

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

DICIEMBRE 2019
DINÁMICA URBANA



Buenos Aires Ciudad

Jefe de Gobierno
Horacio Rodríguez Larreta

Vicejefatura de Gobierno
Diego César Santilli

Jefatura de Gabinete de Ministros
Felipe Oscar Miguel

Secretaría de Desarrollo Urbano
Álvaro García Resta

Coordinador de Proyectos Especiales
Alfonso Crotto

Dirección General Antropología Urbana
Luis Javier Irigaray



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
diciembre 2019	280.224 m ² 106 obras
noviembre 2019	232.760 m ² (+20,4%) 57 obras
diciembre 2018	411.497 m ² (-31,9%) 126 obras
	+5.000 m²
diciembre 2019	163.634 m ² 11 obras
noviembre 2019	175.245 m ² (-6,6%) 2 obras
diciembre 2018	293.977 m ² (-32,9%) 17 obras

Registros obras modificación y ampliación

	total obras
diciembre 2019	214.174 m ² 144 obras
noviembre 2019	87.067 m ² (+146%) 96 obras
diciembre 2018	113.082 m ² (+89,4%) 50 obras
	+5.000 m²
diciembre 2019	117.939 m ² 10 obras
noviembre 2019	43.879 m ² (+168,8%) 2 obras
diciembre 2018	74.850 m ² (+57,6%) 2 obras

Finales de obra

	total obras
diciembre 2019	199.482 m ² 134 obras
noviembre 2019	145.624 m ² (+37%) 92 obras
diciembre 2018	74.760 m ² (+166,8%) 90 obras
	+5.000 m²
diciembre 2019	94.996 m ² 5 obras
noviembre 2019	61.699 m ² (+54%) 3 obras
diciembre 2018	19.002 m ² (+399,9%) 6 obras

Obras iniciadas

diciembre 2019	95.157 m ² 57 obras
noviembre 2019	266.439 m ² (-64,3%) 142 obras
diciembre 2018	192.933 m ² (-50,7%) 94 obras

Departamentos a estrenar en venta

diciembre 2019	3.601 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	3.627 USD/m ² promedio del valor
	-0,7% variación mensual
	+12,2% % variación a estrenar/usado

Departamentos usados en venta

diciembre 2019	3.210 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	3.208 USD/m ² promedio del valor
	+0,1% variación mensual
	-10,9% % variación a usado/estrenar

Terrenos en venta

diciembre 2019	2.786 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	2.780 USD/m ² promedio del valor
	+0,2% variación mensual

Departamentos a estrenar en alquiler

diciembre 2019	16.426 \$ 1 amb. - promedio
	22.578 \$ 2 amb. - promedio
	33.118 \$ 3 amb. - promedio
noviembre 2019	15.656 \$ (+4,9%) 1 amb. - promedio
	22.001 \$ (+2,6%) 2 amb. - promedio
	31.938 \$ (+3,7%) 3 amb. - promedio
	+21,1% % variación a estrenar/usado

Departamentos usados en alquiler

diciembre 2019	14.254 \$ 1 amb. - promedio
	17.108 \$ 2 amb. - promedio
	31.204 \$ 3 amb. - promedio
noviembre 2019	16.026 \$ (-11,1%) 1 amb. - promedio
	17.084 \$ (-0,1%) 2 amb. - promedio
	30.847 \$ (+1,2%) 3 amb. - promedio
	-17,4% % variación a estrenar/usado

Locales comerciales en venta

diciembre 2019	3.232 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	3.274 USD/m ² promedio del valor
	-1,3% variación mensual

Locales comerciales en alquiler

diciembre 2019	10,1 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	10,4 USD/m ² promedio del valor
	-2,9% variación mensual

Oficinas en venta

diciembre 2019	2.268 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	2.329 USD/m ² promedio del valor
	-2,6% variación mensual

Oficinas en alquiler

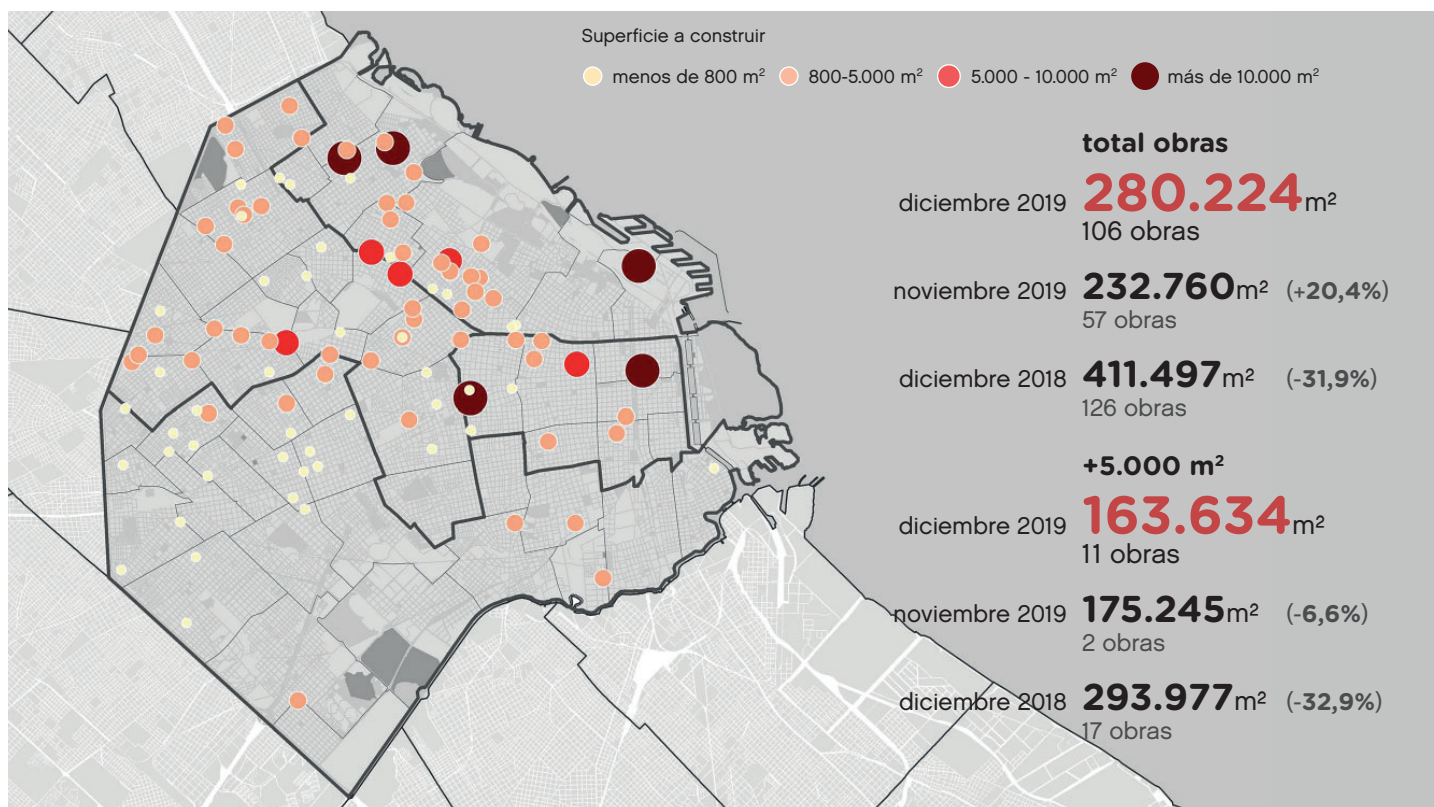
diciembre 2019	10,9 USD/m ² promedio del valor
noviembre 2019	11,1 USD/m ² promedio del valor
	-1,8% variación mensual

2019
DICIEMBRE
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 • diciembre 2019



Obras nuevas registradas por barrio

14 barrios

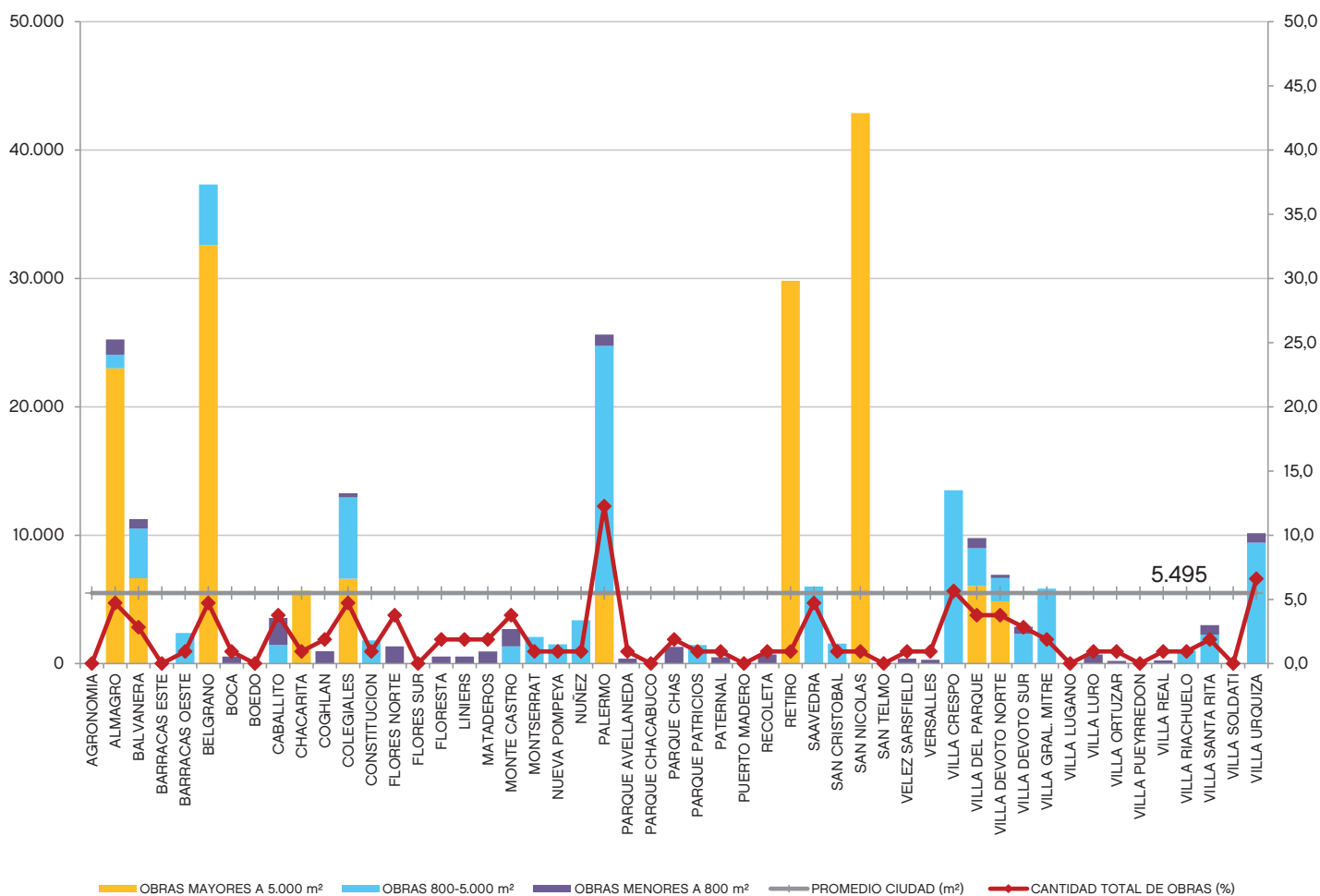
por encima del promedio Ciudad.

27 barrios

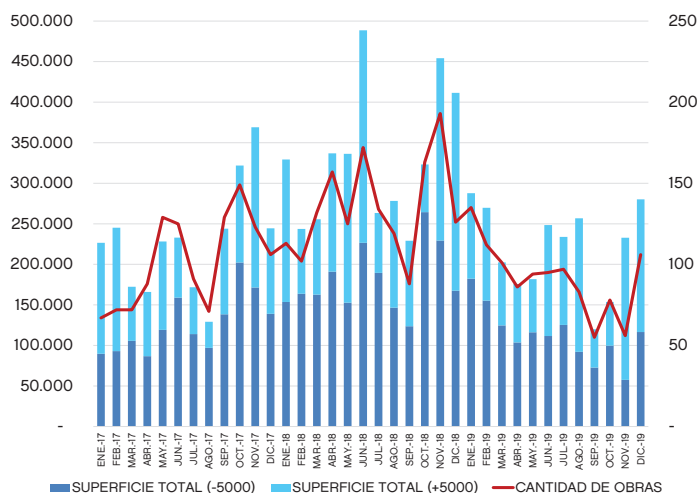
por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

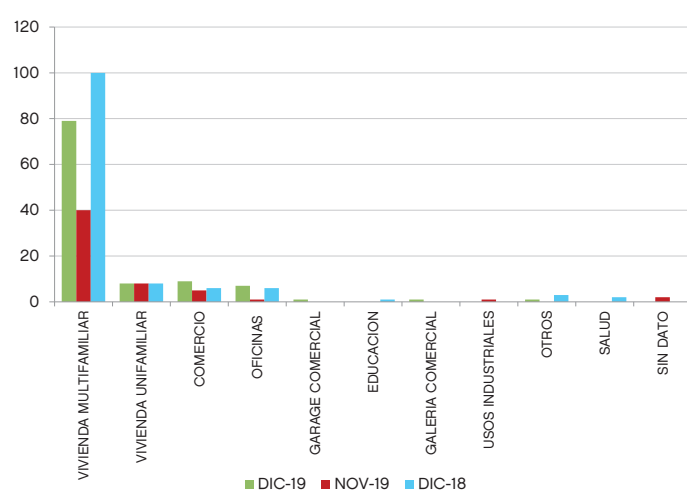
no registraron obras nuevas.



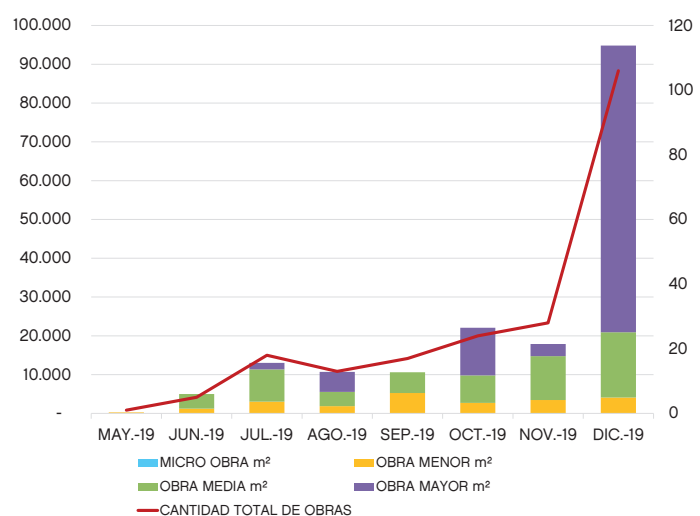
Obras nuevas registradas según superficie. Año 2017-19



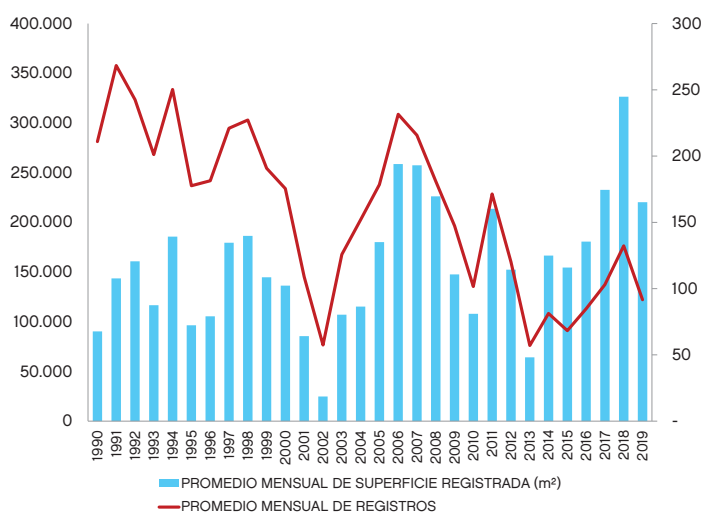
Destino de usos



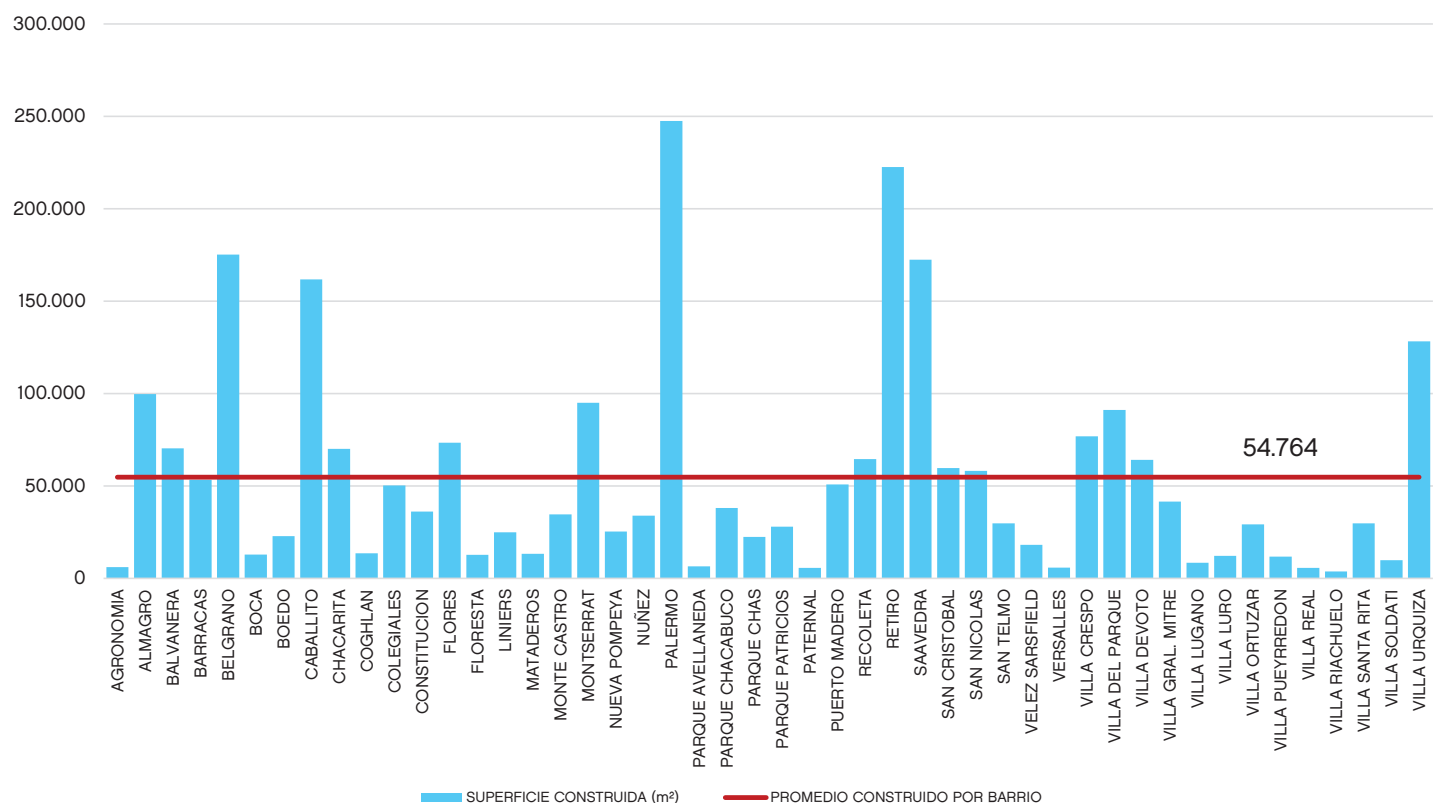
Permisos de obra: Código Urbanístico



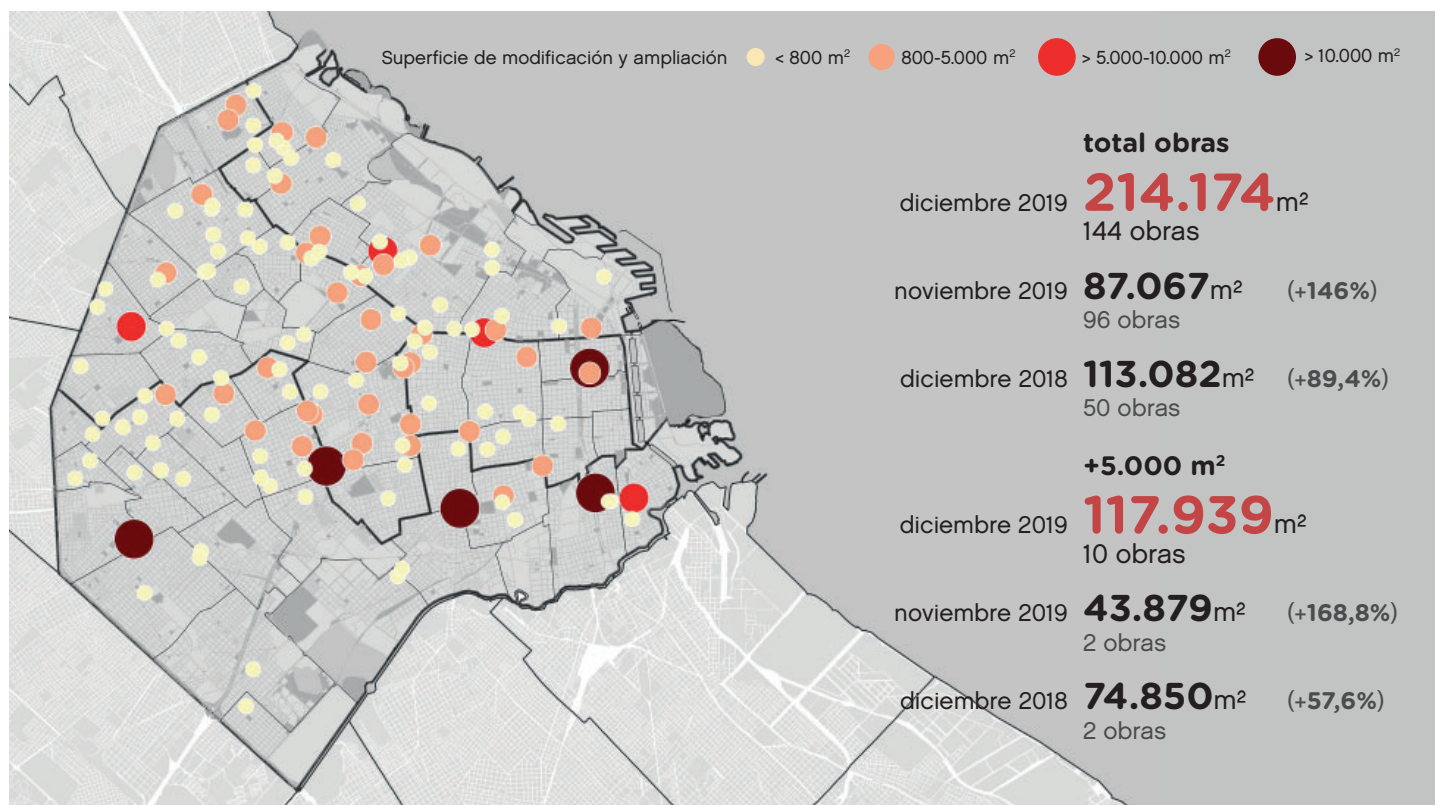
Evolución histórica (1990-2019)



Superficie a construir por barrio (m²). Año 2019



Registros de obras en modificación y ampliación • diciembre 2019



Registros de obras en modificación o ampliación por barrio

15 barrios

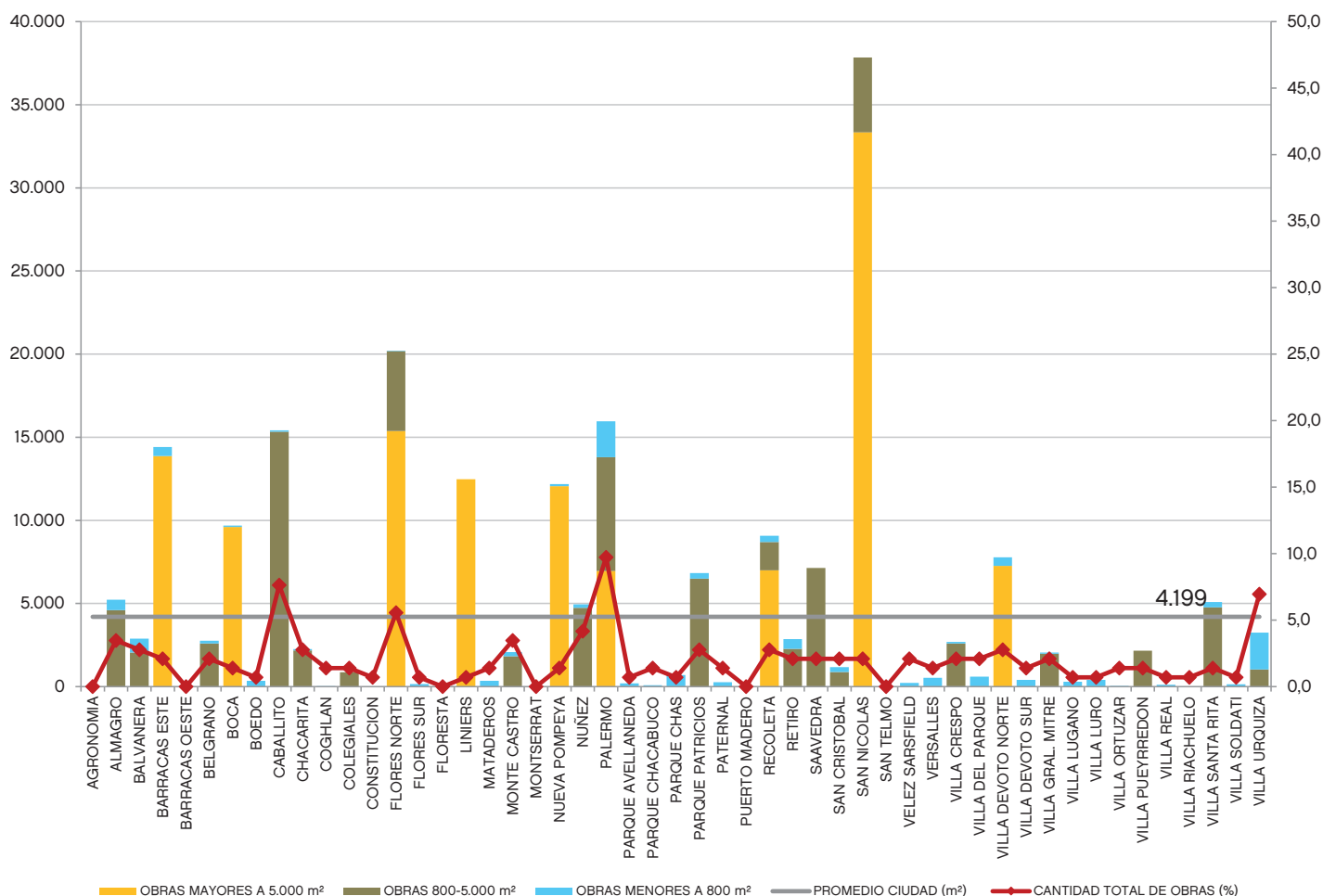
por encima del promedio Ciudad.

30 barrios

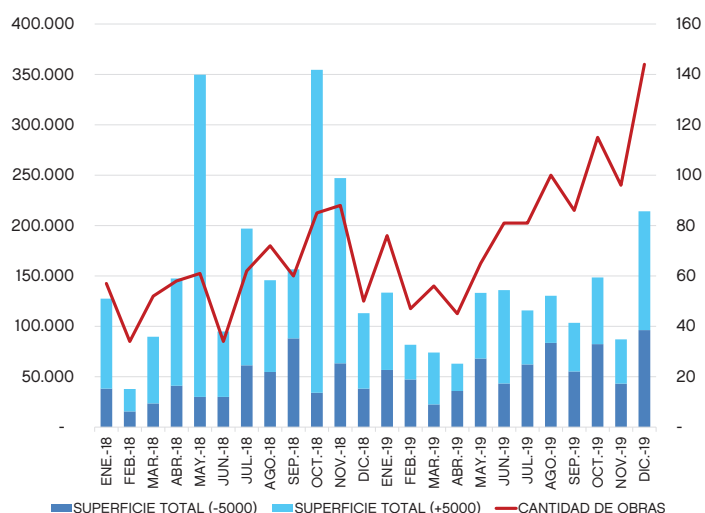
por debajo del promedio Ciudad.

6 barrios

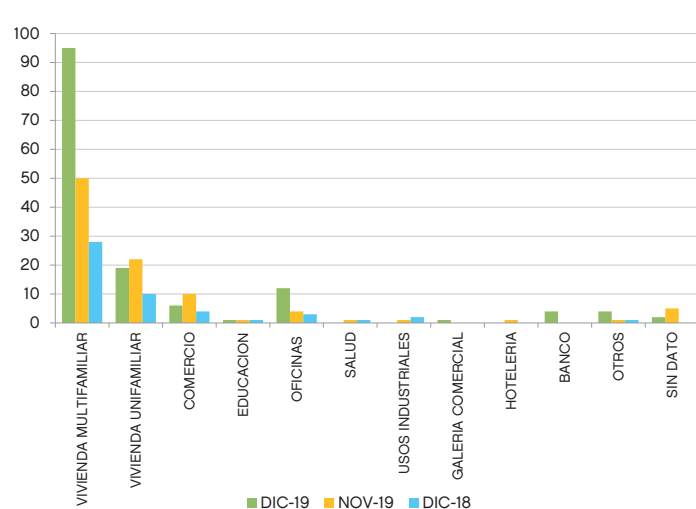
sin modificación o ampliación.



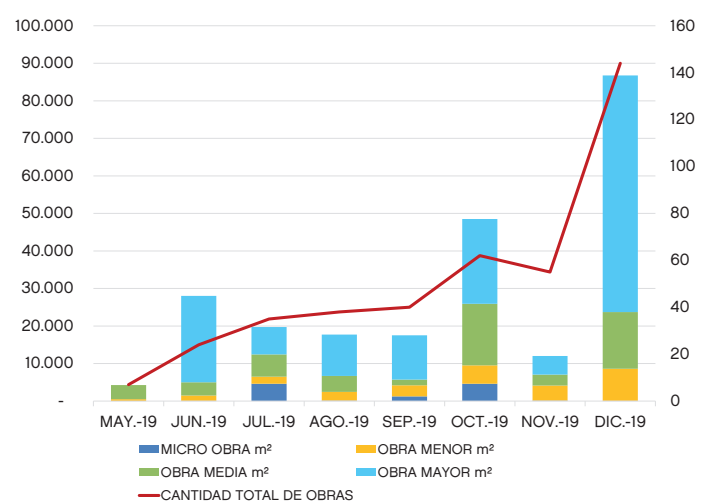
Modificación y/o ampliación de obra



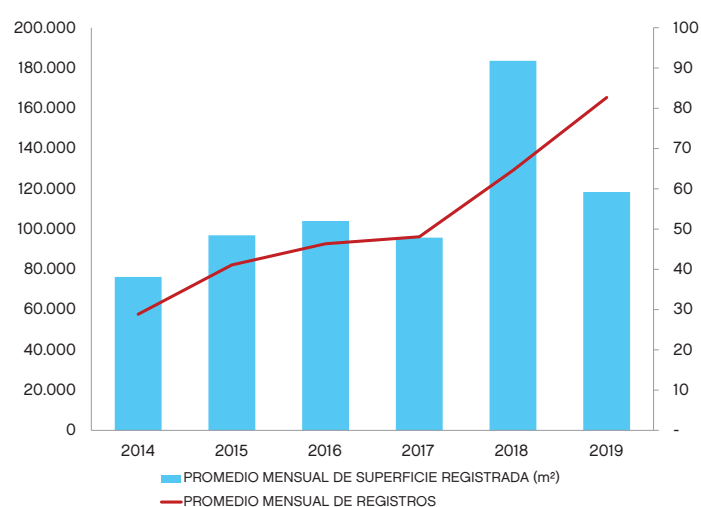
Cantidad según el Uso



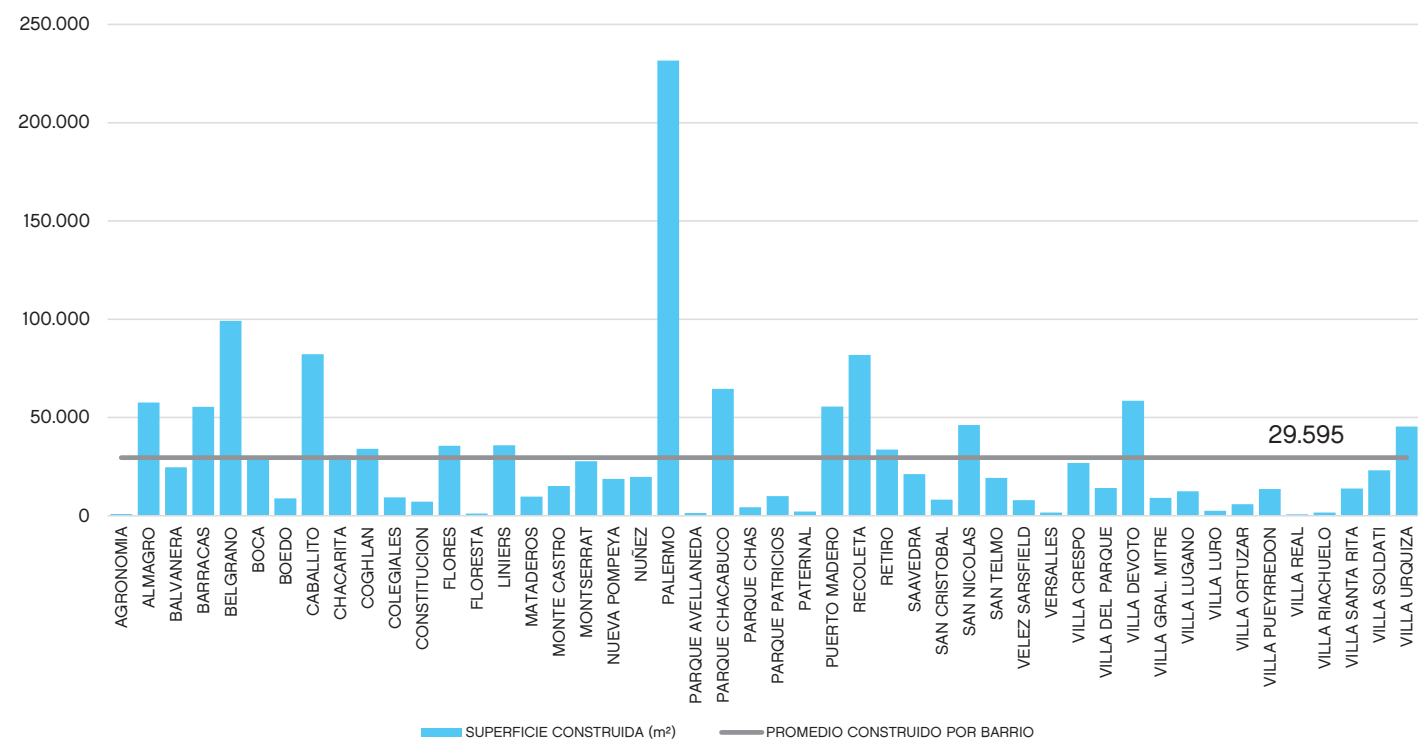
Permisos de obra: Código Urbanístico



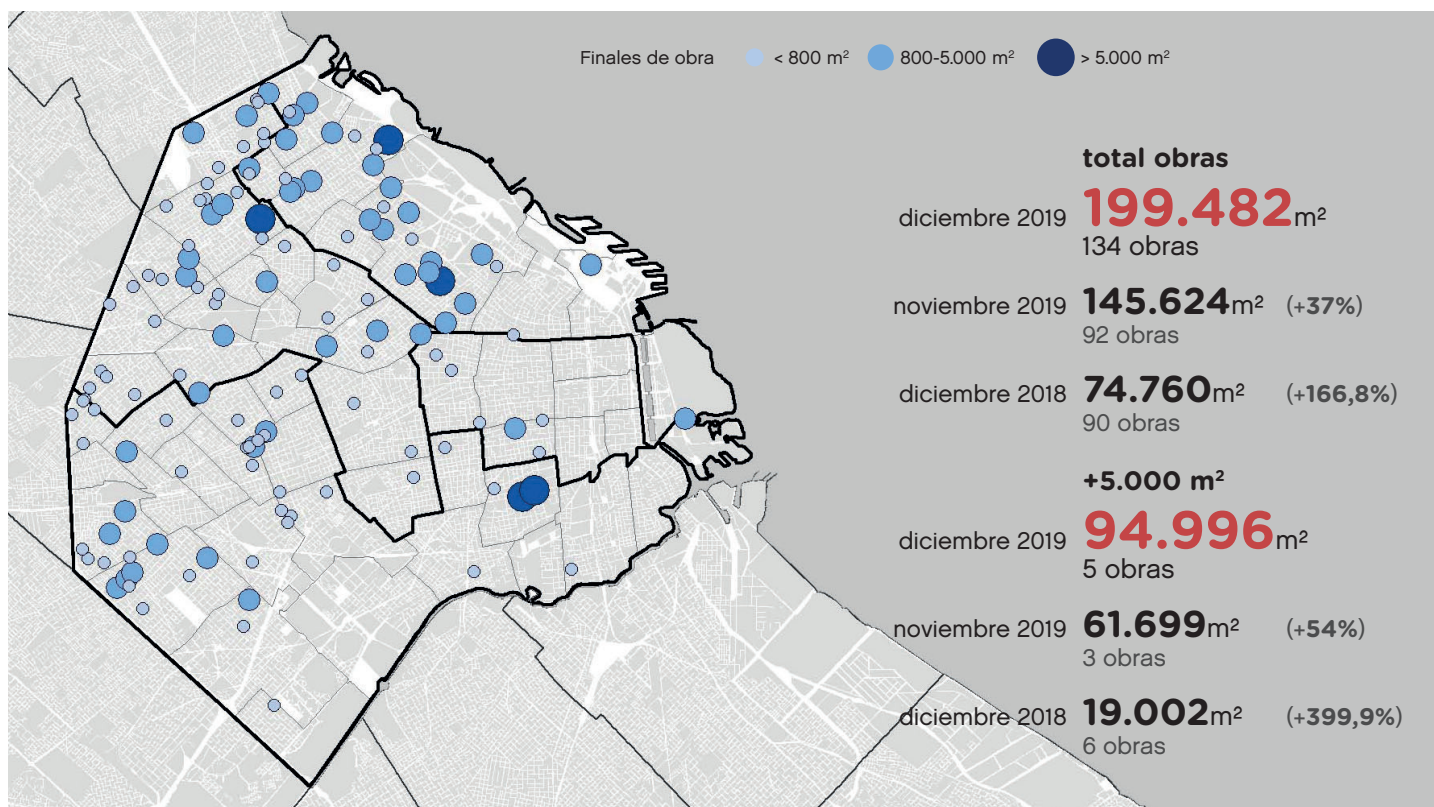
Evolución histórica (2014-2019)



Superficie total registrada por barrio. Año 2019



Finales de obra • diciembre 2019



Finales de obra por barrio

12 barrios

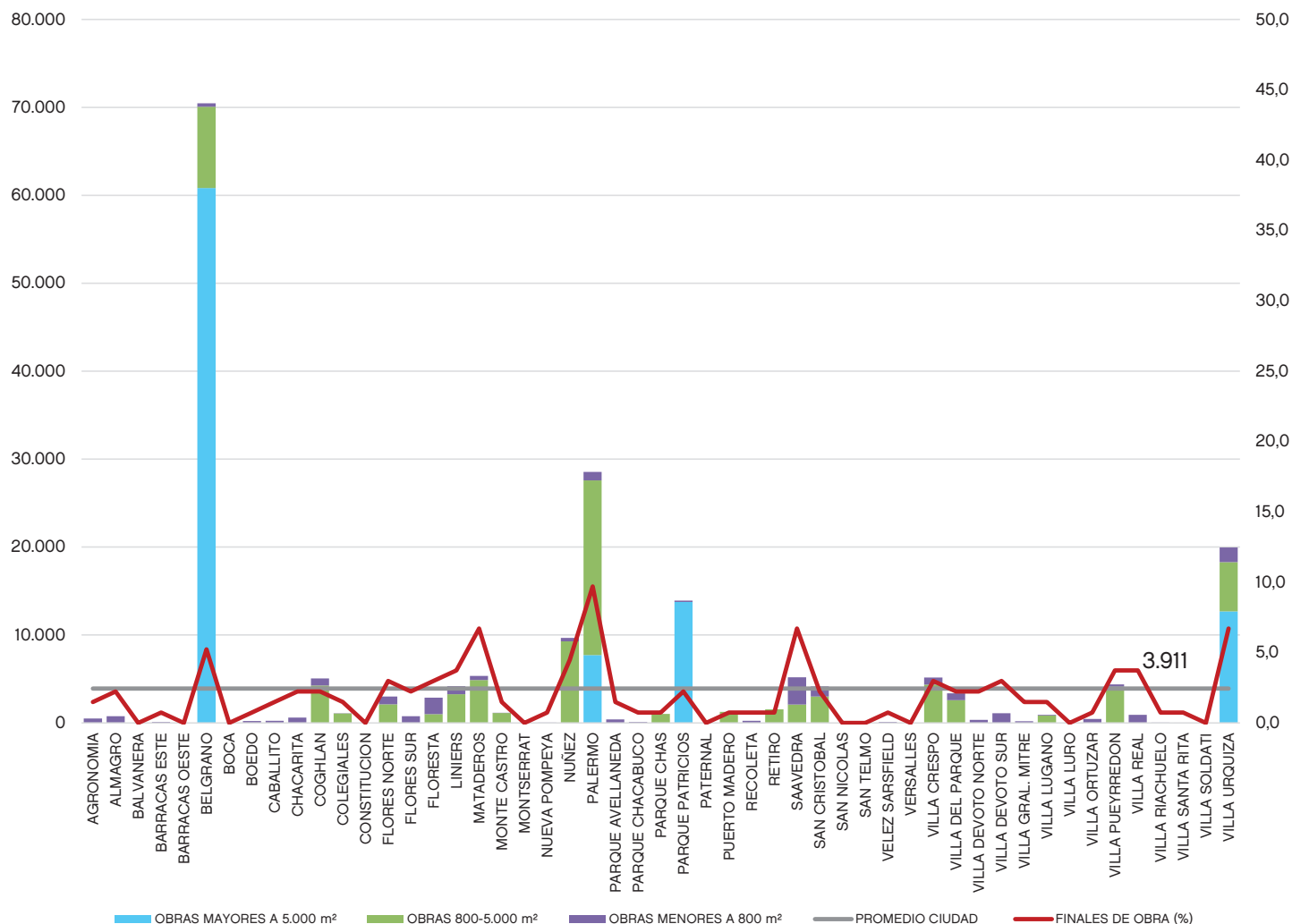
por encima del promedio Ciudad.

28 barrios

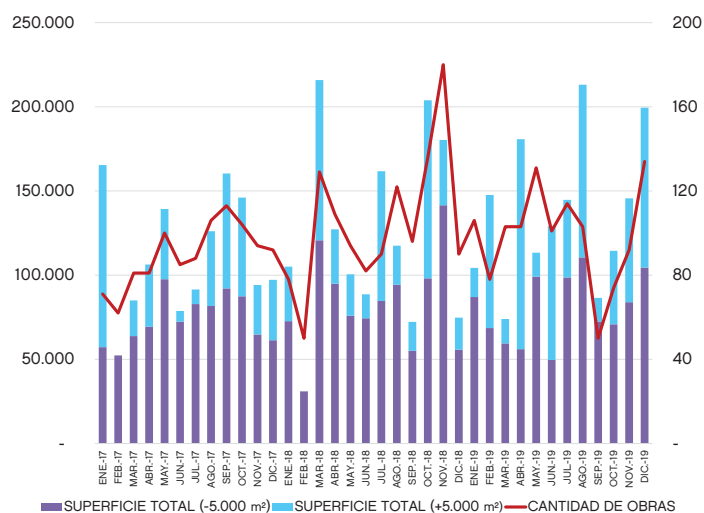
por debajo del promedio Ciudad.

11 barrios

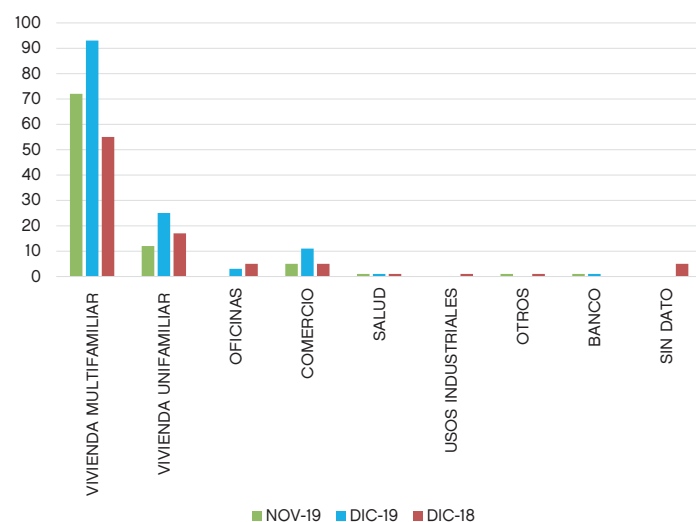
no registran finales de obra.



Finales de obra según superficie



Cantidad según el Uso



Promedio de la obra

diciembre 2019: **3.911** m²

noviembre 2019: **2.855** m²

diciembre 2018: **1.465** m²

Superficie

71,5%

5 Barrios que concentran la mayor cantidad de m²

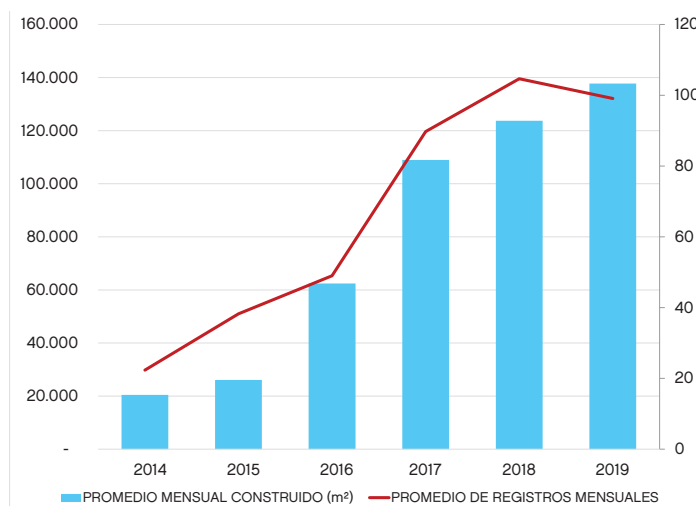
Belgrano, Palermo, Villa Urquiza, Parque Patricios y Núñez.

Cantidad según el uso

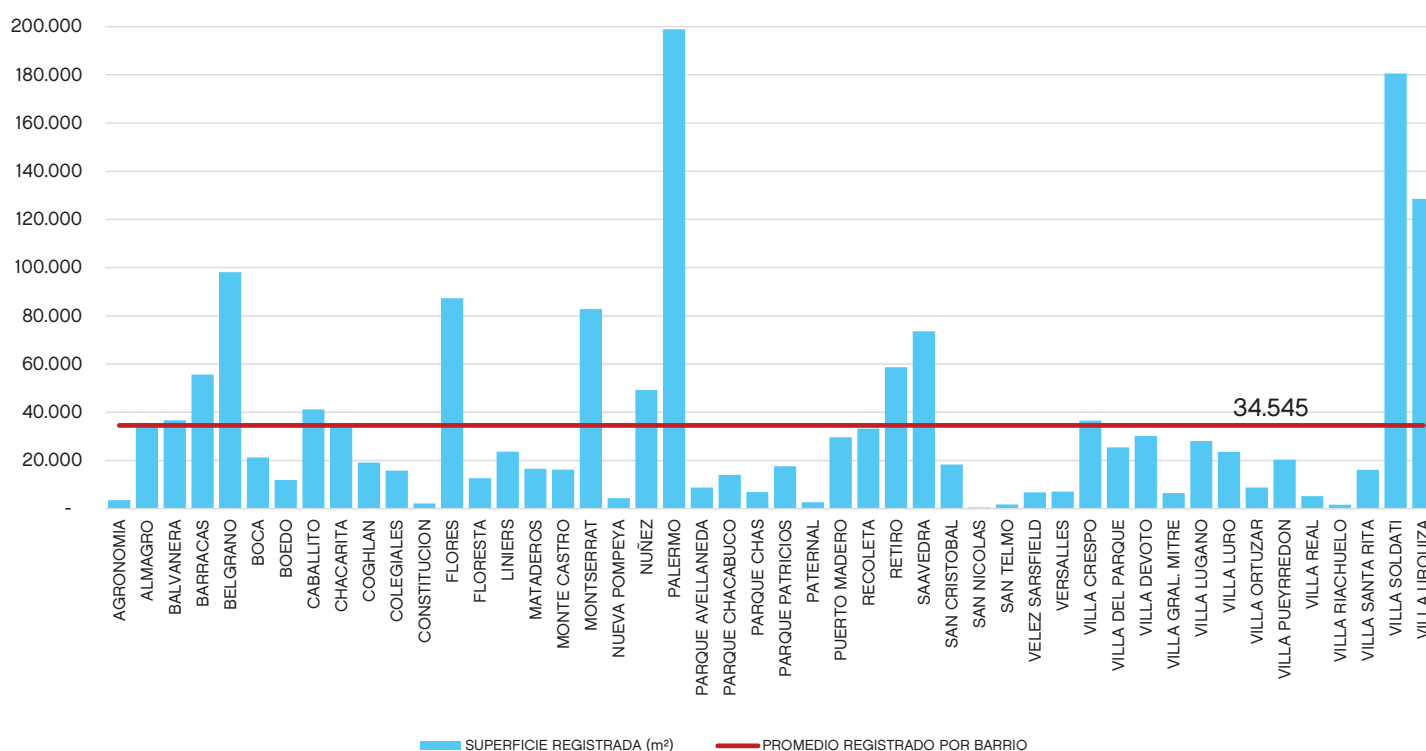
69,4% viviendas multifamiliares.

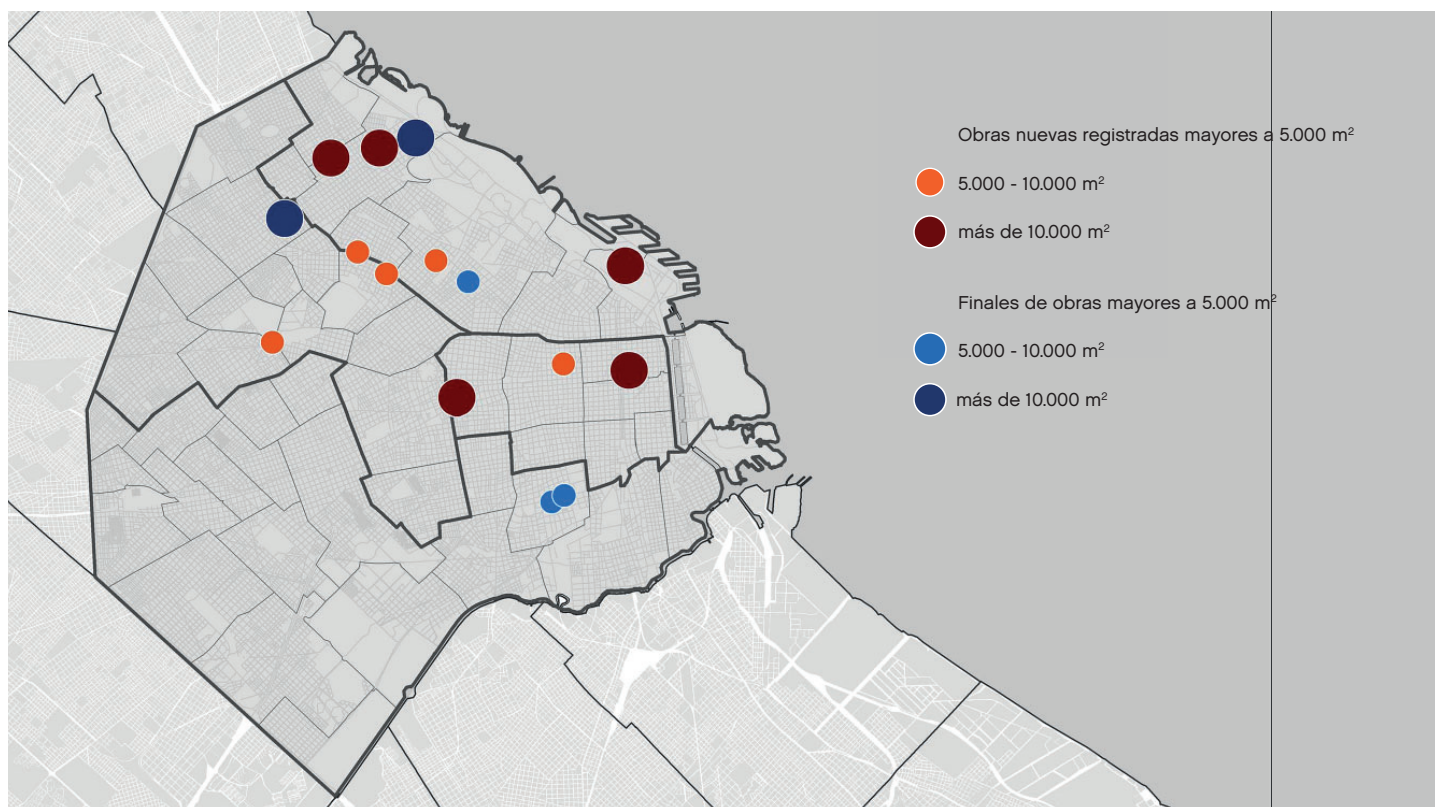
18,7% vivienda unifamiliares.

Evolución histórica



Superficie total registrada por barrio. Año 2019



Obras más de 5.000 m² • diciembre 2019

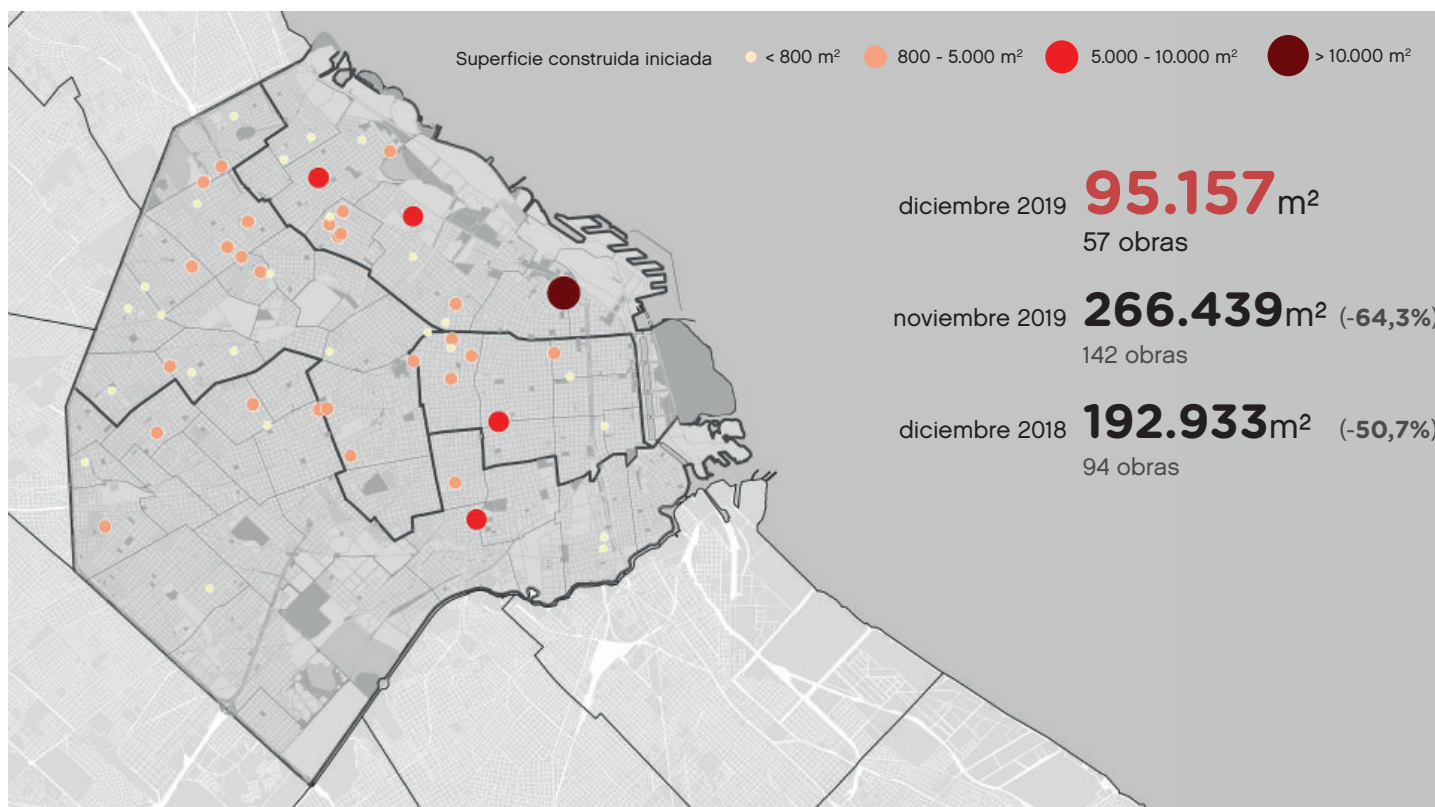
Obras nuevas registradas - diciembre 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
SUIPACHA 153/99	12285609/18	42.882,3	OBRA NUEVA
SIN NOMBRE OFICIAL	13063173/19	29.817,0	OBRA NUEVA
DORREGO 3018	12439804/18	22.998,1	OBRA NUEVA
LIBERTADOR 6217/01	23791197/19	17.349,2	OBRA NUEVA
CIUDAD DE LA PAZ 2790/96	34959463/18	15.258,4	OBRA NUEVA
CORRIENTES 2138	33576687/18	6.652,1	OBRA NUEVA
ÁLVAREZ THOMAS 939	27732475/19	6.617,0	OBRA NUEVA
SAN MARTÍN 4002/40	12104034/18	6.044,9	OBRA NUEVA
CÓRDOBA 6148/60	22530586/18	5.679,6	OBRA NUEVA
SOLER 5644/52	30419323/18	5.484,0	OBRA NUEVA

Finales de obra - diciembre 2019

Dirección	Nº expediente	Superficie construida (m ²)	Tipo de obra
JURAMENTO 750	22116694/2019	60.822,2	MODIFICACIÓN
HOLMBERG 2280	23065745/2018	12.703,2	MODIFICACIÓN
LUNA 43	6525227/2019	8.172,9	MODIFICACIÓN
GURRUCHAGA 2140	21609838/2019	7.710,8	MODIFICACIÓN
AV. CASEROS 2459	20777169/2017	5.587,0	MODIFICACIÓN

Obras iniciadas • diciembre 2019



Obras iniciadas (m²)

15 barrios

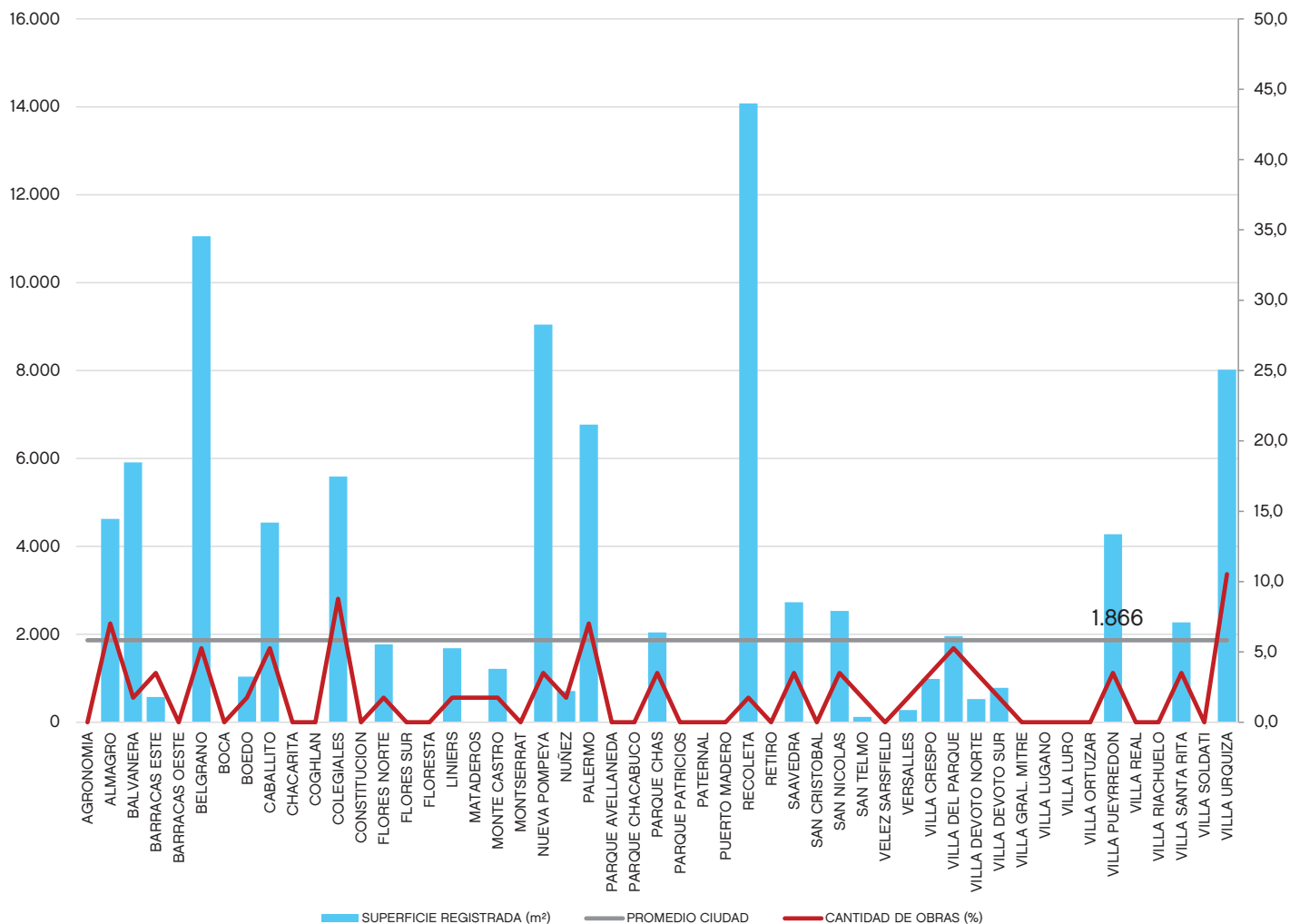
por encima del promedio Ciudad.

12 barrios

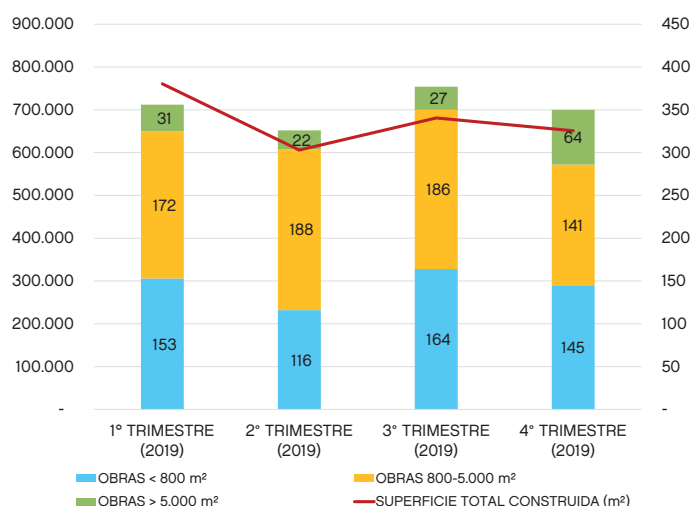
por debajo del promedio Ciudad.

24 barrios

no presentan registros.



Cantidad de m² iniciados por trimestre



Superficie mensual a construir según tamaño de la obra.

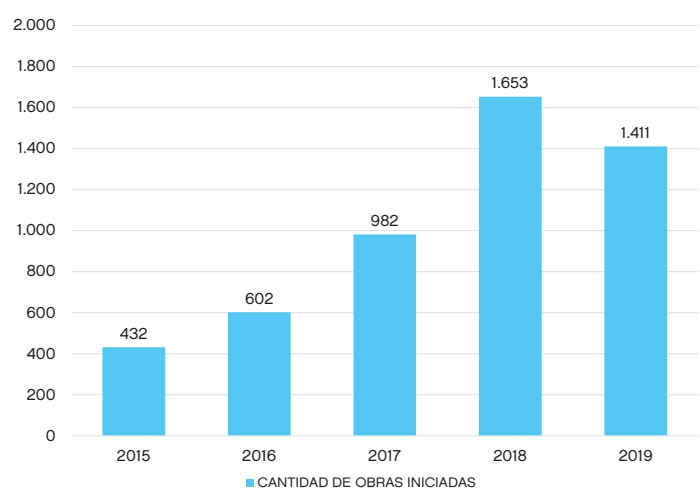


Obras +5.000m²:
63,5% de la superficie registrada.

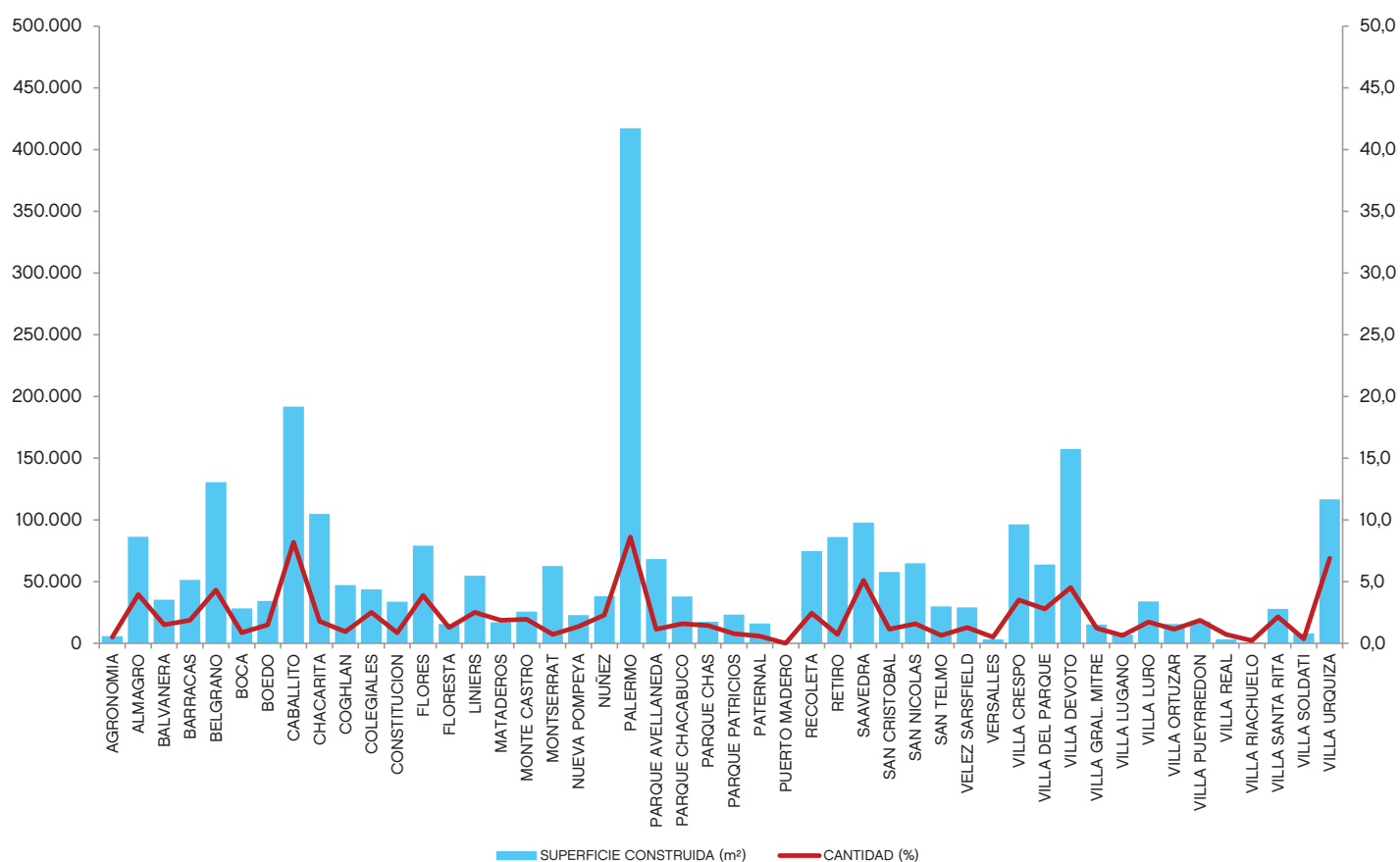
Recoleta, Belgrano, Nueva Pompeya, Villa Urquiza y Palermo representan el **51,4%** con respecto al total de la ciudad.

24 barrios
no presentan obras este mes.

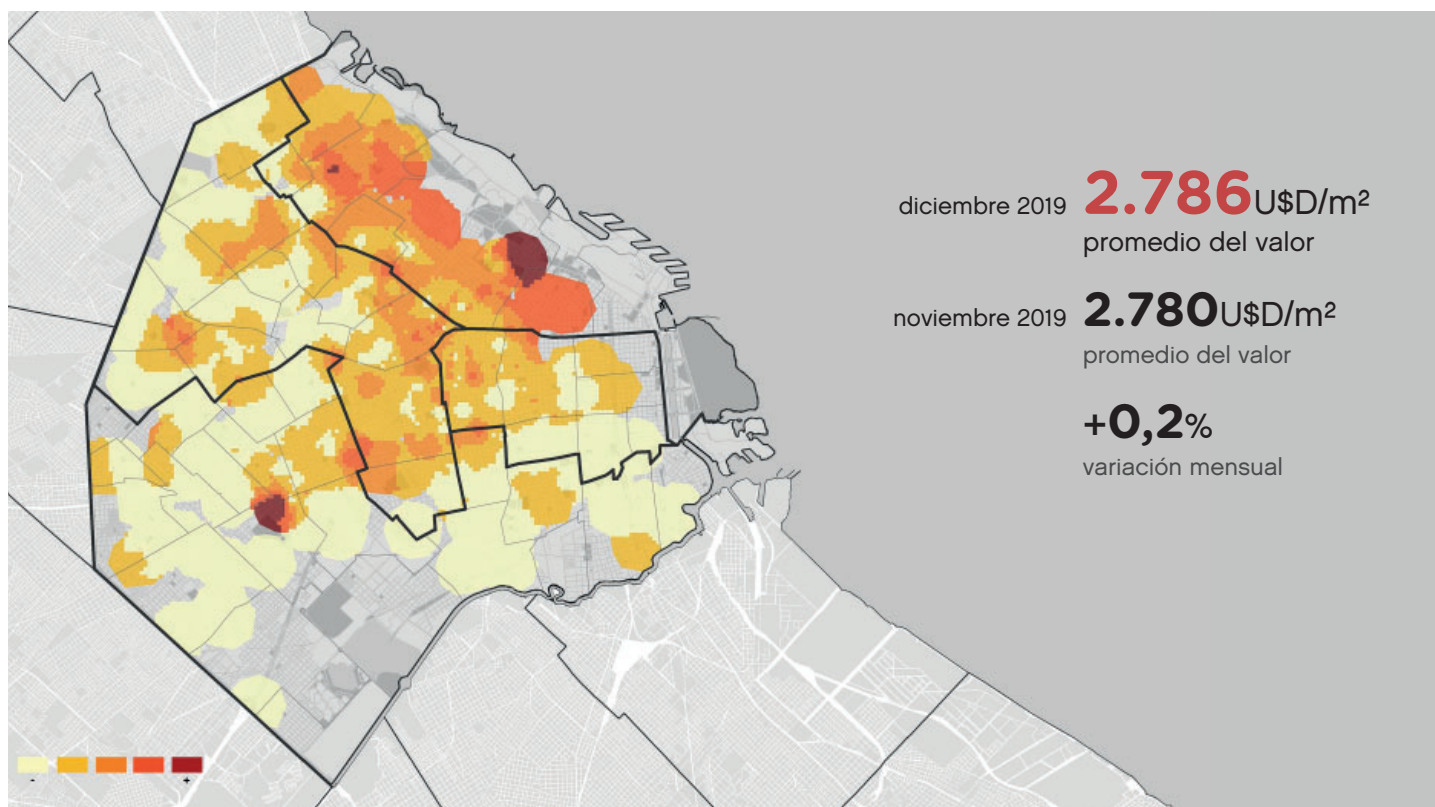
Evolución histórica



Registrado por barrio. Año 2019



Terrenos en venta • diciembre 2019



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad

10 barrios

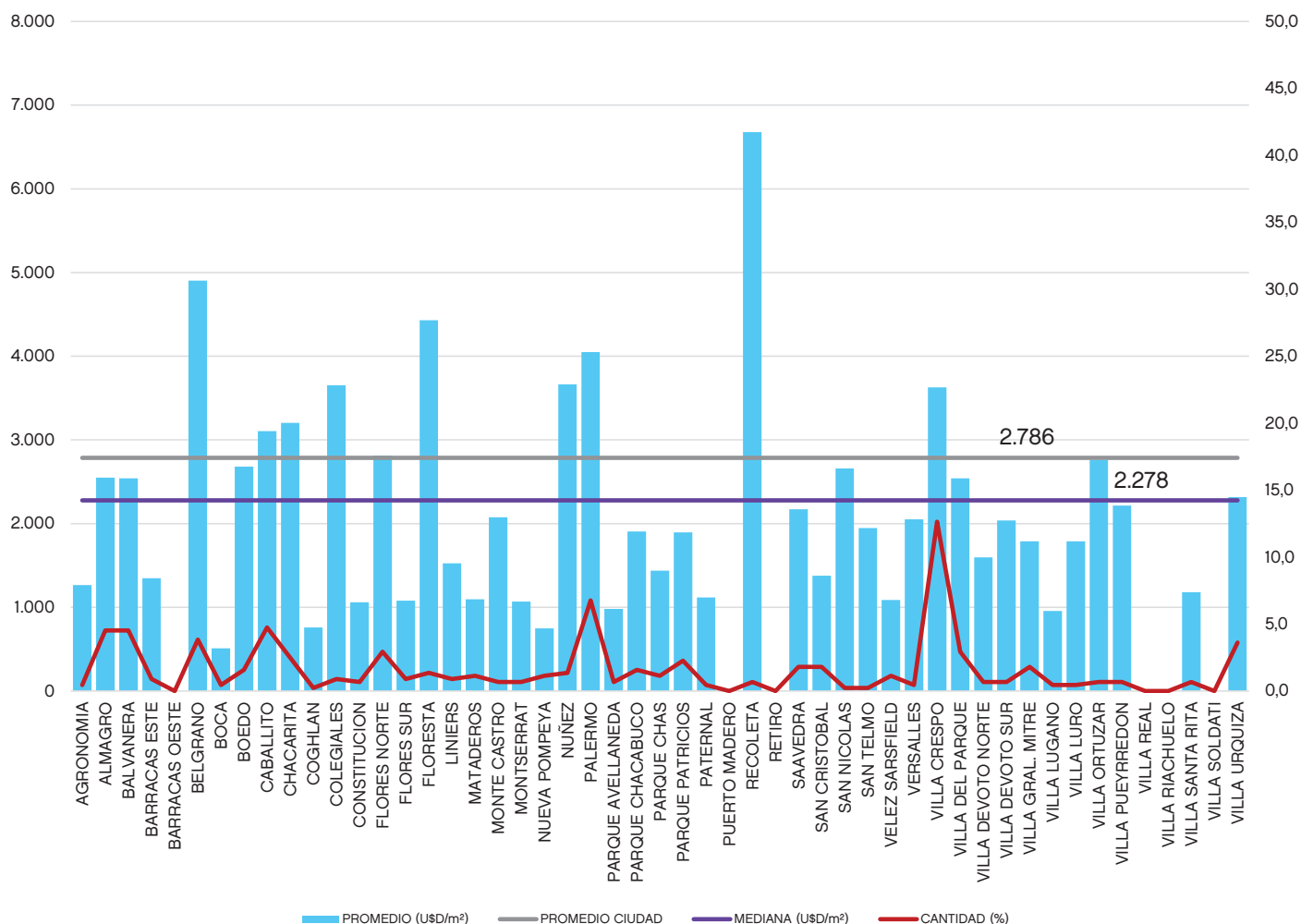
por encima del promedio Ciudad.

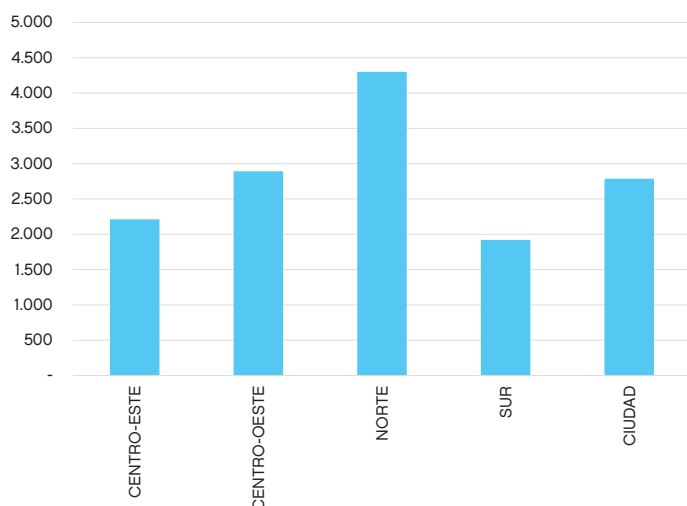
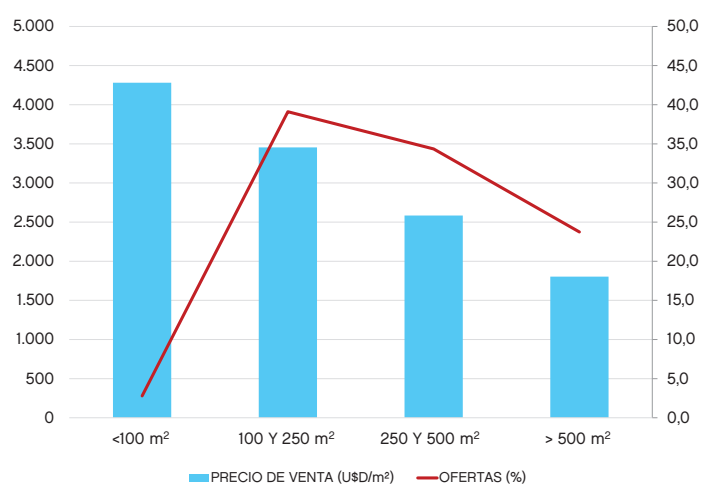
35 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

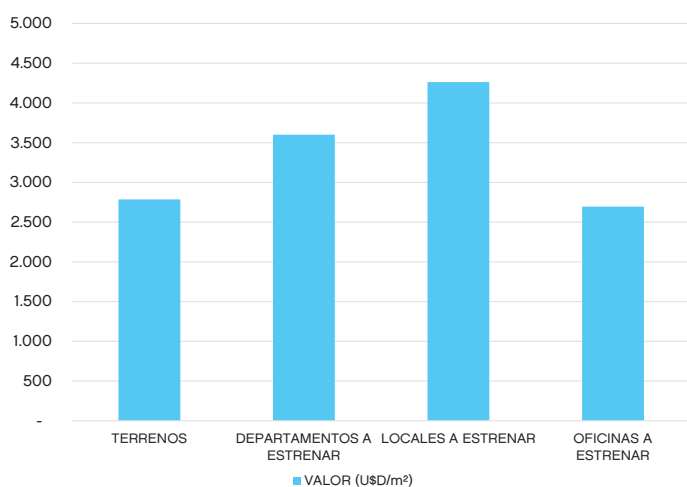
6 barrios

no presentan registros.

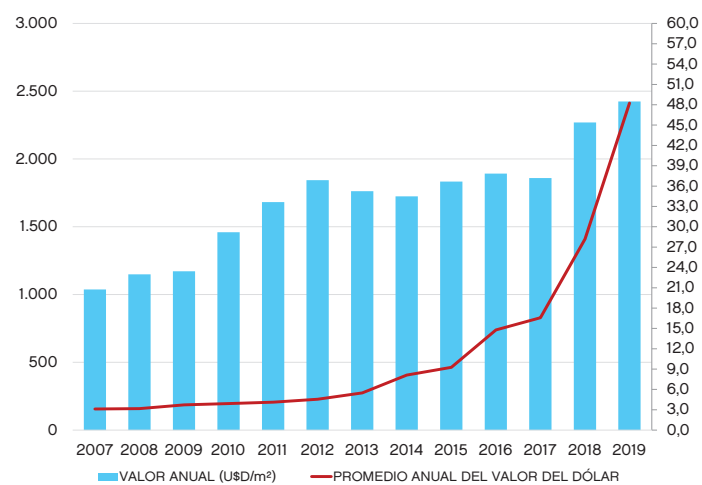


Valor promedio de la venta de oficinas (U\$/m²) por zona

Distribución porcentual de ofertas por m²


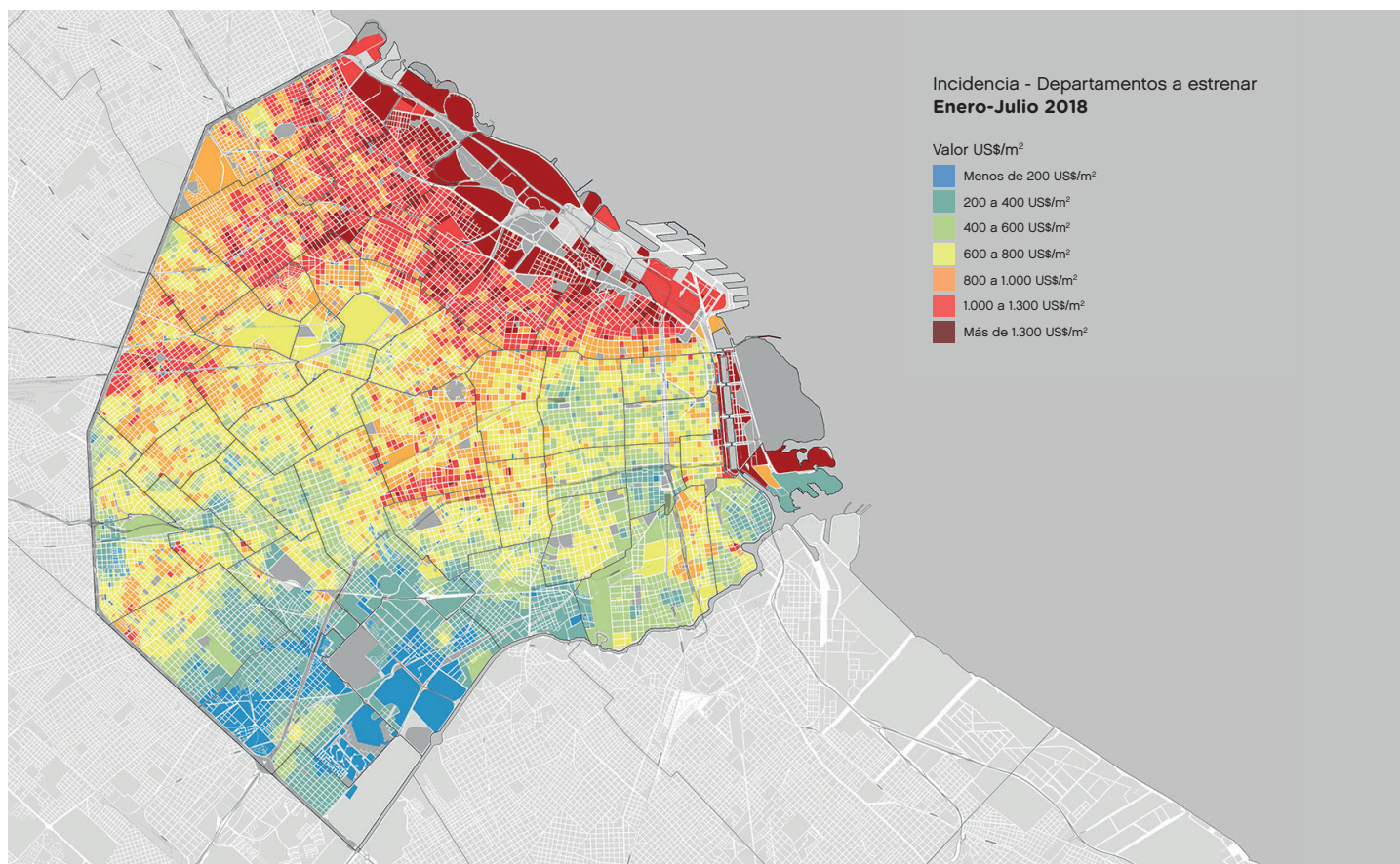
Diferencia entre el valor del terreno y otras propiedades



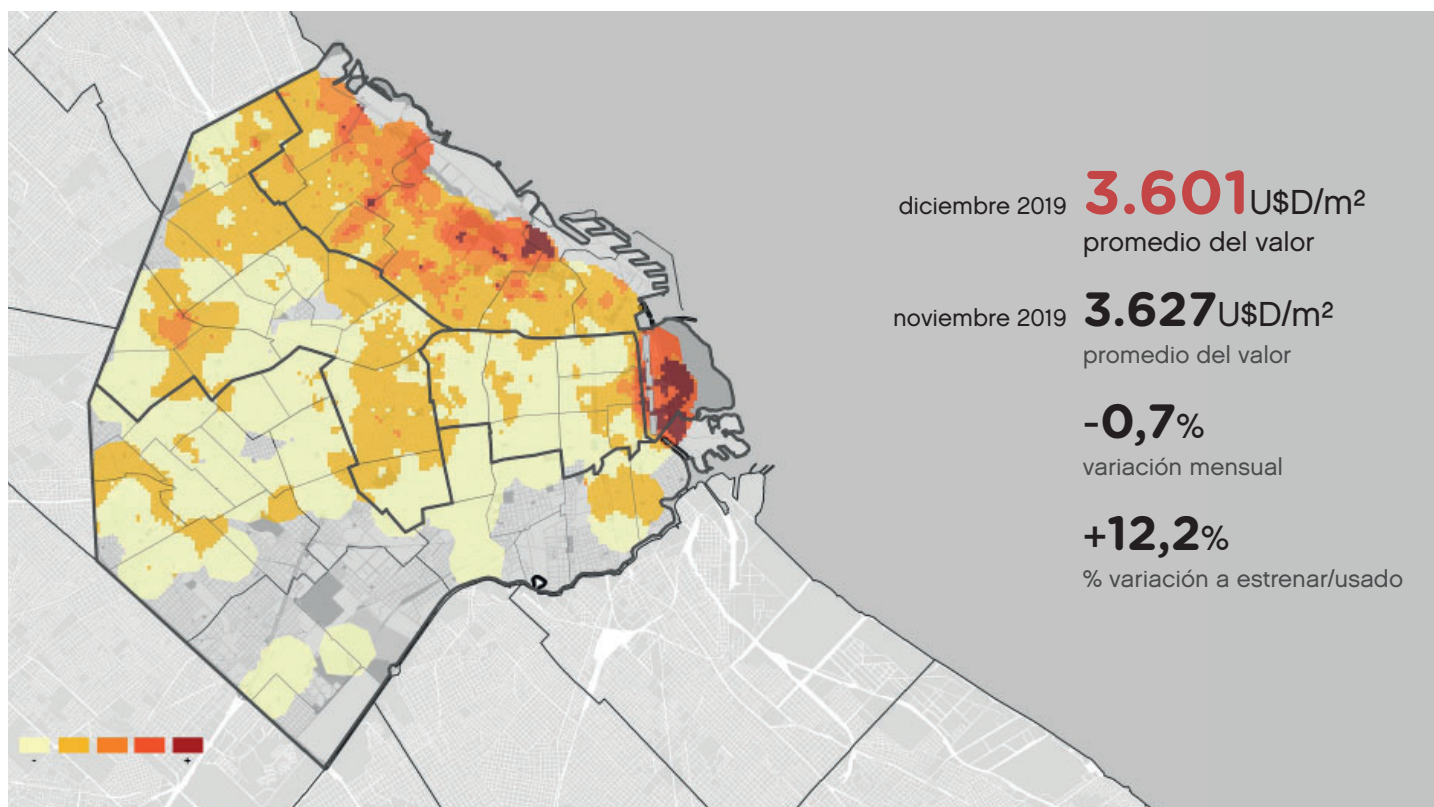
Evolución histórica



Valor promedio de terrenos y distribución de ofertas según cantidad



Departamentos a estrenar en venta • diciembre 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad.

9 barrios

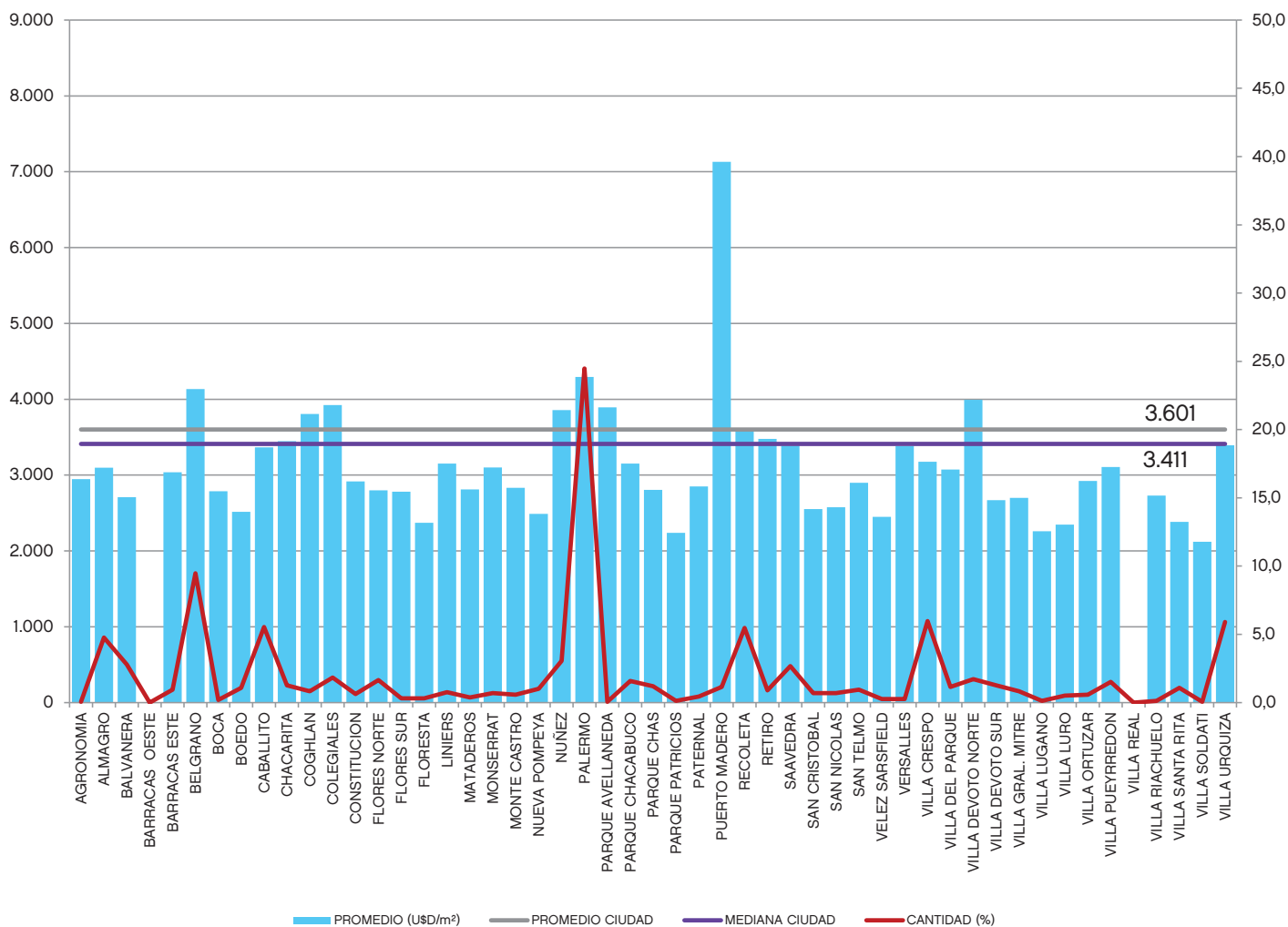
por encima del promedio Ciudad.

40 barrios

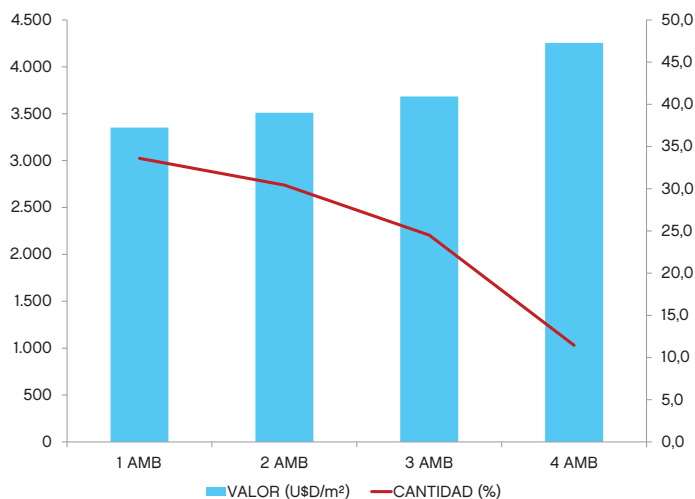
por debajo del promedio Ciudad.

2 barrios

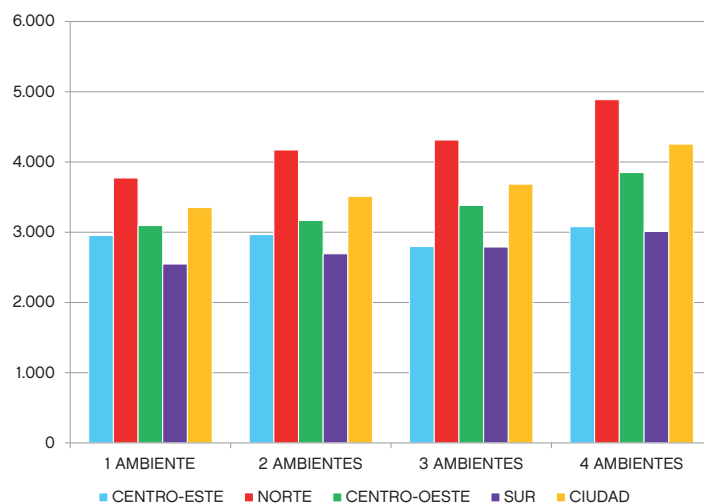
no registraron ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

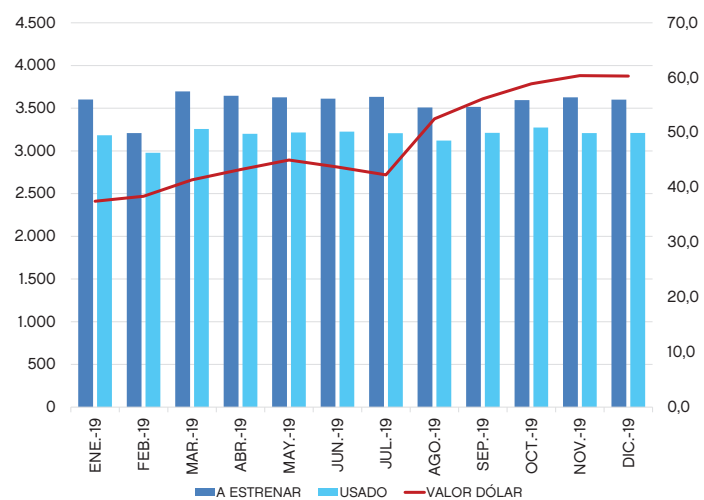


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

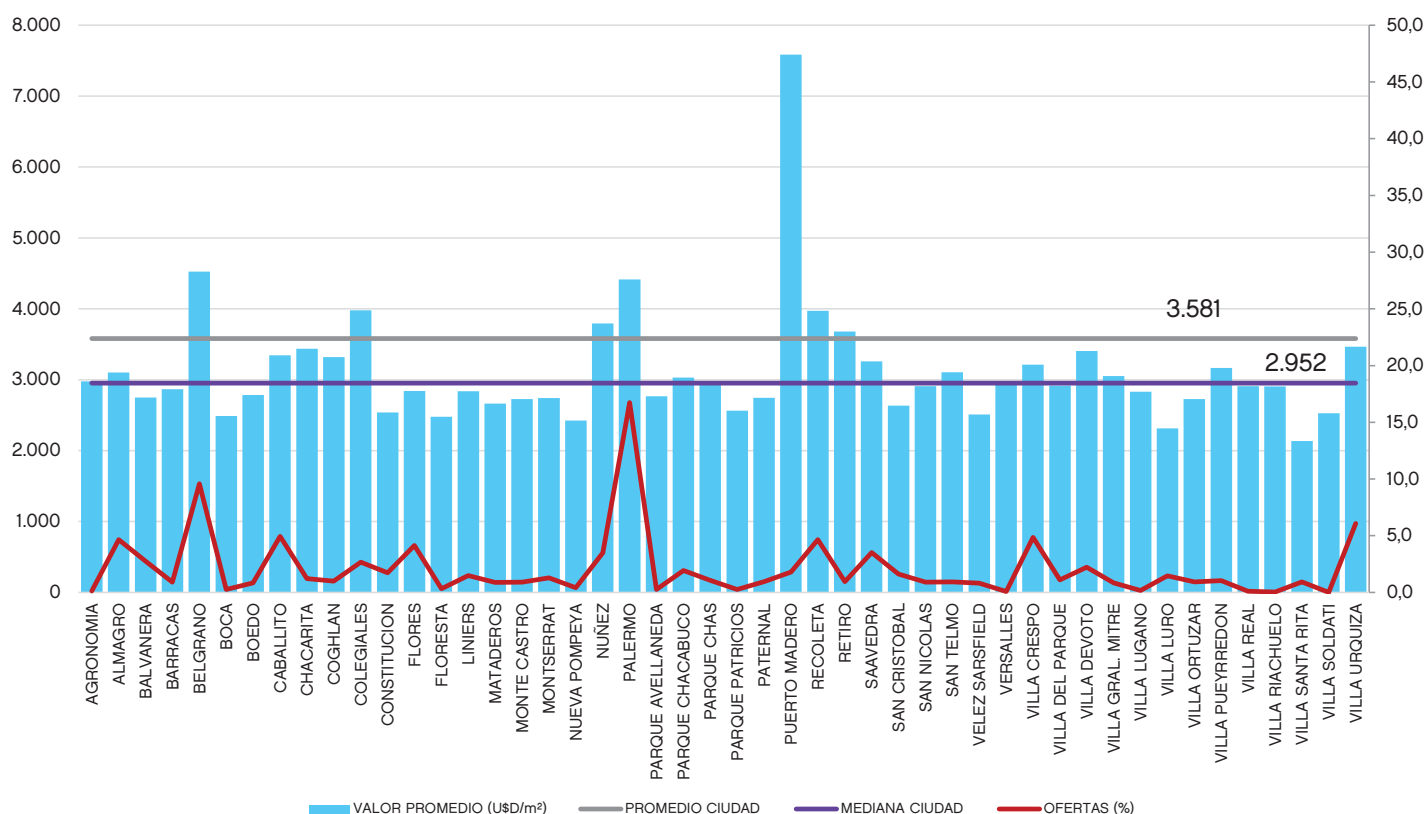


Zonas	Promedio superficie m²	U\$/m²
CENTRO-ESTE	55	2.908
NORTE	70	4187
CENTRO-OESTE	53	3.272
SUR	48	2.699
CIUDAD	61	3.601

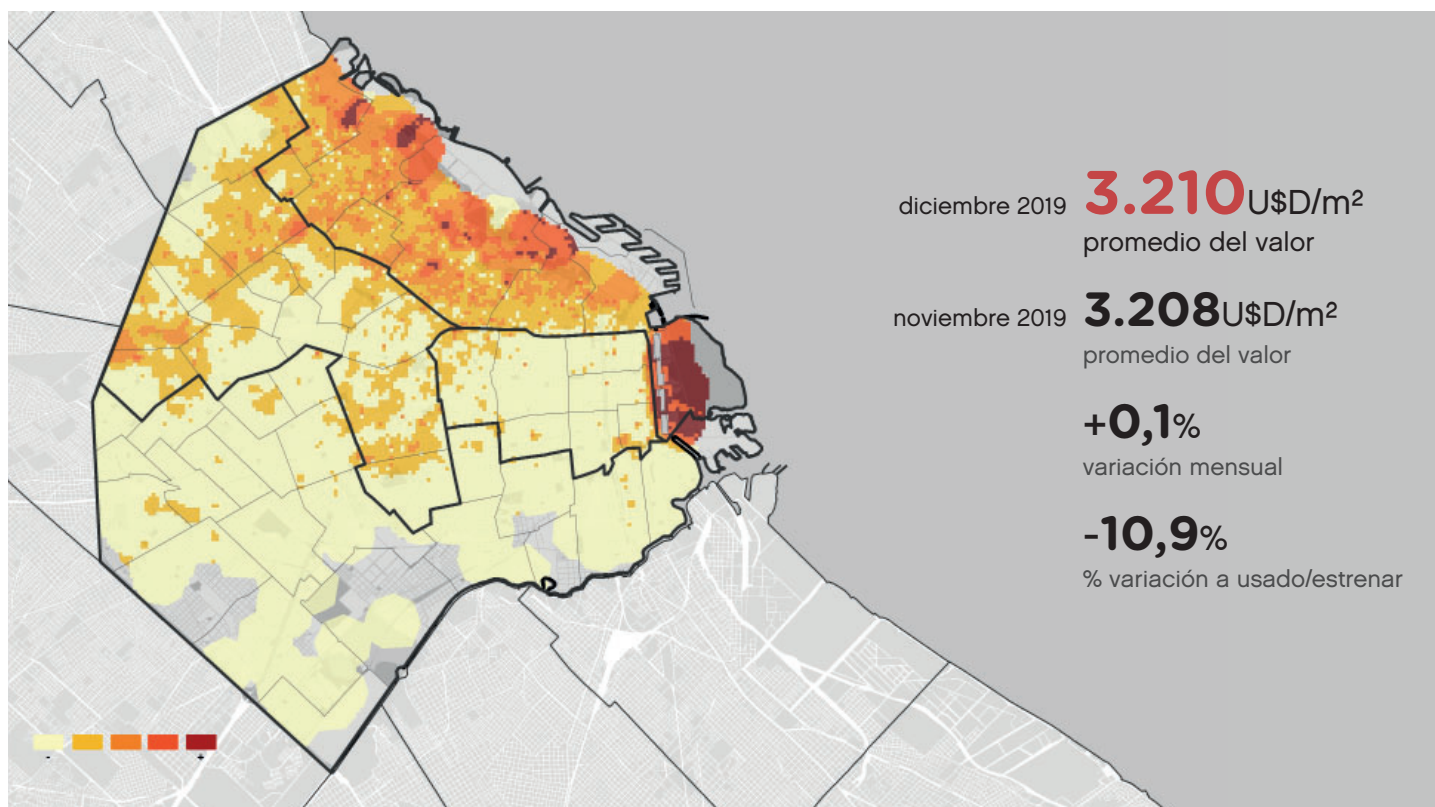
Evolución mensual. Año 2019



Valor promedio por barrio. Año 2019



Departamentos usados en venta • diciembre 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

8 barrios

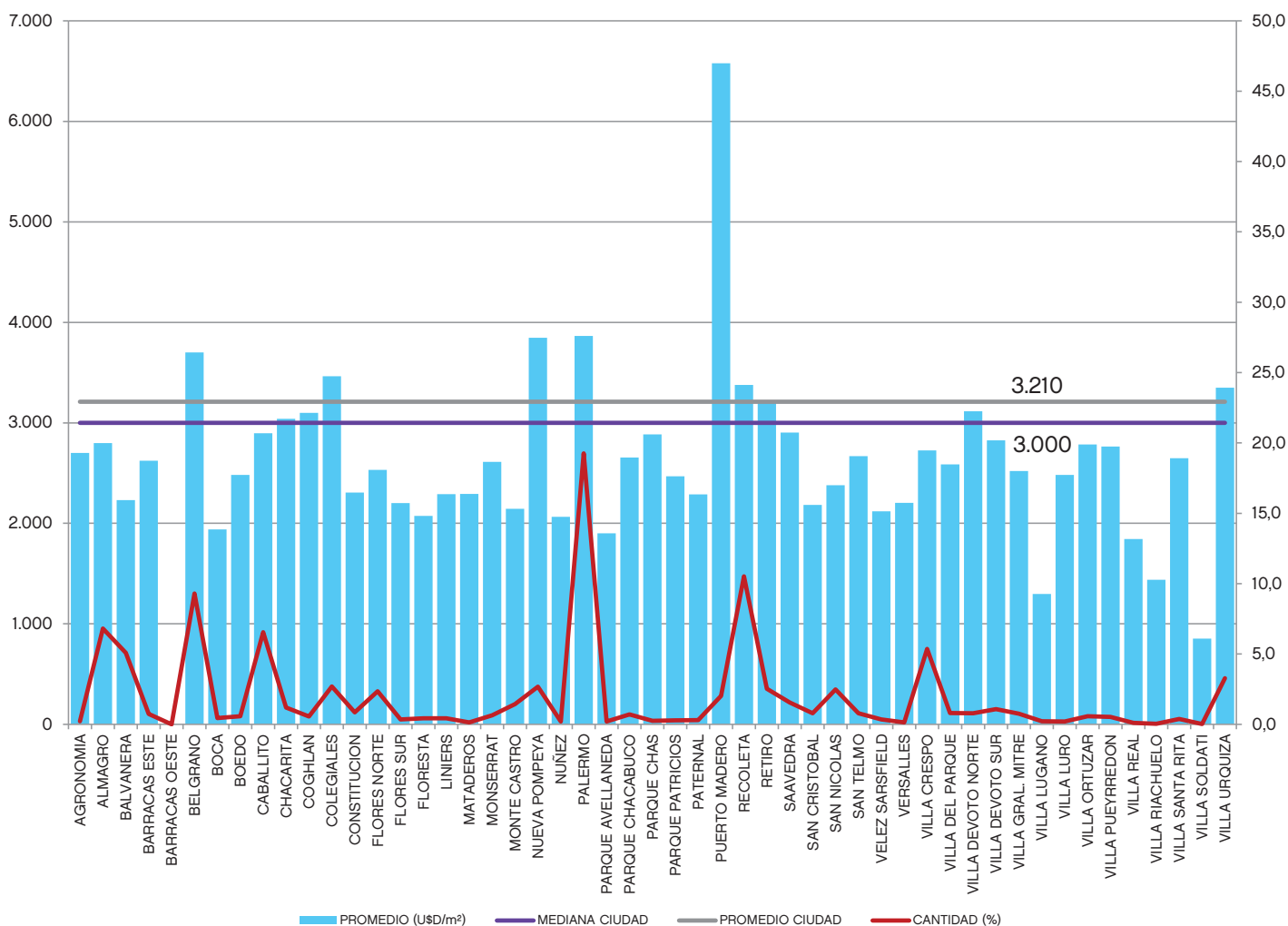
por encima del promedio Ciudad.

42 barrios

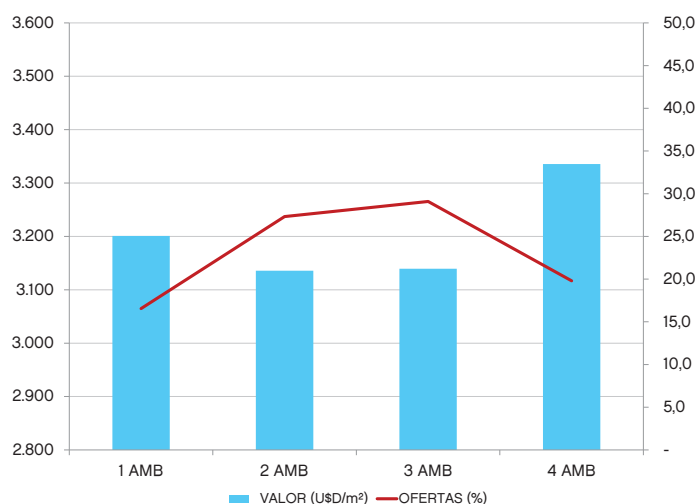
por debajo del promedio Ciudad.

1 barrios

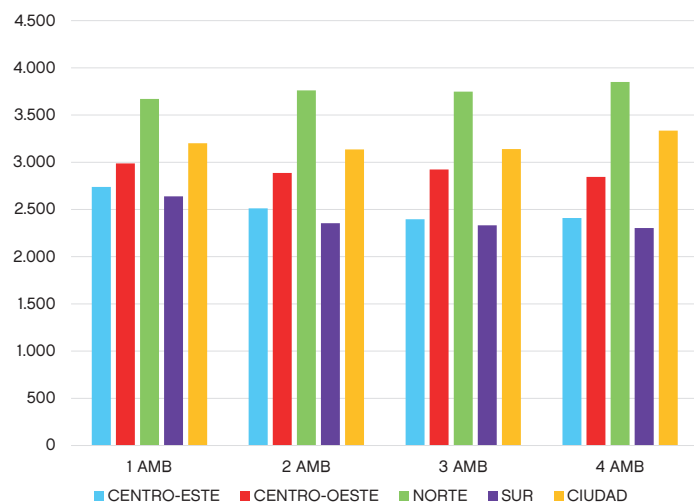
no presenta oferta.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

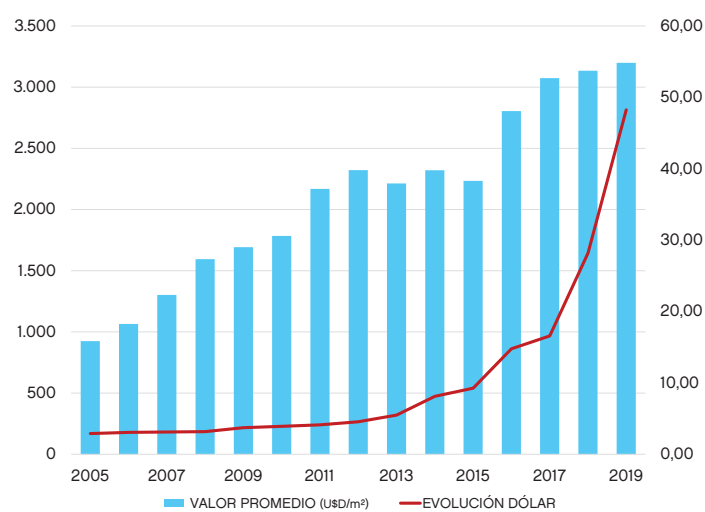


Valor el m² (U\$s) por zona, según cantidad de ambientes

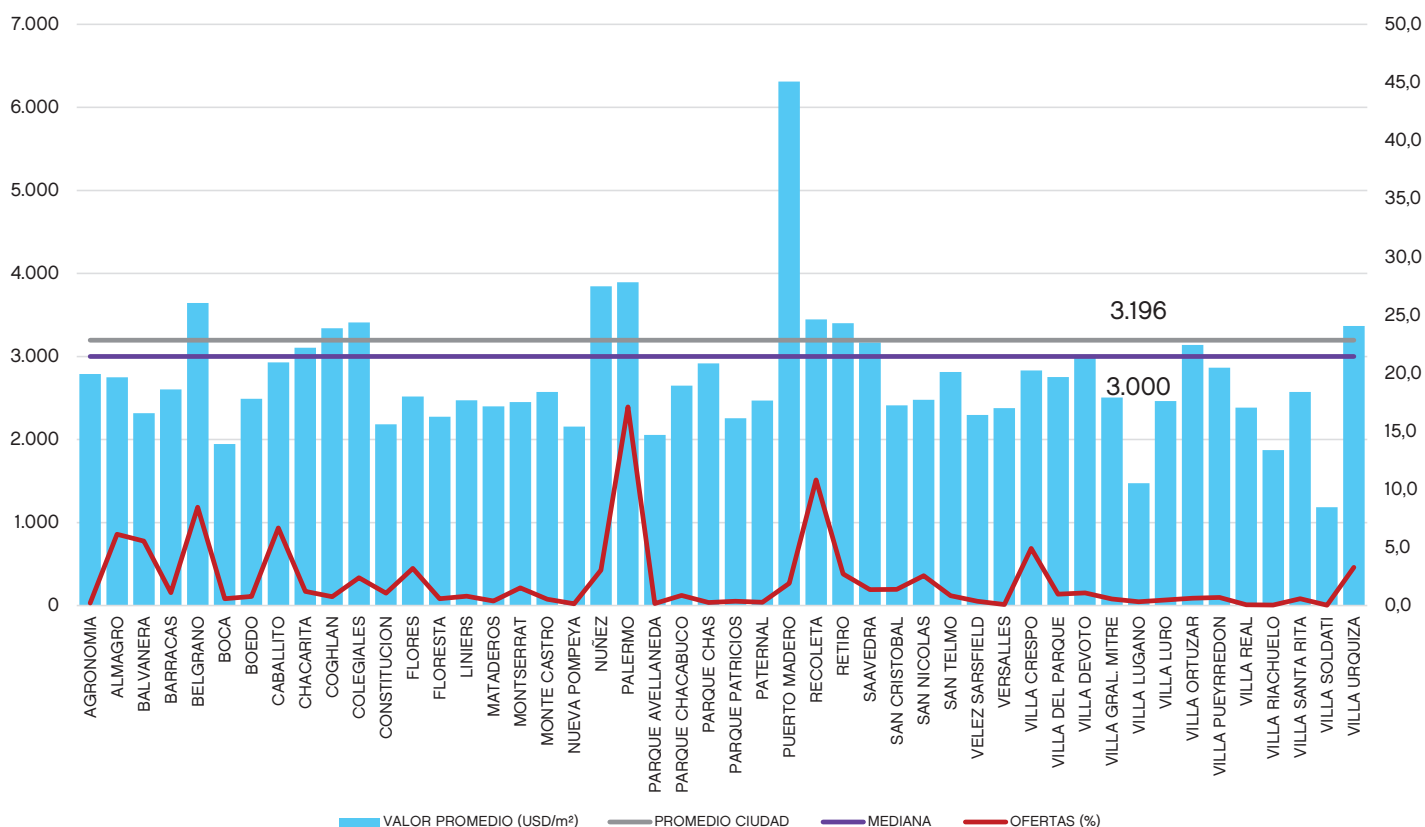


Zonas	Promedio m²	Promedio USD/m²
CENTRO-ESTE	60	2.477
CENTRO-OESTE	59	2.899
NORTE	89	3.776
SUR	60	2.374
CIUDAD	74	3.210

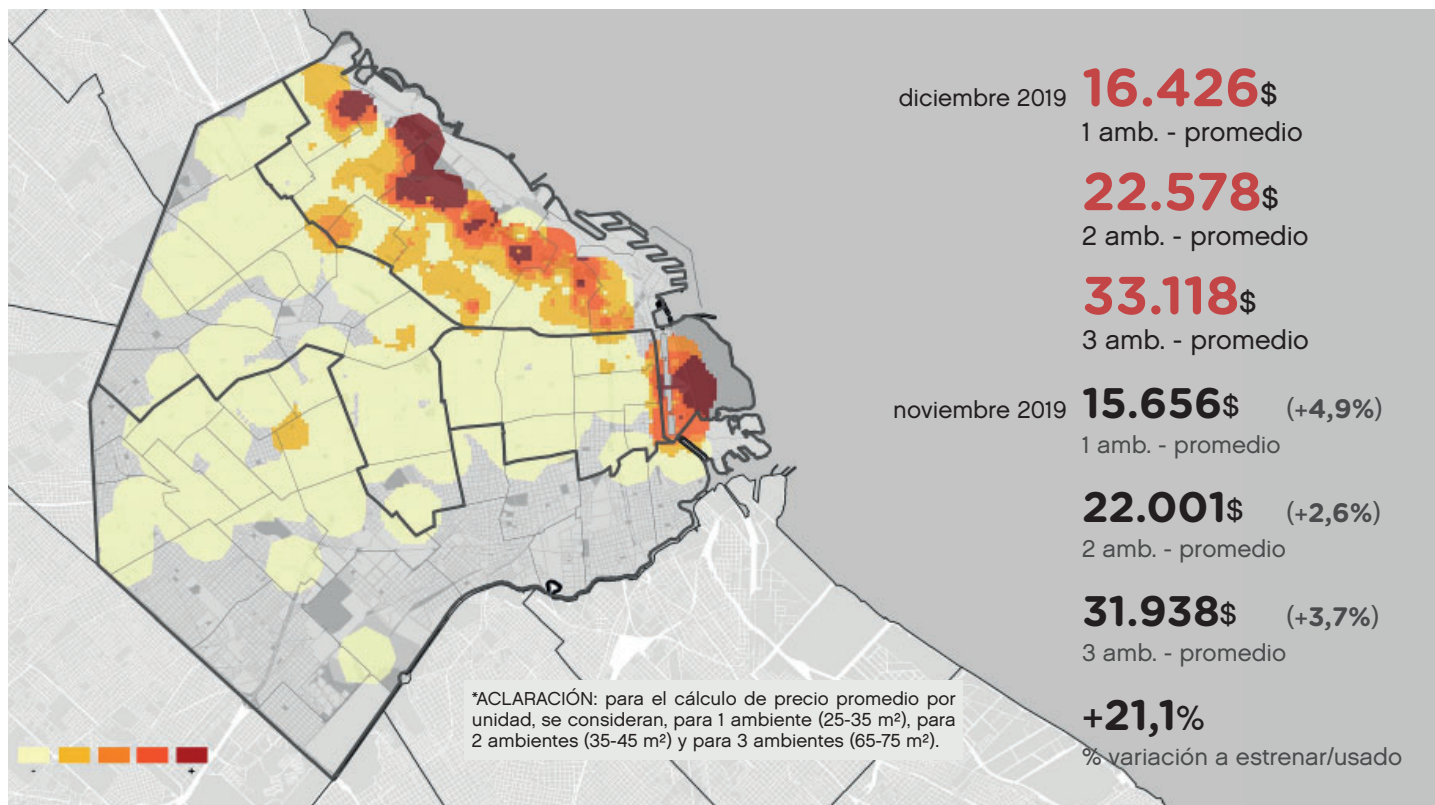
Evolución anual (2005-2019)



Valor promedio por barrio. Año 2019



Departamentos a estrenar en alquiler • diciembre 2019



Valor promedio de departamentos y distribución de ofertas según cantidad

13 barrios

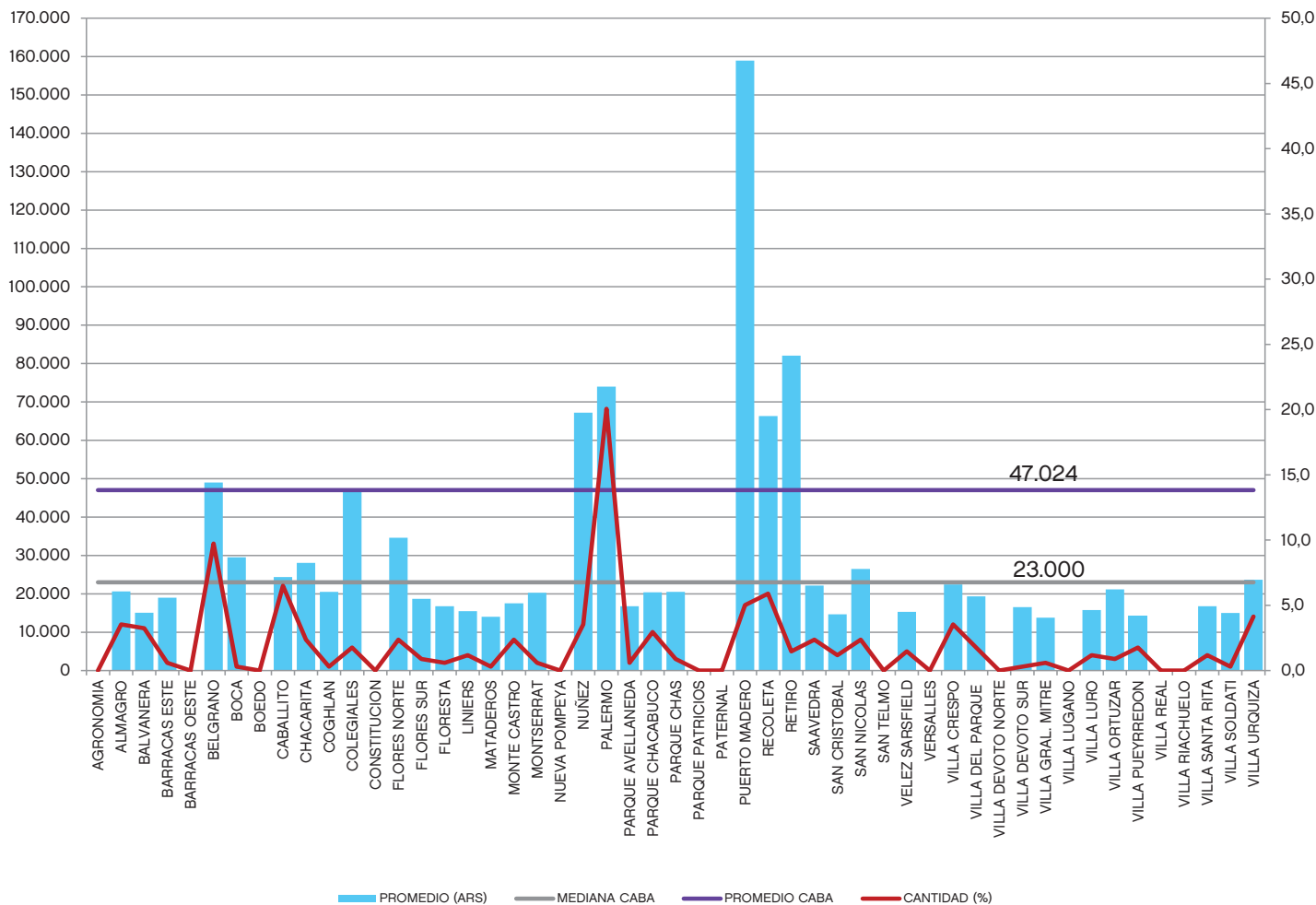
por encima del promedio Ciudad.

25 barrios

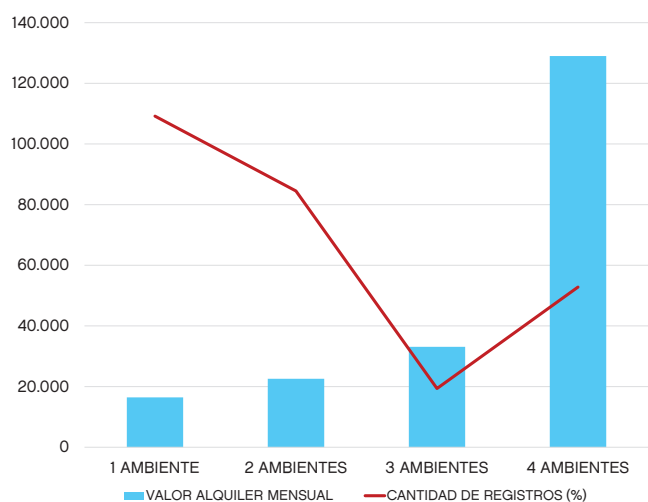
por debajo del promedio Ciudad.

13 barrios

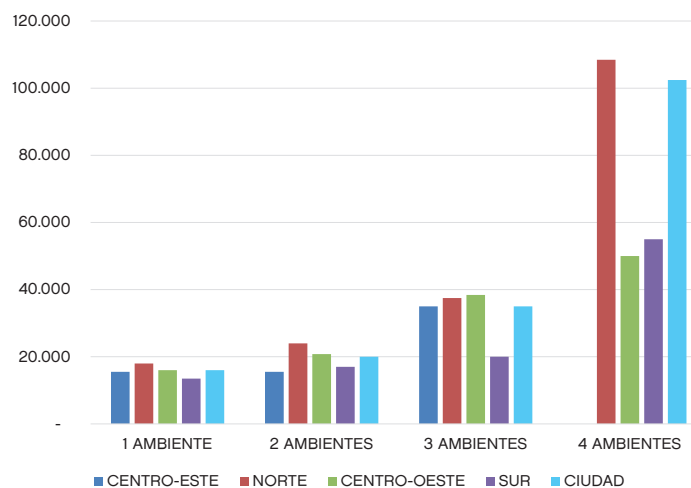
no presentan ofertas.



Distribución porcentual de ofertas por cantidad de ambientes

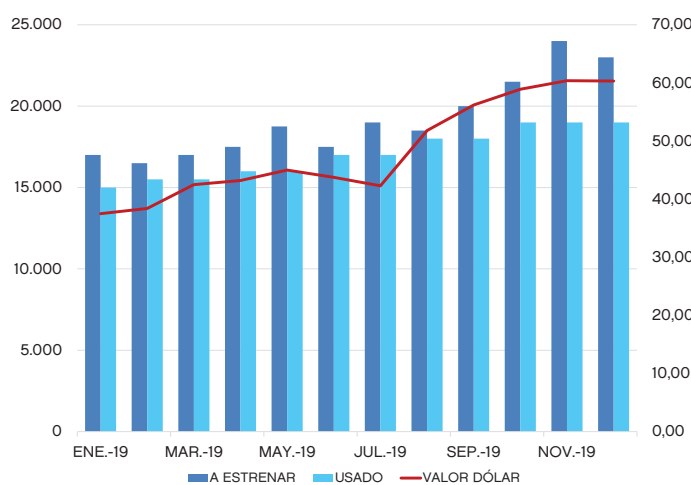


Promedio de alquileres (\$) según cantidad de ambientes

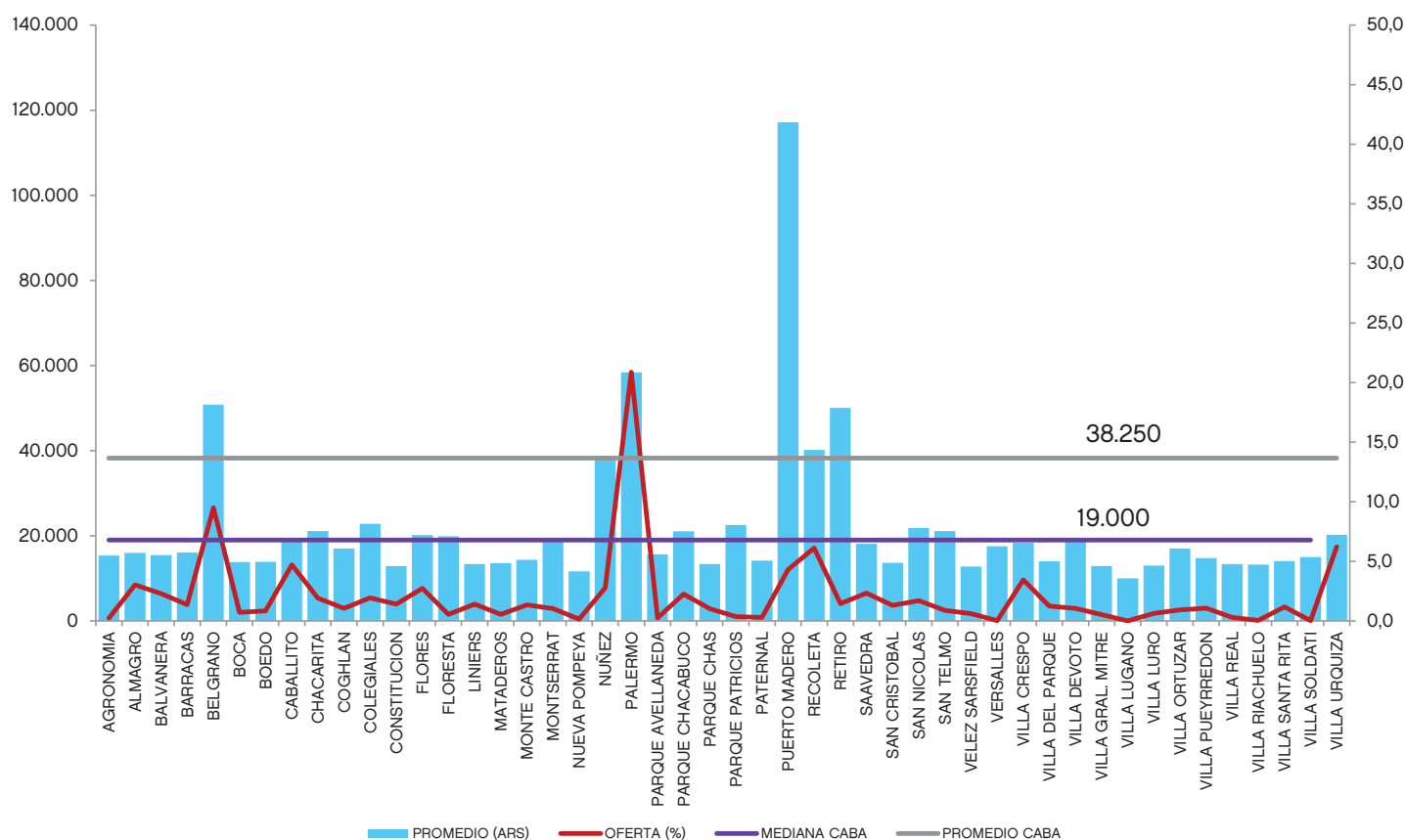


Zonas	Promedio de superficie (m²)	Promedio (ARS/m²)	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	47	434	17.000
NORTE	79	793	37.000
CENTRO-OESTE	43	488	19.700
SUR	49	390	16.000
CIUDAD	61	614	23.000

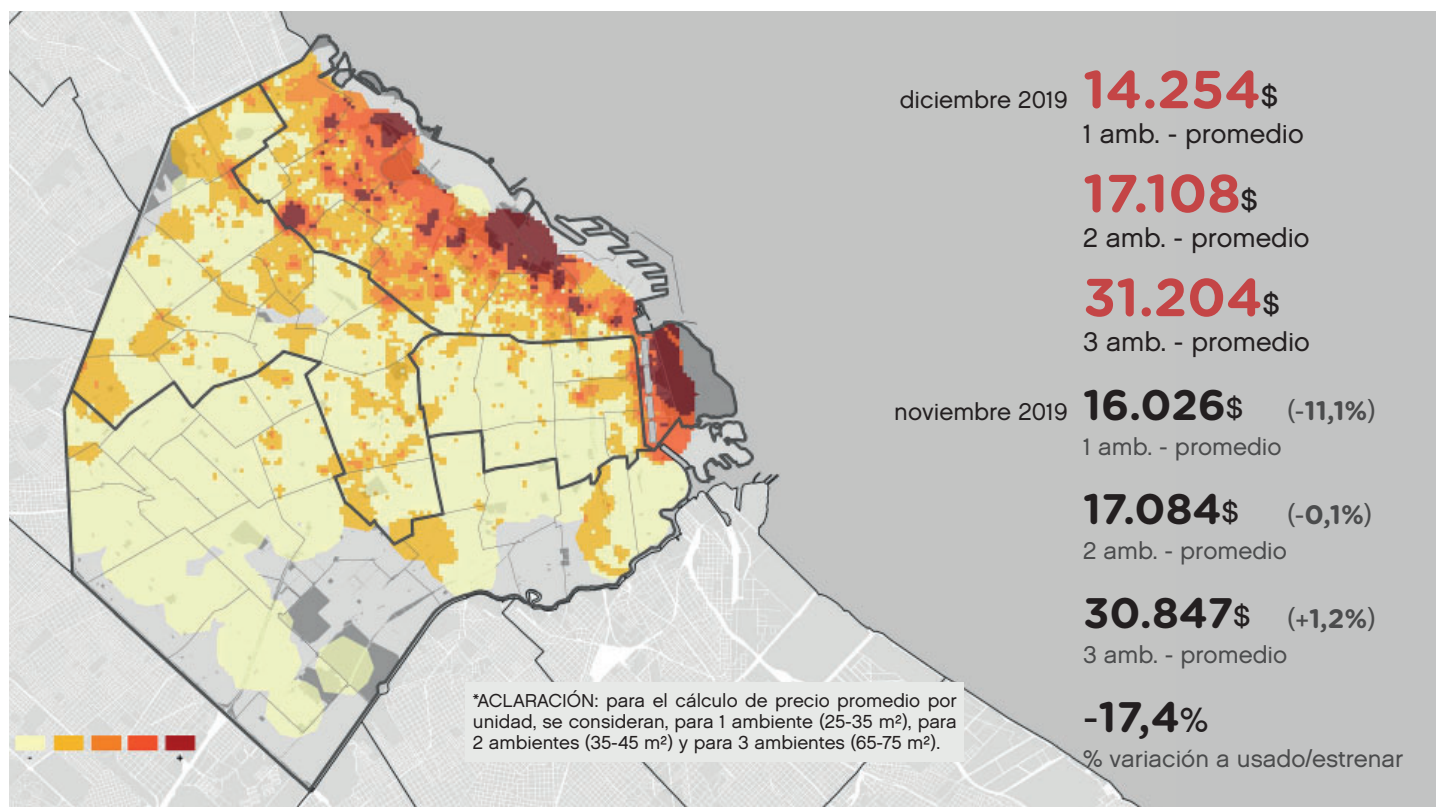
Evolución mensual. Año 2019



Valor promedio por barrio. Año 2019



Departamentos usados en alquiler • diciembre 2019



Valor promedio del departamento y distribución de ofertas según cantidad

19 barrios

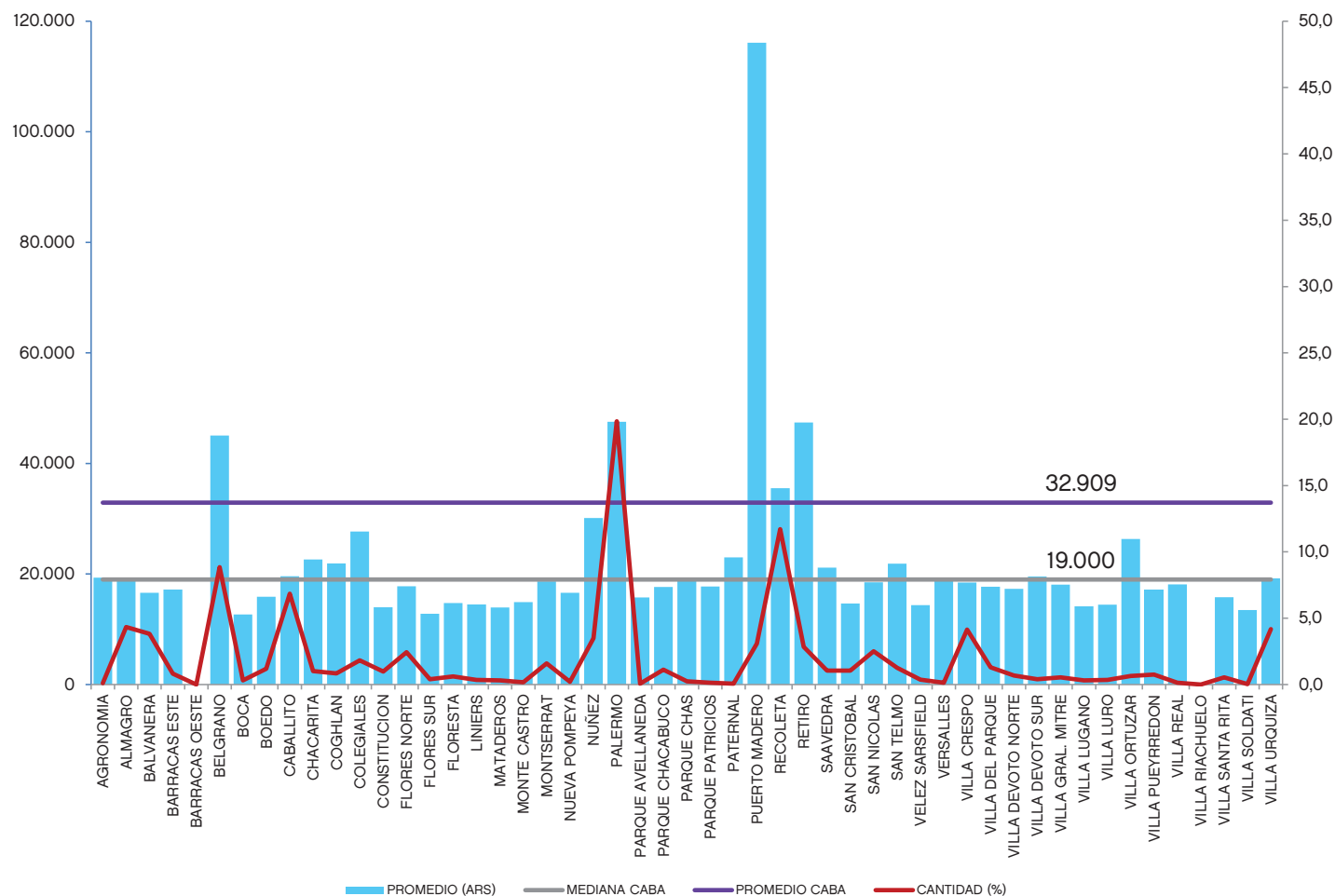
por encima de la mediana de la Ciudad.

30 barrios

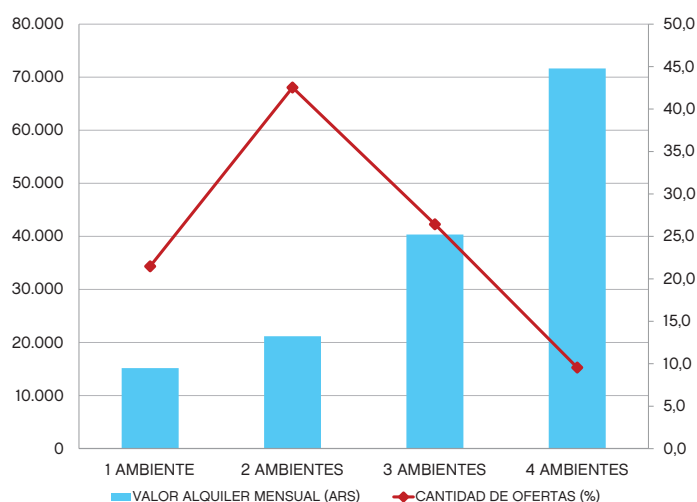
por debajo de la mediana de la Ciudad.

2 barrios

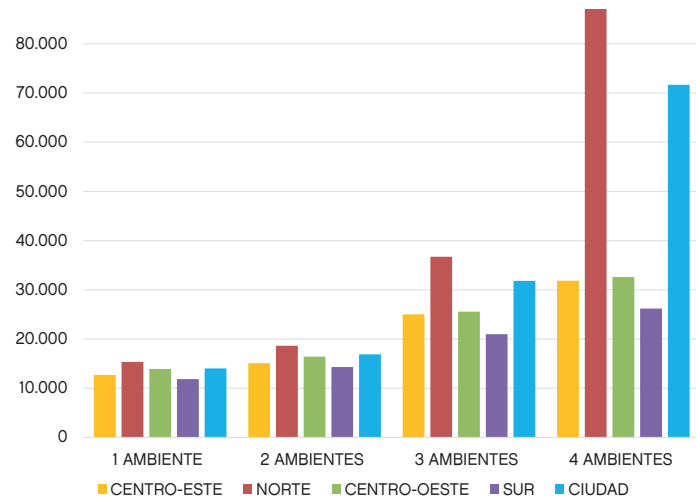
no presenta ofertas.



Distribución de ofertas por cantidad de ambientes

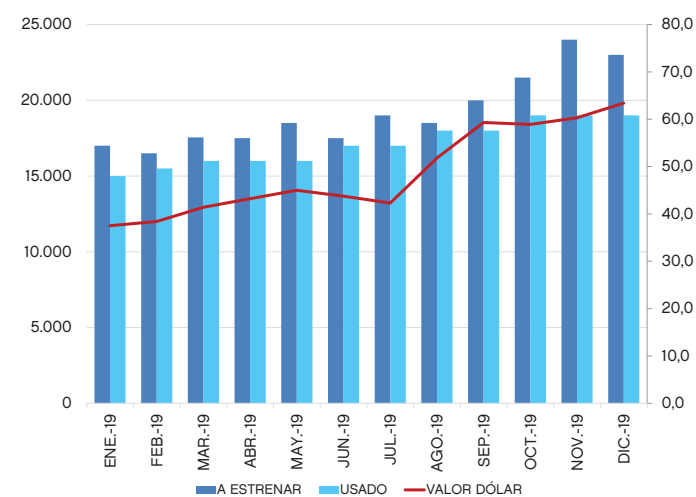


Promedio de alquileres (\$) según ambientes y por zonas

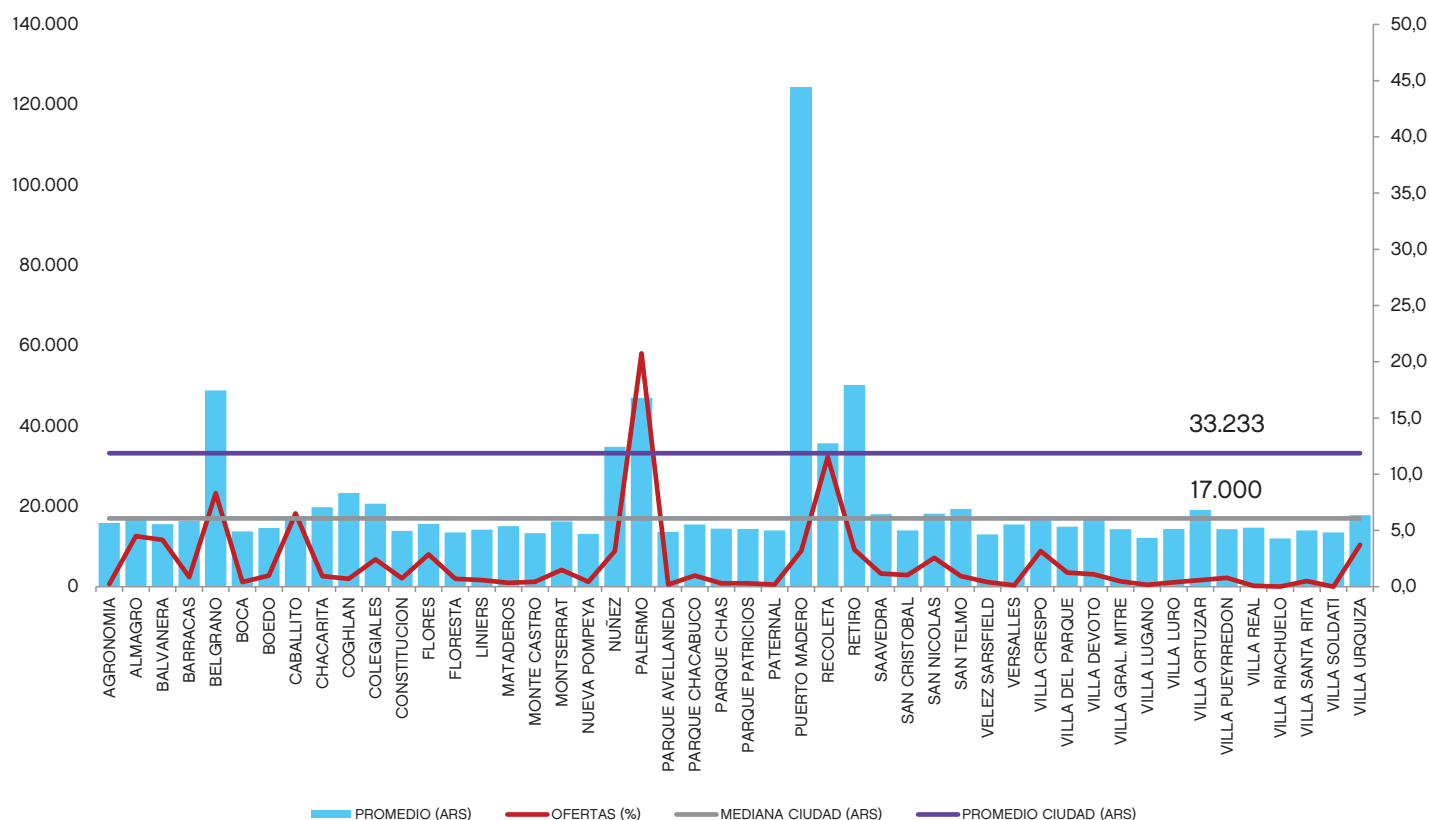


Zonas	Promedio de superficie	Promedio ARS/m²	Mediana alquiler
CENTRO-ESTE	56	394	15.000
NORTE	70	572	24.950
CENTRO-OESTE	49	416	17.000
SUR	48	350	15.000
CIUDAD	61	488	19.000

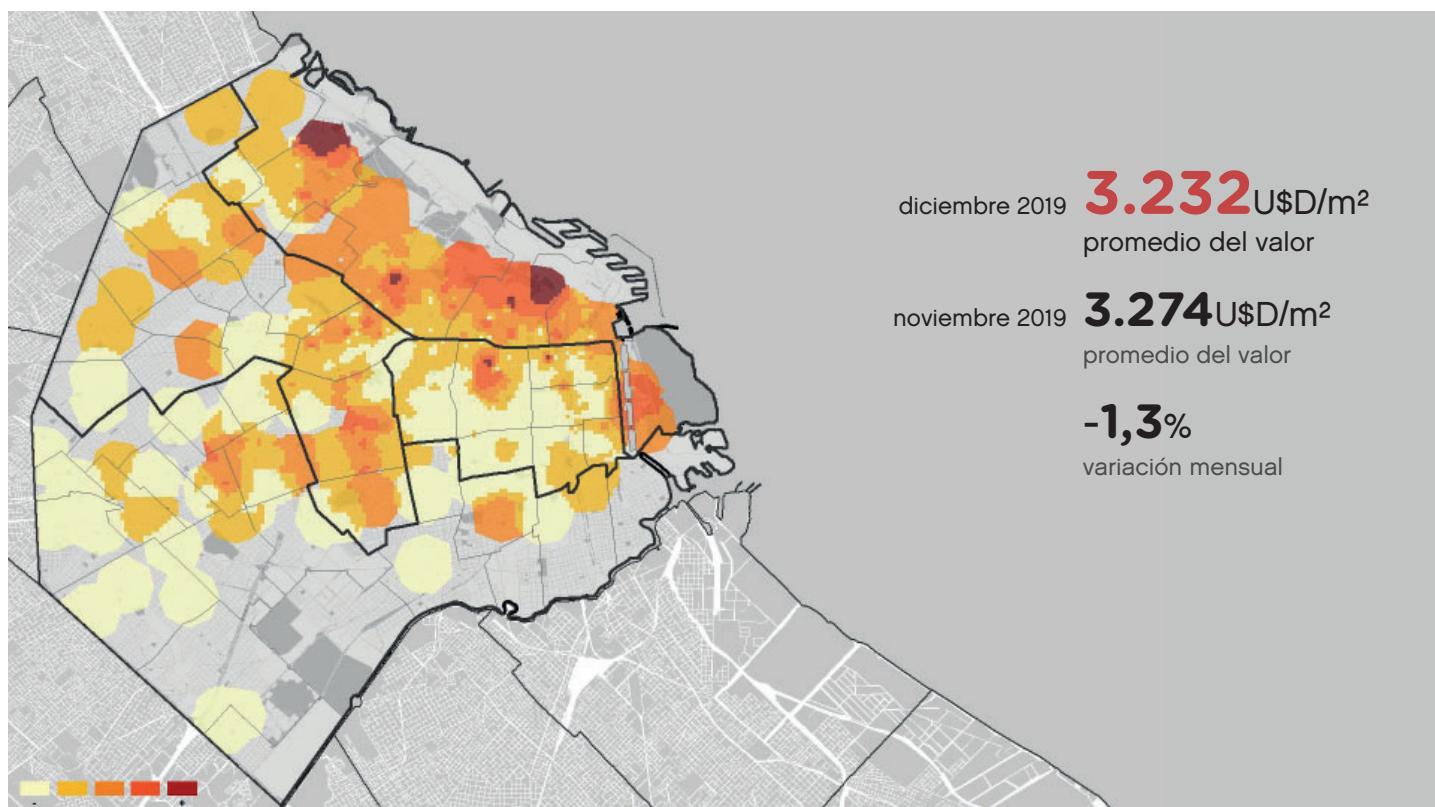
Variación mensual (U\$D), comparando depts. estrenar-usados. Año 2019



Valor promedio por barrio. Año 2019



Locales comerciales en venta • diciembre 2019

Valor promedio de locales en venta (U\$/m²) y distribución de ofertas según cantidad**10 barrios**

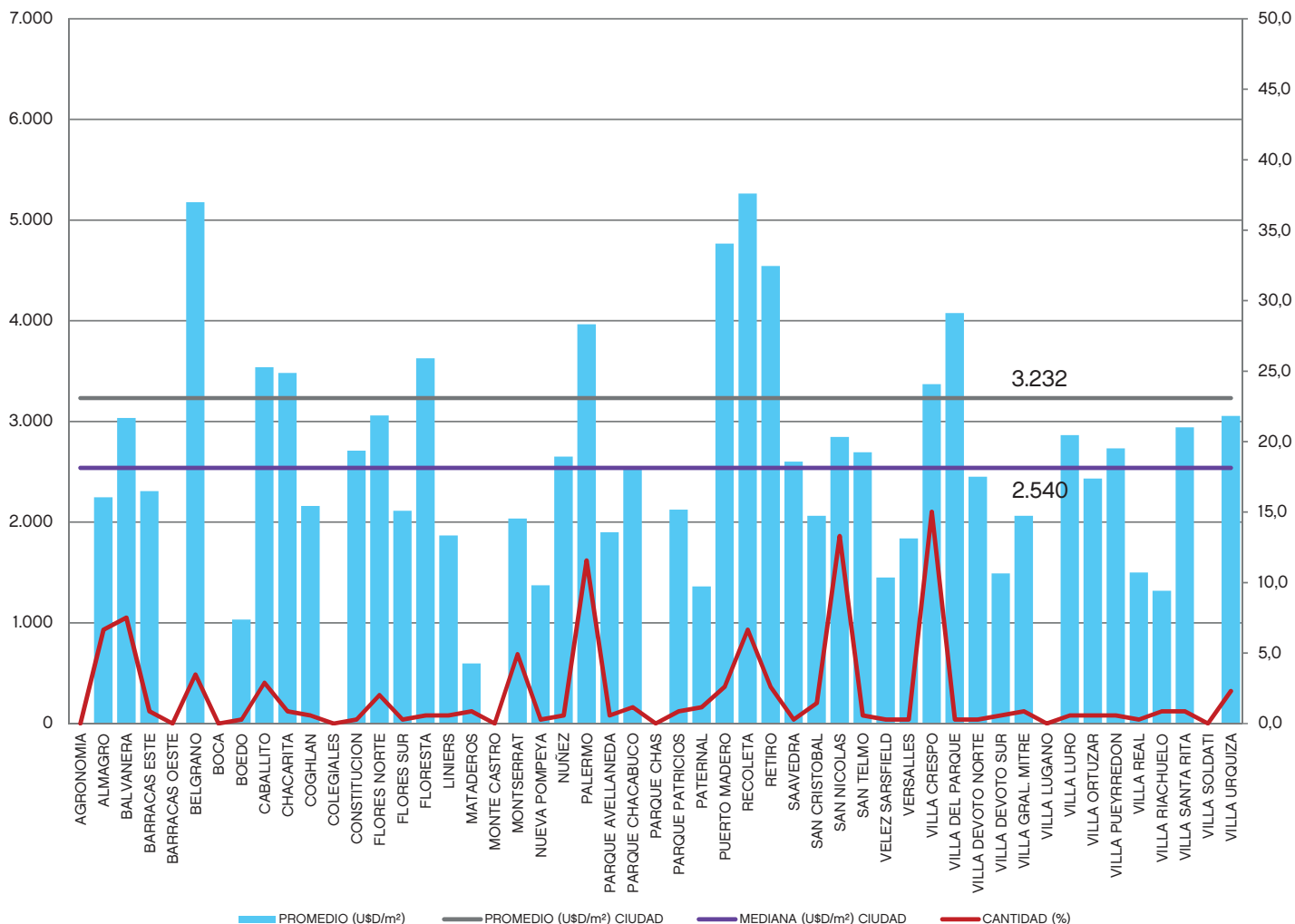
por encima del promedio de la ciudad.

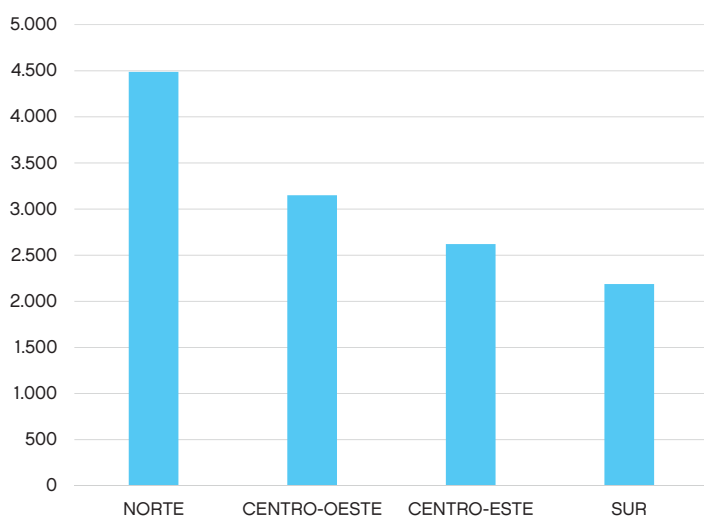
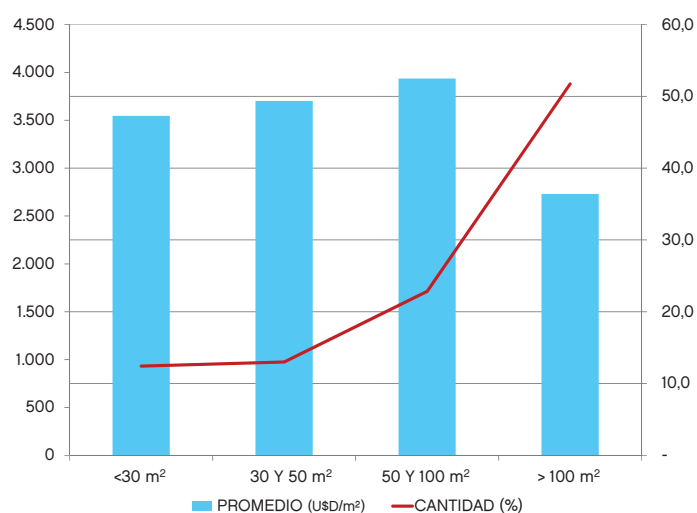
33 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

no registran oferta.



USD/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**23,9%**

de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

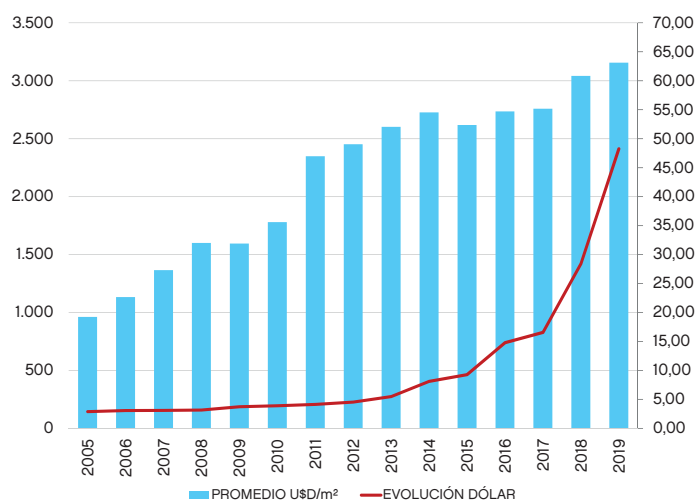
+38,3%

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

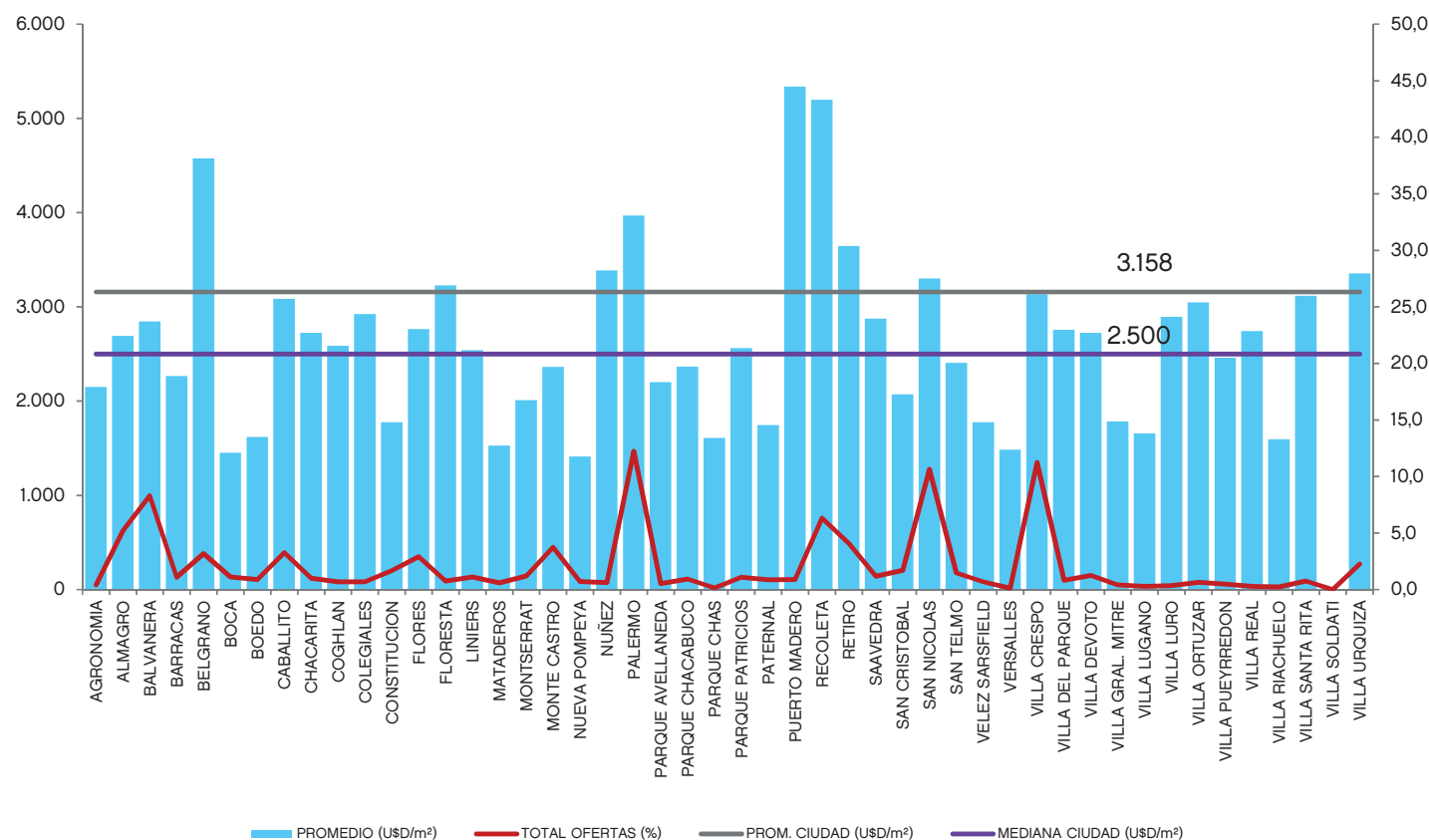
8 barrios sin oferta

Agronomía, Barracas Oeste, La Boca, Colegiales, Monte Castro, Parque Chas, Villa Soldati y Villa Lugano.

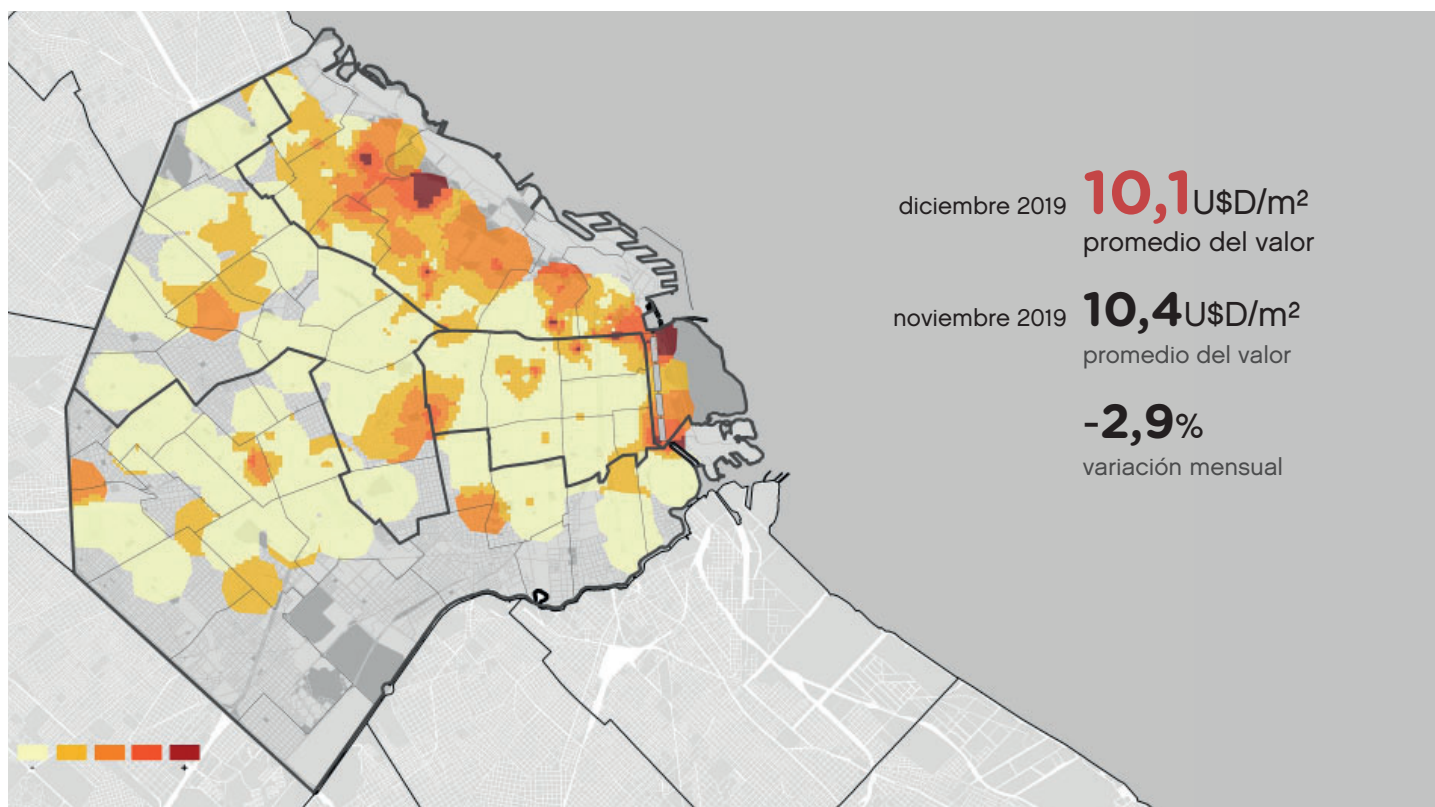
Evolución histórica



Valor promedio por barrio. Año 2019



Locales comerciales en alquiler • diciembre 2019



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

9 barrios

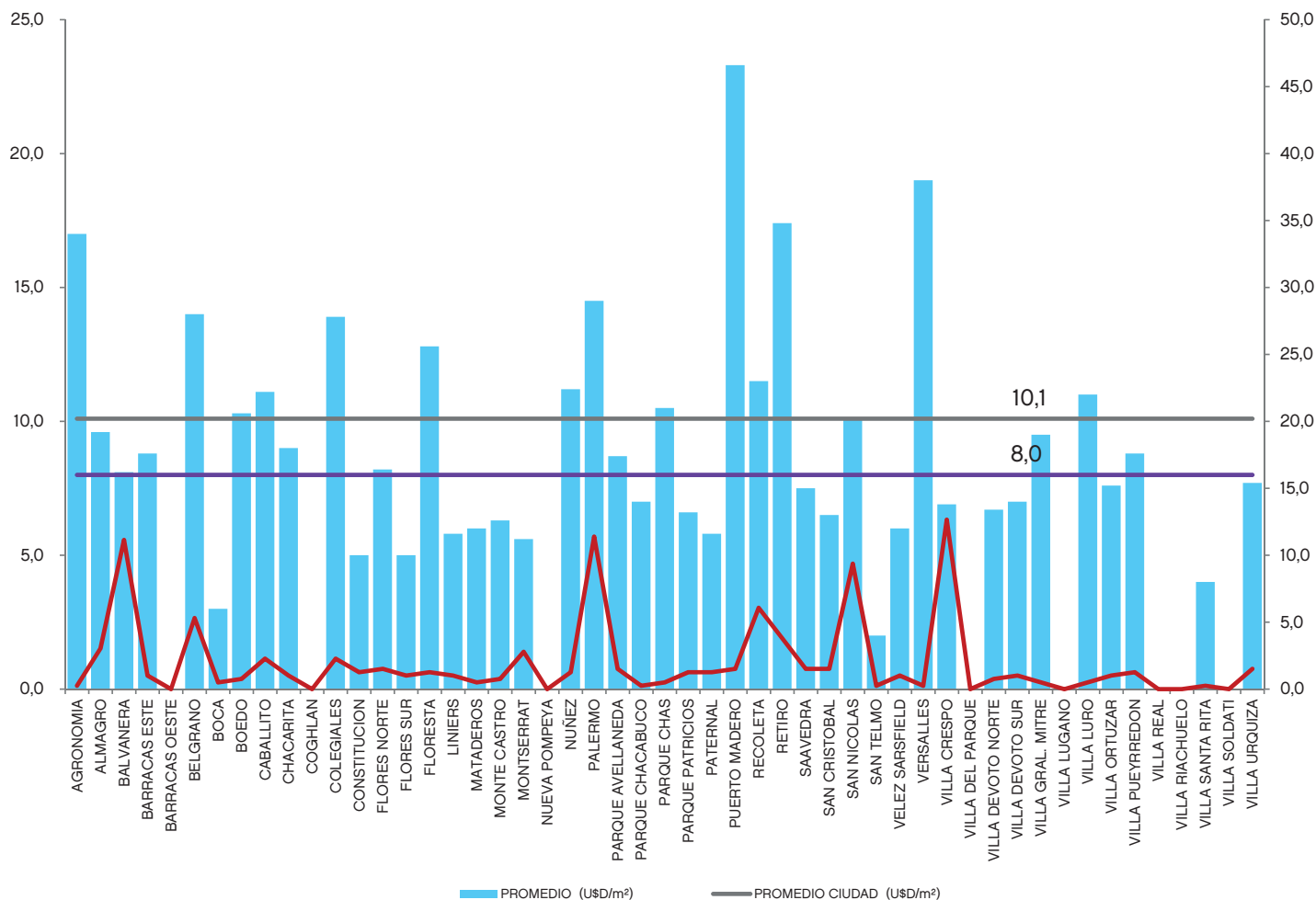
por encima del promedio Ciudad.

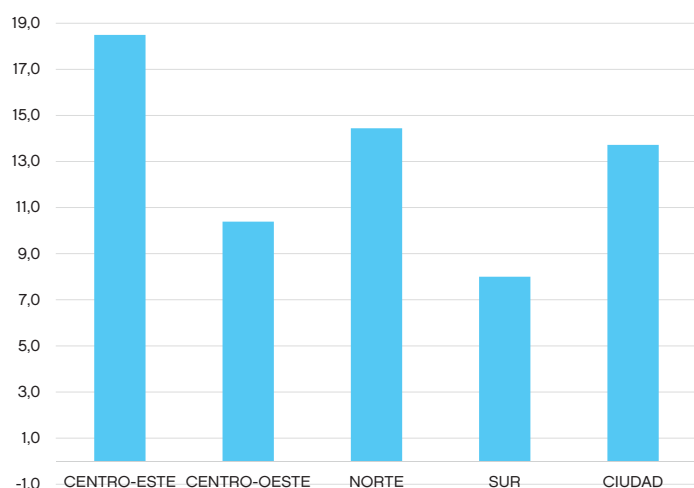
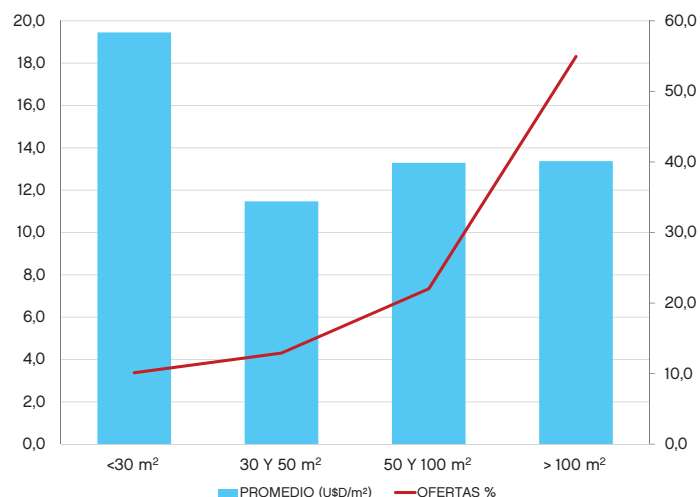
34 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

8 barrios

no registran ofertas.



USD/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²

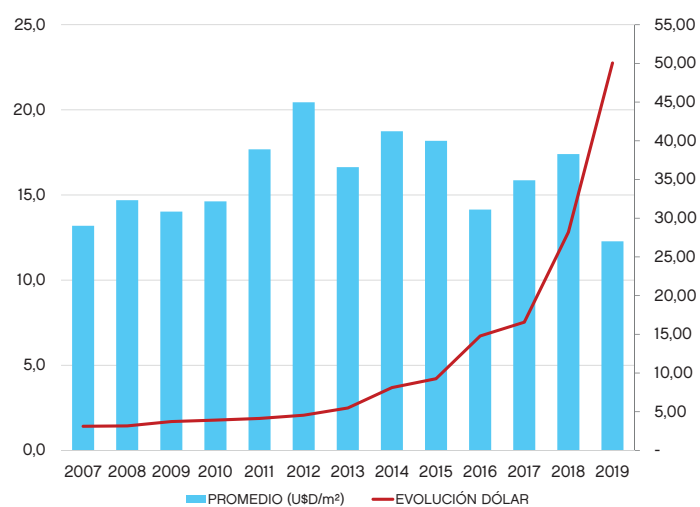
31,3%
de las ofertas son locales comerciales a estrenar.

+17,2%
más caro el valor del local a estrenar comparado con el usado.

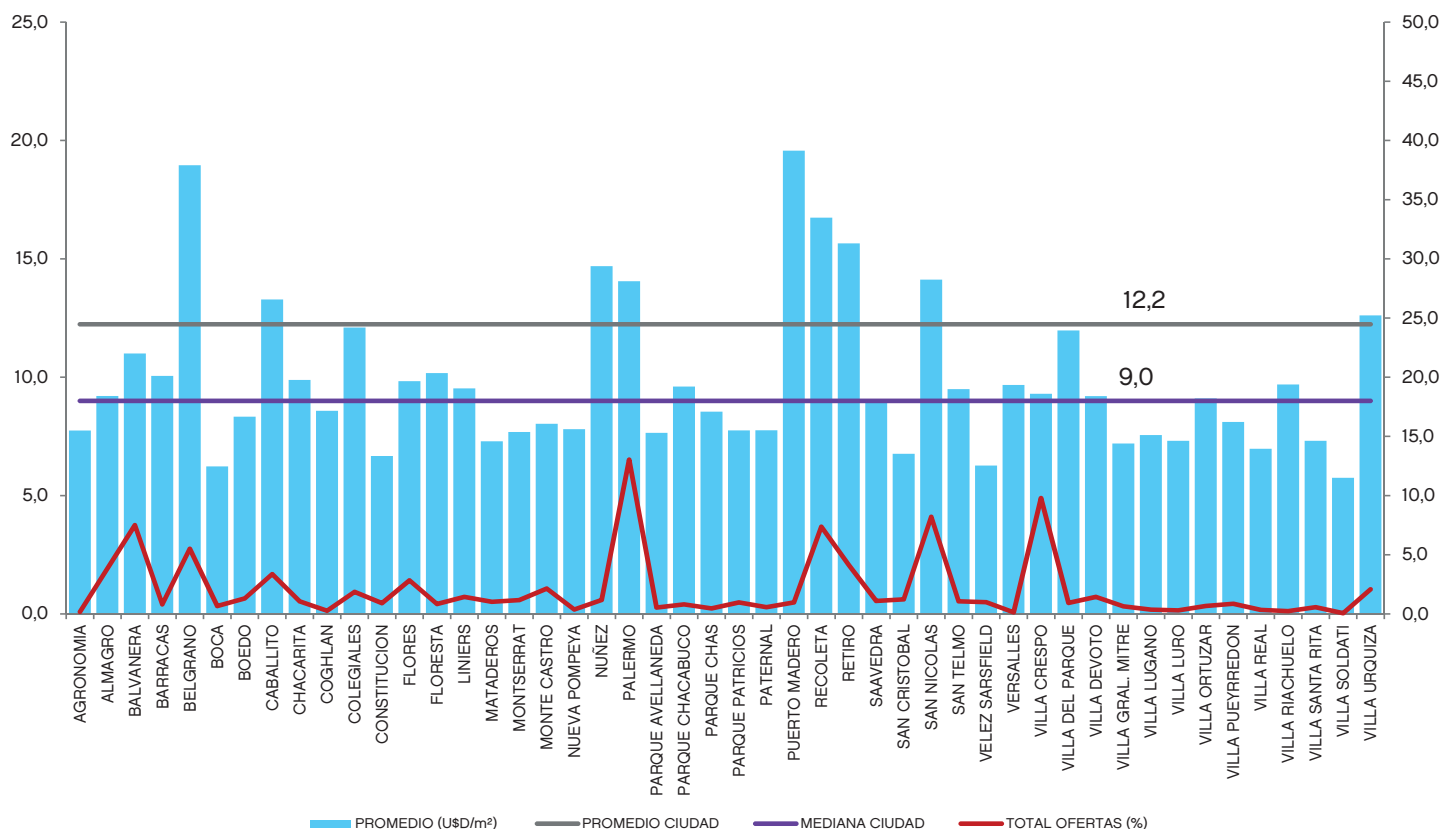
8 barrios sin oferta

Barracas Oeste, Coghlan, Nueva Pompeya, Villa del Parque, Villa Lugano, Villa Real, Villa Riachuelo y Villa Soldati.

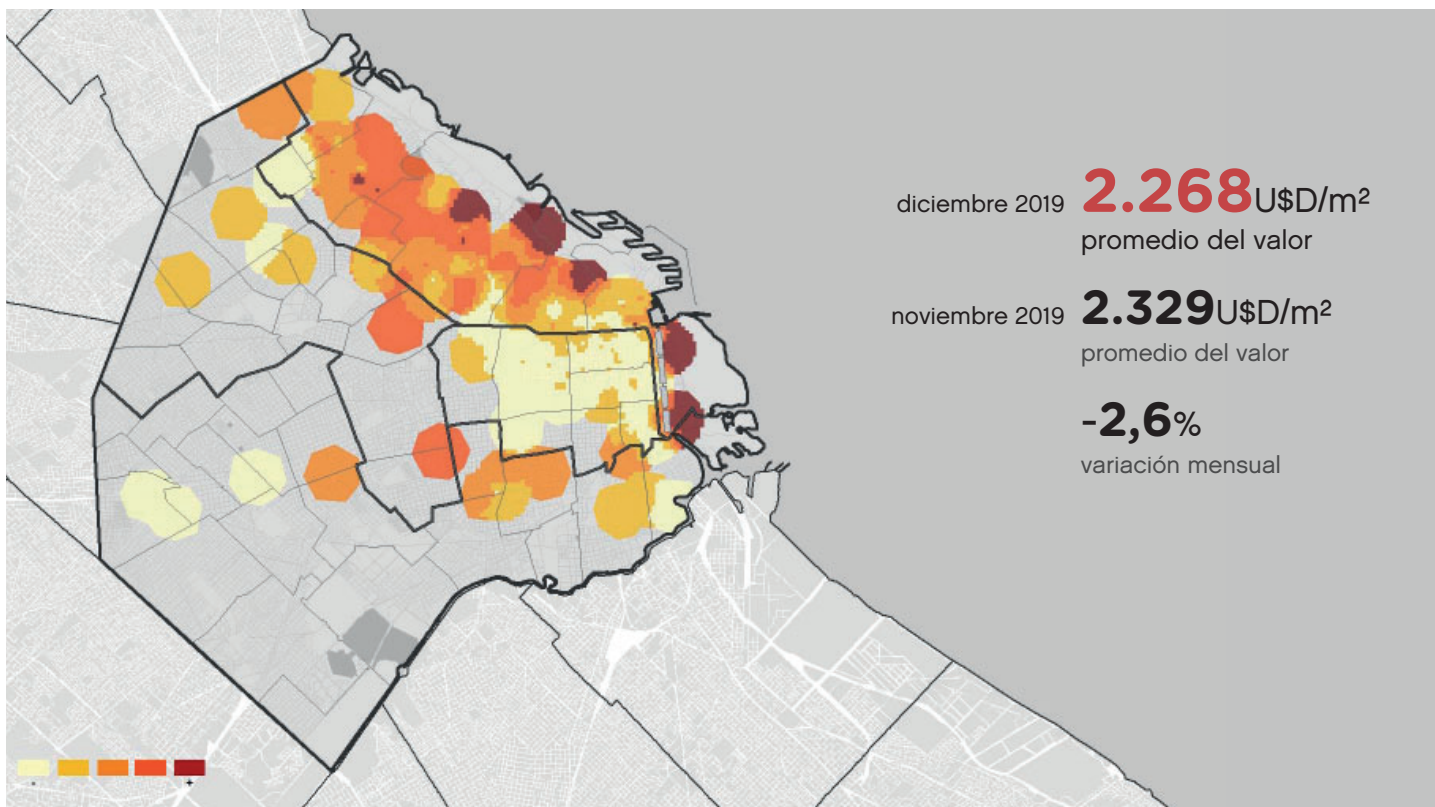
Evolución anual de los promedio de alquileres (U\$/m²)



Valor promedio por barrio. Año 2019



Oficinas en venta • diciembre 2019



Valor promedio de oficinas y ditribución de ofertas según cantidad

18 barrios

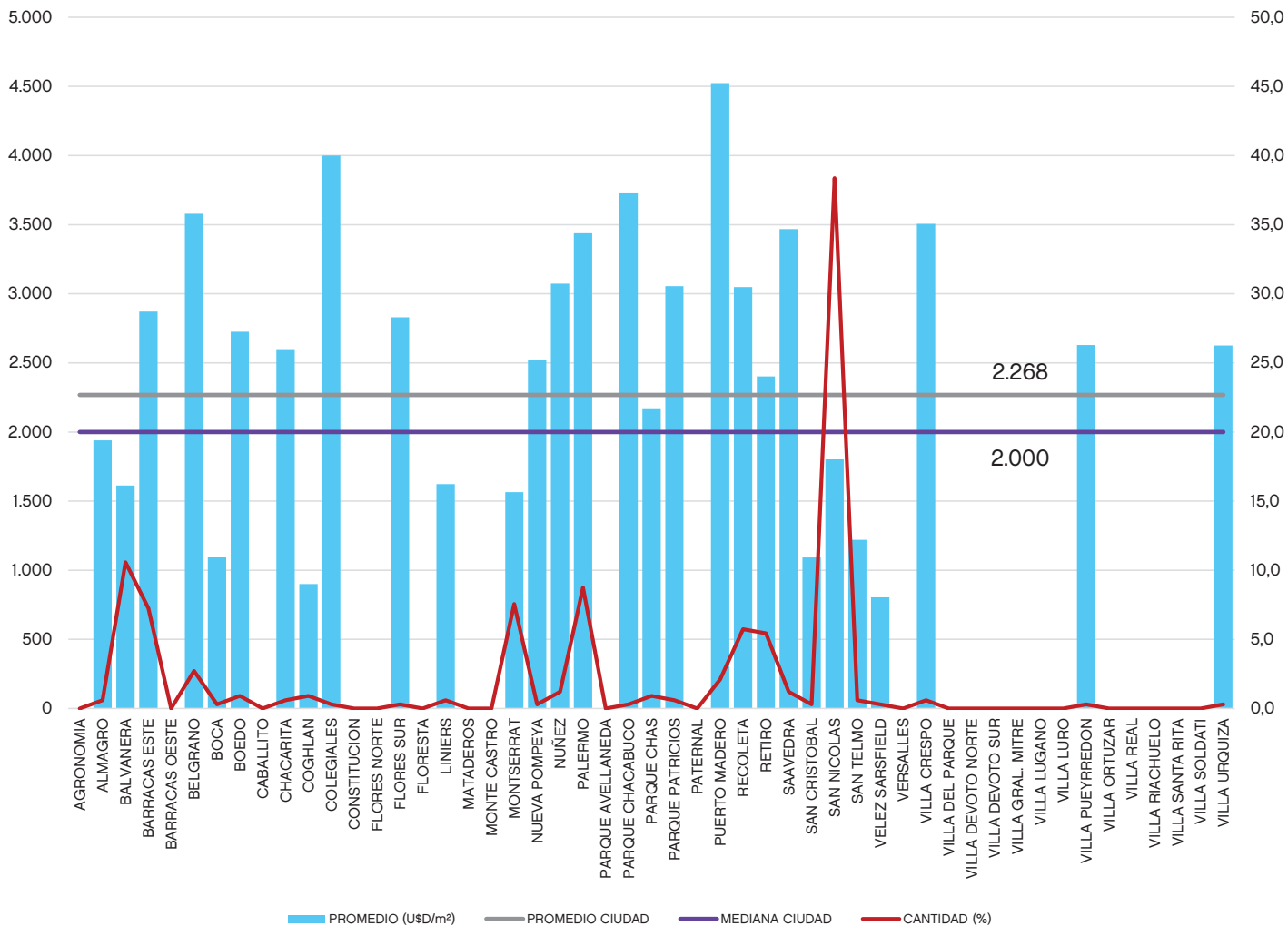
por encima del promedio Ciudad.

11 barrios

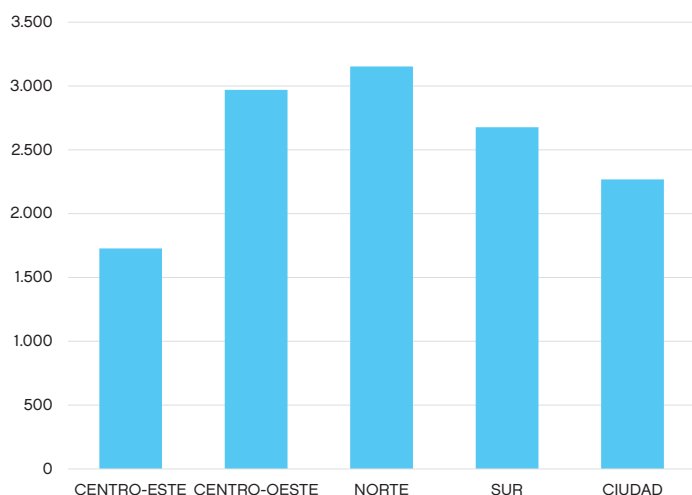
por debajo del promedio Ciudad.

22 barrios

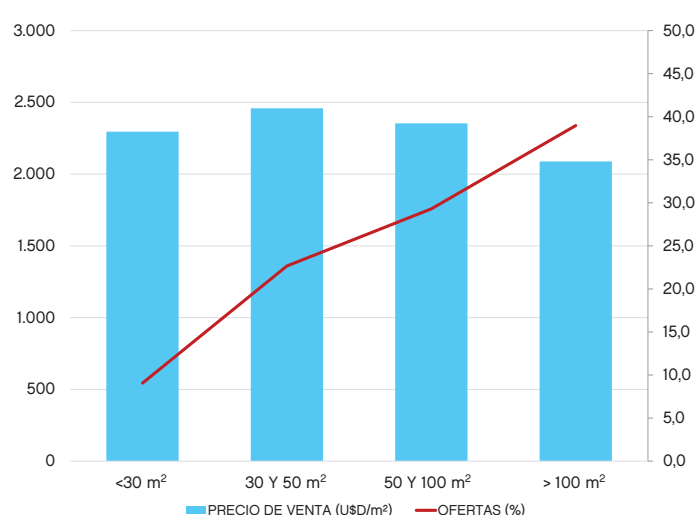
no registran ofertas.



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



Distribución porcentual de ofertas por m²

**72,5%**

de la oferta se concentra en San Nicolás, Balvanera, Palermo, Monserrat y Barracas Este.

29,4%

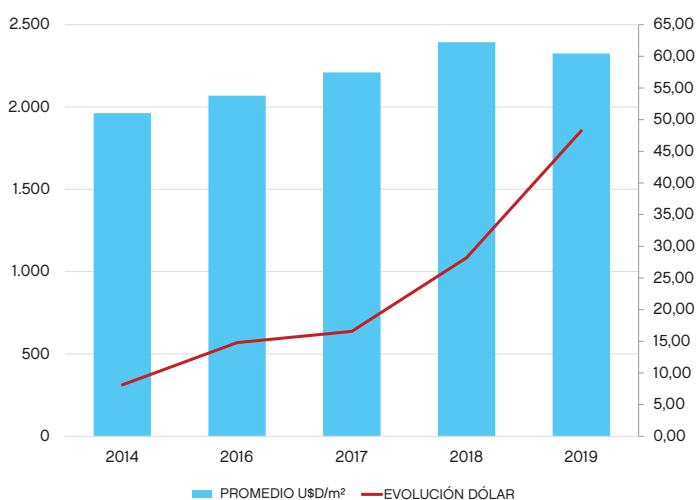
de la oferta de oficinas en venta es a estrenar.

+29,4%

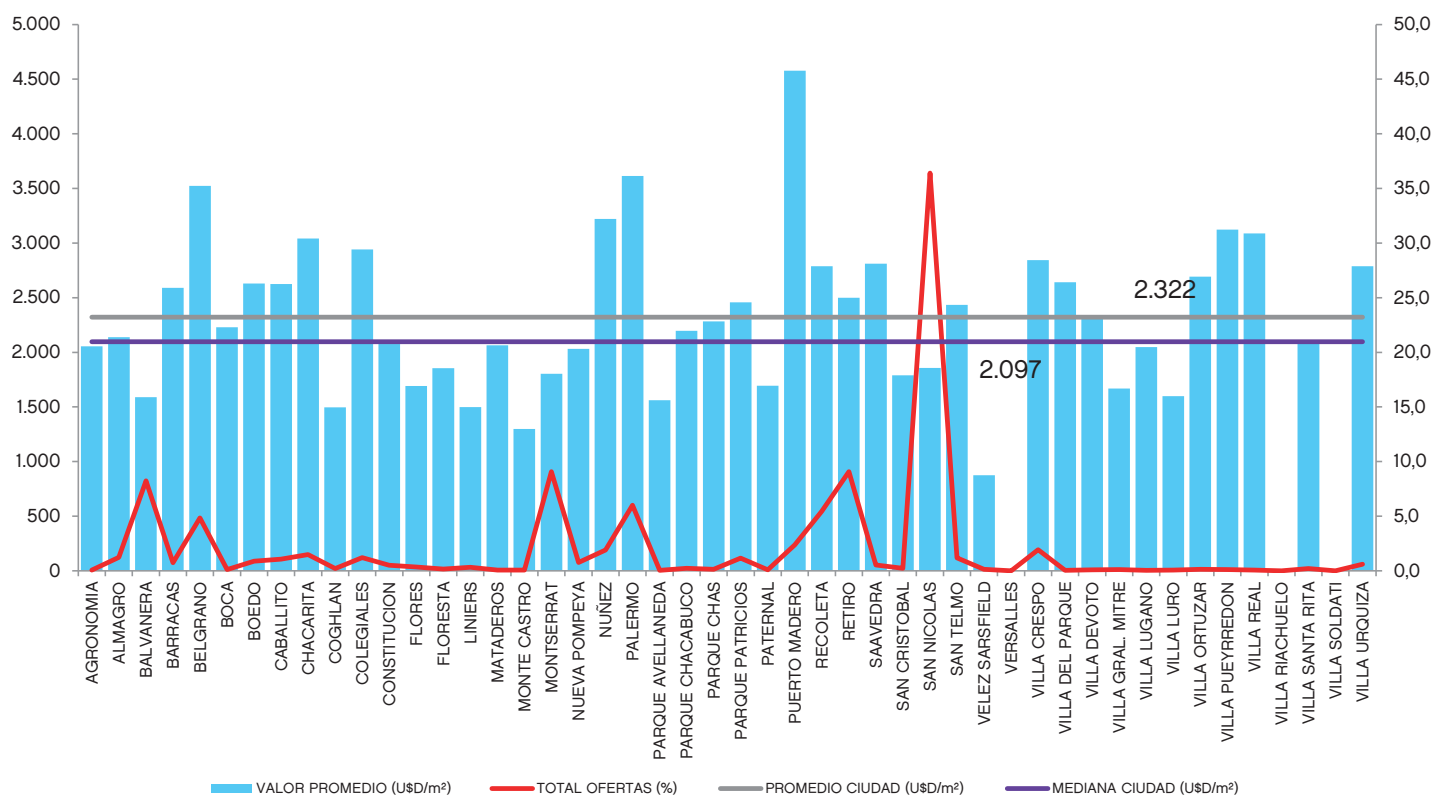
más caro el valor de la oficina a estrenar comparado con el usado.

Distrito tecnológico: **2.801** U\$D/m².

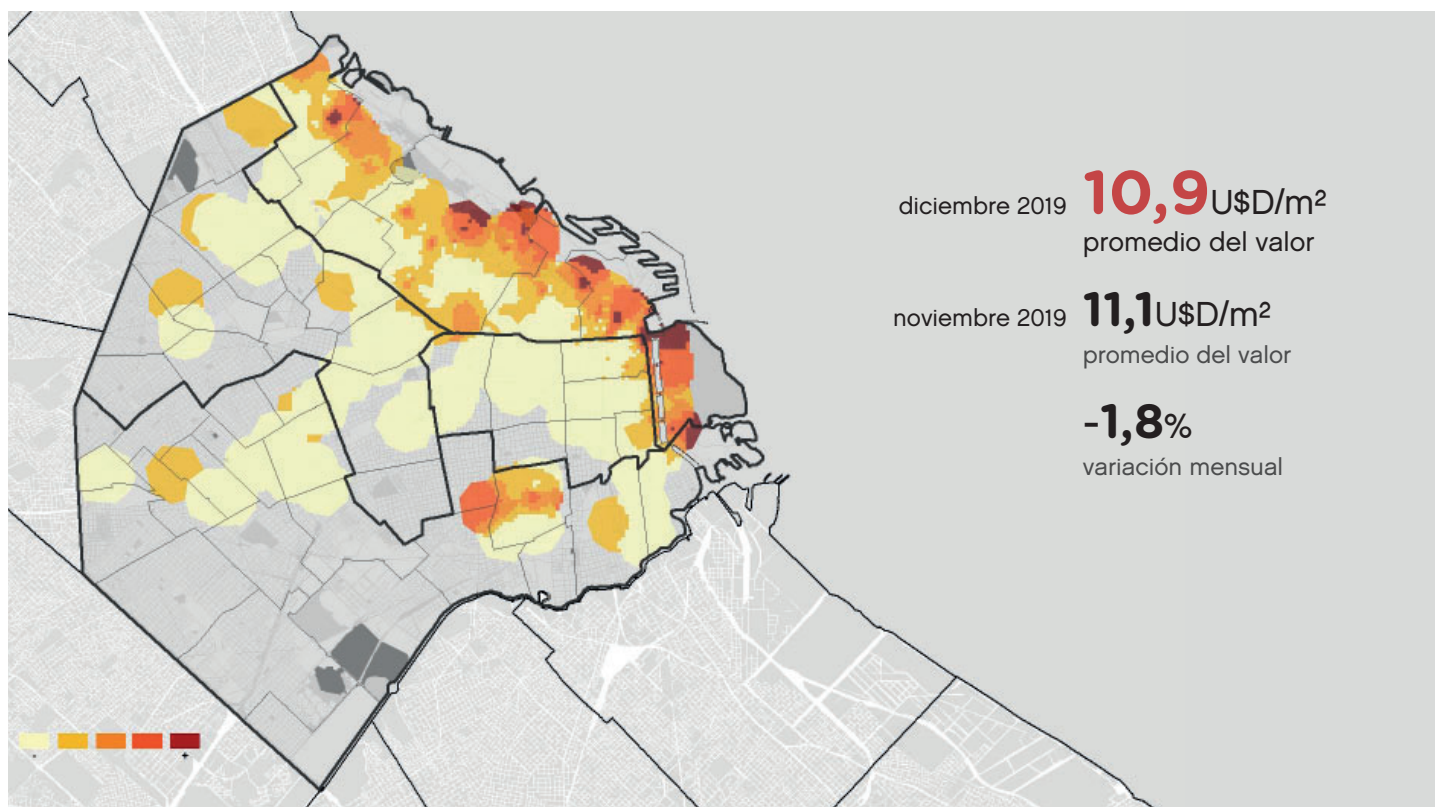
Evolución histórica



Valor promedio por barrio. Año 2019



Oficinas en alquiler • diciembre 2019



Valor promedio de oficinas y distribución de ofertas según cantidad

8 barrios

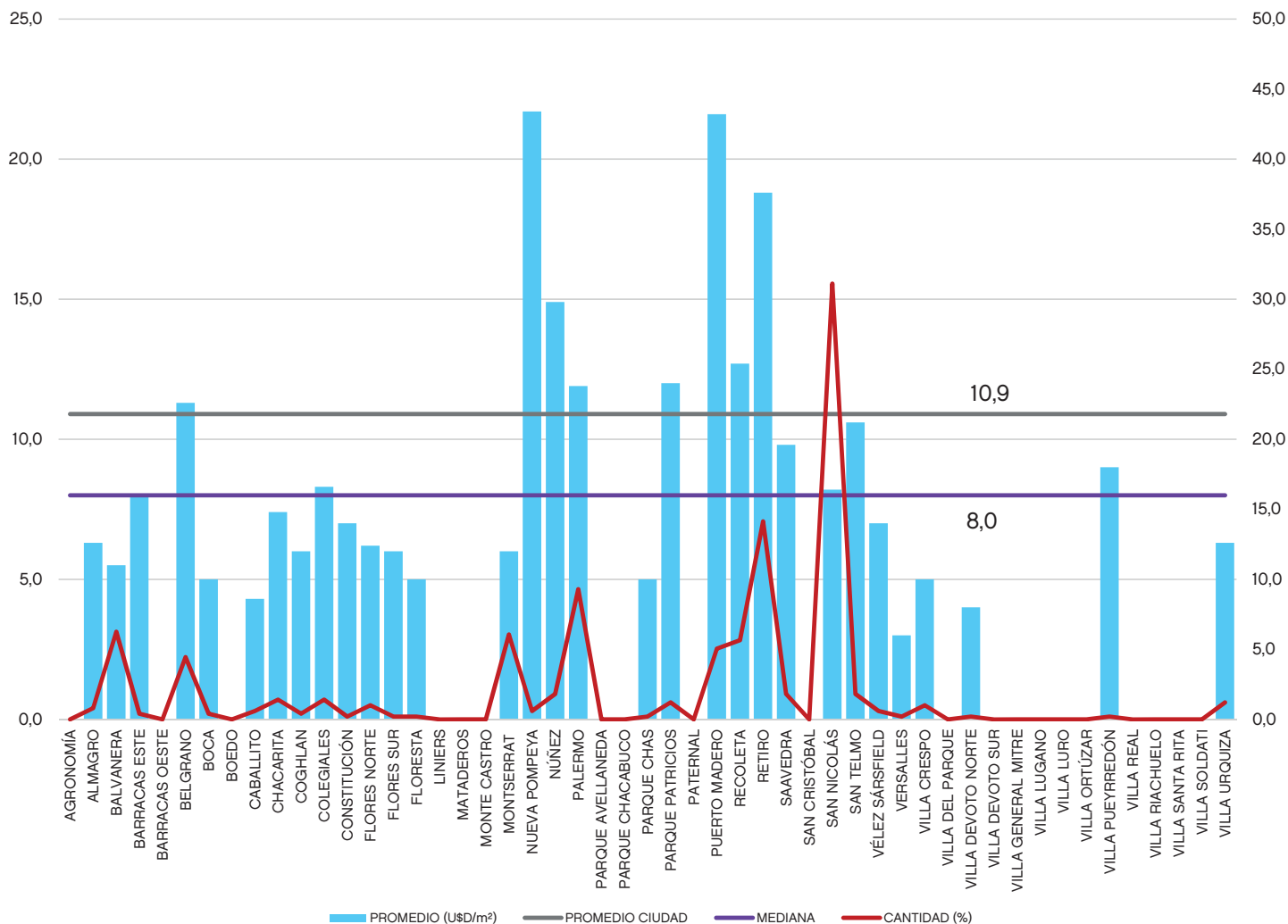
por encima del promedio Ciudad.

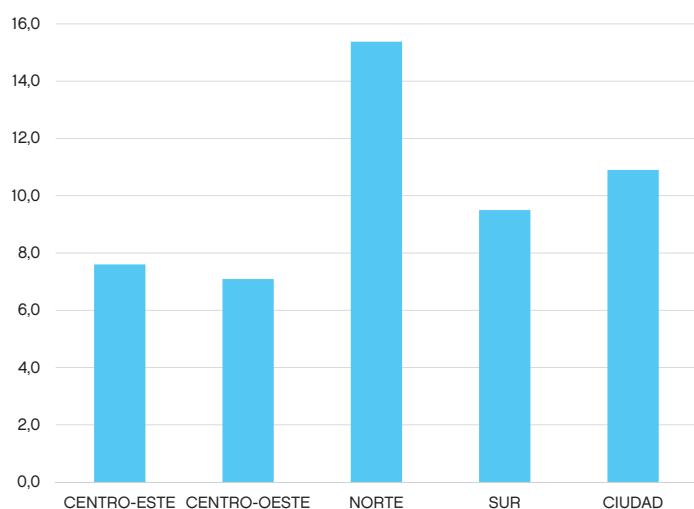
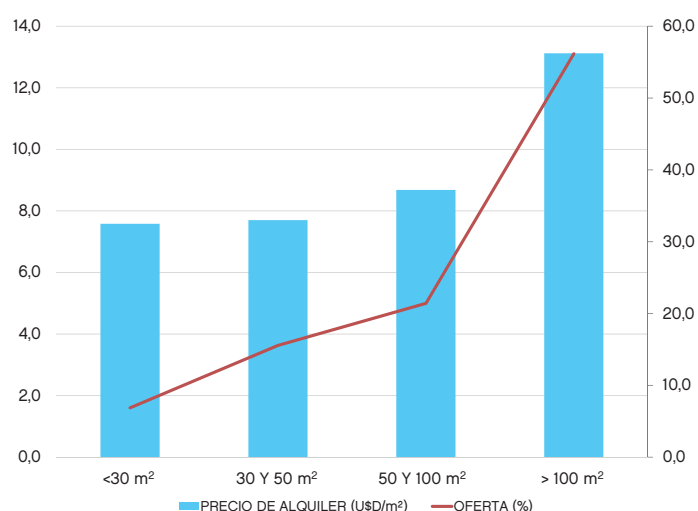
23 barrios

por debajo del promedio Ciudad.

10 barrios

no registran ofertas.

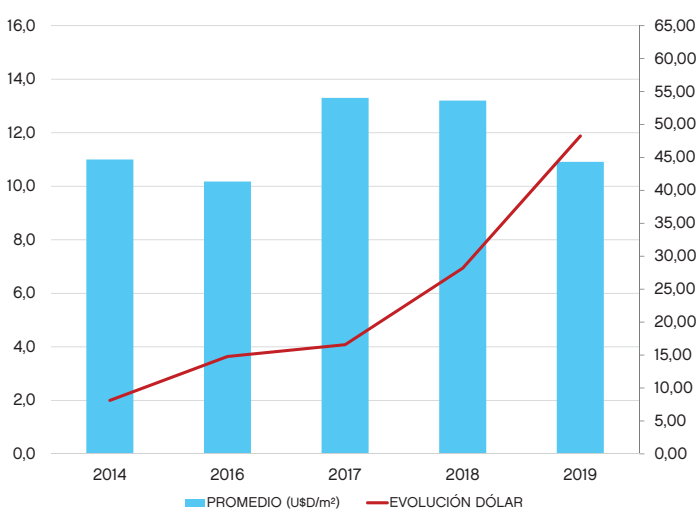


U\$/m² promedio según zonaDistribución porcentual de ofertas por m²**31,1%**de las ofertas se concentran en un solo barrio:
San Nicolás.**11,8%**

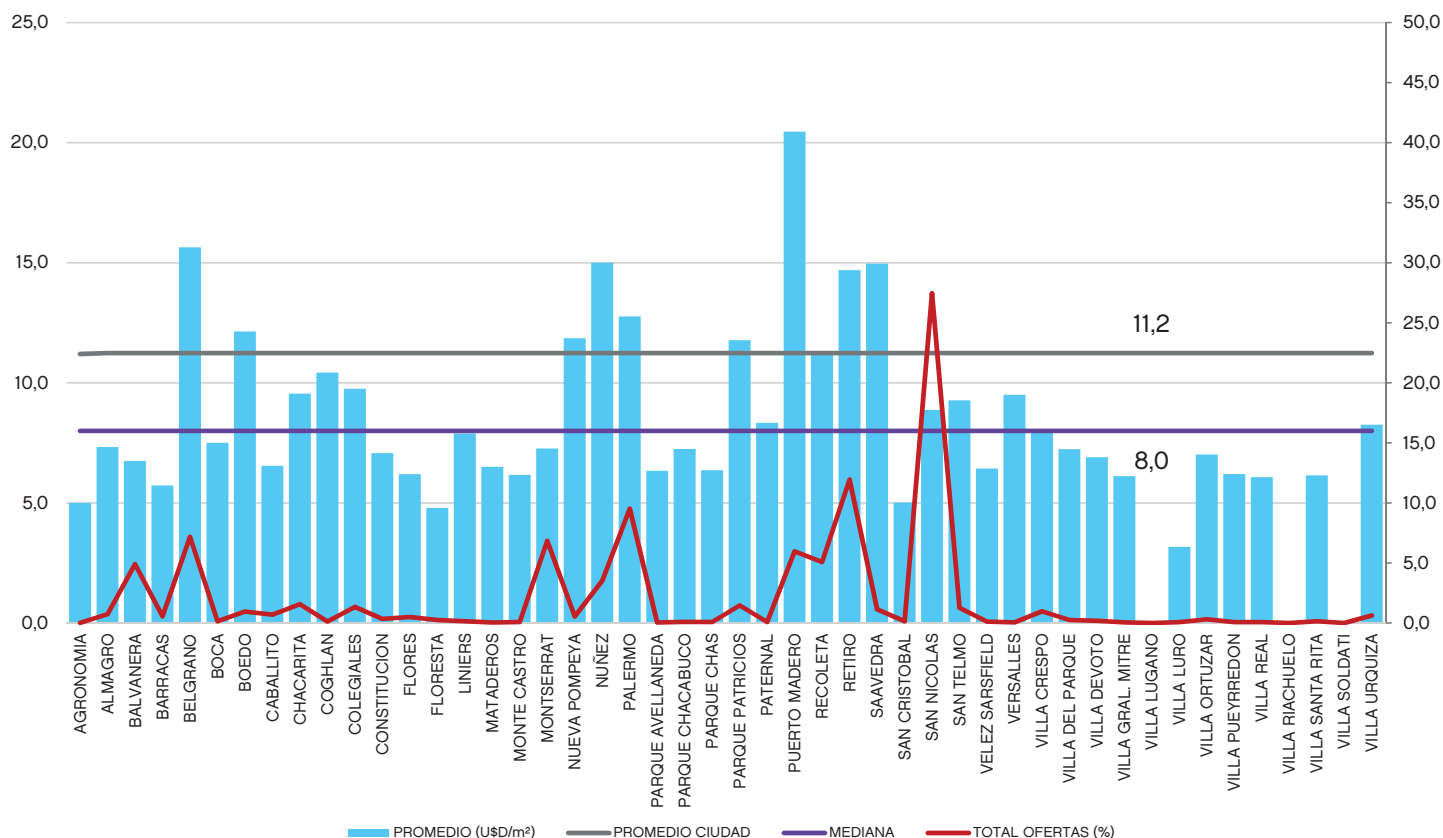
de la oferta es de oficinas en alquiler a estrenar.

+20,1%más caro el valor de la oficina a estrenar comparada con
el usado.Distrito Tecnológico: **15,2** U\$/m².

Evolución histórica



Valor promedio por barrio. Año 2019



Director General Antropología Urbana
Luis Javier Irigaray

Coordinación general
María Emilia Persico

Coordinación de producción
Federico Tripoli - María Sol Belacín

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
Micaela Naveiro



Buenos Aires Ciudad