

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte
Subsecretaría de Planeamiento

Dirección General Datos, Estadísticas y Proyección Urbana

OCTUBRE 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, Estadística 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	
octubre 2019	153.577 m ²	78 obras
septiembre 2019	119.948 m ²	55 obras (+28%)
octubre 2018	323.258 m ²	163 obras (-52,5%)
	+5.000 m²	
octubre 2019	53.799 m ²	6 obras
septiembre 2019	47.238 m ²	3 obras (+13,9%)
octubre 2018	46.718 m ²	7 obras (+15,2%)

Registros obras modificación y ampliación

	total obras	
octubre 2019	148.532 m ²	115 obras
septiembre 2019	103.480 m ²	86 obras (+43,5%)
octubre 2018	354.501 m ²	85 obras (-58,1%)
	+5.000 m²	
octubre 2019	66.145 m ²	6 obras
septiembre 2019	46.789 m ²	5 obras (+37%)
octubre 2018	320.371 m ²	13 obras (-79,4%)

Finales de obra

	total obras	
octubre 2019	114.454 m ²	74 obras
septiembre 2019	86.501 m ²	50 obras (+32,3%)
octubre 2018	203.856 m ²	136 obras (-43,9%)
	+5.000 m²	
septiembre 2019	43.662 m ²	5 obras
septiembre 2019	14.074 m ²	1 obra (+210,2%)
octubre 2018	105.733 m ²	6 obras (-58,7%)

Obras iniciadas

octubre 2019	287.471 m ²	119 obras
septiembre 2019	289.563 m ²	121 obras (+71,3%)
octubre 2018	294.996 m ²	129 obras (-2,6%)

Departamentos a estrenar en venta

octubre 2019	3.595 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	3.515 U\$/m ²	promedio del valor
	+2,3%	variación mensual
	+9,8%	% variación estrenar/usado

Departamentos usados en venta

octubre 2019	3.273 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	3.212 U\$/m ²	promedio del valor
	+1,9%	variación mensual
	-9,8%	% variación usado/estrenar

Terrenos en venta

octubre 2019	2.936 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	2.592 U\$/m ²	promedio del valor
	+13,3%	variación mensual

Departamentos a estrenar en alquiler

octubre 2019	14.879 \$	1 amb. - promedio
	20.830 \$	2 amb. - promedio
	34.691 \$	3 amb. - promedio
septiembre 2019	15.321 \$	1 amb. - promedio (-2,9%)
	20.152 \$	2 amb. - promedio (+3,4%)
	32.220 \$	3 amb. - promedio (+7,7%)
	+13,2%	% variación estrenar/usado

Departamentos usados en alquiler

octubre 2019	15.306 \$	1 amb. - promedio
	17.876 \$	2 amb. - promedio
	33.804 \$	3 amb. - promedio
septiembre 2019	13.378 \$	1 amb. - promedio (+14,4%)
	16.311 \$	2 amb. - promedio (+9,6%)
	31.986 \$	3 amb. - promedio (+6%)
	-11,6%	% variación usado/estrenar

Locales comerciales en venta

octubre 2019	3.112 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	2.154 U\$/m ²	promedio del valor
	-1,3%	variación mensual

Locales comerciales en alquiler

octubre 2019	10,1 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	10,7 U\$/m ²	promedio del valor
	-6,1%	variación mensual

Oficinas en venta

octubre 2019	2.325 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	2.370 U\$/m ²	promedio del valor
	-1,9%	variación mensual

Oficinas en alquiler

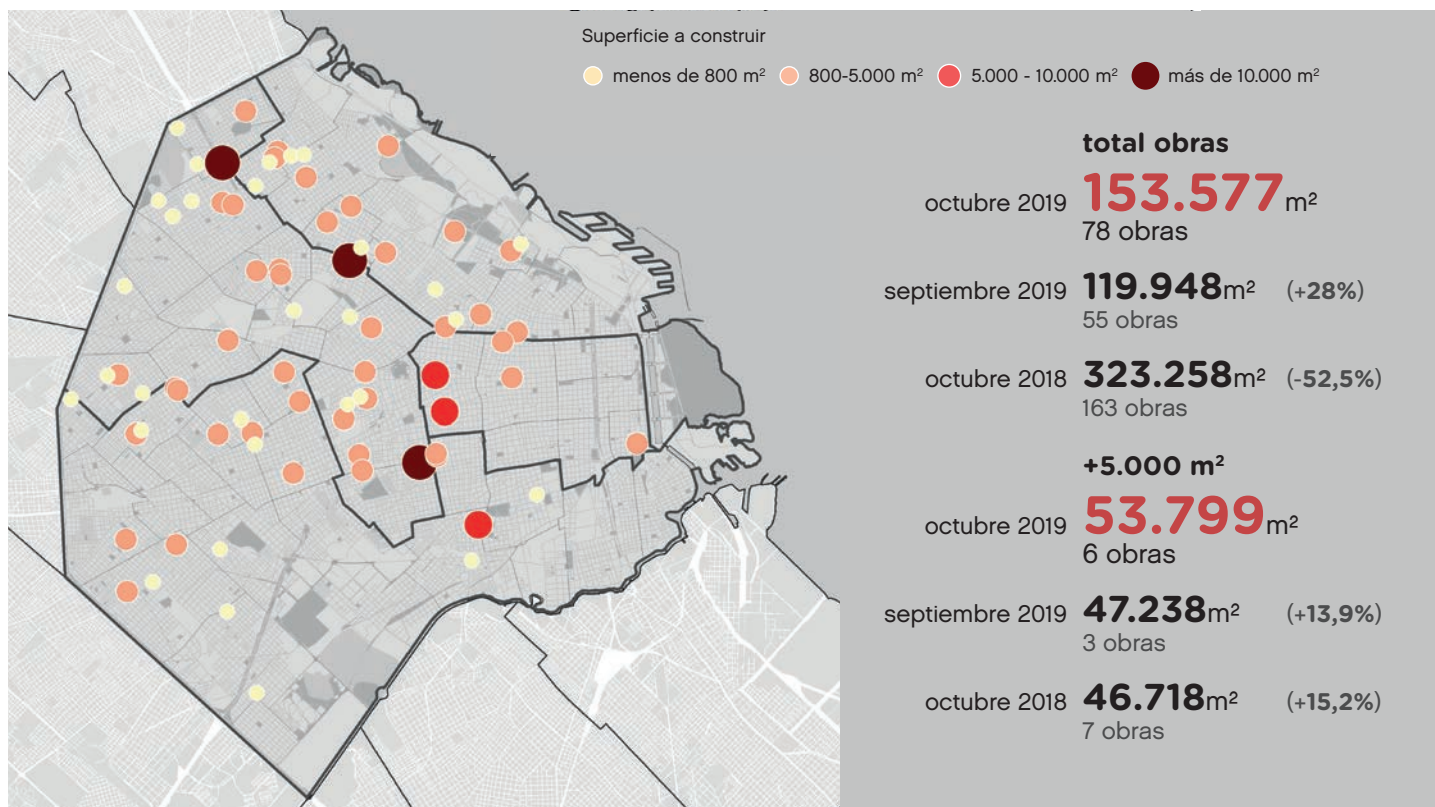
octubre 2019	9,4 U\$/m ²	promedio del valor
septiembre 2019	10,4 U\$/m ²	promedio del valor
	-9,8%	variación mensual

2019
OCTUBRE
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 • octubre 2019



Obras nuevas registradas por barrio

18 barrios

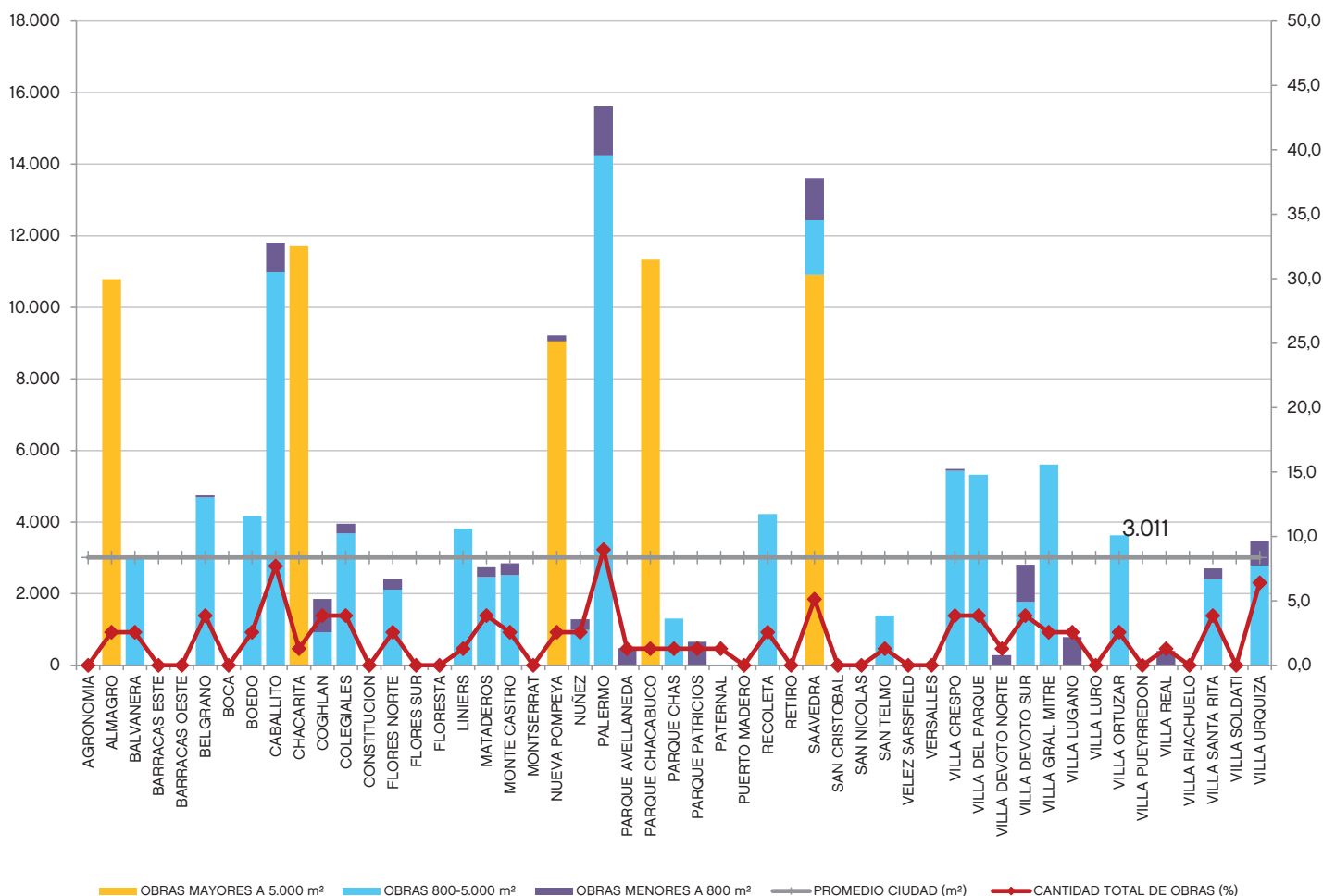
por encima del promedio Ciudad.

15 barrios

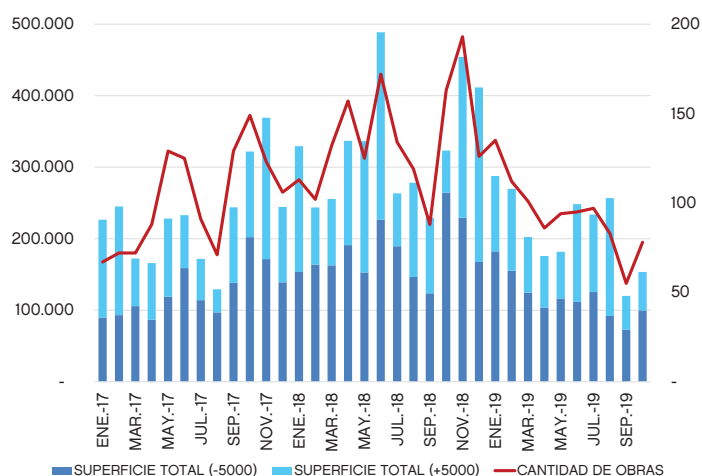
por debajo del promedio Ciudad.

18 barrios

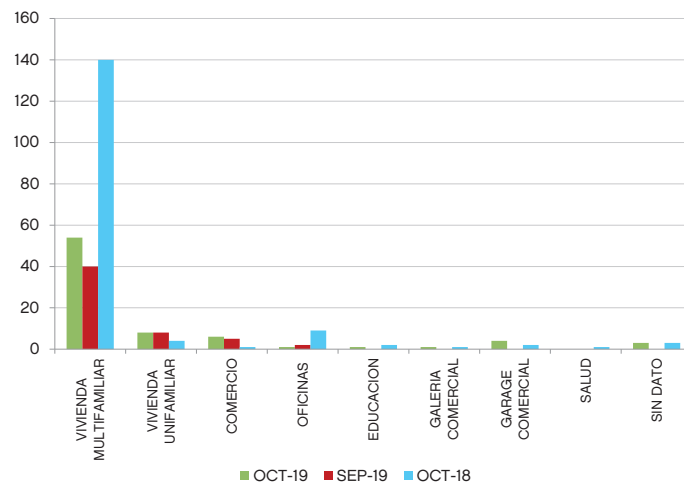
no registraron obras nuevas.



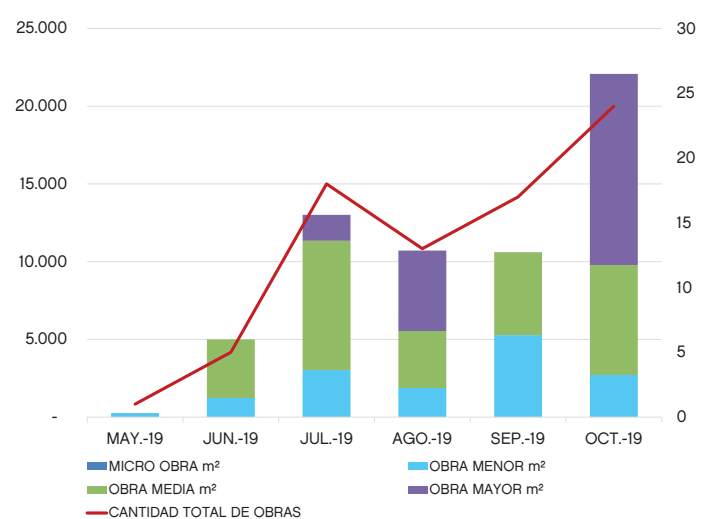
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-19



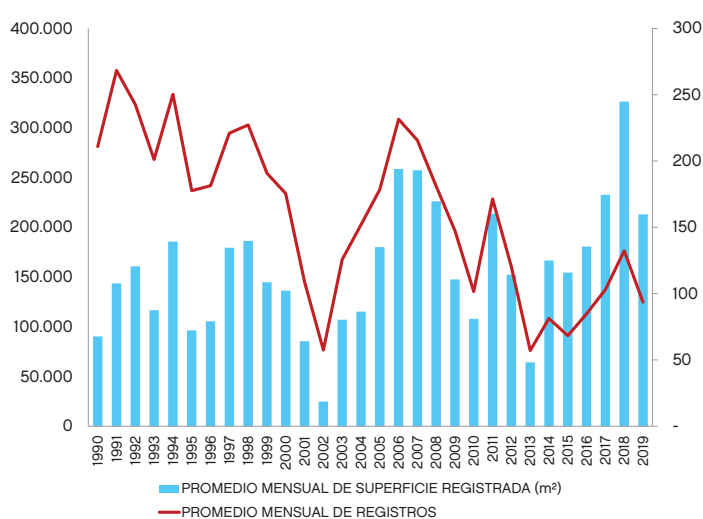
Destino de usos



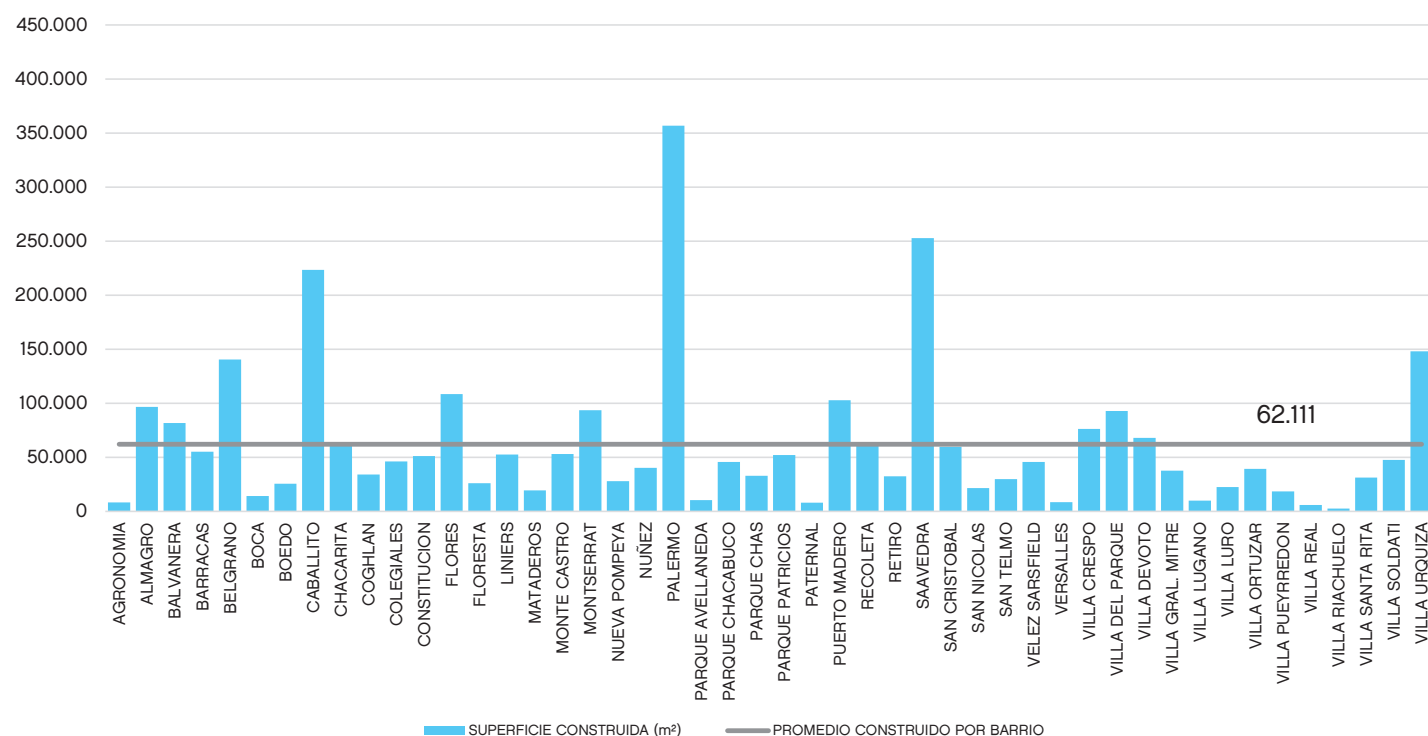
Permisos de obra: Código Urbanístico



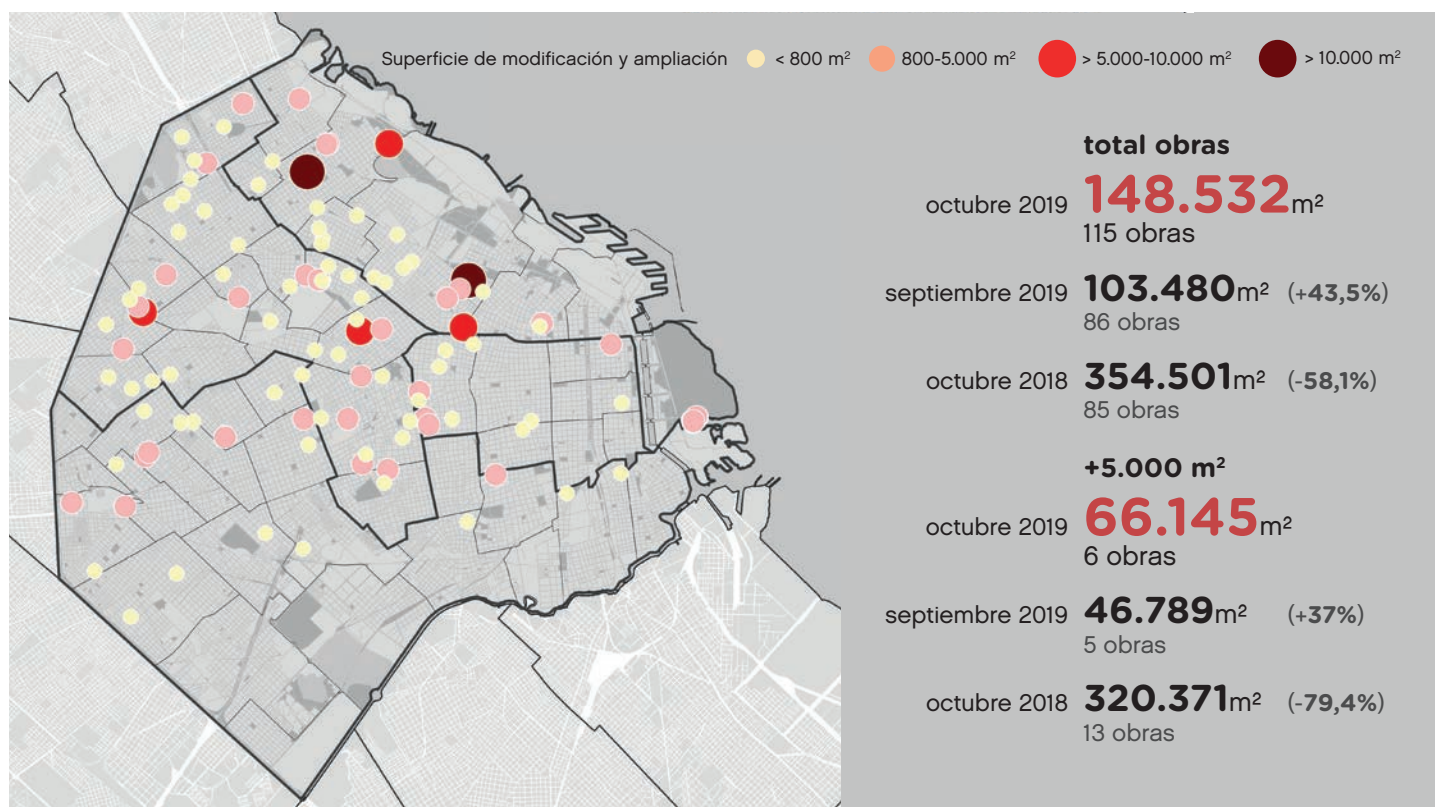
Evolución histórica (2014-2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Registros de obras en modificación y ampliación • octubre 2019



Registros de obras en modificación o ampliación por barrio

11 barrios

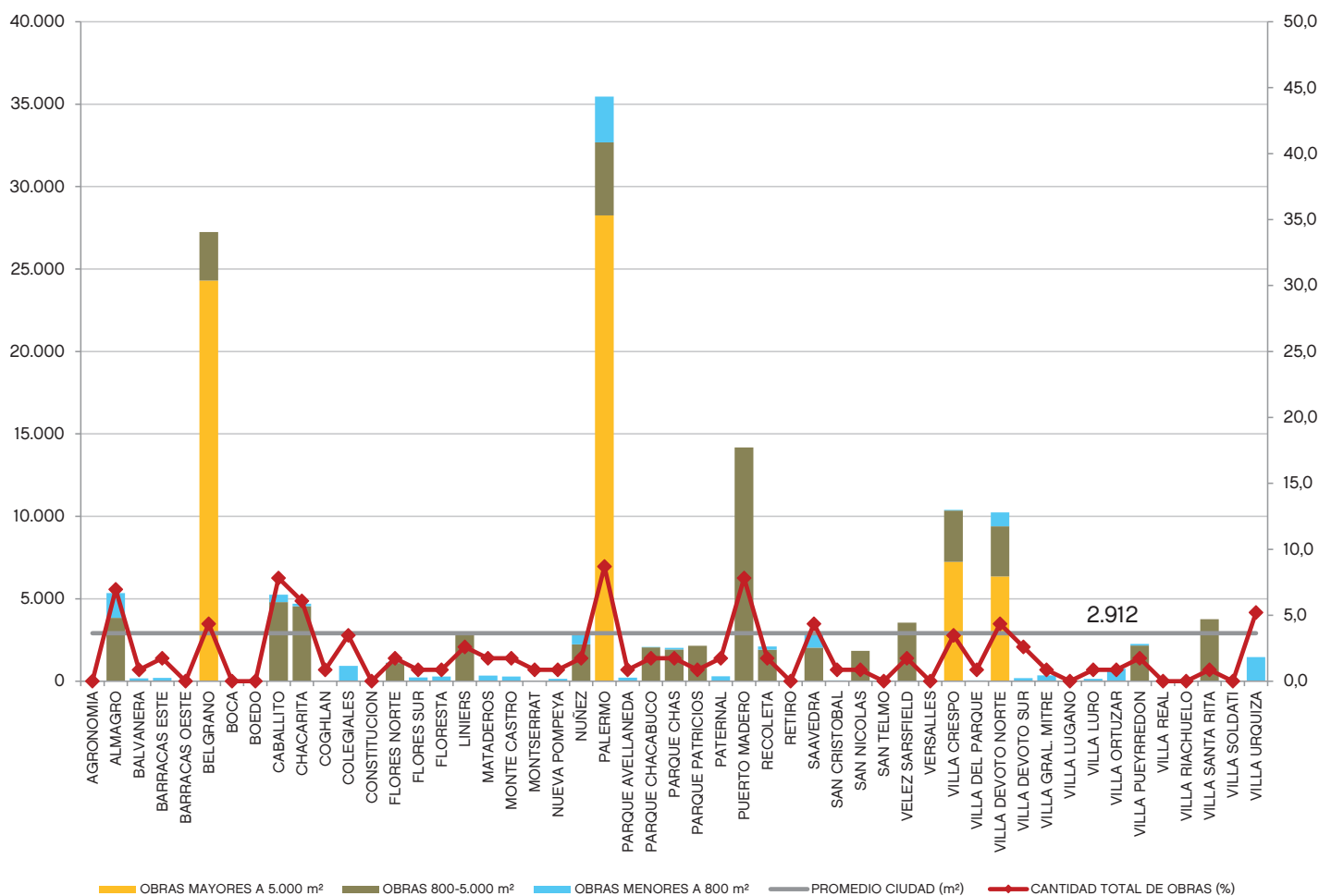
por encima del promedio Ciudad.

28 barrios

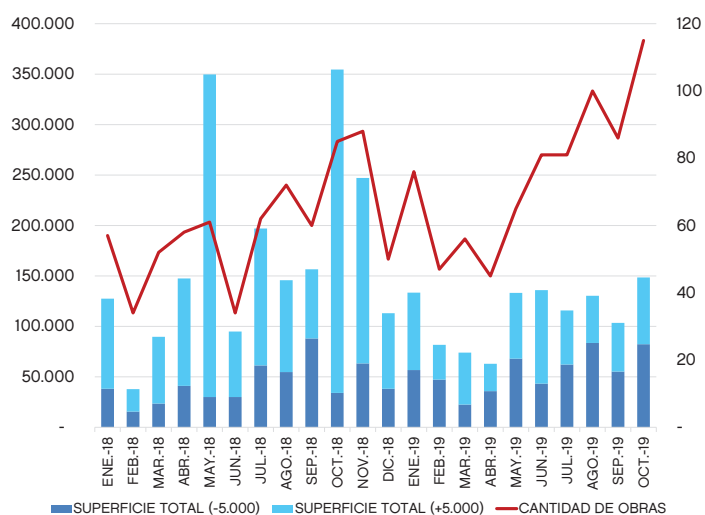
por debajo del promedio Ciudad.

12 barrios

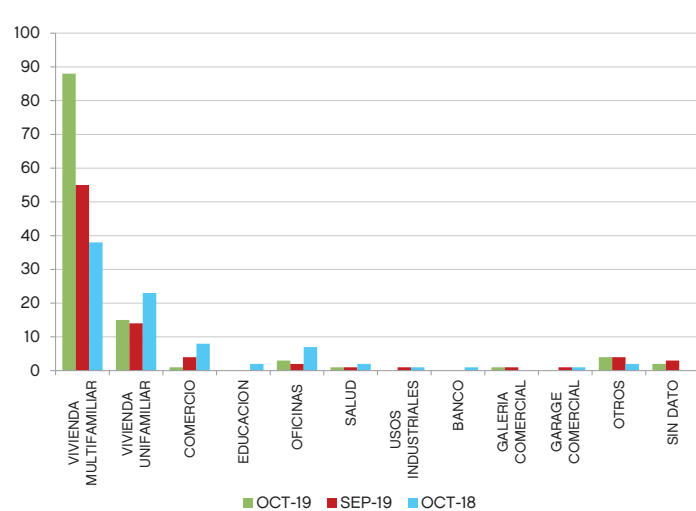
en modificación o ampliación.



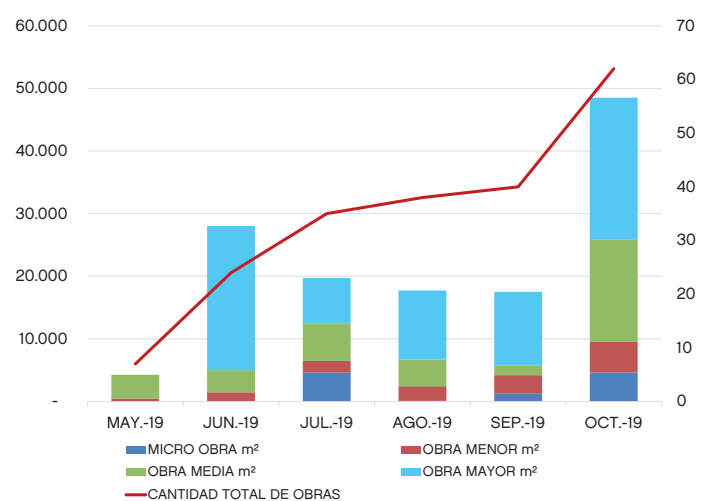
Finales de obra según superficie



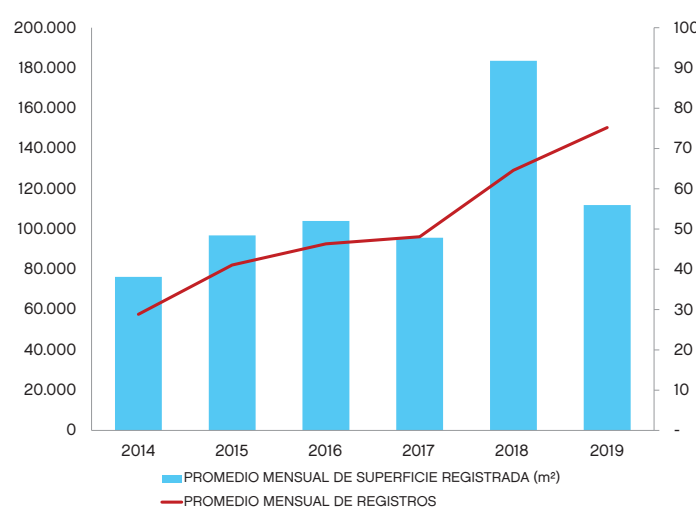
Cantidad según el Uso



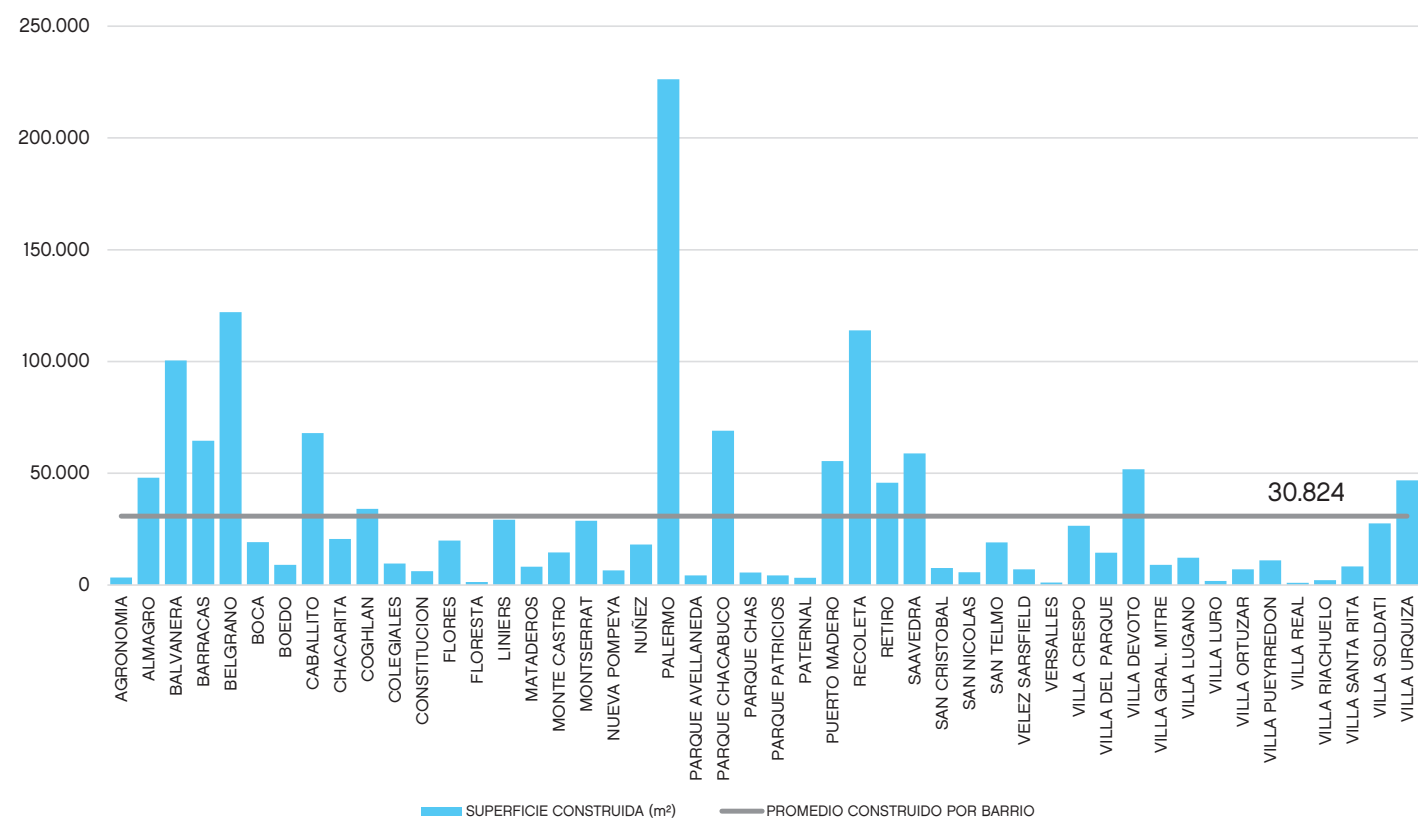
Permisos de obra: Código Urbanístico



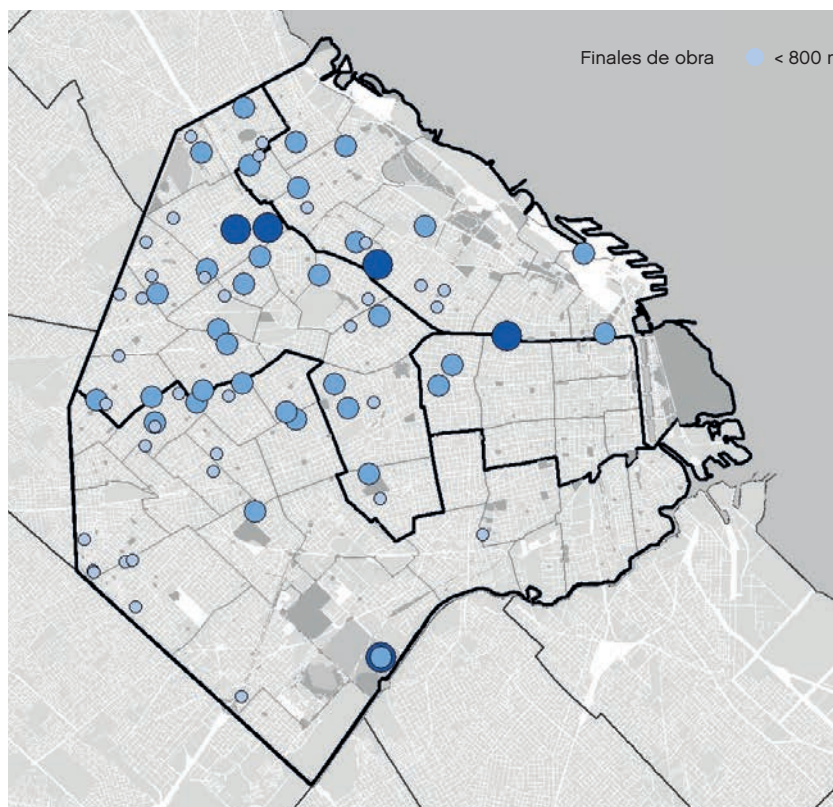
Evolución histórica (2014-2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Finales de obra • octubre 2019



total obras		
octubre 2019	114.454 m²	74 obras
septiembre 2019	86.501 m²	50 obras
	(+32,3%)	
octubre 2018	203.856 m²	136 obras
	(-43,9%)	
+5.000 m²		
septiembre 2019	43.662 m²	5 obras
septiembre 2019	14.074 m²	1 obra
	(+210,2%)	
octubre 2018	105.733 m²	6 obras
	(-58,7%)	

Finales de obra por barrio

15 barrios

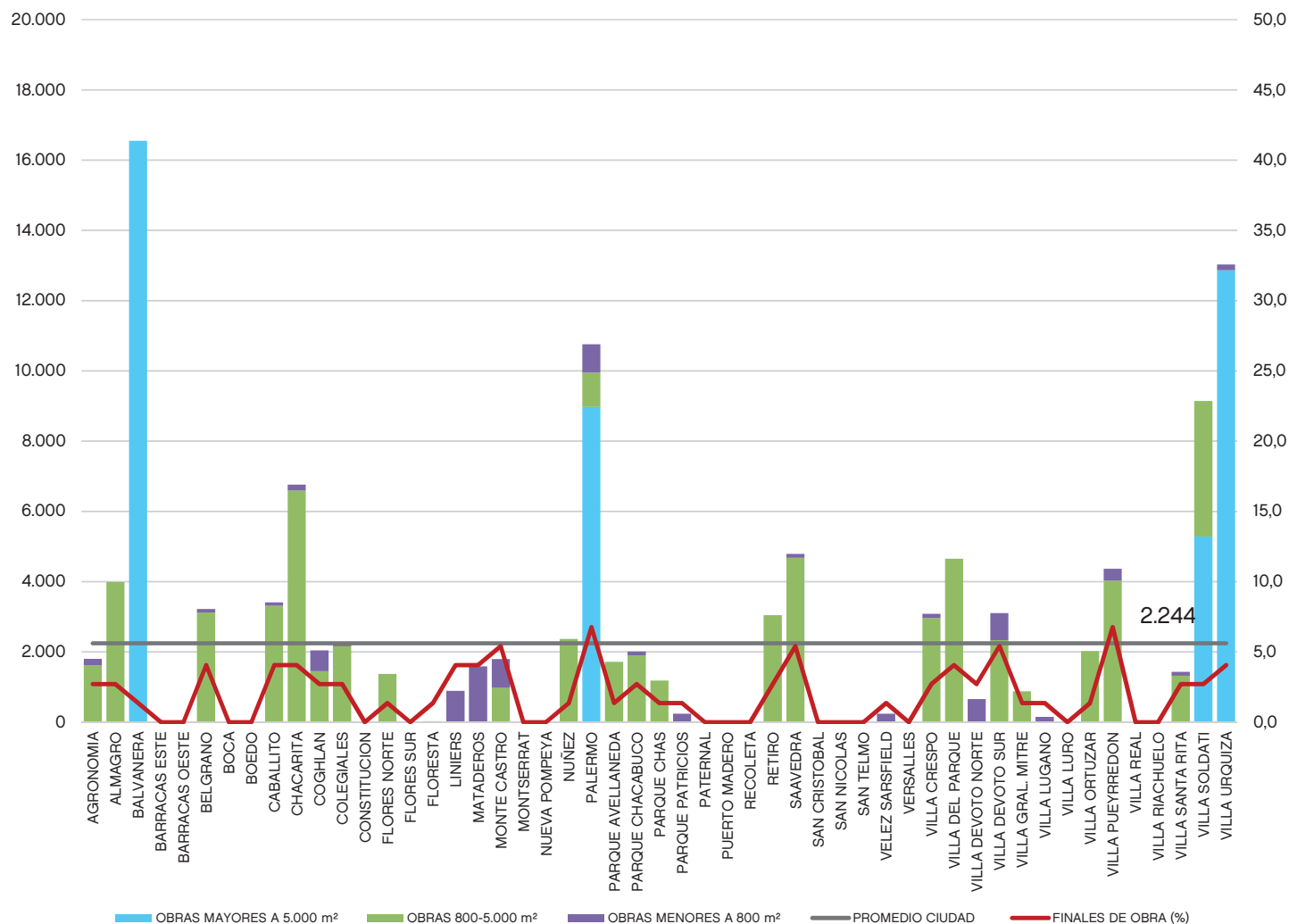
por encima del promedio Ciudad.

18 barrios

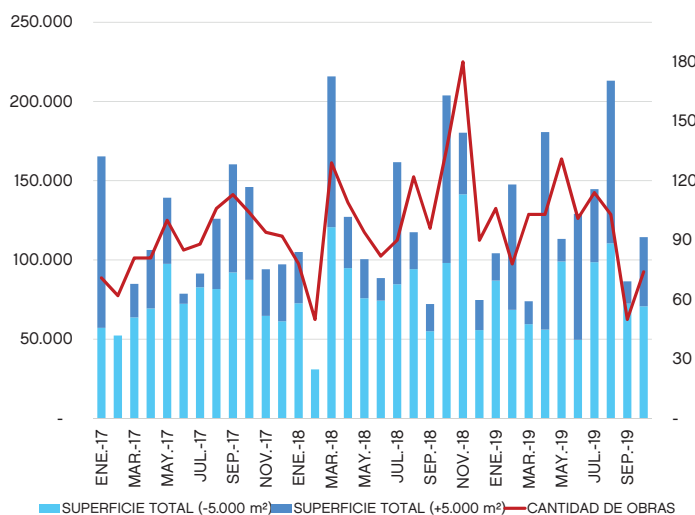
por debajo del promedio Ciudad.

18 barrios

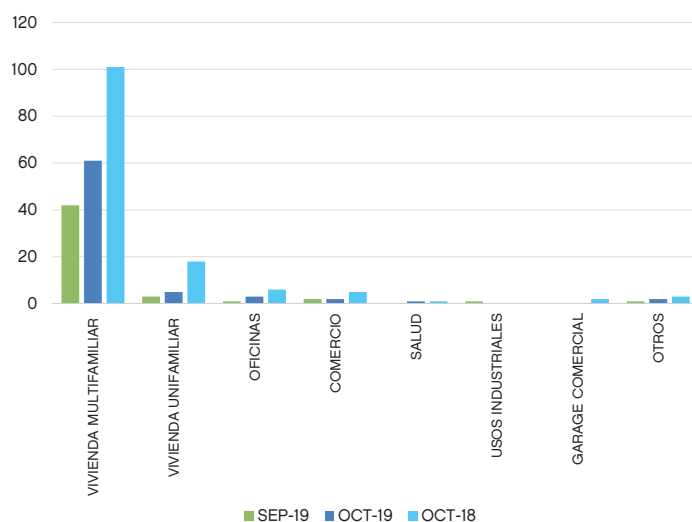
no registran finales de obra.



Finales de obra según superficie



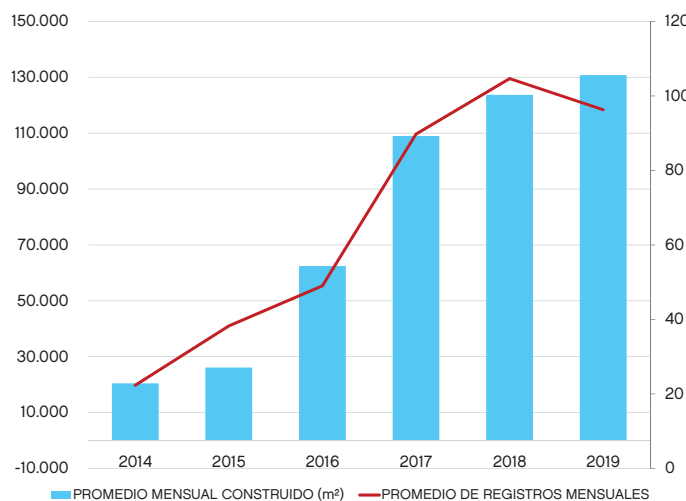
Cantidad según el Uso

**Promedio de la obra**octubre 2019: **2.228** m²septiembre 2019: **1.696** m²octubre 2018: **1.499** m²**Superficie****49,1%****5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²**

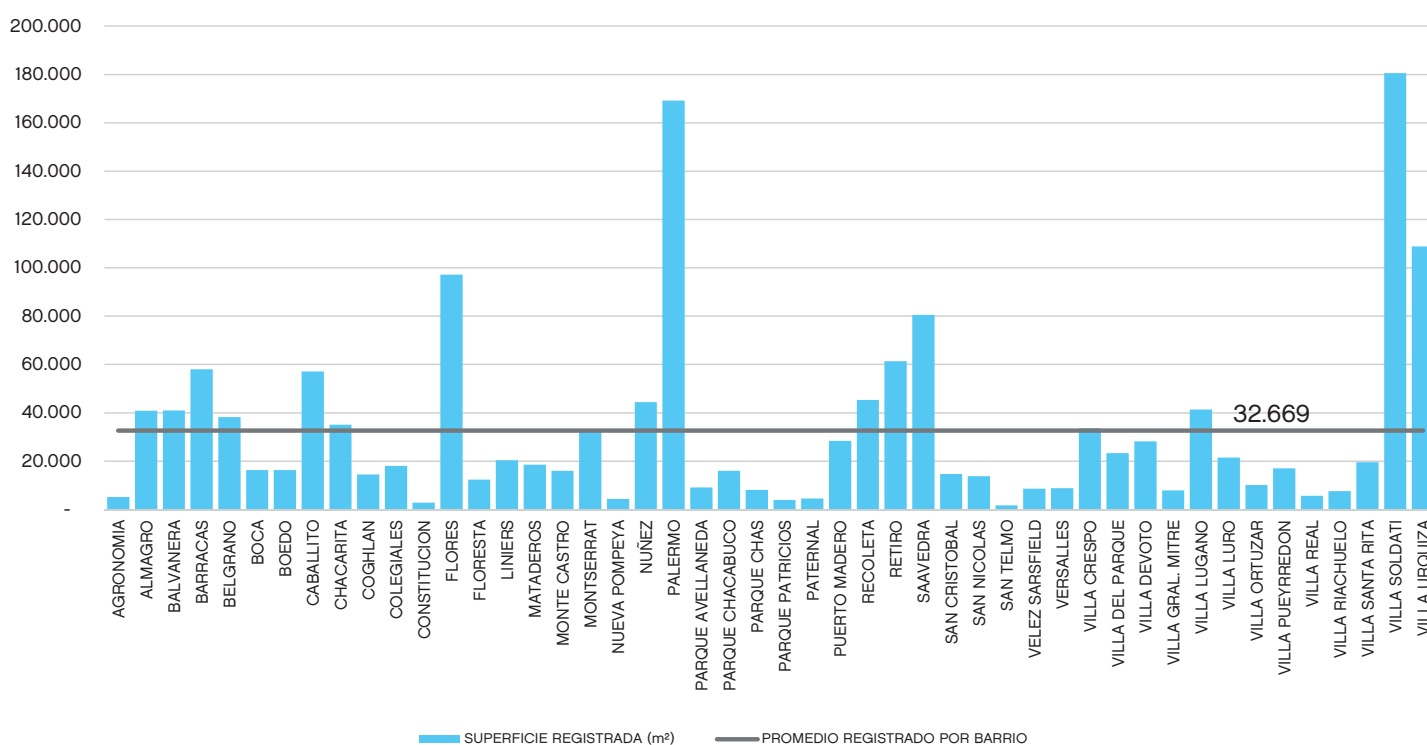
Villa Urquiza, Palermo, Villa Soldati, Chacarita y Balvanera.

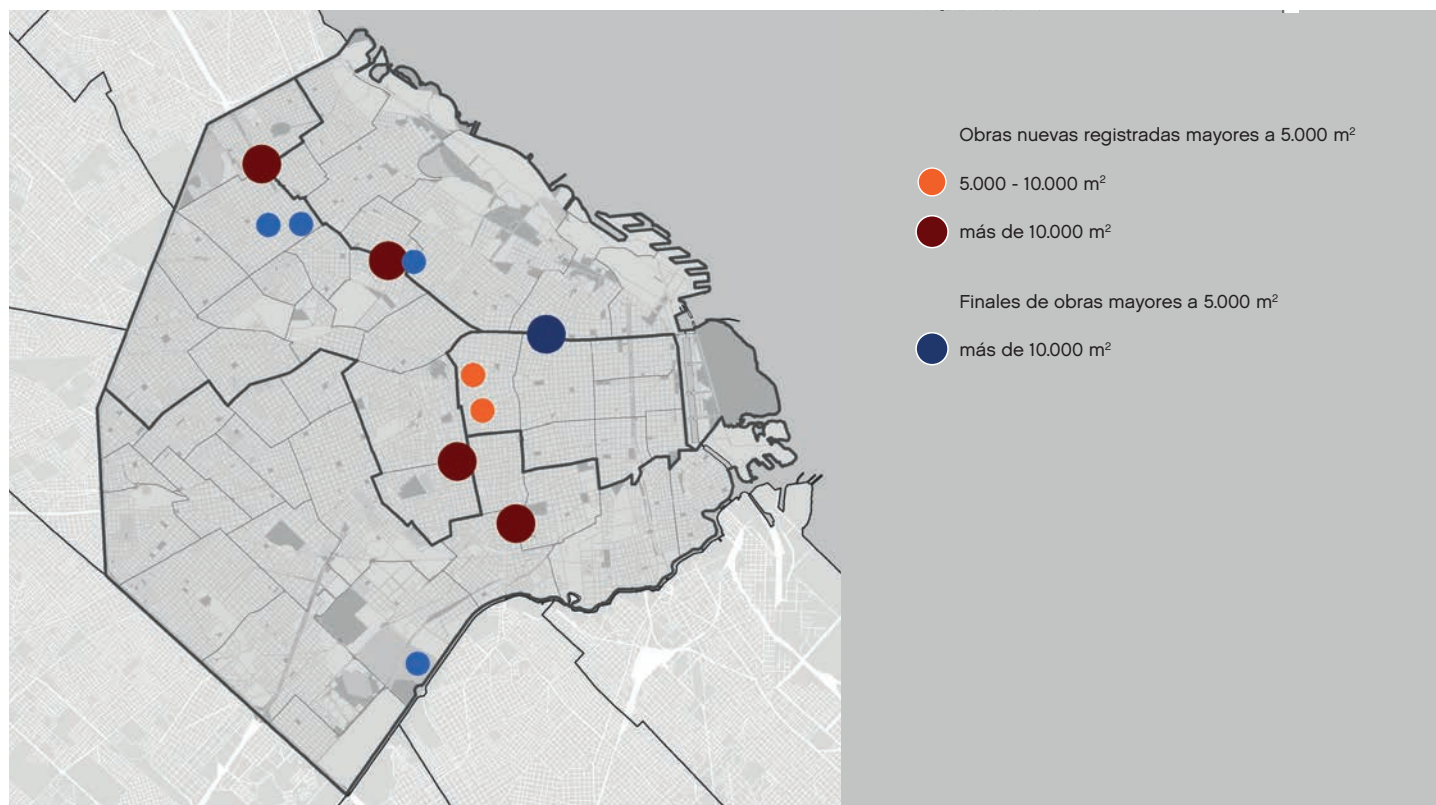
Cantidad según el uso**82,4%** viviendas multifamiliares.**6,8%** vivienda unifamiliares.

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Obras más de 5.000 m² • octubre 2019

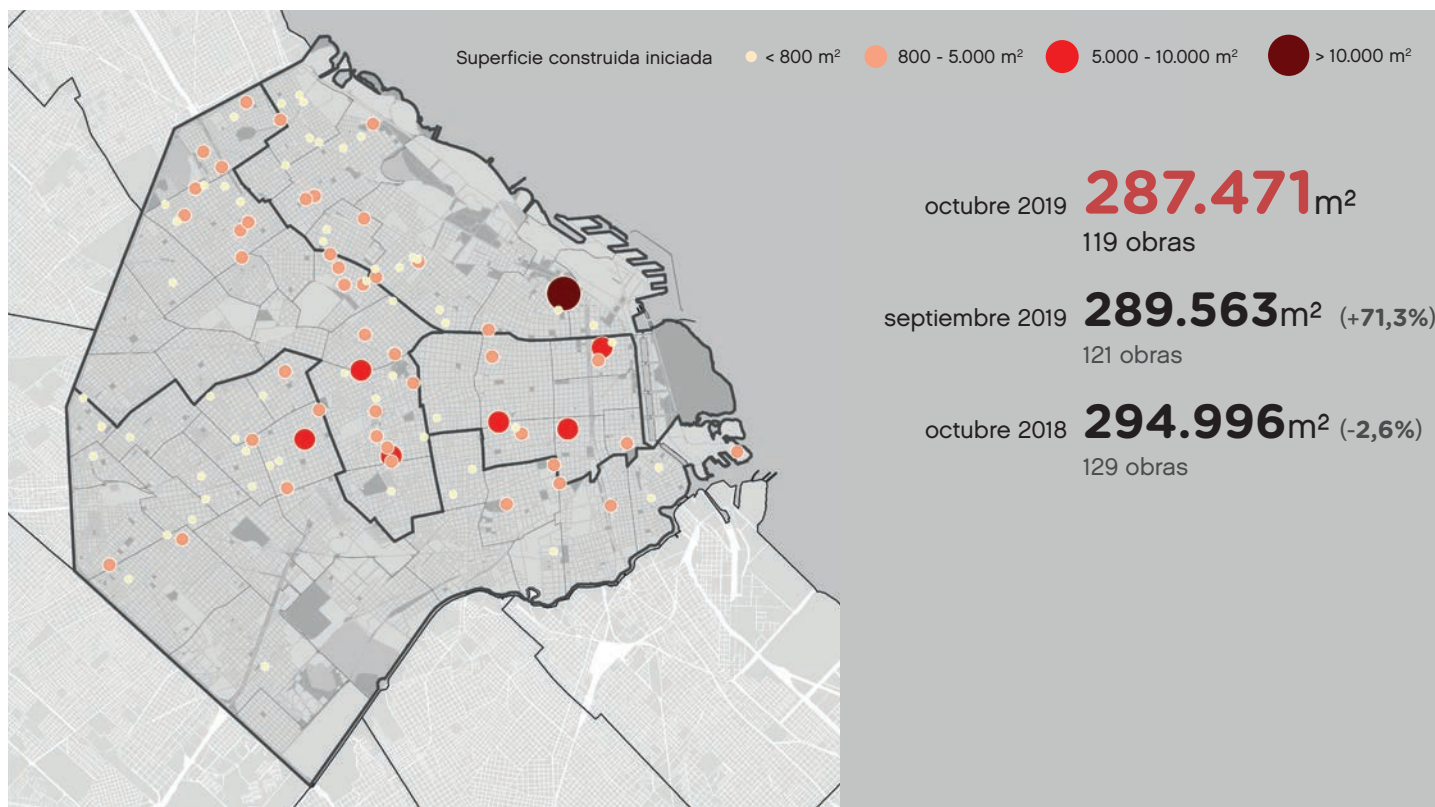
Obras nuevas registradas - octubre 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
A. THÓMAS 444/86	30880890/18	11712	OBRA NUEVA
DIRECTORIO 248/62	25212293/18	11338	OBRA NUEVA
HOLMBERG 3570	32749921/18	10913	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
ACHALA 3541/47	35468763/18	9046	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL
BELGRANO 4022/34	32662473/18	5673	OBRA NUEVA
RAWSON 359/67	27149394/18	5118	OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

Finales de obra - octubre 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
AV. COÓRDOBA 2674	18253632/2015	16.550	MODIFICACIÓN
DORREGO 1755	15226559/2017	8.970	MODIFICACION Y AMPLIACIÓN
HOLMBERG 2068	22191439/2019	7.516	MODIFICACIÓN
AV. MONROE 4870	31980429/2018	5.347	MODIFICACIÓN
AV. CORONEL ROCA 3490	4008181/2019	5.279	MODIFICACIÓN

Obras iniciadas • octubre 2019

Obras iniciadas (m²)

13 barrios

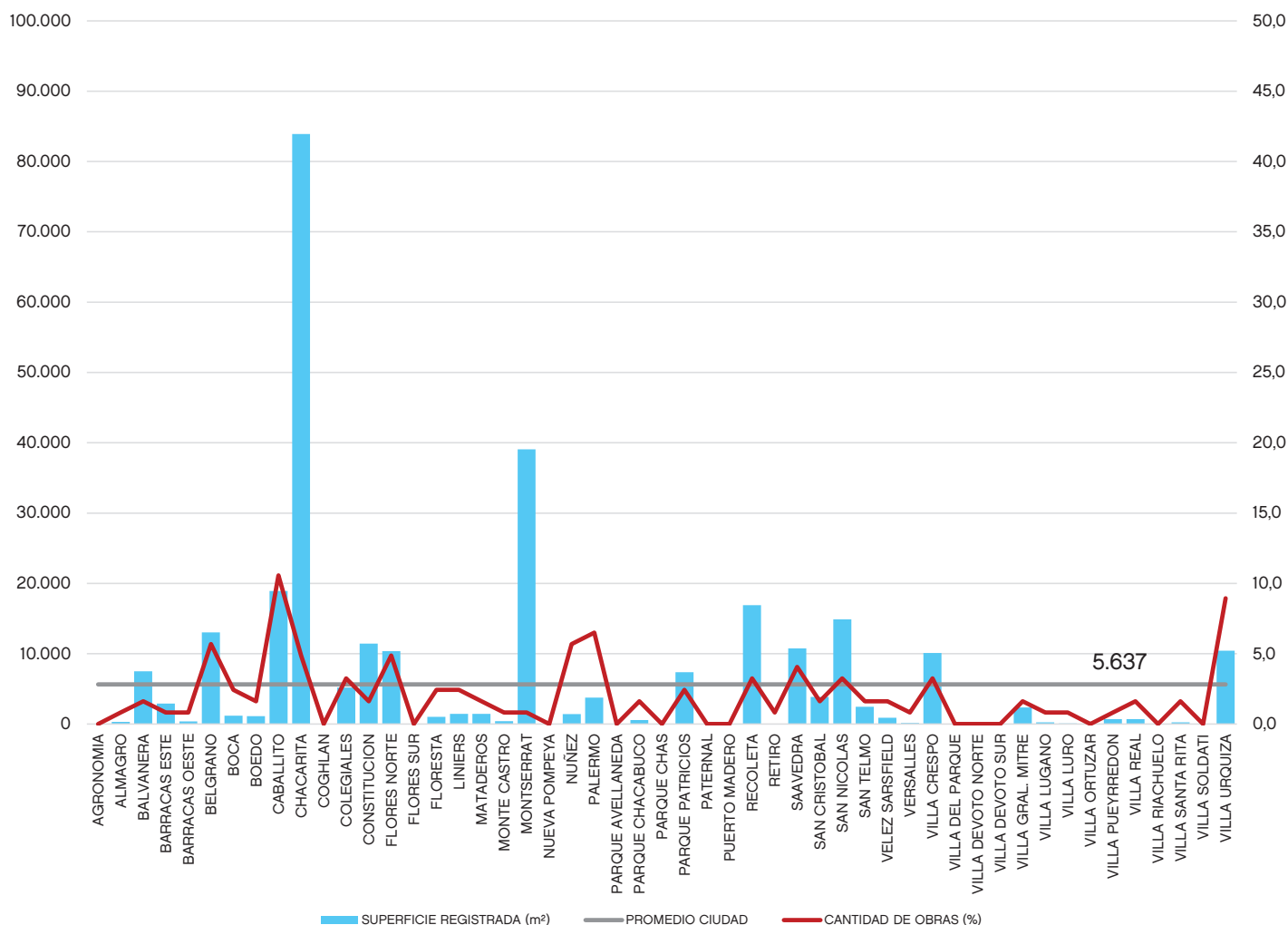
por encima del promedio Ciudad.

24 barrios

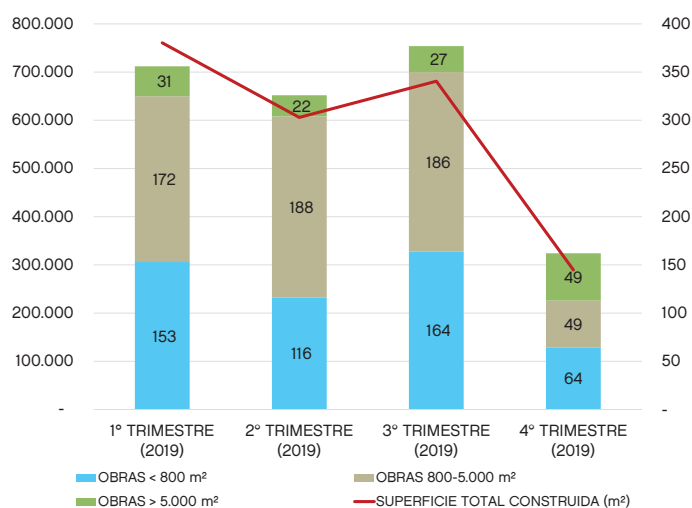
por debajo del promedio Ciudad.

14 barrios

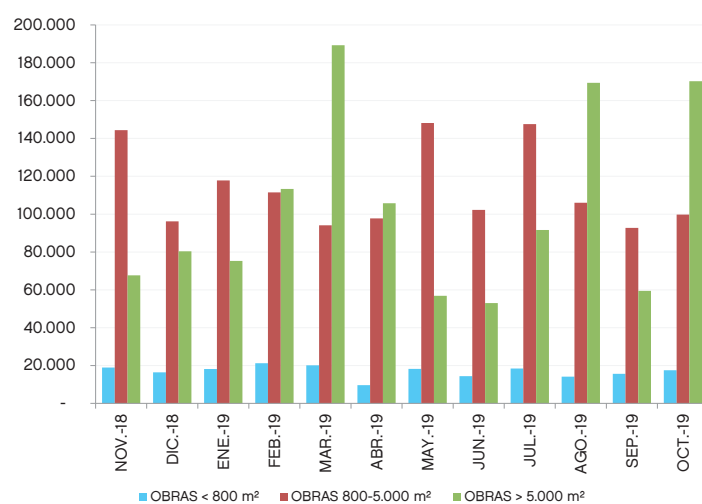
no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.

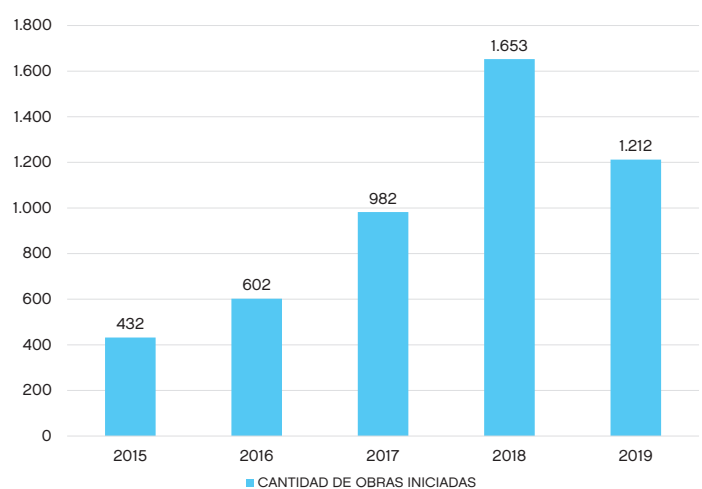


Obras +5.000m²:
59,2% de la superficie registrada.

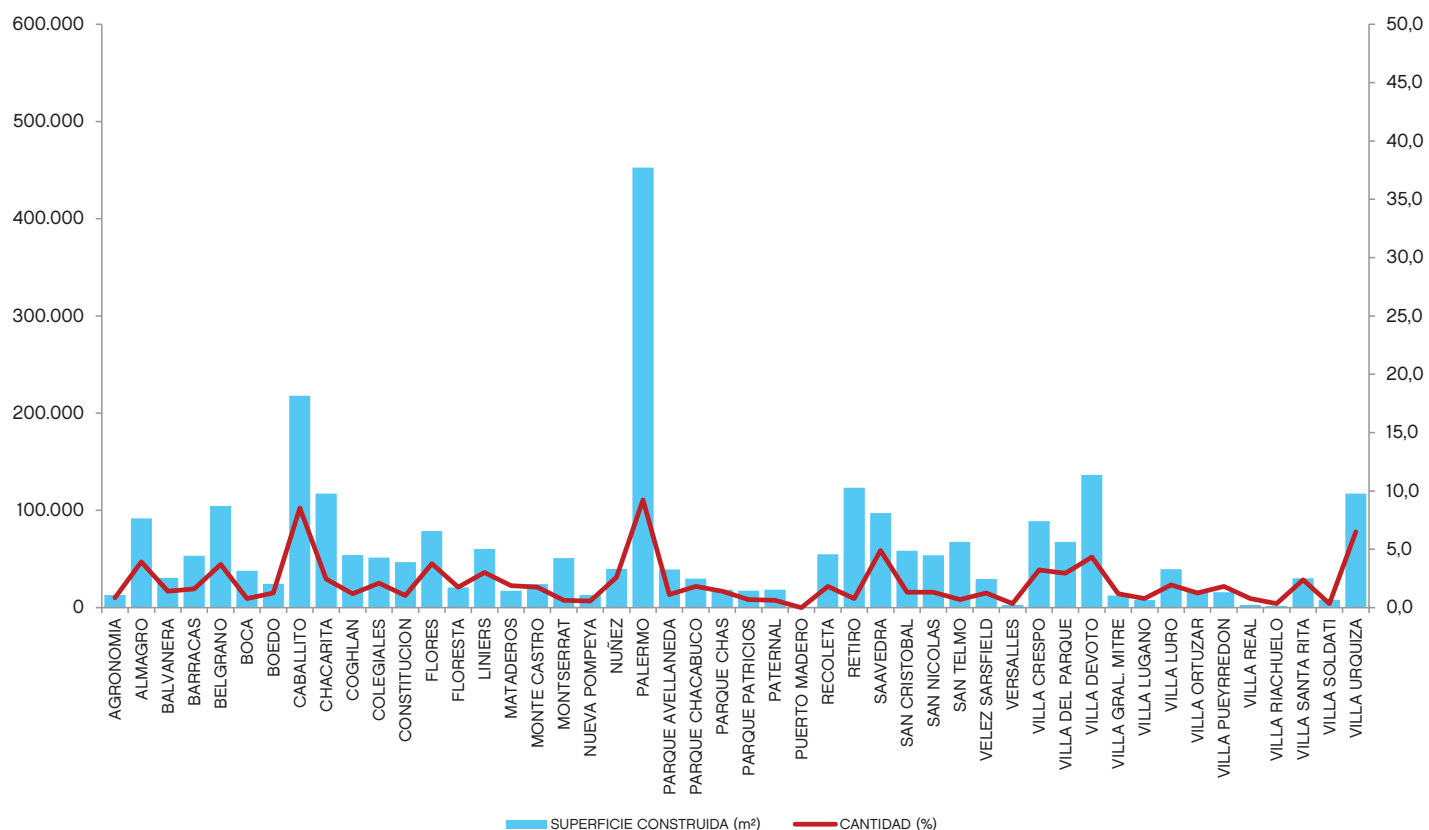
Chacarita, Monserrat, Caballito, San Nicolás y Recoleta representan el 60% con respecto al total de la ciudad.

14 barrios
no presentan obras este mes.

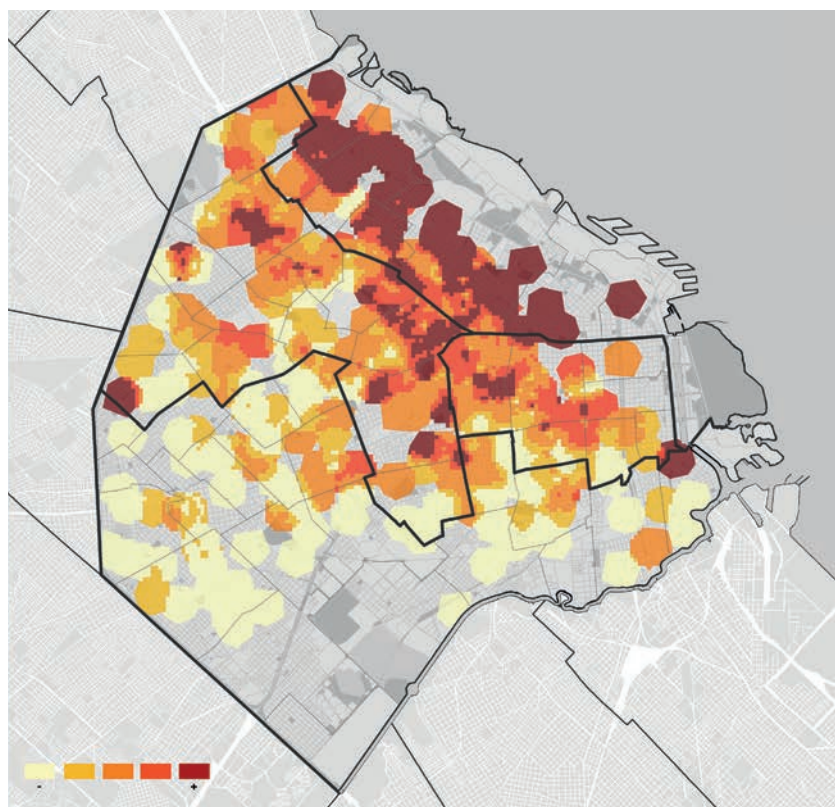
Evolución histórica



Valor total de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Terrenos en venta • octubre 2019



octubre 2019 **2.936** U\$D/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **2.592** U\$D/m²
promedio del valor

+13,3%
variación mensual

Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

11 barrios

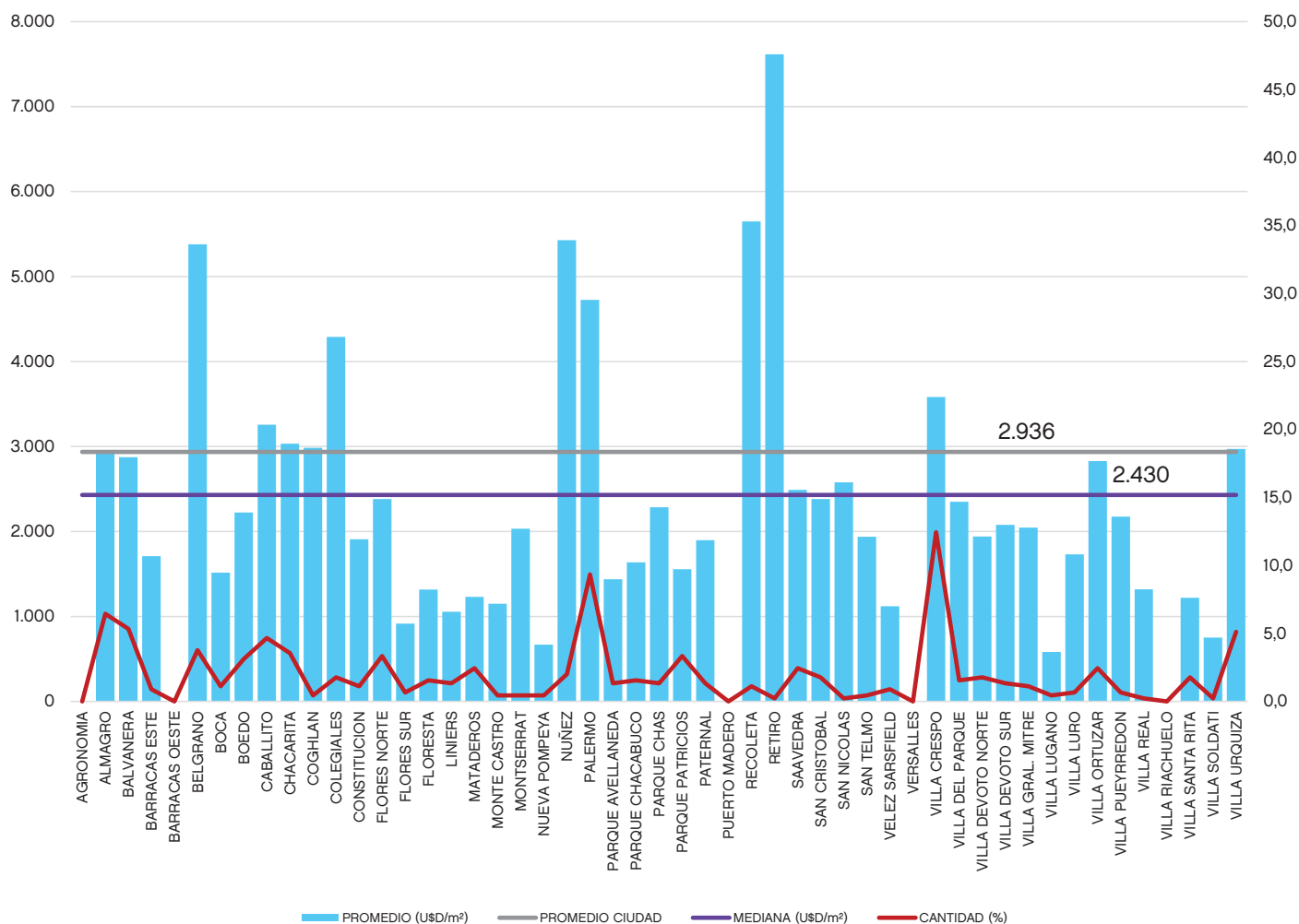
por encima del promedio Ciudad.

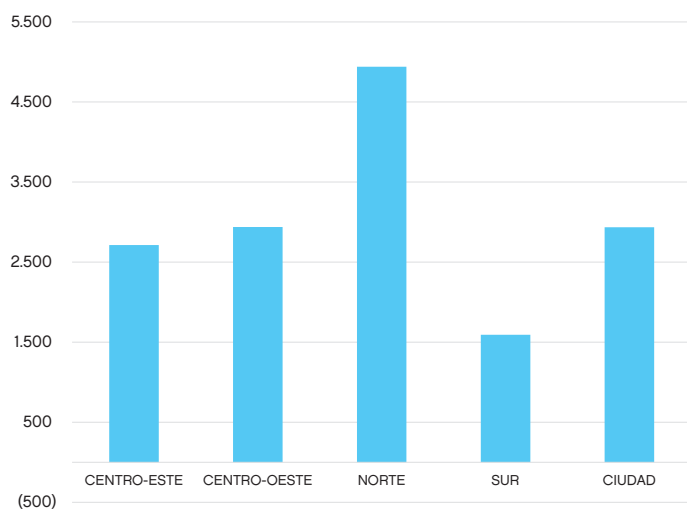
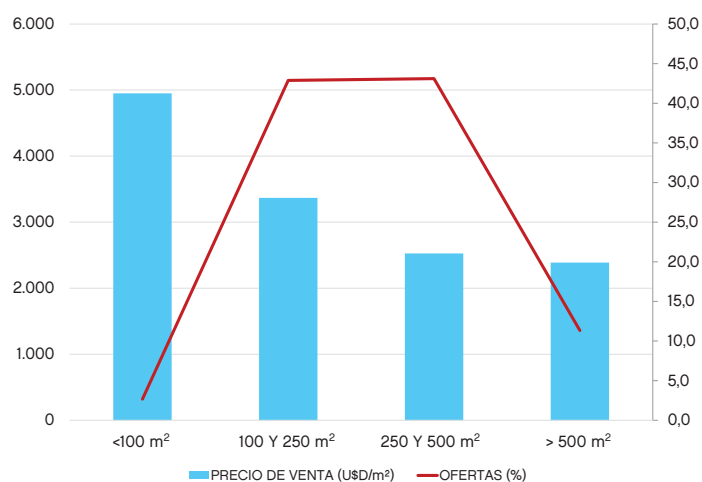
35 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

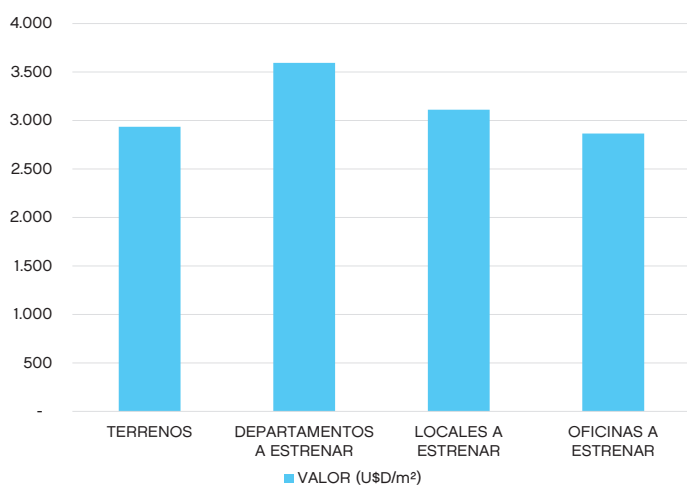
5 barrios

no presentan registros.

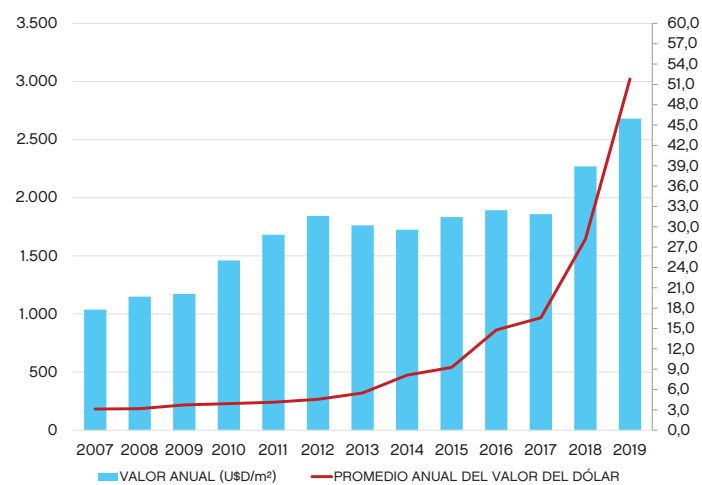


Valor promedio de la venta de oficinas (U\$S/m²) por zona

Distribución porcentual de ofertas por m²


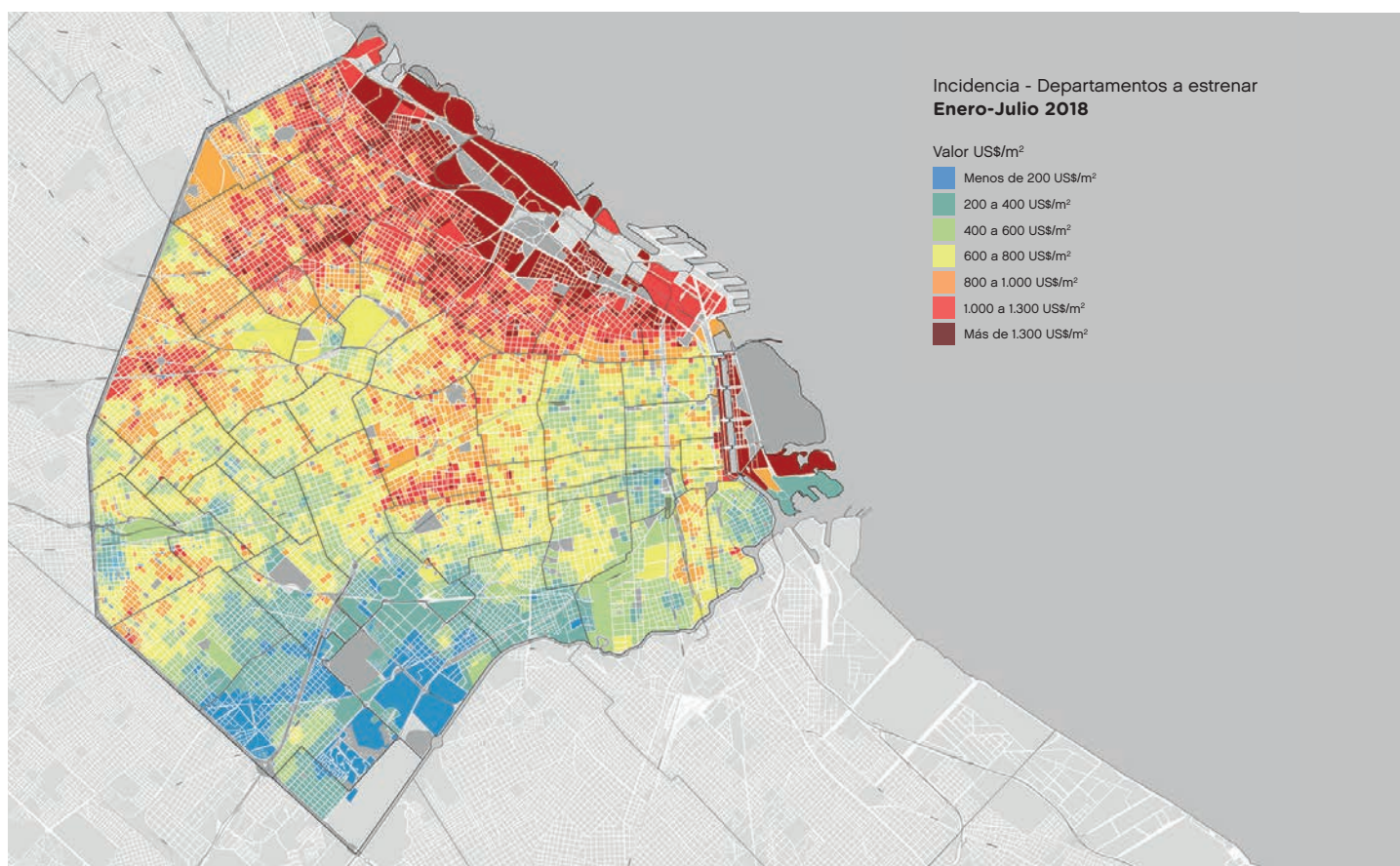
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



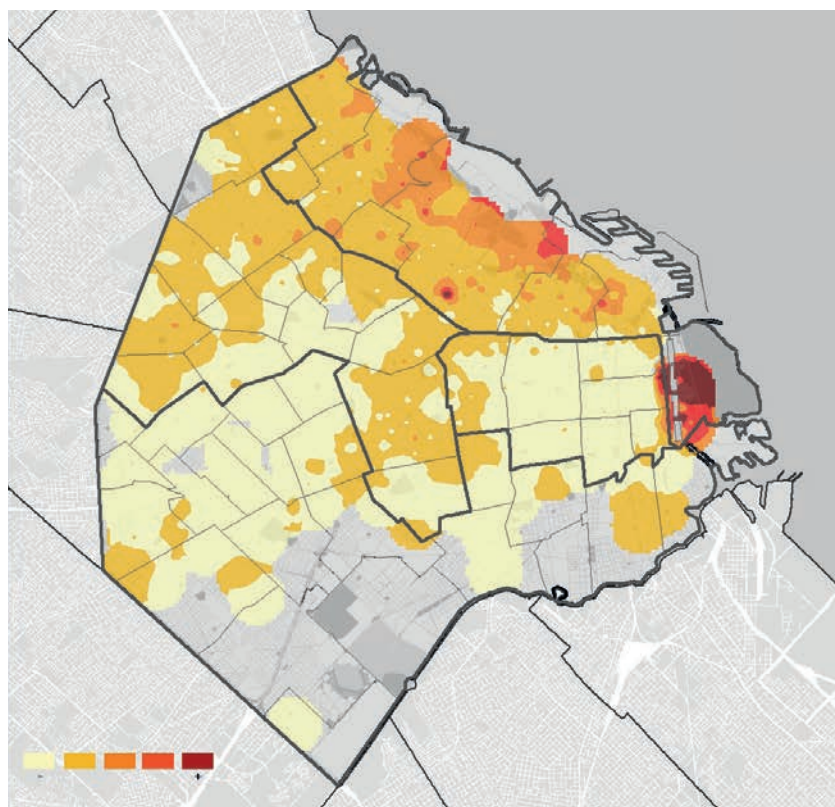
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • octubre 2019



octubre 2019 **3.595** U\$D/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **3.515** U\$D/m²
promedio del valor

+2,3%
variación mensual

+9,8%
% variación a estrenar/usado

Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

6 barrios

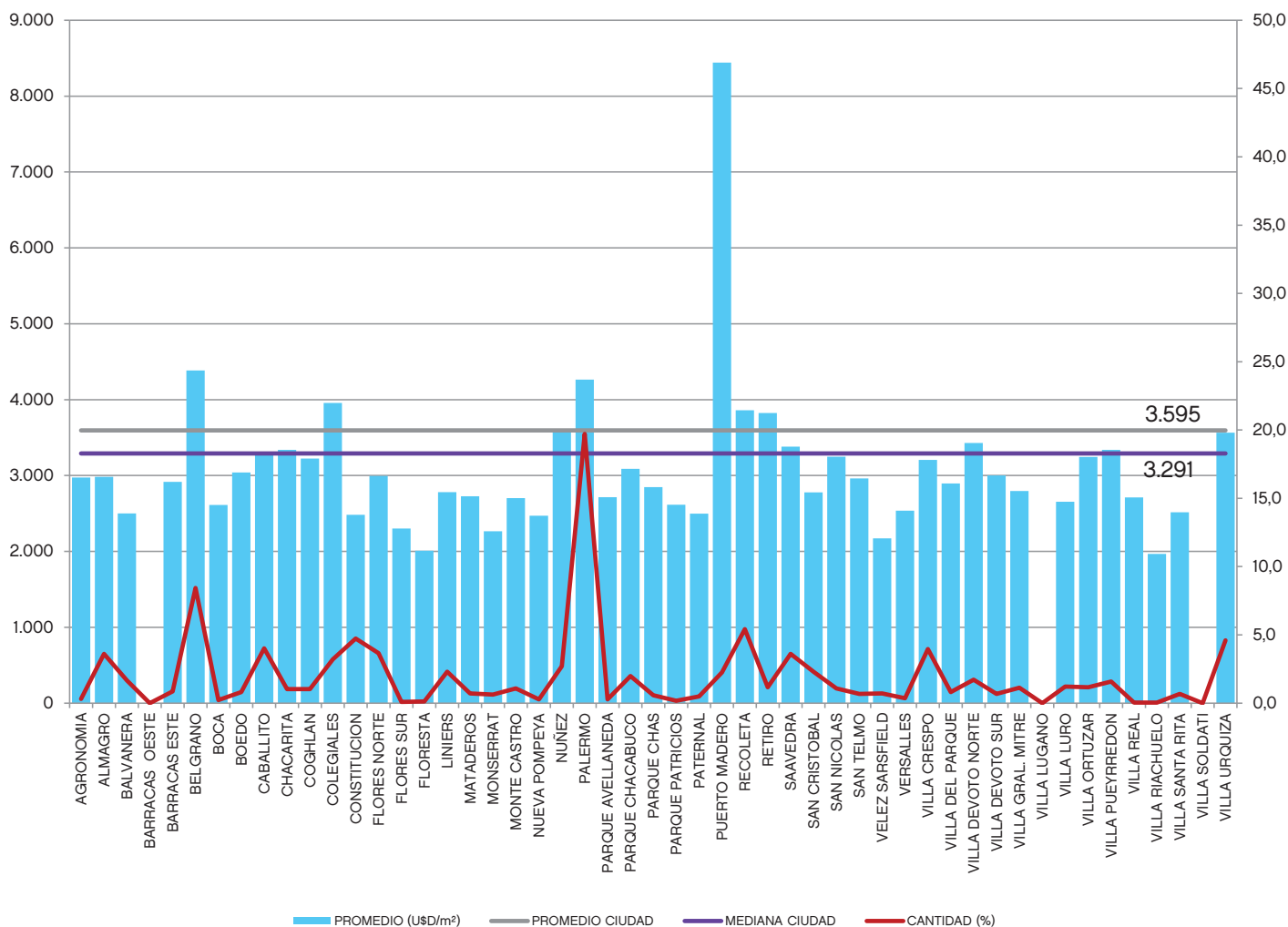
por encima del promedio Ciudad.

42 barrios

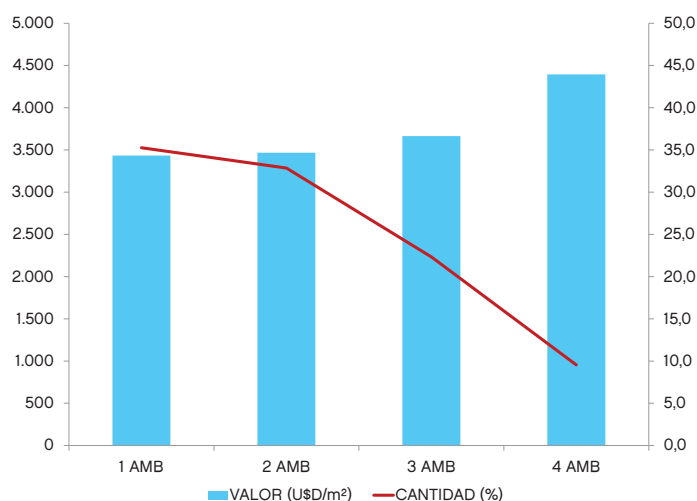
por debajo del promedio Ciudad.

3 barrios

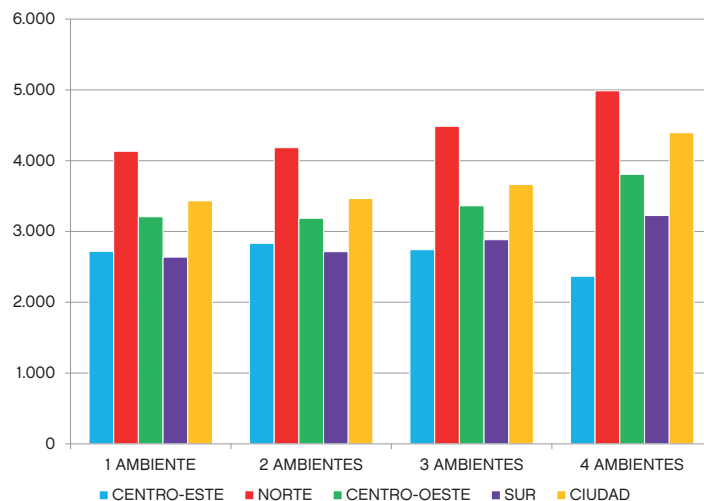
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

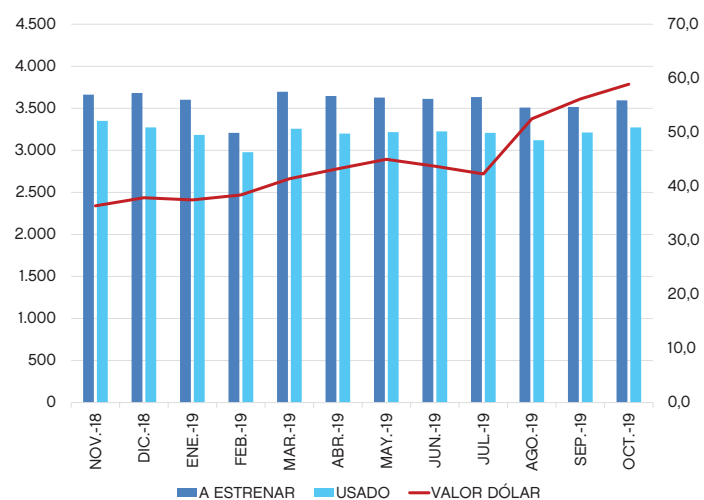


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

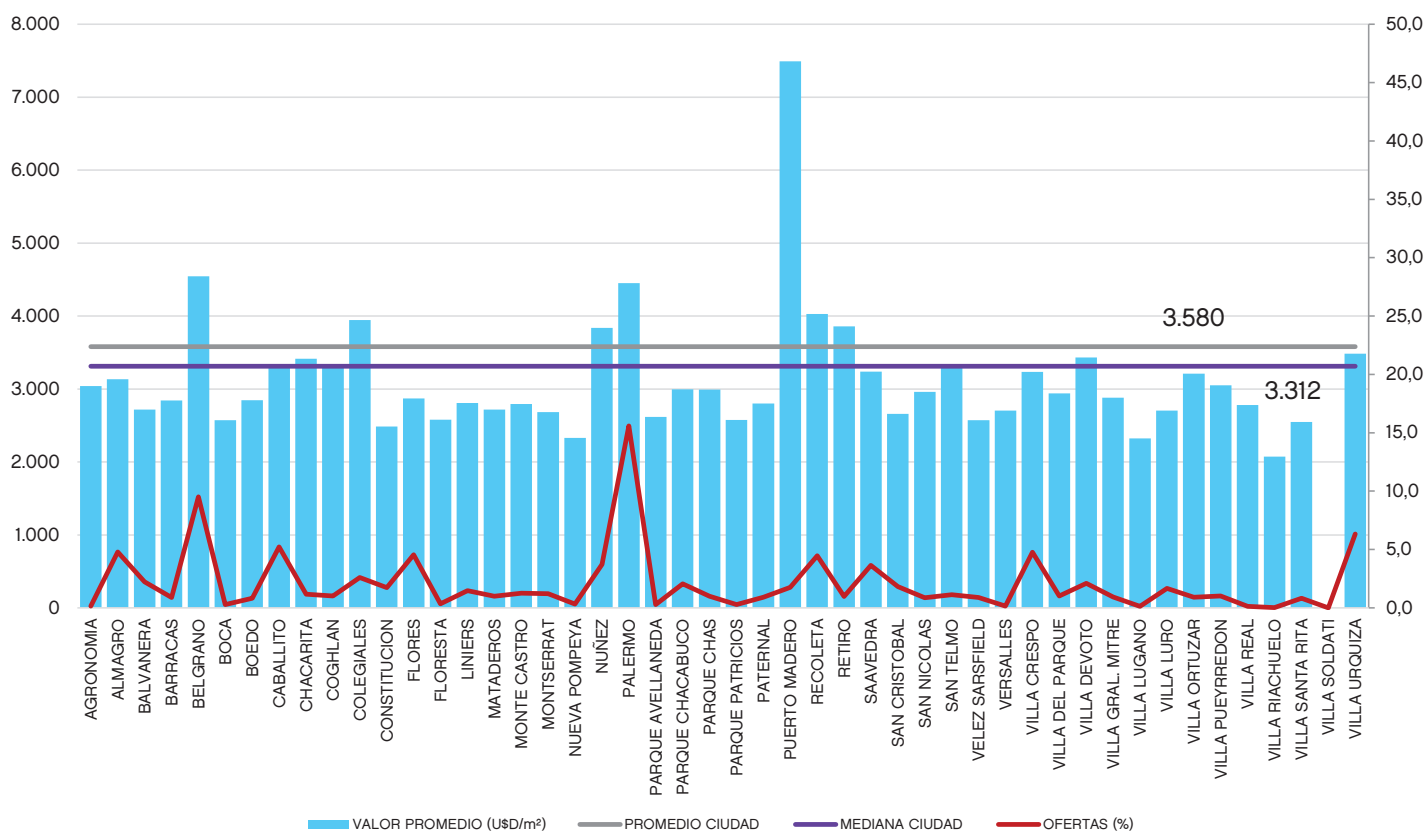


Zonas	Promedio superficie m²	U\$/m²
CENTRO-ESTE	44,5	2.723
NORTE	65,2	4.352
CENTRO-OESTE	52,5	3.287
SUR	49,8	2.766
CIUDAD	56,5	3.595

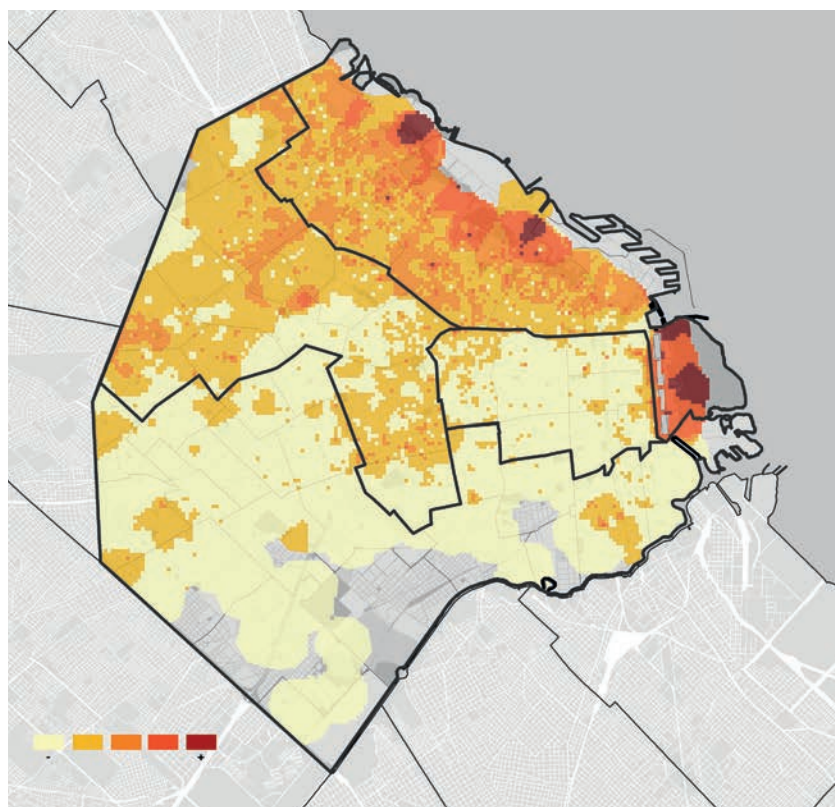
Comparación usado/a estrenar de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Departamentos usados en venta • octubre 2019



octubre 2019 **3.273** U\$D/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **3.212** U\$D/m²
promedio del valor

+1,9%
variación mensual

-9,8%
% variación a usado/estrenar

Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

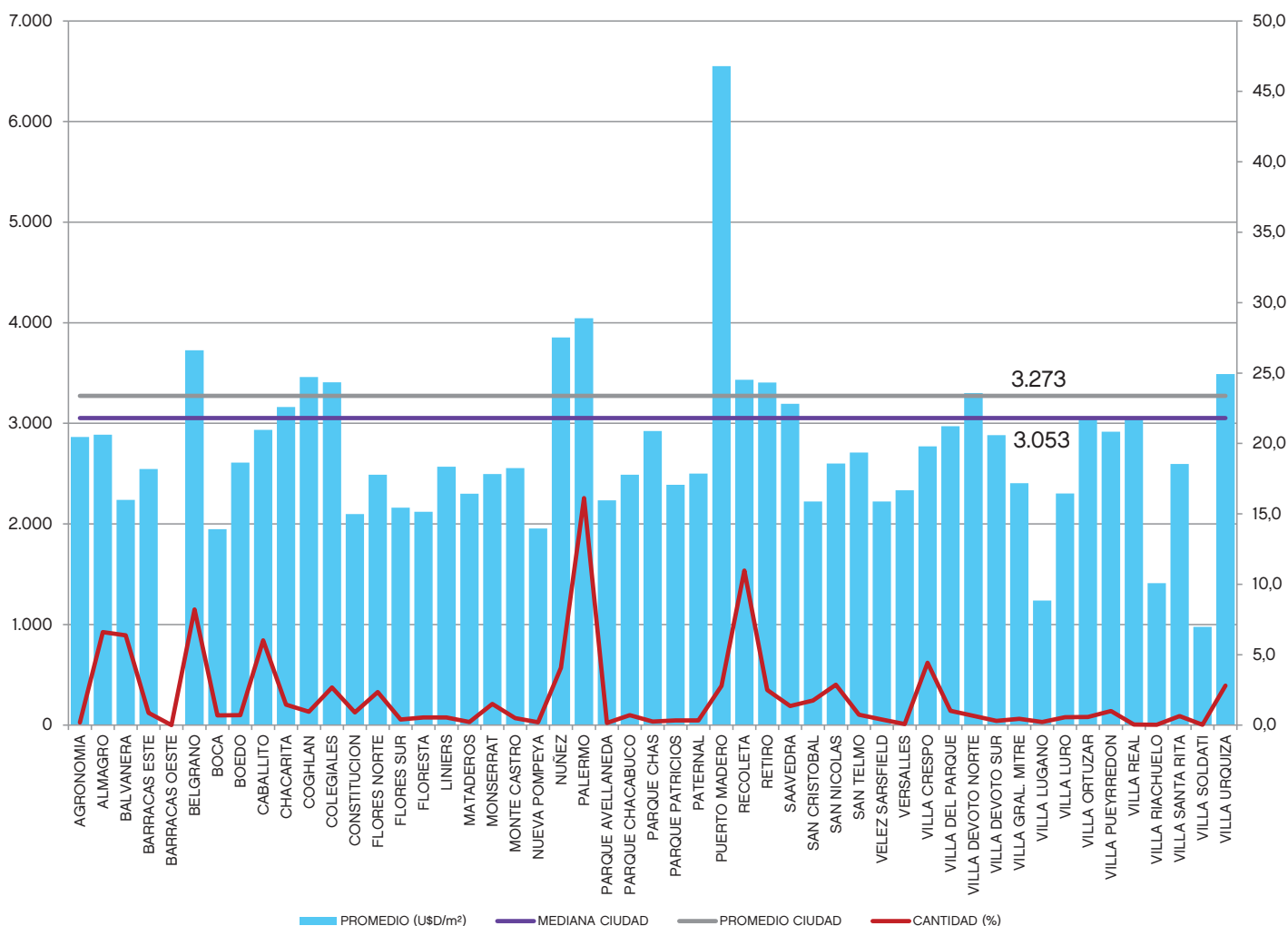
por encima del promedio Ciudad.

40 barrios

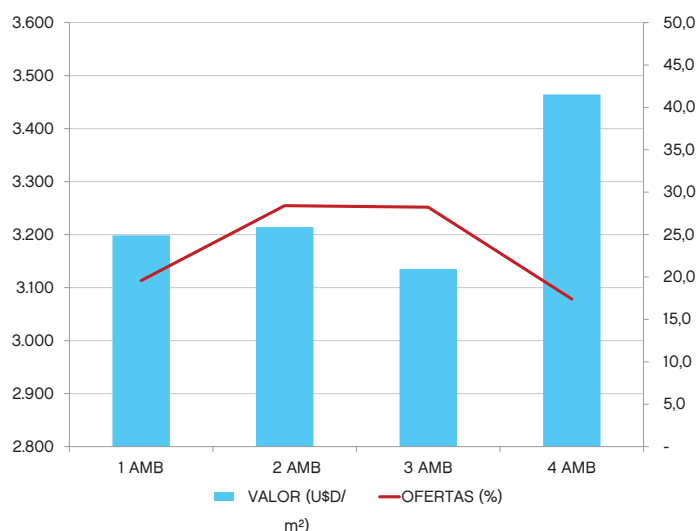
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrios

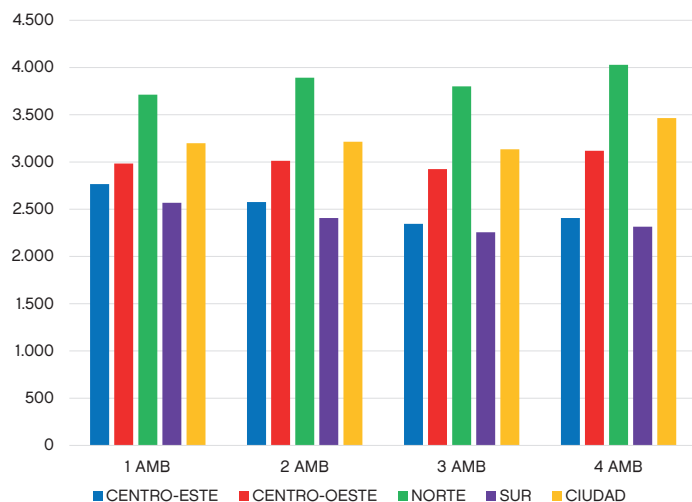
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

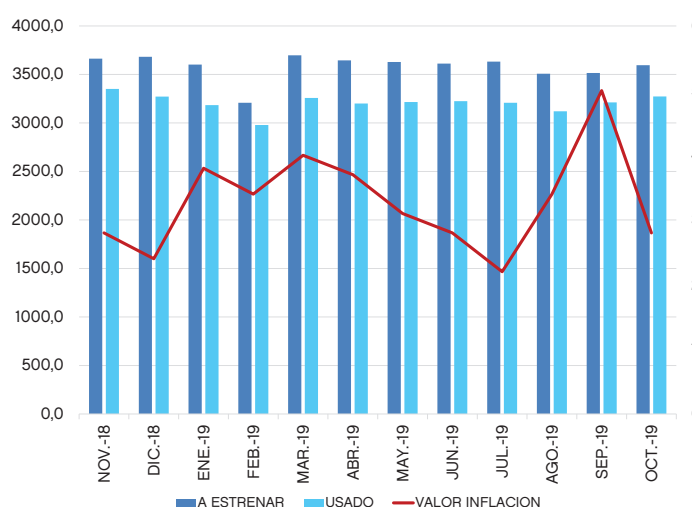


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

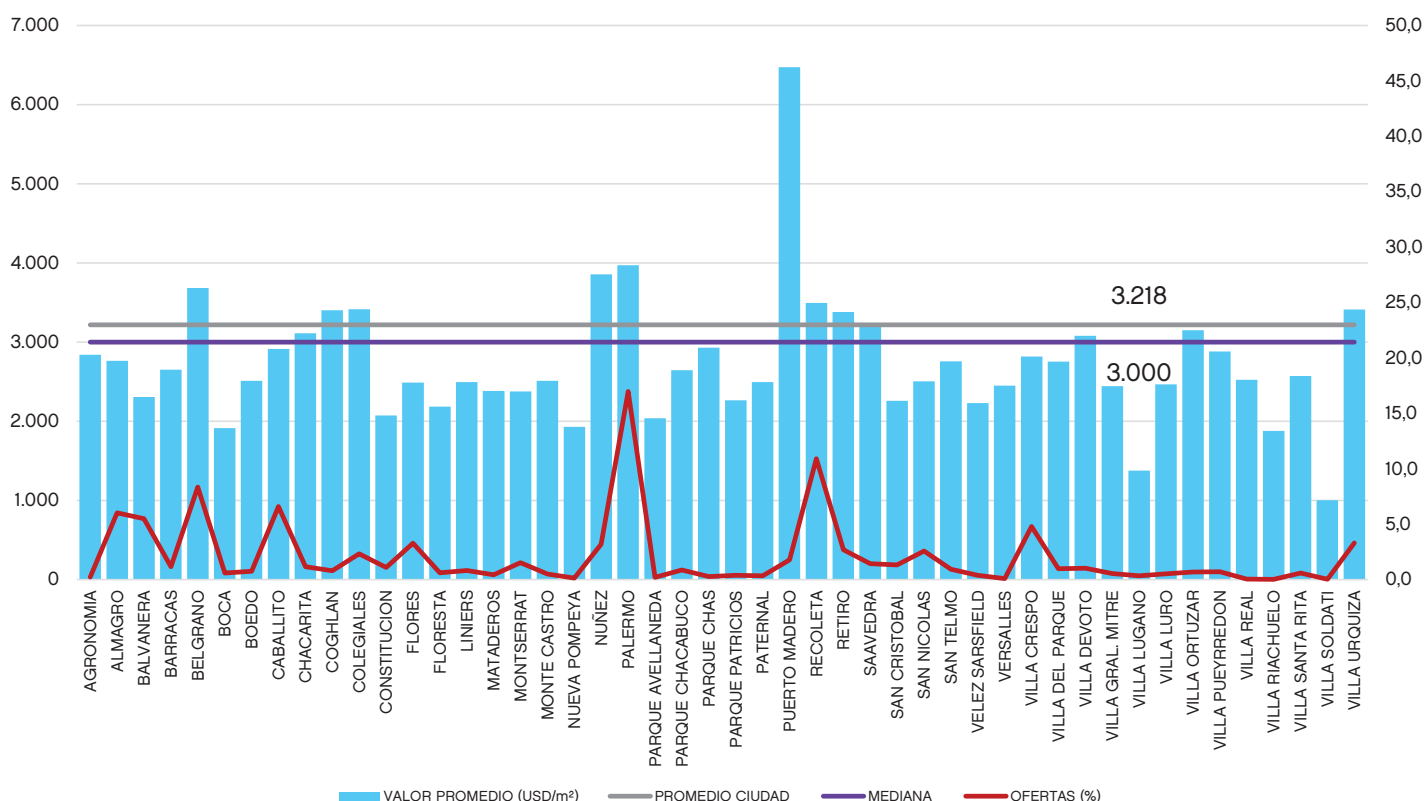


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	56	2.522,9
CENTRO-OESTE	59	2.998,5
NORTE	89	3.901,2
SUR	58	2.367,3
CIUDAD	73	3.273,2

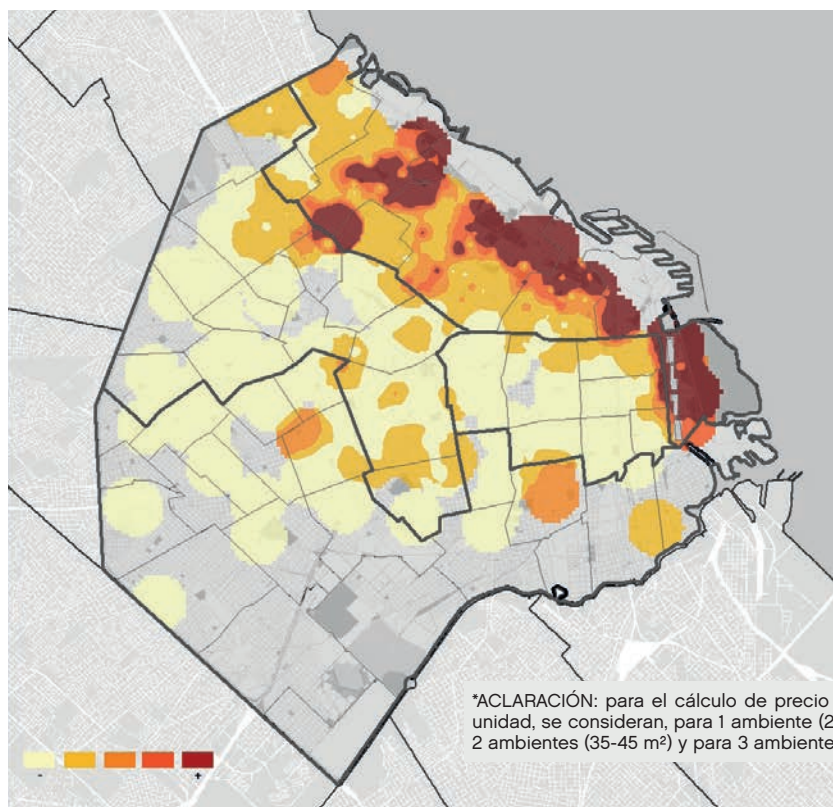
Evolución mensual mensual (noviembre 2018 - octubre 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Departamentos a estrenar en alquiler • octubre 2019



octubre 2019 **14.879\$**
1 amb. - promedio
20.830\$
2 amb. - promedio
34.691\$
3 amb. - promedio

septiembre 2019 **15.321\$** (-2,9%)
1 amb. - promedio
20.152\$ (+3,4%)
2 amb. - promedio
32.220\$ (+7,7%)
3 amb. - promedio

+13,2%

% variación a estrenar/usado

Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

15 barrios

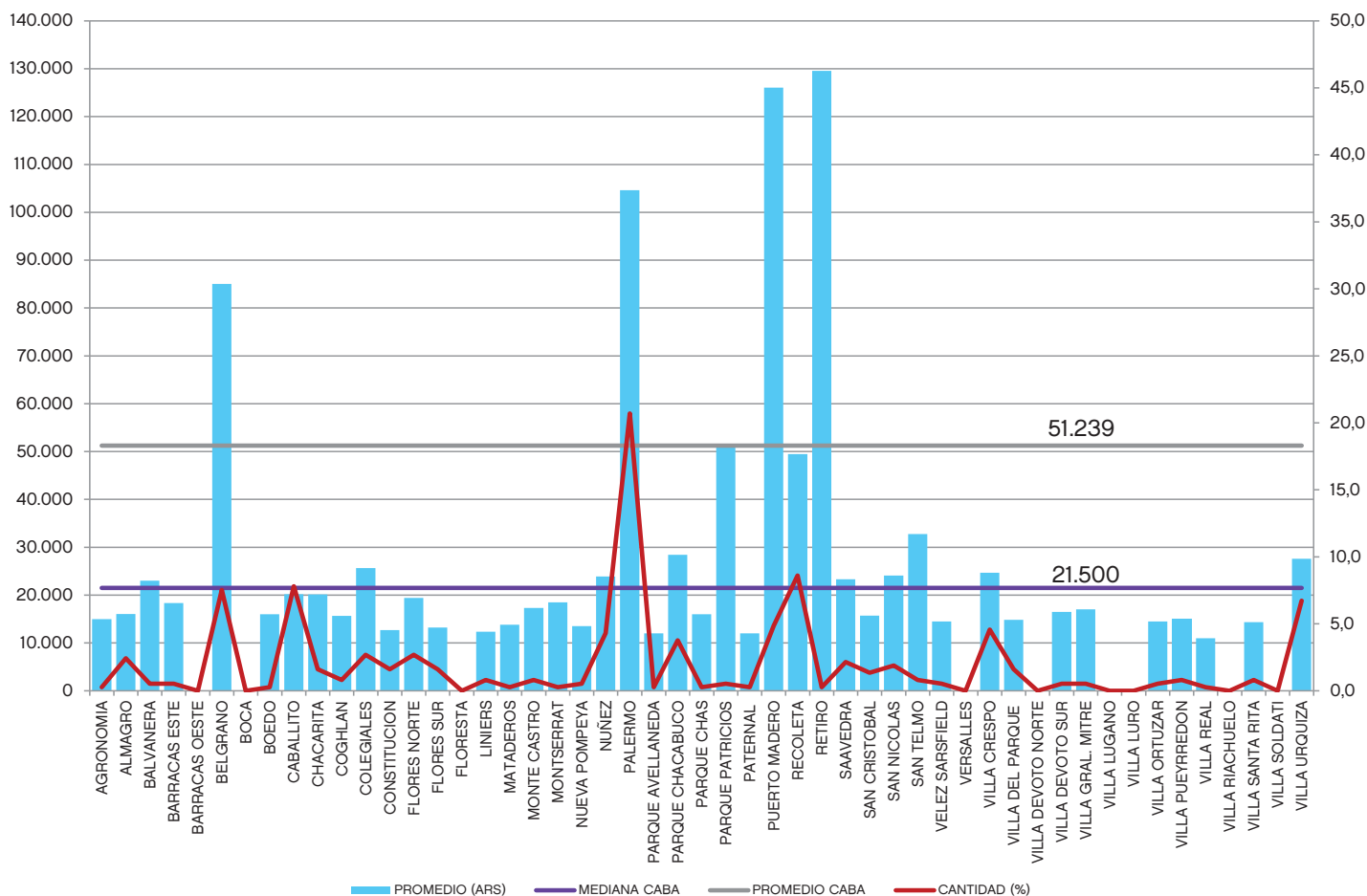
por encima del promedio Ciudad.

27 barrios

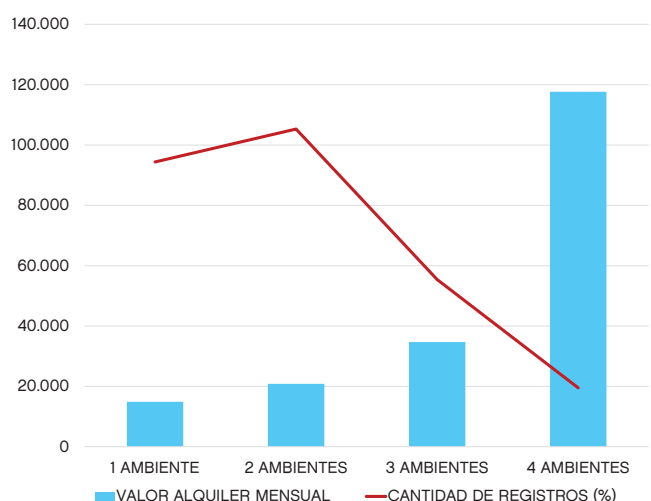
por debajo del promedio Ciudad.

9 barrios

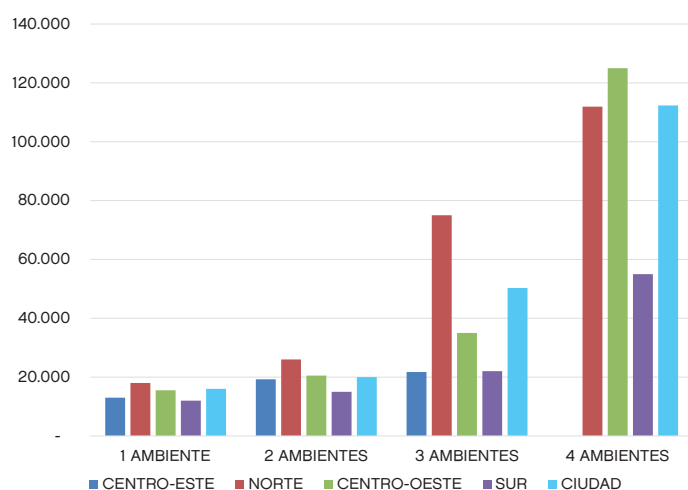
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

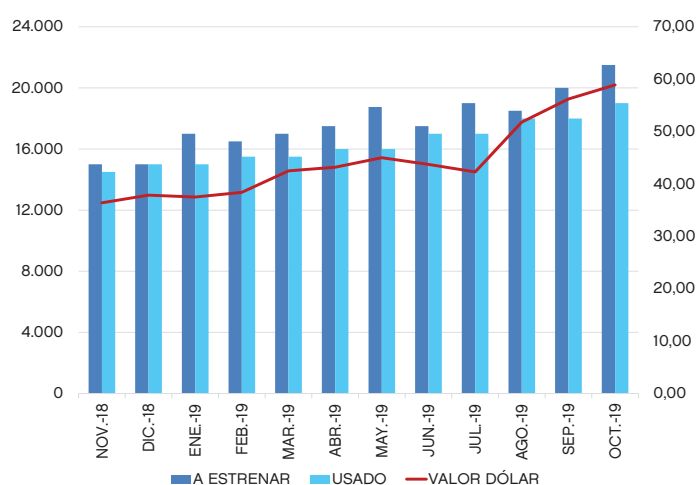


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

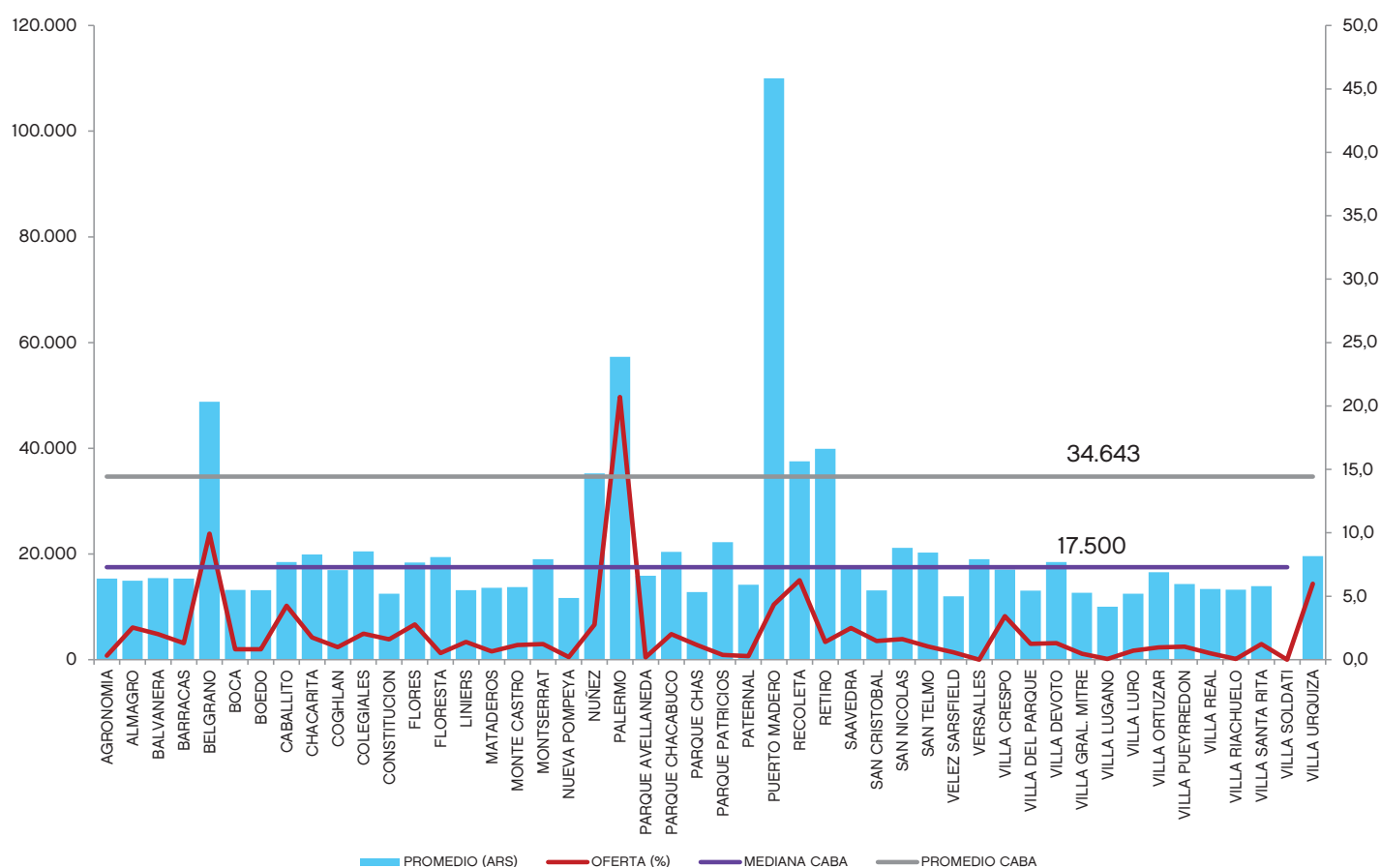


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	51	398	16.000
NORTE	69	944	28.000
CENTRO-OESTE	43	499	18.000
SUR	45	380	14.700
CIUDAD	57	699	21.500

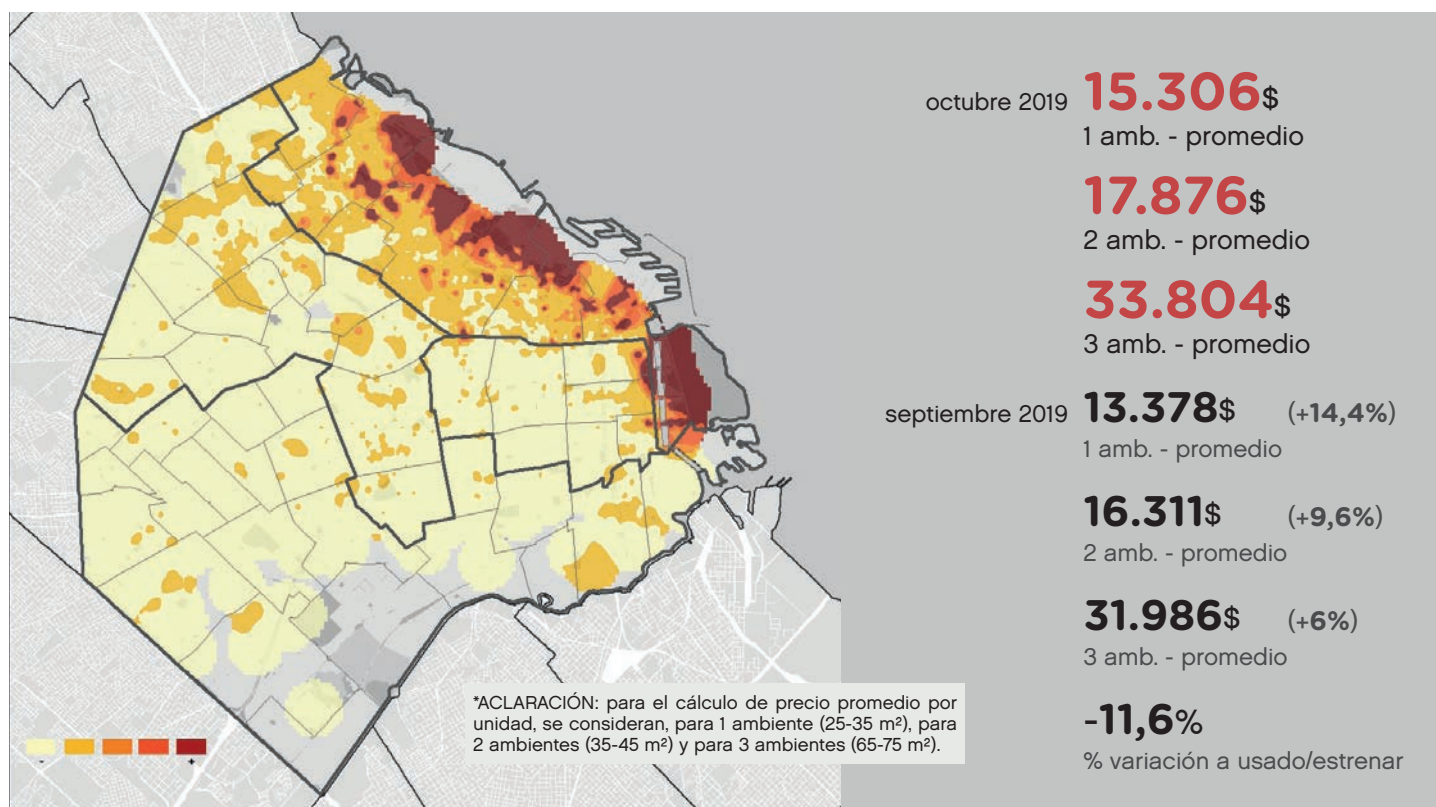
Evolución mensual (noviembre 2018 - octubre 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Departamentos usados en alquiler • octubre 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

16 barrios

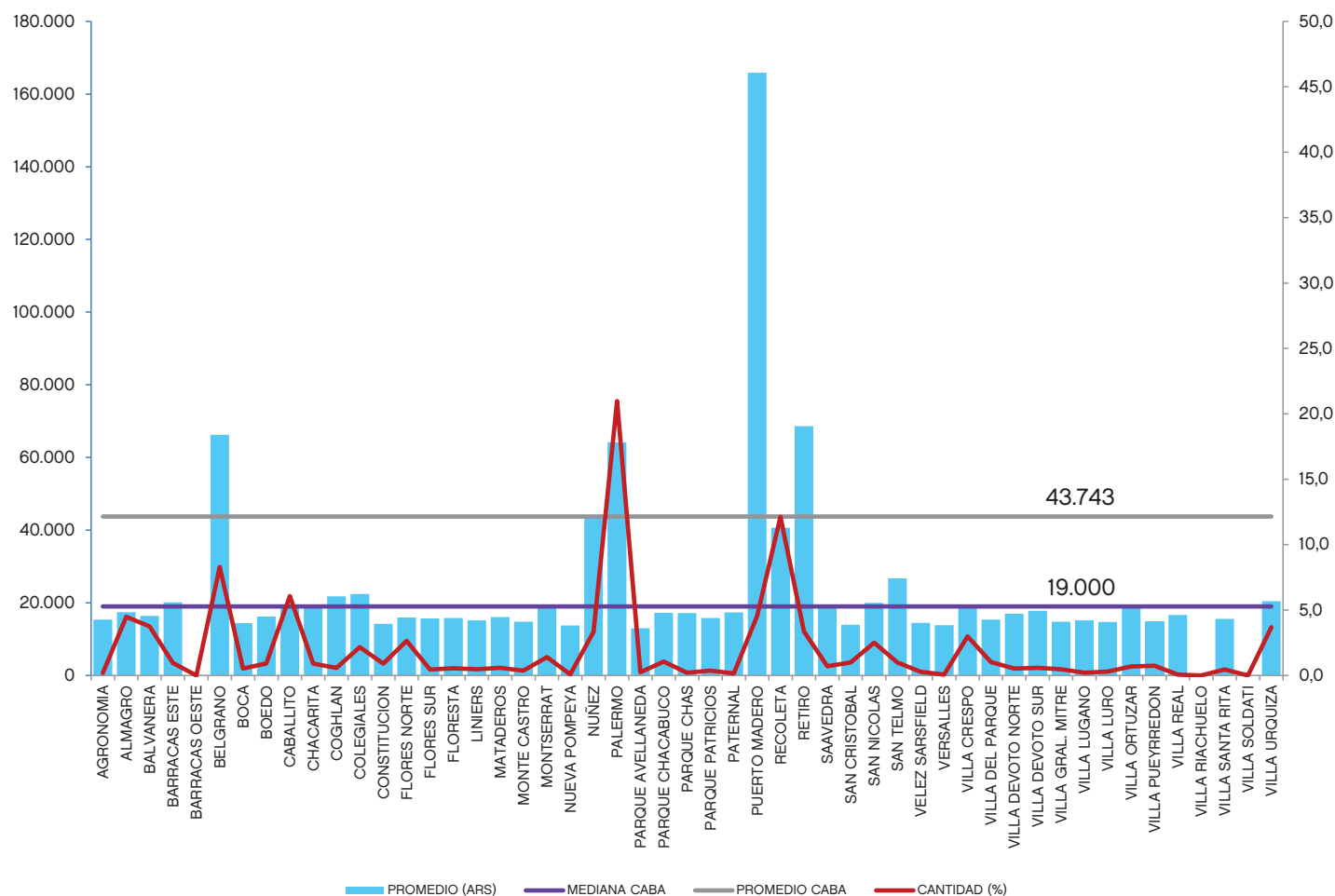
por encima de la mediana de la Ciudad.

32 barrios

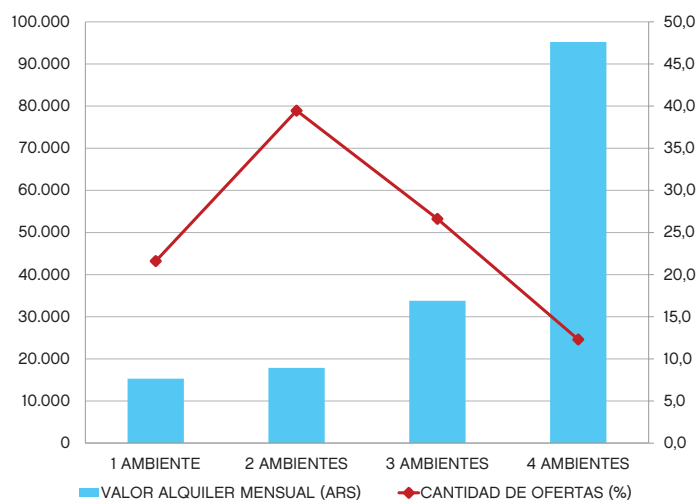
por debajo de la mediana de la Ciudad.

3 barrios

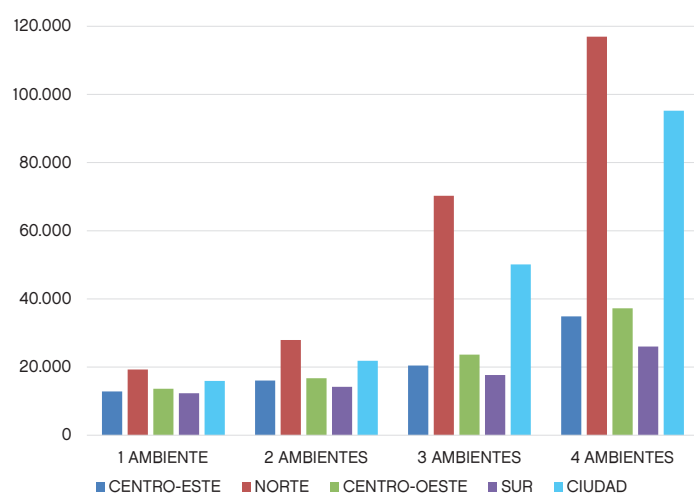
no presenta ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

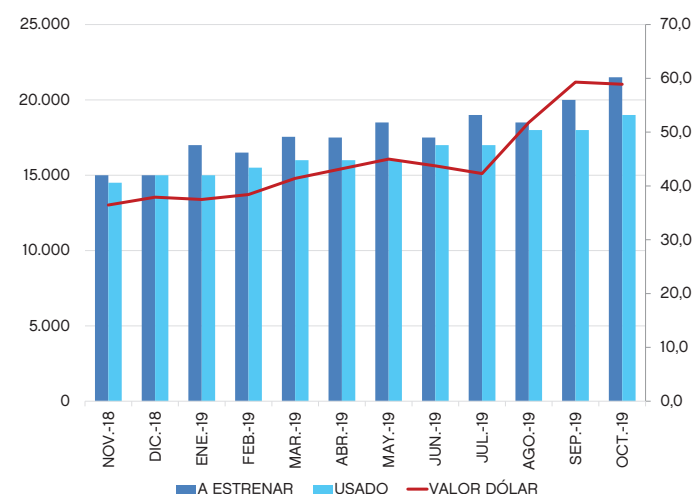


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

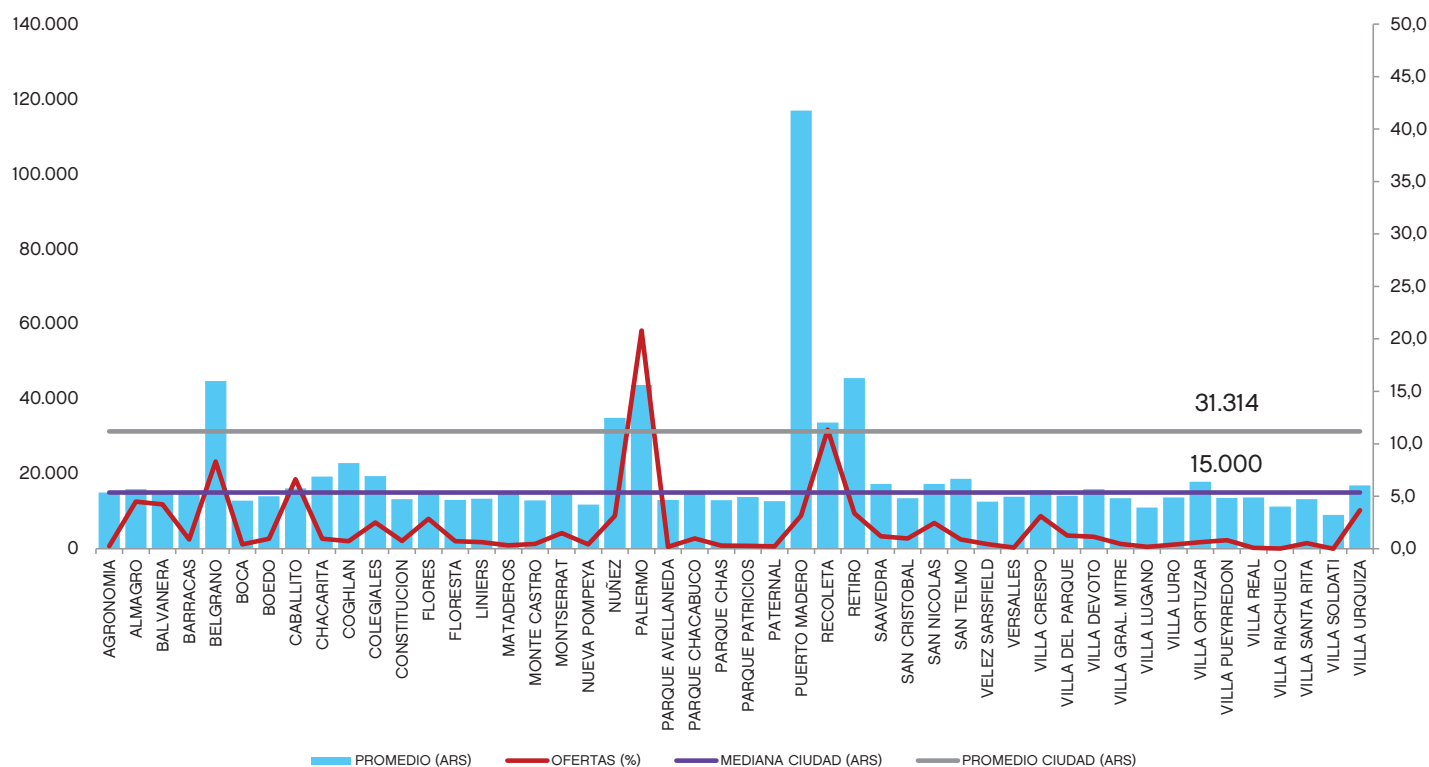


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	46,7	378,9	15.000
NORTE	80,1	679,4	25.000
CENTRO-OESTE	45,9	454,8	16.000
SUR	60,5	333,1	15.000
CIUDAD	66,4	555,5	19.000

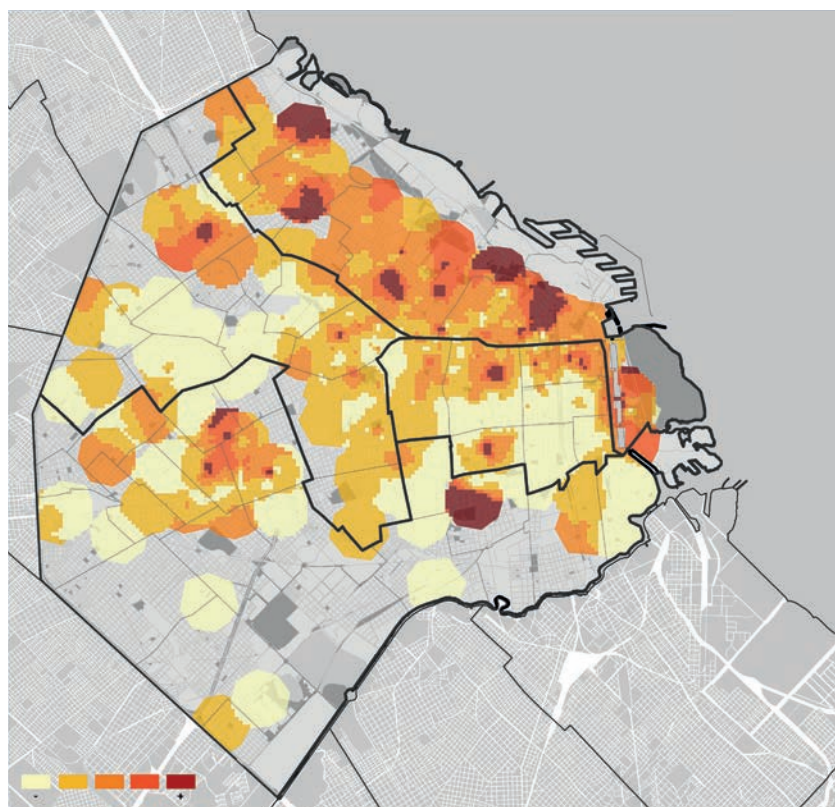
Variación mensual (U\$D), comparando depts. estrenar-usados (noviembre 2018 - octubre 2019)



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Locales comerciales en venta • octubre 2019



octubre 2019 **3.112** U\$D/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **3.154** U\$D/m²
promedio del valor

-1,3%
variación mensual

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

15 barrios

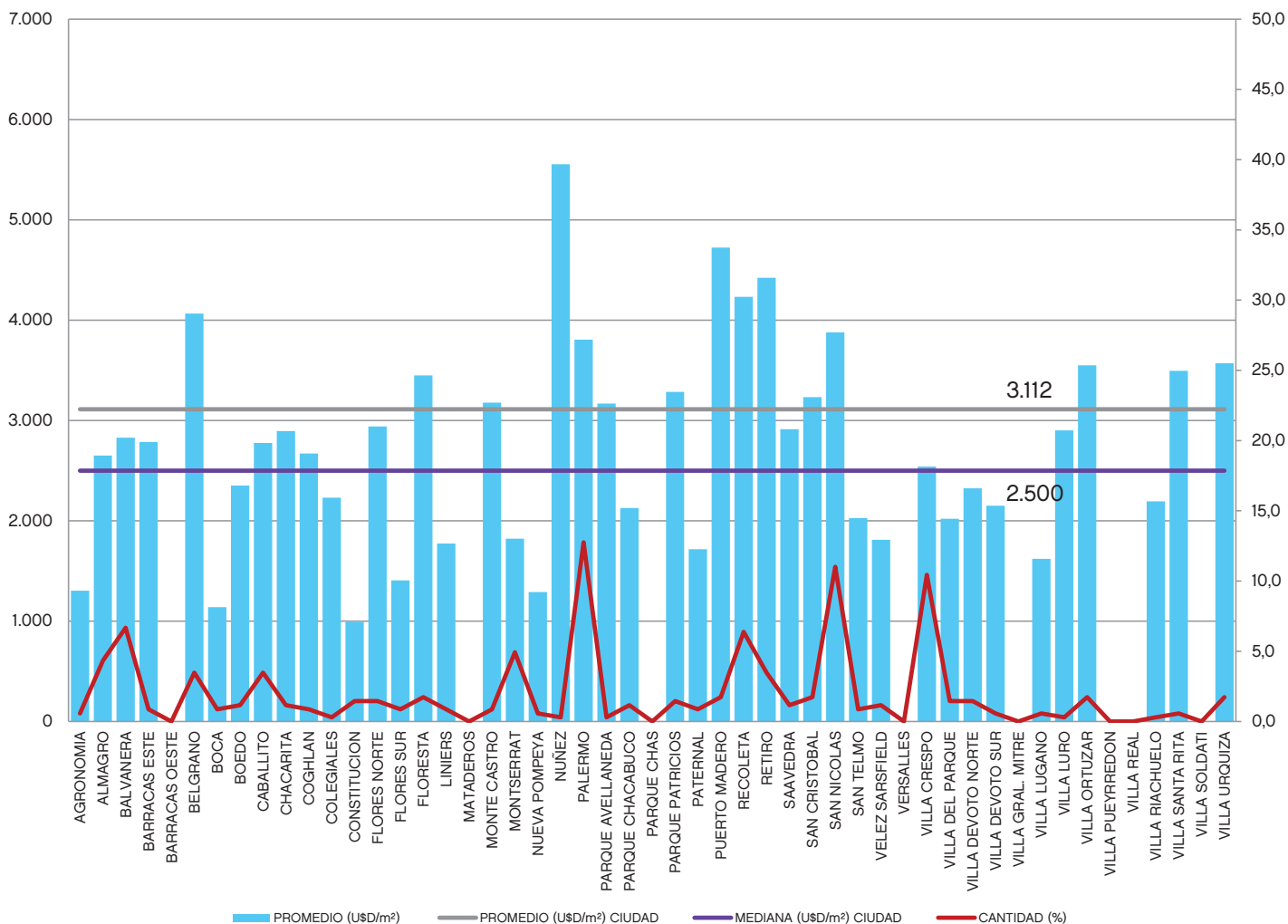
por encima del promedio de la ciudad.

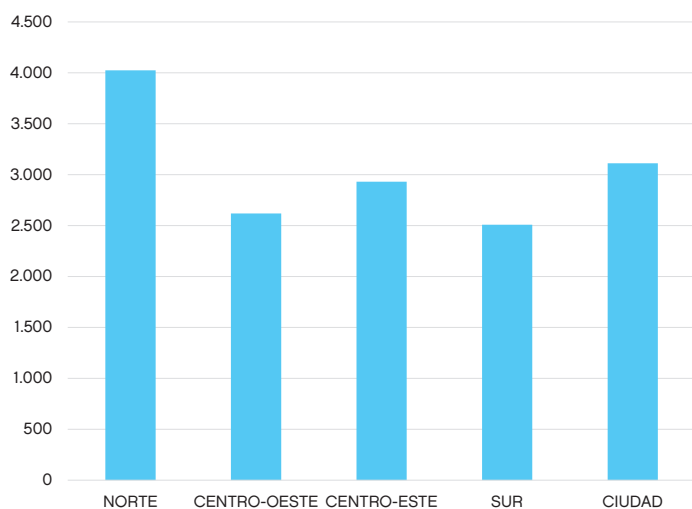
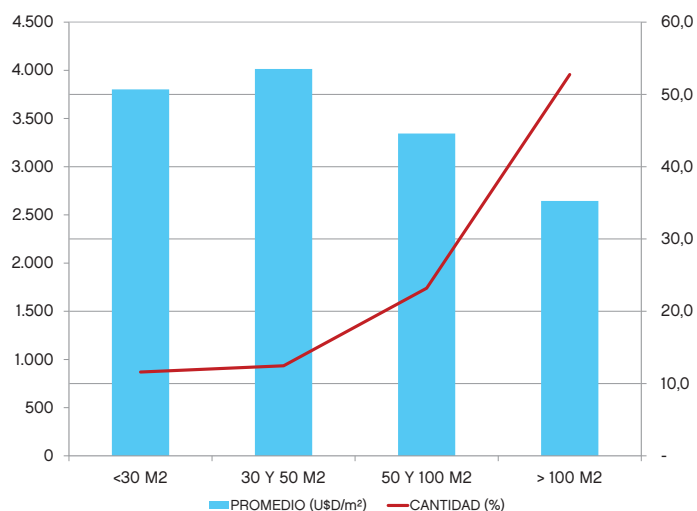
28 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

no registran oferta.



USD/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**29,8%**

de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

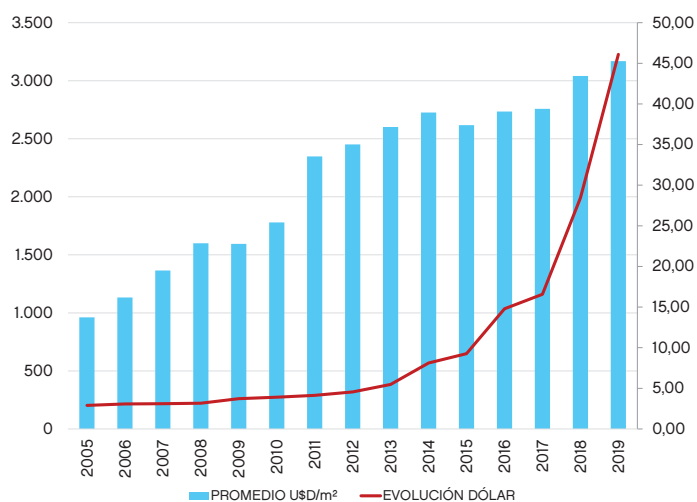
+64,6%

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

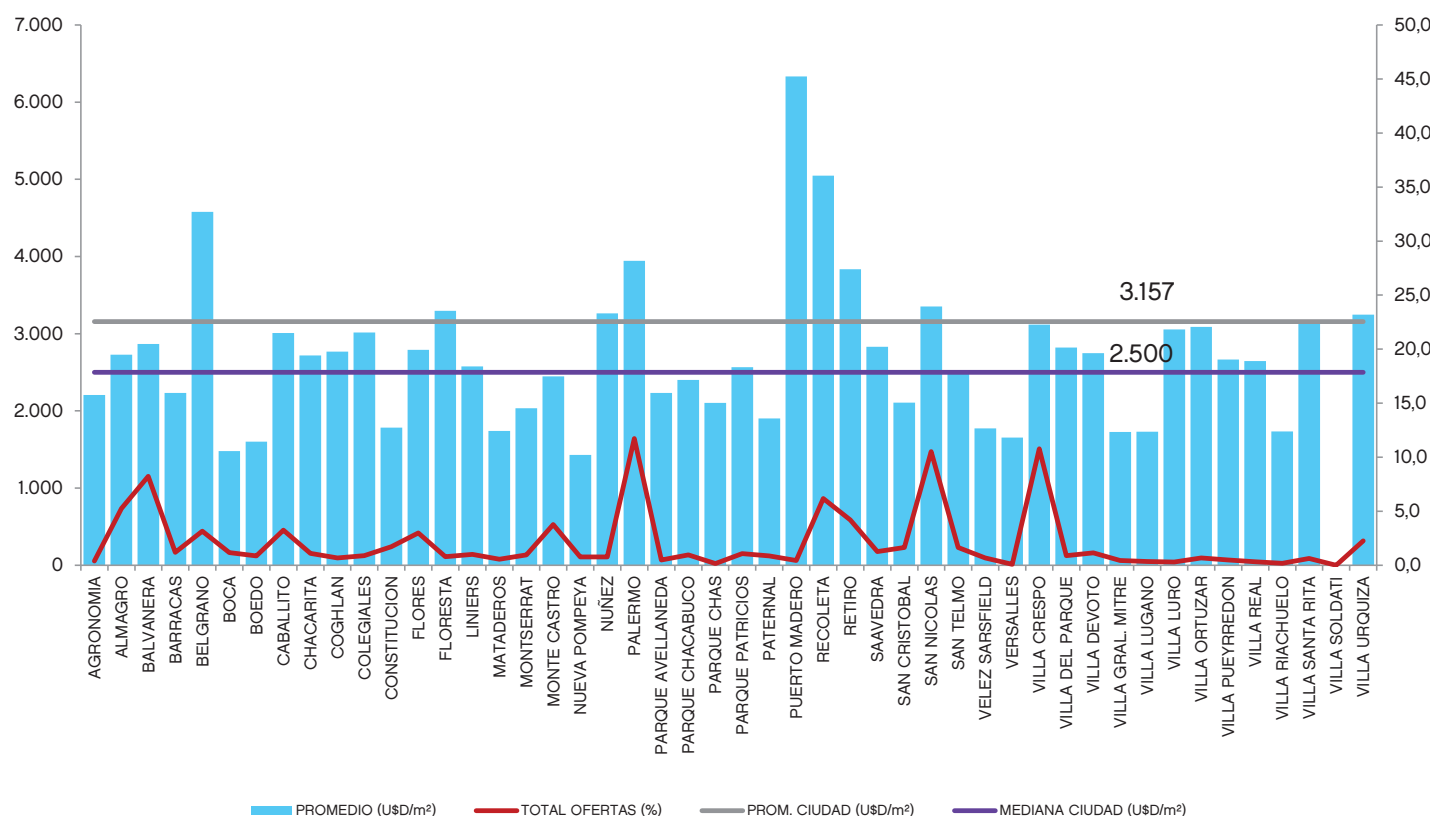
8 barrios sin oferta

Barracas Oeste, Parque Chas, Versailles, Villa General Mitre, Villa Real, Villa Pueyrredon, Mataderos, y Villa Soldati.

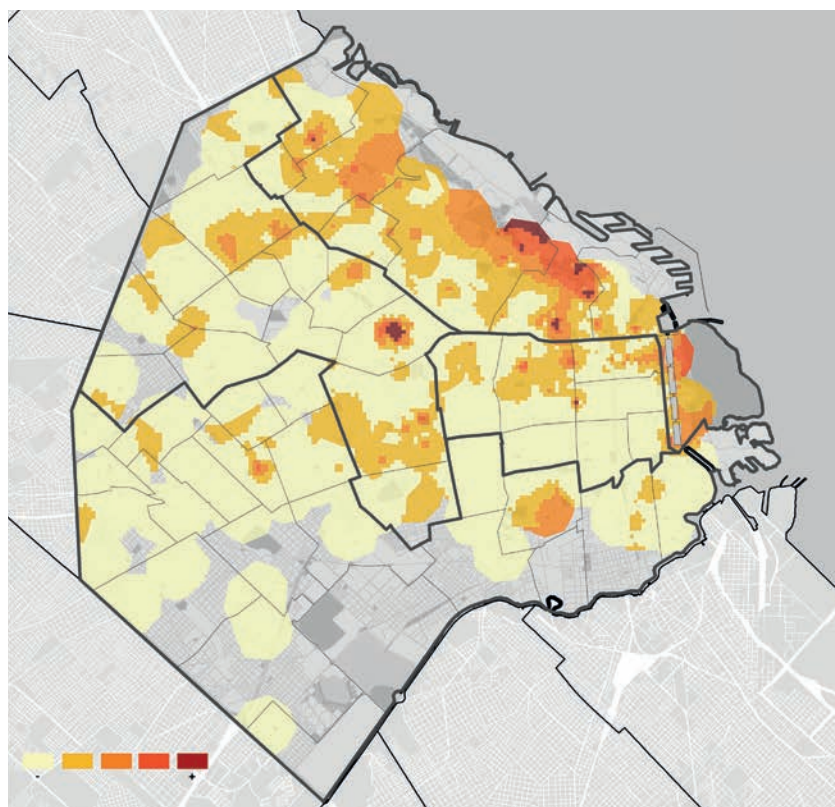
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Locales comerciales en alquiler • octubre 2019



octubre 2019 **10,1** U\$D/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **10,7** U\$D/m²
promedio del valor

-6,1%
variación mensual

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

14 barrios

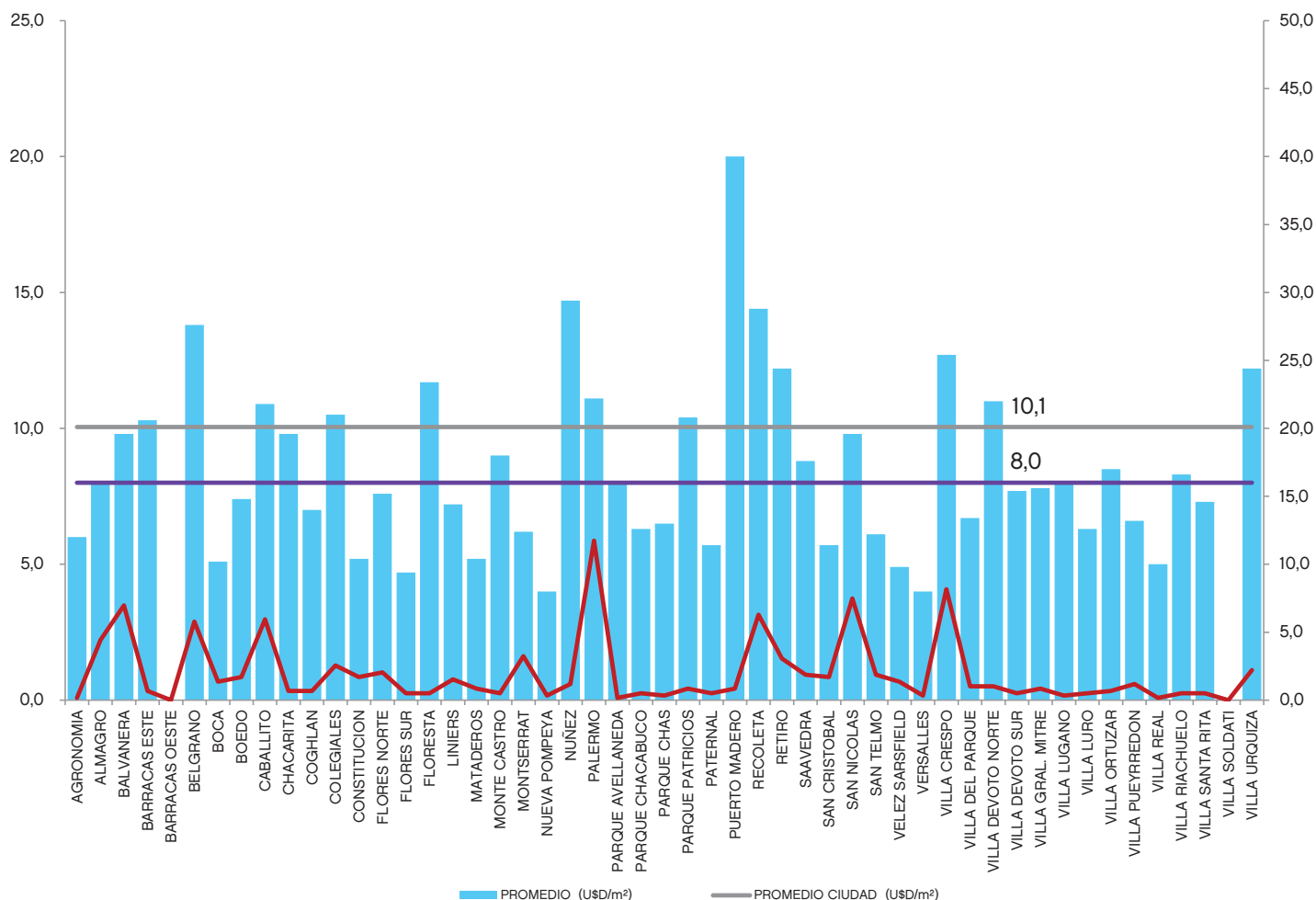
por encima del promedio Ciudad.

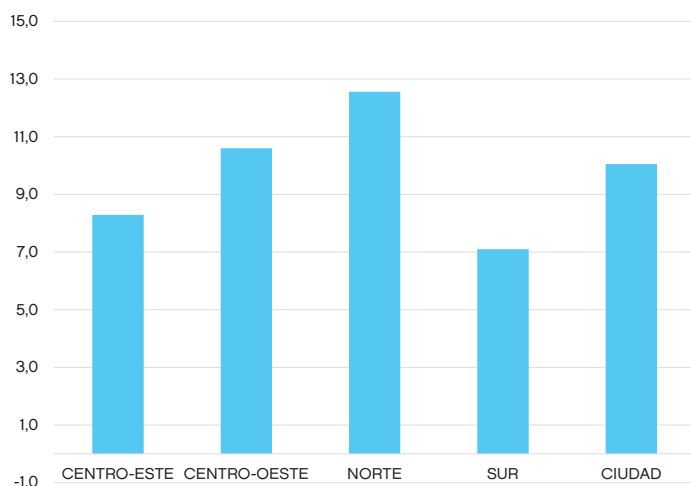
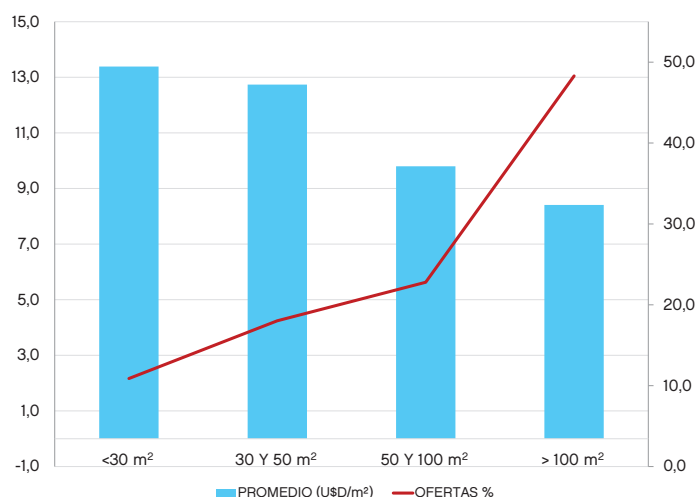
35 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

2 barrios

no registran ofertas.



U\$/m² promedio según zona

Distribución porcentual de ofertas por m²

14,3%

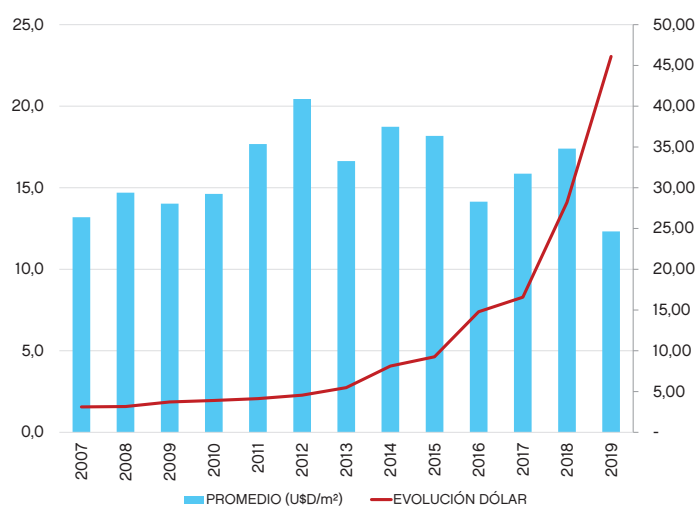
de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

+30%

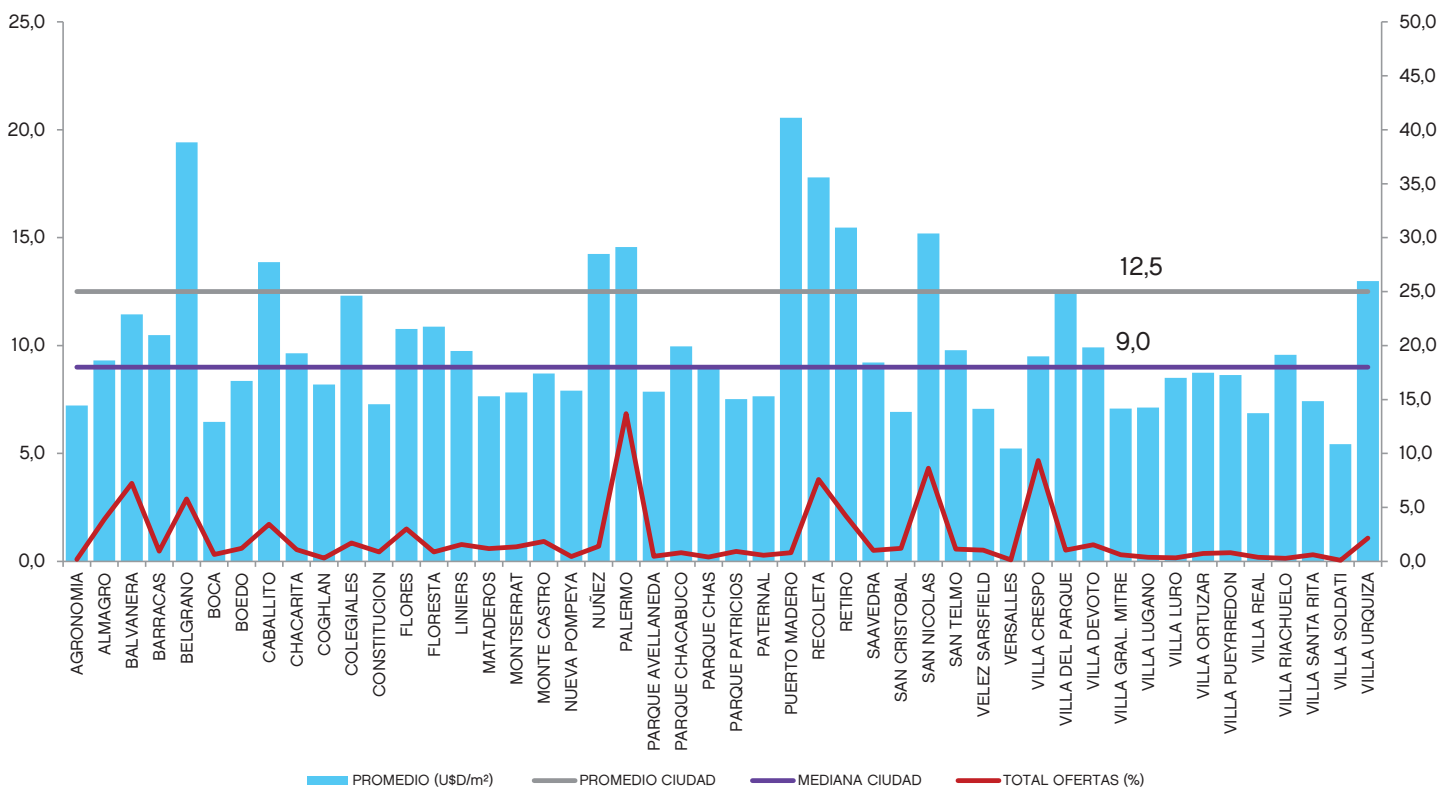
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

2 barrios sin oferta

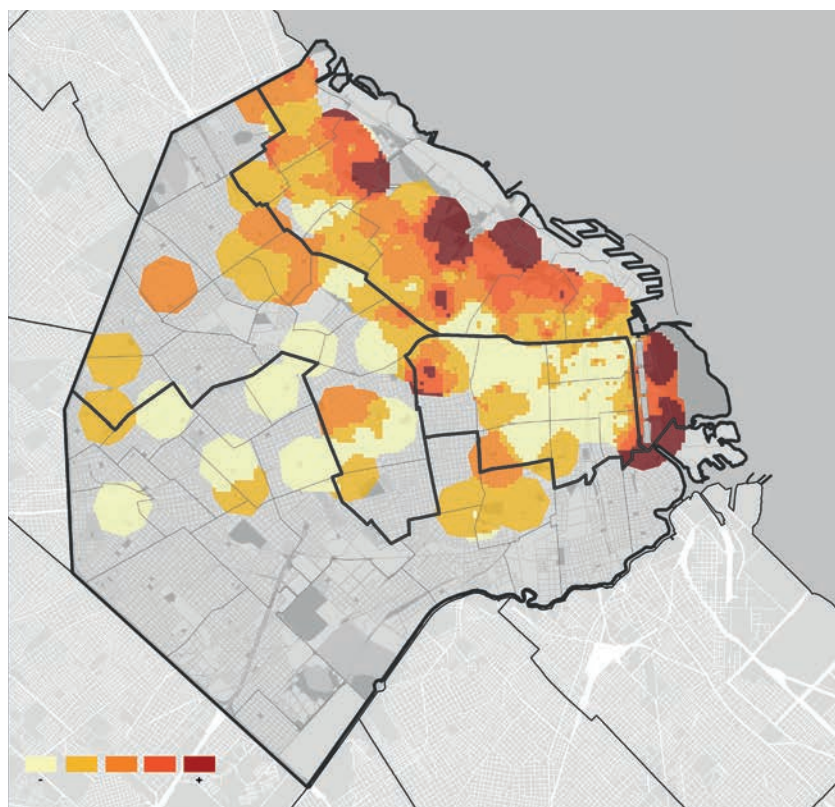
Barracas Oeste y Villa Soldati.

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


Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Oficinas en venta • octubre 2019



octubre 2019 **2.325** U\$/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **2.370** U\$/m²
promedio del valor

-1,9%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

12 barrios

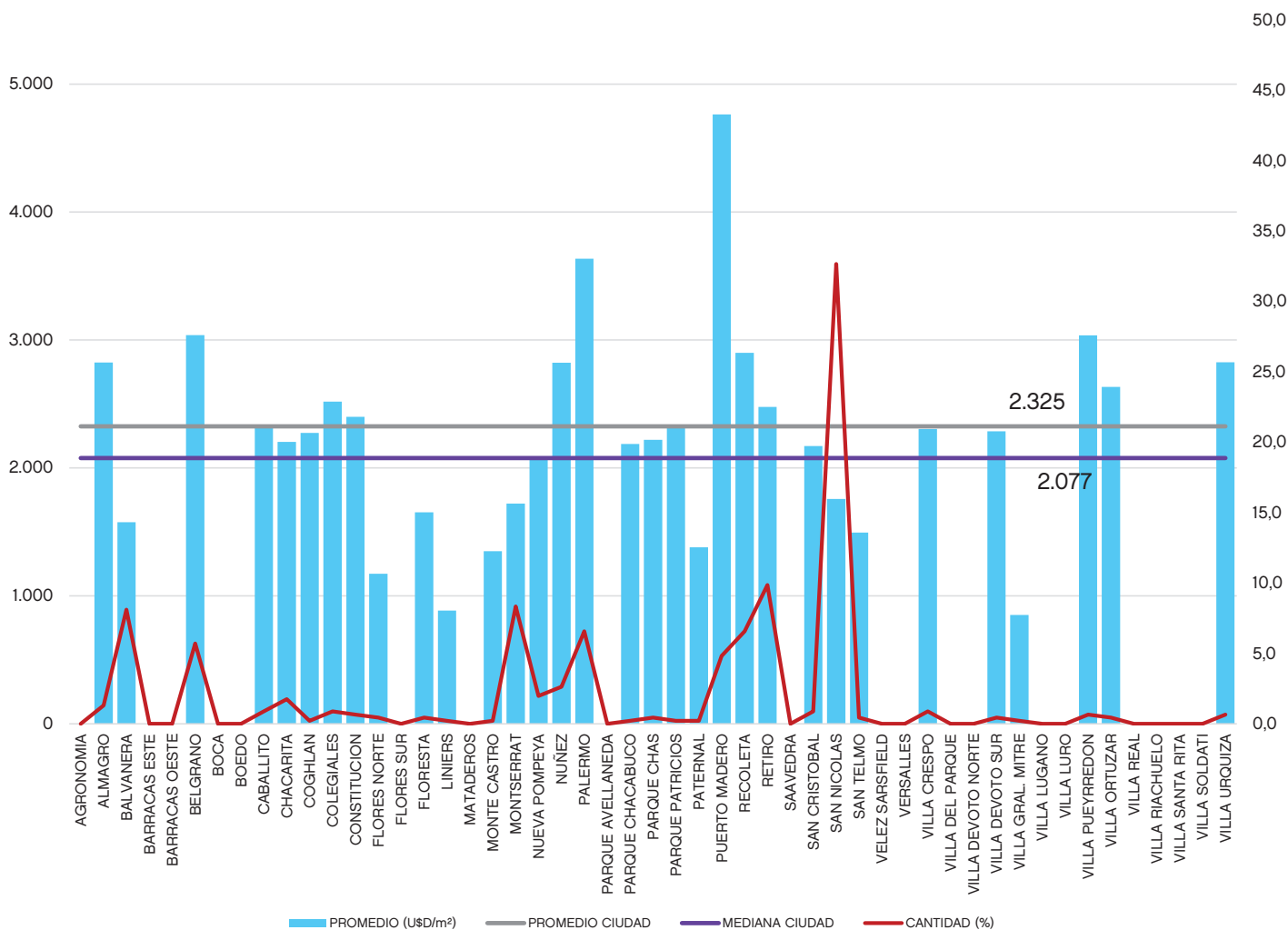
por encima del promedio Ciudad.

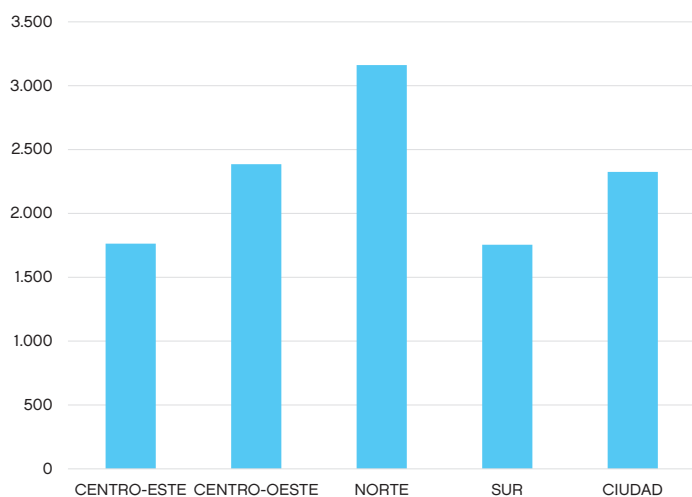
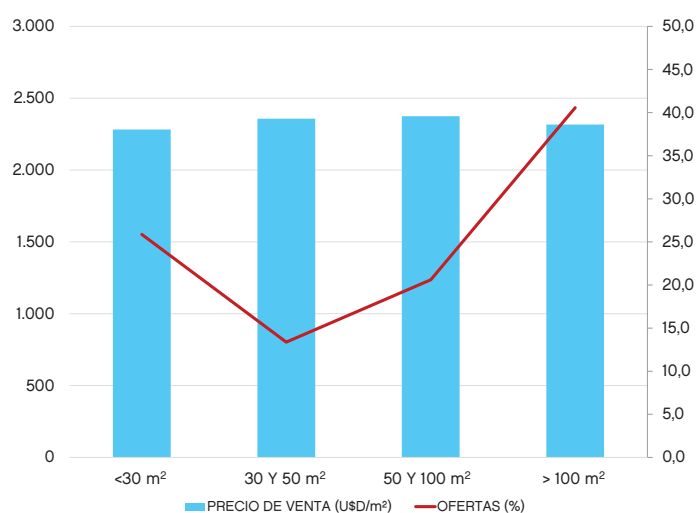
20 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

no registran ofertas.



Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**64,7%**

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

24,1%

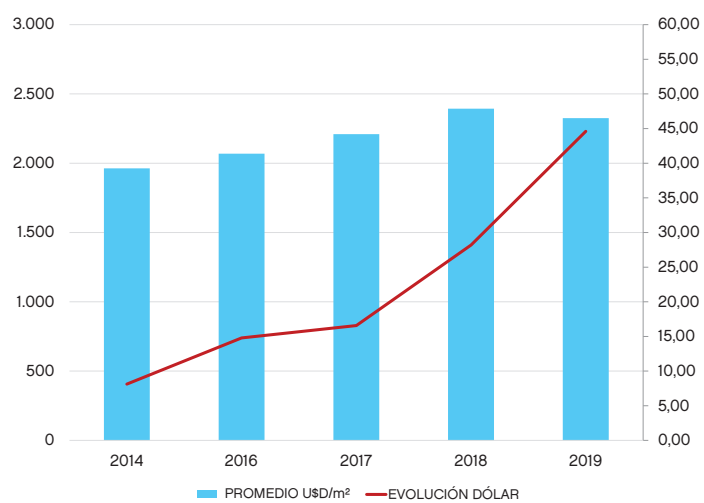
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

+33,5%

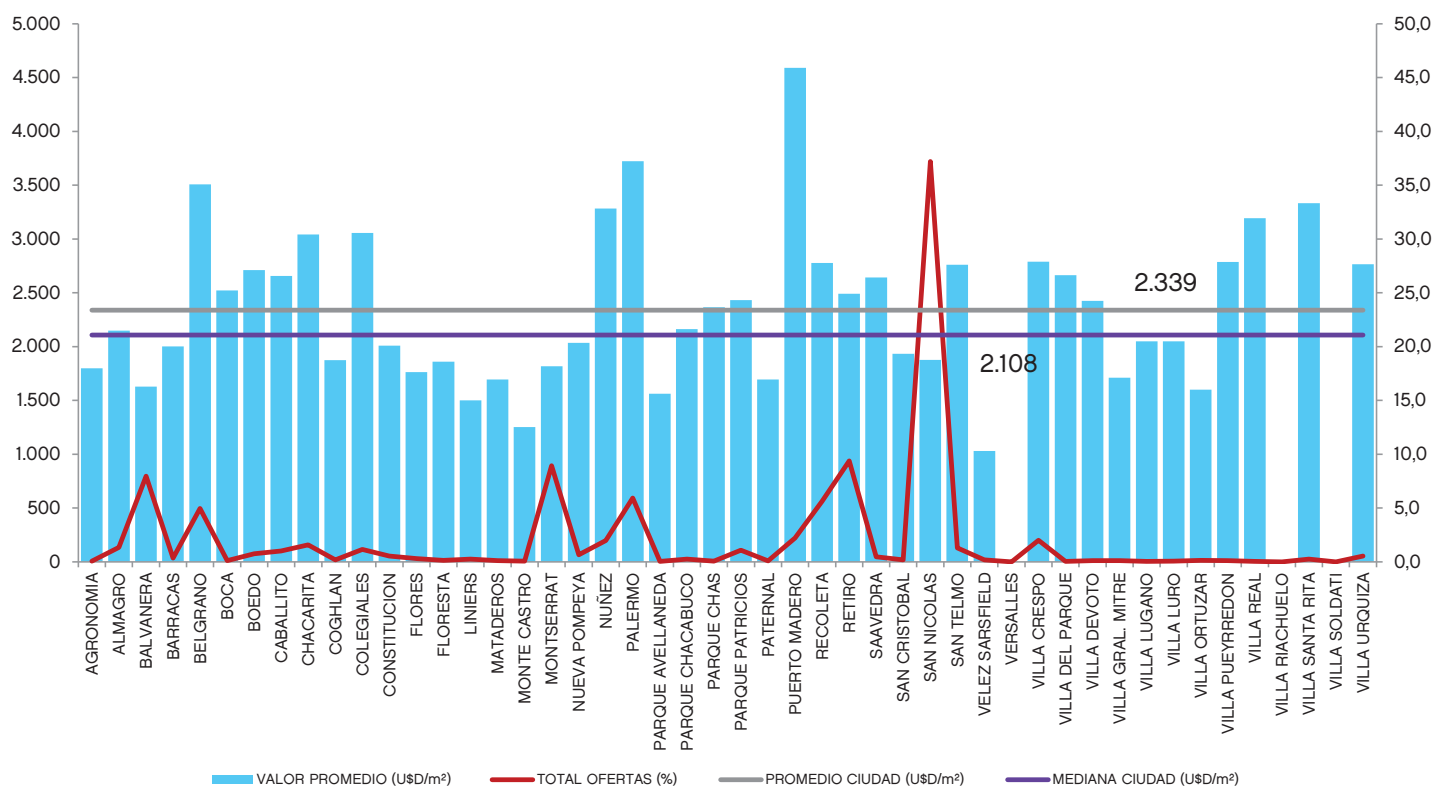
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

Distrito tecnológico: **2.110** U\$/m².

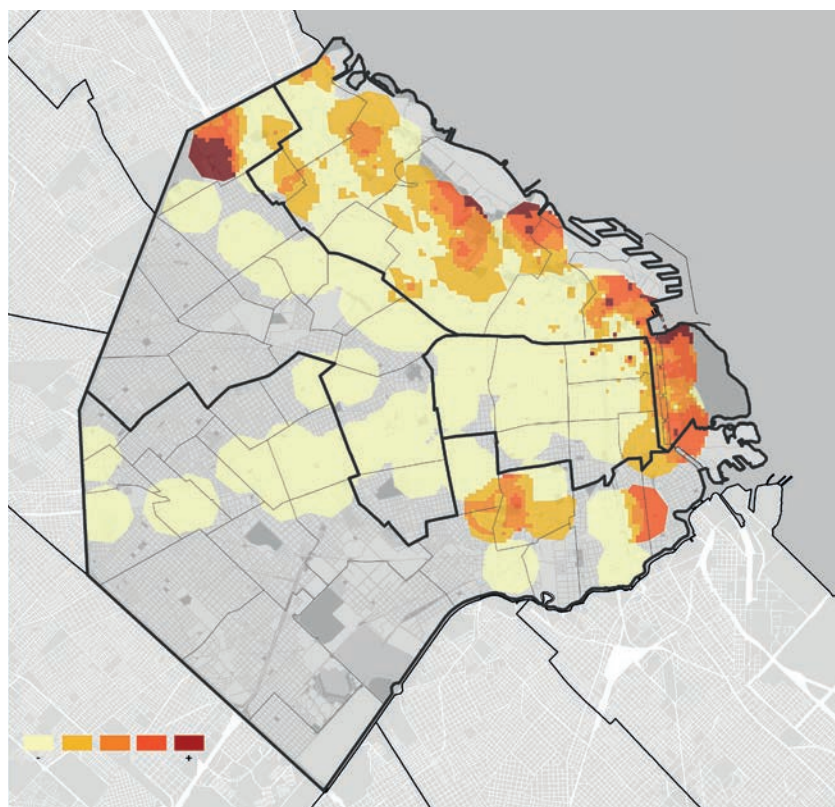
Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 2019)



Oficinas en alquiler • octubre 2019



octubre 2019 **9,4** U\$D/m²
promedio del valor

septiembre 2019 **10,4** U\$D/m²
promedio del valor

-9,8%
variación mensual

Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

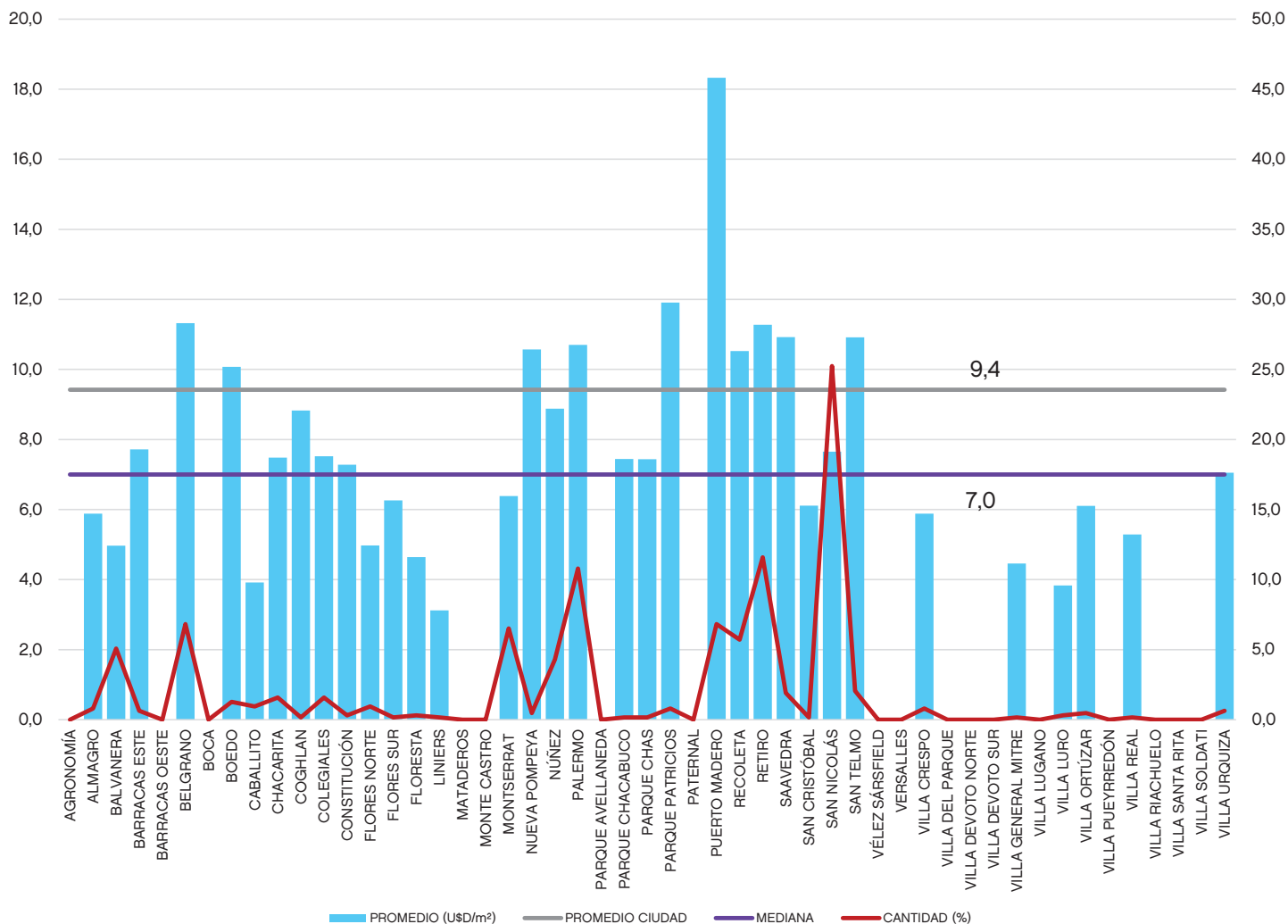
por encima del promedio Ciudad.

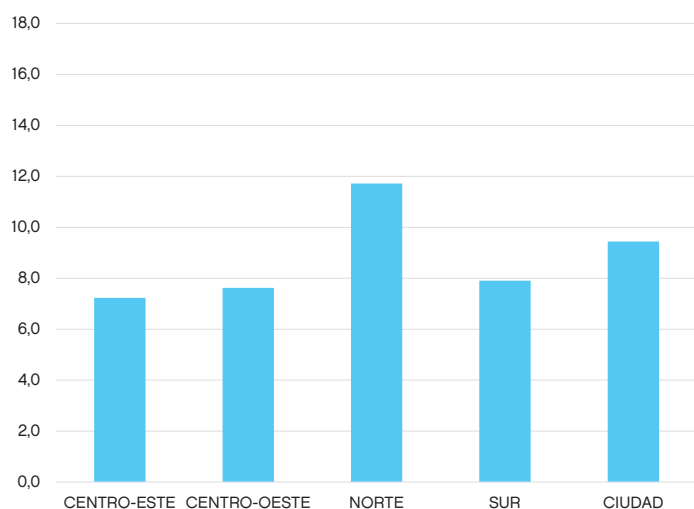
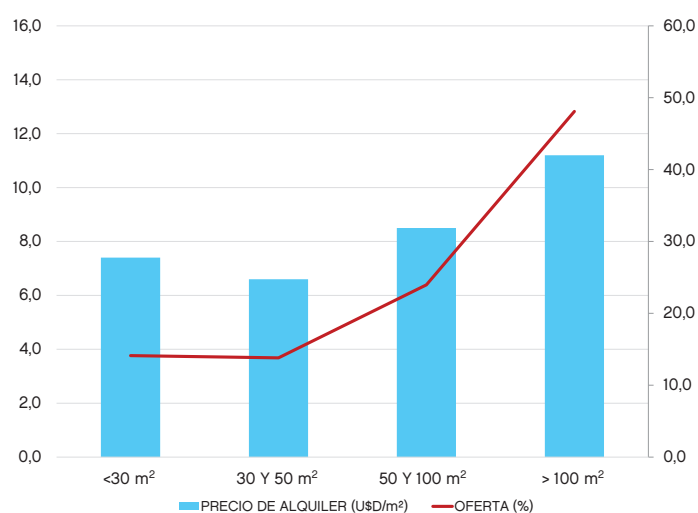
24 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

17 barrios

no registran ofertas.



U\$/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**25,2%**

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

17,5%

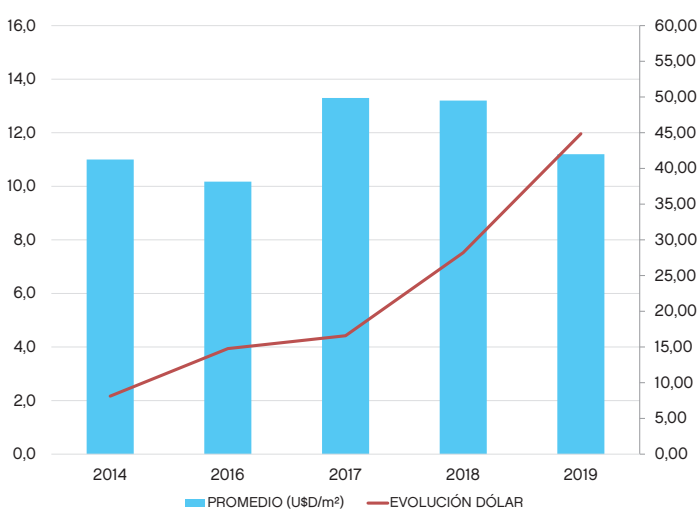
de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

+10,1%

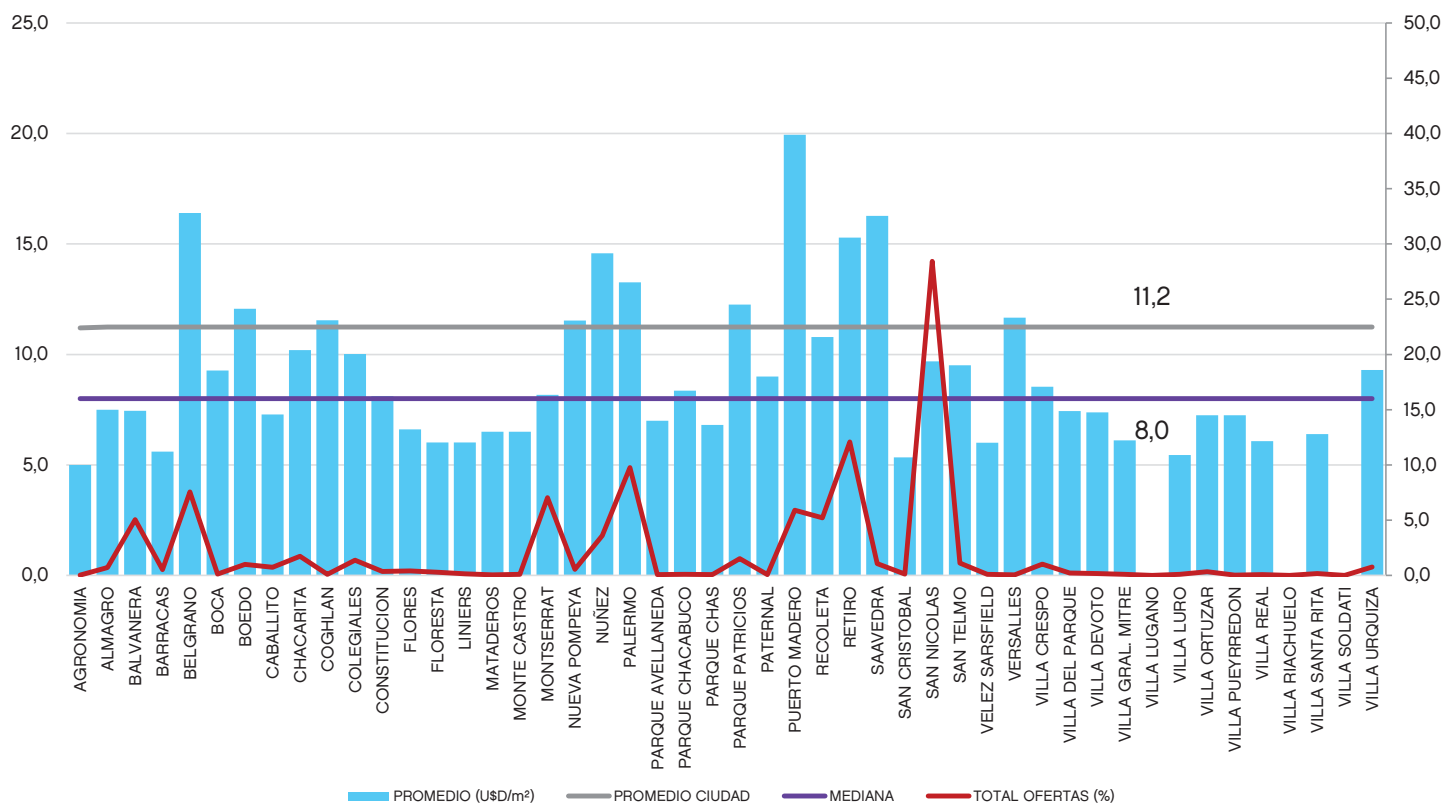
más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con
el usado.

Distrito Tecnológico: **11,7** U\$/m².

Evolución histórica



Valor promedio de los últimos 12 meses (noviembre 2018 - octubre 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