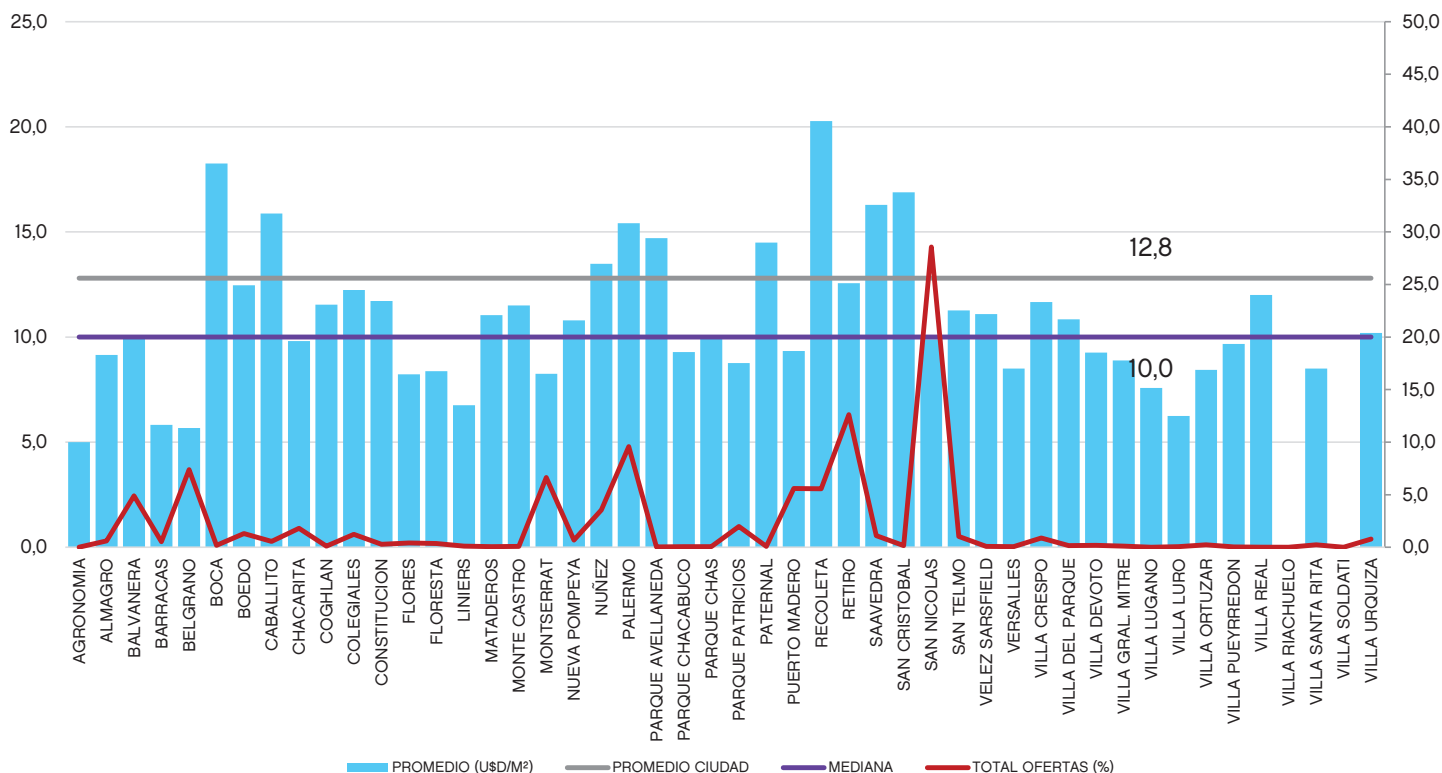
más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con el usado.

Distrito Tecnológico: **14,1** USD/m².

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (agosto 2018 - julio 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